

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

摘要

- 截至二零一零年十二月三十一日止年度的收入為人民幣7,465.9百萬元，較二零零九年財政年度大幅增加75.0%。
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣1,281.8百萬元，較二零零九年財政年度增長78.0%。
- 毛利率及淨利潤率分別為41.5%及17.2%。
- 每股盈利較二零零九年財政年度增加69.2%至人民幣44分。
- 建議宣派每股普通股人民幣11分末期股息。

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」）截至二零一零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。

合併收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入	6	7,465,911	4,266,572
銷售成本		(4,368,278)	(2,650,267)
毛利		3,097,633	1,616,305
其他收入及收益	6	78,893	49,265
銷售及營銷成本		(242,805)	(188,494)
行政開支		(413,836)	(281,988)
其他營運開支淨額		(5,356)	(42,183)
投資物業公允值收益淨額		3,869	60,587
融資成本	7	(19,974)	(9,024)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,246)	(10)
共同控制實體		11,485	65,024
稅前利潤	8	2,507,663	1,269,482
所得稅開支	9	(1,225,889)	(548,025)
年度利潤		1,281,774	721,457
應佔：			
母公司擁有人		1,281,772	720,078
非控股權益		2	1,379
		1,281,774	721,457
母公司擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣44分	人民幣26分

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年度利潤	<u>1,281,774</u>	<u>721,457</u>
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	20,713	(32,985)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	10,885	—
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	<u>17,772</u>	<u>3,071</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入	<u>49,370</u>	<u>(29,914)</u>
年度全面收入總額	<u>1,331,144</u>	<u>691,543</u>
應佔：		
母公司擁有人	1,331,142	690,184
非控股權益	<u>2</u>	<u>1,359</u>
	<u>1,331,144</u>	<u>691,543</u>

合併財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,343,901	981,508
投資物業		3,461,980	3,501,460
土地使用權		866,274	572,833
於聯營公司的權益		3,403,588	1,348,990
於共同控制實體的權益		5,434,914	1,228,036
遞延稅項資產		603,560	398,325
非流動資產總額		<u>15,114,217</u>	<u>8,031,152</u>
流動資產			
在建物業		13,730,027	13,951,102
持作銷售用途的竣工物業		2,553,758	2,300,415
應收貿易賬款	12	47,687	147,413
預付款、按金及其他應收款		1,679,437	453,039
應收共同控制實體款項		46,155	46,999
可收回稅款		59,450	24,492
受限制現金		1,527,992	1,069,876
現金及現金等值物		5,275,609	2,540,698
流動資產總額		<u>24,920,115</u>	<u>20,534,034</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,670,898	1,415,470
其他應付款及應計款項		8,745,262	5,222,361
應付聯營公司款項		442,382	129,956
應付共同控制實體款項		73,454	—
附息銀行及其他借貸		2,281,674	2,566,628
應付稅項		2,217,971	1,418,808
流動負債總額		<u>15,431,641</u>	<u>10,753,223</u>
流動資產淨值		<u>9,488,474</u>	<u>9,780,811</u>
資產總額減流動負債		<u>24,602,691</u>	<u>17,811,963</u>
非流動負債			
附息銀行及其他借貸		10,049,956	6,078,852
遞延稅項負債		669,168	624,788
遞延收入		700,000	700,000
其他非流動負債		1,589,295	—
非流動負債總額		<u>13,008,419</u>	<u>7,403,640</u>
資產淨值		<u>11,594,272</u>	<u>10,408,323</u>

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		280,485	280,538
庫存股份		—	(3,041)
儲備		10,985,534	9,982,514
擬派末期股息	10	<u>318,247</u>	<u>144,658</u>
		11,584,266	10,404,669
非控股權益		<u>10,006</u>	<u>3,654</u>
權益總額		<u><u>11,594,272</u></u>	<u><u>10,408,323</u></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。除投資物業及衍生金融工具以公允值計量外，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

自二零一零年一月一日起的合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一零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於與本公司相同的報告期間並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即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。所有集團內公司間結餘、交易以及因集團內公司間的交易及股息而產生的未變現收益及虧損，均於合併時悉數撇銷。

即使會產生虧蝕結餘，附屬公司的虧損仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司擁有權益的變動(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)其因而產生的盈餘或虧蝕計入損益。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

於二零一零年一月一日之前的合併基準

上述若干規定按預期基準採用，而下列差異則於若干情況下承前結轉自先前的合併基準：

- 本集團產生的虧損歸屬於非控股權益，直至結餘沖減至零為止。任何進一步超出的虧損均歸屬於母公司，除非非控股權益有約束責任，而須承擔上述虧損。於二零一零年一月一日前的虧損不會於非控股權益及母公司股東之間重新分配。
- 倘喪失控制權，則本集團按於喪失控制權當日應佔資產淨值比例，就保留的投資入賬。該等投資於二零一零年一月一日的賬面值並無重列。

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增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(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	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	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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務併購
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及獨立財務報表
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：確認和計量 — 合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
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
二零零九年香港財務報告準則的改進	於二零零九年五月頒佈的多項香港財務報告準則修訂本
香港詮釋第4號修訂本	香港詮釋第4號修訂本租賃 — 釐定香港土地租賃的租賃期限
香港詮釋第5號	財務報表的呈列 — 借貸人對包括按要求償還條款的定期貸款的分類

除在下文進一步說明有關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)、包括在二零零九年香港財務報告準則的改進內的香港會計準則第7號修訂本及香港會計準則第17號修訂本，及香港詮釋第5號修訂本的影響外，採納該等新增及經修訂的香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂的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3號(經修訂)業務併購及香港會計準則第27號(經修訂)合併及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項對業務併購進行會計處理的變動，該等變動影響非控股權益的初次計量、交易成本的會計處理、或然代價的初次確認及其後計量以及分階段完成的業務併購。該等變動將對已確認商譽的金額、收購發生期間的報告業績及未來報告的業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定對附屬公司所有權權益的變動但並未喪失其控制權時，應以權益交易入賬。因此，該等變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變對附屬公司所產生的虧損以及喪失附屬公司控制權的會計處理。後續修訂乃對多項準則(包括但不限於)香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營企業的權益作出。

該等經修訂準則引入的變動已開始於二零一零年一月一日後應用，並對收購會計法、喪失控制權及與非控股權益進行交易產生影響。

(b) 於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則的改進

於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則的修訂本。各準則均設有個別過渡性條文。儘管採納若干修訂本會導致會計政策變動，然而該等修訂本概不會對本集團構成重大財務影響。有關最適合本集團的主要修訂本詳情如下：

香港會計準則第7號現金流量表：規定僅會導致須於財務狀況表內確認資產的開支方可分類為投資活動產生的現金流。

香港會計準則第17號租賃：刪除劃分租賃土地類別的特定指引。因此，根據香港會計準則第17號之一般指引，土地租賃應分類為經營租賃或融資租賃。

(c) 香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借貸人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類

該詮釋規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的定期貸款合共分類為流動負債。這不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。該詮釋概無對本集團的財務狀況或經營業績造成影響。

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增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 — 首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
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 — 供股的分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本預付最低資本規定 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

除上述披露者外，香港會計師公會頒佈了二零一零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。儘管各準則均有個別過渡條文，然而香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號均於二零一零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1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號均於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

- ¹ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正評估首次採用該等新增及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則(除下文進一步闡述包括在二零一零年香港財務報告準則的改進內的香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號的修訂本外)不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

於二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則修訂本。本集團預期自二零一一年一月一日起採納該等修訂。各項準則均設有個別過渡條文。儘管採納部分修訂或會導致會計政策變動，惟預期該等修訂本概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響的修訂本如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務併購：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂本消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)之前進行業務併購所產生之或然代價。

另外，該等修訂本限制了按公允值或按被收購方可識別資產淨值佔代表擁有權益的非控股權益組成部分的比例計量非控股權益的選擇，並讓其持有人在清盤時可按比例分佔實體的資產淨值。除非另一香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益的其他組成部分乃按收購日期的公允值計量。

截至二零一零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>7,221,143</u>	<u>124,178</u>	<u>56,914</u>	<u>63,676</u>	<u>7,465,911</u>
分部業績	2,670,347	122,184	7,842	255	2,800,628
對賬：					
利息收入及未分配收入					78,893
未分配開支					(351,884)
融資成本					(19,974)
稅前利潤					2,507,663
所得稅開支					(1,225,889)
年度利潤					<u>1,281,774</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	13,186	2,573	18,181	187	34,127
投資物業公允值收益淨額	—	3,869	—	—	3,869
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,246)	—	—	—	(2,246)
共同控制實體	11,485	—	—	—	11,485

截至二零零九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>4,109,986</u>	<u>98,701</u>	<u>10,003</u>	<u>47,882</u>	<u>4,266,572</u>
分部業績	1,351,695	115,921	(837)	8,059	1,474,838
對賬：					
利息收入及未分配收入					49,265
未分配開支					(245,597)
融資成本					(9,024)
稅前利潤					1,269,482
所得稅開支					(548,025)
年度利潤					<u>721,457</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	10,532	2,437	4,483	74	17,526
投資物業公允值收益淨額	—	60,587	—	—	60,587
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(10)	—	—	—	(10)
共同控制實體	65,024	—	—	—	65,024

6. 收入、其他收入及收益

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、其他收入及收益的分析載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入		
物業銷售	7,221,143	4,109,986
總租金收入	124,178	98,701
酒店營運收入	56,914	10,003
物業管理費	63,676	47,882
	<u>7,465,911</u>	<u>4,266,572</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	33,483	7,066
匯兌淨差額	12,510	24,646
其他	32,900	17,553
	<u>78,893</u>	<u>49,265</u>

7. 融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	704,116	456,589
減：資本化利息	(684,142)	(447,565)
	<u>19,974</u>	<u>9,024</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售成本	4,368,412	2,636,989
減：確認政府資助	(50,675)	—
	4,317,737	2,636,989
折舊	32,712	16,716
攤銷土地使用權	14,116	6,576
減：在建資產的資本化金額	(12,701)	(5,766)
	1,415	810
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	198,037	130,409
退休福利計劃供款	11,117	7,680
以股權結算購股權開支	16,821	757
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(59,962)	(48,948)
	166,013	89,898
出售投資物業虧損淨額	4,573	40,086
出售物業、廠房及設備收益	(147)	—

9. 所得稅開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	692,592	428,578
土地增值稅(「土地增值稅」)	694,152	351,235
	1,386,744	779,813
遞延	(160,855)	(231,788)
年內總稅項開支	1,225,889	548,025

香港利得稅

由於本集團截至二零一零年及二零零九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二零一零年及二零零九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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
擬派末期 — 每股普通股人民幣11分(二零零九年：人民幣5分)	<u>318,247</u>	<u>144,658</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批准。

11. 母公司擁有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據母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(二零零九年：約2,735,117,000)計算。

就攤薄而言，由於年內尚未行使之購股權對呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，每股基本盈利沒有作出任何調整。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	<u>1,281,772</u>	<u>720,078</u>
	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份		
年內用作計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	<u>2,893,150,000</u>	<u>2,735,117,000</u>

12. 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。物業銷售乃根據相關買賣協議規定進行付款。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
三個月內	31,035	114,644
四至六個月	3,135	12,830
七至十二個月	4,952	12,162
一年以上	8,565	7,777
	<u>47,687</u>	<u>147,413</u>

13. 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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>1,670,898</u>	<u>1,415,470</u>

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

14. 報告期後事項

於二零一一年一月二十日，上海富力房地產開發有限公司（「上海富力」）（一家於中國註冊成立之有限公司，為廣州富力地產股份有限公司之全資附屬公司）及上海合景房地產開發有限公司（「上海合景」）（於本公司日期為二零一一年一月二十日的公告內，該公司的英文名稱亦稱為「Shanghai KWG Real Estate Co., Ltd.」）（一家於中國註冊成立之有限公司，為合景泰富地產之全資附屬公司）（作為買方）與上海城投置地（集團）有限公司（「城投置地」）（一家於中國註冊成立之公司）（作為賣方）訂立股權轉讓協議，據此，上海富力及上海合景同意向城投置地收購上海城投悅城置業有限公司（一家於中國註冊成立之有限公司）的30%註冊資本。

有關上述交易詳情，已載於本公司在二零一一年一月二十日刊發的公告內。

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。

於二零一零年的收入約人民幣7,465.9百萬元，較二零零九年約人民幣4,266.6百萬元大幅增加75.0%，此乃主要由於二零一零年物業銷售的已交付總建築樓面面積(「建築面積」)大幅增加所致。

於二零一零年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別為約人民幣7,221.1百萬元、人民幣124.2百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣63.7百萬元。

物業開發

二零一零年物業開發收入由二零零九年約人民幣4,110.0百萬元，增加75.7%至約人民幣7,221.1百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零九年的509,834平方米，增加53.8%至二零一零年的784,116平方米所致。二零一零年的已交付總建築面積增加，主要是由於本集團致力拓展業務並在其他高增長城市增加項目數目。二零零九年及二零一零年的預售成績理想，亦令收入增加。

收入增加亦由於已售物業的已確認平均售價(「均價」)增加。已確認物業均價由二零零九年每平方米人民幣8,061元增加至二零一零年每平方米人民幣9,209元，反映更優良的產品組合以及升級的城市組合。

物業投資

二零一零年物業投資收入由二零零九年約人民幣98.7百萬元，增加25.8%至約人民幣124.2百萬元，此乃主要由於國際金融廣場(「IFP」)在回顧年度內的已出租總建築面積增加以及二零一零年為若干租戶向本公司交付租賃收入的首個完整年度所致。

酒店營運

二零一零年酒店營運收入由二零零九年約人民幣10.0百萬元，增加469.0%至約人民幣56.9百萬元，主要由於二零一零年為廣州東圃合景福朋喜來登酒店取得酒店營運收入的首個完整年度。

提供物業管理服務

二零一零年提供物業管理服務收入由二零零九年約人民幣47.9百萬元，增加33.0%至約人民幣63.7百萬元，主要由於管理的物業數目增加以及二零一零年亦是本集團向若干項目提供物業管理服務的首個完整年度。

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。

銷售成本由二零零九年約人民幣2,650.3百萬元，增加64.8%至二零一零年約人民幣4,368.3百萬元，主要由於已售物業的成本隨著已交付的建築面積增加而整體增加所致。

每平方米的土地成本由二零零九年的人民幣1,222元增加至二零一零年的人民幣1,759元，主要由於已確認土地成本的項目處於較佳位置，其土地成本相對較高。

每平方米的建築成本從二零零九年的人民幣3,708元減少至二零一零年的人民幣3,507元，主要由於本集團已制定卓有成效的成本控制機制。

毛利

本集團的毛利由二零零九年約人民幣1,616.3百萬元，增加91.6%至二零一零年約人民幣3,097.6百萬元。毛利增加主要由於二零一零年總收入及已確認均價增加。二零一零年，本集團的毛利率錄得41.5%，而二零零九年則為37.9%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零九年約人民幣49.3百萬元，上升60.0%至二零一零年約人民幣78.9百萬元，主要包括利息收入約人民幣33.5百萬元及淨匯兌收益約人民幣12.5百萬元。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零零九年約人民幣188.5百萬元，增加28.8%至二零一零年約人民幣242.8百萬元，主要由於本集團的新項目，如成都的成都譽峰、蘇州的峰匯國際、北京的香悅四季、以及廣州的科匯金谷及譽山國際等的廣告宣傳增加，令廣告開支由二零零九年約人民幣104.4百萬元，增加18.1%至二零一零年約人民幣123.3百萬元所致。銷售及營銷成本增加亦由於銷售佣金費用隨著年內物業銷售收入增加而上升。

行政開支

本集團行政開支由二零零九年約人民幣282.0百萬元，增長46.7%至二零一零年約人民幣413.8百萬元，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，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。廣州東圃合景福朋喜來登酒店的首個完整年度營運及銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令二零一零年的行政開支增幅上升。

其他營運開支淨額

二零一零年，本集團的其他營運開支為約人民幣5.4百萬元(二零零九年：約人民幣42.2百萬元)，主要包括年內出售若干投資物業虧損。

投資物業公允值收益淨額

於二零一零年，並無新投資物業項目及本集團現有投資物業的市值維持穩定，因此本集團概無錄得重大投資物業公允值收益。二零一零年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣3.9百萬元(二零零九年：約人民幣60.6百萬元)。

融資成本

二零一零年本集團融資成本為約人民幣20.0百萬元(二零零九年：約人民幣9.0百萬元)，乃有關若干一般公司貸款的借貸成本。由於該等貸款並不屬於用作項目開發，故該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零零九年約人民幣548.0百萬元，增加123.7%至二零一零年約人民幣1,225.9百萬元，此乃由於二零一零年銷售物業的利潤大幅增加，因而導致土地增值稅的撥備亦有所提高。

母公司擁有人應佔利潤

本集團的母公司擁有人應佔利潤由二零零九年約人民幣720.1百萬元，增加78.0%至二零一零年約人民幣1,281.8百萬元。二零一零年的淨利潤率由二零零九年的16.9%增加至17.2%，乃因上述種種因素的累計影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為約人民幣6,803.6百萬元(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88.4%。

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。於二零一零年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,528.0百萬元(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

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及優先票據分別約為人民幣10,713.3百萬元及人民幣1,618.3百萬元(等值)。在貸款中，約人民幣2,281.7百萬元須於1年內償還、約人民幣7,724.6百萬元須於2至5年內償還及約人民幣707.0百萬元須於5年後償還。優先票據須於5年後償還。

於二零一零年十二月三十一日，本集團約人民幣9,789.2百萬元(等值)的銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣10,366.5百萬元(等值)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及本集團若干附屬公司及一家聯營公司股權作抵押。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。

除於二零一零年十二月三十一日約1,471.4百萬港元及90.3百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一零年十二月三十一日，除總額為人民幣90.1百萬元(等值)的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。本集團優先票據以美元計值。

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)除以總權益計算。於二零一零年十二月三十一日，負債比率為47.7%(二零零九年：48.4%)。

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，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) 於二零一零年十二月三十一日，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6,160.6百萬元(二零零九年十二月三十一日：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如未能支付款項，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，於二零一零年及二零零九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) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司及一家共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就一家共同控制實體之應付款提供擔保。

(iv) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就位於中國廣州之譽山國際的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

業務回顧

二零一零年，合景泰富地產貫徹積極關注、適時購地的策略，共購入七幅優質地塊，土儲規模得到大幅增長。其中，本集團在已進駐之城市增持土地，持續在這些城市提升品牌知名度及擴大市場份額，如廣州佛山地塊，成都錦江地塊。同時，本集團在已進駐之城市的鄰近地區購入土地，從而更好地共享和整合資源；如擁有四個地塊的上海和擁有一個地塊的天津。除此之外，上述購地主要通過攜手享負盛名的合作夥伴 **Hongkong Land China Holdings Limited**、新鴻基發展(中國)有限公司及一眾經驗豐富的同業進行合作購地，從而有利於控制購地成本，更好應對市場風險。

至此，本集團成功進入上海和天津兩個新城市，形成佈局於廣州、北京、上海三個一線城市及蘇州、成都、天津和海南四個頂尖二線城市的戰略平台。截至二零一零年十二月三十一日，本集團的土地儲備建築面積約達840萬平方米，涵蓋七個城市及地區共25個項目，預計可維持未來5-6年的發展。

截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有25個項目，它們分別位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海及天津。

項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
領峰	廣州	W酒店/W酒店式公寓	74	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	179	100
科匯金谷	廣州	寫字樓/服務式公寓	225	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	2,507	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：寫字樓/商業	72	50
獵德項目	廣州	高端綜合性項目：公寓/酒店/商業	155	33.3
晶藍上城	蘇州	中高端住宅/公寓	52	100
峰匯國際	蘇州	高端住宅/酒店/寫字樓	647	100
蘇州領峰	蘇州	高端住宅/酒店/商業	127	29.9
萬景峰	成都	中高端住宅	456	100
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	825	100
成都錦江項目	成都	高端住宅/商業	450	50
香悅四季	北京	中高端住宅/聯排別墅	460	100
陵水項目	海南	酒店/別墅/洋房	293	100
浦東項目	上海	寫字樓	78	100
普陀項目	上海	高端住宅/寫字樓/商業	79	50
嘉定E06項目	上海	中高端住宅/寫字樓/商業	111	100
新江灣項目	上海	高端住宅/寫字樓/商業	95	35
津南項目	天津	中高端住宅/商業	750	25
上城灣畔	廣州	中高端住宅/公寓	42	100
國際金融廣場	廣州	高端甲級寫字樓	61	100
福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
佛山項目	廣州	中高端住宅/購物中心	560	20
朗悅灣	蘇州	中高端住宅/別墅/聯排別墅	28	100

投資物業及酒店

二零一零年，合景泰富地產繼續在特定項目發展酒店及投資物業。長線而言，本集團會持續發掘多元化物業投資的商機，維持均衡的產品組合。預料本公司長線持有的酒店、零售店單位、購物中心及寫字樓組合所佔資產總額比重，將穩定維持於約20%的水平。

回顧年度內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額為約人民幣124.2百萬元(二零零九年：約人民幣98.7百萬元)。

(1) 酒店

二零零九年九月，位於廣州天河區東圃的廣州東圃合景福朋喜來登酒店正式展開試業。合景泰富地產在廣州另有兩間高星級酒店廣州W酒店及花都喜來登度假酒店在建、6間高星級酒店和2所高端購物中心在籌劃中，分別位於廣州、蘇州、成都和海南。

為保證本集團旗下酒店的高品質服務，本集團與國際知名酒店管理集團 — 喜達屋合作並簽訂管理協議，就本集團旗下位於廣州的廣州W酒店、花都喜來登度假酒店、廣州東圃合景福朋喜來登酒店，以及位於蘇州的威斯汀酒店提供酒店及相關服務式公寓經營及管理服務。

(2) 已建成及供出租的投資性物業

為保持IFP自二零零七年出租以來一貫的高端租戶組合，本集團繼續把握優質精選原則，使IFP保持優秀高端租戶群。截至二零一零年十二月三十一日，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓IFP的出租率已達95%以上，主要租戶包括約13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。

業務展望

展望二零一一年，本集團的物業發展繼續拓展土地儲備組合，且本集團銳意在經營的多個地區擴充市場佔有率。

同時，本集團將始終積極關注市場的變化發展並適時調整公司策略，順應市場變化。並對內提升企業內部的管治水平，嚴守財務紀律，達致高效營運，在二零一一年創造更理想的成績。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用總數約2,900名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，總員工成本為約人民幣226.0百萬元。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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司於二零一零年三月三十日向承授人(包括本集團若干僱員)授出8,000,000份購股權。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使或本公司並無註銷任何購股權。

股息

本公司董事會建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣11分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零一一年七月八日派付予於二零一一年六月三日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年六月六日(星期一)至二零一一年六月十日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理登記股份轉讓。為符合資格收取建議末期股息及出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一一年六月三日(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，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二零一零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標準。

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。本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守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

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賬目相關之事宜，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。

審核委員會成員包括三名本公司之獨立非執行董事，即譚振輝先生(主席)、李嘉士先生及戴逢先生。

審核委員會已審閱本公司截至二零一零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。薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為薪酬委員會主席。

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。提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為提名委員會主席。

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。

於聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一零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。

股東週年大會(「股東週年大會」)

本公司之二零一零年度股東週年大會將於二零一一年六月十日(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，二零一一年三月十日

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、何偉志先生及余耀勝先生；及獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。