

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告**

**摘要**

- 截至2021年6月30日止六個月的按權益合併收入為人民幣22,222.1百萬元，較2020年同期增加10.8%。
- 期內本公司來自持續經營業務的核心利潤為人民幣3,324.9百萬元，較2020年同期的核心利潤上升4.6%。
- 期內按權益合併核心毛利率及核心利潤率分別為32.8%及25.6%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣86.6分。
- 中期股息每股人民幣37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2021年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同2020年同期的比較數字，以及本集團於2021年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表連同2020年12月31日的經審核比較數字。未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱。

### 簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	<b>12,973,848</b>	12,936,028
銷售成本		<b>(9,074,104)</b>	(8,757,762)
毛利		<b>3,899,744</b>	4,178,266
其他收入及收益淨額	4	<b>885,433</b>	1,219,163
銷售及營銷開支		<b>(782,853)</b>	(418,806)
行政開支		<b>(888,236)</b>	(715,725)
其他營運開支淨額		—	(664)
投資物業公允值(虧損)/收益淨額		<b>(60,118)</b>	352,174
融資成本	5	<b>(762,747)</b>	(546,299)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		<b>278,032</b>	65,505
合營企業		<b>1,224,034</b>	1,064,074
來自持續經營業務的稅前利潤	6	<b>3,793,289</b>	5,197,688
所得稅開支	7	<b>(939,840)</b>	(1,662,050)
來自持續經營業務的期內利潤		<b>2,853,449</b>	3,535,638

截至6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
--	--------------------------	-----------------------------------

**已終止經營業務**

來自己終止經營業務的期內利潤

—	124,477
---	---------

期內利潤

<b>2,853,449</b>	<b>3,660,115</b>
------------------	------------------

應佔：

本公司擁有人

<b>2,752,572</b>	3,515,813
------------------	-----------

非控股權益

<b>100,877</b>	144,302
----------------	---------

<b>2,853,449</b>	<b>3,660,115</b>
------------------	------------------

本公司擁有人應佔每股盈利

9

**基本**

– 就期內利潤而言

<b>人民幣86.6分</b>	<b>人民幣110.7分</b>
-----------------	------------------

– 就來自持續經營業務的利潤而言

<b>人民幣86.6分</b>	<b>人民幣106.8分</b>
-----------------	------------------

**攤薄**

– 就期內利潤而言

<b>人民幣86.5分</b>	<b>人民幣110.6分</b>
-----------------	------------------

– 就來自持續經營業務的利潤而言

<b>人民幣86.5分</b>	<b>人民幣106.7分</b>
-----------------	------------------

報告期內宣派股息之詳情於附註8披露。

## 簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
期內利潤	2,853,449	3,660,115
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	170,196	(395,229)
分佔換算合營企業的匯兌差額	13,771	(25,872)
於期後期間可重分類至損益的 其他全面收入／(虧損)淨額	183,967	(421,101)
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	149,326	(201,841)
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	149,326	(201,841)
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	333,293	(622,942)
期內全面收入總額	3,186,742	3,037,173
應佔：		
本公司擁有人	3,085,865	2,892,871
非控股權益	100,877	144,302
	3,186,742	3,037,173

## 簡明合併財務狀況表

		於	
		2021年 6月30日	2020年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,467,731	7,780,054
投資物業		28,118,830	29,320,849
土地使用權		2,651,489	2,651,855
於聯營公司的權益		9,834,368	5,338,823
於合營企業的權益		45,408,015	46,872,043
遞延稅項資產		2,796,471	2,432,853
		<u>97,276,904</u>	<u>94,396,477</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		64,251,670	65,613,320
持作銷售用途的竣工物業		16,382,515	15,000,367
應收貿易賬款	10	2,374,987	1,914,579
預付款、其他應收款及其他資產		14,469,052	9,814,732
應收一家合營企業款項		30,004	30,004
可收回稅款		1,036,462	848,419
受限制現金		4,685,050	3,944,716
現金及現金等值物		42,614,904	40,635,765
		<u>145,844,644</u>	<u>137,801,902</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	11	12,750,869	13,165,515
租賃負債		212,756	209,341
其他應付款及應計款項		35,205,391	31,746,296
應付合營企業款項		32,020,690	35,207,964
應付聯營公司款項		3,415,479	3,244,654
付息銀行及其他借貸		23,500,812	25,255,339
應付稅項		12,705,129	12,284,787
		<u>119,811,126</u>	<u>121,113,896</u>
流動資產淨值		<u>26,033,518</u>	<u>16,688,006</u>
資產總額減流動負債		<u>123,310,422</u>	<u>111,084,483</u>

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	1,308,261	1,567,291
付息銀行及其他借貸	57,292,845	52,605,276
遞延稅項負債	2,789,469	2,993,183
遞延收入	2,042	2,042
	<u>61,392,617</u>	<u>57,167,792</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>61,392,617</u>	<u>57,167,792</u>
<b>資產淨值</b>	<u>61,917,805</u>	<u>53,916,691</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	304,475	304,474
庫存股份	(7)	(1,723)
儲備	44,454,667	43,232,126
	<u>44,759,135</u>	<u>43,534,877</u>
<b>非控股權益</b>	<u>17,158,670</u>	<u>10,381,814</u>
	<u>17,158,670</u>	<u>10,381,814</u>
<b>權益總額</b>	<u>61,917,805</u>	<u>53,916,691</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
- 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」）提供的物業管理服務，本集團為合景悠活於2020年10月30日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。

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2021年8月27日刊發。

## 2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製之截至2020年12月31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2020年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟首次就本期間財務資料採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

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 的修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號的修訂本	2021年6月30日之後新冠肺炎相關租金寬免 (提前採納)

採納上述經修訂準則並無對本集團的未經審核中期簡明合併財務資料構成重大財務影響，且未經審核中期簡明合併財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。

### 4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入及酒店營運的總收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
<b>收入：</b>		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,188,806	12,449,085
酒店營運收入	339,966	134,824
來自其他來源的收入		
總租金收入	445,076	352,119
	<u>12,973,848</u>	<u>12,936,028</u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	289,658	385,783
項目管理費收入	447,071	188,979
其他	148,704	644,401
	<u>885,433</u>	<u>1,219,163</u>



就管理層而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運

合景悠活先前為本集團可報告的物業管理分部，於2020年10月30日分拆合景悠活之後，剩下三個可報告分部，即物業開發、物業投資及酒店營運。

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2021年6月30日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	持續經營 業務總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：			
物業銷售	12,188,806	—	12,188,806
提供服務	—	339,966	339,966
來自客戶合約的總收入	<u>12,188,806</u>	<u>339,966</u>	<u>12,528,772</u>
收入確認時間：			
在某一時點確認	9,678,068	—	9,678,068
在某一時段確認	<u>2,510,738</u>	<u>339,966</u>	<u>2,850,704</u>
來自客戶合約的總收入	<u>12,188,806</u>	<u>339,966</u>	<u>12,528,772</u>

本集團截至2020年6月30日止六個月從客戶合約所得收入(經重述)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)	持續經營 業務總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	12,449,085	—	12,449,085
提供服務	—	134,824	134,824
來自客戶合約的總收入	<u>12,449,085</u>	<u>134,824</u>	<u>12,583,909</u>
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	10,798,139	—	10,798,139
在某一時段確認	<u>1,650,946</u>	<u>134,824</u>	<u>1,785,770</u>
來自客戶合約的總收入	<u>12,449,085</u>	<u>134,824</u>	<u>12,583,909</u>

截至2021年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	持續經營 業務總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>分部收入：</i>				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	<u>12,188,806</u>	<u>445,076</u>	<u>339,966</u>	<u>12,973,848</u>
分部業績	4,182,033	275,309	71,682	4,529,024
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				885,433
未分配開支				(858,421)
融資成本				<u>(762,747)</u>
稅前利潤				3,793,289
所得稅開支				<u>(939,840)</u>
來自持續經營業務的期內利潤				<u>2,853,449</u>

截至2020年6月30日止六個月的分部業績(經重述)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)	持續經營 業務總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	<u>12,449,085</u>	<u>352,119</u>	<u>134,824</u>	<u>12,936,028</u>
<b>分部業績</b>	4,611,500	652,034	1,553	5,265,087
<b>對賬：</b>				
利息收入及未分配收入				1,219,163
未分配開支				(740,263)
融資成本				<u>(546,299)</u>
稅前利潤				5,197,688
所得稅開支				<u>(1,662,050)</u>
來自持續經營業務的期內利潤				<u>3,535,638</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

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
銀行及其他借貸利息	2,612,076	2,949,687
租賃負債利息	46,898	57,112
減：資本化利息	<u>(1,896,227)</u>	<u>(2,460,500)</u>
	<u>762,747</u>	<u>546,299</u>

## 6. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
物業銷售成本	8,871,602	8,625,982
減：確認政府資助	<u>(84)</u>	<u>(9)</u>
	8,871,518	8,625,973
折舊	144,674	127,920
攤銷土地使用權	43,503	17,182
減：於在建資產中資本化之金額	<u>(25,007)</u>	<u>(11,490)</u>
	<u>18,496</u>	<u>5,692</u>
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	4,496	(60)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	726,093	630,746
股權為基礎的補償費用	5,435	8,622
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>34,391</u>	<u>6,317</u>
	765,919	645,685
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	<u>(293,012)</u>	<u>(271,353)</u>
	<u><u>472,907</u></u>	<u><u>374,332</u></u>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	930,925	1,050,790
土地增值稅(「土地增值稅」)	577,084	800,883
	<u>1,508,009</u>	<u>1,851,673</u>
遞延	<u>(568,169)</u>	<u>(189,623)</u>
來自持續經營業務的期內總稅項開支	<u>939,840</u>	<u>1,662,050</u>

### 香港利得稅

由於本集團截至2021年及2020年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至2021年及2020年6月30日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，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6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息每股普通股人民幣37分(2020年：人民幣40分)	<u>1,176,793</u>	<u>1,271,220</u>

於報告期末後，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息約人民幣1,176,793,000元(2020年：約人民幣1,271,220,000元)，即基於於2021年6月30日已發行的股份數目，每股人民幣37分(2020年：人民幣40分)。期內之中期股息將從本公司的儲備中列支。

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至2021年6月30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3,179,691,668股(2020年: 3,176,279,425股)計算。

截至2021年6月30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3,179,691,668股(2020年: 3,176,279,425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2,669,074股(2020年: 3,896,204股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (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	2,752,572	3,391,806
來自已終止經營業務	—	124,007
	<u>2,752,572</u>	<u>3,391,806</u>
<b>股份數目</b>		
	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,179,691,668	3,176,279,425
攤薄影響 — 購股權	33,522	18,220
攤薄影響 — 獎勵股份	2,635,552	3,877,984
	<u>3,182,360,742</u>	<u>3,180,175,629</u>

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	2,145,045	1,139,192
七至十二個月	76,066	433,279
一年以上	153,876	342,108
	<u>2,374,987</u>	<u>1,914,579</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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>12,750,869</u>	<u>13,165,515</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2021年7月30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2,000,000,000元的境內公司債券。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

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

於2021年上半年的收入約人民幣12,973.8百萬元，較2020年同期約人民幣12,936.0百萬元(經重述)增加0.3%。

截至2021年6月30日止六個月，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣12,188.8百萬元、人民幣445.0百萬元及人民幣340.0百萬元。

於2021年上半年的按權益合併收入約人民幣22,222.1百萬元，較2020年同期約人民幣20,055.6百萬元(經重述)增加10.8%。

#### 物業開發

截至2021年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣12,188.8百萬元，較2020年同期約人民幣12,449.1百萬元減少2.1%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2020年上半年1,001,696平方米減少至2021年同期770,971平方米。儘管已交付總建築面積減少，截至2021年6月30日止六個月，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2020年同期每平方米人民幣12,428元增加至每平方米人民幣15,810元，反映城市間的交付組合及產品組合與2020年同期相比有所變化。

截至2021年6月30日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣21,184.8百萬元，較2020年同期約人民幣19,493.8百萬元增加8.7%，主要由於按權益合併已確認平均銷售價格由2020年上半年的每平方米人民幣12,949元增加至2021年同期的每平方米人民幣16,800元。已交付按權益合併總建築面積由2020年上半年的1,505,381平方米減少至2021年同期1,261,032平方米。



## 物業投資

截至2021年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣445.0百萬元，較2020年同期約人民幣352.1百萬元增加26.4%，主要由於出租投資物業增加所致。

## 酒店營運

截至2021年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣340.0百萬元，較2020年同期約人民幣134.8百萬元增加152.2%，主要由於新冠肺炎疫情得到控制而入住率提高所致。

## 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2021年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣9,074.1百萬元，較2020年同期約人民幣8,757.8百萬元(經重述)增加3.6%。銷售成本中包括於期內出售的一座辦公樓有關的累計公允價值變動約人民幣568.5百萬元，因為該物業在過往期間分類為投資物業。

截至2021年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2020年同期的人民幣3,852元增加至人民幣5,995元，是由於城市間的交付組合與2020年同期相比有所變化。

截至2021年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2020年同期的人民幣3,447元增加至人民幣4,452元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的中端物業增多。

截至2021年6月30日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣15,507.5百萬元，較2020年同期約人民幣13,568.3百萬元(經重述)增加14.3%，主要由於物業銷售所產生的按權益合併每平方米成本增加所致。

## **毛利**

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣3,899.7百萬元，較2020年同期約人民幣4,178.3百萬元(經重述)減少6.7%。毛利減少主要由於2021年上半年總銷售成本增加所致。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率30.1%(2020年：32.3%(經重述))。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣7,283.1百萬元，較2020年同期約人民幣6,487.3百萬元(經重述)增加12.3%。按權益合併核心毛利增加主要由於2021年上半年的按權益合併收入增加所致。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率32.8%(2020年：32.3%(經重述))。

## **其他收入及收益淨額**

截至2021年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣885.4百萬元，較2020年同期約人民幣1,219.2百萬元(經重述)減少27.4%，主要包括利息收入約人民幣289.7百萬元及與合營項目有關的項目管理費收入約人民幣447.1百萬元。

## **銷售及營銷開支**

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣782.9百萬元，較2020年同期約人民幣418.8百萬元(經重述)增加86.9%，主要由於合景悠活分拆後服務費無法被抵消而增加所致。

## **行政開支**

截至2021年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣888.2百萬元，較2020年同期約人民幣715.7百萬元(經重述)增加24.1%。該增加主要由於薪資增加所致。

### **投資物業公允值(虧損)/收益淨額**

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣60.1百萬元(2020年公允值收益：約人民幣352.2百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

### **融資成本**

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣762.7百萬元(2020年：約人民幣546.3百萬元(經重述))，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2021年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣939.8百萬元，較2020年同期約人民幣1,662.1百萬元(經重述)減少43.5%，主要由於2021年上半年投資物業公允值收益下降，導致稅前利潤減少所致。

### **期內利潤**

截至2021年6月30日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣2,853.4百萬元(2020年：約人民幣3,535.6百萬元(經重述))。截至2021年6月30日止六個月，按權益合併淨利潤率為12.8%(2020年：17.6%(經重述))。

### **流動資金、財務及資本資源**

#### **現金狀況**

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣47,300.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣44,580.5百萬元)，較2020年12月31日增加6.1%。

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2021年6月30日，受限制現金的賬面金額約人民幣4,685.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣3,944.7百萬元)。

## **借貸及本集團的資產抵押**

於2021年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣36,153.5百萬元、人民幣28,883.6百萬元及人民幣15,756.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣8,283.6百萬元將於一年內償還，約人民幣18,696.9百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣9,173.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣4,509.3百萬元將於一年內償還，約人民幣20,012.8百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣4,361.5百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣10,707.9百萬元將於一年內償還，約人民幣5,048.7百萬元將於兩年至五年內償還。

於2021年6月30日，本集團約人民幣31,430.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣32,472.3百萬元的樓宇、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2021年6月30日總額約人民幣2,179.0百萬元及人民幣2,854.9百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2021年6月30日，除總額約為人民幣7,455.6百萬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2021年6月30日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

## **負債比率**

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2021年6月30日，負債比率為54.1%(2020年12月31日：61.7%)。

## 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2021年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 或然負債

- (i) 於2021年6月30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21,057.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣20,271.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還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2021年6月30日的財務資料及2020年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2021年6月30日及2020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

2021年是中國「十四五」規劃的開局之年，是建黨100週年。2021年上半年，相對於海外市場的波動，中國經濟整體平穩。在中央「房住不炒」政策主基調下，住建部、全國兩會、「十四五」規劃、中央政治局會議多次提及「房住不炒」，持續深入強化這一定位，建立房地產長效機制，堅持「不把房地產作為短期刺激經濟的手段」。政策面看，融資端頒佈「三道紅線」抑制房企投資擴張，銀行資金端提出「房貸集中度管理政策」與「五類分檔」控制資金流入房地產，土地供給端實施「集中供地政策」；各地方城市「因城施策」，按揭貸款額度趨緊，中央與地方多措並舉，進一步落實「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，促進房地產市場平穩健康發展。國家統計局發佈了2021年1-6月份全國房地產開發投資和銷售情況。其中，前6月份，全國房地產開發投資72,179億元，同比增長15.0%；商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%；房地產開發企業到位資金102,898億元，同比增長23.5%。房地產業繼續發揮經濟穩定器作用。

面對新的市場需求和政策調控，房地產行業將面臨新的挑戰，這對房地產企業資金渠道、拿地渠道、經營管理水平提出了更高的要求。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。

## 業務回顧

面對複雜多變的市場環境，合景泰富集團始終堅持穩定經營、協同發展的戰略方向。在企業經營主戰場，集團真抓實幹，務求實效；在創新發展各領域，集團立足當下，著眼長遠，堅定推進數字化轉型，堅持深化多元化發展，持續提升組織能力，穩步提高經營管理水平。



2021上半年，集團權益前預售額合計人民幣562億元，同比增長53%，平均銷售價格約為人民幣19,600元／平方米，與2020年同期相比增長17%。按預售金額貢獻劃分，目前在售130個項目中，43%來自粵港澳大灣區，31%來自長三角區域；按城市等級劃分，93%來自一二線城市。

2021上半年，集團共推出廣州臻玥、重慶天鑾、成都臻林、天津肆悅府、鹽城匯悅城等全新項目，其中不乏高端豪宅項目，新項目以優越的區位、高品質的產品和設計取勝，獲得市場廣泛關注。

合景泰富集團憑藉前瞻性的發展戰略、穩健向好業績指標、多元協同的綜合運營實力、出色的產品鍛造實力，持續帶動品牌價值的躍升，屢次獲得權威機構的認可。2021年，在中國指數研究院、中國房地產協會、亞洲企業商會、中國城建建設發展中心、時代週報、時代財經等眾多知名機構評選活動中，集團憑藉強勁的綜合實力，斬獲多個獎項：2021中國房地產百強企業、中國房地產百強企業盈利性TOP 10、2021中國房地產開發企業綜合發展TOP 10第5位、2021中國房地產上市公司發展速度5強、中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、第十四屆中國地產時代奧斯卡2021年度城市運營商、2021亞洲企業商會APEA卓越企業管理獎等。

2021上半年，集團土地投拓審慎穩健，繼續補充一線及強二線城市優質土地儲備。2021年上半年新增項目合計總建築面積51萬平方米，總土地成本共計人民幣13億元，權益建築面積37萬平方米，權益土地成本為人民幣9億元。新增土地權益比達72%，新增土地並表比例達100%。

未來，集團將繼續深化拿地渠道多元化戰略，在區域佈局上，集團將繼續聚焦粵港澳大灣區和長三角區域，並會以重點城市點狀分佈，佈局以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的中西部核心城市。

截至2021年6月30日止，集團旗下共擁有177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1,594萬平方米，總建築面積約2,317萬平方米，權益比約為69%。

「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動。城市更新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。在城市規模有限的背景下，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。2021年，合景泰富城市更新持續發力，實現突破與轉化。集團準確把握時代脈搏，牢牢把握大灣區舊改政策紅利，深耕大灣區舊改，在廣州、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，持續推進城市三舊改造進程。目前，集團已成功中標三個舊村改造項目的合作主體資格，分別是廣州市天河區吉山村、廣州市黃埔區雙沙村、廣州市增城區石下村，並力爭有序推進轉化供貨。其中，合景泰富(主)聯合體於2021年4月30日以96.51%的高票競得廣州市黃埔區雙沙社區舊改合作企業。目前，雙沙舊改項目取得了簽約率超95%的階段成果，首期融資區已正式開工。隨著集團城市更新步伐的持續推進，未來將通過疊加效應，持續為集團補充優質土儲，並對集團未來保持較高利潤水平奠定了良好的基礎。

## 投資性物業

集團從2008年起，開始佈局旗下商業版圖。經過了十餘年的沉澱，商業版圖已經蓬勃發展，佈局於粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等一二線城市核心地段及新經濟區。目前，集團已開業投資性項目共41個，其中商場10個，寫字樓9個，酒店22個，未來，將有25個新商場、11個新寫字樓陸續開業，自營品牌酒店將通過重輕結合，向規模化方向發展。投資性物業將持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支



撐，與集團地產業務雙輪驅動，穿越經濟週期。合景泰富善於規劃多元業態，打造商業綜合體，因地制宜，形成相互協作、有機融合的商業生態圈。通過不斷挖掘城市商業潛力，集團持續創造長效商業價值，為城市注入蓬勃的發展動能。

### **(1) 購物中心**

秉承「藝述·生態·樂活」的核心理念，合景泰富契合城市基因，通過與合景悠活的深度合作，造就了差異化精準定位、精細化運營能力以及優質品牌組合，成功開拓並運營了悠方、摩方、悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客群休閒娛樂需求。

目前，集團已開業10個商場，分別位於廣州、北京、上海、成都、蘇州和佛山。隨著疫情防控進入常態化，集團旗下商場通過新的消費業態、創新的線下活動，數字化賦能，擴大消費生態圈。集團購物中心2021上半年表現亮眼：運營半年以上商場整體出租率達89%。商場整體客流量同比增長88%，較2019年同期增長33%；零售額同比增長超82%，較2019年同期增長65%。2021年，蘇州悠方、成都悠方在二季度分別迎來開業3週年慶典，舉行了盛大多彩的週年慶活動。蘇州悠方店慶月零售額和客流量均創新高。成都悠方在店慶日與店慶月創下單日零售額和當月零售額新高。上半年，廣州譽山悠方天地2期、成都譽峰里迎來開業。成都譽峰里連同已經開業的成都摩方商場、成都悠方商場、U8酒吧街、木蓮莊酒店、MUSTEL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，為成都城南融入了一個集購物、文化藝術體驗、休閒、社交為一體的地標式生活目的地，成為生態公園與商圈共融的時尚新標桿。

展望今年下半年，重慶悠方、廣州知識城悠方、上海悠方天地、北京通州悠方天地將陸續開業。作為合景在重慶的首個商業項目，重慶悠方將結合城市基因，在重慶城北中央公園因地制宜濃縮山城景觀，打造沉浸式購物場景，將生態與藝術

商業完美融合。項目還榮獲2021年聯商網頒發的「2021年度最具期待商業項目」大獎。廣州知識城悠方地處廣州市黃埔區中新知識城全新商圈核心位置，項目將以「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」，煥新大灣區商業。

未來，合景將依託綜合體項目的佈局，持續點亮全國商業版圖，與更多城市產生連接，共生共發展。隨著籌備期的20餘個項目在未來幾年陸續開業，將為集團未來創造穩定、可觀、持續的租金收入。

## (2) 寫字樓

合景泰富集團為城市匯聚商業資源，寫字樓落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等城市的核心區域，全面覆蓋長三角城市群、粵港澳大灣區等全國重要城市經濟圈。通過獨具匠心的設計和精細化運營，合景泰富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9座寫字樓，為集團提供穩定的租金流入，其中上半年新增開業位於廣州生物島的科盛廣場，項目將引入生物醫藥類企業。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，位於生物島的廣州科盛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；成都則位於城南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；南寧則位於五像新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

由於集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，租戶主要為知名金融機構及500強跨國企業，租戶結構優質穩定，出租率始終保持在穩定高水平。2021上半年，集團運營半年以上寫字樓整體出租率為87%。憑藉優越的地理位置，高端的定位，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。

展望今年下半年，位於北京通州的合景國際金融廣場與廣州科學城的科賢中心將盛大開業。其中，北京通州的合景國際金融廣場更是榮獲由2021年GBE辦公建築大獎頒發的「最佳建築設計辦公建築獎」。作為北京唯一獲此獎項的項目，合景泰富集團通過精緻的細節處理和舒適的人體尺度，營造豐富公共空間和高品質的辦公體驗，脫穎而出，以通州運河商務區最佳建築設計敬獻城市精英。展望未來三年，集團將有更多現代化高端寫字樓陸續開業，持續助力集團租金收入快速穩定增長。

### (3) 酒店

目前，集團旗下已開業22個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

自有品牌木蓮莊酒店集團在過去8年，積累沉澱了與國際五星級酒店的成功合作經驗，現已培育並擁有了成熟完善的酒店設計、開發和投資經營能力。木蓮莊品牌憑藉對市場需求的深入洞察，對行業趨勢的精準把握，獲得了市場的充分認同和權威機構的肯定。酒店集團榮獲邁點指數頒發的「MBI投資價值品牌獎」及「MBI影響力品牌獎——年度藝術酒店」，獲得由中國飯店金馬獎頒發的「投資方首選酒店管理集團」。木蓮莊酒店集團通過深入分析多層次文旅消費需求，打造多元化酒店品牌服務不同的消費群體。集團現已孵化了四大產品線，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」。目前，木蓮莊已經在全國8個一、二線城市佈局，累計已開業17家酒店。

今年3月，木蓮莊酒店集團旗下酒店「MUSTEL」首店在成都盛大開業。作為全國首個「模塊化混融空間」設計酒店，MUSTEL通過對年輕一代的洞察，突破傳統酒店理念，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。下半年，廣州南沙MUSTEL與知識城MUSTEL也將迎來盛大開業，

向大灣區傳遞「Z」時代專屬的時髦態度。MUSTEL獨特的風格與設計獲取了由中國飯店金馬獎頒發的「中國最佳新銳酒店品牌」，成都MUSTEL酒店獲得了由GBE建築論壇頒發的「GBE酒店設計大獎2021 — 最佳室內設計獎」。

7月份，全新奢華酒店「MORDIN」作為在廣州知識城首家準五星酒店迎來盛大開業，彌補知識城暫無高端酒店的空白。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，通過精準定位，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，用更豐富靈活的合作模式穩步邁向全國「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，致力成為國內極具競爭力的自有酒店品牌。

伴隨著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，合景泰富將不斷豐富商業形態，多元賽道齊發展，創建全業態商業鏈，持續為公司創造穩定的收入。

### **堅定推進數字化轉型，深化經營模式改革**

房地產行業已經步入存量時代，隨著地產開發環節行業集中度的加劇、各類限價政策逐漸加碼，行業整體利潤水平下降。在行業進入新的週期後，為了應對行業發展的趨勢和不斷升級的市場需求，房地產行業進行數字化轉型已經是必然趨勢。

合景泰富一直以來追求有質量的增長，集團早在2018年啟動數字化轉型。2020年，集團完成了SAP系統財務共享中心的全面搭建，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，標誌著企業邁向了數字化的全新階段。數字化的逐步推進，也助力企業在2020年成功晉級千億級別房企。今年，集團與IBM繼續深化合作，集團人力DHR數字化平台項目正式啟動，數字化的深入推進將繼續賦能人力精益管

理。人力DHR數字化平台將以場景化思維、數字化視角，實現組織規劃、招聘人事、考勤薪酬、培訓績效、人才發展全方位業務流程優化，深度業務協同和聯動，以新一代數字化人力資源管理平台作為支撐，貫徹公司業財一體化戰略。

未來，集團將繼續把推進數字化轉型作為企業發展的長期戰略，持續強健集團數字化骨骼，應用數字化管理平台，進一步提升集團管控能力，深化經營模式改革，精細化運營，降本增效，支撐企業未來有質量的增長。

### **堅持踐行企業社會責任，全方位強化ESG佈局**

合景泰富集團在實現高質量穩健發展的同時，始終不忘初心，積極參與社會公益，踐行企業社會責任。進入2021年，新冠疫苗開始在全國各地普及接種，集團各寫字樓全力參與協助防疫工作，並提供便民疫苗接種點。為全力支持廣州市防疫工作，廣州合景國際金融廣場為社區提供臨時疫苗接種點和人性化便捷服務，高效完成兩週近萬人的接種。合景在公益活動上也不斷創新，借助互聯網的創意模式，暖心出動，攜手廣州市慈善會，開展合景藝述館「彩帽行動」，關注重症兒童心理健康，並為其籌集善款。

集團積極落實綠色理念，實施數字化轉型和人才內生性發展強化企業管治，不斷加強可持續高質量發展的續航能力。

在地產管理紅利時代，合景持續堅持「內生性發展」的人才培養理念，建立「強盤點、精培養、重應用」的人才發展體系，集中資源打造合鼎、合動力、合新力三大人才發展品牌，著力培養勝任未來發展需要的人才。在「2021福布斯中國·最佳僱主」年度評選中，合景泰富從百餘家參選企業中脫穎而出，榮獲2021福布斯中國·年度最佳僱主及2021福布斯中國·年度可持續發展力僱主兩項大獎，成為房地產行業唯一一家獨攬



兩項殊榮的企業。在企業發展、人才培養、福利待遇和可持續發展等方面都得到了高度認可。未來，合景會更加以人為本，凝聚文化合力，不斷提升內部組織能力和管理能力，促進集團可持續、高質量的發展。

根據中國投資協會和標準排名聯合發佈的「2020中國房企綠色信用指數TOP50」，合景泰富位列第32名。今年5月，合景泰富正式發佈「綠色融資框架」，並成功發行首筆綠色美元債券，走出了本集團的綠色金融實踐第一步，受到資本市場的廣泛認可。

2020年，中國明確提出「力爭2030年前實現碳達峰，2060年前實現「碳中和」的目標。以此為契機，合景泰富積極探索符合自身的「碳中和」可行路徑，並加大節能、環保等細節性調整，對外推行佈局「綠色建造」，對內倡導綠色辦公，節能減排。未來，集團將更深入貫徹綠色發展理念，加強可持續高質量發展的續航能力。

## 展望

展望2021年下半年，在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，房地產行業發展仍將以「穩」字當頭，預計下半年房地產行業政策持續偏緊的趨勢仍然不會改變。

面對整體政策偏緊的行業形勢，合景泰富集團將堅定貫徹平衡穩健的資產經營策略，順應大勢佈局發展方向，實施嚴謹務實的土地儲備策略，多元賽道協同發展。未來，合景將繼續深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦核心一二線城市。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62%及77%。展望2021年下半年，集團將推出多個「臻」系列高端豪宅項目，包括廣州臻濶·名鑄、廣州臻頤府等項目。穩健的土地投拓、優質的土地儲備以及集團城市更新項目的轉化，將合力支撐集團未來銷售規模的穩步增長及較高利潤率的保持。

在地產開發主航道業務追求高質量穩健發展的同時，集團多元賽道齊發展。合景泰富經過多年發展，已經實現住宅、購物中心、寫字樓、酒店、產城、大健康等多元化業務的協同共生。未來，合景將把握數字化轉型的新機遇，繼續拓展多元賽道，突破新的增長點，實現地產業務創新。

展望未來，合景泰富集團將繼續秉承「以心築家·創建未來」的理念，不斷提升品牌價值，用心鑄造產品，持續為客戶創造價值！伴隨著房地產行業的轉型與升級，堅定推進數字化轉型，深化經營模式改革，堅決貫徹可持續發展的戰略，實現高質量穩健發展！

### 本集團物業發展情況概覽

於2021年6月30日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、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、郴州、梧州、西安、昆明、鹽城及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,143	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及 天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	300	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	花漫里	廣州	住宅／別墅／商業	54	100

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 (%)
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	68	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	100	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	7	40
14	臻林	廣州	住宅	6	40
15	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	158	70
16	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	22	30
17	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	480	67
18	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	科賢中心	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	13	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	臻溫·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	84	100
25	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	192	80
26	朗悅公館	廣州	住宅／商業	92	100
27	花漫四季	廣州	住宅／商業	283	100
28	臻尚溫府	廣州	住宅／商業	165	51
29	臻頤府	廣州	住宅	95	100
30	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
31	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
32	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
33	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	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 (%)
34	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
35	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
36	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
37	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	22	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	110	100
39	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	2	100
40	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	24	100
41	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	32	100
42	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
43	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	16
44	望月灣雅舍	蘇州	住宅	12	50
45	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	157	50
46	明月濱河	蘇州	住宅／商業	48	51
47	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	37	49
48	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	48	50
49	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	53	100
50	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	240	100
51	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	128	50
52	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	586	55
53	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	51	100
54	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	100
55	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	7	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 (%)
56	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	28	50
57	摩方	北京	商業	16	100
58	映月台	北京	住宅／商業	16	100
59	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
60	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	68	100
61	灩澦新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
62	天匯廣場	北京	住宅／別墅／商業／酒店	195	100
63	天匯	北京	住宅	23	100
64	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	56	100
65	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	99	100
66	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	344	100
67	白鷺洲	海南	住宅／服務式公寓／商業	31	20
68	雲上(前稱海南文昌昌灑 項目)	海南	服務式公寓／商業	76	100
69	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
70	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	19	51
71	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	26	51
72	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	49	50
73	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	56	51
74	天悅	上海	住宅	3	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 (%)
75	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
76	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	350	25
77	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
78	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	73	100
79	肆悅府	天津	住宅／商業	96	100
80	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
81	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	259	100
82	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	61	100
83	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	83	100
84	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	17	100
85	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	16	34
86	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
87	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	413	100
88	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
89	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
90	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
91	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
92	寰匯	杭州	服務式公寓／商業	14	60
93	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	39	100
94	春來曉園	杭州	住宅／商業	55	50
95	攬月臻翠府	杭州	住宅／別墅／寫字樓／商業	85	88.27
96	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	45	25
97	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	8	50
98	和峰南岸	南京	住宅／商業	3	19.75
99	如意名邸	南京	住宅／商業	20	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 (%)
100	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	993	50
101	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	75	51
102	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	56	33.3
103	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	13	50
104	龍悅江山	佛山	住宅／商業	36	34
105	映月灣	合肥	住宅／商業	130	100
106	廬月灣	合肥	住宅／商業	1	100
107	廬江壹號	合肥	住宅／商業	107	100
108	公園天下	合肥	住宅	2	50
109	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	75	60
110	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	11	100
111	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
112	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	3	50
113	香悅四季	徐州	住宅／商業	13	50
114	新樂府一期	徐州	住宅	6	33
115	新樂府二期	徐州	住宅／商業	27	33
116	瓏樾東方	徐州	住宅	142	100
117	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	6	100
118	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
119	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
120	嘉興環匯商業廣場(前稱嘉 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
121	臨海天峻	台州	住宅	2	100
122	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	6	100
123	臨海公館	台州	住宅／商業	3	100
124	萬家之星	台州	住宅／商業	1	33
125	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
126	柏景灣	濟南	住宅	46	49
127	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	26	20
128	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
129	董浜香悅四季	常熟	住宅	10	40
130	褐石源築	常熟	住宅	5	25
131	留香園	麗水	住宅／商業	8	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 (%)
132	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	28	100
133	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	256	100
134	映月台	重慶	住宅／商業	6	39
135	江州錦雲	重慶	住宅／商業	3	50
136	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	2	50
137	璟月台	重慶	住宅／商業	18	50
138	錦著天逸花園	太倉	住宅	52	66.7
139	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
140	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅／商業	5	45
141	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	7	50
142	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	108	100
143	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	33	33
144	映月台	中山	住宅／商業	50	50
145	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	5	51
146	悅湖四季	南通	住宅	11	70
147	濠悅府	南通	住宅	22	70
148	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	79	100
149	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,013	100
150	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	61	51
151	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	58	51
152	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	44	55
153	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
154	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
155	合景閱山郡·天樾四季(前稱 合景東峻閱山郡)	惠州	住宅／商業	260	100
156	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019] 011號地塊	惠州	教育	11	100
157	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019] 014號地塊	惠州	教育	61	100
158	豐翠峰	江門	住宅	1	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 (%)
159	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	73	100
160	天璽	溫州	住宅／商業	52	100
161	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	2	12.5
162	雍景灣	東莞	住宅／別墅	24	20
163	揚州領峰	揚州	住宅／商業	114	80
164	寧波北侖項目	寧波	住宅	1	49
165	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
166	美雲合府	寧波	住宅	37	50
167	眉山領峰	眉山	住宅／商業	7	100
168	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	104	34
169	南麓山居	郴州	住宅／別墅	72	50
170	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	75
171	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	34	100
172	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	257	51
173	雲湖天境·觀湖[2分期](前稱 昆明昭通項目#17-28)	昆明	住宅／商業	68	55
174	雲湖天境·觀湖[1分期](前稱 昆明昭通項目#17-29)	昆明	住宅／商業	88	55
175	合景·匯悅城(前稱鹽城高新 區項目)	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	680	100
176	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
177	尚·瑋滙	香港	住宅／商業	27	50

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團僱用總數約5,900名僱員。截至2021年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣765.9百萬元。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。

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

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

## 中期股息

董事會議決宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣37分(2020年：每股人民幣40分)。中期股息將以人民幣宣派並以港元現金派付，預期於2022年1月28日(星期五)或前後派付予於2021年9月24日(星期五)名列本公司股東名冊內的本公司股東(「股東」)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年9月20日(星期一)至2021年9月24日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2021年9月17日(星期五)下午4時30分前送達本公司的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1712-16舖。

## 遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的關鍵要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂

及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至2021年6月30日止六個月內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的所有適用守則條文。

### **遵守標準守則**

本公司已採納根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定准則。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至2021年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### **經審核委員會審閱**

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

### **中期報告**

載有上市規則規定須詳列所有資料的截至2021年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候於本公司網站([www.kwggroupholdings.com](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8月27日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。