



合景泰富地產

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之有限公司 股份代號:1813

中期報告 2013



Build

Home with Heart 以心築家 創建未來

Create Future with

Aspiration

目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
管理層討論與分析	7
權益披露	16
企業管治及其他資料	18
簡明合併中期財務資料審閱報告	22
簡明合併中期財務資料	
簡明合併收益表	23
簡明合併全面收益表	24
簡明合併財務狀況表	25
簡明合併權益變動表	27
簡明合併現金流量表	28
簡明合併中期財務資料附註	29

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生

獨立非執行董事

李嘉士太平紳士
戴逢先生
譚振輝先生
李彬海先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士太平紳士
戴逢先生
李彬海先生

薪酬委員會

戴逢先生(主席)
孔健岷先生
譚振輝先生
李彬海先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
戴逢先生
李彬海先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

股份過戶登記總處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor
Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
廣發銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgproperty.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立，二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1813)，是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售、經營和管理。

經過18年的發展，本集團已具有完整的開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州及海南為中心的華南區域、蘇州及上海為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。現時本集團於上述區域已成功推出多個不同檔次的項目，自項目首次推出後均廣受市場歡迎，銷情理想。

本集團一向保持審慎的土地儲備補充策略，目前擁有總土地儲備面積能滿足本集團未來五至六年發展所需。

展望未來，本集團平衡住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以住宅物業及服務式公寓為主之同時，擴大如寫字樓、酒店及購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，平衡盈利組合，分散投資風險，確保恆穩發展。

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣4,644.8百萬元。本集團擁有人應佔利潤約人民幣1,357.3百萬元，較去年同期上升48.9%。本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣46.9分。

二零一三年上半年，房地產市場逐步回暖，多個城市銷售情況優異。尤其是一、二線城市，需求量持續增加，庫存下降迅速，發展商的銷量同比均有明顯提升。同時，二零一三年初，在房地產市場明顯回暖背景下，中華人民共和國（「中國」）國務院推出新「國五條」，鼓勵各地針對當地情況作出地方細則，並出台20%個人所得稅的規定，使二手市場成交量萎縮，帶動一手市場量價齊升。

1) 根據市場需求，調整產品結構，促進多元化發展

二零一三年上半年，本集團根據市場需求，及時調整產品結構和銷售策略，降低大戶型產品的比重，增加中小戶型產品，特別是90平方米以下的小戶型產品。小戶型產品在推出之時即得到首次置業買家的歡迎，銷售情況緊俏。例如，本集團於上半年持續推出成都萬景峰和上海天匯廣場的40-50平方米小戶型公寓，滿足當地活躍的剛性需求。由於產品實用、設計合理，總價低廉，得到市場的高度認可。

本集團根據消費人群對產品的偏好以及項目位置差異，設計出不同層次的產品供買家選擇。本集團於廣州珠江新城臨江一線，打造設計精美、裝修豪華的高端物業天鑾，自二零一一年底首次推售至今已全盤售出，吸引不少高端商務人士及改善型買家的追捧。本集團亦在蘇州、上海推出部分毛坯產品供當地消費者選擇，如蘇州的峰匯國際，及上海峰匯，迎合當地買家對產品的喜好及對總價的承受能力。

2) 成立產品研發中心，集中設計、採購，保持利潤率和提升效率

為了更好控制項目成本，提高工程效率，產品研發中心於二零一二年末正式成立，逐步投入使用。產品研發中心按照不同的產品層次和戶型標準，劃分出多種可選的裝修方案。本集團在開發項目之初，根據設計圖紙及項目預算，在設定好目標利潤率的前提下，選擇適合項目發展的方案。按照所選的裝修方案開發物業，大大縮短了前期工作所需的時間，控制項目的成本和支出，也有效監控物料使用情況。

本集團成立產品研發中心後，已逐步在新項目和原有項目的新組團中推廣方案。產品研發中心的成立，是本集團為日後發展中提高整體運作的手段，將有利於集團整合資源、達到最優效益。

3) 繼續執行謹慎的土地政策，儲備優質土地

本集團時刻關注土地政策和市場的變化，把握時機，尋求適合發展的優質土地作為儲備。本集團於二零一三年年初，以合理價格購入數幅地塊，如增城掛綠湖地塊、北京房山地塊等，補充土地儲備，滿足本集團發展所需。

除在公開市場上尋求優質地塊外，本集團通過尋求與當地政府洽談，或協力與第三方開發商合作，共同開發土地。在降低成本的同時整合本集團與合作夥伴的資源，發揮各自優勢，達到最大的經濟效益。如於二零一三年初通過與一家廣州地產開發商合作，以低於市場價的水準，購入位於廣州大坦沙的一幅住宅地。

在不同的城市，本集團按照戰略發展計畫，考慮在不同的位置獲取土地。對於一、二線已進入的城市，我們考慮選取非市中心的土地，相對價格較便宜，同時利於開拓當地市場。在本集團的大本營廣州，土地購買並不僅僅局限於市中心，本集團時刻關注周邊地塊的發展動態，如購入蘿崗區中新知識城，增城掛綠湖等。

4) 穩健的財務系統，保證資金充裕，支持企業發展

充裕的資金是房地產企業健康運作，逐步擴張的有力保障。本集團適時根據發展需要，關注金融市場的變化，如利率浮動、銀根鬆緊等，通過多元化的融資管道，如海外發債、境內外銀行借款等，妥善安排發展所需資金，保證穩健發展。

於回顧期內，本集團於利率成本下降時借入較多境內銀行借款，用於期內償還若干去年借入的高成本的銀行借款。2013年年初，本集團抓住時機成功發行了利率為8.625%的七年期3億美元優先票據。優先票據的發行，擴大了本集團的資金來源，成功延長了整體貸款的還款期限，為本集團的日常經營運作提供有力的資金保障。

5) 展望

本集團於下半年將陸續推出位於廣州、北京、海南的多個全新項目，補充銷售資源。新項目地理位置優越，既有位於成熟商圈的商業或綜合項目，也有位於新興區域的綜合項目，為多元化發展提供動力。如本集團計劃於下半年推出廣州天鑾的寫字樓，憑藉珠江新城的優越地理環境和成熟的商業氛圍，預計天鑾寫字樓將受到市場的歡迎。再如北京房山II，包括住宅和商業項目，將吸引到首次置業買家的需求。本集團期望新項目的推售將進一步帶動銷售再創佳績。

同時，本集團將繼續推出現有在售的18個項目的後續期數，為企業的發展提供保障。如廣州譽山國際、成都天譽、蘇州峰匯國際等，下半年將繼續推出新的期數或組團。本集團將根據市場變化調整步伐，合理安排現有及新項目的推售，發揮最大整體效益。

6) 致謝

於二零一三年上半年內，本集團在相對平穩的市場環境中穩步前進。本人謹代表本公司感謝全體股東和廣大投資者對本集團的發展和前景保持信心。在機遇和挑戰面前，承蒙各方人士的信任、支持和鼎力相助，本集團將以更堅定步伐向前邁進。本集團的發展離不開每位員工的努力。謹此再次向我們全體員工致謝，感謝他們在本集團發展路上堅持不懈，積極開拓，出謀劃策，為本集團的運作貢獻他們的力量。本人相信，本集團在未來發展的道路上，將繼續努力建造更好的人居環境，鞏固品牌和信譽，爭取更多的市場份額。

主席

孔健岷

二零一三年八月十二日

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的上海疊翠峰，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。本集團於二零一三年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

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 (%)
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
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	91	100
35.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓／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同期每平方米人民幣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的股權權益。

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的股權權益。

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按固定利率計息。

於二零一三年六月三十日，本集團的已訂約未提取的借貸額度約人民幣5,500.0百萬元。

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(「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第19頁「購股權計劃」一節。此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下，或在第19頁「購股權計劃」一節披露：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目 (附註1)	股權概約百分比
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.26%
	好倉	實益擁有人	36,300,500	1.25%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註5)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團 所持的股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文或在第19頁「購股權計劃」一節所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一三年六月三十日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本 的百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	55.74%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，概無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

遵守企業管治守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素及提高本公司的問責性及透明度，更對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個回顧期間已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則的守則條文（「守則條文」）。

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。

薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍。薪酬委員會已檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策、審閱每位執行董事、非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及向董事會提出建議以供考慮，並且參照董事會的公司目標及宗旨審批管理層的薪酬建議。於二零一三年六月三十日，薪酬委員會由四名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生以及三名獨立非執行董事譚振輝先生、戴逢先生（主席）及李彬海先生。

標準守則合規事宜

本公司已採納上市規則附錄十所載的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，確認全體董事在回顧期間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。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。

截至二零一三年六月三十日止六個月內，概無購股權獲授出、行使或失效。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一三年 一月一日 授出購股權 數目	回顧期內 授出/(註銷) 購股權數目 (附註1)	於二零一三年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目	授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股 行使價 (港元)
李建明	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
何偉志	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	-	619,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
余耀勝 ²	619,000	(619,000)	-	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	619,000	(619,000)	-	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
徐錦添	619,000	-	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	1,238,000	-	1,238,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
譚振輝	30,000	-	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
李嘉士	30,000	-	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
戴逢	30,000	-	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
	30,000	-	30,000	二零一一年八月二十六日	二零一一年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49
本集團其他僱員	3,305,000	-	3,305,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	3,822,000	-	3,822,000	二零一一年八月二十六日	二零一二年八月二十六日至 二零一六年八月二十五日	4.49

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
2. 余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事。

購股權估值

本公司採用柏力克 — 舒爾斯模式及二項式模式就所授出的購股權進行估值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

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)。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一一年六月二十九日，本集團擁有50%股本權益的共同控制實體Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.訂立一項金額達14億港元的銀行貸款協議(「第一份貸款協議」)。第一份貸款協議載有一項條件，規定本公司控股股東孔健岷先生(「孔先生」)須履行特定履約責任。於二零一三年六月三十日，孔先生擁有本公司已發行股本約60.51%權益。倘孔先生不再(i)直接或間接持有本公司已發行股本合共不少於30%的實益擁有權；(ii)直接或間接為本公司的單一最大股東；或(iii)對本公司行使或有權行使管理控制權，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止第一份貸款協議，而貸款或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年六月二十九日的公告。

於二零一一年十一月四日，本集團擁有28.57%股本權益的共同控制實體總冠有限公司訂立一項金額1,075,000,000港元定期貸款協議(「第二份貸款協議」)。第二份貸款協議載有與第一份貸款協議相似的條件，規定孔先生履行特定履約責任。倘孔先生不再(i)為本公司的單一最大股東；(ii)直接或間接持有本公司已發行股本不少於30%的實益權益；或(iii)擁有決定組成本公司董事會或同等組織大部分成員的權利，則會構成違約事項，而在上述情況下(其中包括)貸款人或會終止第二份貸款協議，而融資或會即時到期償還。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一一年十一月四日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額250,000,000港元的定期貸款訂立融資協議(「融資協議I」)。融資協議I載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。倘孔先生不再(i)直接或間接透過任何人士繼續實益持有本公司已發行股本最少35%；(ii)為本公司董事會主席；及(iii)為本公司已發行股本的最大單一股東，將構成違約事項，而在此情況下(其中包括)，貸方或會終止融資協議I，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一二年九月二十八日，本公司就一項金額500,000,000港元的定期貸款訂立融資協議（「融資協議II」）。融資協議II載有對孔先生、孔健濤先生及孔健楠先生（統稱「孔氏家族」）施加的特定履約承擔的條件。於二零一三年六月三十日，孔氏家族合共於本公司已發行股本中擁有約60.55%權益。倘(i)孔氏家族不再繼續共同控制本公司；及(ii)孔先生不再為本公司董事會主席，將構成違約事項。根據融資協議II，「控制」一詞乃指(a)（不論直接或間接亦不論透過擁有股本、投票權、合約或其他方式擁有的權利）有權委任及／或辭退本公司董事會或其他機關所有或大部份成員，或控制或有權控制本公司事務及政策；及(b)直接或間接透過任何人士實益持有本公司已發行股本最少30%。倘出現違約事項，貸方或會終止融資協議II，而融資或須即時到期支付。有關該交易進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一二年九月二十八日的公告。

於二零一三年五月二十一日，本集團擁有25%股權的共同控制實體天津南新城房地產開發有限公司訂立一項金額人民幣1,000,000,000元定期貸款融資協議（「融資協議III」）。融資協議III載有對孔先生施加的特定履約承擔的條件。本公司承諾，孔先生將於融資期限內任何時間繼續直接或間接持有本公司至少35%的已發行股本，並將繼續擁有本公司及其附屬公司的管理控制權及繼續作為本公司已發行股本的單一最大股東。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事項（定義見融資協議III）。有關該交易的進一步詳情的披露載於本公司日期為二零一三年五月二十一日的公告。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事在任期間有須根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段作出披露的資料變動。董事資料的變動如下：

- (1) 自二零一三年四月一日起，本公司所有獨立非執行董事的年度董事袍金由400,000港元增至500,000港元。
- (2) 余耀勝先生於二零一三年四月三十日辭任本公司執行董事兼本集團副總裁。
- (3) 李嘉士太平紳士於二零一三年四月一日起辭任香港政府交通審裁處主席。
- (4) 李嘉士太平紳士於二零一三年七月二十五日起獲委任為思捷環球控股有限公司的獨立非執行董事。



致合景泰富地產控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第23至40頁的合景泰富地產控股有限公司(「貴公司」)簡明合併中期財務資料。此中期財務資料包括於二零一三年六月三十日的簡明合併財務狀況表、與截至該日止六個月期間的相關簡明合併收益表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表，以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本簡明合併中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本簡明合併中期財務資料作出結論。根據協定的委聘條款，我們僅向整體董事會報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師進行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務的人員查詢，及應用分析性和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，我們不能保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以使我們認為簡明合併中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一三年八月十二日

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本簡明合併中期財務資料附註9披露。

第29至40頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

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

第29至40頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	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
非流動資產總值		22,926,823	19,165,733
流動資產			
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	11	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
流動資產總值		32,590,307	29,698,727
流動負債			
應付貿易賬款	12	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	13	3,596,644	3,100,173
應付稅項		3,458,574	3,374,145
流動負債總額		21,769,811	18,894,983
流動資產淨值		10,820,496	10,803,744
資產總值減流動負債		33,747,319	29,969,477

	附註	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)
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	13	16,485,868	13,090,415
遞延稅項負債		899,496	814,683
遞延收入		11,000	711,000
非流動負債總額		17,396,364	14,616,098
資產淨值			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	280,485	280,485
儲備		16,045,046	14,567,073
擬派末期股息		—	433,973
非控股權益		16,325,531	15,281,531
		25,424	71,848
權益總額		16,350,955	15,353,379

第29至40頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	擬派 末期股息	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於二零一二年一月一日	280,485	6,615,724	581,122	88,991	22,004	(57,546)	5,323,532	636,493	13,490,805	202,213	13,693,018
期內利潤	—	—	—	—	—	—	911,699	—	911,699	19,017	930,716
期內其他全面虧損：											
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	(13,284)	—	—	—	—	(13,284)	—	(13,284)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	—	—	—	(1,201)	—	—	—	—	(1,201)	—	(1,201)
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	—	—	—	(12,842)	—	—	—	—	(12,842)	—	(12,842)
期內全面收入總額	—	—	—	(27,327)	—	—	911,699	—	884,372	19,017	903,389
已宣派二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(636,493)	(636,493)	—	(636,493)
購股權開支	—	—	—	—	1,205	—	—	—	1,205	—	1,205
轉撥至儲備	—	—	16,121	—	—	—	(16,121)	—	—	—	—
於二零一二年六月三十日	280,485	6,615,724	597,243	61,664	23,209	(57,546)	6,219,110	—	13,739,889	221,230	13,961,119
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	280,485	6,615,724*	607,802*	106,368*	25,478*	(57,546)*	7,269,247*	433,973	15,281,531	71,848	15,353,379
期內利潤	—	—	—	—	—	—	1,357,330	—	1,357,330	254	1,357,584
期內其他全面收入：											
換算境外業務的匯兌差額	—	—	—	85,752	—	—	—	—	85,752	—	85,752
分佔換算聯營公司的匯兌差額	—	—	—	13,397	—	—	—	—	13,397	—	13,397
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	—	—	—	20,466	—	—	—	—	20,466	—	20,466
期內全面收入總額	—	—	—	119,615	—	—	1,357,330	—	1,476,945	254	1,477,199
已宣派二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(433,973)	(433,973)	—	(433,973)
取消確認附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,878)	(48,878)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,200	2,200
購股權開支	—	—	—	—	1,028	—	—	—	1,028	—	1,028
轉撥至儲備	—	—	58,669	—	—	—	(58,669)	—	—	—	—
於二零一三年六月三十日	280,485	6,615,724*	666,471*	225,983*	26,506*	(57,546)*	8,567,908*	—	16,325,531	25,424	16,350,955

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣16,045,046,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣14,567,073,000元)。

第29至40頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部份。

簡明合併現金流量表

	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)
經營活動現金流入淨額	828,082	447,377
投資活動現金流出淨額	(2,825,837)	(1,022,768)
融資活動現金流入淨額	4,064,051	2,434,989
現金及現金等值物增加淨額	2,066,296	1,859,598
期初的現金及現金等值物	4,927,197	4,024,609
匯率變動影響淨額	(11,645)	3,681
期末的現金及現金等值物	6,981,848	5,887,888

第29至40頁附註為本簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併中期財務資料附註

1. 一般資料

合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)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，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「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(「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證券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，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)
收入：		
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
	4,644,765	4,621,684
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	17,290	28,374
其他	11,659	7,718
	28,949	36,092

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。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及分部資料(續)

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	4,434,099	73,579	65,819	71,268	4,644,765
分部業績	1,778,923	548,090	8,606	(5,631)	2,329,988
<u>對賬：</u>					
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					1,357,584

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

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	(706,776)	(733,496)
	214,291	70,375

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)
	2,925,182	2,550,020
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)
	830	830
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
	239,314	182,310
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)
	173,319	129,368

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
	421,625	855,621
遞延	72,168	(64,444)
期內總稅項開支	493,793	791,177

截至二零一三年六月三十日止六個月，分佔共同控制實體的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣133,164,000元(二零一二年：企業所得稅貸項約人民幣7,115,000元)及約人民幣143,255,000元(二零一二年：約人民幣616,000元)，已於簡明合併收益表中「分佔共同控制實體之利潤及虧損」中列賬。

截至二零一三年六月三十日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅貸項約人民幣408,000元(二零一二年：約人民幣348,000元)，已於簡明合併收益表中「分佔聯營公司之利潤及虧損」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在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 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	1,357,330	911,699
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	二零一二年 (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	2,893,150,000	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	2,894,032,795	2,893,150,000

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. 物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團添置約為人民幣233,601,000元(二零一二年：約人民幣399,118,000元)的物業、廠房及設備。

11. 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
	103,452	86,414

12. 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。

13. 附息銀行及其他借貸

	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)
流動		
銀行貸款		
— 有抵押	563,256	1,292,761
— 以港元計值的有抵押貸款	418,583	—
— 無抵押	937,250	—
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	1,677,555	1,317,596
— 以港元計值的有抵押貸款	—	439,963
— 無抵押	—	49,853
	3,596,644	3,100,173
非流動		
銀行貸款		
— 有抵押	7,407,052	5,777,330
— 以港元計值的有抵押貸款	583,313	689,052
— 以美元計值的有抵押貸款	90,513	—
— 無抵押	500,000	446,750
優先票據 — 以美元計值的有抵押貸款 (a)	7,904,990	6,177,283
	16,485,868	13,090,415
	20,082,512	16,190,588

- (i) 本集團的若干借貸乃以本集團於二零一三年六月三十日賬面總值約人民幣13,588,766,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣14,074,871,000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457,555,000元(二零一二年十二月三十一日：零)的在建物業作抵押。
- (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，本集團若干附屬公司及一家聯營公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，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借貸均以人民幣計值。除合計金額人民幣1,750,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣697,097,000元)的貸款結餘以固定利率計息外，於二零一三年六月三十日本集團的全部借貸乃按浮動利率計息。

13. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一零年八月十一日，本公司發行年息12.5%面值250,000,000美元(等值約人民幣1,693,123,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年八月十八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12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告。

於二零一一年三月二十三日，本公司發行年息12.75%面值350,000,000美元(等值約人民幣2,296,035,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一六年三月三十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12.75%計息，於二零一一年九月三十日開始每年的三月三十日及九月三十日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年三月二十三日、二零一一年三月二十四日及二零一一年三月三十日的相關公告。

於二零一二年三月二十二日，本公司發行年息13.25%面值400,000,000美元(等值約人民幣2,520,160,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零一七年三月二十二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13.25%計息，於二零一二年九月二十二日開始每年的三月二十二日及九月二十二日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一二年三月十四日、二零一二年三月十六日及二零一二年三月二十三日的相關公告。

於二零一三年一月二十九日，本公司發行年息8.625%面值300,000,000美元(等值約人民幣1,885,530,000元)優先票據。本公司有權於到期日二零二零年二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8.625%計息，於二零一三年八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二零一三年一月二十九日、二零一三年一月三十日及二零一三年二月五日的相關公告。

14. 股本

	每股面值 0.10港元之 普通股數目 千股	普通股面值 千港元	普通股等價面值 人民幣千元
法定			
於二零一三年六月三十日(未經審核)	8,000,000	800,000	786,113
於二零一二年十二月三十一日(經審核)	8,000,000	800,000	786,113
已發行及悉數繳足			
於二零一三年六月三十日(未經審核)	2,893,150	289,315	280,485
於二零一二年十二月三十一日(經審核)	2,893,150	289,315	280,485

15. 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4,800,637,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣4,578,445,000元)。此乃就銀行為本集團物業買家授出的按揭貸融資款而提供的擔保。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結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，本集團就其共同控制實體之若干銀行貸款約人民幣3,813,443,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,350,175,000元)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約人民幣37,467,000元(二零一二年十二月三十一日：零)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銀行貸款人民幣700,000,000元提供擔保。

16. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備 — 在建資產	379,001	369,914
本集團開發作銷售用途的物業	3,965,703	3,363,737
在建投資物業	199,536	186,541
	4,544,240	3,920,192

此外，本集團分佔共同控制實體的資本承擔(未計入上述)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)
已訂約但未撥備	2,580,898	2,106,368

17. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	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)
短期僱員福利	20,363	13,800
退休福利	287	305
以股權結算購股權開支	458	794
已付主要管理人員的薪酬總額	21,108	14,899

(ii) 與關連方的往來結餘：

	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)
計入於聯營公司／共同控制實體的權益：		
向聯營公司墊款	614,648	597,407
向共同控制實體墊款	3,744,292	1,303,875
計入流動負債：		
應付共同控制實體款項	2,436,037	2,454,234

以上結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 與關連方進行的其他交易：

本集團就授予其共同控制實體及一家聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於簡明合併中期財務資料附註15(ii)及15(iii)。

18. 金融工具 — 公允值

本集團的金融資產包括應收貿易賬款、按金及其他應收款、向聯營公司墊款、向共同控制實體墊款、受限制現金及現金及現金等值物，而本集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款及應計款項、應付共同控制實體款項及付息銀行及其他借貸。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團金融工具的賬面值與其公允值相若。

金融資產及金融負債的公允值除受脅迫或清盤出售以外，按當前交易中與自願各方可交換的金額計量。