

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

截至2022年12月31日止年度的全年業績公告

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的合併全年業績。本全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

合併損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6	13,452,639	23,844,720
銷售成本		<u>(15,548,424)</u>	<u>(18,799,204)</u>
毛(損)／利		(2,095,785)	5,045,516
其他收入及收益淨額	6	617,271	1,787,868
銷售及營銷開支		(1,406,997)	(1,807,998)
行政開支		(1,666,510)	(1,839,467)
其他營運開支淨額		(1,084,132)	(405,443)
投資物業公允值虧損淨額		(1,064,022)	(662,246)
融資成本	7	(128,850)	(303,033)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		104,882	100,503
合營企業		<u>(3,973,126)</u>	<u>2,165,366</u>
稅前(虧損)／利潤	8	(10,697,269)	4,081,066
所得稅抵免／(開支)	9	<u>855,008</u>	<u>(1,518,128)</u>
年度(虧損)／利潤		<u>(9,842,261)</u>	<u>2,562,938</u>
應佔：			
本公司擁有人		(9,240,619)	2,421,351
非控股權益		<u>(601,642)</u>	<u>141,587</u>
		<u>(9,842,261)</u>	<u>2,562,938</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	11		
基本		<u>人民幣(289)分</u>	<u>人民幣76分</u>
攤薄		<u>人民幣(289)分</u>	<u>人民幣76分</u>

合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度(虧損)/利潤	<u>(9,842,261)</u>	<u>2,562,938</u>
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	(1,553,187)	557,457
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(898,992)</u>	<u>563,776</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損)/收入 淨額	(2,452,179)	1,121,233
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	<u>(1,316,580)</u>	<u>377,334</u>
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	<u>(1,316,580)</u>	<u>377,334</u>
年度經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	<u>(3,768,759)</u>	<u>1,498,567</u>
年度全面(虧損)/收入總額	<u>(13,611,020)</u>	<u>4,061,505</u>
應佔：		
本公司擁有人	(13,009,378)	3,919,918
非控股權益	<u>(601,642)</u>	<u>141,587</u>
	<u>(13,611,020)</u>	<u>4,061,505</u>

合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	9,721,419	9,173,322
投資物業		28,618,674	29,954,477
土地使用權		3,762,850	4,054,109
於聯營公司的權益		9,772,013	13,699,293
於合營企業的權益		35,717,694	48,563,454
遞延稅項資產		3,537,738	3,093,513
非流動資產總額		<u>91,130,388</u>	<u>108,538,168</u>
流動資產			
在建物業		62,607,658	60,242,088
持作銷售用途的竣工物業		15,696,914	15,938,413
應收貿易賬款	13	491,382	1,368,764
預付款、其他應收款及其他資產		18,269,059	15,628,725
應收一家合營企業款項		22,532	22,525
可收回稅款		1,328,260	1,062,880
現金及銀行結餘		10,337,890	29,447,488
流動資產總額		<u>108,753,695</u>	<u>123,710,883</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	15,540,743	13,348,056
租賃負債		144,326	215,163
其他應付款及應計款項		38,499,237	39,924,767
應付合營企業款項		9,996,546	21,692,348
應付聯營公司款項		3,328,395	3,585,519
付息銀行及其他借貸		22,245,015	20,333,853
應付稅項		13,509,750	13,066,634
流動負債總額		<u>103,264,012</u>	<u>112,166,340</u>
流動資產淨額		<u>5,489,683</u>	<u>11,544,543</u>
資產總額減流動負債		<u>96,620,071</u>	<u>120,082,711</u>
非流動負債			
租賃負債		751,415	1,221,935
付息銀行及其他借貸		53,145,577	56,384,576
遞延稅項負債		2,521,742	2,772,225
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>56,420,776</u>	<u>60,380,778</u>
資產淨額		<u>40,199,295</u>	<u>59,701,933</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,735	304,680
庫存股份	(8)	(3,038)
儲備	<u>31,174,049</u>	<u>44,018,894</u>
	31,499,776	44,320,536
非控股權益	<u>8,699,519</u>	<u>15,381,397</u>
	40,199,295	59,701,933
權益總額	<u><u>40,199,295</u></u>	<u><u>59,701,933</u></u>

附註：

1. 公司及集團資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。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。

年內，本集團從事以下主要業務（來自持續經營業務）：

- 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。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「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（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2022年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

本公司已成立信託（「該信託」），以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

持續經營基礎

本集團於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣9,842.3百萬元。此外，截至2022年12月31日，本集團錄得流動資產淨額約人民幣5,489.7百萬元，及本集團附息銀行及其他借貸的即期部分約人民幣22,245.0百萬元，而其現金及銀行結餘達約人民幣10,337.9百萬元及現金及現金等值物達約人民幣3,356.1百萬元。鑒於房地產市場當前放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期更長的時間，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。

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

- (i) 本集團正積極與數家現有合作的金融機構就續約若干借貸進行磋商。本集團亦於資本市場尋求各種集資機會。於2022年12月，透過配售本公司新股份籌集所得款項淨額約467百萬港元。此

外，於2023年1月，本集團發行本金額為人民幣700百萬元的中期票據，有關票據由中債信用增進股份有限公司全額擔保。

- (ii) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本支出。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2022年12月31日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的運營資金為其經營提供資本並履行其於2022年12月31日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 於需要時成功獲得額外新資金來源；及
- (ii) 成功且適時落實各項計劃，以加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項、控制成本及控制資本支出以產生充足的淨現金流入。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於該等合併財務報表中反映。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本

採納上述經修訂準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

		於下列日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號之 修訂本	從單一交易產生的資產及負債有關之 遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財 務報告準則實務聲明第2號 之修訂本	披露會計政策	2023年1月1日
香港財務報告準則第16號之 修訂本	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號 — 比較 資料	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號之 修訂本	香港財務報告準則第17號之修訂本	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之 修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資	待定

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

年內，本集團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。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。

於2022年及2021年，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

截至2022年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>11,908,012</u>	<u>944,394</u>	<u>600,233</u>	<u>13,452,639</u>
分部業績	(9,367,224)	(451,217)	125,971	(9,692,470)
對賬：				
利息收入及未分配收入				617,271
未分配開支				(1,493,220)
融資成本				<u>(128,850)</u>
稅前虧損				(10,697,269)
所得稅抵免				<u>855,008</u>
年度虧損				<u><u>(9,842,261)</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(134,988)	(24,956)	(224,536)	(384,480)
投資物業公允值虧損淨額	—	(1,064,022)	—	(1,064,022)
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	104,882	—	—	104,882
合營企業	<u>(3,973,126)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,973,126)</u>

截至2021年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>22,191,746</u>	<u>957,391</u>	<u>695,583</u>	<u>23,844,720</u>
分部業績	4,255,245	78,435	136,672	4,470,352
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,787,868
未分配開支				(1,874,121)
融資成本				<u>(303,033)</u>
稅前利潤				4,081,066
所得稅開支				<u>(1,518,128)</u>
年度利潤				<u>2,562,938</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(125,757)	(11,230)	(228,657)	(365,644)
投資物業公允值虧損淨額	—	(662,246)	—	(662,246)
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	100,503	—	—	100,503
合營企業	<u>2,165,366</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,165,366</u>

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	11,908,012	22,191,746
酒店營運收入	600,233	695,583
來自其他來源的收入		
總租金收入	944,394	957,391
	<u>13,452,639</u>	<u>23,844,720</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	515,938	891,148
其他	101,333	896,720
	<u>617,271</u>	<u>1,787,868</u>

下表載列本集團截至2022年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：			
物業銷售	11,908,012	—	11,908,012
提供服務	—	600,233	600,233
來自客戶合約的總收入	<u>11,908,012</u>	<u>600,233</u>	<u>12,508,245</u>
收入確認時間：			
在某一時間點確認	10,077,743	—	10,077,743
在某一時段確認	1,830,269	600,233	2,430,502
來自客戶合約的總收入	<u>11,908,012</u>	<u>600,233</u>	<u>12,508,245</u>

下表載列本集團截至2021年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	22,191,746	—	22,191,746
提供服務	—	695,583	695,583
來自客戶合約的總收入	<u>22,191,746</u>	<u>695,583</u>	<u>22,887,329</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時間點確認	18,173,197	—	18,173,197
在某一時段確認	4,018,549	695,583	4,714,132
來自客戶合約的總收入	<u>22,191,746</u>	<u>695,583</u>	<u>22,887,329</u>

7. 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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	5,152,881	5,026,978
租賃負債利息	59,583	91,437
減：資本化利息	<u>(5,083,614)</u>	<u>(4,815,382)</u>
	<u>128,850</u>	<u>303,033</u>

8. 稅前(虧損)/利潤

本集團來自持續經營業務的稅前(虧損)/利潤乃於扣除/(計入)以下各項後達致：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業銷售成本	15,092,298	18,349,188
減：確認政府資助	—	(363)
	<u>15,092,298</u>	<u>18,348,825</u>
提供服務成本	456,126	450,379
折舊	352,954	333,400
土地使用權攤銷	103,806	78,716
減：於在建資產資本化之金額	<u>(72,280)</u>	<u>(46,472)</u>
	<u>31,526</u>	<u>32,244</u>
僱員福利開支*(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	952,149	1,334,618
股份為基礎的補償費用	2,763	8,105
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>55,029</u>	<u>71,243</u>
	<u>1,009,941</u>	<u>1,413,966</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	<u>(281,613)</u>	<u>(542,145)</u>
	<u>728,328</u>	<u>871,821</u>
匯兌(收益)/虧損淨額	(335,562)	40,504
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損**	(201)	9,215
直接營運開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)	123,654	49,234
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損***	<u>1,084,132</u>	<u>405,443</u>

* 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

** 該項目計入合併損益表的「其他收入及收益淨額」及「行政開支」內。

*** 該項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

9. 所得稅抵免／(開支)

香港利得稅

由於本集團截至2022年及2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須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內地的業務截至2022年及2021年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

10. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
擬派末期股息 — 無(2021年：無)	—	—
宣派中期股息 — 無(2021年：每股普通股人民幣37分)	—	1,177,713
	<u>—</u>	<u>1,177,713</u>
	<u>—</u>	<u>1,177,713</u>

於2021年8月27日，董事會宣派2021年的中期股息每股人民幣37分，總計約人民幣1,177,713,000元。年度中期股息從本公司的儲備中列支。

董事會已議決不宣派有關截至2022年12月31日止年度之任何末期股息(2021年：無)。

11. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度(虧損)/利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,195,104,109股(2021年: 3,181,075,719股)計算。

截至2022年12月31日止年度,每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度(虧損)/利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,195,104,109股(2021年12月31日: 3,181,075,719股)(亦用於計算每股基本(虧損)/盈利),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875,352股(2021年12月31日: 2,175,921股)。

計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據:

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	<u>(9,240,619)</u>	<u>2,421,351</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
計算每股基本(虧損)/盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>3,195,104,109</u>	3,181,075,719
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>875,352</u>	<u>2,175,921</u>
計算每股攤薄(虧損)/盈利所用的年內普通股加權平均數	<u>3,195,979,461</u>	<u>3,183,251,640</u>

12. 物業、廠房及設備

截至2022年12月31日止年度,本集團添置總成本約人民幣1,057,703,000元(2021年:約人民幣1,835,014,000元)的物業、廠房及設備。

13. 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，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
三個月內	260,735	793,464
七至十二個月	2,667	355,777
一年以上	<u>227,980</u>	<u>219,523</u>
	<u><u>491,382</u></u>	<u><u>1,368,764</u></u>

14. 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按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u><u>15,540,743</u></u>	<u><u>13,348,056</u></u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2022年的收入約為人民幣13,452.6百萬元，較2021年約人民幣23,844.7百萬元減少43.6%。有關減少乃主要由於新冠疫情曠日持久，導致施工進度延誤，物業交付時間表因此而延遲。中國多個城市為應對疫情而實施的封鎖措施亦對本集團來自物業投資及酒店營運的收入造成負面影響。房地產市場亦於年內轉差，削弱了物業買家的信心。

於2022年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約為人民幣11,908.0百萬元、人民幣944.4百萬元及人民幣600.2百萬元。

於2022年，按權益合併收入約為人民幣22,462.0百萬元，較2021年約人民幣44,282.9百萬元下降49.3%。

物業開發

於2022年，物業開發收入由2021年約人民幣22,191.7百萬元減少46.3%至約人民幣11,908.0百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「**建築面積**」)由2021年1,598,546平方米減至2022年806,218平方米。

平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2021年每平方米人民幣13,882元增加至2022年每平方米人民幣14,770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。

於2022年，物業開發的按權益合併收入約為人民幣20,580.2百萬元，較2021年約人民幣42,180.8百萬元減少51.2%，主要由於已交付總建築面積由2021年2,671,164平方米減至2022年1,348,216平方米。

物業投資

物業投資收入由2021年約人民幣957.4百萬元微跌1.4%至2022年約人民幣944.4百萬元。

酒店營運

酒店營運收入由2021年約人民幣695.6百萬元減少13.7%至2022年約人民幣600.2百萬元，主要由於加緊控制新冠疫情令入住率下跌。

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。

銷售成本由2021年約人民幣18,799.2百萬元減少17.3%至2022年約人民幣15,548.4百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少。

每平方米的土地成本由2021年的人民幣5,321元增加至2022年的人民幣7,625元。

每平方米的建築成本由2021年的人民幣4,322元增加至2022年的人民幣7,338元，此乃由於城市間的交付組合與2021年相比有所變化。

毛損

本集團於2022年錄得毛損約人民幣2,095.8百萬元，而2021年則錄得毛利約人民幣5,045.5百萬元。本集團已採取若干行動以改善銷售情況，包括於若干項目推行減價促銷。此外，包括車位及公共租賃房等一些低毛利或負毛利之若干物業於年內交付，導致年內錄得毛損。

於2022年，本集團的按權益合併核心毛損約為人民幣3,869.7百萬元，而2021年則錄得按權益合併核心毛利約人民幣10,325.9百萬元。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2021年約人民幣1,787.9百萬元減少65.5%至2022年約人民幣617.3百萬元。減少主要由於年內的現金及現金等值物結餘減少，導致利息收入自2021年約人民幣891.1百萬元減少至2022年約人民幣515.9百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2021年約人民幣1,808.0百萬元減少22.2%至2022年約人民幣1,407.0百萬元。此乃主要由於年內合約銷售及交付物業因新冠疫情而減少，致使銷售佣金以及廣告及宣傳開支減少所致。

行政開支

本集團行政開支由2021年約人民幣1,839.5百萬元減少9.4%至2022年約人民幣1,666.5百萬元，主要由於員工成本減少。年內，本集團削減僱員人數，為減省成本的措施之一。

投資物業公允值虧損淨額

於2022年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣1,064.0百萬元(2021年：約人民幣662.2百萬元)。為應對中國物業市場轉差的情況，本集團已於重估過程中採取更為審慎的方法以反映當前市況，導致年內錄得更重大的重估虧損。

融資成本

於2022年，本集團融資成本約為人民幣128.9百萬元(2021年：約人民幣303.0百萬元)，乃與若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本有關。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未撥充資本。

合營企業分佔利潤及虧損

於2022年，本集團錄得合營企業分佔虧損約人民幣3,973.1百萬元(2021年：分佔利潤約人民幣2,165.4百萬元)。

這主要是由於在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損約人民幣1,914.9百萬元、投資物業公允值虧損約人民幣645.7百萬元及遞延稅項資產撇賬約人民幣244.4百萬元。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2022年錄得所得稅抵免約人民幣855.0百萬元，而於2021年則錄得所得稅開支約人民幣1,518.1百萬元。此乃主要由於本集團於2022年因收入減少而錄得稅前虧損。此外，本集團已轉回與物業評估相關的遞延稅項負債。

年度(虧損)／利潤

本集團於2022年錄得年度虧損約人民幣9,842.3百萬元(2021年：利潤約人民幣2,562.9百萬元)，此乃由於上述因素所致。

於聯營公司的權益

於2022年12月31日，於聯營公司的權益有所減少，主要原因是於年內出售不同聯營公司。

於合營企業的權益

於2022年12月31日，於合營企業的權益有所減少，主要原因是於年內出售不同合營企業(包括位於香港啟德的尚·珽濶及位於中國成都的成都天譽合營企業項目)及於年內錄得合營企業分佔虧損。

預付款項、其他應收款項及其他資產

於2022年12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產結餘增加，主要原因是合約成本及其他稅項的預付款項增加，以及本集團就城市重建項目支付的按金增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣10,337.9百萬元（2021年12月31日：約人民幣29,447.5百萬元）。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干金額的已收預售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12月31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為人民幣46,057.3百萬元、人民幣27,212.3百萬元及人民幣2,121.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣16,886.1百萬元須於一年內償還，約人民幣19,289.7百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣9,881.5百萬元須於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,237.9百萬元須於一年內償還及約人民幣23,974.4百萬元須於二至五年內償還。所有境內公司債券均須於一年內償還。

於2022年12月31日，本集團約人民幣42,758.1百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣55,708.4百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。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12月31日約人民幣1,779.4百萬元及約人民幣1,277.4百萬元（合計總額約人民幣3,056.8百萬元）的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2022年12月31日，除總額約為人民幣10,301.5百萬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12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2022年12月31日，本集團的境內公司債券以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(總借貸扣除現金及銀行結餘)除以權益總額計算。於2022年12月31日，負債比率為161.8%(2021年12月31日：79.2%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除上述者外，本公司的境內公司債券以人民幣計值。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，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下降，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2022年12月31日，本集團有下列就若干買家的按揭融資而提供擔保的相關或然負債約人民幣15,499.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣21,016.4百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2022年及2021年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2022年及2021年12月31日，本集團就1)合營企業及聯營公司之若干銀行貸款，及2)第三方若干銀行承兌匯票提供擔保。

市場回顧

2022年，受疫情衝擊、地緣政治衝突、國際貿易摩擦等多因素影響，全球經濟增長放緩，中國經濟展現出強大韌性。隨著疫情管控放開，新冠疫情防控取得重大決定性勝利，2023年中國GDP增長目標設定為5%，中國經濟有信心實現穩定增長。

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。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，2022年已有超300省市（縣）出台房地產調控政策超千次，政策調控力度和頻次達到近年來峰值，房地產政策已進入實質放鬆階段，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，市場觀望情緒依然濃厚，購房者信心仍需要逐步恢復。

2022年，全國房地產開發投資人民幣132,895億元，比上年下降10.0%；商品房銷售面積135,837萬平方米，比上年下降24.3%；商品房銷售額人民幣133,308億元，下降26.7%。2022年，房地產開發企業到位資金人民幣148,979億元，比上年下降25.9%。從整體數據看，房企正面臨前所未有的挑戰和壓力。

中央數次在重要會議提到「房地產是國民經濟的支柱產業」，房地產市場的穩定對經濟增長、就業、財稅收入、居民財富、金融穩定都具有重大影響。市場回暖對消費、投資的穩步增長均有積極帶動作用。新一年政府工作報告提出「房地產市場風險隱患較多，有效

防範化解優質頭部房企風險，改善資產負債狀況，防止無序擴張，促進房地產業平穩發展。加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性住房需求，解決好新市民、青年人等住房問題」。相關表述反映了國家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，實現穩健、有質量的發展。

業務回顧

當前，行業依然在深度調整期。合景泰富集團始終堅持穩健經營、多元發展的戰略方向。

2022年，集團預售額合計人民幣508.6億，預售面積為256.7萬方，預售均價為人民幣19,800元/平方米。按預售金額貢獻劃分，在售128個項目中，54%來自粵港澳大灣區，22%來自長三角區域；按城市等級劃分，90%來自一二線城市，集團持續深耕高能級別城市。

報告期，集團重點推貨廣州臻湓·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，項目以優越的區位、卓越的產品力獲得市場的肯定。

此外，集團在2022年組建了大客戶銷售團隊拓展大客戶資源以促進整售式大單項目，並計劃銷售集團位於廣州、北京、上海等一線城市的商業項目，集團將積極推進大單銷售落地，預計將帶來穩定而可觀的現金收入，增強財務安全墊。

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，集團獲得了南方都市報頒發的「2022年度灣區影響力企業」及界面「新經濟動能榜單」之「2022年度多元產業經營獎」。我們榮幸地被廣州住房和城鄉建設報告調研辦公室授予「住房和城鄉建設突出貢獻獎」。在贏商網舉辦的第17屆中

國商業地產節中國商業地產「金座標」頒獎盛典上，集團憑藉多元化的商業生態佈局、對「藝述·生態·樂活」商業空間美學的匠心呈現、持續進階的運營能力和商業價值的成長性，榮獲「金座標 — 年度商業地產創新推動潮企業」獎項。

截至2022年12月31日止，集團旗下共擁有174個項目，分佈於中國內地和香港共44個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,441萬平方米，總建築面積約1,967萬平方米，權益比約為73%。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、管理現金流是民營房企的重中之重。在區域佈局上，集團深耕粵港澳大灣區和長三角區域，並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。

黨的二十大報告提出，實施城市更新行動，加強城市基礎設施建設，打造宜居、韌性、智慧城市。今年，廣州市將聚力城市更新項目攻堅，年初廣州市高質量發展大會上，市住建局明確計劃推進127個城中村改造項目。合景泰富將順應政策要求，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，未來可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。2022年10月28日，《雙沙舊村改造實施方案(片區策劃)》取得正式批覆，集團將懷著對雙沙的熱愛，繼續秉承「讓城市活力生長」的使命，推動雙沙社區向廣州「海絲國際創新城」的蛻變騰飛。未來，集團將整合多元產業的佈局運營能力，並會繼續探索引入國企合作的模式，充分發揮雙方優勢，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

集團的商業版圖已經成功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，已開業投資性項目共45個，其中商場11個，寫字樓10個，酒店24個。

(1) 購物中心

集團通過多元化的產品佈局、與合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」）的深度合作，已在北京、上海、廣州、成都、蘇州、佛山六個核心一二線城市佈局了11個商場。集團在傳承城市當地文化底蘊的同時，為每個商業綜合體精準定位，運用精細化運營能力以及優質品牌組合，成功創造了打造時尚、健康與精緻「樂活」全業態生活方式的悠方商場，專門為年輕潮人們提供摩登時尚的消費體驗和充滿個性的生活方式的摩方商場，以及以社區、家庭為依託，著力為社區商業營造活力、休閒、便捷、充滿生活氣息的消費體驗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，合景商業屢獲殊榮，喜獲聯商網「年度高成長商業地產企業」，克而瑞「中國不動產商管綜合實力TOP30」，贏商網「2022年度商業地產創新企業」及「2022年度零售商業地產企業綜合實力TOP30」。

2022年4月，華南首座「悠方」— 廣州知識城悠方商場開業。作為華南首座悠方，項目以更加包容開放的態度打造城市多變空間，打造廣州東部商業新地標。廣州知識城悠方在開業6天累計客流量達31萬，聚合超70%首店品牌。商場榮膺TITAN房地產大獎鉑金獎，並獲得「包豪斯」獎專業組銅獎，備受市場認可。

2022年，疫情反覆，對集團商場運營帶來了全新挑戰。合景泰富商業通過多維進階，構築核心運營力。集團商場通過品牌煥新，攜手共贏，向新發展，憑藉對消費趨勢的預判和對項目業態組合的打磨，以強大的招商能力和品牌吸附力，通過引入「首店」、「網紅店」、「特色店」及標桿品牌店鋪等創新業態品牌組合，打造出極具辨識度的「合景樣本」，為線下商業發展與項目所在片區、城市注入嶄新活力。我們充分抓住旗下三大購物中心的週年慶檔期，通過全國聯動、造原創IP、跨界合作等創新形式，多元營銷，匯聚商業人氣，舉辦了「理想森活節」、「SUPER·K·ONE超級合粉節」，結合疫情常規化管理形勢，構築「溫暖防線」，舉辦線上線下各類營銷活動超過800場，會員活動超過300場，深度鏈接大眾生活，持續提升消費者購物體驗。在疫情反覆之下，集團購物中心2022年依然表現出較強韌性，商場按權益口徑的租金收入穩定，體現商業團隊出色的運營能力。隨著疫情管控全面放開，集團商場逐步復甦。

2022年，集團全面上線「商戶服務平台」、「會員營銷平台」、「大數據平台」等三大數智化平台，深化應用，賦能業務發展，資產管理能力和數字營銷能力大幅提升，標誌著合景泰富商業資管B2B和B2B2C業務全面開啟數字化轉型升級之旅，實現高質量發展。

未來，集團商場將堅持與消費者對話，傳遞「藝述·生態·樂活」的核心理念，持續塑造「共情力、場景力、審美力」的商場。

(2) 寫字樓

集團寫字樓坐落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一二線城市的核心商務區域。憑藉優越的地理位置、卓越的產品打造能力及與合景悠活的深度合作，集團已成功打造了IFP(合景國際金融廣場)、IMP(環球都會廣場)、ICP(環匯商業廣場)三大高端寫字樓品牌，構建品質辦公生活生態圈，成為眾多世界500強企業的長期合作伙伴。

目前集團已開業運營10座寫字樓：廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場，位於廣州科學城的科賢中心及位於南沙區的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於城南金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，通過「舒適科技」、「共融空間」、「同源服務」等核心理念打造創新商務場景，吸引了以知名金融機構及500強跨國企業為主的優質租戶，租戶結構優質穩定，出租率保持穩定，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。

2022年合景泰富商辦憑藉出色的業務能力和穩健的指標，在眾多優質企業中斬獲觀點指數頒發的「2022年度商辦運營商表現力指數TOP20」的榮譽及克而瑞頒發的「中國辦公運營綜合實力TOP20」。年內，位於北京通州的合景國際金融廣場榮膺美國MUSE DESIGN AWARDS金獎、GFD Awards「全球未來設計獎」；廣西合景國際金融廣場獲評「2022廣西地產商務地標獎」，品牌價值深受市場的認可。

(3) 酒店

目前，集團旗下已開業24個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

經過近年來的成熟發展，自有品牌木蓮莊酒店集團充分吸收大型國際酒店集團的豐富運營經驗，通過輕重資產並行的運營方式，已經在全國7個一、二線城市佈局，累計已開業19家酒店。酒店集團主動適應細分市場，並先後孵化出木蓮莊、MUSTEL、MORDIN、SAISON等多個面向不同消費人群的自持酒店品牌。

2022年集團新增開業廣州知識城MUSTEL木文緹酒店。在疫情防控常態化下，木蓮莊酒店集團通過關注不同生活方式的用戶訴求，打造超便捷服務和高度情景化的居住體驗。疫情放開後，集團旗下的酒店出租率呈回暖趨勢。

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

全面提升ESG管理，積極履行企業社會責任

集團堅持可持續發展，並已經在審核委員會下設立了ESG委員會及成立ESG工作小組。2022年，集團發佈了首份獨立的ESG報告，全面提升了我們ESG方面的披露。集團的MSCI ESG評級從「BB」上調至「BBB」級，其中，集團在綠色建築、產品質量與安全、企業行為等維度表現優異，反映出集團在可持續發展上不斷探索的優異成果備受國際資本

市場認可。集團立志全面提升在ESG的方面的實踐與披露。我們重視員工職業健康與安全，持續加強綠色建造，提升綠色建築和裝配式建築的比例，積極宣傳反腐倡廉，做有溫度、有社會擔當的企業。

2022年，公司獲得了亞洲企業商會Carbon Champion計劃頒發的「減碳衛士認證」，評級為「標準級」，是首個獲此認證的中國內地房地產企業，我們還獲得了港股100強研究中心頒發的ESG卓越企業獎、樂居財經頒發的2022年度ESG責任企業、2022國際綠色零碳節頒發的2022碳中和典範企業以及每日經濟新聞頒發的年度ESG標桿企業等榮譽，從側面反映了國際組織和各大媒體對合景泰富在ESG能力的權威認可。

合景泰富秉持著綠色引領與環境共生的理念，在項目的開發和運營中，注重與環境共生，引領行業向綠色、可持續的高質量發展，截止至2022年末，集團在中國內地獲得綠色建築的認證項目已有109個，認證中項目有46個，此外在中國香港的一個項目榮獲香港綠色建築協會頒發的綠建環評新建建築(HKGBC BEAM Plus)暫定金級。2022年，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」，聯動全國7大城市、16個購物中心及寫字樓項目，通過一系列活動，鏈接起跨界夥伴、品牌商戶以及消費者，如攜手螞蟻森林開啟的「低碳大挑戰」綠色行動，傳遞環保理念的同時，助力線上線下引流與會員激活。此外，集團寫字樓採用地埋式再生水廠，實現可循環水資源及污水零排放，充分利用可再循環建築材料和節能降耗設備，身體力行踐行低碳環保理念，引領綠色智慧商務。集團旗下廣州合景國際金融廣場、廣州環球都會廣場、廣州合景科盛廣場、南沙彩匯中心、合景科創中心、廣州環匯商業廣場6大項目入選全國首批零碳數智樓宇試點單位。

合景泰富立足當下，以可持續發展為重要戰略方向，聚焦高質量、可持續發展，不斷提升自身能力，積極履行社會責任，共建美好生活願景。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。2022年，我們以「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，以創新的「輕公益」模式，關注重症兒童，照亮重症兒童的小小心願。我們的「合景藝述館 — 愛心彩帽行動」以數字化公益創新榮獲Top Digital年度專項大獎，還榮獲中國公益頒發的「第十一屆公益節 — 年度公益創新獎」。

未來，集團將繼續提升「綠色競爭力」，做有溫度、有擔當的企業。

展望

今年以來，隨著疫情形勢的好轉，我國經濟向好預期增強，全年GDP增長目標5.0%左右，宏觀經濟堅持「穩中求進」。房地產行業政策的暖風將會延續。整體來看，春節後，重點城市新房及二手房銷售市場有所回暖。但當前房地產市場依然面臨重大挑戰，市場信心仍需要一定時間才能逐步修復。在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，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。2022年11月起，信貸、債券、股權三個融資渠道的「三支箭」的政策組合拳陸續出台，全面覆蓋了房企的主要融資渠道。今年1月，集團成功在中國銀行間市場交易商協會發行了人民幣7億元中期票據，並由中債信用增進投資股份有限公司提供全額無條件不可撤銷的連帶責任保證擔保。我們相信未來融資渠道的逐步放開，將有利於房地產行業平安度過行業寒冬，企暖回升，並推動行業向新發展模式平穩過渡。

集團多年來開發和運營形成的優質資產，在行業下行階段，具備較強的造血能力 — 變現能力和新增融資空間，為集團構築了厚實的資產保護墊，有效抵禦行業風險。在防控風險的前提下，集團將繼續深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦核心一二線城市，持續推進城市更新項目。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為65%及82%。2023年，集團將致力於精準營銷，降本增效的營銷體系，繼續深耕一二線城市、聚焦大盤，傾心打造產品，並通過強化數字化營銷，對客精準營銷，達到降本增效的目的。集團將繼續加推我們的重點項目，如「臻」系列高端項目：廣州臻

濶·名鑄、廣州臻頤府，廣州ONE68、深圳臻林天匯大廈、香港凱玥項目，以及嘉興、鹽城等通過產業引入獲取的項目。產品競爭力是集團在地產回歸精細化管理後的底氣。集團打造的住宅產品將以地段不可複製性、設計藝術性、創新引領性、「讓產品更有生命力」。由於今年可售貨值主要集中於大灣區及長三角區域的一線及強二線城市，當房地產市場回暖，買家信心重塑後，一二線城市市場需求較大，反彈速度快，去化能力更強。今年，集團的目標是「強銷售、降負債」，以不斷改善資產負債情況，全面增強集團現金流動性。

展望未來，房地產行業會逐步實現平穩、健康的發展，我們也要不斷「修煉內功」，全面提升自身競爭力，聚勢協同，讓地產開發、購物中心、寫字樓、酒店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，持續為客戶創造價值，推動可持續經營，堅持長期主義。

本集團之物業發展情況概覽

於2022年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、陵水、文昌、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、紹興、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、郴州、梧州、西安、昆明、鹽城、福州、三亞及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	938	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	44	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	297	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	41	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	15	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及 匯金國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	58	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	77	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	8	50
14	萬薈龍寓	廣州	服務式公寓／商業	144	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	14	30
16	廣州永旺夢樂城龍寓	廣州	服務式公寓／商業	458	67
17	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	2	10
18	科賢中心	廣州	寫字樓／商業	6	50
19	臻玥廣場(廣州開發區酒店 A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／酒 店	11	60
20	臻玥廣場(廣州開發區酒店 B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	16	60
21	臻湓·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	97	100
22	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	62	62.5
23	臻湖譽園	廣州	住宅	65	100
24	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
25	朗悅公館	廣州	住宅／商業	90	100

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 (%)
26	花漫四季	廣州	住宅／商業	279	100
27	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	322	100
28	臻頤府	廣州	住宅	91	100
29	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
30	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
31	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	69	100
32	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	37	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒 店	127	100
39	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	1	100
40	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
41	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	21	100
42	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
43	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	20
44	望月灣雅舍	蘇州	住宅	1	50
45	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	133	50
46	明月濱河	蘇州	住宅／商業	47	51
47	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	36	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	39	100
50	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	236	100
51	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商 業／酒店	577	55
52	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	46	100
53	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商 業	1	100

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 (%)
54	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	8	50
55	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
56	摩方	北京	商業	16	100
57	映月台	北京	住宅／商業	1	100
58	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
59	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	67	100
60	灩澗新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
61	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	191	100
62	合景昕悅	北京	住宅	6	100
63	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	31	100
64	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	97	100
65	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	341	100
66	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
67	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
68	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	37	100
69	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
70	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	28	50
71	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	55	51
72	天悅	上海	住宅	3	100
73	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
74	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	233	25
75	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
76	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
77	肆悅府	天津	住宅／商業	95	100
78	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60

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 (%)
79	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	260	100
80	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	59	100
81	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	80	100
82	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	15	100
83	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
84	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
85	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	408	100
86	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
87	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	3	100
88	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
89	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
90	寰匯	杭州	服務式公寓／商業	1	60
91	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
92	春來曉園	杭州	住宅／商業	9	50
93	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	88	100
94	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	41	25
95	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
96	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
97	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
98	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	910	50
99	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	31	51
100	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	7	33.3
101	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
102	龍悅江山	佛山	住宅／商業	4	34
103	映月灣	合肥	住宅／商業	1	100
104	廬月灣	合肥	住宅／商業	1	100
105	廬江壹號	合肥	住宅／商業	86	100
106	公園天下	合肥	住宅	2	50
107	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	9	100
108	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	131	100
109	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
110	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	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 (%)
111	新樂府一期	徐州	住宅	1	33
112	新樂府二期	徐州	住宅／商業	1	33
113	瓏樾東方	徐州	住宅	137	100
114	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
115	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
116	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
117	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	360	100
118	臨海天峻	台州	住宅	2	100
119	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
120	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
121	萬家之星	台州	住宅／商業	2	33
122	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
123	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	255	50
124	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
125	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
126	董浜香悅四季	常熟	住宅	6	40
127	褐石源築	常熟	住宅	1	25
128	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
129	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	19	100
130	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	257	100
131	映月台	重慶	住宅／商業	1	39
132	江州錦雲	重慶	住宅／商業	1	50
133	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
134	璟月台	重慶	住宅／商業	1	50
135	錦著天逸花園	太倉	住宅	47	100
136	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
137	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
138	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	101	100
139	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
140	映月台	中山	住宅／商業	40	50
141	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
142	悅湖四季	南通	住宅	1	70
143	濠悅府	南通	住宅	21	70
144	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	44	100

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 (%)
145	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	955	100
146	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
147	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	28	51
148	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	39	55
149	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
150	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
151	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	233	100
152	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
153	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
154	疊翠峰	江門	住宅	1	100
155	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	45	100
156	天璽	溫州	住宅／商業	17	100
157	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
158	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
159	揚州領峰	揚州	住宅／商業	88	100
160	寧波北侖項目	寧波	住宅	1	49
161	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
162	美雲合府	寧波	住宅	2	50
163	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
164	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	57	34
165	南麓山居	郴州	住宅／別墅	71	50
166	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	215	75
167	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	28	100
168	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	262	67.11
169	雲湖天境·觀湖2分期	昆明	住宅／商業	87	70.56
170	雲湖天境·觀湖1分期	昆明	住宅／商業	112	70.56

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 (%)
171	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	660	100
172	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
173	三亞海棠灣項目	三亞	服務式公寓	8	6.72
174	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	35	50

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團僱用總數約3,600名僱員(2021年12月31日：約6,500名)。於截至2022年12月31日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約為人民幣1,009.9百萬元。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的規定為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

股東周年大會

應屆股東周年大會(「**2023年股東周年大會**」)將於2023年6月1日(星期四)舉行。一份載有聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)規定之資料的通函連同2023年股東周年大會通告，將於適當時間於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)、「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及新加坡交易所網站(www.sgx.com)登載，並寄發予本公司股東(「**股東**」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席2023年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2023年5月29日(星期一)至2023年6月1日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為確保合資格出席2023年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2023年5月25日(星期四)下午4時30分前送達本公司之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1712-1716號舖。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則之規定準則。

企業管治

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

於截至2022年12月31日止年度，除下文披露者外，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（「企業管治守則」）載述的守則條文項下規定及上市發行人根據上市規則的持續義務規定。

- 於李彬海先生於2022年6月2日退任後，本公司未能符合以下規定：(i)上市規則第3.10(1)條規定，董事會須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條規定，審核委員會至少要有三名成員；(iii)上市規則第3.25條規定，本公司薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事；及(iv)上市規則第3.27A條規定，本公司提名委員會成員須以獨立非執行董事佔大多數。

於羅耀榮先生於2022年7月21日獲委任後，本公司已符合上市規則第3.10(1)條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條的規定。

- 企業管治守則的守則條文第C.5.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行實質董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

年內，下列持續關連交易乃以書面決議案（而非舉行實質董事會會議）方式處理：

- 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，亦為廣州晉譽的最終實益擁有人，故孔健濤先生被視為於前述租賃中擁有重大利益。
- 向廣州凱創商務投資集團有限公司（「廣州凱創」）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，亦為廣州凱創的最終實益擁有人，故孔健濤先生被視為於前述租賃中擁有重大利益。
- 重續本公司與合景悠活訂立的(1)物業租賃框架協議；(2)宣傳策劃服務框架協議；(3)營銷渠道服務框架協議；(4)商業營運和增值服務框架協議；(5)商業物業管理服務框架協議；(6)物業代理服務框架協議；及(7)住宅物業管理服務框架協議。根據執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自受控制實體之間訂立的股東協議，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均為本公司及合景悠活各自的最終控股股東。因此，合景悠活作為本公司控股股東的聯繫人，屬本公司的關連人士。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且該交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及本公司股東(「股東」)的整體利益；(2)相關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採納書面決議案將有利於決策和執行並取得最大成效。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排，以確保採取適當行動以符合企業管治守則項下的規定。

- 企業管治守則的守則條文第B.2.4(a)條規定，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應(其中包括)在致股東通函中按列名方式披露每名在任獨立非執行董事的任期時長。本公司尚未於本公司日期為2022年5月3日的通函中載列有關資料。

譚振輝先生、李嘉士先生及李彬海先生(於2022年6月2日退任)分別於2007年7月12日、2007年7月12日及2012年7月1日獲委任為獨立非執行董事，而於2022年4月21日(即於印發日期為2022年5月3日的通函前為確定若干資料的最後實際可行日期)，彼等分別已擔任該職位超過14年、14年及9年。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，以審閱及監察本集團之財務匯報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會已在管理層共同參與下審閱截至2022年12月31日止年度的未經審核全年業績、風險管理框架、內部監控系統等其職權範圍內載列之職能。

獨立核數師之工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至2022年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字與本集團截至2022年12月31日止年度合併財務報表草稿所載之金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

如下是本公司獨立核數師計劃出具的獨立核數師報告的摘錄：

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注合併財務報表附註2.1，該附註指出，截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得淨虧損達人民幣9,842百萬元，並於2022年12月31日，貴集團附息銀行及其他借貸的即期部分達人民幣22,245百萬元，而現金及現金等值物達人民幣3,356百萬元。是項條件，連同附註2.1中所述的當前情況，表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑問。我們並無就此事項修改意見。

年度報告

載有上市規則規定須詳列的所有資料的2022年年度報告將於適當時候於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)、「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及新加坡交易所網站(www.sgx.com)登載，並寄發予股東。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2023年3月31日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。