

本公佈並不構成於美國或其他司法權區有關出售或勸誘購買任何證券的要約，倘根據任何該等司法權區證券法例未進行登記或批准而於上述地區進行該要約、勸誘或發售乃屬不合法。未有辦理註冊手續或未獲辦理註冊手續適用豁免前，證券不得在美國提呈或發售。於美國進行任何公開之證券發售均會以招股章程形式進行。該招股章程載有有關本公司發售及其管理層以及財務報表之詳細資料。合景泰富地產控股有限公司將不會在美國進行證券公開發售。

本公佈載述有關物業發展計劃及其機會以及業務展望之本集團目標及期望之若干推測及前瞻性陳述。此等前瞻性陳述不能擔保本集團之未來業績，並受使實際業績及本公司計劃及目標與前瞻性陳述中表述之內容出現重大差異之因素所限，包括(但不限於)中國經濟及房地產市場的不利變動；住宅及商業物業定價及供給波動；建築業績及其他承建商；及競爭以及本集團產品的競價壓力。本集團不負責更新或修訂前瞻性陳述以反映未來事宜或情況。



**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)

**截至二零零七年六月三十日止六個月的中期業績公佈**

**摘要**

- 截至二零零七年六月三十日止六個月，收入為人民幣104,700,000元，較二零零六年同期下降79.4%。
- 股權持有人應佔利潤為人民幣114,100,000元，較二零零六年同期增長17.7%。
- 期內毛利率為57.8%，較二零零六年同期28.7%有所增長。
- 期內淨利潤率為109.0%，較二零零六年同期的19.1%大幅增長。
- 截至二零零七年六月三十日止六個月每股盈利為人民幣6.1分。

## 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」)截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併收益表連同二零零六年同期的比較數字，以及本集團於二零零七年六月三十日的未經審核簡明合併資產負債表連同二零零六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	
		二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	104,651	507,228
銷售成本		(44,154)	(361,866)
毛利		60,497	145,362
其他收入及收益	3	97,608	7,034
銷售及營銷成本		(28,643)	(15,942)
行政開支		(59,566)	(25,816)
其他營運開支淨額		(529)	(500)
投資物業公允值收益		81,177	60,853
融資成本	4	(14,881)	(1,371)
分佔共同控制實體損益		(9)	(13)
稅前利潤	5	135,654	169,607
稅項	6	(21,581)	(72,693)
期內利潤		114,073	96,914
應佔：			
股權持有人		114,073	96,914
少數股東權益		—	—
		114,073	96,914
每股盈利－基本	7	人民幣 6.1 分	不適用
股息	8	—	—

## 簡明合併資產負債表

	附註	於 二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零零六年 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		723,507	557,349
投資物業		589,787	531,545
土地使用權		352,741	290,836
於共同控制實體的權益		3,932	3,941
遞延稅項資產		39,707	31,933
非流動資產總額		<u>1,709,674</u>	<u>1,415,604</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		4,584,406	1,815,109
持作銷售用途的竣工物業		3,458	8,948
應收貿易賬款	10	13,259	3,042
預付款、按金及其他應收款		197,725	74,816
應收董事款項		-	77,428
可收回稅款		9,301	5,051
受限制現金		219,447	202,432
現金及現金等值物		699,885	803,904
流動資產總額		<u>5,727,481</u>	<u>2,990,730</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	1,079,174	98,501
其他應付款及應計款項		1,915,288	568,933
付息銀行貸款		819,525	1,127,108
應付共同控制實體款項		12,999	12,999
應付關連公司款項		-	168,778
應付稅項		114,395	136,103
流動負債總額		<u>3,941,381</u>	<u>2,112,422</u>
流動資產淨值		<u>1,786,100</u>	<u>878,308</u>
總資產減流動負債		<u>3,495,774</u>	<u>2,293,912</u>

## 簡明合併資產負債表(續)

		於	
	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款		2,269,858	1,190,850
遞延稅項負債		104,228	116,035
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		2,374,086	1,306,885
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,121,688	987,027
		<hr/>	<hr/>
<b>權益</b>			
已發行股本	12	184,241	—
儲備		935,797	987,027
		<hr/>	<hr/>
		1,120,038	987,027
少數股東權益		1,650	—
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,121,688	987,027
		<hr/>	<hr/>

附註：

### 1. 一般資料

合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)於二零零六年七月二十八日根據開曼群島法例公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

為籌備在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本集團進行了重組(「重組」)。重組的有關細節已於日期為二零零七年六月十八日的本公司招股章程(「招股章程」)中披露。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。期內，本公司業務為投資控股，且本公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業投資及物業管理。

本公司股份於二零零七年七月三日在聯交所主板上市。

未經審核中期財務資料已經本公司審核委員會覽閱並經董事會批准於二零零七年九月二十一日刊發。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

未經審核中期財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務報告應與招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱覽。

截至二零零六年六月三十日止六個月未經審核中期財務資料乃根據香港會計師公會頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併賬目的合併會計處理」所述的合併會計原則編製，尤如現時集團架構已於截至二零零六年六月三十日止六個月或各實體各自的註冊成立／成立日期（以較短期間為準）已經存在。就期內向第三方收購（或出售）的公司而言，將由有關收購（出售）當日起計入（或不計入）本集團的中期財務資料。

### 2.2 會計政策

未經審核中期財務資料乃按歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允值計算。所採用的會計政策與招股章程內所述截至二零零六年十二月三十一日止本集團年度經審核財務報表所採用者一致，惟已採用下列與本集團營運相關且在本期財務報表中首次採用的香港財務報告準則的新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號修訂版	財務報表的呈報：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號 <i>惡性通貨膨脹經濟中的財務報告規定的重報方法</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	嵌入衍生工具的重估
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告與減值

本集團已評估採用上述新訂準則、修訂及詮釋的影響，並認為對本集團的業績和財務狀況並無重大影響。

*尚未生效且本集團並無採納的準則及詮釋*

本集團並未提前採納下列已頒布但尚未生效之新訂／經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第23號修訂版	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫務股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

管理層正在評估有關影響，但尚未能判斷對本集團經營業績以及財務狀況的影響。

### 3. 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	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	99,674	503,920
總租金收入	1,623	1,265
物業管理費	3,354	2,043
	<u>104,651</u>	<u>507,228</u>
其他收入及收益		
出售投資物業收益	8,305	5,606
銀行利息收入	65,662	837
其他	23,641	591
	<u>97,608</u>	<u>7,034</u>

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理。本集團於本期間內經營的物業發展項目均位於中國。因此，並無呈列地區分部的分部分析。

截至二零零七年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 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)
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>99,674</u>	<u>1,623</u>	<u>3,354</u>	<u>104,651</u>
分部業績	<u>32,567</u>	<u>87,371</u>	<u>869</u>	<u>120,807</u>
利息收入及未分配收入				89,303
未分配開支				(59,566)
融資成本				(14,881)
分佔共同控制實體損益				(9)
稅前利潤				<u>135,654</u>
稅項				(21,581)
期內利潤				<u>114,073</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 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)
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>503,920</u>	<u>1,265</u>	<u>2,043</u>	<u>507,228</u>
分部業績	<u>128,183</u>	<u>67,168</u>	<u>28</u>	195,379
利息收入及未分配收入				1,428
未分配開支				(25,816)
融資成本				(1,371)
分佔共同控制實體損益				(13)
稅前利潤				169,607
稅項				(72,693)
期內利潤				<u>96,914</u>

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款的利息	<b>102,822</b>	43,818
應付關連公司款項的利息	<u>245</u>	<u>4,688</u>
利息總額	<b>103,067</b>	48,506
減：資本化利息	<b>(88,186)</b>	(47,135)
	<u><b>14,881</b></u>	<u>1,371</u>

#### 5. 稅前利潤

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團稅前利潤乃經扣除已售物業成本人民幣43,226,000元（截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣360,915,000元）、折舊人民幣2,649,000元（截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣1,404,000元）及土地使用權攤銷人民幣54,000元（截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣54,000元）後而達致。

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
即期		
中國企業所得稅	20,587	42,001
土地增值稅	20,575	23,773
遞延	(19,581)	6,919
期內總稅項開支	<u>21,581</u>	<u>72,693</u>

### 香港利得稅

由於本集團在截至二零零七年及二零零六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

中國業務的中國企業所得稅已根據各截至二零零七年及二零零六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。

根據於二零零七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業的企業所得稅率將改為劃一稅率25%，自二零零八年一月一日起生效。因此，所有在中國註冊成立的本公司附屬公司的企業所得稅率將從33%降為25%，由二零零八年一月一日起生效。稅率變動引致的遞延稅資產及負債之賬面值變動反映在本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務資料內。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地增值按累進稅率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)。

## 7. 每股盈利

截至二零零七年六月三十日止六個月，股權持有人應佔每股盈利計算方式如下：

股權持有人應佔利潤(人民幣千元)	114,073
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,875,000
每股盈利(每股人民幣分)	6.1

期內的已發行普通股加權平均數為1,875,000,000，乃經計及資本化發行1,874,998,000股普通股，該等普通股被視為在所呈列的整個會計期間經已發行。

由於於截至二零零七年六月三十日止六個月期間無攤薄事項，該期間之每股攤薄盈利未予披露。



由於上述附註2.1中披露的重組及按合併基準編製業績使載列每股盈利資料不具意義，故截至二零零六年六月三十日止六個月並無呈列每股盈利的資料。

## 8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零零七年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零六年六月三十日止六個月：零)。

## 9. 資本支出

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團分別收購人民幣168,807,000元及人民幣61,959,000元(截至二零零六年六月三十日止六個月：分別為人民幣118,844,000元及人民幣1,354,000元)的物業、廠房及設備以及土地使用權。

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要來自物業銷售。買家須根據相關買賣協議的條款就已售物業支付代價。應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	10,245	1,277
四至六個月	2,824	750
七至十二個月	190	460
一年以上	—	555
	<u>13,259</u>	<u>3,042</u>

## 11. 應付貿易賬款

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日，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	普通股面值 千港元	普通股 面值的等值 人民幣千元
<b>法定</b>			
於註冊成立時每股面值 0.10 港元的普通股	3,800,000	380	390
法定股本增加	7,996,200,000	799,620	785,723
	<u>8,000,000,000</u>	<u>800,000</u>	<u>786,113</u>
<b>已發行及繳足股款</b>			
於二零零六年七月二十八日 (註冊成立時)	1	—	—
發行每股面值0.10 港元的股份	1,999	—	—
	<u>2,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日 資本化發行	1,874,998,000	187,500	184,241
	<u>1,875,000,000</u>	<u>187,500</u>	<u>184,241</u>

## 13. 結算日後事項

於二零零七年七月三日，本公司透過全球發售及使其股份於聯交所主板上市以每股7.28港元發行625,000,000股每股面值0.10港元之新普通股，並籌得所得款項總額約4,550,000,000港元。此外，根據行使之超額配股權，於二零零七年七月九日以每股7.28港元額外發行93,750,000股每股面值0.10港元之新普通股，並籌得所得款項總額約682,500,000港元。

## 管理層討論及分析

### 公司回顧

二零零七年對於本公司而言為十分重要的一年，本公司於二零零七年七月三日在香港聯合交易所成功上市，上市不僅為本公司提供資金以供進一步發展，亦標誌著本公司進軍國際資本市場取得成功，從而帶領本公司邁進新紀元。香港公開發售獲得227倍的超額認購。

本公司透過其上市籌集所得款項總額約5,232,500,000港元，進一步加強了本集團的經濟實力，並進一步加快本公司日後業務增長及持續增加土地儲備。

### 市場回顧

二零零七年上半年，中國經濟繼續保持穩步的增長，國內生產總值增長率約為11.5%。於二零零七年下半年，中國經濟預期將維持穩定增長。

二零零七年上半年，為促進房地產市場的健康發展，中國國務院發布了旨在穩定房地產市場和價格的土地增值稅清算管理措施。政府指出該等宏觀措施的頒布和實施，預期將為中國房地產市場持續穩定的發展營造一個健康的市場環境。

### 業務回顧

本集團的物業開發主要位於中國廣州、蘇州和成都。於年初，本集團在開發中之總建築面積（「總建築面積」）約1,495,000平方米，其中約330,000平方米預期將於下半年按計劃完成並交付。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團新增在在開發中之總建築面積約1,760,000平方米，於二零零七年六月三十日，本集團共有發展中項目18個（包括投資物業），其中16個位於廣州及2個位於蘇州。於二零零七年七月，本集團訂立土地出讓合同以合共約人民幣3,622,800,000元之成本購入位於四川成都的地塊，其估計總建築面積為合共723,000平方米。本集團擬於該等地塊開發住宅、超甲級寫字樓、商場、停車位及五星級酒店。該等在建項目預期總建築面積約3,978,000平方米。

## 發展中物業

### 二零零七年下半年將落成的物業

根據現有的興建計劃，預期於二零零七年下半年全部落成的項目為3個，另有部分落成的項目2個。

項目名稱	可售面積約數 合計 (千平方米)	本集團 所佔權益
譽峰	106	100%
領匯創展商業中心	40	100%
朗悅君庭一期	90	100%
峰境園一期	61	100%
馬鞍山一號	33	100%
	<hr/>	<hr/>
預期於二零零七年下半年完工之總建築面積	330	100%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 預售物業

於二零零七年六月三十日，根據本集團內部記錄，本集團按與其客戶簽訂的預售協議計算的合同總額為人民幣1,938,700,000元，較二零零六年六月三十日增長204.2%。該等合同銷售額與本集團銷售目標一致，且董事相信本集團能夠完成二零零七年銷售目標。根據本集團會計政策，於客戶已悉數支付購買價及預售物業已完工並交付予該等客戶後，合同銷售額將被確認為收入。

### 投資物業

本集團開發寫字樓、零售商舖及停車位用於租賃及／或資本增值。於二零零七年七月，本集團主要投資物業之一IFP已竣工，其包括約91,000平方米可租賃總建築面積的寫字樓物業。

### 酒店物業及服務式公寓

#### 廣州

W廣州酒店及服務式公寓、喜來登度假酒店及福朋酒店(喜來登酒店管理)已開始動工興建。本集團已與Starwood Group之相關附屬公司訂立三份經營協議以經營該等酒店及相關服務式公寓，為期十至十五年。

W廣州酒店及服務式公寓預期設有320個酒店房間及150套公寓。該酒店之地基於二零零七年六月底開始施工，並預期將於二零零九年十月開始運營。

喜來登度假酒店預期設有97個別墅式酒店房間。於二零零七年六月底，該酒店的客房別墅已有70%完成封頂工程，本集團預期該酒店將於二零零八年十月開始運營。

福朋酒店(喜來登酒店管理)預期設有310個酒店客房。該酒店已於二零零七年六月底完成封頂工程，並預期將於二零零八年十月開始運營。

## 成都

本集團位於成都高新區的五星級酒店將於二零零八年開始動工興建，目前處於前期規劃方案階段，並預計於二零一零年完工並投入運營。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後的所得款項總額、(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、物業投資及物業管理。

於二零零七年上半年，收入由二零零六年同期的約人民幣507,200,000元下降79.4%至約人民幣104,700,000元，此乃主要由於二零零七年已售總建築面積減少所致。收入下降由本集團已售物業的平均已變現售價、來自本集團物業投資分部經常性收益的收入及本集團物業管理分部收入的增長而部分抵銷。

截至二零零七年六月三十日止六個月，物業開發、物業投資及物業管理的收入分別為人民幣99,700,000元、人民幣1,600,000元及人民幣3,400,000元。

### 物業開發

截至二零零七年六月三十日止六個月，物業開發收入由二零零六年同期的約人民幣503,900,000元下降80.2%至約人民幣99,700,000元，此乃主要由於已售總建築面積較二零零六年同期的97,655.3平方米下降95.0%至二零零七年上半年的4,910.5平方米所致。已售總建築面積減少乃主要由於有些新物業開發項目於截至二零零七年六月三十日止六個月正在建設且部份該等新物業開發項目預期將於二零零七年下半年完工並交付所致。於二零零七年上半年，已確認物業平均售價由二零零六年同期的每平方米人民幣5,160元升至每平方米人民幣20,298元。平均售價出現重大增長乃由於本期間銷售額主要包括商業物業，而去年同期銷售額則主要包括住宅單位。

## 物業投資

截至二零零七年六月三十日止六個月，物業投資收入由二零零六年同期的約人民幣1,300,000元增長23.1%至約人民幣1,600,000元，此乃主要由於二零零七年已出租的租賃物業數目增加所致。

## 物業管理

物業管理收入由二零零六年同期的約人民幣2,000,000元增長70.0%至截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣3,400,000元，此乃主要由於所管理的物業數目增加所致。

## 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。

銷售成本由二零零六年同期的約人民幣361,900,000元下降87.8%至截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣44,200,000元。銷售成本下降與二零零七年上半年已售總建築面積減少一致。

## 毛利

雖然本集團毛利由截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣145,400,000元下降58.4%至二零零七年同期的約人民幣60,500,000元，但毛利率則由二零零六年同期的28.7%增至截至二零零七年六月三十日止六個月的57.8%。毛利率增長主要由於物業平均售價較二零零六年同期的每平方米人民幣5,160元升至截至二零零七年六月三十日止六個月的每平方米人民幣20,298元所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零零六年同期的約人民幣7,000,000元增長1,294.3%至截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣97,600,000元，此乃主要由於出售投資物業收益人民幣8,300,000元、補貼收入人民幣7,900,000元、兌換收益淨額人民幣12,800,000元及與本集團於首次公開發售收取的超額認購款項而獲得約人民幣61,500,000元的利息收入所致。

出售投資物業收益由二零零六年同期的約人民幣5,600,000元增長48.2%至截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣8,300,000元，其主要涉及出售位於疊彩園、盈彩美居及菁品園的零售商舖單位及停車位，此乃由於已售總建築面積由二零零六年同期的1,699.8平方米增長37.8%至二零零七年上半年的2,342.1平方米所致。物業平均售價增長亦帶來額外出售投資物業收益。

### 銷售及營銷成本

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團銷售及營銷成本由二零零六年同期的約人民幣15,900,000元增長79.9%至約人民幣28,600,000元，此乃主要由於於二零零七年上半年本集團IFP、譽峰、峰境園、馬鞍山雅苑、朗悅君庭及領匯創展商業中心的廣告增加，而致使廣告費用由二零零六年六月三十日止六個月的約人民幣11,600,000元增長87.9%至二零零七年同期的約人民幣21,800,000元。此外，增加銷售及市場推廣人員亦使期內銷售及市場推廣成本增加。

### 行政開支

本集團行政開支由截至二零零六年六月三十日止六個月的約人民幣25,800,000元增長131.0%至二零零七年同期的約人民幣59,600,000元，此乃主要由於與本集團上市有關的開支約人民幣20,900,000元已於期內在本集團合併收益表內扣除所致。此外，本集團新招聘了大量人才，以滿足本集團於上市以及上市後迅速發展的需要亦使行政開支增加。

### 其他營運開支淨額

本集團其他營運開支於期內及二零零六年同期保持平穩。其他營運開支的主要因素與本集團住宅開發項目的設施(如會所及膳食設施)的營運成本有關。

### 投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由截至二零零六年六月三十日止六個月的約人民幣60,900,000元增長33.3%至二零零七年同期的約人民幣81,200,000元，此乃主要由於位於廣州之物業整體升值所致。

### 財務費用

本集團財務費用由二零零六年六月三十日止六個月的約人民幣1,400,000元增長964.3%至截至二零零七年同期的約人民幣14,900,000元，此乃主要反映支付本金總額為600,000,000港元之新貸款之利息。

## 稅項

稅項由截至二零零六年六月三十日止六個月的約人民幣72,700,000元下降70.3%至二零零七年同期約人民幣21,600,000元，此乃主要由於截至二零零七年六月三十日止六個月預期撇減企業所得稅稅率由現行的33%減至二零零八年的25%引致的遞延稅項資產及負債之賬面值變動以及應課稅溢利減少所致。

## 股權持有人應佔利潤

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的股權持有人應佔利潤由截至二零零六年同期的約人民幣96,900,000元增長17.7%至約人民幣114,100,000元。該淨利潤率由截至二零零六年六月三十日止六個月的19.1%升至截至二零零七年同期的109.0%，此乃由於上述因素的累計影響所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零零七年六月三十日，本集團現金及銀行存款的賬面值約為人民幣919,300,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣1,006,300,000元），較二零零六年十二月三十一日下降8.6%。

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。於二零零七年六月三十日，受限制現金的賬面值約為人民幣219,400,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣202,400,000元）。

### 借款及集團資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團的總借款額約為人民幣3,089,400,000元，其中約人民幣819,500,000元須於一年內償還，約人民幣1,907,600,000元須於二年至五年內償還，及約人民幣362,300,000元須於五年後償還。

於二零零七年六月三十日，本集團銀行貸款約人民幣2,799,900,000元乃以本集團賬面總值約人民幣1,750,400,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及本集團的在建物業作抵押。

除於二零零七年六月三十日之1,451,900,000港元有抵押貸款結餘以港元呈列外，本集團全部銀行貸款之賬面值乃以人民幣呈列。於二零零七年六月三十日，本集團借貸約人民幣1,674,700,000元乃按定息計算。



## 負債比率

負債比率按借款淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零零七年六月三十日，負債比率為193.7%(二零零六年十二月三十一日：132.9%)。於截至二零零七年六月三十日止六個月的負債比率增長乃主要由於新項目發展而引致持續籌集新借貸所致。

## 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分的收益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外幣，包括美元及港元。

在二零零七年上半年，儘管人民幣兌換美元及港元的匯率上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

## 或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團有就若干買家之按揭融資而提供擔保的約人民幣842,900,000元(二零零六年十二月三十一日：約人民幣340,800,000元)或然負債，其為本集團就若干銀行授出之按揭融資而為若干物業買家之按揭貸款提供之擔保。根據擔保之條款，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，而本集團有權收取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開始，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公允值並不重大，而董事會認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金、累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

## 員工

於二零零七年六月三十日，本集團僱用總數1,008名僱員。於截至二零零七年六月三十日止六個月，產生的員工成本總額約為人民幣26,700,000元。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金作為對僱員之獎勵。

本公司於二零零七年六月十一日採納一項購股權計劃，其詳情載於招股章程內。於二零零七年六月三十日，並無根據該購股權計劃授出購股權。

## 展望

展望未來，合景泰富地產控股有限公司將繼續發揮其競爭優勢，策略性地挑選房地產項目位置，將成功的模式複製至廣東省及省外。本公司秉承「構築卓越，創建無限」的精神，致力於為股東帶來理想的回報。

董事會有信心於二零零七年實現本集團之業績。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零零六年六月三十日止六個月：零）。

## 審核委員會

本公司已於二零零七年六月成立審核委員會，並制定符合上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監管本集團的財務報告程序及內部監控系統，並向董事會提供建議及意見。

本公司審核委員會由獨立非執行董事李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生組成。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，其中包括審閱截止二零零七年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報告。

## 企業管治

由於本公司直至二零零七年七月三日才在聯交所主板上市，故於回顧期內，企業管治守則並不適用於本公司。

然而，概無本公司董事知悉任何資料合理顯示本公司或其任何董事於二零零七年七月三日（即本公司上市的日期）至本公佈日期期間任何時間並無妥為遵守企業管治守則。

## 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。本公司在作出明確查詢後，已確認自本公司上市起全體董事均一直遵守上市規則附錄十所訂明的標準守則所載的規定準則。

## 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。本公司於本公司上市前並無擁有任何上市證券。

## 刊發中期業績及中期報告

此中期業績公佈於本公司的網站 ([www.kwgproperty.cn](http://www.kwgproperty.cn)) 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止二零零七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  
主席  
孔健岷

香港，二零零七年九月二十一日

於本公佈刊發日期，執行董事為孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生及李建明先生。獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。