

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。



合景泰富集團
KWG GROUP HOLDINGS
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2019年12月31日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至2019年12月31日止年度的預售額為人民幣86,107.0百萬元，較2018年財政年度增加31.5%。
- 截至2019年12月31日止年度的按權益合併收入為人民幣38,954.1百萬元，較2018年財政年度增加72.4%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣9,805.8百萬元，較2018年財政年度增加143.0%。
- 本公司年內核心利潤為人民幣5,214.5百萬元，較2018年財政年度增加36.8%。
- 按權益合併核心毛利率及按權益合併淨利潤率分別為31.8%及25.8%。
- 每股盈利為人民幣309分，較2018年財政年度增加141.4%。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣42分。連同中期股息，全年股息每股普通股人民幣74分。

合景泰富集團控股有限公司（「本公司」）董事（「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2019年12月31日止年度的合併業績。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

合併損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	24,956,261	7,477,471
銷售成本		<u>(17,090,481)</u>	<u>(5,026,202)</u>
毛利		7,865,780	2,451,269
其他收入及收益淨額	6	2,858,916	2,703,427
銷售及營銷開支		(1,007,351)	(532,080)
行政開支		(1,726,064)	(1,313,835)
其他營運開支淨額		(4,456)	(1,727)
投資物業公允值收益淨額		3,716,461	1,714,657
融資成本	7	(1,531,336)	(1,070,059)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		513,706	(279)
合營企業		<u>2,933,397</u>	<u>1,439,857</u>
稅前利潤	8	13,619,053	5,391,230
所得稅開支	9	<u>(3,562,969)</u>	<u>(1,236,396)</u>
年度利潤		<u>10,056,084</u>	<u>4,154,834</u>
應佔：			
本公司擁有人		9,805,813	4,035,415
非控股權益		<u>250,271</u>	<u>119,419</u>
		<u>10,056,084</u>	<u>4,154,834</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
— 基本		<u>人民幣309分</u>	<u>人民幣128分</u>
— 攤薄		<u>人民幣309分</u>	<u>人民幣127分</u>

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤	<u>10,056,084</u>	<u>4,154,834</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	(373,071)	(792,154)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(72,871)</u>	<u>(183,622)</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(445,942)	(975,776)
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>(182,383)</u>	<u>(277,393)</u>
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(182,383)	(277,393)
年度經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(628,325)</u>	<u>(1,253,169)</u>
年度全面收入總額	<u>9,427,759</u>	<u>2,901,665</u>
應佔：		
本公司擁有人	9,177,488	2,782,246
非控股權益	<u>250,271</u>	<u>119,419</u>
	<u>9,427,759</u>	<u>2,901,665</u>

合併財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	6,411,151	5,351,448
投資物業		27,263,329	17,490,590
土地使用權		1,152,384	1,109,471
於聯營公司的權益		4,670,441	3,452,270
於合營企業的權益		42,996,460	34,715,581
遞延稅項資產		1,872,238	1,642,044
其他非流動資產		211,928	—
非流動資產總額		<u>84,577,931</u>	<u>63,761,404</u>
流動資產			
在建物業		51,760,690	47,302,324
持作銷售用途的竣工物業		10,928,887	8,919,658
應收貿易賬款	13	2,166,759	957,665
預付款、其他應收款及其他資產		7,401,565	6,406,463
應收一家合營企業款項		30,062	30,069
可收回稅款		722,780	482,606
受限制現金		5,356,141	4,099,329
現金及現金等值物		51,377,864	52,577,643
流動資產總額		<u>129,744,748</u>	<u>120,775,757</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	9,072,301	4,077,063
租賃負債		230,445	—
其他應付款及應計款項		27,627,042	22,517,471
應付合營企業款項		37,742,306	39,294,914
應付聯營公司款項		1,345,495	592,204
附息銀行及其他借貸		23,728,043	17,363,932
應付稅項		9,926,137	6,851,772
流動負債總額		<u>109,671,769</u>	<u>90,697,356</u>
流動資產淨值		<u>20,072,979</u>	<u>30,078,401</u>
資產總額減流動負債		<u>104,650,910</u>	<u>93,839,805</u>
非流動負債			
租賃負債		1,895,326	—
附息銀行及其他借貸		61,849,507	60,418,315
遞延稅項負債		2,661,444	1,647,439
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>66,408,319</u>	<u>62,067,796</u>
資產淨值		<u>38,242,591</u>	<u>31,772,009</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	303,972	303,784
儲備	<u>35,490,786</u>	<u>28,474,780</u>
	35,794,758	28,778,564
非控股權益	<u>2,447,833</u>	<u>2,993,445</u>
	38,242,591	31,772,009

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
- 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。

2. 編製基準

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

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2019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。

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

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

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

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

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

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

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

3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表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9號之修訂本	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號之修訂本	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂本	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
香港財務報告準則2015年至2017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

除下文闡述有關香港財務報告準則第16號租賃的影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等合併財務報表造成重大財務影響。

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2019年1月1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2019年1月1日之保留盈利年初結餘的調整，且概不會重列2018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2019年1月1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。本集團已採納承租人可用的實際權宜辦法，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2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用2019年1月1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2019年1月1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2019年1月1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2019年1月1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2019年1月1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
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2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	2,206,028
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	5.00%
於2019年1月1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2019年1月1日的租賃負債	<u><u>2,097,472</u></u>

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自2019年1月1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或租期（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年內變動載列如下：

	使用權資產				租賃負債 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	交通工具 人民幣千元	物業、廠房及 設備小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	
於2019年1月1日	437,847	474,336	912,183	1,406,000	2,097,472
添置	131,673	—	131,673	75,692	146,789
折舊費用	(58,752)	(30,525)	(89,277)	—	—
利息開支	—	—	—	—	128,262
公允值減少	—	—	—	(35,692)	—
付款	—	—	—	—	(246,752)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2019年12月31日	<u>510,768</u>	<u>443,811</u>	<u>954,579</u>	<u>1,446,000</u>	<u>2,125,771</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團確認短期租賃及租賃低價值資產租金開支約人民幣8,271,000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37,074,000元。

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。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	保險合約 ² 重大之定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

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

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列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

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2019年及2018年內，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2019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	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>22,761,946</u>	<u>626,909</u>	<u>553,098</u>	<u>1,014,308</u>	<u>24,956,261</u>
分部業績	9,189,911	4,174,760	188,160	406,129	13,958,960
對賬：					
利息收入及未分配收入					2,858,916
未分配開支					(1,667,487)
融資成本					<u>(1,531,336)</u>
稅前利潤					13,619,053
所得稅開支					<u>(3,562,969)</u>
年度利潤					<u>10,056,084</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	91,491	13,922	149,145	8,539	263,097
投資物業公允值收益淨額	—	3,716,461	—	—	3,716,461
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	513,706	—	—	—	513,706
合營企業	<u>2,933,397</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,933,397</u>

截至2018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	物業管理 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>6,064,248</u>	<u>379,321</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,477,471</u>
分部業績	2,688,619	1,993,513	204,017	116,635	5,002,784
對賬：					
利息收入及未分配收入					2,703,427
未分配開支					(1,244,922)
融資成本					<u>(1,070,059)</u>
稅前利潤					5,391,230
所得稅開支					<u>(1,236,396)</u>
年度利潤					<u>4,154,834</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	50,073	2,585	103,329	1,690	157,677
投資物業公允值收益淨額	—	1,714,657	—	—	1,714,657
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(279)	—	—	—	(279)
合營企業	<u>1,439,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,439,857</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	22,761,946	6,064,248
酒店營運收入	553,098	468,181
物業管理費收入	1,014,308	565,721
來自其他來源的收入		
總租金收入	<u>626,909</u>	<u>379,321</u>
	<u>24,956,261</u>	<u>7,477,471</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	949,330	482,259
匯兌淨差額	96,405	683,693
管理費收入	366,105	213,520
終止確認附屬公司的收益	691,361	—
收購一家合營企業的收益	129,350	—
出售一家合營企業的收益	134,095	—
出售一家附屬公司的收益	—	1,167,368
其他	<u>492,270</u>	<u>156,587</u>
	<u>2,858,916</u>	<u>2,703,427</u>

下表載列本集團截至2019年12月31日止年度從客戶合約所得收入之拆分明細：

	物業發展 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認類型：				
物業銷售	22,761,946	—	—	22,761,946
提供服務	<u>—</u>	<u>553,098</u>	<u>1,014,308</u>	<u>1,567,406</u>
來自客戶合約的總收入	<u>22,761,946</u>	<u>553,098</u>	<u>1,014,308</u>	<u>24,329,352</u>
收入確認時間安排：				
在某一時間點確認	19,517,733	—	—	19,517,733
在某一時段確認	<u>3,244,213</u>	<u>553,098</u>	<u>1,014,308</u>	<u>4,811,619</u>
來自客戶合約的總收入	<u>22,761,946</u>	<u>553,098</u>	<u>1,014,308</u>	<u>24,329,352</u>

下表載列本集團截至2018年12月31日止年度從客戶合約所得收入之拆分明細：

	物業發展 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	6,064,248	—	—	6,064,248
提供服務	—	468,181	565,721	1,033,902
來自客戶合約的總收入	<u>6,064,248</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,098,150</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時間點確認	3,932,535	—	—	3,932,535
在某一時段確認	2,131,713	468,181	565,721	3,165,615
來自客戶合約的總收入	<u>6,064,248</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,098,150</u>

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	6,209,762	4,424,211
租賃負債利息	128,262	—
減：資本化利息	<u>(4,806,688)</u>	<u>(3,354,152)</u>
	<u>1,531,336</u>	<u>1,070,059</u>

8. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業銷售成本	16,101,134	4,419,555
減：確認政府資助	<u>(261)</u>	<u>(336)</u>
	16,100,873	4,419,219
提供服務成本	989,608	606,983
折舊	252,059	148,916
攤銷土地使用權	34,018	31,464
減：於在建資產資本化之金額	<u>(22,980)</u>	<u>(22,703)</u>
	11,038	8,761
僱員福利開支* (不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	1,489,282	1,036,599
股權為基礎的補償費用	18,858	24,905
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>133,748</u>	<u>99,028</u>
	1,641,888	1,160,532
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	<u>(492,318)</u>	<u>(255,208)</u>
	1,149,570	905,324
匯兌淨差額	(96,405)	(683,693)
出售物業、廠房及設備虧損**	314	112
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)	<u>43,765</u>	<u>30,708</u>

* 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

** 該等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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,802,280	732,340
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,008,773	322,156
	<u>2,811,053</u>	<u>1,054,496</u>
遞延	751,916	181,900
	<u>751,916</u>	<u>181,900</u>
年內總稅項開支	<u>3,562,969</u>	<u>1,236,396</u>

香港利得稅

由於本集團截至2019年及2018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2019年及2018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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股人民幣42分 (2018年：末期股息(附以股代息選擇權)人民幣31分)	1,334,235	983,962
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣32分(2018年：人民幣25分)	1,020,309	788,789
	<u>2,354,544</u>	<u>1,772,751</u>

於2019年8月28日，董事會宣派2019年的中期股息每股人民幣32分（2018年6月30日：人民幣25分），總計約人民幣1,020,309,000元。年內之中期股息從本公司的股份溢價賬中列支。

年內擬派末期股息將從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會（「2020年股東週年大會」）批准。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,174,303,108股（2018年：3,162,393,416股）計算。

截至2019年12月31日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,174,303,108股（2018年12月31日：3,162,393,416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4,228,916股（2018年12月31日：4,049,519股）。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>9,805,813</u>	<u>4,035,415</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>3,174,303,108</u>	3,162,393,416
攤薄影響 – 獎勵股份	<u>4,228,916</u>	<u>4,049,519</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,178,532,024</u>	<u>3,166,442,935</u>

12. 物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣938,234,000元（2018年：約人民幣1,036,927,000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、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，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
三個月內	1,654,053	800,653
四至六個月	22,434	32,356
七至十二個月	363,656	87,605
一年以上	126,616	37,051
	<u>2,166,759</u>	<u>957,665</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的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	<u>9,072,301</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。

15. 報告期後事項

於2020年1月13日，本公司發行本金總額300,000,000美元（相等於約人民幣2,077,890,000元）的7.4%優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期限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2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13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2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

於2020年3月17日，本集團一間全資附屬公司，廣州合景控股集團有限公司，於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

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2019年的收入約人民幣24,956.3百萬元，較2018年約人民幣7,477.5百萬元大幅增加233.8%。

於2019年，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22,761.9百萬元、人民幣626.9百萬元、人民幣553.1百萬元及人民幣1,014.4百萬元。

於2019年的按權益合併收入約人民幣38,954.1百萬元，較2018年約人民幣22,594.4百萬元增加72.4%。

物業開發

2019年物業開發收入由2018年約人民幣6,064.2百萬元大幅增加275.3%至約人民幣22,761.9百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2018年400,602平方米增至2019年1,771,190平方米。

儘管已交付總建築面積增加，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2018年每平方米人民幣15,137元減少至2019年每平方米人民幣12,851元，反映城市間的交付組合及產品組合與2018年同期相比有所變化。

2019年，物業開發的按權益合併收入約人民幣36,544.9百萬元，較2018年約人民幣21,181.1百萬元增加72.5%。

物業投資

2019年物業投資收入由2018年約人民幣379.3百萬元大幅增加65.3%至約人民幣626.9百萬元，主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

2019年酒店營運收入由2018年約人民幣468.2百萬元增加18.1%至約人民幣553.1百萬元，主要由於酒店的入住率上升。

物業管理

2019年物業管理收入由2018年約人民幣565.8百萬元增加79.3%至約人民幣1,014.4百萬元，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2018年約人民幣5,026.2百萬元大幅增加240.0%至2019年約人民幣17,090.5百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積總數增加所致。

每平方米的土地成本由2018年的人民幣3,750元減少至2019年的人民幣3,102元。

每平方米的建築成本由2018年的人民幣5,829元減少至2019年的人民幣4,626元，是由於城市間的交付組合與2018年相比有所變化。

2019年，按權益合併核心銷售成本約人民幣26,580.1百萬元，較2018年約人民幣14,574.8百萬元增加82.4%，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

本集團的毛利由2018年約人民幣2,451.3百萬元大幅增加220.9%至2019年約人民幣7,865.8百萬元。毛利增加主要由於2019年的總收入增加所致。2019年，本集團的毛利率錄得31.5%，而2018年則為32.8%。

2019年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣12,374.0百萬元，較2018年約人民幣8,019.6百萬元增加54.3%。2019年，本集團錄得按權益合併核心毛利率31.8% (2018年：35.5%)。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2018年約人民幣2,703.4百萬元增加5.8%至2019年約人民幣2,858.9百萬元，主要包括利息收入及終止確認附屬公司的收益，分別約人民幣949.3百萬元及人民幣691.4百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2018年約人民幣532.1百萬元增加89.3%至2019年約人民幣1,007.4百萬元，主要由於銷售佣金隨著收入迅速增長而增加，以及2019年推出36個新大型項目，以致廣告開支增加。

行政開支

本集團行政開支由2018年約人民幣1,313.8百萬元增加31.4%至2019年約人民幣1,726.1百萬元，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

2019年，本集團的其他營運開支約人民幣4.5百萬元 (2018年：約人民幣1.7百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

2019年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣3,716.5百萬元 (2018年：約人民幣1,714.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

2019年本集團融資成本約人民幣1,531.3百萬元(2018年：約人民幣1,070.1百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由2018年約人民幣1,236.4百萬元，增加188.2%至2019年約人民幣3,563.0百萬元，主要由於2019年物業銷售已交付的總建築面積總數增加，以致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

年度利潤

2019年，本集團錄得年度利潤約人民幣10,056.1百萬元(2018年：約人民幣4,154.8百萬元)。按權益合併淨利潤率為25.8%(2018年：18.4%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣56,734.0百萬元(2018年12月31日：約人民幣56,677.0百萬元)。

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2019年12月31日，受限制現金的賬面金額約人民幣5,356.1百萬元(2018年12月31日：約人民幣4,099.3百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於2019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人民幣35,573.9百萬元、人民幣25,191.6百萬元及人民幣24,812.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣8,219.7百萬元將於一年內償還，約人民幣18,565.0百萬元將於二至五年內償還，

以及約人民幣8,789.2百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,811.6百萬元將於一年內償還，約人民幣21,380.0百萬元將於二至五年內償還。在境內公司債券中，約人民幣11,696.8百萬元將於一年內償還，以及約人民幣13,115.3百萬元將於二至三年內償還。

於2019年12月31日，本集團約人民幣31,493.1百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣34,620.7百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，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2019年12月31日約人民幣3,348.3百萬元及約人民幣2,464.9百萬元(合計總額約人民幣5,813.2百萬元)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2019年12月31日，除總額為人民幣6,914.6百萬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2019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2019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(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2019年12月31日，負債比率為75.4%(2018年12月31日：66.4%)。

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，除了上述提及過的，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2019年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所下跌，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2019年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣16,765.5百萬元(2018年12月31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2019年及2018年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2019年及2018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。

市場回顧

2019年，全國房地產市場在因城施策、房住不炒的大背景下，行業規模創新高，全國房地產開發投資達13萬億，同比增長9.9%；全國商品房銷售額接近16萬億，同比增長6.5%。在此背景下，房地產政策調控仍以「穩」為主基調。市場調控趨於常態化，信貸層面逐漸收緊，房企分化趨勢依然明顯，龍頭房企的規模不斷增長，中小企業的規模分化加劇。總體房地產市場基本保持穩定。

2019年，中美貿易談判起伏不定，國際匯率波動較明顯，在此大環境下，全國GDP同比增長6.1%，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。具體而言，一季度整體政策對樂觀預期有所推動，使市場從2018下半年整體下行的態勢中恢復上揚。伴隨著消費者信心重拾，市場回暖，二季度土地市場熱度明顯升高，政府隨即對部分市場熱度較高的城市升級限購、限售政策，對部分城市土地規則也有所調整。三季度對融資進一步收緊。四季度多地人才落戶政策有所放鬆，推動部分城市的銷售。以大灣區為例，廣州、深圳、佛山、東莞、中山、江門、珠海、港澳地區，通過適度放寬限購條件這一直接手段，輔之以放鬆人才落戶、提高公積金貸款限額等間接手段，在保持市場整體穩定的情況下，實行可控幅度內的限購放寬政策。

業務回顧

2019年，集團預售額合計人民幣861億元，同比增長31.5%，平均銷售價格約為人民幣17,500元／平方米，與2018年相比微漲6%。按預售金額貢獻劃分，目前在售118個項目中，43%來自長三角區域，30%來自粵港澳大灣區；按城市等級劃分，89%來自一二線城市。

2019年，集團共推出廣州臻林、廣州朗雲花園、佛山領峰、江門領峰、香港尚·瑋濶、北京天匯、杭州觀棠明月府、蘇州天鵝港華庭、台州萬家之星、嘉興合景尚峰、無錫璽悅雅苑、重慶映月台、南寧印象愉景灣等合計36個全新項目，其中廣州臻林、香港尚·瑋濶項目，以其優越的區位及高品質的產品，備受市場廣泛關注。

廣州臻林位於廣州市天河區天河公園板塊，毗鄰廣州地鐵21號線、11號線和13號線三線交匯的天河公園地鐵站，驅車到珠江新城僅10分鐘，是近年來廣州天河區難得一見的優質住宅地塊。項目周邊CBD高樓林立，卻擁有70萬平方米天河公園的林蔭花色，打動了從日本極負盛名的枯山水大師枡野俊明，遠道而來打造項目園林，「以石代山，以砂代水」，讓業主在坐擁城市繁華的同時享受原生態之美。

香港尚·珽濶位於香港東九龍啟德板塊，置身於全城矚目的規劃創舉、縱橫便捷的千億基建的啟德板塊，由項目步行至啟德地鐵站僅需2分鐘。項目的高座雙子住宅大樓矗立於兩側，擁有廣博開揚的視野；低座河畔大宅靜倚啟德河畔，與園林流水融為一體。內部戶型設計、智能家居、配套和用料方面亦均全面升級，持續獲買家追捧。項目內設有罕見英倫雙子會所及兒童專屬會所，讓住戶體驗雙重英倫玩樂享受。

集團堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長。持續向市場提供優質產品，提升客戶服務水平，優化客戶體驗，提高客戶黏性和品牌認可度，在行業內受到廣泛認可。2019年，在中指院、觀點地產機構、時代週報等眾多知名機構評選活動中，集團獲得多個品牌類、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中國民營企業500強、粵港澳大灣區金牌競爭力獎、長三角突出貢獻房企、亞洲最具成長性酒店集團（木蓮莊）、年度商業地產優秀運營商、2019中國物業服務百強企業Top 18。

2019年，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，成功在一線城市廣州、北京、上海、深圳及強二線城市杭州、重慶、南寧等，共獲取26個項目，合計新增總建築面積374萬平方米，總土地成本共計人民幣276億元，補充總可售貨值約人民幣730億元。若按面積計算，其中約74%的新增建築面積是通過收併購及合作開發模式獲取的，以較低的成本補充了優質土儲。

截至2019年12月31日止，集團旗下共擁有156個項目，分佈於內地及香港共39個城市，擁有共計權益建築面積約1,701萬平方米的土地儲備，總可售貨值約人民幣5,100億元，足夠集團三至五年發展所需。

持續性經營收入

根植廣州，輻射全國。聚焦粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等核心地區，經過幾年的沉澱，合景泰富集團已開業多個商業項目，其中商場8個，寫字樓8個，酒店17個。如今的合景商業已成為城市的運營者，通過不斷挖掘城市商業潛力、創造長效商業價值，為城市注入鮮活的生命力。

2019年，集團權益持續性經營收入較去年同期相比大幅增長49%至人民幣24.3億元。目前已開業運營商業物業，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。成熟商場經營利潤率達到52%，成熟寫字樓經營利潤率達86%，持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐。

(1) 購物中心

城市印象，個性締造。集團商業深入探索顧客的消費體驗，全方位構建消費場景，引入豐富品牌，打造具有情感的商業體驗空間，營造極具識別度的城市印跡。「悠方」和「摩方」作為集團帶給市場的兩個重要商場品牌，「悠方」著力打造時尚、健康、精緻的「樂活」生活方式，更蘊含了對生活的享受與熱愛，而「摩方」則精準地為年輕潮人們提供潮流的時尚生活體驗。

2019年，廣州南沙悠方、佛山悠方購物中心盛大開業。廣州南沙悠方位於廣州疊翠峰項目內，定位為都會悠享生活街區，已入駐品牌近200個，為周邊工作和生活人群提供精緻、時尚的休閒生活空間。佛山悠方坐落於佛山瀧景項目內，毗鄰廣佛線瀾石地鐵站，定位為精緻鄰里生活空間，為周邊居民提供美食、親子、休閒、萌寵等社交場所。

目前，集團已開業8個購物中心，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山，經營面積達70萬平方米，年內客流量和零售額實現大幅增長，出租率穩中提升。

展望2020年，在已開業的成都悠方旁，又將迎來三大全新項目 — 成都摩方、成都U8酒吧街、成都W酒店開業亮相。這三大項目將與成都悠方一起，在成都的金融高新區構建一個體量更大、業態更全面的商業集群，帶動片區消費，豐富區域商業氛圍，進而實現目的性消費與遊逛結合的多形態商業互動，激發城市活力與消費潛力。

未來，更多全新購物中心將陸續開業投入運營，分別位於北京、廣州、成都、蘇州、南寧和重慶等一二線城市。隨著已開業商場運營漸趨成熟，租金水平和出租率穩步提升至高水平，加之未來新開業的商場將為租金收入增長開啟引擎，預計集團來自商場的租金收入在未來兩到三年將迎來顯著增長。

(2) 酒店

2019年，集團酒店板塊通過輕資產模式，新開業8家木蓮莊酒店，包括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、杭州西溪靈隱寺、武漢國博中心、西安高新萬象匯及成都大邑木蓮莊。

廣州琶洲國際會展中心木蓮莊位於廣州國際生物島生物科技與醫藥研發重點培育基地，距離琶洲國際會展中心、珠江新城、金融城等商務區均在15分鐘車程內。廣州南沙鳳凰湖木蓮莊位於南沙區疊翠峰成熟綜合體內，配套南沙悠方商場，生活娛樂設施豐富。廣州蘿崗科學城木蓮莊位於黃埔區政府旁，臨近萬達廣場，為商務出差人士提供便捷出行。深圳坂田木蓮莊位於龍崗區華為總部附近，為商務人士提供便利的出行體驗與富有質感的入住享受。杭州西溪靈隱寺木蓮莊臨近靈隱寺和西溪濕地，將自然風光和周邊繁華商圈完美結合於一體。武漢國博中心木蓮莊位於漢陽商業中心，配套齊全。西安萬象匯木蓮莊處於高新區最繁華的CBD商圈內。成都大邑木蓮莊則以其中式園林，結合自然山水，讓客戶置身其中，靜修養生。

目前，集團旗下已開業17個酒店，經營面積達36萬平方米，包括國際品牌管理運營酒店，目前已與萬豪、希爾頓、凱悅國際酒店集團達成合作，亦運營自有品牌木蓮莊酒店。作為集團旗下自營酒店品牌，木蓮莊定位中高端細分市場，目前已開業運營的產品線主要為針對商務人士打造的商務型輕奢酒店，未來還將陸續開業專為泛青年打造的充滿活力、靈感的精品酒店、度假酒店、特色文旅民宿等三大產品線。

展望2020年，成都W酒店將迎來開業，而木蓮莊酒店則將在全國主要一二線城市，繼續以輕資產模式擴張。隨著已開業木蓮莊酒店運營走向成熟，房價水平和出租率穩步提升，未來新開業計劃也將助力酒店收入增長發力衝刺。從最初的綜合體內重資產自持模式，發展到過去一年租賃和加盟相結合的輕資產運營模式，木蓮莊酒店的拓展、推廣、運營團隊創新求變，成效顯著。事實證明，木蓮莊酒店品牌已逐步向市場輸出其品牌價值及市場影響力，未來將為我們帶來更多驚喜。

(3) 寫字樓

目前，集團在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一線及強二線城市的核心商務區已開業運營8座寫字樓，經營面積達35萬平方米，為集團租金收入提供穩定的現金流入。廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場及位於南沙的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均位於一二線城市核心商務區，選址優越，交通通達，人流匯聚，商業氛圍濃厚，成熟經營的寫字樓維持著高出租率。超甲級寫字樓的設計水準和國際品質，代表著集團在寫字樓建造上的硬實力，而嚴格細緻的物業管理和品牌價值，則代表著集團在寫字樓運營上的軟實力。經歷多年的精心打磨，集團打造的超甲級寫字樓已成為各地的地標性建築，彰顯城市形像。

未來，仍有更多寫字樓將陸續開業，如位於北京城市副中心通州區運河核心區的合景中心、位於廣州開發區的合景中心等，將助力持續性經營收入快速增長。

深耕商業，創建未來。合景泰富商業在多年的市場打磨中，構建了具有合景基因的全業態商業鏈，集團商業項目在未來幾年仍將逐步增加，商業經營面積將持續增長。未來，合景商業將通過成熟的體系、平台、團隊和品牌，不斷優化資源配置，精細化運營管理，持續向消費者傳遞人文氣息濃厚的精緻生活理念。

管理力提升

SAP系統上線

2019年，集團啟動了SAP項目建設，並將其作為年度重點信息體系建設工作。以信息化驅動業務持續完善，推進變革，向管理要效率，助力集團實現「規模運營，提速增效」的跨越式發展目標。通過建立貫穿集團、區域公司、項目公司的多級管控體系，以經營支持為核心，打造業務標準規範化、運營管理精細化、成本管理系統化的「業財一體化」運營管理平台，實現運營、核算、資金和業務的全面一體化。SAP系統的上線運行，將助力集團管理邁上新台階、實現有質量的增長，提供堅實的基礎和平台支撐。

著眼內部管理，著力外部發展，數字化轉型下的合景泰富集團正朝著更高量級的規模躍升，並借勢數字化發展的紅利，讓自身在行業未來競爭中更具優勢。

「一合」APP

基於地產政策維穩以及集團業務多元化發展，結合市場趨勢，2019年，集團推出「一合」APP，整合旗下各板塊的服務，打造合景產業跨界生態，為合景會員創造更多服務價值。作為多業態會員融合的引領者，「一合」APP利用成熟的O2O產業鏈，圍繞用戶需求定製

商城服務。通過各業態及服務的整合，運用大數據分析，升級會員管理服務體系，為會員提供服務多元化、生活複合化、體驗豐富化的多維度價值體系。

「一合」APP成功地將集團地產、商場、寫字樓、物業、教育、大健康等多元業務版塊的業態整合起來，會員在各版塊積分可融合互通，體驗一條龍服務和一站式享受。

展望

中央政治局會議提出要落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段。同時，中央經濟工作會議重申穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。

2020年初，受新冠肺炎疫情影響，全國房地產市場受到較程度的影響，中央及各地方政府推出多項政策紓困，包括土地市場支持、復工支持、稅費緩繳及減免、融資支持、銷售政策放鬆等全方位、多維度的政策，對包括房地產企業在內的各行各業的營商環境施加正面調控，以確保整體經濟健康穩定發展及房地產市場平穩運行。

鑑於中央政治局和住建部多次強調「房住不炒、穩定房價、建立長效機制」的主基調保持不變，「維穩」仍將是2020年的主要趨勢。一二線城市在經濟基礎、市場資源、人口基數及人才政策等方面具備優勢，未來住房剛性需求和改善需求較為強烈，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57%及68%。展望2020年，集團將推出包括廣州臻澗、北京領匯長安、杭州春來曉園、寧波美雲

閣府、重慶天鑾、南寧疊翠峰、昆明雲湖天境、西安合景匯峰、香港鴨脷州等多個全新項目。

結合疫情可能帶來的影響，根據集團現有土儲、計劃新開工及推盤時間，預期2020年集團總可售貨值為人民幣1,700億元。

我們相信，基於大灣區、長三角佈局及一二線城市的優質可售貨值，將有力支撐集團銷售規模繼續增長。2020年的可售貨值若按區域劃分，粵港澳大灣區及長三角區域佔比分別為42%和28%；若按城市等級劃分，一二線城市佔比88%。

集團始終堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長。物業開發板塊，深耕兩大經濟區，聚焦一二線城市，土地投拓穩健，目前充足優質的土地儲備和可售貨量，將有力支撐未來銷售規模繼續增長。投資物業板塊，專注於一二線城市核心區位，未來將開業更多的新商場和酒店，帶動持續性經營收入快速增長。展望未來，集團將繼續提升客戶服務水平，持續優化運營架構和管理系統，堅持以客戶為中心，創新求變，實現有質量的增長！

本集團之物業發展情況概覽

於2019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、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、彬州、梧州、西安、昆明及香港。

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	1,419	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	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	358	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	荔湖(前稱增城掛綠湖)	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	140	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	15	50
12	疊溪花園(前稱雲溪四季)	廣州	住宅／別墅／商業	170	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	25	36
14	臻林(前稱天麟府)	廣州	住宅	15	40
15	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	506	67
18	廣州夢崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	合景中心	廣州	寫字樓／商業	8	50
20	廣州科學城酒店A地塊 (前稱廣州科學城酒店項目)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	14	60
21	廣州科學城酒店B地塊	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	16	60
22	臻濶(前稱廣州新金融城項目)	廣州	住宅／服務式公寓／商業	99	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
23	香樾四季花園(前稱廣州花都 獅嶺項目)	廣州	住宅/商業	78	62.5
24	廣州增城羅崗項目	廣州	住宅	86	100
25	廣州華南醫谷產業園項目	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	192	80
26	IFP	廣州	寫字樓/商業	61	100
27	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
28	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
29	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
30	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
31	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	38	100
32	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	115	100
33	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	2	100
34	領匯廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	26	100
35	萬匯大廈	蘇州	寫字樓/商業/酒店	32	100
36	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	2	100
37	拾鯉	蘇州	住宅/商業	23	20
38	望月灣雅舍	蘇州	住宅	19	50
39	天鵝港華庭(前稱蘇州太湖新城 項目)	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	67	20
40	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	54	100
41	成都譽峰	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	287	100
42	成都天譽	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	147	50
43	雲上	成都	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業/酒店	600	55
44	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	2	100
45	世茂維拉	北京	住宅/別墅/商業	10	50
46	北京領峰	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	28	50
47	摩方	北京	商業	16	100
48	映月台	北京	住宅/商業	18	100
49	合景中心I	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	128	100
50	合景中心II	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	124	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
51	灑瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
52	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	201	100
53	天匯	北京	住宅	31	80
54	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
55	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	122	100
56	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	351	100
57	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
58	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
59	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	37	100
60	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	51	100
61	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	50	50
62	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	116	100
63	天悅	上海	住宅	67	100
64	上海青浦項目	上海	寫字樓／商業	121	90
65	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	421	25
66	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
67	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	105	100
68	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	266	100
69	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	61	100
70	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商 業／酒店	205	100
71	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	144	100
72	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	101	34
73	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
74	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	428	100
75	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
76	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
77	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	39	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	觀棠明月府(前稱杭州塘棲 項目)	杭州	住宅／商業	46	100
81	春來曉園	杭州	住宅／商業	64	50
82	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	7	50
83	和峰南岸	南京	住宅／商業	15	19.75

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 (%)
84	如意名邸(前稱南京中駿合 景府)	南京	住宅/商業	21	50
85	瀧景	佛山	住宅/別墅/服務式公寓/ 寫字樓/商業	1,098	50
86	佛山天鑾	佛山	住宅/商業	113	51
87	濱江首府	佛山	住宅/服務式公寓/商業	89	33.3
88	合景陽光城·領峰	佛山	住宅/服務式公寓/商業	21	50
89	龍悅江山	佛山	住宅/商業	38	34
90	映月灣	合肥	住宅/商業	139	100
91	廬月灣	合肥	住宅/商業	78	100
92	廬江壹號	合肥	住宅/商業	145	100
93	公園天下	合肥	住宅	25	50
94	悅湖四季	武漢	住宅/別墅/商業	88	60
95	梧桐四季I	武漢	住宅/別墅/商業	76	100
96	梧桐四季II	武漢	住宅/別墅/商業	142	100
97	保利合景·瓏灣	徐州	住宅/商業	16	50
98	香悅四季	徐州	住宅/商業	41	50
99	新樂府一期	徐州	住宅	21	33
100	新樂府二期	徐州	住宅/商業	34	33
101	海鹽天峻	嘉興	住宅/商業	32	100
102	嘉善光耀城	嘉興	住宅	8	25
103	合景尚峰(前稱嘉善尚峰)	嘉興	住宅	58	100
104	臨海天峻	台州	住宅	80	100
105	臨海天峻璽悅	台州	住宅/商業	77	80
106	臨海公館	台州	住宅/商業	95	100
107	萬家之星	台州	住宅/商業	16	33
108	合景領峰(前稱臨海悅景台)	台州	住宅/商業	33	100
109	柏景灣	濟南	住宅	151	49
110	鳳凰首府	濟南	住宅/商業	26	20
111	天宸	濟南	住宅/商業	26	20
112	董浜香悅四季	常熟	住宅	15	40
113	褐石源築	常熟	住宅	16	25
114	留香園	麗水	住宅/商業	8	49
115	重慶天鑾	重慶	住宅/商業	47	100
116	重慶譽峰	重慶	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	379	100
117	映月台	重慶	住宅/商業	27	39
118	江州錦雲	重慶	住宅/商業	47	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 (%)
119	瓏錦學府(前稱瓏璟學府)	重慶	住宅	36	50
120	璟月台	重慶	住宅/商業	71	50
121	錦著天逸花園(前稱江蘇太倉 項目)	太倉	住宅	118	100
122	無錫吳樾東方	無錫	住宅/商業	23	20
123	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅/商業	40	45
124	無錫天宸悅府	無錫	住宅/商業	26	50
125	肇慶萬景峰	肇慶	住宅/商業	147	100
126	端州閱江府	肇慶	住宅/商業	59	33
127	映月台	中山	住宅/商業	65	50
128	紫御四季	南通	住宅/別墅/商業	82	51
129	悅湖四季	南通	住宅	51	70
130	映月台	柳州	住宅/別墅/商業	157	100
131	雲溪四季	柳州	住宅/商業/酒店	1,121	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	深圳	服務式公寓/寫字樓/商業	68	51
134	深圳南山項目	深圳	服務式公寓/寫字樓/商業/ 酒店	46	55
135	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
136	合景東峻閱山郡	惠州	住宅/商業	370	100
137	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
138	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
139	疊翠峰	江門	住宅	36	100
140	江門領峰	江門	住宅/服務式公寓/商業	131	100
141	天璽	溫州	住宅/商業	111	100
142	東莞藝境松山湖	東莞	住宅/別墅/商業	26	12.5
143	雍景灣	東莞	住宅/商業	50	20
144	揚州領峰	揚州	住宅/商業	196	100
145	寧波中駿合景府	寧波	住宅	52	49
146	美雲閣府(前稱寧波鄞州項目)	寧波	住宅	42	50
147	眉山領峰	眉山	住宅/商業	125	100
148	眉山江天樾(前稱眉山南湖半島 項目)	眉山	住宅/商業	116	34
149	南麓山居	郴州	住宅/別墅	73	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)	所佔權益 (%)
150	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	285	75
151	合景匯峰(前稱西安雁塔項目)	西安	服務式公寓／商業／酒店	37	100
152	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	260	51
153	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
154	尚·瑋濶	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團僱用總數約11,400名僱員。截至2019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)約人民幣1,641.9百萬元。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。本公司之購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情分別載於年報之「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」內。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

末期股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣42分(2018年：每股人民幣31分)。連同已派發之中期股息每股人民幣32分(2018年：每股人民幣25分)，全年共派發股息每股74分(2018年：每股人民幣56分)。如建議的末期股息於2020年股東周年

大會通過，則於2020年8月7日(星期五)或前後派付予於2020年6月16日(星期二)名列本公司股東名冊內的本公司股東(「股東」)。

擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期股息將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

一份載有擬派末期股息之詳情的通函連同相關選擇表格將於2020年6月30日(星期二)或之前於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予股東。

股東周年大會

2020年股東周年大會將於2020年6月5日(星期五)舉行。一份載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之資料的通函連同2020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，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為釐定有權出席2020年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2020年6月2日(星期二)至2020年6月5日(星期五)(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2020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2020年6月1日(星期一)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舖。
- (b) 為釐定股東享有獲派發建議的末期股息的權利，本公司將於2020年6月12日(星期五)至2020年6月16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。為符合資格收取建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2020年6月11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舖。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則之規定準則。

企業管治守則

截至2019年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)之所有適用守則條文，惟守則條文第A.1.7條及第F.1.2條除外。

守則條文第A.1.7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。截至2019年12月31日止年度，董事會以通過一項書面決議案批准向廣州凱創商務投資有限公司(「廣州凱創」)及其全資附屬公司出租若干物業之持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁及廣州凱創之董事及最終實益擁有人，被視為於其中擁有重大利益。於正式簽署該書面決議案前，全體董事亦已通過電子方式討論該等事項，董事(包括獨立非執行董事)認為該物業租賃及其項下擬進行交易屬公平合理，按照一般商業條款或更佳條款進行並符合本公司及股東的整體利益。此外，孔健濤先生已根據本公司章程細則及上市規則就相關決議案放棄表決。董事會認為採納書面決議案有助於並大大提升其營運效率。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安排以遵守企業管治守則項下規定。

守則條文第F.1.2條規定，委任公司秘書事宜應透過舉行董事會會議討論，而非以書面決議案處理。本公司現任公司秘書之委任乃通過全體董事以書面決議案批准，而非召開實質董事會會議。在上述委任前，全體董事已獲獨立諮詢且並無任何異議，故此本公司認為毋須就批准上述委任召開實質董事會會議。

審核委員會

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。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務報表。

獨立核數師之工作範圍

有關本集團年內合併財務報表草稿所載之金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至2019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。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

年度報告

載有上市規則規定須詳列的所有資料的2019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，2020年3月25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；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。