

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)

### 截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

#### 摘要

- 截至二零一三年六月三十日止六個月的收入為人民幣4,644.8百萬元，較二零一二年同期輕微上升0.5%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,357.3百萬元，較二零一二年同期上升48.9%。
- 期內毛利率為35.9%，較二零一二年的43.8%有所下跌。
- 期內扣除投資物業公允值收益及相關稅項後之淨利潤率為21.6%，較二零一二年的17.3%有所上升。
- 期內本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣46.9分，較二零一二年的人民幣31.5分有所上升。

## 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」)截至二零一三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二零一二年同期的比較數字，以及本集團於二零一三年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一二年十二月三十一日的經審核比較數字如下：

### 簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,644,765	4,621,684
銷售成本		(2,977,388)	(2,596,418)
毛利		1,667,377	2,025,266
其他收入及收益淨額	4	28,949	36,092
銷售及營銷開支		(129,964)	(109,404)
行政開支		(369,537)	(308,966)
其他營運開支淨額		(183)	(341)
投資物業公允值收益淨額		474,706	175,328
融資成本	5	(214,291)	(70,375)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(1,226)	(1,045)
共同控制實體		395,546	(24,662)
稅前利潤	6	1,851,377	1,721,893
所得稅開支	7	(493,793)	(791,177)
期內利潤		1,357,584	930,716
應佔：			
本公司擁有人		1,357,330	911,699
非控股權益		254	19,017
		1,357,584	930,716
本公司擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	8	人民幣46.9分	人民幣31.5分

期內擬派股息詳情於附註9披露。

## 簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,357,584	930,716
其他全面收入／(虧損)		
換算境外業務的匯兌差額	85,752	(13,284)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	13,397	(1,201)
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	20,466	(12,842)
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	119,615	(27,327)
期內全面收入總額	1,477,199	903,389
應佔：		
本公司擁有人	1,476,945	884,372
非控股權益	254	19,017
	1,477,199	903,389

## 簡明合併財務狀況表

		於	
		二零一三年	二零一二年
		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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,863,054	2,688,047
投資物業		5,802,460	5,254,772
土地使用權		997,020	1,055,911
長期預付款		266,870	251,870
於聯營公司的權益		671,387	641,975
於共同控制實體的權益		11,347,207	8,306,895
遞延稅項資產		978,825	966,263
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		22,926,823	19,165,733
<b>流動資產</b>			
在建物業		17,915,000	17,950,793
持作銷售用途的竣工物業		4,690,691	3,987,615
應收貿易賬款	10	103,452	86,414
預付款、按金及其他應收款		1,438,139	1,094,206
可收回稅款		155,258	135,273
受限制現金		1,305,919	1,517,229
現金及現金等值物		6,981,848	4,927,197
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		32,590,307	29,698,727
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	3,842,684	3,107,723
其他應付款及應計款項		8,435,872	6,858,708
應付共同控制實體款項		2,436,037	2,454,234
付息銀行及其他借貸		3,596,644	3,100,173
應付稅項		3,458,574	3,374,145
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		21,769,811	18,894,983
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		10,820,496	10,803,744
		<hr/>	<hr/>
資產總值減流動負債		33,747,319	29,969,477
		<hr/>	<hr/>

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	16,485,868	13,090,415
遞延稅項負債	899,496	814,683
遞延收入	11,000	711,000
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	17,396,364	14,616,098
	<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>	16,350,955	15,353,379
	<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	280,485	280,485
儲備	16,045,046	14,567,073
擬派末期股息	—	433,973
	<hr/>	<hr/>
	16,325,531	15,281,531
非控股權益	25,424	71,848
	<hr/>	<hr/>
權益總額	16,350,955	15,353,379
	<hr/>	<hr/>

附註：

## 1. 一般資料

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，並獲董事會批准於二零一三年八月十二日刊發。

## 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)編製之截至二零一二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

截至二零一三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，惟按公允值計算的投資物業除外。財務資料所採納的會計政策與截至二零一二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二零一三年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的修訂本除外。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 — 金融資產及金融負債抵銷
香港財務報告準則第10號	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本 — 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列 — 其他全面收入項目呈列方式
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地表礦生產階段的剝離成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則修訂本

採納該等修訂本對本未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響，且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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入：</b>		
物業銷售	4,434,099	4,460,173
總租金收入	73,579	70,834
酒店營運收入	65,819	37,468
物業管理費	71,268	53,209
	<u>4,644,765</u>	<u>4,621,684</u>
<b>其他收入及收益淨額：</b>		
銀行利息收入	17,290	28,374
其他	11,659	7,718
	<u>28,949</u>	<u>36,092</u>

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

(i) 物業開發：	物業銷售
(ii) 物業投資：	物業租賃
(iii) 酒店營運：	酒店營運
(iv) 物業管理：	提供物業管理服務

本集團期內進行的物業開發項目全部位於中國。

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)
<b>分部收入：</b>					
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>
<b>分部業績</b>	<b>1,778,923</b>	<b>548,090</b>	<b>8,606</b>	<b>(5,631)</b>	<b>2,329,988</b>
<b>對賬：</b>					
利息收入及未分配收入					28,949
未分配開支					(293,269)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					1,851,377
所得稅開支					(493,793)
期內利潤					<u>1,357,584</u>

截至二零一二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)
<b>分部收入：</b>					
對外界顧客的銷售	<u>4,460,173</u>	<u>70,834</u>	<u>37,468</u>	<u>53,209</u>	<u>4,621,684</u>
<b>分部業績</b>	1,776,591	245,111	(8,415)	(4,418)	2,008,869
<b>對賬：</b>					
利息收入及未分配收入					36,092
未分配開支					(252,693)
融資成本					<u>(70,375)</u>
稅前利潤					1,721,893
所得稅開支					<u>(791,177)</u>
期內利潤					<u>930,716</u>

附註： 分部業績包括分佔共同控制實體及聯營公司之利潤及虧損。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	921,067	803,871
減：資本化利息	<u>(706,776)</u>	<u>(733,496)</u>
	<u>214,291</u>	<u>70,375</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	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,926,032	2,591,996
減：確認政府資助	(850)	(41,976)
	<u>2,925,182</u>	<u>2,550,020</u>
折舊	58,594	34,554
攤銷土地使用權	12,840	13,539
減：於在建資產中資本化之金額	(12,010)	(12,709)
	<u>830</u>	<u>830</u>
出售物業、廠房及設備虧損	—	185
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	224,324	170,975
退休金計劃供款	14,420	10,924
以股權結算購股權開支	570	411
	<u>239,314</u>	<u>182,310</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化之金額	(65,995)	(52,942)
	<u>173,319</u>	<u>129,368</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	231,426	418,769
土地增值稅(「土地增值稅」)	190,199	436,852
	<u>421,625</u>	<u>855,621</u>
遞延	72,168	(64,444)
	<u>493,793</u>	<u>791,177</u>
期內總稅項開支		
香港利得稅		

由於本集團截至二零一三年及二零一二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二零一三年及二零一二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. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一三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(二零一二年：2,893,150,000)計算。

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(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設於視作行使或者轉換全部潛在攤薄普通股時無償發行的加權平均普通股數目882,795股。

截至二零一二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。

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	
	二零一三年	二零一二年
	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>1,357,330</u>	<u>911,699</u>
	<b>股份數目</b>	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	(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>2,893,150,000</u>	<u>2,893,150,000</u>
攤薄影響 — 購股權	<u>882,795</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,894,032,795</u>	<u>2,893,150,000</u>

## 9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一三年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一二年：無)。

## 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。物業銷售乃根據相關買賣協議規定進行付款。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	70,985	41,359
四至六個月	6,197	8,482
七至十二個月	7,885	19,899
一年以上	18,385	16,674
	<u>103,452</u>	<u>86,414</u>

## 11. 應付貿易賬款

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

二零一三年上半年，房地產市場逐步回暖，樓價逐月上漲，多個城市銷售情況優異。根據中國統計局二零一三年七月份的公告顯示，二零一三年上半年全國商品房銷售同比增長43.2%，尤其是東部中部地區，漲幅明顯。同時，由於房價逐月攀升，中國國務院於二零一三年初頒佈「國五條」，抑制房價的進一步上漲，並針對二手房市場出台20%個人所得稅規定。在各方因素的影響下，一手房存量逐月下降，自用型買家成為主要的購買者。

### 業務回顧

於回顧期內，本集團集中精力開拓現有區域和城市，逐步發展廣州大本營及其他區域，如上海、成都和蘇州，增強本集團在當地市場的競爭力和影響力。截至二零一三年六月三十日止，本集團的銷售貢獻項目共18個，多個項目推出新期數或新樓棟，如廣州譽山國際、上海峰匯、成都天譽、蘇州峰匯國際等。在中國政府政策的影響下，本集團根據消費者的需求和回饋，調整現有產品結構，及時補充熱銷產品的貨量，滿足客戶群的需要。截至二零一三年六月三十日止，本集團權益預售金額達人民幣8,061百萬元。

本集團通過重點推售面積在90平方米以下的小戶型產品，加快銷售速度，已逐步取得初步成效。如位於成都高新區的萬景峰，持續推出面積約為40平方米的小戶型產品，戶型設計適合自用型買家，且總價較低，容易得到買家的喜愛。又如位於上海嘉定區和上海豐翠峰，根據當地消費者的偏好，推售建築面積為90平方米的住宅產品。因其交通便捷，周邊發展完善，價格適宜，深受當地買家認同。此外，本集團於其他地區也推出簡裝物業供消費者選擇，如上海天匯廣場的公寓產品。

為了提高項目施工效率，縮短工期，加快產品的周轉，本集團於二零一二年成立產品研發中心，用於研究開發成本標準化體系，並逐步推廣到現有項目及新項目。在設定利潤率和成本上限的前提下，產品研發中心對每個項目的成本和裝修標準均作出判斷，提供不同的方案供選擇，提高開發效率。

二零一三年上半年，土地市場成交熱烈，地王頻繁出現。本集團對此持謹慎態度，實行多元化的土地收購政策，如與當地政府合作，在公開市場購買，或協力與其他地產開發商聯營合作。本集團於上半年以合理的價格購進位於廣州、蘇州及北京的五幅地塊，很好地控制購地成本。例如，本集團通過公開市場購買北京房山I、北京房山II及增城掛綠湖等項目；又通過與廣州地產開發商方圓地產控股有限公司聯手開發廣州大坦沙項目，整合資源優勢，降低土地成本。本集團於二零一三年六月三十日持有土地之合計建築樓面面積（「建築面積」）約9.1百萬平方米，足夠滿足本集團未來五至六年發展。

本集團在緊抓工程進度的同時，亦着力保持財務資金的充足和良好運轉。本集團於二零一三年年初以合理的利率發行七年期3億美元優先票據，及時提供資金來源，增強應對流動性風險的能力。二零一三年五月，本集團再於境內以較低利率取得人民幣25億元固定資產經營貸款，年期為十三年。同月本集團也聯同合作方以較低的利率從境外銀行借入人民幣10億元開發貸款，用於天津津南項目的開發。以上這些借款降低了融資成本，增強了資金的靈活性。

## 投資物業及酒店

截至二零一三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73.6百萬元(二零一二年：約人民幣70.8百萬元)。

### 1) 酒店物業

於二零零九年，以商務、休閒為特色的廣州東圃合景福朋喜來登酒店對外營業。二零一一年，擁有天然園林，以休閒度假為主的花都合景喜來登度假酒店正式營業。兩家酒店自開業至今，憑藉出色的服務、舒適的環境，吸引眾多消費群體的目光，酒店回報日益增長。

於二零一三年五月，本集團旗下的W酒店正式對外營業，這是中國境內首家W酒店。W酒店是喜達屋酒店和度假村集團旗下的高端奢侈品牌，其獨特潮流的設計，輕鬆隨意的空間和環境，一流的餐飲服務，在開業之初就受到消費者的青睞。隨著酒店推廣活動和酒店知名度的增加，W酒店將為本集團帶來良好的經濟效益。

### 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」)，位於珠江新城臨江一線核心地塊。由於地理位置優越，寫字樓品質優秀，臨近交通幹道，配套完善，IFP成功吸引到眾多金融企業的進駐。於二零一三年六月三十日，IFP出租率已達99%，主要租戶包括多家跨國企業的廣州分公司，以及國內外銀行等。

## 業務展望

展望二零一三年下半年，本集團計劃推出位於廣州、海南、北京等地的多個全新項目，如廣州大坦沙項目，廣州J2-2項目，海南月亮灣項目，北京房山I和北京房山II，產品類型覆蓋住宅、公寓、寫字樓等；同時推出現有項目的新期數或樓棟。本集團亦將努力提升酒店及投資物業的管理水準及經營效益。

## 物業發展情況概覽

於二零一三年六月三十日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海及天津。

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	2,175	100
2.	睿峰	廣州	服務式公寓／商業	27	100
3.	J2-2項目	廣州	寫字樓／商業	73	50
4.	天鑾	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	119	33.3
5.	佛山項目	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
6.	生物島一期	廣州	服務式公寓／商業	115	100
7.	生物島二期	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	84	100
8.	廣州知識城項目	廣州	寫字樓／服務式公寓／商業／酒店	645	100
9.	廣州大坦沙項目	廣州	住宅	138	50
10.	增城掛綠湖	廣州	商業	43	100
11.	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
12.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
13.	花都合景喜來登 度假酒店	廣州	酒店	25	100
14.	W酒店／W酒店式 公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
15.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	343	100
16.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／商業／服務式公寓	240	90
17.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	160	100
18.	蘇州工業園項目	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
19.	蘇州高鐵新城項目	蘇州	寫字樓／商業	60	100
20.	蘇州漕湖項目	蘇州	住宅	85	100
21.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	118	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 (%)
22.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	608	100
23.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	450	50
24.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	231	100
25.	北京房山I	北京	住宅／寫字樓／商業	100	50
26.	北京房山II	北京	住宅／商業	105	50
27.	崇文門項目	北京	商業	16	100
28.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	270	100
29.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	479	100
30.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
31.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	67	50
32.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店／ 寫字樓	86	100
33.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	135	100
34.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業／服務式公寓	91	100
35.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／酒店	123	50
36.	上海奉賢南橋項目	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
37.	津南新城	天津	住宅／別墅／商業	728	25

## 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的收入總額(當服務已確認提供)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。

二零一三年上半年的收入約人民幣4,644.8百萬元，較二零一二年同期約人民幣4,621.7百萬元輕微上升0.5%。

截至二零一三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4,434.1百萬元、人民幣73.6百萬元、人民幣65.8百萬元及人民幣71.3百萬元。

#### *物業開發*

截至二零一三年六月三十日止六個月，物業開發的收入約人民幣4,434.1百萬元，較二零一二年同期約人民幣4,460.2百萬元輕微減少0.6%，此乃主要由於已確認平均售價由二零一二年每平方米人民幣11,785元減至每平方米人民幣9,293元。已確認平均售價下降主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之已確認售價。該等物業乃用作交換廣州禮和置業發展有限公司（「廣州禮和」）的股權權益。已確認平均售價下降所產生的影響因已交付總建築面積由二零一二年同期378,472平方米增至二零一三年上半年477,141平方米而抵銷。

#### *物業投資*

截至二零一三年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣73.6百萬元，較二零一二年同期約人民幣70.8百萬元輕微上升4.0%。

#### *酒店營運*

截至二零一三年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣65.8百萬元，較二零一二年同期約人民幣37.5百萬元增加75.5%，主要由於W酒店於二零一三年上半年於廣州正式開業。

#### *提供物業管理服務*

截至二零一三年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入約人民幣71.3百萬元，較二零一二年同期約人民幣53.2百萬元增加34.0%，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資本化的借貸成本。

截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,977.4百萬元，較二零一二年同期約人民幣2,596.4百萬元增加14.7%，主要是由於已售物業的成本隨著已交付建築面積整體上升所致。



截至二零一三年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一二年同期的人民幣2,145元減少至人民幣1,844元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之土地成本。該等物業乃用作交換廣州禮和股權的權益。

截至二零一三年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一二年同期的人民幣4,087元減至人民幣3,807元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之建築成本。該等物業乃用作交換廣州禮和股權的權益。

### **毛利**

截至二零一三年六月三十日止六個月，毛利約人民幣1,667.4百萬元，較二零一二年同期約人民幣2,025.3百萬元下跌17.7%。毛利減少主要由於已確認平均售價減少，導致本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之毛利率下跌至35.9%（二零一二年：43.8%）。

### **其他收入及收益淨額**

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣28.9百萬元，較二零一二年同期約人民幣36.1百萬元減少19.9%，主要由於利息收入減至約人民幣17.3百萬元。

### **銷售及營銷開支**

截至二零一三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130.0百萬元，較二零一二年同期約人民幣109.4百萬元上升18.8%，主要由於位於上海的上海疊翠峰、上海領峰及上海峰匯、蘇州的蘇州疊翠峰、以及廣州的譽山國際及W酒店等項目的廣告開支以及新推出項目的銷售人員之人工成本上升所致。

### **行政開支**

本集團行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣309.0百萬元，增加19.6%至二零一三年同期約人民幣369.5百萬元，主要由於員工人數及折舊的增加。本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團在不同地區辦事處的迅速發展。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員工。折舊的增加主要由於二零一三年上半年W酒店於廣州正式開業。

### **其他營運開支淨額**

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣0.2百萬元（二零一二年：約人民幣0.3百萬元），主要包括期內我們的物業項目內多項配套設施如會所及餐飲設施等的營運成本。

## **投資物業公允值收益淨額**

截至二零一三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474.7百萬元(二零一二年：約人民幣175.3百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。截至二零一三年六月三十日止六個月，主要源自IFP、生物島二期及J2-2項目的可出租商業物業的公允值收益約人民幣454.2百萬元。

## **融資成本**

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣214.3百萬元(二零一二年：約人民幣70.4百萬元)，主要乃有關優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是全部用作項目開發，因此該等借貸成本並未全額資本化。

## **分佔共同控制實體利潤及虧損**

截至二零一三年六月三十日止六個月，分佔共同控制實體利潤顯著改善至約人民幣395.5百萬元(二零一二年：虧損約人民幣24.7百萬元)，主要由於本集團共同控制實體開發的多個項目之已交付物業有所增加，如位於廣州的天鑾、蘇州的蘇州領峰以及上海的天匯廣場及嘉譽灣。

## **所得稅開支**

截至二零一三年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣493.8百萬元，較二零一二年同期約人民幣791.2百萬元減少37.6%，主要由於二零一三年上半年已交付物業的土地增值稅撥備減少。

## **期內利潤**

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得期內利潤約人民幣1,357.6百萬元(二零一二年：約人民幣930.7百萬元)。截至二零一三年六月三十日止六個月淨利潤率(扣除投資物業公允值收益及相關稅項後)由二零一二年同期的17.3%上升至21.6%，此乃上述種種因素造成的累積影響所致。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金狀況**

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣8,287.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,444.4百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加28.6%。

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。於二零一三年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,305.9百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,517.2百萬元)。

## 借貸及本集團的資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣12,177.5百萬元及人民幣7,905.0百萬元(等值)。該等貸款當中，約人民幣3,596.6百萬元須於一年內償還，約人民幣6,718.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,862.5百萬元須於五年後償還。該等優先票據當中，約人民幣6,078.7百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,826.3百萬元須於五年後償還。

於二零一三年六月三十日，本集團若干銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,588.8百萬元的物業、廠房及設備、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項定期存款及一家共同控制實體賬面總值約人民幣457.6百萬元的在建物業，以及本集團若干附屬公司及一家聯營公司的股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股權作為抵押品提供抵押。

於二零一三年六月三十日，除總值約1,257.8百萬港元及約14.7百萬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。於二零一三年六月三十日，除合計金額人民幣1,750百萬元的貸款結餘以固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一三年六月三十日，本集團的優先票據以美元計值及固定利率利息。

## 負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額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。於二零一三年六月三十日，負債比率為72.1%(二零一二年十二月三十一日：63.5%)。負債比率於二零一三年上半年增加，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。人民幣一直按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，包括美元及港元。

於二零一三年上半年，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) 於二零一三年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣4,800.6百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣4,578.4百萬元)。此乃就銀行為本集團物業買家授出的按揭融資而提供的擔保。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，以及累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)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，於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

- (ii) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團就其共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一三年六月三十日，本集團就其一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。
- (iv) 於二零一二年十二月三十一日，本集團就中國廣州之譽山國際的前擁有人之人民幣700.0百萬元銀行貸款提供擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團僱用總數約4,350名僱員。截至二零一三年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣239.3百萬元。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。

本公司設有購股權計劃，以認可及鼓勵合資格參與者作出貢獻。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本公司註銷合共1,238,000份購股權，及概無購股權獲授出、行使或失效。回顧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二零一三年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一二年：無)。

## 審核委員會

於二零一三年六月三十日，本公司審核委員會由四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、戴逢先生及李彬海先生。審核委員會與管理層已審閱本集團所採用的會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務報告程序等事宜，其中包括審閱截至二零一三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。

## 遵守企業管治守則

於回顧期內，本公司一直遵守聯交所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](http://www.kwgproperty.com))及聯交所的網站([www.hkex.com.hk](http://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二零一三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，二零一三年八月十二日

於本公告日期，本公司董事會由十名董事組成，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戴逢先生、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。