

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) 關於截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績的進一步公告；
(2) 恢復買賣

茲提述(i)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**」)日期為2023年3月30日的公告，內容有關(其中包括)本公司截至2022年12月31日止年度的未經審核年度業績(「**未經審核年度業績公告**」)；(ii)本公司日期為2023年3月31日的公告，內容有關延遲刊發截至2022年12月31日止年度的經審核末期業績；及(iii)本公司日期為2023年4月3日發佈的有關暫停買賣的公告(統稱「**該等公告**」)。除非另有規定，否則本公告所用詞彙應與該等公告所界定者具有相同涵義。

經審核年度業績

董事（「董事」）會（「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	2021年 人民幣千元
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>

綜合損益及其他全面收入表（續）

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
下列各方應佔（虧損）／溢利：			
母公司擁有人		(1,937,003)	250,057
非控股權益		<u>(306,375)</u>	<u>333,449</u>
		<u><u>(2,243,378)</u></u>	<u><u>583,506</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（虧損）／盈利	8	<u><u>人民幣(0.93)元</u></u>	<u><u>人民幣0.12元</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	2021年 人民幣千元
非流動資產			
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		4,840,579	5,826,434
流動資產			
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		28,268,156	34,549,112
流動負債			
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		5,247,374	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		26,432,427	26,866,888

綜合財務狀況表 (續)
於2022年12月31日

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>1,835,729</u>	<u>7,682,224</u>
總資產減流動負債	<u>6,676,308</u>	<u>13,508,658</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	2,513,234	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>2,654,785</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>

綜合財務報表附註

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

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣2,243,378,000元。於2022年12月31日，i) 本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣10,403,971,000元，其中人民幣7,890,737,000元將在未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物總額為人民幣221,134,000元；ii) 本集團未償還若干優先票據本金及利息共計人民幣90,804,000元，觸發若干優先票據違約事件共計人民幣2,552,559,000元；iii) 計息銀行及其他借款共計人民幣1,258,026,000元未按約定還款日期償還，導致計息銀行及其他借款人民幣1,286,885,000元立即到期。

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，尋求續期或延期償還本集團優先票據以及銀行及其他借款。
- (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，續期或延期償還本集團優先票據以及銀行及其他借款；
- (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該等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。

通常，假定大多數表決權產生控制權。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併計算，並會繼續合併，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)

國際會計準則第16號(修訂本)

國際會計準則第37號(修訂本)

國際財務報告準則2018年至

2020年的年度改進

概念框架的提述

物業、廠房及設備：做擬定用途前的所得款項

有償合約－履行合約的成本

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 ³
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{1、5}
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 ⁶
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」) ^{2、4}
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」) ²
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 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	定義會計估計 ¹
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 ¹

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－承租人不會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	2021年 人民幣千元
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
	3,034,126	8,340,071

客戶合約收益

(i) 收益分類資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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	2021年 人民幣千元
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	2021年 人民幣千元
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
	<u>12,084,534</u>	<u>15,835,018</u>

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	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
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、及設備項目的收益	253	—
業務合併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
	<u>7,868</u>	<u>96,891</u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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
	<u>1,800,874</u>	<u>1,721,873</u>
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	(1,414,893)	(1,399,353)
減：資本化利息	<u>385,981</u>	<u>322,520</u>

5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下項目：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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
匯兌差額淨額	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

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	2021年 人民幣千元
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>
年內稅項支出／(抵免)總額	<u>210,913</u>	<u>(161,597)</u>

7. 股息

董事會並不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息（2021年：無）。

8. 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。

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	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>(1,937,003)</u>	<u>250,057</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>2,072,940,000</u>	<u>2,072,940,000</u>
每股(虧損)／盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣(0.93)元</u>	<u>人民幣0.12元</u>

9. 開發中物業

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

未經審核及經審核年度業績之間的差異

於未經審核年度業績公告刊發日期，截至2022年12月31日止年度的年度業績的審核過程尚未完成。由於審核完成時已對未經審核年度業績公告所載本集團未經審核年度業績作出後續調整，務請本公司股東及有意投資者關注未經審核年度業績公告所載本集團未經審核年度業績與本公告所載本集團經審核年度業績之間的若干差異。下文載列根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條關於該等財務資料差異的主要詳情及原因。

綜合財務狀況表

	本公告的 披露 於2022年 12月31日 人民幣千元	未經審核 年度業績 公告的披露 於2022年 12月31日 人民幣千元	差異 人民幣千元	附註
流動負債				
計息銀行及其他借款	<u>5,247,374</u>	<u>4,547,374</u>	<u>700,000</u>	(1)
流動負債總額	<u>26,432,427</u>	<u>25,732,427</u>	<u>700,000</u>	
流動負債淨額	<u>1,835,729</u>	<u>2,535,729</u>	<u>(700,000)</u>	
總資產減流動負債	<u>6,676,308</u>	<u>7,376,308</u>	<u>(700,000)</u>	
非流動負債				
計息銀行及其他借款	<u>2,513,234</u>	<u>3,213,234</u>	<u>(700,000)</u>	(1)
非流動負債總額	<u>2,654,785</u>	<u>3,354,785</u>	<u>(700,000)</u>	

附註：

- (1) 本公司對借款合同進行詳細復核時，核查到存在交叉違約條款的借款，其交叉違約條款已被觸發，長期的銀行及其他借款有息負債中有人民幣7億元列報至短期的銀行及其他借款有息負債。

除本公告所披露者及與上述差異有關的比較數字的相應調整以外，未經審核年度業績公告所載全部其他資料保持不變。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師（香港執業會計師）安永會計師事務所（「安永」）對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表發出的獨立核數師報告的摘錄：

不發表意見

吾等不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基準」一節所述有關持續經營之多項不確定因素的潛在相互作用及其可能對綜合財務報表產生的累積影響，吾等未能就綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

有關持續經營之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至2022年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣2,243,378,000元。於2022年12月31日，i)本集團的銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣10,403,971,000元，其中人民幣7,890,737,000元將在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；ii)本集團未償還若干優先票據本金及利息共計人民幣90,804,000元，觸發若干優先票據違約事件共計人民幣2,552,559,000元；iii)計息銀行及其他借款共計人民幣1,258,026,000元未按約定還款日期償還，觸發計息銀行及其他借款人民幣1,286,885,000元按要求償還。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項，表明存在重大不確定性因素使本集團持續經營的能力存在重大疑問。

本公司董事已經採取措施改善本集團的流動資金及財務狀況，詳見綜合財務報表附註2.1。按持續經營假設編製綜合財務報表的有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多個不確定因素，包括本公司能否

- (i) 成功與本集團現有貸款人磋商，續期或延期償還本集團的優先票據以及銀行及其他借款；
- (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。

鑒於該等多項不確定因素、該等因素的潛在相互作用及其可能的累積影響，吾等無法就持續經營的編製基準是否合適達成意見。倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準繼續營運，並須作調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額；為任何可能產生的其他負債計提撥備；及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。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

審核委員會對經審核年度業績的審閱

審核委員會（「**審核委員會**」）的主要職責為檢討、監管及批准本公司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。

審核委員會已審閱並討論截至2022年12月31日止年度的年度業績。

年度業績公告的核數師工作範圍

載於本公告的截至2022年12月31日止年度的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的數字已獲本集團核數師安永會計師事務所同意為載於本集團本年度的綜合財務報表的數額。安永就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，因此安永並無對本公告發出核證。

延遲刊發經審核年度業績的原因

2022年，本集團的經營受到中國宏觀經濟低迷、2019新型冠狀病毒大流行病捲土重來及房地產行業市場環境動態變化的綜合影響。因此，本集團部分員工已考慮辭職並離開房地產行業。儘管本集團已努力招聘19名新員工以填補空缺，但公司財務部的員工人數已由截至2022年1月1日的116人減少約42%至截至2023年3月31日的67人。由於缺乏人力，履行核數師對審計程序要求的反應已大大減慢。特別是新入職人員還處於熟悉集團內部管理程序和財務管理政策的過程中，需要較長的時間才能對核數師的要求作出回應。因此，某些證明文檔未能在2023年3月31日之前提供給核數師，導致截至2022年12月31日止年度的經審核年度業績的延遲刊發。本公司將盡一切努力避免此類事件再次發生，並將在未來按照《上市規則》的要求刊發經審核的年度業績。

末期股息

董事會並不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息（2021年：無）。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「**2023年股東週年大會**」）將於2023年5月30日召開。將於適當時候根據上市規則規定刊發並寄發2023年股東週年大會通告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東（「**股東**」）出席2023年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將自2023年5月24日至2023年5月30日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為合資格出席2023年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2023年5月23日下午四時三十分前送抵本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712－1716室。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份自2023年4月3日（星期一）上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公司截至2022年12月31日止年度的經審核財務業績。本公司已向聯交所申請本公司股份於2023年4月20日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

承董事會命
上坤地產集團有限公司
主席
朱靜

香港，2023年4月19日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，即朱靜女士及盛劍靜女士；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。