

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。



合景泰富地產

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入為人民幣9,468.0百萬元，較二零一二年財政年度輕微減少2.2%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,749.8百萬元，較二零一二年財政年度增長14.3%。
- 毛利率及淨利潤率分別為36.2%及29.0%。
- 每股盈利較二零一二年財政年度增加14.5%至人民幣95分。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣29分。

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併業績。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

合併損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	6	9,468,002	9,676,422
銷售成本		(6,035,968)	(6,140,564)
毛利		3,432,034	3,535,858
其他收入及收益淨額	6	75,295	73,709
銷售及營銷開支		(261,138)	(250,981)
行政開支		(753,026)	(642,557)
其他營運開支淨額		(898)	(1,318)
投資物業公允值收益淨額		541,468	643,153
融資成本	7	(214,291)	(70,375)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(3,121)	(1,877)
合營企業		887,480	480,375
稅前利潤	8	3,703,803	3,765,987
所得稅開支	9	(954,550)	(1,333,017)
年度利潤		2,749,253	2,432,970
應佔：			
本公司擁有人		2,749,769	2,406,368
非控股權益		(516)	26,602
		2,749,253	2,432,970
本公司擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣95分	人民幣83分

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年度利潤	<u>2,749,253</u>	<u>2,432,970</u>
其他全面收入		
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入：		
換算境外業務的匯兌差額	163,442	7,045
分佔換算聯營公司的匯兌差額	23,308	2,938
分佔換算合營企業的匯兌差額	<u>32,038</u>	<u>7,394</u>
將於期後期間重分類至損益的其他全面收入淨額及 年度經扣除稅項後的其他全面收入	<u>218,788</u>	<u>17,377</u>
年度全面收入總額	<u>2,968,041</u>	<u>2,450,347</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,968,557	2,423,745
非控股權益	<u>(516)</u>	<u>26,602</u>
	<u>2,968,041</u>	<u>2,450,347</u>

合併財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,176,236	2,688,047
投資物業		6,134,630	5,254,772
土地使用權		858,546	1,055,911
長期預付款		—	251,870
於聯營公司的權益		744,506	641,975
於合營企業的權益		13,229,965	8,306,895
遞延稅項資產		995,798	966,263
非流動資產總額		<u>25,139,681</u>	<u>19,165,733</u>
流動資產			
在建物業		18,923,966	17,950,793
持作銷售用途的竣工物業		4,036,430	3,987,615
應收貿易賬款	13	166,695	86,414
預付款、按金及其他應收款		2,309,263	1,094,206
應收一家合營企業款項		23	—
可收回稅款		155,600	135,273
受限制現金		1,444,243	1,517,229
現金及現金等值物		9,414,483	4,927,197
流動資產總額		<u>36,450,703</u>	<u>29,698,727</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	3,333,315	3,107,723
其他應付款及應計款項		8,452,278	6,858,708
應付合營企業款項		6,401,540	2,454,234
付息銀行及其他借貸		3,065,010	3,100,173
應付稅項		3,735,200	3,374,145
流動負債總額		<u>24,987,343</u>	<u>18,894,983</u>
流動資產淨值		<u>11,463,360</u>	<u>10,803,744</u>
資產總額減流動負債		<u>36,603,041</u>	<u>29,969,477</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借貸		17,840,356	13,090,415
遞延稅項負債		909,523	814,683
遞延收入		11,000	711,000
非流動負債總額		<u>18,760,879</u>	<u>14,616,098</u>
資產淨值		<u>17,842,162</u>	<u>15,353,379</u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		280,485	280,485
儲備		16,698,009	14,567,073
擬派末期股息	10	839,014	433,973
		<u>17,817,508</u>	<u>15,281,531</u>
非控股權益		24,654	71,848
		<u>17,842,162</u>	<u>15,353,379</u>

附註：

1. 公司資料

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。

年內，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

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「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）、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、股權、收入及開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產及負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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 — 政府貸款
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 — 金融資產及金融負債抵銷
香港財務報告準則第10號	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂本 — 過渡指引
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列 — 其他全面收入項目呈列方式
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號修訂本資產減值 — 非金融資產的可收回金額披露(已提早應用)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	地表礦生產階段的剝離成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則修訂本

除下文進一步闡釋有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號，及香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號的修訂本，以及二零零九年至二零一一年週期之年度改進所載若干修訂的影響外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則概無對該等財務報表構成重大財務影響。

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號*合併及獨立財務報表*中解決合併財務報表的會計處理之部分，亦解決香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第12號*合併 — 特別目的實體*提出的問題。該準則訂立用以釐定合併入賬實體的單一控制模型。根據香港財務報告準則第10號，控制權的定義為投資者必須(a)有權控制投資對象；(b)擁有自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)有能力運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的改變要求本集團管理層於釐定受控制實體時行使重大判斷。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定受本集團控制的投資對象的會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年一月一日就其與投資對象關係作出的合併結論。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於*合營企業的權益*及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第13號*共同控制實體 — 投資者的非貨幣注資*。其描述受共同控制的共同安排的會計方法。其僅提出兩類共同安排，即共同經營或合營企業，並取消以比例合併法就合營企業入賬的選擇權。香港財務報告準則第11號項下共同安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及負債承擔責任的共同安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及義務為限按逐項對應基準入賬。合營企業乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的共同安排。

本公司董事已按照香港財務報告準則第11號的規定審閱及評估本集團於共同安排的投資的分類，且認為所有本集團之前按照香港會計準則第31號分類為共同控制實體的投資，應按照香港財務報告準則第11號重分類為合營企業，並以權益法入賬。於合營企業的投資的會計法變更已作出追溯應用。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列以往香港會計準則第27號*合併及獨立財務報表*、香港會計準則第31號於*合營企業的權益*及香港會計準則第28號於*聯營公司的投資*中所載的附屬公司、共同安排、聯營公司及結構實體的披露規定。其亦引進若干該等實體的新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引及提供進一步寬免，限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料，免除該等準則的完全追溯應用。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第12號有關本集團所控制實體的合併結論有所不同，方須進行追溯調整。

- (e) 香港財務報告準則第13號提供於香港財務報告準則使用之公允值之精確定義，以及公允值計量及披露規定之單一來源。該準則並無更改本集團須使用公允值的情況，惟提供在其他香港財務報告準則已然規定或准許使用公允值時，應如何應用公允值之指引。本集團已應用香港財務報告準則第13號，而應用該準則對本集團的公允值計量並無構成重大影響。鑒於香港財務報告準則第13號的指引，計量公允值的政策已作出修訂。
- (f) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)的項目(例如換算境外業務的匯兌差額、現金流量對沖的變動淨額及可供出售金融資產的淨虧損或收益)與不得重新分類的項目(例如土地及樓宇的重估值)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團的財務狀況或表現構成影響。合併全面收益表已重列，以反映有關變動。此外，本集團已按照該等修訂在該等財務報表內選用新名稱「損益表」。
- (g) 香港會計準則第36號修訂本取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本計算)的公允值計量的披露規定。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早應用該等修訂，而該等修訂並無影響本集團的財務狀況或表現。
- (h) 二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂本。各項準則均設有個別過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。最為適用於本集團的主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。
 - 香港會計準則第32號*金融工具：呈列*：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號*所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅須應用香港會計準則第12號的規定。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號修訂本 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本 — 投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號修訂本僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款 ²
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 — 金融資產及金融負債抵銷 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及對沖會計的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃之第一階段第一部分。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公允值計量，而非將金融資產分為四類。此準則旨在改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分結轉新增規定與香港會計準則第39號無異，僅更改透過公允值選擇(「公允值選擇」)以公允值計入損益的金融負債之計量。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收入中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇計入之貸款承諾及財務擔保合約。

二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計的相關規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相關披露。香港財務報告準則第9號修訂本放寬了評估對沖成效的要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規定。此外，香港財務報告準則第9號修訂本准許實體僅可就因二零一零年引入的公允值選擇負債所引致的自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進的入賬方法，而不可同時應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號的以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於頒佈涵蓋所有階段的最終準則時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供豁免合併入賬的規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須將附屬公司以公允值列值計入損益的方式入賬，而並非予以合併。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定的投資實體，因此本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使之抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號中應用於採用非同步的總額結算機制之結算系統(例如中央結算所系統)的抵銷標準。本集團將自二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂預期將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部：

- | | |
|-----------|----------|
| (a) 物業開發： | 物業銷售 |
| (b) 物業投資： | 物業租賃 |
| (c) 酒店營運： | 酒店營運 |
| (d) 物業管理： | 提供物業管理服務 |

年內，本集團所進行的物業開發項目全部位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產概無位於中國境外。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>8,976,887</u>	<u>144,735</u>	<u>203,120</u>	<u>143,260</u>	<u>9,468,002</u>
分部業績	<u>3,674,955</u>	<u>685,274</u>	<u>78,904</u>	<u>(1,788)</u>	<u>4,437,345</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					75,295
未分配開支					(594,546)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					<u>3,703,803</u>
所得稅開支					<u>(954,550)</u>
年度利潤					<u>2,749,253</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	56,055	2,390	12,175	753	71,373
投資物業公允值收益淨額	—	541,468	—	—	541,468
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(3,121)	—	—	—	(3,121)
合營企業	<u>887,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>887,480</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	<u>9,330,231</u>	<u>143,315</u>	<u>83,886</u>	<u>118,990</u>	<u>9,676,422</u>
分部業績	<u>3,500,751</u>	<u>784,963</u>	<u>(6,309)</u>	<u>11,049</u>	<u>4,290,454</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					73,709
未分配開支					(527,801)
融資成本					(70,375)
稅前利潤					<u>3,765,987</u>
所得稅開支					<u>(1,333,017)</u>
年度利潤					<u>2,432,970</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	40,379	2,565	37,304	650	80,898
投資物業公允值收益淨額	—	643,153	—	—	643,153
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(1,877)	—	—	—	(1,877)
合營企業	<u>480,375</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>480,375</u>

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入亦是本集團的營業額，指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入		
物業銷售	8,976,887	9,330,231
總租金收入	144,735	143,315
酒店營運收入	203,120	83,886
物業管理費	143,260	118,990
	<u>9,468,002</u>	<u>9,676,422</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	42,848	47,530
匯兌淨差額	3,702	—
其他	28,745	26,179
	<u>75,295</u>	<u>73,709</u>

7. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,893,751	1,618,184
減：資本化利息	(1,679,460)	(1,547,809)
	<u>214,291</u>	<u>70,375</u>

8. 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業銷售成本	5,943,332	6,110,846
減：確認政府資助	(1,076)	(49,528)
	<u>5,942,256</u>	<u>6,061,318</u>
折舊	69,020	76,399
攤銷土地使用權	18,675	29,662
減：在建資產的資本化金額	(16,322)	(25,163)
	<u>2,353</u>	<u>4,499</u>
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	419,298	332,803
退休金計劃供款	30,713	23,776
以股權結算購股權開支	1,126	1,649
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(127,654)	(106,924)
	<u>323,483</u>	<u>251,304</u>
出售投資物業虧損淨額	139	697
出售物業、廠房及設備虧損	11	31

9. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	520,084	804,665
土地增值稅(「土地增值稅」)	369,244	605,867
	<u>889,328</u>	<u>1,410,532</u>
遞延	65,222	(77,515)
年內總稅項開支	<u>954,550</u>	<u>1,333,017</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度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二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，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)。

10. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權) — 每股普通股人民幣29分 (二零一二年：現金股息人民幣15分)	<u>839,014</u>	<u>433,973</u>

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)批准。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,893,150,000股(二零一二年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,893,150,000股(二零一二年：2,893,150,000股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數611,805股(二零一二年：7,637股)。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>2,749,769</u>	<u>2,406,368</u>
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,893,150,000</u>	2,893,150,000
攤薄影響 — 購股權	<u>611,805</u>	7,637
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,893,761,805</u>	<u>2,893,157,637</u>

12. 物業、廠房及設備

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已就物業、廠房及設備的添置產生約人民幣606,271,000元(二零一二年：約人民幣1,042,085,000元)的款項。

13. 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賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
三個月內	152,260	41,359
四至六個月	854	8,482
七至十二個月	2,119	19,899
一年以上	11,462	16,674
	<u>166,695</u>	<u>86,414</u>

14. 應付貿易賬款

於報告期終的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>3,333,315</u>	<u>3,107,723</u>

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零一四年一月七日，本公司發行年息8.975%本金總額為600,000,000美元(等值約人民幣3,662,520,000元)的優先票據。本公司有權於到期日二零一九年一月十四日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息8.975%計息，於二零一四年七月十四日開始每年的七月十四日及一月十四日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月七日、二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日的相關公告。
- (b) 於二零一四年二月二十八日，本公司宣佈未償還的二零一六年到期12.75%優先票據將於二零一四年三月三十日悉數贖回，贖回價為本金額的106.375%，連同直至(但不包括)二零一四年三月三十日的應計及未支付利息。更多詳情請參閱本公司日期為二零一四年二月二十八日的相關公告。

管理層討論及分析

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(當服務已確認提供)的收入總額及(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。

於二零一三年的收入約人民幣9,468.0百萬元，較二零一二年約人民幣9,676.4百萬元輕微減少2.2%。

於二零一三年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別約人民幣8,976.9百萬元、人民幣144.7百萬元、人民幣203.1百萬元及人民幣143.3百萬元。

物業開發

二零一三年物業開發收入由二零一二年約人民幣9,330.2百萬元，輕微減少3.8%至約人民幣8,976.9百萬元，此乃主要由於已確認平均售價由二零一二年之每平方米人民幣11,716元，減少至每平方米人民幣9,582元。該下降主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之已確認售價，該等物業乃用作交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加。已確認平均售價下降所產生的影響因已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一二年796,370平方米增至二零一三年936,869平方米而有所抵銷。

物業投資

二零一三年物業投資收入由二零一二年約人民幣143.3百萬元，輕微增加1.0%至約人民幣144.7百萬元。

酒店營運

二零一三年酒店營運收入由二零一二年約人民幣83.9百萬元，增加142.1%至約人民幣203.1百萬元，主要由於我們的W酒店於二零一三年五月開始營業。

提供物業管理服務

二零一三年提供物業管理服務收入由二零一二年約人民幣119.0百萬元，增加20.4%至約人民幣143.3百萬元，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。

銷售成本由二零一二年約人民幣6,140.6百萬元，微降1.7%至二零一三年約人民幣6,036.0百萬元。

每平方米的土地成本由二零一二年的人民幣2,337元降低至二零一三年的人民幣1,907元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之土地成本，該等物業乃用作交換廣州禮和的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加，該等物業的土地成本相對較低。

每平方米的建築成本從二零一二年的人民幣4,660元降至二零一三年的人民幣3,875元，主要由於若干交付予廣州譽山國際前擁有人之物業具有相對較低之建築成本，該等物業乃用作交換廣州禮和的股權權益，亦由於二零一三年交付的中端物業增加，該等物業的建築成本相對較低。

毛利

本集團的毛利由二零一二年約人民幣3,535.9百萬元，輕微減少2.9%至二零一三年約人民幣3,432.0百萬元。二零一三年，本集團的毛利率錄得36.2%，而二零一二年則為36.5%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一二年約人民幣73.7百萬元，微升2.2%至二零一三年約人民幣75.3百萬元，主要包括利息收入約人民幣42.8百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一二年約人民幣251.0百萬元，輕微增加4.0%至二零一三年約人民幣261.1百萬元。

行政開支

本集團行政開支由二零一二年約人民幣642.6百萬元，增加17.2%至二零一三年約人民幣753.0百萬元，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各地區辦公室的迅速發展。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，及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僱員。承前所述，W酒店於二零一三年正式展開營業，亦令二零一三年的開支上升。

其他營運開支淨額

二零一三年，本集團的其他營運開支約人民幣0.9百萬元(二零一二年：約人民幣1.3百萬元)，主要包括我們的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

二零一三年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣541.5百萬元(二零一二年：約人民幣643.2百萬元)，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合景國際金融廣場(「IFP」)、萬景峰、生物島二期及環球都會廣場。二零一三年，該等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣500.5百萬元。

融資成本

二零一三年本集團融資成本約人民幣214.3百萬元(二零一二年：約人民幣70.4百萬元)，乃有關若干一般公司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，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一二年約人民幣1,333.0百萬元，減少28.4%至二零一三年約人民幣954.6百萬元，主要由於二零一三年已交付物業的土地增值稅撥備減少。

年度利潤

二零一三年，本集團的年度利潤約人民幣2,749.3百萬元(二零一二年：約人民幣2,433.0百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一二年的25.1%升至二零一三年的29.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,858.7百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,444.4百萬元)，較二零一二年十二月三十一日增加68.5%。

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。於二零一三年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣1,444.2百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,517.2百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣13,090.5百萬元及人民幣7,814.9百萬元。在貸款中，約人民幣3,065.0百萬元將於1年內償還、約人民幣7,502.4百萬元將於2至5年內償還及約人民幣2,523.1百萬元須於5年後償還。在優先票據中，約人民幣6,010.8百萬元將於2至5年內償還及約人民幣1,804.1百萬元須於5年後償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團約人民幣12,090.5百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣14,929.4百萬元的樓宇、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一家合營企業賬面總值約人民幣457.6百萬元的在建物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一三年十二月三十一日約922.4百萬港元及14.7百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一三年十二月三十一日，除總額為人民幣1,750.0百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(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。於二零一三年十二月三十一日，負債比率為56.3%(二零一二年十二月三十一日：63.5%)。

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。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一三年，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) 於二零一三年十二月三十一日，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4,846.4百萬元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣4,578.4百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資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，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。

(iv) 於二零一二年十二月三十一日，本集團就位於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。

市場回顧

二零一三年，中國房地產市場經歷了銷售量和平均銷售價格(「平均銷售價格」)雙方面的「量價齊升」。根據國家統計局於二零一三年十二月三十一日的報告指出，全年商品房銷售額和銷售面積同比分別提高16.3%和17.3%。為抑制日益增長的房價，政府於3月份提出新「國五條」，對20%個人所得稅做出規定，抑制二手房交易。10月-11月，部分城市出台具體調控措施，包括提高二套房按揭首付比例。以上調控政策旨在抑制房地產市場中的投機活動。一手房交易持續旺盛，自住型消費增加。

業務回顧

二零一三年上半年，集團集中精力鞏固現有城市，推售現有項目的新組團或樓棟，如成都天譽、北京香悅四季、上海嘉譽灣、蘇州疊翠峰等。下半年，因應市場發展，集團及時補充全新項目，如廣州天盈廣場(天滙廣場商業部分)，廣州花語水岸，蘇州瑜翠園，海南月亮灣項目，蘇州領匯廣場及廣州環球都會廣場，產品類型多樣，包含精裝修住宅、公寓、別墅和超甲級寫字樓。截至二零一三年十二月三十一日止，本集團的銷售貢獻項目共24個，權益預售總額約達人民幣16,300.0百萬元。

集團於二零一二年成立產品研發中心，並於二零一三年正式投入使用。集團於1月和3月取得廣州大坦沙的花語水岸和蘇州漕湖的蘇州瑜翠園。項目建設初期，集團根據成本利潤測算和設計意向，選擇適合項目發展的成本標準和裝修方案。兩項目於10月正式對外開售。運用成本標準化後，項目開發速度大大加快，從購買土地到推出市場，僅用8-10個月。

集團總是不斷根據市場變化，適時推售不同類型的產品，滿足消費者的需求。集團於年內持續推售廣州譽山國際，產品覆蓋多樣，既包括88至210平方米精裝住宅，45平方米以內小戶型公寓，也包括160至250平方米別墅。由於項目地理位置優越，各種產品戶型設計合適，價格優惠，新組團或樓棟在推出時便受到消費者的熱烈歡迎。成都譽峰於年內持續推售面積在180-360平方米的精裝修住宅。為滿足成都日益增長的自住型買家需求，成都譽峰於年末推出面積在37至123平方米的精裝修公寓，小戶型的單位亦受到追捧。

為及時補充土地儲備，集團積極尋求合適地塊的同時，時刻保持謹慎平穩的購地策略。為降低土地成本，集團除了在公開市場招拍掛外，也嘗試與政府或第三方開發商合作。集團於年內以合理的價格購進位於廣州、北京、蘇州、南寧、天津及杭州的13幅地塊，很好地控制購地成本。集團於年初與世茂房地產簽訂合作協議，共同開發位於房山區的两幅地塊。通過公開市場購買杭州科學城、天津雙港的數幅相鄰地塊，產生協同效應，利於整合資源。本集團於二零一三年十二月三十一日持有土地之合計總建築面積約10.0百萬平方米。

集團抓緊工程進度，嚴控成本支出的同時，保持財務系統的穩健和資金的充足。集團於二零一三年年初成功發行息率較低的七年期3億美元優先票據，及時補充運營資金，降低財務成本。二零一三年五月和十月，集團聯同合作方以合理的利息從境外銀行分別借入人民幣10億元及27億港元的開發貸款，用於天津津南新城的開發。年內，集團亦通過境內銀行借入較低利息的人民幣借款，用於償還若干以前年度高成本的銀行借款。通過各種融資途徑，增強資金周轉的靈活性。

投資物業及酒店

截至二零一三年十二月三十一止年度內，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144.7百萬元(二零一二年：約人民幣143.3百萬元)。

1) 酒店物業

二零一三年五月，位於廣州珠江新城主幹道旁的W酒店正式對外營業。這是集團旗下，也是中國境內首家W酒店。W酒店是喜達屋酒店和度假村集團旗下的高端奢侈品牌。W酒店根據季節變化和節日推出一系列活動，如住宿、中西餐飲優惠，休閒娛樂推廣等，大大提高酒店的知名度。經過近七個月的發展，其獨特新穎的設計，優質貼心的服務，舒適放鬆的休息環境，精緻的食材，贏得廣大消費者的贊同。

W酒店連同於二零零九年和二零一一年對外營業的廣州東圃合景福朋喜來登酒店以及花都合景喜來登度假酒店，為集團銷售作出貢獻，酒店回報日益增長。

2) 已建成及可出租的投資物業

IFP為本集團擁有的主要投資物業之一，地處珠江新城核心位置。由於物業管理和服務處於行業領先水平，辦公環境舒適高端，交通方便快捷，自二零零七年成立以來，吸引眾多銀行、跨國企業廣州分公司進駐。於二零一三年十二月三十一日，IFP出租率保持在99%。主要租戶包括瑞穗銀行、中國銀行、中國工商銀行等數十家國內外銀行、意大利領事館、跨國公司駐廣州辦事機構，如甲骨文廣州分公司等。

業務展望

展望二零一四年，集團將推出不同城市的全新項目，包括北京領峰和世茂維拉、天峻（前稱廣州知識城項目）、上海萬景峰（前稱上海奉賢南橋項目）、杭州科學城I、南寧天匯廣場（前稱五象新區項目）等，同時推出現有項目的後續期數，產品覆蓋住宅、公寓、寫字樓等。

集團亦努力改進成本、財務系統，優化集團資源，提升酒店和投資物業管理水平，提高經營效益。

物業發展情況概覽

於二零一三年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧及杭州。

編號	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 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	2,163	100
2.	睿峰	廣州	服務式公寓／商業	17	100
3.	環球都會廣場 (前稱J2-2項目)	廣州	寫字樓／商業	73	50
4.	天匯廣場(包括天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	113	33.3
5.	瀧景(前稱佛山項目)	廣州	住宅／商業／服務式公寓／寫字樓 ／酒店	560	20
6.	天龍(前稱生物島一期)	廣州	服務式公寓／商業	115	100
7.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
8.	天峻(前稱廣州知識城項目)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業 ／酒店	645	100
9.	花語水岸(前稱廣州大坦沙項目)	廣州	住宅／商業	138	50
10.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
11.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
12.	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
13.	廣州東圃合景福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
14.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
15.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
16.	峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	228	100
17.	蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／服務式公寓／商業	238	90
18.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	160	100

編號	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 (%)
19.	領滙廣場(前稱蘇州工業園項目)	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
20.	蘇州高鐵新城項目	蘇州	寫字樓／商業	60	100
21.	蘇州瑜翠園(前稱蘇州漕湖項目)	蘇州	住宅／商業	85	100
22.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	55	100
23.	成都譽峰	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	606	100
24.	成都天譽	成都	住宅／寫字樓／服務式公寓／商業 ／酒店	450	50
25.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	170	100
26.	世茂維拉(前稱北京房山I)	北京	住宅／商業	100	50
27.	北京領峰(前稱北京房山II)	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	105	50
28.	崇文門項目	北京	商業	16	100
29.	北京海澱項目	北京	住宅／別墅	27	100
30.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	264	100
31.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／商業／酒店	479	100
32.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
33.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／商業／寫字樓	52	50
34.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店／ 寫字樓	83	100
35.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	115	100
36.	上海豐翠峰	上海	住宅／商業	85	100
37.	嘉譽灣	上海	住宅／寫字樓／商業／服務式公寓 ／酒店	118	50
38.	萬景峰(前稱上海奉賢南橋項目)	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
39.	津南新城	天津	住宅／別墅／商業	714	25
40.	天津雙港項目I	天津	住宅／商業	55	100
41.	天津雙港項目II	天津	住宅／別墅／商業	32	100
42.	天匯廣場 (前稱五象新區項目)	南寧	住宅／寫字樓／商業	589	87
43.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓	62	87
44.	杭州科學城I	杭州	住宅	47	100
45.	杭州科學城II	杭州	住宅／別墅	58	100

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用總數約4,700名僱員。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣451.1百萬元。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花紅及現金。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，於批准此業績公佈日期，本公司註銷合共1,238,000份購股權，概無購股權獲授出、行使或失效。截至二零一三年十二月三十一日止年度購股權變動詳情將載於即將刊發的年報內。

股息

本公司董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣29分之以股代息之末期股息(附現金選擇權)。倘股東於二零一三年股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)，則將於二零一四年七月二十九日或之前派付予於二零一四年六月十七日名列本公司股東名冊內的股東。

擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)將以人民幣宣派及以港元派付。應付以股代息之末期股息(附現金選擇權)將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

派付末期股息須待(1)本公司於二零一四年六月六日舉行的二零一三年股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)；及(2)香港聯合交易所有限公司批准將據此發行的新股份上市及買賣後，方告作實。

載有擬派以股代息之股息全部詳情的通函連同有關選擇表格將於二零一四年六月二十六日前後寄發予股東。預期末期股息單及新股份的股票將於二零一四年七月二十九日前後寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一四年六月六日舉行的二零一三年股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一四年六月二日(星期一)至二零一四年六月六日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一三年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一四年五月三十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於二零一四年六月十三日(星期五)至二零一四年六月十七日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於二零一四年六月十二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定。

遵守企業管治守則

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。本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文(「守則條文」)。

審核委員會

審核委員會已根據上市規則附錄十四所載列之守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表相關之事宜，及履行包括但不限於審閱本公司財務監控及內部監控、財務及會計政策及常規及與外聘核數師之關係等職責。

於二零一三年十二月三十一日，審核委員會成員包括四名本公司之獨立非執行董事，即譚振輝先生(主席)、李嘉士太平紳士、戴逢先生及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任審核委員會成員。

審核委員會已審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併財務報表。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括但不限於制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬組合，並就此向董事會提供建議。於二零一三年十二月三十一日，薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及三名獨立非執行董事，為譚振輝先生、戴逢先生(主席)及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任薪酬委員會主席，譚振輝先生於同日接任該職務。

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。於二零一三年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及三名獨立非執行董事，為譚振輝先生、戴逢先生及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任提名委員會成員。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

於聯交所和本公司網站公佈資料

本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.kwgproperty.com。

二零一三年股東週年大會

本公司之二零一三年股東週年大會將於二零一四年六月六日(星期五)舉行，並將根據上市規則規定之方式刊發及寄發股東週年大會通告。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一四年三月十七日

於本公告日期，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、徐錦添先生及何偉志先生；及獨立非執行董事為李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生。