

以 心 築 家  
創 建 未 來

中 期 報 告

2023

**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

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	18
<b>簡明合併中期財務資料</b>	
簡明合併損益表	25
簡明合併全面收益表	26
簡明合併財務狀況表	27
簡明合併權益變動表	29
簡明合併現金流量表	30
簡明合併中期財務資料附註	32

## 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  
羅耀榮

### 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  
羅耀榮

### 薪酬委員會

譚振輝(主席)  
孔健岷  
羅耀榮

### 提名委員會

孔健岷(主席)  
譚振輝  
羅耀榮

### 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](http://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28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2023年上半年的收入約人民幣7,454.0百萬元，較2022年同期約人民幣8,469.5百萬元減少12.0%。

截至2023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6,604.1百萬元、人民幣455.0百萬元及人民幣394.9百萬元。

於2023年上半年的按權益合併收入約人民幣14,446.8百萬元，較2022年同期約人民幣14,075.9百萬元增加2.6%。

#### 物業開發

截至2023年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣6,604.1百萬元，較2022年同期約人民幣7,724.6百萬元減少14.5%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2022年上半年514,285平方米減少至2023年同期371,835平方米。儘管已交付總建築面積減少，截至2023年6月30日止六個月，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2022年同期每平方米人民幣15,020元增加至每平方米人民幣17,761元，反映城市間的交付組合及產品組合與2022年同期相比有所變化。

截至2023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13,413.4百萬元，較2022年同期約人民幣13,169.4百萬元增加1.9%。

#### 物業投資

截至2023年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣455.0百萬元，較2022年同期約人民幣471.2百萬元減少3.4%。

#### 酒店營運

截至2023年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣394.9百萬元，較2022年同期約人民幣273.7百萬元增加44.3%，主要由於酒店的入住率上升。

#### 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2023年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣7,011.6百萬元，較2022年同期約人民幣7,000.5百萬元增加0.2%。

截至2023年6月30日止六個月，每平方米的 land 成本由2022年同期的人民幣5,457元增加至人民幣8,153元。

截至2023年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2022年同期的人民幣5,142元增加至人民幣5,229元，是由於城市間的交付組合與2022年同期相比有所變化。

## 管理層討論與分析

### 毛利

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣442.4百萬元，較2022年同期約人民幣1,469.0百萬元減少69.9%。毛利減少主要由於2023年上半年總銷售減少所致。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率5.9% (2022年：17.3%)。

截至2023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980.2百萬元，較2022年同期約人民幣2,645.6百萬元減少62.9%。截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率6.8% (2022年：18.8%)。

### 其他收入及收益淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣881.3百萬元，較2022年同期約人民幣1,121.8百萬元減少21.4%，主要包括利息收入及外匯收益分別約人民幣147.5百萬元及人民幣210.5百萬元。

### 銷售及營銷開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣590.1百萬元，較2022年同期約人民幣782.3百萬元減少24.6%。

### 行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣733.2百萬元，較2022年同期約人民幣740.0百萬元減少0.9%。

### 其他營運開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣2,509.8百萬元 (2022年：無)。這是由於本集團開發物業減值虧損所致。

### 投資物業公允價值虧損淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團投資物業公允價值虧損約人民幣1,254.0百萬元 (2022年：約人民幣260.0百萬元)。

### 融資成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,334.7百萬元 (2022年：約人民幣107.8百萬元)，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。

### 合營企業分佔利潤及虧損

於2023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4,658.0百萬元 (於2022年6月30日止六個月：分佔虧損約人民幣153.3百萬元)。

這主要是由於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2,758.5百萬元、投資物業公允價值虧損約人民幣59.0百萬元及遞延稅項資產撤銷約人民幣346.7百萬元。

### 所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣129.0百萬元，較2022年同期約人民幣244.4百萬元減少47.2%。

## 管理層討論與分析

**期內(虧損)／利潤**

截至2023年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣9,928.9百萬元(2022年：利潤約人民幣504.7百萬元)。

**流動資金、財務及資本資源****現金狀況**

於2023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5,168.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣10,337.9百萬元)。

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2023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44,481.8百萬元、人民幣28,114.4百萬元及人民幣3,098.8百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣13,182.4百萬元將須於一年內償還，約人民幣20,103.5百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣11,195.9百萬元將須於五年後償還。在優先票據中，約人民幣12,512.5百萬元將須於一年內償還，以及約人民幣15,601.9百萬元將須於兩年至五年內償還。在境內公司債券中，約人民幣1,644.5百萬元將須於一年內償還，約人民幣1,454.3百萬元將須於兩年至五年內償還。

於2023年6月30日，本集團約人民幣41,485.6百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣65,535.4百萬元的樓宇、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2023年6月30日總額約人民幣2,024.4百萬元及人民幣1,308.9百萬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2023年6月30日，除總額約為人民幣9,874.0百萬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2023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2023年6月30日，負債比率為243.5%(2022年12月31日：161.8%)。

**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2023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。

## 管理層討論與分析

### 財務擔保

(i) 於2023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14,922.9百萬元（2022年12月31日：約人民幣15,499.0百萬元）。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2023年6月30日的財務資料及2022年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2023年6月30日及2022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。

(iii) 於2023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1,355,059,000元（2022年12月31日：約人民幣1,365,591,000元）。

### 市場回顧

縱觀上半年，房地產行業與國民經濟整體走勢高度一致。一季度在疫情積壓需求釋放、政策整體偏松推動下，經濟企穩回升，行業迎來了一波「小陽春」，但點狀復甦後，市場再度回落。整體來看，市場恢復力度依然有限。房地產政策環境整體延續去年末以來的寬鬆態勢，以積極引導市場預期修復，促進房地產行業回穩。

根據國家統計局統計數據，2023年1-6月份，全國房地產開發投資58550億元，同比下降7.9%；商品房銷售面積59515萬平方米，同比下降5.3%；商品房銷售額63,092億元，同比增長1.1%。由於宏觀經濟承壓，當前行業風險仍未完全出清，市場信心仍需要較長時間修復。整體來看，雖然政府給予各項政策支持，但房地產市場仍然面臨前所未有的挑戰和壓力，尤其民營企業依然面臨較大流動性壓力。

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，積極進行現金流和債務管理，構建抵禦行業風險的韌性，實現穩健的發展。

## 管理層討論與分析

## 業務回顧

當前，地產行業處於深度調整期，築底行情還將延續，面對複雜多變的市場環境，集團自成立28年以來，深耕房地產市場，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2023年6月30日，集團旗下擁有165個項目（不含尾盤），分佈於廣州、深圳、香港、重慶、成都、杭州、上海、北京等44個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,381萬平方米，權益比例約為74%。

2023上半年，集團預售額合計人民幣190.72億元，預售面積為102.2萬平方米，預售均價為18,660/平方米。按預售金額貢獻劃分，在售94個項目中，50%來自粵港澳大灣區，25%來自長三角區域；按城市等級劃分，92%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濶•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、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。在「保交付」、「保民生」的政策號召下，多區域通過推出現樓、準現樓，聚焦竣工竣備，提升交付品質，全力保交付。2023年上半年，合景泰富共交付房屋接近10,000套，交付面積達85.24萬平方米，位列億翰智庫2023年1-6月中國典型房企交付業績榜中TOP50。

## 投資性物業

作為中國城市綜合運營商，集團堅持多元化發展，截至目前，集團已開發47個投資性物業，其中商場11個、寫字樓10個、酒店26個。

隨著防疫措施全面放開，上半年，集團商場業務逐步回暖。集團通過旗下商場週年店慶系列活動、各類同頻文化活動，打造多元購物體驗，吸引客流量。成都「摩方」、「悠方」獲得由「聯商網」頒發的「2022年度標桿商業項目」、「2023融享城南 — 高新66消費節「最具人氣商業體」」等獎項。

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強企業的長期合作夥伴。

## 管理層討論與分析

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。上半年，部分寫字樓出租率下降，導致租金收入有所下降。

酒店方面，目前集團旗下已開業酒店共計26個，其中包括國際酒管集團合作以及自有品牌酒店。旗下酒店遍及北京、上海、廣州、成都、蘇州、杭州、重慶等核心城市。

經過多年發展以及去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。今年6月，成都前沿醫學中心木蓮莊全新亮相；7月，重慶洪崖洞MUSTEL木文緹酒店及北京門頭溝MUSTEL木文緹酒店相繼亮相，集團自營品牌酒店進駐了新的城市。在疫情控制措施全面放開後，集團旗下的酒店出租率呈回暖趨勢。

## 夯實ESG管理，履行企業社會責任

合景泰富集團在設計、規劃、建造等全週期流程中注入與ESG相關的戰略考量，並已經設立ESG委員會及工作小組。集團積極探索未來城市可持續建設與運營的方向，積極響應國家雙碳目標，重視綠色發展，對房屋質量重點把控，依循嚴格高標準，積極探索未來城市可持續發展的方向。

在綠色建築方面，集團在項目的開發和運營中，秉持綠色引領與環境共生的理念。在中國內地共有109個已認證綠色建築項目及46個正在進行認證過程的項目，本集團在香港還有1個項目獲得了香港綠色建築協會頒發的綠建環評新建建築(HKGBC BEAM Plus)金級暫定評級。

在企業表現方面，集團積極探索和了解社會公益話題及社會發展需要，本集團通過創意公益新模式，打造人人公益、移動益、數字化公益的慈善平台。

當前，全球最大指數公司MSCI對集團的ESG評級為「BBB」級。集團近兩年在ESG方面多次獲得認可，反映出集團在可持續發展上不斷探索的優異成果備受國際資本市場認可。2023年，集團獲得由「港股100強研究中心」頒發的「港股100強第十屆ESG卓越企業獎」。這一成果，切合集團長期以來秉承可持續發展的理念，突出其在產品中踐行可持續發展戰略。

展望未來，合景泰富將不斷建立健全ESG管理體系，提升ESG治理水平，堅定ESG發展理念。合景泰富也將一如既往，在新週期要求之下展現探索綠色可持續發展之路的履責實踐，並在低碳、綠色、健康方面深耕，助力城市人居的高質量發展，致力實現環境、社會及企業的和諧共生。

## 管理層討論與分析

## 市場展望

展望未來，伴隨著經濟有序復甦以及各類政策推動，國內房地產市場有望逐步回暖。

7月初，中國人民銀行、國家金融監管總局聯合發佈通知，對「金融16條」中關於房企存量融資展期等政策進行延期，這將有利於緩解房企流動性壓力，有利於推進「保交樓」「保交付」。於2023年7月24日，中央政治局會議明確指出「要切實防範化解重點領域風險，適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

近期中央及各部委密集發聲，有助於帶動房地產市場預期和信心的修復，但從政策改善到市場見效通常需要一個過程，相信未來地方政府會繼續通過各類政策「組合拳」，加快落實具體政策。一、二線核心城市相對嚴格的政策也會繼續優化。

下半年，本集團將積極做好債務和現金流管理。集團正在進行境外債務全面重組工作。目前，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「抓銷售、促回款」，加快項目去化；同時通過大單銷售，促進現金回流。

下半年，集團將把更多精力和資金放到「保交樓」、「保民生」方面，保障客戶權益。集團將聚焦重點項目工程竣備，推出現樓、準現樓，穩定市場信心。

新環境下，集團將積極擁抱房地產週期變化，以優質產品回應市場需求。合景泰富集團將不斷加強企業管理，繼續秉承「以心築家•創建未來」的理念，持續為客戶創造價值，推動可持續經營，堅持長期主義。

## 管理層討論與分析

## 本集團物業發展情況概覽

於2023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、武漢、徐州、嘉興、台州、常熟、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州、東莞、西安、鹽城及香港。

編號	主要項目	地區	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	918	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	40	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	15	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	16	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	10	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	65	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	8	50
14	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	137	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	11	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	448	67
17	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	2	10
18	科賢中心	廣州	寫字樓／商業	6	50
19	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
20	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	16	60
21	臻湓·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	95	100
22	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	60	62.5

## 管理層討論與分析

編號	主要項目	地區	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 (%)
23	臻湖譽園	廣州	住宅	62	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	266	100
27	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	320	100
28	臻頤府	廣州	住宅	89	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	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
32	合景國際金融廣場	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／服務式公寓	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	37	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	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	21	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	3	20
44	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	122	50
45	明月濱河	蘇州	住宅／商業	7	51
46	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	23	49
47	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	31	50
48	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
49	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	234	100
50	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	577	55

## 管理層討論與分析

編號	主要項目	地區	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 (%)
51	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	45	100
52	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	1	100
53	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	8	50
54	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
55	摩方	北京	商業	16	100
56	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
57	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	63	100
58	濶瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
59	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	190	100
60	合景昕悅	北京	住宅	2	100
61	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	31	100
62	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	95	100
63	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	339	100
64	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
65	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
66	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	27	50
67	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	55	51
68	天悅	上海	住宅	3	100
69	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
70	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	227	25
71	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	200	100
72	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
73	肆悅府	天津	住宅／商業	94	100
74	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
75	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	242	100

## 管理層討論與分析

編號	主要項目	地區	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 (%)
76	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	56	100
77	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	80	100
78	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	9	100
79	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
80	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
81	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	405	100
82	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
83	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	3	100
84	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
85	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
86	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
87	春來曉園	杭州	住宅／商業	9	50
88	攬月臻翠府	杭州	住宅／別墅／寫字樓／商業	87	100
89	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	28	25
90	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
91	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
92	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
93	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	844	50
94	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	30	51
95	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	7	33.3
96	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
97	龍悅江山	佛山	住宅／商業	4	34
98	廬月灣	合肥	住宅／商業	1	100
99	廬江壹號	合肥	住宅／商業	85	100
100	公園天下	合肥	住宅	2	50
101	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	9	100
102	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	129	100
103	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
104	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
105	瓏樾東方	徐州	住宅	137	100
106	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
107	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
108	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100

## 管理層討論與分析

編號	主要項目	地區	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 (%)
109	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	359	100
110	臨海天峻	台州	住宅	2	100
111	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
112	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
113	萬家之星	台州	住宅／商業	2	33
114	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
115	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
116	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
117	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
118	董浜香悅四季	常熟	住宅	6	40
119	褐石源築	常熟	住宅	1	25
120	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
121	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	16	100
122	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	213	100
123	映月台	重慶	住宅／商業	1	39
124	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
125	璟月台	重慶	住宅／商業	1	50
126	錦著天逸花園	太倉	住宅	28	100
127	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
128	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
129	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	100	100
130	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
131	映月台	中山	住宅／商業	31	50
132	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
133	悅湖四季	南通	住宅	1	70
134	濠悅府	南通	住宅	21	70
135	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	17	100
136	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	953	100
137	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	61	51
138	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	28	51
139	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	18	55

## 管理層討論與分析

編號	主要項目	地區	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 (%)
140	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／教育	79	50
141	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
142	合景閔山郡•天樾四季	惠州	住宅／商業	215	100
143	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
144	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
145	疊翠峰	江門	住宅	1	100
146	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	42	100
147	天璽	溫州	住宅／商業	5	100
148	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
149	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
150	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
151	寧波北侖項目	寧波	住宅	1	49
152	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
153	美雲合府	寧波	住宅	2	50
154	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
155	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	57	34
156	南麓山居	郴州	住宅／別墅	71	50
157	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	211	75
158	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	27	100
159	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	259	67.11
160	雲湖天境•觀湖[2期]	昆明	住宅／商業	87	70.56
161	雲湖天境•觀湖[1期]	昆明	住宅／商業	112	70.56
162	合景•匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	659	100
163	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
164	三亞海棠灣項目	三亞	服務式公寓	8	6.72
165	凱玥(前稱鴨脷洲項目)	香港	住宅	35	50

## 管理層討論與分析

### 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團僱用總數約2,381名僱員。截至2023年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣381.1百萬元。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。

## 其他資料

## 董事及最高行政人員於證券的權益

於2023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、相關股份及債權證的權益及淡倉而須(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有關條文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 <sup>(1)</sup>
	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 <sup>(3)</sup>	399,053,500 <sup>(2)(3)</sup>	1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 <sup>(4)</sup>	1,443,385,000 <sup>(2)(4)</sup>	1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 <sup>(5)</sup>	1,553,761,500 <sup>(2)(5)</sup>	1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222 <sup>(6)</sup>	112,000 <sup>(7)</sup>	—	—	459,222	0.01%
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2023年6月30日的3,418,883,945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32,000股獎勵股份已歸屬，其中1,406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。

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 <sup>(1)</sup>	2,000,000美元
	配偶權益 <sup>(2)</sup>	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 <sup>(3)</sup>	6,650,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000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之上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生之配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%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之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6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%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之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2023年6月30日，概無本公司董事或最高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、相關股份及債權證中，擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文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。

其他資料

## 主要股東權益

於2023年6月30日，據董事所悉，下列實體(本公司董事或最高行政人員除外)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 <sup>(1)</sup>
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 <sup>(2)</sup>	1,299,046,500	399,053,500 <sup>(6)</sup>	1,698,100,000	49.67%
英明 <sup>(3)</sup>	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 <sup>(4)</sup>	254,715,000	1,443,385,000 <sup>(6)</sup>	1,698,100,000	49.67%
和康 <sup>(5)</sup>	144,338,500	1,553,761,500 <sup>(6)</sup>	1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2023年6月30日的3,418,883,945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。
- (7) 孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事、孔健濤先生為正富的唯一董事及孔健楠先生為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無其他人士(除本公司董事或最高行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有或被當作或視為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。

於截至2023年6月30日止六個月內，概無購股權獲授出、行使、失效或尚未行使。

## 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。

於截至2023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2023年 1月1日 未歸屬	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	於2023年 6月30日 未歸屬
蔡風佳（執行董事）	14.04.2020	(1)	32,000	—	(32,000) <sup>(2)</sup>	—	—
本公司若干附屬公司的董事	14.04.2020	(1)	96,500	—	(96,500) <sup>(3)</sup>	—	—
其他入選參與者	14.04.2020	(1)	26,000	—	(26,000)	—	—
其他獨立入選參與者	14.04.2020	(1)	333,000	—	(319,500) <sup>(3)</sup>	(13,500)	—
<b>總計</b>			487,500	—	(474,000)	(13,500)	—

附註：

- 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日歸屬日期分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- 根據計劃規則，本公司授予蔡風佳先生的合共32,000股獎勵股份於期內歸屬，其中1,406股獎勵股份已由受託人分別以平均價1.1815港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- 根據計劃規則，就本公司於期內歸屬已授予其若干附屬公司的董事及其他獨立入選參與者的416,000股獎勵股份而言，357,000股獎勵股份乃授予中國居民承授人，其中4,564股及14,038股獎勵股份已由受託人分別以平均價1.1815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。

於截至2023年6月30日止期間，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，惟偏離守則條文第C.5.7條除外。

企業管治守則的守則條文第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。

期內，向廣州凱創商務投資集團有限公司（「廣州凱創」）出租物業，而孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創的董事及最終實益擁有人。因此，孔健濤先生被視為於該等租賃中擁有重大利益。上述持續關連交易乃以書面決議案（而非舉行實質董事會會議）方式處理。

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的效率最大化。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業管治守則項下之規定。

## 董事資料變動

孔健楠先生已卸任合景悠活集團控股有限公司（一間於香港聯交所上市的公司）的行政總裁，自2023年6月2日起生效，惟留任執行董事職務。

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2023年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

## 經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

其他資料

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023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

### 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)就向本公司授出上限為400百萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資(含超額貸款權)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2023年6月30日止六個月的任何中期股息(2022年：無)。

## 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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	4	7,453,959	8,469,502
銷售成本		(7,011,552)	(7,000,523)
毛利		442,407	1,468,979
其他收入及收益淨額	4	881,311	1,121,842
銷售及營銷開支		(590,129)	(782,328)
行政開支		(733,228)	(739,999)
其他營運開支		(2,509,844)	—
投資物業公允值虧損淨額		(1,254,009)	(259,977)
融資成本	5	(1,334,651)	(107,750)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(43,811)	201,634
合營企業		(4,657,991)	(153,325)
<b>稅前(虧損)/利潤</b>	6	(9,799,945)	749,076
所得稅開支	7	(128,990)	(244,401)
期內(虧損)/利潤		(9,928,935)	504,675
應佔：			
本公司擁有人		(9,888,712)	435,000
非控股權益		(40,223)	69,675
		(9,928,935)	504,675
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利</b>	9		
<b>基本</b>			
— 就期內(虧損)/利潤而言		人民幣(289.3)分	人民幣13.7分
<b>攤薄</b>			
— 就期內(虧損)/利潤而言		人民幣(289.2)分	人民幣13.7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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>期內(虧損)/利潤</b>	<b>(9,928,935)</b>	504,675
<b>其他全面虧損</b>		
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	(528,161)	(850,055)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(52,054)	(23,652)
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(580,215)	(873,707)
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	(488,615)	(657,786)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(488,615)	(657,786)
<b>期內經扣除稅項後的其他全面虧損</b>	<b>(1,068,830)</b>	(1,531,493)
<b>期內全面虧損總額</b>	<b>(10,997,765)</b>	(1,026,818)
應佔：		
本公司擁有人	(10,957,542)	(1,096,493)
非控股權益	(40,223)	69,675
	<b>(10,997,765)</b>	<b>(1,026,818)</b>

## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	9,720,375	9,721,419
投資物業		27,014,267	28,618,674
土地使用權		3,720,774	3,762,850
於聯營公司的權益		8,444,705	9,772,013
於合營企業的權益		35,614,387	35,717,694
遞延稅項資產		3,682,488	3,537,738
非流動資產總額		88,196,996	91,130,388
<b>流動資產</b>			
在建物業		62,277,854	62,607,658
持作銷售用途的竣工物業		12,294,551	15,696,914
應收貿易賬款	11	437,913	491,382
預付款、其他應收款及其他資產		16,925,132	18,269,059
應收一家合營企業款項		22,532	22,532
可收回稅款		1,322,369	1,328,260
現金及銀行結餘	12	5,168,540	10,337,890
流動資產總額		98,448,891	108,753,695
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	13	16,541,594	15,540,743
租賃負債		84,613	144,326
其他應付款及應計款項		37,426,178	38,499,237
應付合營企業款項		8,848,954	9,996,546
應付聯營公司款項		2,292,322	3,328,395
付息銀行及其他借貸	14	27,339,417	22,245,015
應付稅項		13,954,872	13,509,750
流動負債總額		106,487,950	103,264,012
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(8,039,059)</b>	<b>5,489,683</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>80,157,937</b>	<b>96,620,071</b>

## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併財務狀況表

	附註	於 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>80,157,937</b>	96,620,071
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		542,334	751,415
付息銀行及其他借貸	14	48,355,607	53,145,577
遞延稅項負債		2,295,941	2,521,742
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		51,195,924	56,420,776
<b>資產淨值</b>		<b>28,962,013</b>	40,199,295
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	15	325,768	325,735
庫存股份	15	—	(8)
儲備		20,404,768	31,174,049
		20,730,536	31,499,776
<b>非控股權益</b>		<b>8,231,477</b>	8,699,519
<b>權益總額</b>		<b>28,962,013</b>	40,199,295

## 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											非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (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)	儲備金 人民幣千元 (未經審核)	匯兌 變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	以股權為 基礎員工 補償儲備 人民幣千元 (未經審核)	資產 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)	保留利潤 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	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	—	88	9,275	—	—	(9,363)	—	—	—	—	—	—	
轉撥至儲備	—	—	—	116,265	—	—	—	—	(116,265)	—	—	—	
發行庫存股份	89	(89)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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	
於2023年1月1日	325,735	(8)	447,258	3,588,170	(1,785,388)	12,754	92,578	497,585	28,321,092	31,499,776	8,699,519	40,199,295	
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,888,712)	(9,888,712)	(40,233)	(9,928,935)	
期內其他全面收入：													
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	(1,016,776)	—	—	—	—	(1,016,776)	—	(1,016,776)	
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	—	(52,054)	—	—	—	—	(52,054)	—	(52,054)	
期內全面收入總額	—	—	—	—	(1,068,830)	—	—	—	(9,888,712)	(10,957,542)	(40,233)	(10,997,765)	
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	492	—	—	—	492	—	492	
非控制權益償還資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(240,009)	(240,009)	
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員	—	41	4,872	—	—	(4,913)	—	—	—	—	—	—	
轉撥至儲備	—	—	—	105,872	—	—	—	—	(105,872)	—	—	—	
發行庫存股份	33	(33)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	187,810	—	187,810	(187,810)	—	
在購股權被沒收或到期時轉撥 購股權儲備	—	—	—	—	—	(8,333)	—	—	8,333	—	—	—	
於2023年6月30日	325,768	—	452,130*	3,694,042*	(2,854,218)*	—	92,578*	685,395*	18,334,841*	20,730,536	8,231,477	28,962,013	

\* 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20,404,768,000元(2022年12月31日：約人民幣31,174,049,000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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流</b>			
稅前(虧損)/利潤		(9,799,945)	749,076
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	1,334,651	107,750
匯兌收益	4	(210,498)	(299,989)
分佔合營企業損益		4,657,991	153,325
分佔聯營公司損益		43,811	(201,634)
股權為基礎的補償費用		492	2,083
利息收入	4	(147,539)	(255,225)
出售物業、廠房及設備項目收益	6	(203)	(1,558)
出售投資物業收益		(79,964)	—
終止租賃的收益		(129,828)	—
折舊	6	165,068	189,379
攤銷土地使用權	6	15,764	15,819
投資物業公允值虧損淨額		1,254,009	259,977
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損	6	2,509,844	—
出售合營企業的虧損		3,225	—
收購附屬公司的收益		—	(259,575)
出售聯營公司的虧損		22,716	—
營運資金變動前的經營現金流		(360,406)	459,428
營運資金變動		907,455	3,396,565
經營所得現金		547,049	3,855,993
已收利息		147,539	255,225
已付所得稅		(48,527)	(303,965)
經營活動所得現金流淨額		646,061	3,807,253

## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流淨額	646,061	3,807,253
<b>投資活動現金流</b>		
購買物業、廠房及設備項目	(17,240)	(16,536)
購買投資物業	(68,444)	(324,208)
出售物業、廠房及設備所得款項	762	445
出售投資物業所得款項	498,806	—
向合營企業投資及與合營企業往來款項	(6,255,409)	(2,465,035)
向聯營公司投資	(82,375)	—
出售合營企業	25,901	—
出售聯營公司	2,449	—
聯營公司還款	761,643	63,347
收購附屬公司	—	(19,910)
受限制現金減少	4,193,244	3,221,813
已收合營企業分派股息	497,855	211,371
已收一家聯營公司分派股息	—	7,500
投資活動(所用)/所得現金流淨額	(442,808)	678,787
<b>融資活動現金流</b>		
優先票據償還款項淨額	—	(1,643,675)
銀行及其他借貸償還款項淨額	(788,838)	(2,214,650)
受限制現金增加	(186,000)	(297,000)
已付利息	(2,001,920)	(2,411,881)
已付股息	—	(539,289)
融資活動所用現金流淨額	(2,976,758)	(7,106,495)
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(2,773,505)</b>	<b>(2,620,455)</b>
期初的現金及現金等值物	3,356,104	7,715,390
匯率變動影響淨額	3,300	28,908
<b>期末的現金及現金等值物</b>	<b>585,899</b>	<b>5,123,843</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	585,899	5,123,843
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	—	—
現金及現金等值物	585,899	5,123,843

## 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2023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2022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

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本集團銀行及其他借貸(包括債務證券)的義務。

截至2023年6月30日,本集團錄得流動負債淨值為約人民幣8,039百萬元,及本集團付息銀行及其他借貸的流動部分為約人民幣27,339百萬元,而其現金及銀行結餘為約人民幣5,169百萬元,包含現金及現金等值物為約人民幣586百萬元。

## 簡明合併中期財務資料

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基礎(續)

於2023年5月14日，本公司尚未就一筆於2024年到期的6.0厘優先票據(國際證券識別碼：XS2530437172/通用編號：253043717)(「2024年1月票據」)之本金119,238,870美元及其利息作出贖回付款。根據2024年1月票據的條款，未能於強制贖回日期(即2023年5月14日)支付該部分本金及於強制贖回日期後30日寬限期屆滿時支付利息將構成違約事件。誠如於2023年4月28日刊發當中包含本公司核數師於其所發出核數師報告中就有關持續經營的多項不確定因素而不發表意見之本公司2022年年報所披露，本集團未能按照付息銀行及其他借貸的預定還款日期(即2023年4月28日)支付其本金人民幣212百萬元(「違約借貸」)，因而觸發包含2024年1月票據及本公司若干以美元計值的債務證券在內之若干長期付息銀行及其他借貸的交叉違約(「交叉違約借貸」)。該等債務證券自2023年5月16日起已於聯交所暫停買賣。自2023年4月28日起直至本報告日期止，本集團尚未償還違約借貸及交叉違約借貸的未償還款項。

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) 本集團正積極與數家現有合作的金融機構就重續若干借貸進行磋商。
- (ii) 本集團將就違約借貸及交叉違約借貸與本集團的現有貸款人進行磋商，藉以就不對本集團採取任何行動以行使其權利要求立即償還該等借貸的本金及利息與彼等達成協議。
- (iii) 本集團一直為其所有持份者的利益探尋當前境外債務狀況的全面解決方案，以確保本集團可持續經營，並且已就此委聘了財務顧問及法律顧問。本集團一直與其顧問緊密合作，為制定當前境外債務狀況的全面解決方案作準備。
- (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，並加快收回尚未結償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。

## 簡明合併中期財務資料

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基礎(續)

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2023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(尤其是與本集團違約借貸及交叉違約借貸的現有貸款人成功磋商，就不對本集團採取任何行動以行使其權利要求立即償還該等借貸的本金及利息與彼等達成協議)，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金並履行其於2023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) 於需要時成功獲得額外新融資來源。
- (ii) 成功就延期償還借貸與銀行及金融機構進行磋商。
- (iii) 成功就違約借貸及交叉違約借貸與本集團的現有貸款人進行磋商，就不對本集團採取任何行動以行使其權利要求立即償還該等借貸的本金及利息與彼等達成協議。
- (iv) 成功就本集團境外債務狀況達成全面解決方案及重組。
- (v) 成功及適時實施各項計劃，以加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，加速收回尚未結價的銷售所得款項及其他應收款項，以及控制成本及控制資本開支以產生充足的淨現金流入。
- (vi) 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。

## 簡明合併中期財務資料

## 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2022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17號	保險合同及相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 – 第二支柱示範規則

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	6,604,073	7,724,648
酒店營運收入	394,920	273,663
來自其他來源的收入		
總租金收入	454,966	471,191
	<b>7,453,959</b>	<b>8,469,502</b>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	147,539	255,225
匯兌淨差額	210,498	299,989
其他	523,274	566,628
	<b>881,311</b>	<b>1,121,842</b>

## 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)

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，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2023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)
<b>收入確認類型：</b>			
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	6,604,073	394,920	6,998,993
<b>收入確認時間：</b>			
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	6,604,073	394,920	6,998,993

## 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)
<b>收入確認類型：</b>			
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
<b>收入確認時間：</b>			
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

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	6,604,073	454,966	394,920	7,453,959
<b>分部業績</b>	<b>(7,821,818)</b>	<b>(995,563)</b>	<b>128,556</b>	<b>(8,688,825)</b>
<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				(1,334,651)
稅前(虧損)/利潤				(9,799,945)
所得稅開支				(128,990)
期內(虧損)/利潤				(9,928,935)

## 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)
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售及收入	7,724,648	471,191	273,663	8,469,502
<b>分部業績</b>	<b>319,230</b>	<b>81,724</b>	<b>41,202</b>	<b>442,156</b>
<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				(107,750)
稅前利潤				749,076
所得稅開支				(244,401)
期內利潤				504,675

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	3,026,854	2,560,565
租賃負債利息	24,457	38,463
減：資本化利息	(1,716,660)	(2,491,278)
	<b>1,334,651</b>	<b>107,750</b>

## 簡明合併中期財務資料

## 6. 稅前(虧損)/利潤

本集團稅前(虧損)/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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	6,809,100	6,791,516
減：確認政府資助	(3,534)	—
	6,805,566	6,791,516
提供服務成本	205,986	209,007
折舊	165,068	189,379
攤銷土地使用權	40,954	35,975
減：於在建資產中資本化之金額	(25,190)	(20,156)
	15,764	15,819
出售物業、廠房及設備項目收益	(203)	(1,558)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	361,758	506,242
股權為基礎的補償費用	459	1,950
退休金計劃供款(界定福利計劃)	18,843	30,151
	381,060	538,343
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(86,720)	(167,511)
	294,340	370,832
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損*	2,509,844	—

\* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

## 簡明合併中期財務資料

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期 - 於中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	314,443	485,349
土地增值稅(「土地增值稅」)	185,098	241,585
遞延	499,541 (370,551)	726,934 (482,533)
期內總稅項開支	128,990	244,401

截至2023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632,836,000元(2022年：約人民幣42,609,000元)及約人民幣317,823,000元(2022年：約人民幣82,154,000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2023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37,093,000元(2022年：約人民幣67,211,000元)及約人民幣26,745,000元(2022年：約為人民幣8,755,000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2023年及2022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2023年及2022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2023年6月30日止六個月之任何中期股息(2022年：無)。

## 簡明合併中期財務資料

## 9. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

截至2023年6月30日止六個月之每股基本(虧損)/盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內(虧損)/利潤以及期內已發行普通股加權平均數3,418,602,066股(2022年: 3,182,918,363股)計算。

截至2023年6月30日止六個月,每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內(虧損)/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3,418,602,066股(2022年: 3,182,918,363股)(亦是用於計算每股基本(虧損)/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293,213股(2022年: 1,233,075股)。

計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據:

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>(虧損)/盈利</b>		
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(9,888,712)	435,000

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
<b>股份</b>		
計算每股基本(虧損)/盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,418,602,066	3,182,918,363
攤薄影響 - 購股權	—	—
攤薄影響 - 獎勵股份	293,213	1,233,075
計算每股攤薄(虧損)/盈利所用的普通股加權平均數	3,418,895,279	3,184,151,438

## 10. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月,本集團添置總成本約人民幣235,411,000元(2022年: 約人民幣528,323,000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 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	285,141	260,735
七至十二個月	33,977	2,667
一年以上	118,795	227,980
	<b>437,913</b>	<b>491,382</b>

## 12. 現金及銀行結餘

	於 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	5,168,540	10,337,890
減：受限制現金	(4,582,641)	(6,981,786)
現金及現金等值物	<b>585,899</b>	<b>3,356,104</b>

## 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 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	4,059,782	6,343,606
一年以上	12,481,812	9,197,137
	<b>16,541,594</b>	<b>15,540,743</b>

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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	2,349,427	5,722,562
– 無抵押	1,444,983	1,055,963
– 以港元計值的有抵押貸款	184,396	—
– 以美元計值的有抵押貸款	426,641	425,478
長期銀行貸款的即期部分(附註(c))		
– 有抵押	5,544,745	5,950,512
– 無抵押	510,001	1,100,244
– 以港元計值的有抵押貸款	1,839,996	1,779,353
– 以美元計值的有抵押貸款	882,228	851,972
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	12,512,486	3,237,875
境內公司債券 – 無抵押(附註(b))	1,644,514	2,121,056
	<b>27,339,417</b>	<b>22,245,015</b>
<b>非流動</b>		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	30,258,167	28,028,216
– 無抵押	1,041,262	1,142,976
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	15,601,886	23,974,385
境內公司債券 – 無抵押(附註(b))	1,454,292	—
	<b>48,355,607</b>	<b>53,145,577</b>
	<b>75,695,024</b>	<b>75,390,592</b>

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於2023年6月30日賬面總值約人民幣65,535,403,000元(2022年12月31日：約人民幣68,856,540,000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2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣9,874,006,000元(2022年12月31日：約人民幣10,301,047,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2023年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2023年6月30日及2022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)(i) 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，本公司償還該等優先票據。

(a)(ii) 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2022年9月14日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。於2022年9月15日，本公司以現金悉數償付該等優先票據的餘下部分。

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日發行於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2022年9月14日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。於2022年9月15日，本公司以現金悉數償付該等優先票據的餘下部分。

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2022年9月14日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。於2022年9月21日，本公司以現金悉數償付該等優先票據的餘下部分。

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2022年9月14日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。於2022年9月15日，本公司以現金悉數償付該等優先票據的餘下部分。

## 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)(iii) 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2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

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(將與於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2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

- (a)(iv) 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。

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(將與於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7.40%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7.40%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)(iv) (續)

於2020年11月13日，本公司發行年息6.30%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6.00%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200,000,000美元之5.95%優先票據合併及組成單一類別)。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300,000,000美元之7.40%優先票據合併及組成單一類別)。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。

(a)(v) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2022年9月15日到期的優先票據及於2022年9月21日到期的優先票據的未償還本金總額中至少810,000,000美元或90%。就接納交換要約的持有人而言，本金的5%會提前償還，而按年利率6.00%計息且最終到期日為2024年1月14日的新優先票據會予以發行，以交換餘下未償還本金。本公司已收到836,764,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月14日，接納交換要約的持有人已收到41,838,200美元的前期本金還款及本金額為794,925,800美元的新6.00%優先票據。本公司有權於到期日2024年1月14日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年1月14日開始每年於1月14日及7月14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2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月15日及2022年9月19日的相關公告。

就餘下未償還本金63,236,000美元而言，本公司已於該等優先票據各自的到期日償還該等優先票據，其中43,963,000美元已於2022年9月15日償還及19,273,000美元已於2022年9月21日償還。

(a)(vi) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2023年9月1日到期的優先票據的未償還本金總額中至少560,000,000美元或80%。就接納交換要約的持有人而言，按年利率7.875%計息且最終到期日為2024年8月30日的新優先票據會予以發行，以交換未償還本金。本公司已收到636,469,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月30日，接納交換要約的持有人已獲發行新7.875%優先票據。本公司有權於到期日2024年8月30日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年2月28日開始每年於2月28日及8月30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2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月30日及2022年10月5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)

- (b)(i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬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(已調整至年息7.00%)，由境內公司債券發行日起第三年末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。

於2022年12月17日，廣州合景償還第二類債券。

- (b)(ii) 於2016年3月28日，本集團全資附屬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(已調整至年息7.0%)，由境內公司債券發行日起第三年末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(「第四類債券」)，有關票面利率於截至2021年12月31日止年度已調整至年息6.60%。

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。

於2023年3月28日，廣州天建贖回部分第四類債券本金總額人民幣480,532,000元。

## 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)(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(已調整為年息7.10%)，由境內公司債券發行日起第四年末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四年半末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(「第八類債券」)，有關票面利率於截至2021年12月31日止年度已調整至年息6.50%；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五年末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本金總額為人民幣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。

於2022年3月18日，廣州合景購回部分債券本金人民幣960,000,000元。

於2023年3月18日，廣東合景償還此境內公司債券。

(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5.60%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。

於2022年8月25日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣1,796,761,000元。

## 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)(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。

於2022年10月12日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣485,000,000元。

(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。

於2022年11月2日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣320,000,000元。

(b)(viii) 於2021年8月2日，廣州合景在中國發行本金總額為人民幣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。

(b)(ix) 於2023年1月30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。

(c) 於2023年6月30日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎3.1%至10% (2022年12月31日：年利率3.4%至10%)。

(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貸成本。截至2023年6月30日止六個月，本集團已合共贖回及出售本金總額分別約人民幣480,532,000元及人民幣771,150,000元的債券。

## 簡明合併中期財務資料

## 15. 股本

	於		於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	2023年 6月30日	2022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	3,418,883,945	325,768	3,418,506,445	325,735

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2023年1月1日	3,418,506,445	325,735	(8)	447,258	772,985
發行庫存股份	377,500	33	(33)	—	—
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	41	4,872	4,913
於2023年6月30日	3,418,883,945	325,768	—	452,130	777,898

	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

## 簡明合併中期財務資料

## 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。

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。

## 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。杭州雋安主要從事物業開發業務。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：

	<b>於收購時 確認的公允值</b>
	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)
<b>按公允值計量的可識別淨資產總額</b>	<b>195,654</b>
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。

## 17. 財務擔保

(i) 於2023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14,922,884,000元(2022年12月31日：約人民幣15,499,033,000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2023年6月30日及2022年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

(ii) 於2023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15,331,592,000元(2022年12月31日：約人民幣16,292,484,000元)提供擔保。

(iii) 於2023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1,355,059,000元(2022年12月31日：約人民幣1,365,591,000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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	580,054	582,148
本集團開發作銷售用途的物業	5,907,698	6,228,366
投資物業	221,714	240,665
	<b>6,709,466</b>	<b>7,051,179</b>

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	1,753,707	2,260,674

## 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	8,545	7,926
退休福利	296	299
股權為基礎的補償費用	147	587
已付主要管理人員的薪酬總額	<b>8,988</b>	<b>8,812</b>

## 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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入於合營企業的權益：		
向合營企業墊款	24,758,632	19,640,192
計入於聯營公司的權益：		
向聯營公司墊款	604,971	917,750
計入預付款、其他應收款及其他資產：		
應收合景悠活款項	194,440	194,440
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	800,061	440,712
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	22,532	22,532
計入流動負債：		
應付聯營公司款項	2,292,322	3,328,395
應付合營企業款項	8,848,954	9,996,546

於2023年6月30日，除總額約人民幣1,463,292,000元(2022年12月31日：約人民幣1,406,959,000元)的若干向合營企業墊款按年息介乎6.0%至16.0%(2022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2023年6月30日及2022年12月31日，若干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2023年6月30日及2022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2023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10,157,000元(2022年：約為人民幣15,270,000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日在聯交所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2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>對合景悠活集團的租金收入</b>		
物業租賃：		
物業	1,600	2,178
停車位	3,450	2,392
	5,050	4,570
資訊科技收入	1,000	1,000
<b>對合景悠活集團的服務費用</b>		
住宅物業管理服務：		
住宅預售管理服務	57,545	89,329
住宅物業管理服務	65,225	55,500
	122,770	144,829
物業代理服務	2,206	63,850
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	9,027	6,083
商業物業管理服務	74,287	65,066
	83,314	71,149
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	59,790	57,335
商業增值服務	7,935	7,852
	67,725	65,187
宣傳策劃服務	20,073	16,174
營銷渠道管理服務	435	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2023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74,694,000元(2022年：約人民幣124,720,000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2023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%(2022年：6.0%至16.0%)。利息收入約人民幣65,449,000元(2022年：約人民幣49,903,000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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2022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	75,695,024	49,249,954	75,390,592	59,098,208

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／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：

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2023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。

## 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)**

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月及截至2022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2023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	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	49,249,954	—	49,249,954

於2022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 (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	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	59,098,208	—	59,098,208

**21. 報告期後事項**

於2023年8月15日，本公司訂立協議，出售本公司之附屬公司杭州致延投資有限公司50%的股權，代價為約人民幣1,176,611,000元。

於2023年8月15日，本公司訂立協議，出售本公司之附屬公司蘇州市景譽房地產開發有限公司50%的股權，代價為約人民幣517,352,000元。

於2023年8月15日，本公司訂立協議，出售本公司之附屬公司蘇州市卓譽房地產開發有限公司51%的股權，代價為約人民幣378,000,000元。

**22. 批准未經審核簡明合併中期財務資料**

董事會於2023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。