



# 目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	9
其他資料	27
項目概覽	37
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	38
簡明合併全面收益表	39
簡明合併財務狀況表	40
簡明合併權益變動表	42
簡明合併現金流量表	43
簡明合併中期財務資料附註	45

## 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

李嘉士太平紳士  
譚振輝  
李彬海

## 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)  
李嘉士太平紳士  
李彬海

## 薪酬委員會

譚振輝(主席)  
孔健岷  
李彬海

## 提名委員會

孔健岷(主席)  
譚振輝  
李彬海

## 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

## 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26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, 亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恆穩發展。

本人欣然提呈本集團截至2021年6月30日止半年業績。本集團錄得按權益合併收入約人民幣22,222.1百萬元，較2020年同期增加10.8%。核心利潤為人民幣3,324.9百萬元，與2020年同期來自持續經營業務的核心利潤相比上升4.6%。

本公司董事會(分別為「董事會」及「董事」)決議宣派截至2021年6月30日止半年股息每股人民幣37分。

2021上半年，中央「房住不炒」政策主基調不變，新的政府工作報告明確提出「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標，以促進房地產市場平穩健康發展。

隨著投融資端各項政策的不斷加碼，地產長效機制建設日臻完善，房地產行業進入了新的格局，合景泰富也在用心思考，我們應該如何順勢向上，轉變經營方式，抓住機遇，增強綜合實力，實現規模與效益的平衡穩健發展，在可持續發展的道路，為我們的社會、股東、客戶創造長效價值！

## 1. 以心築家，營銷創新，夯實主航道業務

合景泰富成立26週年來，在企業經營主戰場，始終秉承「以心築家，創建未來」的使命，在變革中不斷創新。隨著地產行業進入存量時代，市場對住宅的設計、品質有著更高的追求，合景泰富執著於對產品設計和品質的追求，以先行者的姿態，不斷為客戶創建高品質、高附加值的物業，實現人們追求美好生活的夢想。今年上半年，成都臻林、重慶天鑾、廣州臻玥、杭州攬月臻翠府等高端項目陸續亮相，備受市場青睞。下半年，廣州臻溢·名鑄、廣州臻頤府、廣州臻尚溢府等高端「臻」系列產品亦將登場，展現合景鍛造豪宅產品的卓越能力、對家和品質生活的追求。

不斷更迭的市場環境對房企在營銷模式、策略和營銷人員的培育帶來了新的挑戰。集團營銷結合實際形勢，突破創新，開拓了「一合好房」線上營銷平台，讓客戶在線瞭解集團旗下所有房源動態的新渠道。同時，集團開展一系列「蓄能計劃」提升營銷數字化管理能力，舉辦「講武堂」提升營銷經營理念與強化經營思維。上半年，集團成功舉辦了2021合景泰富幸福置業季、「3月女神購房季」等營銷策劃活動。此外，集團積極開展營銷直播、短視頻賦能訓練營，發掘集團內部網紅主播，培養一批線上營銷人才，提升房產內容視頻化能力，並增加抖音等直播平台及垂直媒體的引流效果，成功舉辦了「618合意購房節」等創新營銷活動，以創新便捷的線上營銷模式，抓住互聯網營銷契機，實現新的突破。

集團2021上半年銷售金額為人民幣562億元，同比增長53%，我們相信，基於集團在大灣區、長三角及環渤海和中西部核心一二線城市的優質、充足的可售貨值，集團對完成今年銷售目標以及未來銷售規模持續、穩定的增長充滿信心。

## 2. 拓展視線，穩健發展，拿地渠道多元化

近年來，隨著房地產企業進入了存量時代，核心一二線城市土地招拍掛市場熱度居高不下，在當前「三條紅線」、「兩集中供地」等新的行業政策下，合景泰富將視線聚焦到多元拿地，以追求規模與利潤的穩健發展。

集團堅持貫徹嚴謹務實的土地儲備策略，深耕大灣區、長三角，聚焦一二線核心城市發展。「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動。合景泰富深耕大灣區舊改，大灣區各項城市更新政策的出爐，成為了加速區域城市更新的有力引擎。2021年集團在城市更新方面有序推進，成功中標廣州市增城區石下村和廣州市黃埔區雙沙村兩個舊村改造項目的合作主體資格。2021年預計部分舊改項目開始實現轉化為可觀的可售貨值。展望更遠的將來，集團在大灣區城市更新的全面發力將為集團補充大灣區核心城市的優質土儲，持續釋放可售貨值，城市更新內在的成本優勢也將助力集團實現規模與利潤的穩定增長。

近年來，集團也將多元化拿地渠道拓展至產業引入。合景泰富有著豐富的綜合體項目運營能力。去年集團通過產業引入的形式以較低成本在嘉興、鹽城獲取了新的地塊，並已經在今年快速轉化供貨。未來，項目將引入合景的商業，打造業態豐富的大型綜合體。集團在收併購、合作開發等渠道持續推進中，未來，多元拿地渠道將助推集團穩健高質的發展。

## 3. 多元賽道，科技賦能，推進數字化轉型

隨著房地產企業進入了存量時代，地產在「賽道」上的拓展與創新勢在必行。集團順應發展趨勢，堅持深化多元化發展，輕重並舉、協同作戰，推動經營航道拓寬，追求有質量的穩健發展。目前，集團在核心一二線城市累計已開業41個投資性物業，包括10個商場、9個寫字樓和22個酒店。未來幾年內，將有25個新商場、11個新寫字樓陸續開業。自營品牌酒店將重輕結合，向規模化方向發展。集團商業將厚積薄發，持續培育長期穩定的收入及現金流，支撐企業可持續地穩定發展。

未來，合景泰富亦將追求跨業態的合作，勾畫合景生態圈，增強企業綜合競爭力，實現共創、共享、共贏。

伴隨產業轉型升級，合景泰富集團在持續多元業務的同時，把推進數字化轉型作為企業發展的長期戰略，以轉變思維、主動創新，深化經營模式改革。目前，集團已經完成SAP財務共享運營管理系統的搭建，「一合好房」在線營銷平台、合景智慧客服平台等便捷互利網渠道也已經成功投入使用。在向管理要利潤的時代，集團將繼續應用和開拓數字化管理平台，進一步提升集團的運營能力，精細化管理，降本增效。未來，集團將憑藉強健的「數字骨骼」，持續為業務發展賦能，支撐企業未來有質量的穩健增長。

#### 4. 財務穩健，指標優化，融資渠道多元化

公司在追求規模增長的同時，持續保持財務審慎穩健。報告期內，集團債務結構優化，融資成本略有下降，「三條紅線」指標持續優化。公司持續保持行業內較高的利潤率水平，整體財務穩健。

集團通過財務管理和經營管理的提升，不斷完善資本結構，「三條紅線」各項指標均實現優化。與2020年末指標相比，剔除預收款的資產負債率下降3.3個百分點至71.8%，非受限現金短債比從1.6倍升至1.8倍，淨負債率下降7.6個百分點至54.1%。

此外，集團境內外融資渠道暢通，具備充足資金兌付到期債務。今年5月，合景泰富正式發佈「綠色融資框架」，併成功發行首筆3.78億美元綠色債券，走出了本集團的綠色金融實踐第一步，受到資本市場的廣泛認可。

## 5. 以人為本，綠色經營，堅持可持續發展

隨著中國資本市場國際化的不斷發展，國內上市公司的ESG水平正不斷得到提高，投資者、監管機構和消費者對企業ESG體系也日趨關注。集團深諳持續踐行環境、社會與管治是企業可持續發展的永恒主題。

集團堅持「內生性發展」的人才培養理念，為高潛力人才建立開放、公平的內部發展平台。在房地產的管理紅利時代，集團以人為本，樂育人才，重視可持續的人才發展與培育。

中國明確提出「力爭2030年前實現碳達峰，2060年前實現「碳中和」的目標。合景泰富集團積極落實綠色理念，堅定不移地走可持續發展的道路，積極探索符合自身的「碳中和」可行路徑，並加大節能、環保等細節性調整。集團立志於在未來三年內提高綠色建築的比例，實現建築降能降耗的目標，持續為節能減排作出應有貢獻。今年集團綠色金融框架的搭建也進一步展現企業踐行ESG、走可持續發展的決心。

未來，合景將繼續做有溫度的企業，將慈善公益視為義不容辭的責任，用實際行動支持中國慈善事業的發展，向社會傳遞溫暖與正能量，走可持續發展的道路，實現有質量的穩定增長。

## 展望下半年

在中央「房住不炒」政策主基調和「穩地價、穩房價、穩預期」的大趨勢下，面對偏緊政策導向和更豐富的市場需求，合景泰富集團將繼續秉承「以心築家，創建未來」的核心理念，順應大勢，聚焦經營，多元賽道，協同共贏。下半年，集團將堅定推進數字化轉型，全面提升綜合能力，提高集團治理水平，走可持續發展道路，向上而生，穩中求進！

## 致謝

本人謹代表集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作伙伴以及長久以來支持和幫助合景泰富的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工堅定不移的支持和奉獻，合景泰富因為你們的傑出智慧和不懈努力才能持續發展。下半年，讓我們立足當下，以可持續的發展為重要戰略方向，穩步前行！

主席  
孔健岷

2021年8月27日

# 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2021年上半年的收入約人民幣12,973.8百萬元，較2020年同期約人民幣12,936.0百萬元(經重述)增加0.3%。

截至2021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12,188.8百萬元、人民幣445.0百萬元及人民幣340.0百萬元。

於2021年上半年的按權益合併收入約人民幣22,222.1百萬元，較2020年同期約人民幣20,055.6百萬元(經重述)增加10.8%。

### 物業開發

截至2021年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣12,188.8百萬元，較2020年同期約人民幣12,449.1百萬元減少2.1%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2020年上半年1,001,696平方米減少至2021年同期770,971平方米。儘管已交付總建築面積減少，截至2021年6月30日止六個月，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2020年同期每平方米人民幣12,428元增加至每平方米人民幣15,810元，反映城市間的交付組合及產品組合與2020年同期相比有所變化。

截至2021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21,184.8百萬元，較2020年同期約人民幣19,493.8百萬元增加8.7%，主要由於按權益合併已確認平均銷售價格由2020年上半年的每平方米人民幣12,949元增加至2021年同期的每平方米人民幣16,800元。已交付按權益合併總建築面積由2020年上半年的1,505,381平方米減少至2021年同期1,261,032平方米。

### 物業投資

截至2021年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣445.0百萬元，較2020年同期約人民幣352.1百萬元增加26.4%，主要由於出租投資物業增加所致。

### 酒店營運

截至2021年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣340.0百萬元，較2020年同期約人民幣134.8百萬元增加152.2%，主要由於新冠肺炎疫情得到控制而入住率提高所致。

### 銷售成本

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

截至2021年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣9,074.1百萬元，較2020年同期約人民幣8,757.8百萬元(經重述)增加3.6%。銷售成本中包括於期內出售的一座辦公樓有關的累計公允價值變動約人民幣568.5百萬元，因為該物業在過往期間分類為投資物業。

截至2021年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2020年同期的人民幣3,852元增加至人民幣5,995元，是由於城市間的交付組合與2020年同期相比有所變化。

截至2021年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2020年同期的人民幣3,447元增加至人民幣4,452元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的中端物業增多。

截至2021年6月30日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣15,507.5百萬元，較2020年同期約人民幣13,568.3百萬元(經重述)增加14.3%，主要由於物業銷售所產生的按權益合併每平方米成本增加所致。

### 毛利

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣3,899.7百萬元，較2020年同期約人民幣4,178.3百萬元(經重述)減少6.7%。毛利減少主要由於2021年上半年總銷售成本增加所致。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率30.1%(2020年：32.3%(經重述))。

截至2021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7,283.1百萬元，較2020年同期約人民幣6,487.3百萬元(經重述)增加12.3%。按權益合併核心毛利增加主要由於2021年上半年的按權益合併收入增加所致。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率32.8%(2020年：32.3%(經重述))。

### 其他收入及收益淨額

截至2021年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣885.4百萬元，較2020年同期約人民幣1,219.2百萬元(經重述)減少27.4%，主要包括利息收入約人民幣289.7百萬元及與合營項目有關的項目管理費收入約人民幣447.1百萬元。

### 銷售及營銷開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣782.9百萬元，較2020年同期約人民幣418.8百萬元(經重述)增加86.9%，主要由於合景悠活分拆後服務費無法被抵消而增加所致。

### 行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣888.2百萬元，較2020年同期約人民幣715.7百萬元(經重述)增加24.1%。該增加主要由於薪資增加所致。

### 投資物業公允值(虧損) 收益淨額

截至2021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60.1百萬元(2020年公允值收益：約人民幣352.2百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

### 融資成本

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣762.7百萬元(2020年：約人民幣546.3百萬元(經重述))，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2021年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣939.8百萬元，較2020年同期約人民幣1,662.1百萬元(經重述)減少43.5%，主要由於2021年上半年投資物業公允價值收益下降，導致稅前利潤減少所致。

### 期內利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣2,853.4百萬元(2020年：約人民幣3,535.6百萬元(經重述))。截至2021年6月30日止六個月，按權益合併淨利潤率為12.8%(2020年：17.6%(經重述))。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2021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47,300.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣44,580.5百萬元)，較2020年12月31日增加6.1%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2021年6月30日，受限制現金的賬面金額約人民幣4,685.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣3,944.7百萬元)。

### 借貸及本集團的資產抵押

於2021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36,153.5百萬元、人民幣28,883.6百萬元及人民幣15,756.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣8,283.6百萬元將於一年內償還，約人民幣18,696.9百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣9,173.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣4,509.3百萬元將於一年內償還，約人民幣20,012.8百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣4,361.5百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣10,707.9百萬元將於一年內償還，約人民幣5,048.7百萬元將於兩年至五年內償還。

於2021年6月30日，本集團約人民幣31,430.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣32,472.3百萬元的樓宇、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2021年6月30日總額約人民幣2,179.0百萬元及人民幣2,854.9百萬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2021年6月30日，除總額約為人民幣7,455.6百萬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2021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2021年6月30日，負債比率為54.1%(2020年12月31日：61.7%)。

### 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2021年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

- (i) 於2021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21,057.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣20,271.7百萬元)。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2021年6月30日的財務資料及2020年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2021年6月30日及2020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。

### 市場回顧

2021年是中國「十四五」規劃的開局之年，是建黨100週年。2021年上半年，相對於海外市場的波動，中國經濟整體平穩。在中央「房住不炒」政策主基調下，住建部、全國兩會、「十四五」規劃、中央政治局會議多次提及「房住不炒」，持續深入強化這一定位，建立房地產長效機制，堅持「不把房地產作為短期刺激經濟的手段」。政策面看，融資端頒佈「三道紅線」抑制房企投資擴張，銀行資金端提出「房貸集中度管理政策」與「五類分檔」控制資金流入房地產，土地供給端實施「集中供地政策」；各地方城市「因城施策」，按揭貸款額度趨緊，中央與地方多措並舉，進一步落實「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，促進房地產市場平穩健康發展。國家統計局發佈了2021年1-6月份全國房地產開發投資和銷售情況。其中，前6月份，全國房地產開發投資72,179億元，同比增長15.0%；商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%；房地產開發企業到位資金102,898億元，同比增長23.5%。房地產業繼續發揮經濟穩定器作用。

面對新的市場需求和政策調控，房地產行業將面臨新的挑戰，這對房地產企業資金渠道、拿地渠道、經營管理水平提出了更高的要求。有著高資金週轉能力、多元拿地渠道、提前進行數字化轉型、擁有高效運營能力的房企將更有優勢。

### 業務回顧

面對複雜多變的市場環境，合景泰富集團始終堅持穩定經營、協同發展的戰略方向。在企業經營主戰場，集團真抓實幹，務求實效；在創新發展各領域，集團立足當下，著眼長遠，堅定推進數字化轉型，堅持深化多元化發展，持續提升組織能力，穩步提高經營管理水平。

2021上半年，集團權益前預售額合計人民幣562億元，同比增長53%，平均銷售價格約為人民幣19,600元/平方米，與2020年同期相比增長17%。按預售金額貢獻劃分，目前在售130個項目中，43%來自粵港澳大灣區，31%來自長三角區域；按城市等級劃分，93%來自一二線城市。

2021上半年，集團共推出廣州臻玥、重慶天鑾、成都臻林、天津瑋悅府、鹽城匯悅城等全新項目，其中不乏高端豪宅項目，新項目以優越的區位、高品質的產品和設計取勝，獲得市場廣泛關注。

合景泰富集團憑藉前瞻性的發展戰略、穩健向好業績指標、多元協同的綜合運營實力、出色的產品鍛造實力，持續帶動品牌價值的躍升，屢次獲得權威機構的認可。2021年，在中國指數研究院、中國房地產協會、亞洲企業商會、中國城建設發展中心、時代週報、時代財經等眾多知名機構評選活動中，集團憑藉強勁的綜合實力，斬獲多個獎項：2021中國房地產百強企業、中國房地產百強企業盈利性TOP 10、2021中國房地產開發企業綜合發展TOP 10第5位、2021中國房地產上市公司發展速度5強、中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、第十四屆中國地產時代奧斯卡2021年度城市運營商、2021亞洲企業商會APEA卓越企業管理獎等。

2021上半年，集團土地投拓審慎穩健，繼續補充一線及強二線城市優質土地儲備。2021年上半年新增項目合計總建築面積51萬平方米，總土地成本共計人民幣13億元，權益建築面積37萬平方米，權益土地成本為人民幣9億元。新增土地權益比達72%，新增土地並表比例達100%。

未來，集團將繼續深化拿地渠道多元化戰略，在區域佈局上，集團將繼續聚焦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。

截至2021年6月30日止，集團旗下共擁有177個項目，分佈於內地及香港共41個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,594萬平方米，總建築面積約2,317萬平方米，權益比約為69%。

「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動。城市更新將推動城市結構調整優化和品質提升，轉變城市開發建設方式。在城市規模有限的背景下，我國大型城市已從增量時代逐步進入存量時代，城市更新將成為城市發展的新增長模式。2021年，合景泰富城市更新持續發力，實現突破與轉化。集團準確把握時代脈搏，牢牢把握大灣區舊改政策紅利，深耕大灣區舊改，在廣州、佛山、深圳、東莞，佈局城市核心區域，多個舊改項目取得新突破，持續推進城市三舊改造進程。目前，集團已成功中標三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、廣州市黃埔區雙沙村、廣州市增城區石下村，並力爭有序推進轉化供貨。其中，合景泰富(主)聯合體於2021年4月30日以96.51%的高票競得廣州市黃埔區雙沙社區舊改合作企業。目前，雙沙舊改項目取得了簽約率超95%的階段成果，首期融資區已正式開工。隨著集團城市更新步伐的持續推進，未來將通過疊加效應，持續為集團補充優質土儲，並對集團未來保持較高利潤水平奠定了良好的基礎。

## 投資性物業

集團從2008年起，開始佈局旗下商業版圖。經過了十餘年的沉澱，商業版圖已經蓬勃發展，佈局於粵港澳大灣區、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。目前，集團已開業投資性項目共41個，其中商場10個，寫字樓9個，酒店22個，未來，將有25個新商場、11個新寫字樓陸續開業，自營品牌酒店將通過重輕結合，向規模化方向發展。投資性物業將持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐，與集團地產業務雙輪驅動，穿越經濟週期。合景泰富善於規劃多元業態，打造商業綜合體，因地制宜，形成相互協作、有機融合的商業生態圈。通過不斷挖掘城市商業潛力，集團持續創造長效商業價值，為城市注入蓬勃的發展動能。

### (1) 購物中心

秉承「藝術•生態•樂活」的核心理念，合景泰富契合城市基因，通過與合景悠活的深度合作，造就了差異化精準定位、精細化運營能力以及優質品牌組合，成功開拓並運營了悠方、摩方、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。

目前，集團已開業10個商場，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山。隨著疫情防控進入常態化，集團旗下商場通過新的消費業態、創新的線下活動，數字化賦能，擴大消費生態圈。集團購物中心2021上半年表現亮眼：運營半年以上商場整體出租率達89%。商場整體客流量同比增長88%，較2019年同期增長33%；零售額同比增長超82%，較2019年同期增長65%。2021年，蘇州悠方、成都悠方在二季度分別迎來開業3週年慶典，舉行了盛大多彩的週年慶活動。蘇州悠方店慶月零售額和客流量均創新高。成都悠方在店慶日與店慶月創下單日零售額和當月零售額新高。上半年，廣州譽山悠方天地2期、成都譽峰里迎來開業。成都譽峰里連同已經開業的成都摩方商場、成都悠方商場、U8酒吧街、木蓮莊酒店、MUSTEL酒店、W酒店、環匯商業廣場寫字樓及高端譽峰系列住宅及公寓，多業態相互支持，匯集龐大的綜合商業集群，協同多元生態，為成都城南融入了一個集購物、文化藝術體驗、休閒、社交為一體的地標式生活目的地，成為生態公園與商圈共融的時尚新標桿。

展望今年下半年，重慶悠方、廣州知識城悠方、上海悠方天地、北京通州悠方天地將陸續開業。作為合景在重慶的首個商業項目，重慶悠方將結合城市基因，在重慶城北中央公園因地制宜濃縮山城景觀，打造沉浸式購物場景，將生態與藝術商業完美融合。項目還榮獲2021年聯商網頒發的「2021年度最具期待商業項目」大獎。廣州知識城悠方地處廣州市黃埔區中新知識城全新商圈核心位置，項目將以「公園式體驗購物中心」的創新商業形態，打造一座「全民生活遊樂場」，煥新大灣區商業。

未來，合景將依託綜合體項目的佈局，持續點亮全國商業版圖，與更多城市產生連接，共生共發展。隨著籌備期的20餘個項目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

合景泰富集團為城市匯聚商業資源，寫字樓落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等城市的核心區域，全面覆蓋長三角城市群、粵港澳大灣區等全國重要城市經濟圈。通過獨具匠心的設計和精細化運營，合景泰富打造多個高端寫字樓項目和產業總部基地，目前已開業運營9座寫字樓，為集團提供穩定的租金流入，其中上半年新增開業位於廣州生物島的科盛廣場，項目將引入生物醫藥類企業。廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場及位於南沙區的彩匯中心；上海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；南寧則位於五像新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

由於集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，租戶主要為知名金融機構及500強跨國企業，租戶結構優質穩定，出租率始終保持在穩定高水平。2021上半年，集團運營半年以上寫字樓整體出租率為87%。憑藉優越的地理位置，高端的定位，集團寫字樓板塊通過創新一體化商業模式，標配5A智能化硬件，實施全面質量管理，打造全方位、多功能的商務系統和高效、便捷的商務空間。

展望今年下半年，位於北京通州的合景國際金融廣場與廣州科學城的科賢中心將盛大開業。其中，北京通州的合景國際金融廣場更是榮獲由2021年GBE辦公建築大獎頒發的「最佳建築設計辦公建築獎」。作為北京唯一獲此獎項的項目，合景泰富集團通過精緻的細節處理和舒適的人體尺度，營造豐富公共空間和高品質的辦公體驗，脫穎而出，以通州運河商務區最佳建築設計敬獻城市精英。展望未來三年，集團將有更多現代化高端寫字樓陸續開業，持續助力集團租金收入快速穩定增長。

## (3) 酒店

目前，集團旗下已開業22個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

自有品牌木蓮莊酒店集團在過去8年，積累沉澱了與國際五星級酒店的成功合作經驗，現已培育並擁有了成熟完善的酒店設計、開發和投資經營能力。木蓮莊品牌憑藉對市場需求的深入洞察，對行業趨勢的精準把握，獲得了市場的充分認同和權威機構的肯定。酒店集團榮獲邁點指數頒發的「MBI投資價值品牌獎」及「MBI影響力品牌獎—年度藝術酒店」，獲得由中國飯店金馬獎頒發的「投資方首選酒店管理集團」。木蓮莊酒店集團通過深入分析多層次文旅消費需求，打造多元化酒店品牌服務不同的消費群體。集團現已孵化了四大產品線，包括奢華五星級酒店「MORDIN」、輕奢商務型酒店「木蓮莊酒店」、高端度假型酒店「木蓮莊度假酒店」、潮流設計酒店「MUSTEL」。目前，木蓮莊已經在全國8個一、二線城市佈局，累計已開業17家酒店。

今年3月，木蓮莊酒店集團旗下酒店「MUSTEL」首店在成都盛大開業。作為全國首個「模塊化混融空間」設計酒店，MUSTEL通過對年輕一代的洞察，突破傳統酒店理念，將多文化體驗融入實體空間，無限延伸對於「酒店」的想像，為創意、時尚旅居人群打造前所未有的酒店體驗，成就一個能激發靈感、有趣自主的個性社群空間酒店。下半年，廣州南沙MUSTEL與知識城MUSTEL也將迎來盛大開業，向大灣區傳遞「Z」時代專屬的時髦態度。MUSTEL獨特的風格與設計獲取了由中國飯店金馬獎頒發的「中國最佳新銳酒店品牌」，成都MUSTEL酒店獲得了由GBE建築論壇頒發的「GBE酒店設計大獎2021—最佳室內設計獎」。

7月份，全新奢華酒店「MORDIN」作為在廣州知識城首家準五星酒店迎來盛大開業，彌補知識城暫無高端酒店的空白。面對後疫情時代帶來的全新挑戰與機遇，木蓮莊酒店將繼續在全國主要一二線城市佈局，持續「煥新」品牌價值，通過精準定位，滿足商務旅居者的出行需求和入住體驗。同時，酒店集團亦將實現數字化轉型，重輕結合，用更豐富靈活的合作模式穩步邁向全國「百城千店」的網狀生態。未來五年內，木蓮莊酒店管理集團將立足南粵大地，開疆拓土佈局全國，致力成為國內極具競爭力的自有酒店品牌。

伴隨著集團成熟的商業運營體系，優質的運行平台，以及經驗豐富的團隊，合景泰富將不斷豐富商業形態，多元賽道齊發展，創健全業態商業鏈，持續為公司創造穩定的收入。

### 堅定推進數字化轉型，深化經營模式改革

房地產行業已經步入存量時代，隨著地產開發環節行業集中度的加劇、各類限價政策逐漸加碼，行業整體利潤水平下降。在行業進入新的週期後，為了應對行業發展的趨勢和不斷升級的市場需求，房地產行業進行數字化轉型已經是必然趨勢。

合景泰富一直以來追求有質量的增長，集團早在2018年啟動數字化轉型。2020年，集團完成了SAP系統財務共享中心的全面搭建，成功落地了一個覆蓋集團各模塊、全流程和全業態的智慧企業平台，標誌著企業邁向了數字化的全新階段。數字化的逐步推進，也助力企業在2020年成功晉級千億級別房企。今年，集團與IBM繼續深化合作，集團人力DHR數字化平台項目正式啟動，數字化的深入推進將繼續賦能人力精益管理。人力DHR數字化平台將以場景化思維、數字化視角，實現組織規劃、招聘人事、考勤薪酬、培訓績效、人才發展全方位業務流程優化，深度業務協同和聯動，以新一代數字化人力資源管理平台作為支撐，貫徹公司業財一體化戰略。

未來，集團將繼續把推進數字化轉型作為企業發展的長期戰略，持續強健集團數字化骨骼，應用數字化管理平台，進一步提升集團管控能力，深化經營模式改革，精細化運營，降本增效，支撐企業未來有質量的增長。

## 堅持踐行企業社會責任，全方位強化ESG佈局

合景泰富集團在實現高質量穩健發展的同時，始終不忘初心，積極參與社會公益，踐行企業社會責任。進入2021年，新冠疫苗開始在全國各地普及接種，集團各寫字樓全力參與協助防疫工作，並提供便民疫苗接種點。為全力支持廣州市防疫工作，廣州合景國際金融廣場為社區提供臨時疫苗接種點和人性化便捷服務，高效完成兩週近萬人的接種。合景在公益活動上也不斷創新，借助互聯網的創意模式，暖心出動，攜手廣州市慈善會，開展合景藝述館「彩帽行動」，關注重症兒童心理健康，並為其籌集善款。

集團積極落實綠色理念，實施數字化轉型和人才內生性發展強化企業管治，不斷加強可持續高質量發展的續航能力。

在地產管理紅利時代，合景持續堅持「內生性發展」的人才培養理念，建立「強盤點、精培養、重應用」的人才發展體系，集中資源打造合鼎、合動力、合新力三大人才發展品牌，著力培養勝任未來發展需要的人才。在「2021福布斯中國·最佳僱主」年度評選中，合景泰富從百餘家參選企業中脫穎而出，榮獲2021福布斯中國·年度最佳僱主及2021福布斯中國·年度可持續發展力僱主兩項大獎，成為房地產行業唯一一家獨攬兩項殊榮的企業。在企業發展、人才培養、福利待遇和可持續發展等方面都得到了高度認可。未來，合景會更加以人為本，凝聚文化合力，不斷提升內部組織能力和管理能力，促進集團可持續、高質量的發展。

根據中國投資協會和標準排名聯合發佈的「2020中國房企綠色信用指數TOP50」，合景泰富位列第32名。今年5月，合景泰富正式發佈「綠色融資框架」，並成功發行首筆綠色美元債券，走出了本集團的綠色金融實踐第一步，受到資本市場的廣泛認可。

## 管理層討論與分析

2020年，中國明確提出「力爭2030年前實現碳達峰，2060年前實現「碳中和」的目標。以此為契機，合景泰富積極探索符合自身的「碳中和」可行路徑，並加大節能、環保等細節性調整，對外推行佈局「綠色建造」，對內倡導綠色辦公，節能減排。未來，集團將更深入貫徹綠色發展理念，加強可持續高質量發展的續航能力。

## 展望

展望2021年下半年，在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，房地產行業發展仍將以「穩」字當頭，預計下半年房地產行業政策持續偏緊的趨勢仍然不會改變。

面對整體政策偏緊的行業形勢，合景泰富集團將堅定貫徹平衡穩健的資產經營策略，順應大勢佈局發展方向，實施嚴謹務實的土地儲備策略，多元賽道協同發展。未來，合景將繼續深耕大灣區、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62%及77%。展望2021下半年，集團將推出多個「臻」系列高端豪宅項目，包括廣州臻溢·名鑄、廣州臻頤府等項目。穩健的土地投拓、優質的土地儲備以及集團城市更新項目的轉化，將合力支撐集團未來銷售規模的穩步增長及較高利潤率的保持。

在地產開發主航道業務追求高質量穩健發展的同時，集團多元賽道齊發展。合景泰富經過多年發展，已經實傳 航嗽俘%焜 團罔麗

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	警山國際	廣州	住宅 別墅 服務式公寓 寫字樓 商業	1,143	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓 商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓 商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	300	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 (%)
23	香樾四季花園	廣州	住宅 商業	54	43.75
24	臻湖譽園	廣州	住宅	84	100
25	合景生命科谷	廣州	別墅 服務式公寓 寫字樓 商業	192	80
26	朗悅公館	廣州	住宅 商業	92	100
27	花漫四季	廣州	住宅 商業	283	100
28	臻尚溢府	廣州	住宅 商業	165	51
29	臻頤府	廣州	住宅	95	100
30	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
31	尚悅	廣州	住宅 商業	194	87.5
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	22	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅 服務式公寓 商業 酒店	110	100
39	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅 商業	2	100
40	領匯廣場	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業	24	100
41	萬匯大廈	蘇州	寫字樓 商業 酒店	32	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	16
44	望月灣雅舍	蘇州	住宅	12	50
45	天鵝港華庭	蘇州	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	157	50
46	明月濱河	蘇州	住宅 商業	48	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	53	100
50	成都譽峰	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	240	100
51	成都天譽	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	128	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
52	雲上	成都	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	586	55
53	臻林	成都	住宅 別墅 商業 酒店	51	100
54	香悅四季	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	2	100
55	世茂維拉	北京	住宅 別墅 商業	7	50
56	北京領峰	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	28	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	68	100
61	濶瀾新宸	北京	住宅 別墅 寫字樓 商業	27	33
62	天匯廣場	北京	住宅 別墅 商業 酒店	195	100
63	天匯	北京	住宅	23	100
64	領匯長安	北京	住宅 寫字樓 商業 酒店	56	100
65	汀瀾海岸	海南	住宅 別墅 商業 酒店	99	100
66	月亮灣	海南	住宅 別墅 商業 酒店	344	100
67	白鷺洲	海南	住宅 服務式公寓 商業	31	20
68	雲上(前稱海南文昌昌灑 項目)	海南	服務式公寓 商業	76	100
69	上海環球都會廣場	上海	寫字樓 商業	30	75.5
70	上海領峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	19	51
71	上海峰匯	上海	服務式公寓 商業	26	51
72	嘉譽灣	上海	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	49	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 (%)
73	萬景峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店	56	51
74	天悅	上海	住宅	3	100
75	合景生命科谷	上海	寫字樓 商業	121	90
76	津南新城	天津	住宅 別墅 服務式公寓 商業	350	25
77	天津譽峰	天津	住宅 別墅 商業	262	100
78	天津領峰	天津	住宅 寫字樓 商業	73	100
79	瑋悅府	天津	住宅 商業	96	100
80	匯悅城	天津	住宅 商業	173	60
81	天匯廣場	南寧	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	259	100
82	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓 商業	61	100
83	合景天峻廣場	南寧	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	83	100
84	南寧香悅四季	南寧	住宅 別墅 商業	17	100
85	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅 商業	16	34
86	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅 商業	50	34
87	南寧疊翠峰	南寧	住宅 服務式公寓 商業	413	100
88	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業 酒店	18	100
89	杭州映月台	杭州	住宅 別墅	2	51
90	杭州天譽	杭州	住宅 別墅	1	100
91	天珀府	杭州	住宅 商業	96	96
92	寰匯	杭州	服務式公寓 商業	14	60 = 通爾部殼干舖
93	觀棠明月府	杭州	住宅 別墅 商業	39	100
94	春來曉園	杭州	住宅 商業	55	50
95	攬月臻翠府	杭州	住宅 別墅 寫字樓 商業	85	88.27
96					

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 (%)
102	濱江首府	佛山	住宅	服務式公寓	商業	56	33.3
103	合景陽光城·領峰	佛山	住宅	服務式公寓	商業	13	50
104	龍悅江山	佛山	住宅	商業		36	34
105	映月灣	合肥	住宅	商業		130	100
106	廬月灣	合肥	住宅	商業		1	100
107	廬江壹號	合肥	住宅	商業		107	100
108	公園天下	合肥	住宅			2	50
109	悅湖四季	武漢	住宅	別墅	商業	75	60
110	梧桐四季I	武漢	住宅	別墅	商業	11	100
111	梧桐四季II	武漢	住宅	別墅	商業	142	100
112	保利合景·瓏灣	徐州	住宅	商業		3	50
113	香悅四季	徐州	住宅	商業		13	50
114	新樂府一期	徐州	住宅			6	33
115	新樂府二期	徐州	住宅	商業		27	33
116	瓏樾東方	徐州	住宅			142	100
117	海鹽天峻	嘉興	住宅	商業		6	100
118	嘉善光耀城	嘉興	住宅			1	25
119	合景尚峰	嘉興	住宅			2	100
120	嘉興環匯商業廣場 (前稱嘉興高鐵新城項目)	嘉興	住宅	服務式公寓	寫字樓	383	100
121	臨海天峻	台州	住宅	商業	酒店	2	100
122	臨海天峻璽悅	台州	住宅	商業		6	100
123	臨海公館	台州	住宅	商業		3	100
124	萬家之星	台州	住宅	商業		1	33
125	合景領峰	台州	住宅	商業		1	100
126	柏景灣	濟南	住宅			46	49
127	鳳凰首府	濟南	住宅	商業		26	20
128	天宸	濟南	住宅	商業		26	20
129	董浜香悅四季	常熟	住宅			10	40
130	褐石源築	常熟	住宅			5	25
131	留香園	麗水	住宅	商業		8	49
132	重慶天鑾	重慶	住宅	商業	酒店	28	100
133	重慶譽峰	重慶	住宅	服務式公寓	寫字樓	256	100
134	映月台	重慶	住宅	商業		6	39
135	江州錦雲	重慶	住宅	商業		3	50

## 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 (%)
136	瓏錦學府	重慶	住宅	商業	2	50	
137	璟月台	重慶	住宅	商業	18	50	
138	錦著天逸花園	太倉	住宅		52	66.7	
139	無錫吳樾東方	無錫	住宅	商業	1	20	
140	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅	商業	5	45	
141	無錫天宸悅府	無錫	住宅	商業	7	50	
142	肇慶萬景峰	肇慶	住宅	商業	108	100	
143	端州閱江府	肇慶	住宅	商業	33	33	
144	映月台	中山	住宅	商業	50	50	
145	紫御四季	南通	住宅	別墅	商業	5	51
146	悅湖四季	南通	住宅		11	70	
147	濠悅府	南通	住宅		22	70	
148	映月台	柳州	住宅	別墅	商業	79	100
149	雲溪四季	柳州	住宅	商業	酒店	1,013	100
150	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓	寫字樓	商業	61	51
151	合景同創廣場	深圳	服務式公寓	寫字樓	商業	58	51
152	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓	寫字樓	商業	44	55
			酒店				
153	深圳龍華項目	深圳	住宅			90	50
154	紹興項目	紹興	住宅	別墅		1	24.9
155	合景閱山郡·天樾四季 (前稱合景東峻閱山郡)	惠州	住宅	商業		260	100
156	惠州龍門項目－教育用地 [2019] 011號地塊	惠州	教育			11	100
157	惠州龍門項目－教育用地 [2019] 014號地塊	惠州	教育			61	100
158	疊翠峰	江門	住宅			1	100
159	江門領峰	江門	住宅	服務式公寓	商業	73	100
160	天璽	溫州	住宅	商業		52	100
161	東莞藝境松山湖	東莞	住宅	商業		2	12.5
162	雍景灣	東莞	住宅	別墅		24	20
163	揚州領峰	揚州	住宅	商業		114	80
164	寧波北侖項目	寧波	住宅			1	49
165	寧波中駿合景府	寧波	住宅			2	49
166	美雲合府	寧波	住宅			37	50
167	眉山領峰	眉山	住宅	商業		7	100
168	眉山江天樾	眉山	住宅	商業		104	34
169	南麓山居	郴州	住宅	別墅		72	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團	
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
170	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅 商業	256	75
171	合景匯峰	西安	服務式公寓 商業 酒店	34	100
172	雲湖天境	昆明	住宅 商業 酒店	257	51
173	雲湖天境•觀湖[2分期] (前稱昆明昭通項目#17-28)	昆明	住宅 商業	68	55
174	雲湖天境•觀湖[1分期] (前稱昆明昭通項目#17-29)	昆明	住宅 商業	88	55
175	合景•匯悅城 (前稱鹽城高新區項目)	鹽城	住宅 服務式公寓 商業 酒店	680	100
176	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
177	尚•瑋滙	香港	住宅 商業	27	50

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團僱用總數約5,900名僱員。截至2021年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣765.9百萬元。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 設持獵轆掖

## 其他資料

### 董事及最高行政人員於證券的權益

於2021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 <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>(2)</sup>	399,053,500 <sup>(2)(3)</sup>	1,993,803,152	62.69%
孔健濤	-	-	256,804,687 <sup>(4)</sup>	1,443,385,000 <sup>(2)(4)</sup>	1,700,189,687	53.46%
孔健楠	-	-	144,338,500 <sup>(5)</sup>	1,553,761,500 <sup>(2)(5)</sup>	1,698,100,000	53.39%
蔡風佳	254,291 <sup>(6)</sup>	112,000 <sup>(7)</sup>	-	110,000 <sup>(8)</sup>	476,291	0.01%
李嘉士太平紳士	30,000	-	-	-	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	-	-	-	30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2021年6月30日的3,180,522,853股已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得顧問有限公司(「晉得」)、正富顧問有限公司(「正富」)及和康投資有限公司(「和康」)訂立股權重組協議(「股權重組協議」)，據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生(「股權重組」)。股權重組於2018年12月30日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。

於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議(「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) 於2021年6月30日，根據股份獎勵計劃，本公司向蔡風佳先生授出的合共401,500股獎勵股份已歸屬，其中147,209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 <sup>(1)</sup>	2,000,000美元
	配偶權益 <sup>(1)</sup>	3,000,000美元

附註：

- (1) 孔健濤先生的配偶及卓濤(孔健濤先生全資擁有的公司)分別持有3,000,000美元及2,000,000美元本公司發行之於2024年到期本金總額300百萬美元之7.40%優先票據(「優先票據」)。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為擁有分別由其配偶及卓濤持有上述優先票據金額中的權益。

### (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	晉得顧問有限公司	1,000	100%

除上文所披露者外，於2021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。

## 主要股東及其他人士權益

於2021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條載入本公司存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉(L) 淡倉(S) 可供借出(LP)的 所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比 <sup>(1)</sup>
晉得顧問有限公司 (「晉得」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	1,299,046,500 (L)	40.84%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500 (L)	12.55%
英明集團有限公司 (「英明」) <sup>(3)</sup>	實益擁有人	293,703,152 (L)	9.30%
正富顧問有限公司 (「正富」) <sup>(4)</sup>	實益擁有人	254,715,000 (L)	8.01%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000 (L)	45.38%
和康投資有限公司 (「和康」) <sup>(5)</sup>	實益擁有人	144,338,500 (L)	4.54%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500 (L)	48.85%

## 其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2021年6月30日的3,180,522,853股已發行普通股計算。
- (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。

除上文所披露者外，於2021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。

## 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2021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2021年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷 失效		於2021年 6月30日
僱員 <sup>(1)</sup>	13.02.2018	13.02.2019至 13.02.2022 <sup>(2)</sup>	11.12	948,500	-	(191,000)	(75,000)	682,500	10.70
總計				948,500	-	(191,000)	(75,000)	682,500	

附註：

- (1) 期內，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。

## 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	0.84%
購股權預計期限(年)	4年
加權平均股價	11.12港元

截至2021年6月30日止六個月，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣32,000元(2020年：約人民幣217,000元)。

## 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2021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2021年 1月1日	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	於2021年 6月30日
蔡風佳 (執行董事)	19.01.2018	(1)	92,500	—	(92,500) <sup>(4)</sup>	—	—
	08.04.2019	(2)	92,000	—	(46,000) <sup>(4)</sup>	—	46,000
	14.04.2020	(3)	96,000	—	(32,000) <sup>(4)</sup>	—	64,000
本公司若干附屬公司的董事	19.01.2018	(1)	538,500	—	(538,500) <sup>(5)</sup>	—	—
	08.04.2019	(2)	424,000	—	(183,000) <sup>(5)</sup>	(58,000)	183,000
	14.04.2020	(3)	415,500	—	(120,000) <sup>(5)</sup>	(55,500)	240,000
其他入選參與者	19.01.2018	(1)	99,500	—	(99,500)	—	—
	08.04.2019	(2)	99,000	—	(49,500)	—	49,500
	14.04.2020	(3)	78,000	—	(26,000)	—	52,000
其他獨立入選參與者	19.01.2018 & 18.10.2018	(1)	477,000	—	(477,000) <sup>(5)</sup>	—	—
	08.04.2019	(2)	630,000	—	(294,500) <sup>(5)</sup>	(41,000)	294,500
	14.04.2020	(3)	1,348,500	—	(432,500) <sup>(5)</sup>	(51,000)	865,000
總計			4,390,500	—	(2,391,000)	(205,500)	1,794,000

附註：

- (1) 根據計劃規則，於2018年1月19日和2018年10月18日授出的獎勵股份應於2019年至2021年每年的1月19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。
- (3) 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。
- (4) 根據計劃規則，本公司授予蔡風佳先生的合共170,500股獎勵股份於期內歸屬，其中26,382股、22,632股及15,927股獎勵股份已由受託人分別以平均價11.8716港元、13.0593港元及13.1165港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- (5) 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2,045,500股獎勵股份於期內歸屬，其中231,207股、138,196股及154,336股獎勵股份已由受託人分別以平均價11.8716港元、13.0593港元及13.1165港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。

## 遵守企業管治守則

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。本公司於截至2021年6月30日止六個月內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的所有適用守則條文。

## 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2021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

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至2021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2021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

### 2017年1月27日的融資協議

於2017年1月27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)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(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)就有關授予本公司分別為1,485百萬港元及150百萬美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I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I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2017年1月27日的公告。所有於融資協議I項下之尚未償還本金已於2021年1月悉數償還。

### 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)就有關授予本公司可軀次轉讓

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。

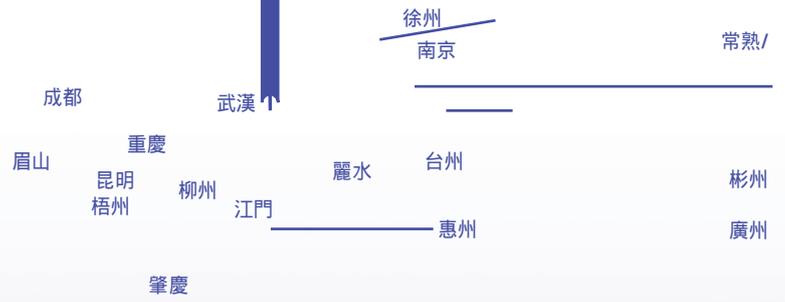
## 中期股息

董事會議決宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣37分(2020年：每股人民幣40分)。中期股息將以人民幣宣派並以港元現金派付，預期於2022年1月28日(星期五)或前後派付予於2021年9月24日(星期五)名列本公司股東名冊內的本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年9月20日(星期一)至2021年9月24日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2021年9月17日(星期五)下午4時30分前送達本公司的股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。

# 項目概覽



## 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	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
持續經營業務			
收入	4	12,973,848	12,936,028
銷售成本		(9,074,104)	(8,757,762)
毛利		3,899,744	4,178,266
其他收入及收益淨額	4	885,433	1,219,163
銷售及營銷開支		(782,853)	(418,806)
行政開支		(888,236)	(715,725)
其他營運開支淨額		—	(664)
投資物業公允值(虧損) 收益淨額		(60,118)	352,174
融資成本	5	(762,747)	(546,299)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		278,032	65,505
合營企業		1,224,034	1,064,074
來自持續經營業務的稅前利潤	6	3,793,289	5,197,688
所得稅開支	7	(939,840)	(1,662,050)
來自持續經營業務的期內利潤		2,853,449	3,535,638
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期內利潤	8	—	124,477
期內利潤		2,853,449	3,660,115
應佔：			
本公司擁有人		2,752,572	3,515,813
非控股權益		100,877	144,302
		2,853,449	3,660,115
本公司擁有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 就期內利潤而言		人民幣86.6分	人民幣110.7分
— 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣86.6分	人民幣106.8分
攤薄			
— 就期內利潤而言		人民幣86.5分	人民幣110.6分
— 就來自持續經營業務的利潤而言		人民幣86.5分	人民幣106.7分

## 簡明合併全面收益表

截至6月30日止六個月

2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重述)

期內利潤

2,853,449

3,660,115

其他全面收入 (虧損)

於期後期間可重分類至損益的其他全面收入 (虧損):

換算為呈列貨幣的匯兌差額

170,196

(395,229)

分佔換算合營企業的匯兌差額

13,771

(25,872,137,712) DC BT

## 簡明合併財務狀況表

		於	
		2021年	2020年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	8,467,731	7,780,054
投資物業		28,118,830	29,320,849
土地使用權		2,651,489	2,651,855
於聯營公司的權益		9,834,368	5,338,823
於合營企業的權益		45,408,015	46,872,043
遞延稅項資產		2,796,471	2,432,853
<b>非流動資產總額</b>		<b>97,276,904</b>	<b>94,396,477</b>
流動資產			
在建物業		64,251,670	65,613,320
持作銷售用途的竣工物業		16,382,515	15,000,367
應收貿易賬款	12	2,374,987	1,914,579
預付款、其他應收款及其他資產		14,469,052	9,814,732
應收一家合營企業款項		30,004	30,004
可收回稅款		1,036,462	848,419
受限制現金		4,685,050	3,944,716
現金及現金等值物		42,614,904	40,635,765
<b>流動資產總額</b>		<b>145,844,644</b>	<b>137,801,902</b>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13	12,750,869	13,165,515
租賃負債		212,756	209,341
其他應付款及應計款項		35,205,391	31,746,296
應付合營企業款項		32,020,690	35,207,964
應付聯營公司款項		3,415,479	3,244,654
附息銀行及其他借貸	14	23,500,812	25,255,339
應付稅項		12,705,129	12,284,787
<b>流動負債總額</b>		<b>119,811,126</b>	<b>121,113,896</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>26,033,518</b>	<b>16,688,006</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>123,310,422</b>	<b>111,084,483</b>

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		123,310,422	111,084,483
非流動負債			
租賃負債		1,308,261	1,567,291
附息銀行及其他借貸	14	57,292,845	52,605,276
遞延稅項負債		2,789,469	2,993,183
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		61,392,617	57,167,792
資產淨值		61,917,805	53,916,691
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	304,475	304,474
庫存股份	15	(7)	(1,723)
儲備		44,454,667	43,232,126
		44,759,135	43,534,877
非控股權益		17,158,670	10,381,814
權益總額		61,917,805	53,916,691

## 簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔											
	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)	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)
於2020年1月1日	304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	3,515,813	3,515,813	144,302	3,660,115
期內其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	(597,070)	—	—	—	(597,070)	(597,070)	—	(597,070)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(25,872)	—	—	—	(25,872)	(25,872)	—	(25,872)
期內全面收入 (虧損)總額	—	—	—	—	(622,942)	—	—	—	3,515,813	2,892,871	144,302	3,037,173
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	9,228	—	—	9,228	9,228	—	9,228
已行使購股權	17	—	2,260	—	—	(411)	—	—	1,866	1,866	—	1,866
將歸屬的獎勵股份轉撥 至僱員	—	174	19,251	—	—	(19,425)	—	—	—	—	—	—
轉撥至儲備	—	—	—	206,556	—	—	—	—	(206,556)	—	—	—
已宣派2019年末期股息	—	—	(1,334,235)	—	—	—	—	—	(1,334,235)	(1,334,235)	—	(1,334,235)
收購非控股權益 並無失去控制權的 附屬公司股權變動	—	—	—	—	—	—	—	(255)	—	(255)	(1,745)	(2,000)
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	1,318,220	—	1,318,220	3,112,489	4,430,709
於2020年6月30日	304,165	(2)	357,454	2,192,789	(2,776,042)	23,967	92,578	974,556	37,512,988	38,682,453	6,729,085	45,411,538
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	—	319,522
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	13,771	—	—	—	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	—	5,779
已行使購股權	16	—	2,173	—	—	(407)	—	—	1,782	1,782	—	1,782
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員	—	202	22,702	—	—	(22,904)	—	—	—	—	—	—
轉撥至儲備	—	—	—	159,958	—	—	—	—	(159,958)	—	—	—
已宣派2020年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,685,677)	(1,685,677)	—	(1,685,677)
收購一間附屬公司(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	929,511	929,511
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)	—	—	—	—	—	—	—	1,247,369	1,249,721
附屬公司非控股股東出資 出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,864,018	5,864,018
於2021年6月30日	304,475	(7)	23,376*	—	—	—	—	—	—	—	1,972	1,972

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
經營活動現金流			
稅前利潤			
來自持續經營業務		3,793,289	5,197,688
來自已終止經營業務		—	166,433
就以下項目作出調整：			
融資成本		762,747	546,461
匯兌收益		(59,391)	(239,245)
分佔合營企業損益		(1,224,034)	(1,064,074)
分佔聯營公司損益		(278,032)	(66,439)
股權為基礎的補償費用		5,779	9,228
利息收入		(289,658)	(386,942)
出售物業、廠房及設備虧損		4,496	11
折舊		144,674	131,270
攤銷土地使用權	6	18,496	5,692
投資物業公允值變動淨額		60,118	(352,174)
收購一家附屬公司的虧損	16	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		2,947,068	3,947,909
營運資金變動		41,286	(950,737)
經營所得現金		2,988,354	2,997,172
已收利息		289,658	386,942
已付所得稅		(1,180,850)	(1,300,663)
經營活動所得現金流淨額		2,097,162	2,083,451

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
經營活動所得現金流淨額		2,097,162	2,083,451
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(645,899)	(406,608)
購買投資物業		(222,252)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		709	486
向合營企業投資及與合營企業往來款項		(819,785)	(6,067,271)
向聯營公司投資		(4,606,000)	(4,900)
聯營公司還款		596,377	719,713
收購一間附屬公司	16	48,193	(8,000)
出售附屬公司		(41,431)	—
出售一間合營企業		—	333,885
合營企業分派股息		143,529	993,777
投資活動所用現金流淨額		(5,546,559)	(4,438,918)
融資活動現金流			
附屬公司非控股股東出資		5,864,018	1,026,206
優先票據所得款項淨額		3,082,440	1,818,968
銀行及其他借貸所得 (償還)款項淨額		252,237	(4,108,719)
收購非控股權益		(1,552,734)	(2,000)
並無失去控制權的附屬公司股權變動		1,249,721	4,430,709
已行使購股權		1,782	1,866
已付利息		(2,183,013)	(2,667,539)
已付股息		(1,271,220)	(1,020,309)
融資活動所得 (所用)的現金流淨額		5,443,231	(520,818)
現金及現金等值物增加 (減少)淨額		1,993,834	(2,876,285)
期初的現金及現金等值物		40,635,765	51,377,864
匯率變動影響淨額		(14,695)	104,144
期末的現金及現金等值物		42,614,904	48,605,723

## 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」)於中國內地及香港從事以下主要業務:

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

本集團的已終止經營業務涉及透過合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」)提供的物業管理服務,本集團為合景悠活於2020年10月30日於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市而將其進行分拆。

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2021年8月27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2020年12月31日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

### 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2020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9號、

香港會計準則第39號、

香港財務報告準則第7號、

香港財務報告準則第4號及

香港財務報告準則第16號的修訂本

香港財務報告準則第16號的修訂本

利率基準改革 – 第二階段

2021年6月30日之後新冠肺炎相關租金寬免

(提前採納)

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。

#### 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,188,806	12,449,085
酒店營運收入	339,966	134,824
來自其他來源的收入		
總租金收入	445,076	352,119
	<b>12,973,848</b>	<b>12,936,028</b>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	289,658	385,783
項目管理費收入	447,071	188,979
其他	148,704	644,401
	<b>885,433</b>	<b>1,219,163</b>

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

合景悠活先前為本集團可報告的物業管理分部，於2020年10月30日分拆合景悠活之後，剩下三個可報告分部，即物業開發、物業投資及酒店營運。

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

#### 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2020年6月30日止六個月從客戶合約所得收入(經重述)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)	持續經營業務 總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入確認類型：</b>			
物業銷售	12,449,085	—	12,449,085
提供服務	—	134,824	134,824
來自客戶合約的總收入	12,449,085	134,824	12,583,909
<b>收入確認時間：</b>			
在某一時點確認	10,798,139	—	10,798,139
在某一時段確認	1,650,946	134,824	1,785,770
來自客戶合約的總收入	12,449,085	134,824	12,583,909

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)	持續經營業務 總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>				
來自持續經營業務的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
<b>對賬：</b>				
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)
來自持續經營業務的期內利潤				2,853,449

#### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月的分部業績(經重述)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)	持續經營業務 總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及 收入	12,449,085	352,119	134,824	12,936,028
分部業績	4,611,500	652,034	1,553	5,265,087
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,219,163
未分配開支				(740,263)
融資成本				(546,299)
稅前利潤				5,197,688
所得稅開支				(1,662,050)
來自持續經營業務的期內利潤				3,535,638

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

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
銀行及其他借貸利息	2,612,076	2,949,687
租賃負債利息	46,898	57,112
減：資本化利息	(1,896,227)	(2,460,500)
	762,747	546,299

## 6. 稅前利潤

本集團來自持續經營業務的稅前利潤乃於扣除（計入）以下各項後達致：

截至6月30日止六個月	
2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)
	(經重述)



## 7. 所得稅開支(續)

截至2021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399,026,000元(2020年：約人民幣464,007,000元)及約人民幣217,255,000元(2020年：約人民幣423,615,000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2021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92,677,000元(2020年：約人民幣22,146,000元)及約人民幣68,491,000元(2020年：土地增值稅貸項約為人民幣13,770,000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2021年及2020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2021年及20

## 8. 已終止經營業務(續)

合景悠活集團的本期業績(此僅來自與本集團外部交易對手的交易,並不一定代表作為單獨實體的營運活動)呈列如下:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	—	547,155
開支	—	(380,560)
融資成本	—	(162)
來自已終止經營業務的稅前利潤	—	166,433
所得稅	—	(41,956)
來自已終止經營業務的期內利潤	—	124,477

合景悠活集團產生的現金流淨額如下:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動	—	77,213
投資活動	—	(155,518)
融資活動	—	129,637
淨現金流入	—	51,332
每股盈利:		
基本(來自已終止經營業務)	—	人民幣3.9分
攤薄(來自已終止經營業務)	—	人民幣3.9分

計算來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利乃根據:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
來自已終止經營業務的本公司擁有人應佔利潤	—	人民幣124,007,000元
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數(附註10)	—	3,176,279,425
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數(附註10)	—	3,180,175,629

## 9. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息每股普通股人民幣37分(2020年：人民幣40分)	1,176,793	1,271,220

於報告期末後，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息約人民幣1,176,793,000元(2020年：約人民幣1,271,220,000元)，即基於於2021年6月30日已發行的股份數目，每股人民幣37分(2020年：人民幣40分)。期內之中期股息將從本公司的儲備中列支。

## 10. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至2021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3,179,691,668股(2020年：3,176,279,425股)

## 11. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣915,884,000元(2020年：約人民幣499,237,000元)的物業、廠房及設備。

## 12. 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 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	2,145,045	1,139,192
七至十二個月	76,066	433,279
一年以上	153,876	342,108
	<b>2,374,987</b>	1,914,579

## 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 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	12,750,869	13,165,515

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

## 14. 附息銀行及其他借貸

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行及其他貸款 (c)		
– 有抵押	1,791,655	1,805,244
– 無抵押	707,000	1,127,000
– 以港元計值的有抵押貸款	1,096,000	1,468,060
– 以美元計值的有抵押貸款	1,379,570	913,076
– 以美元計值的無抵押貸款	644,876	—
長期銀行貸款的即期部分 (c)		
– 有抵押	2,004,226	1,584,843
– 無抵押	660,286	364,904
– 以港元計值的有抵押貸款	—	181,341
– 以美元計值的有抵押貸款	—	87,038
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	4,509,321	2,277,680
境內公司債券 – 無抵押 (b)	10,707,878	15,446,153
	<b>23,500,812</b>	<b>25,255,339</b>
<b>非流動</b>		
銀行及其他貸款 (c)		
– 有抵押	23,245,815	20,761,855
– 無抵押	2,710,674	1,749,376
– 以港元計值的有抵押貸款	1,083,014	639,226
– 以美元計值的有抵押貸款	830,426	308,198
– 以美元計值的無抵押貸款	—	652,270
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	24,374,249	23,795,517
境內公司債券 – 無抵押 (b)	5,048,667	4,698,834
	<b>57,292,845</b>	<b>52,605,276</b>
	<b>80,793,657</b>	<b>77,860,615</b>

(i) 本集團的若干借貸乃以本集團於2021年6月30日賬面總值約人民幣32,472,255,000元(2020年12月31日：約人民幣27,838,246,000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2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣7,455,635,000元(2020年12月31日：約人民幣5,423,499,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2021年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2021年6月30日及2020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。

## 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。

## 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2018年8月9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2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2021年8月9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2月9日開始每年的2月9日及8月9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2018年7月31日、2018年8月1日及2018年8月9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。

## 14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

(a) (續)

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1,392,800,000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。

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1月4日,本公司發行年息4.375%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣654,080,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2021年12月29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4.375%計息,於2021年7月6日開始每年的7月6日及12月29日每半年付息一次。

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。

(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。

## 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。

- (b) (iii) 於2016年4月26日,廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類,第一類為七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四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(「第五類債券」);而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%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(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元,而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000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4月7日及2016年4月26日的相關公告。

於2020年4月22日,廣州天建贖回第五類債券。

於2021年5月31日,廣州天建贖回第六類債券。

- (b) (iv) 於2016年7月21日,本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息,按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權,已調整為年息6.85%。

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7月21日的相關公告。

- (b) (v) 於2016年7月28日,本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000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4.95%計息,按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權,已調整為年息6.95%。

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7月28日的相關公告。

## 14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

(b) (vi) 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。

(b) (vii) 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。

(b) (viii) 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) (ix) 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%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。

## 14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

(b) (x) 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。

(c) 於2021年6月30日,銀行貸款乃按現行市場利率計息,年利率介乎0.85%至10.00%(2020年12月31日:年利率2.58%至11.00%)。

(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2021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4,887,627,000元、人民幣9,269,448,000元及人民幣12,845,067,000元的債券。於2021年6月30日,本集團附息銀行及其他借貸中,債券的本金總額約為人民幣44,826,509,000元(2020年12月31日:人民幣46,436,729,000元)。

## 15. 股本

	於		於	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2020年 12月31日	2020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	3,180,522,853	304,475	3,180,505,853	304,474

## 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

	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2020年1月1日	3,176,749,463	304,148	(176)	1,670,178	1,974,150
期內已宣派的末期股息	—	—	—	(1,334,235)	(1,334,235)
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	174	19,251	19,425
已行使購股權	184,000	17	—	2,260	2,277
於2020年6月30日	3,176,933,463	304,165	(2)	357,454	661,617

## 16. 合併現金流量表附註

### 收購一間附屬公司

於2021年1月14日之前，本集團持有杭州泰欣企業管理有限公司(「杭州泰欣」)的49%股權，並將杭州泰欣作為本集團的一間合營企業進行入賬。杭州泰欣主要從事物業開發。於2021年1月14日，股東同意修訂公司章程及合作協議，據此，(a)股東會主要決議案不可撤銷地授權予董事會，除非雙方股東通過書面文件同意改變或終止該授權；(b)本集團在杭州泰欣的董事人數由一人改為三人，以及董事會的決議案應得到杭州泰欣不少於四分之三的董事批准。本集團通過杭州泰欣董事會四個席位中的三個獲得對杭州泰欣的控制權，並自此將杭州泰欣作為本集團的一間附屬公司入賬。

杭州泰欣於收購日可識別資產及負債之公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
遞延稅項資產	3,368
物業、廠房及設備	174
持作銷售用途的竣工物業	19,000
預付款、其他應收款及其他資產	1,884,996
可收回稅款	94,782
現金及現金等值物	48,193
其他應付款及應計款項	(160,635)
應付貿易賬款	(67,308)
按公允價值計量的可識別淨資產額總額	1,822,570
非控股權益	(929,511)
在簡明合併損益表其他收入及收益中確認的對之前存在的 合營企業權益重新計量產生的損失	21,833
	914,892
透過以下方式償付 於收購前本集團所持有的杭州泰欣的股權	914,892

收購附屬公司的淨現金流入分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	48,193
計入投資活動產生現金流的現金及現金等值物流入淨額	48,193

自收購後，杭州泰欣並無向本集團貢獻收益，而產生虧損約人民幣4,625,000元。

倘若合併於期初發生，本集團於截至2021年6月30日止期間的收益及溢利約為人民幣12,973,848,000元及人民幣2,853,449,000元。

## 17. 或然負債

- (i) 於2021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21,056,973,000元(2020年12月31日：約人民幣20,271,662,000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2021年6月30日及2020年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2021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26,903,215,000元(2020年12月31日：約人民幣32,939,744,000元)提供擔保。

## 18. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	650,987	724,360
本集團開發作銷售用途的物業	7,116,345	8,303,602
投資物業	392,281	464,421
	<b>8,159,613</b>	9,492,383

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	<b>4,155,966</b>	5,816,841

## 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	15,873	17,175
退休福利	299	110
股權為基礎的補償費用	1,524	2,695
已付主要管理人員的薪酬總額	17,696	19,980

## (ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	20,451,828	22,110,232
計入於聯營公司的權益： 向聯營公司墊款	1,020,563	1,409,050
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	286,752	266,093
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	30,004	30,004
計入流動負債： 應付聯營公司款項	3,415,479	3,244,654
應付合營企業款項	32,020,690	35,207,964

於2021年6月30日，除總額約人民幣3,804,335,000元(2020年12月31日：約人民幣4,371,565,000元)的若干向合營企業墊款按年息6.0%至12.0%(2020年12月31日：6.0%至15.0%)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2021年6月30日，除總額約人民幣283,725,000元(2020年12月31日：約人民幣582,103,000元)的若干向聯營公司墊款按年息4.4%至11.0%(2020年12月31日：4.4%至11.0%)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2021年6月30日及2020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。

## 19. 關連方交易(續)

- (iii) 截至2021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17,872,000元(2020年：約為人民幣13,083,000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2021年6月30日止六個月期間有關交易的總金額。

	人民幣千元
對合景悠活集團的租金收入	
物業租賃：	
物業	688
停車位	4,852
	5,540
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	110,489
住宅物業管理服務	46,600
	157,089
物業代理服務	225,325
商業物業管理服務：	
商業預售管理服務	5,513
商業物業管理服務	64,013
	69,526
商業營運和增值服務：	
商業營運服務	47,893
商業增值服務	5,979
	53,872

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。

- (v) 截至2021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447,071,000元(2020年：約人民幣188,979,000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2021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4.4%至12.0%(2020年：4.4%至12.0%)。利息收入約人民幣128,394,000元(2020年：約人民幣137,305,000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。

## 19. 關連方交易(續)

### (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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2020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	80,793,657	79,201,784	77,860,615	78,879,979

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、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：

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2021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2021年6月30日及2020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2021年6月30日止六個月及截至2020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。

## 20. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

披露公允值的負債：

於2021年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元	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)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	79,201,784	—	79,201,784

於2020年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	78,879,979	—	78,879,979

## 21. 報告期後事項

於2021年7月30日，本集團一間全資附屬公司，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。

## 22. 比較金額

比較未經審核簡明綜合中期財務資料已重新呈列，猶如於截至2020年12月31日止年度已終止經營業務已於截至2020年6月30日止六個月初時已終止(附註8)。

此外，本期未經審核簡明合併現金流量表中的若干項目的呈報已遵照本集團自截至2020年12月31日止年度所採用的會計政策，對融資活動中支付的利息的現金流進行分類及呈報，進一步解釋載於本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表附註2.2。因此，若干比較金額已經重新分類及重述，以符合本期間的呈列。

## 23. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2021年8月27日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。