

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進行發售之公司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。此等前瞻性陳述並非本集團未來業績之保證，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應波動；建築及其他承建商業績；及競爭以及本集團產品的競價壓力。本集團並無責任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)

截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績公佈

摘要

- 截至二零零八年六月三十日止六個月，收入為人民幣720,700,000元，較二零零七年同期上升588.3%。
- 母公司股權持有人應佔利潤為人民幣221,700,000元，較二零零七年同期增長94.3%。
- 期內毛利率為60.3%，較二零零七年同期的57.8%有所增長。
- 期內淨利潤率為31.2%，較二零零七年同期的109.0%有所下降。
- 期內每股盈利為人民幣8.6分，較二零零七年同期的人民幣6.1分有所增長。

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併收益表連同二零零七年同期的比較數字，以及本集團於二零零八年六月三十日的未經審核簡明合併資產負債表連同二零零七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	
		二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	720,696	104,651
銷售成本		(285,834)	(44,154)
毛利		434,862	60,497
其他收入及收益	3	98,935	97,608
銷售及營銷成本		(32,445)	(28,643)
行政開支		(91,220)	(59,566)
其他營運開支淨額		(559)	(529)
投資物業公允值收益		22,410	81,177
融資成本	4	—	(14,881)
分佔共同控制實體虧損		(1,452)	(9)
稅前利潤	5	430,531	135,654
稅項	6	(205,910)	(21,581)
期內利潤		<u>224,621</u>	<u>114,073</u>
應佔：			
母公司股權持有人		221,744	114,073
少數股東權益		2,877	—
		<u>224,621</u>	<u>114,073</u>
每股盈利—基本	7	<u>人民幣 8.6 分</u>	<u>人民幣 6.1 分</u>
股息	8	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明合併資產負債表

	於	
	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	341,860	227,685
投資物業	3,628,426	3,650,919
土地使用權	888,640	875,254
於共同控制實體的權益	2,453	3,905
遞延稅項資產	147,419	111,371
長期預付款項	1,095,478	933,359
非流動資產總額	<u>6,104,276</u>	<u>5,802,493</u>
流動資產		
在建物業	10,578,270	7,745,585
持作銷售用途的竣工物業	1,092,600	1,189,629
應收貿易賬款	10 31,972	34,620
預付款、按金及其他應收款	1,049,523	735,413
應收共同控制實體款項	60,484	29,001
可收回稅款	12,919	1,800
受限制現金	174,913	147,353
現金及現金等值物	1,274,192	3,288,639
流動資產總額	<u>14,274,873</u>	<u>13,172,040</u>
流動負債		
應付貿易賬款	11 2,607,891	3,437,982
其他應付款及應計款項	2,317,887	1,755,906
付息銀行貸款	339,311	275,068
應付稅項	1,096,194	1,149,171
流動負債總額	<u>6,361,283</u>	<u>6,618,127</u>
流動資產淨值	<u>7,913,590</u>	<u>6,553,913</u>
總資產減流動負債	<u>14,017,866</u>	<u>12,356,406</u>

簡明合併資產負債表(續)

		於	
	附註	二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 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		4,310,699	2,445,404
遞延稅項負債		632,817	638,656
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		4,943,516	3,084,060
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		9,074,350	9,272,346
		<hr/>	<hr/>
權益			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	12	254,093	254,093
儲備		8,092,060	7,890,527
擬派末期股息		—	389,063
		<hr/>	<hr/>
		8,346,153	8,533,683
少數股東權益		728,197	738,663
		<hr/>	<hr/>
權益總額		9,074,350	9,272,346
		<hr/>	<hr/>

附註：

1. 一般資料

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。

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

未經審核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二零零八年八月二十九日刊發。

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」）編製之截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表一併閱覽。

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截至二零零七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。以下對現有準則的詮釋必須於二零零八年一月一日或以後開始的會計期間採納，但此等詮釋當前與本集團無關：

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－集團及庫存股份交易
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號	香港會計準則第19號－一定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

尚未生效且本集團並無採納的準則、修訂及詮釋

本集團並未提前採納下列已頒布但尚未於二零零八年一月一日開始之財政年度生效之新訂／經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付之支出一歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港會計準則第32號之修訂	金融工具：列報 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ¹

¹ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

管理層正在評估採用香港財務報告準則第3號（經修訂）之影響。此外，採用上面列示的其他新訂／經修訂準則、修訂及詮釋，不預期在未來期間產生實質性影響。

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	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	679,645	99,674
總租金收入	29,570	1,623
物業管理費	11,481	3,354
	<u>720,696</u>	<u>104,651</u>
其他收入及收益		
出售投資物業收益	25,672	8,305
銀行利息收入	22,615	65,662
政府資助	—	7,900
匯兌淨差額	48,787	12,810
其他	1,861	2,931
	<u>98,935</u>	<u>97,608</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。

截至二零零八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>679,645</u>	<u>29,570</u>	<u>11,481</u>	<u>720,696</u>
分部業績	<u>370,971</u>	<u>76,803</u>	<u>2,166</u>	<u>449,940</u>
利息收入及未分配收入				73,263
未分配開支				(91,220)
分佔共同控制實體虧損	(1,452)	—	—	(1,452)
稅前利潤				430,531
稅項				(205,910)
期內利潤				<u>224,621</u>

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	99,674	1,623	3,354	104,651
分部業績	32,567	87,371	869	120,807
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)
分佔共同控制實體虧損	(9)	—	—	(9)
稅前利潤				135,654
稅項				(21,581)
期內利潤				114,073

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款的利息	138,025	102,822
應付關連公司款項的利息	—	245
利息總額	138,025	103,067
減：資本化利息	(138,025)	(88,186)
	—	14,881

5. 稅前利潤

截至二零零八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282,410,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣43,226,000元)、折舊人民幣4,036,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣2,649,000元)及土地使用權攤銷人民幣365,000元(截至二零零七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	
	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
即期		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	115,153	20,587
土地增值稅(「土地增值稅」)	132,644	20,575
遞延	(41,887)	(19,581)
期內總稅項開支	<u>205,910</u>	<u>21,581</u>

香港利得稅

由於本集團在截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月內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截至二零零八年及二零零七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已改為劃一稅率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已從33%降為25%，由二零零八年一月一日起生效。

中國土地增值稅

中國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

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月，母公司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	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
母公司股權持有人應佔利潤(人民幣千元)	221,744	114,073
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,593,750	1,875,000
每股盈利(每股人民幣分)	8.6	6.1

截至二零零七年六月三十日止六個月內已發行的1,875,000,000股普通股之加權平均數乃經計及資本化發行1,874,998,000股普通股後而達致，而該等普通股被視為在所呈列的整個會計期間經已發行。

由於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月期間不存在攤薄事項，該等期間之每股攤薄盈利未予披露。

8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零零八年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：零)。

9. 資本支出

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團分別收購人民幣118,712,000元及零(截至二零零七年六月三十日止六個月：分別為人民幣168,807,000元及人民幣61,959,000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，買家一般無信用期。應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 二零零八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	22,413	30,103
四至六個月	8,710	4,127
七至十二個月	849	390
	<u>31,972</u>	<u>34,620</u>

11. 應付貿易賬款

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，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 (未經審核)	普通股面值 千港元 (未經審核)	普通股 面值的等值 人民幣千元 (未經審核)
法定			
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	<u>7,996,200,000</u>	<u>799,620</u>	<u>785,723</u>
二零零七年六月三十日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年六月三十日	<u><u>8,000,000,000</u></u>	<u><u>800,000</u></u>	<u><u>786,113</u></u>
已發行及繳足股款			
二零零七年一月一日	2,000	—	—
資本化發行	<u>1,874,998,000</u>	<u>187,500</u>	<u>184,241</u>
二零零七年六月三十日	<u><u>1,875,000,000</u></u>	<u><u>187,500</u></u>	<u><u>184,241</u></u>
二零零七年六月三十日及 二零零七年七月一日 與上市有關之股份發行	<u>1,875,000,000</u> <u>718,750,000</u>	<u>187,500</u> <u>71,875</u>	<u>184,241</u> <u>69,852</u>
二零零七年十二月三十一日及 二零零八年六月三十日	<u><u>2,593,750,000</u></u>	<u><u>259,375</u></u>	<u><u>254,093</u></u>

管理層討論及分析

市場環境

中國經濟在經歷了過去數年的持續高速發展之後，在通貨膨脹的壓力下，為防止經濟增長過熱，中央政府自二零零七年下半年起，陸續出臺一系列宏觀調控措施，首先從房地產行業的各個相關領域對房地產市場進行調控。而二零零八年是國家宏觀調控效果顯現的一年：

- 金融政策轉折最為明顯的是個人按揭貸款方面，儘管個人按揭貸款一直是銀行最為優質的貸款品種，但中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會二零零七年頒布的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，做出「貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高」的規定，在抑制投機炒樓的同時，也提高了二次購房者的置業門坎，影響了置業投資的積極性。
- 國土資源部二零零八年四月公布的《2008年國土資源管理工作要點》，明確指出中央政府於二零零八年仍將繼續嚴格土地調控和監管。
- 中央政府繼續收緊銀根，在連續七次加息後，央行於二零零八年六月七日宣布第五次上調存款準備金率，存款準備金率高達17.5%，創22年來的新高。行業利用外資規模、銀行信貸規模受到嚴格控制；預售資金監管政策也存在不確定性。各種因素使行業資金鏈進一步收緊，客觀上對企業擴充資金實力、提高資金使用效率、控制財務風險提出了更高的要求。
- 消費者物價指數高居不下。受各種因素的影響，房地產項目的開發成本不斷增加，對企業的成本控制提出了更高要求。

與此同時，中國經歷了二零零八年上半年的股災、四川汶川地震、出口受阻、人民幣（「人民幣」）升值、通脹惡化等諸多負面外力影響事件，更加劇了市場的觀望氣氛。二零零八年上半年，全國房地產市場首次出現了從一九九八年以來銷售面積和銷售額同時下降的情況。

業務回顧

儘管上半年中國房地產市場受國家宏觀經濟調控政策的影響較大，本集團的業務依然在平穩推進。上半年本集團共有13個項目處於開工的不同階段，工程進展順利。在售項目9個，其中包括五月和六月推出的4個新盤。它們分別是位於廣州市中心的瑜翠園、從化的上城灣畔和花都區的天湖峰境二期之晶藍灣畔以及位於蘇州的朗悅灣，其開盤銷售情況與公司預期一致。

二零零八年上半年，本集團銷售收入約為人民幣720,700,000元，竣工交付項目5個，總建築面積約6.1萬平方米。

商用物業

本集團開發寫字樓、酒店、零售商鋪及停車位用於租賃及／或資本增值。於二零零八年六月，本集團主要投資物業之一的國際金融廣場（「IFP」），出租率已達85%。其包括約9.1萬平方米可租賃總建築面積的寫字樓物業，成為廣州地區租金最高的超甲級寫字樓。

酒店物業及服務式公寓

於二零零八年六月三十日，本集團擁有全額權益的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）均處於順利營建中。本集團已與喜達屋飯店與度假村酒店管理集團（「喜達屋」）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10至15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。該酒店預期將於二零零九年底開始運營。喜來登度假酒店預期設有97個別墅式酒店房間。於二零零八年六月底，該酒店主體已完成封頂。本集團預期該酒店將於二零零九年五月開始運營。福朋酒店（喜來登酒店管理）預期設有310個酒店房間。該酒店正在進行裝修工程。本集團預期該酒店將於二零零九年三月開始運營。

此外，本集團計劃中的另外5間酒店都處於規劃設計的不同階段，它們分別位於廣州、蘇州、成都和海南。其中位於蘇州的威斯汀酒店已與喜達屋簽訂管理合約。

市場展望

宏觀調控政策在規範和穩定市場的同時，雖然在短期內對市場有一定的負面影響，但支撐住宅市場基本面的諸要素卻並未發生任何根本性的改變，在中國快速城市化的轉變下，購房的剛性需求始終在增長，而住宅物業發展邁向成熟的步伐也從未停歇。商品住宅市場在未來10年仍將是中國最具潛力和發展空間的行業之一。

業務展望

集團堅持以開發高質素創新性精品物業為長期發展策略，以保持競爭力。我們相信，隨著消費者信心和理性於下半年開始的逐漸恢復，國內房地產市場也會從谷底有所反彈。就合景泰富地產自身而言，由於本集團針對的是中、高端客戶群體，所開發的項目，無論產品定位，還是產品質素，都深受消費者認可及推崇，因此抗風險能力極強。無論市場如何變化，都有信心取得良好的業績。

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。

於二零零八年上半年，收入由二零零七年同期的約人民幣104,700,000元上升588.3%至約人民幣720,700,000元，此乃主要由於二零零八年已售總建築面積增加、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所致。

截至二零零八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679,600,000元、人民幣29,600,000元及人民幣11,500,000元。

物業開發

截至二零零八年六月三十日止六個月，物業開發收入由二零零七年同期的約人民幣99,700,000元上升581.6%至約人民幣679,600,000元，此乃主要由於已售總建築面積較二零零七年同期的4,911平方米增加1137.8%至二零零八年上半年的60,788平方米所致。已售總建築面積增加乃主要由於有些物業開發項目於截至二零零七年六月三十日止六個月仍在建設，而當中5個該等新物業開發項目已於二零零七年下半年及二零零八年上半年竣工並交付使用所致。

收入上升因本集團已售物業的平均售價下降而部分抵銷。於二零零八年上半年，物業平均售價由二零零七年同期的每平方米人民幣20,298元下降至每平方米人民幣11,181元。平均售價出現下降乃由於二零零八年上半年銷售額主要包括住宅單位，而去年同期銷售額則主要包括本集團超甲級寫字樓IFP(其平均售價較住宅單位的為高)。

物業投資

截至二零零八年六月三十日止六個月，物業投資收入由二零零七年同期的約人民幣1,600,000元增長1750.0%至約人民幣29,600,000元，此乃主要由於IFP於二零零七年七月竣工並交付使用，使得二零零八年已出租的租賃物業數目增加所致。

物業管理

物業管理收入由二零零七年同期的約人民幣3,400,000元增長238.2%至截至二零零八年六月三十日止六個月的約人民幣11,500,000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。

銷售成本由二零零七年同期的約人民幣44,200,000元上升546.6%至截至二零零八年六月三十日止六個月的約人民幣285,800,000元，主要是由於已售物業成本隨著交付項目的數量增加而整體上升。

每平方米土地成本及建築成本由截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣1,577元及人民幣6,601元分別下降至二零零八年同期的人民幣945元及人民幣3,451元，主要由於去年同期之銷售主要包括本集團建於廣州市黃金地段珠江新城的超甲級寫字樓IFP(其建築成本較住宅單位的為高)所致。

毛利

毛利由截至二零零七年同期的約人民幣60,500,000元上升618.8%至二零零八年六月三十日止六個月的約人民幣434,900,000元。毛利上升與二零零八年上半年收入上升一致。毛利率則由二零零七年同期的57.8%增至截至二零零八年六月三十日止六個月的60.3%，主要由於銷售譽峰及峰境園項目的毛利率較高所致。此外，租金收入增加亦令回顧期內的毛利率上升。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零七年同期的約人民幣97,600,000元增長1.3%至截至二零零八年六月三十日止六個月的約人民幣98,900,000元，此乃主要由於出售投資物業收益上升約人民幣17,400,000元及滙兌收益淨額上升約人民幣36,000,000元所致。其他收入及收益之增長被利息收入下降人民幣43,100,000元及政府資助下降人民幣7,900,000元所抵銷。

出售投資物業收益由二零零七年同期的約人民幣8,300,000元增長209.6%至截至二零零八年六月三十日止六個月的約人民幣25,700,000元，其主要涉及出售位於疊彩園、盈彩美居、御暉苑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二零零七年同期的2,342平方米增加92.7%至二零零八年上半年的4,512平方米所致。物業平均售價由二零零七年同期的每平方米人民幣13,574元上升15.4%至截至二零零八年六月三十日止六個月的每平方米人民幣15,667元，亦帶來額外出售投資物業收益。

銷售及營銷成本

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團銷售及營銷成本由二零零七年同期的約人民幣28,600,000元增長13.3%至約人民幣32,400,000元，此乃主要由於增聘銷售及市場推廣人員，以推廣本集團新項目，尤其指在預售中的新物業(如蘇州朗悅灣、從化上城灣畔、天湖峰境二期「晶藍灣畔」及滙峰)所致。

行政開支

本集團行政開支由截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣59,600,000元增長53.0%至二零零八年同期的約人民幣91,200,000元，此乃主要由於增聘人才，以滿足本集團於二零零七年七月上市後迅速發展的需要。自二零零七年七月起，於蘇州、成都、北京及海南成立四所新辦事處。此外，物業銷售之其他稅項及附加的增加亦使二零零八年上半年的行政開支上升。

其他營運開支淨額

本集團其他營運開支於期內及二零零七年同期均保持平穩。影響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二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣81,200,000元下降72.4%至二零零八年同期的約人民幣22,400,000元，此乃主要由於於回顧期內，出售2,616平方米零售商舖單位及158個停車位之投資物業，及廣州市之物業價格趨向穩定所致。

財務費用

本集團財務費用由二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣14,900,000元下降100%至截至二零零八年同期的零元，此乃主要反映於二零零八年上半年相關項目借貸成本資本化所致。

稅項

稅項由截至二零零七年六月三十日止六個月的約人民幣21,600,000元上升853.2%至二零零八年同期的約人民幣205,900,000元，此乃主要由於二零零八年上半年，母公司股權持有人應佔利潤增加及因物業銷售增加而令土地增值稅撥備增加所致。企業所得稅稅率由二零零七年的33%減至現在的25%而抵銷部分稅項增幅。

母公司股權持有人應佔利潤

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的母公司股權持有人應佔利潤由截至二零零七年同期的約人民幣114,100,000元增長94.3%至約人民幣221,700,000元。該淨利潤率由截至二零零七年同期的109.0%下降至截至二零零八年六月三十日止六個月的30.8%，此乃由於二零零七年上半年本集團於首次公開發售收取的超額認購款項獲得約人民幣61,500,000元的利息收入及截至二零零八年上半年的投資物業公允值收益由截至二零零七年同期的約人民幣81,200,000元下降至約人民幣22,400,000元，剔除該部分影響，母公司股權持有人應佔利潤增長796.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零零八年六月三十日，本集團現金及銀行存款的賬面值約為人民幣1,499,100,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣3,436,000,000元），較二零零七年十二月三十一日下降57.8%。

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。於二零零八年六月三十日，受限制現金的賬面值約為人民幣174,900,000元（二零零七年十二月三十一日：人民幣147,400,000元）。

借款及本集團的資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團的總借款額約為人民幣4,650,000,000元，其中約人民幣339,300,000元須於一年內償還，約人民幣4,130,700,000元須於二年至五年內償還，及約人民幣180,000,000元須於五年後償還。

於二零零八年六月三十日，本集團銀行貸款約人民幣2,310,000,000元乃以本集團賬面總值約人民幣3,631,400,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

除於二零零八年六月三十日之830,600,000港元有抵押貸款結餘以港元列值外，本集團全部銀行貸款之賬面值乃以人民幣列值。於二零零八年六月三十日，本集團借貸約人民幣3,919,800,000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）除以權益總額計算。於二零零八年六月三十日，負債比率為35.3%（本集團於二零零七年十二月三十一日處於淨現金水平）。截至二零零八年六月三十日止六個月的負債比率增長乃主要由於新物業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。

在二零零八年上半年，儘管人民幣兌換美元及港元的匯率持續上升，各董事預期，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

於二零零八年六月三十日，本集團有就若干買家之按揭融資而提供擔保約人民幣1,462,600,000元(二零零七年十二月三十一日：約人民幣1,558,100,000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，而各董事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，中期財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

員工

於二零零八年六月三十日，本集團僱用總數約1,400名僱員。截至二零零八年六月三十日止六個月，產生的員工成本總額約為人民幣48,200,000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及待遇，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。

於二零零八年六月三十日，並無根據於二零零七年六月十一日採納之購股權計劃授出購股權。

展望

展望未來，合景泰富地產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。

董事會有信心於二零零八年實現本集團之業績。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：零)。

審核委員會

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，其中包括審閱截至二零零八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

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。本公司在作出明確查詢後，已確認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

此中期業績公佈於本公司的網站 (www.kwgproperty.cn) 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二零零八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，二零零八年八月二十九日

於本公佈刊發日期，執行董事為孔健岷先生（主席）、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生。獨立非執行董事為戴逢先生、李嘉士先生及譚振輝先生。