

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月的按權益合併收入為人民幣10,144.7百萬元，較二零一七年同期增加8.5%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,171.4百萬元，較二零一七年同期大幅增加39.5%。
- 期內本公司核心利潤為人民幣1,961.4百萬元，較二零一七年同期大幅上升36.2%。
- 期內按權益合併毛利率及淨利潤率分別為33.8%及21.3%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣68.8分，於二零一七年同期則為人民幣51.0分。
- 中期股息每股人民幣25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」）截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務業績連同二零一七年同期的比較數字，以及本集團於二零一八年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一七年十二月三十一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

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,463,738	7,856,615
銷售成本		<u>(2,385,854)</u>	<u>(5,029,334)</u>
毛利		1,077,884	2,827,281
其他收入及收益淨額	4	1,673,900	192,615
銷售及營銷開支		(208,110)	(226,492)
行政開支		(546,104)	(452,231)
其他營運開支淨額		(1,381)	(70,847)
投資物業公允值收益淨額		1,185,987	64,705
融資成本	5	(641,782)	(141,707)
分佔聯營公司利潤及虧損		(2,443)	—
分佔合營企業利潤及虧損		<u>387,933</u>	<u>431,879</u>
稅前利潤	6	2,925,884	2,625,203
所得稅開支	7	<u>(761,666)</u>	<u>(1,070,737)</u>
期內利潤		<u>2,164,218</u>	<u>1,554,466</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,171,439	1,556,737
非控股權益		<u>(7,221)</u>	<u>(2,271)</u>
		<u>2,164,218</u>	<u>1,554,466</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	<u>人民幣68.8分</u>	<u>人民幣51.0分</u>
– 攤薄	9	<u>人民幣68.8分</u>	<u>人民幣51.0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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	2,164,218	1,554,466
其他全面(虧損)/收入		
於期後期間可能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(175,954)	513,803
分佔換算合營企業的匯兌差額	(36,130)	114,927
於期後期間可能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入淨額	(212,084)	628,730
於期後期間不能重分類至損益的其他全面 (虧損)/收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(34,271)	73,660
於期後期間不能重分類至損益的 其他全面(虧損)/收入淨額	(34,271)	73,660
期內經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	(246,355)	702,390
期內全面收入總額	1,917,863	2,256,856
應佔：		
本公司擁有人	1,925,084	2,259,127
非控股權益	(7,221)	(2,271)
	1,917,863	2,256,856

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,375,836	4,173,873
投資物業		14,538,000	13,718,600
土地使用權		1,063,768	1,071,688
於聯營公司的權益		1,322,089	740,629
於合營企業的權益		33,451,711	32,091,230
遞延稅項資產		1,526,956	1,410,904
非流動資產總額		<u>56,278,360</u>	<u>53,206,924</u>
流動資產			
在建物業		44,174,926	30,908,445
持作銷售用途的竣工物業		6,750,545	6,540,415
應收貿易賬款	10	748,799	535,665
預付款、按金及其他應收款		6,349,490	2,963,398
應收一家合營企業款項		30,058	30,065
可收回稅款		464,664	292,805
受限制現金		3,655,386	1,268,364
現金及現金等值物		37,915,611	39,198,957
流動資產總額		<u>100,089,479</u>	<u>81,738,114</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	2,839,498	2,644,265
其他應付款及應計款項		10,029,752	8,455,136
合約負債		6,170,842	—
應付一家聯營公司款項		136,199	—
應付合營企業款項		33,933,436	27,929,009
付息銀行及其他借貸		9,086,040	3,740,551
應付稅項		6,717,349	6,638,355
流動負債總額		<u>68,913,116</u>	<u>49,407,316</u>
流動資產淨值		<u>31,176,363</u>	<u>32,330,798</u>
資產總額減流動負債		<u>87,454,723</u>	<u>85,537,722</u>

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
附息銀行及其他借貸	55,808,731	55,904,620
遞延稅項負債	1,488,347	1,385,367
遞延收入	2,042	2,042
	<u>57,299,120</u>	<u>57,292,029</u>
資產淨值	<u>30,155,603</u>	<u>28,245,693</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	302,355	302,355
儲備	28,264,659	27,304,929
	<u>28,567,014</u>	27,607,284
非控股權益	1,588,589	638,409
	<u>30,155,603</u>	<u>28,245,693</u>

附註：

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司舊稱合景泰富地產控股有限公司，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
- 物業管理

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，並獲董事會批准於二零一八年八月二十七日刊發。

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（「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（「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）編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

3. 首次採納的會計政策

編製中期財務資料所採納的會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者相同，惟本集團就本期間中期財務資料於二零一八年首次採納的以下新訂及經修訂由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入
香港會計準則第40號修訂本	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的影響外，採納上文經修訂準則對中期財務資料並無重大財務影響。香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂的變動的性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，且其適用於與客戶合約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則確立一個五步模式，以將客戶合約收入入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於與其客戶所訂合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初保留利潤的調整。本集團就完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列二零一八年一月一日前完成的合約，因此並無重列比較數字。

收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 創建並提升本集團履約時客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收入將於整個合約期間參考已完成履約責任之進度確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之時間點確認。完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間末產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

(i) 物業銷售收入的會計處理

於期內及過往年度，當物業的重大風險及收益權轉移予買家時，即相關物業已完成建設且根據銷售協議交付予買家，且可合理保證能收回相關應收款項時，本集團會將已竣工物業的銷售入賬。根據香港財務報告準則第15號，如物業基於合約原因而對本集團無其他用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，則本集團根據在一段時間內所滿足的履約責任，按投入法計量的履約進度確認收入。計入損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。採納香港財務報告準則第15號對確認收入的時間並無重大影響。

(ii) 物業銷售的重大融資部分的會計處理

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於合併財務狀況表呈列為「其他應付款及應計款項」項下的預收款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無應計利息。

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用實際權宜方法且並不確認時間期限為一年或以下的客戶重大融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將其他應付款及應計款項重新分類至合約負債。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留利潤造成重大影響。過往分類為其他應付款及應計款項之預收款項約人民幣1,619,527,000元已於二零一八年一月一日重新分類至合約負債。

(iii) 銷售佣金的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為合約資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入當期的銷售及營銷開支。採納香港財務報告準則第15號不會對二零一八年一月一日的期初保留利潤造成重大影響。

(iv) 呈列及披露規定

按簡明中期財務報表規定，本集團將自客戶合約確認之收入分拆為多個類別以說明收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素如何受經濟因素影響。收入分拆的披露載於簡明中期財務報表附註4內。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	2,853,411	7,333,972
總租金收入	134,747	128,709
酒店營運收入	222,704	198,295
物業管理費收入	252,876	195,639
	<u>3,463,738</u>	<u>7,856,615</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	275,874	135,884
管理費收入	68,353	27,826
匯兌淨差額	114,082	—
出售一家附屬公司的收益	1,167,368	—
其他	48,223	28,905
	<u>1,673,900</u>	<u>192,615</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全部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。

下表載列本集團截至二零一八年六月三十日止六個月從客戶合約所得收入之拆分明細：

	物業開發 (附註)	酒店營運	物業管理	總計
	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)	人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>				
對合約顧客的物業銷售	2,853,411	—	—	2,853,411
對合約顧客提供服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	<u>2,853,411</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,328,991</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時點確認的物業	2,853,411	—	—	2,853,411
在某一時段確認的服務	—	222,704	252,876	475,580
來自客戶合約的總收入	<u>2,853,411</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,328,991</u>

截至二零一八年六月三十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>2,853,411</u>	<u>134,747</u>	<u>222,704</u>	<u>252,876</u>	<u>3,463,738</u>
分部業績	980,151	1,304,643	91,652	22,853	2,399,299
對賬：					
利息收入及未分配收入					1,673,900
未分配開支					(505,533)
融資成本					<u>(641,782)</u>
稅前利潤					2,925,884
所得稅開支					<u>(761,666)</u>
期內利潤					<u>2,164,218</u>

截至二零一七年六月三十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>7,333,972</u>	<u>128,709</u>	<u>198,295</u>	<u>195,639</u>	<u>7,856,615</u>
分部業績	2,767,866	186,675	70,622	31,271	3,056,434
對賬：					
利息收入及未分配收入					192,615
未分配開支					(482,139)
融資成本					<u>(141,707)</u>
稅前利潤					2,625,203
所得稅開支					<u>(1,070,737)</u>
期內利潤					<u>1,554,466</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,103,210	1,424,293
淨匯兌虧損	—	335,571
減：資本化利息	(1,461,428)	(1,618,157)
	<u>641,782</u>	<u>141,707</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售成本	2,093,758	4,803,725
減：確認政府資助	(19)	(18)
	<u>2,093,739</u>	<u>4,803,707</u>
折舊	68,540	70,917
攤銷土地使用權	15,924	14,074
減：於在建資產中資本化之金額	(11,626)	(11,335)
	<u>4,298</u>	<u>2,739</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	—	70,516
出售物業、廠房及設備收益	(146)	(424)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	468,377	306,083
股權為基礎的補償費用	12,044	—
退休金計劃供款	43,076	32,251
	<u>523,497</u>	<u>338,334</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(122,306)	(44,320)
	<u>401,191</u>	<u>294,014</u>

* 這個項目已計入未經審核簡明合併損益表「其他營運開支淨額」內。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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」)	492,493	695,336
土地增值稅(「土地增值稅」)	158,202	687,957
	<u>650,695</u>	<u>1,383,293</u>
遞延	110,971	(312,556)
	<u>761,666</u>	<u>1,070,737</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一八年及二零一七年六月三十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二零一八年及二零一七年六月三十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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息		
每股普通股人民幣25分(二零一七年：人民幣10分)	788,789	305,380

於報告期末後，董事會宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息人民幣788,789,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣305,380,000元)，即基於於二零一八年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣25分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣10分)。期內之中期股息將從本公司的股份溢價中列支。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一八年六月三十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3,155,155,055股(二零一七年：3,053,801,748股)計算。

截至二零一八年六月三十日止六個月，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3,155,155,055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1,951,462股。

由於截至二零一七年六月三十日止期間並無發生攤薄事件，故此期內每股攤薄盈利金額與每股基本盈利相同。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>2,171,439</u>	<u>1,556,737</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(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	<u>3,155,155,055</u>	3,053,801,748
攤薄影響 — 購股權	<u>16,815</u>	—
攤薄影響 — 獎勵股份	<u>1,934,647</u>	—
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,157,106,517</u>	<u>3,053,801,748</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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	649,884	246,623
四至六個月	37,401	24,431
七至十二個月	34,927	247,070
一年以上	26,587	17,541
	<u>748,799</u>	<u>535,665</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	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>2,839,498</u>	<u>2,644,265</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按的要求結清。

12. 報告期後事項

於二零一八年七月三十一日，本公司發行年息7.875%本金總額為350,000,000美元(等值約人民幣2,385,775,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零二零年八月九日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於二零一九年二月九日開始每年的二月九日及八月九日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日及二零一八年八月九日的相關公告。

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)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(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。

於二零一八年上半年的收入約人民幣3,463.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣7,856.6百萬元大幅減少55.9%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，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2,853.4百萬元、人民幣134.7百萬元、人民幣222.7百萬元及人民幣252.9百萬元。

於二零一八年上半年的按權益合併收入約人民幣10,144.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣9,353.3百萬元增加8.5%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團以約人民幣3,046.3百萬元對價出售一家權益為100%的附屬公司，該附屬公司為星輝廣場I的項目公司，此交易為正常的商業過程，管理層認為此實質為物業銷售。因此，計算按權益合併收入及銷售成本時已計及此交易的影響。出售一家附屬公司的收益淨額計入未經審核簡明合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。

物業開發

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣2,853.4百萬元，較二零一七年同期約人民幣7,334.0百萬元大幅減少61.1%，主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一七年上半年449,762平方米減少至二零一八年同期256,419平方米。收入減少亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一七年同期每平方米人民幣16,303元下降至每平方米人民幣11,129元。此乃由於城市間的交付物業組合與二零一七年同期相比有所變化，尤其截至二零一七年六月三十日止六個月內交付了較高比例的平均銷售價格較高的寫字樓。

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣9,534.3百萬元，較二零一七年同期約人民幣8,830.7百萬元增加8.0%，主要由於二零一八年上半年的已交付按權益合併總建築面積由二零一七年同期的555,665平方米增至617,687平方米所致。二零一八年上半年的按權益合併已確認平均銷售價格由二零一七年同期的每平方米人民幣15,892元輕微減少至每平方米人民幣15,436元。

物業投資

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣134.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣128.7百萬元增加4.7%，主要由於出租投資物業增加所致。

酒店營運

截至二零一八年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣222.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣198.3百萬元增加12.3%，主要由於酒店入住率增加所致。

物業管理

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣252.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣195.6百萬元增加29.3%，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,385.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣5,029.3百萬元大幅減少52.6%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一七年同期的人民幣4,023元大幅減少至人民幣2,078元，是由於城市組合和產品組合與二零一七年同期相比有所變化。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一七年同期的人民幣4,548元增加至人民幣4,854元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的產品增多。

截至二零一八年六月三十日止六個月，按權益合併銷售成本約人民幣6,713.5百萬元，較二零一七年同期約人民幣6,137.6百萬元增加9.4%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,077.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣2,827.3百萬元大幅減少61.9%。毛利減少主要由於二零一八年上半年總收入及已確認平均銷售價格下降。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率錄得31.1%（二零一七年：36.0%）。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的按權益合併毛利約人民幣3,431.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣3,215.7百萬元增加6.7%。按權益合併毛利增加主要由於二零一八年上半年的按權益合併收入增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益合併毛利率33.8%（二零一七年：34.4%）。

其他收入及收益淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣1,673.9百萬元，較二零一七年同期約人民幣192.6百萬元大幅增加769.1%，主要包括出售一家附屬公司的收益約人民幣1,167.4百萬元、利息收入約人民幣275.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣68.4百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣208.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣226.5百萬元減少8.1%，主要由於銷售佣金減少所致。本期銷售佣金減少，和本期物業銷售收入減少一致。

行政開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣546.1百萬元，較二零一七年同期約人民幣452.2百萬元增加20.8%，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣1.4百萬元(二零一七年：約人民幣70.8百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣1,186.0百萬元(二零一七年：約人民幣64.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一八年上半年，來自上海環球都會廣場、星輝廣場II及合景中心II等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,101.0百萬元。

融資成本

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣641.8百萬元(二零一七年：約人民幣141.7百萬元)，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

截至二零一八年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣761.7百萬元，較二零一七年同期約人民幣1,070.7百萬元減少28.9%，主要由於二零一八年上半年物業銷售的已交付總建築面積減少，導致土地增值稅撥備減少。

期內利潤

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣2,164.2百萬元(二零一七年：約人民幣1,554.5百萬元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，按權益合併淨利潤率為21.3%(二零一七年：16.6%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣41,571.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣40,467.3百萬元)，較二零一七年十二月三十一日增加2.7%。

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。於二零一八年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣3,655.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,268.4百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一八年六月三十日，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21,835.9百萬元、人民幣13,866.5百萬元及人民幣29,192.4百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,096.4百萬元將於一年內償還，約人民幣13,782.0百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣5,957.5百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣3,907.1百萬元將於一年內償還，約人民幣7,460.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣2,498.7百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣3,082.5百萬元將於一年內償還，約人民幣26,109.9百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一八年六月三十日，本集團約人民幣20,705.9百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣26,523.8百萬元的樓宇、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。

除於二零一八年六月三十日總額約4,030.5百萬港元及256.8百萬美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。於二零一八年六月三十日，除總額為人民幣466.0百萬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。於二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，負債比率為77.3%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

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。

於二零一八年上半年，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) 於二零一八年六月三十日，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5,862.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,036.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一八年六月三十日的財務資料及二零一七年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

經過二零一七年的嚴格調控後，二零一八年上半年，部分熱點城市出台限價、限售、搖號等差異化調控政策，抑制短期性投機需求；亦有部分熱點城市放開人才落戶限制。總體而言，房地產市場整體處於相對平穩的態勢。據國家統計局數據顯示，二零一八年前六個月，全國房地產開發投資人民幣55,531億元，同比增長9.7%；房地產開發企業土地購置面積11,085萬平方米，同比增長7.2%；土地成交價款人民幣5,265億元，同比增長20.3%。

隨著限價政策的嚴格執行，成交房價已趨於平穩。二零一八年前六個月，全國商品房銷售面積77,143萬平方米，同比增長3.3%；商品房銷售額人民幣66,945億元，同比增長13.2%。

二零一八年，房企內外部流動性來源進一步收緊，融資成本上升，現金流平衡能力面臨更高挑戰。同時，行業內的兼併收購現象加劇了行業集中度進一步提升，具有規模優勢的房企可獲得更多的市場份額而相對在補充流動性佔有優勢。

業務回顧

報告期內，本集團預售額合計人民幣324億元，同比增長82%，平均銷售價格為約每平方米人民幣17,089元。按預售額貢獻劃分，目前在售50個項目中，28%來自粵港澳大灣區，49%來自長三角區域。

報告期內，本集團共推出包括台州臨海天峻、常熟董浜香悅四季、麗水留香園、無錫惠山天宸原著、蘇州未名園映月台等合計11個全新項目，其中台州、常熟、麗水、無錫是二零一七年新進城市，表現不俗。

台州臨海天峻位於台州市臨海新區核心地段，毗鄰臨海高鐵站，交通便利，周邊商住配套成熟。項目迎合當地市場，推出98-137平方米精裝修住宅，自今年一月份開盤以

來，受到當地買家的熱烈追捧，五開五罄，榮登台州市前六月住宅成交排行榜榜首，成為當之無愧的現象級紅盤。

廣州雲溪四季位於廣州市增城區朱村板塊內，附近在建廣州首條快慢地鐵線二十一號線朱村站，預計今年年底開通，七站即達廣州市中心。受益於附近廣州教育城的興建，未來板塊的交通、教育、商業配套將相當完善。項目於去年十月首次開盤，推出75-129平方米精裝修住宅，市場反應積極，數次加推，以高品質的設計、較高的得房率和未來高增值的預期，贏得了廣大買家的青睞。

報告期內，本集團繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，深入佈局環一線城市圈。本集團一方面通過公開市場參與招拍掛獲取優質地塊，另一方面積極參與收併購以較優惠的價格及付款條件獲取土地。於期內本集團成功收購了位於惠州、北京、柳州等極具發展潛力的項目。

報告期內，本集團購入15幅優質地塊，新增總建築面積292萬平方米，平均成本為每平方米人民幣5,500元。

截至二零一八年六月三十日止，本集團旗下共擁有110個項目，分佈於中國內地及香港共31個城市，共計權益建築面積約1,526萬平方米的土地儲備。

項目跟投制度的全面推廣下，目前已在約19個全新項目中廣泛開展，極大地調動了員工的能動性和投入度，加快了項目周轉速度。此外，「合享家」全民營銷制度的實施，亦提高了廣大員工從銷售端推廣產品的積極性。

酒店、購物中心及長租公寓

(1) 酒店

截至二零一八年六月三十日止，本集團旗下已開業七間酒店。既有國際品牌管理運營，如廣州W酒店，廣州康萊德酒店(合作項目)，廣州東圃福朋喜來登酒店，亦有本集團自營品牌木蓮莊已開業運營，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、杭州未來科技城及成都高新區。

本集團自營品牌木蓮莊坐落於市中心或商務區，風格現代簡約，為商務人士提供極佳的住宿體驗，未來將在成都、廣州、蘇州、上海、北京等地陸續開業更多木蓮莊酒店。同時，本集團亦將與萬豪、凱悅、希爾頓等國際酒店集團探討合作，不斷推動本集團酒店形像國際化、管理專業化、服務標準化，打造品牌形象。

(2) 購物中心

本集團旗下商場品牌悠方在報告期內分別於蘇州、成都盛大開業。

蘇州悠方處於蘇州領峰項目綜合體內，與四星級酒店萬怡、成熟住宅及公寓區相通相連，並向外輻射至高新區及木瀆新區，與地鐵1號線金楓路站無縫對接。項目以親切自然、溫馨悠閒的設計理念，通過引進多個首進內地以及首進蘇州的品類，如盒馬鮮生、Grand寰亞洲立影城、Meland+星際傳奇等，致力於為消費者提供精緻的人文體驗，以蘇州城西新地標的姿態填補區域品質商業的空白。蘇州悠方招商率達95%，開業率達90%，開業首日以14萬客流量迎來開門紅。

成都悠方坐落於金融城CBD核心地段，位於地鐵1號線金融城站與地鐵5號線交子大道站的交匯處。項目以獨樹一幟的文化創意室內街區，超大面積兒童遊樂旗艦店，浪漫屋頂花園，多個佈滿陽光美食的下沉式廣場，全力打造高品質、彰顯品味的一站式歡樂家庭生活聚場。與國際時尚W酒店相鄰，打造城南首條酒吧街，以時尚、親和、歡樂元素的雅致生活匯集地為定位，為消費者帶來輕奢、新潮的購物體驗。成都悠方招商率達95%，開業率達90%，開業首日以17萬客流量的不俗成績驚艷了成都商業圈。

早前已開業的廣州天匯廣場及上海悠方，分別上榜廣州、上海「最受歡迎購物中心」榜單前十，報告期內出租率均約90%。

隨著廣州天匯廣場、上海悠方、蘇州悠方、成都悠方的陸續開業，合景泰富集團的商業元年迎來了開門紅。展望下半年，北京摩方、廣州譽山國際悠方、廣州南沙悠方、佛山瀧景悠方將陸續亮相，合景泰富全國商業佈局全面形成。

(3) 長租公寓

報告期內，本集團鋪排長租公寓佈局，以上海、杭州、南京、深圳、廣州、佛山等一二線城市為試點，採用輕、重資產相結合的方式，選取優質的地理位置，網羅優秀管理團隊，大力發展長租公寓業務，預計今年將有超過20個項目開業，二零一八年合景泰富集團將迎來長租公寓的發展元年。

本集團針對不同的細分市場，推出譽舍、昕舍、陸舍三大長租公寓品牌，分別服務於高端商務人士、白領階層及職場新人，還提供專門的定制服務。希望通過建立優質的長租公寓品牌，樹立行業標桿，更好地滿足不同群體的住房需求。

展望

二零一八年下半年，中央政府仍將明確堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，房地產調控主基調不變。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。

根據購房需求外溢至環一線周邊二三線城市的現狀，二零一八年下半年，本集團將抓住機遇，加快全新項目的建設速度，及時向市場推出適銷產品，包括杭州天譽、台州臨海天峻璽悅、南通紫御四季、惠州合景東峻悅山郡和江門疊翠峰等約20個全新項目。本集團有信心順利完成全年人民幣650億的銷售目標。

充足的可售資源、粵港澳及長三角的戰略佈局、優質的土地儲備、高品質適銷的產品、陸續投入運營的投資物業，將助力合景泰富集團未來實現高速發展。多元化的戰略佈局，將推動本集團各版塊與地產板塊協同發展，開啟全新格局。

本集團物業發展情況概覽

於二零一八年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、惠州、江門、溫州及香港。

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	1,506	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	51	33.3
4	星輝廣場II	廣州	服務式公寓/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	414	100
6	花語水岸	廣州	住宅/商業	6	50
7	增城掛綠湖	廣州	別墅/酒店	43	100
8	花漫裏	廣州	住宅/別墅/商業	187	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	101	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅/別墅/寫字樓/商業/ 酒店	109	50
12	雲溪四季	廣州	住宅/別墅/商業	267	50

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 (%)
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	63	40
14	廣州天河項目	廣州	住宅	16	40
15	廣州南崗項目	廣州	服務式公寓／商業	182	70
16	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
17	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
18	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
19	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
20	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
21	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	52	100
22	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	103	90
23	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	5	100
24	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	41	100
25	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／ 酒店	39	100
26	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	5	100
27	雲溪四季庭(前稱蘇州 吳江項目)	蘇州	住宅	79	100
28	拾鯉	蘇州	住宅／商業	46	20
29	蘇州平望項目	蘇州	住宅	29	50
30	未名園映月台(前稱蘇州 吳中項目)	蘇州	住宅／別墅	58	100
31	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	55	100
32	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	329	100
33	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／ 商業	242	50
34	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	611	55

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 (%)
35	香悅四季	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	17	100
36	世茂維拉	北京	住宅/別墅/商業	10	50
37	北京領峰	北京	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	28	50
38	摩方	北京	商業	16	100
39	映月台	北京	住宅/商業	19	100
40	合景中心I	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	128	100
41	合景中心II	北京	服務式公寓/寫字樓/商業	125	100
42	灩澦新宸	北京	別墅	27	33
43	天匯廣場	北京	住宅/別墅/寫字樓/商業/ 酒店	202	100
44	汀瀾海岸	海南	住宅/別墅/酒店	170	100
45	月亮灣	海南	住宅/別墅/商業/酒店	363	100
46	海南臨高項目	海南	住宅	168	100
47	上海環球都會廣場	上海	寫字樓/商業	45	100
48	天匯廣場	上海	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業	30	50
49	上海領峰	上海	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	38	100
50	上海峰匯	上海	服務式公寓/商業/酒店	52	100
51	嘉譽灣	上海	住宅/服務式公寓/寫字樓/ 商業/酒店	56	50
52	萬景峰	上海	住宅/服務式公寓/商業/ 酒店	127	100
53	天悅	上海	住宅	121	100
54	津南新城	天津	住宅/別墅/服務式公寓/ 商業	501	25
55	天津譽峰	天津	住宅/別墅/商業	262	100
56	雲景台	天津	住宅	115	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 (%)
57	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	380	87
58	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	51	87
59	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／商業	348	87
60	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	316	100
61	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
62	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	51	51
63	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	56	100
64	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	50	100
65	璞麗東方	杭州	住宅／商業	70	50
66	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓／商業	15	60
67	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	19	50
68	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業	1,181	50
69	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	155	51
70	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
71	佛山領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	21	50
72	合肥廬月灣I	合肥	住宅／商業	71	51
73	合肥廬月灣II	合肥	住宅／商業	42	51
74	廬江壹號	合肥	住宅／商業	165	100
75	公園天下(前稱天湖墅)	合肥	住宅	51	50
76	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	138	60
77	梧桐四季I(前稱武漢梧桐湖 項目I)	武漢	住宅／別墅／商業	92	100
78	梧桐四季II(前稱武漢梧桐湖 項目II)	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
79	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	153	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 (%)
80	香悅四季	徐州	住宅/服務式公寓/商業	48	50
81	新樂府一期	徐州	住宅	24	33
82	新樂府二期	徐州	住宅/商業	34	33
83	海鹽天峻(前稱嘉興海鹽 項目)	嘉興	住宅/商業	105	100
84	嘉善光耀城(前稱嘉興嘉善 項目)	嘉興	住宅	29	25
85	臨海天峻(前稱臨海天峻 一期)	台州	住宅	93	100
86	臨海天峻璽悅(前稱臨海 天峻二期)	台州	住宅/商業	101	100
87	柏景灣	濟南	住宅	151	49
88	董浜香悅四季(前稱常熟 董浜項目)	常熟	住宅	36	40
89	常熟琴湖項目(前稱常熟 虞山項目)	常熟	住宅	17	25
90	留香園	麗水	住宅/商業	76	49
91	重慶天鑾	重慶	住宅/商業	47	100
92	重慶譽峰	重慶	住宅/寫字樓/商業/酒店	391	100
93	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
94	無錫吳樾東方(前稱無錫 新吳項目)	無錫	住宅/商業	23	20
95	惠山天宸原著(前稱無錫 惠山項目)	無錫	住宅/別墅/商業	92	49
96	肇慶萬景峰(前稱肇慶大旺 項目)	肇慶	住宅/商業	193	100
97	端州閱江府(前稱肇慶端州 項目)	肇慶	住宅/商業	62	33
98	映月台(前稱中山西區項目)	中山	住宅/商業	142	100
99	紫御四季(前稱南通通州 項目)	南通	住宅/別墅/商業	94	46
100	悅湖四季(前稱南通啟東 項目)	南通	住宅	113	70
101	映月台	柳州	住宅/別墅/商業	167	100
102	雲溪四季	柳州	住宅/商業/酒店	1,126	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 (%)
103	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
104	合景東峻悅山郡	惠州	住宅／商業	225	60
105	疊翠峰	江門	住宅	38	100
106	天璽	溫州	住宅／商業	113	100
107	香港鴨脷洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
108	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團僱用總數約7,500名僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣523.5百萬元。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。

本公司分別於二零一八年一月十九日及二零一八年二月九日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。自採納日期起至二零一八年六月三十日止期間，本公司於二零一八年一月十九日根據股份獎勵計劃向本集團若干僱員及董事授出合共4,393,500股獎勵股份，其中112,500股獎勵股份已失效。除上文披露者外，於批准刊發本業績公告日期，概無獎勵股份被註銷或失效。

自採納日期起至二零一八年六月三十日止期間，本公司於二零一六年二月九日及二零一八年二月十三日向本集團若干僱員授出合共3,438,000份購股權，其中1,719,000份購股權已被本公司註銷，75,000份購股權已失效。除上文披露者外，於批准刊發本業績公告日期，概無購股權已行使、註銷或失效。於二零一八年六月三十日，合共有1,644,000份尚未行使購股權。

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

為答謝本公司股東(「股東」)的長期支持，董事會議決宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣25分(「中期股息」)。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，並預期於二零一九年一月十六日或前後派付予於二零一八年九月二十一日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年九月十七日至二零一八年九月二十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合享有中期股息之資格，所有股份過戶文件及有關股票，最遲須於二零一八年九月十四日下午4時30分前送交本公司於香港之股份過戶登記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至16號舖。

審核委員會及審閱中期業績

於二零一八年六月三十日，本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。審核委員會協助董事會獨立審閱本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理系統的成效、監督審核程序及履行董事會可不時分派的其他職務及責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

遵守企業管治守則

於回顧期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。本公司向全體董事作出特定查詢後，確認彼等於回顧期內已一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期內，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。

刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告於本公司的網站(www.kwgproperty.com)及聯交所的網站(www.hkexnews.hk)發佈。本公司將於適當時候向本公司的股東寄發載有上市規則附錄十六規定的所有資料的截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，並在上述網站公佈上述資料。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一八年八月二十七日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生為執行董事；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。