

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。



合景泰富集團
KWG GROUP HOLDINGS
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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的預售額為人民幣65,502.0百萬元，較二零一七年財政年度增加72.2%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的按權益合併收入為人民幣22,594.4百萬元，較二零一七年財政年度增加9.2%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,035.4百萬元，較二零一七年財政年度增加11.5%。
- 本公司年內核心利潤為人民幣3,811.8百萬元，較二零一七年財政年度增加8.2%。
- 按權益合併核心毛利率及按權益合併淨利潤率分別為35.5%及18.4%。
- 每股盈利為人民幣128分，較二零一七年財政年度增加9.4%。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣31分。連同中期股息，全年股息每股普通股人民幣56分。

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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併業績。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

合併損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	6	7,477,471	11,543,072
銷售成本		<u>(5,026,202)</u>	<u>(7,523,140)</u>
毛利		2,451,269	4,019,932
其他收入及收益淨額	6	2,703,427	632,914
銷售及營銷開支		(532,080)	(432,506)
行政開支		(1,313,835)	(936,814)
其他營運開支淨額		(1,727)	(501,770)
投資物業公允值收益淨額		1,714,657	1,204,881
融資成本	7	(1,070,059)	(329,505)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(279)	(2,514)
合營企業		<u>1,439,857</u>	<u>1,900,410</u>
稅前利潤	8	5,391,230	5,555,028
所得稅開支	9	<u>(1,236,396)</u>	<u>(1,950,015)</u>
年度利潤		<u><u>4,154,834</u></u>	<u><u>3,605,013</u></u>
應佔：			
本公司擁有人		4,035,415	3,620,071
非控股權益		<u>119,419</u>	<u>(15,058)</u>
		<u><u>4,154,834</u></u>	<u><u>3,605,013</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
— 基本		<u>人民幣128分</u>	<u>人民幣117分</u>
— 攤薄		<u>人民幣127分</u>	<u>人民幣117分</u>

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	<u>4,154,834</u>	<u>3,605,013</u>
其他全面(虧損)/收入		
於期後期間可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	(792,154)	1,032,056
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>(183,622)</u>	<u>254,141</u>
於期後期間可重分類至損益的其他全面(虧損)/收入淨額	<u>(975,776)</u>	1,286,197
於期後期間將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	<u>(277,393)</u>	<u>119,849</u>
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面 (虧損)/收入淨額	<u>(277,393)</u>	<u>119,849</u>
年度經扣除稅項後的其他全面(虧損)/收入	<u>(1,253,169)</u>	<u>1,406,046</u>
年度全面收入總額	<u>2,901,665</u>	<u>5,011,059</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,782,246	5,026,117
非控股權益	<u>119,419</u>	<u>(15,058)</u>
	<u>2,901,665</u>	<u>5,011,059</u>

合併財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	5,351,448	4,173,873
投資物業		17,490,590	13,718,600
土地使用權		1,109,471	1,071,688
於聯營公司的權益		3,452,270	740,629
於合營企業的權益		34,715,581	32,091,230
遞延稅項資產		1,642,044	1,410,904
非流動資產總額		<u>63,761,404</u>	<u>53,206,924</u>
流動資產			
在建物業		47,302,324	30,908,445
持作銷售用途的竣工物業		8,919,658	6,540,415
應收貿易賬款	13	957,665	535,665
預付款、其他應收款及其他資產		6,406,463	2,963,398
應收一家合營企業款項		30,069	30,065
可收回稅款		482,606	292,805
受限制現金		4,099,329	1,268,364
現金及現金等值物		52,577,643	39,198,957
流動資產總額		<u>120,775,757</u>	<u>81,738,114</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	4,077,063	2,644,265
其他應付款及應計款項		21,728,682	8,455,136
應付合營企業款項		39,294,914	27,929,009
應付聯營公司款項		592,204	—
付息銀行及其他借貸		17,363,932	3,740,551
應付稅項		6,851,772	6,638,355
流動負債總額		<u>89,908,567</u>	<u>49,407,316</u>
流動資產淨值		<u>30,867,190</u>	<u>32,330,798</u>
資產總額減流動負債		<u>94,628,594</u>	<u>85,537,722</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借貸		60,418,315	55,904,620
遞延稅項負債		1,647,439	1,385,367
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		<u>62,067,796</u>	<u>57,292,029</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資產淨值	<u>32,560,798</u>	<u>28,245,693</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	303,909	302,355
庫存股份	(125)	—
儲備	<u>29,263,569</u>	<u>27,304,929</u>
非控股權益	<u>29,567,353</u>	<u>27,607,284</u>
	<u>2,993,445</u>	<u>638,409</u>
權益總額	<u>32,560,798</u>	<u>28,245,693</u>

附註：

1. 公司及集團資料

本公司為一家以合景泰富地產控股有限公司的名稱在開曼群島註冊成立的有限公司。根據於二零一八年七月十六日通過的特別決議案，本公司的名稱由合景泰富地產控股有限公司更改為合景泰富集團控股有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團從事以下主要業務：

- 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。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

本公司已成立信託（「該信託」），以為二零一八年一月十九日採納的股份獎勵計劃購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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

除下文闡述有關香港財務報告準則第15號的影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等合併財務報表造成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號及其修訂本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，惟有限的例外情況除外。香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已改變財務報表所載有關收入確認的會計政策。

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。根據此方法，該準則可應用於首次應用日期的所有合約，或僅應用於在此日期尚未完成的合約。本集團選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響微不足道，故並無對二零一八年一月一日期初保留利潤結餘作出調整。因此，比較資料並無重列，並將繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

下表載列採納香港財務報告準則第15號後，於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度各財務報表項目的受影響金額。採納香港財務報告準則第15號並無對其他全面收入及本集團的經營、投資及融資現金流造成任何影響。第一列顯示根據香港財務報告準則第15號確認的金額，第二列顯示不採納香港財務報告準則第15號的金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併損益表：

	附註	據此編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
收入	(i)	7,477,471	5,345,758	2,131,713
銷售成本	(i)	<u>(5,026,202)</u>	<u>(3,521,565)</u>	<u>(1,504,637)</u>
毛利		<u>2,451,269</u>	<u>1,824,193</u>	<u>627,076</u>
銷售及營銷開支		(532,080)	(519,674)	(12,406)
行政開支		(1,313,835)	(1,301,436)	(12,399)
分佔聯營公司損益	(i)	(279)	(23,720)	23,441
分佔合營企業損益	(i)	1,439,857	1,193,624	246,233
稅前利潤		<u>5,391,230</u>	<u>4,519,285</u>	<u>871,945</u>
所得稅開支	(i),(iv)	<u>(1,236,396)</u>	<u>(989,928)</u>	<u>(246,468)</u>
年度利潤		<u>4,154,834</u>	<u>3,529,357</u>	<u>625,477</u>
應佔：				
本公司擁有人		4,035,415	3,492,641	542,774
非控股權益	(iv)	<u>119,419</u>	<u>36,716</u>	<u>82,703</u>
		<u>4,154,834</u>	<u>3,529,357</u>	<u>625,477</u>
本公司擁有人應佔每股盈利				
— 基本		<u>128</u>	<u>110</u>	<u>18</u>
— 攤薄		<u>127</u>	<u>110</u>	<u>17</u>

於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況表：

	附註	據此編製的金額		
		香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	前香港財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
在建物業	(i)	47,302,324	48,806,962	(1,504,638)
預付款、其他應收款及其他資產	(iii)	6,406,463	6,430,926	(24,463)
可收回稅款	(iv)	482,606	497,364	(14,758)
於聯營公司的權益	(i)	3,452,270	3,428,830	23,440
於合營企業的權益	(i)	34,715,581	34,469,347	246,234
遞延稅項資產	(iv)	1,642,044	1,772,814	(130,770)
資產總額		<u>184,537,161</u>	<u>185,942,116</u>	<u>(1,404,955)</u>
其他應付款及應計款項	(i),(ii)	21,728,682	23,860,054	(2,131,372)
應付稅項	(iv)	6,851,772	6,758,469	93,303
遞延稅項負債	(iv)	1,647,439	1,639,802	7,637
負債總額		<u>151,976,363</u>	<u>154,006,795</u>	<u>(2,030,432)</u>
資產淨值		<u>32,560,798</u>	<u>31,935,321</u>	<u>625,477</u>
儲備	(i),(iv)	29,263,569	28,720,795	542,774
非控股權益	(iv)	2,993,445	2,910,742	82,703
權益總額		<u>32,560,798</u>	<u>31,935,321</u>	<u>625,477</u>

於二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併損益表的重大變動原因載述如下：

(i) 物業銷售收入的會計處理

於過往年度，當物業擁有權的重大風險及收益轉移予買家時，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向客戶收取款項，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號對確認截至二零一八年十二月三十一日止年度物業銷售收入的時間造成重大影響。

(ii) 預先向客戶收取的代價

物業銷售的重大融資部分的會計處理

於過往年度，本集團將就本集團物業預售向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，就客戶付款與轉讓已承諾物業或服務之間相隔超過一年的合約而言，交易價格及銷售竣工物業的收入金額就融資部分的影響(如重大)作調整，且如融資部分重大，本集團就向客戶收取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重大融資部分利息的影響。

預先向客戶收取的代價的分類

已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類至合約負債。

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預先向客戶收取的代價確認為其他應付款。根據香港財務報告準則第15號，該款項在相關銷售收入確認前計入「合約負債」。

於二零一八年十二月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，就因銷售物業及提供物業管理服務而預先向客戶收取的代價，約人民幣11,943,271,000元已重新分類至合約負債。

(iii) 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

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及其他成本如果可收回，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) 其他調整

除上述調整外，主要財務報表的其他項目(如稅項及非控股權益)已在有需要時作出調整。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前償付特徵 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為，除香港財務報告準則第16號「租賃」或會導致會計政策變動外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租賃期變更或用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃

進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號更為詳盡的披露。承租人可選擇以全面追溯基準或經修訂追溯基準應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡性條文，以將首次應用的累計影響確認為對二零一九年一月一日期初保留利潤結餘的調整，並將不會重述比較數字。此外，本集團計劃對先前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約應用新規定，並使用本集團於首次應用日期的增量借貸比率貼現餘下租賃付款的現值計量租賃負債。有使用權資產將按租賃負債的金額計量，並按於緊接首次應用日期前財務狀況表內確認的租賃相關預付或累計租賃付款的金額作調整。本集團計劃對租賃年期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃合約使用該準則容許的豁免。本集團現正評核香港財務報告準則第16號的影響，且預計採納香港財務報告準則第16號不會對其期初保留利潤結餘構成重大影響。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列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

年內，本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國內地及香港。

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

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。由於本集團的主要營運及客戶均位於中國內地，故並無提供其他地理分部資料。

於2018年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

於2017年內，與單一外界顧客進行的物業開發分部之銷售交易所產生的收入約為人民幣2,371,183,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>6,064,248</u>	<u>379,321</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,477,471</u>
分部業績	2,688,619	1,993,513	204,017	116,635	5,002,784
對賬：					
利息收入及未分配收入					2,703,427
未分配開支					(1,244,922)
融資成本					(1,070,059)
稅前利潤					5,391,230
所得稅開支					(1,236,396)
年度利潤					<u>4,154,834</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	50,073	2,585	103,329	1,690	157,677
投資物業公允值收益淨額	—	1,714,657	—	—	1,714,657
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(279)	—	—	—	(279)
合營企業	<u>1,439,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,439,857</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>10,432,094</u>	<u>231,166</u>	<u>424,479</u>	<u>455,333</u>	<u>11,543,072</u>
分部業績	4,922,417	1,418,006	147,493	99,223	6,587,139
對賬：					
利息收入及未分配收入					632,914
未分配開支					(1,335,520)
融資成本					<u>(329,505)</u>
稅前利潤					5,555,028
所得稅開支					<u>(1,950,015)</u>
年度利潤					<u>3,605,013</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	42,768	5,057	98,106	1,347	147,278
投資物業公允值收益淨額	-	1,204,881	-	-	1,204,881
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,514)	-	-	-	(2,514)
合營企業	<u>1,900,410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,900,410</u>

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	6,064,248	10,432,094
酒店營運收入	468,181	424,479
物業管理費收入	565,721	455,333
來自其他來源的收入		
總租金收入	379,321	231,166
	<u>7,477,471</u>	<u>11,543,072</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	482,259	323,340
匯兌淨差額	683,693	–
管理費收入	213,520	196,402
出售一家附屬公司的收益	1,167,368	–
其他	156,587	113,172
	<u>2,703,427</u>	<u>632,914</u>

下表載列本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度從客戶合約所得收入之拆分明細：

	物業發展 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>收入確認類型：</i>				
物業銷售	6,064,248	—	—	6,064,248
提供服務	—	468,181	565,721	1,033,902
來自客戶合約的總收入	<u>6,064,248</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,098,150</u>
<i>收入確認時間安排：</i>				
在某一時間點確認	3,932,535	—	—	3,932,535
在某一時段確認	2,131,713	468,181	565,721	3,165,615
來自客戶合約的總收入	<u>6,064,248</u>	<u>468,181</u>	<u>565,721</u>	<u>7,098,150</u>

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	4,594,210	3,098,567
減：資本化利息	<u>(3,524,151)</u>	<u>(2,769,062)</u>
	<u>1,070,059</u>	<u>329,505</u>

8. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
物業銷售成本	4,419,555	7,040,436
減：確認政府資助	(336)	(48)
	<u>4,419,219</u>	<u>7,040,388</u>
提供服務成本	606,983	482,704
折舊	148,916	141,814
攤銷土地使用權	31,464	25,864
減：於在建資產資本化之金額	(22,703)	(20,400)
	<u>8,761</u>	<u>5,464</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	—	174,540
僱員福利開支**(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	1,036,599	634,317
股權為基礎的補償費用	24,905	—
退休金計劃供款(界定福利計劃)	99,028	69,129
	<u>1,160,532</u>	<u>703,446</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	(255,208)	(121,520)
	<u>905,324</u>	<u>581,926</u>
匯兌淨差額	(683,693)	321,777
出售投資物業收益淨額	(2,199)	(2,981)
出售物業、廠房及設備虧損*	112	879
直接營運開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)	30,708	22,538
	<u>30,708</u>	<u>22,538</u>

* 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

** 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

9. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	886,009	1,061,634
土地增值稅(「土地增值稅」)	322,156	843,254
	<u>1,208,165</u>	<u>1,904,888</u>
遞延	28,231	45,127
	<u>1,236,396</u>	<u>1,950,015</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

10. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
擬派末期股息(附有以股代息選擇權) – 每股普通股人民幣31分 (二零一七年：末期股息(附以股代息選擇權)人民幣31分)	983,962	978,098
宣派中期股息 – 每股普通股人民幣25分(二零一七年：人民幣10分)	788,789	305,380
	<u>1,772,751</u>	<u>1,283,478</u>

於二零一八年八月二十八日，董事會宣派二零一八年的中期股息約人民幣788,789,000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(二零一七年六月三十日：人民幣10分)。年內之中期股息從本公司的保留利潤中列支。

年內擬派末期股息將從本公司的股份溢價賬中列支，須獲本公司股東於應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)批准。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,162,393,416股(二零一七年：3,097,952,915股)計算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,162,393,416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4,049,519股。

由於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無發生攤薄事件，故此年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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>4,035,415</u>	<u>3,620,071</u>
		股份數目
	二零一八年	二零一七年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>3,162,393,416</u>	3,097,952,915
攤薄影響 – 獎勵股份	<u>4,049,519</u>	—
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,166,442,935</u>	<u>3,097,952,915</u>

12. 物業、廠房及設備

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團添置總成本約人民幣1,326,611,000元(二零一七年：約人民幣430,931,000元)的物業、廠房及設備。

13. 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運營的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃、物業管理及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
三個月內	800,653	246,623
四至六個月	32,356	24,431
七至十二個月	87,605	247,070
一年以上	37,051	17,541
	<u>957,665</u>	<u>535,665</u>

14. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	<u>4,077,063</u>	<u>2,644,265</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

15. 報告期後事項

於二零一九年三月一日，本公司發行本金總額350,000,000美元（相等於約人民幣2,343,495,000元）的7.875%優先票據。本公司有權於到期日二零二三年九月一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，於二零一九年九月一日開始每年的三月一日及九月一日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月一日的相關公告。

於二零一九年三月二十二日，本公司已額外發行本金總額350,000,000美元（相等於約人民幣2,343,040,000元）的7.875%優先票據（「額外票據」），與上述於二零一九年三月一日發行的優先票據（「原有票據」）合併及組成單一系列。額外票據的主要條款與原有票據的條款相同，載於本公司日期為二零一九年二月二十二日的公告。額外票據將於二零二三年九月一日到期，除非根據其條款獲提前贖回則除外。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十九日及二零一九年三月二十二日的相關公告。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(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。

於二零一八年的收入約人民幣7,477.5百萬元，較二零一七年約人民幣11,543.1百萬元大幅減少35.2%。

於二零一八年，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6,064.2百萬元、人民幣379.3百萬元、人民幣468.2百萬元及人民幣565.8百萬元。

於二零一八年的按權益合併收入約人民幣22,594.4百萬元，較二零一七年約人民幣20,684.9百萬元增加9.2%。於二零一八年，本集團以約人民幣3,046.3百萬元總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合併損益表的「其他收入及收益淨額」內。

物業開發

二零一八年物業開發收入由二零一七年約人民幣10,432.1百萬元，大幅減少41.9%至約人民幣6,064.2百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一七年705,390平方米減至二零一八年400,602平方米。

儘管已交付總建築面積減少，本集團仍確認高平均銷售價格(「平均銷售價格」)每平方米人民幣15,137元，二零一七年則為每平方米人民幣14,789元，反映城市間的產品組合有所改善。

二零一八年，物業開發的按權益合併收入約人民幣21,181.1百萬元，較二零一七年約人民幣19,573.9百萬元增加8.2%。

物業投資

二零一八年物業投資收入由二零一七年約人民幣231.2百萬元，大幅增加64.1%至約人民幣379.3百萬元，主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

二零一八年酒店營運收入由二零一七年約人民幣424.5百萬元，增加10.3%至約人民幣468.2百萬元，主要由於酒店的入住率上升。

物業管理

二零一八年物業管理收入由二零一七年約人民幣455.3百萬元，增加24.2%至約人民幣565.8百萬元，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，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零一七年約人民幣7,523.1百萬元，大幅減少33.2%至二零一八年約人民幣5,026.2百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

每平方米的土地成本由二零一七年的人民幣3,617元輕微增加至二零一八年的人民幣3,750元。

每平方米的建築成本由二零一七年的人民幣4,329元增加至二零一八年的人民幣5,829元，是由於城市間的交付組合與二零一八年相比有所變化。

二零一八年，按權益合併核心銷售成本約人民幣14,574.8百萬元，較二零一七年約人民幣13,090.3百萬元增加11.3%，主要由於物業銷售的已交付按權益合併總建築面積總數增加所致。

毛利

本集團的毛利由二零一七年約人民幣4,019.9百萬元大幅減少39.0%至二零一八年約人民幣2,451.3百萬元。毛利減少主要由於二零一八年的總收入減少所致。二零一八年，本集團的毛利率錄得32.8%，而二零一七年則為34.8%。

二零一八年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣8,019.5百萬元，較二零一七年約人民幣7,594.6百萬元減少5.6%。二零一八年，本集團錄得按權益合併核心毛利率35.5% (二零一七年：36.7%)。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一七年約人民幣632.9百萬元，大幅增加327.1%至二零一八年約人民幣2,703.4百萬元，主要包括出售一間附屬公司收益、匯兌收益及利息收入分別約人民幣1,167.4百萬元、人民幣683.7百萬元及人民幣482.3百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一七年約人民幣432.5百萬元，增加23.0%至二零一八年約人民幣532.1百萬元，主要由於二零一八年推出18個新大型項目，以致廣告開支增加。

行政開支

本集團行政開支由二零一七年約人民幣936.8百萬元，增加40.2%至二零一八年約人民幣1,313.8百萬元，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

二零一八年，本集團的其他營運開支約人民幣1.7百萬元(二零一七年：約人民幣501.8百萬元)。

投資物業公允值收益淨額

二零一八年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣1,714.7百萬元(二零一七年：約人民幣1,204.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一八年，來自北京的合景中心II、廣州的星輝廣場及北京的合景中心I等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣1,280.9百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。

融資成本

二零一八年本集團融資成本約人民幣1,070.1百萬元(二零一七年：約人民幣329.5百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一七年約人民幣1,950.0百萬元，減少36.6%至二零一八年約人民幣1,236.4百萬元，主要由於二零一八年物業銷售已交付的總建築面積減少，以致土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一八年，本集團錄得年度利潤約人民幣4,154.8百萬元(二零一七年：約人民幣3,605.0百萬元)。按權益合併淨利潤率為18.4%(二零一七年：17.4%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣56,677.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣40,467.3百萬元)。

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。於二零一八年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣4,099.3百萬元(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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據、境內公司債券及應付融資租賃分別約人民幣29,783.0百萬元、人民幣20,501.7百萬元、人民幣27,179.0百萬元及人民幣318.5百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣5,202.3百萬元將於一年內償還，約人民幣17,793.7百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣6,787.0百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣4,067.0百萬元將於一年內償還，約人民幣

13,836.3百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,598.4百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣8,030.5百萬元將於一年內償還，以及約人民幣19,148.5百萬元將於二至五年內償還。在應付融資租賃中，約人民幣64.1百萬元將於一年內償還，以及約人民幣254.4百萬元將於二至五年內償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團約人民幣26,762.3百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣28,252.8百萬元的樓宇、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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的應付融資租賃約人民幣318.5百萬元由本集團賬面值約人民幣474.3百萬元的一台飛機提供抵押。

除於二零一八年十二月三十一日約人民幣3,737.5百萬元及約人民幣1,801.3百萬元(合計總額約人民幣5,538.8百萬元)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。於二零一八年十二月三十一日，除總額約為人民幣4,045.6百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團的應付融資租賃以人民幣計值，並按固定利率計息。

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。於二零一八年十二月三十一日，負債比率為64.8%(二零一七年十二月三十一日：67.9%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一八年，人民幣兌換美元及港元的匯率有所上升，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) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣8,085.2百萬元(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，全國房地產市場在政策調控上因城施政，整體呈現較平穩的態勢。據國家統計局數據顯示，二零一八年，全國房地產開發投資人民幣120,264億元，同比增長9.5%；房地產開發企業土地購置面積29,142萬平方米，同比增長14.2%；土地成交價款人民幣16,102億元，同比增長18.0%。

隨著限價政策的嚴格執行，房價預期趨於平穩。二零一八年，全國商品房銷售面積171,654萬平方米，同比增長1.3%；商品房銷售額人民幣149,973億元，同比增長12.2%。

二零一八年，宏觀經濟下行壓力較大，中美貿易戰的摩擦意外上升，造成國際經濟形勢不明朗及國際匯率波動，宏觀經濟環境偏弱。另一方面，融資環境仍然偏緊，房企在此大環境下，房地產行業成為支撐全國經濟增長的一大支柱。二零一八年下半年房地產政策調控上整體平穩，部分城市出現政策鬆動跡象，如房貸利率上浮幅度下調、限購政策和人才落戶政策有所鬆動、放開備案限價以規範雙合同現象、公寓購買政策放鬆等，都為整體房地產市場釋放利好。在健康發展的長效機制主基調下，預期二零一九年房地產政策環境仍然穩定，買家將從較濃重的觀望情緒中有所恢復。

業務回顧

報告期內，本集團預售額合計人民幣655億元，同比增長72%，平均銷售價格為約人民幣16,500元/平方米，與二零一七年同期相比持平。按預售額貢獻劃分，目前在售80個項目中，30%來自粵港澳大灣區，45%來自長三角區域。

報告期內，本集團共推出重慶譽峰、徐州香悅四季、台州臨海天峻、蘇州未名園映月台、廣州南沙水戀、北京天匯廣場等合計30個全新項目，其中重慶、徐州、台州是本集團二零一七年新進城市，表現相當亮眼。

報告期內，本集團繼續以品質為先，堅持以消費者為核心，充分整合集團業態多元化優勢，打造涵蓋衣、食、住、行、教育、健康的一體化服務，以心築家，用心服務。本集團在過去一年受到行業認可，獲得多個品牌類，住宅類或品質類等的獎項：2018中國房地產開發企業50強、2018值得資本市場關注的房地產公司、2018中國物業服務百強服務質量領先企業、2018年台州最值得期待樓盤、2018成都商業體最受期待獎等。

報告期內，本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。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低價格獲取土地，收併購方式已成為本集團獲取新土儲的主要形式。報告期內，本集團共購入38個項目，新增權益建築面積414萬平方米，新增項目平均成本為人民幣5,400元／平方米，成功收購了位於北京、深圳、惠州等極具發展潛力的項目，收購及合作項目面積佔新增土地約80%。

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團旗下共擁有136個項目，分佈於中國大陸及香港共36個城市，擁有共計權益建築面積約1,658萬平方米的土地儲備。

項目跟投制度目前已在超過40個全新項目中廣泛開展，極大調動了員工積極性，加快了項目周轉速度。隨著標準化管理系統的建立、實施完善，統一標準，集中採購，有效降低單方成本，加快了項目運營節點的達成。

經營性收入物業

(1) 購物中心

報告期內，本集團旗下商場品牌摩方、悠方分別於北京、蘇州、成都、廣州盛大開業。上半年開業的蘇州悠方、成都悠方，自開業運營以來，進駐品牌、商業氛圍漸趨成熟，出租率均達90%以上。下半年隨着北京摩方、廣州譽山國際悠方開業，本集團全國性商業佈局日趨完善。

北京摩方位於北京二環內崇文門地鐵站上蓋，是合景泰富傾力打造的標桿性商業項目。由世界知名的荷蘭設計公司MVRDV設計，摩方購物中心造型新穎現代，恰似一顆變化多端的水晶魔方。項目定位潮流摩登，匯聚流行精品、國際潮牌、性感酷玩、創意餐飲為一體，打造崇文門商圈首個全時尚潮流地標。北京摩方招

商率100%，盛大開業，人氣爆棚，開業首日客流突破5萬，兩大主力品牌創全國銷售記錄，NIKE KICKS LOUNGE當日銷售單店單日全國冠軍，AAPE全國單店當日銷售第一。

廣州譽山國際悠方位於廣州東部增城區的經濟技術開發區核心位置，與星級酒店、寫字樓、商業街區、譽山住宅及公寓構成250萬平方米的大型生活綜合體，半開放式的購物中心旨在構築一個娛樂公園，讓周邊家庭可以在工作之餘到此歡度溫馨親子時光，讓周邊工作人群可以在此放鬆身心，回歸童真。購物中心整體設計由香港AGC設計事務所領銜操刀，FUN的概念與獨特的建築美學融會貫通，形成綠色自然的空間。商場中庭天幕、下沉廣場階梯、屋頂樂園相輔相成，打造大型兒童主題樂園，讓購物與家庭休閒相得益彰。

隨著蘇州悠方、成都悠方、北京摩方、廣州譽山國際悠方的陸續開業，二零一八年是本集團購物中心盛大開業蓬勃發展的一年，合景泰富全國商業格局已全面形成。展望二零一九年，廣州南沙悠方、佛山瀧景悠方將迎來開業。目前已開業的六個購物中心、2019年計劃開業的兩個購物中心，將為租金收入提供穩健保證，未來兩年將迎來快速增長期。

(2) 酒店

報告期內，集團新開業蘇州萬怡、蘇州高鐵北站木蓮莊共兩家酒店。蘇州萬怡酒店乃與萬豪集團合作，位於蘇州領峰綜合體內，配套悠方購物中心；自營品牌蘇州高鐵北站木蓮莊酒店，位於蘇州萬匯廣場綜合體內，毗鄰蘇州高鐵北站，周邊配套成熟。

截至二零一八年十二月止，本集團旗下已開業九個酒店。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，蘇州萬怡酒店，亦有自營品牌木蓮莊，分別位於廣州珠江新城、廣州花都、杭州、成都及蘇州。

通過過去與萬豪、凱悅、希爾頓等國際酒店集團的合作，本集團在酒店運營板塊經驗日趨成熟，並在二零一四年開業了第一家自營品牌木蓮莊酒店。目前，已開業的木蓮莊酒店坐落於市中心或商務區，主要打造為商務型酒店。未來，集團將著力發展木蓮莊酒店集團，商務、輕奢、年輕等多角度定位，品牌細分，針對不同城市、區位和市場需求，打造不同類型的木蓮莊酒店。二零一九年，本集團將通過輕資產擴張模式，運營並推廣自營品牌木蓮莊酒店，計劃落子深圳、武漢、西安等城市，賦予自營品牌木蓮莊新的發展活力。將來，本集團期望木蓮莊酒店品牌可實現連鎖加盟及品牌輸出模式，壯大其品牌價值及市場影響力。

(3) 寫字樓

目前，本集團已在廣州、上海、成都、南寧等一線及強二線城市的核心區域擁有多座寫字樓並已投入運營使用，未來將為本集團租金收入提供穩定的現金流入。廣州已開業寫字樓分別位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場及琶洲環匯商業廣場。上海已開業的寫字樓位於浦東後灘環球都會廣場，新江灣嘉譽國際廣場。成都及南寧已開業寫字樓為成都譽峰國際中心及廣西合景國際金融廣場。以上寫字樓均臨近地鐵站，交通配套完善，以國際品質打造，成為當地或區域的地標，同時保證高出租率。

(4) 長租公寓

因應中央政府對長租公寓的倡導及相關政策對長租公寓的支持，本集團採用輕、重資產相結合的方式，鋪排長租公寓佈局，針對不同的細分市場，設計了譽舍、昕舍、陸舍三大品牌，分別服務於高端商務人士、白領階層及職場新人。二零一八年是合景泰富集團長租公寓板塊的發展元年。報告期內，本集團以廣州、佛山、北京、上海、南京、蘇州為試點。

展望

二零一九年，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，繼續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。

集團重點佈局粵港澳大灣區及長三角區域，兩個重要區域的版圖佈局已基本完善，未來將繼續深耕粵港澳大灣區及長三角區域，聚焦一二線城市。展望二零一九年，本集團預計推出包括北京牛欄山項目、蘇州太湖新城項目、南京和峰南岸、台州萬家之星、廣州天河項目、廣州白雲項目、佛山龍江項目、深圳鹽田項目、香港啟德項目、南寧印象愉景灣和重慶映月台等多個全新項目。本集團二零一九年的可售貨值達人民幣1,500億元，銷售目標人民幣850億元，其中按照區域劃分，粵港澳大灣區可售貨值佔比37%，長三角區域可售貨值佔比35%，按城市等級劃分，一二線城市可售貨值佔比約90%。本集團全體員工定當齊心協力，不負眾望，努力完成全年銷售目標。

深耕粵港澳長三角的區位佈局、聚集一二線城市的發展戰略、核心優質的土地儲備、充足的可售貨值、品質口碑俱佳的品牌和產品、經驗豐富的運營團隊及日趨完善的管理體系、商業物業開業運營帶動的經營性物業收入快速增長、多元化板塊與地產板塊的協同效應，將助力合景泰富集團未來實現高質量的快速增長，實現規模與利潤齊頭並進！

本集團之物業發展情況概覽

於二零一八年十二月三十一日，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、東莞、揚州、寧波、眉山、彬州及香港。

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	1,554	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	33.3
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	412	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	3	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	245	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	85	33.3
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	19	50
12	雲溪四季	廣州	住宅／別墅／商業	216	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	63	40
14	廣州天河金興花園(前稱廣州天河項目)	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	廣州白雲項目	廣州	住宅／別墅	26	30
17	廣州名古匯項目	廣州	服務式公寓／商業	506	67
18	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
19	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
20	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
21	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
22	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
23	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	100
24	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	115	100
25	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	3	100
26	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	36	100
27	萬匯大廈	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	33	100
28	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	4	100
29	雲溪四季庭	蘇州	住宅	60	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 (%)
30	拾鯉	蘇州	住宅／商業	46	20
31	望月灣雅舍(前稱蘇州平望項目)	蘇州	住宅	29	50
32	未名園映月台	蘇州	住宅／別墅	58	100
33	蘇州太湖新城項目	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	99	29
34	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	54	100
35	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	314	100
36	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	191	50
37	雲上	成都	住宅／別墅／商業／酒店	611	55
38	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	100
39	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	10	50
40	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	27	50
41	摩方	北京	商業	16	100
42	映月台	北京	住宅／商業	19	100
43	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
44	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
45	灩澦新宸	北京	別墅	27	33
46	天匯廣場	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	202	100
47	北京牛欄山1107地塊	北京	住宅	39	100
48	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／酒店	160	100
49	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	363	100
50	海南臨高項目	海南	住宅	34	20
51	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	45	100
52	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	29	50
53	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	37	100
54	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業／酒店	51	100
55	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	54	50
56	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	122	100
57	天悅	上海	住宅	121	100
58	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	495	25
59	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
60	雲景台	天津	住宅	115	49
61	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	361	87
62	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	36	100
63	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／商業	389	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 (%)
64	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	301	100
65	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	101	34
66	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	50	34
67	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
68	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
69	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	56	100
70	杭州天鑾	杭州	住宅／別墅	33	100
71	璞麗東方	杭州	住宅／商業	8	50
72	杭州臨平項目	杭州	服務式公寓／商業	15	60
73	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	18	50
74	和峰南岸	南京	住宅／商業	16	19.75
75	南京祿口項目	南京	住宅	41	100
76	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,168	50
77	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	122	51
78	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	89	33.3
79	佛山領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	21	50
80	佛山龍江項目	佛山	住宅／商業	38	34
81	合肥廬月灣I	合肥	住宅／商業	71	51
82	合肥廬月灣II	合肥	住宅／商業	42	51
83	廬江壹號	合肥	住宅／商業	165	100
84	公園天下	合肥	住宅	51	50
85	悅湖四季	武漢	住宅／別墅／商業	138	60
86	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	92	100
87	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
88	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	114	50
89	香悅四季	徐州	住宅／服務式公寓／商業	45	50
90	新樂府一期	徐州	住宅	24	33
91	新樂府二期	徐州	住宅／商業	34	33
92	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	98	100
93	嘉善光耀城	嘉興	住宅	29	25
94	嘉善姚莊項目	嘉興	住宅	66	100
95	臨海天峻	台州	住宅	83	100
96	臨海天峻靈悅	台州	住宅／商業	101	100
97	吉利臨海公館	台州	住宅／商業	100	100
98	萬家之星	台州	住宅／商業	19	33
99	柏景灣	濟南	住宅	151	49
100	都薈公館	濟南	住宅／商業	26	20
101	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
102	董浜香悅四季	常熟	住宅	36	40
103	褐石源築(前稱常熟琴湖項目)	常熟	住宅	17	25
104	留香園	麗水	住宅／商業	60	49
105	重慶天鑾	重慶	住宅／商業	47	100
106	重慶譽峰	重慶	住宅／寫字樓／商業／酒店	388	100
107	映月台	重慶	住宅	27	39

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 (%)
108	中糧合景錦雲	重慶	住宅	47	50
109	江蘇太倉項目	太倉	住宅	118	100
110	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	23	20
111	惠山天宸原著	無錫	住宅／別墅／商業	84	49
112	無錫璽悅雅苑	無錫	住宅／商業	42	45
113	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	28	50
114	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	193	100
115	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	62	33
116	映月台	中山	住宅／商業	71	50
117	紫御四季	南通	住宅／別墅／商業	105	51
118	悅湖四季	南通	住宅	113	70
119	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	167	100
120	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店	1,126	100
121	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	119	100
122	深圳鹽田項目	深圳	寫字樓／商業	69	51
123	合景東峻悅山郡	惠州	住宅／商業	225	60
124	疊翠峰	江門	住宅	38	100
125	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	132	100
126	天璽	溫州	住宅／商業	113	100
127	東莞石排項目	東莞	住宅／別墅／商業	26	12.5
128	揚州領峰	揚州	住宅／商業	198	100
129	寧波北侖項目	寧波	住宅	53	49
130	眉山領峰	眉山	住宅／商業	134	100
131	郴州望仙生態旅遊小鎮	郴州	住宅／別墅	73	50
132	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
133	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用總數約8,500名僱員。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣1,160.5百萬元。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獎勵。

股息

本公司董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣31分之末期股息。倘股東於二零一九年股東週年大會批准擬派末期股息，則預期於二零一九年八月二日或前後派付予於二零一九年六月十八日名列本公司股東名冊內的股東。

擬派末期股息將以人民幣宣派及以港元派付。應付末期股息將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

派付末期股息須待本公司預期於二零一九年六月六日舉行的二零一九年股東週年大會批准擬派末期股息，方告作實。

載有擬派末期股息全部詳情的通函連同有關選擇表格預期於二零一九年六月二十八日或前後寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席預期於二零一九年六月六日舉行的二零一九年股東週年大會及於會上投票的股東，本公司預期於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月六日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須預期於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司預期於二零一九年六月十四日(星期五)至二零一九年六月十八日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須預期於二零一九年六月十三日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

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。本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文(「守則條文」)。

審核委員會

審核委員會已根據上市規則附錄十四所載列之守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表相關之事宜，及履行包括但不限於審閱本公司財務監控及內部監控、財務及會計政策及常規及與外聘核數師之關係等職責。

於二零一八年十二月三十一日，審核委員會成員包括三名本公司之獨立非執行董事，即譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表。

安永會計師事務所於初步公告之工作範圍

有關本集團年內合併財務報表草稿所載之金額，本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一八年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生(主席)及李彬海先生。

提名委員會

提名委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一八年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

於聯交所和本公司網站公佈資料

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kwggroupholdings.com。

二零一九年股東週年大會

本公司之二零一九年股東週年大會預期於二零一九年六月六日(星期四)舉行，並將根據上市規則規定之方式刊發及寄發二零一九年股東週年大會通告。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一九年三月二十五日

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、徐錦添先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。