

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月的按權益合併收入為人民幣17,110.1百萬元，較二零一八年同期大幅增加68.7%。
- 期內本公司核心利潤為人民幣2,513.5百萬元，較二零一八年同期上升28.1%。
- 期內毛利率及核心利潤率分別為35.0%及23.6%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣187.9分，於二零一八年同期則為人民幣68.8分。
- 中期股息每股人民幣32分。

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」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同二零一八年同期的比較數字，以及本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一八年十二月三十一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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	10,647,120	3,463,738
銷售成本		<u>(6,915,418)</u>	<u>(2,385,854)</u>
毛利		3,731,702	1,077,884
其他收入及收益淨額	4	1,139,729	1,673,900
銷售及營銷開支		(374,853)	(208,110)
行政開支		(912,853)	(546,104)
其他營運開支淨額		(9,114)	(1,381)
投資物業公允值收益淨額		3,054,930	1,185,987
融資成本	5	(1,004,738)	(641,782)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		82,259	(2,443)
合營企業		<u>2,600,096</u>	<u>387,933</u>
稅前利潤	6	8,307,158	2,925,884
所得稅開支	7	<u>(2,157,922)</u>	<u>(761,666)</u>
期內利潤		<u>6,149,236</u>	<u>2,164,218</u>
應佔：			
本公司擁有人		5,963,507	2,171,439
非控股權益		<u>185,729</u>	<u>(7,221)</u>
		<u>6,149,236</u>	<u>2,164,218</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	<u>人民幣187.9分</u>	<u>人民幣68.8分</u>
– 攤薄	9	<u>人民幣187.7分</u>	<u>人民幣68.8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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	6,149,236	2,164,218
其他全面虧損		
於期後期間可能重分類至損益的 其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(111,051)	(175,954)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(9,225)</u>	<u>(36,130)</u>
於期後期間可能重分類至損益的 其他全面虧損淨額	(120,276)	(212,084)
於期後期間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>(26,787)</u>	<u>(34,271)</u>
於期後期間不能重分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(26,787)</u>	<u>(34,271)</u>
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(147,063)</u>	<u>(246,355)</u>
期內全面收入總額	<u>6,002,173</u>	<u>1,917,863</u>
應佔：		
本公司擁有人	5,816,444	1,925,084
非控股權益	<u>185,729</u>	<u>(7,221)</u>
	<u>6,002,173</u>	<u>1,917,863</u>

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,074,957	5,351,448
投資物業		24,489,422	17,490,590
土地使用權		1,146,761	1,109,471
於聯營公司的權益		3,759,286	3,452,270
於合營企業的權益		37,850,682	34,715,581
遞延稅項資產		1,627,934	1,642,044
其他非流動資產		211,928	—
非流動資產總額		<u>75,160,970</u>	<u>63,761,404</u>
流動資產			
在建物業		48,256,144	47,302,324
持作銷售用途的竣工物業		9,613,461	8,919,658
應收貿易賬款	10	2,025,544	957,665
預付款、其他應收款及其他資產		7,791,101	6,406,463
應收一家合營企業款項		30,058	30,069
可收回稅款		691,186	482,606
受限制現金		3,069,703	4,099,329
現金及現金等值物		55,487,905	52,577,643
流動資產總額		<u>126,965,102</u>	<u>120,775,757</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	5,207,120	4,077,063
租賃負債		240,914	—
其他應付款及應計款項		24,498,417	22,517,471
應付合營企業款項		37,488,248	39,294,914
應付聯營公司款項		1,038,266	592,204
付息銀行及其他借貸		12,320,219	17,363,932
應付稅項		7,920,257	6,851,772
流動負債總額		<u>88,713,441</u>	<u>90,697,356</u>
流動資產淨值		<u>38,251,661</u>	<u>30,078,401</u>
資產總額減流動負債		<u>113,412,631</u>	<u>93,839,805</u>

	於	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	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	1,919,462	—
付息銀行及其他借貸	73,641,305	60,418,315
遞延稅項負債	2,332,498	1,647,439
遞延收入	2,042	2,042
	<u>77,895,307</u>	<u>62,067,796</u>
資產淨值	<u>35,517,324</u>	<u>31,772,009</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	303,909	303,909
庫存股份	—	(125)
儲備	33,400,795	28,474,780
	<u>33,704,704</u>	<u>28,778,564</u>
非控股權益	1,812,620	2,993,445
	<u>35,517,324</u>	<u>31,772,009</u>

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，本集團於中國內地及香港從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 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，並獲董事會批准於二零一九年八月二十八日刊發。

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（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製之截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

3. 本集團會計政策之變更

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至二零一九年一月一日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃的影響外，以上新訂及經修訂準則不會對本集團的中期簡明合併財務資料構成重大影響。香港財務報告準則第16號租賃的性質及影響描述如下：

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載有租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中將所有租賃入賬。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示已識別資產使用的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及將租賃及相關非租賃部分（例如物業租賃的物業管理服務）入賬為單一租賃部分。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有各種物業、交通工具、租賃土地及樓宇之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產（如手提電腦及電話）租賃；及(ii)於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項及初始直接成本金額作出調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表內呈列計入物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業及持作銷售用途的竣工物業的使用權資產。

就先前被確定為經營租賃的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入）而言，本集團於二零一九年一月一日將其列為投資物業。其應用香港會計準則第40號按公允值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自初步應用之日起十二個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期或終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租約年期

於二零一九年一月一日因採用香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備增加	437,847
投資物業增加	1,406,000
土地使用權增加	31,465
預付款、其他應收款及其他資產減少	<u>(44,542)</u>
資產總額增加	<u><u>1,830,770</u></u>
負債	
租賃負債增加	2,097,472
遞延稅項負債增加	12,959
其他負債減少	<u>(318,538)</u>
負債總額增加	<u><u>1,791,893</u></u>
保留利潤增加	<u><u>38,877</u></u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	2,206,028
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	5.00%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	1,781,603
加：其他租賃承擔	<u>315,869</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u><u>2,097,472</u></u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為在建物業及持作銷售用途的竣工物業持有的租賃土地權益有關時，彼等其後根據本集團的「在建物業」及「持作銷售用途的竣工物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租賃的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

已於中期簡明合併財務狀況表及損益表內確認的金額

本集團使用權資產(不包括本集團於物業、廠房及設備、土地使用權、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及投資物業內擁有的土地及樓宇)及租賃負債的賬面值變動及期內變動載列如下：

	使用權資產				
	樓宇	交通工具	物業，廠房及 設備小計	投資物業	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日	437,847	474,336	912,183	1,406,000	2,097,472
添置	107,243	—	107,243	1,047	101,968
折舊費	(26,854)	(15,262)	(42,116)	—	—
利息開支	—	—	—	—	59,382
公允值減少	—	—	—	(16,047)	—
付款	—	—	—	—	(98,446)
	<u> </u>				
於二零一九年六月三十日	<u>518,236</u>	<u>459,074</u>	<u>977,310</u>	<u>1,391,000</u>	<u>2,160,376</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認短期租賃租金開支約人民幣3,707,000元，無可變租賃付款以及隨後轉換為投資物業的使用權資產轉租租金收入約人民幣10,708,000元。

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、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	9,712,757	2,853,411
酒店營運收入	250,696	222,704
物業管理費收入	363,239	252,876
來自其他來源的收入		
總租金收入	320,428	134,747
	<u>10,647,120</u>	<u>3,463,738</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	401,857	275,874
管理費收入	197,459	68,353
匯兌淨差額	44,440	114,082
出售一家附屬公司的收益	—	1,167,368
出售一家合營企業的收益	134,095	—
其他	361,878	48,223
	<u>1,139,729</u>	<u>1,673,900</u>

就管理層而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (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
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

期內，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。

本集團截至二零一九年六月三十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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	9,712,757	—	—	9,712,757
提供服務	—	250,696	363,239	613,935
來自客戶合約的總收入	<u>9,712,757</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,326,692</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時點確認	8,147,438	—	—	8,147,438
在某一時段確認	1,565,319	250,696	363,239	2,179,254
來自客戶合約的總收入	<u>9,712,757</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,326,692</u>

本集團截至二零一八年六月三十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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	2,853,411	—	—	2,853,411
提供服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	<u>2,853,411</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,328,991</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時點確認	2,853,411	—	—	2,853,411
在某一時段確認	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	<u>2,853,411</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,328,991</u>

截至二零一九年六月三十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)	物業管理 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	<u>9,712,757</u>	<u>320,428</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,647,120</u>
分部業績	5,563,020	3,322,175	71,163	50,453	9,006,811
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,139,729
未分配開支					(834,644)
融資成本					<u>(1,004,738)</u>
稅前利潤					8,307,158
所得稅開支					<u>(2,157,922)</u>
期內利潤					<u>6,149,236</u>

截至二零一八年六月三十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)	物業管理 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	<u>2,853,411</u>	<u>134,747</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,463,738</u>
分部業績	980,151	1,304,643	91,652	22,853	2,399,299
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,673,900
未分配開支					(505,533)
融資成本					<u>(641,782)</u>
稅前利潤					2,925,884
所得稅開支					<u>(761,666)</u>
期內利潤					<u>2,164,218</u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支	2,953,005	2,103,210
減：資本化利息	(1,948,267)	(1,461,428)
	<u>1,004,738</u>	<u>641,782</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售成本	6,513,656	2,093,758
減：確認政府資助	(195)	(19)
	<u>6,513,461</u>	<u>2,093,739</u>
折舊	108,208	68,540
攤銷土地使用權	17,148	15,924
減：於在建資產中資本化之金額	(11,324)	(11,626)
	<u>5,824</u>	<u>4,298</u>
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	172	(146)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	760,366	468,377
股權為基礎的補償費用	8,331	12,044
退休金計劃供款	60,198	43,076
	<u>828,895</u>	<u>523,497</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	(202,493)	(122,306)
	<u>626,402</u>	<u>401,191</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	854,346	492,493
土地增值稅(「土地增值稅」)	640,951	158,202
	<u>1,495,297</u>	<u>650,695</u>
遞延	662,625	110,971
	<u>2,157,922</u>	<u>761,666</u>
期內總稅項開支		

香港利得稅

由於本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十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二零一九年及二零一八年六月三十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，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息		
每股普通股人民幣32分(二零一八年：人民幣25分)	1,015,703	788,789

於報告期末後，董事會宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息約人民幣1,015,703,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣788,789,000元)，即基於於二零一九年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣32分(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣25分)。期內之中期股息將從本公司的股份溢價中列支。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一九年六月三十日止六個月之每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤以及期內已發行普通股加權平均數3,173,912,249股(二零一八年六月三十日：3,155,155,055股)計算。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期內利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,173,912,249股(二零一八年六月三十日：3,155,155,055股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數3,816,704股(二零一八年六月三十日：1,951,462股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>5,963,507</u>	<u>2,171,439</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,173,912,249	3,155,155,055
攤薄影響 — 購股權	—	16,815
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>3,816,704</u>	<u>1,934,647</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,177,728,953</u>	<u>3,157,106,517</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、提供物業管理服務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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	1,591,426	800,653
四至六個月	35,995	32,356
七至十二個月	321,946	87,605
一年以上	76,177	37,051
	<u>2,025,544</u>	<u>957,665</u>

11. 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	
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>5,207,120</u>	<u>4,077,063</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

12. 報告期後事項

於二零一九年七月三日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(與二零一七年十一月十日發行於二零二四年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日二零二四年十一月十日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於二零一九年十一月十日開始每年的五月十日及十一月十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月二十五日及二零一九年七月三日的相關公告。

於二零一九年七月二十九日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二四年三月五日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於二零一九年九月五日開始每年的三月五日及九月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月二十二日、二零一九年七月二十三日及二零一九年七月二十九日的相關公告。

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、(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)的收入總額及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理。

於二零一九年上半年的收入約人民幣10,647.1百萬元，較二零一八年同期約人民幣3,463.7百萬元大幅增加207.4%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣9,712.8百萬元、人民幣320.4百萬元、人民幣250.7百萬元及人民幣363.2百萬元。

於二零一九年上半年的按權益合併收入約人民幣17,110.1百萬元，較二零一八年同期約人民幣10,144.7百萬元大幅增加68.7%。

物業開發

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣9,712.8百萬元，較二零一八年同期約人民幣2,853.4百萬元大幅增加240.4%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一八年上半年256,419平方米增加至二零一九年同期646,900平方米。收入增加亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一八年同期每平方米人民幣11,129元上升至每平方米人民幣15,014元。此乃由於城市間的交付物業組合與二零一八年同期相比有所變化。

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣16,175.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣9,534.3百萬元大幅增加69.7%，主要由於二零一九年上半年的已交付按權益合併總建築面積由二零一八年同期的617,687平方米增至967,740平方米所致。二零一九年上半年的按權益合併已確認平均銷售價格由二零一八年同期的每平方米人民幣15,436元增加至每平方米人民幣16,715元。

物業投資

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣320.4百萬元，較二零一八年同期約人民幣134.7百萬元大幅增加137.9%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至二零一九年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣250.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣222.7百萬元增加12.6%，主要由於蘇州萬怡酒店於二零一八年九月開業所致。

物業管理

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣363.2百萬元，較二零一八年同期約人民幣252.9百萬元大幅增加43.6%，主要由於管理的物業數目增加。

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣6,915.4百萬元，較二零一八年同期約人民幣2,385.9百萬元大幅增加189.8%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一八年同期的人民幣2,078元大幅增加至人民幣4,312元，是由於城市組合和產品組合與二零一八年同期相比有所變化。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一八年同期的人民幣4,854元減少至人民幣4,265元，主要由於交付的具有相對較低建築成本的中端物業增多。

截至二零一九年六月三十日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣10,927.8百萬元，較二零一八年同期約人民幣6,713.5百萬元大幅增加62.8%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣3,731.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣1,077.9百萬元大幅增加246.2%。毛利增加主要由於二零一九年上半年總收入及已確認平均銷售價格上升。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.0%（二零一八年：31.1%）。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的按權益合併毛利約人民幣6,182.3百萬元，較二零一八年同期約人民幣3,431.1百萬元大幅增加80.2%。按權益合併毛利增加主要由於二零一九年上半年的按權益合併收入增加及已確認平均銷售價格上升所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益合併毛利率36.1%（二零一八年：33.8%）。

其他收入及收益淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,139.7百萬元，較二零一八年同期約人民幣1,673.9百萬元大幅減少31.9%，主要包括出售一家合營企業的收益約人民幣134.1百萬元、利息收入約人民幣401.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣197.5百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣374.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣208.1百萬元大幅增加80.2%，主要由於銷售佣金增加所致。本期銷售佣金增加，和本期物業銷售收入增加一致。增加亦由於期內的廣告及推廣開支增加所致。

行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣912.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣546.1百萬元大幅增加67.2%，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提

供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣9.1百萬元(二零一八年：約人民幣1.4百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣3,054.9百萬元(二零一八年：約人民幣1,186.0百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,004.7百萬元(二零一八年：約人民幣641.8百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣2,157.9百萬元，較二零一八年同期約人民幣761.7百萬元大幅增加183.3%，主要由於二零一九年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

期內利潤

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣6,149.2百萬元(二零一八年：約人民幣2,164.2百萬元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，按權益合併淨利潤率為35.9%(二零一八年：21.3%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣58,557.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣56,677.0百萬元)，較二零一八年十二月三十一日增加3.3%。

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。於二零一九年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,069.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,099.3百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一九年六月三十日，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37,665.0百萬元、人民幣21,297.9百萬元及人民幣26,998.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣7,175.9百萬元將於一年內償還，約人民幣22,947.9百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣7,541.2百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣18,687.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣2,610.2百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣5,144.4百萬元將於一年內償還，約人民幣21,854.2百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一九年六月三十日，本集團約人民幣33,893.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣35,566.7百萬元的樓宇、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。

除於二零一九年六月三十日總額約人民幣5,444.6百萬元及人民幣1,745.6百萬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。於二零一九年六月三十日，除總額為人民幣7,142.8百萬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。於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，負債比率為77.2%(二零一八年十二月三十一日：66.4%)。

匯率波動風險

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

於二零一九年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率輕微下降，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於二零一九年六月三十日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行擔保的或然負債約人民幣12,006.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣8,117.1百萬元)。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，於二零一九年六月三十日的財務資料及二零一八年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一九上半年，全國房地產市場與二零一八年同期相比整體熱度有所下降，前期仍延續二零一八下半年市場整體下行趨勢。在此背景下，房地產政策調控以穩為主基調，因城施策。三月開始整體市場回暖明顯，進入較平穩的態勢。據國家統計局數據顯示，二零一九年前六個月，全國房地產開發投資人民幣61,609億元，同比增長10.9%；房地產開發企業土地購置面積8,035萬平方米，同比下降27.5%；土地成交價款人民幣3,811億元，同比下降27.6%。隨著限價政策的嚴格執行，房價預期趨於平穩。二零一九上半年，全國商品房銷售面積75,786萬平方米，同比下降1.8%；商品房銷售額人民幣70,698億元，同比增長5.6%。

二零一九上半年，中美貿易戰局勢不明朗，國際匯率波動較明顯，在此大環境下，全國GDP同比增長6.3%，延續總體平穩、穩中有進的發展態勢。針對房地產行業，中央繼續重申「房住不炒」，實行一城一策、因城施策政策。一季度整體政策對樂觀預期有所推動，如在部分城市降低房貸利率上浮幅度，放鬆限價及搖號政策，多地鼓勵人才落戶，建設保障房以引進人才購房需求等。然而，伴隨著消費者信心重拾，市場回暖，土地市場熱度亦隨之升高。四月以來，對部分市場熱度較高的城市，限購、限售政策有所升級，部分城市土地規則也有所調整，以達到穩地價、穩房價、穩預期的政策調控目標。

業務回顧

報告期內，本集團預售額合計人民幣360億元，同比增長11%，平均銷售價格為約人民幣17,000元每平方米，與二零一八年同期相比持平。按預售金額貢獻劃分，目前在售95個項目中，47%來自長三角區域，28%來自粵港澳大灣區；按城市等級劃分，89%來自一、二線城市。

報告期內，集團共推出台州萬家之星、嘉興合景尚峰、無錫璽悅雅苑、佛山領峰、重慶映月台、南寧印象愉景灣等合計15個全新項目。集團繼續以品質為先，堅持以消費者為中心，充分整合集團業態多元化優勢，打造涵蓋衣、食、住、行、教育、健康的一體化服務，以心築家，用心服務。過去半年，集團在行業內受到廣泛認可，在中指院、觀點地產等眾多知名機構評選活動中，獲得多個品牌類、住宅類、商業類獎項：2019中國房地產上市企業30強、2019中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、2019中國物業服務百強服務質量領先企業、2019年重慶最具影響力精品樓盤、2019年廣西房地產博覽會城市人居貢獻大盤、中國新銳酒店品牌(木蓮莊)、2019大眾點評必逛榜商場(成都悠方、蘇州悠方)。

報告期內，集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。一方面，通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面，積極參與收併購及合作開發，以較低成本獲取土地。報告期內，集團通過公開市場招拍掛、收併購及合作開發，成功在一線城市北京、廣州及強二線城市杭州、重慶等，共獲取16個項目，合計新增權益建築面積175萬平方米。若按面積計算，其中約50%的新增權益建築面積，乃通過公開市場招拍掛方式獲取，成功抓住上半年招拍掛市場機會，以合理成本，獲取和補充了優質土儲。

截至二零一九年六月三十日止，集團旗下共擁有153個項目，分佈於內地及香港共38個城市，擁有共計權益建築面積約1,772萬平方米的土地儲備，足夠集團三至五年發展所需。

持續性經營收入

報告期內，集團持續性經營收入較去年同期相比大幅增長51%至人民幣10.71億元。目前已開業運營的8個寫字樓、8個購物中心及13個酒店，均位於一、二線城市核心地段及新經濟區，為集團持續性經營收入提供穩定保證。成熟商場及木蓮莊酒店的經營利潤率均達到50%，成熟寫字樓經營利潤率達80%。目前，集團投資性物業已進入收成期，將持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐。

(1) 購物中心

報告期內，廣州南沙悠方及佛山悠方購物中心盛大開業。南沙悠方坐落於廣州市南沙自貿區蕉門河中心區，毗鄰南沙區政府，位於南沙疊翠峰項目內，項目為65萬平方米、囊括住宅、別墅、公寓、寫字樓、木蓮莊酒店於一體的生活綜合體。佛山悠方以半開放式建築設計，打造為都會悠享生活街區，購物中心、美食天堂、藝術公園集於一身。南沙悠方及佛山悠方購物中心作為南沙及佛山新地標，為周邊消費者提供聚會、休閒、生活配套以及親子生活一站式服務。

目前，集團已開業八個購物中心，均位於廣州、上海、北京、成都、蘇州、佛山商業氛圍濃厚的核心區域。蘇州悠方、成都悠方、北京摩方、廣州譽山悠方四家購物中心經過近一年的運營，進駐品牌穩定而高質，周邊生活配套和商業氛圍也逐漸成熟，出租率均維持在80%以上，為集團二零一九上半年租金收入的增長提供了穩定保證。集團將繼續秉承「藝述·生態·樂活」的品牌理念，將精心鍛造兩大自營商業品牌「悠方」與「摩方」，為城市注入鮮活的生命力。

(2) 酒店

二零一九年至今，集團木蓮莊酒店板塊成績斐然，新開業廣州琶洲國際會展中心、廣州南沙鳳凰湖、廣州蘿崗科學城、深圳坂田共四家木蓮莊酒店。

廣州琶洲國際會展中心木蓮莊酒店坐落於廣州市海珠區國際生物島，交通便利，位於廣州地鐵四號線官洲站上蓋。廣州國際生物島為廣州市政府打造的生物科技、醫藥研發的重點培育基地，進駐眾多生物科研公司。作為入駐廣州國際生物島的極具藝術氣息的高端精品酒店，步行距離可達周邊生物科研公司，酒店環境優美，毗鄰疊翠園、水墨園等觀光勝地，亦是旅遊休閒的不二之選。

廣州南沙鳳凰湖木蓮莊酒店位於廣州市南沙區疊翠峰綜合體內，周邊有成熟住宅、別墅、公寓，配套新開業的廣州南沙悠方購物中心，生活娛樂設施豐富，居住氛圍濃厚。酒店打造為商務型輕奢中高檔系列，為商務人士提供舒適的休息環境和便利的生活配套。

深圳坂田木蓮莊酒店坐落於深圳市龍崗區華為總部附近，位於梅觀高速入口處，地理位置優越，交通便利。酒店配備多種房型，致力於為不同需求的客戶群體提供獨特而更具質感的入住享受。

目前，集團旗下已開業13個酒店，包括國際品牌管理運營酒店，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店，廣州東圃福朋喜來登酒店，蘇州萬怡酒店，亦有自營品牌木蓮莊酒店，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、廣州生物島、廣州南沙疊翠峰、廣州科學城、深圳坂田、杭州未來科技城、成都金融高新區及蘇州高鐵北站。作為合景泰富集團旗下自營酒店品牌，木蓮莊酒店定位中高端細分市場，目標群體為現代商旅人士，秉承「高雅」「啟發」「時尚」的品牌獨有關鍵詞，以簡約藝術設計風格營造高雅、舒適、別緻的生活空間，致力於為現代品味商旅人士提供更具質感的入住享受，以富有藝術氣息的美學理念打造全新的出行生活方式。

未來，集團將繼續通過輕資產模式，運營並推廣自營品牌木蓮莊酒店，計劃在全國主要一二線城市開業。更遠的將來，集團期望木蓮莊酒店通過品牌價值及市場影響力，可實現品牌輸出。

(3) 寫字樓

目前，集團已在廣州、上海、成都、南寧等一線及強二線城市的核心區域擁有多座寫字樓並已投入運營使用，未來將為集團租金收入提供穩定的現金流入。位於廣州已開業寫字樓分別位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場及琶洲環匯商業廣場。上海已開業的寫字樓位於浦東後灘環球都會廣場。成都及南寧已開業寫字樓為成都譽峰國際中心及廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均位於核心城市的商務區，臨近地鐵站及主幹道，交通配套完善，出租率高。以國際品質打造，成為當地或區域地標性建築，展現集團在甲級寫字樓設計、建造、管理等全方位、高質量的企業形像。

展望

《2019政府工作報告》指出，要更好解決群眾住房問題，落實城市主體責任，改革完善住房市場體系和保障體系，促進房地產市場平穩健康發展。二零一九年，住建部將穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制的工作方案，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，因城施策、分類指導，特別是要把穩地價、穩房價、穩預期的責任落到實處，保持政策的連續性和穩定性。

在中央堅持「房住不炒，因城施策」的主基調下，結合宏觀經濟形勢，二零一九下半年，集團將繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展。隨著多年來在兩大區域的發展，兩個區域的權益土地儲備佔總權益土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為55%及71%。展望二零一九下半年，集團預計推出包括杭州臨平項目、蘇州太湖新城項目、無錫天宸悅府、香港尚·珺濶、廣州朗雲花園、佛山龍悅江山、江門領峰、北京天匯和重慶江州錦雲等約20個全新項目。集團二零一九下半年可售貨值達人民幣1,000億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比33%，長三角區域佔比32%，若按城市等級劃分，一、二線城市佔比88%。

我們相信，深耕粵港澳大灣區及長三角區域的區位佈局，聚焦一二線城市的發展戰略，核心優質的土地儲備，充足優質的可售貨值，將為集團銷售增長奠定堅實的基礎。此外，集團通過優化經營管理流程，強化工程質量及安全生產，標準化建造以提速增效，在保證產品高質量的基礎上，提升周轉速度。管理層及集團上下一眾員工，矢志不渝地堅持以客戶為中心，用心創造價值，匠心打造精品。商業板塊，經營性物業的運營日漸成熟，持續性經營收入將迎來持續快速增長。多元化板塊與地產、商業板塊協同發展，助力集團成為受到廣泛認可的國內領先城市綜合運營商。

本集團物業發展情況概覽

於二零一九年六月三十日，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、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、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、郴州、梧州、西安及香港。

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	1,490	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	33.3
4	星輝廣場	廣州	服務式公寓／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	395	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	173	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金東翼)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	79	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	17	50
12	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	214	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	61	40
14	天麟府(前稱廣州天河金興花園)	廣州	住宅	16	40
15	萬薈瓏寓(前稱廣州南崗項目)	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	朗雲花園(前稱廣州白雲項目)	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓(前稱廣州名古匯項目)	廣州	服務式公寓／商業	506	67

編號	項目	區域	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 (%)
18	廣州科學城酒店項目	廣州	服務式公寓／酒店	14	60
19	廣州新金融城項目	廣州	住宅／服務式公寓	99	100
20	廣州花都獅嶺項目	廣州	住宅／商業	124	100
21	廣州增城羅崗項目	廣州	住宅／商業	86	100
22	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
23	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
24	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
25	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
26	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
27	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	43	100
28	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒 店	115	100
29	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	3	100
30	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	34	100
31	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	33	100
32	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	4	100
33	雲溪四季庭	蘇州	住宅	14	100
34	拾鯉	蘇州	住宅／商業	25	20
35	望月灣雅捨	蘇州	住宅	29	50
36	未名園映月台	蘇州	住宅／別墅	58	100
37	蘇州太湖新城項目	蘇州	住宅／別墅／服務式公寓／寫 字樓／商業／酒店	68	20
38	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	54	100
39	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	304	100
40	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	156	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 (%)
41	雲上	成都	住宅/別墅/商業/酒店	610	55
42	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/商業	2	100
43	世茂維拉	北京	住宅/別墅/商業	10	50
44	北京領峰	北京	住宅/別墅/服務式公寓/商業	27	50
45	摩方	北京	商業	16	100
46	映月台	北京	住宅/商業	19	100
47	合景中心I	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	128	100
48	合景中心II	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	125	100
49	灩澦新宸	北京	住宅/別墅/寫字樓/商業	27	33
50	天匯廣場	北京	住宅/別墅/服務式公寓/商業/酒店	201	100
51	天匯(前稱北京牛欄山1107地塊)	北京	住宅	31	80
52	領匯長安	北京	住宅/寫字樓/商業/酒店	29	51
53	汀瀾海岸	海南	住宅/別墅/酒店	137	100
54	月亮灣	海南	住宅/別墅/商業/酒店	362	100
55	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
56	上海環球都會廣場	上海	寫字樓/商業	39	100
57	天匯廣場	上海	住宅/服務式公寓/寫字樓/商業	24	50
58	上海領峰	上海	住宅/服務式公寓/商業/酒店	37	100
59	上海峰匯	上海	服務式公寓/商業	51	100
60	嘉譽灣	上海	住宅/服務式公寓/寫字樓/商業/酒店	54	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 (%)
61	萬景峰	上海	住宅/服務式公寓/商業/酒店	121	100
62	天悅	上海	住宅	85	100
63	津南新城	天津	住宅/別墅/服務式公寓/商業	463	25
64	天津譽峰	天津	住宅/別墅/商業	262	100
65	雲景台	天津	住宅	115	49
66	天津領峰	天津	住宅/寫字樓/商業/酒店	109	100
67	天匯廣場	南寧	住宅/別墅/服務式公寓/寫字樓/商業	358	87
68	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓/商業	35	100
69	合景天峻廣場	南寧	住宅/別墅/服務式公寓/商業	326	100
70	南寧香悅四季	南寧	住宅/別墅/商業	292	100
71	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅/商業	101	34
72	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅/商業	50	34
73	南寧疊翠峰	南寧	住宅/商業	343	80
74	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業/酒店	18	100
75	杭州映月台	杭州	住宅/別墅	2	51
76	杭州天譽	杭州	住宅/別墅	49	100
77	杭州天鑾	杭州	住宅/別墅	3	100
78	璞麗東方	杭州	住宅/商業	8	50
79	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓/商業	15	60
80	杭州塘棲項目	杭州	住宅/商業	47	100
81	尚都薈	南京	住宅/寫字樓/商業	18	50
82	和峰南岸	南京	住宅/商業	16	19.75
83	南京中駿合景府(前稱南京 祿口項目)	南京	住宅	21	50
84	瀧景	佛山	住宅/別墅/服務式公寓/寫字樓/商業	1,124	50
85	佛山天鑾	佛山	住宅/商業	116	51
86	濱江首府	佛山	住宅/服務式公寓/商業	89	33.3

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 (%)
87	合景陽光城·領峰	佛山	住宅/服務式公寓/商業	21	50
88	龍悅江山(前稱佛山龍江項目)	佛山	住宅/商業	38	34
89	映月灣(前稱合肥廬月灣I)	合肥	住宅/商業	139	100
90	廬月灣(前稱合肥廬月灣II)	合肥	住宅/商業	40	51
91	廬江壹號	合肥	住宅/商業	145	100
92	公園天下	合肥	住宅	44	50
93	悅湖四季	武漢	住宅/別墅/商業	107	60
94	梧桐四季I	武漢	住宅/別墅/商業	91	100
95	梧桐四季II	武漢	住宅/別墅/商業	142	100
96	保利合景·瓏灣	徐州	住宅/商業	47	50
97	香悅四季	徐州	住宅/服務式公寓/商業	43	50
98	新樂府一期	徐州	住宅	23	33
99	新樂府二期	徐州	住宅/商業	34	33
100	海鹽天峻	嘉興	住宅/商業	46	100
101	嘉善光耀城	嘉興	住宅	28	25
102	嘉善尚峰(前稱嘉善姚莊項目)	嘉興	住宅	64	100
103	臨海天峻	台州	住宅	81	100
104	臨海天峻璽悅	台州	住宅/商業	79	80
105	臨海公館	台州	住宅/商業	98	100
106	萬家之星	台州	住宅/商業	18	33
107	臨海悅景台	台州	住宅/商業	34	100
108	柏景灣	濟南	住宅	151	49
109	鳳凰首府(前稱都薈公館)	濟南	住宅/商業	26	20
110	天宸	濟南	住宅/商業	26	20
111	董浜香悅四季	常熟	住宅	24	40
112	褐石源築	常熟	住宅	17	25
113	留香園	麗水	住宅/商業	58	49
114	重慶天鑾	重慶	住宅/商業	47	100
115	重慶譽峰	重慶	住宅/寫字樓/商業/酒店	383	100
116	映月台	重慶	住宅	27	39

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 (%)
117	江州錦雲(前稱中糧合景錦雲)	重慶	住宅	47	50
118	瓏璟學府	重慶	住宅	37	50
119	璟月台	重慶	住宅	71	50
120	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
121	無錫吳樾東方	無錫	住宅/商業	23	20
122	惠山天宸原著	無錫	住宅/別墅/商業	81	49
123	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅/商業	42	45
124	無錫天宸悅府	無錫	住宅/商業	27	50
125	肇慶萬景峰	肇慶	住宅/商業	192	100
126	端州閱江府	肇慶	住宅/商業	62	33
127	映月台	中山	住宅/商業	67	50
128	紫御四季	南通	住宅/別墅/商業	103	51
129	悅湖四季	南通	住宅	106	70
130	映月台	柳州	住宅/別墅/商業	166	100
131	雲溪四季	柳州	住宅/商業/酒店	1,124	100
132	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓/寫字樓/商業	119	100
133	合景同創廣場(前稱深圳鹽田項目)	深圳	寫字樓/商業	69	51
134	合景東峻閱山郡	惠州	住宅/商業	371	100
135	疊翠峰	江門	住宅	37	100
136	江門領峰	江門	住宅/服務式公寓/商業	132	100
137	天璽	溫州	住宅/商業	112	100
138	東莞藝境松山湖(前稱東莞石排項目)	東莞	住宅/別墅/商業	26	12.5
139	雍景灣	東莞	住宅/商業	50	20
140	揚州領峰	揚州	住宅/商業	197	100
141	寧波中駿合景府(前稱寧波北侖項目)	寧波	住宅	53	49

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 (%)
142	寧波鄞州項目	寧波	住宅	42	50
143	眉山領峰	眉山	住宅／商業	133	100
144	眉山南湖半島項目	眉山	住宅／別墅／商業	342	100
145	南麓山居(前稱郴州望仙生態旅遊小鎮)	郴州	住宅／別墅	73	50
146	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	285	75
147	西安雁塔項目	西安	服務式公寓	37	100
148	香港鴨脷洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
149	尚•瑋濶(前稱香港啟德項目)	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團僱用總數約9,800名僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣828.9百萬元。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。

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。

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

為答謝本公司股東(「股東」)的長期支持，董事會議決宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣32分(二零一八年：人民幣25分)。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，並預期於二零二零年一月十六日(星期四)或前後派付予於二零一九年九月二十日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年九月十六日(星期一)至二零一九年九月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有中期股息之資格，所有股份過戶文件及有關股票，最遲須於二零一九年九月十三日(星期五)下午4時30分前送交本公司於香港之股份過戶登記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室。

企業管治守則

截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文。

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」)作為本公司董事(「董事」)進行證券交易的行為守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月內已一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月內，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。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，協助董事會獨立審閱本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理系統的成效、監督審核程序及履行董事會可不時分派的其他職務及責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

刊發中期業績及中期報告

本公告載於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)。本公司將於適當時候向股東寄發載有上市規則規定的所有資料的截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告，並登載於上述網站。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一九年八月二十八日

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、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。