

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：5008、  
40338、40465、40683、40117)

**截至2023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2023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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	15,807,106	13,452,639
銷售成本		<u>(18,446,337)</u>	<u>(15,548,424)</u>
毛損		(2,639,231)	(2,095,785)
其他收入及收益淨額	6	677,280	617,271
銷售及營銷開支		(1,116,676)	(1,406,997)
行政開支		(1,631,041)	(1,666,510)
其他營運開支淨額		(2,537,864)	(1,084,132)
投資物業公允值虧損淨額		(2,516,081)	(1,064,022)
融資成本	7	(2,852,833)	(128,850)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(199,171)	104,882
合營企業		<u>(4,811,431)</u>	<u>(3,973,126)</u>
稅前虧損	8	(17,627,048)	(10,697,269)
所得稅(開支)／抵免	9	<u>(1,352,248)</u>	<u>855,008</u>
年度虧損		<u><u>(18,979,296)</u></u>	<u><u>(9,842,261)</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		(18,732,972)	(9,240,619)
非控股權益		<u>(246,324)</u>	<u>(601,642)</u>
		<u><u>(18,979,296)</u></u>	<u><u>(9,842,261)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損	11		
基本		<u>人民幣(548)分</u>	<u>人民幣(289)分</u>
攤薄		<u>人民幣(548)分</u>	<u>人民幣(289)分</u>

## 合併全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(18,979,296)</u>	<u>(9,842,261)</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	(263,191)	(1,553,187)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(49,643)</u>	<u>(898,992)</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(312,834)	(2,452,179)
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>(226,333)</u>	<u>(1,316,580)</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>(226,333)</u>	<u>(1,316,580)</u>
年度經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(539,167)</u>	<u>(3,768,759)</u>
年度全面虧損總額	<u>(19,518,463)</u>	<u>(13,611,020)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(19,272,139)	(13,009,378)
非控股權益	<u>(246,324)</u>	<u>(601,642)</u>
	<u>(19,518,463)</u>	<u>(13,611,020)</u>

# 合併財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	9,432,703	9,721,419
投資物業		24,650,440	28,618,674
土地使用權		3,597,564	3,762,850
於聯營公司的權益		8,217,365	9,772,013
於合營企業的權益		32,306,108	35,717,694
遞延稅項資產		2,033,463	3,537,738
非流動資產總額		<u>80,237,643</u>	<u>91,130,388</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		49,805,396	62,607,658
持作銷售用途的竣工物業		18,724,363	15,696,914
應收貿易賬款	13	331,647	491,382
預付款、其他應收款及其他資產		15,449,997	18,269,059
應收一家合營企業款項		21,532	22,532
可收回稅款		1,175,422	1,328,260
現金及銀行結餘		1,719,395	10,337,890
流動資產總額		<u>87,227,752</u>	<u>108,753,695</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	14	19,402,520	15,540,743
租賃負債		51,491	144,326
其他應付款及應計款項		29,879,544	38,499,237
應付合營企業款項		8,028,741	9,996,546
應付聯營公司款項		2,483,159	3,328,395
付息銀行及其他借貸		41,087,060	22,245,015
應付稅項		13,743,107	13,509,750
流動負債總額		<u>114,675,622</u>	<u>103,264,012</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(27,447,870)</u>	<u>5,489,683</u>
資產總額減流動負債		<u>52,789,773</u>	<u>96,620,071</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		518,806	751,415
付息銀行及其他借貸		32,248,912	53,145,577
遞延稅項負債		1,949,322	2,521,742
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>34,719,082</u>	<u>56,420,776</u>
資產淨額		<u>18,070,691</u>	<u>40,199,295</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,768	325,735
庫存股份	—	(8)
儲備	<u>12,406,166</u>	<u>31,174,049</u>
	12,731,934	31,499,776
非控股權益	<u>5,338,757</u>	<u>8,699,519</u>
	18,070,691	40,199,295
<b>權益總額</b>	<u><u>18,070,691</u></u>	<u><u>40,199,295</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（「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）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2023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2023年12月31日止年度，本集團虧損淨額約為人民幣18,979,296,000元，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣27,447,870,000元，及本集團銀行及其他借貸的流動部分約為人民幣41,087,060,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣1,719,395,000元。

於2023年12月31日，本集團並無償還若干以美元計值之優先票據，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已自2023年5月起於聯交所暫停買賣，年內亦並無償還美元計值之優先票據之本金。於2023年12月31日，上述已違約或交叉違約以美元計值之優先票據及境外銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣32,829,439,000元。

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一個重大不確定因素。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) 根據中國人民銀行的「金融16條」，本集團正積極與若干金融機構就現有的境內銀行借貸續期及展期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況。

此外，項目白名單機制已經公布。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。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。例如，廣州當地之政府機關已分別在2024年2月和3月公布了2批項目白名單，其中包括了本集團的16個項目。這將有助於本集團從與金融機構取得這些項目的項目開發融資和／或再融資。

- (ii) 本集團將與其境內債券持有人就境內債券重組進行磋商。於截至2023年12月31日止年度內，本集團成功對本金額約人民幣6,734,468,000元之若干境內債券進行重組，並將其最終到期日延至2027年以後。
- (iii) 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。年內，本集團亦持續與一潛在之債券持有人特設小組及其顧問就全面解決方案進行建設性討論。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結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。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2023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及履行其於2023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，並於需要時獲取項目融資和／或再融資；
- (ii) 成功就本集團境外債務完成重組；
- (iii) 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；
- (iv) 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列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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

除下文所述者外，採納上述新訂及經修訂準則對該等合併財務報表並無重大財務影響。

#### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)的影響

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)「作出重要性判斷」為實體在會計政策披露方面應用重要性判斷提供了指引及實例。該等修訂旨在協助實體提供更加有用的會計政策披露，將要求實體披露其「重大」會計政策的規定替換為披露其「重要」會計政策的規定，並增加關於實體如何在就會計政策披露作出決策時應用重要性概念的指引。

應用該等修訂並無對本集團的財務表現及狀況造成任何重大影響，但影響到合併財務報表的會計政策披露。

#### 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經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等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10號及 香港會計準則第28號(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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中之租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) <sup>1, 4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	具合約條款之非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期待定，惟已可應用

<sup>4</sup> 由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報表呈列 — 借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類已修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

本集團正評估首次應用該等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財務報表造成重大影響。

#### 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2023年及2022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
<b>分部收入：</b>				
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>
<b>分部業績</b>	<b>(12,405,253)</b>	<b>(1,908,152)</b>	<b>251,095</b>	<b>(14,062,310)</b>
<b>對賬：</b>				
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>
<b>其他分部資料：</b>				
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>

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
<b>分部收入：</b>				
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>
<b>分部業績</b>	(9,367,224)	(451,217)	125,971	(9,692,470)
<b>對賬：</b>				
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>(9,842,261)</u>
<b>其他分部資料：</b>				
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>

## 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	14,047,330	11,908,012
酒店營運收入	828,777	600,233
來自其他來源的收入		
總租金收入	930,999	944,394
	<u>15,807,106</u>	<u>13,452,639</u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	277,198	515,938
其他	400,082	101,333
	<u>677,280</u>	<u>617,271</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
<b>收入確認類型：</b>			
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>
<b>收入確認時間：</b>			
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>

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
<i>收入確認類型：</i>			
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>
<i>收入確認時間：</i>			
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>

## 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	5,485,777	5,152,881
租賃負債利息	38,058	59,583
減：資本化利息	<u>(2,671,002)</u>	<u>(5,083,614)</u>
	<u>2,852,833</u>	<u>128,850</u>

## 8. 稅前虧損

本集團來自持續經營業務的稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業銷售成本	<u>18,001,771</u>	<u>15,092,298</u>
提供服務成本	444,566	456,126
折舊	317,790	352,954
土地使用權攤銷	78,335	103,806
減：於在建資產資本化之金額	<u>(45,221)</u>	<u>(72,280)</u>
	<u>33,114</u>	<u>31,526</u>
僱員福利開支*		
(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	649,392	952,149
股份為基礎的補償費用	451	2,763
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>35,147</u>	<u>55,029</u>
	<u>684,990</u>	<u>1,009,941</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>(143,682)</u>	<u>(281,613)</u>
	<u>541,308</u>	<u>728,328</u>
匯兌收益淨額	(86,924)	(335,562)
出售物業、廠房及設備之收益**	(1,487)	(201)
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)	100,992	123,654
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>2,537,864</u>	<u>1,084,132</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)／抵免

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅	(743,328)	(539,868)
土地增值稅	<u>253,287</u>	<u>657,702</u>
	(490,041)	117,834
遞延	<u>(862,207)</u>	<u>737,174</u>
年度總稅項(支出)／抵免	<u><u>(1,352,248)</u></u>	<u><u>855,008</u></u>

### 香港利得稅

由於本集團截至2023年及2022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2023年及2022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2023年12月31日止年度之任何末期股息(2022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3,418,744,164股(2022年：3,195,104,109股)計算。

截至2023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3,418,744,164股(2022年12月31日：3,195,104,109股)(亦用於計算每股基本虧損)。由於截至2023年12月31日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股(2022年12月31日：875,352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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(18,732,972)</u>	<u>(9,240,619)</u>
	<b>股份數目</b>	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
計算每股基本虧損所用的年內已發行普通股加權平均數	3,418,744,164	3,195,104,109
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>—</u>	<u>875,352</u>
計算每股攤薄虧損所用的年內普通股加權平均數	<u>3,418,744,164</u>	<u>3,195,979,461</u>

## 12. 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣925,735,000元(2022年：約人民幣1,056,779,000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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
三個月內	189,666	260,735
七至十二個月	75,281	2,667
一年以上	66,700	227,980
	<u>331,647</u>	<u>491,382</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	11,732,746	6,343,606
一年以上	7,669,774	9,197,137
	<u>19,402,520</u>	<u>15,540,743</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2023年的收入約為人民幣15,807.1百萬元，較2022年約人民幣13,452.6百萬元增加17.5%。

於2023年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約為人民幣14,047.3百萬元、人民幣931.0百萬元及人民幣828.8百萬元。

於2023年，按權益合併收入約為人民幣26,604.6百萬元，較2022年約人民幣22,462.0百萬元上升18.4%。

#### 物業開發

於2023年，物業開發收入由2022年約人民幣11,908.0百萬元增加18.0%至約人民幣14,047.3百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「**建築面積**」)由2022年806,218平方米增加至2023年924,958平方米。

平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2022年每平方米人民幣14,770元增加至2023年每平方米人民幣15,187元，反映城市間的交付組合及產品組合與2022年同期相比有所變化。

於2023年，物業開發的按權益合併收入約為人民幣24,450.1百萬元，較2022年約人民幣20,580.2百萬元增加18.8%，主要由於已交付總建築面積由2022年1,348,216平方米增至2023年1,531,453平方米。按權益合併平均銷售價格由2022年每平方米人民幣15,265元增加至2023年每平方米人民幣15,965元。

#### 物業投資

物業投資收入由2022年約人民幣944.4百萬元微跌1.4%至2023年約人民幣931.0百萬元。

## 酒店營運

酒店營運收入由2022年約人民幣600.2百萬元增加38.1%至2023年約人民幣828.8百萬元，主要由於酒店入住率的提升。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括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2022年約人民幣15,548.4百萬元增加18.6%至2023年約人民幣18,446.3百萬元，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增加。

每平方米的土地成本由2022年的人民幣7,625元減少至2023年的人民幣7,106元。

每平方米的建築成本由2022年的人民幣7,338元增加至2023年的人民幣8,922元，此乃由於城市間的交付組合與2022年相比有所變化。

按權益合併銷售成本由2022年約人民幣26,331.7百萬元增加15.9%至2023年約人民幣30,521.5百萬元。按權益合併每平方米的土地成本由2022年的人民幣8,591元減少至2023年的人民幣8,351元。按權益合併每平方米的建築成本由2022年的人民幣7,133元增加至2023年的人民幣8,636元。

## 毛損

本集團於2023年錄得毛損約人民幣2,639.2百萬元，而2022年則錄得毛損約人民幣2,095.8百萬元。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，包括車位及服務式公寓等一些低毛利或負毛利之若干物業於年內交付，導致錄得毛損。

於2023年，本集團的按權益合併核心毛損約為人民幣3,916.9百萬元，而2022年則錄得按權益合併核心毛損約人民幣3,869.7百萬元。

### **其他收入及收益淨額**

其他收入及收益由2022年約人民幣617.3百萬元增加9.7%至2023年約人民幣677.3百萬元。

### **銷售及營銷開支**

本集團的銷售及營銷開支由2022年約人民幣1,407.0百萬元減少20.6%至2023年約人民幣1,116.7百萬元。此乃主要由於銷售員工成本減少。

### **行政開支**

本集團行政開支由2022年約人民幣1,666.5百萬元減少2.1%至2023年約人民幣1,631.0百萬元，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2023年，本集團其他營運開支約人民幣2,537.9百萬元(2022年：約人民幣1,084.1百萬元)。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2023年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣2,516.1百萬元(2022年：約人民幣1,064.0百萬元)。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2023年，本集團融資成本約為人民幣2,852.8百萬元(2022年：約人民幣128.9百萬元)，乃與若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本有關。由於該等借貸並不作為項目開發，故並未撥充資本。

### **合營企業分佔利潤及虧損**

於2023年，本集團錄得合營企業分佔虧損約人民幣4,811.4百萬元(2022年：約人民幣3,973.1百萬元)。

這主要是由於在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損約人民幣2,633.0百萬元。

### **所得稅(開支)／抵免**

本集團於2023年錄得所得稅開支約人民幣1,352.2百萬元，而於2022年則錄得所得稅抵免約人民幣855.0百萬元。

### **年度虧損**

本集團於2023年錄得年度虧損約人民幣18,979.3百萬元(2022年：約人民幣9,842.3百萬元)，此乃由於上述因素所致。

### **於合營企業的權益**

於2023年12月31日，於合營企業的權益有所減少，主要原因是分佔合營企業資產淨額減少。

### **預付款、其他應收款及其他資產**

於2023年12月31日的預付款、其他應收款及其他資產結餘減少，主要原因是按金及其他應收款減少。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2023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1,719.4百萬元(2022年12月31日：約人民幣10,337.9百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干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2023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42,150.2百萬元、人民幣27,749.9百萬元及人民幣3,435.8百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣13,306.2百萬元須於一年內償還，約人民幣18,582.8百萬元須於二至五年內償還，以及約人民幣10,261.2百萬元須於五年後償還。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30.9百萬元須於一年內償還，及約人民幣3,404.9百萬元須於二至五年內償還。

於2023年12月31日，本集團約人民幣41,385.9百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,435.8百萬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2023年12月31日約人民幣1,811.7百萬元及約人民幣1,289.3百萬元(合計總額約人民幣3,101.0百萬元)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2023年12月31日，除總額約為人民幣9,487.3百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2023年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2023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2023年12月31日，負債比率為396.3%(2022年12月31日：161.8%)。

## 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2023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2023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13,484.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣15,499.0百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還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2023年及2022年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2023年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。於2022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

縱觀2023年，整體來看，市場恢復力度依然有限。房地產政策環境整體延續去年末以來的寬鬆態勢，以積極引導市場修復信心，促進房地產行業回穩。

根據國家統計局統計數據，2023年，全國房地產開發投資110,913億元，比上年下降9.6%；商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%；商品房銷售額116,622億元，下降6.5%。2023年，80家典型房企融資總量為5,692億元，同比下降至28%，從整體看2023年房企資金壓力仍處於前所未有的挑戰。

2023年，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後松，政策力度逐漸轉向「托舉並用」，需求端 — 降首付、降利率、認房不認貸接連落地，支持居民按揭購房，供給端 — 三個不低於、一視同仁支持融資等保主體措施相繼落地，以緩解房企資金壓力。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導。

## 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，保交樓，積極處理債務問題。

2023年，集團預售額合計人民幣252.43億元，預售面積為137.92萬方，預售均價為人民幣18,288元／平方米。按預售金額貢獻劃分，在售102個項目中，24%來自粵港澳大灣區，25%來自長三角區域；按城市等級劃分，70%來自一二線城市，集團持續深耕高能級別城市。

報告期內，集團重點推出廣州臻滙·名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景、深圳臻林天匯大廈、鹽城匯悅城、嘉興環匯商業廣場等項目。在「保交付」、「保民生」的政策號召下，多區域通過推出現樓、准現樓，聚焦竣工竣備，提升交付品質，全力保交付。據克而瑞數據顯示，2023年，房企的竣工面積同比增長了19.8%。面對房企「交付力」大考之年，合景泰富在市場上全力以「付」，全年交付套數近2萬套，以看得見的交付力積極回應推進「保交樓、穩民生」工作。

截至2023年12月31日止，集團旗下共擁有163個項目(不含尾盤)，分佈於中國內地和香港共43個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,293萬平方米，總建築面積約1,743萬平方米，權益比約為74%。集團深耕高能級城市，聚焦大灣區核心城市。

當前集團正與相關債權人處理債務重組問題，尋求境外債的全面解決方案，以確保公司可持續經營。截止目前，境外債務重組工作正順利推進中，將盡力盡快完成重組方案，使得公司從「新」出發。

## 市場展望

展望2024年，中央層面房地產政策有望從三方面發力，一是金融支持「三大工程」建設，並以此為抓手推動構建房地產發展新模式，二是落實「三個不低於」等供給端金融支持，三是下調交易費用，穩需求進而穩市場。地方調控政策料將進一步優化，一線及部分強二線城市調控政策尚有鬆綁空間，預計將對銷售恢復、穩定預期起到積極作用。整體來看，2024年新房銷售市場依然面臨調整壓力，若經濟持續恢復、置業意願改善，疊加城中村改造如期推進，銷售規模或可實現增長。

## 本集團之物業發展情況概覽

於2023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、武漢、嘉興、台州、重慶、太倉、柳州、深圳、梧州、西安、昆明、鹽城、福州、三亞及香港等地。

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	826	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	297	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	40	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	15	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	14	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	44	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	135	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	9	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	448	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	臻濶·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	95	100
20	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	48	62.5
21	臻湖譽園	廣州	住宅	60	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	90	100
24	花漫四季	廣州	住宅／商業	244	100
25	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	310	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 (%)
26	臻頤府	廣州	住宅	91	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	36	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	21	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	111	50
42	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	2	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	230	100
45	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	576	55
46	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	24	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	5	50
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

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 (%)
52	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	61	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	188	100
55	合景昕悅	北京	住宅	1	100
56	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	31	100
57	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	97	100
58	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	336	100
59	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
60	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
61	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	26	50
62	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	59	51
63	天悅	上海	住宅	3	100
64	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
65	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	197	25
66	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	190	100
67	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
68	肆悅府	天津	住宅／商業	51	100
69	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
70	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	242	100
71	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	56	100
72	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	79	100
73	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	9	100
74	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
75	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
76	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	272	100
77	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
78	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	3	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 (%)
79	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
80	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
81	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
82	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	35	100
83	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	16	25
84	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
85	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
86	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
87	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	841	50
88	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	16	100
89	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
90	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
91	廬江壹號	合肥	住宅／商業	70	100
92	公園天下	合肥	住宅	2	50
93	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	9	100
94	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	129	100
95	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
96	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
97	瓏樾東方	徐州	住宅	137	100
98	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
99	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
100	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
101	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
102	臨海天峻	台州	住宅	2	100
103	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
104	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
105	萬家之星	台州	住宅／商業	2	33
106	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
107	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	255	50
108	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
109	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
110	褐石源築	常熟	住宅	1	25
111	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	13	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 (%)
112	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	213	100
113	映月台	重慶	住宅／商業	1	39
114	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
115	璟月台	重慶	住宅／商業	1	50
116	錦著天逸花園	太倉	住宅	16	100
117	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
118	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
119	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	85	100
120	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
121	映月台	中山	住宅／商業	31	50
122	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
123	悅湖四季	南通	住宅	1	70
124	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
125	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	953	100
126	深圳阪田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	61	51
127	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	27	51
128	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	10	55
129	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／ 教育	79	50
130	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
131	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	211	100
132	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
133	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
134	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	40	100
135	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
136	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
137	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
138	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
139	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
140	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
141	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	56	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 (%)
142	南麓山居	郴州	住宅／別墅	71	50
143	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	281	100
144	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	16	100
145	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	160	67.11
146	雲湖天境·觀湖2分期	昆明	住宅／商業	87	70.56
147	雲湖天境·觀湖1分期	昆明	住宅／商業	112	70.56
148	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	660	100
149	鳳映雲起   都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
150	三亞海棠灣項目	三亞	服務式公寓	8	6.72
151	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2023年12月31日，本集團僱用總數約2,100名僱員(2022年12月31日：約3,600名)。於截至2023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685.0百萬元。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2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

## 股東周年大會

應屆股東周年大會(「**2024年股東周年大會**」)將於2024年6月5日(星期三)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2024年股東周年大會通告，將於適當時間於本公司網站([www.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://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2024年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2024年5月31日(星期五)至2024年6月5日(星期三)(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2024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2024年5月30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2023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2023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2023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義務規定。

- 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，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利益。詳情請參閱本公司分別日期為2023年4月4日及2023年8月31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)孔健濤先生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。

- 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。為符合上市規則以及審核委員會的職權範圍，董事會正在物色合適的人選，以填補獨立非執行董事及審核委員會成員的職位空缺，並會盡最大努力確保盡快委任合適的人選。本公司將於適當時候另行刊發公告。

## **審核委員會**

審核委員會由兩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2023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

於2023年12月27日，安永會計師事務所辭任本公司核數師一職，而上會栢誠會計師事務所有限公司（「栢誠」）已獲委任為本公司新任核數師。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年12月27日的公告。

本公司核數師栢誠已同意本集團之初步公告所載之截至2023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2023年12月31日止年度合併財務報表草稿所載之金額一致。栢誠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，栢誠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2023年12月31日止年度，貴集團虧損淨額約為人民幣18,979,296,000元，而截至該日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣27,447,870,000元，貴集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣41,087,060,000元，而現金及銀行結餘約為人民幣1,719,395,000元。此外，於2023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2023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32,829,439,000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2023年年度報告將於適當時候於本公司網站([www.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://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，2024年3月27日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，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；而譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。