

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)

### 截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

#### 摘要

- 截至二零一七年六月三十日止六個月的收入為人民幣7,856.6百萬元，較二零一六年同期大幅上升44.2%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,556.7百萬元，較二零一六年同期上升9.5%。
- 期內本公司核心利潤為人民幣1,440.0百萬元，較二零一六年同期上升17.3%。
- 期內毛利率及淨利潤率分別為36.0%及19.8%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣51.0分，於二零一六年同期則為人民幣47.4分。
- 中期股息每股人民幣10.0分。

## 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」)截至二零一七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二零一六年同期的比較數字，以及本集團於二零一七年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一六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	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	7,856,615	5,448,233
銷售成本		(5,029,334)	(3,506,401)
毛利		2,827,281	1,941,832
其他收入及收益淨額	4	192,615	145,767
銷售及營銷開支		(226,492)	(171,180)
行政開支		(452,231)	(384,782)
其他營運開支淨額		(70,847)	(306)
投資物業公允值收益淨額		64,705	152,871
融資成本	5	(141,707)	(159,875)
分佔合營企業利潤及虧損		431,879	662,879
稅前利潤	6	2,625,203	2,187,206
所得稅開支	7	(1,070,737)	(767,312)
期內利潤		1,554,466	1,419,894
應佔：			
本公司擁有人		1,556,737	1,421,822
非控股權益		(2,271)	(1,928)
		1,554,466	1,419,894
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	人民幣51.0分	人民幣47.4分
– 攤薄	9	人民幣51.0分	人民幣47.4分

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	1,554,466	1,419,894
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	513,803	(235,735)
分佔換算合營企業的匯兌差額	114,927	(69,252)
於期後期間可能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	628,730	(304,987)
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	73,660	16,644
於期後期間不能重分類至損益的其他全面收入淨額	73,660	16,644
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	702,390	(288,343)
期內全面收入總額	2,256,856	1,131,551
應佔：		
本公司擁有人	2,259,127	1,133,479
非控股權益	(2,271)	(1,928)
	2,256,856	1,131,551

## 簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,110,097	3,890,621
投資物業		11,016,800	10,533,100
土地使用權		1,070,907	1,040,728
於合營企業的權益		33,035,080	18,998,141
遞延稅項資產		1,552,043	1,332,532
非流動資產總額		50,784,927	35,795,122
<b>流動資產</b>			
在建物業		23,533,770	38,503,341
持作銷售用途的竣工物業		6,805,279	6,866,193
應收貿易賬款	10	909,959	156,775
預付款、按金及其他應收款		2,017,126	2,200,705
應收一家合營企業款項		30,052	30,059
可收回稅款		364,862	288,043
受限制現金		1,030,338	1,130,660
現金及現金等值物		29,579,046	25,770,912
流動資產總額		64,270,432	74,946,688
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	11	3,112,587	5,753,979
其他應付款及應計款項		9,164,684	9,838,964
應付合營企業款項		23,189,310	21,530,757
付息銀行及其他借貸		2,283,903	4,753,515
應付稅項		6,286,134	5,431,370
流動負債總額		44,036,618	47,308,585
流動資產淨值		20,233,814	27,638,103
資產總額減流動負債		71,018,741	63,433,225

	於	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
附息銀行及其他借貸	44,554,271	38,196,455
遞延稅項負債	1,159,099	1,225,816
遞延收入	2,042	2,042
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	45,715,412	39,424,313
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	25,303,329	24,008,912
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	293,590	293,590
儲備	24,358,543	23,656,855
	<hr/>	<hr/>
	24,652,133	23,950,445
非控股權益	651,196	58,467
	<hr/>	<hr/>
權益總額	25,303,329	24,008,912
	<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，並獲董事會批准於二零一七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）編製之截至二零一六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

截至二零一七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二零一六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本期間財務資料首次採納的經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第7號修訂本

香港會計準則第12號修訂本

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進

披露計劃

確認未實現虧損的遞延稅項資產

多項香港財務報告準則的修訂

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入：</b>		
物業銷售	7,333,972	5,020,938
總租金收入	128,709	73,006
酒店營運收入	198,295	187,286
物業管理費收入	195,639	167,003
	<u>7,856,615</u>	<u>5,448,233</u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
利息收入	135,884	61,518
管理費收入	27,826	43,915
其他	28,905	40,334
	<u>192,615</u>	<u>145,767</u>

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

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。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務。

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	<u>2,767,866</u>	<u>186,675</u>	<u>70,622</u>	<u>31,271</u>	<u>3,056,434</u>
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					(141,707)
稅前利潤					2,625,203
所得稅開支					(1,070,737)
期內利潤					<u>1,554,466</u>

截至二零一六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>5,020,938</u>	<u>73,006</u>	<u>187,286</u>	<u>167,003</u>	<u>5,448,233</u>
分部業績	<u>2,232,350</u>	<u>224,053</u>	<u>54,964</u>	<u>30,988</u>	<u>2,542,355</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					145,767
未分配開支					(341,041)
融資成本					(159,875)
稅前利潤					2,187,206
所得稅開支					(767,312)
期內利潤					<u>1,419,894</u>

附註： 分部業績包括分佔合營企業之利潤及虧損。

## 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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,424,293	1,176,244
淨匯兌虧損	335,571	—
減：資本化利息	(1,618,157)	(1,016,369)
	<u>141,707</u>	<u>159,875</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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	4,803,725	3,302,665
減：確認政府資助	(18)	(116)
	<u>4,803,707</u>	<u>3,302,549</u>
折舊	70,917	71,828
攤銷土地使用權	14,074	13,281
減：於在建資產中資本化之金額	(11,335)	(10,542)
	<u>2,739</u>	<u>2,739</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	70,516	—
出售投資物業虧損淨額*	—	17
出售物業、廠房及設備收益	(424)	(67)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	306,083	280,434
退休金計劃供款	32,251	26,825
	<u>338,334</u>	<u>307,259</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	(44,320)	(64,891)
	<u>294,014</u>	<u>242,368</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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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」)	695,336	439,539
土地增值稅(「土地增值稅」)	687,957	440,733
	<u>1,383,293</u>	<u>880,272</u>
遞延	(312,556)	(112,960)
期內總稅項開支	<u>1,070,737</u>	<u>767,312</u>

### 香港利得稅

由於本集團截至二零一七年及二零一六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二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息		
每股普通股人民幣10分(二零一六年：零)	<u>305,380</u>	<u>—</u>

於報告期末後，董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息人民幣305,380,000元，即基於於二零一七年六月三十日已發行的股份數目，每股人民幣10分(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。期內之中期股息將從本公司的保留利潤中列支。

## 9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一七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3,053,801,748股(二零一六年：2,996,482,528股)計算。

截至二零一六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2,996,482,528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370,208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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔利潤	<u>1,556,737</u>	<u>1,421,822</u>
	<b>股份數目</b>	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份</b>		
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>3,053,801,748</u>	<u>2,996,482,528</u>
攤薄影響 – 購股權	<u>—</u>	<u>370,208</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>3,053,801,748</u>	<u>2,996,852,736</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	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	846,771	108,714
四至六個月	20,428	14,634
七至十二個月	16,633	16,293
一年以上	26,127	17,134
	<u>909,959</u>	<u>156,775</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	
	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>3,112,587</u>	<u>5,753,979</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求的結清。

## 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。

於二零一七年上半年的收入約人民幣7,856.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣5,448.2百萬元大幅上升44.2%。

截至二零一七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7,334.0百萬元、人民幣128.7百萬元、人民幣198.3百萬元及人民幣195.6百萬元。

#### 物業開發

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣7,334.0百萬元，較二零一六年同期約人民幣5,020.9百萬元大幅上升46.1%，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一六年上半年386,390平方米增加至二零一七年同期449,762平方米。收入增加亦由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一六年同期每平方米人民幣12,994元上升至每平方米人民幣16,303元。已確認的平均銷售價格上升主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月已交付平均銷售價格較高的寫字樓比重提高所致。

#### 物業投資

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣128.7百萬元，較二零一六年同期約人民幣73.0百萬元大幅增加76.3%，主要由於出租投資物業增加所致。

#### 酒店營運

截至二零一七年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣198.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣187.3百萬元增加5.9%。

#### 物業管理

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣195.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣167.0百萬元增加17.1%，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣5,029.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣3,506.4百萬元大幅增加43.4%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一六年同期的人民幣3,120元增加至人民幣4,023元，是由於組成交付物業組合之城市與二零一六年同期相比有所變化。

截至二零一七年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一六年同期的人民幣4,169元上升至人民幣4,548元，主要由於已交付建築成本較高的寫字樓比重提高所致。

## **毛利**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣2,827.3百萬元，較二零一六年同期約人民幣1,941.8百萬元大幅上升45.6%。毛利增加主要由於二零一七年上半年總收入及已確認平均銷售價格上升。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利率錄得36.0% (二零一六年：35.6%)。

## **其他收入及收益淨額**

截至二零一七年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣192.6百萬元，較二零一六年同期約人民幣145.8百萬元大幅增加32.1%，主要包括利息收入約人民幣135.9百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣27.8百萬元。

## **銷售及營銷開支**

截至二零一七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226.5百萬元，較二零一六年同期約人民幣171.2百萬元大幅上升32.3%，主要由於銷售佣金上升所致。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**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣452.2百萬元，較二零一六年同期約人民幣384.8百萬元增加17.5%，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**

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣70.8百萬元(二零一六年：約人民幣0.3百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

## **投資物業公允值收益淨額**

截至二零一七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64.7百萬元(二零一六年：約人民幣152.9百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一七年上半年，來自成都譽峰及上海環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣51.9百萬元。

## **融資成本**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣141.7百萬元(二零一六年：約人民幣159.9百萬元)，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**

截至二零一七年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣1,070.7百萬元，較二零一六年同期約人民幣767.3百萬元增加39.5%，主要由於二零一七年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致土地增值稅撥備增加。

## **期內利潤**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,554.5百萬元(二零一六年：約人民幣1,419.9百萬元)。截至二零一七年六月三十日止六個月，淨利潤率為19.8%(二零一六年：26.1%)。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金狀況**

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣30,609.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣26,901.6百萬元)，較二零一六年十二月三十一日大幅增加13.8%。

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。於二零一七年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,030.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,130.7百萬元)。

### **借貸及本集團的資產抵押**

於二零一七年六月三十日，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11,942.1百萬元、人民幣11,687.4百萬元及人民幣23,208.7百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,283.9百萬元將於一年內償還，約人民幣5,990.7百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民

幣3,667.5百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣8,354.7百萬元將於兩年至五年內償還，約人民幣3,332.7百萬元將於五年後償還。所有境內公司債券將於兩年至五年內償還。

於二零一七年六月三十日，本集團約人民幣23,629.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣15,739.8百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，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。

除於二零一七年六月三十日總額約1,953.6百萬港元及96.8百萬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。於二零一七年六月三十日，除總額為人民幣230.0百萬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。於二零一七年六月三十日，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。於二零一七年六月三十日，負債比率為64.1%(二零一六年十二月三十一日：66.8%)。

### **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。

於二零一七年上半年，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) 於二零一七年六月三十日，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5,812.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣7,330.0百萬元)。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，於二零一七年六月三十日的財務資料及二零一六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) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

## 市場回顧

二零一七年上半年，中央政府繼續強調房屋的居住屬性，因城施策。地方政府調控政策差異明顯，熱點城市政策不斷收緊。調控政策由一線城市北京、上海、廣州、深圳率先加碼，逐步擴散至天津、南京、杭州、佛山、成都等強二線城市，繼而帶動周邊三四線城市加入調控陣營。地方政府除利用傳統的限購限貸政策抑制需求端，也增加新的限售政策抑制供給端，進一步限制投機需求。房地產供需兩端信貸資金逐步收緊。另一方面，大部分三四線城市仍持續去庫存，部分庫存壓力下降明顯的城市也及時出台穩市場措施。截至六月底，已有60餘個地級以上城市和30餘個縣市出台收緊政策，海南、河北從省級層面全面調控。

儘管中央及地方政府加強調控政策的執行，但由於一線和強二線城市嚴重供不應求，房價在上半年仍小幅上漲，而三四線城市大部分呈現出「量跌價升」的態勢，房價快速增長，庫存周轉速度加快。二零一六年以來的銷售行情在一線和強二線城市仍慣性維持，眾多房地產商庫存消耗過快，補充貨量成為當前的首要目標。為維持存貨「高周轉」以實現規模擴張，房地產商紛紛在目標城市加快購置土地、增加儲備，實施新一輪的戰略佈局。據國家統計局數據顯示，二零一七年一至六月企業土地購置面積同比增速為8.8%，土地成交價款累計同比增長38.5%，這充分表明在土地獲取激烈爭奪下，土地價格持續上升。

## 業務回顧

報告期內，本集團因應市場發展及時調整推售計劃，以適銷產品滿足市場需求。有賴於多年來深耕一二線城市形成的品牌效應，本集團的預售額穩步增長。按權益預售額貢獻來劃分，目前42個在售項目中，45%來自廣州、上海和北京，另外55%來自強二線城市，尤以杭州、成都、南寧、佛山較多；與去年同期比較，上半年預售額合計人民幣178.1億元，同比上漲21.7%；權益預售額合計人民幣146.2億元，同比上漲28.0%。

期內，本集團主要推出總建築面積在90–140平方米之間的产品，針對剛需和首次改善型住宅市場，同時在受到限制條件較多的城市推出整棟或多層寫字樓產品進行銷售，迎合不同買家的需要，確保銷售的順利進行。

報告期內，本集團推出全新旅遊度假項目成都雲上，該項目位於成都市大邑，坐擁豐富的自然資源和人文景觀，鄰近旅遊景區安仁古鎮和西嶺雪山，從成都主城區到達項目交通便利。項目於二零一七年三月正式推出市場，以適銷的90–190平方米的聯排別墅為主。得益於良好的地理位置，獨特的蘇式園林設計與規劃，完善的商業、教育、醫療、旅遊等配套，以及合理的總價，項目在開售初期即受到當地買家的青睞，銷售逐步穩增。

報告期內，本集團推出一個全新商業項目上海環球都會廣場。該項目位於上海浦東後灘國際商務區板塊，地處一線臨江，享有開闊江景，鄰近地鐵站，交通便利。隨著板塊功能的逐步完善，寫字樓的價格逐步抬升。本集團順勢推出環球都會廣場一棟寫字樓進行整售，成功於上半年成交。

土地方面，中央政府在二線城市以及部分三線城市如天津、杭州、蘇州等地推出「限房價、競地價、競自持」等限制措施，抑制地價過快上漲。但由於房地產商在二零一六年整體上揚的銷售行情中積累了充裕的資金，加上去庫存力度足導致房地產商急需補充後續貨量，土地溢價效應從一二線城市向周邊三四線城市外溢。

報告期內，本集團審慎考慮未來發展方向，進一步完善土地版圖，通過公開市場招拍掛或併購，獲取位於武漢、徐州、蘇州、合肥、嘉興、台州、濟南、天津及香港的12幅地塊，除蘇州、合肥和天津外，其餘均為新進入的城市。獲取地塊均擁有地理位置優勢，嘉興項目、台州臨海項目I和台州臨海項目II位於交通網絡發達及經濟發展較好的長三角區域，鄰近上海、杭州等重點城

市，可享城市輻射效應；香港鴨脷洲項目和香港啟德項目位於粵港澳大灣區的核心，擁有得天獨厚的區域位置，可享境內外豐富資源，為本集團進入香港住宅市場、佈局大灣區奠定了重要基礎。香港鴨脷洲項目是本集團進入香港的首個項目，因其獨特的地理位置，以及香港大戶型單位的稀缺性，預期推出戶戶向海的平層單位和別墅以滿足市場中高端需求；而啟德項目將打造適合首次置業或改善型需求買家的中大型屋苑。

報告期內，本集團合共新增土地權益總建築面積約120.8萬平方米。於二零一七年六月三十日，本集團旗下共擁有79個項目，分佈於中國內地以及香港共18個城市，共計權益建築總面積約1,185.0萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來三至五年的發展。

本集團堅信，健康穩定的財務結構和充裕的現金是企業發展壯大的堅強後盾。本集團於報告期抓緊時機發行共計5.0億美元(扣除相關發行開支前)的優先票據，主要用途為再融資。同時，利用香港銀團貸款對香港新獲取項目進行融資，一方面規避人民幣貶值對匯兌損失的影響，另一方面，利用較低的貸款息率，有效降低財務成本。以上融資活動將進一步改善本集團的融資結構，平衡境內外融資比例。

## **投資物業及酒店**

### **1) 酒店物業**

截至二零一七年六月三十日，本集團旗下已開業的酒店共六家，包括由國際一流酒店管理團隊運營的國際性品牌，如引領潮流的廣州W酒店及上半年全新開業的舒適奢華的康萊德酒店(合作項目)，主打商務宴請的廣州東圃福朋喜來登酒店以及適合休閒娛樂的廣州花都合景喜來登度假酒店，也包括兩家由本集團傾力打造的自營商務精品酒店-廣州木蓮莊酒店以及杭州木蓮莊酒店。

各家酒店通過結合自身特點，針對目標客戶推出各種優質產品和折扣優惠，致力提升商住、餐飲、服務水平，維護和擴大客戶基礎，營業額逐年穩升。廣州W酒店的平均入住率高達80%；自營酒店品牌木蓮莊更憑藉獨特的設計，精準的客戶定位以及優越的地理位置獲得商務人士及休閒旅遊人士的青睞，入住率節節攀升。酒店營業收入與去年同期相比，增加5.9%至人民幣198.3百萬元。

### **2) 已建成及可出租的投資物業**

本集團出租物業主要包括廣州、上海等地的商場及寫字樓，如廣州珠江新城的合景國際金融廣場(IFP)和環球都會廣場，廣州琶洲的環匯商業廣場，及合作項目如上海新江灣的悠方購物中心和廣州珠江新城的天匯廣場等等。

IFP自二零零七年投入使用以來，因其位於珠江新城核心位置，交通便捷，以及不斷提升的物業服務水準與工作環境，長期深受境內外銀行租戶、跨國企業喜愛，期內，IFP的出租率保持在90%以上，主要租戶包括中行私人銀行，工行私人銀行，渣打銀行及其他十家外資銀行，租金水平和出租率長年穩居區域前列。此外，廣州環球都會廣場以及廣州琶洲的環匯商業廣場也正式投入使用，出租率穩步提升。

本集團的購物中心主要包括上海悠方和廣州天匯廣場，兩家購物中心均於二零一六年正式營業。通過引入國內外優質商戶進駐，推出各種季節優惠、主題活動等吸引目標顧客，兩個購物中心的運營漸入正軌，營業額逐步提升，亦成為本集團商業項目的標桿。

## 業務展望

展望二零一七年下半年，中央政府將圍繞商品房的居住屬性，針對不同區域、不同城市制定合適的措施，因城施策確保房地產市場長效機制健康發展。

下半年，本集團計劃推出位於廣州、佛山、北京、南寧、杭州、天津等地的全新項目，包括廣州雲溪四季、佛山天鑾、北京合景中心I、南寧香悅四季、杭州天鑾、天津譽峰等，產品類型仍以90-140平方米的剛需和改善型住宅為主。同時也加緊推出熱銷項目的後續組團，如廣州譽山國際、佛山瀧景、南寧天匯廣場、成都譽峰、成都天譽等，確保及時補充貨源，提高存貨周轉速度。

本集團亦會繼續改進內部管理水平，提高工程效率和銷售速度，努力擴大本集團的規模及市場佔有率，形成規模與利潤平衡穩健發展的局面。

## 本集團物業發展情況概覽

於二零一七年六月三十日，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／酒店	1,577	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	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	64	33.3
4.	星輝廣場	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
5.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	484	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	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	317	100
9.	環匯商業廣場 (前稱廣州琶洲項目)	廣州	寫字樓／商業	50	50
10.	匯金中心 — 悅峰 (前稱廣州金融城項目)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	103	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／商業	160	50
12.	雲溪四季 (前稱廣州朱村I & II)	廣州	住宅／商業／別墅	267	50
13.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
14.	廣州東圃福朋喜來登酒店	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.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店／商業	8	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 (%)
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓／商業	53	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	102	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	15	100
21.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	23	100
22.	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	6	100
24.	蘇州吳江項目	蘇州	住宅	79	100
25.	拾鯉(前稱蘇州北橋項目)	蘇州	住宅／商業	46	20
26.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	48	100
27.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業／酒店	322	100
28.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業	299	50
29.	雲上(前稱成都大邑項目)	成都	住宅／別墅／酒店	618	55
30.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	17	100
31.	世茂維拉	北京	住宅／商業／別墅	13	50
32.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	55	50
33.	摩方	北京	商業	16	100
34.	映月台	北京	住宅／商業	19	100
35.	合景中心I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
36.	合景中心II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
37.	豔瀾新宸	北京	別墅	15	33
38.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	163	100
39.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	403	100
40.	上海環球都會廣場 (前稱浦東項目)	上海	寫字樓／商業	45	100
41.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	43	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 (%)
42.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	50	100
43.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	62	100
44.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	51	100
45.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式 公寓／酒店	58	50
46.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／ 酒店	137	100
47.	天悅(前稱上海松江項目)	上海	住宅	121	100
48.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／ 商業	578	25
49.	御華園I	天津	住宅／商業	4	100
50.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	2	100
51.	天津譽峰 (前稱天津濱海項目)	天津	住宅／別墅／商業	262	100
52.	天津靜海項目	天津	住宅	115	49
53.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	410	87
54.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
55.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	364	87
56.	南寧香悅四季 (前稱五象新城項目IV)	南寧	住宅／別墅／商業	316	100
57.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	1	100
58.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	1	100
59.	杭州天峻	杭州	住宅	10	100
60.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
61.	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	109	51
62.	杭州天譽 (前稱杭州蕭山項目)	杭州	住宅／別墅	56	100
63.	杭州天鑾 (前稱杭州申花項目)	杭州	住宅／別墅	50	100
64.	璞麗東方 (前稱杭州喬司項目)	杭州	住宅／商業	70	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 (%)
65.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業／服務式 公寓	49	50
66.	瀧景	佛山	住宅／服務式公寓／商業／ 別墅	1,294	50
67.	佛山天鑾花園 (前稱佛山順德項目)	佛山	住宅／商業	155	51
68.	濱江首府 (前稱佛山扶西項目)	佛山	住宅	89	33.3
69.	合肥廬月灣I (前稱合肥廬陽項目I)	合肥	住宅／商業	71	51
70.	合肥廬月灣II (前稱合肥廬陽項目II)	合肥	住宅／商業	42	51
71.	合肥廬江項目	合肥	住宅／商業	165	100
72.	悅湖四季 (前稱武漢華容項目)	武漢	別墅／商業	138	60
73.	保利合景·瓏灣 (前稱徐州項目)	徐州	住宅／商業	153	50
74.	嘉興項目	嘉興	住宅／商業	105	100
75.	臨海項目I	台州	住宅	93	100
76.	臨海項目II	台州	住宅	101	100
77.	濟南章丘項目	濟南	住宅	151	49
78.	香港鴨脷洲項目	香港	住宅／別墅	35	50
79.	香港啟德項目	香港	住宅	27	50

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團僱用總數約6,500名僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣338.3百萬元。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。

截至二零一七年六月三十日止期間，於批准此業績公告日期，概無購股權獲行使、授出、註銷或失效。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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股人民幣10分(「中期股息」)。中期股息將以人民幣宣派及以港元現金派付，並預期於二零一八年一月十五日或前後派付予於二零一七年九月二十二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

本公司將於二零一七年九月十八日至二零一七年九月二十二日(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，最遲須於二零一七年九月十五日下午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，以辦理登記手續。

## 審核委員會及審閱中期業績

於二零一七年六月三十日，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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績。

## 安永會計師事務所的工作範圍

本公司及其附屬公司截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明合併財務報表已由本公司之核數師安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號由實體的獨立核數師進行的中期財務資料審閱進行審閱。核數師之獨立審閱報告將包含在致股東之本公司二零一七年年中期報告內。

## 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](http://www.kwgproperty.com))及聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://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二零一七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  
合景泰富地產控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，二零一七年八月二十八日

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。