

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：40117、40465、40683)

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

中期業績

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同2024年同期的比較數字，以及本集團於2025年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表連同2024年12月31日的經審核比較數字。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。

簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,792,305	5,233,954
銷售成本		<u>(3,698,829)</u>	<u>(5,136,125)</u>
毛利		93,476	97,829
其他收入及收益淨額	4	29,689	509,963
銷售及營銷開支		(342,032)	(453,636)
行政開支		(642,180)	(745,547)
其他營運開支		(255,105)	(3,917,521)
投資物業公允值虧損淨額		(122,004)	(470,912)
融資成本	5	(1,008,122)	(1,910,503)
分佔虧損：			
聯營公司		(41,747)	(5,067)
合營企業		<u>(873,725)</u>	<u>(923,754)</u>
稅前虧損	6	(3,161,750)	(7,819,148)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>990,068</u>	<u>(313,868)</u>
期內虧損		<u><u>(2,171,682)</u></u>	<u><u>(8,133,016)</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
應佔：			
本公司擁有人		(2,053,365)	(8,223,670)
非控制權益		(118,317)	90,654
		<u>(2,171,682)</u>	<u>(8,133,016)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損		9	
基本			
— 就期內虧損而言		<u>人民幣(60)分</u>	<u>人民幣(241)分</u>
攤薄			
— 就期內虧損而言		<u>人民幣(60)分</u>	<u>人民幣(241)分</u>
報告期內宣派股息之詳情於附註8披露。			

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(2,171,682)	(8,133,016)
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可重分類至損益的		
其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	178,029	(83,055)
分佔換算合營企業的匯兌差額	45,939	(15,974)
於期後期間可重分類至損益的		
其他全面收入／(虧損)淨額	223,968	(99,029)
於期後期間將不能重分類至損益的		
其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	322,114	(132,335)
於期後期間將不能重分類至損益的		
其他全面收入／(虧損)淨額	322,114	(132,335)
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	546,082	(231,364)
期內全面虧損總額	(1,625,600)	(8,364,380)
應佔：		
本公司擁有人	(1,507,283)	(8,455,034)
非控制權益	(118,317)	90,654
	(1,625,600)	(8,364,380)

簡明合併財務狀況表

		於	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,802,174	9,006,400
投資物業		21,668,250	21,927,890
土地使用權		3,255,429	3,453,471
於聯營公司的權益		6,982,219	7,030,378
於合營企業的權益		30,853,313	31,704,245
遞延稅項資產		2,133,640	2,111,804
非流動資產總額		73,695,025	75,234,188
流動資產			
在建物業		43,946,595	45,073,983
持作銷售用途的竣工物業		17,674,617	17,041,561
應收貿易賬款	10	293,641	287,543
預付款、其他應收款及其他資產		13,419,300	13,708,501
應收一家合營企業款項		19,129	19,129
可收回稅款		1,158,259	1,183,937
現金及銀行結餘	11	837,316	787,445
流動資產總額		77,348,857	78,102,099
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	19,854,496	18,928,404
租賃負債		11,889	17,959
其他應付款及應計款項		26,249,856	26,766,236
應付合營企業款項		8,054,493	8,088,049
應付聯營公司款項		1,371,866	1,364,879
付息銀行及其他借貸		48,172,153	46,193,153
應付稅項		13,434,027	14,392,883
流動負債總額		117,148,780	115,751,563
流動負債淨額		(39,799,923)	(37,649,464)
資產總額減流動負債		33,895,102	37,584,724

	於	
	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非流動負債		
租賃負債	64,703	68,723
付息銀行及其他借貸	24,668,865	26,731,899
遞延稅項負債	1,648,723	1,645,691
遞延收入	2,042	2,042
非流動負債總額	26,384,333	28,448,355
資產淨額	7,510,769	9,136,369
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	325,768	325,768
儲備	2,169,226	3,676,509
	2,494,994	4,002,277
非控制權益	5,015,775	5,134,092
權益總額	7,510,769	9,136,369

附註：

1. 公司資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本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，並獲董事會批准於2025年8月28日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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2024年12月31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2025年6月30日止六個月，本集團虧損淨額約為人民幣2,171,682,000元，而截至該日，本集團流動負債淨額約為人民幣39,799,923,000元，及本集團銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣48,172,153,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣837,316,000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，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自2023年5月起於聯交所暫停買賣。於2025年6月30日，上述已違約或交叉違約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總額約為人民幣46,681,193,000元。

上述情況顯示存在對本集團繼續持續經營的能力構成疑問的不確定因素。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33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86億元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27%）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46億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。

- (iii) 於2024年8月，本集團擁有50%權益的項目公司麒麟灣（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2025年6月30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2025年6月30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
- (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. 本集團會計政策之變更

編製簡明合併中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟已採納自2025年1月1日起生效的以下經修訂香港財務報告會計準則除外。對於已發佈但尚未生效的任何準則、解釋公告或修訂條款，本集團均未提前採用。

缺乏可兌換性 — 香港會計準則第21號(修訂本)

《香港會計準則第21號(修訂本) — 外匯匯率變動的影響》明確了主體應如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時應如何確定即期匯率。該修訂還要求披露相關資訊，使財務報表使用者能夠理解貨幣不可兌換至其他貨幣的狀況對(或預期對)主體財務業績、財務狀況及現金流量的影響。

此項修訂適用於自2025年1月1日或之後開始的年度報告期間。應用該修訂時，主體不得重述前期比較資訊。該修訂未對本集團財務報表產生重大影響。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	3,072,560	4,421,186
酒店營運收入	313,640	365,388
來自其他來源的收入		
總租金收入	406,105	447,380
	<u>3,792,305</u>	<u>5,233,954</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	1,536	23,417
其他	28,153	486,546
	<u>29,689</u>	<u>509,963</u>

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

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，而此乃經調整稅前虧損之計量。經調整稅前虧損乃一貫以本集團的稅前虧損計量，惟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2025年6月30日止六個月從客戶合約所得的收入如下：

	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)
收入確認類型：			
物業銷售	3,072,560	—	3,072,560
提供服務	—	313,640	313,640
來自客戶合約的總收入	<u>3,072,560</u>	<u>313,640</u>	<u>3,386,200</u>
收入確認時間：			
在某一時點確認	3,043,226	—	3,043,226
在某一時段確認	<u>29,334</u>	<u>313,640</u>	<u>342,974</u>
來自客戶合約的總收入	<u>3,072,560</u>	<u>313,640</u>	<u>3,386,200</u>

本集團截至2024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)
收入確認類型：			
物業銷售	4,421,186	—	4,421,186
提供服務	—	365,388	365,388
來自客戶合約的總收入	<u>4,421,186</u>	<u>365,388</u>	<u>4,786,574</u>

收入確認時間：			
在某一時點確認	4,153,882	—	4,153,882
在某一時段確認	<u>267,304</u>	<u>365,388</u>	<u>632,692</u>
來自客戶合約的總收入	<u>4,421,186</u>	<u>365,388</u>	<u>4,786,574</u>

截至2025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	<u>3,072,560</u>	<u>406,105</u>	<u>313,640</u>	<u>3,792,305</u>
分部業績	(1,851,814)	168,335	67,808	(1,615,671)
對賬：				
利息收入及未分配收入				29,689
未分配開支				(567,646)
融資成本				<u>(1,008,122)</u>
稅前虧損				(3,161,750)
所得稅抵免				<u>990,068</u>
期內虧損				<u>(2,171,682)</u>

截至2024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	<u>4,421,186</u>	<u>447,380</u>	<u>365,388</u>	<u>5,233,954</u>
分部業績	(5,418,295)	(187,214)	92,791	(5,512,718)
對賬：				
利息收入及未分配收入				509,963
未分配開支				(905,890)
融資成本				<u>(1,910,503)</u>
稅前虧損				(7,819,148)
所得稅開支				<u>(313,868)</u>
期內虧損				<u><u>(8,133,016)</u></u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之虧損。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,543,808	2,301,817
租賃負債利息	1,538	9,393
減：資本化利息	<u>(1,537,224)</u>	<u>(400,707)</u>
	<u>1,008,122</u>	<u>1,910,503</u>

6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業的成本	3,504,344	4,894,630
提供服務成本	194,485	241,495
折舊	137,803	125,284
攤銷土地使用權	49,257	38,181
減：於在建資產中資本化之金額	(30,058)	(23,411)
	<u>19,199</u>	<u>14,770</u>
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損	(6)	47,016
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	134,504	221,757
退休金計劃供款(界定福利計劃)	13,547	14,849
	<u>148,051</u>	<u>236,606</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(16,617)	(17,490)
	<u>131,434</u>	<u>219,116</u>
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>255,105</u>	<u>3,917,521</u>

* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

7. 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期－於中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	(995,472)	399,319
土地增值稅(「土地增值稅」)	24,208	98,662
	(971,264)	497,981
遞延	(18,804)	(184,113)
期內總稅項(抵免)／開支	(990,068)	313,868

香港利得稅

由於本集團截至2025年及2024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2025年及2024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%至60%徵收，土地增值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

董事會已議決不宣派有關截至2025年6月30日止六個月之任何中期股息(2024年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2025年6月30日止六個月之每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損以及期內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)計算。

截至2025年6月30日止六個月，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損計算，而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3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)(亦用於計算每股基本虧損)。

由於截至2025年及2024年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故期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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(2,053,365)</u>	<u>(8,223,670)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份		
期內已發行普通股加權平均數	<u>3,418,883,945</u>	<u>3,418,883,945</u>

10. 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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	260,004	260,450
七至十二個月	726	5,252
一年以上	<u>32,911</u>	<u>21,841</u>
	<u>293,641</u>	<u>287,543</u>

11. 現金及銀行結餘

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	837,316	787,445
減：受限制現金	(688,120)	(634,881)
現金及現金等值物	<u>149,196</u>	<u>152,564</u>

12. 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 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	15,623,515	13,807,265
一年以上	<u>4,230,981</u>	<u>5,121,139</u>
	<u>19,854,496</u>	<u>18,928,404</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

13. 報告期後事項

山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日向香港特別行政區高等法院提出對本公司的清盤呈請，涉及本公司所提供的擔保未償還本金約人民幣642,000,000元及應計利息約人民幣136,240,000元。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

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

於2025年上半年的收入約人民幣3,792.3百萬元，較2024年同期約人民幣5,234.0百萬元減少27.5%。

截至2025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3,072.6百萬元、人民幣406.1百萬元及人民幣313.6百萬元。

於2025年上半年，按權益合併收入約人民幣5,641.4百萬元，較2024年同期約人民幣7,397.7百萬元減少23.7%。

物業開發

截至2025年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣3,072.6百萬元，較2024年同期約人民幣4,421.2百萬元減少30.5%。此乃主要由於已交付總建築面積(「**總建築面積**」)由2024年上半年398,698平方米減少至2025年同期348,103平方米。

平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2024年同期每平方米人民幣11,089元減少至截至2025年6月30日止六個月每平方米人民幣8,827元，主要由於截至2025年6月30日止六個月，為應對房地產市場下行，加速庫存去化而實施的降價促銷活動。

截至2025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4,741.4百萬元，較2024年同期約人民幣6,402.5百萬元減少25.9%，主要由於已交付總建築面積由2024年同期543,416平方米減至截至2025年6月30日止六個月470,133平方米。按權益合併平均銷售價格由2024年同期每平方米人民幣11,782元減至截止2025年6月30日止六個月每平方米人民幣10,085元。

物業投資

截至2025年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣406.1百萬元，較2024年同期約人民幣447.4百萬元減少9.2%，主要由於整體經濟環境下行，出租業務量減少。

酒店營運

截至2025年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣313.6百萬元，較2024年同期約人民幣365.4百萬元減少14.2%，主要由於整體經濟環境下行，酒店入住率下降。

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2025年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣3,698.8百萬元，較2024年同期約人民幣5,136.1百萬元減少28.0%。減少主要由於銷售已交付物業的總建築面積減少。

截至2025年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2024年同期的人民幣3,835元減少至人民幣3,689元。

截至2025年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2024年同期的人民幣4,627元減少至人民幣4,420元。

按權益合併銷售成本由2024年同期約人民幣7,180.1百萬元減少16.8%至2025年上半年約人民幣5,973.2百萬元。按權益合併每平方米土地成本由2024年同期約人民幣4,527元增加至2025年上半年約人民幣4,942元。按權益合併每平方米建築成本由2024年同期約人民幣6,574元減少至2025年上半年約人民幣5,410元。

毛利

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣93.5百萬元，較2024年同期約人民幣97.8百萬元減少4.4%。毛利減少主要由於2025年上半年總銷售減少所致。

其他收入及收益淨額

截至2025年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣29.7百萬元，較2024年同期約人民幣510.0百萬元減少94.2%。

銷售及營銷開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣342.0百萬元，較2024年同期約人民幣453.6百萬元減少24.6%，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣642.2百萬元，較2024年同期約人民幣745.5百萬元減少13.9%。這主要是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

截至2025年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣255.1百萬元(2024年：約人民幣3,917.5百萬元)。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

截至2025年6月30日止六個月，本集團投資物業公允值虧損約人民幣122.0百萬元(2024年：約人民幣470.9百萬元)，主要是由於期內錄得重估虧損所致。

融資成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,008.1百萬元(2024年：約人民幣1,910.5百萬元)，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。

分佔合營企業虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得分佔合營企業虧損約人民幣873.7百萬元(2024年：約人民幣923.8百萬元)。

這主要是由於城市間的交付組合與2024年相比有所變化導致毛損減少所致。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2025年上半年錄得所得稅抵免約人民幣990.1百萬元，而於2024年同期則錄得所得稅開支約人民幣313.9百萬元。主要由於轉回以前年度計提，但無需再支付的所得稅費用。

期內虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣2,171.7百萬元(2024年：約人民幣8,133.0百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2025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837.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣787.4百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2025年6月30日，本集團受限制現金約人民幣688.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣634.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於2025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41,428.2百萬元、人民幣27,925.4百萬元及人民幣3,487.4百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣18,948.6百萬元將須於一年內償還，約人民幣14,467.0百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣8,012.6百萬元將須於五年後償還。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1,298.1百萬元將須於一年內償還，約人民幣2,189.3百萬元將須於兩年至五年內償還。

於2025年6月30日，本集團約人民幣40,758.7百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,487.4百萬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2025年6月30日總額約人民幣1,828.0百萬元及人民幣1,149.9百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2025年6月30日，除總額約為人民幣8,215.8百萬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2025年6月30日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2025年6月30日，負債比率為958.7%(2024年12月31日：789.6%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，故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2025年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於2025年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行的擔保相關或然負債約人民幣9,289.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣9,584.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約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接管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2025年6月30日的財務資料及2024年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團就其合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

2025年上半年，中國房地產市場在政策持續寬松與行業深度調整的交織中呈現出「結構性分化」特徵，核心城市與非核心城市、新房與二手房、不同房企類型之間的差異進一步加劇。

根據國家統計局數據顯示，2025年1–6月，全國房地產開發投資46,658億元，同比下降11.2%；商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%，商品房銷售額44,241億元，下降5.5%，盡管市場走勢仍在下探，但降幅較2024年同期分別收窄15.5%和19.5%。這一改善主要得益於政策刺激初期的需求釋放，但6月後市場再次走弱，反映出政策效應的持續性不足。房地產開發企業到位資金50,202億元，同比下降6.2%，新項目的減少、集中性處理債務問題致使銀行機構對房企的信心仍不足，房企資金的嚴峻形勢尚未迎來改善。分城市看，一線城市表現突出：二手房成交同比增幅達18.6%–30.7%，創近年新高；核心二線城市如杭州、成都土地市場熱度較高，平均溢價率較高，但三四線城市土地成交面積同比下降5.5%，去化周期長，庫存壓力顯著。

2025年1–6月百城二手房價格累計下跌3.6%，連續38個月下降。新房價格雖未出現系統性下跌，但房企「以價換量」策略普遍。價格下行導致購房者觀望情緒濃厚，尤其是改善型需求因「賣舊買新」鏈條不暢而受限。

業務回顧

面對深度調整的行情，合景泰富集團積極做好保交樓、保交付工作之餘，努力處理債務問題，加大力度銷售與優質資產出售，維持日常經營。

2025年上半年，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。上半年實現預售額人民幣35.65億元，預售面積為13.97萬平方米，預售均價為25,511元／平方米。粵港澳大灣區持續為公司貢獻業績，業績佔比約78%。土地儲備權益建築面積1,143萬平方米，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。

2025年上半年，集團繼續貫徹響應「保交樓、穩民生」政策，盡最大力度確保項目交付，上半年累計交付約4,900套房屋，交付面積約71萬平方米，以看得到的品質給予客戶市場積極信息。其中重點項目廣州臻溫·名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景持續為公司貢獻業績。

投資性物業及酒店

合景泰富集團作為中國知名城市運營服務商，已深耕商業領域多年，形成了多種成熟經營業態，涵蓋商場、寫字樓、酒店等多個投資性物業，其中在營商場14個、寫字樓9個、開發和管理自有品牌酒店13個，另有5個合作外資品牌酒店。

2025年1-6月，集團租金收入4.06億元，同比降幅9.2%。在消費緩慢復蘇、經濟仍存壓力背景下，集團旗下的經營性物業面臨市場供給過剩與中小微企業承租能力衰退的衝擊。下半年，集團會加大對租客的管理與審查，保障項目的業務有序開展，依託獲獎項目的品牌效應持續提升運營效率與吸引力。集團核心物業主要坐落在廣州、上海、北京、南寧等一二線城市的中心區域，輻射當地核心商務與休閒人群。2025年上半年，位於北京崇文門的合景·摩方（北京）榮獲「中國連鎖經營協會」頒發「2025CCFA金百合購物中心最佳實踐案例」；寫字樓中「廣州合景國際金融廣場」榮獲「克而瑞」頒發的「2025·中國不動產商管·領域標桿項目（企業）獎」，集團商業資管團隊榮獲「贏商網」的「金坐標」獎——年度商業創新推動企業」。

酒店業務收入3.14億元，同比下跌14.2%，上半年經濟環境持續承壓，疊加酒店集團對項目的調整，上半年的營業收入有所下滑。集團有着多年的酒店管理經驗，同時保持與國際酒店管理集團深度合作，通過成熟的管理與運營表現，旗下自有品牌「木蓮莊酒店」影響力日益增強，合作酒店業務穩健開展，入住率保持穩定。2025年下半年，集團預計新增廣州和成都的兩座木蓮莊酒店。

未來展望

2025年上半年是中國房地產市場從「政策驅動」向「市場驅動」過渡的關鍵階段，核心城市在政策紅利下顯現韌性，而非核心城市仍深陷調整泥潭。下半年，預計政策會加大「穩預期」與「防風險」間找尋平衡，通過土地收儲、保障房建設等長效機制重塑供需關係，同時推動房企從「規模擴張」轉向「價值創造」，最終實現行業高質量發展。

合景泰富集團在行業深度調整中堅持三條主線：依託大灣區核心項目回血，保障現金流生命線；以標桿項目兌現品牌承諾，夯實社會信任；全力推進境內外債務重組，為生存發展爭取空間。由始至終，集團堅持秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，以長期主義持續為客戶創造價值。

本集團物業發展情況概覽

於2025年6月30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	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	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	757	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	295	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	37	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	7	33.33
11	豐翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
12	豐溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	39	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	120	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	3	30
16	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
17	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	22	100
18	臻湓·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	89	100
19	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	18	62.5
20	臻湖譽園	廣州	住宅	53	100
21	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
22	朗悅公館	廣州	住宅／商業	68	100
23	花漫四季	廣州	住宅／商業	238	100
24	臻尚湓府	廣州	住宅／商業	295	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
25	臻頤府	廣州	住宅	68	100
26	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
27	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
28	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	69	100
29	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
30	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
31	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
32	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
33	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
34	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	37	100
35	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	127	100
36	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
37	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
38	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
39	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	20
40	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	87	50
41	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	3	49
42	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
43	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	225	100
44	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	568	55
45	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	22	100
46	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1	100
47	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	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
48	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	50
49	摩方	北京	商業	16	100
50	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
51	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	53	100
52	灩澦新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
53	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	186	100
54	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
55	汀蘭海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	88	100
56	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	328	100
57	雲上	海南	別墅／商業	76	100
58	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
59	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
60	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	24	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	189	25
65	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	173	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	4	100
68	匯悅城	天津	住宅／商業	159	60
69	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	240	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
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
75	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	228	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	28	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	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	828	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

編號	項目	城市	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
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	301	100
100	臨海天峻	台州	住宅	1	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
108	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	9	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	9	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	69	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	801	100
123	深圳坂田項目	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

編號	項目	城市	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
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
138	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	31	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	210	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	158	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	499	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	29	50

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團僱用總數約1,800名僱員。截至2025年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣148.1百萬元。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。

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

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

中期股息

董事會已議決不宣派有關截至2025年6月30日止六個月之任何中期股息(2024年：無)。

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，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。

除下文所披露外，截至2025年6月30日止期間，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規則項下上市發行人的持續責任規定。

- 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。

於本期間內，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2025年3月21日及2025年5月30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。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.1.3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2025年6月3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。
- 企業管治守則第2部的守則條文第C.6.2條規定，討論公司秘書的委任事宜須舉行董事會會議，且有關事宜應透過實體董事會會議而非以書面決議的方式處理。

董事會以通過書面決議案處理委任陳思賢先生（「陳先生」）為本公司公司秘書自2025年7月25日生效的批准。

雖然沒有舉行董事會會議討論有關委任，但本公司董事充分瞭解陳先生的教育背景及工作經驗，並信納陳先生具備該職位所需的資格及專業知識。於有關委任前，全體董事已獲個別詢問，而彼等就建議委任事宜並無異議。因此，本公司認為毋須就批准上述委任事宜舉行實體董事會會議。

- 本公司未有遵守《上市規則》第14.41(a)章關於本集團日期為2023年8月15日之重大交易之通函發送規定。該通函於並未獲得證券交易所發出之延遲刊發的豁免下，於2025年4月24日才被發送。公司已採取若干補救措施以防止類似事件再次發生，包括聘請獨立第三方進行內部控制審查。公司將在審查完成後實施審查機構提出的建議。

遵守標準守則

本公司已採納根據上市規則附錄C3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」）作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025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。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

中期報告

載有上市規則規定須詳列所有資料的截至2025年6月30日止六個月的中期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，而打印副本將寄發予股東(倘要求)。

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8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；及譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。