





# 目錄

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

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

孔健岷(主席)  
孔健灃(行政總裁)  
孔健楠  
蔡風佳

#### 獨立非執行董事

李嘉士  
譚振輝  
李彬海(於...年...月...日退任)  
羅耀榮先生(於...年...月...日獲委任)

### 公司秘書

陳健威

### 法定代表

孔健岷  
陳健威

### 審核委員會

譚振輝(主席)  
李嘉士  
李彬海(於...年...月...日退任)  
羅耀榮先生(於...年...月...日獲委任)

### 薪酬委員會

譚振輝(主席)  
孔健岷  
李彬海(於...年...月...日退任)  
羅耀榮先生(於...年...月...日獲委任)

### 提名委員會

孔健岷(主席)  
譚振輝  
李彬海(於...年...月...日退任)  
羅耀榮先生(於...年...月...日獲委任)

### 註冊辦事處

香港九龍  
柯士甸道西  
環球貿易廣場  
樓...室

### 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西  
環球貿易廣場  
樓...室

### 股份過戶登記總處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東...號  
合和中心  
L樓

### 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...號  
合和中心  
L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.hkex.com.hk

### 股份代號

(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1992年, 於2007年11月在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號: 01755)。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20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、物業銷售的所得款項總額、投資物業已收及應收經常性收入總額及來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2022年上半年的收入約人民幣1,210百萬元，較2021年同期約人民幣1,310百萬元減少7.6%。

截至2022年6月30日止六個月，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣710百萬元、人民幣410百萬元及人民幣90百萬元。

於2022年上半年的按權益合併收入約人民幣410百萬元，較2021年同期約人民幣450百萬元減少9.0%。

#### 物業開發

截至2022年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣710百萬元，較2021年同期約人民幣780百萬元減少9.0%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2021年上半年1,200萬平方米減少至2022年同期1,100萬平方米。儘管已交付總建築面積減少，截至2022年6月30日止六個月，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2021年同期每平方米人民幣6,500元減少至每平方米人民幣6,450元，反映城市間的交付組合及產品組合與2021年同期相比有所變化。

截至2022年6月30日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣410百萬元，較2021年同期約人民幣450百萬元減少9.0%，主要由於已交付按權益合併總建築面積由2021年上半年的1,200萬平方米減少至2022年同期1,100萬平方米。

#### 物業投資

截至2022年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣410百萬元，較2021年同期約人民幣440百萬元增加7.0%，主要由於出租投資物業增加所致。

#### 酒店營運

截至2022年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣90百萬元，較2021年同期約人民幣100百萬元減少10.0%，主要由於新冠肺炎病例反復令入住率下降所致。

## 管理層討論與分析

### 銷售成本

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

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，銷售成本約人民幣 1,100 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 1,140 百萬元減少 3.5%，主要由於物業銷售已交付總建築面積減少。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，每平方米的土地成本由 2021 年同期的人民幣 1,000 元減少至人民幣 900 元。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，每平方米的建築成本由 2021 年同期的人民幣 1,100 元增加至人民幣 1,200 元，是由於城市間的交付組合與 2021 年同期相比有所變化。

### 毛利

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團的毛利約人民幣 1,000 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 1,050 百萬元減少 4.8%。毛利減少主要由於 2022 年上半年總銷售減少所致。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得毛利率 90.9%（2021 年：92.1%）。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣 1,000 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 1,050 百萬元減少 4.8%。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率 90.9%（2021 年：92.1%）。

### 其他收入及收益淨額

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，其他收入及收益約人民幣 100 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 140 百萬元增加 28.6%，主要包括利息收入及外匯收益分別約人民幣 80 百萬元及人民幣 20 百萬元。

### 銷售及營銷開支

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣 100 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 110 百萬元略減少 9.1%。

### 行政開支

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團行政開支約人民幣 40 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 50 百萬元減少 20.0%。

### 投資物業公允值虧損淨額

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣 10 百萬元（2021 年：約人民幣 20 百萬元），主要與各區多項可出租商業物業有關。



## 管理層討論與分析

### 融資成本

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團融資成本約人民幣 1.1 百萬元(2021 年：約人民幣 0.9 百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

### 所得稅開支

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，所得稅開支約人民幣 44.4 百萬元，較 2021 年同期約人民幣 39.1 百萬元減少 4.3%，主要由於 2022 年上半年收入下降，導致稅前利潤減少所致。

### 期內利潤

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣 1.4 百萬元(2021 年：約人民幣 1.4 百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣 1.1 百萬元(2021 年 6 月 30 日：約人民幣 1.1 百萬元)。

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

### 借貸及本集團的資產抵押

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣 44.1 百萬元、人民幣 1.1 百萬元及人民幣 1.1 百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣 1.1 百萬元將於一年內償還，約人民幣 1.1 百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣 1.1 百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣 1.1 百萬元將於一年內償還，及約人民幣 1.1 百萬元將於兩年至五年內償還。在境內公司債券中，約人民幣 1.1 百萬元將於一年內償還，約人民幣 1.1 百萬元將於第二年償還。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團約人民幣 44.1 百萬元、人民幣 1.1 百萬元及人民幣 1.1 百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣 44.1 百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於 2022 年 6 月 30 日總額約人民幣 44.1 百萬元及人民幣 1.1 百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於 2022 年 6 月 30 日，除總額約為人民幣 1.1 百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於 2022 年 6 月 30 日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

## 管理層討論與分析

### 負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於 2022 年 6 月 30 日,負債比率為 100.0% (2021 年 6 月 30 日: 100.0%)。

### 匯率波動風險

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

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

### 財務擔保

於 2022 年 6 月 30 日,本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣 1,200 百萬元(2021 年 6 月 30 日:約人民幣 1,200 百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保,該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款,倘該等買家未能支付按揭款項,本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金,連同累計利息及罰款,而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始,至發出房地產權證為止,房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

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

於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 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。

於 2022 年 6 月 30 日,由本集團擔保第三方出具的若干銀行承兌匯票人民幣 1,000,000,000 元(2021 年 6 月 30 日:約人民幣 1,000,000,000 元)。

於 2022 年 6 月 30 日,本公司擔保若干附屬公司發行的境內公司債券約人民幣 4,400,000,000 元(2021 年 6 月 30 日:約人民幣 4,400,000,000 元)。

## 市場回顧

2022年，房地產調控政策依然堅持「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調。今年以來，中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，據中指研究院監測，上半年全國已有超 10 個省市陸續出臺寬鬆政策近 10 次，這樣多地市、高頻次的政策調控創歷史同期新高，行業政策環境進入寬鬆週期。由於宏觀經濟下行壓力加大、居民收入預期走弱以及市場預期不穩，再加上房地產行業仍處在震盪期等因素，整體來看，市場對政策敏感度依然不高，購房者信心依然不足，觀望情緒更重。根據國家統計局發佈的 2022 年 7 月份數據：7 月份，全國房地產開發投資 1.4 億元，同比下降 4.1%；商品房銷售面積 1.1 萬平方米，同比下降 1.2%；商品房銷售額 1.1 億元，下降 1.2%。房地產開發企業到位資金 1.4 億元，同比下降 1.2%。從整體數據看，房企正面臨前所未有的挑戰和壓力。

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

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

## 業務回顧

當前，行業依然在調整期。本集團始終堅持穩健經營、多元發展的戰略方向。

上半年，集團預售額合計人民幣 1.1 億，預售面積為 1.1 萬平方米，預售均價為人民幣 1.1 元/平方米。按預售金額貢獻劃分，在售 10 個項目中，4 來自粵港澳大灣區，6 來自長三角區域；按城市等級劃分，10 來自一二線城市，集團持續深耕高能級別城市。

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

## 管理層討論與分析

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

在行業波動、資本市場再融資極為困難的前提下，集團多渠道、齊努力，持續堅持兌付境內外債務。今年初至報告日，集團累計共兌付包括境內債券、 $\text{RM}$ 及 $\text{USD}$ 本金合計人民幣 $10.2$ 億元，連同境外美元債券 $1.5$ 億美元。為更好地應對行業流動性風險，集團將持續完善經營和財務風險管理體系。

集團經過多年發展，培育出多元協同的綜合運營實力，並持續帶動品牌價值的躍升，屢次獲得權威機構的認可。2022年，集團獲得了華夏時報頒發的「年度影響力地產企業」，廣東省工商業聯合會頒發的「廣東省百強民營企業第4名」及搜狐焦點頒發的「年度地產TOP榜-房企品牌價值榜」等獎項。我們還榮幸地被廣州住房和城鄉建設報告調研辦公室授予「住房和城鄉建設突出貢獻獎」。在贏商網舉辦的第十一屆中國商業地產節中國商業地產「金座標」頒獎盛典上，集團憑藉多元化的商業生態佈局、對「藝術 生態 樂活」商業空間美學的匠心呈現、持續進階的運營能力和商業價值的成長性，榮獲「金座標-年度商業地產創新推動潮企業」獎項。

截至2022年6月30日止，集團旗下共擁有一個項目，分佈於中國內地和香港共44個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約 $4.4$ 萬平方米，總建築面積約 $1.2$ 萬平方米，權益比約為 $37\%$ 。集團深耕高能級城市，聚焦大灣區核心城市。

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

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

## 投資性物業

通過十餘年的深耕，集團的商業版圖已經成功布局于粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等一二線城市核心地段及新經濟區，已開業投資性項目共4個，其中商場1個，寫字樓1個，酒店1個。未來，將有更多的新商場和寫字樓陸續開業，自營品牌酒店將通過重輕並舉的模式持續發展。

### (1) 購物中心

集團通過多元化的產品佈局、與合景悠活的深度合作，已在北京、上海、廣州、成都、蘇州、佛山六個核心一二線城市佈局了1個商場。集團在傳承城市當地文化底蘊的同時，為每個商業綜合體精準定位，運用精細化運營能力以及優質品牌組合，成功創造了打造時尚、健康與精緻「樂活」全業態生活方式的悠方商場，專門為年輕潮人們提供摩登時尚的消費體驗和充滿個性的生活方式的摩方商場，以及以社區、家庭為依託，著力為社區商業營造活力、休閒、便捷、充滿生活氣息的消費體驗的悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客群休閒娛樂需求。

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

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

今年4月，華南首座「悠方」購物中心——廣州知識城悠方商場正式亮相，其作為廣州東部商業新地標，將引領區域商業品質發展。廣州知識城悠方在開業1天累計客流量達1萬，聚合超

## 管理層討論與分析

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

### (2) 寫字樓

集團寫字樓坐落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一二線城市的核心商務區域。憑藉優越的地理位置、卓越的產品打造能力及與合景悠活的深度合作，集團已成功打造了合景國際金融廣場、環球都會廣場、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，成為眾多世界強企業的長期合作伙伴。

目前集團已開業運營座寫字樓：廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場，位於廣州科學城的科賢中心及位於南沙區的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於城南金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

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

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

### (3) 酒店

目前，集團旗下已開業個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

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

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

## 管理層討論與分析

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

2022年，酒店集團榮獲邁點指數頒發的「年度中高端酒店L4商業價值品牌」。酒店集團及旗下L4潮流混融酒店品牌在第二十二屆中國金馬獎評選中，從眾多品牌脫穎而出，分別榮膺「十佳酒店管理公司」、「網紅酒店品牌」兩項大獎，品牌價值深受市場的認可。

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

## 全面加強ESG管理，積極履行企業社會責任

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

2022年，公司獲得了亞洲企業商會（Asia Business Council）計劃頒發的「減碳衛士認證」，評級為「標準級」，是首個獲此認證的中國內地房地產企業，從側面反映了國際組織對合景泰富在可持續發展ESG多項能力的權威認可。我們堅持把「綠色同行」的概念貫穿在我們項目的設計與建造上、我們日常的辦公生活里及我們寫字樓、商業、酒店的運營中。截止至2022年末，集團在中國內地共有10個已認證綠色建築項目及10個正在進行認證過程的項目。2022年4月，在「雙碳」目標和可持續發展的背景下，集團打造了「理想森活節」春季主題營銷活動，聯動全國10大城市、10個購物中心及寫字樓項目，通過一系列活動，鏈接起跨界夥伴、品牌商戶以及消費者，如攜手螞蟻森林開啟的「低碳大挑戰」綠色行動，傳遞環保理念的同時，助力線上線下引流與會員激活；集團還與綠客盟（Green客盟）共同發起「Green客盟」系列活動，倡導「綠色環保美食計劃」。

在穩健發展的同時，集團積極履行社會責任，投身公益事業。本集團通過創意公益新模式，打造人人公益、移動公益、數字化公益的慈善平台。今年，我們關注重癥兒童，以「微願滿屋，彩匯成真」為主題，聯手廣州慈善會「微心願」公益項目，將點滴愛心匯聚成光，照亮重癥兒童的小小心願。我們的「合景藝述館-愛心彩帽行動」以數字化公益創新榮獲

## 管理層討論與分析

2022年度專項大獎並榮獲中國公益頒發的「第十一屆公益節- 2022年度公益創新獎」。本集團積極參與助農活動，向公益機構進行愛心捐助，並獲得了廣州市天河區慈善會頒發的「扶貧濟困樂善好施」的榮譽。我們積極參與抗疫救災，獲得了廣東省工商業聯合會頒發的「廣東省抗擊新冠肺炎疫情重要貢獻民營企業」稱號。

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

## 展望

展望下半年，政策的暖風將會延續，有利於行業平穩健康發展的政策將持續出臺，從政策出臺到各地方政府落實執行，市場恢復信心仍需一段時間。在經濟下行及疫情影響下，房地產市場依然面臨重大挑戰。在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，政府要求房地產行業發展仍將以「穩」字當頭。整體來看，新房銷售自 10 月末以來初現短暫企穩回升跡象。各地將繼續「因城施策」，不同區域及類別的城市的市場表現會繼續分化。今年 7 月，中央政治局會議首提「保交樓」，要求壓實地方政府責任，保交樓，穩民生，「保交樓」的如期推進將有利於經濟穩定復甦，有利於樓市信心和預期的好轉，有利於下半年房地產市場的整體穩定。近期，中債信用增進公司以增信方式支持民營房宇 10 萬戶，國開行 100 億元支持

## 管理層討論與分析

店、大健康等多元化業務協同共生。集團將不斷加強企業管治能力，堅持審慎穩健的財務管理，夯實優質資產保護墊，繼續秉承「以心築家 創建未來」的理念，不斷提升品牌價值，持續為客戶創造價值，篤定前行，堅持長期主義！

## 本集團物業發展情況概覽

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

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益
	譽山國際	廣州	住宅 別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	1,141	100%
	環球都會廣場	廣州	寫字樓 商業	1,141	100%
	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	1,141	100%
A	合景科盛廣場	廣州	寫字樓 商業	1,141	100%
	天峻	廣州	別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	1,141	100%
!	花語水岸	廣州	住宅 商業	1,141	100%
	月養雲來	廣州	別墅 酒店	1,141	100%
	花漫裏	廣州	住宅 別墅 商業	1,141	100%
	環匯商業廣場	廣州	寫字樓 商業	1,141	100%
	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	1,141	100%
	疊翠峰	廣州	住宅 別墅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	1,141	100%
	疊溪花園	廣州	住宅 別墅 商業	1,141	100%
	南沙水戀	廣州	住宅 商業	1,141	100%
A	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓 商業	1,141	100%
	朗雲花園	廣州	住宅 別墅	1,141	100%
!	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓 商業	1,141	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
A	領匯廣場	蘇州	服務式公寓 寫字樓 商業	...	...
A	萬匯大廈	蘇州	寫字樓 商業 酒店	...	...
A	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅 商業	...	...
A	拾鯉	蘇州	住宅 商業	...	...
AA	望月灣雅舍	蘇州	住宅	...	...
A	天鵝港華庭	蘇州	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	A	...
!	明月濱河	蘇州	住宅 商業	A	!
A	悅四季華庭	蘇州	住宅 商業	...	A
A	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	A	...
A	萬景峰	成都	住宅 服務式公寓 商業	...	...
	成都譽峰	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	...	...
	成都天譽	成都	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	...	...
	雲上	成都	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	!	...
	臻林	成都	住宅 別墅 商業 酒店	A	...
A	香悅四季	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	...	...
!	世茂維拉	北京	住宅 別墅 商業	...	...
!	北京領峰	北京	住宅 別墅 服務式公寓 商業	...	...
	摩方	北京	商業	!	...
	映月台	北京	住宅 商業	!	...
!	寰匯公館	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	...	...
!	寰匯公館	北京	服務式公寓 寫字樓 商業	!	...

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
	濶瀾新宸	北京	住宅 別墅 寫字樓 商業		
	合景臻頤府(前稱天匯廣場)	北京	住宅 別墅 商業 酒店		
	合景昕悅(前稱天匯)	北京	住宅		
	領匯長安	北京	住宅 寫字樓 商業 酒店		
	汀瀾海岸	陵水	住宅 別墅 商業 酒店		
	月亮灣	文昌	住宅 別墅 商業 酒店		
	雲上	文昌	別墅 商業		
	上海環球都會廣場	上海	寫字樓 商業		
	上海領峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店		
	上海峰匯	上海	服務式公寓 商業		
	嘉譽灣	上海	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店		
	萬景峰	上海	住宅 服務式公寓 商業 酒店		
	天悅	上海	住宅		
	合景生命科谷	上海	寫字樓 商業		
	津南新城	天津	住宅 寫字樓 商業 酒店		
	天津譽峰	天津	住宅 別墅 商業		
	天津領峰	天津	住宅 寫字樓 商業		
	瑋悅府	天津	住宅 商業		
	匯悅城	天津	住宅 商業		

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
	天匯廣場	南寧	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	...	...
	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓 商業	...	...
	合景天峻廣場	南寧	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	...	...
	南寧香悅四季	南寧	住宅 別墅 商業	...	...
A	南寧印象愉景灣	南寧	住宅 商業	...	A
	南寧印象愉景灣	南寧	住宅 商業	...	A
!	南寧疊翠峰	南寧	住宅 服務式公寓 商業	A	...
	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業 酒店	...	...
	杭州映月台	杭州	住宅 別墅	...	...
	杭州天譽	杭州	住宅 別墅	...	...
	天珀府	杭州	住宅 商業	...	...
	寰匯	杭州	服務式公寓 商業	...	!
	觀棠明月府	杭州	住宅 別墅 商業	A	...
	春來曉園	杭州	住宅 商業	A	...
A	攬月臻翠府	杭州	住宅 別墅 寫字樓 商業	A	...
	天樾四季城	杭州	住宅 商業 酒店	A	...
	尚都薈	南京	住宅 寫字樓 商業	...	!
	和峰南岸	南京	住宅 商業	...	!
	如意名邸	南京	住宅 商業	...	!
	瀧景	佛山	住宅 別墅 服務式公寓 商業 酒店	!	!
	佛山天鑾	佛山	住宅 商業	A	!
	濱江首府	佛山	住宅 服務式公寓 商業	!	!
	合景陽光城 領峰	佛山	住宅 服務式公寓 商業	!	!

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
	龍悅江山	佛山	住宅 商業	A	A
A	映月灣	合肥	住宅 商業	!	!
	廬月灣	合肥	住宅 商業	!	!
!	廬江壹號	合肥	住宅 商業	!	!
	公園天下	合肥	住宅	!	!
!	梧桐四季	武漢	住宅 別墅 商業	!	!
!	梧桐四季	武漢	住宅 別墅 商業	A	!
	保利合景 瓏灣	徐州	住宅 商業	!	!
	香悅四季	徐州	住宅 商業	!	!
	新樂府一期	徐州	住宅	!	!
	新樂府二期	徐州	住宅 商業	!	!
A	瓏樾東方	徐州	住宅	!	!
	海鹽天峻	嘉興	住宅 商業	A	!
!	嘉善光耀城	嘉興	住宅	!	!
	合景尚峰	嘉興	住宅	!	!
!	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店	!	!
	臨海天峻	台州	住宅	!	!
!	臨海天峻璽悅	台州	住宅 商業	A	!
	臨海公館	台州	住宅 商業	!	!
!	萬家之星	台州	住宅 商業	!	!
	合景領峰	台州	住宅 商業	!	!
A	翡翠瀾灣	台州	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業	!	!
	柏景灣	濟南	住宅	!	A
!	鳳凰首府	濟南	住宅 商業	!	!
	天宸	濟南	住宅 商業	!	!
	董浜香悅四季	常熟	住宅	!	A

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
	揭石源築	常熟	住宅		
	留香園	麗水	住宅 商業		
	重慶天鑾	重慶	住宅 商業 酒店		
	重慶譽峰	重慶	住宅 服務式公寓 寫字樓 商業 酒店		
	映月台	重慶	住宅 商業		
A	江州錦雲	重慶	住宅 商業		
	瓏錦學府	重慶	住宅 商業		
	璟月台	重慶	住宅 商業		
	錦著天逸花園	太倉	住宅		
	無錫吳樾東方	無錫	住宅 商業		
	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅 商業		
A	無錫天宸悅府	無錫	住宅 商業		
A	肇慶萬景峰	肇慶	住宅 商業		
A	端州閱江府	肇慶	住宅 商業		
A	映月台	中山	住宅 商業		
AA	紫御四季	南通	住宅 別墅 商業		
A	悅湖四季	南通	住宅		
	濠悅府	南通	住宅		
A	映月台	柳州	住宅 別墅 商業		
A	雲溪四季	柳州	住宅 商業 酒店 教育		
A	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓 寫字樓 商業 酒店		
	合景同創廣場	深圳	服務式公寓 寫字樓 商業		
	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓 寫字樓 商業 酒店		
	深圳龍華項目	深圳	住宅 寫字樓 商業 工業 教育		
	紹興項目	紹興	住宅 別墅		
A	合景閱山郡 天樾四季	惠州	住宅 商業		

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
	惠州龍門項目- 教育用地 地塊	惠州	教育		
	惠州龍門項目- 教育用地 地塊	惠州	教育		
	疊翠峰	江門	住宅		
	江門領峰	江門	住宅 服務式公寓 商業		
	天璽	溫州	住宅 商業		
	東莞藝境松山湖	東莞	住宅 商業		
	雍景灣	東莞	住宅 別墅 商業		
	揚州領峰	揚州	住宅 商業		
	寧波北侖項目	寧波	住宅		
	寧波中駿合景府	寧波	住宅		
	美雲合府	寧波	住宅		
	眉山領峰	眉山	住宅 商業		
	眉山江天樾	眉山	住宅 商業		
	南麓山居	郴州	住宅 別墅		



## 其他資料

### 董事及最高行政人員於證券的權益

於 2022 年 6 月 30 日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須，根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 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)；或根據證券及期貨條例第 336 條載入本公司存置的登記冊；或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
	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			1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.00%
孔健濤			1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.00%
孔健楠			1,000,000	1,000,000	1,000,000	0.00%
蔡風佳	1,000,000				1,000,000	0.00%
李嘉士						0.00%
譚振輝						0.00%

## 其他資料

附註：

概約百分比乃根據於 2022 年 6 月 30 日的 1,444,000,000 股本公司已發行普通股計算。

於 2022 年 6 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 1,444,000,000 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 1,444,000,000 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 1,444,000,000 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 15 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。

孔健岷先生被視為擁有合共 1,444,000,000 股本公司股份的權益，包括，由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的 1,444,000,000 股；由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的 1,444,000,000 股；及根據股東協議由正富所持的 1,444,000,000 股及由和康所持的 1,444,000,000 股。

孔健濤先生被視為擁有合共 1,444,000,000 股本公司股份的權益，包括，由孔健濤先生全資擁有的正富所持的 1,444,000,000 股；由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的 1,444,000,000 股；由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的 1,444,000,000 股；及根據股東協議由晉得所持的 1,444,000,000 股及由和康所持的 1,444,000,000 股。

孔健楠先生被視為擁有合共 1,444,000,000 股本公司股份的權益，包括，由孔健楠先生全資擁有的和康所持的 1,444,000,000 股；及根據股東協議由晉得所持的 1,444,000,000 股及由正富所持的 1,444,000,000 股。

期內，根據股份獎勵計劃，本公司向蔡風佳先生授出的合共 1,444,000,000 股獎勵股份已歸屬，其中 1,444,000,000 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。

此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

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	..... 美元
	配偶權益	..... 美元
孔健岷	受控法團權益	..... 美元

附註：

由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有合共.....美元優先票據，包括.....美元本公司於...年到期金額...百萬美元之...優先票據及.....美元本公司於...年到期金額...百萬美元之...優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有上述優先票據金額中擁有權益。

由孔健濤先生的配偶持有合共.....美元優先票據，包括.....美元本公司於...年到期金額...百萬美元之...優先票據及.....美元本公司於...年到期金額...百萬美元之...優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有上述優先票據金額中擁有權益。

由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有.....美元本公司於...年到期金額...百萬美元之...優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有上述優先票據金額中擁有權益。

## (iii) 於相聯法團股份的好倉

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

除上文所披露者外，於...年...月...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1部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須，根據證券及期貨條例第1部第...及...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)；或根據證券及期貨條例第...條載入本公司存置的登記冊；或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



## 其他資料

## 主要股東及其他人士權益

於 2022 年 6 月 30 日，據董事所悉，下列實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第 1 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 33 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
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.4
英明	1,000,000	0	1,000,000	0.2
正富 <sup>A</sup>	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.4
和康	1,000,000	1,000,000	2,000,000	0.4

附註：

概約百分比乃根據於 2022 年 6 月 30 日的 2,500,000 股本公司已發行普通股計算。

<sup>A</sup> 孔健岷先生合法及實益擁有晉得 1,000,000 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 2,000,000 股本公司股份的權益，包括、其直接持有的 1,000,000 股；及、根據股東協議，由正富持有的 1,000,000 股及由和康持有的 1,000,000 股。

孔健岷先生合法及實益擁有英明 1,000,000 的權益。

<sup>A</sup> 孔健濤先生合法及實益擁有正富 1,000,000 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 2,000,000 股本公司股份的權益，包括、其直接持有的 1,000,000 股；及、根據股東協議，由晉得持有的 1,000,000 股及由和康持有的 1,000,000 股。

孔健楠先生合法及實益擁有和康 1,000,000 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 2,000,000 股本公司股份的權益，包括、其直接持有的 1,000,000 股；及、根據股東協議，由晉得持有的 1,000,000 股及由正富持有的 1,000,000 股。

<sup>B</sup> 於 2022 年 6 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 33 條，股東協議的訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有的股份及 或相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於 2022 年 6 月 30 日，概無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 1 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 33 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 2021 年 12 月 1 日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月內，購股權計劃的購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目			於2022年 6月30日	緊接授出日 期前每股 收市價 (港元)
				於2022年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使		
僱員(1)	2021年12月1日	2022年12月31日	1.14	1,140,000	1,140,000	1,140,000	1.14	1.14

附註：

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）。

(1) 所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年（即 2022 年 12 月 1 日）行使；二分之一可於授出日期起滿兩週年（即 2023 年 12 月 1 日）行使；及 三分之一所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年（即 2024 年 12 月 1 日）行使。

所有購股權於購股權的有效期限屆滿後自動失效。

## 購股權估值

本公司採用二項期權定價模型（「該模式」）就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣 1,140,000 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	0%
預計波動率	4%
無風險利率	4%
購股權預計期限	4年
加權平均股價	1.14 港元

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本集團並無於損益表中就所授出的購股權確認股權為基礎的費用（2021 年：約人民幣 1,140,000 元）。

## 股份獎勵計劃

董事會於 年 月 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 年 月 日止六個月內,股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下:

承授人	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目				
			於2022年 1月1日	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	於2022年 6月30日
蔡風佳 (執行董事)	年 月 日	年 月 日	股	-	股	-	-
本公司若干附屬公司的董事	年 月 日	年 月 日	股	-	股	-	股
其他入選參與者	年 月 日	年 月 日	股	-	股	-	股
其他獨立入選參與者	年 月 日	年 月 日	股	-	股	-	股
<b>總計</b>			股	-	股	-	股

附註:

根據計劃規則,於 年 月 日授出的獎勵股份應於 年至 年每年的 月 日分三期歸屬,或由董事會批准的較早日期歸屬。

根據計劃規則,於 年 月 日授出的獎勵股份應於 年至 年每年的 月 日分三期歸屬,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 股獎勵股份於期內歸屬,其中 股獎勵股份已由受託人分別以平均價 港元賣出,以作繳納中國預扣稅之用。

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 股獎勵股份於期內歸屬,其中 股獎勵股份已由受託人分別以平均價 港元賣出,以作繳納中國預扣稅之用。

## 其他資料

### 企業管治守則

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

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》（「企管守則」）載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

於李彬海先生於二零二二年六月二日退任後，本公司未能符合以下規定：i. 上市規則第 3.10 條之董事會包括至少三名獨立非執行董事；ii. 上市規則第 3.21 條之審核委員會（「審核委員會」）須至少由三名成員組成；iii. 上市規則第 3.25 條之薪酬委員會須大部分由獨立非執行董事組成；及，上市規則第 3.26 條之提名委員會須大部分由獨立非執行董事組成。

於羅耀榮先生於二零二二年七月二十一日獲委任後，本公司已符合上市規則第 3.10 條、第 3.21 條、第 3.25 條及第 3.26 條。

企管守則之守則條文第 3.10 條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。於本期間內，向廣州晉譽商務投資有限公司（「廣州晉譽」）出租一項物業，而孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州晉譽之最終實益擁有人，故孔健濤先生應被視為於前述租賃擁有重大利益。上述持續關連交易乃通過書面決議案而並非實體董事會會議處理。

董事會認為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；有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及

採用書面決議案有利於決策和執行及效率最大化。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守企管守則項下之規定。

企管守則之守則條文第 3.10 條規定，倘發行人的所有獨立非執行董事均於董事會任職超過九年，則發行人應（其中包括）於致股東的通函中按列名方式披露每位現任獨立非執行董事的任期時長。本公司尚未於本公司日期為 2022 年 6 月 30 日之通函中載列有關資料。

譚振輝先生、李嘉士先生及李彬海先生（於 2022 年 6 月 2 日退任）分別於 2021 年 1 月 1 日、2021 年 1 月 1 日及 2021 年 1 月 1 日獲委任為獨立非執行董事，而於 2022 年 4 月 1 日（即為確定若干資料而刊發日期為 2022 年 6 月 30 日之通函前的最後實際可行日期），彼等分別擔任該職位超過 4 年、4 年及 4 年。

## 董事資料變動

李嘉士先生自 2022 年 1 月 1 日起獲委任為中國移動有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事及自 2022 年 1 月 1 日起退任香港財務匯報局之財務匯報檢討委員團召集人及成員。

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

## 遵守標準守則

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

## 經審核委員會審閱

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 根據上市規則第13.18條作出之披露

### (1) 2018年6月5日的融資協議

於 2018 年 6 月 5 日,本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司上限(含超額貸款權)為 1 億 5 千萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議」),期限自融資協議日期起計 4 個月。

根據融資協議之條款,本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間:實益擁有一定數本公司全部已發行股本、投票權及控制權的 30%;為本公司的單一最大股東;及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項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為 2018 年 6 月 5 日的公告。融資協議項下之所有尚未償還本金已於 2018 年 6 月悉數償還。

## 其他資料

### (2) 2020年12月23日的融資協議

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

根據融資協議之條款,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: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...%;為本公司的單一最大股東;及...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...年...月...日的公告披露。

## 中期股息

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



# 簡明合併中期財務資料

---

## 簡明合併損益表



## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	504,675	1,044,000
其他全面(虧損) 收入		
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損) 收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(850,055)	(1,000,000)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(23,652)	(1,000,000)
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損) 收入淨額	(873,707)	(2,000,000)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(657,786)	(1,000,000)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面(虧損) 收入淨額	(657,786)	(1,000,000)
期內經扣除稅項後的其他全面(虧損) 收入	(1,531,493)	(1,000,000)
期內全面(虧損) 收入總額	(1,026,818)	(1,000,000)
應佔：		
本公司擁有人	(1,096,493)	(1,000,000)
非控股權益	69,675	(1,000,000)
	(1,026,818)	(1,000,000)

簡明合併中期財務資料

簡明合併財務狀況表

	於	2022年	2021年
附註	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9,377,135	10,111,135	10,111,135
投資物業	30,003,829	30,003,829	30,003,829
土地使用權	3,870,108	3,870,108	3,870,108
於聯營公司的權益	13,846,192	13,846,192	13,846,192
於合營企業的權益	43,447,532	43,447,532	43,447,532
遞延稅項資產	3,572,281	3,572,281	3,572,281
<b>非流動資產總額</b>	<b>104,117,077</b>	<b>104,854,077</b>	<b>104,854,077</b>
流動資產			
在建物業	60,838,035	60,838,035	60,838,035
持作銷售用途的竣工物業	19,685,733	19,685,733	19,685,733
應收貿易賬款	531,987	531,987	531,987
預付款、其他應收款及其他資產	17,233,451	17,233,451	17,233,451
應收一家合營企業款項	22,525	22,525	22,525
可收回稅款	1,169,559	1,169,559	1,169,559
現金及銀行結餘	22,197,235	22,197,235	22,197,235
<b>流動資產總額</b>	<b>121,678,525</b>	<b>121,678,525</b>	<b>121,678,525</b>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13,580,656	13,580,656	13,580,656
租賃負債	208,115	208,115	208,115
其他應付款及應計款項	38,005,488	38,005,488	38,005,488
應付合營企業款項	16,784,832	16,784,832	16,784,832
應付聯營公司款項	3,601,632	3,601,632	3,601,632
附息銀行及其他借貸	22,606,229	22,606,229	22,606,229
應付稅項	14,245,157	14,245,157	14,245,157
<b>流動負債總額</b>	<b>109,032,109</b>	<b>109,032,109</b>	<b>109,032,109</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>12,646,416</b>	<b>12,646,416</b>	<b>12,646,416</b>
<b>資產總額減流動負債</b>	<b>116,763,493</b>	<b>116,763,493</b>	<b>116,763,493</b>



## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併財務狀況表

	附註	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債		116,763,493	116,763,493
非流動負債			
租賃負債		1,028,589	1,028,589
附息銀行及其他借貸	A	54,259,130	54,259,130
遞延稅項負債		2,796,534	2,796,534
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		58,086,295	58,086,295
資產淨值		58,677,198	58,677,198
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		304,721	304,721
庫存股份		(8)	(8)
儲備		42,921,413	42,921,413
非控股權益		43,226,126	43,226,126
		15,451,072	15,451,072
權益總額		58,677,198	58,677,198

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...年...月...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	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	
已行使購股權	-	88	9,275	-	-	(9,363)	-	-	-	-	-	-	
將歸屬的獎勵股份轉撥至僱員 轉撥至儲備	-	-	-	116,265	-	-	-	(116,265)	-	-	-	-	
已宣派...年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收購非控股權益 並無失去控制權的 附屬公司股權變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
註銷股份	(48)	3,031	(2,983)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
附屬公司非控股股東出資 出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於...年...月...日	304,721	(8)	50,702*	3,396,333*	451,878*	11,879*	92,578*	729,495*	38,188,548*	43,226,126	15,451,072	58,677,198	

該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣451,878千元(2021年...月...日：約人民幣44,320,536千元)。

## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前利潤		749,076	1,000,000
就以下項目作出調整：			
融資成本		107,750	100,000
匯兌收益	A	(299,989)	100,000
分佔合營企業損益		153,325	100,000
分佔聯營公司損益		(201,634)	100,000
股權為基礎的補償費用		2,083	100,000
利息收入	A	(255,225)	100,000
出售物業、廠房及設備(收益) 虧損		(1,558)	100,000
折舊		189,379	100,000
攤銷土地使用權		15,819	100,000
投資物業公允值變動淨額		259,977	100,000
收購附屬公司的(收益) 虧損		(259,575)	100,000
出售附屬公司之收益		—	100,000
營運資金變動前的經營現金流		459,428	1,000,000
營運資金變動		3,396,565	1,000,000
經營所得現金		3,855,993	1,000,000
已收利息		255,225	100,000
已付所得稅		(303,965)	100,000
經營活動所得現金流淨額		3,807,253	1,000,000

簡明合併中期財務資料

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流淨額		3,807,253	2,111,111
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備		(16,536)	1,000,000
購買投資物業		(324,208)	1,000,000
出售物業、廠房及設備所得款項		445	1,000,000
向合營企業投資及與合營企業往來款項		(2,465,035)	1,000,000
向聯營公司投資		—	1,000,000
聯營公司還款		63,347	1,000,000
收購附屬公司	2	(19,910)	1,000,000
出售附屬公司		—	1,000,000
受限制現金減少		3,221,813	1,000,000
合營企業分派股息		211,371	1,000,000
已收一家聯營公司分派股息		7,500	1,000,000
投資活動所得 (所用) 現金流淨額		678,787	1,000,000
融資活動現金流			
附屬公司非控股股東出資		—	1,000,000
優先票據(償還) 所得款項淨額		(1,643,675)	1,000,000
銀行及其他借貸(償還) 所得款項淨額		(2,214,650)	1,000,000
收購非控股權益		—	1,000,000
並無失去控制權的附屬公司股權變動		—	1,000,000
已行使購股權		—	1,000,000
受限制現金增加		(297,000)	1,000,000
已付利息		(2,411,881)	1,000,000
已付股息		(539,289)	1,000,000
融資活動(所用) 所得的現金流淨額		(7,106,495)	1,000,000
現金及現金等值物(減少) 增加淨額		(2,620,455)	1,000,000
期初的現金及現金等值物		7,715,390	1,000,000
匯率變動影響淨額		28,908	1,000,000
期末的現金及現金等值物		5,123,843	1,000,000
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		5,123,843	1,000,000
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款		—	1,000,000
現金及現金等值物		5,123,843	1,000,000

## 簡明合併中期財務資料

## 簡明合併中期財務資料附註

## 1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 *1601 West Loop West, Suite 200, Irvine, California 92610, United States of America*。

期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

物業開發

物業投資

酒店營運

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

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲本公司董事會(「董事會」)批准於 2022 年 7 月 29 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 4 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 2022 年 6 月 30 日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

## 持續經營基礎

截至 2022 年 6 月 30 日，本集團錄得流動資產淨值為約人民幣 2.2 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 2.2 百萬元，而其現金及銀行結餘為約人民幣 0.2 百萬元，包含現金及現金等值物為約人民幣 0.4 百萬元。鑑於目前房地產市場的放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期長的時間，方可變現物業出售所得現金及 或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

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

1. 本集團正積極與數家金融機構就續約本集團若干現有銀行借貸進行磋商。於 2022 年 6 月 30 日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以取得新融資來源並修訂銀行借貸的現有條款。
2. 本集團亦將與其他貸款人進行磋商，以延長或修訂本集團其他借貸的還款期限(或類似再融資安排)。



## 簡明合併中期財務資料

## 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

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

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	7,724,648	8,000,000
酒店營運收入	273,663	273,663
來自其他來源的收入		
總租金收入	471,191	440,000
	8,469,502	8,713,663
其他收入及收益淨額：		
利息收入	255,225	255,225
項目管理費收入	124,720	124,720
匯兌淨差額	299,989	299,989
其他	441,908	441,908
	1,121,842	1,121,842

就管理層而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- 物業開發：物業銷售
- 物業投資：物業租賃
- 酒店營運：酒店營運

## 簡明合併中期財務資料

## 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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

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

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至 2022 年 6 月 30 日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<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

## 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...年...月...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	1,000,000	1,000,000	2,000,000
提供服務	1,000,000	1,000,000	2,000,000
來自客戶合約的總收入	2,000,000	2,000,000	4,000,000
<b>收入確認時間：</b>			
在某一時點確認	1,000,000	1,000,000	2,000,000
在某一時段確認	1,000,000	1,000,000	2,000,000
來自客戶合約的總收入	2,000,000	2,000,000	4,000,000

截至...年...月...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
分部業績	319,230	81,724	41,202	442,156
<b>對賬：</b>				
利息收入及未分配收入				1,121,842
未分配開支				(707,172)
融資成本				(107,750)
稅前利潤				749,076
所得稅開支				(244,401)
期內利潤				504,675

## 簡明合併中期財務資料

## 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至2022年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	1,000,000	44,000	1,000,000	2,044,000
分部業績	1,000,000	44,000	1,000,000	2,044,000
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,000,000
未分配開支				1,000,000
融資成本				1,000,000
稅前利潤				1,000,000
所得稅開支				1,000,000
期內利潤				1,000,000

附註：分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

## 5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,560,565	2,560,565
租賃負債利息	38,463	38,463
減：資本化利息	(2,491,278)	(2,491,278)
	107,750	107,750



## 簡明合併中期財務資料

## 6. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃於扣除（計入）以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	6,791,516	5,111,111
減：確認政府資助	—	1,000,000
	6,791,516	4,111,111
折舊	189,379	146,444
攤銷土地使用權	35,975	40,000
減：於在建資產中資本化之金額	(20,156)	(10,000)
	15,819	76,444
出售物業、廠房及設備(收益) 虧損	(1,558)	146,444
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	506,242	400,000
股權為基礎的補償費用	1,950	1,000
退休金計劃供款(界定福利計劃)	30,151	1,000
	538,343	402,000
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(167,511)	(100,000)
	370,832	302,000
	(1,558)	
	370,832	302,000

## 簡明合併中期財務資料

## 7. 所得稅開支(續)

截至2022年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣4,200,000元(2021年：約人民幣2,500,000元)及約人民幣4,000元(2021年：約人民幣1,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至2022年6月30日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支為約人民幣1,000,000元(2021年：約人民幣1,000,000元)及約人民幣1,000元(2021年：約為人民幣1,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

## 香港利得稅

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

## 中國企業所得稅

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

## 中國土地增值稅

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

## 8. 股息

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

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

## 簡明合併中期財務資料

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利

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

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

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據:

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	435,000	1,110,000
股份數目		
	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,182,918,363	3,182,918,363
攤薄影響 購股權	—	—
攤薄影響 獎勵股份	1,233,075	1,233,075
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,184,151,438	3,184,151,438

## 10. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月,本集團添置總成本約人民幣1,233,075元(2021年:約人民幣1,233,075元)的物業、廠房及設備。



## 簡明合併中期財務資料

## 11. 應收貿易賬款

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

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	115,425	115,425
七至十二個月	96,897	96,897
一年以上	319,665	319,665
	<b>531,987</b>	<b>531,987</b>

## 12. 現金及銀行結餘

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	22,197,235	22,197,235
減：受限制現金	(17,073,392)	(17,073,392)
現金及現金等值物	<b>5,123,843</b>	<b>5,123,843</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 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>13,580,656</b>	<b>13,580,656</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 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行及其他貸款(附註 10)		
有抵押	3,940,435	4,100,000
無抵押	321,000	321,000
以港元計值的有抵押貸款	650,058	650,058
以美元計值的有抵押貸款	929,694	929,694
以美元計值的無抵押貸款	—	—
長期銀行貸款的即期部分(附註 10)		
有抵押	5,684,326	5,684,326
無抵押	788,080	788,080
以港元計值的有抵押貸款	79,154	79,154
以美元計值的有抵押貸款	68,859	68,859
優先票據 以美元計值的有抵押票據(附註 10)	6,260,489	6,260,489
境內公司債券 無抵押(附註 10)	3,884,134	3,884,134
	<b>22,606,229</b>	<b>22,606,229</b>
<b>非流動</b>		
銀行及其他貸款(附註 10)		
有抵押	28,299,520	28,299,520
無抵押	1,502,392	1,502,392
以港元計值的有抵押貸款	1,710,979	1,710,979
以美元計值的有抵押貸款	979,279	979,279
優先票據 以美元計值的有抵押票據(附註 10)	20,838,601	20,838,601
境內公司債券 無抵押(附註 10)	928,359	928,359
	<b>54,259,130</b>	<b>54,259,130</b>
	<b>76,865,359</b>	<b>76,865,359</b>

本集團的若干借貸乃以本集團於 2022 年 6 月 30 日賬面總值約人民幣 4,100,000,000 元(2021 年 6 月 30 日：約人民幣 4,100,000,000 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。

於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 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。

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

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣 22,606,229 元(2021 年 6 月 30 日：約人民幣 22,606,229 元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於 2022 年 6 月 30 日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 6 月 30 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:(續)

(續)

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據(將與於 年 月 日發行於 年到期年息 本金總額 美元的優先票據及於 年 月 日發行於 年到期年息 本金總額 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 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日、 年 月 日、 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據。本公司有權於到期日 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日、 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據(將與 年 月 日發行於 年到期年息 本金總額 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 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據(將與 年 月 日發行於 年到期年息 本金總額 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 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據。本公司有權於到期日 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日、 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據。本公司有權於到期日 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日及 年 月 日的相關公告。

於 年 月 日,本公司發行年息 本金總額 美元(等值約人民幣 元)的優先票據。本公司有權於到期日 年 月 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 計息,於 年 月 日開始每年的 月 日及 月 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 年 月 日及 年 月 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)

j (續)

於...年...月...日,本公司發行年息... 本金總額... 美元(等值約人民幣... 元)的優先票據。本公司有權於到期日...年...月...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... 計息,於...年...月...日開始每年的...月...日及...月...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...年...月...日、...年...月...日及...年...月...日的相關公告。

於...年...月...日,本公司發行年息... 本金總額... 美元(等值約人民幣... 元)的綠色優先票據。本公司有權於到期日...年...月...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... 計息,於...年...月...日開始每年的...月...日及...月...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...年...月...日、...年...月...日及...年...月...日的相關公告。

於...年...月...日,本公司發行年息... 本金總額... 美元(等值約人民幣... 元)的優先票據(將與於...年...月...日發行於...年到期年息... 本金總額... 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...年...月...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... 計息,於...年...月...日開始每年的...月...日及...月...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...年...月...日、...年...月...日及...年...月...日的相關公告。

於...年...月...日,本公司發行年息... 本金總額... 美元(等值約人民幣... 元)的優先票據(將與於...年...月...日發行於...年到期年息... 本金總額... 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...年...月...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... 計息,於...年...月...日開始每年的...月...日及...月...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...年...月...日及...年...月...日的相關公告。

於...年...月...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... 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... 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... (「第一類債券」);而第二類為七年期及票面利率按年息... 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... 元,而第二類債券的發行本金總額為人民幣... 元。

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

於...年...月...日,廣州合景償還第一類債券。

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

於 2022 年 6 月 30 日

簡明合併中期財務資料

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註:(續)

於...年...月...日,廣州合景於中國發行本金總額人民幣...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...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...年...月...日,廣州合景於中國發行本金總額人民幣...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...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。

於...年...月...日,廣州合景於中國發行本金總額人民幣...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...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。

於...年...月...日,廣州合景於中國發行本金總額人民幣...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...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...年...月...日,銀行貸款乃按現行市場利率計息,年利率介乎...至... (於...年...月...日:年利率...至...)

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...年...月...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...元、人民幣...元及人民幣...元的債券。

15. 股本

	於			
	2022年 6月30日		...年 ...月...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...港元之普通股	8,000,000,000	786,113	...	...
已發行及悉數繳足:				
每股面值...港元之普通股	3,183,506,445	304,721	...	...

## 簡明合併中期財務資料

## 15. 股本(續)

本公司已發行股本變動概述如下：

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

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於 2022 年 1 月 1 日	3,183,007,713	304,680	(3,038)	44,410	346,052
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
已行使購股權	1,093,232	89	(89)	—	—
於 2022 年 6 月 30 日	3,183,506,445	304,721	(8)	50,702	355,415

## 16. 業務合併

- 於 2022 年 6 月 30 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 100% 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 6 月 30 日，本集團以現金代價人民幣 1,000,000,000 元收購廣州合景恒裕 100% 股權，其之前由廣州市勤致投資發展有限公司持有。因此，本集團已取得對廣州合景恒裕的控制權，及此後將廣州合景恒裕作為本集團的附屬公司入賬。

## 簡明合併中期財務資料

## 16. 業務合併(續)

(續)

廣州合景恒裕於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	26
遞延稅項資產	13,836
在建物業	5,235,000
預付款、按金及其他應收款	4,629,488
應收貿易賬款	1,044
現金及銀行結餘	6,520
應付貿易賬款	(42,880)
其他應付款及應計款項	(6,607,653)
應付稅項	(78,540)
附息銀行貸款	(2,449,900)
遞延稅項負債	(169,772)
<b>按公允值計量的可識別淨資產總額</b>	<b>537,169</b>
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
<b>計入投資活動現金流的現金及現金等值物流出淨額</b>	<b>(3,480)</b>

自收購起，廣州合景恒裕向本集團貢獻收入約人民幣 1,000 元及虧損約人民幣 1,000 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 1,000 元及人民幣 1,000 元。

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

## 簡明合併中期財務資料

## 16. 業務合併(續)

- 於 2022 年 9 月 1 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 100% 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 9 月 1 日，本集團以現金代價人民幣 4,000,000 元收購杭州雋安 100% 股權，其之前由深圳市平茂投資管理有限公司持有。因此，本集團已取得對杭州雋安的控制權，及此後將杭州雋安作為本集團的一間附屬公司入賬。

杭州雋安於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	283
遞延稅項資產	127,864
在建物業	49,000
預付款、按金及其他應收款	3,781,275
應收貿易賬款	823
現金及銀行結餘	8,070
應付貿易賬款	(21,733)
其他應付款及應計款項	(3,179,597)
應付稅項	(570,331)
<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)

„ (續)

收購附屬公司的現金流分析如下：

人民幣千元





## 簡明合併中期財務資料

## 18. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	628,232	
本集團開發作銷售用途的物業	6,412,275	
投資物業	252,399	
	7,292,906	

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	2,649,460	

## 19. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,926	
退休福利	299	
股權為基礎的補償費用	587	
已付主要管理人員的薪酬總額	8,812	



## 簡明合併中期財務資料

## 19. 關連方交易(續)

## (ii) 與關連方的往來結餘：

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (經審核)
計入於合營企業的權益： 向合營企業墊款	18,834,971	18,834,971
計入於聯營公司的權益： 向聯營公司墊款	692,036	692,036
計入預付款、其他應收款及其他資產： 應收合景悠活款項	197,570	197,570
計入應付貿易賬款及應付票據： 應付合景悠活之附屬公司款項	501,971	501,971
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	22,525	22,525
計入流動負債： 應付聯營公司款項	3,601,632	3,601,632
應付合營企業款項	16,784,832	16,784,832

於2022年6月30日，除總額約人民幣18,834,971元(2021年6月30日：約人民幣18,834,971元)的若干向合營企業墊款按年息5%至10%(2021年6月30日：5%至10%)計息外，上述向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2022年6月30日，除總額約人民幣692,036元(2021年6月30日：約人民幣692,036元)的若干向聯營公司墊款按年息5%(2021年6月30日：4.4%至5%)計息外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

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



## 簡明合併中期財務資料

## 19. 關連方交易(續)

- (iii) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關連公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣1,000元(2021年：約為人民幣1,000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2021年11月1日在香港聯合交易所有限公司主板上市以來成為本公司的關連方，以下為與合景悠活集團於截至2022年6月30日止六個月期間有關交易的總金額。

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

附註：該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

## 簡明合併中期財務資料

## 19. 關連方交易(續)

- (v) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣4,400,000元(2021年：約人民幣4,400,000元)，確認為本集團的其他收入。項目管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的費率釐定。
- (vi) 截至2022年6月30日止六個月，本集團向若干合營企業及聯營公司提供墊款，年息介乎2.5%至3.5%(2021年：4.4%至5.5%)。利息收入約人民幣4,400,000元(2021年：約人民幣4,400,000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19。

## 20. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

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

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

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

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

## 簡明合併中期財務資料

## 20. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

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

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

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年6月30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2級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

## 披露公允值的負債：

於2022年6月30日

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

於2021年6月30日

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

## 21. 報告期後事項

於2022年6月30日，本公司出售一間合營企業之10%股權及墊付予該合營企業的股東貸款，現金代價為1,000,000港元。

## 22. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2022年6月30日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。