

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2021年12月31日止年度的年度業績公告

### 年度業績摘要

- 收入約為人民幣8,340.1百萬元，較2020年同期增長約1.8%。年內毛利約為人民幣1,172.2百萬元，毛利率約為14.1%。
- 年內利潤約為人民幣583.5百萬元，較2020年同期減少約34.1%。母公司擁有人應佔利潤約為人民幣250.1百萬元，較2020年同期減少約29.8%。
- 於2021年12月31日的總資產約為人民幣40,375.5百萬元，同比增長約32.3%。
- 於2021年12月31日，淨資產負債率為85.9% (2020年12月31日：54.3%)，剔除預收款項後的資產負債比率為70.5% (2020年12月31日：72.1%)，處於穩健水平。於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,483.1百萬元。
- 於2021年12月31日，本集團的合約負債約為人民幣13,741.8百萬元，較截至2020年12月31日的約人民幣8,001.5百萬元，增長約71.7%。
- 董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息 (2020年：每股普通股人民幣2分，合共人民幣39,331,000元)。

## 年度業績

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2021年12月31日止年度(「本年度」)的綜合業績，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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	8,340,071	8,190,576
銷售成本		<u>(7,167,914)</u>	<u>(6,396,196)</u>
毛利		1,172,157	1,794,380
財務收入		83,849	17,313
其他收入及收益	3	96,891	8,320
銷售及分銷開支		(267,339)	(240,058)
行政開支		(323,303)	(277,508)
金融資產減值(虧損)/收益		(1,286)	950
其他開支		(13,523)	(7,181)
投資物業的公平值收益		48,448	102,537
按公平值計入損益的金融資產之公平值 (虧損)/收益		(74,220)	368
融資成本	4	(322,520)	(301,971)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		34,465	160,965
聯營公司		<u>(11,710)</u>	<u>73,933</u>
稅前溢利	5	421,909	1,332,048
所得稅抵免/(開支)	6	<u>161,597</u>	<u>(446,886)</u>
年內利潤		<u><b>583,506</b></u>	<u><b>885,162</b></u>
下列各方應佔溢利：			
母公司擁有人		250,057	356,064
非控股權益		<u>333,449</u>	<u>529,098</u>
		<u><b>583,506</b></u>	<u><b>885,162</b></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
每股基本與攤薄盈利	8	<u><b>人民幣0.12元</b></u>	<u><b>人民幣0.23元</b></u>

**綜合財務狀況表**  
於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		137,837	143,721
使用權資產		2,438	1,777
投資物業		2,483,200	3,245,600
無形資產		1,321	2,166
於合營公司的投資		612,502	357,174
於聯營公司的投資		1,972,217	1,584,016
遞延稅項資產		616,919	521,353
<b>非流動資產總值</b>		<b>5,826,434</b>	<b>5,855,807</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	19,739,521	12,495,168
持作出售的已竣工物業		784,269	1,562,937
貿易應收款項	10	23,879	25,913
應收關聯公司款項		4,909,111	1,341,958
合約成本資產		174,931	51,497
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,031,040	3,474,502
可收回稅項		292,665	267,134
按公平值計入損益的金融資產		110,597	113,209
受限制現金		1,471,491	1,768,413
已抵押存款		64,828	199,881
現金及現金等價物		2,946,780	3,365,194
<b>流動資產總值</b>		<b>34,549,112</b>	<b>24,665,806</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	11	2,101,183	1,714,898
其他應付款項及應計費用		3,184,260	2,571,598
合約負債		13,741,819	8,001,562
應付關聯公司款項		695,846	539,125
計息銀行及其他借款		3,147,335	2,329,620
財務擔保合約撥備		35,303	—
優先票據		2,633,520	—
應付稅項		1,297,608	2,417,983
租賃負債		30,014	32,277
<b>流動負債總額</b>		<b>26,866,888</b>	<b>17,607,063</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,682,224</b>	<b>7,058,743</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,508,658</b>	<b>12,914,550</b>

綜合財務狀況表 (續)  
於2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	5,444,218	6,415,748
遞延稅項負債	187,165	161,715
租賃負債	25,169	54,518
	<u>5,656,552</u>	<u>6,631,981</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>5,656,552</b>	<b>6,631,981</b>
<b>資產淨值</b>	<b>7,852,106</b>	<b>6,282,569</b>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
股本	14	14
儲備	2,501,209	2,279,483
	<u>2,501,223</u>	<u>2,279,497</u>
<b>非控股權益</b>	<b>5,350,883</b>	<b>4,003,072</b>
<b>權益總額</b>	<b>7,852,106</b>	<b>6,282,569</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021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

於2021年12月31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5,780,855,000元，而現金及現金等價物結餘為人民幣2,946,780,000元。本集團預期2022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2021年12月31日後，本公司順利完成有關金額為人民幣1,021,000,000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1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。

董事已審閱本集團涵蓋自2021年12月31日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2021年12月31日止年度的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本集團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綜合財務報表中反映。

## 綜合基準

綜合財務報表包括截至2021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浮動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，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

除本年度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，編製本年度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）	於2021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）解決了以前的修訂本中未涉及的問題，此等問題於現行利率基準被替換成替代無風險利率（「無風險利率」）時對財務報告產生影響。倘該變化是利率基準改革的直接結果，且釐定合約現金流量的新基礎在經濟上等同於緊接變動前的先前基礎，第2階段的修訂本提供可行權宜方法，即在考慮釐定金融資產及負債的合約現金流量基礎的變化時，允許在不調整金融資產及負債賬面金額的情況下更新實際利率。此外，該修訂本允許利率基準改革要求對對沖指定及對沖文件進行變更，且不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何盈虧均通過香港財務報告準則第9號的正常要求處理，以計量及確認對沖無效。當無風險利率被指定為風險成分時，該修訂本亦為實體提供了暫時的減免，使其不必滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險成分在未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免可使實體在指定對沖後假定滿足了可單獨識別的要求。此外，該修訂本還要求實體披露其他信息以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年12月31日，本集團並無擁有根據香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息以港元及外幣計值的計息銀行及其他借款以及優先票據。該修訂本不會對本集團財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號（修訂本）將承租人選擇不就以新冠肺炎疫情直接後果產生的租金優惠應用租賃修改會計處理的可行權宜方法的可使用期間延長12個月。因此，在符合應用可行權宜方法的其他條件的前提下，該可行權宜方法適用於任何租賃付款優惠僅影響原本於2022年6月30日或之前到期支付款項的租金優惠。

該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並將初次應用有關修訂本的任何累計影響確認為本會計期間開始時的保留溢利的期初結餘之調整，並允許提早應用。由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無任何由新冠肺炎疫情直接後果獲授的租金優惠，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。

本公司已就分類本年度簡明綜合現金流量表內的已付利息變更其會計政策。於過往期間，已付利息乃分類為經營活動所得現金流量，而目前已付利息被分類為融資活動所得現金流量（「政策變更」）。本公司董事認為，將綜合現金流量表內有關本集團借款的所有現金流量分類為融資活動所得現金流量，以反映有關本集團借款的現金流量（包括已付利息（作為融資成本））的性質屬適當，並將提供更多有關借款的現金流量相關信息。董事亦認為，有關分類及呈列將使本集團與其他業內同行更具可比性。有關比較數字已相應重列。

下表載列截至2021年及2020年12月31日止年度各個財務報表因政策變更而受到影響的項目金額：

	截至12月31日止年度	
	2021年 增加／(減少) 人民幣千元	2020年 增加／(減少) 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
已付利息	<u>1,170,467</u>	<u>785,364</u>
有關經營活動的現金流量增加	<u><u>1,170,467</u></u>	<u><u>785,364</u></u>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已付利息	<u>(1,170,467)</u>	<u>(785,364)</u>
有關融資活動的現金流量減少	<u><u>(1,170,467)</u></u>	<u><u>(785,364)</u></u>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

採納政策變更並不會對綜合損益及其他全面收益表、財務狀況表及權益變動表造成影響。

## 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3號(修訂本)	概念框架的提述 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間資產的銷售或出資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>2, 5</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分為流動或非流動 <sup>2, 4</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>2</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	定義會計估計 <sup>2</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>2</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

附註：

- 1 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2023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 因應國際會計準則第1號(修訂本)，國際詮釋第5號財務報表的呈列－借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月予以修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動
- 5 由於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號(修訂本)，對國際財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

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3號(修訂本)旨在以於2018年3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號的實體增添了其確認原則的例外，以參考概念框架以釐定資產或負債的構成。該例外規定，對於單獨發生而非假設於企業合併中發生的，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，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，或然資產於購買日不符合確認條件。本集團預計將從2022年1月1日起採用該修訂。由於該等修訂預期適用於收購日期為首次應用日期或之後的企業合併，因此本集團於過渡日期將不受該等修訂的影響。

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)在處理投資者與其聯營公司或合資企業之間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資企業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對該聯營公司或合資企業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2016年1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資企業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。

國際會計準則第1號(修訂本)負債分為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂訂明，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則該實體於其符合當日的條件的情況下有權於報告期末延遲清償負債。負債分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為清償負債的情況。該等修訂自2023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。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1號(修訂本)披露會計政策要求實體披露其主要會計政策資料，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的，該等修訂無需生效日期。本集團現時正在評估該等修訂本對本集團的會計政策披露的影響。

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。會計估計的定義為在計量不確定因素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。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小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。

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。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，且僅可就實體首次應用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，作出追溯應用。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。

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。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。首次應用該等修訂的任何累計影響須於首次應用日期確認為對期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團財務報表產生任何重大影響。

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)。預計適用於本集團之該等修訂的詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：澄清於實體評估新訂或經修訂金融負債的條款是否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。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 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號時有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

### 3. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約收益	8,279,845	8,143,888
其他來源收益		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	60,226	46,688
	<u>8,340,071</u>	<u>8,190,576</u>

#### 客戶合約收益

##### (i) 收益分類資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>貨品或服務類型：</b>		
物業銷售	8,158,783	8,038,124
項目管理服務	121,062	105,764
	<u>8,279,845</u>	<u>8,143,888</u>
<b>客戶合約收益總額</b>	<u>8,279,845</u>	<u>8,143,888</u>
<b>收益確認時間：</b>		
物業於某一時間點轉移	8,158,783	8,038,124
服務隨時間轉移	121,062	105,764
	<u>8,279,845</u>	<u>8,143,888</u>
<b>客戶合約收益總額</b>	<u>8,279,845</u>	<u>8,143,888</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：

	2021年 人民幣千元	2020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>5,688,892</u>	<u>5,758,920</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的款項：		
1年內	7,657,472	7,059,528
1年後	8,177,546	1,260,309
	<u>15,835,018</u>	<u>8,319,837</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：

	2021年 人民幣千元	2020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	—
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	3,402	4,238
沒收按金	1,939	3,303
其他	1,311	779
	<u>96,891</u>	<u>8,320</u>

## 4. 財務成本

財務成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計息銀行及其他借款利息	1,324,321	772,356
租賃負債利息	2,649	3,537
收益合約產生的利息開支	394,903	314,072
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,721,873	1,089,965
減：資本化利息	(1,399,353)	(787,994)
	<u>322,520</u>	<u>301,971</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	6,999,276	6,259,087
就開發中物業確認減值虧損	126,998	80,289
就金融資產確認／(撥回)減值虧損	1,286	(950)
物業、廠房及設備折舊	7,611	7,450
使用權資產折舊	3,437	4,429
計量租賃負債時未包含的租賃付款	5,903	1,787
核數師薪酬	5,250	2,800
無形資產攤銷	845	1,004
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	180,931	173,481
退休金計劃供款及社會福利	41,846	23,248
以股份為基礎的僱員薪酬開支	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2021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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	318,463	200,542
土地增值稅	(428,596)	(28,955)
遞延稅項	(51,464)	275,299
稅項(抵免)／支出總額	<u>(161,597)</u>	<u>446,886</u>

## 7. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期 — 無(2020年：每股普通股人民幣2分)	<u>—</u>	<u>39,331</u>

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年：人民幣39,331,000元)。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數2,072,940,000股(2020年：1,565,859,781股)計算。

用以計算截至2021年及2020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2020年1月1日的1,500,000,000股股份計算得出。於2020年11月17日，本公司發行500,000,000股新普通股。於2020年12月10日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行72,940,000股額外股份。

截至2021年及2020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2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>250,057</u>	<u>356,064</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>2,072,940,000</u>	<u>1,565,859,781</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<u>人民幣0.12元</u>	<u>人民幣0.23元</u>

## 9. 開發中物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	12,495,168	10,859,280
添置	13,541,849	7,976,048
收購附屬公司	2,373,586	565,495
出售附屬公司	(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	(7,179,525)	(6,806,647)
轉撥至投資物業	(160,143)	(47,202)
已確認的減值虧損	(126,998)	(80,289)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損	132,121	28,483
於年末	<u>19,739,521</u>	<u>12,495,168</u>

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣11,672,587,000元(2020年：人民幣7,400,552,000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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	24,481	26,488
減：減值	<u>(602)</u>	<u>(575)</u>
	<b><u>23,879</u></b>	<b><u>25,913</u></b>

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	24,118	26,402
1年以上	<u>363</u>	<u>86</u>
	<b><u>24,481</u></b>	<b><u>26,488</u></b>

## 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	2,059,070	1,691,174
1年以上	<u>42,113</u>	<u>23,724</u>
	<b><u>2,101,183</u></b>	<b><u>1,714,898</u></b>

貿易應付款項為無抵押及免息，通常按照施工進度結算。

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

#### 2021年回顧

二零二一年是疫情不斷反復的一年，也是房地產業跌宕起伏的一年。監管政策持續加壓，融資環境嚴峻複雜，地產行業面臨深度調整。

二零二一年，國內GDP突破110萬億元，同比增長8.1%。房地產業新房銷售和開發投資規模全年均創新高，分別增1.9%和4.4%。然而全年銷售前高後低；各類開發活動下降明顯，新開工和拿地同比降低31%和33%；尤其在下半年，在疫情影響和政策監管不斷趨嚴的背景下，房地產行業遇到了市場信心轉弱、流動性不足等諸多挑戰。世紀疫情和行業變局疊加，房企急需戰略思維的重置和升級。

重重挑戰之下，本集團繼續保持穩健的經營，持續深耕三大核心經濟圈，全年新增土地儲備3,078,137平方米，其中長三角佔比48.5%，進一步擴大了區位佈局優勢。本集團還繼續完善穩健安全的財務管控體系，持續優化財務融資結構，本年度分別發行首筆美元債和首筆綠色美元債合共3.95億美元。

本集團亦不忘「為宜居而來」的初心，不斷踐行長期主義的高品質發展理念，憑藉優秀的產品力與服務力，於二零二一年榮獲「2021中國房地產百強TOP78」、「2021中國房地產開發企業綜合發展TOP8」、「2021年中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產客戶服務體系領先企業」等多項大獎。本集團亦通過持續四年的「碳匯林」公益，海洋保護淨灘行動，貧困兒童的公益助學等項目踐行企業的社會責任。

## 2022年展望

展望二零二二年，隨著政府堅持降低房地產行業風險的長期目標不動搖，預計整體融資環境不會有大幅改善，行業將會繼續面臨較高的債務償還風險。在此背景下，我們既要保有清醒的認識，也要做好充足的準備。我們要找准「穩」的關鍵點，找好「進」的切入口，在「不確定」中持續激發發展新動力。

二零二二年，本集團將從以下幾個方面著力：一是繼續以集團三五戰略為工作指引，從戰火中淬煉戰鬥經驗，從勝仗中總結管理經驗，不斷打造與「戰略和經營」相匹配的管控體系和組織能力；二是進一步提升高效協同的運營能力、保持持續穩健經營的「基本面」，實現「有節制」的精準的投資佈局，強化風險管控意識和應對能力，形成可持續性競爭優勢；三是始終保持開拓創新、求勝於未知的心態，同時不斷提升自身產品力、開拓多元化新賽道，全心全意滿足客戶對家與美好生活的想像；四是始終倡導奮鬥文化，以「職業化」為牽引，以「執行力」為核心，實現真正的「同心者同路，同路者同行」。

房地產行業將真正告別過往粗放發展的時代，實現「軟著陸」。在房住不炒的政策導向之下，打造更人性化的生活體驗和更多元化的服務模式，讓地產行業回歸最為重要的民生屬性。二零二二年是本集團持續發展的第13個年頭，我們既要穩住經營「基本盤」，加強核心能力來應對行業發展的不確定性。也要主動出擊，逐步探索發展「新模式」，為股東，客戶和社會不斷創造價值。我們要與員工同心、與行業同舟、與時代同行，一起美好向未來。

## 業績摘要

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本集團應佔合約銷售額 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	<b>14,593</b>	12,660
本集團應佔合約銷售面積 (「 <b>建築面積</b> 」) (平方米)	<b>1,148,585</b>	778,311
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>12,714</b>	16,265
收入 (人民幣百萬元)	<b>8,340</b>	8,191
毛利 (人民幣百萬元)	<b>1,172</b>	1,794
年內溢利		
— 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	<b>584</b>	885
— 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	<b>250</b>	356
核心淨溢利 <sup>(2)</sup>		
— 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	<b>603</b>	808
— 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	<b>274</b>	311
毛利率 <sup>(3)</sup> (%)	<b>14.1</b>	21.9
淨利率 <sup>(4)</sup> (%)	<b>7.0</b>	10.8
流動比率 (倍) <sup>(4)</sup>	<b>1.3</b>	1.4
淨資產負債率 <sup>(5)</sup> (%)	<b>85.9</b>	54.3
現金及銀行結餘短債比率 (倍) <sup>(6)</sup>	<b>0.8</b>	2.3
剔除預售款項後的資產負債比率 <sup>(7)</sup> (%)	<b>70.5</b>	72.1

### 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) 等於年內毛利除以收入乘以100。
- (4) 等於按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額。
- (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年末權益總額再乘以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額減合同負債之差額再乘以100。

## 業務回顧

截至2021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

本集團物業開發業務源自上海，深深紮根於長三角經濟區，逐步拓展至珠三角經濟區及中部核心經濟區的其他一線、二線及強三線城市。

截至2021年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售額約為人民幣14,593百萬元，較2020年同期增長約15.3%，主要是由於本集團連同其合營公司及聯營公司一直專注於區域深耕發展，導致其累計可銷售建築面積增加。

截至2021年12月31日止年度，本集團應佔合約建築面積約為1,147,745平方米，較2020年同期增長約47.5%，應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣12,714元。

下表載列截至2021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	11,504	78.8	850,192	13,531
珠三角經濟區	1,253	8.6	93,189	13,446
中部核心經濟區	1,836	12.6	204,364	8,984
<b>總計</b>	<b>14,593</b>	<b>100.0</b>	<b>1,147,745</b>	<b>12,714</b>

下表載列截至2021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
杭州	2,428	16.7	105,174	23,086
蕪湖	1,622	11.1	127,615	12,710
蘇州	1,330	9.1	128,845	10,322
合肥	1,294	8.9	107,641	12,021
佛山	1,111	7.6	79,662	13,946
金華	908	6.2	47,047	19,300
寧波	900	6.2	57,111	15,759
武漢	858	5.9	64,033	13,399
商丘	679	4.7	101,692	6,677
紹興	504	3.5	40,507	12,442
阜陽	430	3.0	69,278	6,207
南京	404	2.8	15,467	26,120
上饒	398	2.7	47,268	8,420
宿州	332	2.3	38,481	8,628
上海	316	2.2	22,929	13,782
信陽	284	2.0	36,829	7,711
麗水	168	1.2	13,139	12,786
諸暨	159	1.1	7,983	19,917
常州	131	0.9	7,243	18,086
汕頭	118	0.8	11,669	10,112
其他	219	1.5	18,132	12,078
<b>總計</b>	<b>14,593</b>	<b>100.0</b>	<b>1,147,745</b>	<b>12,714</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2021年12月31日，本集團開發中物業的金額約為人民幣19,739.5百萬元，較於2020年12月31日的金額約人民幣12,495.2百萬元增加約58.0%。該增加主要是由於於2021年12月31日持有的開發中物業項目數量增加。

## 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2021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784.3百萬元，較於2020年12月31日的金額約人民幣1,562.9百萬元減少約49.8%。該減少主要由於部份物業於截至2021年12月31日止年度內銷售並交付予客戶。

## 投資物業

於2021年12月31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

年內，本集團結合公司發展需求和行業趨勢，基於城市群區域深耕戰略指引，進一步明確了「3+X」的區域佈局體系。依託上海，本集團繼續深化在長三角經濟區、珠三角經濟區及中部核心經濟區的滲透，持續提高本集團在選定區域已進入城市的市場地位及品牌知名度，並逐步拓展未進入的具有高增長潛力的新一線、二線及強三線城市，以合理保障集團土地儲備的可持續發展。

於2021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7,028,208平方米，權益面積約5,148,795平方米。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司新增24個新項目，總規劃建築面積約3,078,137平方米，平均收購成本（按預計總建築面積計算）每平方米人民幣3,729元，其中13個項目乃通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，11個項目通過合營及聯營方式與第三方業務夥伴合作或收購持有土地使用權公司的股權。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2021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	50.0	—	—	11,254	—	11,254	0.2
2	上海•雲棲麓	上海	100.0	—	—	71,931	—	71,931	1.4
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	33.3	5,457	—	—	—	5,457	0.1
5	寧波•慈溪晶萃四季	寧波	53.6	—	—	96,728	—	96,728	1.9
6	金華•東陽都會四季	金華	38.3	72,575	—	—	—	72,575	1.4
7	金華•東陽雲棲風華	金華	30.6	—	—	98,621	—	98,621	1.9
8	金華•蘭溪雲錦桃源	金華	45.9	—	—	131,778	—	131,778	2.6
9	杭州•上坤山語四季	杭州	100.0	—	2,449	—	—	2,449	0.0
10	杭州•雲棲宸園	杭州	52.0	—	—	163,813	—	163,813	3.2
11	紹興•山語雲邸	紹興	51.0	—	—	72,726	—	72,726	1.4
12	烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	—	—	—	113,494	113,494	2.2
13	溫州•樂清雲棲風華	溫州	50.0	—	—	71,745	—	71,745	1.4
14	溫州•樂清雲棲麓	溫州	30.0	—	—	118,010	—	118,010	2.3
15	南京•雲棲風華璟園	南京	100.0	—	—	51,802	—	51,802	1.0
16	蘇州•望湖四季	蘇州	35.0	—	—	125,152	—	125,152	2.4

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 %
17 蘇州• 崑山都薈四季	蘇州	70.0	—	—	171,315	—	171,315	3.3
18 常州• 雲峰	常州	40.0	95,550	—	—	—	95,550	1.9
19 南通• 海安長宏水岸名城	南通	49.9	—	—	79,883	—	79,883	1.6
20 合肥• 雲棲麓	合肥	51.0	—	—	107,549	—	107,549	2.1
21 合肥• 晶萃四季	合肥	51.0	—	—	108,460	—	108,460	2.1
22 蕪湖• 銘悅四季	蕪湖	49.0	—	—	185,255	—	185,255	3.6
23 阜陽• 政務壹號	阜陽	51.0	—	—	204,848	—	204,848	4.0
24 阜陽• 抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0	—	—	82,799	—	82,799	1.6
25 宿州• 雲棲園	宿州	51.0	—	—	130,465	—	130,465	2.5
	小計		<b>176,514</b>	<b>2,449</b>	<b>2,084,132</b>	<b>113,494</b>	<b>2,376,589</b>	<b>46.0</b>
<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	1.5
27 上饒• 都會四季	上饒	100.0	—	—	152,683	—	152,683	3.0
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	1.1
30 商丘• 天鉞	商丘	60.0	172,814	—	—	—	172,814	3.4
31 信陽• 天悅	信陽	70.0	—	—	254,720	—	254,720	5.0
32 信陽• 天境	信陽	70.0	—	—	103,822	—	103,822	2.0
33 信陽• 天璽	信陽	70.0	—	—	154,889	—	154,889	3.0
	小計		<b>269,526</b>	<b>—</b>	<b>724,572</b>	<b>—</b>	<b>994,098</b>	<b>19.4</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 %
<b>珠三角經濟區</b>								
34	佛山•雲棲公館	100.0	17,243	—	43,880	—	61,124	1.2
35	佛山•上坤雲峯壹號	100.0	—	—	133,288	—	133,288	2.6
	小計		<b>17,243</b>	<b>—</b>	<b>177,168</b>	<b>—</b>	<b>194,411</b>	<b>3.8</b>
<b>商業物業項目</b>								
36	上海•上坤紅街	100.0	—	5,952	—	—	5,952	0.1
37	上海•上坤上街	100.0	3,561	21,932	—	—	25,493	0.5
38	上海•樾山項目08-06/08	50.0	—	—	158,060	—	158,060	3.1
39	上海•上坤樾山半島地下部分	50.0	—	1,725	—	—	1,725	0.0
40	上海•上坤國際廣場T3	100.0	—	14,727	—	—	14,727	0.3
41	上海•上坤國際廣場T4	100.0	—	14,805	—	—	14,805	0.3
42	上海•上坤國際廣場T5	100.0	—	11,484	—	—	11,484	0.2
	小計		<b>3,561</b>	<b>70,625</b>	<b>158,060</b>	<b>—</b>	<b>232,246</b>	<b>4.5</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									
長三角經濟區									
43	溫州•西湖四季	溫州	50.0	—	—	42,105	—	42,105	0.8
44	溫州•潮啟四季	溫州	50.0	—	—	49,850	—	49,850	1.0
45	嘉興•雲尚璟苑	嘉興	50.0	—	—	40,980	—	40,980	0.8
46	金華•東陽雲築溪語	金華	34.0	—	—	23,262	—	23,262	0.5
47	蘇州•雲棲時光	蘇州	90.0	—	—	148,796	—	148,796	2.9
48	無錫•雲錦東方	無錫	15.0	—	—	23,450	—	23,450	0.5
49	蚌埠•雲啟都會	蚌埠	51.0	—	—	40,858	—	40,858	0.8
50	紹興•諸暨雲錦東方	紹興	49.0	—	—	30,437	—	30,437	0.6
51	蘇州•太倉雲棲麓	蘇州	33.0	—	—	15,812	—	15,812	0.3
52	南通•宸星雅苑	南通	15.6	—	—	14,261	—	14,261	0.3
53	杭州•樾臻府	杭州	24.9	—	—	21,895	—	21,895	0.4
54	烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	—	—	—	38,253	38,253	0.7
55	金華•義烏雲起峰境	金華	25.0	—	—	35,153	—	35,153	0.7
56	麗水•崇文里	麗水	30.0	—	—	64,256	—	64,256	1.2
57	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>551,114</u>	<u>38,253</u>	<u>590,722</u>	<u>11.5</u>	

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 %
<i>中部核心經濟區</i>								
58 鄭州•四季風華	鄭州	49.0	—	—	99,594	—	99,594	1.9
59 武漢•上坤博譚雲峰	武漢	70.0	—	—	24,912	—	24,912	0.5
60 武漢陽邏P(2020) 186號地塊	武漢	51.0	—	—	152,051	—	152,051	3.0
61 武漢•樾湖半島	武漢	36.3	—	—	15,483	—	15,483	0.3
62 武漢•大都會	武漢	51.0	—	—	284,924	—	284,924	5.5
	小計		—	—	<b>576,963</b>	—	<b>576,963</b>	<b>11.2</b>
<i>珠三角經濟區</i>								
63 佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0	—	—	37,570	—	37,570	0.7
64 汕頭•檀悅府	汕頭	24.1	—	—	80,993	—	80,993	1.6
65 廣州•雲境風華	廣州	20.0	—	—	14,533	—	14,533	0.3
	小計		—	—	<b>133,096</b>	—	<b>133,096</b>	<b>2.6</b>
<i>商業物業項目</i>								
66 上海•上坤中心	上海	50.0	—	49,162	—	—	49,162	1.0
67 烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	—	—	—	1,508	1,508	0.0
	小計		—	<b>49,162</b>	—	<b>1,508</b>	<b>50,670</b>	<b>1.0</b>
本集團應佔的土地儲備			<b>468,198</b>	<b>122,236</b>	<b>4,405,105</b>	<b>153,255</b>	<b>5,148,795</b>	<b>100.0</b>
土地儲備總量			<b>472,373</b>	<b>171,398</b>	<b>6,121,454</b>	<b>262,982</b>	<b>7,028,208</b>	

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於年內的新增物業項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	應佔權益 %	地塊面積 平方米	預計 建築面積 平方米	平均收購 成本(按 預計建築 面積計算) 人民幣元 ／平方米
<b>長三角經濟區</b>						
麗水	麗水·崇文里	住宅、商業	30.0	54,837	128,513	2,665
南通	南通·宸星雅苑	住宅、商業	15.6	31,017	91,416	5,524
杭州	杭州·樾臻府	住宅、商業	24.9	25,998	87,933	2,697
嘉興	烏鎮B3地塊	商業	6.9	36,630	21,978	4,018
嘉興	烏鎮B4地塊	住宅、商業	30.0	32,652	113,494	3,035
嘉興	烏鎮B5地塊	住宅、商業	30.0	36,455	127,510	2,686
無錫	無錫·雲錦東方	住宅、商業	15.0	53,937	156,330	6,580
蚌埠	蚌埠·雲啟都會	住宅、商業	51.0	35,708	80,114	3,458
金華	金華·東陽雲築溪語	住宅	34.0	16,169	68,418	4,429
溫州	溫州·樂清雲棲風華	住宅、商業	50.0	21,570	71,745	2,899
蘇州	蘇州·太倉雲棲麓	住宅	33.0	16,999	47,915	6,307
合肥	合肥·晶萃四季	住宅、商業	51.0	46,487	108,460	5,272
金華	金華·義烏雲起峰境	住宅、商業	25.0	38,951	140,613	6,258
金華	金華·蘭溪雲棲桃源	住宅	45.9	46,690	131,778	5,446
溫州	溫州·樂清雲棲麓	住宅	30.0	35,882	118,010	3,288
<b>珠三角經濟區</b>						
汕頭	汕頭·檀悅府	住宅、商業	24.1	62,413	336,768	3,062
廣州	廣州·雲境風華	住宅、商業	20.0	17,258	72,665	10,613
<b>中部核心經濟區</b>						
信陽	信陽·天悅	住宅、商業	70.0	84,176	254,720	2,403
信陽	信陽·天境	住宅、商業	70.0	40,839	103,822	2,590

城市	項目／地塊	項目類型	應佔權益	地塊面積	平均收購成本(按預計建築面積計算)		
					應佔權益	地塊面積	預計建築面積
			%	平方米	平方米	平方米	人民幣元／平方米
信陽	信陽·天璽	住宅、商業	70.0	60,433	154,889		2,572
武漢	武漢·雲啟都會	住宅、商業	51.0	13,155	58,458		4,297
武漢	武漢陽邏P(2020) 186號地塊	住宅、商業	51.0	104,832	298,139		2,131
鄭州	鄭州·四季風華	住宅	49.0	60,690	203,252		2,696
武漢	武漢·樾湖半島	住宅	36.3	39,197	101,197		4,201
合計				<b>1,012,975</b>	<b>3,078,137</b>		<b>3,729</b>

## 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2021年12月31日止年度，本集團約97.8% (2020年：98.1%) 收入來自物業銷售，約2.2% (2020年：1.9%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

本集團的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,190.6百萬元增加約1.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,340.1百萬元。有關增加主要由於確認物業銷售收入增加所致。

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			
	2021年		2020年	
收入	佔總收入的百分比	收入	佔總收入的百分比	
人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	
物業銷售	8,159	97.8	8,038	98.1
物業租賃收入	60	0.7	47	0.6
項目管理服務	121	1.5	106	1.3
總計	<b>8,340</b>	<b>100.0</b>	<b>8,191</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2020年12月31日止年度的約人民幣8,038.1百萬元增加約1.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣8,158.8百萬元，主要由於竣工物業平均售價上升所致。

## 來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元增加約29.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣60.2百萬元，主要是由於上半年受新冠疫情的影響有所減弱及下半年已常態化所致。

## 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2020年12月31日止年度的人民幣105.8百萬元增加約14.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣121.1百萬元，主要是由於與2020年同期相比，需要我們提供項目管理服務的房地產項目增加所致。

## 銷售成本

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2020年12月31日止年度的人民幣6,396.2百萬元增加約12.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣7,167.9百萬元，主要是由於已交付物業項目單方土地成本有所增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣1,794.4百萬元下降約34.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,172.2百萬元。

毛利率由截至2020年12月31日止年度的約21.9%下降至截至2021年12月31日止年度的約14.1%，主要是由於已交付物業的地理差異及上年已交付物業毛利率較高所致。

## 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2020年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元增加約384.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣83.8百萬元，主要是由於銀行存款平均結餘增加所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣8.3百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣96.9百萬元，主要是由於(1)匯率變動產生的匯兌收益；(2)處置子公司產生的收益；(3)業務合併前持有的合營公司投資的重估收益增加所致。

## 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2020年12月31日止年度的人民幣240.1百萬元增加約11.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣267.3百萬元，主要是由於在售項目數量增加，隨之產生更多的銷售佣金及推廣活動所致。

## 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2020年12月31日止年度的人民幣277.5百萬元增加約16.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣323.3百萬元，主要是由於因本集團業務進一步擴張而導致員工成本及辦公室開支增加所致。

## 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2020年12月31日止年度，本集團轉回減值虧損人民幣1.0百萬元，截至2021年12月31日止年度，確認減值虧損人民幣1.3百萬元。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣13.5百萬元。

## 投資物業的公平值收益

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2020年12月31日止年度的人民幣102.5百萬元減少約52.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣48.4百萬元，主要是由於截至2021年12月31日止年度投資物業的建築面積減少所致。

## 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由截至2020年12月31日止年度的收益人民幣0.4百萬元變為截至2021年12月31日止年度的虧損人民幣74.2百萬元，主要是由於在本年度購買額外的金融產品及其公平值隨後減少。

## 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2020年12月31日止年度的人民幣302.0百萬元增加約6.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣322.5百萬元，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2020年12月31日止年度的人民幣234.9百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的人民幣22.8百萬元，主要是由於本集團的合營公司及聯營公司於本年度內未有交付物業項目所致。

## 所得稅抵減/(開支)

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2020年12月31日止年度的人民幣446.9百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的所得稅抵減人民幣161.6百萬元，主要是由於(i)本年度交付物業項目的毛利較低；及(ii)三個項目的土地增值稅清算稅額，低於前期的預估，差額在本年度的土地增值稅中扣除。

## 年內溢利

本集團的年內溢利由截至2020年12月31日止年度的人民幣885.2百萬元減少約34.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣583.5百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣250.1百萬元，較2020年的人民幣356.1百萬元同比減少約29.8%，主要是由於截至2021年12月31日止年度交付物業項目的毛利較低。

## 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2021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4,483.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣5,333.5百萬元)。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2021年12月31日，本集團的未償還借款總額為約人民幣11,225.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣8,745.4百萬元)。本集團的全部有抵押借款由以下一種或組合幾種抵押品擔保：開發中物業、持作出售已竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備、本集團附屬公司的權益、已抵押存款及／或本集團附屬公司所提供的擔保作為抵押或擔保。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	截至12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款－有抵押	200,000	—
其他貸款－有抵押	1,234,085	1,568,525
其他貸款－無抵押	—	43,400
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	1,118,750	202,000
長期其他貸款的即期部分－有抵押	594,500	515,695
優先票據	2,633,520	—
<b>即期總額</b>	<b>5,780,855</b>	<b>2,329,620</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款－有抵押	3,521,458	2,386,000
其他貸款－有抵押	1,922,760	4,029,748
<b>非即期總額</b>	<b>5,444,218</b>	<b>6,415,748</b>
<b>總計</b>	<b>11,225,073</b>	<b>8,745,368</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>應償還銀行貸款：</b>		
一年內	1,318,750	202,000
第二年	1,680,867	295,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,840,591	1,420,000
五年後	—	671,000
	<u>4,840,208</u>	<u>2,588,000</u>
<b>應償還其他貸款：</b>		
一年內	1,828,585	2,127,620
第二年	1,554,548	2,313,511
第三至第五年(包括首尾兩年)	368,212	1,716,237
	<u>3,751,345</u>	<u>6,157,368</u>
<b>優先票據：</b>		
一年內	2,633,520	—
<b>總計</b>	<u><u>11,225,073</u></u>	<u><u>8,745,368</u></u>

## 資產抵押

於2021年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣13,956.6百萬元(2020年：人民幣9,508.0百萬元)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2020年12月31日的54.3%上升至2021年12月31日的85.9%。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，且其絕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2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣60.2百萬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。

## 獨立核數師報告摘要

以下為來自本公司外聘核數師之獨立核數師報告摘要：

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

### 有關持續經營之重大不確定性

吾等謹請垂注綜合財務報表附註2.1，當中顯示於2021年12月31日， 貴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5,780,855,000元，而現金及現金等價物為人民幣2,946,780,000元。該狀況連同附註2.1載列的其他事宜，顯示存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定因素。吾等並無就此修改吾等的意見。

### 持續經營和緩解措施

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2021年12月31日後，本公司順利完成有關金額為人民幣1,021,000,000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1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。

董事已審閱本集團涵蓋自2021年12月31日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2021年12月31日止年度的綜合財務報表為恰當。

## 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，由於擔保的公平值並不重大，故並無就此計提撥備。

下表載列本集團於所示日期的擔保總額：

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
向銀行提供的有關授予本集團物業買家融資的擔保	7,855,867	6,325,012
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>4,952,850</u>	<u>3,698,325</u>
	<u><b>12,808,717</b></u>	<u><b>10,023,337</b></u>

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2021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4,395.8百萬元(2020年12月31日：人民幣2,795.1百萬元)。

## 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2021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

於截至2021年12月31日止年度，本集團概無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2021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。

## 全球發售所得款項用途

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。扣除包銷佣金及相關開支後，本公司全球發售及部分行使相關超額配股權的淨所得款項約為1,254百萬港元。

誠如本公司日期為2020年10月31日之招股章程所披露，(i)753百萬港元(相當於所籌得淨所得款項總額的60%)已分配作項目支出；(ii)376百萬港元(相當於所籌得淨所得款項總額的30%)已分配作償還貸款；及(iii)125百萬港元(相當於所籌得淨所得款項總額的10%)已分配作一般營運資金。於2021年12月31日，所有淨所得款項已根據上述用途而使用。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有合共1,083名僱員（2020年：974名僱員）。截至2021年12月31日止年度，本集團確認員工成本為約人民幣407百萬元（2020年：約人民幣241百萬元）。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，與本集團業務經營各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，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2021年12月31日止年度的年報中披露。

## 報告期後重大事項

### 發行於2023年到期的160.2百萬美元13.5厘優先票據

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160.2百萬美元的優先票據。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。有關進一步詳情，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。

除上文所披露者外，本集團於2021年12月31日後並無其他重大事項。

## 末期股息

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息。

## 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證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則（「企業管治守則」）的條文。除偏離企業管治守則當時適用的守則條文第A.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當時適用的守則條文第A.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2021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2021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

於截至2021年12月31日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「2022年股東週年大會」）將於2022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2022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2022年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將自2022年5月25日至2022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2022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2022年5月24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。

## 審核委員會

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunkwan.com.cn](http://www.sunkwan.com.cn))。

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。

審核委員會已考慮及審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度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。審核委員會認為截至2021年12月31日止年度的年度業績符合相關的會計標準、規則和條例，並已進行適當披露。

審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本集團的會計政策。

初步公告所載有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及其他全面收入表及相關附註的數字已獲本公司核數師安永會計師事務所（香港執業會計師）同意與本集團本年度的綜合財務報表所載數字一致。本公司核數師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審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此本公司核數師並未就初步公告作出保證。

## 年度業績公告及年報的刊發

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunkwan.com.cn](http://www.sunkwan.com.cn))。本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告將於適當時候寄發予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  
主席  
朱靜

香港，2022年3月31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。