

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及債務股份代號：40338、
40465、40683、40117)

截至2024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」)公布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	6	11,061,516	15,807,106
銷售成本		<u>(9,172,763)</u>	<u>(18,446,337)</u>
毛利／(損)		1,888,753	(2,639,231)
其他收入及收益淨額	6	522,118	677,280
銷售及營銷開支		(736,950)	(1,116,676)
行政開支		(1,288,823)	(1,631,041)
其他營運開支淨額		(2,285,419)	(2,537,864)
投資物業公允值虧損淨額		(1,890,315)	(2,516,081)
融資成本	7	(2,929,107)	(2,852,833)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(175,280)	(199,171)
合營企業		<u>(882,987)</u>	<u>(4,811,431)</u>
稅前虧損	8	(7,778,010)	(17,627,048)
所得稅開支	9	<u>(372,965)</u>	<u>(1,352,248)</u>
年度虧損		<u><u>(8,150,975)</u></u>	<u><u>(18,979,296)</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		(8,085,373)	(18,732,972)
非控股權益		<u>(65,602)</u>	<u>(246,324)</u>
		<u><u>(8,150,975)</u></u>	<u><u>(18,979,296)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	11		
基本		<u>人民幣(236)分</u>	<u>人民幣(548)分</u>
攤薄		<u>人民幣(236)分</u>	<u>人民幣(548)分</u>

合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度虧損	<u>(8,150,975)</u>	<u>(18,979,296)</u>
其他全面虧損		
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(270,020)	(263,191)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>252</u>	<u>(49,643)</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(269,768)	(312,834)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	<u>(406,019)</u>	<u>(226,333)</u>
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	<u>(406,019)</u>	<u>(226,333)</u>
年度經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(675,787)</u>	<u>(539,167)</u>
年度全面虧損總額	<u>(8,826,762)</u>	<u>(19,518,463)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(8,761,160)	(19,272,139)
非控股權益	<u>(65,602)</u>	<u>(246,324)</u>
	<u>(8,826,762)</u>	<u>(19,518,463)</u>

合併財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	9,006,400	9,432,703
投資物業		21,927,890	24,650,440
土地使用權		3,453,471	3,597,564
於聯營公司的權益		7,030,378	8,217,365
於合營企業的權益		31,704,245	32,306,108
遞延稅項資產		2,111,804	2,033,463
非流動資產總額		<u>75,234,188</u>	<u>80,237,643</u>
流動資產			
在建物業		45,073,983	49,805,396
持作銷售用途的竣工物業		17,041,561	18,724,363
應收貿易賬款	13	287,543	331,647
預付款、其他應收款及其他資產		13,708,501	15,449,997
應收一家合營企業款項		19,129	21,532
可收回稅款		1,183,937	1,175,422
現金及銀行結餘		787,445	1,719,395
流動資產總額		<u>78,102,099</u>	<u>87,227,752</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	18,928,404	19,402,520
租賃負債		17,959	51,491
其他應付款及應計款項		26,766,236	29,879,544
應付合營企業款項		8,088,049	8,028,741
應付聯營公司款項		1,364,879	2,483,159
付息銀行及其他借貸		46,193,153	41,087,060
應付稅項		14,392,883	13,743,107
流動負債總額		<u>115,751,563</u>	<u>114,675,622</u>
流動負債淨額		<u>(37,649,464)</u>	<u>(27,447,870)</u>
資產總額減流動負債		<u>37,584,724</u>	<u>52,789,773</u>
非流動負債			
租賃負債		68,723	518,806
付息銀行及其他借貸		26,731,899	32,248,912
遞延稅項負債		1,645,691	1,949,322
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>28,448,355</u>	<u>34,719,082</u>
資產淨額		<u>9,136,369</u>	<u>18,070,691</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,768	325,768
儲備	<u>3,676,509</u>	<u>12,406,166</u>
	4,002,277	12,731,934
非控股權益	<u>5,134,092</u>	<u>5,338,757</u>
	9,136,369	18,070,691
權益總額	<u><u>9,136,369</u></u>	<u><u>18,070,691</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：

- 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會計準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則會計準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）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2024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，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何獲保留投資的公允值及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

截至2024年12月31日止年度，本集團虧損淨額約為人民幣8,150,975,000元，而截至該日，本集團流動負債淨額約為人民幣37,649,464,000元，及本集團之附息銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣46,193,153,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣787,445,000元。

自2023年12月31日止年度起，本集團並無償還若干以美元計值之優先票據（「優先票據」），及銀行及其他借貸的本金及應付利息款項，觸發相關借貸合同條款項下的違約事項或交叉違約。本公司所有美元計值之優先票據亦已在2023年5月起於聯交所暫停買賣。於2024年12月31日，本集團合計本金及應付利息總額約人民幣41,073,253,000元之優先票據及銀行及其他借貸已違約或交叉違約。

上述情況顯示存在對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定因素。董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 自項目白名單機制開始以來，本集團已向相應的地方政府提交申請，以將本集團旗下項目加入項目白名單。根據該機制，城市政府應提供一份適合獲得融資支持之當地物業項目名單，並協調當地金融機構滿足這些項目的融資需求。於本公告日期，本集團已有35個項目被納入白名單，另外尚有7個項目在申請過程當中。於本公告日期，該等項目合計約人民幣101億之項目融資貸款本金已成功展期。本集團將繼續為本集團其他尚未被納入白名單之項目提交申請，以助本集團從金融機構取得這些項目的項目開發融資和／或再融資。
- (ii) 本集團已委聘了財務顧問及法律顧問以探尋當前境外債務狀況的全面解決方案，以為其所有持份者的利益確保本集團可持續經營。就此而言，本公司及其境外顧問一直與由若干優先票據的持有人組成的持有人小組（「票據持有人小組」，於本公告日期持有優先票據本金總額約24%）及其顧問，連同有關本公司銀團貸款（「銀團貸款」）之銀行貸款人小組及其顧問，溝通及進行建設性接洽，以就本公司本金總額約45億美元的若干境外債務（「目標現有債務」）制定一致及全面的重組方案。

經考慮本公司的償債能力及當前的物業市場狀況，本公司最新的重組方案（「方案」）提供多項選擇，以實現目標現有債務的大幅去槓桿，惟於本公告日期，有關去槓桿比例的分歧仍有待票據持有人小組與本公司進一步磋商，以同時兼顧不同債權人的需要及偏好。

方案擬定進行下列事項（其中包括）：

(1)將目標現有債務轉換為全新的以美元計值票據（「新票據」，設有不同的轉換率、到期日、利率、安全性及優先安排）及／或可轉換為本公司新普通股的強制可換股債券；(2)現金清償機制，當中涉及使用若干項目的所得款項淨額作為指定資金來源，以償還若干新票據；(3)新票據將由若干主要境外附屬公司提供擔保及抵押；及(4)向為方案提供支持的債權人支付同意費。

於本公告日期，本公司仍在就方案與票據持有人小組進行磋商，且方案的若干方面仍在討論中。本公司預期將繼續與票據持有人小組保持主動及建設性接洽，並保持正面的推動力，以在切實可行的情況下盡快收窄有關方案在各項經濟條款上的分歧。同時，本公司擬同步與其他債權人（包括其他目標現有債務的持有人）進行討論，以確保獲得債權人的支持，並取得該等債權人對本公司重組方案的反饋意見。

- (iii) 於2024年8月，本集團擁有50%權益的項目公司麒灣(香港)投資有限公司(「項目公司」)已成功獲得一筆於2027年後到期之82億港元再融資，項目公司主要業務為開發及銷售位於香港鴨脷洲之凱玥住宅項目，凱玥項目為本集團重要的境外資產，其成功獲得再融資對本集團境外債務重組極其重要。
- (iv) 本集團將與並境內債券持有人就境內債券重組進行磋商。合計約人民幣306.7百萬元之本金及應付利息將於2025年4月到期，而本集團正與各個債券持有人就還款安排及展期選項進行磋商。
- (v) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉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，酒店，舊改項目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。
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2024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，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金業履行其於2024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。

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

- (i) 獲得地方政府機關的批准，將本集團的物業開發項目納入項目白名單，並於需要時成功獲取項目融資和／或再融資；
- (ii) 成功就本集團境外債務狀況完成重組；
- (iii) 成功就將到期之境內債券與境內債券持有人就重組進行磋商；
- (iv) 成功就出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商；及
- (v) 在合適時候成功出售本集團從事物業發展的若干合營企業或聯營公司的股權。

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

該等調整的影響並未於該等合併財務報表中反映。

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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	對負債的流動或非流動分類(「2020年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債(「2022年修訂」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供貨商融資安排

除下文所述者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等合併財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號(修訂本)「對負債的流動或非流動分類」(「2020年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂本)「附有契約條件的非流動負債」(「2022年修訂」)的影響

2020年修訂就評估自報告日期起至少十二個月內延遲結算的權利以對負債的流動或非流動分類提供闡明及額外指引，其中：

- 明確規定負債的流動或非流動分類應以報告期終時存在的權利為基礎。具體而言，分類不應受到管理層在12個月內結清負債的意圖或預期的影響。
- 闡明負債之結算可透過現金、商品或服務之轉讓，或實體向交易對方轉讓本身的股本工具。倘負債之條款可由交易對方選擇以轉讓實體本身的股本工具進行結算，則該等條款不會影響其分類為流動或非流動，惟實體須應用香港會計準則第32號「金融工具：列報」將該選擇單獨確認為股本工具。

就以遵守契約為條件的延遲結算自報告日期起計至少十二個月的權利而言，2022年修訂明確闡明，實體須於報告期終或之前遵守的契約方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利（即使對契約條件之遵守情況係於報告日期後方進行評估）。2022年修訂亦規定，實體於報告日期後須遵守之契約（即未來契約）並不影響負債於報告日期之流動或非流動分類。然而，若實體延遲結算負債之權利取決於其於報告期後十二個月內遵守契約之情況，則實體須披露相關資料，以使財務報表使用者得以瞭解負債於報告期後十二個月內可能須償還之風險。此等資料應包括相關契約之內容、相關負債之賬面值，以及任何可能顯示實體於遵守契約方面存在困難之事實與情況。

根據過渡條款，本集團已追溯應用新會計政策對負債進行流動或非流動之分類。於本年度應用修訂對合併財務報表並無重大影響。

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。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則（如適用）生效時加以應用。

香港財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類和計量的修訂 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ¹
香港會計師公會發佈對 香港財務報告準則的小範圍修訂	香港財務報告準則第1號，香港財務報告準則第7號， 香港財務報告準則第9號，香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號修訂 ²

¹ 於2025年1月1日或其後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或其後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或其後開始的年度／報告期間生效

⁴ 強制生效日期待定，惟已可應用

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本集團預期於可見未來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將對合併財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的列報和披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的列報和披露」載列財務報表的列報及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的列報」。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於承襲香港會計準則第1號的多項規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響損益表之列報及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團合併財務報表的具體影響。

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／虧損計量，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2024年及2023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2024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>9,462,363</u>	<u>888,113</u>	<u>711,040</u>	<u>11,061,516</u>
分部業績	(3,168,417)	(1,245,831)	184,649	(4,229,599)
對賬：				
利息收入及未分配收入				522,118
未分配開支				(1,141,422)
融資成本				<u>(2,929,107)</u>
稅前虧損				(7,778,010)
所得稅開支				<u>(372,965)</u>
年度虧損				<u><u>(8,150,975)</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(140,875)	(21,827)	(159,372)	(322,074)
投資物業公允值虧損淨額	—	(1,890,315)	—	(1,890,315)
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	(175,280)	—	—	(175,280)
合營企業	<u>(882,987)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(882,987)</u>

截至2023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>14,047,330</u>	<u>930,999</u>	<u>828,777</u>	<u>15,807,106</u>
分部業績	(12,405,253)	(1,908,152)	251,095	(14,062,310)
對賬：				
利息收入及未分配收入				677,280
未分配開支				(1,389,185)
融資成本				<u>(2,852,833)</u>
稅前虧損				(17,627,048)
所得稅開支				<u>(1,352,248)</u>
年度虧損				<u>(18,979,296)</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	(116,615)	(25,402)	(208,887)	(350,904)
投資物業公允值虧損淨額	—	(2,516,081)	—	(2,516,081)
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	(199,171)	—	—	(199,171)
合營企業	<u>(4,811,431)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,811,431)</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	9,462,363	14,047,330
酒店營運收入	711,040	828,777
來自其他來源的收入		
總租金收入	888,113	930,999
	<u>11,061,516</u>	<u>15,807,106</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	28,045	277,198
其他	494,073	400,082
	<u>522,118</u>	<u>677,280</u>

下表載列本集團截至2024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	9,462,363	—	9,462,363
提供服務	—	711,040	711,040
來自客戶合約的總收入	<u>9,462,363</u>	<u>711,040</u>	<u>10,173,403</u>
收入確認時間：			
在某一時間點確認	8,900,310	—	8,900,310
在某一時段確認	562,053	711,040	1,273,093
來自客戶合約的總收入	<u>9,462,363</u>	<u>711,040</u>	<u>10,173,403</u>

下表載列本集團截至2023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	14,047,330	—	14,047,330
提供服務	—	828,777	828,777
來自客戶合約的總收入	<u>14,047,330</u>	<u>828,777</u>	<u>14,876,107</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時間點確認	13,506,445	—	13,506,445
在某一時段確認	540,885	828,777	1,369,662
來自客戶合約的總收入	<u>14,047,330</u>	<u>828,777</u>	<u>14,876,107</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	5,395,183	5,485,777
租賃負債利息	5,609	38,058
減：資本化利息	<u>(2,471,685)</u>	<u>(2,671,002)</u>
	<u>2,929,107</u>	<u>2,852,833</u>

8. 稅前虧損

本集團的稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售成本	<u>8,749,299</u>	<u>18,001,771</u>
提供服務成本	423,464	444,566
折舊	285,876	317,790
土地使用權攤銷	103,465	78,335
減：於在建資產資本化之金額	<u>(67,267)</u>	<u>(45,221)</u>
	<u>36,198</u>	<u>33,114</u>
僱員福利開支*		
(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	431,647	649,386
股份為基礎的補償費用	—	457
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>28,628</u>	<u>35,147</u>
	<u>460,275</u>	<u>684,990</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>(17,490)</u>	<u>(143,682)</u>
	<u>442,785</u>	<u>541,308</u>
匯兌收益淨額	(97,607)	(86,924)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)**	58,792	(1,487)
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)	98,911	100,992
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>2,285,419</u>	<u>2,537,864</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. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅	(655,795)	(743,328)
土地增值稅	(81,790)	253,287
	<u>(737,585)</u>	<u>(490,041)</u>
遞延	<u>364,620</u>	<u>(862,207)</u>
年度總稅項支出	<u><u>(372,965)</u></u>	<u><u>(1,352,248)</u></u>

香港利得稅

由於本集團截至2024年及2023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2024年及2023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

董事會已議決不宣派有關截至2024年12月31日止年度之任何末期股息（2023年：無）。

11. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損以及年內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股（2023年：3,418,744,164股）計算。

截至2024年12月31日止年度，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損計算。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3,418,883,945股（2023年12月31日：3,418,744,164股）（亦用於計算每股基本虧損）。由於截至2024年及2023年12月31日止年度本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故該年內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(8,085,373)</u>	<u>(18,732,972)</u>
	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,418,883,945</u>	<u>3,418,744,164</u>

12. 物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣479,055,000元（2023年：約人民幣925,735,000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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
三個月內	260,450	189,666
七至十二個月	5,252	75,281
一年以上	<u>21,841</u>	<u>66,700</u>
	<u>287,543</u>	<u>331,647</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	13,807,265	11,732,746
一年以上	<u>5,121,139</u>	<u>7,669,774</u>
	<u>18,928,404</u>	<u>19,402,520</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；(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2024年的收入約為人民幣11,061.5百萬元，較2023年約人民幣15,807.1百萬元減少30.0%。

於2024年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約為人民幣9,462.4百萬元、人民幣888.1百萬元及人民幣711.0百萬元。

於2024年，按權益合併收入約為人民幣15,172.7百萬元，較2023年約人民幣26,604.6百萬元下降43.0%。

物業開發

於2024年，物業開發收入由2023年約人民幣14,047.3百萬元下降32.6%至約人民幣9,462.4百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「**建築面積**」)由2023年924,958平方米減少至2024年623,944平方米。

平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2023年每平方米人民幣15,187元輕微減少至2024年每平方米人民幣15,165元。

於2024年，物業開發的按權益合併收入約為人民幣13,174.2百萬元，較2023年約人民幣24,450.1百萬元減少46.1%，主要由於按權益合併已交付總建築面積由2023年1,531,453平方米減至2024年931,209平方米。按權益合併平均銷售價格由2023年每平方米人民幣15,965元減少至2024年每平方米人民幣14,147元。

物業投資

物業投資收入由2023年約人民幣931.0百萬元微跌4.6%至2024年約人民幣888.1百萬元。

酒店營運

酒店營運收入由2023年約人民幣828.8百萬元減少14.2%至2024年約人民幣711.0百萬元，主要由於出售一家酒店所致。

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2023年約人民幣18,446.3百萬元減少50.3%至2024年約人民幣9,172.8百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積及每平方米建築成本的減少。

每平方米的土地成本由2023年的人民幣7,106元減少至2024年的人民幣5,893元。

每平方米的建築成本由2023年的人民幣8,922元減少至2024年的人民幣5,923元，此乃由於城市間的交付組合與2023年相比有所變化。

按權益合併銷售成本由2023年約人民幣30,521.5百萬元減少56.0%至2024年約人民幣13,441.9百萬元。按權益合併每平方米的土地成本由2023年的人民幣8,351元減少至2024年的人民幣6,056元。按權益合併每平方米的建築成本由2023年的人民幣8,636元減少至2024年的人民幣5,722元。

毛利／(損)

本集團於2024年錄得毛利約人民幣1,888.8百萬元，而2023年則錄得毛損約人民幣2,639.2百萬元。毛利增加主要由於2024年的總銷售成本減少所致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2023年約人民幣677.3百萬元減少22.9%至2024年約人民幣522.1百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2023年約人民幣1,116.7百萬元減少34.0%至2024年約人民幣737.0百萬元，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

本集團行政開支由2023年約人民幣1,631.0百萬元減少21.0%至2024年約人民幣1,288.8百萬元，主要由於企業組織架構的優化調整節約費用開支。

其他營運開支淨額

於2024年，本集團其他營運開支約人民幣2,285.4百萬元(2023年：約人民幣2,537.9百萬元)。這是由於本集團開發物業減值虧損所致。

投資物業公允值虧損淨額

於2024年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣1,890.3百萬元(2023年：約人民幣2,516.1百萬元)。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，導致年內錄得重大的重估虧損。

融資成本

於2024年，本集團融資成本約為人民幣2,929.1百萬元(2023年：約人民幣2,852.8百萬元)，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2024年，本集團錄得合營企業分佔虧損約人民幣883.0百萬元(2023年：約人民幣4,811.4百萬元)。

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減少所致。

所得稅開支

本集團於2024年錄得所得稅開支約人民幣373.0百萬元(2023年：約人民幣1,352.2百萬元)。

年度虧損

本集團於2024年錄得年度虧損約人民幣8,151.0百萬元(2023年：約人民幣18,979.3百萬元)，此乃由於上述因素所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2024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787.4百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,719.4百萬元)。

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2024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41,083.1百萬元、人民幣28,356.8百萬元及人民幣3,485.2百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣17,556.0百萬元須於一年內償還，約人民幣15,998.2百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣7,528.9百萬元須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣280.3百萬元須於一年內償還，及約人民幣3,204.9百萬元須於二至五年內償還。

於2024年12月31日，本集團約人民幣40,413.0百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,485.2百萬元的境內公司債券乃以本集團的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業銷售收益權及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。

除於2024年12月31日約人民幣1,856.3百萬元及約人民幣1,167.7百萬元(合計總額約人民幣3,024.0百萬元)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2024年12月31日，除總額約為人民幣7,579.9百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2024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2024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2024年12月31日，負債比率為789.6%(2023年12月31日：396.3%)。

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2024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2024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9,584.7百萬元(2023年12月31日：約人民幣13,484.3百萬元)。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2024年及2023年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2024年12月31日，本集團就合營企業、聯營公司及第三方之若干銀行貸款提供擔保。於2023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滙票提供擔保。

市場回顧

回顧2024年，房地產行業深度調整態勢持續，在政策持續發力下呈現階段性企穩態勢。中央全年累計推出超百項寬鬆政策，核心城市限購政策基本退出，年末LPR超預期下調25個基點，政策組合拳對市場信心修復略有起色，市場分化加劇，高能級城市韌性顯現。

據國家統計局統計數據，2024年1-12月，全國房地產開發投資額100,280億元，同比下降10.6%；商品房銷售面積97,385萬平方米，同比下降12.9%，自2009年以來首次跌破10億平方米；商品房銷售額96,750億元，同比下降17.6%，需求持續疲軟，降幅較上半年有所擴大。房地產開發企業到位資金107,661億元，同比下降17%，反應房企資金形勢頗為嚴峻。在四季度重點新政落地後，一線城市成交量觸底反彈，呈現「翹尾」特徵，新房市場仍待實質性復甦。

2024年，中國房地產市場各地「以價換量」中仍舊下行探底，終在四季度中央9.26政治局會議後的政策組合拳中迎來築底跡象，「穩住樓市」是當前中央經濟工作中的重點工作，四季度的新房及二手房成交量回暖，購買力修復行情由高能級城市向重點城市傳導。

業務回顧

儘管身處深度調整的行情，合景泰富集團仍積極處理債務問題，做好保交樓工作，維持日常經營。

2024年，集團旗下主要項目147個（不含尾盤），分佈於中國內地和香港共42座城市。全年實現預售額人民幣102.01億元，預售面積為61.15萬平方米，預售均價為16,658元/平方米。粵港澳大灣區持續發揮壓艙石作用，貢獻率約67%。土地儲備權益建築面積1,218萬平方米，權益比例約75%，主要分佈於聚焦北上廣深及香港、成都等高能級城市。

報告期內，重點項目如廣州臻澗·名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景、深圳臻林天匯大廈持續為公司貢獻業績。

2024年，集團積極響應「保交樓、穩民生」政策，通過優化產品力與交付能力，全年累計交付約1.3萬套房屋，交付面積約123.5萬平方米。其中廣州臻澗·名鑄、廣州臻頤府等項目以52項精工標準樹立行業標桿。

投資性物業及酒店

合景泰富集團深耕商業領域多年，已形成了多種成熟經營業態，涵蓋商場、寫字樓、酒店等36個投資性物業，其中在營商場14個、寫字樓9個、開發和管理酒店13個。

2024年，集團租金收入8.88億元，同比降幅4.6%。在經濟承壓、消費滑坡的環境下，集團旗下的經營性物業收入受到一定衝擊。隨著強政策在四季度的落地，下半年業績有所回升。集團的經營性物業集中坐落在廣州、上海、北京、南寧等一二線城市的核心商務區域，市場認可度高，其中上海的合景悠方榮獲「觀點網」評選的「2024年商業地產運營年

度創新表現」；寫字樓中「廣州合景國際金融廣場」榮獲「中國國際服務貿易交易會產業價值標桿項目」，「北京合景國際金融廣場」、「上海環球都會廣場」榮獲「中國國際服務貿易交易會新地標獎」。

酒店業務收入7.11億元，同比下跌14.2%，經濟承壓下酒店業務有所衝擊，集團對後續市場保持信心。經過多年的酒店領域深耕，結合與國際酒店管理集團深度合作，集團旗下自有品牌「木蓮莊酒店」影響力日益增強，合作酒店業務穩健運行。2025年，集團預計新增廣州和成都的兩座木蓮莊酒店。

未來展望

中央經濟工作會議定調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，全國住建工作會議明確2025年任務方向，預計房地產政策利好及力度有望持續加碼。下階段有望繼續圍繞「促進需求」、「優化供給」兩方面展開，加快政策落實，同時「好房子」建設、融資「白名單」或也繼續是政策聚焦點。

基於政策的寬鬆環境與實施力度，本集團將繼續圍繞債務管理工作，夯實社會責任，做好「保交樓」、「保民生」工作，依照中央經濟工作的最新指示，進一步優化資本結構，深入推進化債工作的開展。集團正積極推動境內外的債務全面解決方案，為持份者提供多種選擇，緩解集團的流動性問題，以身作則履行集團應有的社會責任。展望新的一年，集團將繼續做好銷售市場工作，始終把銷售回款作為公司的首要任務，加大力度促進大單銷售。

本集團物業發展情況概覽

於2024年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	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	774	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	39	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	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	39	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	13	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	9	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	41	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
14	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	123	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	5	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	439	67
17	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
18	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	27	100
19	臻溫·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	90	100
20	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	26	62.5

編號	項目	城市	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 (%)
21	臻湖譽園	廣州	住宅	53	100
22	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
23	朗悅公館	廣州	住宅／商業	70	100
24	花漫四季	廣州	住宅／商業	238	100
25	臻尚濠府	廣州	住宅／商業	300	100
26	臻頤府	廣州	住宅	70	100
27	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
28	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
29	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	69	100
30	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
31	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
32	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
33	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
34	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
35	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	37	100
36	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	127	100
37	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
38	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
39	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
40	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	20
41	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	88	50
42	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	3	49
43	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
44	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	225	100
45	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	570	55
46	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	23	100
47	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1	100
48	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	1	50

編號	項目	城市	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 (%)
49	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	50
50	摩方	北京	商業	16	100
51	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
52	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	55	100
53	灩澗新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
54	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	186	100
55	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
56	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	89	100
57	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	329	100
58	雲上	海南	別墅／商業	76	100
59	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
60	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	25	50
61	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	58	51
62	天悅	上海	住宅	3	100
63	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
64	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	192	25
65	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	174	100
66	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
67	肆悅府	天津	住宅／商業	38	100
68	匯悅城	天津	住宅／商業	160	60
69	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	240	100
70	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	57	100
71	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	78	100
72	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	8	100
73	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
74	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34

編號	項目	城市	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 (%)
75	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	254	100
76	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
77	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
78	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
79	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
80	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	35	100
81	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	14	25
82	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
83	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
84	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
85	灑景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	829	50
86	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	10	100
87	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
88	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
89	廬江壹號	合肥	住宅／商業	58	100
90	公園天下	合肥	住宅	4	100
91	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
92	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	131	100
93	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
94	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
95	瓏樾東方	徐州	住宅	75	100
96	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
97	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
98	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
99	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	325	100
100	臨海天峻	台州	住宅	2	100
101	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
102	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
103	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
104	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	255	50
105	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
106	天宸	濟南	住宅／商業	1	20
107	褐石源築	常熟	住宅	1	25

編號	項目	城市	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 (%)
108	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	11	100
109	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	213	100
110	映月臺	重慶	住宅／商業	1	39
111	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
112	璟月臺	重慶	住宅／商業	1	50
113	錦著天逸花園	太倉	住宅	10	100
114	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
115	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
116	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	84	100
117	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
118	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
119	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	5	51
120	悅湖四季	南通	住宅	1	70
121	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
122	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	869	100
123	深圳阪田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
124	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	1	51
125	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	7	55
126	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
127	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
128	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	203	100
129	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
130	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
131	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	29	100
132	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
133	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	3	12.5
134	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
135	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
136	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
137	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100

編號	項目	城市	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 (%)
138	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	58	34
139	南麓山居	郴州	住宅／別墅	61	50
140	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	233	100
141	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100
142	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	159	67.11
143	雲湖天境·觀湖[2分期]	昭通	住宅／商業	87	70.56
144	雲湖天境·觀湖[1分期]	昭通	住宅／商業	112	70.56
145	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	554	100
146	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
147	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	32	50

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團僱用總數約1,800名僱員(2023年12月31日：約2,100名)。於截至2024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460.3百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例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2024年12月31日止年度之末期股息(2023年：無)。

股東周年大會

應屆股東周年大會(「**2025年股東周年大會**」)將於2025年6月3日(星期二)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2025年股東周年大會通告，將於適當時間於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)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2025年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2025年5月29日(星期四)至2025年6月3日(星期二)(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2025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2025年5月28日(星期三)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17M樓。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024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C3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2024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2024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C1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責任規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第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，董事會以通過書面決議案批准有關向廣州凱創商務投資集團有限公司（「**廣州凱創**」）重續若干出租物業的持續關連交易。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。因此，孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益。詳情請參閱本公司日期分別為2024年4月16日及2024年7月2日的公告。

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，且該等交易的相關協議條款（包括相關年度上限）屬公平合理，符合本公司及本公司股東（「**股東**」）的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採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之規定。

- 李嘉士先生於2024年3月1日辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；及(ii)上市規則第3.21條之本公司審核委員會（「**審核委員會**」）必須由最少三名成員組成的規定。

於2024年4月1日委任黃敏明女士後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2024年6月5日召開及舉行的股東週年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東週年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東週年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東週年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。

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2024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

本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)已同意本集團之初步公告所載之截至2024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2024年12月31日止年度合併財務報表草稿所載之金額一致。栢淳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，栢淳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

誠如合併財務報表附註2.1所述，截至2024年12月31日止年度，貴集團虧損淨額約為人民幣8,150,975,000元，而截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣37,649,464,000元，貴集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣46,193,153,000元，而現金及

銀行結餘約為人民幣787,445,000元。此外，於2024年12月31日及直至合併財務報表批准日期，貴集團並無償還多筆以美元計值的優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息。因此，根據相關協議的條款及條件，未能還款已構成多筆借貸的違約事件或交叉違約。於2024年12月31日，上述違約或交叉違約的美元優先票據以及銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣41,073,253,000元。

此情況顯示存在重大不確定因素，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮，因此可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其債務。貴公司董事已考慮貴集團現時採取的多項措施，認為貴集團能夠以持續經營基礎繼續經營。合併財務報表不包括因未能落實該些措施而導致的任何調整。我們認為在該方面已作出適當披露。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2024年年度報告將於適當時候於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)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，2025年3月28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；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。