

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一一年六月三十日止六個月的收入為人民幣5,142.6百萬元，較二零一零年同期增長119.6%。
- 期內母公司擁有人應佔利潤為人民幣930.7百萬元，較二零一零年同期增長128.5%。
- 期內毛利率為44.3%，較二零一零年同期的42.4%有所增長。
- 期內淨利潤率為18.1%，較二零一零年同期的17.4%有所增長。
- 期內每股盈利為人民幣32.2分，較二零一零年同期的人民幣14.1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」)截至二零一一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二零一零年同期的比較數字，以及本集團於二零一一年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一零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	
		二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,142,556	2,342,132
銷售成本		(2,864,293)	(1,348,587)
毛利		2,278,263	993,545
其他收入及收益	4	47,559	28,907
銷售及營銷成本		(106,909)	(101,494)
行政開支		(245,162)	(170,550)
其他營運開支淨額		(530)	(760)
投資物業公允值收益淨額		3,530	2,292
融資成本	5	(91,458)	(4,961)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(3,675)	(433)
共同控制實體		(172)	13,705
稅前利潤	6	1,881,446	760,251
所得稅開支	7	(950,802)	(352,903)
期內利潤		930,644	407,348
應佔：			
母公司擁有人		930,659	407,346
非控股權益		(15)	2
母公司擁有人應佔每股盈利		930,644	407,348
— 基本及攤薄	8	人民幣32.2分	人民幣14.1分

期內擬派股息，詳情於附註9披露。

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	930,644	407,348
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	43,190	(127)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	16,271	—
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	8,791	3,766
期內經扣除稅項後的其他全面收入	68,252	3,639
期內全面收入總額	998,896	410,987
應佔：		
母公司擁有人	998,911	410,985
非控股權益	(15)	2
	998,896	410,987

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 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		1,508,714	1,343,901
投資物業		3,460,944	3,461,980
土地使用權		920,755	866,274
於聯營公司的權益		3,345,260	3,403,588
於共同控制實體的權益		6,403,460	5,434,914
遞延稅項資產		769,648	603,560
非流動資產總額		<u>16,408,781</u>	<u>15,114,217</u>
流動資產			
在建物業		15,810,729	13,730,027
持作銷售用途的竣工物業		1,923,434	2,553,758
應收貿易賬款	10	51,644	47,687
預付款、按金及其他應收款		1,803,308	1,679,437
應收共同控制實體款項		43,691	46,155
可收回稅款		103,448	59,450
受限制現金		1,396,557	1,527,992
現金及現金等值物		5,053,647	5,275,609
流動資產總額		<u>26,186,458</u>	<u>24,920,115</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	2,174,898	1,670,898
其他應付款及應計款項		8,742,059	8,745,262
應付聯營公司款項		613,274	442,382
應付共同控制實體款項		716,686	73,454
附息銀行及其他借貸		2,704,587	2,281,674
應付稅項		2,743,455	2,217,971
流動負債總額		<u>17,694,959</u>	<u>15,431,641</u>
流動資產淨值		<u>8,491,499</u>	<u>9,488,474</u>
資產總額減流動負債		<u>24,900,280</u>	<u>24,602,691</u>

	於	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 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	11,199,477	10,049,956
遞延稅項負債	716,509	669,168
遞延收入	700,000	700,000
其他非流動負債	—	1,589,295
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	12,615,986	13,008,419
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	12,284,294	11,594,272
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	280,485	280,485
儲備	11,989,818	10,985,534
擬派末期股息	—	318,247
	<hr/>	<hr/>
	12,270,303	11,584,266
非控股權益	13,991	10,006
	<hr/>	<hr/>
權益總額	12,284,294	11,594,272
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

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二零一一年八月十八日刊發。

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，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（「香港會計準則」）及詮釋）編製之截至二零一零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

截至二零一一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二零一零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二零一一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 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 — 配股權的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號修訂本預付最低 資本規定
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則的改進	對於二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂本

採納該等新增及經修訂詮釋及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、其他收入及收益以及分部資料

截至六月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

收入：

物業銷售	4,996,092	2,229,682
總租金收入	69,734	57,418
酒店營運收入	33,946	22,147
物業管理費	42,784	32,885
	<u>5,142,556</u>	<u>2,342,132</u>

其他收入及收益：

出售投資物業收益淨額	—	334
銀行利息收入	25,750	14,069
匯兌淨差額	11,145	5,243
其他	10,664	9,261
	<u>47,559</u>	<u>28,907</u>

就管理而言，本集團的業務架構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。

截至二零一一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>4,996,092</u>	<u>69,734</u>	<u>33,946</u>	<u>42,784</u>	<u>5,142,556</u>
分部業績	2,047,098	72,699	7,848	4,092	2,131,737
對賬：					
利息收入及未分配收入					47,559
未分配開支					(206,392)
融資成本					(91,458)
稅前利潤					1,881,446
所得稅開支					(950,802)
期內利潤					<u>930,644</u>

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) 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	2,229,682	57,418	22,147	32,885	2,342,132
分部業績	815,446	59,047	(984)	7,510	881,019
對賬：					
利息收入及未分配收入					28,573
未分配開支					(144,380)
融資成本					(4,961)
稅前利潤					760,251
所得稅開支					(352,903)
期內利潤					407,348

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	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	514,267	291,488
減：資本化利息	(422,809)	(286,527)
	91,458	4,961

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	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,899,082	1,336,746
減：確認政府資助	(60,629)	(9,568)
	<u>2,838,453</u>	<u>1,327,178</u>
折舊	17,300	15,922
攤銷土地使用權	7,742	4,938
減：在建資產的資本化金額	(7,034)	(4,230)
	<u>708</u>	<u>708</u>
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損	11	(195)
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	121,919	93,847
退休金計劃供款	7,688	5,284
以股權結算購股權開支	4,626	10,088
	<u>134,233</u>	<u>109,219</u>
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(42,178)	(31,085)
	<u>92,055</u>	<u>78,134</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	532,317	185,750
土地增值稅(「土地增值稅」)	537,232	213,284
	<u>1,069,549</u>	<u>399,034</u>
遞延	(118,747)	(46,131)
期內總稅項開支	<u>950,802</u>	<u>352,903</u>
香港利得稅		

由於本集團在截至二零一一年及二零一零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二零一一年及二零一零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. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	930,659	407,346
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,893,150	2,893,150
每股盈利(每股人民幣分)	32.2	14.1

由於期內尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月所呈列的每股基本盈利沒有作出任何攤薄調整。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利的計算方法與每股基本盈利一致。

9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃的租金及提供物業管理服務的應收款。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	
	二零一一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	32,791	31,035
四至六個月	6,538	3,135
七至十二個月	3,457	4,952
一年以上	8,858	8,565
	<u>51,644</u>	<u>47,687</u>

11. 應付貿易賬款

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一一年上半年，為進一步引導中國房地產行業朝健康、持續的方向發展，中央通過提高首付、調高購房門坎、加強控制銀行按揭發放條件等一系列緊縮措施，同時收緊信貸規模，並加大社會保障房建設。

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，而本集團也始終積極關注並主動作出快速調整以適應市場變化。本集團多元化的產品組合策略為項目開發及推售提供靈活性，將不受限購影響的商業產品的進度提前，包括服務式公寓、寫字樓及商鋪等。在致力做好產品研發及提升銷售的同時持續完善財務管理體系、增強內部控制及管治水平，不斷提升企業應對風險的能力。

業務回顧

二零一一年上半年，本集團沒有推售全新項目，預售收入均來源於現有項目後續期數的持續推售。回顧上半年，本集團錄得平穩的銷售業績，截至二零一一年六月三十日止，本集團完成預售額約人民幣6,500.0百萬元。其中，就項目來看，位於廣州的純商業項目科匯金谷，其寫字樓大廈是2011年上半年廣州寫字樓市場銷售金額及銷售面積雙冠軍；位於成都的高端住宅項目成都譽峰則獲得「2011Bloomberg (彭博) 國際地產獎亞太區(中國)最佳高層住宅獎」。就區域來看，本集團於廣州、蘇州市場均佔領該區域房企預售十強。就全國來看，本集團榮幸躋身於「2011年上半年全國房企預售金額TOP30排行榜」的第23位，相信產品的認同性及品牌知名度的成長是市場份額逐步擴大的重要來源。

上半年，本集團抓緊收購良機，以合理價格購入共計總建築樓面面積(「建築面積」)約640,000平方米的土地，進一步擴大在已進駐該等城市的發展版圖。截至二零一一年六月三十日止，本集團的土地儲備的總建築面積約達8.8百萬平方米，涵蓋廣州、蘇州、成都、北京、海南、天津及上海七個城市共28個項目。

投資物業

截至二零一一年六月三十日，本集團主要投資物業之一的合景國際金融廣場(「IFP」)，出租率達99.0%以上，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區平均租金最高的超甲級寫字樓之一。

酒店物業及服務式公寓

廣州東圃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，酒店收益穩步提升。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

管理層認為，市場調控既是促進行業不斷邁向健康、成熟發展的必然發展，同時也能促進本集團加快適應市場轉變、增強應對風險的能力。本集團始終關注未來市場走勢，並通過加強自身企業建設、維持嚴格的財務紀律、審慎而積極地應對市場變化。

展望下半年，本集團計劃推出多個全新項目：如位於廣州中央商務區的天鑾(前稱為獵德項目)、上海的普陀項目及新江灣項目、擁有一線海景景觀的海南陵水項目，及剛於8月初已推出的天津南新城等。我們期望新項目的開售能為銷售注入新動力並藉此提升品牌口碑，進一步深拓本集團在各城市的市場佔有率。

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。

二零一一年上半年的收入約人民幣5,142.6百萬元，較二零一零年同期約人民幣2,342.1百萬元大幅增加119.6%，此乃主要由於二零一一年上半年物業銷售的已交付總建築面積錄得增加所致。

截至二零一一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4,996.1百萬元、人民幣69.7百萬元、人民幣34.0百萬元及人民幣42.8百萬元。

物業開發

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業開發的收入約達人民幣4,996.1百萬元，較二零一零年同期約人民幣2,229.7百萬元增加124.1%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一零年上半年的244,969平方米，增加104.6%至二零一一年上半年的501,290平方米。已交付的總建築面積增加，主要有賴本集團致力拓展業務並於其他高增長城市增加項目數目。

此外，收入增加也歸因於本集團已確認物業均價上升。已確認物業均價由二零一零年上半年每平方米人民幣9,102元升至二零一一年上半年每平方米人民幣9,966元，反映更優良的產品組合及升級的城市組合。

物業投資

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣69.7百萬元，較二零一零年同期約人民幣57.4百萬元增加21.4%，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

截至二零一一年六月三十日止六個月，酒店營運收入為約人民幣34.0百萬元，較二零一零年同期約人民幣22.1百萬元增加53.8%，主要由於廣州東圃合景福朋喜來登酒店的入住率上升。

提供物業管理服務

截至二零一一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42.8百萬元，較二零一零年同期約人民幣32.9百萬元增加30.1%，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，當中包括直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金在建設期內資本化的借貸成本。

截至二零一一年六月三十日止六個月，銷售成本為約人民幣2,864.3百萬元，較二零一零年同期約人民幣1,348.6百萬元增加112.4%，主因是物業銷售成本隨著已交付的建築面積增加而整體上升所致。

於兩段比較期間，每平方米的土地成本及每平方米的建築成本保持穩定。

毛利

截至二零一一年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣2,278.3百萬元，較二零一零年同期約人民幣993.5百萬元上升129.3%。毛利上升主要由於二零一一年上半年的總收入及已交付物業之確認均價上升所致。

其他收入及收益

截至二零一一年六月三十日止六個月，其他收入及收益達約人民幣47.6百萬元，較二零一零年同期約人民幣28.9百萬元增加64.7%，主要包括利息收入約人民幣25.8百萬元及淨匯兌收益約人民幣11.1百萬元。

銷售及營銷成本

截至二零一一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106.9百萬元，較二零一零年同期約人民幣101.5百萬元輕微上升5.3%。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一零年六月三十日止六個月約人民幣170.6百萬元，增加43.7%至二零一一年同期約人民幣245.2百萬元，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，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。銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令截至二零一一年六月三十日止六個月的行政開支上升。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的其他營運開支為約人民幣0.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣0.8百萬元)，主要包括期內出售若干投資物業的虧損，以及本集團住宅開發項目內各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

於二零一一年上半年，由於本集團並無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，因此本集團並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零一一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3.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣2.3百萬元)。

融資成本

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團融資成本為約人民幣91.5百萬元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣5.0百萬元)，乃有關若干一般企業貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，因此該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

截至二零一一年六月三十日止六個月，所得稅開支為約人民幣950.8百萬元，較二零一零年同期約人民幣352.9百萬元增加169.4%，主要由於二零一一年首六個月物業銷售的已交付總建築面積增長而令稅前利潤上升以及土地增值稅撥備增加所致。

母公司擁有人應佔利潤

截至二零一一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930.7百萬元，較二零一零年同期約人民幣407.3百萬元增加128.5%。截至二零一一年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零一零年同期的17.4%上升至18.1%，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

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣6,450.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,803.6百萬元)，較二零一零年十二月三十一日減少5.2%。

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。於二零一一年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,396.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,528.0百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款及優先票據分別為約人民幣10,103.0百萬元及人民幣3,801.1百萬元(等值)。該等貸款當中，約人民幣2,704.6百萬元須於一年內償還，約人民幣6,763.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣635.0百萬元須於五年後償還。該等優先票據當中，約人民幣2,218.0百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,583.1百萬元須於五年後償還。

於二零一一年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣9,437.2百萬元的物業、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定期存款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。

除於二零一一年六月三十日總值分別約1,516.7百萬港元及90.9百萬美元的若干貸款結餘以港元及美元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一一年六月三十日，除一筆金額為人民幣90.1百萬元的貸款結餘以固定利率計息外，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。本集團的優先票據以美元計值。

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。於二零一一年六月三十日，負債比率為60.7%(二零一零年十二月三十一日：47.7%)。負債比率於二零一一年上半年增加，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。

於二零一一年上半年，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) 於二零一一年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭額度而提供擔保的或然負債約人民幣6,750.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,160.6百萬元)。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值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度並無為該等擔保在財務報表中作出撥備。

(ii) 於二零一一年六月三十日，本集團就一家聯營公司及共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一一年六月三十日，本集團就中國廣州之譽山國際(現為本集團項目)的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團僱用總數約3,100名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月，總員工成本為約人民幣134.2百萬元。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。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一零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，其中包括審閱截至二零一一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二零一一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，二零一一年八月十八日

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。