

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2020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8,190.6百萬元，較2019年同期增長約8.7%。年內毛利約為人民幣1,794.4百萬元，毛利率約為21.9%。
- 年內利潤約為人民幣885.2百萬元，較2019年同期增長約30.8%。母公司擁有人應佔利潤約為人民幣356.1百萬元，較2019年同期增長約62.2%。
- 於2020年12月31日的總資產約為人民幣30,521.6百萬元，同比增長約22.7%。
- 於2020年12月31日的現金及銀行結餘約為人民幣5,333.5百萬元，同比增長約53.1%。
- 於2020年12月31日的淨資產負債率下降至約54.3%。
- 於2020年12月31日的非受限現金短債比上升至約1.5倍。
- 於2020年12月31日的剔除預收款項後的資產負債比率下降至約72.1%。
- 董事會建議支付末期股息每股人民幣2分，須待股東於2021年股東週年大會上批准後方可作實。
- 於2020年11月17日，本公司股份在聯交所主板上市，集資總額約為13億港元(包括部分行使超額配股權)。

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2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	8,190,576	7,535,159
銷售成本		<u>(6,396,196)</u>	<u>(4,464,234)</u>
毛利		1,794,380	3,070,925
財務收入	3	17,313	15,804
其他收入及收益		8,320	11,242
銷售及分銷開支		(240,058)	(213,653)
行政開支		(277,508)	(250,741)
金融資產減值虧損		950	(390)
其他開支		(7,181)	(3,159)
投資物業的公平值收益		102,537	175,812
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益		368	1,883
財務成本	4	(301,971)	(261,734)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營公司		160,965	15,753
聯營公司		73,933	(8,237)
除稅前溢利	5	1,332,048	2,553,505
所得稅開支	6	<u>(446,886)</u>	<u>(1,876,616)</u>
年內溢利		<u>885,162</u>	<u>676,889</u>
以下各方應佔溢利：			
母公司擁有人		356,064	219,532
非控股權益		529,098	457,357
		<u>885,162</u>	<u>676,889</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄每股盈利	8	<u>人民幣0.23元</u>	<u>人民幣0.11元</u>

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		143,721	150,155
使用權資產		1,777	4,472
投資物業		3,245,600	2,918,400
無形資產		2,166	1,966
於合營企業的投資		357,174	94,333
於聯營公司的投資		1,584,016	142,283
遞延稅項資產		521,353	792,648
非流動資產總值		<u>5,855,807</u>	<u>4,104,257</u>
流動資產			
開發中物業	9	12,495,168	10,859,280
持作出售已竣工物業		1,562,937	1,051,766
貿易應收款項	10	25,913	46,661
應收關聯公司款項		1,341,958	1,997,139
合約成本資產		51,497	52,438
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,474,502	3,056,757
可收回稅項		267,134	172,866
按公平值計入損益的金融資產		113,209	55,528
受限制現金		1,768,413	2,360,661
已抵押存款		199,881	50,145
現金及現金等價物		3,365,194	1,073,499
流動資產總值		<u>24,665,806</u>	<u>20,776,740</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	1,714,898	1,652,322
其他應付款項及應計費用		2,571,598	1,109,077
合約負債		8,001,562	8,329,464
應付關聯公司款項		539,125	631,642
計息銀行及其他借款		2,329,620	4,243,248
應付稅項		2,417,983	3,349,387
租賃負債		32,277	34,307
流動負債總額		<u>17,607,063</u>	<u>19,349,447</u>
流動資產淨值		<u>7,058,743</u>	<u>1,427,293</u>
資產總值減流動負債		<u>12,914,550</u>	<u>5,531,550</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,415,748	2,523,009
遞延稅項負債		161,715	163,512
租賃負債		54,518	82,357
		<u>6,631,981</u>	<u>2,768,878</u>
非流動負債總額		<u>6,631,981</u>	<u>2,768,878</u>
資產淨值		<u>6,282,569</u>	<u>2,762,672</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		14	11
儲備		2,279,483	860,019
		<u>2,279,497</u>	<u>860,030</u>
非控股權益		<u>4,003,072</u>	<u>1,902,642</u>
權益總額		<u>6,282,569</u>	<u>2,762,672</u>

綜合財務報表附註

截至2020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、物業租賃以及提供項目管理服務。

董事認為,本公司的控股公司及最終控股公司為YongHeng 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規定編製。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。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,且除非另有指明,所有數值約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(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於與本公司相同之報告期按一致會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬,並至該控制權終止當日為止持續綜合入賬。

損益及其他全面收益之各個組成部分歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧損結餘。所有有關本集團各成員公司間的交易之集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

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控制投資對象。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。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收對價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分重新分類為損益或留存利潤(視何者屬適當)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就比較年度的財務報表提早採納國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號以及國際財務報告準則第7號(修訂本)利率基準改革、國際財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義以及國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)重要性的定義。

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架以及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本) 新型冠狀病毒相關租金寬減(提早採納)

2018年財務報告概念框架以及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)載列一套全面的財務報告及準則制定概念，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現產生任何重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，讓承租人選擇不就因新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計法。可行權宜方法僅適用於因新型冠狀病毒疫情而直接導致的租金寬減，且僅當(i)租賃款項變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；(ii)租賃款項的任何減少僅影響原於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無重大變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用，且將追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，受疫情影響，本集團辦公室的若干月租款項已由出租人減少或豁免，且租約條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂，並選擇不就截至2020年12月31日止年度因新型冠狀病毒疫情導致出租人授出的所有租金寬減應用租賃修訂會計法。因此，截至2020年12月31日止期間，已透過取消確認部分租賃負債並計入損益入賬列為可變租賃付款的租金寬減導致的租賃款項減少並不重大。

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應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)	<i>概念框架的提述²</i>
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)	<i>利率基準改革 – 第2階段¹</i>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	<i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資⁴</i>
國際財務報告準則第17號	<i>保險合約³</i>
國際財務報告準則第17號(修訂本)	<i>保險合約^{3,5}</i>
國際會計準則第1號(修訂本)	<i>將負債分類為流動或非流動³</i>
國際會計準則第1號(修訂本)	<i>會計政策的披露³</i>
國際會計準則第8號(修訂本)	<i>會計估計的定義³</i>
國際會計準則第16號(修訂本)	<i>物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項²</i>
國際會計準則第37號(修訂本)	<i>虧損性合約 – 履行合約的成本²</i>
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	<i>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號隨附的說明性示例及國際會計準則第41號(修訂本)²</i>

- 1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納
- 5 因應於2020年6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，以擴大暫時豁免，允許保險公司於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

3. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	8,143,888	7,471,306
其他來源收益		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	<u>46,688</u>	<u>63,853</u>
	<u>8,190,576</u>	<u>7,535,159</u>

客戶合約收益

(i) 收益分類資料

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貨品或服務類型：		
物業銷售	8,038,124	7,449,198
項目管理服務	<u>105,764</u>	<u>22,108</u>
客戶合約收益總額	<u>8,143,888</u>	<u>7,471,306</u>
收益確認時間：		
物業於某一時間點轉移	8,038,124	7,449,198
服務隨時間轉移	<u>105,764</u>	<u>22,108</u>
客戶合約收益總額	<u>8,143,888</u>	<u>7,471,306</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報告期間確認的收益金額：

	2020年 人民幣千元	2019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>5,758,920</u>	<u>4,342,400</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。

於本年度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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認為收益的款項：		
1年內	7,059,528	6,482,591
1年後	1,260,309	2,564,356
	8,319,837	9,046,947

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
業務合併前持有的合營公司投資的重估收益	–	4,891
沒收按金	3,303	1,853
政府補助	4,238	3,866
出售物業、廠房及設備項目的收益	–	64
其他	779	568
	8,320	11,242

4. 財務成本

財務成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計息銀行及其他借款利息	772,356	763,884
租賃負債利息	3,537	4,704
收益合約產生的利息開支	314,072	238,794
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	1,089,965	1,007,382
減：資本化利息	(787,994)	(745,648)
	301,971	261,734

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售物業成本	6,259,087	4,409,138
就開發中物業確認減值虧損(附註9)	80,289	37,912
就金融資產(撥回)／確認減值虧損	(950)	390
物業、廠房及設備折舊	7,450	8,575
使用權資產折舊	4,429	4,674
計量租賃負債時未包含的租賃付款	1,787	5,528
核數師薪酬	2,800	1,062
無形資產攤銷	1,004	904
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	—	1,624
僱員福利開支 (包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	173,481	173,074
退休金計劃供款及社會福利	23,248	35,284

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，因為該公司於本年度及截至2020年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利。

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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	200,542	866,068
土地增值稅	(28,955)	1,275,595
遞延稅項	<u>275,299</u>	<u>(265,047)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>446,886</u></u>	<u><u>1,876,616</u></u>

7. 股息

於報告期末後，董事建議派發2020年每股人民幣2分的末期股息（將自本公司股份溢價賬撥付），合共約為人民幣35,606,000元，且該股息派發須經股東於即將召開的股東週年大會上批准。末期股息乃於年後建議派發，因此未於年末確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算基於母公司普通權益持有人應佔年內利潤，及年內已發行普通股加權平均數1,565,859,781 (2019年：2,045,157,534)。

計算截至2020年及2019年12月31日止年度的每股基本盈利金額所用普通股加權平均數基於本公司於2018年8月21日的2,171,250,000股股份、於2019年6月28日本公司已發行的78,750,000股股份以及於2019年10月18日已交回的750,000,000股本公司股份。於2020年11月17日，本公司新發行500,000,000股普通股。於2020年12月10日，超額配股權已獲部分行使，本公司配發及發行72,940,000股額外股份。

概無就攤薄對截至2020年及2019年12月31日止年度列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度並無任何已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利金額的計算基於：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤	<u><u>356,064</u></u>	<u><u>219,532</u></u>
	股數	
	2020年	2019年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u><u>1,565,859,781</u></u>	<u><u>2,045,157,534</u></u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u><u>人民幣0.23元</u></u>	<u><u>人民幣0.11元</u></u>

9. 開發中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	10,859,280	9,317,739
添置	7,976,048	5,290,257
收購附屬公司	565,495	703,215
轉撥至持作出售的已竣工物業	(6,806,647)	(4,515,947)
轉撥至投資物業	(47,202)	–
已確認的減值虧損(附註5)	(80,289)	(37,912)
轉撥至持作出售的已竣工物業的減值虧損	28,483	101,928
	<u>12,495,168</u>	<u>10,859,280</u>
於年末	<u>12,495,168</u>	<u>10,859,280</u>

本集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣7,401百萬元(2019年：人民幣8,316百萬元)的若干開發物業已質押為本集團獲授的銀行及其他借款作抵押。

10. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	26,488	47,462
減：減值	(575)	(801)
	<u>25,913</u>	<u>46,661</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。

於本年度末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	26,402	45,183
1年以上	<u>86</u>	<u>2,279</u>
	<u>26,488</u>	<u>47,462</u>

11. 貿易應付款項及應付票據

於本年度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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	1,691,174	1,628,177
1年以上	<u>23,724</u>	<u>24,145</u>
	<u>1,714,898</u>	<u>1,652,322</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，通常按照施工進度結算。

於本年度末，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

市場概覽

2020年，新型冠狀病毒疫情（「**新冠疫情**」）集中爆發，給全球經濟發展帶來了巨大的不確定性，美洲、歐洲等主要世界經濟體都受到了較嚴重的影響。面對經濟下行的壓力，中國採取了一系列卓有成效的措施，成為世界主要經濟體中唯一實現正增長的國家。作為經濟增長的重要動力之一，房地產行業實現快速反彈，呈現先抑後揚再趨穩的發展態勢。國家統計局資料顯示，全國商品房銷售額人民幣173,613億元，同比增長8.7%；商品房銷售面積176,086萬平方米，同比增長2.6%。

在新冠疫情影響下，中央始終堅持房地產調控總基調保持不變，強化金融監管，明確房住不炒原則，同時通過穩地價、穩房價、穩預期等措施確保房地產市場平穩健康發展。同時，地方政府因城施策，陸續出台調控政策，推動樓市逐漸復甦回暖，房地產發展趨於理性。

2021年是兩個百年目標交匯與轉換之年，也是開啟十四五規劃實施戰略轉換的第一年。隨著疫情的控制，房地產行業發展的內外環境相對2020年會有所改善。但房地產調控政策不會有太大變化，「房住不炒」仍然是主基調。在此背景下，上坤地產主動順應發展趨勢，加快向「城市優質生活服務商」轉型，不斷提升產品力和服務力，踐行長期主義的高品質發展理念，促進樓市平穩、健康發展。

業績指標

關鍵營運指標：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本集團應佔合約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	12,660	11,604
本集團應佔合約銷售面積（「 建築面積 」） (平方米)	778,311	700,309
本集團應佔合約銷售均價（「 平均售價 」） (人民幣元／平方米)	16,265	16,570

關鍵財務指標：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣百萬元	佔收入比%	人民幣百萬元	佔收入比%
收入	8,191	100.0	7,535	100.0
毛利	1,794	21.9	3,071	40.8
年度利潤				
— 包括非控股權益	885	10.8	677	9.0
— 母公司擁有人應佔	356	4.3	220	2.9
核心淨利潤 ⁽²⁾				
— 包括非控股權益	808	9.9	543	7.2
— 母公司擁有人應佔	311	3.8	103	1.4

關鍵比率指標：

	2020年	2019年
毛利率(%) ⁽³⁾	21.9	40.8
淨利率(%)	10.8	9.0
股本回報率(%) ⁽⁴⁾	19.6	29.6
流動比率(倍) ⁽⁵⁾	1.4	1.1
加權平均實際利率(%) ⁽⁶⁾	9.9	9.4
淨資產負債率(%) ⁽⁷⁾	54.3	118.8
非受限現金短債比率(倍) ⁽⁸⁾	1.5	0.3
剔除預售款項後的資產負債比率(%) ⁽⁹⁾	72.1	83.3

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) 等於年內利潤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) 等於年內利潤除以期初及年末的權益總額平均值再乘以100。
- (5) 等於按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額。
- (6) 等於各項未償還債務的利息成本之加權平均。
- (7) 等於計息銀行及其他借款減現金及銀行結餘除以年末的權益總額再乘以100。
- (8) 等於非受限現金(現金及銀行結餘減受限現金)除以計息銀行貸款及其他借款的即期部分。
- (9) 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2020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2020年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售額約為人民幣12,660百萬元，較2019年同期增長約9.1%，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2020年12月31日止年度，本集團應佔合約銷售面積約為778,311平方米，較2019年同期增長約11.1%，應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣16,255元。

下表載列截至2020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
上海	1,250	9.9	23,142	54,014
蘇州	2,172	17.2	87,089	24,940
常州	1,830	14.5	103,964	17,602
南通	274	2.2	37,362	7,334
杭州	758	6.0	29,351	25,825
寧波	1,785	14.1	131,952	13,528
金華	748	5.9	60,234	12,418
溫州	820	6.5	33,303	24,622
阜陽	130	1.0	22,056	5,894
佛山	882	7.0	62,855	14,032
武漢	447	3.5	12,582	35,527
天門	284	2.2	33,588	8,455
上饒	632	5.0	68,055	9,287
商丘	526	4.1	67,377	7,807
其他	122	1.0	5,401	22,515
總計	12,660	100.0	778,311	16,265

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2020年12月31日，本集團開發中物業的金額約為人民幣12,495.2百萬元，較於2019年12月31日的金額約人民幣10,859.3百萬元增加約15.1%。該增加主要是由於於2020年12月31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2020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1,562.9百萬元，較於2019年12月31日的金額約為人民幣1,051.8百萬元增加約48.6%。該增加主要是由於2020年末竣工及待交付予客戶的物業項目。預期該等物業項目將於未來幾年交付及確認為收益。

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2020年12月31日，本集團由七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一個由本集團的合營公司開發的項目，均位於上海。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267,634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

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下，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2020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5,203,902平方米，權益面積約4,502,987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3,060,035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3,274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。

在2021年1月1日至2021年3月30日止，本集團連同其合營公司及聯營公司新增14個新項目，總規劃建築面積約1,962,633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3,249元。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司截至2020年12月31日的土地儲備明細(按城市分佈)：

	項目 數目 個	已竣工		開發中	未來開發	本集團應 佔土地儲備 總量 ⁽²⁾⁽³⁾ 平方米	佔本集團 應佔土儲 總量的 百分比 %
		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		
本集團附屬公司開發的物業項目							
長三角經濟區							
上海	15	40,945	68,900	168,868	–	278,713	6.2
杭州	2	–	–	342,751	–	342,751	7.6
寧波	5	54,115	–	158,579	–	212,694	4.7
金華	3	1,701	–	238,991	–	240,693	5.3
蘇州	4	–	–	125,510	170,752	296,262	6.6
常州	1	–	–	198,486	–	198,486	4.4
阜陽	2	–	–	–	257,881	257,881	5.7
合肥	2	22,617	–	–	109,886	132,503	2.9
嘉興	1	4,969	–	–	–	4,969	0.1
南京	1	–	–	–	52,197	52,197	1.2
紹興	1	–	–	–	83,297	83,297	1.8
蕪湖	1	–	–	182,656	–	182,656	4.1
宿州	1	–	–	–	131,211	131,211	2.9
南通	1	–	–	79,883	–	79,883	1.8
小計	40	124,347	68,900	1,495,724	805,224	2,494,196	55.3
中西部經濟區							
上饒	2	–	–	271,084	153,968	425,052	9.4
武漢	1	–	–	–	558,674	558,674	12.4
天門	1	34,552	–	–	–	34,552	0.8
小計	4	34,552	–	271,084	712,642	1,018,278	22.6
珠三角經濟區							
東莞	1	14,558	–	–	–	14,558	0.3
佛山	3	–	–	103,243	132,286	235,529	5.2
小計	4	14,558	–	103,243	132,286	250,087	5.5
總計	48	173,457	68,900	1,870,051	1,650,152	3,762,561	83.4

	項目 數目 個	已竣工		開發中	未來開發		佔本集團 應佔土儲 總量的 百分比 %
		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	
本集團合營公司及聯營公司開發的物業項目							
長三角經濟區							
上海	2	–	–	74,338	–	74,338	1.7
寧波	2	5,657	–	–	–	5,657	0.1
溫州	2	–	–	93,475	–	93,475	2.1
蘇州	4	1,343	–	115,191	–	116,534	2.6
嘉興	2	–	–	4,068	40,600	44,668	1.0
紹興	1	–	–	–	68,087	68,087	1.5
小計	13	7,000	–	287,072	108,687	402,759	9.0
中西部經濟區							
武漢	1	–	–	24,912	–	24,912	0.6
商丘	3	–	–	273,390	–	273,390	6.1
小計	4	–	–	298,302	–	298,302	6.7
珠三角經濟區							
佛山	1	–	–	39,365	–	39,365	0.9
小計	1	–	–	39,365	–	39,365	0.9
總計	18	7,000	–	624,739	108,687	740,426	16.6
本集團應佔的 土地儲備	66	180,457	68,900	2,494,790	1,758,839	4,502,987	100.0
土地儲備總量	66	211,847	68,900	3,123,717	1,799,438	5,203,902	

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截至2020年12月31日止年度的新增項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	本集團	地塊面積	預計	平均收購成本
			應佔權益		總建築	(按預計總建築
			%	平方米	面積	面積計算)
					平方米	人民幣元／
						平方米
長三角經濟區						
杭州	杭州•雲棲宸園	住宅	52.0	53,358	117,388	11,670
寧波	寧波•慈溪晶萃四季	住宅	65.0	40,658	97,075	2,559
紹興	紹興•山語雲邸	住宅	51.0	33,204	78,125	3,089
紹興	紹興•雲錦東方	住宅／商業	100.0	26,782	62,151	7,138
嘉興	嘉興•雲尚璟苑	住宅／商業	50.0	17,754	81,200	4,728
嘉興	嘉興•梅里新嘉苑	住宅／商業	51.0	34,546	79,985	858
嘉興	嘉興•紅星時尚廣場	住宅／商業	3.5	36,299	116,222	1,031
金華	金華•東陽雲棲風華	住宅／商業	51.0	27,668	99,830	4,862
南京	南京•雲棲風華璟園	住宅	100.0	21,897	52,196	10,897
蘇州	蘇州•望湖四季	住宅	35.0	51,042	125,527	3,483
蘇州	蘇州•昆山都薈四季	住宅	100.0	54,543	170,752	4,042
南通	南通•海安長宏水岸名城	住宅／商業	49.8	35,486	79,883	1,077
合肥	合肥•雲棲麓	住宅	100.0	45,115	110,035	4,963

城市	項目／地塊	項目類型	本集團 應佔權益	地塊面積	預計	平均收購成本
					總建築 面積	(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
阜陽	阜陽•抱龍石藝小鎮	住宅／商業	50.0	56,280	80,457	1,681
阜陽	阜陽•政務壹號	住宅／商業	51.0	105,917	210,995	1,073
蕪湖	蕪湖•銘悅四季	住宅／商業	49.0	80,973	185,414	3,608
宿州	宿州•雲棲宸園	住宅／商業	100.0	50,990	131,211	2,210
珠三角經濟區						
佛山	佛山•錦屏山壹號	住宅	49.0	22,109	79,907	4,153
佛山	佛山•上坤雲棲公館	住宅／商業	100.0	10,617	34,477	4,064
佛山	佛山•上坤雲峯壹號	住宅／商業	100.0	48,994	132,285	4,937
中部核心經濟區						
武漢	陽邏P156號地塊	住宅／商業	100.0	179,425	561,285	2,102
上饒	上饒•都會四季	住宅	100.0	47,675	114,200	2,782
商丘	商丘•光和四季	住宅／商業	63.0	42,964	146,467	1,308
商丘	商丘•蔚來四季	住宅	54.0	31,470	112,968	1,719
合計				1,155,766	3,060,035	3,274

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2021年1月1日至2021年3月30日的新增項目詳情：

城市	項目／地塊	項目類型	本集團 應佔實際 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)
			%	平方米	平方米	人民幣元／ 平方米
長三角經濟區						
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	98,755	3,488
嘉興	烏鎮B5地塊	住宅／商業	30.0	36,455	107,552	3,185
南通	如皋128號地塊	住宅／商業	15.6	31,017	91,713	5,506
麗水	縉雲壺鎮2020-5號 石龍路地塊	住宅／商業	50.0	54,837	126,102	2,716
無錫	惠山區XDG-2020-77號地塊	住宅／商業	100.0	53,937	156,330	6,580
蚌埠	龍子湖區(2021)1號地塊	住宅／商業	100.0	35,708	79,444	3,487
杭州	杭州蕭山區XSLP0602-30、 31地塊	住宅／商業	24.9	25,998	87,376	2,864
珠三角經濟區						
汕頭	龍湖區WG2021-2地塊	住宅／商業	80.0	62,413	339,712	3,036
中部核心經濟區						
武漢	漢陽區四新P(2020)188號 地塊	住宅／商業	100.0	13,155	58,459	4,297
武漢	陽邏P(2020)186號地塊	住宅／商業	51.0	104,832	304,137	2,089
信陽	信陽·天悅	住宅／商業	35.0	84,176	250,408	2,444
信陽	信陽·天境	住宅／商業	35.0	40,839	96,275	2,793
信陽	信陽·天璽	住宅／商業	35.0	60,433	144,392	2,759
合計				673,082	1,962,633	3,249

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2020年12月31日止年度，本集團約98.1% (2019年：98.9%) 收入來自物業銷售，約1.9% (2019年：1.1%) 來自物業租賃收入及項目管理服務。

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣7,535.2百萬元增加約8.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,190.6百萬元。有關增加主要由於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			
	2020年		2019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	8,038	98.1	7,449	98.9
物業租賃收入	47	0.6	64	0.8
項目管理服務	106	1.3	22	0.3
總計	8,191	100.0	7,535	100.0

來自物業銷售的收入

來自物業銷售的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的98.1%。

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2019年12月31日止年度的約人民幣7,449.2百萬元增長約7.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,038.1百萬元，主要由於年內已竣工及交付物業數量增加使得已交付建築面積較2019年增加所致。

來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣63.9百萬元下降約26.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣46.7百萬元，主要是由於新冠疫情期間對投資物業實行了減租或免租措施。

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2019年12月31日止年度的人民幣22.1百萬元增加約378.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣105.8百萬元，主要是由於(i)與2019年同期相比，開始從項目管理服務中產生收入，及(ii)合營公司及聯營公司開發的項目數量增加。

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2019年12月31日止年度的人民幣4,464.2百萬元增加約43.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣6,396.2百萬元，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2019年12月31日止年度的人民幣3,070.9百萬元下降約41.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,794.4百萬元。

毛利率由截至2019年12月31日止年度的約40.8%下降至截至2020年12月31日止年度的約21.9%，主要是由於上年度已交付物業的地理差異及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2019年12月31日止年度的人民幣15.8百萬元增加約9.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣17.3百萬元，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2019年12月31日止年度的人民幣11.2百萬元減少至截至2020年12月31日止年度的人民幣8.3百萬元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)廣告及推廣開支；(iii)員工成本；(iv)物業管理費；及(v)辦公室開支。本集團的銷售及分銷開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣213.7百萬元增加約12.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣240.1百萬元，主要是由於銷售代理費用有所增加所致。

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、稅項開支及上市開支。本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣250.7百萬元增加約10.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣277.5百萬元，主要是由於上市開支及本集團辦公開支因業務擴張而增加所致。

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2019年12月31日止年度，確認減值虧損人民幣0.4百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加約125.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元。

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2019年12月31日止年度的人民幣175.8百萬元減少約41.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣102.5百萬元，主要是由於受新冠疫情影響市場租金增幅相對平緩所致。

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由截至2019年12月31日止年度的人民幣1.9百萬元下降78.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元。

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2019年12月31日止年度的人民幣261.7百萬元增加約15.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣302.0百萬元，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2019年12月31日止年度的人民幣7.5百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣234.9百萬元，主要是由於本集團的合營公司及聯營公司於本年度內所交付物業溢利增加所致。

所得稅開支

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2019年12月31日止年度的人民幣1,876.6百萬元減少約76.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣446.9百萬元，主要是由於截至2020年12月31日止年度的現行中國土地增值稅下降所致。土地增值稅下降乃由於年內交付的物業項目毛利較低所致。

年內溢利

本集團的年內溢利由截至2019年12月31日止年度的人民幣676.9百萬元增加約30.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣885.2百萬元。母公司擁有人應佔溢利為人民幣356.1百萬元，較2019年的人民幣219.5百萬元同比增加約62.2%。

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2020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5,333.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣3,484.3百萬元)。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2020年12月31日，本集團的未償還借款總額為約人民幣8,745.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣6,766.3百萬元)。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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期		
其他貸款－有抵押	1,568,525	799,499
其他貸款－無抵押	43,400	—
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	202,000	1,871,671
長期其他貸款的即期部分－有抵押	515,695	1,572,078
即期總額	2,329,620	4,243,248
非即期		
銀行貸款－有抵押	2,386,000	374,000
其他貸款－有抵押	4,029,748	2,149,009
非即期總額	6,415,748	2,523,009
總計	8,745,368	6,766,257

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
一年內	202,000	1,871,671
第二年	295,000	260,000
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,420,000	49,000
五年後	671,000	65,000
	<u>2,588,000</u>	<u>2,245,671</u>
應償還其他貸款：		
一年內	2,127,620	2,371,577
第二年	2,313,511	1,298,179
第三至第五年（包括首尾兩年）	1,716,237	850,830
	<u>6,157,368</u>	<u>4,520,586</u>
總計	<u>8,745,368</u>	<u>6,766,257</u>

資產抵押

於2020年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣9,508.0百萬元（2019年：人民幣12,269.2百萬元）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2019年12月31日的118.8%下降至2020年12月31日的54.3%，主要是由於(i)本集團不斷努力管理其財務槓桿以實現可持續增長；及(ii)本公司2020年全球發售（「**全球發售**」）淨所得款項。淨資產負債率乃按借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已質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2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣61.4百萬元以港元計值，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。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：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向銀行提供的有關授予本集團客戶融資的擔保	6,325,012	7,570,272
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>3,698,325</u>	<u>1,805,439</u>
	<u>10,023,337</u>	<u>9,375,711</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

於2020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2,795.1百萬元(2019年12月31日：人民幣1,608.3百萬元)。

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2020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2020年12月31日止年度，本集團已就籌備全球發售過程中的重組而收購及出售附屬公司。進一步詳情請參閱本公司日期為2020年10月31日的招股章程（「招股章程」）。

除招股章程所披露者外，本公司截至2020年12月31日止年度概無對附屬公司、合營公司及聯營公司進行其他重大投資或重大收購或出售。

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2020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（「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2020年12月31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2020年12月31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	171	582	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	672	582	

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團擁有合共974名僱員（2019年：671名僱員）。截至2020年12月31日止年度，本集團確認員工成本為約人民幣241百萬元（2019年：約人民幣233百萬元）。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，更多細節將在本公司截至2020年12月31日止年度的年報中作出披露。

報告期後重大事項

發行於2022年到期的185百萬美元12.75厘優先票據

於2021年1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185百萬美元的優先票據。該等票據按年利率12.75厘計息，須於2021年7月22日及2022年1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1月14日、2021年1月15日、2021年1月22日及2021年1月25日的公告。

除上文所披露者外，本集團於2020年12月31日後並無其他重大事項。

未來展望

「聚焦業務 提質增效」

未來，「房住不炒」、「房地產市場平穩發展」仍是政府政策的主基調，同時國家強調的因城施策等將推動房地產行業的長期發展，企業不再以規模為王，而是以管理能力、盈利能力、產品力等內在的功力為主，形成更為良性的競爭。我們認為，地產行業才剛剛進入複合能力競爭階段，本集團將始終保持對外部市場的敏銳和內部行動的敏捷，在行業持續整合及分化之際，審時度勢把握投資視窗，精益管理提升產品力，實現高品質增長。

2021年本集團將繼續以集團三五戰略為工作指引，秉承保持高品質增長的發展願景，本集團將以產品力為牽引，疊加組織賦能和高效運營驅動，打造穿越週期的可持續競爭力，形成符合時代特徵的成長型房企的發展路徑。就此，本集團將繼續保持產品的適度領先，對產品需求端的升級投入更多關注；打造「平台化+自我驅動的學習型組織」，構建組織發展與個人成長的「互相成就」的模式；以戰略目標為導向，優化運營管理，聚焦經營提效，嚴格控制成本，打造協同高效的職能體系。

2021年，本集團將繼續精準投資，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。優質充足的可售資源將支持實現有品質、可持續的增長，儘管2020年中國經濟受到新型冠狀病毒疫情的衝擊，在大環境的影響下亦波及房地產行業銷售及工程進度，但本集團對未來仍充滿信心，相信受疫情影響的剛性購房需求將在未來得到補償性釋放。

財務管理方面，本集團將繼續推進穩健安全的財務管控體系，控制整體負債規模，優化財務融資結構，持續提升融資能力，降低融資成本，實現高品質發展。

末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息（「**2020年度建議末期股息**」）每股人民幣2分，須待本公司股東（「**股東**」）於本公司即將召開的股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）（將於2021年5月28日召開並舉行）上批准，方可作實。2020年度建議末期股息將於2021年6月18日或前後以港元派付予於2021年6月7日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。港元的實際金額將根據中國人民銀行於2021年股東週年大會日期之前五個營業日內發佈的人民幣與港元之間的平均基準匯率計算。

企業管治

自上市日期起及直至2020年12月31日，本公司已採納、應用及遵守載於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」）的守則條文，除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，本公司的企業管治常規符合企業管治守則。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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已自上市日期起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，彼等自上市日期起及直至2020年12月31日一直遵守標準守則所規定的準則。

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。自上市日期起及直至2020年12月31日，本公司並無注意到出現僱員不遵守標準守則的事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除招股章程所述的全球發售及於2020年12月10日因部分行使與全球發售相關的超額配股權而配發及發行的額外72,940,000股股份外，自上市日期起及直至2020年12月31日，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

2021年股東週年大會將於2021年5月28日召開。將於適當時候根據上市規則規定刊發並寄發2021年股東週年大會通告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東合資格出席2021年股東週年大會並於會上發言及投票以及獲派2020年建議末期股息，本公司股份過戶登記手續將按下列酌情情況暫停：

為確定合資格出席2021年股東週年大會並於會上發言及投票

為確定股東合資格出席2021年股東週年大會並於會上發言及投票，本公司將自2021年5月25日至2021年5月28日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為合資格參加2021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2021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。

為確定合資格獲派2020年建議末期股息

為確定合資格獲派2020年建議末期股息，本公司將自2021年6月3日至2021年6月7日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理股份過戶登記。為合資格獲派2020年建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年6月2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)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2020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2020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。

審核委員會審閱截至2020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2020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）同意與本集團該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)及本公司網站(www.sunkwan.com.cn)。本公司截至2020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，2021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，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。