

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月的收入為人民幣3,921.5百萬元，較二零一四年同期下降27.8%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,371.8百萬元，較二零一四年同期輕微上升2.0%。
- 毛利率及淨利潤率分別為36.5%及34.9%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣46.6分，較二零一四年同期的人民幣46.5分輕微上升。

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」)截至二零一五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二零一四年同期的比較數字，以及本集團於二零一五年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一四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	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,921,542	5,434,192
銷售成本		(2,490,823)	(3,493,759)
毛利		1,430,719	1,940,433
其他收入及收益淨額	4	35,523	44,240
銷售及營銷開支		(124,816)	(146,789)
行政開支		(404,346)	(402,346)
其他營運開支淨額		(30,419)	(137,759)
投資物業公允值收益淨額		109,351	111,411
融資成本	5	(10,451)	(6,083)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,661)	(3,908)
合營企業		827,184	511,333
稅前利潤	6	1,830,084	1,910,532
所得稅開支	7	(459,951)	(566,823)
期內利潤		1,370,133	1,343,709
應佔：			
本公司擁有人		1,371,840	1,345,313
非控股權益		(1,707)	(1,604)
		1,370,133	1,343,709
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	人民幣46.6分	人民幣46.5分
– 攤薄	9	人民幣46.5分	人民幣46.5分

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤	1,370,133	1,343,709
其他全面收入／(虧損)		
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算境外業務的匯兌差額	1,847	(66,719)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	387	(7,016)
分佔換算合營企業的匯兌差額	290	(20,305)
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額及 期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	2,524	(94,040)
期內全面收入總額	<u>1,372,657</u>	<u>1,249,669</u>
應佔：		
本公司擁有人	1,374,364	1,251,273
非控股權益	(1,707)	(1,604)
	<u>1,372,657</u>	<u>1,249,669</u>

簡明合併財務狀況表

		於	
		二零一五年	二零一四年
		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		3,567,133	3,584,388
投資物業		7,191,700	7,046,100
土地使用權		924,714	939,522
於聯營公司的權益		764,924	767,400
於合營企業的權益		18,552,726	16,622,226
遞延稅項資產		1,178,074	1,075,366
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		32,179,271	30,035,002
流動資產			
在建物業		23,454,932	22,898,303
持作銷售用途的竣工物業		5,151,730	5,487,119
應收貿易賬款	10	304,249	217,317
預付款、按金及其他應收款		2,064,691	1,869,921
應收一家合營企業款項		40	54
可收回稅款		188,875	168,164
受限制現金		1,408,753	776,897
現金及現金等值物		8,793,206	10,094,238
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		41,366,476	41,512,013
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	2,217,153	2,693,611
其他應付款及應計款項		7,890,139	7,254,556
應付合營企業款項		12,636,616	10,700,785
付息銀行及其他借貸		2,324,777	3,465,336
應付稅項		4,198,151	3,933,326
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		29,266,836	28,047,614
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		12,099,640	13,464,399
		<hr/>	<hr/>
資產總額減流動負債		44,278,911	43,499,401
		<hr/>	<hr/>

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
應付一家合營企業款項	–	1,000,000
付息銀行及其他借貸	22,426,328	21,047,717
遞延稅項負債	1,009,195	1,013,226
遞延收入	2,042	2,042
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	23,437,565	23,062,985
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	20,841,346	20,436,416
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	284,806	284,706
儲備	20,537,677	19,158,882
擬派末期股息	–	972,258
	<hr/>	<hr/>
	20,822,483	20,415,846
非控股權益	18,863	20,570
	<hr/>	<hr/>
權益總額	20,841,346	20,436,416
	<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
- 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（「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，並獲董事會批准於二零一五年八月二十六日刊發。

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）編製之截至二零一四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

截至二零一五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二零一四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二零一五年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計準則第19號修訂本

二零一零年至二零一二年週期之年度改進

二零一一年至二零一三年週期之年度改進

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則之多項修訂

香港財務報告準則之多項修訂

採納上述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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	3,547,817	5,104,977
總租金收入	79,708	73,335
酒店營運收入	177,131	149,782
物業管理費收入	116,886	106,098
	<u>3,921,542</u>	<u>5,434,192</u>
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	15,388	25,070
其他	20,135	19,170
	<u>35,523</u>	<u>44,240</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。

截至二零一五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>3,547,817</u>	<u>79,708</u>	<u>177,131</u>	<u>116,886</u>	<u>3,921,542</u>
分部業績	<u>1,837,596</u>	<u>188,628</u>	<u>52,028</u>	<u>(2,065)</u>	<u>2,076,187</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					35,523
未分配開支					(271,175)
融資成本					<u>(10,451)</u>
稅前利潤					1,830,084
所得稅開支					<u>(459,951)</u>
期內利潤					<u>1,370,133</u>

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：					
利息收入及未分配收入					44,240
未分配開支					(302,928)
融資成本					<u>(6,083)</u>
稅前利潤					1,910,532
所得稅開支					<u>(566,823)</u>
期內利潤					<u>1,343,709</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,098,335	1,095,028
減：資本化利息	(1,087,884)	(1,088,945)
	<u>10,451</u>	<u>6,083</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,390,710	3,391,189
減：確認政府資助	(139)	(28)
	<u>2,390,571</u>	<u>3,391,161</u>
折舊	72,857	66,484
攤銷土地使用權	9,979	9,013
減：於在建資產中資本化之金額	(8,317)	(7,351)
	<u>1,662</u>	<u>1,662</u>
出售物業、廠房及設備虧損*	244	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	270,301	239,024
退休金計劃供款	27,109	21,814
以股權結算購股權開支	6	171
	<u>297,416</u>	<u>261,009</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	(78,421)	(66,743)
	<u>218,995</u>	<u>194,266</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	296,338	372,583
土地增值稅(「土地增值稅」)	270,352	230,031
	<u>566,690</u>	<u>602,614</u>
遞延	(106,739)	(35,791)
	<u>459,951</u>	<u>566,823</u>
期內總稅項開支		
香港利得稅		

由於本集團截至二零一五年及二零一四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二零一五年及二零一四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二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一五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2,946,671,468股(二零一四年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一五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2,946,671,468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1,235,512股。

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金額有反攤薄影響，故每股基本盈利金額沒有作出任何攤薄調整。

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	
	二零一五年	二零一四年
	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>1,371,840</u>	<u>1,345,313</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	(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>2,946,671,468</u>	2,893,150,000
攤薄影響 – 購股權	<u>1,235,512</u>	–
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,947,906,980</u>	<u>2,893,150,000</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	
	二零一五年	二零一四年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
三個月內	265,328	187,267
四至六個月	8,892	8,547
七至十二個月	17,764	8,694
一年以上	12,265	12,809
	<u>304,249</u>	<u>217,317</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	
	二零一五年	二零一四年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內或按要求償還	<u>2,217,153</u>	<u>2,693,611</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常於三至六個月期內結清。

12. 期後事項

- (a) 於二零一五年七月二十四日，本公司(作為擔保人)及富來企業有限公司(「富來」)(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與新鴻基發展(中國)有限公司(「新鴻基」)(一家於香港註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，富來同意收購Lyntondale Holdings Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)的30%註冊資本及30%股東貸款。有關上述交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月十七日的相關公告。
- (b) 於二零一五年七月二十四日，本公司(作為擔保人)及高登企業有限公司(「高登」)(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與新鴻基(一家於香港註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，高登同意收購Bonserry Investments Limited(一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司)的30%註冊資本及30%股東貸款。有關上述交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月十七日的相關公告。

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。

於二零一五年上半年的收入約人民幣3,921.5百萬元，較二零一四年同期約人民幣5,434.2百萬元下降27.8%。

截至二零一五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3,547.8百萬元、人民幣79.7百萬元、人民幣177.1百萬元及人民幣116.9百萬元。

物業開發

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣3,547.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣5,105.0百萬元下降30.5%，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一四年同期420,711平方米減少至二零一五年上半年301,248平方米。收入減少亦由於已確認平均銷售價格由二零一四年同期每平方米人民幣12,134元輕微下降至每平方米人民幣11,777元。

物業投資

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣79.7百萬元，較二零一四年同期約人民幣73.3百萬元上升8.7%。

酒店營運

截至二零一五年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣177.1百萬元，較二零一四年同期約人民幣149.8百萬元增加18.2%，主要由於我們廣州W酒店的入住率上升所致。

物業管理

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣116.9百萬元，較二零一四年同期約人民幣106.1百萬元增加10.2%，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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,490.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣3,493.8百萬元減少28.7%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一四年同期的人民幣2,970元減少至人民幣2,451元，是由於城市間的交付組合與二零一四年同期相比有所變化。

截至二零一五年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一四年同期的人民幣3,769元上升至人民幣4,123元，主要由於交付的具有相對較高建築成本的服務式公寓佔比增加。

毛利

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,430.7百萬元，較二零一四年同期約人民幣1,940.4百萬元下降26.3%。毛利減少主要由於二零一五年上半年的總收入減少。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率錄得36.5%，較二零一四年同期的35.7%輕微上升。

其他收入及收益淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣35.5百萬元，較二零一四年同期約人民幣44.2百萬元減少19.7%，主要包括利息收入約人民幣15.4百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一五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124.8百萬元，較二零一四年同期約人民幣146.8百萬元下降15.0%，主要由於銷售佣金下降所致。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

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣404.3百萬元，較二零一四年同期約人民幣402.3百萬元輕微增加0.5%。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣30.4百萬元(二零一四年：約人民幣137.8百萬元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，其他營運開支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

截至二零一五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109.4百萬元(二零一四年：約人民幣111.4百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一五年上半年，來自廣州的環球都會廣場及合景國際金融廣場(「IFP」)、蘇州的峰匯國際及成都譽峰等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣85.8百萬元。

融資成本

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣10.5百萬元(二零一四年：約人民幣6.1百萬元)，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

截至二零一五年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣460.0百萬元，較二零一四年同期約人民幣566.8百萬元減少18.8%，主要由於二零一五年上半年銷售物業時交付的總建築面積減少，導致稅前利潤減少。

期內利潤

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,370.1百萬元(二零一四年：約人民幣1,343.7百萬元)。截至二零一五年六月三十日止六個月，淨利潤率為34.9%(二零一四年：24.7%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,202.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣10,871.1百萬元)，較二零一四年十二月三十一日減少6.2%。

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。於二零一五年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,408.8百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣776.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣14,770.5百萬元及人民幣9,980.6百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,324.8百萬元將於一年內償還，約人民幣9,875.3百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,570.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣9,980.6百萬元將於兩年至五年內償還。

於二零一五年六月三十日，本集團約人民幣14,770.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣21,007.5百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，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。

除於二零一五年六月三十日總額約2,447.5百萬港元及11.2百萬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。於二零一五年六月三十日，除總額為人民幣1,850.0百萬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。於二零一五年六月三十日，本集團優先票據以美元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。於二零一五年六月三十日，負債比率為69.8%(二零一四年十二月三十一日：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(「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。

於二零一五年上半年，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) 於二零一五年六月三十日，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5,207.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣5,103.2百萬元)。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，於二零一五年六月三十日的財務資料及二零一四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) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之一筆銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一五年上半年，房地產市場在一系列宏觀政策調整下逐步回暖，尤其是二季度以來成交顯著增長。

在宏觀環境整體疲軟的背景下，中國人民銀行一方面積極調整金融信貸政策，大力改善房地產運行環境。中國人民銀行於二月，四月，六月三次下調金融機構人民幣存款準備金率，共累計下調200基點，釋放流動性，改善房地產企業的融資環境。同時，中國人民銀行於三月，五月及六月分別對金融機構人民幣貸款和存款基準利率下調0.25個百分點。至六月二十八日第三次調息後，五年以上商業貸款利率降至5.4%，公積金貸款利率降至3.5%，均已處於歷史低位，融資成本的降低有效帶動房地產市場升溫。

另一方面，中央政府通過放寬二套房首付比例，進一步鼓勵住房消費。三月三十日，《中國人民銀行住房城鄉建設部中國銀行業監督管理委員會關於個人住房貸款政策有關問題的通知》發佈，其中針對商業貸款，提出了「對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於40%」。此新政公佈後，各省市紛紛響應號召，對購買二套住房的家庭降低首付比例至40%-50%。

針對本輪庫存壓力高企的情況，地方政府根據當地情況出台多項措施穩定樓市，通過財政補貼，契稅減免及調整普通住房標準等政策，多項措施疊加，惠及剛性需求市場，有效改善庫存去化。在多項利好政策的刺激下，一二綫城市的購房需求持續得到釋放，剛性需求產品去化加快，改善型住房需求迅速提升，樓市持續回暖。

業務回顧

上半年，本集團把握政策窗口期，及時調整銷售策略，在多輪利好疊加中加速銷售，加快庫存去化。本集團經過多年的戰略佈局，旗下項目基本來源於一二綫城市，包括北京，上海，廣州，天津，蘇州，杭州，南京，成都，南寧，鄭州及海南。超過三分之二的可售資源來自一綫城市，在本輪房地產市場復甦中凸顯優勢，銷售穩中有升。截至二零一五年六月三十日止的六個月內，本集團的銷售貢獻項目共37個，權益預售總額約達人民幣9,400百萬元，已完成全年銷售目標的42%。

期內，本集團推出三個全新項目，包括位於廣州的南沙疊翠峰，天津的御華園I以及南京的尚都薈，主打剛需及首次改善型產品以滿足市場需要。南沙疊翠峰位於廣州南沙自貿區核心地段，鄰近南沙區政府新址與地鐵四號綫站點蕉門站，周邊商業配套完善，二零一五年初首次開盤，推出75-108平方米精裝修住宅，因綜合條件優越，開盤一小時內去化率達六成。本集團亦及時補充現有項目的貨量，如廣州譽山國際，廣州花語水岸，南寧天匯廣場，杭州瑜翠園，上海萬景峰等陸續推出新的組團和樓棟。花語水岸位於廣州荔灣區，得益於良好的地理環境和政府規劃，自開售以來深受廣大客戶的好評。項目於年內推出130-200平方米的精裝修住宅，重點針對關注改善型買家的需求，長期位列廣州市銷售排行榜前列。

競爭日益嚴峻下，除保持高質量的產品外，提高銷售水平，營造公司品牌，維護客戶關係亦是本集團長期發展的保證。年內，本集團重新制定自營團隊考核機制，在項目銷售中逐步採用自有的銷售人員，以期提高營銷人員的積極性，促進銷售增長。在微信平台推廣方面，本集團更新「微客服」模塊，規範各項流程指引，如看房預約、購房、合同登記備案、產權辦理等，落實經辦部門，並引入「合景家園」子模塊，及時反映業主活動和跟踪業主投訴和建議。

土地儲備方面，本集團時刻關注現有區域內的土地市場變化，力求持續增加一二綫城市的供貨佈局。上半年，本集團避免在高溢價的土地市場盲目買地，通過與第三方開發商合作，購進位於南京雨花台區，鄰近南京南站的一幅綜合用地，補充土地儲備，擴大華東版圖。

於二零一五年六月三十日，本集團旗下擁有55個項目，分佈於全國11個城市，共計約9.8百萬平方米的土地儲備。

商業地產方面，本集團積極籌備商業地產的開發與經營，制定適合發展的經營策略，為日後提供多元化的商業模式和高水準的服務做準備。目前，位於上海新江灣板塊嘉譽灣項目的購物中心「悠方」逐步開展招商工作，預期將於年末推出市場。本集團將努力把握國內商業地產市場的機遇和挑戰，計劃未來二至三年陸續推出其他區域的購物中心。

融資方面，本集團繼續保持穩健的財務策略，關注境內外資本市場的波動，選擇合適的融資渠道為本集團的持續發展提供動力，進一步優化財務結構。本年度，因境外債券市場息率較高，國內市場融資環境放鬆，本集團的新近借貸以國內貸款為主。同時，本集團開源節流，合理安排購地、投資和運作支出，保證充足安全的現金流。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

二零一五年上半年，本集團旗下四家酒店包括：位於廣州市珠江新城的國際高端時尚酒店廣州W酒店，位於廣州市天河區的商務精品酒店木蓮莊酒店，位於廣州市天河區，以商務宴請為主的東圃合景福朋喜來登酒店以及位於廣州市花都區，以休閒旅遊度假為主的花都合景喜來登度假酒店。以上酒店均由世界一流的酒店管理公司負責管理，憑藉明顯的位置優勢和以人為本的貼心服務，酒店營業收入逐年增加。於報告期內，廣州W酒店通過與城中知名食府合作，把時尚融入到休閒娛樂中，吸引眾多客戶的眼球，營業收入節節上升，酒店運營漸入佳境。

2) 已建成可出租的投資物業

本集團現有的出租投資物業，主要是位於廣州市珠江新城的IFP。秉承「用心管家」的理念，本集團自二零零七年進駐珠江新城以來，以租戶為核心，致力提升寫字樓內外辦公環境以及周邊商業配套，力求為租戶提供舒適高尚的辦公空間。本集團投資物業的出租率長期保持穩定，於二零一五年六月三十日，IFP的出租率為98.6%。主要租戶包括建設銀行，中國銀行，中國工商銀行，渣打銀行及其他五家外資銀行。

業務展望

展望二零一五年下半年，本集團將把握一二綫市場持續回暖的契機，適時推出位於廣州、天津、杭州、上海、南寧等地的數個項目，包括廣州花漫裏(前稱廣州塔崗項目)，廣州金融城項目，天津御華園II，杭州天峻，上海浦東項目，南寧合景金融廣場等多個項目，這些項目區位優勢明顯，產品配置合理，覆蓋剛需和首次改善住宅，別墅，寫字樓等，迎合不同買家需要。

面對日益激烈競爭的市場，本集團將繼續強化銷售能力及加快回款速度，嚴控各項成本及費用支出，保持穩定的利潤率，致力降低負債率。同時，本集團將努力改善運營能力，全面提升總體經營水平，實行可持續發展。

本集團物業發展情況概覽

於二零一五年六月三十日，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、南京及鄭州。

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	1,885	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	91	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
5.	星輝廣場(前稱天 龍及生物島二期)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	199	100
6.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 ／酒店	567	100
7.	花語水岸	廣州	住宅／商業	78	50
8.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
9.	花漫裏(前稱廣州 塔崗項目)	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
10.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓／商業	50	50
11.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	102	33.3
12.	疊翠峰	廣州	住宅／商業	158	35
13.	IFP	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.	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	114	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	142	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	71	100
21.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	10	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	5	100
25.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	500	100
26.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	405	50
27.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	28	100
28.	世茂維拉	北京	住宅／寫字樓／商業	100	50
29.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	94	50
30.	崇文門項目	北京	商業	16	100
31.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	27	100
32.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
33.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
34.	灩澦新宸	北京	住宅／別墅	69	33
35.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	236	100
36.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	447	100
37.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
38.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	48	50
39.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	69	100
40.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	76	100
41.	上海疊翠峰	上海	住宅／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 (%)
42.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	94	50
43.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	200	100
44.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／商業	651	25
45.	御華園I	天津	住宅／商業	55	100
46.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
47.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	567	87
48.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
49.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
50.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
51.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	58	100
52.	杭州天峻	杭州	住宅	106	100
53.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
54.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	73	50
55.	河南鄭州項目	鄭州	住宅／商業	29	100

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團僱用總數約5,290名僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣297.4百萬元。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，於批准此業績公佈日期，合共1,265,750份購股權獲行使，概無購股權獲授出、註銷或失效。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二零一五年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

審核委員會

於二零一五年六月三十日，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，其中包括審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料。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二零一五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，二零一五年八月二十六日

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。