

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2023年6月30日止六個月中期業績公告

中期業績摘要

- 收入約為人民幣912.5百萬元，較2022年同期增加約271.7%。本期間毛利約為人民幣36.0百萬元。
- 期內虧損約為人民幣416.2百萬元，較2022年同期虧損約為人民幣813.6百萬元減少約48.4%。本期間母公司擁有人應佔虧損約為人民幣353.8百萬元。
- 總資產由2022年12月31日的約人民幣33,108.7百萬元減少約0.7%至2023年6月30日的約人民幣32,861.2百萬元。
- 於2023年6月30日，本集團的合約負債約為人民幣12,222.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣12,215.8百萬元增加約0.1%。
- 董事會不建議就本期間派付中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

中期業績

上坤地產集團有限公司(「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2023年6月30日止六個月(「本期間」)未經審核中期簡明綜合業績，連同2022年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	912,462	245,520
銷售成本		<u>(876,448)</u>	<u>(345,172)</u>
毛利／(損)		36,014	(99,652)
財務收入		3,487	6,899
其他收入及(虧損)／收益	3	(34,642)	23,042
銷售及分銷開支		(45,305)	(95,585)
行政開支		(29,516)	(113,262)
金融資產減值虧損		(378)	(38,912)
其他開支		(103,682)	(117,379)
投資物業的公平值收益／(損失)		400	(21,558)
按公平值計入損益的金融資產之公平值虧損		-	(2,303)
財務成本	4	(164,739)	(171,202)
應佔下列各方虧損：			
合營公司		(26,555)	(147,865)
聯營公司		<u>(9,764)</u>	<u>(3,135)</u>
稅前虧損	5	(374,680)	(780,912)
所得稅開支	6	<u>(41,534)</u>	<u>(32,709)</u>
期內虧損		<u><u>(416,214)</u></u>	<u><u>(813,621)</u></u>
下列各方應佔虧損			
母公司擁有人		(353,764)	(563,691)
非控股權益		<u>(62,450)</u>	<u>(249,930)</u>
		<u><u>(416,214)</u></u>	<u><u>(813,621)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
每股基本與攤薄虧損	8	<u><u>人民幣(0.17)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.27)元</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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		123,959	130,747
使用權資產		327	329
投資物業		2,149,000	2,148,600
無形資產		619	789
於合營公司的投資		206,257	210,400
於聯營公司的投資		1,969,315	1,972,202
遞延稅項資產		391,075	377,512
非流動資產總值		4,840,552	4,840,579
流動資產			
開發中物業		19,251,350	19,051,139
持作出售的已竣工物業		608,358	497,271
貿易應收款項	9	48,053	33,631
應收關聯公司款項		3,436,248	3,401,340
合約資產		271,161	261,730
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,405,914	3,385,078
可收回稅項		231,233	226,468
按公平值計入損益的金融資產		20,865	20,865
受限制現金		550,955	1,148,500
已抵押存款		15,759	21,000
現金及現金等價物		180,771	221,134
流動資產總值		28,020,667	28,268,156
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	2,184,637	1,778,221
其他應付款項及應計費用		2,683,854	2,896,954
合約負債		12,222,060	12,215,815
應付關聯公司款項		600,585	664,223
計息銀行及其他借款		5,601,644	5,247,374
財務擔保合約撥備		66,732	57,232
優先票據		2,928,954	2,643,363
應付稅項		909,433	877,636
租賃負債		50,943	51,609
流動負債總額		27,248,842	26,432,427
流動資產淨值		771,825	1,835,729
總資產減流動負債		5,612,377	6,676,308

簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	1,816,937	2,513,234
遞延稅項負債	<u>141,651</u>	<u>141,551</u>
非流動負債總額	<u>1,958,588</u>	<u>2,654,785</u>
資產淨值	<u>3,653,789</u>	<u>4,021,523</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	14	14
儲備	<u>157,923</u>	<u>511,687</u>
	157,937	511,701
非控股權益	<u>3,495,852</u>	<u>3,509,822</u>
權益總額	<u>3,653,789</u>	<u>4,021,523</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 公司資料

上坤地產集團有限公司(「本公司」)為於2018年8月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。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。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

本公司為一間投資控股公司。於本期間，其附屬公司主要在中華人民共和國(「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

本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023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」(「國際會計準則第34號」)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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損人民幣416,214,000元。於2023年6月30日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分以及優先票據總額為人民幣8,530,598,000元，而現金及現金等價物結餘僅為人民幣180,771,000元。本集團預期2023年下半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渠道未恢復的情況下，本集團對其近期的流動資金狀況仍持審慎態度。上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

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) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本集團繼續採取行動收緊針對多項營運開支的成本控制。

本公司董事已審閱本集團涵蓋本期間末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2023年6月30日止六個月的中期簡明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其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中期簡明綜合財務報表中反映。

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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採納者乃相符。

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號	披露會計政策(修訂本)
國際會計準則第8號	定義會計估計(修訂本)
國際會計準則第12號	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項(修訂本)
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二示範規則(修訂本)
國際財務報告準則第17號	保險合約(新訂準則)
國際財務報告準則第17號	修訂國際財務報告準則第17號
國際財務報告準則第17號	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料

變動對本集團於本期間或過往期間本中期簡明綜合財務資料已編製或呈報之業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3. 收入及其他收入及收益／(虧損)

對收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	891,139	219,182
其他來源收入		
投資物業經營租賃產生的總租金收入	21,323	26,338
	<u>912,462</u>	<u>245,520</u>

客戶合約收入之收入分類資料

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型：		
物業銷售	886,267	208,410
項目管理服務	4,872	10,772
客戶合約收入總額	<u>891,139</u>	<u>219,182</u>
收入確認時間：		
物業於某一時間點轉移	886,267	208,410
服務隨時間轉移	4,872	10,772
客戶合約收入總額	<u>891,139</u>	<u>219,182</u>

對其他收入及收益／(虧損)的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益／(虧損)：		
出售附屬公司的(虧損)／收益	(26,284)	3,397
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	250
沒收按金	465	1,933
政府補助	599	662
匯兌收益	—	1,129
財務擔保合約撥備的變動	(9,500)	14,636
其他	78	1,035
	<u>(34,642)</u>	<u>23,042</u>

4. 財務成本

對財務成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款以及於附屬公司 非控股股東取得的貸款的利息	560,373	563,094
租賃負債利息	1,107	1,338
收入合約產生的利息開支	<u>186,770</u>	<u>270,308</u>
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	748,250	834,740
減：資本化利息	<u>(583,511)</u>	<u>(663,538)</u>
	<u>164,739</u>	<u>171,202</u>

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	832,840	208,087
就開發中物業確認減值虧損	35,411	133,299
就金融資產確認減值虧損	378	38,912
財務擔保合約撥備變動	9,500	(14,636)
物業、廠房及設備折舊	6,806	3,746
使用權資產折舊	2	1,335
計量租賃負債時未包含的租賃付款	1,217	2,376
無形資產攤銷	170	294
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	57,643	75,580
退休金計劃供款及社會福利	9,990	16,405
以股份為基礎的僱員薪酬開支	—	8,401

6. 所得稅開支

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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項	55,642	54,658
遞延稅項	(14,108)	(21,949)
期內稅項支出總額	41,534	32,709

7. 股息

董事會決議不就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數2,072,940,000股(2022年：2,072,940,000股)計算。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本虧損金額作出調整，乃由於本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(353,764)</u>	<u>(563,691)</u>
	股份數目	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
股份		
期內已發行普通股加權平均數	<u>2,072,940,000</u>	<u>2,072,940,000</u>
9. 貿易應收款項		
於報告期末基於收入確認日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：		
	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	47,182	32,801
1年以上	871	830
	<u>48,053</u>	<u>33,631</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

本集團於報告期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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	1,728,118	1,703,735
1年以上	456,519	74,486
	<u>2,184,637</u>	<u>1,778,221</u>

於2023年6月30日，本集團附屬公司發行的商業承兌票據約人民幣80,255,000元已逾期未付(2022年12月31日：人民幣60,077,000元)。

管理層討論及分析

概覽及展望

二零二三年上半年回顧

進入二零二三年，時局、經濟、人口、行業醞釀變局，房地產站在了新的行業週期起點。中國房地產市場經歷了從下行加劇到趨穩回暖的過程，但Covid-19疫情和政策對整個行業的影響持續存在。

二零二三年上半年房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是二零二三年二、三月，熱點城市出現「小陽春」行情，但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，購房者置業情緒在二季度快速下滑，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。在今年六月，五年期以上貸款市場報價利率下調了十個基點，對市場情緒產生了一定積極效果，但全國房地產市場調整壓力依然較大。

在多重挑戰下，公司用長期的「確定性」，應對短期的「不確定性」。在全面轉型的時代，唯有專業可創造價值。

為相應政府「保交付」的號召，確保「交付戰役」的最終勝利，本集團制定了更高要求的交付標準。發起「築匠行動」，聯合工程、設計、營銷、客服四大部門，圍繞客戶敏感點，以流程規範、建立標準、技術升級三大核心煥新上坤品質管控體系。與此同時，本集團不斷提升產品策劃能力，從客戶洞察和產品創新出發，致力於打造更多符合客戶需求，人居趨勢的好產品。通過對每個產品因地制宜的研發，從共生、美學、智慧、人文、生態的維度，築就更好的房子和更好的家，讓人與自然、人與建築、人與人相互首守望。

本集團佈局線上營銷矩陣，深挖數智化營銷能力，公域引流，私域運營，實現全域獲客。通過結合場景化營銷鏈接數智化營銷，將線下場景和產品價值通過數智化營銷吸引更多客戶，進行全維度新媒體平台運營，最大化將公域流量導流到私域平台。

在不斷變化的當下，本集團不忘為宜居而來的使命，持續提高專業能力，打造品牌護城河，為地產下半場的穩健發展奠定重要基礎。

二零二三年下半年展望

上半年房地產市場確實有所復蘇。隨著前期政策措施落地，房地產至暗時刻已過，復蘇通道開啟。下半年房地產政策仍將維持偏暖的主基調。今年七月政治局會議定調「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」，支持政策基本思路是繼續為改善住房銷售、啟動需求着力。

整體來看，房地產市場會持續分化，直至新格局形成。在此背景下，預計會有更多房企進行經營策略的轉變，短期注重安全，長期輕重並舉，實現穩健發展。

在地產市場重建與商業模式重構的時代，只有適者才能生存。目前，本集團堅持「輕重並舉，以重促輕」的發展導向，形成了「地產開發+共建管理」雙輪驅動的發展模式，進一步提升公司競爭實力。

房地產仍舊是中國經濟的發展支柱之一，在經濟發展、就業創造、社會穩定等方面發揮著重要作用。因此，本集團堅定深耕房地產市場，將持續夯實專業能力，精粹基本功，打造創新核心力，以適應未來地產行業的需求。

業績摘要

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
本集團應佔合約銷售額 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	1,189	3,536
本集團應佔合約銷售建築面積(「 建築面積 」)(平方米)	108,746	318,948
本集團應佔合約銷售均價(「 銷售均價 」)(人民幣元/平方米)	10,942	11,087
收入(人民幣百萬元)	912	246
毛利/(損)(人民幣百萬元)	36	(100)
期內虧損		
— 包括非控股權益(人民幣百萬元)	(416)	(814)
— 母公司擁有人應佔(人民幣百萬元)	(354)	(564)
毛利/(損)率(%) ⁽²⁾	4.0	(40.6)
淨損率(%)	(45.6)	(331.4)
	於 2023年	於 2022年
	6月30日	12月31日
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.0	1.1
淨資產負債率(%) ⁽⁴⁾	262.7	224.1
現金及銀行結餘短債比率(倍) ⁽⁵⁾	0.1	0.2
剔除預售款項後的資產負債比率(%) ⁽⁶⁾	82.3	80.8

附註：

- (1) 合約銷售額數據為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。
- (2) 等於本期間內毛利／(損)除以收入乘以100。
- (3) 等於按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額。
- (4) 等於計息銀行貸款、其他借款及優先票據減現金及銀行結餘除以本期間末的權益總額再乘以100。
- (5) 等於現金及銀行結餘除以計息銀行貸款、其他借款及優先票據的即期部分。
- (6) 等於負債總額減去合同負債再除以資產總值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

於本期間內，本集團應佔合約銷售額約為人民幣1,189百萬元，較2022年同期減少約66.4%，本集團應佔合約銷售建築面積約為108,746平方米，較2022年同期減少約65.9%，本集團應佔合約銷售均價約為每平方米人民幣10,942元。

下表載列本期間內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 建築面積 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	819	68.8	57,218	14,314
珠三角經濟區	54	4.6	4,893	11,136
中部核心經濟區	316	26.6	46,635	6,784
總計	1,189	100.0	108,746	10,942

下表載列本期間內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 建築面積 平方米	本集團應佔 合約銷售均價 人民幣元/ 平方米
蘇州	183	15.4	12,697	14,415
信陽	250	21.0	35,641	7,026
上饒	55	4.6	8,116	6,733
金華	13	1.1	968	13,675
佛山	36	3.0	2,813	12,791
合肥	31	2.6	2,752	11,435
諸暨	43	3.6	2,466	17,520
上海	266	22.4	6,781	39,161
南京	33	2.8	1,453	22,460
宿州	60	5.1	6,809	8,841
阜陽	50	4.2	8,641	5,838
汕頭	19	1.6	2,080	8,898
蚌埠	42	3.5	5,217	8,096
麗水	19	1.6	1,317	14,481
鄭州	46	3.9	7,423	6,252
其他	43	3.6	3,572	11,999
總計	1,189	100.0	108,746	10,942

附註：合約銷售額數據為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2023年6月30日，本集團開發中物業的金額約為人民幣19,251.4百萬元，較於2022年12月31日的金額約人民幣19,051.1百萬元增加約1.1%。該增加主要是由於本期間內開發中物業項目的建造增加，部分被交付的已竣工物業增加所抵銷。

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簡明綜合財務狀況表內列賬。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2023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608.4百萬元，較於2022年12月31日的金額約為人民幣497.3百萬元增加約22.3%。該增加主要由於於2023年6月30日已竣工的物業項目增加及尚未交付予客戶。

投資物業

於2023年6月30日，本集團擁有8項投資物業(主要包括毗鄰本集團住宅物業的零售空間、商業區購物廣場及寫字樓)，總建築面積約為197,860平方米。

土地儲備

於2023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4,134,624平方米，權益建築面積約3,267,654平方米。

下表載列本集團連同其合營公司及聯營公司於2023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 %	可售 建築面積 ⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾⁽³⁾ 平方米	本集團	
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %	
由我們附屬公司開發的物業項目									
住宅物業項目									
長三角經濟區									
1	上海·樾裡	上海	51.0	4,551	-	-	-	4,551	0.1
2	上海·雲棲麓	上海	100.0	10,162	8,814	-	-	18,976	0.6
3	金華·東陽雲棲風華	金華	30.6	23,423	-	-	-	23,423	0.7
4	金華·蘭溪雲錦桃源	金華	38.3	-	-	-	131,778	131,778	4.0
5	杭州·上坤山語四季	杭州	100.0	-	2,449	-	-	2,449	0.1
6	紹興·山語雲邸	紹興	100.0	-	-	77,992	-	77,992	2.4
7	烏鎮B4地塊	嘉興	30.0	-	-	-	131,669	131,669	4.0
8	溫州·樂清雲棲風華	溫州	50.0	-	-	71,745	-	71,745	2.2
9	南京·雲棲風華環園	南京	100.0	-	-	51,969	-	51,969	1.6
10	蘇州·望湖四季	蘇州	35.0	-	-	123,622	-	123,622	3.8
11	蘇州·昆山都蒼四季	蘇州	49.0	-	-	166,483	-	166,483	5.1
12	常州·雲峯	常州	40.0	27,177	-	-	-	27,177	0.8
13	合肥·雲棲麓	合肥	100.0	-	-	110,481	-	110,481	3.4
14	合肥·晶萃四季	合肥	51.0	-	-	110,947	-	110,947	3.4
15	蕪湖·銘悅四季	蕪湖	49.0	-	-	185,939	-	185,939	5.7
16	阜陽·政務壹號	阜陽	43.4	-	-	110,814	-	110,814	3.4
17	宿州·雲棲園	宿州	51.0	-	-	131,211	-	131,211	4.0
18	蚌埠·雲啟都會	蚌埠	100.0	-	-	81,628	-	81,628	2.4
	小計			<u>65,313</u>	<u>11,263</u>	<u>1,222,831</u>	<u>263,447</u>	<u>1,562,854</u>	<u>47.7</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 ⁽¹⁾ 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	本集團	本集團
						預估建築 面積 平方米	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 %
<i>中部核心經濟區</i>								
19 上饒•都會四季	上饒	100.0	-	-	155,287	-	155,287	4.8
20 天門•上坤北湖四季	天門	100.0	6,153	-	-	-	6,153	0.2
21 武漢•雲啟都會	武漢	51.0	-	-	56,708	-	56,708	1.7
22 信陽•天悅	信陽	67.0	-	-	254,720	-	254,720	7.8
23 信陽•天境	信陽	67.0	-	-	103,822	-	103,822	3.2
24 信陽•天璽	信陽	67.0	-	-	154,889	-	154,889	4.6
	小計		<u>6,153</u>	<u>-</u>	<u>725,426</u>	<u>-</u>	<u>731,579</u>	<u>22.3</u>
<i>珠三角經濟區</i>								
25 佛山•上坤雲峯壹號	佛山	100.0	-	-	133,288	-	133,288	4.1
	小計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,288</u>	<u>-</u>	<u>133,288</u>	<u>4.1</u>
<i>商業物業項目</i>								
26 上海•上坤紅街	上海	100.0	3,183	13,386	-	-	16,568	0.5
27 上海•樾山項目08-06/08	上海	51.0	-	-	109,923	-	109,923	3.4
28 上海•上坤樾山半島地下部分	上海	51.0	-	1,725	-	-	1,725	0.1
29 上海•上坤國際廣場T3	上海	100.0	-	14,727	-	-	14,727	0.5
30 上海•上坤國際廣場T4	上海	100.0	-	14,805	-	-	14,805	0.5
31 上海•上坤國際廣場T5	上海	100.0	-	11,484	-	-	11,484	0.4
	小計		<u>3,183</u>	<u>56,127</u>	<u>109,923</u>	<u>-</u>	<u>169,232</u>	<u>5.4</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 ⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾⁽³⁾ 平方米	本集團
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %
由我們聯合營公司開發的物業項目								
住宅物業項目								
<i>長三角經濟區</i>								
32 溫州·西湖四季	溫州	50.0	5,426	-	-	-	5,426	0.2
33 溫州·潮啟四季	溫州	50.0	5,433	-	-	-	5,433	0.2
34 金華·東陽雲築溪語	金華	34.0	-	-	16,799	-	16,799	0.5
35 蘇州·雲棲時光	蘇州	90.0	-	-	135,229	-	135,229	4.1
36 紹興·諸暨雲錦東方	紹興	20.0	-	-	31,875	-	31,875	1.0
37 蘇州·太倉雲棲麓	蘇州	33.0	-	-	14,247	-	14,247	0.4
38 烏鎮B5地塊	嘉興	30.0	-	-	-	37,415	37,415	1.1
39 金華·義烏雲起峰境	金華	25.0	-	-	23,450	-	23,450	0.7
40 麗水·崇文裡	麗水	30.0	-	-	27,526	-	27,526	0.8
	小計		<u>10,859</u>	<u>-</u>	<u>249,126</u>	<u>37,415</u>	<u>297,400</u>	<u>9.0</u>
<i>中部核心經濟區</i>								
41 鄭州·四季風華	鄭州	49.0	-	-	44,982	-	44,982	1.4
42 武漢·上坤博譯雲峯	武漢	70.0	-	-	23,158	-	23,158	0.7
43 武漢·大都會	武漢	51.0	-	-	274,720	-	274,720	8.4
	小計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>342,860</u>	<u>-</u>	<u>342,860</u>	<u>10.5</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益 %	可售 建築面積 ⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾⁽³⁾ 平方米	本集團
								應佔土地 儲備總量的 百分比 %
珠三角經濟區								
44 佛山·錦屏山壹號	佛山	49.0	5,763	-	-	-	5,763	0.2
45 汕頭·檀悅府	汕頭	24.1	-	-	19,519	-	19,519	0.6
46 廣州·雲境風華	廣州	20.0	-	-	2,907	-	2,907	0.1
	小計		<u>5,763</u>	<u>-</u>	<u>22,426</u>	<u>-</u>	<u>28,189</u>	<u>0.9</u>
商業物業項目								
47 烏鎮B3地塊	嘉興	6.9	-	-	-	2,252	2,252	0.1
	小計		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,252</u>	<u>2,252</u>	<u>0.1</u>
本集團應佔的土地儲備			<u>91,271</u>	<u>67,390</u>	<u>2,805,880</u>	<u>303,114</u>	<u>3,267,654</u>	<u>100.0</u>
土地儲備總量			<u>108,130</u>	<u>67,390</u>	<u>3,538,306</u>	<u>420,798</u>	<u>4,134,624</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。

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97.1%(2022年：84.9%)收入來自物業銷售，約2.9%(2022年：15.1%)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增加約271.7%至約人民幣912.5百萬元。有關增加主要由於本期間內物業銷售收入增加所致。

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			
	2023年		2022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	886	97.1	208	84.9
物業租賃收入	21	2.3	27	10.7
項目管理服務	5	0.6	11	4.4
總計	912	100.0	246	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分，約佔本期間內收入總額的97.1%。

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預售合同。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。

來自物業銷售的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣208.4百萬元增加約325.3%至本期間的人民幣886.3百萬元，主要由於本期間內已竣工並交付予客戶的物業增加所致。

來自物業租賃的收入

來自投資物業的租金收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣26.3百萬元減少約19.0%至本期間的人民幣21.3百萬元，主要由於本期間內的入住率下降所致。

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2022年6月30日止六個月的人民幣10.8百萬元減少約54.6%至本期間的人民幣4.9百萬元，主要是由於與2022年同期相比，需要我們提供項目管理服務的房地產項目減少。

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2022年6月30日止六個月的人民幣345.2百萬元增加約153.9%至本期間的人民幣876.4百萬元，主要是由於已交付物業項目建築面積增加所致。

毛利／(損)及毛利／(損)率

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月的毛損人民幣99.7百萬元增加至本期間的毛利人民幣36.0百萬元。

毛利率由截至2022年6月30日止六個月的毛損率約40.6%增加至本期間的毛利率約4.0%，主要由於本期間內開發中物業減值撥備減少所致。本期間扣除減值後的毛利率為7.8%。

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2022年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元減少約49.3%至本期間的人民幣3.5百萬元，主要是由於銀行存款總額減少所致。

其他收入及收益／(虧損)

本集團的其他收入及收益／(虧損)由截至2022年6月30日止六個月的淨收益人民幣23.0百萬元減少約250.4%至本期間的淨虧損人民幣34.6百萬元，主要歸因於出售一間附屬公司之虧損及財務擔保合約撥備增加所致。

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2022年6月30日止六個月的人民幣95.6百萬元減少約52.6%至本期間的人民幣45.3百萬元，主要是由於本期間內在售項目數量減少，推廣活動減少所致。

行政開支

行政開支主要包括員工成本、差旅及辦公開支、專業費用、招待開支、折舊及攤銷、稅項開支。本集團的行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣113.3百萬元減少約74.0%至本期間的人民幣29.5百萬元，主要是由於員工成本及辦公室開支減少所致。

金融資產減值虧損

金融資產減值虧損指本集團就金融資產有關的潛在壞賬產生的虧損計提審慎的全面撥備。本期間，本集團確認減值虧損人民幣0.4百萬元，截至2022年6月30日止六個月，確認減值虧損人民幣38.9百萬元。

其他開支

本集團的其他開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣117.4百萬元減少至本期間的人民幣103.7百萬元，主要由於美元與人民幣的匯率變動導致以美元計值的債務產生匯兌虧損所致。

投資物業的公平值收益／(虧損)

投資物業的公平值收益／(虧損)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。本集團的投資物業的公平值收益由截至2022年6月30日止六個月的公平值虧損人民幣21.6百萬元增加至本期間的公平值收益人民幣0.4百萬元，主要是由於商業物業估值於2023年6月30日略微增加所致。

按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損

本集團的按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損由截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.3百萬元減少至本期間的零，主要是由於在本期間存續的金融產品的公平並無變動。

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2022年6月30日止六個月的人民幣171.2百萬元減少約3.8%至本期間的人民幣164.7百萬元，主要是由於收入合約產生之利息開支減少所致。

應佔合營公司及聯營公司虧損

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36.3百萬元，截至2022年6月30日止六個月錄得應佔合營公司及聯營公司虧損人民幣151.0百萬元。該變化主要是由於本期間合營公司及聯營公司項目的存貨減值虧損減少所致。

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2022年6月30日止六個月的人民幣32.7百萬元增加約26.9%至本期間的人民幣41.5百萬元，主要是由於本期間已交付物業項目的毛利較高。

期內虧損

本集團的期內虧損由截至2022年6月30日止六個月的人民幣813.6百萬元減少約48.8%至本期間的人民幣416.2百萬元。母公司擁有人應佔虧損由截至2022年6月30日止六個月的人民幣563.7百萬元減少約37.2%至本期間的人民幣353.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團從事資本密集型行業，並已主要通過(i)內部產生的現金流量，包括其物業的預售及銷售所得款項；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、資產管理、信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2023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747.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣1,390.6百萬元)。本集團的現金及現金等價物以人民幣為貨幣單位，而其他則以美元及港元為貨幣單位。

債項

於2023年6月30日，本集團的未償還借款總額為約人民幣10,347.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣10,404.0百萬元)。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
其他貸款－有抵押	1,310,114	1,363,136
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	2,434,770	2,130,446
長期其他貸款的即期部分－有抵押	1,856,760	1,753,792
優先票據	2,928,954	2,643,363
即期總額	8,530,598	7,890,737
非即期		
銀行貸款－有抵押	1,435,845	1,894,374
其他貸款－有抵押	381,092	618,860
非即期總額	1,816,937	2,513,234
總計	10,347,535	10,403,971

下表載列本集團借款總額截至所示日期的到期情況：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應償還銀行貸款：		
一年內	2,434,770	2,130,446
第二年	673,875	854,374
第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>761,970</u>	<u>1,040,000</u>
	<u>3,870,615</u>	<u>4,024,820</u>
應償還其他貸款：		
一年內	3,166,874	3,116,928
第二年	<u>381,092</u>	<u>618,860</u>
	<u>3,547,966</u>	<u>3,735,788</u>
優先票據：		
一年內	<u>2,928,954</u>	<u>2,643,363</u>
總計	<u>10,347,535</u>	<u>10,403,971</u>

資產抵押

於2023年6月30日，本集團的借款以本集團人民幣14,220.4百萬元(2022年：人民幣14,614.1百萬元)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2022年12月31日的224.1%上升至2023年6月30日的262.7%。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。於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣1.8百萬元以港元及美元計值，而彼等都會受到匯率波動影響。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

本集團就銀行向其客戶提供的購買物業的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。就向本集團客戶提供的按揭貸款向銀行提供的按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買方拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

本集團亦就授予關聯公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。

下表載列本集團截至所示日期的擔保總額：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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物業買家融資的擔保	4,048,497	6,102,099
向銀行及其他機構提供的有關授予本集團關聯公司及第三方 融資的擔保	<u>3,710,498</u>	<u>5,663,415</u>
	<u>7,758,995</u>	<u>11,765,514</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2023年6月30日，本集團與物業開發活動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3,172.0百萬元(2022年12月31日：人民幣3,173.5百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2023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2023年6月30日，本集團並無就重大投資或資本資產制定任何其他近期計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團擁有合共525名僱員(2022年12月31日：727名)，本期間員工成本為約人民幣67.6百萬元(截至2022年6月30日止六個月：約人民幣100.4百萬元)。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計劃（「**限制性股票單位計劃**」）。限制性股票單位計劃的主要條款於2020年10月27日由董事會批准，且於2021年1月27日和2022年8月30日，董事會通過了「授予部分特定對象限制性股票單位」的決議，更多詳情將在本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告中披露。

報告期後事項

於2023年6月30日後概無發生可能影響本集團的重大事項。

中期股息

董事會並不建議就本期間宣派任何中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

企業管治

於本期間內，除偏離香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四第二部分的企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.2.1條守則條文外，本公司已採納、應用及遵守載於企業管治守則的守則條文。企業管治守則第C.2.1條守則條文規定，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第C.2.1條守則條文屬恰當之舉。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。

持有本公司內幕信息的本公司僱員亦已遵守標準守則。截至2023年6月30日止六個月，本公司並不知悉僱員未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

於本期間內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

董事會已成立審核委員會，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、監管及批准本公司的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。審核委員會由兩名成員組成，即歐陽寶豐先生(主席)及郭少牧先生，彼等均為獨立非執行董事。

於截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已由本集團核數師上會栢誠會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」及審核委員會進行審閱。審核委員會亦已考慮及審閱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財務報表符合相關的會計標準、規則和條例，並已進行適當披露。

中期業績及中期報告刊發

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2023年中期報告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，2023年8月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事朱靜女士及盛劍靜女士；非執行董事林勁峰先生及林朝虹女士；及獨立非執行董事郭少牧先生及歐陽寶豐先生。