

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)

截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 截至二零一二年六月三十日止六個月的收入為人民幣4,621.7百萬元，較二零一一年同期下跌10.1%。
- 期內本公司擁有人應佔利潤為人民幣911.7百萬元，較二零一一年同期輕微下跌2.0%。
- 期內毛利率為43.8%，較二零一一年同期的44.3%有所輕微下跌。
- 期內扣除投資物業公允值收益及相關稅項後之淨利潤率為17.3%，較二零一一年同期的18.0%有所輕微下跌。
- 期內本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣31.5分，較二零一一年同期的人民幣32.2分輕微下跌。

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」)截至二零一二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二零一一年同期的比較數字，以及本集團於二零一二年六月三十日的未經審核簡明合併財務狀況表連同二零一一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	
		二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,621,684	5,142,556
銷售成本		(2,596,418)	(2,864,293)
毛利		2,025,266	2,278,263
其他收入及收益淨額	4	36,092	47,559
銷售及營銷成本		(109,404)	(106,909)
行政開支		(308,966)	(245,162)
其他營運開支淨額		(341)	(530)
投資物業公允值收益淨額		175,328	3,530
融資成本	5	(70,375)	(91,458)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(1,045)	(3,675)
共同控制實體		(24,662)	(172)
稅前利潤	6	1,721,893	1,881,446
所得稅開支	7	(791,177)	(950,802)
期內利潤		930,716	930,644
應佔：			
本公司擁有人		911,699	930,659
非控股權益		19,017	(15)
		930,716	930,644
本公司擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	8	人民幣31.5分	人民幣32.2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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	930,716	930,644
其他全面收入／(虧損)		
換算境外業務的匯兌差額	(13,284)	43,190
分佔換算聯營公司的匯兌差額	(1,201)	16,271
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	(12,842)	8,791
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	(27,327)	68,252
期內全面收入總額	903,389	998,896
應佔：		
本公司擁有人	884,372	998,911
非控股權益	19,017	(15)
	903,389	998,896

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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		2,145,011	1,778,937
投資物業		4,399,485	4,234,290
土地使用權		1,032,301	1,060,030
於聯營公司的權益		614,043	1,998,766
於共同控制實體的權益		6,204,847	6,508,942
遞延稅項資產		974,399	881,880
非流動資產總額		<u>15,370,086</u>	<u>16,462,845</u>
流動資產			
在建物業		19,475,604	17,933,719
持作銷售用途的竣工物業		2,455,370	3,022,634
應收貿易賬款	10	90,768	60,772
預付款、按金及其他應收款		1,346,860	1,574,683
應收共同控制實體款項		—	43,713
可收回稅款		138,829	114,748
受限制現金		1,121,325	1,348,580
現金及現金等值物		5,887,888	4,024,609
流動資產總額		<u>30,516,644</u>	<u>28,123,458</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	2,390,830	2,934,780
其他應付款及應計款項		5,621,533	7,684,208
應付聯營公司款項		—	1,081,720
應付共同控制實體款項		1,907,490	589,631
附息銀行及其他借貸		3,765,442	3,409,572
應付稅項		3,547,961	3,290,594
流動負債總額		<u>17,233,256</u>	<u>18,990,505</u>
流動資產淨值		<u>13,283,388</u>	<u>9,132,953</u>
資產總額減流動負債		<u>28,653,474</u>	<u>25,595,798</u>

	於	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	13,187,059	10,424,816
遞延稅項負債	794,296	766,964
遞延收入	711,000	711,000
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	14,692,355	11,902,780
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	13,961,119	13,693,018
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	280,485	280,485
儲備	13,459,404	12,573,827
擬派末期股息	—	636,493
	<hr/>	<hr/>
	13,739,889	13,490,805
非控股權益	221,230	202,213
	<hr/>	<hr/>
權益總額	13,961,119	13,693,018
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

期內本集團於中華人民共和國(「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批准於二零一二年八月十七日刊發。

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、香港會計準則及詮釋)編製之截至二零一一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

截至二零一二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二零一一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二零一二年一月一日或以後開始的年度報告期間生效的修訂本則除外。

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 — 嚴重高通脹及首次採納者刪除固定日期
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 — 金融資產轉讓
香港會計準則第12號修訂本 香港會計準則第12號修訂本所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產

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
二零一二年 二零一一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

收入：

物業銷售	4,460,173	4,996,092
總租金收入	70,834	69,734
酒店營運收入	37,468	33,946
物業管理費	53,209	42,784
	<u>4,621,684</u>	<u>5,142,556</u>

其他收入及收益淨額：

銀行利息收入	28,374	25,750
匯兌淨差額	—	11,145
其他	7,718	10,664
	<u>36,092</u>	<u>47,559</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	<u>4,460,173</u>	<u>70,834</u>	<u>37,468</u>	<u>53,209</u>	<u>4,621,684</u>
分部業績	1,776,591	245,111	(8,415)	(4,418)	2,008,869
對賬：					
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					<u>930,716</u>

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					<u>(91,458)</u>
稅前利潤					1,881,446
所得稅開支					<u>(950,802)</u>
期內利潤					<u>930,644</u>

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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	803,871	514,267
減：資本化利息	(733,496)	(422,809)
	<u>70,375</u>	<u>91,458</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	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	2,591,996	2,899,082
減：確認政府資助	(41,976)	(60,629)
	<u>2,550,020</u>	<u>2,838,453</u>
折舊	34,554	17,300
攤銷土地使用權	13,539	7,742
減：於在建資產中資本化之金額	(12,709)	(7,034)
	<u>830</u>	<u>708</u>
出售物業、廠房及設備項目虧損	185	11
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	170,975	121,919
退休金計劃供款	10,924	7,688
以股權結算購股權開支	411	4,626
	<u>182,310</u>	<u>134,233</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(52,942)	(42,178)
	<u>129,368</u>	<u>92,055</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	418,769	532,317
土地增值稅(「土地增值稅」)	436,852	537,232
	<u>855,621</u>	<u>1,069,549</u>
遞延	(64,444)	(118,747)
期內總稅項開支	<u>791,177</u>	<u>950,802</u>
香港利得稅		

由於本集團在截至二零一二年及二零一一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二零一二年及二零一一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

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，本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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	911,699	930,659
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(人民幣分)	31.5	32.2

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，故截至二零一二年及二零一一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。

9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一一年：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	
	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	63,167	47,949
四至六個月	8,159	2,490
七至十二個月	10,694	2,540
一年以上	8,748	7,793
	<u>90,768</u>	<u>60,772</u>

11. 應付貿易賬款

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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

二零一二年是中國政府深化房地產調控的一年，調控政策在上半年的實踐中不斷改進和細化。從年初開始，限購持續的執行，全國限購城市達46個；首套房銀行按揭適度放鬆，旨在正確引導自用型需求，抑制投資投機性需求；存貸款基準利率在年內兩度下調，使房地產融資空間得到適當的放寬；全國各地繼續加強保障性安居工程建設，意在避免因房地產投資下降而進一步拖慢宏觀經濟。以上的措施旨在鞏固和深化去年的調控成果，引導房地產行業邁向更穩健持續發展。

業務回顧

房地產調控政策對市場造成一定的影響，但隨著居民生活水平日益提高，城市化進程穩步前進，剛性需求及改善性需求仍日漸增加，這對集團的發展來說無疑是一個有利的因素。

回顧上半年，本集團位於上海的全新項目上海疊翠峰、上海嘉譽灣、上海峰匯及上海領峰正式開售，至此本集團銷售貢獻項目躍升至16個。本集團逐漸鞏固在上海地區的銷售，進一步展示在廣州以外新進入城市的執行力。二零一二年上半年，集團努力深耕現有城市，開拓進取，採納各方意見，及時調整現有的產品體系，適應市場發展，穩步踏實在現有城市繼續發展、紮根和前行。

因應房地產市場的變化，本集團堅持以敏銳靈活的觸覺對旗下項目開發策略及進度做出適當調整，嚴格控制成本和支出，提高工程效率，加快工程進度，以加速項目的推售及銷售資金的回籠。

一方面，本集團通過逐步推售不受限購及限貸影響的商業項目，加快銷售速度。期內，本集團大力推售位於廣州珠江新城珠江河畔，坐擁優美風景及完善配套的不限購高端物業天鑾，也推出位於上海嘉定新城中心區上海峰匯商業產品，同時繼續推售位於北京、成都、蘇州和廣州現有項目的商業產品，如公寓和商舖等，增加多元化的產品以提高銷售量。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團共錄得預售收入約達人民幣5,400.0百萬元。

同時，本集團順應市場發展需要，推售面積中小的戶型產品以滿足剛性需求。二零一二年一月，位於上海嘉定城北的全新項目上海疊翠峰正式對外發售，推售面積在90平方米以內的產品。憑藉其優良的交通條件，以及舒適方便的生活環境，完善的生活教育配套設施，在開盤初期便取

得良好的市場反應。上海疊翠峰的熱銷，增強了本集團的品牌理念，也鞏固了本集團在上海市場的知名度和地位，更為本集團調整產品結構提供有力的參考和指導。

另一方面，本集團繼續執行審慎的土地收購，嚴格控制土地購買的節奏。綜觀房地產發展趨勢、集團土地儲備、新推土地的成本和質量等因素，本集團審慎看待，致力把握機會以期增加優質土地。目前本集團持有的土地之合計建築面積（「建築面積」）約8.6百萬平方米，儲備充足，足夠應對未來五至六年的發展。但是，本集團仍然時刻關注土地市場的政策和變化，透過不同渠道和努力，力求通過較合理的價格購入面積適當的優質地塊，使得購地支出在可控範圍之內。同時，本集團不斷改善企業管理機制，嚴格控制成本，提高整體效益。

多元化的融資渠道有利於鞏固資金基礎，為本集團的發展帶來新的動力。二零一二年三月，本集團成功發行400.0百萬美元的優先票據。另外，本集團與境內銀行維持良好合作關係並進一步獲取貸款，並合理安排資金流向，優化資金安排，爭取獲取最大效益和最低成本。與此同時，本集團時刻與境內外銀行保持合作，及時瞭解融資市場的最新動態及政策變化，保持良好的融資網絡，以增強企業融資實力。

投資物業及酒店

截至二零一二年六月三十日止六個月，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70.8百萬元（二零一一年：約人民幣69.7百萬元）。

1) 酒店物業

二零一一年十一月，位於廣州花都的花都合景喜來登度假酒店正式展開試業。酒店自開業以來運作順利。出色的酒店服務，高檔舒適的酒店環境，帶來日益增長的收入和各類客戶的信賴。

本集團旗下的W酒店將於二零一二年底投入使用，為客戶提供舒適優質的服務。W酒店是喜達屋酒店及度假村集團旗下的現代奢華時尚品牌，而本集團之W酒店是中國境內第一家，也是目前為止境內唯一一家W酒店。

2) 已建成及供出租的投資性物業

本集團的主要投資物業之一的合景國際金融廣場（「IFP」），位於廣州市的核心板塊珠江新城。IFP以其便利的交通地理位置、高質量的產品、優質貼心的物業管理水平，深受高端租戶的歡迎，吸引不少大型金融機構以及辦事處的進駐。於二零一二年六月三十日，IFP出租率已達99.0%以上，主要租戶包括多家中外銀行及金融機構、跨國公司駐廣州辦事處，以及領事館等外交機構。

業務展望

展望下半年，本集團計劃推出多個全新項目，包括位於成都市新興中央商務區的天譽項目(前稱成都錦江項目)、廣州大學城側生物島項目、海南汀瀾海岸項目以及蘇州豐翠峰項目(前稱尹山湖項目)，同時加推現有項目的新組團。本集團將進一步完善酒店管理及服務，以及加強投資物業的管理水平。期望通過不斷提升產品的競爭優勢及企業綜合實力，通過新舊項目的推售贏取口碑及樹立信譽，進一步拓展本集團在各城市的市場佔有率，穩健、健康向前發展，迎接市場機遇與挑戰。

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。

二零一二年上半年的收入約人民幣4,621.7百萬元，較二零一一年同期約人民幣5,142.6百萬元下降10.1%，此乃主要由於二零一二年上半年物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

截至二零一二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4,460.2百萬元、人民幣70.8百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣53.2百萬元。

物業開發

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業開發的收入約人民幣4,460.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣4,996.1百萬元減少10.7%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一一年上半年的501,290平方米，減少24.5%至二零一二年上半年的378,472平方米。儘管已交付的建築面積有所減少，但本集團仍維持每平方米人民幣11,785元的已確認平均售價，而二零一一年同期則為每平方米人民幣9,966元，反映更優良的產品組合以及升級的城市組合。

物業投資

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業投資收入約人民幣70.8百萬元，較二零一一年同期約人民幣69.7百萬元輕微上升1.6%。

酒店營運

截至二零一二年六月三十日止六個月，酒店營運收入約人民幣37.5百萬元，較二零一一年同期約人民幣34.0百萬元增加10.3%，主要由於花都合景喜來登度假酒店於二零一一年十一月正式展開試業。

提供物業管理服務

截至二零一二年六月三十日止六個月，提供物業管理服務收入約人民幣53.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣42.8百萬元增加24.3%，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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，銷售成本約人民幣2,596.4百萬元，較二零一一年同期約人民幣2,864.3百萬元減少9.4%，主要是由於物業銷售成本隨著已交付的建築面積減少而整體下降。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每平方米的土地成本由二零一一年同期的人民幣1,813元增加至人民幣2,145元，反映城市組合的提升，其土地成本相對較高。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每平方米的建築成本由二零一一年同期的人民幣3,541元增加至人民幣4,087元，主要由於交付具相對較高建築成本的高端物業增多。

毛利

截至二零一二年六月三十日止六個月，毛利約人民幣2,025.3百萬元，較二零一一年同期約人民幣2,278.3百萬元下跌11.1%。毛利減少主要由於二零一二年上半年的總收入下跌所致。如上述所言，由於部分毛利的減少受平均售價上升所抵銷，故本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之毛利率僅輕微下跌至43.8%（二零一一年：44.3%）。

其他收入及收益淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，其他收入及收益約人民幣36.1百萬元，較二零一一年同期約人民幣47.6百萬元減少24.2%，主要包括利息收入約人民幣28.4百萬元。

銷售及營銷成本

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的銷售及營銷成本約人民幣109.4百萬元，較二零一一年同期約人民幣106.9百萬元輕微上升2.3%。

行政開支

本集團行政開支由截至二零一一年六月三十日止六個月約人民幣245.2百萬元，增加26.0%至二零一二年同期約人民幣309.0百萬元，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。花都合景喜來登度假酒店正式展開試業，亦令二零一二年上半年的開支上升。

其他營運開支淨額

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣0.3百萬元(二零一一年：約人民幣0.5百萬元)，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

截至二零一二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175.3百萬元(二零一一年：約人民幣3.5百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。該等可出租商業物業包括IFP、譽山國際、成都譽峰、峰匯國際及蘇州領峰。截至二零一二年六月三十日止六個月，該等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣165.4百萬元。

融資成本

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團融資成本約人民幣70.4百萬元(二零一一年：約人民幣91.5百萬元)，乃有關若干一般企業貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不作為項目開發，因此該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

截至二零一二年六月三十日止六個月，所得稅開支約人民幣791.2百萬元，較二零一一年同期約人民幣950.8百萬元減少16.8%，主要由於二零一二年首六個月物業銷售的已交付總建築面積減少而令稅前利潤及土地增值稅撥備減少。

期內利潤

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得期內利潤約人民幣930.7百萬元(二零一一年：約人民幣930.6百萬元)。截至二零一二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)由二零一一年同期的18.0%輕微下跌至17.3%，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

於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣7,009.2百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣5,373.2百萬元)，較二零一一年十二月三十一日增加30.4%。

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。於二零一二年六月三十日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,121.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,348.6百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款及優先票據分別約人民幣10,751.8百萬元及人民幣6,200.7百萬元(等值)。該等貸款當中，約人民幣3,765.4百萬元須於一年內償還，約人民幣6,330.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣656.0百萬元須於五年後償還。該等優先票據當中，約人民幣4,645.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,555.3百萬元須於五年後償還。

於二零一二年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣12,972.7百萬元的物業、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。

除於二零一二年六月三十日總值約875.5百萬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。於二零一二年六月三十日，除合計金額約人民幣1,141.0百萬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。於二零一二年六月三十日，負債比率為71.2%(二零一一年十二月三十一日：61.8%)。負債比率於二零一二年上半年增加，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。

於二零一二年上半年，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) 於二零一二年六月三十日，本集團就若干購買本集團物業之買家的按揭而提供擔保的或然負債約人民幣4,430.9百萬元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣6,642.6百萬元)。此乃就銀行授出的按揭而提供的擔保，該等按揭涉及為本集團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(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，於二零一二年六月三十日及二零一一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) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團就其共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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

於二零一二年六月三十日，本集團僱用總數約3,650名僱員。截至二零一二年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣182.3百萬元。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。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息(二零一一年：無)。

審核委員會

於二零一二年六月三十日，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。於二零一二年七月一日，本公司獨立非執行董事李彬海先生獲委任為審核委員會成員。經此委任後，本公司審核委員會合共由四名成員組成。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，其中包括審閱截至二零一二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，惟下文闡述的偏離情況除外。

守則第A.6.7條

由於獨立非執行董事戴逢先生須於中國處理事務，故未能出席本公司於二零一二年六月八日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。

守則第E.1.2條

由於董事會主席孔健岷先生須處理對本公司業務甚為重要的事務，故未能出席二零一一年股東週年大會。

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，確認全體董事於回顧期內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二零一二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，二零一二年八月十七日

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、譚振輝先生及李彬海先生。