

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月中期業績公告

中期業績摘要

- 收入約為人民幣1,522.6百萬元，較2020年同期減少約22.1%。本期間毛利約為人民幣340.0百萬元，毛利率約為22.3%。
- 本期間溢利約為人民幣262.1百萬元，較2020年同期增長約19.3%。母公司擁有人應佔溢利約為人民幣53.9百萬元，較2020年同期增長約104.1%。
- 於2021年6月30日，總資產為人民幣42,265.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣30,521.6百萬元增加約38.5%。
- 於2021年6月30日，現金及銀行結餘為人民幣7,307.9百萬元，較2020年12月31日的人民幣5,333.5百萬元增加約37.0%。
- 於2021年6月30日的淨資產負債率上升至約66.7%。
- 於2021年6月30日的非受限現金短債比下降至約1.3倍。
- 於2021年6月30日的剔除預收款項後的資產負債比率上升至約75.4%。

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2021年6月30日止六個月（「本期間」）未經審核合併業績，連同2020年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	1,522,574	1,955,208
銷售成本		<u>(1,182,599)</u>	<u>(1,035,707)</u>
毛利		339,975	919,501
財務收入		27,409	9,218
其他收入及收益	3	33,050	6,017
銷售及分銷開支		(119,256)	(95,618)
行政開支		(154,972)	(121,309)
金融資產減值損失		(1,162)	341
其他開支		(631)	(482)
投資物業的公平值收益		8,330	16,443
按公平值計入損益的金融資產之公平值收益		4,875	304
融資成本	4	(129,775)	(126,486)
應佔下列各方溢利及虧損：			
合營公司		(41,622)	3,779
聯營公司		<u>(4,256)</u>	<u>(1,842)</u>
稅前（虧損）／溢利	5	(38,035)	609,866
所得稅抵減／（開支）	6	<u>300,136</u>	<u>(390,158)</u>
期內溢利		<u>262,101</u>	<u>219,708</u>
下列各方應佔溢利：			
母公司擁有人		53,861	26,388
非控股權益		<u>208,240</u>	<u>193,320</u>
		<u>262,101</u>	<u>219,708</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>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.02元</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		140,200	143,721
使用權資產		4,168	1,777
投資物業		3,320,700	3,245,600
無形資產		1,665	2,166
於合營公司的投資		315,181	357,174
於聯營公司的投資		2,837,826	1,584,016
遞延稅項資產		368,255	521,353
非流動資產總值		6,987,995	5,855,807
流動資產			
開發中物業		20,247,524	12,495,168
持作出售的已竣工物業		602,942	1,562,937
貿易應收款項	9	25,807	25,913
應收關聯公司款項		2,667,952	1,341,958
合約成本資產		70,652	51,497
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,862,541	3,474,502
可收回稅項		300,827	267,134
按公平值計入損益的金融資產		191,249	113,209
受限制現金		2,711,162	1,768,413
已抵押存款		335,361	199,881
現金及現金等價物		4,261,333	3,365,194
流動資產總值		35,277,350	24,665,806
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	1,864,948	1,714,898
其他應付款項及應計費用		5,966,324	2,571,598
合約負債		11,743,074	8,001,562
應付關聯公司款項		1,258,514	539,125
計息銀行及其他借款		2,229,867	2,329,620
優先票據		1,237,164	—
應付稅項		1,380,957	2,417,983
租賃負債		30,802	32,277
流動負債總額		25,711,650	17,607,063
流動資產淨值		9,565,700	7,058,743
總資產減流動負債		16,553,695	12,914,550

中期簡明綜合財務狀況表（續）
於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		8,848,701	6,415,748
遞延稅項負債		159,194	161,715
租賃負債		35,184	54,518
		<u>9,043,079</u>	<u>6,631,981</u>
非流動負債總額		9,043,079	6,631,981
資產淨值		7,510,616	6,282,569
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		14	14
儲備		2,297,347	2,279,483
		<u>2,297,361</u>	<u>2,279,497</u>
非控股權益		5,213,255	4,003,072
權益總額		7,510,616	6,282,569

中期簡明綜合財務資料附註

截至2021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。

2.1 編製基準

截至2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 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2020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、*利率基準變更—第二階段*

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，此等問題於現有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變更的直接結果，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階段的修訂本提供實務中可行的方法，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變更要求對對沖工具進行變更，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變更對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年6月30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。該等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)允許承租人選擇不就與新冠肺炎疫情相關的租金減免進行會計變更的期間延長12個月。因此，在符合該會計處理的其他前提下，該方法應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應用，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6月30日止期間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。

本公司已就分類中期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，將中期簡明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6月30日止六個月各個財務報表因政策變更而受到影響的項目金額：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 增加／(減少) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 增加／(減少) 人民幣千元
經營活動所得現金流量		
已付利息	<u>555,993</u>	<u>365,184</u>
有關經營活動的現金流量增加	<u><u>555,993</u></u>	<u><u>365,184</u></u>
融資活動所得現金流量		
已付利息	<u>(555,993)</u>	<u>(365,184)</u>
有關融資活動的現金流量減少	<u><u>(555,993)</u></u>	<u><u>(365,184)</u></u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

採納政策變更並不會對中期簡明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。

3. 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	1,494,740	1,934,849
其他來源收入		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	27,834	20,359
	<u>1,522,574</u>	<u>1,955,208</u>

客戶合約收入之收入資料細分

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型：		
物業銷售	1,448,214	1,918,571
項目管理服務	46,526	16,278
客戶合約收入總額	<u>1,494,740</u>	<u>1,934,849</u>
收入確認時間：		
物業於某一時間點轉移	1,448,214	1,918,571
服務隨時間轉移	46,526	16,278
客戶合約收入總額	<u>1,494,740</u>	<u>1,934,849</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	27,157	—
沒收按金	934	1,971
政府補助	1,693	3,606
匯兌收益	2,640	—
其他	626	440
	<u>33,050</u>	<u>6,017</u>

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計息銀行及其他借款利息	671,354	352,309
租賃負債利息	1,254	1,768
收入合約產生的利息開支	154,743	140,074
	<u>827,351</u>	<u>494,151</u>
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	827,351	494,151
減：資本化利息	(697,576)	(367,665)
	<u>129,775</u>	<u>126,486</u>

5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目後達至：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	1,145,759	1,015,568
就開發中物業確認減值虧損	20,791	4,652
就金融資產確認／(撥回)減值虧損	1,162	(341)
物業、廠房及設備折舊	4,264	3,831
使用權資產折舊	1,706	2,270
計量租賃負債時未包含的租賃付款	1,143	712
核數師薪酬	1,800	1,400
無形資產攤銷	501	537
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	79,170	69,517
退休金計劃供款及社會福利	16,402	10,165
以股份為基礎的僱員薪酬開支	3,334	—

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年及2020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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	89,890	71,809
土地增值稅*	(540,603)	173,648
遞延稅項	150,577	144,701
期內稅項（抵減）／支出總額	<u>(300,136)</u>	<u>390,158</u>

* 土地增值稅大幅減少乃主要由於三個項目最後結付土地增值稅，並已經有關稅務機關批准。就該三個項目最後結付土地增值稅已由當地有關稅務機關基於其對該等項目開發及經營的考慮及判斷而批准。經批准的土地增值稅金額低於估計撥備者。因此，有關差額於本期間的土地增值稅中扣減。

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
末期宣派及派付－每股普通股人民幣2分（2020年：無）	<u>39,331</u>	<u>—</u>

建議2020年末期股息每股股份0.024港元（相當於約人民幣2分），總計49,750,560港元（相當於約人民幣39,331,000元），已獲本公司股東於2021年5月28日召開的股東週年大會上批准。上述已宣派股息已於2021年6月18日支付。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數2,072,940,000股（2020年：1,500,000,000股）計算，並就反映期內的供股作出調整。

截至2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>53,861</u>	<u>26,388</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
期內已發行普通股加權平均數	<u>2,072,940,000</u>	<u>1,500,000,000</u>

9. 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：

	2021 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	24,705	25,655
1年以上	<u>1,102</u>	<u>258</u>
	<u>25,807</u>	<u>25,913</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2021 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,839,945	1,691,174
1年以上	<u>25,003</u>	<u>23,724</u>
	<u>1,864,948</u>	<u>1,714,898</u>

管理層討論及分析

概覽及展望

二零二一年上半年回顧

二零二一年上半年，面對嚴峻複雜的國內外環境，在持續鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果的措施下，國內經濟穩中向好，動能不斷增強。上半年國內生產總值達人民幣532,167億元，同比增長12.7%，雖然在基數抬升影響下二季度宏觀經濟同比增長7.9%，較一季度有所放緩，但二季度兩年複合增速為5.5%，較一季度有所加快，整體韌性較強。

房地產市場延續了疫情之後的整體態勢，上半年全國商品房成交規模達到人民幣6.5萬億，對經濟貢獻度約為9.2%，住宅土地出讓金與溢價率較去年走高，土地市場整體呈向上態勢，22城土拍金額佔比全國的48%。

同時，「穩房價、穩地價、穩預期」的政策基調不變，金融環境常態化收緊，三道紅線控槓桿，兩道紅線控融資，商票監管控表外，利率提升、二手房停貸控需求。地產增速預計將放緩。

面對機遇與挑戰並存、市場和政策的不斷變化，本集團繼續堅持三大核心經濟圈的區域深耕戰略，通過多元化拿地方式及審慎投資策略獲取優質土儲，二零二一年上半年新增土地儲備307.8萬平方米，其中長三角佔比48.5%，進一步擴大了區位佈局優勢。

本集團自去年11月登陸資本市場以來，不斷獲得市場認可。於2021年3月，本集團百強排名再履新高，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，並於2021年5月成功獲納MSCI中國小型股指數成份股。於本期間內，憑藉戰略清晰的投資能力、優質完善的產品能力、高效協同的運營能力及反覆運算升級的人才組織，本集團實現高質量的增長。

二零二一年下半年展望

展望下半年，在全球流動性收縮的大趨勢下，面對集中供地方式的出現、三道紅線的監管，以及資本市場的不穩定，外部環境呈現出多維度的擠壓和震盪。「房住不炒」、「房地產市場平穩發展」仍是政府政策的主基調，深耕型和穩健型的房企將獲得更多發展機遇。

於二零二一年下半年，本集團預計融資通道將進一步收緊，集中供地政策將進一步優化，行業的分化整合將進一步加劇，地產將全面進入複合能力競爭階段。

本集團將繼續以穩健經營為主，不斷提升自身產品力，積極適應新的政策與市場環境。繼續精準投資，緊密關注市場變化，堅持區域深耕策略，通過多元方式充分挖掘投資機會。繼續推進穩健安全的財務管控體系，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本，構築起可持續性競爭優勢。同時，伴隨「因城施策」的深入，不同區位市場分化加劇，本集團將持續優化銷售策略，積極供貨推盤、提升周轉效率，實現高質量增長。

業績摘要

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本集團應佔合約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	10,536	8,119
本集團應佔合約銷售面積 (「建築面積」) (平方米)	796,076	340,370
本集團應佔合約銷售均價 (「平均售價」) (人民幣元／平方米)	13,235	23,853
收入 (人民幣百萬元)	1,523	1,955
毛利 (人民幣百萬元)	340	920
期內溢利		
－ 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	262	220
－ 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	54	26
核心淨溢利 ⁽²⁾		
－ 包括非控股權益 (人民幣百萬元)	252	207
－ 母公司擁有人應佔 (人民幣百萬元)	46	17
毛利率 ⁽³⁾ (%)	22.3	47.0
淨利率 ⁽⁴⁾ (%)	17.2	11.2
	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
流動比率 (倍) ⁽⁴⁾	1.4	1.4
淨資產負債率 (%) ⁽⁵⁾	66.7	54.3
非受限現金短債比率 (倍) ⁽⁶⁾	1.3	1.5
剔除預售款項後的資產負債比率 (%) ⁽⁷⁾	75.4	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) 等於本期間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) 等於本期間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本期間末的權益總額再乘以100。
- (6) 等於非受限現金 (現金及銀行結餘減受限現金) 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

於本期間內，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。

於本期間內，本集團應佔合約銷售額約為人民幣10,536百萬元，較2020年同期增長約29.8%，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。

於本期間內，本集團應佔合約建築面積約為796,076平方米，較2020年同期增長約133.9%，應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣13,235元。

下表載列本期間內按經濟區劃分的應佔合約銷售額概要：

經濟區	應佔 合約銷售額 人民幣 百萬元	佔應佔 合約銷售 總額的 百分比 %	應佔合約 建築面積 平方米	應佔合約 銷售均價 人民幣元／ 平方米
長三角經濟區	8,306	78.8	563,520	14,739
珠三角經濟區	794	7.6	58,834	13,496
中部核心經濟區	1,436	13.6	173,722	8,266
總計	10,536	100.0	796,076	13,235

下表載列本期間內按城市劃分的應佔合約銷售額概要：

城市	應佔 合約銷售額 人民幣 百萬元	應佔合約 銷售總額的 百分比 %	應佔合約 建築面積 平方米	應佔合約 銷售均價 人民幣元／ 平方米
杭州	2,125	20.2	91,927	23,116
蕪湖	1,534	14.6	134,084	11,441
寧波	878	8.3	57,098	15,377
合肥	856	8.1	57,032	15,009
金華	838	8.0	43,106	19,440
佛山	776	7.4	56,976	13,620
蘇州	761	7.2	60,129	12,656
武漢	591	5.6	57,644	10,253
商丘	510	4.8	76,450	6,671
南京	368	3.5	13,311	27,646
上饒	335	3.2	39,628	8,454
阜陽	389	3.7	64,159	6,063
麗水	168	1.6	13,139	12,786
諸暨	159	1.5	7,983	19,917
宿州	140	1.3	16,317	8,580
其他	108	1.0	7,093	15,226
總計	10,536	100.0	796,076	13,235

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2021年6月30日，本集團開發中物業的金額約為人民幣20,247.5百萬元，較於2020年12月31日的金額約人民幣12,495.2百萬元增加約62.0%。該增加主要是由於於2021年6月30日持有的物業開發項目數量增加。

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602.9百萬元，較於2020年12月31日的金額約為人民幣1,562.9百萬元減少約61.4%。該減少主要由於部份物業於本期間內銷售並交付予客戶。

投資物業

以住宅物業開發作為本集團核心業務的同時，本集團逐漸延伸至開發各類商業及綜合用途物業。目前，本集團持有若干商用空間（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）作投資物業，例如，本集團的合營項目上海•上坤中心為一個大型多用途商業綜合體，包括寫字樓、購物廣場及酒店設施。於2021年6月30日，本集團於由八個處於不同開發階段的項目組成的商業物業組合中擁有投資權益，包括六個由本集團的附屬公司開發的項目及兩個由本集團的合營公司開發的項目，其中七個位於上海。該等項目包括三座已竣工寫字樓、兩座已竣工商業區購物廣場、一座已竣工綜合用途商業綜合體以及兩個開發中或持作未來開發的綜合用途商業物業項目，本集團應佔總建築面積為282,916平方米。本集團擬利用現有的人力及資本資源，增加本集團的商業物業持有量，並在未來逐步擴大商業物業投資。

土地儲備

於本期間內，本集團結合公司發展需求和行業趨勢，基於城市群的區域深耕戰略指引下，進一步明確了「3+X」的區域佈局體系。依託上海，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，並逐步拓展選定區域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7,770,794平方米，權益面積約5,971,482平方米。

於本期間內，本集團連同其合營公司及聯營公司新增24個新項目，預計總規劃建築面積約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截至2021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 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團	本集團
							應佔土地 儲備 總量 ^{(2) (3)} 平方米	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								
住宅物業專案項目								
長三角經濟區								
上海•樾裡	上海	50.0	—	—	11,254	—	11,254	0.2
杭州•上坤山語四季	杭州	100.0	166,964	—	—	—	166,964	2.8
杭州•雲棲宸園	杭州	52.0	—	—	163,813	—	163,813	2.7
寧波•慈溪雲邸華府	寧波	33.3	7,770	—	—	—	7,770	0.1
寧波•慈溪鳳鳴梧桐府	寧波	30.0	2,932	—	—	—	2,932	0.0
寧波•慈溪慈瀾府	寧波	25.0	—	—	63,883	—	63,883	1.1
金華•東陽大都會	金華	51.0	249	—	—	—	249	0.0

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團 應佔土地 儲備 總量 ^{(2) (3)} 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量的 百分比 %
金華•東陽都會四季	金華	38.3	76,928	—	—	—	76,928	1.3
蘇州•望湖四季	蘇州	35.0	—	—	125,152	—	125,152	2.1
常州•雲峯	常州	40.0	—	—	199,902	—	199,902	3.3
南通•海安長宏水岸名城	南通	49.9	—	—	79,883	—	79,883	1.3
阜陽•抱龍石藝小鎮	阜陽	50.0	—	—	82,799	—	82,799	1.4
阜陽•政務壹號	阜陽	51.0	—	—	204,848	—	204,848	3.4
蕪湖•銘悅四季	蕪湖	49.0	—	—	185,255	—	185,255	3.1
金華•東陽雲棲風華	金華	51.0	—	—	98,621	—	98,621	1.7
寧波•慈溪晶萃四季	寧波	53.6	—	—	96,728	—	96,728	1.6
南京•雲棲風華環園	南京	100.0	—	—	51,802	—	51,802	0.9
合肥•雲棲麓	合肥	51.0	—	—	107,549	—	107,549	1.8
紹興•山語雲邸	紹興	51.0	—	—	72,726	—	72,726	1.2
宿州•雲棲園	宿州	51.0	—	—	130,465	—	130,465	2.2
蘇州•昆山都薈四季	蘇州	70.0	—	—	171,315	—	171,315	2.9
嘉興•梅裡新嘉苑	嘉興	51.0	11,481	—	—	—	11,481	0.2
烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	—	—	113,494	—	113,494	1.9
溫州•樂清雲棲風華	溫州	50.0	—	—	71,745	—	71,745	1.2
合肥•晶萃四季	合肥	51.0	—	—	108,460	—	108,460	1.8
金華•蘭溪雲錦桃源	金華	45.9	—	—	131,778	—	131,778	2.2
溫州•樂清雲棲麓	溫州	50.0	—	—	—	118,010	118,010	2.0
小計			<u>266,324</u>	<u>—</u>	<u>2,271,472</u>	<u>118,010</u>	<u>2,655,806</u>	<u>44.5</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團 應佔土地 儲備 總量 ^{(2) (3)} 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量的 百分比 %
中部核心經濟區								
上饒•上坤濱江四季	上饒	100.0	–	–	271,815	–	271,815	4.6
上饒•都會四季	上饒	65.0	–	–	152,683	–	152,683	2.6
天門•上坤北湖四季	天門	100.0	29,411	–	–	–	29,411	0.5
武漢•大都會	武漢	100.0	–	–	558,674	–	558,674	9.4
武漢•雲啟都會	武漢	51.0	–	–	58,458	–	58,458	1.0
信陽•天悅	信陽	38.5	–	–	254,720	–	254,720	4.3
信陽•天境	信陽	38.5	–	–	103,822	–	103,822	1.7
信陽•天璽	信陽	38.5	–	–	154,889	–	154,889	2.6
	小計		<u>29,411</u>	<u>–</u>	<u>1,555,061</u>	<u>–</u>	<u>1,584,472</u>	<u>26.7</u>
珠三角經濟區								
東莞•香檳花園	東莞	25.0	14,558	–	–	–	14,558	0.2
佛山•上坤瀚湖四季	佛山	100.0	13,717	–	–	–	13,717	0.2
佛山•雲棲公館	佛山	100.0	–	–	43,880	–	43,880	0.7
佛山•上坤雲峯壹號	佛山	100.0	–	–	133,288	–	133,288	2.2
廣州•雲境風華	廣州	51.0	–	–	72,665	–	72,665	1.2
	小計		<u>28,275</u>	<u>–</u>	<u>249,833</u>	<u>–</u>	<u>278,108</u>	<u>4.5</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團 應佔土地 儲備 總量 ^{(2) (3)} 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量的 百分比 %
商業物業項目								
上海•上坤紅街	上海	100.0	–	5,952	–	–	5,952	0.1
上海•上坤上街	上海	100.0	3,561	21,932	–	–	25,493	0.4
上海•樾山項目08-06/08	上海	50.0	–	–	158,060	–	158,060	2.6
上海•上坤樾山半島 地下部分	上海	50.0	–	1,725	–	–	1,725	0.0
上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0	–	14,727	–	–	14,727	0.3
上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0	–	14,805	–	–	14,805	0.3
上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0	–	11,484	–	–	11,484	0.2
	小計		3,561	70,625	158,060	–	232,246	3.9
由我們聯合營公司開發的物業項目								
住宅物業專案項目								
長三角經濟區								
上海•雲棲麓	上海	35.0	–	–	25,176	–	25,176	0.4
溫州•潮啟四季	溫州	50.0	–	–	49,850	–	49,850	0.8
溫州•西湖四季	溫州	50.0	–	–	42,105	–	42,105	0.7
蘇州•雲棲時光	蘇州	70.0	–	–	115,730	–	115,730	1.9
蘇州•翡翠四季	蘇州	24.5	1,355	–	–	–	1,355	0.0
嘉興•紅星時尚廣場	嘉興	3.5	–	–	4,068	–	4,068	0.1
嘉興•雲尚璟苑	嘉興	50.0	–	–	40,980	–	40,980	0.7
紹興•諸暨雲錦東方	紹興	49.0	–	–	30,437	–	30,437	0.5
烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	–	–	38,253	–	38,253	0.6
麗水•崇文裡	麗水	50.0	–	–	64,256	–	64,256	1.1
南通•宸星雅苑	南通	15.6	–	–	14,261	–	14,261	0.2
杭州•樾臻府	杭州	24.9	–	–	21,895	–	21,895	0.4

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團 應佔土地 儲備 總量 ^{(2) (3)} 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量的 百分比 %
蘇州•太倉雲棲麓	蘇州	33.0	–	–	15,812	–	15,812	0.3
無錫惠山區	無錫	15.0	–	–	31,266	–	31,266	0.5
XDG-2020-77號地塊								
金華•義烏雲起峰境	金華	49.0	–	–	–	68,901	68,901	1.2
蚌埠•雲啟都會	蚌埠	51.0	–	–	40,850	–	40,850	0.7
金華•東陽雲築溪語	金華	34.0	–	–	23,262	–	23,262	0.4
小計			<u>1,355</u>	<u>–</u>	<u>558,201</u>	<u>68,901</u>	<u>628,457</u>	<u>10.5</u>
中部核心經濟區								
武漢陽邏P(2020)186號地塊	武漢	51.0	–	–	152,051	–	152,051	2.6
武漢•上坤博譯雲峯	武漢	70.0	–	–	24,912	–	24,912	0.4
江夏項目	武漢	30.0	–	–	30,359	–	30,359	0.5
商丘•天鉞	商丘	50.0	–	–	116,244	–	116,244	1.9
鄭州市龍湖鎮91畝項目	鄭州	49.0	–	–	99,594	–	99,594	1.7
小計			<u>–</u>	<u>–</u>	<u>423,160</u>	<u>–</u>	<u>423,160</u>	<u>7.1</u>
珠三角經濟區								
佛山•錦屏山壹號	佛山	49.0	–	–	37,570	–	37,570	0.6
汕頭•檀悅府	汕頭	24.1	–	–	80,993	–	80,993	1.4
小計			<u>–</u>	<u>–</u>	<u>118,563</u>	<u>–</u>	<u>118,563</u>	<u>2.0</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	已完工的 可售面積 ⁽¹⁾ 平方米	可出租總 建築面積 平方米	在建規劃 總建築 面積 平方米	未來開發 預估總 建築面積 平方米	本集團 應佔土地 儲備 總量 ⁽²⁾⁽³⁾ 平方米	本集團 應佔土地 儲備總量的 百分比 %
商業物業項目								
上海•上坤中心	上海	50.0	—	—	49,162	—	49,162	0.8
烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	—	—	—	1,508	1,508	0.0
	小計		—	—	49,162	1,508	50,670	0.8
本集團應佔的土地儲備			<u>328,926</u>	<u>70,625</u>	<u>5,383,512</u>	<u>188,419</u>	<u>5,971,482</u>	<u>100.0</u>
土地儲備總量			<u>333,100</u>	<u>70,625</u>	<u>7,086,468</u>	<u>280,601</u>	<u>7,770,794</u>	

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。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於本期間內的新增項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	應佔權益 %	地塊面積 平方米	預計總 建築面積 平方米	平均收購成本 (按預計總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
長三角經濟區						
麗水	麗水•崇文里	住宅、商業	50.0	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

城市	項目／地塊	項目類型	應佔權益	地塊面積	預計總 建築面積	平均收購成本 (按預計總建築 面積計算) 人民幣元／ 平方米
			%	平方米	平方米	平方米
無錫	無錫惠山區 XDG-2020-77號地塊	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	溫州・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	49.0	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	50.0	35,882	118,010	3,288
珠三角經濟區						
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	51.0	17,258	72,665	10,613
中部核心經濟區						
信陽	信陽・天悅	住宅、商業	38.5	84,176	254,720	2,403
信陽	信陽・天境	住宅、商業	38.5	40,839	103,822	2,590
信陽	信陽・天璽	住宅、商業	38.5	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	鄭州市龍湖鎮91畝項目	住宅	49.0	60,690	203,252	2,696
武漢	江夏項目	住宅	30.0	39,197	101,197	4,201
合計				1,012,975	3,078,137	3,729

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95.1% (2020年：98.1%)收入來自物業銷售，約4.9% (2020年：1.9%) 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22.1%至人民幣1,522.6百萬元。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			
	2021年		2020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	1,448	95.1	1,919	98.1
物業租賃收入	28	1.8	20	1.0
項目管理服務	47	3.1	16	0.9
總計	<u>1,523</u>	<u>100.0</u>	<u>1,955</u>	<u>100.0</u>

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，約佔本期間內收入總額的95.1%。

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6月30日止六個月的約人民幣1,918.6百萬元減少約24.5%至本期間的約人民幣1,448.2百萬元，主要由於本期間內已竣工及交付物業位於天門和佛山的銷售均價較低，較2020年同期減少所致。

來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣20.4百萬元增加約36.7%至本期間的人民幣27.8百萬元，主要是由於中國受新冠疫情的影響有所減弱。

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6月30日止六個月的人民幣16.3百萬元增加約185.8%至本期間的人民幣46.5百萬元，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。

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2020年6月30日止六個月的人民幣1,035.7百萬元增加約14.2%至本期間的人民幣1,182.6百萬元，主要是由於已交付物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣919.5百萬元下降約63.0%至本期間的人民幣340.0百萬元。

毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約47.0%減少至本期間的約22.3%，主要由於已交付物業的地理差異及上年同期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6月30日止六個月的人民幣9.2百萬元增加約197.3%至本期間的人民幣27.4百萬元，主要是由於銀行存款總額增加所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元增加至本期間的人民幣33.1百萬元，主要是由於處置子公司產生的收益。

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6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元增加約24.7%至本期間的人民幣119.3百萬元，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。

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、折舊及攤銷及稅項開支。本集團的行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣121.3百萬元增加約27.7%至本期間的人民幣155.0百萬元，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。本期間，本集團確認減值虧損人民幣1.2百萬元，截至2020年6月30日止六個月，轉回減值虧損人民幣0.34百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣0.5百萬元增加至本期間的人民幣0.6百萬元。

投資物業的公平值收益

投資物業公平值收益指本集團為賺取租金收入或資本增值所持有若干商業面積的投資物業的公平值增幅。本集團的投資物業公平值收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣16.4百萬元減少約49.3%至本期間的人民幣8.3百萬元，主要是由於商業物業估值日漸趨於穩定所致。

按公平值計入損益的金融資產的公平值收益

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2020年6月30日止六個月的人民幣0.3百萬元增加至本期間的人民幣4.9百萬元，主要是由於在本期間購買額外的金融產品及其公平值隨之增加。

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6月30日止六個月的人民幣126.5百萬元增加約2.6%至本期間的人民幣129.8百萬元，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

本集團於本期間錄得應佔合營公司及聯營公司虧損人民幣45.9百萬元，去年同期錄得應佔合營公司及聯營公司溢利人民幣1.9百萬元。該變化主要是由於本集團的合營公司及聯營公司於本期間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6月30日止六個月的人民幣390.2百萬元減少至本期間的所得稅抵減人民幣300.1百萬元，主要是由於(i)本期間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，差額在本期間扣除。

期內溢利

本集團的期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣219.7百萬元增加約19.3%至本期間的人民幣262.1百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣53.9百萬元，較去年同期的人民幣26.4百萬元增加約104.1%。

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7,307.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣5,333.5百萬元)。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。

計息銀行及其他借貸

於2021年6月30日，本集團的計息銀行及其他借貸為約人民幣11,078.6百萬元（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。

優先票據

於2021年1月22日，本集團發行了票面利率為12.75%，本金總額為185,000,000美元的2022年到期的2022年票據。本集團募集資金淨額為181,612,000美元（扣除承銷佣金及其他費用後）。在2022年1月21日之前的任何時間，本集團可按預先確定的贖回價格贖回2022年票據。贖回價格的詳情已於相關發售備忘錄中披露。2022年票據由本集團若干現有附屬公司提供擔保。

總債項

於2021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貸及優先票據）為約人民幣12,315.7百萬元（2020年12月31日：約人民幣8,745.4百萬元）。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
其他貸款－有抵押	1,587,512	1,568,525
其他貸款－無抵押	44,410	43,400
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	405,145	202,000
長期其他貸款的即期部分－有抵押	192,800	515,695
優先票據	1,237,164	-
即期總額	3,467,031	2,329,620
非即期		
銀行貸款－有抵押	4,874,604	2,386,000
其他貸款－有抵押	3,974,097	4,029,748
非即期總額	8,848,701	6,415,748
總計	12,315,732	8,745,368

下表載列本集團借款總額截至所示日期的到期情況：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應償還銀行貸款：		
一年內	405,145	202,000
第二年	2,173,255	295,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,082,350	1,420,000
五年後	618,999	671,000
	<u>5,279,749</u>	<u>2,588,000</u>
應償還其他貸款：		
一年內	1,824,722	2,127,620
第二年	2,767,885	2,313,511
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,206,212	1,716,237
	<u>5,798,819</u>	<u>6,157,368</u>
優先票據：		
一年內	1,237,164	—
總計	<u>12,315,732</u>	<u>8,745,368</u>

資產抵押

於2021年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣15,368.9百萬元(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。

淨資產負債比率

本集團的淨資產負債比率由2020年12月31日的54.3%上升至2021年6月30日的66.7%。

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6月30日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣9.9百萬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。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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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客戶融資的擔保	10,039,671	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	3,385,085	3,698,325
	<u>13,424,756</u>	<u>10,023,337</u>

於本期間內，本集團並未就為授予本集團持作出售已竣工物業買家的抵押融資所提供擔保產生任何重大損失。董事認為如出現違約付款，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2021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3,872.2百萬元(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其他即時計劃。

全球發售所得款項用途

本公司股份於2020年11月17日（「上市日期」）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，全球發售及部分行使有關全球發售的超額配股權的淨所得款項約為1,254百萬港元。於2021年6月30日，所有淨所得款項已根據招股章程所載的「未來計劃及所得款項用途」一節而使用。本公司已將約277萬港元的差異按照與招股章程所載原始資金之相同比例應用到各業務戰略。

用途	佔總額百分比 %	淨所得款項 港幣百萬元	截至2021年6月30日		預期時間線
			已動用金額 港幣百萬元	未動用金額 港幣百萬元	
項目支出	60	753	451	302	2021年內使用完畢
償還貸款	30	376	376	—	不適用
一般營運資金用途	10	125	125	—	不適用
總計	100	1,254	952	302	

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團擁有合共1,201名僱員（2020年12月31日：974名），本期間員工成本為約人民幣164百萬元（2020年12月31日：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，更多細節已在本公司2020年年報的董事會報告「限制性股票單位計劃」一節中作出披露。

期後重大事項

發行於2022年到期的210百萬美元12.25厘優先票據

於2021年7月22日，本公司發行於聯交所上市並於2022年到期的本金總額為210百萬美元的綠色優先票據。該等票據按年利率12.25厘計息，須於2022年1月22日及2022年7月21日期末支付。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月19日、2021年7月20日、2021年7月22日及2021年7月23日的公告。

2021年8月20日，上海東匠置業有限公司（「買方」，本公司間接全資附屬公司）與若干賣方（「賣方」）訂立買賣協議，據此賣方同意出售，買方同意購買杭州祥璟資產管理有限公司（「杭州祥璟」）65%的股權，總代價為人民幣260,000,000元，其中約人民幣8,700萬元買方應以現金支付，餘下約人民幣1.73億元將由買方承擔（假設各賣方對杭州祥璟的現有債務按等額基準承擔）。收購完成後，杭州祥璟將成為本集團的全資附屬公司。有關交易的詳情，已於本集團日期為2021年8月20日的相關公告中披露。

除上文所披露者外，本集團於2021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。

企業管治

於本期間內，除偏離聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四的企業管治守則（「**企業管治守則**」）條文第A.2.1條外，本公司已遵守載於企業管治守則的守則條文。企業管治守則條文第A.2.1條規定，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。

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

於本期間內，本集團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。

本公司外部核數師安永會計師事務所已按照香港審閱聘用準則第2410號，由香港會計師公會發佈「公司獨立核數師審閱中期財務資料」的規定審閱本期間的未經審核中期財務資料。

中期業績刊發

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2021年中報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，2021年8月27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。