

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。



合 景 泰 富

## 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)

#### 截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

##### 摘要

- 截至二零零九年六月三十日止六個月的收入為人民幣900,600,000元，較二零零八年同期上升25.0%。
- 母公司股權持有人應佔利潤為人民幣169,100,000元，較二零零八年同期減少23.7%。
- 期內毛利率為43.8%，較二零零八年同期的60.3%有所下降。
- 期內除卻土地增值稅(「土地增值稅」)後的毛利率為36.3%，相比二零零八年同期則為43.8%。
- 期內淨利潤率為18.7%，較二零零八年同期的31.2%有所下降。
- 期內每股盈利為人民幣6.5分，較二零零八年同期的人民幣8.6分有所減少。
- 期內預售位於廣州、成都及蘇州12個項目的金額為人民幣3,000,000,000元。截至二零零九年八月底，預售額達到人民幣4,400,000,000元，朝向達成全年目標推進。
- 二零零九年七月完成股份配售，成功取得集資淨額港幣1,500,000,000元，使淨資產負債比率降至43.1%，同時亦擴大股東基礎。

## 中期業績

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」)或(「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」)截至二零零九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二零零八年同期的比較數字，以及本集團於二零零九年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零零八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	
		二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	900,568	720,696
銷售成本		<u>(506,043)</u>	<u>(285,834)</u>
毛利		394,525	434,862
其他收入及收益	4	28,061	98,935
銷售及營銷成本		(58,615)	(32,445)
行政開支		(113,555)	(91,220)
其他營運開支淨額		(747)	(559)
投資物業公允值收益淨額		32	22,410
融資成本	5	—	—
分佔共同控制實體損益		<u>30,609</u>	<u>(1,452)</u>
稅前利潤	6	280,310	430,531
稅項	7	<u>(111,847)</u>	<u>(205,910)</u>
期內利潤		<u>168,463</u>	<u>224,621</u>
應佔：			
母公司股權持有人		169,108	221,744
少數股東權益		<u>(645)</u>	<u>2,877</u>
		<u>168,463</u>	<u>224,621</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	8	<u>人民幣6.5分</u>	<u>人民幣8.6分</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>

## 簡明合併全面收益表

截至六月三十日止六個月

二零零九年  
人民幣千元  
(未經審核)

二零零八年  
人民幣千元  
(未經審核)

期內利潤	168,463	224,621
換算境外業務的匯兌差額	<u>(22,777)</u>	<u>(33,554)</u>
期內經扣除稅項後的其他全面收入總額	<u>145,686</u>	<u>191,067</u>
應佔：		
母公司股權持有人	146,351	201,533
少數股東權益	<u>(665)</u>	<u>(10,466)</u>
	<u>145,686</u>	<u>191,067</u>

# 簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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		577,869	443,268
投資物業		3,535,119	3,546,400
土地使用權		558,068	549,952
於共同控制實體的權益		51,096	20,487
遞延稅項資產		203,538	168,453
長期預付款項		<u>1,098,500</u>	<u>1,098,483</u>
非流動資產總額		<u>6,024,190</u>	<u>5,827,043</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		12,519,942	11,878,560
持作銷售用途的竣工物業		1,555,109	1,534,404
應收貿易賬款	11	50,103	30,713
預付款、按金及其他應收款		1,127,495	1,069,487
應收共同控制實體款項		46,314	50,314
可收回稅款		62,995	3,316
受限制現金		696,171	205,942
現金及現金等值物		<u>746,179</u>	<u>1,167,009</u>
流動資產總額		<u>16,804,308</u>	<u>15,939,745</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	3,033,826	2,879,007
其他應付款及應計款項		2,700,487	2,063,396
付息銀行貸款		1,329,263	1,058,928
應付稅項		<u>899,522</u>	<u>1,012,289</u>
流動負債總額		<u>7,963,098</u>	<u>7,013,620</u>
流動資產淨值		<u>8,841,210</u>	<u>8,926,125</u>
總資產減流動負債		<u>14,865,400</u>	<u>14,753,168</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款		5,687,167	4,935,253
遞延稅項負債		<u>635,117</u>	<u>626,704</u>
非流動負債總額		<u>6,322,284</u>	<u>5,561,957</u>
資產淨值		<u>8,543,116</u>	<u>9,191,211</u>
<b>權益</b>			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	13	254,093	254,093
儲備		8,285,364	8,136,797
擬派末期股息		—	77,813
		<u>8,539,457</u>	<u>8,468,703</u>
少數股東權益		<u>3,659</u>	<u>722,508</u>
權益總額		<u>8,543,116</u>	<u>9,191,211</u>

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

期內，本公司從事投資控股的業務，而本公司的附屬公司則主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業投資和提供物業管理服務。

未經審核簡明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二零零九年八月三十一日刊發。

## 2. 編製基準

未經審核簡明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」編製。未經審核簡明中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核財務報表一併閱覽。

## 3. 會計政策

未經審核簡明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則除外。所採用的會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團經審核財務報表所採用者一致，惟已採納下列香港會計師公會頒佈於二零零九年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的新增及經修訂準則、修訂及詮釋則除外。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27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 及香港會計準則第27號綜合及獨立呈報財務報表 — 投資於 附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港 會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本) 金融工具：呈列及香港會計準則 第1號呈列財務報表 — 可沽售金融工具及清盤產生的責任
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號(修訂本) 以股份基礎支付 — 歸屬條件 及註銷
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 — 改善披露 有關金融工具的資料
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號(修訂本) 嵌入衍 生工具的重估及香港會計準則第39號(修訂本) 金融工具：確 認和計量 — 嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第16號	對沖境外業務投資淨額

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈香港財務報告準則的改進(2008)\*，當中載列對多項香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則均個別訂有過渡條文，但除了本集團尚未採納於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

- \* 香港財務報告準則的改進(2008)包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

誠如下文詳述，除採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)需引入新會計政策，並作額外披露外，採納該等新增詮釋及修訂對簡明合併財務資料並無重大財務影響。

● 香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表

此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收益表)中，或在兩份報表(收益表和全面收益表)中呈列。

本集團選擇呈列兩份報表：收益表和全面收益表。本未經審核簡明中期財務資料根據此已修訂披露要求編製。

● 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。經營分部按照向本集團主要營運決策者提供的內部報告所採用的相同基準呈報。本集團主要營運決策者為制定企業戰略的董事會。本集團按照追溯調整法應用香港財務報告準則第8號，比較資料已進行相應重列。

#### 4. 收入、其他收入及收益以及分部資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收入：</b>		
物業銷售	832,403	679,645
總租金收入	44,712	29,570
物業管理費	23,453	11,481
	<u>900,568</u>	<u>720,696</u>
<b>其他收入及收益：</b>		
出售投資物業收益／(虧損)	(1,264)	25,672
銀行利息收入	1,963	22,615
匯兌淨差額	23,389	48,787
其他	3,973	1,861
	<u>28,061</u>	<u>98,935</u>

就管理而言，本集團的業務架構分為三個經營分部，即：

- (i) 物業開發：物業銷售
- (ii) 物業投資：物業租賃
- (iii) 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。

截至二零零九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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	<u>832,403</u>	<u>44,712</u>	<u>23,453</u>	<u>900,568</u>
分部利潤	<u>303,854</u>	<u>42,618</u>	<u>3,448</u>	<u>349,920</u>
利息收入及未分配收入				<u>29,325</u>
未分配開支				<u>(98,935)</u>
稅前利潤				<u>280,310</u>
稅項				<u>(111,847)</u>
期內利潤				<u><u>168,463</u></u>

截至二零零八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)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	<u>679,645</u>	<u>29,570</u>	<u>11,481</u>	<u>720,696</u>
分部利潤	<u>369,519</u>	<u>76,803</u>	<u>1,387</u>	<u>447,709</u>
利息收入及未分配收入				<u>73,263</u>
未分配開支				<u>(90,441)</u>
稅前利潤				<u>430,531</u>
稅項				<u>(205,910)</u>
期內利潤				<u><u>224,621</u></u>

附註： 分部利潤包括分佔共同控制實體損益。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	224,685	138,025
減：資本化利息	<u>(224,685)</u>	<u>(138,025)</u>
	<u>—</u>	<u>—</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	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	500,658	282,410
折舊	5,734	4,036
攤銷土地使用權	1,652	365
減：在建資產的資本化金額	<u>(1,343)</u>	<u>—</u>
	309	365
出售物業、廠房及設備的虧損	—	331
僱員福利開支(不含董事薪酬)		
工資及薪金	62,376	45,923
退休福利計劃供款	<u>2,590</u>	<u>2,315</u>
	64,966	48,238
減：在建資產及在建物業的資本化金額	<u>(24,694)</u>	<u>(19,713)</u>
	<u>40,272</u>	<u>28,525</u>

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	69,057	115,153
土地增值稅(「土地增值稅」)	69,462	132,644
遞延	<u>(26,672)</u>	<u>(41,887)</u>
期內總稅項開支	<u>111,847</u>	<u>205,910</u>



分佔共同控制實體的企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣10,203,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)及約人民幣9,617,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)，已於簡明合併收益表中「分佔共同控制實體損益」中列賬。

### 香港利得稅

由於本集團在截至二零零九年及二零零八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二零零九年及二零零八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. 每股盈利

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月，母公司普通股權持有人應佔每股基本盈利計算方式如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
母公司普通股權持有人應佔利潤(人民幣千元)	169,108	221,744
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,593,750	2,593,750
每股盈利(每股人民幣分)	6.5	8.6

由於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間不存在任何攤薄事項，故該等期間之每股攤薄盈利的數額與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 資本支出

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團收購約人民幣138,992,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣118,712,000元)的物業、廠房及設備。

## 11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包含來自物業銷售及經營租賃的應收賬款。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	42,253	20,643
四至六個月	410	2,010
七至十二個月	1,410	7,280
一年以上	<u>6,030</u>	<u>780</u>
	<u>50,103</u>	<u>30,713</u>

## 12. 應付貿易賬款

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

## 13. 股本

	普通股數目 (未經審核)	普通股面值 港幣千元 (未經審核)	普通股 面值的等值 人民幣千元 (未經審核)
法定			
二零零八年六月三十日、二零零八年 十二月三十一日及二零零九年六月三十日	<u>8,000,000,000</u>	<u>800,000</u>	<u>786,113</u>
已發行及繳足股款			
二零零八年六月三十日、二零零八年 十二月三十一日及二零零九年六月三十日	<u>2,593,750,000</u>	<u>259,375</u>	<u>254,093</u>

## 14. 財務狀況表日後事項

於二零零九年六月三十日，晉得顧問有限公司，一間由本公司的控股股東孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別擁有76.5%、15.0%及8.5%的權益，並於英屬處女群島註冊成立的公司（「賣方」）、本公司、Morgan Stanley & Co. International plc.及Credit Suisse (Hong Kong) Limited（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理以賣方代理的身份同意按全數包銷基準，盡力促使買方收購而賣方亦同意出售之300,000,000股本公司現有普通股股份，配售價為每股股份港幣5.10元。根據配售300,000,000股現有普通股的事項，賣方與本公司亦已於二零零九年六月三十日訂立認購協議，據此，賣方有條件同意按上述相同的認購價，以每股港幣5.10元認購300,000,000股新普通股股份。有關詳情已載於本公司於二零零九年七月一日刊發的公告內。

於二零零九年七月十三日，賣方以每股港幣5.10元認購了300,000,000股本公司新普通股股份。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

自二零零八年第四季度末起，中國房地產市場成交量開始逐步呈現止跌趨勢。至二零零九年第一季度，該趨勢更為明顯，體現為國內各主要城市成交量的進一步企穩。第二季度延續了第一季度的穩定勢態，成交量持續提升，成交價格亦開始上揚，部分城市更重返二零零七年同期水平。而早前個別城市出現量價齊升的市況，也逐漸延伸至全國其他城市，並令銷售金額與銷售均價錄得同比回升。

管理層認為，報告期內市場形勢漸暖回升的主要原因包括：1)政策利市作用進一步顯現。二零零八年下半年，中央及地方政府出台的各项宏觀政策，其成效於二零零九年上半年漸顯。二零零九年三月，廣東省政府頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》，並出台了一系列利市政策，如延長土地款繳納期限、鼓勵銀行給予開發商資金支持、降低和減免購房稅費、允許分期繳納土地增值稅等。與此同時，國務院辦公廳於二零零九年五月發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，明確將普通商品住房項目投資的最低自有資本金比例，從35%調低至20%。上述政策發揮了合力作用，促進了積極的市場環境的形成；2)近一年市場沉寂中所積累的自住需求，在相對溫和市場環境中得以釋放；3)各項政策累加效用進一步降低居民的購房成本，進一步提振市場信心，進一步刺激買家信心恢復；4)行業整體營銷力度加強，加快去庫存化的過程。

二零零九年上半年市場走勢的相關數據，固然為下半年提供了較為理想的市場發展平台，但世界及中國的經濟復蘇進度仍夾雜著眾多確定與不確定因素。本集團將繼續恪守積極應對，穩健經營策略，促進本集團下半年各項目銷售的順利進展。

### 業務回顧

二零零九年上半年，是本集團在廣州以外區域全面推出新項目的重要年度，也是本集團將其高質素居住文化呈現給廣州以外區域客戶的重點年度。受惠於相對溫和的市場環境，本集團各地項目銷售取得穩步增長。報告期內，本集團共有12個項目在售，累計實現預售金額約人民幣30億元，預售面積約40萬平方米，較二零零八年同期實現大幅增長。

與此同時，本集團處於不同發展階段的18個項目，於報告期內均進展順利。二零零九年上半年，本集團於廣州及以外區域共推出5個新項目，分別為：位於廣州珠江新城高端綜合性項目領峰之服務式公寓、位於成都的中高端住宅項目萬景峰和高端住宅項目疊翠峰，以及位於蘇州的中高端住宅項目晶藍上城和高端綜合性項目峰匯國際。

受惠於本集團近幾年持續加強外地區域整體業務建設，該等新項目在當地市場獲得一致認可，並屢屢取得銷售佳績。本集團近年不斷加大外地區域各項目的推進力度，提升區域管理層隊伍，並在深入細研不同區域居住文化與產品定位的基礎上，進行積極的前期市場拓展和前期品牌推廣。上述措舉為本集團在外地區域項目的推出，奠定了堅實的市場基礎。本集團將不斷加強廣州以外區域的品牌吸引力，以期進一步提升產品的議價能力。

### 投資物業

截至二零零九年六月三十日，本集團主要投資物業之一的國際金融廣場（「IFP」），出租率接近90%，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區市場口碑最佳的超甲級寫字樓之一。

### 酒店物業及服務式公寓

截至二零零九年六月三十日，本集團擁有全額權益的W酒店及服務式公寓、花都喜來登度假酒店及福朋喜來登酒店（喜來登酒店管理）開發進程順利。本集團已與Starwood Group訂立為期10至15年的經營協議，以經營該等酒店及相關服務式公寓。W酒店及服務式公寓預計設有302個酒店房間及150套服務式公寓，而花都喜來登度假酒店則預計設有102個別墅式酒店房間，本集團預期兩間酒店均將於明年開始運營。另外，福朋喜來登酒店（喜來登酒店管理）設有300個酒店房間，目前已全面進入運營準備階段，本集團預期將於今年九月開始運營。

### 市場展望

二零零九年上半年的市場局勢已基本穩定，伴隨市場調整後的逐步回暖，以及沉寂近一年的住宅需求釋放，市場正朝著更健康的方向，開始復蘇與成長。

本集團對下半年市場走勢繼續保持樂觀的態度，並將於下半年推出4個新盤及現有項目的兩期新產品。本集團對二零零九年完成銷售目標充滿信心，並堅信今年的努力會為本集團二零一零年及未來發展奠定堅實基礎。

## 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及(iii)物業管理費收入。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

二零零九年上半年的收入約人民幣900,600,000元，較二零零八年同期約人民幣720,700,000元增加25.0%，此乃主要由於二零零九年上半年物業銷售的已交付總建築面積、來自本集團物業投資分部的經常性租金收入及物業管理服務分部收入皆錄得增長所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資及提供物業管理服務的收入分別為約人民幣832,400,000元、人民幣44,700,000元及人民幣23,500,000元。

### 物業開發

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業開發的收入約達人民幣832,400,000元，較二零零八年同期約人民幣679,600,000元增加22.5%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零八年上半年的60,788平方米，增加80.3%至二零零九年上半年的109,594平方米。已交付的總建築面積增加，主因是二零零八年上半年若干物業開發項目正處於在建階段，而其中三個開發項目已於二零零八年下半年及二零零九年上半年落成及交付。

出售物業的平均確認售價下降，抵銷了上述收入的部份增幅。已確認物業平均售價，由二零零八年上半年每平方米人民幣11,181元下調至二零零九年上半年每平方米人民幣7,595元。平均售價下跌乃因於回顧期間，本集團銷售平均售價較低的中端住宅建築面積之比重增加，同時加上市場自二零零八年第四季全球經濟危機導致急速下滑後，至今仍未完全復甦所致。

### 物業投資

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣44,700,000元，較二零零八年同期約人民幣29,600,000元增加51.0%，主要由於IFP在回顧期間的已出租總建築面積增加所致。

## 提供物業管理服務

截至二零零九年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入為約人民幣23,500,000元，較二零零八年同期約人民幣11,500,000元增加104.3%，主要由於管理的物業數目增加以及二零零九年上半年亦是我們向若干項目提供物業管理服務的首個完整上半年期。

## 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。

截至二零零九年六月三十日止六個月，銷售成本為約人民幣506,000,000元，較二零零八年同期約人民幣285,800,000元增加77.0%，主因是已售物業成本隨著已交付的總建築面積增加而整體上升所致。

每平方米的土地成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣945元，下降至二零零九年同期的人民幣862元，主要由於二零零九年首六個月交付了土地成本相對較低的中端住宅項目比例較多所致。

於兩段比較期間，每平方米的建築成本相若。

## 毛利

截至二零零九年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣394,500,000元，較二零零八年同期約人民幣434,900,000元下降約9.3%。毛利下降主要由於如上文所述，二零零九年上半年的平均確認售價下跌，加上二零零九年上半年交付較多毛利率較低的中端住宅建築面積所致。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的毛利率為43.8%（截至二零零八年六月三十日止六個月：60.3%）。儘管如此，本集團於二零零九年上半年錄得租金收入較二零零八年同期有所增加，並抵銷了部份毛利的減幅。

## 其他收入及收益

截至二零零九年六月三十日止六個月，其他收入及收益約達人民幣28,100,000元，較二零零八年同期約人民幣98,900,000元減少71.6%，主要包括出售投資物業虧損約人民幣1,300,000元、利息收入約人民幣2,000,000元及淨匯兌收益約人民幣23,400,000元。

## 銷售及營銷成本

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷成本為約人民幣58,600,000元，較二零零八年同期約人民幣32,400,000元上升80.9%，主要由於本集團旗下成都疊翠峰及萬景峰、蘇州峰匯國際、從化上城灣畔以及廣州珠江新城領峰等新項目的廣告宣

傳增加，令整體廣告開支由二零零八年上半年約人民幣22,400,000元，增加87.9%至二零零九年同期約人民幣42,100,000元所致。

### **行政開支**

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團行政開支為約人民幣113,600,000元，較二零零八年同期約人民幣91,200,000元上升24.6%，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合迅速發展的步伐所致，本集團相信人才乃日後業務增長及抓緊未來機遇的重要元素。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，為公司長線發展做好準備。

### **其他營運開支淨額**

本集團二零零九年上半年的其他營運開支與二零零八年同期相約，主要為本集團住宅開發項目內各項配套設施的營運成本，如會所及餐飲設施等。

### **投資物業公允值收益**

由於本集團並無任何新的投資性物業項目，加上現有的投資性物業之市場價值保持平穩，因此本集團於二零零九年上半年並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零零九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32,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣22,400,000元)。

### **融資成本**

本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月的融資成本均為零元，反映兩段期間相關項目的融資成本已資本化。

### **稅項**

截至二零零九年六月三十日止六個月，稅項為約人民幣111,800,000元，較二零零八年同期約人民幣205,900,000元減少45.7%，主要由於母公司股權持有人應佔利潤下降，以及因毛利下降而令土地增值稅撥備減少所致。

### **母公司股權持有人應佔利潤**

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團母公司股權持有人應佔利潤為約人民幣169,100,000元，較二零零八年同期約人民幣221,700,000元減少23.7%。截至二零零九年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零零八年同期的30.8%下降至18.8%，主要乃因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

於二零零九年六月三十日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為約人民幣1,442,400,000元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣1,373,000,000元)，較二零零八年十二月三十一日增加5.1%。

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。於二零零九年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣696,200,000元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣205,900,000元)。

### 借款及本集團的資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團的總借款額為約人民幣7,016,400,000元，其中約人民幣1,329,300,000元須於一年內償還，約人民幣4,828,000,000元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣859,100,000元須於五年後償還。

於二零零九年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣5,095,200,000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定期存款作抵押。

除於二零零九年六月三十日約港幣1,485,200,000元的貸款結餘以港幣計算外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計算。於二零零九年六月三十日，本集團全部借貸乃按浮動利率計息。

### 負債比率

負債比率乃按借款淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零零九年六月三十日，負債比率為65.2%(二零零八年十二月三十一日：50.3%)。截至二零零九年六月三十日止六個月的負債比率上升，主要由於繼續開發新物業項目而需持續籌集新借貸所致。因今年七月股份配售的攤銷，本集團於二零零九年六月三十日的淨資產負債比率為43.1%。

### 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值。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。

於二零零九年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持穩定，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) 於二零零九年六月三十日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣2,159,300,000元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣1,624,900,000元)。此乃就若干銀行授出的按揭額度而提供的擔保，該等按揭額度涉及為本集團部份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如未能支付款項，相關物業的可變現淨額足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日止的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 根據本集團與有關中國國土資源局所簽訂的若干土地使用權出讓合同，在本集團根據各土地使用權出讓合同全數支付土地出讓金後，本集團已按合同獲授若干土地的土地使用權。根據該等土地使用權出讓合同的條款，倘延遲支付土地出讓金超過指定時間，有關中國國土資源局可終止土地使用權出讓合同、重新處理有關土地及亦可能索取賠償。本集團已向有關中國國土資源局申請延遲支付未繳清土地出讓金。截至本公告日期，本集團並無接獲有關中國國土資源局發出有關其有意終止土地使用權出讓合同及索取賠償的通知。

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團聘用合共約1,900名僱員。截至二零零九年六月三十日止六個月，總員工成本總額為約人民幣65,000,000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的條文為香港僱員設立)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花紅及現金。

於二零零九年六月三十日，並無根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃授出、行使或取消購股權。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

## 審核委員會

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)、李嘉士先生及戴逢先生。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，其中包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報告。

## 遵守企業管治常規守則

於回顧期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

## 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二零零九年六月三十日止六個月的中期報告，並於適當時候在本公司網站公佈上述資料。

承董事會命  
合景泰富地產控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，二零零九年八月三十一日

於本公告日期，本公司之執行董事為孔健岷先生、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；獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。