

以心築家
創建未來

2020 中期報告

合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司 股份代號:1813

目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	8
其他資料	26
項目概覽	36
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	37
簡明合併全面收益表	38
簡明合併財務狀況表	39
簡明合併權益變動表	41
簡明合併現金流量表	42
簡明合併中期財務資料附註	44

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
譚振輝
李彬海

公司秘書

陳健威

法定代表

孔健岷
陳健威

審核委員會

譚振輝(主席)
李嘉士太平紳士
李彬海

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
李彬海

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
李彬海

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
85樓8503-05A室

股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House — 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行(中國)有限公司
中國銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中信銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwggroupholdings.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於1995年成立，其股份於2007年7月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富集團一直專注於高質素物業的開發、銷售、營運和管理。

經過25年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州、深圳、佛山為中心的華南區域，以上海、杭州、蘇州、合肥為中心的華東區域，以成都、重慶、南寧為中心的西南區域，以北京、天津為中心的華北區域，以武漢為中心的華中區域之發展戰略佈局。2017年起本集團更成功邁向香港，完善全國性戰略佈局。

本集團目前擁有總土地儲備面積能滿足未來三至五年的發展所需。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，本集團2017年起實行快速增長的戰略，以期繼續以住宅物業為主力之同時，保持如寫字樓、酒店及購物中心等長期持有型商業地產的比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

本人欣然提呈本集團截至2020年6月30日止半年業績。本集團錄得按權益合併收入約人民幣20,606.9百萬元，較2019年同期增加20.4%。核心利潤為人民幣3,302.3百萬元，較2019年同期增加31.4%。

本公司董事會(分別為「董事會」及「董事」)決議宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣40分。

1、銷售穩步增長，有信心達成全年銷售目標

2020年伊始，突如其來的新冠肺炎疫情讓全國上下生產活動、銷售等活動都戛然而止，房企的營銷也面臨嚴峻挑戰。集團營銷結合實際形勢，積極求變，開拓「合景雲選家」線上營銷平台，鼓勵客戶線上購房，足不出戶安心置業，讓客戶在線瞭解集團旗下所有房源動態，同時積極利用及增加快手、抖音等直播平台及垂直媒體的引流效果。

2020年也是合景泰富集團成立25週年的盛典，藉此東風，集團營銷推出「合禮中國，守望同行 — 25週年合禮好房季」活動，以創新便捷的線上營銷模式，真切關注客戶的購房需求，著眼解決疫情當前的置業屏障，使得上半年集團合約金額穩步增長至人民幣367.64億。

集團2020年全年銷售目標為人民幣1,033億元，下半年，集團將推出約20個全新項目，集中位於廣州、深圳、杭州、蘇州、成都、重慶等市場需求較大的城市。我們相信，基於大灣區、長三角佈局及一二線城市優質充足的可售貨值，將有力支撐集團銷售規模持續增長，有信心完成全年銷售目標。

2、穩健投拓，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市發展

合景泰富集團作為根植廣州，輻射全國的老牌粵系房企，25年來深耕粵港澳大灣區。大灣區9城2區，集團目前已覆蓋8城1區，其中主要城市已佈局廣州、深圳、佛山、香港，樞紐城市已佈局中山、江門、肇慶、東莞、惠州。長三角區域則以杭州、上海、蘇州作為中心城市，輻射到周邊環一線城市圈內的強二三線城市，目前在長三角已佈局17個城市。除兩大區域外，集團以點狀分佈，佈局以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的西南區域。

2020上半年，土地市場整體供應量偏少，集團主要通過招拍掛及合作開發方式獲取土地，並積極推進城市更新進展。展望下半年，預期地方政府推地節奏將加快，收併購市場也將有更多合適的機會，集團將綜合運用多種土地投拓方式，在核心佈局區域及主要一二線城市深耕拓展。

舊改方面，集團曾參與廣州獵德村改造並擁有成功範例和經驗，集團擁有住宅開發和商業地產綜合運營的實力和優勢，隨著過去幾年集團建立城市更新團隊積蓄力量，加上大灣區舊改政策指導明朗及具體化，今年集團在城市更新方面加速推進。今年3月以來，廣州紅衛村、雙沙村及南崗村已啟動拆遷，有賴政府對舊改的支持和推動，我們在疫情特殊時期仍能按計劃動工，推進項目進展，預計部分舊改項目可在今年開始實現轉化。展望更遠的將來，城市更新將為集團補充大灣區核心城市中心城區一小時經濟圈的優質土儲，持續釋放可售貨值，出租物業亦可為集團持續帶來租金收入，提供穩定現金流。

3、成功抓住市場窗口融資，財務穩健，利潤率保持高水平

境內債方面，集團旗下境內單一最大主體廣州合景控股集團有限公司已取得交易所公開發行公司債券人民幣45億額度，及非公開發行公司債券人民幣80億額度，並已於今年3月成功非公開發行人民幣10億元公司債券，期限為2+1年，發行利率為5.75%；於今年8月成功公開發行人民幣18億元公司債券，期限2+1年，發行利率5.6%。境外債方面，集團抓住發債窗口進行再融資，今年1月成功發行3億美元債，期限為7年，發行利率為7.40%；今年8月成功發行2億美元債，期限為5年，發行利率為5.95%。在今年流動性偏寬鬆的背景下，市場融資成本有所下降，預期全年融資成本仍有下行空間。境內外債券的成功發行，體現了管理層對資本市場的敏銳捕捉，更有賴境內外投資者對集團的廣泛認可。

現時集團手持充足現金，增加了安全邊際，有利於更好地應對本次疫情造成的影響和潛在的風險，報告期內集團平均融資成本下降0.2個百分點至6.2%，毛利率及核心利潤率分別為32.9%和24.5%，持續保持行業內較高的盈利水平。在規模增長的道路上，集團有息負債規模可控，融資成本穩定在合理水平，利潤率始終保持在高水平，整體財務穩健。展望2020下半年，集團將重點提升週轉創造有現金流的利潤，權衡利潤和週轉效率。

4、科技賦能，整合全面多元業態

合景泰富以新技術、新思維不斷突破，科技賦能，實現創新與穩步增值。在夯實地產業務的基礎上，通過SAP系統積極整合多元業態，使資金管理與業務緊密結合，從業務全過程落實集團對審批流程、業務規範、預算、核算規則的管控，防控運營風險。透過統一業務前後端數據口徑，整合了客戶、供應商、項目、產品、房源、銀行賬號等各個資源管理中心，大幅提升了數據的可靠性、真實性、及時性，實現規模運營。

同時為完善商業板塊，集團升級由物業管理、客戶服務、會員管理、合景雲平台四大體系組成的後服務端體系，建設「一合」線上平台，整合商業運營、物業服務及資產服務等多元服務，以科技賦能與協作共創的方式，圍繞人們的美好生活需要築造閉環生態圈。

5、展望

過去半年，疫情從突發到穩定，改變著社會、行業和人們的消費行為。公司一直堅持有質量的發展，積極應對外部環境的變化，主動創新求變、調整策略、調配資源，以積極的態度應對市場的變化。

對於未來，我們充滿期待。我們相信房地產市場將維持平穩復甦的發展形勢。公司將始終圍繞規模、效率、利潤三個維度尋求平衡的發展，以客戶和產品品質為中心，更新迭代產品，用心服務，以多元業態協同發展為戰略，共生共贏，迎接合景泰富集團下一個12年！

6、致謝

本人謹代表集團和董事會向全體股東、廣大投資者、合作伙伴以及長久以來支持和幫助我們的一眾客戶，致以最誠摯的感謝。感謝各位董事、管理層及全體員工，合景泰富因有你們的傑出智慧和不懈努力得以發展壯大。乘風破浪，揚帆起航，2020下半年已拉開序幕，全體合景人將站在新的起點奮力拚搏，勇攀高峰，攜手創造一個新的時代。

主席

孔健岷

2020年8月27日

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的蓬勃發展再添活力。

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年下半年，集團將推出約20個全新項目，包括廣州臻湓·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年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

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 (%)
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
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	臻溢•名鑄(前稱臻溢)	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

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 (%)
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
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

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 (%)
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	豔瀾新宸	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

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 (%)
62	白鷺洲(前稱海南臨高項目)	海南	住宅／商業	34	20
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

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 (%)
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
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

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 (%)
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
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

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 (%)
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

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 (%)
137	悦湖四季	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
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

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 (%)
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。

董事及主要行政人員的權益

於2020年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據聯交所證券上市規則(「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」)知會本公司及聯交所如下：

(i) 本公司於股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下子女 之權益)	公司權益 (受控法團 之權益)	其他權益		
孔健岷	-	-	1,592,317,652 ⁽³⁾	399,053,500 ^{(2)及(3)}	1,991,371,152	62.68%
孔健濤	-	-	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ^{(2)及(4)}	1,700,189,687	53.52%
孔健楠	-	-	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ^{(2)及(5)}	1,698,100,000	53.45%
蔡風佳	148,732 ⁽⁶⁾	112,000 ⁽⁷⁾	-	280,500 ⁽⁸⁾	541,232	0.02%
李嘉士太平紳士	30,000	-	-	-	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	-	-	-	30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2020年6月30日已發行的股份總數(即3,176,933,463股普通股)而計算。
- (2) 於2018年12月30日，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、晉得顧問有限公司(「晉得」)、正富顧問有限公司(「正富」)及和康投資有限公司(「和康」)訂立股權重組協議(「股權重組協議」)，據此，(i)晉得同意轉讓179,715,000股本公司股份予正富及轉讓144,338,500股本公司股份予和康；(ii)孔健濤先生同意轉讓於晉得的15%股權予孔健岷先生，而孔健楠先生同意轉讓於晉得的8.5%股權予孔健岷先生；及(iii)孔健岷先生同意轉讓於正富的76.5%股權予孔健濤先生，而孔健楠先生同意轉讓於正富的8.5%股權予孔健濤先生(「股權重組」)。股權重組於2018年12月30日完成。完成股權重組後，(i)晉得由孔健岷先生全資擁有，直接持有1,299,046,500股本公司股份；(ii)正富由孔健濤先生全資擁有，直接持有254,715,000股本公司股份；及(iii)和康由孔健楠先生全資擁有，直接持有144,338,500股本公司股份。

於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議(「股東協議」)，以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,991,371,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司所持的293,271,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 於2020年6月30日，根據股份獎勵計劃(定義見下文)，本公司向蔡風佳先生授出合共231,000股的獎勵股份已歸屬，其中82,268股獎勵股份已由受託人賣出，以作繳納中國預扣稅之用。獎勵股份的進一步詳情載於本報告「股份獎勵計劃」節內。
- (7) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。
- (8) 此等股份為本公司授予蔡風佳先生而仍未歸屬的獎勵股份權益。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益金額
孔健濤	配偶權益 ⁽¹⁾	3,000,000美元
	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元

附註：

- (1) 孔健濤先生的配偶及卓濤(孔健濤先生全資擁有的公司)分別持有3,000,000美元及2,000,000美元本公司發行之於2024年到期本金總額300百萬美元之7.40%優先票據(「優先票據」)。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為擁有分別由其配偶及卓濤持有上述優先票據金額中的權益。

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得顧問有限公司	1,000	100%

除上文及分別在第29及32頁的「主要股東及其他人士權益」及「股份獎勵計劃」節所披露者外，於2020年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士權益

於2020年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

名稱	身份	好倉(L)／ 淡倉(S)／ 可供借出(LP)的 所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
晉得顧問有限公司 （「晉得」） ⁽²⁾	實益擁有人	1,299,046,500 (L)	40.89%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	399,053,500 (L)	12.56%
英明集團有限公司 （「英明」） ⁽³⁾	實益擁有人	293,271,152 (L)	9.23%
正富顧問有限公司 （「正富」） ⁽⁴⁾	實益擁有人	254,715,000 (L)	8.02%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,443,385,000 (L)	45.43%
和康投資有限公司 （「和康」） ⁽⁵⁾	實益擁有人	144,338,500 (L)	4.54%
	根據證券及期貨條例第317(1)(a)條 須披露的協議之其他訂約方權益	1,553,761,500 (L)	48.91%
Citigroup Inc.	受控法團權益	157,275,592 ⁽⁶⁾ (L)	4.95%
		40,066,631 ⁽⁶⁾ (S)	1.26%
	核准借出代理人	116,205,852 ⁽⁶⁾ (L及LP)	3.66%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2020年6月30日已發行的股份總數(即3,176,933,463股普通股)而計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；及(ii)根據股東協議，由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。
- (6) Citigroup Inc. 透過其多間受控法團或核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括透過以實物交收非上市股票衍生工具所產生的權益。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括透過以實物交收非上市股票衍生工具及以現金交收非上市股票衍生工具所產生的權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

截至2020年6月30日止六個月內，購股權計劃的購股權詳情如下：

承授人	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目				於2020年 6月30日	緊接授出日 期前每股 收市價 (港元)
				於2020年 1月1日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效		
僱員 ⁽¹⁾	13.02.2018	13.02.2019至 13.02.2022 ⁽²⁾	11.12	1,494,000	-	(184,000)	(141,000)	1,169,000	10.70
總計				1,494,000	-	(184,000)	(141,000)	1,169,000	

附註：

- 期內，所有購股權已授予本集團的若干僱員。概無承授人為本公司董事、最高行政人員或主要股東，或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）。
- (i)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿一週年（即2019年2月13日）行使；(ii)所獲授購股權的三分之一可於授出日期起滿兩週年（即2020年2月13日）行使；及 (iii)所獲授之餘下全部購股權可於授出日期起滿三週年（即2021年2月13日）行使。

購股權估值

本公司採用二項期權定價模型（「該模式」）就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日使用該模式釐定購股權的公允值為約人民幣3,282,000元。購股權的公允值於授出日採用如下假設進行估值：

股息收益率	7.18%
預計波動率	43.35%
無風險利率	0.84%
購股權預計期限（年）	4年
加權平均股價	11.12港元

截至2020年6月30日止六個月，本集團於損益表中確認股權為基礎的費用約人民幣217,000元（2019年：約人民幣580,000元）。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰及激勵若干本公司及／或任何本集團成員公司僱員(「合資格參與者」)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與若干合資格參與者之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則(「計劃規則」)，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者(不包括計劃規則所界定的任何除外參與者)以入選參與者(「入選參與者」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

截至2020年6月30日止六個月內，股份獎勵計劃下之獎勵股份詳情載列如下：

承授人	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目				於2020年 6月30日
			於2020年 1月1日	於期內 授出	於期內 歸屬	於期內 失效	
蔡風佳 (執行董事)	19.01.2018	(1)	185,000	—	(92,500) ⁽⁴⁾	—	92,500
	08.04.2019	(2)	138,000	—	(46,000) ⁽⁴⁾	—	92,000
	14.04.2020	(3)	—	96,000	—	—	96,000
本公司若干附屬公司的董事	19.01.2018	(1)	1,160,000	—	(580,000) ⁽⁵⁾	(41,500)	538,500
	08.04.2019	(2)	636,000	—	(212,000) ⁽⁵⁾	—	424,000
	14.04.2020	(3)	—	415,500	—	—	415,500
其他合資格參與者	19.01.2018	(1)	199,000	—	(99,500)	—	99,500
	08.04.2019	(2)	148,500	—	(49,500)	—	99,000
	14.04.2020	(3)	—	78,000	—	—	78,000
其他獨立合資格參與者	19.01.2018及 18.10.2018	(1)	1,037,000	—	(518,500) ⁽⁵⁾	(41,500)	477,000
	08.04.2019	(2)	1,068,000	—	(335,500) ⁽⁵⁾	(102,500)	630,000
	14.04.2020	(3)	—	1,348,500	—	—	1,348,500
總計			4,571,500	1,938,000	(1,933,500)	(185,500)	4,390,500

附註：

- (1) 根據計劃規則，於2018年1月19日和2018年10月18日授出的獎勵股份應於2019年至2021年每年的1月19日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- (2) 根據計劃規則，於2019年4月8日授出的獎勵股份應於2020年至2022年每年的4月8日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- (3) 根據計劃規則，於2020年4月14日授出的獎勵股份應於2021年至2023年每年的4月14日分三期歸屬，或由董事會批准的較早日期歸屬。
- (4) 根據計劃規則，本公司授予蔡風佳先生合共138,500股的獎勵股份於期內歸屬，其中26,567股及22,811股獎勵股份已由受託人分別以平均價10.9498港元及11.5993港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- (5) 根據計劃規則，本公司授予其若干附屬公司的董事及其他獨立合資格參與者合共1,646,000股的獎勵股份於期內歸屬，其中224,301股及159,689股獎勵股份已由受託人分別以平均價10.9498港元及11.5993港元賣出，以作繳納中國預扣稅之用。

附屬公司的股份獎勵安排

於2020年6月24日，合景悠活集團控股有限公司（「合景悠活」，本公司當時的全資附屬公司）採納僱員股份獎勵安排（「股份獎勵安排」）。

作為合景悠活的股份獎勵安排的一部份，於2020年6月24日，本公司按面值認購35股合景悠活股份。該認購事項完成後，合景悠活成為由本公司及美和國際有限公司（「美和」，本公司全資附屬公司）分別擁有約97.22%及2.78%的權益。

緊隨上述認購事項完成後，於2020年6月24日，為獎勵合景悠活集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生（「徐先生」）對合景悠活及其附屬公司（「合景悠活集團」）的貢獻、提升其士氣及對合景悠活集團的忠誠，本公司（美和當時的唯一股東）董事會批准將美和（持有一股合景悠活股份）的全部已發行股本轉讓予徐先生，代價為6,075,000美元，金額經參照美和於2020年5月31日持有合景悠活股份的公允價值，並計入徐先生對合景悠活集團所作貢獻而定。股份轉讓經已完成及代價已於2020年6月24日由孔健岷先生（本公司的控股股東）提供的貸款清付。

該股份轉讓完成後，合景悠活成為由本公司及徐先生（通過美和）分別擁有約97.22%及2.78%的權益。

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

本公司已採納上市規則附錄十所載之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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2019年年報日期後的董事資料變動情況如下：

- 李嘉士太平紳士在中國太平洋保險(集團)股份有限公司(為聯交所主板上市的公司，股份代號：2601)於2020年5月12日舉行的股東週年大會上退任為其獨立非執行董事。

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日止六個月之中期報告。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

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。

根據上市規則第13.18條作出之披露

2017年1月27日的融資協議

於2017年1月27日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及創興銀行有限公司(作為原貸款人)、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司及東亞銀行有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司分別為1,485百萬港元及150百萬美元的可轉讓雙幣定期貸款融資及250百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議I」)，期限自融資協議I日期起計48個月。

根據融資協議I之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議I項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2017年1月27日的公告。

2018年6月5日的融資協議

於2018年6月5日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就有關授予本公司可轉讓之港元及美元雙幣定期貸款融資及500百萬美元的超額貸款權訂立融資協議(「融資協議II」)，期限自融資協議II日期起計48個月。

根據融資協議II之條款，本公司已承諾(其中包括)促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議II項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為2018年6月5日的公告。

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。

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。

廣州 - 32個項目

- 應佔權益總建築面積約4,170,000平方米
- 嶺山國際
- 環球都會廣場
- 大匯廣場(包含天璽及天盈廣場)
- 龍運廣場
- 天峻
- 花語水岸
- 月美雲來(前稱荔湖)
- 花漫裏
- 環區商業廣場
- 匯金中心(包含悅峰及匯金東翼)
- 粵庭峰
- 粵庭花園
- 南沙水院
- 瑤林(前稱瑤林)
- 萬寶瑤苑
- 陽雲花園
- 廣州永旺夢樂城耀萊
- 廣州高第街
- 合景中心
- 廣州科學城酒店A地塊
- 廣州科學城酒店B地塊
- 瑤庭·名園(前稱瑤庭)
- 香園四季花園
- 瑤庭園(前稱廣州瑤庭園項目)
- 廣州華南聯合產業園項目
- 廣州從化城東項目
- 廣州從化城北項目
- IFP
- 廣州東區福爾喜來登酒店
- 花都木蓮莊酒店
- W酒店/W酒店式公寓
- 廣州木蓮莊酒店

佛山 - 5個項目

- 應佔權益總建築面積約1,292,000平方米
- 滙景
- 佛山天璽
- 佛山龍禧
- 合景陽光城·領峰
- 龍悅江山

惠州 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約381,000平方米
- 合景東映蘭山郡
- 惠州龍門項目 - 教育用地[2019]011號地塊
- 惠州龍門項目 - 教育用地[2019]014號地塊

深圳 - 4個項目

- 應佔權益總建築面積約321,000平方米
- 深圳坂田項目
- 合景同創廣場
- 瑤林大匯大廈(前稱深圳南山項目)
- 深圳龍華項目

肇慶 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約178,000平方米
- 肇慶瑞景峰
- 瑞州閣江府

江門 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約167,000平方米
- 疊翠峰
- 江門領峰

東莞 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約72,000平方米
- 東莞松山湖
- 瑞景園

香港 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約62,000平方米
- 香港聯洲項目
- 向·理盈

中山 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約56,000平方米
- 映月台

蘇州 - 11個項目

- 應佔權益總建築面積約381,000平方米
- 峰區國際
- 蘇州雲庭

南通 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約107,000平方米
- 蘇州四季
- 悅湖四季
- 南通崇川項目

上海 - 7個項目

- 應佔權益總建築面積約359,000平方米
- 上海環球都會廣場
- 上海領峰
- 上海峰匯
- 嘉譽灣
- 萬景峰
- 大景生命科谷(前稱上海青浦項目)

杭州 - 9個項目

- 應佔權益總建築面積約344,000平方米
- 杭州木蓮莊酒店
- 杭州映月台
- 杭州天璽
- 瑤庭東方
- 瑤庭(前稱杭州臨平項目)
- 觀采明月府
- 春來映湖
- 麗月瑤庭府
- 大觀四季城

合肥 - 4個項目

- 應佔權益總建築面積約250,000平方米
- 映月台
- 康江雲
- 康江雲
- 公關天下

徐州 - 5個項目

- 應佔權益總建築面積約202,000平方米
- 保利合景·龍灣
- 香悅四季
- 新樂府一期
- 新樂府二期
- 瑞景東方

揚州 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約194,000平方米
- 揚州領峰

台州 - 5個項目

- 應佔權益總建築面積約155,000平方米
- 臨海天峽
- 臨海天峽置悅
- 臨海公館
- 萬家之星
- 合景領峰

太倉 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約118,000平方米
- 錦華天逸花園

寧波 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約116,000平方米
- 寧波北金項目
- 寧波中融合景府
- 美雲合府

南通 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約107,000平方米
- 蘇州四季
- 悅湖四季
- 南通崇川項目

無錫 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約89,000平方米
- 無錫吳越東方
- 無錫麗悅雅苑
- 無錫天辰悅府

溫州 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約81,000平方米
- 天麗

嘉興 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約78,000平方米
- 海鹽天峽
- 嘉善光耀城
- 合景尚峰

南京 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約38,000平方米
- 尚都薈
- 和峰南岸
- 如意名邸

紹興 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約37,000平方米
- 紹興項目

常熟 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約29,000平方米
- 常熟香悅四季
- 石湖源

麗水 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約8,000平方米
- 留香園

天津 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約786,000平方米
- 津南新城
- 天津雲峰
- 天津領峰

北京 - 11個項目

- 應佔權益總建築面積約620,000平方米
- 香悅四季
- 悅湖四季
- 北京領峰
- 映月台
- 家匯公館I(前稱北京合景中心I)
- 家匯公館II(前稱北京合景中心II)
- 海瀾新築
- 天璽
- 領匯長安

濟南 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約157,000平方米
- 怡景園
- 鳳凰首府
- 天辰

南寧 - 7個項目

- 應佔權益總建築面積約1,127,000平方米
- 天匯廣場
- 合景國際金融廣場
- 合景天璽廣場
- 南寧香悅四季
- 南寧印象嶺南湖I
- 南寧印象嶺南湖II
- 南寧雲庭

柳州 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約1,116,000平方米
- 映月台
- 雲溪四季

成都 - 5個項目

- 應佔權益總建築面積約1,095,000平方米
- 萬景峰
- 成都雲峰
- 成都大峯
- 雲上
- 瑤林

重慶 - 6個項目

- 應佔權益總建築面積約544,000平方米
- 重慶天璽
- 重慶雲峰
- 映月台
- 江州雲峯
- 龍騰學府
- 瑤月台

海南 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約494,000平方米
- 汀湖海岸
- 月雲湖
- 白麗洲(前稱海南臨高項目)

武漢 - 3個項目

- 應佔權益總建築面積約275,000平方米
- 悅湖四季
- 梧桐四季I
- 梧桐四季II

昆明 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約260,000平方米
- 雲湖天境

梧州 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約256,000平方米
- 合景融迪冰雪小鎮

眉山 - 2個項目

- 應佔權益總建築面積約234,000平方米
- 眉山領峰
- 眉山江天嶽

郴州 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約73,000平方米
- 南麓山居

西安 - 1個項目

- 應佔權益總建築面積約37,000平方米
- 合景園樺

簡明合併中期財務資料

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		(9,043,069)	(6,915,418)
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	(1,704,006)	(2,157,922)
期內利潤		3,660,115	6,149,236
應佔：			
本公司擁有人		3,515,813	5,963,507
非控股權益		144,302	185,729
		3,660,115	6,149,236
本公司擁有人應佔每股盈利			
- 基本	9	人民幣110.7分	人民幣187.9分
- 攤薄	9	人民幣110.6分	人民幣187.7分

第44至66頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

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	(25,872)	(9,225)
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	(201,841)	(26,787)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(201,841)	(26,787)
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	(622,942)	(147,063)
期內全面收入總額	3,037,173	6,002,173
應佔：		
本公司擁有人	2,892,871	5,816,444
非控股權益	144,302	185,729
	3,037,173	6,002,173

第44至66頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併財務狀況表

		於	
		2020年 6月30日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	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
非流動資產總額		90,572,625	84,577,931
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	11	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
流動資產總額		127,324,825	129,744,748
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	12	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
付息銀行及其他借貸	13	33,432,437	23,728,043
應付稅項		10,556,733	9,926,137
流動負債總額		120,033,413	109,671,769
流動資產淨值		7,291,412	20,072,979
資產總額減流動負債		97,864,037	104,650,910

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
資產總額減流動負債		97,864,037	104,650,910
非流動負債			
租賃負債		1,887,691	1,895,326
附息銀行及其他借貸	13	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
非流動負債總額		52,452,499	66,408,319
資產淨值		45,411,538	38,242,591
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	304,163	303,972
儲備		38,378,290	35,490,786
非控股權益		38,682,453	35,794,758
		6,729,085	2,447,833
權益總額		45,411,538	38,242,591

第44至66頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	儲備金 人民幣千元 (未經審核)	匯兌 變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	以股權為 基礎員工 補償儲備 人民幣千元 (未經審核)	資產 重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留利潤 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	非控股權益 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日 (經審核)	303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,747,370	28,778,564	2,993,445	31,772,009
採納香港財務報告準則 第16號之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	38,877	38,877	—	38,877
於2019年1月1日 (經重述)(未經審核)	303,909	(125)	3,653,876	1,597,904	(1,524,775)	28,776	29,175	(57,546)	24,786,247	28,817,441	2,993,445	31,810,886
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	5,963,507	5,963,507	185,729	6,149,236
期內其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌 差額	—	—	—	—	(137,838)	—	—	—	—	(137,838)	—	(137,838)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(9,225)	—	—	—	—	(9,225)	—	(9,225)
期內全面收入／(虧損) 總額	—	—	—	—	(147,063)	—	—	—	5,963,507	5,816,444	185,729	6,002,173
發行獎勵股份	—	125	—	—	—	(125)	—	—	—	—	—	—
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	9,646	—	—	—	9,646	—	9,646
已宣派2018年末期股息	—	—	(983,962)	—	—	—	—	—	—	(983,962)	—	(983,962)
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,976	72,976
終止確認附屬公司 業務合併產生的非控股 權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,175,330)	(1,175,330)
收購非控股權益 並無失去控制權的一間 附屬公司股權變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,197	4,197
轉撥至儲備	—	—	—	219,069	—	—	—	—	(219,069)	—	—	—
於2019年6月30日	303,909	—	2,669,914	1,816,973	(1,671,838)	38,297	29,175	(12,411)	30,530,685	33,704,704	1,812,620	35,517,324
於2019年12月31日及 2020年1月1日	304,148	(176)	1,670,178	1,986,233	(2,153,100)	34,575	92,578	(343,409)	34,203,731	35,794,758	2,447,833	38,242,591
期內利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	3,515,813	3,515,813	144,302	3,660,115
期內其他全面虧損：												
換算為呈列貨幣的匯兌 差額	—	—	—	—	(597,070)	—	—	—	—	(597,070)	—	(597,070)
分佔換算合營企業的 匯兌差額	—	—	—	—	(25,872)	—	—	—	—	(25,872)	—	(25,872)
期內全面收入／(虧損) 總額	—	—	—	—	(622,942)	—	—	—	3,515,813	2,892,871	144,302	3,037,173
股權為基礎的補償費用	—	—	—	—	—	9,228	—	—	—	9,228	—	9,228
已行使購股權	17	—	2,260	—	—	(411)	—	—	—	1,866	—	1,866
將歸屬的獎勵股份轉撥 至僱員	—	174	19,251	—	—	(19,425)	—	—	—	—	—	—
轉撥至儲備	—	—	—	206,556	—	—	—	—	(206,556)	—	—	—
已宣派2019年末期股息	—	—	(1,334,235)	—	—	—	—	—	—	(1,334,235)	—	(1,334,235)
收購非控股權益 並無失去控制權的 附屬公司股權變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(255)	(1,745)	(2,000)
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	1,318,220	—	1,318,220	3,112,489	4,430,709
於2020年6月30日	304,165	(2)	357,454*	2,192,789*	(2,776,042)*	23,967*	92,578*	974,556*	37,512,988*	38,682,453	6,729,085	45,411,538

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣38,378,290,000元(2019年12月31日：約人民幣35,490,786,000元)。

第44至66頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併現金流量表

	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)
經營活動現金流			
稅前利潤		5,364,121	8,307,158
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	546,461	1,004,738
匯兌收益	4	(239,245)	(44,440)
分佔合營企業損益		(1,064,074)	(2,600,096)
分佔聯營公司損益		(66,439)	(82,259)
股權為基礎的補償費用		9,228	9,646
利息收入	4	(386,942)	(401,857)
出售物業、廠房及設備虧損	6	11	172
折舊	6	131,270	108,208
攤銷土地使用權	6	5,692	5,824
投資物業公允值變動淨額		(352,174)	(3,054,930)
出售一家合營企業的收益	4	—	(134,095)
收購一家合營企業的收益	4	—	(129,350)
營運資金變動前的經營現金流		3,947,909	2,988,719
營運資金變動		(730,468)	(4,281,855)
經營所得／(所用)現金		3,217,441	(1,293,136)
已付利息淨額		(1,773,765)	(1,980,389)
已付所得稅		(1,300,663)	(635,414)
經營活動所得／(所用)現金流淨額		143,013	(3,908,939)

簡明合併現金流量表

	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)
經營活動所得／(所用)現金流淨額	143,013	(3,908,939)
投資活動現金流		
購買物業、廠房及設備	(406,608)	(268,171)
出售物業、廠房及設備所得款項	486	8,418
向合營企業投資及與合營企業往來款項	(6,067,271)	(1,164,707)
向聯營公司投資	(4,900)	(248,180)
聯營公司還款	499,444	23,175
收購一間附屬公司	(8,000)	(3,784)
收購合營企業	—	(145,218)
終止確認附屬公司	—	(574,299)
出售一間合營企業	333,885	264,600
合營企業分派股息	993,777	594,167
投資活動所用現金流淨額	(4,659,187)	(1,513,999)
融資活動現金流		
附屬公司非控股股東出資	1,026,206	72,976
優先票據所得款項淨額	1,818,968	1,162,403
銀行及其他借貸(還款)／所得款項淨額	(4,108,719)	7,936,847
收購非控股權益	(2,000)	(94,372)
並無失去控制權的附屬公司股權變動	4,430,709	10,000
已行使購股權	1,866	—
已付利息	(506,832)	—
已付股息	(1,020,309)	(788,789)
融資活動所得的現金流淨額	1,639,889	8,299,065
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(2,876,285)	2,876,127
期初的現金及現金等值物	51,377,864	52,577,643
匯率變動影響淨額	104,144	34,135
期末的現金及現金等值物	48,605,723	55,487,905
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	28,838,893	25,615,808
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	19,766,830	29,872,097
現金及現金等值物	48,605,723	55,487,905

第44至66頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「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，本公司及其附屬公司(統稱為「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，並獲本公司董事會(「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證券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	業務的定義
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	利率基準改革
香港財務報告準則第16號的修訂本	2019冠狀病毒病相關租金寬免(提前採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂本	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
	13,483,183	10,647,120
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
收購一家合營企業的收益	—	129,350
其他	408,822	232,528
	1,223,988	1,139,729

就管理層而言，本集團可分為下列四個可報告經營分部：

- (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
- (d) 物業管理：提供物業管理服務

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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)
收入確認類型：				
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	12,449,085	134,824	547,155	13,131,064
收入確認時間安排：				
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	12,449,085	134,824	547,155	13,131,064

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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)
收入確認類型：				
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	9,712,757	250,696	363,239	10,326,692
收入確認時間安排：				
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	9,712,757	250,696	363,239	10,326,692

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	12,449,085	352,119	134,824	547,155	13,483,183
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					(546,461)
稅前利潤					5,364,121
所得稅開支					(1,704,006)
期內利潤					3,660,115

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

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	9,712,757	320,428	250,696	363,239	10,647,120
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					(1,004,738)
稅前利潤					8,307,158
所得稅開支					(2,157,922)
期內利潤					6,149,236

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	(2,460,500)	(1,948,267)
	546,461	1,004,738

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	(9)	(195)
	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	(11,490)	(11,324)
	5,692	5,824
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)	13,095	60,198
	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	(271,353)	(202,493)
	649,464	626,402

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
	1,894,245	1,495,297
遞延	(190,239)	662,625
期內總稅項開支	1,704,006	2,157,922

截至2020年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣464,007,000元(2019年：約人民幣883,772,000元)及約人民幣423,615,000元(2019年：約人民幣435,145,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業損益」中列賬。

截至2020年6月30日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅貸項為約人民幣22,146,000元(2019年：約人民幣27,417,000元)及約人民幣13,770,000元(2019年：土地增值稅開支約為人民幣4,673,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至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)	1,270,773	1,015,703

8. 股息(續)

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	3,515,813	5,963,507
	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	3,877,984	3,816,704
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	3,180,175,629	3,177,728,953

10. 物業、廠房及設備

截至2020年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣499,237,000元（2019年：約人民幣400,669,000元）的物業、廠房及設備。

11. 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
	2,435,225	2,166,759

12. 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	9,141,538	9,072,301

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

13. 附息銀行及其他借貸

	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)
流動		
銀行及其他貸款 (c)		
– 有抵押	2,462,197	3,834,083
– 以港元計值的有抵押貸款	1,303,409	—
– 以美元計值的有抵押貸款	1,899,057	752,545
– 無抵押	435,000	—
長期銀行貸款的即期部分 (c)		
– 有抵押	1,188,173	1,535,027
– 以港元計值的有抵押貸款	228,308	582,311
– 以美元計值的有抵押貸款	69,683	318,658
– 無抵押	1,135,407	1,197,093
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	3,883,680	3,811,567
境內公司債券 – 無抵押 (b)	20,827,523	11,696,759
	33,432,437	23,728,043
非流動		
銀行及其他貸款 (c)		
– 有抵押	16,529,923	20,310,775
– 以港元計值的有抵押貸款	1,203,770	2,766,011
– 以美元計值的有抵押貸款	382,275	1,393,665
– 無抵押	1,619,695	2,883,746
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據 (a)	23,699,463	21,380,020
境內公司債券 – 無抵押 (b)	4,450,314	13,115,290
	47,885,440	61,849,507
	81,317,877	85,577,550

(i) 本集團的若干借貸乃以本集團於2020年6月30日賬面總值約人民幣27,851,530,000元(2019年12月31日：約人民幣34,620,721,000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作抵押。

(ii) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(iii) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於2020年6月30日及2019年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣3,699,191,000元(2019年12月31日：約人民幣6,914,600,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2020年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2020年6月30日及2019年12月31日本集團的優先票據及境內公司債券乃按固定利率計息。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2017年1月11日，本公司發行年息6.00%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,733,113,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年1月11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6.00%計息，於2017年7月11日開始每年的1月11日及7月11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2016年12月29日、2016年12月30日及2017年1月11日的相關公告。

於2017年3月15日，本公司發行年息6.00%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,772,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月15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6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15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2017年3月9日、2017年3月10日及2017年3月16日的相關公告。

於2017年3月29日，本公司發行年息6.00%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣672,638,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2017年9月15日開始每年的3月15日及9月15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2017年3月27日及2017年3月29日的相關公告。

於2017年9月21日，本公司發行年息5.20%本金總額250,000,000美元(等值約人民幣1,646,675,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2022年9月21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5.20%計息，於2018年3月21日開始每年的3月21日及9月21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2017年9月18日、2017年9月19日及2017年9月22日的相關公告。

於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11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2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2017年12月7日，本公司發行年息6.00%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣992,925,000元)的優先票據(將與於2017年3月15日發行於2022年到期年息6.00%本金總額400,000,000美元的優先票據及於2017年3月29日發行於2022年到期年息6.00%本金總額100,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2022年9月15日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息6.00%計息，於2018年3月15日開始每年的3月15日及9月15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2017年3月27日、2017年3月29日、2017年12月1日及2017年12月7日的相關公告。

於2018年8月9日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,391,095,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2021年8月9日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年2月9日開始每年的2月9日及8月9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2018年7月31日、2018年8月1日及2018年8月9日的相關公告。

於2018年11月26日，本公司發行年息9.85%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,778,120,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2020年11月26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9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26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2018年11月14日、2018年11月15日及2018年11月26日的相關公告。

於2018年12月11日，本公司發行年息9.85%本金總額150,000,000美元(等值約人民幣1,034,940,000元)的優先票據(與2018年11月26日發行於2020年到期年息9.85%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2020年11月26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9.85%計息，於2019年5月26日開始每年的5月26日及11月26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2018年11月30日及2018年12月11日的相關公告。

於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1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2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1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2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11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5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11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2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

於2019年7月29日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5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2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2020年1月13日，本公司發行年息7.4%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於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。

(b) (i) 於2015年12月17日，本集團全資附屬公司廣州合景控股集團有限公司(「廣州合景」)於中國發行本金總額人民幣3,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息4.94%計息，按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息7.0%(「第一類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息6.15%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第二類債券」)。

第一類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，而第二類債券的發行本金總額為人民幣800,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年12月15日及2015年12月16日的相關公告。

(b) (ii) 於2016年3月28日，本集團全資附屬公司廣州市天建房地產開發有限公司(「廣州天建」)於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息，按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息7.0%(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年3月24日及2016年3月28日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (iii) 於2016年4月26日，廣州天建於中國發行本金總額人民幣6,500,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為七年期及票面利率按年息5.60%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第五類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第六類債券」)。

第五類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第六類債券的發行本金總額為人民幣5,500,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月7日及2016年4月26日的相關公告。

於2020年4月22日，廣州天建贖回第五類債券。

(b) (iv) 於2016年7月21日，本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。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權，已調整為年息6.85%。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月21日的相關公告。

(b) (v) 於2016年7月28日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，按境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者可行使回售選擇權，已調整為年息6.95%。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年7月28日的相關公告。

(b) (vi) 於2016年9月30日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起第五年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (vii) 於2017年9月26日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息7.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，按境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息6.8%(「第十一類債券」)。

第十類債券的發行本金總額為人民幣1,000,000,000元，而第十一類債券的發行本金總額為人民幣2,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年9月25日及2017年9月26日的相關公告。

(b) (viii) 於2017年10月16日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣3,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為五年期及票面利率按年息8.00%計息，由境內公司債券發行日起第三年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第十二類債券」)；而第二類為三年期及票面利率按年息7.50%計息，按境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權，已調整為年息6.8%(「第十三類債券」)。

第十二類債券的發行本金總額為人民幣840,000,000元，而第十三類債券的發行本金總額為人民幣2,160,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年10月16日的相關公告。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) (ix) 於2020年3月17日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.75%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

(c) 於2020年6月30日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎2.84%至11.00% (2019年12月31日：年利率2.92%至11.00%)。

(d) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借款成本。截至2020年6月30日止六個月，本集團已合共購回、贖回及出售本金總額分別約人民幣487,236,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣780,000,000元的債券。於2020年6月30日，本集團附息銀行及其他借貸中，債券的本金總額約為人民幣53,061,317,000元(2019年12月31日：人民幣50,293,742,000元)。

14. 股本

	於		於	
	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2020年 6月30日	2019年 12月31日
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足：				
每股面值0.10港元之普通股	3,176,933,463	304,165	3,176,749,463	304,148

14. 股本(續)

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	3,176,749,463	304,148	(176)	1,670,178	1,974,150
期內已宣派的末期股息 將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	—	(1,334,235)	(1,334,235)
已行使購股權	184,000	17	—	2,260	2,277
於2020年6月30日	3,176,933,463	304,165	(2)	357,454	661,617
	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	3,174,071,756	303,909	(125)	3,653,876	3,957,660
期內已發行為股份獎勵的 股份	—	—	125	—	125
期內已宣派的末期股息	—	—	—	(983,962)	(983,962)
於2019年6月30日	3,174,071,756	303,909	—	2,669,914	2,973,823

15. 合併現金流量表附註

終止確認一間附屬公司

截至2020年6月30日止六個月，本集團與廣州市勤致投資發展有限公司(「廣州勤致」)[#]訂立股東協議，據此，本集團將廣州合景恒裕置業發展有限公司(「廣州合景恒裕」)[#]的20%股權轉讓予廣州勤致，現金代價為人民幣10,000,000元。根據協議，本公司於訂立協議前的全資附屬公司廣州合景恒裕的所有重大決議案須獲本集團及廣州勤致一致批准後，方告作實，故本集團失去對廣州合景恒裕的控制權，廣州合景恒裕隨後以本集團合營企業入賬。

於終止確認日期附屬公司的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
已終止確認的淨資產：	
遞延稅項資產	45
在建物業	4,336,772
預付款、按金及其他應收款	1,456,299
現金及銀行結餘	1,223
應付貿易賬款	(12,763)
其他應付款及應計款項	(2,983,784)
應付稅項	(1,611)
附息銀行貸款	(2,800,000)
	(3,819)
終止確認廣州合景恒裕的淨收益	324,700
於合營企業的投資	310,881
以現金支付	10,000

終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等值物之現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	10,000
已終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物	(1,223)
終止確認廣州合景恒裕的現金及現金等價物淨流入	8,777

[#] 該等公司於本未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

16. 或然負債

- (i) 於2020年6月30日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣16,549,312,000元（2019年12月31日：約人民幣16,765,473,000元）而向若干銀行提供擔保。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（但不限於）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日及2019年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2020年6月30日，本集團就合營企業及聯營企業之若干銀行貸款約人民幣28,660,980,000元（2019年12月31日：約人民幣29,362,515,000元）提供擔保。

17. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	475,358	371,999
本集團開發作銷售用途的物業	11,118,890	10,535,392
投資物業	1,857,955	530,916
	13,452,203	11,438,307

此外，本集團分佔合營企業及聯營公司的資本承擔（未計入上述）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)
已訂約但未撥備	8,756,354	8,437,506

18. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	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)
短期僱員福利	17,175	20,168
退休福利	110	348
股權為基礎的補償費用	2,695	3,273
已付主要管理人員的薪酬總額	19,980	23,789

(ii) 與關連方的往來結餘：

	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)
計入於合營企業的權益： 向合營企業墊款	23,231,430	19,585,566
計入於聯營公司的權益： 向聯營公司墊款	1,701,832	2,201,274
計入流動資產： 應收一家合營企業款項	30,059	30,062
計入流動負債： 應付聯營公司款項	1,565,764	1,345,495
應付合營企業款項	35,383,120	37,742,306

於2020年6月30日，除總額約人民幣4,169,954,000元（2019年12月31日：約人民幣3,671,374,000元）的若干向合營企業墊款按年息6.0%至12.0%（2019年12月31日：6.0%至12.0%）計息外，上述向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2020年6月30日，除總額約人民幣721,837,000元（2019年12月31日：約人民幣744,429,000元）按年息4.4%至8.0%（2019年12月31日：4.4%至9.0%）計息外，上述向聯營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2020年6月30日及2019年12月31日，計入本集團流動資產及流動負債的合營企業及聯營公司往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

18. 關連方交易(續)

- (iii) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關連公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣13,083,000元(2019年：約為人民幣1,830,000元)，已確認為本集團的租金收入及管理費收入。租金收入按本集團與執行董事雙方協定的費率釐定。
- (iv) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣188,979,000元(2019年：約人民幣197,459,000元)，確認為本集團的其他收入。管理費收入按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的費率釐定。
- (v) **與關連方進行的其他交易：**
本集團就授予其合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於未經審核簡明合併中期財務資料附註16(ii)。

19. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
附息銀行及其他借貸	81,317,877	81,180,370	85,577,550	86,160,688

管理層評估，現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、租賃負債、應收或應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值大致相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

19. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2020年6月30日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2020年6月30日止六個月及截至2019年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於2020年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
附息銀行及其他借貸	-	81,180,370	-	81,180,370

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場的	重大可觀察	重大非觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(第1級)	(第2級)	(第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
附息銀行及其他借貸	-	86,160,688	-	86,160,688

20. 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，於中國發行本金總額人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

21. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2020年8月27日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。