

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之任何損失承擔任何責任。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至2022年6月30日止六個月的按權益合併收入為人民幣14,075.9百萬元，較2021年同期減少36.7%。
- 期內按權益合併核心毛利率及核心利潤率分別為18.8%及10.5%。
- 期內本公司核心利潤為人民幣887.5百萬元。
- 每股盈利為人民幣13.7分。

中期業績

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同2021年同期的比較數字，以及本集團於2022年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表連同2021年12月31日的經審核比較數字。未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱。

簡明合併損益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	8,469,502	12,973,848
銷售成本		<u>(7,000,523)</u>	<u>(9,074,104)</u>
毛利		1,468,979	3,899,744
其他收入及收益淨額	4	1,121,842	885,433
銷售及營銷開支		(782,328)	(782,853)
行政開支		(739,999)	(888,236)
投資物業公允值虧損淨額		(259,977)	(60,118)
融資成本	5	(107,750)	(762,747)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		201,634	278,032
合營企業		<u>(153,325)</u>	<u>1,224,034</u>
稅前利潤	6	749,076	3,793,289
所得稅開支	7	<u>(244,401)</u>	<u>(939,840)</u>
期內利潤		<u><u>504,675</u></u>	<u><u>2,853,449</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
應佔：			
本公司擁有人		435,000	2,752,572
非控股權益		69,675	100,877
		<u>504,675</u>	<u>2,853,449</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本			
– 就期內利潤而言		<u>人民幣13.7分</u>	<u>人民幣86.6分</u>
攤薄			
– 就期內利潤而言		<u>人民幣13.7分</u>	<u>人民幣86.5分</u>

報告期內宣派股息之詳情於附註8披露。

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	504,675	2,853,449
其他全面(虧損)/收入		
於期後期間可重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(850,055)	170,196
分佔換算合營企業的匯兌差額	(23,652)	13,771
於期後期間可重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入淨額	(873,707)	183,967
於期後期間將不能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(657,786)	149,326
於期後期間將不能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入淨額	(657,786)	149,326
期內經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	(1,531,493)	333,293
期內全面(虧損)/收入總額	(1,026,818)	3,186,742
應佔：		
本公司擁有人	(1,096,493)	3,085,865
非控股權益	69,675	100,877
	(1,026,818)	3,186,742

簡明合併財務狀況表

		於	
		2022年	2021年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,377,135	9,173,322
投資物業		30,003,829	29,954,477
土地使用權		3,870,108	4,054,109
於聯營公司的權益		13,846,192	13,699,293
於合營企業的權益		43,447,532	48,563,454
遞延稅項資產		3,572,281	3,093,513
		<u>104,117,077</u>	<u>108,538,168</u>
流動資產			
在建物業		60,838,035	60,242,088
持作銷售用途的竣工物業		19,685,733	15,938,413
應收貿易賬款	10	531,987	1,368,764
預付款、其他應收款及其他資產		17,233,451	15,628,725
應收一家合營企業款項		22,525	22,525
可收回稅款		1,169,559	1,062,880
現金及銀行結餘	11	22,197,235	29,447,488
		<u>121,678,525</u>	<u>123,710,883</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	13,580,656	13,348,056
租賃負債		208,115	215,163
其他應付款及應計款項		38,005,488	39,924,767
應付合營企業款項		16,784,832	21,692,348
應付聯營公司款項		3,601,632	3,585,519
付息銀行及其他借貸		22,606,229	20,333,853
應付稅項		14,245,157	13,066,634
		<u>109,032,109</u>	<u>112,166,340</u>
流動資產總額		<u>121,678,525</u>	<u>123,710,883</u>
流動負債總額		<u>109,032,109</u>	<u>112,166,340</u>
流動資產淨值		<u>12,646,416</u>	<u>11,544,543</u>
資產總額減流動負債		<u>116,763,493</u>	<u>120,082,711</u>

	於	
	2022年	2021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)
非流動負債		
租賃負債	1,028,589	1,221,935
付息銀行及其他借貸	54,259,130	56,384,576
遞延稅項負債	2,796,534	2,772,225
遞延收入	2,042	2,042
	<u>58,086,295</u>	<u>60,380,778</u>
資產淨值	<u>58,677,198</u>	<u>59,701,933</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	304,721	304,680
庫存股份	(8)	(3,038)
儲備	42,921,413	44,018,894
	<u>43,226,126</u>	<u>44,320,536</u>
非控股權益	<u>15,451,072</u>	<u>15,381,397</u>
權益總額	<u>58,677,198</u>	<u>59,701,933</u>

附註：

1. 公司資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本集團從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲董事會批准於2022年8月30日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製之截至2021年12月31日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

持續經營基礎

截至2022年6月30日，本集團錄得流動資產淨值為約人民幣12,646百萬元，及本集團付息銀行及其他借貸的流動部分為約人民幣22,606百萬元，而其現金及銀行結餘為約人民幣22,197百萬元，包含現金及現金等值物為約人民幣5,124百萬元。鑑於目前房地產市場的放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期長的時間，方可變現物業出售所得現金及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

鑑於上述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團正積極與數家金融機構就續約本集團若干現有銀行借貸進行磋商。於2022年6月30日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以取得新融資來源並修訂銀行借貸的現有條款。
- (ii) 本集團亦將與其他貸款人進行磋商，以延長或修訂本集團其他借貸的還款期限（或類似再融資安排）。
- (iii) 本集團將繼續採取措施，加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售款項及其他應收款。
- (iv) 本集團將繼續尋找潛在買家，並與合適買家就可能出售本集團於若干開發中物業及已竣工物業的權益進行討論，以籌集額外的營運資金。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施，控制行政成本，保持對資本支出的控制。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自2022年6月30日起不少於十二個月的期間。彼等認為，倘落實上述全部計劃及措施，本集團將擁有足夠的運營資金為其經營提供資本並履行其於2022年6月30日起十二個月內到期的財務責任。因此，基於管理層對成功實施上述計劃及措施的信心，董事信納以持續經營基礎編製簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 於需要時成功獲得額外新融資資金來源並為其現有貸款及債務進行再融資，以達致其經營需求及財務責任；及
- (ii) 成功且適時落實各項計劃，以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售款項及其他應收款項、控制成本及控制資本支出以產生充足的淨現金流入。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債並考慮不同的再融資方法。該等調整的影響並未於該等簡明綜合財務報表中反映。

3. 本集團會計政策之變更

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟首次就本期間財務資料採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第3號之修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	繁瑣合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本

採納上述經修訂準則並無對本集團的未經審核中期簡明合併財務資料構成重大財務影響，且未經審核中期簡明合併財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入及酒店營運的總收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	7,724,648	12,188,806
酒店營運收入	273,663	339,966
來自其他來源的收入		
總租金收入	471,191	445,076
	<u>8,469,502</u>	<u>12,973,848</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	255,225	289,658
項目管理費收入	124,720	447,071
匯兌淨差額	299,989	59,391
其他	441,908	89,313
	<u>1,121,842</u>	<u>885,433</u>

就管理層而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

期內，本集團、其合營企業的聯營公司所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至2022年6月30日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	7,724,648	—	7,724,648
提供服務	—	273,663	273,663
來自客戶合約的總收入	<u>7,724,648</u>	<u>273,663</u>	<u>7,998,311</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	6,386,214	—	6,386,214
在某一時段確認	1,338,434	273,663	1,612,097
來自客戶合約的總收入	<u>7,724,648</u>	<u>273,663</u>	<u>7,998,311</u>

本集團截至2021年6月30日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	12,188,806	—	12,188,806
提供服務	—	339,966	339,966
來自客戶合約的總收入	<u>12,188,806</u>	<u>339,966</u>	<u>12,528,772</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	9,678,068	—	9,678,068
在某一時段確認	<u>2,510,738</u>	<u>339,966</u>	<u>2,850,704</u>
來自客戶合約的總收入	<u>12,188,806</u>	<u>339,966</u>	<u>12,528,772</u>

截至2022年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>分部收入：</i>				
對外界顧客的銷售及收入	<u>7,724,648</u>	<u>471,191</u>	<u>273,663</u>	<u>8,469,502</u>
分部業績	319,230	81,724	41,202	442,156
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				1,121,842
未分配開支				(707,172)
融資成本				<u>(107,750)</u>
稅前利潤				749,076
所得稅開支				<u>(244,401)</u>
期內利潤				<u>504,675</u>

截至2021年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	<u>12,188,806</u>	<u>445,076</u>	<u>339,966</u>	<u>12,973,848</u>
分部業績	4,182,033	275,309	71,682	4,529,024
對賬：				
利息收入及未分配收入				885,433
未分配開支				(858,421)
融資成本				<u>(762,747)</u>
稅前利潤				3,793,289
所得稅開支				<u>(939,840)</u>
期內利潤				<u>2,853,449</u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,560,565	2,612,076
租賃負債利息	38,463	46,898
減：資本化利息	<u>(2,491,278)</u>	<u>(1,896,227)</u>
	<u>107,750</u>	<u>762,747</u>

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	6,791,516	8,871,602
減：確認政府資助	—	(84)
	<u>6,791,516</u>	<u>8,871,518</u>
折舊	189,379	144,674
攤銷土地使用權	35,975	43,503
減：於在建資產中資本化之金額	<u>(20,156)</u>	<u>(25,007)</u>
	<u>15,819</u>	<u>18,496</u>
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(1,558)	4,496
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	506,242	726,093
股權為基礎的補償費用	1,950	5,435
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>30,151</u>	<u>34,391</u>
	<u>538,343</u>	<u>765,919</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	<u>(167,511)</u>	<u>(293,012)</u>
	<u><u>370,832</u></u>	<u><u>472,907</u></u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	485,349	930,925
土地增值稅(「土地增值稅」)	241,585	577,084
	<u>726,934</u>	<u>1,508,009</u>
遞延	<u>(482,533)</u>	<u>(568,169)</u>
期內總稅項開支	<u>244,401</u>	<u>939,840</u>

香港利得稅

由於本集團截至2022年及2021年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至2022年及2021年6月30日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息 — 無(2021年：每股普通股人民幣37分)	—	1,177,713

董事會已議決不宣派有關截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息(2021年：每股普通股人民幣37分)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至2022年6月30日止六個月之每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數3,182,918,363股(2021年: 3,179,691,668股)計算。

截至2022年6月30日止六個月,每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,182,918,363股(2021年: 3,179,691,668股)(亦是用於計算每股基本盈利者),另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數1,233,075股(2021年: 2,669,074股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據:

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>435,000</u>	<u>2,752,572</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,182,918,363	3,179,691,668
攤薄影響 — 購股權	—	33,522
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>1,233,075</u>	<u>2,635,552</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,184,151,438</u>	<u>3,182,360,742</u>

10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	115,425	793,464
七至十二個月	96,897	355,777
一年以上	319,665	219,523
	<u>531,987</u>	<u>1,368,764</u>

11. 現金及銀行結餘

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	22,197,235	29,447,488
減：受限制現金	(17,073,392)	(21,732,098)
現金及現金等值物	<u>5,123,843</u>	<u>7,715,390</u>

12. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>13,580,656</u>	<u>13,348,056</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

13. 報告期後事項

於2022年7月27日，本公司出售一間合營企業之50%股權及墊付予該合營企業的股東貸款，現金代價為1,300,000,000港元。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2022年上半年的收入約人民幣8,469.5百萬元，較2021年同期約人民幣12,973.8百萬元減少34.7%。

截至2022年6月30日止六個月，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣7,724.6百萬元、人民幣471.2百萬元及人民幣273.7百萬元。

於2022年上半年的按權益合併收入約人民幣14,075.9百萬元，較2021年同期約人民幣22,222.1百萬元減少36.7%。

物業開發

截至2022年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣7,724.6百萬元，較2021年同期約人民幣12,188.8百萬元減少36.6%，主要由於已交付總建築面積(「**總建築面積**」)由2021年上半年770,971平方米減少至2022年同期514,285平方米。儘管已交付總建築面積減少，截至2022年6月30日止六個月，平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2021年同期每平方米人民幣15,810元減少至每平方米人民幣15,020元，反映城市間的交付組合及產品組合與2021年同期相比有所變化。

截至2022年6月30日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣13,169.4百萬元，較2021年同期約人民幣21,184.8百萬元減少37.8%，主要由於已交付按權益合併總建築面積由2021年上半年的1,261,032平方米減少至2022年同期796,542平方米。

物業投資

截至2022年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣471.2百萬元，較2021年同期約人民幣445.0百萬元增加5.9%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至2022年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣273.7百萬元，較2021年同期約人民幣340.0百萬元減少19.5%，主要由於新冠肺炎病例反復令入住率下降所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

截至2022年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣7,000.5百萬元，較2021年同期約人民幣9,074.1百萬元減少22.9%，主要由於物業銷售已交付總建築面積減少。

截至2022年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2021年同期的人民幣5,995元減少至人民幣5,457元。

截至2022年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2021年同期的人民幣4,452元增加至人民幣5,142元，是由於城市間的交付組合與2021年同期相比有所變化。

毛利

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,469.0百萬元，較2021年同期約人民幣3,899.7百萬元減少62.3%。毛利減少主要由於2022年上半年總銷售減少所致。截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率17.3% (2021年：30.1%)。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣2,645.6百萬元，較2021年同期約人民幣7,283.1百萬元減少63.7%。截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率18.8% (2021年：32.8%)。

其他收入及收益淨額

截至2022年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,121.8百萬元，較2021年同期約人民幣885.4百萬元增加26.7%，主要包括利息收入及外匯收益分別約人民幣255.2百萬元及人民幣300.0百萬元。

銷售及營銷開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣782.3百萬元，較2021年同期約人民幣782.9百萬元略減少0.1%。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣740.0百萬元，較2021年同期約人民幣888.2百萬元減少16.7%。

投資物業公允值虧損淨額

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣260.0百萬元（2021年：約人民幣60.1百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣107.8百萬元（2021年：約人民幣762.7百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣244.4百萬元，較2021年同期約人民幣939.8百萬元減少74.0%，主要由於2022年上半年收入下降，導致稅前利潤減少所致。

期內利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣504.7百萬元（2021年：約人民幣2,853.4百萬元）。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣22,197.2百萬元(2021年12月31日：約人民幣29,447.5百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。

借貸及本集團的資產抵押

於2022年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣44,953.8百萬元、人民幣27,099.1百萬元及人民幣4,812.5百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣12,461.6百萬元將於一年內償還，約人民幣23,308.6百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣9,183.6百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣6,260.5百萬元將於一年內償還，及約人民幣20,838.6百萬元將於兩年至五年內償還。在境內公司債券中，約人民幣3,884.1百萬元將於一年內償還，約人民幣928.4百萬元將於第二年償還。

於2022年6月30日，本集團約人民幣42,342.3百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣48,517.2百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於2022年6月30日總額約人民幣2,440.2百萬元及人民幣1,977.8百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2022年6月30日，除總額約為人民幣9,332.9百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2022年6月30日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2022年6月30日，負債比率為93.2%(2021年12月31日：79.2%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2022年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率下降，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

財務擔保

- (i) 於2022年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣18,861.9百萬元(2021年12月31日：約人民幣21,016.4百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2022年6月30日的財務資料及2021年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

- (iii) 於2022年6月30日，由本集團擔保第三方出具的若干銀行承兌滙票人民幣5,150,000,000元(2021年12月31日：約人民幣6,450,000,000元)。
- (iv) 於2022年6月30日，本公司擔保若干附屬公司發行的境內公司債券約人民幣4,045,547,000元(2021年12月31日：約人民幣5,799,094,000元)。

市場回顧

2022年，房地產調控政策依然堅持「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調。今年以來，中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，據中指研究院監測，上半年全國已有超180個省市陸續出臺寬鬆政策近500次，這樣多地市、高頻次的政策調控創歷史同期新高，行業政策環境進入寬鬆週期。由於宏觀經濟下行壓力加大、居民收入預期走弱以及市場預期不穩，再加上房地產行業仍處在震盪期等因素，整體來看，市場對政策敏感度依然不高，購房者信心依然不足，觀望情緒更重。根據國家統計局發佈的2022年1-6月份數據：1-6月份，全國房地產開發投資68314億元，同比下降5.4%；商品房銷售面積68923萬平方米，同比下降22.2%；商品房銷售額66072億元，下降28.9%。房地產開發企業到位資金76847億元，同比下降25.3%。從整體數據看，房企正面臨前所未有的挑戰和壓力。

2022年政府工作報告重申：「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位」。「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求」、「穩地價、穩房價、穩預期」、「因城施策促進房地產業良性循環和健康發展」等相關表述反映了監管層對房地產政策態度的穩定性和連續性。

新時期，房企更需科學決策，把握機會，不斷提升產品力與服務力，構建抵禦行業風險的韌性，實現長期穩健、可持續的發展。

業務回顧

當前，行業依然在調整期。本集團始終堅持穩健經營、多元發展的戰略方向。

上半年，集團預售額合計人民幣262億，預售面積為135萬平方米，預售均價為人民幣19,400元/平方米。按預售金額貢獻劃分，在售122個項目中，54%來自粵港澳大灣區，23%來自長三角區域；按城市等級劃分，90%來自一二線城市，集團持續深耕高能級別城市。

報告期，集團重點推貨廣州臻湓·名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、佛山瀧景、深圳臻林天匯大廈、鹽城匯悅城、嘉興環匯商業廣場等項目，其中不乏高端項目，項目以優越的區位、卓越的產品力獲得市場的肯定。

此外，集團在今年年初組建了大客戶銷售團隊拓展大客戶資源以促進整售位於廣州、北京、上海的部分非核心區域的寫字樓，這些項目位於一線城市的城市副中心或新興商務區，集團積極推進寫字樓整售落地，預計將帶來穩定而可觀的現金收入，增強本集團的財務安全墊。

在行業波動、資本市場再融資極為困難的前提下，集團多渠道、齊努力，持續堅持兌付境內外債務。今年初至報告日，集團累計共兌付包括境內債券、CMBS及ABS本金合計人民幣59.39億元，連同境外美元債券2.5億美元。為更好地應對行業流動性風險，集團將持續完善經營和財務風險管理體系。

集團經過多年發展，培育出多元協同的綜合運營實力，並持續帶動品牌價值的躍升，屢次獲得權威機構的認可。2022年，集團獲得了華夏時報頒發的「年度影響力地產企業」，廣東省工商業聯合會頒發的「廣東省百強民營企業第47名」及搜狐焦點頒發的「年度地產TOP榜—房企品牌價值榜」等獎項。我們還榮幸地被廣州住房和城鄉建設報告

調研辦公室授予「住房和城鄉建設突出貢獻獎」。在贏商網舉辦的第17屆中國商業地產節中國商業地產「金座標」頒獎盛典上，集團憑藉多元化的商業生態佈局、對「藝述·生態·樂活」商業空間美學的匠心呈現、持續進階的運營能力和商業價值的成長性，榮獲「金座標 — 年度商業地產創新推動潮企業」獎項。

截至2022年6月30日止，集團旗下共擁有177個項目，分佈於中國內地和香港共44個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,494萬平方米，總建築面積約2,062萬平方米，權益比約為72%。集團深耕高能級城市，聚焦大灣區核心城市。

當前，確保流動性是民營房企的重中之重。未來，在土地投拓上，集團將繼續綜合運用招拍掛、合作開發、收併購、產業引入、城市更新等多種模式獲取新項目，多元化拿地夯實土儲。在區域佈局上，集團將深耕粵港澳大灣區和長三角區域，並會以重點城市點狀分佈，佈局以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的中西部核心城市。

我國城市發展已經進入了城市更新的重要時期。合景泰富順應政策要求，平穩有序推進城市更新項目，堅持做「有機」的城市更新。集團深耕大灣區舊改，在廣州、佛山、深圳、東莞等城市核心區域平穩有序推進城市更新，補充豐厚的可售資源。目前，集團已成功中標四個舊村改造項目的合作主體資格，分別是廣州市天河區吉山村、廣州市增城區石下村、廣州市黃埔區雙沙村及廣州市黃埔區南崗村。集團將不忘初心，繼續秉承「讓城市活力生長」的使命，與村民一起，守護文物古蹟，守護古樹。我們將整合地產開發、商業、酒店、長租公寓、教育、大健康等多元產業的佈局運營能力，推動城市空間升級，助力產業升級，幫助村民實現嚮往的美好生活。

投資性物業

通過十餘年的深耕，集團的商業版圖已經成功布局于粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等一二線城市核心地段及新經濟區，已開業投資性項目共45個，其中商場11個，寫字樓10個，酒店24個。未來，將有更多的新商場和寫字樓陸續開業，自營品牌酒店將通過重輕並舉的模式持續發展。

(1) 購物中心

集團通過多元化的產品佈局、與合景悠活的深度合作，已在北京、上海、廣州、成都、蘇州、佛山六個核心一二線城市佈局了11個商場。集團在傳承城市當地文化底蘊的同時，為每個商業綜合體精準定位，運用精細化運營能力以及優質品牌組合，成功創造了打造時尚、健康與精緻「樂活」全業態生活方式的悠方商場，專門為年輕潮人們提供摩登時尚的消費體驗和充滿個性的生活方式的摩方商場，以及以社區、家庭為依託，著力為社區商業營造活力、休閒、便捷、充滿生活氣息的消費體驗的悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客群休閒娛樂需求。

今年上半年，合景泰富充分抓住旗下三大購物中心的週年慶檔期，通過IP聯動、跨界合作等創新形式，陸續舉辦了蘇州悠方「奉旨行樂喵趣無限」4週年慶、成都「肆意生長」4週年慶、廣州南沙悠方天地「一鹿U你」3週年慶，相繼帶來故宮宮廷文化「紫禁御喵房」IP展、UVA國際名貓展、首創「UFUN直播周」、「肆意生長」影像先鋒藝術展、一鹿狂歡音樂節等主題活動。

在疫情反覆之下，集團購物中心2022年上半年依然表現出較強韌性，商場按權益口徑的租金收入同比增長25%，體現商業團隊出色的運營能力。

今年4月，華南首座「悠方」購物中心 — 廣州知識城悠方商場正式亮相，其作為廣州東部商業新地標，將引領區域商業品質發展。廣州知識城悠方在開業6天累計客流量達31萬，聚合超70%首店品牌，其中8家品牌奪得廣州同品牌門店銷售冠軍，27家品牌銷售額位列黃埔區同品牌門店第一。商場被聯商網評選為「全國購物中心新勢力TOP 10」，同時榮膺TITAN房地產大獎鉑金獎，備受市場認可。

展望未來，重慶悠方、上海悠方天地、北京通州悠方天地將陸續開業。其中，作為合景在重慶的首個商業項目，重慶悠方項目將以「藝述·社交·歡趣 — 24H輕生活樂享中心」為定位，以「有新趣，有耍事」充分回應當地文化主題，打造一個集特色首店、中高端購物、24小時U8酒吧街、全球美食於一體的現代化社交空間。

未來，合景將依托綜合體項目的佈局，持續點亮全國商業版圖。集團商場將堅持與消費者對話，持續開展跨界合作，強調體驗與互動，以打造藝術品的態度「定製」商業空間，傳遞「藝述·生態·樂活」的核心理念，堅持長期主義，持續塑造「共情力、場景力、審美力」的商場。隨著籌備期的商場在未來幾年陸續開業，將為集團未來創造穩定、可觀、持續的租金收入。

(2) 寫字樓

集團寫字樓坐落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一二線城市的核心商務區域。憑藉優越的地理位置、卓越的產品打造能力及與合景悠活的深度合作，集團已成功打造了ifp(合景國際金融廣場)、imp(環球都會廣場)、icp(環匯商業廣場)三大高端寫字樓品牌，構建品質辦公生活生態圈，成為眾多世界500強企業的長期合作伙伴。

目前集團已開業運營10座寫字樓：廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場，位於廣州科學城的科賢中心及位於南沙區的彩匯中心；上海則位於浦東

後灘的環球都會廣場；成都則位於城南金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，通過「舒適科技」、「共融空間」、「同源服務」等核心理念打造創新商務場景，吸引了以知名金融機構及500強跨國企業為主的優質租戶，租戶結構優質穩定。2022年上半年，集團寫字樓按權益口徑租金收入同比增長16%，商辦團隊卓越的經營能力持續為客戶提供優質的服務，助力集團租金收入穩定增長。

合景泰富將在全國超一線城市北京、廣州、上海等籌開標桿寫字樓。其中，位於北京通州的合景國際金融廣場致力於打造北京財富管理中心和高精尖產業集群。作為通州運河水脈CBD的龍脊，項目通過別具匠心的設計，呈起承轉合之勢，打造了城市「龍脊」之上的地標建築，並在今年榮膺美國MUSE DESIGN AWARDS金獎，憑藉產品設計造詣征服行業內外。

(3) 酒店

目前，集團旗下已開業24個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

經過數年發展，自有品牌木蓮莊酒店集團透過與國際酒店集團合作積累豐富運營經驗，堅持其「人居美學大師」的行業定位和卓越的產品設計優勢，通過輕重資產並行的運營方式，已經在全國7個一、二線城市佈局，累計已開業19家酒店。

今年6月，廣州知識城MUSTEL木文緹酒店盛大開業，這也是一年半時間內繼成都環球中心MUSTEL、廣州南沙MUSTEL後的全國第三家MUSTEL木文緹酒店。

疫情防控常態化下，木蓮莊酒店集團積極轉變思路，結合市場新需求，順勢打造新產品和新服務，尋找產業新的活力與出口，推出了特色兒童滑梯套房、天幕露營等創新性產品，形成獨具特色的酒店生態產業鏈。

2022年，酒店集團榮獲邁點指數頒發的「年度中高端酒店MBI商業價值品牌」。酒店集團及旗下MUSTEL潮流混融酒店品牌在第二十二屆中國金馬獎評選中，從眾多品牌脫穎而出，分別榮膺「十佳酒店管理公司」、「網紅酒店品牌」兩項大獎，品牌價值深受市場的認可。

為應對疫情帶來的不確定性，今年，集團商業數智營銷平台項目正式啟動。未來，該平台將提供線上線下全渠道管理技術服務和線上運營服務，讓數字化轉型賦能集團商業發展，提升資產運營能力，優化顧客服務能力，為客戶創造價值。隨著房地產市場進入新的發展篇章，合景泰富擁有的投資性物業構築了本集團的護城河。本集團也將繼續打造美好商業生活的場景和空間，通過提升產品力、服務力和運營力，構建美好城市生態圈，提升全週期多業態的綜合競爭力。

全面加強ESG管理，積極履行企業社會責任

集團始終堅持長期主義。我們已經在董事會審核委員會下設立了ESG委員會，並已成立ESG工作小組。今年，集團發佈了首份獨立的ESG報告。集團立志全面提升在ESG的方面的實踐與披露。我們極其重視員工職業健康與安全，持續加強綠色建造，提升綠色建築和裝配式建築的比例，積極宣傳反腐倡廉，做有溫度、有社會擔當的企業。

2022年，公司獲得了亞洲企業商會Carbon Champion計劃頒發的「減碳衛士認證」，評級為「標準級」，是首個獲此認證的中國內地房地產企業，從側面反映了國際組織對合景泰富在可持續發展ESG多項能力的權威認可。我們堅持把「綠色同行」的概念貫穿在我們項目的設計與建造上、我們日常的辦公生活里及我們寫字樓、商業、酒店的運營中。截止至2021年末，集團在中國內地共有98個已認證綠色建築項目及52個正在進行認證過程的項目。2022年3-4月，在「雙碳」目標和可持續發展的背景下，集團打造了「理想森活節」春季主題營銷活動，聯動全國7大城市、16個購物中心及寫字樓項目，通過一系列活動，鏈接起跨界夥伴、品牌商戶以及消費者，如攜手螞蟻森林開啟的「低碳大挑戰」綠色行動，傳遞環保理念的同時，助力線上線下引流與會員激活；集團還與綠客盟Green Monday共同發起「Let's Green Monday」系列活動，倡導「綠色環保美食計劃」。

在穩健發展的同時，集團積極履行社會責任，投身公益事業。本集團通過創意公益新模式，打造人人公益、移動公益、數字化公益的慈善平台。今年，我們關注重癱兒童，以「微願滿屋，彩匯成真」為主題，聯手廣州慈善會「微心願」公益項目，將點滴愛心匯聚成光，照亮重癱兒童的小小心願。我們的「合景藝述館 — 愛心彩帽行動」以數字化公益創新榮獲Top Digital年度專項大獎並榮獲中國公益頒發的「第十一屆公益節 — 年度公益創新獎」。本集團積極參與助農活動，向公益機構進行愛心捐助，並獲得了廣州市天河區慈善會頒發的「扶貧濟困樂善好施」的榮譽。我們積極參與抗疫救災，獲得了廣東省工商業聯合會頒發的「廣東省抗擊新冠肺炎疫情重要貢獻民營企業」稱號。

集團全面提升ESG的步伐不會停歇，我們將不斷提升「綠色競爭力」，繼續彰顯企業的時代擔當。

展望

展望下半年，政策的暖風將會延續，有利於行業平穩健康發展的政策將持續出臺，從政策出臺到各地方政府落實執行，市場恢復信心仍需一段時間。在經濟下行及疫情影響下，房地產市場依然面臨重大挑戰。在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，政府要求房地產行業發展仍將以「穩」字當頭。整體來看，新房銷售自5月末以來初現短暫企穩回升跡像。各地將繼續「因城施策」，不同區域及類別的城市的市場表現會繼續分化。今年7月，中央政治局會議首提「保交樓」，要求壓實地方政府責任，保交樓，穩民生，「保交樓」的如期推進將有利於經濟穩定復甦，有利於樓市信心和預期的好轉，有利於下半年房地產市場的整體穩定。近期，中債信用增進公司以增信方式支持民營房企發債融資，有利於增強市場對房企信用的信心。首批試點房企只限於6家房企(不包括本集團)。相信還需要一段時間，才可擴大房企發債範圍，讓更多優質房企受益。

集團多年來開發和運營形成的優質資產，在行業下行階段，具備較強的造血能力——出色的變現能力和新增融資空間，為集團構築了厚實的資產保護墊，有效抵禦行業風險。在防控風險的前提下，集團將積極把握行業調整下的新機遇，繼續深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦核心一二線城市。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為65%及81%。下半年，集團將繼續加推我們的重點項目，如「臻」系列高端項目：廣州臻湓·名鑄、廣州臻頤府，以及嘉興、鹽城等通過產業引入獲取的項目。由於可售貨值主要集中於大灣區及長三角區域的一線及強二線城市，當房地產市場回暖，買家信心重塑後，一二線城市市場需求較大，反彈速度快，去化能力更強，使得集團在行業調整期更具對抗風險的韌性。同時，集團會積極響應政策號召，保交付，重品質，這將是我們下半年的工作重點。

展望未來，合景泰富集團將不斷「修煉內功」，實現更健康、更穩健的可持續發展，讓地產開發、購物中心、寫字樓、酒店、大健康等多元化業務協同共生。集團將不斷加強企業管治能力，堅持審慎穩健的財務管理，夯實優質資產保護墊，繼續秉承「以心築家·創建未來」的理念，不斷提升品牌價值，持續為客戶創造價值，篤定前行，堅持長期主義！

本集團物業發展情況概覽

於2022年6月30日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、陵水、文昌、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、紹興、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、郴州、梧州、西安、昆明、鹽城、福州、三亞及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	964	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	44	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	297	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	41	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	17	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及 匯金國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	62	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	82	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	7	40
14	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	147	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	18	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	462	67
17	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
18	科賢中心	廣州	寫字樓／商業	8	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
19	臻玥廣場(廣州開發區酒店A 地塊)(前稱臻玥)	廣州	別墅/服務式公寓/商業/ 酒店	12	60
20	臻玥廣場(廣州開發區酒店B 地塊)(前稱臻玥)	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	16	60
21	臻滙·名鑄	廣州	住宅/服務式公寓/商業	97	100
22	香樾四季花園	廣州	住宅/商業	63	62.5
23	臻湖譽園	廣州	住宅	72	100
24	合景生命科谷	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	192	80
25	朗悅公館	廣州	住宅/商業	90	100
26	花漫四季	廣州	住宅/商業	248	100
27	臻尚滙府	廣州	住宅/商業	321	100
28	臻頤府	廣州	住宅	94	100
29	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
30	尚悅	廣州	住宅/商業	194	87.5
31	ONE68(前稱天河區 珠江新城項目)	廣州	服務式公寓/寫字樓/商業/ 酒店	69	100
32	IFP	廣州	寫字樓/商業	61	100
33	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
34	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
35	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
36	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
37	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	44	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	130	100
39	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	1	100
40	領匯廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	23	100
41	萬匯大廈	蘇州	寫字樓/商業/酒店	21	100
42	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	2	100
43	拾鯉	蘇州	住宅/商業	2	16
44	望月灣雅舍	蘇州	住宅	1	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
45	天鵝港華庭	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	134	50
46	明月濱河	蘇州	住宅/商業	47	51
47	悅四季華庭	蘇州	住宅/商業	37	49
48	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	48	50
49	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	51	100
50	成都譽峰	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	238	100
51	成都天譽	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	113	50
52	雲上	成都	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業/酒店	579	55
53	臻林	成都	住宅/別墅/商業/酒店	45	100
54	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	1	100
55	世茂維拉	北京	住宅/別墅/商業	8	50
56	北京領峰	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	27	50
57	摩方	北京	商業	16	100
58	映月台	北京	住宅/商業	16	100
59	寰匯公館I	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	128	100
60	寰匯公館II	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	67	100
61	灩澗新宸	北京	住宅/別墅/寫字樓/商業	27	33
62	合景臻頤府(前稱天匯廣場)	北京	住宅/別墅/商業/酒店	193	100
63	合景昕悅(前稱天匯)	北京	住宅	12	100
64	領匯長安	北京	住宅/寫字樓/商業/酒店	31	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
65	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	97	100
66	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	342	100
67	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
68	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
69	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	19	51
70	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	26	51
71	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	42	50
72	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	56	51
73	天悅	上海	住宅	3	100
74	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
75	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	236	25
76	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
77	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
78	肆悅府	天津	住宅／商業	96	100
79	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
80	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	262	100
81	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	61	100
82	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	82	100
83	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	15	100
84	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
85	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
86	南寧疊翠峰	南寧	住宅/服務式公寓/商業	411	100
87	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業/酒店	18	100
88	杭州映月台	杭州	住宅/別墅	3	100
89	杭州天譽	杭州	住宅/別墅	1	100
90	天珀府	杭州	住宅/商業	8	50
91	寰匯	杭州	服務式公寓/商業	1	60
92	觀棠明月府	杭州	住宅/別墅/商業	4	100
93	春來曉園	杭州	住宅/商業	41	50
94	攬月臻翠府	杭州	住宅/別墅/寫字樓/商業	91	100
95	天樾四季城	杭州	住宅/商業/酒店	42	25
96	尚都薈	南京	住宅/寫字樓/商業	1	50
97	和峰南岸	南京	住宅/商業	2	19.75
98	如意名邸	南京	住宅/商業	1	50
99	瀧景	佛山	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業/酒店	896	50
100	佛山天鑾	佛山	住宅/商業	34	51
101	濱江首府	佛山	住宅/服務式公寓/商業	16	33.3
102	合景陽光城·領峰	佛山	住宅/服務式公寓/商業	7	50
103	龍悅江山	佛山	住宅/商業	4	34
104	映月灣	合肥	住宅/商業	60	100
105	廬月灣	合肥	住宅/商業	2	100
106	廬江壹號	合肥	住宅/商業	89	100
107	公園天下	合肥	住宅	2	50
108	梧桐四季I	武漢	住宅/別墅/商業	9	100
109	梧桐四季II	武漢	住宅/別墅/商業	142	100
110	保利合景·瓏灣	徐州	住宅/商業	3	50
111	香悅四季	徐州	住宅/商業	11	50
112	新樂府一期	徐州	住宅	1	33
113	新樂府二期	徐州	住宅/商業	1	33

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
114	瓏樾東方	徐州	住宅	135	100
115	海鹽天峻	嘉興	住宅/商業	4	100
116	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
117	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
118	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	356	100
119	臨海天峻	台州	住宅	2	100
120	臨海天峻璽悅	台州	住宅/商業	4	100
121	臨海公館	台州	住宅/商業	3	100
122	萬家之星	台州	住宅/商業	2	33
123	合景領峰	台州	住宅/商業	1	100
124	翡翠瀾灣	台州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	255	50
125	柏景灣	濟南	住宅	82	49
126	鳳凰首府	濟南	住宅/商業	1	20
127	天宸	濟南	住宅/商業	26	20
128	董浜香悅四季	常熟	住宅	9	40
129	褐石源築	常熟	住宅	3	25
130	留香園	麗水	住宅/商業	8	49
131	重慶天鑾	重慶	住宅/商業/酒店	20	100
132	重慶譽峰	重慶	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	213	100
133	映月台	重慶	住宅/商業	1	39
134	江州錦雲	重慶	住宅/商業	1	50
135	瓏錦學府	重慶	住宅/商業	1	50
136	璟月台	重慶	住宅/商業	1	50
137	錦著天逸花園	太倉	住宅	69	100
138	無錫吳樾東方	無錫	住宅/商業	1	20
139	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅/商業	3	45
140	無錫天宸悅府	無錫	住宅/商業	2	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
141	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	102	100
142	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
143	映月台	中山	住宅／商業	40	50
144	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
145	悅湖四季	南通	住宅	3	70
146	濠悅府	南通	住宅	20	70
147	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	59	100
148	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	1,012	100
149	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
150	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	33	51
151	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	41	55
152	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
153	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
154	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	242	100
155	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
156	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
157	疊翠峰	江門	住宅	1	100
158	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	58	100
159	天璽	溫州	住宅／商業	26	100
160	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
161	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	11	20
162	揚州領峰	揚州	住宅／商業	80	80
163	寧波北侖項目	寧波	住宅	1	49
164	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
165	美雲合府	寧波	住宅	1	50
166	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
167	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	58	34

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
168	南麓山居	郴州	住宅／別墅	62	50
169	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	225	75
170	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	31	100
171	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	268	67.11
172	雲湖天境·觀湖[2分期]	昆明	住宅／商業	87	70.56
173	雲湖天境·觀湖[1分期]	昆明	住宅／商業	112	70.56
174	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	664	100
175	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
176	三亞海棠灣項目	三亞	服務式公寓	8	6.72
177	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團僱用總數約4,200名僱員。截至2022年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣538.3百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納股份獎勵計劃及購股權計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

中期股息

董事會已議決不宣派有關截至2022年6月30日止六個月之任何中期股息(2021年：每股普通股人民幣37分)。

企業管治

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。

截至2022年6月30日止期間，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》(「**企管守則**」)載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

- 於李彬海先生於二零二二年六月二日退任後，本公司未能符合以下規定：(i)上市規則第3.10(1)條之董事會包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條之審核委員會(「**審核委員會**」)須至少由三名成員組成；(iii)上市規則第3.25條之薪酬委員會須大部分由獨立非執行董事組成；及(iv)上市規則第3.27A條之提名委員會須大部分由獨立非執行董事組成。

於羅耀榮先生於二零二二年七月二十一日獲委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條。

- 企管守則之守則條文第C.5.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議(而非書面決議案)方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。於本期間內，向廣州晉譽商務投資有限公司(「**廣州晉譽**」)出租一項物業，而孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州晉譽之最終實益擁有人，故孔健濤先生應被視為於前述租賃擁有重大利益。上述持續關連交易乃通過書面決議案而並非實體董事會會議處理。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且該交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及本公司股東(「股東」)的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採用書面決議案有利於決策和執行及效率最大化。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守企管守則項下之規定。

- 企管守則之守則條文第B.2.4(a)條規定，倘發行人的所有獨立非執行董事均於董事會任職超過九年，則發行人應(其中包括)於致股東的通函中按列名方式披露每位現任獨立非執行董事的任期時長。本公司尚未於本公司日期為2022年5月3日之通函中載列有關資料。

譚振輝先生、李嘉士先生及李彬海先生(於2022年6月2日退任)分別於2007年7月12日、2007年7月12日及2012年7月1日獲委任為獨立非執行董事，而於2022年4月21日(即為確定若干資料而刊發日期為2022年5月3日之通函前的最後實際可行日期)，彼等分別擔任該職位超過14年、14年及9年。

遵守標準守則

本公司已採納根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認彼等於截至2022年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定准則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2022年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

中期報告

載有上市規則規定須詳列所有資料的截至2022年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予股東。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2022年8月30日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；及李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。