

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6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至2020年6月30日止六個月的按權益合併收入為人民幣20,606.9百萬元，較2019年同期增加20.4%。
- 期內本公司核心利潤為人民幣3,302.3百萬元，較2019年同期上升31.4%。
- 期內毛利率及核心利潤率分別為32.9%及24.5%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣110.7分，於2019年同期則為人民幣187.9分。
- 中期股息每股人民幣40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2020年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同2019年同期的比較數字，以及本集團於2020年6月30日的未經審核簡明合併財務狀況表連同2019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	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	13,483,183	10,647,120
銷售成本		<u>(9,043,069)</u>	<u>(6,915,418)</u>
毛利		4,440,114	3,731,702
其他收入及收益淨額	4	1,223,988	1,139,729
銷售及營銷開支		(419,388)	(374,853)
行政開支		(813,550)	(912,853)
其他營運開支淨額		(3,269)	(9,114)
投資物業公允值收益淨額		352,174	3,054,930
融資成本	5	(546,461)	(1,004,738)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		66,439	82,259
合營企業		1,064,074	2,600,096
稅前利潤	6	5,364,121	8,307,158
所得稅開支	7	<u>(1,704,006)</u>	<u>(2,157,922)</u>
期內利潤		<u>3,660,115</u>	<u>6,149,236</u>
應佔：			
本公司擁有人		3,515,813	5,963,507
非控股權益		<u>144,302</u>	<u>185,729</u>
		<u>3,660,115</u>	<u>6,149,236</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	<u>人民幣110.7分</u>	<u>人民幣187.9分</u>
– 攤薄	9	<u>人民幣110.6分</u>	<u>人民幣187.7分</u>

報告期內宣派股息之詳情於附註8披露。

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	3,660,115	6,149,236
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	(395,229)	(111,051)
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(25,872)</u>	<u>(9,225)</u>
於期後期間可重分類至損益的 其他全面虧損淨額	(421,101)	(120,276)
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>(201,841)</u>	<u>(26,787)</u>
於期後期間將不能重分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(201,841)</u>	<u>(26,787)</u>
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	<u>(622,942)</u>	<u>(147,063)</u>
期內全面收入總額	<u>3,037,173</u>	<u>6,002,173</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,892,871	5,816,444
非控股權益	<u>144,302</u>	<u>185,729</u>
	<u>3,037,173</u>	<u>6,002,173</u>

簡明合併財務狀況表

		於	
		2020年	2019年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,778,622	6,411,151
投資物業		29,075,790	27,263,329
土地使用權		1,117,007	1,152,384
於聯營公司的權益		4,242,336	4,670,441
於合營企業的權益		47,068,628	42,996,460
遞延稅項資產		2,078,314	1,872,238
其他非流動資產		211,928	211,928
		<u>90,572,625</u>	<u>84,577,931</u>
非流動資產總額			
流動資產			
在建物業		51,670,355	51,760,690
持作銷售用途的竣工物業		10,392,775	10,928,887
應收貿易賬款	10	2,435,225	2,166,759
預付款、其他應收款及其他資產		7,595,185	7,401,565
應收一家合營企業款項		30,059	30,062
可收回稅款		761,405	722,780
受限制現金		5,834,098	5,356,141
現金及現金等值物		48,605,723	51,377,864
		<u>127,324,825</u>	<u>129,744,748</u>
流動資產總額			
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	9,141,538	9,072,301
租賃負債		220,321	230,445
其他應付款及應計款項		29,733,500	27,627,042
應付合營企業款項		35,383,120	37,742,306
應付聯營公司款項		1,565,764	1,345,495
附息銀行及其他借貸		33,432,437	23,728,043
應付稅項		10,556,733	9,926,137
		<u>120,033,413</u>	<u>109,671,769</u>
流動負債總額			
流動資產淨值			
		<u>7,291,412</u>	<u>20,072,979</u>
資產總額減流動負債			
		<u>97,864,037</u>	<u>104,650,910</u>

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	1,887,691	1,895,326
付息銀行及其他借貸	47,885,440	61,849,507
遞延稅項負債	2,677,326	2,661,444
遞延收入	2,042	2,042
	<u>52,452,499</u>	<u>66,408,319</u>
資產淨值	<u>45,411,538</u>	<u>38,242,591</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	304,163	303,972
儲備	38,378,290	35,490,786
	<u>38,682,453</u>	<u>35,794,758</u>
非控股權益	6,729,085	2,447,833
	<u>45,411,538</u>	<u>38,242,591</u>

附註：

1. 公司資料

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

期內，本集團於中國內地及香港從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 物業管理
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲董事會批准於2020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第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製之截至2019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2019年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟採納截至2020年1月1日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第3號的修訂本

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號的修訂本

香港財務報告準則第16號的修訂本

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本

業務的定義

利率基準改革

新型冠狀病毒疫情相關的租金優惠
(提前採納)

重大的定義

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大影響，且未經審核簡明合併中期財務資料中所採納的會計政策並無重大變動。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂本。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

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

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,449,085	9,712,757
酒店營運收入	134,824	250,696
物業管理費收入	547,155	363,239
來自其他來源的收入		
總租金收入	352,119	320,428
	<u>13,483,183</u>	<u>10,647,120</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	386,942	401,857
管理費收入	188,979	197,459
匯兌淨差額	239,245	44,440
出售一家合營企業的收益	—	134,095
其他	408,822	361,878
	<u>1,223,988</u>	<u>1,139,729</u>

就管理層而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- (a) 物業開發：物業銷售
- (b) 物業投資：物業租賃
- (c) 酒店營運：酒店營運
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

期內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至2020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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	12,449,085	—	—	12,449,085
提供服務	—	134,824	547,155	681,979
來自客戶合約的總收入	<u>12,449,085</u>	<u>134,824</u>	<u>547,155</u>	<u>13,131,064</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時點確認	10,798,139	—	—	10,798,139
在某一時段確認	1,650,946	134,824	547,155	2,332,925
來自客戶合約的總收入	<u>12,449,085</u>	<u>134,824</u>	<u>547,155</u>	<u>13,131,064</u>

本集團截至2019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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	9,712,757	—	—	9,712,757
提供服務	—	250,696	363,239	613,935
來自客戶合約的總收入	<u>9,712,757</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,326,692</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時點確認	8,147,438	—	—	8,147,438
在某一時段確認	1,565,319	250,696	363,239	2,179,254
來自客戶合約的總收入	<u>9,712,757</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,326,692</u>

截至2020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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>12,449,085</u>	<u>352,119</u>	<u>134,824</u>	<u>547,155</u>	<u>13,483,183</u>
分部業績	4,611,500	652,034	1,553	151,350	5,416,437
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,223,988
未分配開支					(729,843)
融資成本					<u>(546,461)</u>
稅前利潤					5,364,121
所得稅開支					<u>(1,704,006)</u>
期內利潤					<u><u>3,660,115</u></u>

截至2019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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>9,712,757</u>	<u>320,428</u>	<u>250,696</u>	<u>363,239</u>	<u>10,647,120</u>
分部業績	5,563,020	3,322,175	71,163	50,453	9,006,811
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,139,729
未分配開支					(834,644)
融資成本					<u>(1,004,738)</u>
稅前利潤					8,307,158
所得稅開支					<u>(2,157,922)</u>
期內利潤					<u><u>6,149,236</u></u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,949,687	2,893,623
租賃負債利息	57,274	59,382
減：資本化利息	<u>(2,460,500)</u>	<u>(1,948,267)</u>
	<u>546,461</u>	<u>1,004,738</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	8,625,982	6,513,656
減：確認政府資助	<u>(9)</u>	<u>(195)</u>
	8,625,973	6,513,461
折舊	131,270	108,208
攤銷土地使用權	17,182	17,148
減：於在建資產中資本化之金額	<u>(11,490)</u>	<u>(11,324)</u>
	<u>5,692</u>	<u>5,824</u>
出售物業、廠房及設備虧損	11	172
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	899,100	760,366
股權為基礎的補償費用	8,622	8,331
退休金計劃供款(界定福利計劃)	<u>13,095</u>	<u>60,198</u>
	920,817	828,895
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>(271,353)</u>	<u>(202,493)</u>
	<u>649,464</u>	<u>626,402</u>

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,093,362	854,346
土地增值稅(「土地增值稅」)	800,883	640,951
	<u>1,894,245</u>	<u>1,495,297</u>
遞延	<u>(190,239)</u>	<u>662,625</u>
期內總稅項開支	<u>1,704,006</u>	<u>2,157,922</u>

香港利得稅

由於本集團截至2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息		
每股普通股人民幣40分(2019年：人民幣32分)	<u>1,270,773</u>	<u>1,015,703</u>

於報告期末後，董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息約人民幣1,270,773,000元(2019年：約人民幣1,015,703,000元)，即基於於2020年6月30日已發行的股份數目，每股人民幣40分(2019年：人民幣32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2020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3,176,279,425股(2019年：3,173,912,249股)計算。

截至2020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3,176,279,425股(2019年：3,173,912,249股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數3,896,204股(2019年：3,816,704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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>3,515,813</u>	<u>5,963,507</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所用的期內已發行普通股加權平均數	3,176,279,425	3,173,912,249
攤薄影響 — 購股權	18,220	—
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>3,877,984</u>	<u>3,816,704</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,180,175,629</u>	<u>3,177,728,953</u>

10. 應收貿易賬款

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

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	1,607,261	1,654,053
四至六個月	29,467	22,434
七至十二個月	560,395	363,656
一年以上	238,102	126,616
	<u>2,435,225</u>	<u>2,166,759</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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>9,141,538</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。

12. 報告期後事項

- (a) 於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10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8月4日及2020年8月10日的相關公告。
- (b) 於2020年8月24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1,800,000,000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、(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2020年上半年的收入約人民幣13,483.2百萬元，較2019年同期約人民幣10,647.1百萬元增加26.6%。

截至2020年6月30日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理的收入分別約人民幣12,449.1百萬元、人民幣352.1百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣547.2百萬元。

於2020年上半年的按權益合併收入約人民幣20,606.9百萬元，較2019年同期約人民幣17,110.1百萬元增加20.4%。

物業開發

截至2020年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣12,449.1百萬元，較2019年同期約人民幣9,712.8百萬元增加28.2%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2019年上半年646,900平方米增加至2020年同期1,001,696平方米。儘管已交付總建築面積增加，截至2020年6月30日止六個月，平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2019年同期每平方米人民幣15,014元減少至每平方米人民幣12,428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。

截至2020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19,493.8百萬元，較2019年同期約人民幣16,175.7百萬元增加20.5%，主要由於2020年上半年的已交付按權益合併總建築面積由2019年同期的967,740平方米增加至1,505,381平方米所致。2020年上半年的按權益合併已確認平均銷售價格由2019年同期的每平方米人民幣16,715元減少至每平方米人民幣12,949元。

物業投資

截至2020年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣352.1百萬元，較2019年同期約人民幣320.4百萬元增加9.9%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至2020年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣134.8百萬元，較2019年同期約人民幣250.7百萬元減少46.2%，主要由於新型冠狀病毒疫情(COVID-19)的突然爆發產生的不利影響。

物業管理

截至2020年6月30日止六個月，物業管理收入約人民幣547.2百萬元，較2019年同期約人民幣363.2百萬元增加50.7%，主要由於管理的物業數目增加。

銷售成本

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

截至2020年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣9,043.1百萬元，較2019年同期約人民幣6,915.4百萬元增加30.8%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至2020年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2019年同期的人民幣4,312元減少至人民幣3,852元，是由於城市組合和產品組合與2019年同期相比有所變化。

截至2020年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2019年同期的人民幣4,265元減少至人民幣3,447元，主要由於交付的具有相對較低建築成本的中端物業增多。

截至2020年6月30日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣13,855.5百萬元，較2019年同期約人民幣10,927.8百萬元增加26.8%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣4,440.1百萬元，較2019年同期約人民幣3,731.7百萬元增加19.0%。毛利增加主要由於2020年上半年總收入增加所致。本集團於截至2020年6月30日止六個月的毛利率錄得32.9% (2019年：35.0%)。

截至2020年6月30日止六個月，本集團的按權益合併毛利約人民幣6,751.4百萬元，較2019年同期約人民幣6,182.3百萬元增加9.2%。按權益合併毛利增加主要由於2020年上半年的按權益合併收入增加所致。截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併毛利率32.8% (2019年：36.1%)。

其他收入及收益淨額

截至2020年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,224.0百萬元，較2019年同期約人民幣1,139.7百萬元增加7.4%，主要包括利息收入約人民幣386.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣189.0百萬元。

銷售及營銷開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣419.4百萬元，較2019年同期約人民幣374.9百萬元增加11.9%，主要由於銷售佣金增加所致。本期銷售佣金增加，和本期物業銷售收入增加一致。

行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣813.6百萬元，較2019年同期約人民幣912.9百萬元減少10.9%。該減少主要由於本集團嚴格管控行政開支所致。

其他營運開支淨額

本集團截至2020年6月30日止六個月的其他營運開支約人民幣3.3百萬元(2019年：約人民幣9.1百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣352.2百萬元(2019年：約人民幣3,054.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

截至2020年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣546.5百萬元(2019年：約人民幣1,004.7百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至2020年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣1,704.0百萬元，較2019年同期約人民幣2,157.9百萬元減少21.0%，主要由於2020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2020年6月30日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣3,660.1百萬元(2019年：約人民幣6,149.2百萬元)。截至2020年6月30日止六個月，按權益合併淨利潤率為17.8%(2019年：35.9%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020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54,439.8百萬元(2019年12月31日：約人民幣56,734.0百萬元)，較2019年12月31日減少4.0%。

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6月30日，受限制現金的賬面金額約人民幣5,834.1百萬元(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28,456.9百萬元、人民幣27,583.2百萬元及人民幣25,277.8百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣8,721.2百萬元將於一年內償還，約人民幣11,527.5百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣8,208.2百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,883.7百萬元將於一年內償還，約人民幣21,720.3百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣1,979.2百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣20,827.5百萬元將於一年內償還，約人民幣4,450.3百萬元將於兩年至五年內償還。

於2020年6月30日，本集團約人民幣25,266.8百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣27,851.5百萬元的樓宇、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2020年6月30日總額約人民幣2,735.5百萬元及人民幣2,351.0百萬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6月30日，除總額約為人民幣3,699.2百萬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2020年6月30日，負債比率為59.2%(2019年12月31日：75.4%)。

匯率波動風險

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

於2020年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率下降，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於2020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16,549.3百萬元(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6月30日的財務資料及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6月30日及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

回顧2020上半年，一場突如其來的疫情對全國經濟及房地產市場造成了不小的衝擊，為應對疫情帶來的影響，國家宏觀政策逆週期調節力度明顯加大，地方因城施策亦更靈活。在各地政府堅持房住不炒的定位下，房價並沒有因為疫情期間成交量低迷而大跌，也沒有大範圍的因為疫情穩定市場復甦而再次大漲，房價保持相對穩定水平。隨著疫情穩定控制後，前期積壓的購房需求逐漸釋放，房地產市場持續恢復。據國家統計局數據顯示，2020上半年全國房地產開發投資約6.3萬億，同比增長1.9%，1-5月份為下降0.3%；全國商品房銷售額接近6.7萬億，同比下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2個百分點。

2020上半年，疫情驅使全球經濟格局再次發生重大轉變。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，中國經濟的復甦和基礎再造對於全球經濟具有標誌性和引領性意義。針對房地產行業，中央政策層面繼續堅持「房住不炒」的定位，落實城市主體責任，落實穩地價穩房價穩預期目標。從釋放流動性方面加強市場生產力的復甦，央行三度降準，釋放長期資金約1.75萬億元，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，5、6兩月迭創2018年以來新低。另外在土地出讓及房地產交易環節為市場及企業減壓，土地出讓政策涉及取消限制性規定、增加優質土地供應、延期或分期繳納土地款、延長竣工期限；房地產交易政策涉及放鬆預售、放鬆限價、人才新政變相鬆綁限購、購房補貼及公積金政策調整。

業務回顧

面對複雜多變的外部環境，集團持續穩步提升經營質量。2020上半年預售額合計人民幣368億元，同比增長2%，平均銷售價格約為人民幣16,700元/平方米，與2019年同期相比基本持平。按預售金額貢獻劃分，目前在售120個項目中，37%來自粵港澳大灣區，37%來自長三角區域；按城市等級劃分，87%來自一二線城市。

2020上半年，集團共推出北京領匯長安、寧波美雲閣府、太倉錦著天逸花園、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。

集團堅持以客為先的態度，不斷創新求變，持續向市場提供高質量產品，並提升客戶服務水平以增強客戶忠誠度，品牌在行業內受到廣泛認可。2020上半年，在中指院、中國房地產協會、觀點地產機構等眾多知名機構評選活動中，集團及旗下各版塊憑藉強勁的綜合實力，再斬獲多個獎項：中國房地產上市企業30強、中國房地產百強企業盈利性TOP 10、中國房地產開發企業綜合發展10強、中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10、值得資本市場關注的房地產公司、商業地產百強企業第8名、中國物業服務百強服務質量領先企業TOP 10。

2020上半年，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。報告期內，集團通過公開市場招拍掛及合作開發，成功在廣州、杭州、蘇州、成都等城市獲取10個項目，合計新增總建築面積111萬平方米，總土地成本共計人民幣93億元，權益建築面積88萬平方米，權益土地成本為人民幣72億元，補充總可售貨值約人民幣230億元。按金額計算，上半年新增土地權益比達77%，權益比例有所提升；粵港澳大灣區及長三角區域佔比達89%，仍是重點佈局區域；一二線城市佔比達91%，聚焦戰略不變。

截至2020年6月30日止，集團旗下共擁有165個項目，分佈於內地及香港共40個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,636萬平方米，總建築面積約2,475萬平方米，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。

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。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，集團已在廣州、佛山及深圳持續推進32個城市更新項目。今年初以來廣州3個項目已啟動拆遷，另有1個項目已成功轉化，城市更新步伐持續加速推進，集團以實際行動為粵港澳大灣區城市群의 蓬勃發展再添活力。

投資性物業

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商業項目共34個，其中商場8個，寫字樓8個，酒店18個。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，持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐。

(1) 購物中心

秉承「藝述·生態·樂活」的理念，合景泰富集團已成功開拓摩方、悠方、悠方天地三大購物中心產品線，傳承城市當地文化底蘊的同時，為每個商業綜合體精準定位。集團通過引入不同品牌、優質餐飲與娛樂等，滿足家庭休閒娛樂需求，實現小型城市生活閉環。

2020上半年，一場疫情令全國購物中心的銷售客流在新春期間均受到較大幅度的影響，零售業面臨新的挑戰。集團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20天租金減半措施，保障商家利益，同心合力共克時艱。二季度開始國內疫情防控趨於穩定，五一小長假期間，集團旗下商場銷售環比提升超50%，整體客流恢復85%，會員新增兩萬。隨著疫情防控持續向好，全國各地學生開學復課，標誌著防控進入常態化階段，目前集團旗下商場的客流量已基本恢復至疫情前水平，上半年商場整體出租率及租金收入與去年同期相比基本持平。

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。展望2020下半年，成都摩方及U8酒吧街將迎來盛大開業，連同已開業的成都悠方及周邊住宅及配套強聯動，在成都的金融高新區構建一個更全面的商業集群，真正形成完整的一站式生活消費體驗鏈。

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，加上未來新開業的商場將為租金收入增長開啟引擎，預計集團商場租金收入在未來幾年實現快速增長。

(2) 寫字樓

合景泰富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。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。

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，疫情期間集團寫字樓出租率及租金收繳率保持穩定高水平。憑藉優越的地理位置，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TQM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，將助力集團租金收入快速增長。

(3) 酒店

目前，集團旗下已開業18個酒店，包括與國際酒管集團合作，及運營自有品牌木蓮莊酒店。過去7年，木蓮莊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鏈接，切合了中高端商務人士以及新中產的需求，從而帶動對消費潛力的良好引導和釋放。透過多產品線打造及品牌迭代化發展，致力為新生代提供多維度旅居生活體驗，全方位滿足不同消費群體的出行需求。

上半年疫情衝擊下對酒店業的發展帶來了挑戰，隨著國內疫情得到有效控制，商務出差逐漸恢復，集團酒店經營逐漸向穩。展望2020下半年，成都W酒店將在萬眾期待中迎來開業，創造集設計、音樂、時尚和活力為一體的新觸點，點燃成都城南繁華不夜城。而木蓮莊酒店則將在全國主要一二線城市，綜合運用重資產及輕資產模式進行擴張。從初始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，木蓮莊酒店快速擴展。未來五年內，木蓮莊酒店管理集團將立足南粵大地，開疆拓土布局全國，形成獨具自身特色的酒店生態產業鏈。

深耕商業，締造城市價值，創建全業態商業鏈。合景泰富商業不斷拓展，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，並通過「一合」APP，整合旗下地產開發及資產運營各板塊的業務，為客戶打造一站式服務平台。

展望

展望2020年下半年，全國市場平穩，房地產行業的政策關鍵詞仍是「房住不炒、因城施策、平穩發展」。各地仍繼續深化落實「因城施策」，在市場逐步恢復下，預期政策仍在供應端有所支撐，需求端的「強刺激」政策難以落地，人才購房補貼及落戶放鬆仍是長效改革機制。另一方面，為穩就業、穩經濟，下半年貨幣政策將保持資金面流動性充裕，助推市場需求釋放，房企資金進一步改善。

2020年是中國的全面小康年，同時也是中國「十三五」規劃與「十四五」規劃的交接年，政策目標不侷限於短期總量效果，更關注中長期結構效應。此次《政府工作報告》提出，要「加快落實區域發展戰略」，特別是「深入推進京津冀協同發展、粵港澳大灣區建設、長三角一體化發展」，因此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下半年，集團將推出約20個全新項目，包括廣州臻濶·名鑄、深圳臻林天匯大廈、杭州春來曉園、蘇州悅四季華庭、成都臻林、重慶天鑾等項目。集團2020下半年可售貨值達人民幣1,300億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比45%，長三角區域佔比30%，若按城市等級劃分，一二線城市佔比87%。

經過多年的探索及努力，集團已實現了各產業板塊優勢互補、資源整合、協同發展的良好局面，為合景的未來發展提供了堅實基礎。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，及未來城市更新的加速轉化，將有力支撐集團未來銷售規模持續穩步增長。投資物業板塊，專注於一二線城市核心區位，未來開業更多商業物業，將帶動租金收入快速增長。展望未來，集團將繼續深耕專業，專注產品，以客戶為中心，鑄就行業領先！

本集團物業發展情況概覽

於2020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	1,372	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	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	323	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來(前稱荔湖)	廣州	別墅／酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	115	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	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	164	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	28	40
14	臻林(前稱臻林)	廣州	住宅	15	40
15	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	168	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	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
19	合景中心	廣州	寫字樓／商業	8	50

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 (%)
20	廣州科學城酒店A地塊	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	臻湓·名鑄(前稱臻湓)	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	78	62.5
24	臻湖譽園(前稱廣州增城 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	廣州從化城南項目	廣州	住宅/商業	92	100
27	廣州從化城北項目	廣州	住宅/商業	284	100
28	IFP	廣州	寫字樓/商業	61	100
29	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
30	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
31	W酒店/W酒店式公寓	廣州	酒店/酒店式公寓	80	100
32	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
33	峰匯國際	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	33	100
34	蘇州領峰	蘇州	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	111	100
35	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅/商業	1	100
36	領匯廣場	蘇州	服務式公寓/寫字樓/商業	26	100
37	萬匯大廈	蘇州	寫字樓/商業/酒店	32	100
38	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅/商業	2	100
39	拾鯉	蘇州	住宅/商業	4	20
40	望月灣雅舍	蘇州	住宅	16	50
41	天鵝港華庭	蘇州	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	66	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)	本集團 所佔權益 (%)
42	明月濱河	蘇州	住宅／商業	48	51
43	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	38	49
44	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	53	100
45	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	244	100
46	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	147	50
47	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	589	55
48	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	62	100
49	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	2	100
50	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	10	50
51	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	28	50
52	摩方	北京	商業	16	100
53	映月台	北京	住宅／商業	16	100
54	寰匯公館I(前稱北京合景 中心I)	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
55	寰匯公館II(前稱北京合景 中心II)	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	124	100
56	灩澦新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
57	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	201	100
58	天匯	北京	住宅	39	100
59	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	29	51
60	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	117	100
61	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	343	100
62	白鷺洲(前稱海南臨高項目)	海南	住宅／商業	34	20

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 (%)
63	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
64	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	19	51
65	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	26	51
66	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	49	50
67	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	54	51
68	天悅	上海	住宅	60	100
69	合景生命科谷(前稱上海青 浦項目)	上海	寫字樓／商業	121	90
70	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	418	25
71	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
72	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	105	100
73	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業	261	100
74	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	60	100
75	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 商業／酒店	160	100
76	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	76	100
77	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	99	34
78	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
79	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	421	100
80	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
81	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
82	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	37	100
83	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
84	寰匯(前稱杭州臨平項目)	杭州	服務式公寓／商業	15	60
85	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	46	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 (%)
86	春來曉園	杭州	住宅/商業	64	50
87	攬月臻翠府	杭州	住宅/別墅/寫字樓/商業	104	100
88	天樾四季城	杭州	住宅/商業/酒店	46	25
89	尚都薈	南京	住宅/寫字樓/商業	2	50
90	和峰南岸	南京	住宅/商業	15	19.75
91	如意名邸	南京	住宅/商業	21	50
92	瀧景	佛山	住宅/別墅/服務式公寓/ 寫字樓/商業	1,049	50
93	佛山天鑾	佛山	住宅/商業	105	51
94	濱江首府	佛山	住宅/服務式公寓/商業	80	33.3
95	合景陽光城·領峰	佛山	住宅/服務式公寓/商業	21	50
96	龍悅江山	佛山	住宅/商業	37	34
97	映月灣	合肥	住宅/商業	138	100
98	廬月灣	合肥	住宅/商業	1	100
99	廬江壹號	合肥	住宅/商業	110	80
100	公園天下	合肥	住宅	1	50
101	悅湖四季	武漢	住宅/別墅/商業	78	60
102	梧桐四季I	武漢	住宅/別墅/商業	55	100
103	梧桐四季II	武漢	住宅/別墅/商業	142	100
104	保利合景·瓏灣	徐州	住宅/商業	1	50
105	香悅四季	徐州	住宅/商業	11	50
106	新樂府一期	徐州	住宅	1	33
107	新樂府二期	徐州	住宅/商業	34	33
108	瓏樾東方	徐州	住宅	155	100
109	海鹽天峻	嘉興	住宅/商業	22	100
110	嘉善光耀城	嘉興	住宅	4	25
111	合景尚峰	嘉興	住宅	52	100
112	臨海天峻	台州	住宅	3	100
113	臨海天峻璽悅	台州	住宅/商業	11	80

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 (%)
114	臨海公館	台州	住宅／商業	92	100
115	萬家之星	台州	住宅／商業	16	33
116	合景領峰	台州	住宅／商業	33	100
117	柏景灣	濟南	住宅	105	49
118	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	26	20
119	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
120	董浜香悅四季	常熟	住宅	13	40
121	褐石源築	常熟	住宅	16	25
122	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
123	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
124	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	326	100
125	映月台	重慶	住宅／商業	18	39
126	江州錦雲	重慶	住宅／商業	47	50
127	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	35	50
128	璟月台	重慶	住宅／商業	71	50
129	錦著天逸花園	太倉	住宅	118	100
130	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	23	20
131	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅／商業	40	45
132	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	26	50
133	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	129	100
134	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	49	33
135	映月台	中山	住宅／商業	56	50
136	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	21	51
137	悅湖四季	南通	住宅	47	70
138	南通崇川項目	南通	住宅	39	100
139	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	100	100
140	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,016	100
141	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
142	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	66	51
143	臻林天匯大廈(前稱深圳南山項目)	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	46	55
144	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	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 (%)
145	紹興項目	紹興	住宅／別墅	37	24.9
146	合景東峻閱山郡	惠州	住宅／商業	309	100
147	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
148	惠州龍門項目 — 教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
149	疊翠峰	江門	住宅	37	100
150	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	130	100
151	天璽	溫州	住宅／商業	81	100
152	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／別墅／商業	22	12.5
153	雍景灣	東莞	住宅／別墅	50	20
154	揚州領峰	揚州	住宅／商業	194	100
155	寧波北侖項目	寧波	住宅	26	49
156	寧波中駿合景府	寧波	住宅	50	49
157	美雲閣府	寧波	住宅	40	50
158	眉山領峰	眉山	住宅／商業	119	100
159	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	115	34
160	南麓山居	郴州	住宅／別墅	73	50
161	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	75
162	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	37	100
163	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	260	51
164	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
165	尚·瑋滙	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團僱用總數約9,960名僱員。截至2020年6月30日止六個月，總員工成本約人民幣920.8百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金。

本公司已採納股份獎勵計劃及購股權計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，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2020年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣40分(2019年：每股人民幣32分)。中期股息將以人民幣宣派並以港元現金派付，預期於2021年1月15日(星期五)或前後派付予於2020年9月18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2020年9月14日(星期一)至2020年9月18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2020年9月11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2020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準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2020年6月30日止六個月內已遵守標準守則之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020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2020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2020年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，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。