

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)

截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一零年六月三十日止六個月的收入為人民幣2,342.1百萬元，較二零零九年同期增長160.1%。
- 期內母公司擁有人應佔利潤為人民幣407.3百萬元，較二零零九年同期增長140.9%。
- 期內毛利率為42.4%，較二零零九年同期的43.8%有所下降。
- 期內淨利潤率為17.4%，較二零零九年同期的18.7%有所下降。
- 期內每股盈利為人民幣14.1分，較二零零九年同期的人民幣6.5分有所增加。

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」)截至二零一零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二零零九年同期的比較數字，以及本集團於二零一零年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零零九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 | |
|--------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 4 | 2,342,132 | 900,568 |
| 銷售成本 | | <u>(1,348,587)</u> | <u>(506,043)</u> |
| 毛利 | | 993,545 | 394,525 |
| 其他收入及收益 | 4 | 28,907 | 28,061 |
| 銷售及營銷成本 | | (101,494) | (58,615) |
| 行政開支 | | (170,550) | (113,555) |
| 其他營運開支淨額 | | (760) | (747) |
| 投資物業公允值收益淨額 | | 2,292 | 32 |
| 融資成本 | 5 | (4,961) | — |
| 分佔溢利及虧損： | | | |
| 聯營公司 | | (433) | — |
| 共同控制實體 | | <u>13,705</u> | <u>30,609</u> |
| 稅前利潤 | 6 | 760,251 | 280,310 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(352,903)</u> | <u>(111,847)</u> |
| 期內利潤 | | <u>407,348</u> | <u>168,463</u> |
| 應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 407,346 | 169,108 |
| 非控股權益 | | <u>2</u> | <u>(645)</u> |
| | | <u>407,348</u> | <u>168,463</u> |
| 母公司擁有人應佔每股盈利 | | | |
| — 基本及攤薄 | 8 | <u>人民幣14.1分</u> | <u>人民幣6.5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

二零一零年

二零零九年

人民幣千元

人民幣千元

(未經審核)

(未經審核)

| | | |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 期內利潤 | 407,348 | 168,463 |
| 其他全面收入 | | |
| 換算境外業務的匯兌差額 | (127) | (22,777) |
| 分佔換算共同控制實體的其他匯兌差額 | <u>3,766</u> | <u>—</u> |
| 期內經扣除稅項後的其他全面收入 | <u>3,639</u> | <u>(22,777)</u> |
| 期內全面收入總額 | <u>410,987</u> | <u>145,686</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 410,985 | 146,351 |
| 非控股權益 | <u>2</u> | <u>(665)</u> |
| | <u>410,987</u> | <u>145,686</u> |

簡明合併財務狀況表

| | 附註 | 於 | |
|--------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 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 | | 1,141,196 | 981,508 |
| 投資物業 | | 3,485,835 | 3,501,460 |
| 土地使用權 | | 571,010 | 572,833 |
| 於聯營公司的權益 | | 1,558,642 | 1,348,990 |
| 於共同控制實體的權益 | | 1,999,386 | 1,228,036 |
| 遞延稅項資產 | | 427,684 | 398,325 |
| 長期預付款 | | 516,000 | — |
| 非流動資產總額 | | <u>9,699,753</u> | <u>8,031,152</u> |
| 流動資產 | | | |
| 在建物業 | | 14,334,408 | 13,951,102 |
| 持作銷售用途的竣工物業 | | 2,208,220 | 2,300,415 |
| 應收貿易賬款 | 10 | 73,239 | 147,413 |
| 預付款、按金及其他應收款 | | 1,353,550 | 453,039 |
| 應收共同控制實體款項 | | 47,016 | 46,999 |
| 可收回稅款 | | 85,662 | 24,492 |
| 受限制現金 | | 1,034,029 | 1,069,876 |
| 現金及現金等值物 | | 4,824,473 | 2,540,698 |
| 流動資產總額 | | <u>23,960,597</u> | <u>20,534,034</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 11 | 1,287,294 | 1,415,470 |
| 其他應付款及應計款項 | | 8,013,140 | 5,222,361 |
| 應付聯營公司款項 | | — | 129,956 |
| 付息銀行貸款 | | 2,696,062 | 2,566,628 |
| 應付稅項 | | 1,607,453 | 1,418,808 |
| 流動負債總額 | | <u>13,603,949</u> | <u>10,753,223</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>10,356,648</u> | <u>9,780,811</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>20,056,401</u> | <u>17,811,963</u> |

| | 附註 | 於 | |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 非流動負債 | | | |
| 附息銀行貸款 | | 7,782,943 | 6,078,852 |
| 遞延稅項負債 | | 608,016 | 624,788 |
| 遞延收入 | | 700,000 | 700,000 |
| 其他非流動負債 | | 300,000 | — |
| 非流動負債總額 | | <u>9,390,959</u> | <u>7,403,640</u> |
| 資產淨值 | | <u>10,665,442</u> | <u>10,408,323</u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 12 | 280,485 | 280,538 |
| 庫存股份 | | — | (3,041) |
| 儲備 | | 10,374,951 | 9,982,514 |
| 擬派末期股息 | | — | 144,658 |
| 非控股權益 | | <u>10,655,436</u> | <u>10,404,669</u> |
| | | <u>10,006</u> | <u>3,654</u> |
| 權益總額 | | <u>10,665,442</u> | <u>10,408,323</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，本公司及其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業投資、酒店營運和提供物業管理服務。

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二零一零年八月三十一日刊發。

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」編製。未經審核簡明合併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」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製之截至二零零九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

截至二零一零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則除外。所採納的會計政策與截至二零零九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二零一零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、修訂本及詮釋則除外。

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第1號（經修訂） | 首次採納香港財務報告準則 |
| 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 — 首次採納者之額外豁免 |
| 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 — 集團以現金結算之以股份基礎支付的交易 |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 企業併購 |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第39號修訂本 | 香港會計準則第39號修訂本 金融工具： 確認和計量 — 合資格對沖項目 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號 包括在香港財務報告準則的改進（於二零零八年 十月頒佈）內的香港財務報告準則第5號修訂本 | 向擁有人分派非現金資產 香港財務報告準則第5號修訂本持作銷售的非流動資產及已終止業務 — 計劃出售於附屬公司的控制權益 |
| 香港詮釋第4號（於二零零九年十二月經修訂） | 租賃 — 釐定香港土地租賃之租賃期限 |

除上述披露者外，香港會計師公會頒佈了二零零九年香港財務報告準則的改進，其載有對多項香港財務報告準則修訂本，主要旨在消除矛盾與澄清措詞。儘管各準則或詮釋均有個別過渡條文，香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號的修訂本均於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號的修訂本均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

採納該等新增詮釋及修訂本對未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響。

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 | |
|-----------------|------------------|----------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入： | | |
| 物業銷售 | 2,229,682 | 832,403 |
| 總租金收入 | 57,418 | 44,712 |
| 酒店營運收入 | 22,147 | — |
| 物業管理費 | <u>32,885</u> | <u>23,453</u> |
| | <u>2,342,132</u> | <u>900,568</u> |
| 其他收入及收益： | | |
| 出售投資物業收益／(虧損)淨額 | 334 | (1,264) |
| 銀行利息收入 | 14,069 | 1,963 |
| 匯兌淨差額 | 5,243 | 23,389 |
| 其他 | <u>9,261</u> | <u>3,973</u> |
| | <u>28,907</u> | <u>28,061</u> |

就管理而言，本集團的業務架構分為四個經營分部如下：

- (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。

截至二零一零年六月三十日止六個月的分部業績如下：

| | 物業開發 (附註) | 物業投資 | 酒店營運 | 物業管理 | 合計 |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | 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) |
| 分部收入： | | | | | |
| 對外界顧客的銷售 | <u>2,229,682</u> | <u>57,418</u> | <u>22,147</u> | <u>32,885</u> | <u>2,342,132</u> |
| 分部業績 | 815,446 | 59,047 | (984) | 7,510 | 881,019 |
| <u>對賬：</u> | | | | | |
| 利息收入及未分配收入 | | | | | 28,573 |
| 未分配開支 | | | | | (144,380) |
| 融資成本 | | | | | <u>(4,961)</u> |
| 稅前利潤 | | | | | 760,251 |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(352,903)</u> |
| 期內利潤 | | | | | <u><u>407,348</u></u> |

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) | 物業投資 | 酒店營運 | 物業管理 | 合計 |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | 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) |
| 分部收入： | | | | | |
| 對外界顧客的銷售 | <u>832,403</u> | <u>44,712</u> | <u>—</u> | <u>23,453</u> | <u>900,568</u> |
| 分部業績 | 303,854 | 42,618 | — | 3,448 | 349,920 |
| <u>對賬：</u> | | | | | |
| 利息收入及未分配收入 | | | | | 29,325 |
| 未分配開支 | | | | | (98,935) |
| 融資成本 | | | | | <u>—</u> |
| 稅前利潤 | | | | | 280,310 |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(111,847)</u> |
| 期內利潤 | | | | | <u><u>168,463</u></u> |

附註： 分部業績包括分佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損。

5. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行貸款利息 | 291,488 | 224,685 |
| 減：資本化利息 | <u>(286,527)</u> | <u>(224,685)</u> |
| | <u>4,961</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 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 物業銷售成本 | 1,327,178 | 500,658 |
| 折舊 | 15,922 | 5,734 |
| 攤銷土地使用權 | 4,938 | 1,652 |
| 減：在建資產的資本化金額 | <u>(4,230)</u> | <u>(1,343)</u> |
| | <u>708</u> | <u>309</u> |
| 出售物業、廠房及設備收益 | (195) | — |
| 僱員福利開支(不含董事薪酬)： | | |
| 工資及薪金 | 93,847 | 62,376 |
| 退休金計劃供款 | 5,284 | 2,590 |
| 以股權結算購股權開支 | <u>10,088</u> | <u>—</u> |
| | <u>109,219</u> | <u>64,966</u> |
| 減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額 | <u>(31,085)</u> | <u>(24,694)</u> |
| | <u>78,134</u> | <u>40,272</u> |

7. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期 — 中國 | | |
| 企業所得稅(「企業所得稅」) | 185,750 | 69,057 |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | <u>213,284</u> | <u>69,462</u> |
| | <u>399,034</u> | <u>138,519</u> |
| 遞延 | <u>(46,131)</u> | <u>(26,672)</u> |
| 期內總稅項開支 | <u>352,903</u> | <u>111,847</u> |

香港利得稅

由於本集團在截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須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於截至二零一零年及二零零九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、借貸成本及所有物業開發開支）。

8. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月，母公司擁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 | |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一零年 (未經審核) | 二零零九年 (未經審核) |
| 母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | 407,346 | 169,108 |
| 已發行普通股加權平均數(以千股計) | 2,893,150 | 2,593,750 |
| 每股盈利(每股人民幣分) | 14.1 | 6.5 |

就期內尚未行使之購股權，由於購股權之行使價相對本公司股份之平均市價為高，因此對每股基本盈利並沒有攤薄影響，故截至二零一零年六月三十日止六個月，每股基本盈利沒有作出任何調整。截至二零零九年六月三十日止期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利一致，此乃由於截至二零零九年六月三十日止六個月並不存在攤薄事項。

9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一零年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包含來自物業銷售的應收款及經營租賃的租金。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

| | 於 | |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 三個月內 | 50,640 | 114,644 |
| 四至六個月 | 14,761 | 12,830 |
| 七至十二個月 | 2,820 | 12,162 |
| 一年以上 | <u>5,018</u> | <u>7,777</u> |
| | <u>73,239</u> | <u>147,413</u> |

11. 應付貿易賬款

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

12. 股本

| | 普通股數目 千股 (未經審核) | 普通股面值 千港元 (未經審核) | 普通股 等價面值 人民幣千元 (未經審核) |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| 法定 | | | |
| 於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日 | <u>8,000,000</u> | <u>800,000</u> | <u>786,113</u> |
| 已發行及悉數繳足 | | | |
| 於二零一零年六月三十日 | <u>2,893,150</u> | <u>289,315</u> | <u>280,485</u> |
| 於二零零九年十二月三十一日 | <u>2,893,750</u> | <u>289,375</u> | <u>280,538</u> |

於二零零九年十二月三十一日，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）按約3,454,000港元（相等於約人民幣3,041,000元）購回合共600,000股普通股，而已付代價總額（包括交易成本）約為3,458,000港元（相等於約人民幣3,045,000元）。該等股份於二零一零年一月八日被註銷。

本公司已發行股本交易的概要載列如下：

| | 普通股數目 千股 (未經審核) | 普通股面值 千港元 (未經審核) | 普通股 等價面值 人民幣千元 (未經審核) | 股份溢價 人民幣千元 (未經審核) | 總計 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一零年一月一日及 二零零九年十二月三十一日 | 2,893,750 | 289,375 | 280,538 | 6,618,712 | 6,899,250 |
| 股份註銷 | <u>(600)</u> | <u>(60)</u> | <u>(53)</u> | <u>(2,988)</u> | <u>(3,041)</u> |
| 於二零一零年六月三十日 | <u>2,893,150</u> | <u>289,315</u> | <u>280,485</u> | <u>6,615,724</u> | <u>6,896,209</u> |

13. 報告期後事項

(i) 優先票據發行

於二零一零年八月十一日，本公司及其若干向本公司提供擔保的附屬公司與Morgan Stanley & Co. International plc及渣打銀行就發行於二零一七年期到本金總額250,000,000美元之本公司12.50%優先票據（「該等票據」）訂立購買協議。該等票據已於二零一零年八月十九日在新加坡證券交易所有限公司上市及報價，本公司已收取所得款項淨額約245,243,000美元。資料詳情分別載於本公司日期為二零一零年八月三日、二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的公告內。

(ii) 投資於在中國天津的合營企業

於二零一零年八月二十五日，本公司通過其一間間接全資附屬公司與雅居樂地產控股有限公司、廣州富力地產股份有限公司和世茂房地產控股有限公司各自間接全資附屬公司訂立協議，內容有關四方共同成立一間合營企業以在將來合作開發一項位於中國天津的物業。資料詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日的公告內。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一零年上半年，中國房地產市場進入調控期。中國政府在二零一零年一月發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定第二套購房首付比例提高至40.0%，抑制投資投機性購房需求。於二零一零年三月及四月再次出台樓市新政，銀行有權暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款，並提高土地出讓金繳付比率、打擊囤地行為，以嚴厲遏制部分地區樓價過快增長。上述政策的出台使得全國各地城市銷量受挫，出現銷量大幅回落的市況，消費者觀望情緒加重。

管理層認為，市場調控是行業趨於健康、完善發展的必然要求，同時也提供機會給企業進行自身調整。本集團始終積極關注並主動作出快速調整以適應市場變化。在逆市時期本集團加倍注重控制成本、把控開發節點、維持審慎的財務紀律、強化高效信息化管理、提升員工質素，通過上述多方面的自身建設以期不斷提升企業內部運營水平，提升化解市場風險的能力，更好應對市場挑戰。

業務回顧

自二零零九年全面推售廣州以外區域之項目實現成功，二零一零年上半年是本集團持續深拓、鞏固廣州以外區域市場份額的重要年度。儘管市場環境自二零一零年四月中旬急轉直下，但由於本集團自年初已主動加快推售項目的節奏，在調控期前夕已順利完成部分新項目及新產品的推售，因此在報告期內依然錄得理想的預售成績。回顧期內，累計實現預售金額達約人民幣65億元，預售面積約550,000平方米，預售金額及預售面積較二零零九年同期分別增長116.7%及36.1%。

截至二零一零年六月三十日止，本集團共有17個項目處於發展階段。二零一零年三月下旬，本集團推出位於廣州增城的大型綜合性項目譽山國際，憑籍前瞻的規劃配套及產品設計，首期別墅產品一推出即引起熱烈的市場反響。於回顧期內本集團還相繼推出其他現有項目的新期數，如推出成都高端住宅項目譽峰的帶室內泳池的特色單位，廣州科匯

金谷的低密度獨棟冠名寫字樓，蘇州峰匯國際的高層住宅，北京香悅四季的低密度洋房等。上述新期數的推售獲得消費者的充分認可，錄得持續穩定的銷售佳績。

延續二零零九年於外區域的良好發展勢頭，同時本集團持續在外區域用心深耕，受惠於上述內外因素之利，蘇州、成都、北京的項目在當地市場均獲良好口碑，市場份額逐步提升，同時本集團在外區域的品牌影響力及市場份額均得到有力鞏固。本集團將不斷加強外區域整體業務建設，穩步開拓已進駐之區域及周邊市場。

投資物業

截至二零一零年六月三十日，本集團主要投資物業之一的國際金融廣場（「IFP」），出租率達95.0%以上，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區寫字樓市場租金最高的超甲級寫字樓。

酒店物業及服務式公寓

福朋喜來登酒店自二零零九年九月開業以來，運營進程順利，酒店收益逐步提升。而本集團旗下的W酒店 — 中國國內首家W酒店及W公寓，及花都喜來登度假酒店，已在建設中，預期兩間酒店及出租的W公寓均將於不久的將來開始運營。

市場展望

儘管二零一零年上半年房地產市場暫時步入調控期，隨著中國經濟的穩步蓬勃發展，居民購買力的增加，消費者對住宅物業的自住需求及改善性需求是剛性存在的，行業的理性調整及消費者的信心復甦需要一個過程。

本集團始終關注未來市場走勢並持積極理性的態度，計劃於二零一零年下半年推出位於蘇州吳中區的全新住宅項目蘇州領峰及現有項目的新期數，包括廣州譽山國際的高層洋房，北京香悅四季的二期別墅，科滙金谷的服務式公寓等。本集團將秉承「以心築家，創建未來」的理念，充分發揮土地價值，致力打造理想居所，為未來業績的穩步增長付出加倍努力。

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。

二零一零年上半年的收入約人民幣2,342.1百萬元，較二零零九年同期約人民幣900.6百萬元大幅增加160.1%，此乃主要由於二零一零年上半年物業銷售的已交付總建築樓面面積(「總建築面積」)錄得增加所致。

截至二零一零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為約人民幣2,229.7百萬元、人民幣57.4百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣32.9百萬元。

物業開發

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業開發的收入約達人民幣2,229.7百萬元，較二零零九年同期約人民幣832.4百萬元增加167.9%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零九年上半年的109,594平方米，增加123.5%至二零一零年上半年的244,969平方米。已交付的總建築面積增加，主因是二零一零年上半年交付的項目增加，再加上市場環境受二零零八年第四季全球經濟危機影響而驟降後開始呈復甦勢頭。

此外，收入增加也歸因於本集團已確認物業平均售價上升。已確認物業平均售價由二零零九年上半年每平方米人民幣7,595元升至二零一零年上半年每平方米人民幣9,102元，反映出上述市場環境轉佳。

物業投資

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣57.4百萬元，較二零零九年同期約人民幣44.7百萬元增加28.4%，主要由於IFP在回顧期間的已出租總建築面積增加所致。

酒店營運

二零零九年九月，廣州東圃合景福朋喜來登酒店已展開試業。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得酒店營運收入約人民幣22.1百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

提供物業管理服務

截至二零一零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32.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣23.5百萬元增加40.0%，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。銷售成本以物業銷售的成本為主，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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，銷售成本為約人民幣1,348.6百萬元，較二零零九年同期約人民幣506.0百萬元增加166.5%，主因是物業銷售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二零零九年六月三十日止六個月的人民幣862元，升至二零一零年同期的人民幣1,779元，主要由於二零一零年首六個月交付新項目的比重較高，而該等新項目早於二零零七年取得土地使用權，惟土地成本相對較高。

於兩段比較期間，每平方米的建築成本相若。

毛利

截至二零一零年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣993.5百萬元，較二零零九年同期約人民幣394.5百萬元升151.8%。毛利上升主要由於二零一零年上半年的收入上升所致。誠如上文所討論，於二零一零年首六個月，儘管本集團錄得物業的已確認平均售價上升，然而該影響因每平方米土地成本增長而抵銷。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的毛利率維持較平穩水平42.4%，而二零零九年同期則為43.8%。

其他收入及收益

截至二零一零年六月三十日止六個月，其他收入及收益約達人民幣28.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣28.1百萬元增加2.8%，主要包括利息收入約人民幣14.1百萬元及淨匯兌收益約人民幣5.2百萬元。

銷售及營銷成本

截至二零一零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101.5百萬元，較二零零九年同期約人民幣58.6百萬元升73.2%，主要由於本集團旗下成都的疊翠峰、成都譽峰及萬景峰、蘇州的晶藍上城及峰匯國際、北京的香悅四季、以及廣州的科匯金谷及譽山國際等新項目的廣告宣傳增加，令廣告開支由二零零九年上半年約人民幣42.1百萬元，增加60.3%至二零一零年同期約人民幣67.5百萬元。

行政開支

本集團行政開支由截至二零零九年六月三十日止六個月約人民幣113.6百萬元，增加50.2%至二零一零年同期約人民幣170.6百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因

此增聘人才以作迅速發展所致。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，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。廣州東圃合景福朋喜來登酒店於二零零九年九月開業及銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令截至二零一零年六月三十日止六個月的開支上升。

其他營運開支淨額

本集團二零一零年上半年的其他營運開支與二零零九年同期相若，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淨額

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，因此本集團於二零一零年上半年並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零一零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2.3百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約人民幣32,000元)。

融資成本

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團融資成本為約人民幣5.0百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)，乃有關公司貸款的借貸成本。由於該等貸款並不作為項目開發，該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

截至二零一零年六月三十日止六個月，所得稅開支為約人民幣352.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣111.8百萬元增加215.7%，主要由於二零一零年首六個月母公司擁有人應佔利潤上升，以及物業銷售增長而令土地增值稅撥備增加所致。

母公司擁有人應佔利潤

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團母公司擁有人應佔利潤為約人民幣407.3百萬元，較二零零九年同期約人民幣169.1百萬元增加140.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零零九年同期的18.7%下降至17.4%，主要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

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣5,858.5百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣3,610.6百萬元)，較二零零九年十二月三十一日增加62.3%。

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。於二零一零年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,034.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,069.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團的總銀行貸款額為約人民幣10,479.0百萬元，其中約人民幣2,696.1百萬元須於一年內償還，約人民幣7,020.0百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣762.9百萬元須於五年後償還。

於二零一零年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣8,721.6百萬元之物業、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。

除於二零一零年六月三十日總值約1,101.6百萬港元的若干貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一零年六月三十日，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總銀行貸款扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零一零年六月三十日，負債比率為43.3%(二零零九年十二月三十一日：48.4%)。截至二零一零年六月三十日止六個月，負債比率有所改善，主要由於截至二零一零年六月三十日止六個月的預售所得款項增加所致。

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。

於二零一零年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，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) 於二零一零年六月三十日，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5,669.8百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣4,067.1百萬元)。此乃就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，於二零一零年六月三十日及二零零九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) 於二零一零年六月三十日，本集團就位於中國廣州之增城項目的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

(iii) 於二零一零年六月三十日，本集團就共同控制實體之銀行貸款限額為約人民幣200.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：無)提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團僱用總數約2,600名僱員。截至二零一零年六月三十日止六個月，總員工成本為約人民幣109.2百萬元。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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司於二零一零年三月三十日向本集團若干僱員授出8,000,000份購股權，行使價為每股5.67港元。於二零一零年六月三十日，已授出的購股權為16,457,000份。於批准該未經審核簡明合併中期財務資料日期，承授人並無行使或本公司並無註銷任何購股權。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零九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，其中包括審閱截至二零一零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。

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)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二零一零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，二零一零年八月三十一日

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、何偉志先生及余耀勝先生；獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。