

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 PROPERTY HOLDING LIMITED
合景泰富地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月的收入為人民幣5,434.2百萬元，較二零一三年同期上升17.0%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,345.3百萬元，較二零一三年同期輕微下降0.9%。
- 毛利率及淨利潤率分別為35.7%及24.7%。
- 期內本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣46.5分，較二零一三年同期的人民幣46.9分輕微下降。

中期業績

合景泰富地產控股有限公司(「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」)截至二零一四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二零一三年同期的比較數字，以及本集團於二零一四年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一三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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,434,192	4,644,765
銷售成本		(3,493,759)	(2,977,388)
毛利		1,940,433	1,667,377
其他收入及收益淨額	4	44,240	28,949
銷售及營銷開支		(146,789)	(129,964)
行政開支		(402,346)	(369,537)
其他營運開支淨額		(137,759)	(183)
投資物業公允值收益淨額		111,411	474,706
融資成本	5	(6,083)	(214,291)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(3,908)	(1,226)
合營企業		511,333	395,546
稅前利潤	6	1,910,532	1,851,377
所得稅開支	7	(566,823)	(493,793)
期內利潤		1,343,709	1,357,584
應佔：			
本公司擁有人		1,345,313	1,357,330
非控股權益		(1,604)	254
		1,343,709	1,357,584
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本及攤薄	9	人民幣46.5分	人民幣46.9分

簡明合併全面收益表

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內利潤	1,343,709	1,357,584
其他全面(虧損)／收入		
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
換算境外業務的匯兌差額	(66,719)	85,752
分佔換算聯營公司的匯兌差額	(7,016)	13,397
分佔換算合營企業的匯兌差額	(20,305)	20,466
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額及 期內經扣除稅項後的其他全面(虧損)／收入	(94,040)	119,615
期內全面收入總額	<u>1,249,669</u>	<u>1,477,199</u>
應佔：		
本公司擁有人	1,251,273	1,476,945
非控股權益	(1,604)	254
	<u>1,249,669</u>	<u>1,477,199</u>

簡明合併財務狀況表

		於	
		二零一四年	二零一三年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,189,944	3,176,236
投資物業		6,393,304	6,134,630
土地使用權		849,134	858,546
於聯營公司的權益		768,074	744,506
於合營企業的權益		16,564,972	13,229,965
遞延稅項資產		1,047,075	995,798
非流動資產總值		<u>28,812,503</u>	<u>25,139,681</u>
流動資產			
在建物業		22,987,777	18,923,966
持作銷售用途的竣工物業		4,088,455	4,036,430
應收貿易賬款	10	152,866	166,695
預付款、按金及其他應收款		1,889,654	2,309,263
應收一家合營企業款項		27	23
可收回稅款		178,916	155,600
受限制現金		1,213,988	1,444,243
現金及現金等值物		8,894,445	9,414,483
流動資產總值		<u>39,406,128</u>	<u>36,450,703</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	2,707,498	3,333,315
其他應付款及應計款項		8,985,764	8,452,278
應付合營企業款項		10,603,723	6,401,540
付息銀行及其他借貸		3,652,835	3,065,010
應付稅項		3,775,895	3,735,200
流動負債總額		<u>29,725,715</u>	<u>24,987,343</u>
流動資產淨值		<u>9,680,413</u>	<u>11,463,360</u>
資產總值減流動負債		<u>38,492,916</u>	<u>36,603,041</u>

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	19,303,789	17,840,356
遞延稅項負債	925,024	909,523
遞延收入	11,000	11,000
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	20,239,813	18,760,879
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	18,253,103	17,842,162
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	280,485	280,485
儲備	17,949,568	16,698,009
擬派末期股息	-	839,014
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	18,230,053	17,817,508
	23,050	24,654
	<hr/>	<hr/>
權益總額	18,253,103	17,842,162
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 公司資料

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，本集團於中華人民共和國（「中國」）從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

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，並獲董事會批准於二零一四年八月二十八日刊發。

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）編製之截至二零一三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. 會計政策

截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟按公允值計量的投資物業除外。財務資料所採納的會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採納者一致，惟已採納下列香港會計師公會頒佈於二零一四年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本 – 投資實體
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 – 金融資產及金融負債抵銷
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量 – 衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）– 詮釋第21號	徵費

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響，且未經審核簡明合併中期財務資料所採用的會計政策並無作出重大變動。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	5,104,977	4,434,099
總租金收入	73,335	73,579
酒店營運收入	149,782	65,819
物業管理費	106,098	71,268
	<u>5,434,192</u>	<u>4,644,765</u>
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	25,070	17,290
其他	19,170	11,659
	<u>44,240</u>	<u>28,949</u>

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部，即：

- (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均位於中國。

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的業務。

截至二零一四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>5,104,977</u>	<u>73,335</u>	<u>149,782</u>	<u>106,098</u>	<u>5,434,192</u>
分部業績	<u>1,945,787</u>	<u>184,219</u>	<u>28,156</u>	<u>17,141</u>	<u>2,175,303</u>
對賬：					
利息收入及其他未分配 收入					44,240
未分配開支					(302,928)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					<u>1,910,532</u>
所得稅開支					(566,823)
期內利潤					<u><u>1,343,709</u></u>

截至二零一三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>4,434,099</u>	<u>73,579</u>	<u>65,819</u>	<u>71,268</u>	<u>4,644,765</u>
分部業績	<u>1,778,923</u>	<u>548,090</u>	<u>8,606</u>	<u>(5,631)</u>	<u>2,329,988</u>
對賬：					
利息收入及其他未分配 收入					28,949
未分配開支					(293,269)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					<u>1,851,377</u>
所得稅開支					(493,793)
期內利潤					<u><u>1,357,584</u></u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之利潤及虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,095,028	921,067
減：資本化利息	(1,088,945)	(706,776)
	<u>6,083</u>	<u>214,291</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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	3,391,189	2,926,032
減：確認政府資助	(28)	(850)
	<u>3,391,161</u>	<u>2,925,182</u>
折舊	66,484	58,594
攤銷土地使用權	9,013	12,840
減：於在建資產中資本化之金額	(7,351)	(12,010)
	<u>1,662</u>	<u>830</u>
出售物業、廠房及設備虧損*	2	—
提前贖回優先票據的額外費用*	137,257	—
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	239,024	224,324
退休金計劃供款	21,814	14,420
以股權結算購股權開支	171	570
	<u>261,009</u>	<u>239,314</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	(66,743)	(65,995)
	<u>194,266</u>	<u>173,319</u>

* 這些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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	372,583	231,426
土地增值稅(「土地增值稅」)	230,031	190,199
	<u>602,614</u>	<u>421,625</u>
遞延	(35,791)	72,168
	<u>(35,791)</u>	<u>72,168</u>
期內總稅項開支	<u>566,823</u>	<u>493,793</u>
香港利得稅		

由於本集團截至二零一四年及二零一三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二零一四年及二零一三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

董事會已議決不宣派有關截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一三年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月之每股基本盈利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2,893,150,000股(二零一三年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一四年六月三十日止六個月，由於尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故每股基本盈利沒有作出任何攤薄調整。

截至二零一三年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利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2,893,150,000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882,795股。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>1,345,313</u>	<u>1,357,330</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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	<u>2,893,150,000</u>	2,893,150,000
攤薄影響 – 購股權	–	882,795
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,893,150,000</u>	<u>2,894,032,795</u>

10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及提供物業管理服務的應收賬款。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	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	91,723	152,260
四至六個月	16,977	854
七至十二個月	34,946	2,119
一年以上	9,220	11,462
	<u>152,866</u>	<u>166,695</u>

11. 應付貿易賬款及應付票據

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，所有應付貿易賬款及應付票據於一年內或按要求償還。

12. 期後事項

- (a) 於二零一四年七月二十九日，本公司發行年息8.25%本金總額為400,000,000美元(等值約人民幣2,464,600,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一四年八月五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8.25%計息，於二零一五年二月五日開始每年的二月五日及八月五日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年七月二十九日、二零一四年七月三十日及二零一四年八月五日的相關公告。
- (b) 於二零一四年七月三十一日，本公司宣佈未償還的二零一七年期12.50%本金總額為250,000,000美元(等值約人民幣1,541,000,000元)的優先票據將於二零一四年八月三十日悉數贖回，贖回價為本金額的106.250%，連同直至(但不包括)二零一四年八月三十日的應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年七月三十一日的相關公告。

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、酒店營運及提供物業管理服務。

於二零一四年上半年的收入約人民幣5,434.2百萬元，較二零一三年同期約人民幣4,644.8百萬元上升17.0%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務的收入分別約人民幣5,105.0百萬元、人民幣73.3百萬元、人民幣149.8百萬元及人民幣106.1百萬元。

物業開發

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業開發的收入約人民幣5,105.0百萬元，較二零一三年同期約人民幣4,434.1百萬元上升15.1%，此乃主要由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一三年同期每平方米人民幣9,293元上升至每平方米人民幣12,134元。已確認平均銷售價格上升主要由於二零一四年上半年交付了更多平均銷售價格較高的高端產品以及截至二零一三年六月三十日止六個月，交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)股權權益的若干物業平均銷售價格較低，因此整體平均銷售價格處於一個相對較低的水平。已確認平均銷售價格上升所產生的影響因已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一三年同期477,141平方米減少至二零一四年上半年420,711平方米而有所抵銷。

物業投資

截至二零一四年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣73.3百萬元，較二零一三年同期約人民幣73.6百萬元輕微下跌0.4%。

酒店營運

截至二零一四年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣149.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣65.8百萬元增加127.7%，主要由於W酒店的收入，W酒店於二零一三年五月才正式開業，以及二零一四年上半年是W酒店營運的首個完整上半年期。

提供物業管理服務

截至二零一四年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入約人民幣106.1百萬元，較二零一三年同期約人民幣71.3百萬元增加48.8%，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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣3,493.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣2,977.4百萬元增加17.3%，主要是由於已售物業的成本整體上升所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一三年同期的人民幣1,844元增加至人民幣2,970元，反映銷售高端產品其較高的平均銷售價格及土地成本。截至二零一三年六月三十日止六個月，交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和股權權益的若干物業每平方米土地成本較低，因此每平方米的土地成本整體處於一個相對較低的水平。

截至二零一四年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一三年同期的人民幣3,807元輕微下跌至人民幣3,769元。

毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,940.4百萬元，較二零一三年同期約人民幣1,667.4百萬元上升16.4%。毛利增加主要由於二零一四年上半年的總收入及已確認平均銷售價格增加。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.7%，而二零一三年同期則為35.9%。

其他收入及收益淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣44.2百萬元，較二零一三年同期約人民幣28.9百萬元增加52.9%，主要包括利息收入約人民幣25.1百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一四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146.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣130.0百萬元上升12.9%，主要由於位於上海的萬景峰、海南的月亮灣項目、以及廣州的譽山國際及環球都會廣場等項目的廣告開支上升所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣369.5百萬元，增加8.9%至二零一四年同期約人民幣402.3百萬元，此乃主要由於增聘人才，以滿足本集團在不同地區辦事處的迅速發展需要。我們的杭州辦事處及天津辦事處分別於二零一三年十月和二零一三年十二月成立，亦使二零一四年上半年本集團的行政開支上升。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣137.8百萬元(二零一三年：約人民幣0.2百萬元)，主要包括提早贖回優先票據的額外費用約人民幣137.3百萬元。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣111.4百萬元(二零一三年：約人民幣474.7百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。截至二零一四年六月三十日止六個月，主要源自廣州領峰的可出租商業物業的公允值收益約人民幣111.1百萬元。

融資成本

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣6.1百萬元(二零一三年：約人民幣214.3百萬元)，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

截至二零一四年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣566.8百萬元，較二零一三年同期約人民幣493.8百萬元增加14.8%，主要由於二零一四年上半年已交付物業的土地增值稅撥備增加。

期內利潤

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,343.7百萬元(二零一三年：約人民幣1,357.6百萬元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，淨利潤率為24.7%(二零一三年：29.2%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,108.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,858.7百萬元)，較二零一三年十二月三十一日減少6.9%。

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。於二零一四年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,214.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,444.2百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣13,630.7百萬元及人民幣9,325.9百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣3,652.8百萬元將於一年內償還，約人民幣7,101.5百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,876.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣7,589.4百萬元將於兩年至五年內償還及約人民幣1,736.5百萬元將於五年後償還。

於二零一四年六月三十日，本集團約人民幣12,630.7百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣17,335.2百萬元的樓宇、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一家合營企業賬面總值約人民幣457.6百萬元的在建物業，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。

除於二零一四年六月三十日總額約662.9百萬港元及14.8百萬美元的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。於二零一四年六月三十日，除總額為人民幣2,370.0百萬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。於二零一四年六月三十日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率利息。

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。於二零一四年六月三十日，負債比率為70.4%(二零一三年十二月三十一日：56.3%)。負債比率於二零一四年上半年增加，主要反映現金用於持續物業發展項目的增加。

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。

於二零一四年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相對穩定水平，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) 於二零一四年六月三十日，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4,947.6百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,846.4百萬元)。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，於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日並無為該等擔保在財務資料和財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。

市場回顧

中國房地產市場在經歷二零一三年強力上漲，大量新房集中上市後，房地產供需在部分區域出現結構性失衡，庫存量積壓。大中城市的房價從二零一三年全線上漲到普遍微跌，逐步回歸合理性水平。據國家統計局於七月初公佈的數據顯示，截至二零一四年六月三十日止六個月，商品房銷售額和總建築面積同比均下降約6%，房地產市場處於下行時期。

房地產信貸政策收緊，銀行流動性持續緊縮，買家對房地產市場的前景持觀望態度。加之保障性住房的入市，分流了部分剛需產品的市場。隨著銷售市場的疲弱，土地市場亦呈現出緩慢的勢頭。由於去年的大幅買地，房地產商面對眾多新推土地均表現出冷靜和謹慎態度，期內底價成交的情況越演越烈，不乏優質地塊無人問津。

針對以上情況，中央政府於近期內逐步鬆綁部分城市的限購政策，支持首套住房按揭，促進自住型消費。

業務回顧

報告期內，在複雜的外部環境和激烈的行業競爭中，本集團秉賦「以心築家」的理念，用心開發高質量的產品，加快推盤速度，積極提高銷售，業績穩步增長。

本集團立足現有城市，推出位於上海的萬景峰、廣州的天峻、位於北京的北京領峰、世茂維拉及灩澗新宸、位於佛山的瀧景、以及位於蘇州的萬匯大廈共7個全新項目，及時補充貨量。截至二零一四年六月三十日止，本集團的銷售貢獻項目共31個，權益預售總額約達人民幣9,993百萬元。

本集團適時調整合理的產品結構，重點推出位於一二線城市臨近地鐵或主幹道的多種產品。於報告期內首推的北京領峰，地處北京五、六環之間，臨近地鐵，周邊商住環境日趨成熟，地理位置優越。考慮到保障性住房對剛需的衝擊，項目通過推出總建築面積為80–110平方米的住宅、總建築面積為130–140平方米的疊拼住宅和總建築面積為170平方米的聯排別墅，滿足買家需求。項目在入市初期已迅速打開市場。廣州天峻位於廣州市中新知識城，此處是廣州和新加坡聯手打造的新興城鎮，周邊市政配套規劃完善，擁有高等學府、城際鐵路、地鐵等資源。項目於四月首次開盤，推出小戶型服務式公寓，以及少量總建築面積為175–220平方米的商業別墅。由於產品實用，總價低廉，開售當天去化率達到90%。

為保證工期順利進行，提高產能，本集團致力改進產品標準化，抓緊工程進度，從土地購買到項目開售只需八至十個月，目前產品標準化模板已在廣州的譽山國際、花語水岸及廣州天峻、南寧天匯廣場等項目中靈活運用。本集團於二零一三年九月取得南寧天匯廣場，根據以往的經驗和市場調研，通過產品的設計和定位、材料的選用、裝修風格的確定，迅速投入建設。經過近八個月的時間，南寧天匯廣場正式開放板房和示範區，並於二零一四年七月正式對外發售。在眾多其他項目上，本集團亦通過擴大運營團隊，增加成本審核、質量監督人員，派遣人員到當地實地考察，匯報工程質量，運營能力大大提高。

為保證運營資金的充裕，本集團緊跟金融市場的變化，適時運用多元化融資方式籌措資金。本集團於二零一四年一月成功發行息率優惠的五年期6億美元優先票據，用以贖回以前年度較高息票據，有效降低融資成本。期內，由於銀行按揭貸款額度緊縮，對買家造成資金壓力。本集團為增強現金回收能力，在廣州的譽山國際及天峻、上海萬景峰、成都天譽等項目中適量對一

次性付款買家實行小幅度折扣，減少回款壓力，現金回收速度提高。截至二零一四年六月三十日，本集團手頭現金約為人民幣10,108.4百萬元。

由於去年眾多開發商大量囤積土地儲備，期內土地市場熱度下降，成交疲弱。在競爭減少的土地市場中，本集團集中精力在項目團隊成熟的廣州、北京等地，積極尋求優質地塊，深入開拓城市和區域。本集團通過多渠道的購地方式，如公開市場買地，與第三方開發商合作，以合理價格實行反週期買地，有效控制成本，避免惡性競爭。本集團於上半年通過較低的溢價率從公開市場購買北京通州I和II、南寧五象新區天峻的數幅地塊，鎖定低土地成本，保證未來利潤。本集團於二零一四年六月三十日持有土地之合計總建築面積約10.7百萬平方米。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

得益於便利的地理位置和良好的酒店管理經驗，本集團自二零零九年開始酒店運營的業務，至今已成立廣州東圃合景福朋喜來登酒店、花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店。隨着酒店運營逐漸走上軌道，本集團酒店回報日益上升。

本集團圍繞客戶需要，結合市場反響，不斷豐富和提升商住和餐飲娛樂服務。期內，三家酒店根據季節和節日推出當季美食和餐飲優惠，輕鬆休閒的配套娛樂，力求以優質貼心的服務回饋客戶，提升酒店知名度，樹立品牌形象。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團擁有的主要投資物業之一，合景國際金融廣場（「IFP」），自二零零七年進駐珠江新城核心位置，經過七年的發展，始終堅持把「用心管家」的品牌理念貫徹到日常管理中，從寫字樓整體環境的改善、內部設施的維護，到貼心細緻的服務，物業管理水平日漸提高，得到廣大租戶的贊同和認可，尤其是金融企業、跨國企業廣州分公司的喜愛，租戶十分穩定。於二零一四年六月三十日，IFP出租率保持在99%。主要租戶包括三菱東京日聯銀行（中國）有限公司廣州分行、LG電子（中國）有限公司廣州分公司、特易購商業（廣東）有限公司及意大利駐廣州總領事館。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣73.3百萬元（二零一三年：約人民幣73.6百萬元）。

業務展望

展望二零一四年下半年，本集團將推出更多地段優良、產品定位適當的全新項目，如南寧五象新區的天匯廣場、杭州科學城的瑜翠園、天津津南雙港的萬翠台、北京海淀的映月台等，產品覆蓋住宅、別墅、公寓等，積極銷售，嚴格控制回款速度，增加手頭現金，保證運營資金的充足。同時，本集團也推出現有項目的後續期數，如廣州的譽山國際、花語水岸及天峻、佛山瀧景、成都天譽、北京領峰及上海萬景峰等，及時補充銷售資源。

本集團亦致力改善產品標準化，開發成本控制及財務系統，整合資源，加快日常運作速度，提高酒店營運能力和物業管理水平，提高經營效益。

我們相信，積極進取堅持以房地產開發為主，輔以酒店、寫字樓等多元化商業，定能順利完成本年度的銷售目標，為本集團創造更好佳績。

本集團物業發展情況概覽

於二零一四年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧及杭州。

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	2,085	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	73	50
3.	天匯廣場(包括天 鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	111	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
5.	天龍	廣州	服務式公寓／商業	115	100
6.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
7.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 ／酒店	645	100
8.	花語水岸	廣州	住宅／商業	138	50
9.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
10.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	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 (%)
11.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓	50	50
12.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／商業	102	33.3
13.	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
15.	花都合景喜來登 度假酒店	廣州	酒店	25	100
16.	W酒店／W酒店式 公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
17.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	162	100
18.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	235	90
19.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	160	100
20.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
21.	萬匯大廈(前稱蘇 州高鐵新城項目)	蘇州	寫字樓／商業	60	100
22.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	85	100
23.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	24	100
24.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	559	100
25.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	450	50
26.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	85	100
27.	世茂維拉	北京	住宅／寫字樓／商業	100	50
28.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	105	50
29.	崇文門項目	北京	商業	16	100
30.	映月台(前稱北京 海澱項目)	北京	住宅／別墅	27	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 (%)
31.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
32.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
33.	灑瀾新宸	北京	住宅／別墅	91	33
34.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	257	100
35.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	479	100
36.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
37.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	47	50
38.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店／ 寫字樓	82	100
39.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	110	100
40.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	18	100
41.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	107	50
42.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
43.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／商業	694	25
44.	萬翠台I(前稱天津 雙港項目I)	天津	住宅／商業	55	100
45.	萬翠台II(前稱天津 雙港項目II)	天津	住宅／別墅／商業	32	100
46.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	589	87
47.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
48.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
49.	杭州瑜翠園(前稱 杭州科學城I)	杭州	住宅	47	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 (%)
50.	杭州科學城II	杭州	住宅／別墅	58	100
51.	杭州科學城III	杭州	住宅	106	100

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱用總數約4,630名僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣261.0百萬元。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。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，於批准此業績公佈日期，本公司註銷合共477,000份購股權，概無購股權獲授出、行使或失效。期內購股權變動詳情將載於即將刊發的中期報告內。此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零一三年：無）。

審核委員會

於二零一四年二月二十八日，戴逢先生不再為審核委員會成員。於二零一四年六月三十日，本公司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。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並商討審核、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務報表。審核委員會亦已就本公司現行的企業管治政策及常規、本公司在企業管治守則上的遵規情況以及企業管治報告內所作披露進行檢討並向董事會提出建議。此外，審核委員會已檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗、員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠以及現行適用於僱員及董事的操守準則，並就此向董事會提出建議。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

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操守準則。本公司向全體董事作出明確查詢後，確認全體董事於回顧期內均一直遵守上市規則附錄十所訂明標準守則所載的規定準則。

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/ivr/index.aspx)及聯交所的網站(www.hkex.com.hk)發佈。本公司將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二零一四年六月三十日止六個月的中期報告，並於適當時候在上述網站公佈上述資料。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一四年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事會由九名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生為本公司執行董事及李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為本公司獨立非執行董事。