

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2020年12月31日止年度的全年業績公告

##### 摘要

- 截至2020年12月31日止年度的預售額為人民幣103,608.0百萬元，較2019年財政年度增加20.3%。
- 截至2020年12月31日止年度的按權益合併收入為人民幣46,813.9百萬元，較2019年財政年度增加20.2%。
- 按權益合併核心毛利率及按權益合併淨利潤率分別為31.1%及14.7%。
- 本公司年內核心利潤為人民幣6,514.2百萬元，較2019年財政年度增加24.9%。
- 每股盈利為人民幣210分。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣53分。連同中期股息，全年股息每股普通股人民幣93分。

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2020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（「審核委員會」）審閱。

## 合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	29,742,063	23,941,953
銷售成本		<u>(20,383,239)</u>	<u>(16,496,001)</u>
毛利		9,358,824	7,445,952
其他收入及收益淨額	6	1,628,096	2,853,736
銷售及營銷開支		(1,222,410)	(1,006,430)
行政開支		(1,560,784)	(1,550,993)
其他營運開支淨額		(2,981)	(4,456)
投資物業公允值收益淨額		415,157	3,716,461
融資成本	7	(1,034,243)	(1,530,985)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		354,669	511,767
合營企業		<u>2,126,580</u>	<u>2,933,397</u>
來自持續經營業務的稅前利潤	8	10,062,908	13,368,449
所得稅開支	9	<u>(3,397,779)</u>	<u>(3,497,352)</u>
來自持續經營業務的年度利潤		<u><u>6,665,129</u></u>	<u><u>9,871,097</u></u>
<b>已終止經營業務</b>			
來自己終止經營業務的年度利潤	10	<u>236,180</u>	<u>184,987</u>
年度利潤		<u><u>6,901,309</u></u>	<u><u>10,056,084</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		6,676,592	9,805,813
非控股權益		<u>224,717</u>	<u>250,271</u>
		<u><u>6,901,309</u></u>	<u><u>10,056,084</u></u>

	附註	2020年	2019年 (經重述)
本公司擁有人應佔每股盈利	12		
<b>基本</b>			
– 就年度利潤而言		<u>人民幣210分</u>	<u>人民幣309分</u>
– 就來自持續經營業務的利潤而言		<u>人民幣203分</u>	<u>人民幣303分</u>
<b>攤薄</b>			
– 就年度利潤而言		<u>人民幣210分</u>	<u>人民幣309分</u>
– 就來自持續經營業務的利潤而言		<u>人民幣203分</u>	<u>人民幣303分</u>
年內擬派股息詳情於附註11披露。			

## 合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
年度利潤	<u>6,901,309</u>	<u>10,056,084</u>
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	1,329,793	(373,071)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>579,194</u>	<u>(72,871)</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	1,908,987	(445,942)
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	<u>728,917</u>	<u>(182,383)</u>
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	<u>728,917</u>	<u>(182,383)</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	<u>2,637,904</u>	<u>(628,325)</u>
年度全面收入總額	<u>9,539,213</u>	<u>9,427,759</u>
應佔：		
本公司擁有人	9,314,496	9,177,488
非控股權益	<u>224,717</u>	<u>250,271</u>
	<u>9,539,213</u>	<u>9,427,759</u>

# 合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	7,780,054	6,411,151
投資物業		29,320,849	27,263,329
土地使用權		2,651,855	1,152,384
於聯營公司的權益		5,338,823	4,670,441
於合營企業的權益		46,872,043	42,996,460
遞延稅項資產		2,432,853	1,872,238
其他非流動資產		—	211,928
非流動資產總額		<u>94,396,477</u>	<u>84,577,931</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		65,613,320	51,760,690
持作銷售用途的竣工物業		15,000,367	10,928,887
應收貿易賬款	14	1,914,579	2,166,759
預付款、其他應收款及其他資產		9,814,732	7,401,565
應收一家合營企業款項		30,004	30,062
可收回稅款		848,419	722,780
受限制現金		3,944,716	5,356,141
現金及現金等值物		40,635,765	51,377,864
流動資產總額		<u>137,801,902</u>	<u>129,744,748</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	15	13,165,515	9,072,301
租賃負債		209,341	230,445
其他應付款及應計款項		31,746,296	27,627,042
應付合營企業款項		35,207,964	37,742,306
應付聯營公司款項		3,244,654	1,345,495
付息銀行及其他借貸		25,255,339	23,728,043
應付稅項		12,284,787	9,926,137
流動負債總額		<u>121,113,896</u>	<u>109,671,769</u>
流動資產淨值		<u>16,688,006</u>	<u>20,072,979</u>
資產總額減流動負債		<u>111,084,483</u>	<u>104,650,910</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,567,291	1,895,326
付息銀行及其他借貸		52,605,276	61,849,507
遞延稅項負債		2,993,183	2,661,444
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>57,167,792</u>	<u>66,408,319</u>
資產淨值		<u>53,916,691</u>	<u>38,242,591</u>

	2020年 人民幣千元	2019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	304,474	304,148
庫存股份	(1,723)	(176)
儲備	<u>43,232,126</u>	<u>35,490,786</u>
	43,534,877	35,794,758
非控股權益	<u>10,381,814</u>	<u>2,447,833</u>
	53,916,691	38,242,591
<b>權益總額</b>	<u><u>53,916,691</u></u>	<u><u>38,242,591</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（來自持續經營業務）：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

本集團的已終止經營業務涉及透過合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」）提供物業管理服務，本集團為合景悠活於2020年10月30日（「分派日期」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市而將其進行分拆。

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2020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力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(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

本集團已於本年度財務報表內首次採納2018年財務報告概念框架及下列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	<i>業務的定義</i>
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	<i>利率基準改革</i>
香港財務報告準則第16號之修訂本	<i>新冠肺炎相關租金寬免（提前採納）</i>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	<i>重大的定義</i>



下文列出《2018年度財務報告的概念框架》及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 《2018年度財務報告的概念框架》(「《概念框架》」) 就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。《概念框架》包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。《概念框架》並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。《概念框架》對本集團的財務狀況及表現並無重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂本澄清並提供了有關業務定義的額外指引。該等修訂本澄清，對於被視作一項業務的一組活動及資產的集合，必須至少包含一項投入和一項實質性過程，兩者共同對創造產出的能力具有重大貢獻。在不包括創造產出所需的全部投入和過程的情況下，一項業務仍可以存在。該等修訂本取消了對市場參與者是否能夠購買業務並能持續製造產出的評估，而專注於所購買的投入和實質性過程是否共同對創造產出的能力具有重大貢獻。該等修訂本亦收窄了產出的定義，專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動所產生的其他收益。此外，對於評估所購買的過程是否為實質性，該等修訂本亦提供了指引，並引入一項可選擇的公平值集中度測試，對所購買的一組活動和資產是否構成業務的評估得以簡化。本集團已將該修訂本預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本將並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 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號之修訂本旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」) 取代現行利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何影響，原因為本集團並無任何利率兌沖關係。
- (d) 香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供實際可行權宜方法，承租人可選擇不就直接因冠狀病毒(「新冠肺炎」) 大流行而產生之租金寬減應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於直接因大流行而產生之租金寬減，且僅當(i)租賃付款之變動引致修訂租賃代價，而經修訂代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款減少僅影響原到期日為2021年6月30日或之前之付款；及(iii)租賃其他條款及條件並無實質變動。該修訂本應用於2020年6月1日或之後開始之年度期間，允許提早應用並應追溯應用。

- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本為重大提供一個新定義。新定義訂明，倘資料之遺漏、錯誤陳述或模糊不清可合理預期影響一般用途財務報表之主要使用者按該等財務報表作出之決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料之性質或量級或兼顧兩者而定。該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成任何重大影響。

本集團已於本年度變更其會計政策，此將於合併現金流量表內已付利息之分類由經營活動變更為融資活動（「政策變更」），以提供有關自融資負債產生之現金流量之可靠且更具相關性之資料。董事認為，於合併現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同融資負債所產生之所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性之資料。

#### 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	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 — 第二階段 <sup>1</sup>
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資企業之間的資產銷售 或貢獻 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>3,6</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>3,5</sup>
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約 — 達成合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例 及香港會計準則第41號之修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

<sup>5</sup> 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要  
求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不  
變

<sup>6</sup> 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的  
年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而  
非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

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，本集團可分為下列三個可申報經營分部：

- (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

合景悠活先前為本集團可申報的經營分部之一物業管理，於2020年10月30日分拆合景悠活之後，剩下三個可申報經營分部，即物業開發、物業投資及酒店營運。

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2020年及2019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2020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	持續經營 業務總計 人民幣千元
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	<u>28,486,724</u>	<u>801,073</u>	<u>454,266</u>	<u>29,742,063</u>
分部業績	9,799,253	1,011,601	88,011	10,898,865
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,628,096
未分配開支				(1,429,810)
融資成本				<u>(1,034,243)</u>
稅前利潤				10,062,908
所得稅開支				<u>(3,397,779)</u>
來自持續經營業務的年度利潤				<u>6,665,129</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	95,558	33,876	156,909	286,343
投資物業公允值收益淨額	—	415,157	—	415,157
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	354,669	—	—	354,669
合營企業	<u>2,126,580</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,126,580</u>

截至2019年12月31日止年度(經重述)

	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	持續經營 業務總計 人民幣千元
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	<u>22,761,946</u>	<u>626,909</u>	<u>553,098</u>	<u>23,941,953</u>
分部業績	9,189,911	4,174,760	188,160	13,552,831
對賬：				
利息收入及未分配收入				2,853,736
未分配開支				(1,507,133)
融資成本				<u>(1,530,985)</u>
稅前利潤				13,368,449
所得稅開支				<u>(3,497,352)</u>
來自持續經營業務的年度利潤				<u>9,871,097</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	91,491	13,922	149,145	254,558
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	511,767	—	—	511,767
合營企業	<u>2,933,397</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,933,397</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>收入：</b>		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	28,486,724	22,761,946
酒店營運收入	454,266	553,098
來自其他來源的收入		
總租金收入	<u>801,073</u>	<u>626,909</u>
	<u><b>29,742,063</b></u>	<u><b>23,941,953</b></u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	711,830	947,920
管理費收入	420,140	366,105
其他	<u>496,126</u>	<u>1,539,711</u>
	<u><b>1,628,096</b></u>	<u><b>2,853,736</b></u>

下表載列本集團截至2020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	持續經營 業務總計 人民幣千元
<b>收入確認類型：</b>			
物業銷售	28,486,724	—	28,486,724
提供服務	<u>—</u>	<u>454,266</u>	<u>454,266</u>
來自客戶合約的總收入	<u><b>28,486,724</b></u>	<u><b>454,266</b></u>	<u><b>28,940,990</b></u>
<b>收入確認時間安排：</b>			
在某一時間點確認	25,680,443	—	25,680,443
在某一時段確認	<u>2,806,281</u>	<u>454,266</u>	<u>3,260,547</u>
來自客戶合約的總收入	<u><b>28,486,724</b></u>	<u><b>454,266</b></u>	<u><b>28,940,990</b></u>

下表載列本集團截至2019年12月31日止年度(經重述)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	持續經營 業務總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	22,761,946	—	22,761,946
提供服務	—	553,098	553,098
來自客戶合約的總收入	<u>22,761,946</u>	<u>553,098</u>	<u>23,315,044</u>
<i>收入確認時間安排：</i>			
在某一時間點確認	19,517,733	—	19,517,733
在某一時段確認	3,244,213	553,098	3,797,311
來自客戶合約的總收入	<u>22,761,946</u>	<u>553,098</u>	<u>23,315,044</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
銀行及其他借貸利息	5,815,543	6,209,762
租賃負債利息	123,896	127,911
減：資本化利息	<u>(4,905,196)</u>	<u>(4,806,688)</u>
	<u>1,034,243</u>	<u>1,530,985</u>

## 8. 稅前利潤

本集團來自持續經營業務的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
物業銷售成本	19,940,512	16,101,134
計入銷售成本的物業減值	100,000	—
減：確認政府資助	(45)	(261)
	<u>20,040,467</u>	<u>16,100,873</u>
提供服務成本	342,772	395,128
折舊	275,146	243,520
攤銷土地使用權	63,966	34,018
減：於在建資產資本化之金額	(52,769)	(22,980)
	<u>11,197</u>	<u>11,038</u>
僱員福利開支*(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	1,255,626	1,056,551
股權為基礎的補償費用	18,317	18,858
退休金計劃供款(界定福利計劃)	21,763	102,254
	<u>1,295,706</u>	<u>1,177,663</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	(477,275)	(492,318)
	<u>818,431</u>	<u>685,345</u>
匯兌淨差額	311,642	(96,405)
出售物業、廠房及設備虧損**	16,557	314
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)	49,588	43,765
	<u>311,642</u>	<u>(96,405)</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。

\*\* 該等項目計入合併損益表的「行政開支」及「其他營運開支淨額」內。



## 9. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	2,139,296	1,728,629
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,752,468	1,008,773
	<u>3,891,764</u>	<u>2,737,402</u>
遞延	(493,985)	759,950
	<u>3,397,779</u>	<u>3,497,352</u>
來自持續經營業務的年內總稅項開支		

### 香港利得稅

由於本集團截至2020年及2019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2020年及2019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. 已終止經營業務

於2020年10月7日，本公司宣佈其董事會決議，內容有關以實物分派（「分派」）方式分派有條件特別股息合共1,589,025,505股合景悠活（本公司當時之全資附屬公司）股份予本公司股東（「合資格合景泰富股東」），惟須待完成分拆及合景悠活於聯交所獨立上市之後，方可作實。於分派日期，就合景悠活上市而言，本公司所持有之所有合景悠活已發行股本已分派予合資格合景泰富股東。自此，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司。

合景悠活從事提供物業管理服務。根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，合景悠活於分拆前之經營業績於合併損益表呈列為一項已終止經營業務。因此，合併損益表之可資比較數字已予以重列，猶如本年內終止的經營業務已於可資比較期間初期予以終止。

## 11. 股息

### (a) 股息

	2020年 人民幣千元	2019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53分（2019年：末期股息（附以股代息 選擇權）人民幣42分）	1,685,668	1,334,360
宣派中期股息－每股普通股人民幣40分（2019年： 人民幣32分）	1,271,220	1,020,309
	<u>2,956,888</u>	<u>2,354,669</u>

於2020年8月27日，董事會宣派2020年的中期股息每股人民幣40分（2019年6月30日：每股人民幣32分），總計約人民幣1,271,220,000元。年內之中期股息從本公司的儲備中列支。

年內擬派末期股息將從本公司的儲備中列支，須獲本公司股東於應屆股東周年大會（「2021年股東周年大會」）批准。

### (b) 實物分派

於2020年10月30日，就合景悠活上市而言，實物分派（本公司所持有之全部合景悠活已發行股本，即1,589,025,505股合景悠活股份）已按合資格合景泰富股東於本公司之股權比例，以合資格股東每持有兩股股份獲發一股合景悠活股份的基準分派予合資格合景泰富股東。

## 12. 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3,177,056,096股(2019年：3,174,303,108股)計算。

截至2020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3,177,056,096股(2019年12月31日：3,174,303,108股)(亦是用於計算每股基本盈利)，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4,140,940股(2019年12月31日：4,228,916股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (經重述)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔利潤：		
來自持續經營業務	6,445,620	9,620,926
來自已終止經營業務	<u>230,972</u>	<u>184,887</u>
	<u><b>6,676,592</b></u>	<u><b>9,805,813</b></u>
	<b>股份數目</b>	
	2020年	2019年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用的年度已發行普通股加權平均數	3,177,056,096	3,174,303,108
攤薄影響 – 獎勵股份	<u>4,140,940</u>	<u>4,228,916</u>
	<u><b>3,181,197,036</b></u>	<u><b>3,178,532,024</b></u>

## 13. 物業、廠房及設備

截至2020年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣1,678,444,000元(2019年：約人民幣938,234,000元)的物業、廠房及設備。

#### 14. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
三個月內	1,139,192	1,654,053
四至六個月	—	22,434
七至十二個月	433,279	363,656
一年以上	342,108	126,616
	<u>1,914,579</u>	<u>2,166,759</u>

#### 15. 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	<u>13,165,515</u>	<u>9,072,301</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2020年的收入約人民幣29,742.1百萬元，較2019年約人民幣23,942.0百萬元(經重述)增加24.2%。

於2020年，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣28,486.7百萬元、人民幣801.1百萬元及人民幣454.3百萬元。

於2020年的按權益合併收入約人民幣46,813.9百萬元，較2019年約人民幣38,954.1百萬元增加20.2%。

#### 物業開發

2020年物業開發收入由2019年約人民幣22,761.9百萬元增加25.2%至約人民幣28,486.7百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2019年1,771,190平方米增至2020年2,155,240平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2019年每平方米人民幣12,851元增加至2020年每平方米人民幣13,217元，反映城市間的交付組合及產品組合與2019年同期相比有所變化。

2020年，物業開發的按權益合併收入約人民幣44,635.0百萬元，較2019年約人民幣36,544.9百萬元增加22.1%。

#### 物業投資

2020年物業投資收入由2019年約人民幣626.9百萬元增加27.8%至約人民幣801.1百萬元，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

2020年酒店營運收入由2019年約人民幣553.1百萬元減少17.9%至約人民幣454.3百萬元，主要由於意外爆發新冠肺炎的負面影響所致。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2019年約人民幣16,496.0百萬元(經重述)增加23.6%至2020年約人民幣20,383.2百萬元，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2019年的人民幣3,102元增加至2020年的人民幣4,309元。

每平方米的建築成本由2019年的人民幣4,626元減少至2020年的人民幣3,490元，是由於城市間的交付組合與2019年相比有所變化。

2020年，按權益合併核心銷售成本約人民幣32,273.7百萬元，較2019年約人民幣26,580.1百萬元增加21.4%，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2019年約人民幣7,446.0百萬元(經重述)增加25.7%至2020年約人民幣9,358.8百萬元。毛利增加主要由於2020年的總收入增加所致。2020年，本集團的毛利率錄得31.5%，而2019年則為31.1%(經重述)。

2020年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣14,540.3百萬元，較2019年約人民幣12,374.0百萬元增加17.5%。2020年，本集團錄得按權益合併核心毛利率31.1%(2019年：31.8%)。

### **其他收入及收益淨額**

其他收入及收益由2019年約人民幣2,853.7百萬元(經重述)減少42.9%至2020年約人民幣1,628.1百萬元，主要包括利息收入及與我們的合營企業項目有關的管理費收入，分別約人民幣711.8百萬元及人民幣420.1百萬元。

### **銷售及營銷開支**

本集團的銷售及營銷開支由2019年約人民幣1,006.4百萬元(經重述)增加21.5%至2020年約人民幣1,222.4百萬元，主要由於銷售佣金隨著收入迅速增長而增加，此增加與2020年銷售物業產生的收入增加一致。

### **行政開支**

本集團行政開支由2019年約人民幣1,551.0百萬元(經重述)輕微增加0.6%至2020年約人民幣1,560.8百萬元。

### **其他營運開支淨額**

2020年，本集團的其他營運開支約人民幣3.0百萬元(2019年(經重述)：約人民幣4.5百萬元)。

### **投資物業公允值收益淨額**

2020年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣415.2百萬元(2019年(經重述)：約人民幣3,716.5百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

### **融資成本**

2020年本集團融資成本約人民幣1,034.2百萬元(2019年(經重述)：約人民幣1,531.0百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，故並未資本化。

### **所得稅開支**

所得稅開支由2019年約人民幣3,497.4百萬元(經重述)，減少2.8%至2020年約人民幣3,397.8百萬元，主要由於2020年投資物業公允值收益減少導致稅前利潤減少所致。

### **來自已終止經營業務的年度利潤**

於2020年10月30日分拆合景悠活之後，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司，並獲分類為已終止經營業務。來自合景悠活已終止經營業務的本年業績約人民幣236.2百萬元(2019年(經重述)：約人民幣185.0百萬元)。

### **年度利潤**

2020年，本集團錄得年度利潤約人民幣6,901.3百萬元(2019年：約人民幣10,056.1百萬元)。按權益合併淨利潤率為14.7%(2019年：25.8%)。

### **流動資金、財務及資本資源**

#### **現金狀況**

於2020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44,580.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣56,734.0百萬元)。

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2020年12月31日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,944.7百萬元(2019年12月31日：約人民幣5,356.1百萬元)。

#### **借貸及本集團的資產抵押**

於2020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31,642.4百萬元、人民幣26,073.2百萬元及人民幣20,145.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣7,531.4百萬元將於一年內償還，約人民幣16,590.3百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣7,520.7百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣2,277.7百萬元將於一年內償還，約人民幣19,241.4百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣4,554.1百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣15,446.2百萬元將於一年內償還，以及約人民幣4,698.8百萬元將於二至三年內償還。

於2020年12月31日，本集團約人民幣27,748.9百萬元之銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣27,838.2百萬元之樓宇、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2020年12月31日約人民幣2,288.6百萬元及約人民幣1,960.6百萬元(合計總額約人民幣4,249.2百萬元)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2020年12月31日，除總額約為人民幣5,423.5百萬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2020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2020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2020年12月31日，負債比率為61.7%(2019年12月31日：75.4%)。

### **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2020年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上漲，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2020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20,271.7百萬元(2019年12月31日：約人民幣16,765.5百萬元)。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2020年及2019年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2020年及2019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

2020年，是中國實現「十三五」規劃、擘畫「十四五」藍圖的交匯之年，更是全面建成小康社會、實現第一個百年奮鬥目標之年。年初，突然而來的新冠肺炎疫情迅速席捲全球，驅使全球經濟格局發生重大轉變。中國最早受到疫情衝擊，最快控制住疫情、最先實現復工復產，成為全球唯一實現經濟正增長的經濟體。

回首2020年，在複雜多變的內外部環境下，房地產行業依然在重重挑戰下發揮出了強有力的韌性。據國家統計局數據顯示，2020年全國房地產開發投資約人民幣14.14萬億元，同比增長7.0%；全國商品房銷售額接近人民幣17.36萬億元，同比增長8.7%。上半年，為了減弱疫情防控對房地產市場的影響，各地靈活實行「因城施策」。央行三度降準，以釋放流動性加強市場生產力。LPR兩度下調，5年期以上LPR累計降幅達15個基點，房貸利率趨勢性下移。隨著疫情逐步得到控制，企業復工復產，地產行業也逐漸復甦。疫情之下，中央始終堅持「房住不炒」的總基調，堅持「不把房地產作為短期刺激經濟的手段」，從貨幣政策、金融政策、土地政策、住房保障政策多管齊下以保障房地產政策的穩定性和持續性，促進房地產行業持續平穩健康發展。從第三季度「三道紅線」實施對負債規模的控制，到年底房貸「五類分檔」發佈對資金端的控制，都能充分體現房地產長效機制的宏觀審慎管理體系漸趨成熟。

## 業務回顧

面對複雜多變的外部環境，面對新冠肺炎疫情對全行業帶來的全新挑戰，本集團堅持穩定經營，協同發展的戰略方向。在企業經營主戰場，本集團迎難而上，直面競爭，真抓實幹夯實主營業務；在創新發展各領域，本集團先行一步，加快數字轉型，持續提升組織能力，多元並舉加速協同發展。於2020年10月30日，本集團將其附屬公司合景悠活成功分拆，並於聯交所主板正式掛牌上市（股票代號為03913.HK）。此後，本公司不再保留任何合景悠活已發行股本權益，合景悠活亦不再為本公司之附屬公司。合景悠活的主要業務是為住宅、商業、公建等多元業態提供物業管理服務，並為商場、寫字樓等商業物業提供商業運營服務。分拆有助於本集團及合景悠活專注發展各自的業務，進行戰略規

劃和更好的資源分配。在各自獨立的管理結構之下，本集團及合景悠活均可實現效率更高的決策過程，有利於把握新興業務機遇，特別是合景悠活將設專職管理團隊，專注其發展與業務。

2020年，是本集團實現千億目標的一年。本集團全年預售額合計人民幣1,036億元，同比增長20%，平均銷售價格約每平方米人民幣17,000元，與2019年同期相比基本持平。按預售金額貢獻劃分，目前在售130個項目中，36%來自粵港澳大灣區，36%來自長三角區域；按城市等級劃分，88%來自一二線城市。

2020年，本集團共推出廣州臻湖譽園、廣州香樾四季花園、深圳臻林天匯大廈、杭州春來曉園、杭州攬月臻翠府、蘇州明月濱河、蘇州悅四季華庭、寧波美雲閣府、徐州瓏樾東方、北京領匯長安、昆明雲湖天境等全新項目，以優越的區位及高品質的產品取勝，備受市場廣泛關注。

本集團憑藉出色的產品鍛造能力、前瞻性的戰略佈局、穩健向好的經營能力、多元協同的綜合運營實力，帶動品牌價值的持續躍升。2020年，在中國指數研究院、中國房地產協會、觀點地產機構、和訊網等眾多知名機構評選活動中，本集團及旗下各版塊憑藉強勁的綜合實力，再斬獲多個獎項：2020中國房地產上市企業30強、2020中國房地產百強企業盈利性TOP 10、2020中國房地產開發企業綜合發展10強、2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、2020值得資本市場關注的房地產公司、2020商業地產百強企業第8名、房地產上市公司十強財務穩健榜樣、中國房地產產品力優秀品牌等。

2020年，本集團土地投拓穩健，補充一線及強二線城市優質土地儲備，持續深耕粵港澳大灣區及長三角區域的核心城市。報告期內，本集團綜合運用招拍掛、合作開發、產業勾地等多種模式獲取新項目，成功在廣州、杭州、蘇州、成都、嘉興、徐州、南通、鹽城、天津、昆明等城市共獲取21個項目，其中，通過產業引入形式在嘉興、鹽城以較低的成本，獲取優質項目，未來將打造為業態豐富的大型綜合體。2020年新增項目合計總建築面積332萬平方米，總土地成本共計人民幣236億元，權益建築面積276萬平方米，權益土地成本為人民幣194億元，補充總可售貨值約人民幣700億元。按總可售貨值計算，

新購置土地所在區域仍以粵港澳大灣區(佔比41%)及長三角區域(佔比50%)為主；一二線城市佔比達80%，聚焦戰略不變。新增土地權益比達82%，新增土地並表比例達93%，權益比例及並表比例均有所提升。

截至2020年12月31日止，本集團旗下共擁有175個項目，分佈於內地及香港共41個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,663萬平方米，總建築面積約2,442萬平方米，總可售貨值約人民幣5,300億元，足夠集團三至五年發展所需。

在城市規模有限的背景下，我國大型城市已從增量時代進入存量時代，城市更新將成為城市發展的新增長模式。2020年，是本集團城市更新全面發力的一年。本集團深耕廣州、佛山、深圳、東莞，佈局城市核心區域，多個舊改項目取得新突破。目前，本集團已成功中標兩個舊村改造項目的合作主體資格，包括廣州市天河區吉山村、廣州市增城區石下村。目前，本集團已啟動拆遷三個舊村改造項目，分別為位於廣州市黃埔區的南崗村、雙沙村和紅衛村。本集團準確把握時代脈搏，牢牢把握大灣區舊改政策紅利，持續推進城市三舊改造進程。目前，本集團已在廣州、佛山、深圳、東莞持續推進34個城市更新項目。隨著城市更新步伐持續加速推進，本集團將以實際行動為粵港澳大灣區城市群的蓬勃發展再添活力，全面提升舊改區域的輻射力和影響力，優化產業結構，提升區域綜合實力。

## 投資性物業

根植廣州，輻射全國。本集團聚焦粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等核心地區，經過幾年的沉澱，本集團已開業商業項目共37個，其中商場9個，寫字樓8個，酒店20個。本集團通過不斷挖掘城市商業潛力，創造長效商業價值，為城市注入蓬勃的發展動能。目前已開業運營的商業物業，均位於一二線城市核心地段及新經濟區，持續為本集團提供穩定的現金流入和利潤支撐，與本集團地產業務雙輪驅動，穿越經濟週期。

## (1) 購物中心

深耕行業26載，本集團見證著中國商業黃金發展的每個階段。本集團憑藉善於挖掘城市新區潛力的前瞻眼光，以及出色的精細化運營能力，兌現為一種獨特的魅力，潛移默化引領著城市新區商業升級，為中國購物中心發展留下了「藝述、生態、樂活」的商業註腳。

本集團通過差異化精準定位以及優質品牌組合，成功開拓了悠方、摩方、悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客層休閒娛樂需求。

面對突然而來的新冠肺炎疫情，2020年初，全國各大購物中心的銷售客流受到較大幅度的影響，傳統零售業面臨巨大沖擊。本集團秉持與商戶同心合力的經營理念，以實際行動助力疫情防控，幫助商戶打通線上線下平台導流銷售，並對旗下商業項目各品牌商戶推出22天租金減半優惠措施，保障商家利益，以實際舉措與合作租戶甘苦共擔，同心合力共克時艱。在特殊的疫情環境生態下，本集團快速反應，不斷嘗試探索新的行業模式，與商家聯動共鳴，激活商業活力，以多元化營銷組合拳推動市場的復甦。在全面落實中央「減少人員聚集、避免交叉感染」防控政策的同時，本集團精準聚焦城市消費需求，緊隨線上數字經濟的浪潮，運用最新科技手段積極調整、創新突圍，從線上直播、360°全景體驗、線上購物、品牌聯動等全面鋪開線上服務模式，通過「社群文化+社交電商」的營銷模式，加強對線下存量的盤活，實現線上線下的充分融合。隨著疫情防控持續向好，疫情防控進入常態化階段，已開業商場快速應變並恢復業績。本集團2020年商場整體出租率達91%，客流量超3,000萬人次，會員數量同比增長25%，零售額同比增長8%，強勢引領疫情穩定後城市復甦。

目前，本集團已開業9個商場，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山。在面臨疫情帶來的新環境挑戰下，本集團2020年新商場如期開業。10月，成都摩方及U8酒吧街迎來盛大開業，連同已開業的悠方商場、木蓮莊酒店、W酒店、環匯商業廣場寫字樓及高端譽峰系列住宅及公寓，多業態相互支持，匯集龐大的綜合商業集群，協同多元生態，為成都城南營造全新消費場景，打造城市新地標。佛山悠方天地二期，南沙悠方天地二期的開業，也對不同城市新區注入了獨特的魅力。

展望2021年，廣州知識城悠方即將迎來開業，並將以「公園式體驗購物中心」的創新商業形態，打造一座「全民生活遊樂場」。此外，重慶悠方、上海悠方天地、廣州譽山悠方天地2期、北京通州悠方天地、成都譽峰里也計劃在今年陸續開業。

未來，本集團商業在推進線上線下融合數字化運營提供新方式的同時，還將持續在一二線城市構建更多場所，與更多城市產生連接，共生共發展，並將為本集團未來創造穩定、持續的租金收入。

## **(2) 寫字樓**

本集團為城市匯聚金融資源，已在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等城市的核心區域打造多個高端寫字樓項目和產業總部基地，目前已開業運營8座寫字樓，為本集團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區的彩匯中心；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。

由於本集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，租戶主要為知名銀行及跨國集團，租戶結構優質穩定，能有效抵禦疫情衝擊，疫情期間本集團寫字樓出租率保持在穩定高水平。2020年全年，本集團寫字樓整體出租率為90%。憑藉優越的地理位置，本集團寫字樓板塊通過創新一體化商業模式，標配5A智能化硬件，實施全面質量管理，打造全方位、多功能的商務系統和高效、便捷的商務空間。

展望2021年，位於北京通州的合景國際金融廣場、廣州開發區的科賢中心、廣州生物島的科盛廣場將盛大開業。未來幾年，仍有更多寫字樓將陸續開業，持續助力集團租金收入快速穩定增長。

### (3) 酒店

目前，本集團旗下已開業20個酒店，包括與國際酒管集團合作，及運營自有品牌酒店。

2020年，突入而來的新冠肺炎疫情，對酒店業的發展帶來了前所未有的挑戰。隨著國內疫情得到有效控制，我國進入疫情防控常態化時期，商旅逐漸恢復，本集團酒店經營逐漸復甦向穩。2020年9月，廣州W酒店璀璨煥新，以全新面貌亮麗登場。10月，大中華區第7家W酒店、大中華西南區首家W酒店 — 成都W酒店在萬眾期待中迎來開業。成都W創造了集設計、音樂、時尚和活力為一體的新觸點，點燃了成都城南繁華不夜城，成為當地新地標。

自有品牌木蓮莊酒店在過去8年，積澱了與眾多國際酒管集團合作運營經驗的同時，更專注挖掘品牌與中國消費者的內在連接。2020年7月，木蓮莊酒店集團正式啟動「藝術旅居生活平台」品牌煥新升級，致力引領「木蓮生活」，成就全新的商旅生活方式，全方位滿足不同消費群體的出行需求。本集團全方面打造多元化產品，孵化四大產品線，包括奢華五星級酒店「MORDIN」、輕奢商務型酒店「木蓮莊酒店」、高端度假型酒店「木蓮莊度假酒店」、潮流設計酒店「MUSTEL」。



今年3月，木蓮莊酒店集團旗下混融空間酒店「MUSTEL」首店在成都盛大開業。作為專為20-30歲泛青年打造的潮流設計酒店品牌，MUSTEL通過對年輕一代的洞察，將多文化體驗融入實體空間，無限延伸對於「酒店」的想像，為創意、時尚旅居人群打造前所未有的酒店體驗，成就一個能激發靈感、有趣自主的個性社群空間酒店。

目前，木蓮莊酒店集團已經在全國7個一、二線城市佈局，累計已開業15家酒店。面對後疫情時代帶來的全新挑戰與機遇，木蓮莊酒店將繼續在全國主要一二線城市佈局，持續「煥新」品牌價值，精準定位，滿足商務旅居者的出行需求和入住體驗。同時，酒店集團亦將實現數字化轉型，重輕結合，穩步邁向全國「百城千店」的網狀生態。未來五年內，木蓮莊酒店管理集團將立足南粵大地，開疆拓土佈局全國，形成獨具自身特色的酒店生態產業鏈。

伴隨著本集團成熟的商業運營體系，優質的運行平台，以及經驗豐富的團隊，本集團將不斷創造品牌價值，豐富商業形態，創建全業態商業鏈，締造新的城市名片。

### **加快數字化轉型，提升經營管理水平**

近年來，隨著房地產行業逐步走向存量時代，房地產企業需要升級轉型，進行多元化協同發展以匹配日益增長的客戶需求。科技賦能，加快數字化轉型的需求應運而生。本集團從現實需求抓起，著眼長遠佈局，為了實現內部管理精細化、風險可控化、管理效能的全面提升和管理決策科學化，本集團與IBM牽手，並於2020年6月完成了SAP系統的全面搭建，成功落地了一個覆蓋集團各模塊、全流程和全業態的智慧企業平台，實現了本集團數字科技創新及生態構造，標誌著企業邁向了數字化的全新階段。SAP系統不僅搭建了本集團財務共享平台，優化了企業資金管理方式，還實現了全景項目管控，從而有效提升營銷水平，助力企業運營、規模提升和多元業務協同發展。

2020年，本集團的「一合」APP也完成了全面升級，從單一的在線會員服務平台，發展為跨生態的會員服務平台，成為本集團生態會員流量聚合入口，推進多個業態在線服務及融合，讓會員透過一個APP即可享用本集團各業態在線應用。通過內部融合、外連共生，高效協同，「一合」APP持續創新煥發企業各項可複用的企業級能力，為用戶持續提供優質豐富的服務。

### **積極參與社會公益，踐行企業社會責任**

實現高質量穩健發展的同時，本集團始終將慈善公益視為義不容辭的責任，用實際行動支持中國慈善事業的發展。面對來勢洶洶的新冠肺炎疫情，本集團始終秉承「同心合力，共克時艱」的精神，快速行動，積極籌措：2020年1月23日，本集團捐贈的第一批醫療防護物資快馬加鞭馳援武漢；1月28日，本集團通過廣州市慈善基金會向疫區緊急捐獻40萬個N95防護口罩、5萬雙防護手套等急需醫療防護物資；本集團設置1,000萬元的「同心合力」抗疫基金，用於專項抗擊新冠肺炎疫情；本集團還暖心開展「合禮中國·守護橙玫瑰」計劃，通過向武漢抗疫一線環衛戰士贈予抗疫專項保險，為前線抗疫人員的安全與健康保駕護航；本集團為合景悠方、摩方購物中心向入駐的品牌商戶提供了租金減半優惠，以減少疫情對商戶經營造成的不利影響。

在公益事業上，本集團不斷創新。本集團攜手麥田教育基金會啟動「合景藝述館——畫出彩虹」公益繪畫活動，通過邀請本集團旗下各業態會員家庭助力公益，為偏遠山區的小朋友們捐贈出1,000個「彩虹口袋」，將多彩的藝術教育延伸到全國各地的鄉村學校，再創公益新模式。

本集團始終秉承可持續發展理念，探索綠色施工和人居生活，鋪設新風系統和智能家居。同時，本集團致力打造綠色辦公環境，節能減排；本集團制定綠色施工標準，採用先進設備與技術，使用環保材料，致力減少工程對環境造成的負面影響。在應對全球氣候變暖的議題上，本集團也通過業務運營、改善建築及設計等多方面採取積極措施。例如，深圳臻林天匯在設計時，保留空間以供自然通風，並採用了透水鋪裝、灌草綠化、屋頂綠化等措施，令項目擁有良好的建築物理熱環境，從而減低熱島效應；蘇州天鵝港華庭則採用了「海綿城市」設計的理念，設置雨水回收再用系統，提升城市水循環能力。

在環境、社會、企業管治方面，本集團受到業界認可，獲得MSCI頒發的BB評級。

未來，本集團將繼續積極踐行企業社會責任，以真誠回報社會，向社會傳遞溫暖與正能量，為新時代社會發展貢獻應有力量。

## 展望

2021年是「十四五」規劃的開局之年，是建黨100週年。展望2021年，在中央「房住不炒」政策主基調下，房地產行業發展仍將以「穩」字當頭。在融資端「三道紅線」與資金端房貸「五類分檔」雙管齊下的背景下，房地產行業將面臨新的挑戰。「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動，將推動城市結構調整優化和品質提升，轉變城市開發建設方式，對全面提升城市發展質量、不斷滿足人民群眾日益增長的美好生活需要、促進經濟社會持續健康發展，具有重要而深遠的意義。我國大型城市已從增量時代逐步進入存量時代，城市更新將成為城市發展的新增長模式。隨著22城集中供地新政的提出和未來細則的逐步出臺，對房地產企業資金渠道、拿地渠道、數字化轉型提出了更高的要求。有著高資金週轉能力、多元拿地渠道、提前進行數字化轉型、擁有高效運營能力的房企將更有優勢。

本集團一直以來，順應大勢佈局發展方向，施行平衡穩健的資產經營策略，重視優質土儲，自公司成立以來一直深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦一二線城市。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為58%及70%。展望2021年，本集團將推出多個「臻」系列高端豪宅項目，包括廣州臻濶·名鑄、廣州臻玥、廣州臻尚濶府、成都臻林等項目，用心鍛造產品，藝述匠心，打造品質人居生活。本集團2021年銷售目標為人民幣1,240億元，同比增長20%；預計2021年總可售貨值為人民幣2,050億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比57%，長三角區域佔比26%，若按城市等級劃分，一線城市佔比53%，二線城市佔比37%。穩健的土地投拓、優質的土地儲備和可售貨值以及本集團城市更新項目的佈局與加速轉化，將合力支撐集團未來銷售規模持續穩步增長。

在深耕地產開發業務的同時，本集團重視綜合多元的產業佈局，經過多年發展，本集團已經實現住宅、購物中心、寫字樓、酒店、產城、文旅、教育、大健康等多元化業務的協同共生。本集團的投資物業板塊，集中於一二線城市核心區位，未來幾年將有更多商業物業陸續開業，帶來持續穩定的經營現金流入。

展望未來，本集團將更加註重品牌價值，加快數字化轉型，繼續強化專業，用心思考，為產品注入靈魂，持續為客戶創造價值！

## 本集團之物業發展情況概覽

於2020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、紹興、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、彬州、梧州、西安、昆明、鹽城及香港。

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	1,192	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	44	33.33
4	合景科盛廣場(前稱星輝廣場)	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	301	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	30	70
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	58	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	69	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	122	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	7	40
14	臻林	廣州	住宅	8	40
15	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	165	70
16	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	24	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	488	67
18	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	科賢中心(前稱合景中心)	廣州	寫字樓／商業	8	50
20	臻玥(廣州開發區酒店A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／ 酒店	14	60
21	臻玥(廣州開發區酒店B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	16	60
22	臻濶·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	79	80
23	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	54	43.75
24	臻湖譽園	廣州	住宅	85	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 (%)
25	合景生命科谷(前稱廣州華南醫 谷產業園項目)	廣州	別墅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	192	80
26	朗悅公館(前稱廣州從化城南 項目)	廣州	住宅/商業	92	100
27	花漫四季(前稱廣州從化城北 項目)	廣州	住宅/商業	284	100
28	臻尚濶府	廣州	住宅/商業	323	100
29	臻頤府	廣州	住宅	95	100
30	廣州南沙項目	廣州	教育	30	20
31	IFP	廣州	寫字樓/商業	61	100
32	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
33	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
34	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
35	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
36	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	31	100
37	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	112	100
38	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	1	100
39	領匯廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	25	100
40	萬匯大廈	蘇州	寫字樓/商業/酒店	32	100
41	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	2	100
42	拾鯉	蘇州	住宅/商業	3	16
43	望月灣雅舍	蘇州	住宅	12	50
44	天鵝港華庭	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	96	30
45	明月濱河	蘇州	住宅/商業	48	51
46	悅四季華庭	蘇州	住宅/商業	38	49
47	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	48	50
48	萬景峰	成都	住宅/服務式公寓/商業	53	100
49	成都譽峰	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	240	100
50	成都天譽	成都	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	140	50
51	雲上	成都	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業/酒店	588	55
52	臻林	成都	住宅/別墅/商業/酒店	62	100
53	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	2	100
54	世茂維拉	北京	住宅/別墅/商業	8	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 (%)
55	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	28	50
56	摩方	北京	商業	16	100
57	映月台	北京	住宅／商業	16	100
58	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
59	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	98	100
60	灩瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
61	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	200	100
62	天匯	北京	住宅	37	100
63	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
64	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	114	100
65	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	347	100
66	白鷺洲	海南	住宅／服務式公寓／商業	33	20
67	海南文昌昌灩項目	海南	服務式公寓／商業	76	100
68	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
69	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	19	51
70	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	25	51
71	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	49	50
72	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	54	51
73	天悅	上海	住宅	58	100
74	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
75	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	367	25
76	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
77	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	102	100
78	肆悅府	天津	住宅／商業	97	100
79	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	260	100
80	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	60	100
81	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	86	100
82	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	17	100
83	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	37	34

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 (%)
84	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
85	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	418	100
86	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
87	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
88	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
89	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
90	寰匯	杭州	服務式公寓／商業	15	60
91	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	40	100
92	春來曉園	杭州	住宅／商業	59	50
93	攬月臻翠府	杭州	住宅／別墅／寫字樓／商業	79	76.74
94	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	46	25
95	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	8	50
96	和峰南岸	南京	住宅／商業	13	19.75
97	如意名邸	南京	住宅／商業	21	50
98	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	1,025	50
99	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	81	51
100	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	57	33.3
101	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	13	50
102	龍悅江山	佛山	住宅／商業	37	34
103	映月灣	合肥	住宅／商業	130	100
104	廬月灣	合肥	住宅／商業	1	100
105	廬江壹號	合肥	住宅／商業	99	80
106	公園天下	合肥	住宅	2	50
107	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	74	60
108	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	16	100
109	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
110	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	3	50
111	香悅四季	徐州	住宅／商業	13	50
112	新樂府一期	徐州	住宅	6	33
113	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
114	瓏樾東方	徐州	住宅	153	100
115	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	9	100
116	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
117	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
118	嘉興高鐵新城項目	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	383	100
119	臨海天峻	台州	住宅	2	100
120	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	10	100
121	臨海公館	台州	住宅／商業	90	100
122	萬家之星	台州	住宅／商業	15	33
123	合景領峰	台州	住宅／商業	32	100
124	柏景灣	濟南	住宅	99	49
125	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	26	20



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 (%)
126	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
127	董浜香悦四季	常熟	住宅	12	40
128	褐石源築	常熟	住宅	6	25
129	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
130	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
131	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	286	100
132	映月台	重慶	住宅／商業	16	39
133	江州錦雲	重慶	住宅／商業	34	50
134	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	34	50
135	璟月台	重慶	住宅／商業	70	50
136	錦著天逸花園	太倉	住宅	69	66.7
137	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
138	無錫璽悦雅苑	無錫	住宅／商業	38	45
139	無錫天宸悦府	無錫	住宅／商業	10	50
140	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	120	100
141	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	35	33
142	映月台	中山	住宅／商業	50	50
143	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	8	51
144	悦湖四季	南通	住宅	11	70
145	濠悦府(前稱南通崇川項目)	南通	住宅	27	70
146	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	74	100
147	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,014	100
148	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
149	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	62	51
150	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	46	55
151	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
152	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
153	合景東峻閱山郡	惠州	住宅／商業	263	100
154	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
155	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
156	疊翠峰	江門	住宅	1	100
157	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	108	100
158	天璽	溫州	住宅／商業	71	100
159	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／別墅／商業	12	12.5
160	雍景灣	東莞	住宅／別墅	50	20
161	揚州領峰	揚州	住宅／商業	131	80
162	寧波北侖項目	寧波	住宅	3	49
163	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
164	美雲合府	寧波	住宅	38	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 (%)
165	眉山領峰	眉山	住宅／商業	29	100
166	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	110	34
167	南麓山居	郴州	住宅／別墅	72	50
168	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	75
169	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	37	100
170	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	259	51
171	昆明昭通項目#17-28	昆明	住宅	68	55
172	昆明昭通項目#17-29	昆明	住宅	88	55
173	鹽城高新區項目	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	690	100
174	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
175	尚·瓊溫	香港	住宅／商業	27	50

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團僱用總數約6,000名僱員（2019年12月31日：約11,400名）。減少主要由於2020年10月30日合景悠活分拆。截至2020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1,295.7百萬元。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。

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2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣53分(2019年：每股人民幣42分)。連同已派發之中期股息每股人民幣40分(2019年：每股人民幣32分)，全年共派發股息每股93分(2019年：每股人民幣74分)。如建議的末期股息於2021年股東周年大會通過，則於2021年8月6日(星期五)或前後派付予於2021年6月18日(星期五)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2021年6月28日(星期一)或之前於本公司網站([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。

## 股東周年大會

2021年股東周年大會將於2021年6月3日(星期四)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2021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，並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

- (a) 為釐定有權出席2021年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2021年5月31日(星期一)至2021年6月3日(星期四)(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2021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2021年5月28日(星期五)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

- (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2021年6月16日(星期三)至2021年6月18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2021年6月15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17M樓。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司於聯交所回購合共174,000股本公司之普通股，已付之總代價(扣除開支前)為港幣1,738,380元。所有已回購之股份於本公告日期尚未被註銷。

年內股份回購之詳情如下：

日期	回購股份數目	每股購買價		總代價(扣除開支前) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2020年10月29日	174,000股	10.0000	9.9838	1,738,380

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。於2020年12月31日，本公司已發行股份總數為3,180,505,853股。

除上文所披露者外，於截至2020年12月31日止年度內，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2020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2020年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》載述的守則條文（「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，惟偏離守則條文第A.1.7條。

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2020年12月31日止年度內，董事會以通過書面決議案的形式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（「該等交易」）。由於孔健濤先生為本公司之執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創之董事及最終實益擁有人，故孔健濤先生應被視為於該等交易中擁有重大利益。該等交易應以舉行董事會會議方式處理，而董事會認為採納書面決議有助於提升決策及執行效率，且孔健濤先生已就相關決議案放棄表決。董事（包括獨立非執行董事）認為該等交易乃按照一般商業條款或更佳條款進行，並且該等交易之有關協議條款（包括相關年度上限）屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

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遵守守則條文項下之規定。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，以審閱及監察本集團之財務匯報程序與風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險）及內部監控系統。審核委員會已在管理層共同參與下審閱截至2020年12月31日止年度業績、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

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2020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2020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，2021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(行政總裁)、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。