

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一六年六月三十日止六個月的收入為人民幣5,448.2百萬元，較二零一五年同期大幅上升38.9%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,421.8百萬元，較二零一五年同期輕微上升3.6%。
- 期內毛利率及淨利潤率分別為35.6%及26.1%。
- 期內本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣47.4分，於二零一五年同期則為人民幣46.6分。
- 於二零一六年六月三十日的現金及銀行結餘總額為人民幣20,565.1百萬元，較二零一五年十二月三十一日大幅增加63.7%。
- 於二零一六年六月三十日的淨負債比率(按附息銀行及其他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)為65.4%，較二零一五年十二月三十一日的69.0%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」)截至二零一六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二零一五年同期的比較數字，以及本集團於二零一六年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一五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	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,448,233	3,921,542
銷售成本		(3,506,401)	(2,490,823)
毛利		1,941,832	1,430,719
其他收入及收益淨額	4	145,767	35,523
銷售及營銷開支		(171,180)	(124,816)
行政開支		(384,782)	(404,346)
其他營運開支淨額		(306)	(30,419)
投資物業公允值收益淨額		152,871	109,351
融資成本	5	(159,875)	(10,451)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		–	(2,661)
合營企業		662,879	827,184
稅前利潤	6	2,187,206	1,830,084
所得稅開支	7	(767,312)	(459,951)
期內利潤		1,419,894	1,370,133
應佔：			
本公司擁有人		1,421,822	1,371,840
非控股權益		(1,928)	(1,707)
		1,419,894	1,370,133
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本	9	人民幣47.4分	人民幣46.6分
– 攤薄	9	人民幣47.4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
二零一六年 二零一五年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內利潤	1,419,894	1,370,133
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	(219,091)	1,847
分佔換算聯營公司的匯兌差額	—	387
分佔換算合營企業的匯兌差額	(69,252)	290
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)	(288,343)	2,524
期內全面收入總額	<u>1,131,551</u>	<u>1,372,657</u>
應佔：		
本公司擁有人	1,133,479	1,374,364
非控股權益	(1,928)	(1,707)
	<u>1,131,551</u>	<u>1,372,657</u>

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,819,601	3,693,827
投資物業		9,823,100	9,549,593
土地使用權		1,037,665	919,140
於合營企業的權益		21,974,880	21,829,575
遞延稅項資產		1,344,652	1,197,373
非流動資產總額		<u>37,999,898</u>	<u>37,189,508</u>
流動資產			
在建物業		25,520,884	20,895,264
持作銷售用途的竣工物業		6,911,860	6,533,673
應收貿易賬款	10	182,853	274,461
預付款、按金及其他應收款		3,508,602	1,990,457
應收一家合營企業款項		29,386	29,406
可收回稅款		243,445	202,571
受限制現金		1,969,939	1,619,607
現金及現金等值物		18,595,125	10,946,470
流動資產總額		<u>56,962,094</u>	<u>42,491,909</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	11	5,206,030	2,391,399
其他應付款及應計款項		9,763,596	7,170,761
應付合營企業款項		15,527,413	13,925,825
付息銀行及其他借貸		5,460,139	3,982,628
應付稅項		5,245,669	4,719,093
流動負債總額		<u>41,202,847</u>	<u>32,189,706</u>
流動資產淨值		<u>15,759,247</u>	<u>10,302,203</u>
資產總額減流動負債		<u>53,759,145</u>	<u>47,491,711</u>

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	29,930,360	24,015,000
遞延稅項負債	1,174,712	1,115,753
遞延收入	2,042	2,042
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	31,107,114	25,132,795
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	22,652,031	22,358,916
	<hr/>	<hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	288,663	288,663
儲備	22,317,245	22,052,746
	<hr/>	<hr/>
	22,605,908	22,341,409
非控股權益	46,123	17,507
	<hr/>	<hr/>
權益總額	22,652,031	22,358,916
	<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，並獲董事會批准於二零一六年八月二十五日刊發。

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）編製之截至二零一五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

截至二零一六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二零一五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28號（二零一一年）修訂本

香港財務報告準則第11號修訂本

香港會計準則第1號修訂本

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本

香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

香港財務報告準則第9號

投資實體：應用合併入賬之例外情況

收購於共同經營的權益的會計處理
披露計劃

澄清折舊及攤銷的可接受方法

農業：生產性植物

獨立財務報表的權益法

多項香港財務報告準則的修訂

金融工具（提早採納）

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定，並將自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團選擇自二零一六年一月一日起提早採納香港財務報告準則第9號。

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則(包括提早採納香港財務報告準則第9號)並無對本集團截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

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及增值稅後所得款項總額、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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	5,020,938	3,547,817
總租金收入	73,006	79,708
酒店營運收入	187,286	177,131
物業管理費收入	167,003	116,886
	<u>5,448,233</u>	<u>3,921,542</u>
其他收入及收益淨額：		
利息收入	61,518	15,388
管理費收入	43,915	—
其他	40,334	20,135
	<u>145,767</u>	<u>35,523</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					<u>(159,875)</u>
稅前利潤					2,187,206
所得稅開支					<u>(767,312)</u>
期內利潤					<u>1,419,894</u>

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>

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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	1,176,244	1,098,335
減：資本化利息	(1,016,369)	(1,087,884)
	<u>159,875</u>	<u>10,451</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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	3,302,665	2,390,710
減：確認政府資助	(116)	(139)
	<u>3,302,549</u>	<u>2,390,571</u>
折舊	71,828	72,857
攤銷土地使用權	13,281	9,979
減：於在建資產中資本化之金額	(10,542)	(8,317)
	<u>2,739</u>	<u>1,662</u>
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損*	(67)	244
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	280,434	270,301
退休金計劃供款	26,825	27,109
以股權結算購股權開支	—	6
	<u>307,259</u>	<u>297,416</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	(64,891)	(78,421)
	<u>242,368</u>	<u>218,995</u>

* 這些項目已計入未經審核簡明合併損益表「其他收入及收益淨額」或「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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	439,539	296,338
土地增值稅(「土地增值稅」)	440,733	270,352
	<u>880,272</u>	<u>566,690</u>
遞延	<u>(112,960)</u>	<u>(106,739)</u>
期內總稅項開支	<u>767,312</u>	<u>459,951</u>
香港利得稅		

由於本集團截至二零一六年及二零一五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二零一六年及二零一五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二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一五年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一六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2,996,482,528股(二零一五年：2,946,671,468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(二零一五年：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370,208股(二零一五年：1,235,512股)。

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	
	二零一六年	二零一五年
	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>1,421,822</u>	<u>1,371,840</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	(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>2,996,482,528</u>	2,946,671,468
攤薄影響 – 購股權	<u>370,208</u>	1,235,512
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,996,852,736</u>	<u>2,947,906,980</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	
	二零一六年	二零一五年
	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	141,660	239,374
四至六個月	15,282	9,801
七至十二個月	10,968	9,919
一年以上	14,943	15,367
	<u>182,853</u>	<u>274,461</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	
	二零一六年	二零一五年
	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>5,206,030</u>	<u>2,391,399</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) 於二零一六年七月二十一日，本公司於中國發行本金總額人民幣2,000,000,000元的第一批境內公司債券（「第一批境內公司債券」）。

第一批境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.85%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

有關第一批境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十一日的相關公告。

- (b) 於二零一六年七月二十八日，本公司於中國發行本金總額人民幣1,300,000,000元的第二批境內公司債券（「第二批境內公司債券」）。

第二批境內公司債券為五年期及票面利率按年息4.95%計息，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

有關第二批境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月二十八日的相關公告。

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及增值稅後所得款項總額、(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。

於二零一六年上半年的收入約人民幣5,448.2百萬元，較二零一五年同期約人民幣3,921.5百萬元大幅上升38.9%。

截至二零一六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5,020.9百萬元、人民幣73.0百萬元、人民幣187.3百萬元及人民幣167.0百萬元。

物業開發

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業開發收入約人民幣5,020.9百萬元，較二零一五年同期約人民幣3,547.8百萬元大幅上升41.5%，此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一五年上半年301,248平方米增加至二零一六年同期386,390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」)由二零一五年同期每平方米人民幣11,777元上升至每平方米人民幣12,994元。

物業投資

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣73.0百萬元，較二零一五年同期約人民幣79.7百萬元下降8.4%，主要由於若干租賃協議於截至二零一六年六月三十日止六個月期間屆滿，導致出租率下降。

酒店營運

截至二零一六年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣187.3百萬元，較二零一五年同期約人民幣177.1百萬元增加5.8%。增加乃主要由於杭州木蓮莊酒店於二零一五年九月開始試業。

物業管理

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業管理收入約人民幣167.0百萬元，較二零一五年同期約人民幣116.9百萬元大幅增加42.9%，主要由於管理的物業數目增加。收入增加亦由於管理的商業物業比例增加，而商業物業的每平方米管理費較高。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣3,506.4百萬元，較二零一五年同期約人民幣2,490.8百萬元大幅增加40.8%，主要是由於物業銷售的已交付總建築面積增加所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一五年同期的人民幣2,451元增加至人民幣3,120元，是由於組成交付物業組合之城市與二零一五年同期相比有所變化。

截至二零一六年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一五年同期的人民幣4,123元輕微上升至人民幣4,169元。

毛利

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利約人民幣1,941.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣1,430.7百萬元大幅上升35.7%。毛利增加主要由於二零一六年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加。本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利率錄得35.6%（二零一五年：36.5%）。

其他收入及收益淨額

截至二零一六年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣145.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣35.5百萬元大幅增加310.7%，主要包括利息收入約人民幣61.5百萬元及與合營項目有關的管理費收入約人民幣43.9百萬元。

銷售及營銷開支

截至二零一六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171.2百萬元，較二零一五年同期約人民幣124.8百萬元上升37.2%，主要由於銷售代表人數增加及銷售佣金上升所致。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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團行政開支約人民幣384.8百萬元，較二零一五年同期約人民幣404.3百萬元輕微減少4.8%。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣0.3百萬元（二零一五年：約人民幣30.4百萬元）。

投資物業公允值收益淨額

截至二零一六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152.9百萬元(二零一五年：約人民幣109.4百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一六年上半年，來自廣州的環球都會廣場及星輝廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣143.6百萬元。

融資成本

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣159.9百萬元(二零一五年：約人民幣10.5百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣767.3百萬元，較二零一五年同期約人民幣460.0百萬元增加66.8%，主要由於二零一六年上半年物業銷售的已交付總建築面積增加，導致毛利及稅前利潤增加。

期內利潤

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的期內利潤約人民幣1,419.9百萬元(二零一五年：約人民幣1,370.1百萬元)。截至二零一六年六月三十日止六個月，淨利潤率為26.1%(二零一五年：34.9%)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣20,565.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,566.1百萬元)，較二零一五年十二月三十一日大幅增加63.7%。

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。於二零一六年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,969.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,619.6百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一六年六月三十日，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12,706.9百萬元、人民幣10,764.5百萬元及人民幣11,919.1百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣2,864.4百萬元將於一年內償還，約人民幣6,858.1百萬元將於兩年至五年內償還，以及約人民幣2,984.4百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣2,595.7百萬元將於一年內償還，約人民幣8,168.8百萬元將於兩年至五年內償還。所有境內公司債券將於兩年至五年內償還。

於二零一六年六月三十日，本集團約人民幣22,471.8百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,391.8百萬元的樓宇、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。

除於二零一六年六月三十日總額約1,778.8百萬港元的若干貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一六年六月三十日，除總額為人民幣2,079.7百萬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。於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，負債比率為65.4%(二零一五年十二月三十一日：69.0%)。

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。

於二零一六年上半年，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) 於二零一六年六月三十日，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4,242.9百萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,608.9百萬元)。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，於二零一六年六月三十日的財務資料及二零一五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) 於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

二零一六年上半年，中央層面政策持續寬鬆，年初通過調整信貸政策，降低「不限購」城市首付比例至20%，下調部分城市房地產交易環節的契稅，營業稅，推進需求的釋放。同時建立購租並舉住房制度，推進不動產登記工作，完善長效機制。

在穩定的中央政策調控下，城市差異化現象明顯。一線城市率先收緊調控措施，滬深京重申限購條例，導致買家分流至周邊城市，引起當地樓價不斷上揚。緊接著，這部分城市開始加強管控樓市，穩定價格。此外，全國大部分省份，如山西、廣西、福建、四川以及安徽等，根據自身實際情況，出台去庫存措施，優化供給結構，進一步化解高庫存問題。一線城市銷售穩中有升，樓價逐步上漲；二線城市如天津、杭州、南京、蘇州、成都以及南寧等，成交總建築面積和樓價同比提升不少。

土地方面，因受供需關係影響，部分高端二線城市如南京、合肥、蘇州及杭州等，因快速去化導致供應不足，房企紛紛補充土地資源，土地市場高溫不退，總價和單價地王頻現，樓面價漲幅領先全國。

業務回顧

二零一六年上半年，本集團緊跟市場形勢，部署一線及高端二線城市的項目建設，加快庫存去化，加速銷售。經過多年合理佈局，本集團已進入廣州、北京、上海三個一線城市，蘇州、杭州、南京、天津、成都、南寧、佛山以及海南八個二線城市，擁有60個在建的項目。按上半年預售貢獻來看，目前39個在售項目中，近48%的預售額來自廣州、北京及上海，另外52%來源高端二線城市，尤其以杭州及南寧較多。

報告期內，本集團集中精力開發現有項目的後續組團，推出符合市場需求的多種產品，主要以總建築面積89–120平方米的剛需產品為主，輔以總建築面積150平方米以上的改善型產品，迎合不同層次的潛在買家的需要。

佛山瀧景項目位於佛山禪城區東平河畔，毗鄰廣佛地鐵2號線站點，地理位置優越。二零一六年六月，瀧景推出全新改版的產品，與以往總建築面積150平方米以上的毛坯住宅不同的是，此次瀧景以總建築面積96–135平方米精裝修住宅為主，尤以96平方米和110平方米戶型比重最多，預售平均銷售價格大幅度提升30%。因戶型設計大方得體，產品價格合理，產品在開售後即引起市場熱烈反響，吸引佛山、廣州以及周邊買家購買。杭州疊彩園位於杭州未來科學城，毗鄰阿里巴巴商務城，主打總建築面積85–105平方米的精裝修住宅，因地理位置優越，以及附近區域高端化，預售平均銷售價格比去年同期上漲15%以上。

為促進銷售順利進行及進一步完善項目銷售體系，本集團自二零一五年中後期開始在自營項目中組建自營團隊，通過一系列措施改革營銷系統。首先，通過劃分華北、華中、南區三大片區，區域分別對轄內城市公司進行管理；重新調整組織架構，定期對自營銷售團隊進行培訓。然後，本集團對城市公司的營銷人員進行大幅度的調整，完成新一輪的人員配置。為提高自營團隊的積極性和凝聚力，本集團還設置了嚴謹的考核制度進行獎懲。通過系列的措施，至報告期，本集團已在大部分自營項目中使用自營團隊，銷售額穩步上升。

企業的發展離不開穩健的財務系統和良好的現金流。報告期內，本集團緊抓境內債券融資市場開放窗口期，通過旗下全資子公司廣州天建房地產開發有限公司，於三月份以及四月份分別成功發行利率優惠的境內企業債券，共籌措資金達人民幣87億元。此兩次融資一方面降低融資成本，另一方面，較好開拓新的融資渠道，逐步降低境外融資的比例，改善財務結構和有效地減少外匯風險。

土地方面，因近兩年來眾多開發商紛紛回流到一線和高端二線城市，同時，這些城市的快速去化，導致短期供應不足，開發商急需補充土地資源以供後續發展。報告期內，一二線城市的土地供應量同比大幅下降，土地總價和土地單價不斷攀升，尤其是二線高端城市，樓面價格漲幅最高，但仍擋不住眾開發商對土地的熱切需求。本集團長期以來深耕現有的一線及高端二線城市，在當地的市場份額逐漸增加，也逐步樹立起良好的品牌知名度，因發展需要適時補充土地儲備。本集團於五月和六月分別購進位於杭州、廣州、南寧和佛山的五幅地塊。地塊都位於已開拓城市的中心成熟地段或新興城區，發展潛力優越。上半年通過購買土地，共增加本集團權益總建築面積約822,000平方米。

於二零一六年六月三十日，本集團旗下擁有60個項目，分佈於全國11個城市，共計約權益建築面積10.4百萬平方米的土地儲備，能夠滿足本集團未來四至五年發展。

商業地產方面，本集團的商業板塊通過數年的實踐和改善，目前已擁有一支高質素的商業團隊，管理旗下已開業或即將開業的商業項目。本集團於二零一六年上半年開業的上海悠方項目，或將於下半年面世的廣州天匯廣場，未來一年開業的北京摩方及蘇州的商場等。商業團隊經過多次考察國內外項目，借鑒同行經驗，嘗試通過各種現場體驗活動讓顧客直觀感受商品的魅力，力求把純粹的消費與生活、時尚、精神享受等結合起來，以應對線上電商購物造成的影響。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

截至二零一六年六月三十日，本集團旗下已開業的酒店共五家，主要集中在廣州和杭州。酒店各具特色，如廣州珠江新城核心區的W酒店以潮流奢華著稱，廣州市區的東圃合景福朋喜來登酒店以商務休閒為主，廣州花都合景喜來登度假酒店以靜謐自然吸引消費者，位於廣州珠江新城以及杭州未來科學城的自營精品酒店木蓮莊便利商務差旅人士。

經過數年的經營管理，各家酒店通過不斷提高服務水準和商住環境，不定期推出各種優惠活動，很好維護和擴大客戶基礎，樹立酒店知名度，營業額逐年攀升。

2) 已建成及可出租的投資物業

本集團出租物業主要包含二零零七年建成位於廣州珠江新城的合景國際金融廣場（「IFP」），以及二零一六年建成位於上海新江灣的悠方購物中心。

IFP位於廣州珠江新城一線臨江位置，坐擁便利的交通和配套設施。得益於良好的物業管理水平，完善的辦公環境，IFP一直深受廣大租戶的喜愛，出租率十分穩定。於二零一六年六月三十日，IFP的出租率保持在96%左右，主要租戶包括中國銀行私人銀行，工商銀行私人銀行，渣打銀行及其他九家外資銀行。

上海悠方是本集團首家商場物業，本集團致力打造上海首個城中綠色購物公園，倡導人與自然合一的消費體驗，提供國際時尚品牌、美食餐飲、大型超市等，亦提供家庭娛樂的兒童樂園，多元化的選擇吸引各方顧客蒞臨。隨著廣州天匯廣場開業，以及未來北京摩方及蘇州的商場投入使用後，本集團租金收入將穩步上升。

業務展望

展望下半年，宏觀經濟發展面臨較大的不確定性，經濟下行壓力不減，房地產庫存水平依然較高。中央政府將繼續以穩定的宏觀政策為主，保持經濟增長和促進就業，地方政府因城施政將更加細化。

本集團預計下半年將推出位於廣州、上海、南寧以及杭州的全新項目以作出售，包括上海浦東項目、南寧合景國際金融廣場以及杭州未來科學城IV。全新項目覆蓋剛需和改善型住宅、公寓、寫字樓等，滿足市場不同需要。本集團亦加快推出廣州譽山國際、佛山瀧景、成都天譽、南寧天匯廣場、南寧天峻等現有項目的後續組團，及時補充貨量，增強存貨的周轉速度。

另外，本集團期望推出廣州、上海的多處出租物業，主要是寫字樓和商場，進一步拓寬多元化發展方向以及增加長期資產，增加可持續性收入。

本集團物業發展情況概覽

於二零一六年六月三十日，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、南京及佛山。

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	1,735	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	88	33.3
4.	星輝廣場(包括天 龍及生物島二期)	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	523	100
6.	花語水岸	廣州	住宅／商業	37	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	341	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 (%)
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	102	33.3
11.	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／商業	150	35
12.	廣州朱村I	廣州	住宅／商業／別墅	138	50
13.	廣州朱村II	廣州	住宅／商業／別墅	129	50
14.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
15.	廣州東圃合景福朋 喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
16.	花都合景喜來登 度假酒店	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店／W酒店式 公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
18.	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店／商業	8	100
19.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓 ／商業	82	100
20.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	105	90
21.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	7	100
22.	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	16	51
23.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
24.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	9	100
25.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	51	100
26.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	442	100
27.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	351	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 (%)
28.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	21	100
29.	世茂維拉	北京	住宅／寫字樓／商業	17	50
30.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	67	50
31.	摩方	北京	商業	16	100
32.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	21	100
33.	合景中心I (前稱 北京通州I)	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
34.	合景中心II (前稱 北京通州II)	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
35.	灩澗新宸	北京	住宅／別墅	27	33
36.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	218	100
37.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	430	100
38.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
39.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	45	50
40.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	54	100
41.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	51	100
42.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	53	100
43.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	72	50
44.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	144	100
45.	津南新城	天津	住宅／服務式公寓／別墅／商業	601	25
46.	御華園I	天津	住宅／商業	55	100
47.	御華園II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
48.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	486	87
49.	廣西合景國際金融 廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
50.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	399	87

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 (%)
51.	五象新城項目IV	南寧	住宅／別墅／商業	316	100
52.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
53.	杭州疊彩園	杭州	住宅／別墅	17	100
54.	杭州天峻	杭州	住宅	39	100
55.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
56.	杭州未來科學城IV	杭州	住宅／別墅	109	51
57.	杭州蕭山項目	杭州	住宅／別墅	56	100
58.	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	73	50
59.	瀧景	佛山	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	1,358	50
60.	佛山順德項目	佛山	住宅	183	60

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團僱用總數約5,450名僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣307.3百萬元。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。

截至二零一六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。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二零一六年六月三十日止六個月之任何中期股息（二零一五年：無）。

審核委員會及審閱中期業績

於二零一六年六月三十日，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功效、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二零一六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二零一六年六月三十日止的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刊載於本公司向股東刊發之二零一六年中期報告。

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二零一六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，二零一六年八月二十五日

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。