



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之有限公司) (股份代號: 1813)

中期報告

2009



# 目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告	4
項目概覽	6
業務概覽	7
管理層討論與分析	9
權益披露	14
企業管治及其他資料	16
簡明中期財務資料	
簡明合併收益表	17
簡明合併全面收益表	17
簡明合併財務狀況表	18
簡明合併權益變動表	19
簡明合併現金流量表	19
簡明中期財務資料附註	20

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

孔健岷先生(主席)  
孔健濤先生(行政總裁)  
孔健楠先生  
李建明先生  
徐錦添先生  
何偉志先生

#### 獨立非執行董事

李嘉士先生  
戴逢先生  
譚振輝先生

### 公司秘書

徐錦添先生

### 法定代表

孔健岷先生  
徐錦添先生

### 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士先生  
戴逢先生

### 薪酬委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

### 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場64樓6407室

### 主要股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)  
Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P.O. Box 705, George Town  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

有關香港法律：  
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 網站

[www.kwgproperty.com](http://www.kwgproperty.com)

### 股份代號

1813 (香港聯合交易所有限公司  
主板)

## 公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立, 二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號: 1813), 是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來, 合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理, 主要目標客戶為中、高收入人士。

經過14年的發展, 本集團已具有完整的開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、豪華別墅、洋房、服務式公寓、超甲級寫字樓、五星級酒店、高級購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州為中心的華南區域、蘇州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京為中心的環渤海區域之發展戰略布局; 其中蘇州及成都已有項目在售, 預期北京項目也將於二零零九年年底前開售。

目前, 合景泰富地產擁有能滿足未來4至5年發展所需的土地儲備, 並且將在保證充足的現金流、保持健康的財務狀況和穩定的業務運營之前提下, 謹慎適度吸納具有發展潛力的優質土地, 為本集團未來的穩固發展奠定基礎。

展望未來, 本集團專注於住宅型物業項目開發的同時, 亦關注並逐步打造多元化物業開發組合, 實行審慎的增長戰略, 以期繼續以中、高端住宅物業為主力之同時, 擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恒穩發展。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績。於回顧期內，本集團錄得總收入約人民幣9.0億元，較去年同期上升25.0%。母公司股權持有人應佔利潤為約人民幣1.69億元，較去年同期減少23.7%。每股盈利為人民幣6.5分。

### 市場回暖 確保業績穩步提升

二零零九年上半年，中國房地產市場逐步回穩。結束近一年的深度調整後，市場整體信心進一步提振，有力穩定並推升了商品住宅的銷售價格與成交數量。根據國家統計局的數據顯示，二零零九年一月至六月，全國商品房銷售面積約3.4億平方米，同比增長32%。全

%

約

約

售

4

與此同時，本集團於二零零九年七月初，順利完成新股配售。是次配售，本集團以每股港幣5.10元的配售價格，配發300,000,000股新股份，集資淨額約港幣15億元(等同約人民幣13億元)。是次配售，不但進一步擴大了本集團的股東基礎，並提升股份流動性，亦進一步鞏固了本集團的資本基礎。完成配售後，本集團的手頭現金為約人民幣30億元，淨資產負債比率更降至43.1%。

## 合理土儲 保持均衡產品組合

本集團始終堅持積極關注、審慎增持的土地儲備策略。於二零零九年六月三十日，土地儲備總量為610萬平方米，位於廣州、成都、蘇州、北京及海南的比例分別為45%、23%、19%、8%和5%。管理層相信，目前均衡的土地鋪排與分佈比例，將進一步鞏固本集團積極推進的以廣州、蘇州、成都、北京及海南為中心的運營佈局，也將為本集團今後的合理土地分佈結構，奠定良好的基礎。本集團將繼續積極留意中國土地市場發展態勢，並會一如既往地關注點圍繞在現有業務已進駐之城市及其周邊高潛質開發區域。

本集團仍將把住宅開發用途土地視為主要發展重心，並輔以適當比例的商用物業。本集團將繼續保持物業開發與投資物業之間的合理平衡，以期在保持穩健資產負債及現金流的同時，順利實現本集團的持續增長目標。我們相信均衡的投資物業組合有利於減低市場變化所帶來的風險，使企業能更加從容地應對市場變化。

## 展望

過去一年的市場挑戰，使本集團進一步提升了應對市場變化，評析市場機遇與風險，以及用積極方式應對市場的能力。二零零九年開年以來，受惠於市場調整帶來的自我完善和自我調控，以及城市化進程加快等社會因素刺激房地產剛性需求增長，市場形勢良好，確認總體發展趨向穩定。此外，二零零八年市場積累的需求逐步釋放，多方疊加令市場逐升效應綜合而致，為二零零九年上半年的中國房地產市場帶來調整後的回暖。

本集團對於中國房地產市場的信心堅定不移。影響下半年樓市走勢的主要因素，仍然與全球及中華人民共和國(「中國」)宏觀經濟環境境況緊密相關。而全球及中國經濟以怎樣的方式呈現復蘇，也必將影響市場發展。本集團會繼續密切注意此等因素走勢，適時調整戰略，令公司發展不斷穩固提升。

## 致謝

本集團於二零零九年上半年取得的業績表現，有賴管理層與全體員工上下同心。本人謹代表董事會(「董事會」)衷心感謝本公司管理層與每位員工敬業不懈的努力，以專業知識及高度的團隊精神為本集團作出貢獻。我們亦藉此機會感謝股東及業務合作夥伴給予本集團莫大的支持與幫助。在未來的發展路途中，讓我們繼續攜手同心，將合景泰富地產對精緻居住文化的不懈追求呈現給更多的消費者，為股東帶來更加滿意的成績。

主席  
孔健岷

二零零九年八月三十一日



## 業務概覽

二零零九年上半年，中國房地產市場在經歷近一年深幅調整後，住宅市場成交明顯回升。伴隨宏觀金融信貸政策支持與市場價格逐漸企穩，居民購買力與購買信心同比上揚，市場需求進一步回升。受惠於外部市場環境轉好，加上內部銷售工作成效不斷提升，本集團各項目於二零零九年上半年不斷取得佳績。截至二零零九年六月三十日，共有12個項目在售，其中：廣州地區於四月推出珠江新城高端綜合性項目領峰之服務式公寓、成都地區同樣於四月推出高端住宅項目疊翠峰及中高端住宅項目萬景峰、蘇州地區亦分別於四月和六月推出中高端住宅項目晶藍上城，以及高端綜合性項目峰匯國際。截至六月三十日，本集團共錄得約人民幣30億元預售業績，完成了二零零九年全年目標額的60%。

### 集團物業發展情況

截至二零零九年六月三十日，本集團共有18個正在進行或計劃進行的項目，分別位於廣州、蘇州、成都、北京及海南等區域。

項目	區域	產品類型	本集團權益		預期竣工時間
			擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)	
領峰	廣州	高端綜合性項目：豪宅 服務式公寓 5星級酒店	161	100	二零零九年至二零一零年
獵德項目	廣州	高端綜合性項目：酒店 服務式公寓 寫字樓 商場	191	33	二零一一年至二零一三年
J2-2項目	廣州	高端綜合性項目：酒店 服務式公寓 寫字樓 商場	73	50	二零一二年至二零一三年
瑜翠園	廣州	中高端住宅	34	50	二零零九年
科匯金谷	廣州	寫字樓	320	100	二零一零年至二零一一年
領匯創展商業中心	廣州	福朋喜來登酒店	31	100	二零零七年至二零零九年
天湖峰境	廣州	低密度獨棟別墅 聯排別墅 洋房 5星級酒店	325	100	二零零八年至二零一零年
朗悅君廷	廣州	中高端住宅	31	100	二零零七年至二零零九年
上城灣畔	廣州	聯排別墅 中高端住宅	280	100	二零零八年至二零一零年
譽山國際	廣州	大型綜合性項目：中高端住宅 獨棟別墅 聯排別墅 商業物業	1,299	51	二零一零年至二零一四年
朗悅灣	蘇州	聯排別墅 中高端住宅	206	100	二零零九年至二零一零年
晶藍上城	蘇州	中高端住宅	147	100	二零一零年至二零一一年
峰匯國際	蘇州	高端住宅 酒店 寫字樓	788	100	二零一零年至二零一三年

## 業務概覽

項目	區域	產品類型	本集團權益		預期竣工時間
			擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)	
疊翠峰	成都	高端住宅	49	100	二零零九年至二零一零年
萬景峰	成都	中高端住宅	509	100	二零一零年至二零一二年
成都譽峰	成都	高端綜合性項目：住宅 服務式公寓 寫字樓 商場	873	100	二零一零年至二零一二年
香悅四季	北京	中高端住宅 聯排別墅	490	100	二零一零年至二零一二年
海南陵水項目	海南	酒店 別墅 洋房	293	100	二零一一年至二零一二年

## 在建投資性酒店

截至二零零九年六月底，本集團共有3間位於廣州的高星級酒店，另有多家高星級酒店及高端大型商場處於計劃階段，分別位於廣州、蘇州、成都和海南。在目前3間在建的酒店中，福朋喜來登酒店已進入開業前最後準備階段，另有2間 — 花都喜來登度假酒店及W酒店 — 分別處於中期施工階段。本集團將繼續保持投資性物業在集團業務中所佔的均衡比例，合理把握風險收益分析，通過完備的投資性物業運營管理機制，對該等物業實施全程管理控制。

區域	酒店名稱	房間	星級	預計 開業時間
廣州	福朋喜來登酒店	300	4星	二零零九年九月
廣州	花都喜來登度假酒店	102	5星	二零一零年第一季
廣州	W酒店	302	5星	二零一零年

## 已建成及供出租的投資性物業

截至二零零九年六月底，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓國際金融廣場(「IFP」)的簽約及意向出租率接近90%，平均租價為每月人民幣200元 平方米。本集團繼續通過優良甄選，使IFP保持優秀高端租戶群。截止目前，已簽約租戶及意向簽約租戶包括20多間中外銀行、多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及意大利領事館等外交機構。

年五月發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，明確將普通商品住房項目投資的最低自有資本金比例，從35%調低至20%。上述政策發揮了合力作用，促進了積極的市場環境的形成；2)近一年市場沉寂中所積累的自住需求，在相對溫和市場環境中得以釋放；3)各項政策累加效用進一步降低居民的購房成本，進一步提振市場信心，進一步刺激買家信心恢復；4)行業整體營銷力度加強，加快去庫存化的過程。

二零零九年上半年市場走勢的相關數據，固然為下半年提供了較為理想的市場發展平台，但世界及中國的經濟復蘇進度仍夾雜著眾多確定與不確定因素。本集團將繼續恪守積極應對，穩健經營策略，促進本集團下半年各項目銷售的順利進展。

## 業務回顧

二零零九年上半年，是本集團在廣州以外區域全面推出新項目的重要年度，也是本集團將其高質素居住文化呈現緻嚴謹，為區域客戶的重點年度。受惠於相對溫和的市場環境，本集團各地項目銷售取得穩步增長。報告期內，本集團共有1

## 管理層討論與分析

### 投資物業

截至二零零九年六月三十日，本集團主要投資物業之一的IFP，出租率接近90%，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區市場口碑最佳的超甲級寫字樓之一。

### 酒店物業及服務式公寓

截至二零零九年六月三十日，本集團擁有全額權益的W酒店及服務式公寓、花都喜來登度假酒店及福朋喜來登酒店(喜來登酒店管理)開發進程順利。本集團已與喜達屋飯店與度假村酒店管理集團(「喜達屋」)訂立為期10至15年的經營協議，以經營該等酒店及相關服務式公寓。W酒店及服務式公寓預計設有302個酒店房間及150套服務式公寓，而花都喜來登度假酒店則預計設有102個別墅式酒店房間，本集團預期兩間酒店均將於明年開始運營。另外，福朋喜來登酒店(喜來登酒店管理)設有300個酒店房間，目前已全面進入運營準備階段，本集團預期將於今年九月開始運營。

### 市場展望

零 要 於九

二零零九年上半年的市場局勢已基本穩定，伴隨市場調整後的逐步回暖，以及沉寂近一年的住宅需求釋放，市場正朝著更健康的方向，開始復甦與成長。

本集團對下半年市場走勢繼續保持樂觀的態度，並將於下半年推出4個新盤及現有項目的兩期新產品。本集團對二零零九年完成銷售目標充滿信心，並堅信今年的努力會為本集團二零一零年及未來發展奠定堅實基礎。

### 財務回顧

要 要

#### 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、物業投資及提供物業管理服務。

二零零九年上半年的收入約人民幣900,600,000元，較二零零八年同期約人民幣720,700,000元增加25.0%，此乃主要由於二零零九年上半年物業銷售的已交付總建築面積、

### **物業投資**

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣44,700,000元，較二零零八年同期約人民幣29,600,000元增加51.0%，主要由於IFP在回顧期間的已出租總建築面積增加所致。

### **提供物業管理服務**

截至二零零九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23,500,000元，較二零零八年同期約人民幣11,500,000元增加104.3%，主要由於管理的物業數目增加以及二零零九年上半年亦是我們向若干項目提供物業管理服務的首個完整上半年期。

### **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

## 管理層討論與分析

### 其他營運開支淨額

本集團二零零九年上半年的其他營運開支與二零零八年同期相約，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

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，因此本集團於二零零九年上半年並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零零九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32,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣22,400,000元)。

### 融資成本

本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月的融資成本均為零元，反映兩段期間相關項目的融資成本已資本化。

### 稅項

截至二零零九年六月三十日止六個月，稅項為約人民幣111,800,000元，較二零零八年同期約人民幣205,900,000元減少45.7%，主要由於母公司股權持有人應佔利潤下降，以及因毛利下降而令土地增值稅(「土地增值稅」)撥備減少所致。

### 母公司股權持有人應佔利潤

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團母公司股權持有人應佔利潤為約人民幣169,100,000元，較二零零八年同期約人民幣221,700,000元減少23.7%。截至二零零九年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零零八年同期的30.8%下降至18.8%，主要乃因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

於二零零九年六月三十日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為約人民幣1,442,400,000元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣1,373,000,000元)，較二零零八年十二月三十一日增加5.1%。

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。於二零零九年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣696,200,000元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣205,900,000元)。

### 借款及本集團的資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團的總借款額為約人民幣7,016,400,000元，其中約人民幣1,329,300,000元須於一年內償還，約人民幣4,828,000,000元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣859,100,000元須於五年後償還。

於二零零九年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣5,095,200,000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作抵押。

除於二零零九年六月三十日約港幣1,485,200,000元的貸款結餘以港幣計算外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計算。於二零零九年六月三十日，本集團全部借貸乃按浮動利率計息。

### 負債比率

負債比率乃按借款淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零零九年六月三十日,負債比率為65.2%(二零零八年十二月三十一日:50.3%)。截至二零零九年六月三十日止六個月的負債比率上升,主要由於繼續開發新物業項目而需持續籌集新借貸所致。因今年七月股份配售的攤銷,本集團於二零零九年六月三十日的淨資產負債比率為43.1%。

### 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為外幣,包括美元及港元。

於二零零九年上半年,人民幣兌換美元及港元的匯率維持穩定,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) 於二零零九年六月三十日,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2,159,300,000元(二零零八年十二月三十一日:約人民幣1,624,900,000元)。此乃就若干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,於二零零九年六月三十日及二零零八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) 根據本集團與有關中國國土資源局所簽訂的若干土地使用權出讓合同,在本集團根據各土地使用權出讓合同全數支付土地出讓金後,本集團將可按合同獲授若干土地的土地使用權。根據該等土地使用權出讓合同的條款,倘延遲支付土地出讓金超過指定時間,有關中國國土資源局可終止土地使用權出讓合同、重新處理有關土地及亦可能索取賠償。本集團已向有關中國國土資源局申請延遲支付未繳清土地出讓金。截至本報告日期,本集團並無接獲有關中國國土資源局發出有關其有意終止土地使用權出讓合同及索取賠償的通知。

### 僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日,本集團聘用合共約1,900名僱員。截至二零零九年六月三十日止六個月,總員工成本總額為約人民幣65,000,000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的條文為香港僱員設立)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花紅及現金。

於二零零九年六月三十日,並無根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃授出、行使或取消購股權。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

#### 本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉	淡倉	權益性質	所持股份概約	
				數目(附註1)	股權概約百分比
孔健岷(附註2、3及4)	好倉		受控法團權益	1,714,441,500	66.10%
孔健濤(附註2及3)	好倉		受控法團權益	1,687,500,000	65.06%
	好倉		實益擁有人	1,000,000	0.039%
孔健楠(附註2及3)	好倉		受控法團權益	1,687,500,000	65.06%
何偉志	好倉		配偶權益	10,000 (附註5)	0.00039%

#### 附註：

1. 本公司股本中每股面值港幣0.10元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

## 相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	股份數目	於相聯法團的 股權概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員或彼等的聯繫人登記擁有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的任何須根據證券及期貨條例第352條記錄的權益或淡倉，或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東

於二零零九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置的權益登記冊上的本公司已發行股本及購股權中5%或以上的權益如下。

## 好倉：

名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔已發行股本的百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	62.17%

附註：

1. 本公司股本中每股面值港幣0.10元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，除本公司董事及主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」一節所載的權益以外，概無人士登記擁有本公司的股份或相關股份的任何須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 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(「守則條文」)。

### 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)、李嘉士先生及戴達先生。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，其中包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核簡明中期財務資料。

### 薪酬委員會

薪酬委員會成立於二零零七年六月十一日，並制定符合守則條文的職權範圍，主席為孔健岷先生。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理人員薪酬架構的政策，並向董事會提出建議以供考慮。薪酬委員會由三名成員組成，分別為執行董事孔健岷先生以及兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴達先生。

### 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。

### 購股權計劃

本公司股東於二零零七年六月十一日通過決議案有條件批准一項購股權計劃(「購股權計劃」)。自購股權計劃在本公司上市時生效起，本公司於回顧期內概無根據購股權計劃授出、行使或註銷購股權，而於二零零九年六月三十日概無根據購股權計劃已授出而尚未行使的購股權。

### 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。

### 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。



## 簡明中期財務資料

## 簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 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		577,869	443,268
投資物業		3,535,119	3,546,400
土地使用權		558,068	549,952
於共同控制實體的權益		51,096	20,487
遞延稅項資產		203,538	168,453
長期預付款項		1,098,500	1,098,483
<b>非流動資產總額</b>		<b>6,024,190</b>	<b>5,827,043</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		12,519,942	11,878,560
持作銷售用途的竣工物業		1,555,109	1,534,404
應收貿易賬款	11	50,103	30,713
預付款、按金及其他應收款		1,127,495	1,069,487
應收共同控制實體款項		46,314	50,314
可收回稅款		62,995	3,316
受限制現金		696,171	205,942
現金及現金等值物		746,179	1,167,009
<b>流動資產總額</b>		<b>16,804,308</b>	<b>15,939,745</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	3,033,826	2,879,007
其他應付款及應計款項		2,700,487	2,063,396
附息銀行貸款	13	1,329,263	1,058,928
應付稅項		899,522	1,012,289
<b>流動負債總額</b>		<b>7,963,098</b>	<b>7,013,620</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,841,210</b>	<b>8,926,125</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,865,400</b>	<b>14,753,168</b>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行貸款	13	5,687,167	4,935,253
遞延稅項負債		635,117	626,704
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,322,284</b>	<b>5,561,957</b>
<b>資產淨值</b>		<b>8,543,116</b>	<b>9,191,211</b>
<b>權益</b>			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	14	254,093	254,093
儲備		8,285,364	8,136,797
擬派末期股息		—	77,813
<b>少數股東權益</b>		<b>8,539,457</b>	<b>8,468,703</b>
		3,659	722,508
<b>權益總額</b>		<b>8,543,116</b>	<b>9,191,211</b>

第20至28頁附註為本簡明中期財務資料之一部份。

## 簡明合併權益變動表

	母公司股權持有人應佔									
	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌			擬派		少數股東	
				變動儲備	保留利潤	其他儲備	末期股息	總計	權益	權益總額
				人民幣千元 (未經審核)						
於二零零八年一月一日	254,093	5,321,931	150,344	(39,519)	2,457,771	—	389,063	8,533,683	738,663	9,272,346
期內總全面收益	—	—	—	(20,211)	221,744	—	—	201,533	(10,466)	191,067
已宣佈二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(389,063)	(389,063)	—	(389,063)
於二零零八年六月三十日	254,093	5,321,931	150,344	(59,730)	2,679,515	—	—	8,346,153	728,197	9,074,350
於二零零九年一月一日	254,093	5,321,931	189,345	(83,968)	2,709,489	—	77,813	8,468,703	722,508	9,191,211
期內總全面收益	—	—	—	(22,757)	169,108	—	—	146,351	(665)	145,686
已宣佈二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	(77,813)	(77,813)	—	(77,813)
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	2,216	—	2,216	(718,184)	(715,968)
轉撥至儲備	—	—	12,289	—	(12,289)	—	—	—	—	—
於二零零九年六月三十日	254,093	5,321,931*	201,634*	(106,725)*	2,866,308*	2,216*	—	8,539,457	3,659	8,543,116

\* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣8,285,364,000元(二零零八年十二月三十一日:約人民幣8,136,797,000元)。

## 簡明合併現金流量表

截至六月三十日止六個月 二零零		

## 簡明中期財務資料

### 簡明中期財務資料附註

#### 1. 一般資料 C

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 Caymm

### 3. 會計政策(續)

誠如下文詳述，除採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)需引入新會計政策，並作額外披露外，採納該等新增詮釋及修訂對簡明合併財務資料並無重大財務影響。

- 香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表

此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收益表)中，或在兩份報表(收益表和全面收益表)中呈列。

本集團選擇呈列兩份報表：收益表和全面收益表。本未經審核簡明中期財務資料根據此已修訂披露要求編製。

- 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。經營分部按照向本集團主要營運決策者提供的內部報告所採用的相同基準呈報。本集團主要營運決策者為制定企業戰略的董事會。本集團按照追溯調整法應用香港財務報告準則第8號，比較資料已進行相應重列。

### 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	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	832,403	679,645
總租金收入	44,712	29,570
物業管理費	23,453	11,481
	900,568	720,696
其他收入及收益：		
出售投資物業收益 (虧損)	(1,264)	25,672
銀行利息收入	1,963	22,615
匯兌淨差額	23,389	48,787
其他	3,973	1,861
	28,061	98,935

## 簡明中期財務資料

## 4. 收入、其他收入及收益以及分部資料(續)

就管理而言，本集團的業務架構分為三個經營分部，即：

- (i) 物業開發： 物業銷售
- (ii) 物業投資： 物業租賃
- (iii) 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) 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	832,403	44,712	23,453	900,568
分部利潤	303,854	42,618	3,448	349,920
利息收入及未分配收入				29,325
未分配開支				(98,935)
稅前利潤				280,310
稅項				(111,847)
期內利潤				168,463

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 (附註) 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	679,645	29,570	11,481	720,696
分部利潤	369,519	76,803	1,387	447,709
利息收入及未分配收入				73,263
未分配開支				(90,441)
稅前利潤				430,531
稅項				(205,910)
期內利潤				224,621

附註： 分部利潤包括分佔共同控制實體損益。

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	224,685	138,025
減：資本化利息	(224,685)	(138,025)
	—	—

## 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	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	500,658	282,410
折舊	5,734	4,036
攤銷土地使用權	1,652	365
減：在建資產的資本化金額	(1,343)	—
	309	365
出售物業、廠房及設備的虧損	—	331
僱員福利開支(不含董事薪酬)		
工資及薪金	62,376	45,923
退休福利計劃供款	2,590	2,315
	64,966	48,238
減：在建資產及在建物業的資本化金額	(24,694)	(19,713)
	40,272	28,525

## 簡明中期財務資料

## 7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	69,057	115,153
土地增值稅(「土地增值稅」)	69,462	132,644
遞延	(26,672)	(41,887)
期內總稅項開支	111,847	205,910

分佔共同控制實體的企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣10,203,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)及約人民幣9,617,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)，已於簡明合併收益表中「分佔共同控制實體損益」中列賬。

## 香港利得稅

由於本集團在截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無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二零零九年及二零零八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. 每股盈利

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月，母公司普通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	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)
母公司普通股權持有人應佔利潤(人民幣千元)	169,108	221,744
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,593,750	2,593,750
每股盈利(每股人民幣分)	6.5	8.6

由於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間不存在任何攤薄事項，故該等期間之每股攤薄盈利的數額與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零零九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 資本支出

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團收購約人民幣138,992,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：約人民幣118,712,000元)的物業、廠房及設備。

## 11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包含來自物業銷售及經營租賃的應收賬款。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	42,253	20,643
四至六個月	410	2,010
七至十二個月	1,410	7,280
一年以上	6,030	780
	50,103	30,713

## 12. 應付貿易賬款

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，所有應付貿易賬款於一年內或須於要求時償還。

## 13. 附息銀行貸款

	於	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	179,620	179,241
銀行貸款 — 無抵押	422,372	139,589
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	461,349	403,388
— 以港幣列值的有抵押貸款	207,687	306,870
— 無抵押	58,235	29,840
	1,329,263	1,058,928





## 簡明中期財務資料

## 17. 關連方交易

(a) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,374	6,969
退休福利	159	285
已付主要管理人員的薪酬總額	7,533	7,254

(b) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收共同控制實體款項	46,314	50,314

應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收共同控制實體款項的賬面金額與其公允值相若。

## 18. 財務狀況表日後事項

於二零零九年六月三十日，晉得顧問有限公司，一間由本公司的控股股東孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生分別擁有76.5%、15.0%及8.5%的權益，並於英屬處女群島註冊成立的公司(「賣方」) 本公司、