

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及債務股份代號：5008、  
40117、40338、40465、40683)

**截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告**

## 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2024年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同2023年同期的比較數字，以及本集團於2024年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表連同2023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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,233,954	7,453,959
銷售成本		<u>(5,136,125)</u>	<u>(7,011,552)</u>
毛利		97,829	442,407
其他收入及收益淨額	4	509,963	881,311
銷售及營銷開支		(453,636)	(590,129)
行政開支		(745,547)	(733,228)
其他營運開支		(3,917,521)	(2,509,844)
投資物業公允值虧損淨額		(470,912)	(1,254,009)
融資成本	5	(1,910,503)	(1,334,651)
分佔虧損：			
聯營公司		(5,067)	(43,811)
合營企業		<u>(923,754)</u>	<u>(4,657,991)</u>
稅前虧損	6	(7,819,148)	(9,799,945)
所得稅開支	7	<u>(313,868)</u>	<u>(128,990)</u>
期內虧損		<u><u>(8,133,016)</u></u>	<u><u>(9,928,935)</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023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		(8,223,670)	(9,888,712)
非控制權益		<u>90,654</u>	<u>(40,223)</u>
		<u>(8,133,016)</u>	<u>(9,928,935)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本			
— 就期內虧損而言		<u>人民幣(240.5)分</u>	<u>人民幣(289.3)分</u>
攤薄			
— 就期內虧損而言		<u>人民幣(240.5)分</u>	<u>人民幣(289.2)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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(8,133,016)	(9,928,935)
其他全面虧損		
於期後期間可重分類至損益的 其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(83,055)	(528,161)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(15,974)	(52,054)
於期後期間可重分類至損益的 其他全面虧損淨額	(99,029)	(580,215)
於期後期間將不能重分類至損益的 其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(132,335)	(488,615)
於期後期間將不能重分類至損益的 其他全面虧損淨額	(132,335)	(488,615)
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	(231,364)	(1,068,830)
期內全面虧損總額	(8,364,380)	(10,997,765)
應佔：		
本公司擁有人	(8,455,034)	(10,957,542)
非控制權益	90,654	(40,223)
	(8,364,380)	(10,997,765)

## 簡明合併財務狀況表

		於	
		2024年 6月30日	2023年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,808,170	9,432,703
投資物業		23,772,540	24,650,440
土地使用權		3,329,607	3,597,564
於聯營公司的權益		7,079,680	8,217,365
於合營企業的權益		31,787,030	32,306,108
遞延稅項資產		2,100,634	2,033,463
非流動資產總額		<u>76,877,661</u>	<u>80,237,643</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		49,094,426	49,805,396
持作銷售用途的竣工物業		13,954,372	18,724,363
應收貿易賬款	10	352,721	331,647
預付款、其他應收款及其他資產		14,564,873	15,449,997
應收一家合營企業款項		19,129	21,532
可收回稅款		1,175,571	1,175,422
現金及銀行結餘	11	1,515,673	1,719,395
流動資產總額		<u>80,676,765</u>	<u>87,227,752</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	12	19,829,654	19,402,520
租賃負債		21,357	51,491
其他應付款及應計款項		29,563,400	29,879,544
應付合營企業款項		8,080,491	8,028,741
應付聯營公司款項		1,374,879	2,483,159
付息銀行及其他借貸		44,414,916	41,087,060
應付稅項		14,175,426	13,743,107
流動負債總額		<u>117,460,123</u>	<u>114,675,622</u>
流動負債淨額		<u>(36,783,358)</u>	<u>(27,447,870)</u>
資產總額減流動負債		<u>40,094,303</u>	<u>52,789,773</u>

	於	
	2024年	2023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)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	308,098	518,806
付息銀行及其他借貸	28,240,348	32,248,912
遞延稅項負債	1,837,505	1,949,322
遞延收入	2,042	2,042
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	30,387,993	34,719,082
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨額</b>	9,706,310	18,070,691
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,768	325,768
儲備	4,051,697	12,406,166
	<hr/>	<hr/>
	4,377,465	12,731,934
非控制權益	5,328,845	5,338,757
	<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>	9,706,310	18,070,691
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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2024年8月28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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「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2023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2024年6月30日止六個月，本集團虧損淨額約為人民幣8,133,016,000元，而截至該日，本集團流動負債淨額約為人民幣36,783,358,000元，及本集團銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣44,414,916,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣1,515,673,000元。

自2023年12月31日止年度起，本集團並無償還若干以美元計值之優先票據，及銀行及其他借貸的本金及應付利息款項，觸發相關借貸合同條款項下的違約事項或交叉違約。於2024年6月30日，上述已違約或交叉違約以美元計值之優先票據及銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣34,368,777,000元。

本公司所有美元計值之優先票據已自2023年5月起於聯交所暫停買賣，年內亦並無償還美元計值之優先票據之本金。

上述情況顯示存在對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問的一個重大不確定因素。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，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 根據中國人民銀行的「金融16條」，本集團正積極與若干金融機構就現有的境內銀行借貸續期及展期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況。

此外，項目白名單機制已經公布。根據該機制，城市政府應提供一份適合獲得融資支持之當地物業項目名單，並協調當地金融機構滿足這些項目的融資需求。本集團已向各地方政府提交申請，以將本集團旗下合共48個項目加入項目白名單，而其中40個申請已獲得批准。例如，廣州當地之政府機關已分別在截至2024年6月30日止六個月公布了3批項目白名單，其中包括了本集團的17個項目。本集團已成功為項目白名單下約人民幣616百萬元之項目融資展期，本集團亦相信此白名單機制將持續幫助本集團從金融機構取得這些項目的項目開發融資和/或再融資。

- (ii) 本集團已委聘了財務顧問及法律顧問以探尋當前境外債務狀況的全面解決方案，以為其所有持份者的利益確保本集團可持續經營。期內，本集團亦持續與一潛在之債券持有人特設小組及其顧問就全面解決方案進行建設性討論。
- (iii) 於2024年8月，本集團擁有50%權益的項目公司麒灣(香港)投資有限公司(「項目公司」)已成功獲得一筆於2027年後到期之82億港元再融資，項目公司主要業務為開發及銷售位於香港鴨脷洲之凱玥住宅項目，凱玥項目為本集團重要的境外資產，其成功獲得再融資對本集團境外債務重組極其重要。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業、酒店、舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。



(vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2024年6月30日起不少於十二個月的期間。

彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金及履行其於2024年6月30日起十二個月內到期的財務責任，因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管存在上述情況，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)獲得地方政府機關的批准，將本集團的物業開發項目納入項目白名單，並於需要時獲取項目融資和／或再融資；(ii)成功就本集團境外債務完成重組；(iii)成功就出售整棟商業物業、酒店、舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商；(iv)在合適時候成功出售本集團從事物業發展的若干合營企業或聯營公司的股權。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，並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。該等調整的影響並未於該等合併財務報表中反映。

### 3. 本集團會計政策之變更

編製簡明合併中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023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16號(修訂本)	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂本)	具合約條款之非流動負債(「2022年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

採納上述經修訂準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大財務影響，且未經審核簡明合併中期財務資料中所應用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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入：</b>		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	4,421,186	6,604,073
酒店營運收入	365,388	394,920
來自其他來源的收入		
總租金收入	447,380	454,966
	<u>5,233,954</u>	<u>7,453,959</u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	23,417	147,539
匯兌淨差額	33,465	210,498
其他	453,081	523,274
	<u>509,963</u>	<u>881,311</u>

就管理而言，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、其合營企業及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，而此乃經調整稅前虧損之計量。經調整稅前虧損乃一貫以本集團的稅前虧損計量，惟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2024年6月30日止六個月從客戶合約所得的收入如下：

	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	4,421,186	—	4,421,186
提供服務	—	365,388	365,388
來自客戶合約的總收入	<u>4,421,186</u>	<u>365,388</u>	<u>4,786,574</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	4,153,882	—	4,153,882
在某一時段確認	267,304	365,388	632,692
來自客戶合約的總收入	<u>4,421,186</u>	<u>365,388</u>	<u>4,786,574</u>

本集團截至2023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	6,604,073	—	6,604,073
提供服務	—	394,920	394,920
來自客戶合約的總收入	<u>6,604,073</u>	<u>394,920</u>	<u>6,998,993</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	5,804,060	—	5,804,060
在某一時段確認	800,013	394,920	1,194,933
來自客戶合約的總收入	<u>6,604,073</u>	<u>394,920</u>	<u>6,998,993</u>

截至2024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>4,421,186</u>	<u>447,380</u>	<u>365,388</u>	<u>5,233,954</u>
分部業績	(5,418,295)	(187,214)	92,791	(5,512,718)
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				509,963
未分配開支				(905,890)
融資成本				<u>(1,910,503)</u>
稅前虧損				(7,819,148)
所得稅開支				<u>(313,868)</u>
期內虧損				<u><u>(8,133,016)</u></u>

截至2023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)
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售及收入	<u>6,604,073</u>	<u>454,966</u>	<u>394,920</u>	<u>7,453,959</u>
<b>分部業績</b>	(7,821,818)	(995,563)	128,556	(8,688,825)
<b>對賬：</b>				
利息收入及未分配收入				881,311
未分配開支				(657,780)
融資成本				<u>(1,334,651)</u>
稅前虧損				(9,799,945)
所得稅開支				<u>(128,990)</u>
期內虧損				<u>(9,928,935)</u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之虧損。

## 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,301,817	3,026,854
租賃負債利息	9,393	24,457
減：資本化利息	<u>(400,707)</u>	<u>(1,716,660)</u>
	<u>1,910,503</u>	<u>1,334,651</u>

## 6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	4,894,630	6,809,100
減：已發放的政府資助	—	(3,534)
	<u>4,894,630</u>	<u>6,805,566</u>
提供服務成本	241,495	205,986
折舊	125,284	165,068
攤銷土地使用權	38,181	40,954
減：於在建資產中資本化之金額	<u>(23,411)</u>	<u>(25,190)</u>
	<u>14,770</u>	<u>15,764</u>
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	47,016	(203)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	221,757	361,758
股權為基礎的補償費用	—	459
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>14,849</u>	<u>18,843</u>
	<u>236,606</u>	<u>381,060</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>(17,490)</u>	<u>(86,720)</u>
	<u>219,116</u>	<u>294,340</u>
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損*	<u>3,917,521</u>	<u>2,509,844</u>

\* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 於中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	399,319	314,443
土地增值稅(「土地增值稅」)	98,662	185,098
	<u>497,981</u>	<u>499,541</u>
遞延	<u>(184,113)</u>	<u>(370,551)</u>
期內總稅項開支	<u><u>313,868</u></u>	<u><u>128,990</u></u>

### 香港利得稅

由於本集團截至2024年及2023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2024年及2023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，土地增值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

董事會已議決不宣派有關截至2024年6月30日止六個月之任何中期股息(2023年：無)。

## 9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2024年6月30日止六個月之每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損以及期內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2023年：3,418,602,066股)計算。

截至2024年6月30日止六個月，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損計算，而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3,418,883,945股(2023年：3,418,602,066股)(亦用於計算每股基本虧損)。由於截至2024年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股(2023年：293,213股)，故期內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(8,223,670)</u>	<u>(9,888,712)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
<b>股份</b>		
計算每股基本虧損所用的期內已發行普通股加權平均數	<u>3,418,883,945</u>	<u>3,418,602,066</u>
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>—</u>	<u>293,213</u>
計算每股攤薄虧損所用的普通股加權平均數	<u><u>3,418,883,945</u></u>	<u><u>3,418,895,279</u></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 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	244,838	189,666
七至十二個月	58,788	75,281
一年以上	49,095	66,700
	<u>352,721</u>	<u>331,647</u>

## 11. 現金及銀行結餘

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	1,515,673	1,719,395
減：受限制現金	(823,017)	(938,037)
現金及現金等值物	<u>692,656</u>	<u>781,358</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 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	10,992,027	11,732,746
一年以上	8,837,627	7,669,774
	<u>19,829,654</u>	<u>19,402,520</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

## 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2024年上半年的收入約人民幣5,234.0百萬元，較2023年同期約人民幣7,454.0百萬元減少29.8%。

截至2024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4,421.2百萬元、人民幣447.4百萬元及人民幣365.4百萬元。

於2024年上半年，按權益合併收入約人民幣7,397.7百萬元，較2023年同期約人民幣14,446.8百萬元減少48.8%。

#### 物業開發

截至2024年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣4,421.2百萬元，較2023年同期約人民幣6,604.1百萬元減少33.1%。儘管已交付總建築面積(「**總建築面積**」)由2023年上半年371,835平方米增加至2024年同期398,698平方米，平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2023年同期每平方米人民幣17,761元減少至截至2024年6月30日止六個月每平方米人民幣11,089元，主要由於截至2024年6月30日止六個月，已交付較低售價物業，面積佔比較大。

截至2024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6,402.5百萬元，較2023年同期約人民幣13,413.4百萬元減少52.3%，主要由於合營企業物業開發的按權益合併收入由2023年同期的約人民幣6,142.9百萬元減至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,965.1百萬元，其平均銷售價格更低，已交付總建築面積更少。

### **物業投資**

截至2024年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣447.4百萬元，較2023年同期約人民幣455.0百萬元減少1.7%。

### **酒店營運**

截至2024年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣365.4百萬元，較2023年同期約人民幣394.9百萬元減少7.5%，主要由於出售一家酒店所致。

### **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2024年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣5,136.1百萬元，較2023年同期約人民幣7,011.6百萬元減少26.7%。減少主要由於截至2024年6月30日止六個月，已交付較低土地和建築成本的中低端物業，面積佔比較大。

截至2024年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2023年同期的人民幣8,153元減少至人民幣3,835元。

截至2024年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2023年同期的人民幣5,229元減少至人民幣4,627元。

## **毛利**

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣97.8百萬元，較2023年同期約人民幣442.4百萬元減少77.9%。毛利減少主要由於2024年上半年總銷售減少，其平均銷售價格較低所致。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率1.9% (2023年：5.9%)。

截至2024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217.6百萬元，較2023年同期約人民幣980.2百萬元減少77.8%。按權益合併核心毛利減少主要由於2024年上半年本集團總銷售減少，其平均銷售價格較低所致。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率為2.9% (2023年：6.8%)。

## **其他收入及收益淨額**

截至2024年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣510.0百萬元，較2023年同期約人民幣881.3百萬元減少42.1%，主要包括項目管理服務收入約人民幣213.7百萬元及處置附屬公司收益約人民幣177.8百萬元。

## **銷售及營銷開支**

截至2024年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣453.6百萬元，較2023年同期約人民幣590.1百萬元減少23.1%，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

## **行政開支**

截至2024年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣745.5百萬元，較2023年同期約人民幣733.2百萬元輕微增加1.7%。

## **其他營運開支**

截至2024年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣3,917.5百萬元 (2023年：約人民幣2,509.8百萬元)。這是由於本集團開發物業減值虧損所致。

### **投資物業公允值虧損淨額**

截至2024年6月30日止六個月，本集團投資物業公允值虧損約人民幣470.9百萬元(2023年：約人民幣1,254.0百萬元)，主要來自上海環球都會廣場約人民幣145.0百萬元和廣州合景國際金融廣場約人民幣101.0百萬元的公允值虧損。

### **融資成本**

截至2024年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,910.5百萬元(2023年：約人民幣1,334.7百萬元)，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。

### **分佔合營企業虧損**

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得分佔合營企業虧損約人民幣923.8百萬元(2023年：約人民幣4,658.0百萬元)。

這主要包括在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損約人民幣162.7百萬元、投資物業公允價值虧損約人民幣265.0百萬元及融資成本約人民幣373.7百萬元。

應佔合營企業虧損減少主要由於在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損由截至2023年6月30日止六個月約人民幣2,731.8百萬元減少至2024年同期約人民幣162.7百萬元，以及截至2023年6月30日止六個月撤銷遞延稅項資產約人民幣346.7百萬元所致。

### **所得稅開支**

截至2024年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣313.9百萬元，較2023年同期約人民幣129.0百萬元增加143.3%，主要由於遞延所得稅抵免由2023年同期的人民幣370.6百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣184.1百萬元所致。

### **期內虧損**

截至2024年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣8,133.0百萬元(2023年：約人民幣9,928.9百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2024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1,515.7百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,719.4百萬元)。

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。於2024年6月30日，本集團受限制現金約人民幣823.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣938.0百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於2024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41,223.4百萬元、人民幣27,947.7百萬元及人民幣3,484.2百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣16,386.4百萬元將須於一年內償還，約人民幣16,363.8百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣8,473.2百萬元將須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣80.8百萬元將須於一年內償還，約人民幣3,403.4百萬元將須於兩年至五年內償還。

於2024年6月30日，本集團約人民幣40,546.9百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,484.2百萬元的境內公司債券乃以本集團賬面總值約人民幣81,026.8百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司物業銷售收益權及股權作抵押。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。

除於2024年6月30日總額約人民幣1,827.6百萬元及人民幣1,070.8百萬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2024年6月30日，除總額約為人民幣8,859.2百萬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2024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2024年6月30日，負債比率為732.9%(2023年12月31日：396.3%)。

## 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，故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2024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。

## 或然負債

(i) 於2024年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行的擔保相關或然負債約人民幣12,140.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣13,484.3百萬元)。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違約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接管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2024年6月30日的財務資料及2023年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團就其合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

## 市場回顧

縱觀上半年，房地產行業延續調整態勢。中央持續出台寬鬆政策，進一步放鬆對各大城市的銷售門檻，多項政策落地後核心城市成交略有起色，但新房銷售市場尚未明顯改善，需要時間檢驗政策的效力。

根據國家統計局統計數據，2024年1-6月份，全國房地產開發投資52,529億元，同比下降10.1%；商品房銷售面積47,916萬平方米，同比下降12.0%；商品房銷售額47,133億元，同比下降25.0%。整體來看，全國房地產市場仍處於深度調整期，新房市場未能有效復甦，成交熱度持續下滑。鑒於目前市場對未來經濟的不確定性和對房價持續下跌的擔憂，未來一段時間房地產市場都將繼續保持低位運行。政府加大調控力度，採取一系列措施穩定市場，包括但不限於放寬信貸條件、降低首付比例、降低購房門檻、取消貸款利率下限等，旨在提振購房者信心，促進需求釋放。

面對調整期，在持續寬鬆調控的背景下，房企要利用好政策機遇，積極與地方政府對接協調去庫存、促銷售，有的放矢，提高產品競爭力，積極探索新模式，優化現金流和債務管理，適應行業發展新態勢。

## 業務回顧

集團自成立至今29年，經歷過多次市場的起起伏伏，通過深耕房地產市場，已形成以地產開發、商業資管、酒店、輕資產等板塊綜合發展的城市綜合運營商。集團深耕粵港澳大灣區、長三角、環渤海、中西部等一二線城市核心地段及新經濟發展區。截至2024年6月30日，集團旗下擁有149個主要項目（不含尾盤），主要在售項目102個，分佈於廣州、深圳、香港、重慶、成都、杭州、上海、北京等42個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,246萬平方米，權益比例約為75%。



2024年上半年，集團預售額合計人民幣56.6億元，預售面積為38.10萬平方米，預售均價為14,856／平方米。按預售金額貢獻劃分，62%來自粵港澳大灣區，9%來自長三角區域；按城市等級劃分，94%來自一二線城市，集團持續深耕核心區域及城市。

報告期內，集團重點推出廣州臻澗·名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景、深圳臻林天匯大廈等項目。集團積極響應政府在「保交付」、「保民生」的號召，切實做好竣工竣備工作，提升交付品質，全力保交付；面向市場推出准現樓、現樓項目，保障購房者的權益。2024年上半年，合景泰富共交付房屋5,734套。

## 投資性物業及酒店

集團一直堅持多元化、全方位發展。作為中國城市綜合運營商，截至目前，集團已運營44個投資性物業及酒店，其中商場11個、寫字樓9個、開發和管理酒店24個(含加盟門店)。

2024年上半年，集團租金收入4.47億元，較去年同期下跌1.7%，主要是受到整體經濟承壓，對租賃市場形成了較大衝擊，租金水平有所下滑。預計在刺激性政策逐步兌現後，市場表現會有所回暖。

上半年，集團的商場維持較好的經營狀態。各大商場通過引進各類知名店鋪、組織籌辦各式「快閃」和「地攤小店」主題活動、開展週年店慶系列活動、各類同頻文化活動等措施，豐富客戶的購物選擇，營造多樣化的購物體驗，形成穩定堅實的客戶流量。今年初，合景泰富集團榮獲「華夏時報」頒發的「2023年度商業標桿項目」獎項，商業品牌得到市場的充分認可。

集團寫字樓坐落在廣州、上海、北京、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，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強企業的長期合作夥伴。

目前集團已開業在運營9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及位於南沙區的彩匯中心；上海位於浦東後灘的環球都會廣場；北京位於通州區的北京合景國際金融廣場和位於門頭溝區的領匯長安；南寧位於五像新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。上半年，受宏觀經濟下行影響，部分寫字樓出租率有所下降，致使租金收入亦承壓而有所下降。

酒店方面，2024年上半年酒店收入3.65億元，較去年同期下跌7.5%，主要受經濟下行因素影響，企業較多縮減投資計劃，差旅訴求降低，進而導致商務酒店生意下滑。個人及家庭的消費降級縮減了對度假酒店的需求。預計下半年在各類活動展覽及國慶黃金周假期的刺激下，酒店表現將好於上半年。

目前集團旗下已開業酒店共計24個，其中包括國際酒管集團合作以及自有品牌酒店。經過多年發展以及與國際酒管集團的深度合作，集團旗下自有品牌「木蓮莊酒店」在產品定位、服務能力上日益成熟。旗下酒店遍及北京、上海、廣州、成都、蘇州、杭州等核心城市，預計下半年將會新增一座位於成都的MUSTEL酒店。集團繼續看好後續的酒店市場。

## 未來展望

下半年，本集團將繼續做好債務和現金流管理，優化資本結構，切實研究各類降負債方式。集團正在進行境外債務全面重組工作。境外債務方面，集團已委任安邁融資顧問有限公司評估集團的資本架構、評核集團的流動資金及探索所有可行解決方案，從而盡快緩解目前的流動資金問題及為全體持份者達致最佳全面解決方案。與此同時，集團將繼續做好銷售市場工作，重點「抓銷售、促回款」，多渠道洽談大單銷售，加快回款進度。

下半年，「保交樓」、「保民生」仍將是集團工作的重中之重，聚焦重點項目工程竣備，以現樓及準現樓推售，保障客戶權益，履行集團的社會責任。

儘管環境艱難，合景泰富集團永葆初心，以優秀的產品輸向市場，集團積極擁抱房地產新時期常態，以優秀的產品品質響應市場需求；不斷加強企業管理，繼續秉承「以心築家·創建未來」的理念，持續為客戶創造價值，以堅持長期主義推動可持續經營。

## 本集團物業發展情況概覽

於2024年6月30日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	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	812	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	45	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	39	100
8	花漫里	廣州	住宅／別墅／商業	14	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	10	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	44	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
14	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	135	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	8	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	446	67
17	臻玥廣場(廣州開發區酒店A 地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	11	60

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
18	臻玥廣場(廣州開發區酒店B 地塊)	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	27	100
19	臻濶·名鑄	廣州	住宅/服務式公寓/商業	95	100
20	香樾四季花園	廣州	住宅/商業	34	62.5
21	臻湖譽園	廣州	住宅	55	100
22	合景生命科谷	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	192	80
23	朗悅公館	廣州	住宅/商業	71	100
24	花漫四季	廣州	住宅/商業	239	100
25	臻尚濶府	廣州	住宅/商業	302	100
26	臻頤府	廣州	住宅	91	100
27	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
28	尚悅	廣州	住宅/商業	194	87.5
29	ONE68	廣州	服務式公寓/寫字樓/商業/ 酒店	69	100
30	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓/商業	61	100
31	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
32	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
33	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
34	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
35	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	36	100
36	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	127	100
37	領匯廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	21	100
38	萬匯大廈	蘇州	寫字樓/商業/酒店	21	100
39	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	2	100
40	拾鯉	蘇州	住宅/商業	3	20
41	天鵝港華庭	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	65	50
42	悅四季華庭	蘇州	住宅/商業	2	49
43	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	39	100

編號	項目	城市	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 (%)
44	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	226	100
45	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	566	55
46	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	24	100
47	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1	100
48	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	5	50
49	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	50
50	摩方	北京	商業	16	100
51	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
52	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	57	100
53	灩澗新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
54	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	187	100
55	合景昕悅	北京	住宅	1	100
56	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
57	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	96	100
58	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	334	100
59	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
60	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
61	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	26	50
62	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	59	51
63	天悅	上海	住宅	3	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
64	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
65	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	196	25
66	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	176	100
67	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
68	肆悅府	天津	住宅／商業	41	100
69	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
70	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	240	100
71	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	53	100
72	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	78	100
73	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	9	100
74	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
75	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
76	南寧豐翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	256	100
77	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
78	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
79	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
80	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
81	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	35	100
82	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	15	25
83	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
84	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
85	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
86	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	831	50
87	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	11	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
88	合景陽光城·領峰	佛山	住宅/服務式公寓/商業	6	50
89	龍悅江山	佛山	住宅/商業	3	34
90	廬江壹號	合肥	住宅/商業	58	100
91	公園天下	合肥	住宅	4	100
92	梧桐四季I	鄂州	住宅/別墅/商業	9	100
93	梧桐四季II	鄂州	住宅/別墅/商業	129	100
94	保利合景·瓏灣	徐州	住宅/商業	6	100
95	香悅四季	徐州	住宅/商業	11	50
96	瓏樾東方	徐州	住宅	76	100
97	海鹽天峻	嘉興	住宅/商業	3	100
98	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
99	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
100	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	360	100
101	臨海天峻	台州	住宅	2	100
102	臨海天峻璽悅	台州	住宅/商業	4	100
103	臨海公館	台州	住宅/商業	2	100
104	萬家之星	台州	住宅/商業	2	33
105	合景領峰	台州	住宅/商業	1	100
106	翡翠瀾灣	台州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	255	50
107	鳳凰首府	濟南	住宅/商業	1	20
108	天宸	濟南	住宅/商業	26	20
109	褐石源築	常熟	住宅	1	25
110	重慶天鑾	重慶	住宅/商業/酒店	13	100
111	重慶譽峰	重慶	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	213	100
112	映月臺	重慶	住宅/商業	1	39
113	瓏錦學府	重慶	住宅/商業	1	50
114	璟月臺	重慶	住宅/商業	1	50
115	錦著天逸花園	太倉	住宅	11	100
116	無錫吳樾東方	無錫	住宅/商業	1	20
117	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅/商業	3	45



編號	項目	城市	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 (%)
118	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	84	100
119	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
120	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
121	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
122	悅湖四季	南通	住宅	1	70
123	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
124	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	897	100
125	深圳阪田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
126	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	27	51
127	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	8	55
128	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
129	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
130	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	205	100
131	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
132	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
133	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	30	100
134	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
135	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
136	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
137	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
138	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
139	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
140	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	56	34
141	南麓山居	郴州	住宅／別墅	63	50
142	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	100
143	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100

編號	項目	城市	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 (%)
144	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	159	67.11
145	雲湖天境·觀湖2分期	昭通	住宅／商業	87	70.56
146	雲湖天境·觀湖1分期	昭通	住宅／商業	112	70.56
147	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	555	100
148	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
149	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	34	50

### 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團僱用總數約1,940名僱員。截至2024年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣236.6百萬元。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的規定為香港僱員設立)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2024年6月30日止六個月之任何中期股息(2023年：無)。

## 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。

除下文所披露外，截至2024年6月30日止期間，本公司已遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)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。

- 企業管治守則第2部的守則條文第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，有關事項應以舉行實質董事會會議(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，董事會以通過書面決議案批准有關向廣州凱創商務投資集團有限公司(「**廣州凱創**」)重續若干出租物業的持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創的最終實益擁有人。因此，孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益。詳情請參閱本公司日期分別為2024年4月16日及2024年7月2日的公告。

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，且該等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)採納書面決議案將有利於決策和執行並取得最大成效。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符合企業管治守則項下之規定。

- 李嘉士先生於2024年3月1日辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；及(ii)上市規則第3.21條之本公司審核委員會(「審核委員會」)必須由最少三名成員組成的規定。

於2024年4月1日委任黃敏明女士後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2024年6月5日召開及舉行的股東週年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東週年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東週年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東週年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。

### **遵守標準守則**

本公司已採納根據上市規則附錄C3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2024年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至2024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**

本公司審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。本公司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2024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](http://www.kwggroupholdings.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載，而打印副本將寄發予股東(倘要求)。

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2024年8月28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；及譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。