



合景泰富集團控股有限公司
於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：1813

以心築家
創建未來

2022 中期報告

本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。



目錄

公司資料	2
公司簡介	3
管理層討論與分析	4
其他資料	23
項目概覽	32
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	33
簡明合併全面收益表	34
簡明合併財務狀況表	35
簡明合併權益變動表	37
簡明合併現金流量表	38
簡明合併中期財務資料附註	40



公司資料

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

李嘉士
譚振輝
李彬海(於2022年6月2日退任)
羅耀榮先生(於2022年7月21日獲委任)

公司秘書

陳健威

法定代表

孔健岷
陳健威

審核委員會

譚振輝(主席)
李嘉士
李彬海(於2022年6月2日退任)
羅耀榮先生(於2022年7月21日獲委任)

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
李彬海(於2022年6月2日退任)
羅耀榮先生(於2022年7月21日獲委任)

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
李彬海(於2022年6月2日退任)
羅耀榮先生(於2022年7月21日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

安永會計師事務所
公共利益實體註冊審計師

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwggroupholdings.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)成立於1995年，於2007年7月在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：01813.HK)。作為國內領先的城市綜合運營商，集團秉持「以心築家，創建未來」的理念，堅持以「根植廣州，輻射全國」為發展戰略，多年來聚焦一二線城市發展，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，並覆蓋環渤海及中西部等重要城市經濟圈，目前已佈局逾40個城市。

經過27年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。集團旗下業務以地產開發及商業經營為主，教育、大健康等多元業務板塊亦與地產板塊協同發展。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力重視「環境、社會及管治(簡稱「ESG」)」，全面提升公司在環境、社會、管治的實踐，走可持續發展道路。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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匯票人民幣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)。

管理層討論與分析

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澗•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。

管理層討論與分析

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」，同時榮獲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「藝術•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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，我們關注重癥兒童，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，照亮重癥兒童的小小心願。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

管理層討論與分析

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象。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：廣州臻濶•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

管理層討論與分析

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

管理層討論與分析

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 (%)
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
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	臻澗·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	花蔓四季	廣州	住宅／商業	248	100
27	臻尚濶府	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

管理層討論與分析

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 (%)
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
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

管理層討論與分析

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 (%)
61	濼瀾新宸	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
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	瑋悅府	天津	住宅／商業	96	100
79	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60

管理層討論與分析

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 (%)
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
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

管理層討論與分析

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 (%)
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
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	臨海天峻靈悅	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

管理層討論與分析

編號	項目	區域	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
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
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

管理層討論與分析

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 (%)
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
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。

其他資料

董事及最高行政人員於證券的權益

於2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「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」）知會本公司及聯交所如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲以下 子女之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	-	-	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾	1,993,803,152	62.63%
孔健濤	-	-	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,700,189,687	53.41%
孔健楠	-	-	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾	1,698,100,000	53.34%
蔡風佳	316,628 ⁽⁶⁾	112,000 ⁽⁷⁾	-	32,000 ⁽⁸⁾	460,628	0.02%
李嘉士	30,000	-	-	-	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	-	-	-	30,000	0.00%

其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2022年6月30日的3,183,506,445股本公司已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得顧問有限公司（「晉得」，由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股本公司股份）；正富顧問有限公司（「正富」，由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股本公司股份）；及和康投資有限公司（「和康」，由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股本公司股份）訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司（「英明」）所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司（「卓濤」）所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司（「富迅」）所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 期內，根據股份獎勵計劃，本公司向蔡風佳先生授出的合共78,000股獎勵股份已歸屬，其中15,663股獎勵股份已由受託人賣出，以作繳納中國預扣稅之用。獎勵股份的進一步詳情載於本報告「股份獎勵計劃」一節內。
- (7) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。
- (8) 此等股份為本公司授予蔡風佳先生而仍未歸屬的獎勵股份權益。

其他資料

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益金額
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	5,000,000美元
	配偶權益 ⁽²⁾	7,000,000美元
孔健岷	受控法團權益 ⁽³⁾	5,000,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有合共5,000,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2022年到期金額650百萬美元之6%優先票據及(ii)2,000,000美元本公司於2024年到期金額300百萬美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生的配偶持有合共7,000,000美元優先票據，包括(i)4,000,000美元本公司於2022年到期金額650百萬美元之6%優先票據及(ii)3,000,000美元本公司於2024年到期金額300百萬美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有5,000,000美元本公司於2022年到期金額250百萬美元之5.2%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	1,000	100%

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東及其他人士權益

於2022年6月30日，據董事所悉，下列實體(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本 的概約百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	53.34%
英明 ⁽³⁾	295,703,152	—	295,703,152	9.29%
正富 ⁽⁴⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	53.34%
和康 ⁽⁵⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	53.34%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2022年6月30日的3,183,506,445股本公司已發行普通股計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；及(ii)根據股東協議，由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規範彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

截至2022年6月30日止六個月內，購股權計劃的購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目				緊接授出日期前每股收市價 (港元)	
				於2022年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效		於2022年 6月30日
僱員 ⁽¹⁾	13.02.2018	13.02.2019至 12.02.2022 ⁽²⁾	11.12	645,000	-	-	(645,000) ⁽³⁾	-	10.70

附註：

- (1) 所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東，或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）。
- (2) (i)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年（即2019年2月13日）行使；(ii)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿兩週年（即2020年2月13日）行使；及 (iii)所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年（即2021年2月13日）行使。
- (3) 所有購股權於購股權的有效期限屆滿後自動失效。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型（「該模式」）就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
預計波動率	43.35%
無風險利率	0.841%
購股權預計期限	4年
加權平均股價	13.05港元

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無於損益表中就所授出的購股權確認股權為基礎的費用（2021年：約人民幣32,000元）。

其他資料

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰及激勵若干本公司及／或任何本集團成員公司僱員(「合資格參與者」)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與若干合資格參與者之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則所界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

截至2022年6月30日止六個月內，股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下：

承授人	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目				
			於2022年 1月1日	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	於2022年 6月30日
蔡風佳 (執行董事)	08.04.2019	(1)	46,000	—	(46,000) ⁽³⁾	—	—
	14.04.2020	(2)	64,000	—	(32,000) ⁽³⁾	—	32,000
本公司若干附屬公司的董事	08.04.2019	(1)	154,000	—	(154,000) ⁽⁴⁾	—	—
	14.04.2020	(2)	193,000	—	(96,500) ⁽⁴⁾	—	96,500
其他入選參與者	08.04.2019	(1)	49,500	—	(49,500)	—	—
	14.04.2020	(2)	52,000	—	(26,000)	—	26,000
其他獨立入選參與者	08.04.2019	(1)	294,500	—	(277,500) ⁽⁴⁾	(17,000)	—
	14.04.2020	(2)	838,000	—	(405,500) ⁽⁴⁾	(50,500)	382,000
總計			1,691,000	—	(1,087,000)	(67,500)	536,500

附註：

- (1) 根據計劃規則，於2019年4月8日授出的獎勵股份應於2020年至2022年每年的4月8日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- (2) 根據計劃規則，於2020年4月14日授出的獎勵股份應於2021年至2023年每年的4月14日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- (3) 根據計劃規則，本公司授予蔡風佳先生的合共78,000股獎勵股份於期內歸屬，其中15,663股獎勵股份已由受託人分別以平均價2.6082港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- (4) 根據計劃規則，本公司授予其若干附屬公司的董事及其他獨立入選參與者的合共833,500股獎勵股份於期內歸屬，其中37,858股及67,596股獎勵股份已由受託人分別以平均價2.6082港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。

其他資料

企業管治守則

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日止六個月，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。

其他資料

董事資料變動

李嘉士先生自2022年5月18日起獲委任為中國移動有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事及自2022年7月16日起退任香港財務匯報局之財務匯報檢討委員團召集人及成員。

除上文所披露者外，概無須根據上市規則第13.51B(1)條規定而披露之其他資料。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2022年6月30日止六個月內已遵守標準守則之規定。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

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。

根據上市規則第13.18條作出之披露

(1) 2018年6月5日的融資協議

於2018年6月5日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司上限(含超額貸款權)為500百萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議II」)，期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2018年6月5日的公告。融資協議II項下之所有尚未償還本金已於2022年6月悉數償還。

其他資料

(2) 2020年12月23日的融資協議

於2020年12月23日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)(「原貸款人」)、東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就向本公司授出上限(含超額貸款權)為400百萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議III」)，期限自融資協議III日期起計48個月。

根據融資協議III之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情於本公司日期為2020年12月24日的公告披露。

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)。

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

	附註	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	4	8,469,502	12,973,848
銷售成本		(7,000,523)	(9,074,104)
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		(153,325)	1,224,034
稅前利潤	6	749,076	3,793,289
所得稅開支	7	(244,401)	(939,840)
期內利潤		504,675	2,853,449
應佔：			
本公司擁有人		435,000	2,752,572
非控股權益		69,675	100,877
		504,675	2,853,449
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 就期內利潤而言		人民幣13.7分	人民幣86.6分
攤薄			
— 就期內利潤而言		人民幣13.7分	人民幣86.5分

簡明合併中期財務資料

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

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	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
非流動資產總額		104,117,077	108,538,168
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	11	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	12	22,197,235	29,447,488
流動資產總額		121,678,525	123,710,883
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13	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	14	22,606,229	20,333,853
應付稅項		14,245,157	13,066,634
流動負債總額		109,032,109	112,166,340
流動資產淨值		12,646,416	11,544,543
資產總額減流動負債		116,763,493	120,082,711

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
資產總額減流動負債		116,763,493	120,082,711
非流動負債			
租賃負債		1,028,589	1,221,935
付息銀行及其他借貸	14	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
非流動負債總額		58,086,295	60,380,778
資產淨值		58,677,198	59,701,933
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	304,721	304,680
庫存股份	15	(8)	(3,038)
儲備		42,921,413	44,018,894
非控股權益		43,226,126	44,320,536
非控股權益		15,451,072	15,381,397
權益總額		58,677,198	59,701,933

簡明合併中期財務資料

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本	庫存股份	股份溢價賬	儲備金	匯兌	以股權為	資產	保留利潤	總計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
於2021年1月1日	304,474	(1,723)	—	2,801,826	484,804	33,830	92,578	1,028,994	38,790,094	43,534,877	10,381,814	53,916,691
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	2,752,572	2,752,572	100,877	2,853,449
期內其他全面收入：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	319,522	—	—	—	—	319,522	—	319,522
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	13,771	—	—	—	—	13,771	—	13,771
期內全面收入總額	—	—	—	—	333,293	—	—	—	2,752,572	3,085,865	100,877	3,186,742
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	5,779	—	—	—	5,779	—	5,779
已行使購股權	16	—	2,173	—	—	(407)	—	—	—	1,782	—	1,782
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員 轉撥至儲備	—	202	22,702	—	—	(22,904)	—	—	—	—	—	—
已宣派2020年末期股息	—	—	—	159,958	—	—	—	—	(159,958)	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,685,677)	(1,685,677)	—	(1,685,677)
收購非控股權益 並無失去控制權的 附屬公司股權變動	—	—	—	—	—	—	—	(185,843)	—	(185,843)	(1,366,891)	(1,552,734)
註銷股份	(15)	1,514	(1,499)	—	—	—	—	2,352	—	2,352	1,247,369	1,249,721
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,864,018	5,864,018
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,972	1,972
於2021年6月30日	304,475	(7)	23,376	2,961,784	818,097	16,298	92,578	845,503	39,697,031	44,759,135	17,158,670	61,917,805
於2022年1月1日	304,680	(3,038)	44,410	3,280,068	1,983,371	19,159	92,578	729,495	37,869,813	44,320,536	15,381,397	59,701,933
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	435,000	435,000	69,675	504,675
期內其他全面收入：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	(1,507,841)	—	—	—	—	(1,507,841)	—	(1,507,841)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(23,652)	—	—	—	—	(23,652)	—	(23,652)
期內全面收入總額	—	—	—	—	(1,531,493)	—	—	—	435,000	(1,096,493)	69,675	(1,026,818)
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	2,083	—	—	—	2,083	—	2,083
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員 轉撥至儲備	—	88	9,275	—	—	(9,363)	—	—	—	—	—	—
發行庫存股份	89	(89)	—	116,265	—	—	—	—	(116,265)	—	—	—
註銷股份	(48)	3,031	(2,983)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於2022年6月30日	304,721	(8)	50,702*	3,396,333*	451,878*	11,879*	92,578*	729,495*	38,188,548*	43,226,126	15,451,072	58,677,198

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣42,921,413,000元(2021年12月31日：約人民幣44,018,894,000元)。

簡明合併中期財務資料

簡明合併現金流量表

	附註	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)
經營活動現金流			
稅前利潤		749,076	3,793,289
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	107,750	762,747
匯兌收益	4	(299,989)	(59,391)
分佔合營企業損益		153,325	(1,224,034)
分佔聯營公司損益		(201,634)	(278,032)
股權為基礎的補償費用		2,083	5,779
利息收入	4	(255,225)	(289,658)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	6	(1,558)	4,496
折舊	6	189,379	144,674
攤銷土地使用權	6	15,819	18,496
投資物業公允值變動淨額		259,977	60,118
收購附屬公司的(收益)/虧損	16	(259,575)	21,833
出售附屬公司之收益		—	(13,249)
營運資金變動前的經營現金流		459,428	2,947,068
營運資金變動		3,396,565	41,286
經營所得現金		3,855,993	2,988,354
已收利息		255,225	289,658
已付所得稅		(303,965)	(1,180,850)
經營活動所得現金流淨額		3,807,253	2,097,162

簡明合併中期財務資料

簡明合併現金流量表

	附註	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)
經營活動所得現金流淨額		3,807,253	2,097,162
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(16,536)	(645,899)
購買投資物業		(324,208)	(222,252)
出售物業、廠房及設備所得款項		445	709
向合營企業投資及與合營企業往來款項		(2,465,035)	(819,785)
向聯營公司投資		—	(4,606,000)
聯營公司還款		63,347	596,377
收購附屬公司	16	(19,910)	48,193
出售附屬公司		—	(41,431)
受限制現金減少		3,221,813	—
合營企業分派股息		211,371	143,529
已收一家聯營公司分派股息		7,500	—
投資活動所得／(所用)現金流淨額		678,787	(5,546,559)
融資活動現金流			
附屬公司非控股股東出資		—	5,864,018
優先票據(償還)／所得款項淨額		(1,643,675)	3,082,440
銀行及其他借貸(償還)／所得款項淨額		(2,214,650)	252,237
收購非控股權益		—	(1,552,734)
並無失去控制權的附屬公司股權變動		—	1,249,721
已行使購股權		—	1,782
受限制現金增加		(297,000)	—
已付利息		(2,411,881)	(2,183,013)
已付股息		(539,289)	(1,271,220)
融資活動(所用)／所得的現金流淨額		(7,106,495)	5,443,231
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(2,620,455)	1,993,834
期初的現金及現金等值物		7,715,390	40,635,765
匯率變動影響淨額		28,908	(14,695)
期末的現金及現金等值物		5,123,843	42,614,904
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		5,123,843	25,540,904
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		—	17,074,000
現金及現金等值物		5,123,843	42,614,904

簡明合併中期財務資料

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「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，本公司及其附屬公司(統稱為「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，並獲本公司董事會(「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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券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)。

簡明合併中期財務資料

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (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營運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採納的會計政策並無重大變動。

簡明合併中期財務資料

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
	8,469,502	12,973,848
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
	1,121,842	885,433

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

簡明合併中期財務資料

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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)
收入確認類型：			
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	7,724,648	273,663	7,998,311
收入確認時間：			
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	7,724,648	273,663	7,998,311

簡明合併中期財務資料

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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)
收入確認類型：			
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	12,188,806	339,966	12,528,772
收入確認時間：			
在某一時點確認	9,678,068	—	9,678,068
在某一時段確認	2,510,738	339,966	2,850,704
來自客戶合約的總收入	12,188,806	339,966	12,528,772

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)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	7,724,648	471,191	273,663	8,469,502
分部業績	319,230	81,724	41,202	442,156
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,121,842
未分配開支				(707,172)
融資成本				(107,750)
稅前利潤				749,076
所得稅開支				(244,401)
期內利潤				504,675

簡明合併中期財務資料

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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	12,188,806	445,076	339,966	12,973,848
分部業績				
	4,182,033	275,309	71,682	4,529,024
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				885,433
未分配開支				(858,421)
融資成本				(762,747)
稅前利潤				3,793,289
所得稅開支				(939,840)
期內利潤				2,853,449

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	(2,491,278)	(1,896,227)
	107,750	762,747

簡明合併中期財務資料

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)
	6,791,516	8,871,518
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	(20,156)	(25,007)
	15,819	18,496
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)	30,151	34,391
	538,343	765,919
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(167,511)	(293,012)
	370,832	472,907

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
	726,934	1,508,009
遞延	(482,533)	(568,169)
期內總稅項開支	244,401	939,840

簡明合併中期財務資料

7. 所得稅開支(續)

截至2022年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣42,609,000元(2021年：約人民幣399,026,000元)及約人民幣82,154,000元(2021年：約人民幣217,255,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至2022年6月30日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支為約人民幣67,211,000元(2021年：約人民幣92,677,000元)及約人民幣8,755,000元(2021年：約為人民幣68,491,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至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)。

簡明合併中期財務資料

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	435,000	2,752,572

	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	1,233,075	2,635,552
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,184,151,438	3,182,360,742

10. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣528,323,000元(2021年：約人民幣915,884,000元)的物業、廠房及設備。

簡明合併中期財務資料

11. 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
	531,987	1,368,764

12. 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	5,123,843	7,715,390

13. 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	13,580,656	13,348,056

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸

	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)
流動		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	3,940,435	1,401,416
– 無抵押	321,000	115,576
– 以港元計值的有抵押貸款	650,058	620,844
– 以美元計值的有抵押貸款	929,694	1,313,123
– 以美元計值的無抵押貸款	—	633,692
長期銀行貸款的即期部分(附註(c))		
– 有抵押	5,684,326	2,469,728
– 無抵押	788,080	994,844
– 以港元計值的有抵押貸款	79,154	—
– 以美元計值的有抵押貸款	68,859	31,935
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	6,260,489	7,550,725
境內公司債券 – 無抵押(附註(b))	3,884,134	5,201,970
	22,606,229	20,333,853
非流動		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	28,299,520	29,408,064
– 無抵押	1,502,392	2,175,640
– 以港元計值的有抵押貸款	1,710,979	1,708,630
– 以美元計值的有抵押貸款	979,279	983,598
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	20,838,601	19,904,379
境內公司債券 – 無抵押(附註(b))	928,359	2,204,265
	54,259,130	56,384,576
	76,865,359	76,718,429

(i) 本集團的若干借貸乃以本集團於2022年6月30日賬面總值約人民幣48,517,222,000元(2021年12月31日：約人民幣41,253,392,000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作抵押。

(ii) 於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(iii) 於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於2022年6月30日及2021年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣9,332,948,000元(2021年12月31日：約人民幣9,727,124,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2022年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2022年6月30日及2021年12月31日本集團的優先票據及境內公司債券乃按固定利率計息。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2017年1月11日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年1月11日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年7月11日開始每年的1月11日及7月11日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年12月29日、2016年12月30日及2017年1月11日的相關公告。於2022年1月11日，本公司償還此優先票據。

於2017年3月15日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月9日、2017年3月10日及2017年3月16日的相關公告。

於2017年3月29日，本公司發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日及2017年3月29日的相關公告。

於2017年9月21日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月21日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.20%計息，於2018年3月21日開始每年的3月21日及9月21日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月18日、2017年9月19日及2017年9月22日的相關公告。

於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2017年12月7日，本公司發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行於2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據及於2017年3月29日發行於2022年到期年息6.00%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2018年3月15日開始每年的3月15日及9月15日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年3月27日、2017年3月29日、2017年12月1日及2017年12月7日的相關公告。

於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

於2019年7月29日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2020年1月13日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2020年11月13日，本公司發行年息6.3%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

於2021年5月14日，本公司發行年息6%本金總額378,000,000美元(等值約人民幣2,439,045,000元)的綠色優先票據。本公司有權於到期日2026年8月14日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回綠色優先票據。綠色優先票據按年息6%計息，於2021年8月14日開始每年的2月14日及8月14日每半年付息一次。有關綠色優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日、2021年5月14日及2021年5月17日的相關公告。

於2021年9月10日，本公司發行年息5.95%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣645,660,000元)的優先票據(將與於2020年8月10日發行於2025年到期年息5.95%本金總額200,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2022年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月7日、2021年9月10日及2021年9月13日的相關公告。

於2021年9月17日，本公司發行年息7.40%本金總額158,000,000美元(等值約人民幣1,019,527,000元)的優先票據(將與於2019年7月29日發行於2024年到期年息7.4%本金總額300,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2022年3月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月17日及2021年9月20日的相關公告。

(b) (i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬公司廣州合景控股集團有限公司(「廣州合景」)於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，按境內公司債券發行日起第三年末或第五年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息7.0%(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年12月15日及2015年12月16日的相關公告。

於2021年12月17日，廣州合景償還第一類債券。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (b) (ii) 於2016年3月28日，本集團全資附屬公司廣州市天建房地產開發有限公司(「廣州天建」)於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息7.0%(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末、第七年末或第九年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整年息為6.6%(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年3月24日及2016年3月28日的相關公告。

於2022年3月28日，廣州天建償還第三類債券。

- (b) (iii) 於2016年9月30日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整年息為7.10%(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起第四年半末或第五年半末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整年息為6.5%(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。

於2020年10月14日，本公司贖回部分第七類債券本金人民幣830,000,000元。

於2021年10月14日，本公司贖回第九類債券。

於2022年4月14日，本公司贖回部分第八類債券本金人民幣555,000,000元。

- (b) (iv) 於2020年3月17日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.75%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (v) 於2020年8月24日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b) (vi) 於2020年10月12日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.00%計息，由境內公司債券發行日起第二年末或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b) (vii) 於2020年11月10日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.19%計息，由境內公司債券發行日起第二年末或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(b)(viii) 於2021年8月2日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息6.20%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(c) 於2022年6月30日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎1.7%至8.75% (2021年12月31日：年利率0.85%至8.5%)。

(d) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借款成本。截至2022年6月30日止六個月，本集團已合共購回、贖回及出售本金總額分別約人民幣2,453,139,000元、人民幣555,000,000元及人民幣960,000,000元的債券。

15. 股本

	於			
	2022年 6月30日		2021年 12月31日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足：				
每股面值0.10港元之普通股	3,183,506,445	304,721	3,183,007,713	304,680

簡明合併中期財務資料

15. 股本(續)

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2022年1月1日	3,183,007,713	304,680	(3,038)	44,410	346,052
發行庫存股份	1,093,232	89	(89)	—	—
註銷股份	(594,500)	(48)	3,031	(2,983)	—
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	88	9,275	9,363
於2022年6月30日	3,183,506,445	304,721	(8)	50,702	355,415

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2021年1月1日	3,180,505,853	304,474	(1,723)	—	302,751
註銷股份	(174,000)	(15)	1,514	(1,499)	—
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	202	22,702	22,904
已行使購股權	191,000	16	—	2,173	2,189
於2021年6月30日	3,180,522,853	304,475	(7)	23,376	327,844

16. 業務合併

- (i) 於2022年3月9日之前，本集團持有廣州合景恒裕置業發展有限公司及其附屬公司(「廣州合景恒裕」)的80%股權及以本集團合營企業入賬。廣州合景恒裕主要從事物業開發業務。於2022年3月9日，本集團以現金代價人民幣10,000,000元收購廣州合景恒裕20%股權，其之前由廣州市勤致投資發展有限公司持有。因此，本集團已取得對廣州合景恒裕的控制權，及此後將廣州合景恒裕作為本集團的附屬公司入賬。

簡明合併中期財務資料

16. 業務合併(續)

(i) (續)

廣州合景恒裕於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	26
遞延稅項資產	13,836
在建物業	5,235,000
預付款、按金及其他應收款	4,629,488
應收貿易賬款	1,044
現金及銀行結餘	6,520
應付貿易賬款	(42,880)
其他應付款及應計款項	(6,607,653)
應付稅項	(78,540)
附息銀行貸款	(2,449,900)
遞延稅項負債	(169,772)
按公允值計量的可識別淨資產總額	537,169
於收購前本集團所持有的該公司的股權	(336,219)
收購附屬公司之收益	(190,950)
以現金償付	10,000

收購附屬公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(10,000)
已收購現金及現金等值物	6,520
計入投資活動現金流的現金及現金等值物流出淨額	(3,480)

自收購起，廣州合景恒裕向本集團貢獻收入約人民幣93,700,000元及虧損約人民幣22,506,000元。

倘若合併於期初進行，本集團於截至2022年6月30日止六個月的收入及利潤分別約人民幣8,469,502,000元及人民幣496,915,000元。

* 該公司於該未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

簡明合併中期財務資料

16. 業務合併(續)

- (ii) 於2022年5月11日之前，本集團持有杭州雋安房地產開發有限公司(「杭州雋安」)的51%股權及以本集團一間合營企業入賬。杭州雋安主要從物業開發業務。於2022年5月11日，本集團以現金代價人民幣24,500,000元收購杭州雋安49%股權，其之前由深圳市平茂投資管理有限公司持有。因此，本集團已取得對杭州雋安的控制權，及此後將杭州雋安作為本集團的一間附屬公司入賬。

杭州雋安於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	283
遞延稅項資產	127,864
在建物業	49,000
預付款、按金及其他應收款	3,781,275
應收貿易賬款	823
現金及銀行結餘	8,070
應付貿易賬款	(21,733)
其他應付款及應計款項	(3,179,597)
應付稅項	(570,331)
按公允值計量的可識別淨資產總額	195,654
於收購前本集團所持有的該公司的股權	(102,529)
收購附屬公司之收益	(68,625)
以現金償付	24,500

簡明合併中期財務資料

16. 業務合併(續)

(ii) (續)

收購附屬公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(24,500)
已收購現金及現金等值物	8,070
計入投資活動現金流的現金及現金等值物流出淨額	(16,430)

自收購起，杭州雋安並無向本集團貢獻收入，但產生虧損約人民幣17,289,000元。

倘若合併於期初進行，本集團於截至2022年6月30日止六個月的收入及利潤分別約人民幣8,472,893,000元及人民幣440,134,000元。

* 該公司於該未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

17. 財務擔保

- (i) 於2022年6月30日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣18,861,886,000元(2021年12月31日：約人民幣21,016,362,000元)而向若干銀行提供擔保。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(但不限於)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日及2021年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2022年6月30日，本集團就合營企業及聯營企業之若干銀行貸款約人民幣17,809,174,000元(2021年12月31日：約人民幣20,227,307,000元)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)。

簡明合併中期財務資料

18. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	628,232	561,903
本集團開發作銷售用途的物業	6,412,275	6,829,344
投資物業	252,399	294,859
	7,292,906	7,686,106

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)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)
已訂約但未撥備	2,649,460	3,138,267

19. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	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)
短期僱員福利	7,926	15,873
退休福利	299	299
股權為基礎的補償費用	587	1,524
已付主要管理人員的薪酬總額	8,812	17,696

簡明合併中期財務資料

19. 關連方交易(續)

(ii) 與關連方的往來結餘：

	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)
計入於合營企業的權益：		
向合營企業墊款	18,834,971	22,524,868
計入於聯營公司的權益：		
向聯營公司墊款	692,036	739,271
計入預付款、其他應收款及其他資產：		
應收合景悠活款項	197,570	188,886
計入應付貿易賬款及應付票據：		
應付合景悠活之附屬公司款項	501,971	326,594
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	22,525	22,525
計入流動負債：		
應付聯營公司款項	3,601,632	3,585,519
應付合營企業款項	16,784,832	21,692,348

於2022年6月30日，除總額約人民幣2,146,945,000元(2021年12月31日：約人民幣2,349,895,000元)的若干向合營企業墊款按年息6.0%至16.0%(2021年12月31日：6.0%至16.0%)計息外，上述向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2022年6月30日，除總額約人民幣6,016,000元(2021年12月31日：約人民幣28,516,000元)的若干向聯營公司墊款按年息6.0%(2021年12月31日：4.4%至9.0%)計息外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2022年6月30日及2021年12月31日，計入本集團流動資產及流動負債的合營企業及聯營公司往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

簡明合併中期財務資料

19. 關連方交易(續)

- (iii) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關連公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣15,270,000元(2021年：約為人民幣17,872,000元)，已確認為本集團的租金收入。租金收入按本集團與執行董事雙方協定的費率釐定。
- (iv) 合景悠活集團在合景悠活普通股於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司主板上市以來成為本公司的關連方，以下為與合景悠活集團於截至2022年6月30日止六個月期間有關交易的總金額。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
對合景悠活集團的租金收入		
物業租賃：		
物業	2,178	688
停車位	2,392	4,852
	4,570	5,540
資訊科技收入	1,000	1,000
對合景悠活集團的服務費用		
住宅物業管理服務：		
住宅預售管理服務	89,329	110,489
住宅物業管理服務	55,500	46,600
	144,829	157,089
物業代理服務	63,850	225,325
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	6,083	5,513
商業物業管理服務	65,066	64,013
	71,149	69,526
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	57,335	47,893
商業增值服務	7,852	5,979
	65,187	53,872
宣傳策劃服務	16,174	—
營銷渠道管理服務	1,271	—

附註：該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

簡明合併中期財務資料

19. 關連方交易(續)

- (v) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣124,720,000元(2021年：約人民幣447,071,000元)，確認為本集團的其他收入。項目管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的費率釐定。
- (vi) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向若干合營企業及聯營公司提供墊款，年息介乎6.0%至16.0%(2021年：4.4%至12.0%)。利息收入約人民幣49,903,000元(2021年：約人民幣128,394,000元)，確認為本集團其他收入，按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的利率釐定。
- (vii) 與關連方進行的其他交易：
本集團就授予其合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於未經審核簡明合併中期財務資料附註17(ii)。

20. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值 於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
附息銀行及其他借貸	76,865,359	53,474,620	76,718,429	70,096,237

管理層評估，現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、租賃負債、應收或應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值大致相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

簡明合併中期財務資料

20. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2022年6月30日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於2022年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	53,474,620	—	53,474,620

於2021年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	70,096,237	—	70,096,237

21. 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。

22. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2022年8月30日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。