

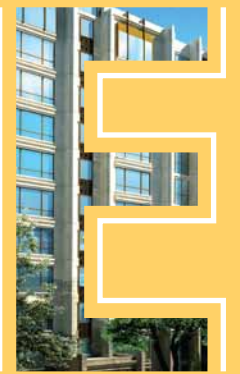


北京



成都

蘇州



廣州

海南

以心築家
創建未來



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

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	15
企業管治及其他資料	17
簡明中期財務資料	
簡明合併收益表	20
簡明合併全面收益表	21
簡明合併財務狀況表	22
簡明合併權益變動表	24
簡明合併現金流量表	25
簡明中期財務資料附註	26

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
余耀勝先生

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

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

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(「聯交所」)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15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、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、成都和海南為中心的西南區域、北京為中心的環渤海區域之發展戰略佈局；其中蘇州、成都、北京已有項目在售，預期海南項目也將於二零一一年開售。

目前，合景泰富地產擁有能滿足未來5至6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，確保恆穩發展。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一零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2,342.1百萬元，較去年同期上升160.1%。母公司擁有人應佔盈利約人民幣407.3百萬元，較去年同期上升140.9%。每股盈利為人民幣14.1分。

政策收緊，積極應對市場變化

二零一零年上半年，中華人民共和國（「中國」）房地產市場進入調控期。政府在四月份出台《新國十條》一系列政策，以抑制投資投機性購房需求，調控房地產市場。新政出台以後，全國主要城市商品房銷售量出現大幅回落。

面對房地產市場調控，本集團採取措施積極應對。首先，管理層預計到二零一一年市場或存在不明朗因素，因此於本年初加快推售節奏，順利實現資金回籠；其次，於調控後作出多元化產品組合的推售策略，如推出寫字樓、服務式公寓、車位、商舖等非住宅產品，有效抵禦調控針對住宅市場的一系列政策風險。再者，本集團加緊與銀行進行協調以解決客戶按揭問題，加速回款；同時主動調整項目推售節奏及價格策略，兼顧售價、銷量及利潤率之間的平衡，從而達至良好的消化速度及理想的預售成績；並延續審慎的財務管理方式，於回顧期內淨負債比率有所下降，保持穩健的財務狀況表。最後，本集團借此機會加強提升企業內部管治水平，嚴控成本、打造優質產品、提升人員質素、鞏固信息化管理。

綜合上述所採取之措施，本集團在調控期內依然能處於有利位置。截至二零一零年六月三十日止，本集團已完成預售額約人民幣65億元，佔二零一零年全年預售目標65.0%。二零一零年八月底前，本集團更完成預售額約達人民幣82億元，佔全年預售目標達82.0%，這使我們對完成年度銷售目標倍添信心，更重要的是本集團仍然維持良好的現金流，在市場較波動時處於相對有利位置。

用心深耕，全國戰略佈局已現成果

二零零九年乃本集團全面進軍廣州以外的區域市場，銷售拓展至蘇州、成都、北京。經過近兩年的用心深耕，憑借領先的產品設計、卓越的品質，合景泰富地產之品牌已成功植根蘇州、成都及北京，並獲得較高的客戶認可度。成都譽峰、蘇州峰匯國際及北京香悅四季等更成為該區域市場的標桿產品，銷售金額及均價長期佔據該區域市場的龍頭地位。目前，本集團共有10個項目位於廣州以外之區域，約佔集團全部發展項目總數的50%，分別處於華東區域的蘇州、環渤海區域的北京和天津、西南區域的成都和海南。至此，全國戰略佈局初現成果。

憑借所建立的品牌形象及較高的市場認可，本集團於回顧期內持續加大現有項目的推售力度，將更多的卓越產品呈現給不同區域消費者，在回顧期內成功推出成都譽峰的全國首個帶室內泳池的高層洋房、蘇州峰匯國際高層住宅、北京香悅四季的低層洋房等。上半年所推出之產品均受到蘇州、成都、北京當地消費者的好評，銷量穩步上揚，更成為蘇

主席報告

州二零一零年上半年銷售金額第二位之發展商，有力鞏固合景泰富地產在外區域的品牌影響力。截至二零一零年六月三十日止，本集團於蘇州、成都、北京的外區域項目預售成績共佔本集團上半年整體預售成績63.0%，預售面積佔本集團上半年整體預售面積的65.0%，反映全國貢獻逐步邁向均衡化。

審慎土儲，密切關注優質土地

本集團堅守審慎的土地儲備策略，嚴選土地。延續二零零九年的風格，我們專注於通過洽商方式以低成本購地。這不僅使得我們在定價時具有優勢，而且在邁向發展優質綜合地產的過程中更具競爭力。與此同時，本集團進一步開拓與大型而知名發展商的合作關係，如在今年我們與新鴻基地產發展有限公司再度聯手合作佛山項目，與行業龍頭企業廣州富力地產股份有限公司、雅居樂地產控股有限公司及世茂房地產控股有限公司共同合作天津項目。通過合作方式使本集團有機會參與位於黃金地段的大型優質項目的開發，同時有助於維持良好的現金流，增強應對風險的能力。合作方式也是一種較好的模式幫助我們進入新地區的開發，通過借鑒合作夥伴在該地區已有的成功經驗。

截至二零一零年六月三十日止，土地儲備約達7.4百萬平方米，加上八月新購入的天津地塊，到二零一零年八月底集團土地儲備更達至約8.1百萬平方米，總計21個項目。本集團始終奉行高效開發宗旨，除這半年新購入的項目外，其餘19個項目有11個項目在售，6個項目在動工建設中，其餘2個則為投資性物業。本集團將持續關注已進駐之城市及其周邊高潛力發展之區域，在專注打造中高端住宅物業的基礎上，達至多元化的產品組合，增強企業防範風險的能力。

穩健財務

本集團在致力於提升銷售業績的同時一直關注嚴控成本，並與銀行夥伴構建良好的合作關係，達致穩健的財務體系。截至二零一零年六月三十日止，本集團手頭現金充沛，達人民幣5,858.5百萬元，淨負債率從二零零九年十二月三十一日的48.4%下降到現時的43.3%，處於健康水平。相比於同業更是處於有利位置。

與此同時，本集團於二零一零年八月中旬成功發行美元債券，集資淨額約人民幣1,667.7百萬元。為日後公司業務發展及增加土地儲備奠下殷實的財務基礎。

展望

上半年的市場調控是促進行業自身健康發展、進入更加成熟發展的必然要求；同時也促使本集團進一步自我調整與完善、提升內部管治水平，增強應對及化解市場風險的能力。

市場的調整不僅意味著挑戰，更代表著機遇。本集團對於中國房地產市場依然充滿信心，並始終積極關注未來市場走勢並適時調整公司戰略，恪守穩健財務、審慎土儲、高效運營、細研產品之道，為致力打造精緻居住文化及集團業績穩步增長付出不懈的努力，為股東創造更大收益。

致謝

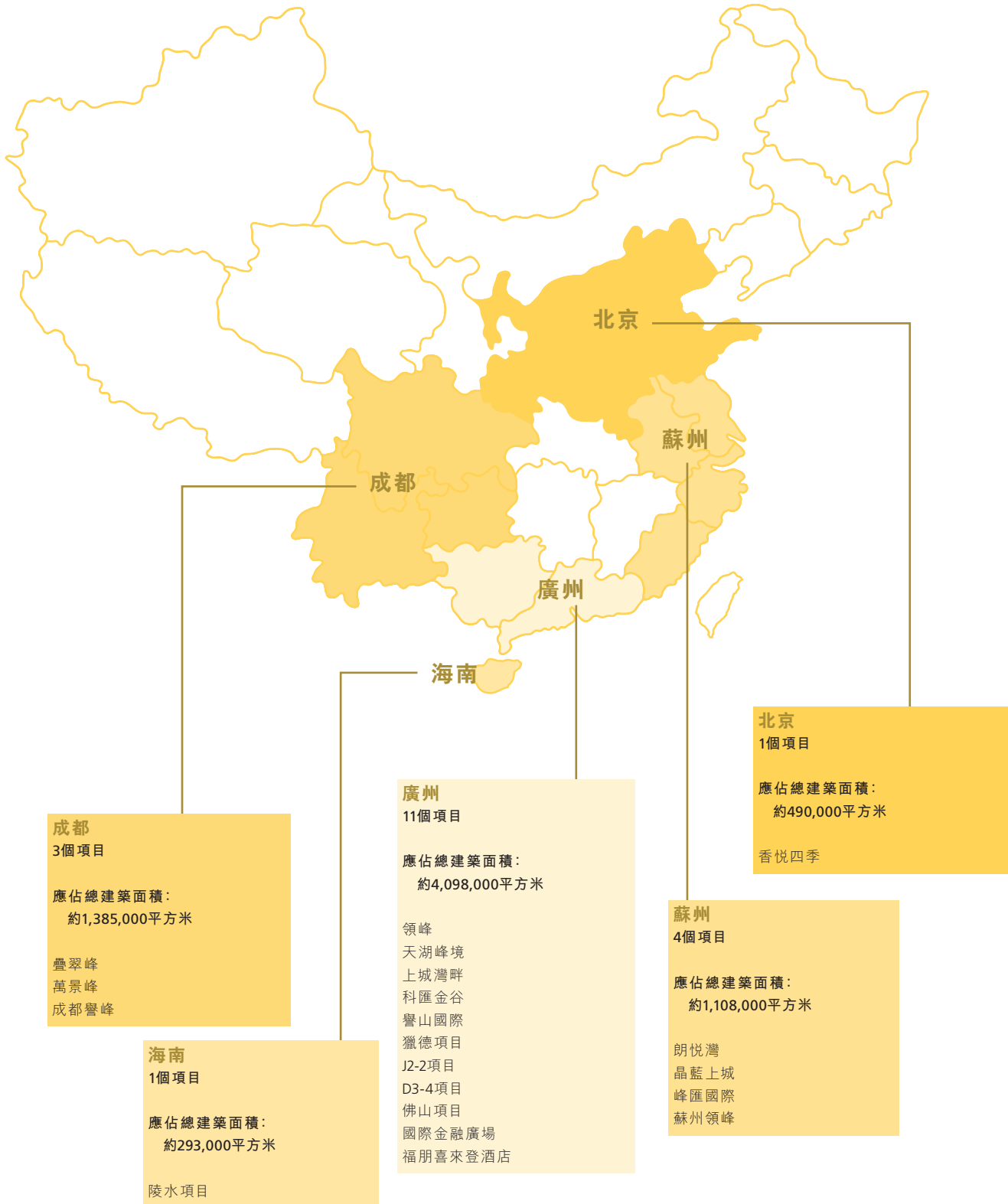
對於本集團在回顧期內取得的優秀成績，本人謹代表董事會（「董事會」）衷心感謝感謝股東、投資者及行業夥伴給予的支持與信賴，並且感謝本集團的所有員工心繫企業命運，愛崗敬業。讓我們攜手努力，共創更美好的未來！

主席

孔健岷

二零一零年八月三十一日

項目概覽



業務概覽

二零一零年上半年，中國房地產市場進入調控期。政府出台一系列樓市政策，以抑制投資投機性購房需求，調控房地產市場。面對市場變化，本集團採取措施積極應對，如作出多元化產品組合的推售策略、主動調整項目推售節奏及價格策略及提升企業內部管治水平等。因此在報告期內依然錄得理想的成績。截至二零一零年六月三十日，共有11個項目在售，其中：廣州地區於三月推出大型綜合性項目譽山國際之首期別墅產品，回顧期內本集團還相繼推出其他現有項目的新期數，如推出成都高端住宅項目譽峰之帶室內泳池的特色單位，廣州科匯金谷之低層獨棟冠名寫字樓，蘇州高端綜合性項目峰匯國際的高層住宅、北京香悅四季的低層洋房等。截至二零一零年六月三十日，本集團共錄得約人民幣65億元預售業績，完成了二零一零年全年目標額的65.0%。

集團物業發展情況

截至二零一零年六月三十日，本集團共有17個正在處於發展階段的項目，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 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
領峰	廣州	五星級酒店／酒店式公寓	76	100
天湖峰境	廣州	低密度獨棟別墅／聯排別墅／洋房／ 5星級酒店	202	100
上城灣畔	廣州	聯排別墅／中高端住宅	77	100
科匯金谷	廣州	寫字樓／服務式公寓	286	100
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	2,540	100
D3-4項目	廣州	高端項目：服務式公寓／寫字樓	34	100
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	72	50
獵德項目	廣州	高端綜合性項目：酒店／住宅／商業物業	155	33
朗悅灣	蘇州	聯排別墅／中高端住宅	38	100
晶藍上城	蘇州	中高端住宅	147	100
峰匯國際	蘇州	高端住宅／酒店／寫字樓	788	100
蘇州領峰	蘇州	高端住宅／酒店／商業物業	135	30
萬景峰	成都	中高端住宅	509	100

業務概覽

項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
成都譽峰	成都	高端綜合性項目：住宅／酒店／ 服務式公寓／寫字樓／商場	873	100
疊翠峰	成都	高端住宅	3	100
香悅四季	北京	中高端住宅／聯排別墅	490	100
陵水項目	海南	酒店／別墅／洋房	293	100

在建投資性酒店

截至二零一零年六月三十日，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。除卻已建成的福朋喜來登酒店，目前有兩間酒店在建：花都喜來登度假酒店及W酒店，均處於施工階段。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	花都喜來登度假酒店	102	5星	二零一一年
廣州	W酒店	316	5星	二零一一年

已建成的投資性物業

截至二零一零年六月三十日，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓國際金融廣場(「IFP」)的出租率已達95.0%以上，平均租價約為每月人民幣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。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。

福朋喜來登酒店 — 位於廣州東圃的四星級商務酒店，自二零零九年九月開業以來，運營進程順利。截至二零一零年六月三十日止六個月，錄得酒店營運收入約人民幣22.1百萬元。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一零年上半年，中國房地產市場進入調控期。中國政府在二零一零年一月發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定第二套購房首付比例提高至40.0%，抑制投資投機性購房需求。於二零一零年三月及四月再次出台樓市新政，銀行有權暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款，並提高土地出讓金繳付比率、打擊囤地行為，以嚴厲遏制部分地區樓價過快增長。上述政策的出台使得全國各地城市銷量受挫，出現銷量大幅回落的市況，消費者觀望情緒加重。

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，同時也提供機會給企業進行自身調整。本集團始終積極關注並主動作出快速調整以適應市場變化。在逆市時期本集團加倍注重控制成本、把控開發節點、維持審慎的財務紀律、強化高效信息化管理、提升員工質素，通過上述多方面的自身建設以期不斷提升企業內部運營水平，提升化解市場風險的能力，更好應對市場挑戰。

業務回顧

自二零零九年全面推售廣州以外區域之項目實現成功，二零一零年上半年是本集團持續深拓、鞏固廣州以外區域市場份額的重要年度。儘管市場環境自二零一零年四月中旬急轉直下，但由於本集團自年初已主動加快推售項目的節奏，在調控期前夕已順利完成部分新項目及新產品的推售，因此在報告期內依然錄得理想的預售成績。回顧期內，累計實現預售金額達約人民幣65億元，預售面積約550,000平方米，預售金額及預售面積較二零零九年同期分別增長116.7%及36.1%。

截至二零一零年六月三十日止，本集團共有17個項目處於發展階段。二零一零年三月下旬，本集團推出位於廣州增城的大型綜合性項目譽山國際，憑藉前瞻的規劃配套及產品設計，首期別墅產品一推出即引起熱烈的市場反響。於回顧期內本集團還相繼推出其他現有項目的新期數，如推出成都高端住宅項目譽峰的帶室內泳池的特色單位，廣州科匯金谷的低密度獨棟冠名寫字樓，蘇州峰匯國際的高層住宅，北京香悅四季的低密度洋房等。上述新期數的推售獲得消費者的充分認可，錄得持續穩定的銷售佳績。

延續二零零九年於外區域的良好發展勢頭，同時本集團持續在外區域用心深耕，受惠於上述內外因素之利，蘇州、成都、北京的項目在當地市場均獲良好口碑，市場份額逐步提升，同時本集團在外區域的品牌影響力及市場份額均得到有力鞏固。本集團將不斷加強外區域整體業務建設，穩步開拓已進駐之區域及周邊市場。

管理層討論與分析

投資物業

截至二零一零年六月三十日，本集團主要投資物業之一的IFP，出租率達95.0%以上，並以其高質素產品、優質物管服務，以及高端租戶群體，持續成為廣州地區寫字樓市場租金最高的超甲級寫字樓。

酒店物業及服務式公寓

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，酒店收益逐步提升。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

儘管二零一零年上半年房地產市場暫時步入調控期，隨著中國經濟的穩步蓬勃發展，居民購買力的增加，消費者對住宅物業的自住需求及改善性需求是剛性存在的，行業的理性調整及消費者的信心復甦需要一個過程。

本集團始終關注未來市場走勢並持積極理性的態度，計劃於二零一零年下半年推出位於蘇州吳中區的全新住宅項目蘇州領峰及現有項目的新期數，包括廣州譽山國際的高層洋房，北京香悅四季的二期別墅，科滙金谷的服務式公寓等。本集團將秉承「以心築家，創建未來」的理念，充分發揮土地價值，致力打造理想居所，為未來業績的穩步增長付出加倍努力。

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。

二零一零年上半年的收入約人民幣2,342.1百萬元，較二零零九年同期約人民幣900.6百萬元大幅增加160.1%，此乃主要由於二零一零年上半年物業銷售的已交付總建築樓面面積(「總建築面積」)錄得增加所致。

截至二零一零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2,229.7百萬元、人民幣57.4百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣32.9百萬元。

物業開發

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業開發的收入約達人民幣2,229.7百萬元，較二零零九年同期約人民幣832.4百萬元增加167.9%，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零九年上半年的109,594平方米，增加123.5%至二零一零年上半年的244,969平方米。已交付的總建築面積增加，主因是二零一零年上半年交付的項目增加，再加上市場環境受二零零八年第四季全球經濟危機影響而驟降後開始呈復甦勢頭。

管理層討論與分析

此外，收入增加也歸因於本集團已確認物業平均售價上升。已確認物業平均售價由二零零九年上半年每平方米人民幣7,595元升至二零一零年上半年每平方米人民幣9,102元，反映出上述市場環境轉佳。

物業投資

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業投資收入為約人民幣57.4百萬元，較二零零九年同期約人民幣44.7百萬元增加28.4%，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

二零零九年九月，廣州東圃合景福朋喜來登酒店已展開試業。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得酒店營運收入約人民幣22.1百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

提供物業管理服務

截至二零一零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32.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣23.5百萬元增加40.0%，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。銷售成本以物業銷售的成本為主，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本。

截至二零一零年六月三十日止六個月，銷售成本為約人民幣1,348.6百萬元，較二零零九年同期約人民幣506.0百萬元增加166.5%，主因是物業銷售成本隨著已交付的總建築面積增加而整體上升所致。

每平方米的土地成本由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣862元，升至二零一零年同期的人民幣1,779元，主要由於二零一零年首六個月交付新項目的比重較高，而該等新項目早於二零零七年取得土地使用權，惟土地成本相對較高。

於兩段比較期間，每平方米的建築成本相若。

毛利

截至二零一零年六月三十日止六個月，毛利為約人民幣993.5百萬元，較二零零九年同期約人民幣394.5百萬元升151.8%。毛利上升主要由於二零一零年上半年的收入上升所致。誠如上文所討論，於二零一零年首六個月，儘管本集團錄得物業的已確認平均售價上升，然而該影響因每平方米土地成本增長而抵銷。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的毛利率維持較平穩水平42.4%，而二零零九年同期則為43.8%。

其他收入及收益

截至二零一零年六月三十日止六個月，其他收入及收益約達人民幣28.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣28.1百萬元增加2.8%，主要包括利息收入約人民幣14.1百萬元及淨匯兌收益約人民幣5.2百萬元。

管理層討論與分析

銷售及營銷成本

截至二零一零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101.5百萬元，較二零零九年同期約人民幣58.6百萬元升73.2%，主要由於本集團旗下成都的疊翠峰、成都譽峰及萬景峰、蘇州的晶藍上城及峰匯國際、北京的香悅四季、以及廣州的科匯金谷及譽山國際等新項目的廣告宣傳增加，令廣告開支由二零零九年上半年約人民幣42.1百萬元，增加60.3%至二零一零年同期約人民幣67.5百萬元。

行政開支

本集團行政開支由截至二零零九年六月三十日止六個月約人民幣113.6百萬元，增加50.2%至二零一零年同期約人民幣170.6百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以作迅速發展所致。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，為公司長線發展做好準備。廣州東圃合景福朋喜來登酒店於二零零九年九月開業及銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令截至二零一零年六月三十日止六個月的開支上升。

其他營運開支淨額

本集團二零一零年上半年的其他營運開支與二零零九年同期相若，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淨額

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，因此本集團於二零一零年上半年並無錄得重大的投資物業公允值收益。截至二零一零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2.3百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約人民幣32,000元)。

融資成本

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團融資成本為約人民幣5.0百萬元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)，乃有關公司貸款的借貸成本。由於該等貸款並不用作項目開發，該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

截至二零一零年六月三十日止六個月，所得稅開支為約人民幣352.9百萬元，較二零零九年同期約人民幣111.8百萬元增加215.7%，主要由於二零一零年首六個月母公司擁有人應佔利潤上升，以及物業銷售增長而令土地增值稅(「土地增值稅」)撥備增加所致。

母公司擁有人應佔利潤

截至二零一零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407.3百萬元，較二零零九年同期約人民幣169.1百萬元增加140.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月的淨利潤率由二零零九年同期的18.7%下降至17.4%，主要乃上述種種因素造成的累積影響所致。

管理層討論與分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額為約人民幣5,858.5百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣3,610.6百萬元)，較二零零九年十二月三十一日增加62.3%。

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。於二零一零年六月三十日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,034.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,069.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團的總銀行貸款額為約人民幣10,479.0百萬元，其中約人民幣2,696.1百萬元須於一年內償還，約人民幣7,020.0百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣762.9百萬元須於五年後償還。

於二零一零年六月三十日，本集團若干銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣8,721.6百萬元的物業、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作抵押。

除於二零一零年六月三十日總值約1,101.6百萬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。於二零一零年六月三十日，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總銀行貸款扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零一零年六月三十日，負債比率為43.3%(二零零九年十二月三十一日：48.4%)。截至二零一零年六月三十日止六個月，負債比率有所改善，主要由於截至二零一零年六月三十日止六個月的預售所得款項增加所致。

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。

於二零一零年上半年，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。

管理層討論與分析

或然負債

- (i) 於二零二零年六月三十日，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5,669.8百萬元(二零二零九年十二月三十一日：約人民幣4,067.1百萬元)。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，於二零二零年六月三十日及二零二零九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) 於二零二零年六月三十日，本集團就位於中國廣州之增城項目的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零二零九年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，本集團就共同控制實體之銀行貸款限額為約人民幣200.0百萬元(二零二零九年十二月三十一日：無)提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用總數約2,600名僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月，總員工成本為約人民幣109.2百萬元。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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司於二零二零年三月三十日向本集團若干僱員授出8,000,000份購股權，行市價為每股5.67港元。於二零二零年六月三十日，已授出的購股權為16,457,000份。於批准該未經審核簡明合併中期財務資料日期，承授人並無行使或本公司並無註銷任何購股權。

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

於二零一零年六月三十日，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」）另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（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	59.26%
		實益擁有人	2,253,500	0.078%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
		實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志(附註5)	好倉	配偶權益	10,000	0.00035%
余耀勝	好倉	實益擁有人	894,000	0.031%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
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。

權益披露

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，於二零一零年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄及已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零一零年六月三十日，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	55.74%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
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，於二零一零年六月三十日，除本公司董事或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」一節及下文「購股權計劃」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

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於整個回顧期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則的守則條文（「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，其中包括審閱截至二零一零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逢先生。

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，確認全體董事在回顧期間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

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃（「該計劃」）。

企業管治及其他資料

截至二零一零年六月三十日止期間內，本公司於二零一零年三月三十日宣佈向本集團若干僱員提呈授出8,000,000份購股權。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	附註	於二零一零年		期末尚未		購股權行使期	每股行使價 (港元)
		一月一日授出 購股權數目	期內授出 購股權數目	購股權數目	行使的 授出日期		
李建明	1	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
何偉志	1	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
徐錦添	1	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
譚振輝	2	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
李嘉士	2	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
戴逢	2	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	1	6,510,000	—	6,510,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24
本集團其他僱員	3	—	8,000,000	8,000,000	二零一零年三月三十日	二零一零年三月三十日至 二零一五年三月二十九日	5.67
		8,457,000	8,000,000	16,457,000			

附註：

- 該購股權的歸屬期如下：
 - 25% 的購股權將於二零一零年十二月十八日歸屬；
 - 25% 的購股權將於二零一一年十二月十八日歸屬；
 - 25% 的購股權將於二零一二年十二月十八日歸屬；及
 - 25% 的購股權將於二零一三年十二月十八日歸屬。
- 該購股權已於授出日期歸屬。
- 該購股權的歸屬期如下：
 - 25% 的購股權已於授出日期歸屬；
 - 18.75%的購股權將於二零一一年三月三十日歸屬；
 - 18.75%的購股權將於二零一二年三月三十日歸屬；
 - 18.75%的購股權將於二零一三年三月三十日歸屬；及
 - 18.75%的購股權將於二零一四年三月三十日歸屬。

企業管治及其他資料

本公司股份於緊接截至二零一零年六月三十日止期間所授出的購股權之授出日期前的收市價為5.60港元。

截至二零一零年六月三十日止期間內，概無購股權獲行使、註銷或失效。

購股權估值

本公司採用柏力克 — 舒爾斯模式(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。本公司於授出日期使用該模式釐定截至二零一零年六月三十日止期間授出購股權的公允值為約人民幣20,094,000元。

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二零一零年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

簡明中期財務資料

簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,342,132	900,568
銷售成本		(1,348,587)	(506,043)
毛利		993,545	394,525
其他收入及收益	4	28,907	28,061
銷售及營銷成本		(101,494)	(58,615)
行政開支		(170,550)	(113,555)
其他營運開支淨額		(760)	(747)
投資物業公允值收益淨額		2,292	32
融資成本	5	(4,961)	—
分佔溢利及虧損：			
聯營公司		(433)	—
共同控制實體		13,705	30,609
稅前利潤	6	760,251	280,310
所得稅開支	7	(352,903)	(111,847)
期內利潤		407,348	168,463
應佔：			
母公司擁有人		407,346	169,108
非控股權益		2	(645)
		407,348	168,463
母公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	人民幣14.1分	人民幣6.5分
股息	9	—	—

第26至36頁附註為本簡明中期財務資料之一部份。

簡明中期財務資料

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	407,348	168,463
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	(127)	(22,777)
分佔換算共同控制實體的其他匯兌差額	3,766	—
期內經扣除稅項後的其他全面收入	3,639	(22,777)
期內全面收入總額	410,987	145,686
應佔：		
母公司擁有人	410,985	146,351
非控股權益	2	(665)
	410,987	145,686

第26至36頁附註為本簡明中期財務資料之一部份。

簡明中期財務資料

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	10	1,141,196	981,508
投資物業		3,485,835	3,501,460
土地使用權		571,010	572,833
於聯營公司的權益		1,558,642	1,348,990
於共同控制實體的權益		1,999,386	1,228,036
遞延稅項資產		427,684	398,325
長期預付款		516,000	—
非流動資產總額		9,699,753	8,031,152
流動資產			
在建物業		14,334,408	13,951,102
持作銷售用途的竣工物業		2,208,220	2,300,415
應收貿易賬款	11	73,239	147,413
預付款、按金及其他應收款		1,353,550	453,039
應收共同控制實體款項		47,016	46,999
可收回稅款		85,662	24,492
受限制現金		1,034,029	1,069,876
現金及現金等值物		4,824,473	2,540,698
流動資產總額		23,960,597	20,534,034
流動負債			
應付貿易賬款	12	1,287,294	1,415,470
其他應付款及應計款項		8,013,140	5,222,361
應付聯營公司款項		—	129,956
付息銀行貸款	13	2,696,062	2,566,628
應付稅項		1,607,453	1,418,808
流動負債總額		13,603,949	10,753,223
流動資產淨值		10,356,648	9,780,811
總資產減流動負債		20,056,401	17,811,963

簡明中期財務資料

		於	
	附註	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 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	13	7,782,943	6,078,852
遞延稅項負債		608,016	624,788
遞延收入		700,000	700,000
其他非流動負債		300,000	—
非流動負債總額		9,390,959	7,403,640
資產淨值		10,665,442	10,408,323
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	280,485	280,538
庫存股份		—	(3,041)
儲備		10,374,951	9,982,514
擬派末期股息		—	144,658
非控股權益		10,655,436	10,404,669
		10,006	3,654
權益總額		10,665,442	10,408,323

第26至36頁附註為本簡明中期財務資料之一部份。

簡明中期財務資料

簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價賬	庫存股份 儲備	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
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
期內全面收入總額	—	—	—	—	(22,757)	—	—	169,108	—	146,351	(665)	145,686
已宣派二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,813)	(77,813)	—	(77,813)
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	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)	—	2,216	2,866,308	—	8,539,457	3,659	8,543,116
於二零一零年一月一日	280,538	6,618,712*	(3,041)	263,904*	(113,862)*	1,194*	2,216*	3,210,350*	144,658	10,404,669	3,654	10,408,323
期內全面收入總額	—	—	—	—	3,639	—	—	407,346	—	410,985	2	410,987
已宣派二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(144,658)	(144,658)	—	(144,658)
註銷股份	(53)	(2,988)	3,041	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	(26,350)	—	—	(26,350)	(3,650)	(30,000)
非控股權益貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
購股權開支	—	—	—	—	—	10,790	—	—	—	10,790	—	10,790
轉撥至儲備	—	—	—	42,389	—	—	—	(42,389)	—	—	—	—
於二零一零年六月三十日	280,485	6,615,724*	—	306,293*	(110,223)*	11,984*	(24,134)*	3,575,307*	—	10,655,436	10,006	10,665,442

* 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10,374,951,000元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣9,982,514,000元)。

第26至36頁附註為本簡明中期財務資料之一部份。

簡明中期財務資料

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流入／(流出)淨額	2,045,056	(594,269)
投資活動現金流出淨額	(1,601,909)	(844,911)
融資活動現金流入淨額	1,842,907	1,041,415
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	2,286,054	(397,765)
期初的現金及現金等值物	2,540,698	1,167,009
匯率變動影響淨額	(2,279)	(23,065)
期末的現金及現金等值物	4,824,473	746,179

第26至36頁之附註為本簡明中期財務資料之一部分。

簡明中期財務資料

簡明中期財務資料附註

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位於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二零一零年八月三十一日刊發。

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」編製。未經審核簡明合併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」）（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）編製之截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表一併閱覽。

3. 會計政策

截至二零一零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二零零九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二零一零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（經修訂）

香港財務報告準則第1號修訂本

香港財務報告準則第2號修訂本

香港財務報告準則第3號（經修訂）

香港會計準則第27號（經修訂）

香港會計準則第39號修訂本

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號

包括在香港財務報告準則的改進（於二零零八年十月頒佈）內的香港財務報告準則第5號修訂本

香港詮釋第4號（於二零零九年十二月經修訂）

首次採納香港財務報告準則

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 — 首次採納者之額外豁免

香港財務報告準則第2號修訂本以股份基礎支付 — 集團以現金結算之以股份基礎支付的交易

企業併購

綜合及獨立財務報表

香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認和計量 — 合資格對沖項目

向擁有人分派非現金資產

香港財務報告準則第5號修訂本持作銷售的非流動資產及已終止業務 — 計劃出售於附屬公司的控制權益

租賃 — 釐定香港土地租賃之租賃期限

簡明中期財務資料

3. 會計政策(續)

除上述披露者外，香港會計師公會頒佈了二零零九年香港財務報告準則的改進，其載有對多項香港財務報告準則修訂本，主要旨在消除矛盾與澄清措詞。儘管各準則或詮釋均有個別過渡條文，香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂本均於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號的修訂本均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

採納該等新增詮釋及修訂本對未經審核簡明合併中期財務資料並無重大財務影響。

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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
物業銷售	2,229,682	832,403
總租金收入	57,418	44,712
酒店營運收入	22,147	—
物業管理費	32,885	23,453
	2,342,132	900,568
其他收入及收益：		
出售投資物業收益／(虧損)淨額	334	(1,264)
銀行利息收入	14,069	1,963
匯兌淨差額	5,243	23,389
其他	9,261	3,973
	28,907	28,061

就管理而言，本集團的業務架構分為四個經營分部如下：

- (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。

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)

截至二零二零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)	合計 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
<u>對賬：</u>					
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

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)	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)	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
分部業績	303,854	42,618	—	3,448	349,920
<u>對賬：</u>					
利息收入及未分配收入					29,325
未分配開支					(98,935)
融資成本					—
稅前利潤					280,310
所得稅開支					(111,847)
期內利潤					168,463

附註：分部業績包括分佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損。

簡明中期財務資料

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	291,488	224,685
減：資本化利息	(286,527)	(224,685)
	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	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售成本	1,327,178	500,658
折舊	15,922	5,734
攤銷土地使用權	4,938	1,652
減：在建資產的資本化金額	(4,230)	(1,343)
	708	309
出售物業、廠房及設備收益	(195)	—
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	93,847	62,376
退休金計劃供款	5,284	2,590
以股權結算購股權開支	10,088	—
	109,219	64,966
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(31,085)	(24,694)
	78,134	40,272

簡明中期財務資料

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	185,750	69,057
土地增值稅(「土地增值稅」)	213,284	69,462
	399,034	138,519
遞延	(46,131)	(26,672)
期內總稅項開支	352,903	111,847

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4,565,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約人民幣10,203,000元)及約人民幣2,831,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約人民幣9,617,000元)，已於簡明合併收益表中「分佔共同控制實體溢利及虧損」中列賬。

分佔聯營公司應佔企業所得稅為約人民幣144,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)，已於簡明合併收益表中「分佔聯營公司溢利及虧損」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至二零一零年及二零零九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二零一零年及二零零九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、借貸成本及所有物業開發開支)。

簡明中期財務資料

8. 母公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一零年及二零零九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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	407,346	169,108
已發行普通股加權平均數(以千股計)	2,893,150	2,593,750
每股盈利(每股人民幣分)	14.1	6.5

就期內尚未行使之購股權，由於購股權之行使價相對本公司股份之平均市價為高，因此對每股基本盈利並沒有攤薄影響，故截至二零一零年六月三十日止六個月，每股基本盈利沒有作出任何調整。截至二零零九年六月三十日止期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利一致，此乃由於截至二零零九年六月三十日止六個月並不存在攤薄事項。

9. 股息

董事會已議決不宣派有關截至二零一零年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團添置約為人民幣176,400,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約人民幣140,335,000元)的物業、廠房及設備。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值約為人民幣790,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)的物業、廠房及設備，產生出售收益淨額約人民幣195,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包含來自物業銷售的應收款及經營租賃的租金。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	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	50,640	114,644
四至六個月	14,761	12,830
七至十二個月	2,820	12,162
一年以上	5,018	7,777
	73,239	147,413

簡明中期財務資料

12. 應付貿易賬款

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行貸款 — 有抵押	55,800	408,210
銀行貸款 — 無抵押	1,325,897	1,438,693
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	672,936	480,246
— 以港元計值的有抵押貸款	242,426	211,244
— 無抵押	399,003	28,235
	2,696,062	2,566,628
非流動		
銀行貸款 — 有抵押	6,654,376	4,745,085
銀行貸款 — 以港元計值的有抵押貸款	460,049	594,107
銀行貸款 — 無抵押	410,000	479,625
銀行貸款 — 以港元計值的無抵押貸款	258,518	260,035
	7,782,943	6,078,852
	10,479,005	8,645,480

本集團的若干銀行貸款乃以本集團於二零一零年六月三十日賬面總值約人民幣8,721,623,000元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣8,506,052,000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。

於二零一零年六月三十日，以下之本集團全資附屬公司的股權已抵押予若干銀行，以取得給予本集團之貸款：

公司名稱	註冊地
廣州從化合景房地產開發有限公司#	中國
佰基有限公司	香港

該公司於本未經審核簡明中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

簡明中期財務資料

13. 附息銀行貸款(續)

除於二零一零年六月三十日總值約1,101,564,000港元(二零零九年十二月三十一日:約1,210,006,000港元)的若干貸款結餘以港元計值外,本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日,本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計算。

14. 股本

	普通股數目 千股 (未經審核)	普通股面值 千港元 (未經審核)	普通股等價面值 人民幣千元 (未經審核)
法定			
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年六月三十日	8,000,000	800,000	786,113
已發行及悉數繳足			
於二零一零年六月三十日	2,893,150	289,315	280,485
於二零零九年十二月三十一日	2,893,750	289,375	280,538

於二零零九年十二月三十日,本公司於聯交所按約3,454,000港元(相等於約人民幣3,041,000元)購回合共600,000股普通股,而已付代價總額(包括交易成本)約為3,458,000港元(相等於約人民幣3,045,000元)。該等股份於二零一零年一月八日被註銷。

本公司已發行股本交易的概要載列如下:

	普通股數目 千股 (未經審核)	普通股面值 千港元 (未經審核)	普通股 等價面值 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零一零年一月一日及 二零零九年十二月三十一日	2,893,750	289,375	280,538	6,618,712	6,899,250
股份註銷	(600)	(60)	(53)	(2,988)	(3,041)
於二零一零年六月三十日	2,893,150	289,315	280,485	6,615,724	6,896,209

簡明中期財務資料

15. 收購附屬公司

於二零一零年一月七日，本集團收購廣州恒建工程有限公司*（「廣州恒建」）的100%股權。廣州恒建從事物業建築業務。該收購的購買代價為人民幣45,556,000元，本公司已於收購日全額支付。

於收購日廣州恒建的可辨識資產及負債的公允值載列如下：

	收購時確認 的公允值
	人民幣千元 (未經審核)
現金及銀行結餘	45,301
預付款、按金及其他應收款	9,433
其他應付款及應計款項	(9,178)
	45,556

該公司於本未經審核簡明中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

16. 或然負債

- (i) 於二零一零年六月三十日，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5,669,815,000元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣4,067,148,000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，於二零一零年六月三十日及二零零九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) 於二零一零年六月三十日，本集團就中國廣州之增城項目的前擁有人之銀行貸款人民幣700,000,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣700,000,000元）提供擔保。
- (iii) 於二零一零年六月三十日，本集團就共同控制實體之銀行貸款限額為人民幣199,980,000元（二零零九年十二月三十一日：無）提供擔保。

簡明中期財務資料

17. 承擔

	於	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備 — 在建資產	362,119	451,210
本集團開發作銷售用途的物業	1,992,848	2,276,794
	2,354,967	2,728,004

18. 關連方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	14,170	7,374
退休福利	151	159
以股權結算購股權開支	10,790	—
已付主要管理人員的薪酬總額	25,111	7,533

(ii) 與關連方的往來結餘：

	於	
	二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入於共同控制實體／聯營公司的權益：		
向共同控制實體墊款	1,362,965	1,139,454
向聯營公司墊款	158,335	—
計入流動資產／負債：		
應收共同控制實體款項	47,016	46,999
應付聯營公司款項	—	(129,956)

以上結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(iii) 授予關連方的擔保：

於二零一零年六月三十日，本集團就共同控制實體之銀行貸款限額為人民幣199,980,000元(二零零九年十二月三十一日：無)提供擔保。

簡明中期財務資料

19. 報告期後事項**(i) 優先票據發行**

於二零一零年八月十一日，本公司及其若干向本公司提供擔保的附屬公司與Morgan Stanley & Co. International plc及渣打銀行就發行於二零一七年期本金總額250,000,000美元之本公司12.50%優先票據（「該等票據」）訂立購買協議。該等票據已於二零一零年八月十九日在新加坡證券交易所有限公司上市及報價，本公司已收取所得款項淨額約245,243,000美元。資料詳情分別載於本公司日期為二零一零年八月三日、二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的公告內。

(ii) 投資於在中國天津的合營企業

於二零一零年八月二十五日，本公司通過其一間間接全資附屬公司與雅居樂地產控股有限公司、廣州富力地產股份有限公司和世茂房地產控股有限公司各自間接全資附屬公司訂立協議，內容有關四方共同成立一間合營企業以在將來合作開發一項位於中國天津的物業。資料詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日的公告內。