

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)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年業績公佈
及
薪酬委員會主席變動**

摘要

- 截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入為人民幣10,122.6百萬元，較二零一零年財政年度大幅增加35.6%。
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣2,103.4百萬元，較二零一零年財政年度增長64.1%。
- 毛利率及淨利潤率分別為44.2%及20.8%。
- 每股盈利較二零一零年財政年度增加65.9%至人民幣73分。
- 建議宣派每股普通股人民幣22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」）截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入	6	10,122,595	7,465,911
銷售成本		(5,650,499)	(4,368,278)
毛利		4,472,096	3,097,633
其他收入及收益	6	94,014	78,893
銷售及營銷成本		(231,813)	(242,805)
行政開支		(532,574)	(413,836)
其他營運開支淨額		(5,545)	(5,356)
投資物業公允值收益淨額		325,656	3,869
融資成本	7	(124,979)	(19,974)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(4,608)	(2,246)
共同控制實體		(12,312)	11,485
稅前利潤	8	3,979,935	2,507,663
所得稅開支	9	(1,876,028)	(1,225,889)
年度利潤		2,103,907	1,281,774
應佔：			
母公司擁有人		2,103,368	1,281,772
非控股權益		539	2
		2,103,907	1,281,774
母公司擁有人應佔每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣73分	人民幣44分

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度利潤	<u>2,103,907</u>	<u>1,281,774</u>
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	102,698	20,713
分佔換算聯營公司的匯兌差額	34,538	10,885
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	<u>16,247</u>	<u>17,772</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入	<u>153,483</u>	<u>49,370</u>
年度全面收入總額	<u>2,257,390</u>	<u>1,331,144</u>
應佔：		
母公司擁有人	2,256,851	1,331,142
非控股權益	<u>539</u>	<u>2</u>
	<u>2,257,390</u>	<u>1,331,144</u>

合併財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,778,937	1,343,901
投資物業		4,234,290	3,461,980
土地使用權		1,060,030	866,274
於聯營公司的權益		1,998,766	3,403,588
於共同控制實體的權益		6,508,942	5,434,914
遞延稅項資產		881,880	603,560
非流動資產總額		<u>16,462,845</u>	<u>15,114,217</u>
流動資產			
在建物業		17,933,719	13,730,027
持作銷售用途的竣工物業		3,022,634	2,553,758
應收貿易賬款	12	60,772	47,687
預付款、按金及其他應收款		1,574,683	1,679,437
應收共同控制實體款項		43,713	46,155
可收回稅款		114,748	59,450
受限制現金		1,348,580	1,527,992
現金及現金等值物		4,024,609	5,275,609
流動資產總額		<u>28,123,458</u>	<u>24,920,115</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	2,934,780	1,670,898
其他應付款及應計款項		7,684,208	8,745,262
應付聯營公司款項		1,081,720	442,382
應付共同控制實體款項		589,631	73,454
付息銀行及其他借貸		3,409,572	2,281,674
應付稅項		3,290,594	2,217,971
流動負債總額		<u>18,990,505</u>	<u>15,431,641</u>
流動資產淨值		<u>9,132,953</u>	<u>9,488,474</u>
資產總額減流動負債		<u>25,595,798</u>	<u>24,602,691</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借貸		10,424,816	10,049,956
遞延稅項負債		766,964	669,168
遞延收入		711,000	700,000
其他非流動負債		—	1,589,295
非流動負債總額		<u>11,902,780</u>	<u>13,008,419</u>
資產淨值		<u>13,693,018</u>	<u>11,594,272</u>

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		280,485	280,485
儲備		12,573,827	10,985,534
擬派末期股息	10	<u>636,493</u>	<u>318,247</u>
		13,490,805	11,584,266
非控股權益		<u>202,213</u>	<u>10,006</u>
權益總額		<u><u>13,693,018</u></u>	<u><u>11,594,272</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二零一一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而產生的未變現收益及虧損及股息，均於合併時悉數撇銷。

即使會產生虧蝕結餘，附屬公司的全面收入總額仍會歸屬於非控股權益。

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
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
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
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
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

二零一零年香港財務報告準則的改進 於二零一零年五月頒佈的多項香港財務報告準則修訂本

除另行解釋香港會計準則第24號(經修訂)及二零一零年香港財務報告準則的改進內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號修訂本的影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化了關連方的定義。新定義強調關連方關係的對稱觀念，並闡明人士及主要管理人員影響實體的關連方關係的情況。經修訂準則亦提出，與政府及受與報告實體相同的政府控制、共同控制或行使重大影響力的實體進行的交易所豁免的一般關連方披露的規定。有關關連方的會計政策經修訂後，反映經修訂準則內關連方的定義。採納經修訂準則對本集團財務狀況或業績並無任何影響。

(b) 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。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財務狀況或業績構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務併購：該修訂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號之修訂本中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，該等修訂本限制了非控股權益計量選擇範圍。只有屬於賦予持有人在清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的現有所有權權益的非控股權部分，方會按公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔現有所有權工具比例計量。所有其他非控股權部分按收購日期公允值計量，惟倘另一項香港財務報告準則規定另一項計量基準，則另作別論。

該等修訂本亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份基礎支付獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號呈列財務報表：該修訂闡明其他全面收入各組成部分的分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各組成部分的分析。
- 香港會計準則第27號合併及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間開始應用或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

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 — 嚴重高通脹及首次採納者刪除固定日期 ¹
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 ¹
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 — 金融資產與金融負債抵銷 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁴
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 ³
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號修訂本所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ⁴
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 ⁴
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 — 金融資產與金融負債抵銷 ⁵
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 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

預計對本集團造成重大影響之有關該等變動之進一步資料如下：

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，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。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而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(「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。

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號於對沖會計及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號訂立適用於所有實體(包括特別目的實體或結構實體)的單一控制模型。其載有一項控制的新釋義，乃用以釐定綜合入賬之實體。香港財務報告準則第10號所引入的變動與香港會計準則第27號之規定與香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 *合併 — 特別目的實體* 比較，要求本集團管理層作出重大判決以釐定受控制之實體。香港財務報告準則第10號取代了部分香港會計準則第27號 *合併及獨立財務報表*，解決合併財務報表的會計處理問題。其亦載有香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號提出的問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於 *合營企業的投資* 及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 *共同控制實體 — 投機者的非貨幣注資*。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12號載有香港會計準則第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* 以往所載的附屬公司、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。

由於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號出台，因此香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納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號及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號的後續修訂。

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，如何應用公允值之指引。本集團預期自二零一三年一月一日以後採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號修訂本更改其他全面收入內呈列的項目組合。可於日後時間(例如取消確認或結算時)重新分類(或循環)至損益的項目，將與從不重新分類的項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂本。

香港會計準則第12號修訂本闡明如何釐定按公允值計量投資物業的遞延稅項。有關修訂本引入可推翻推定，使用公允值模式計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回的基礎釐定。此外，修訂本併入香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號*所得稅：已重估非折舊資產的收回*早前所載規定，即使用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應永遠按銷售基礎計量。本集團預期自二零一二年一月一日起採納香港會計準則第12號修訂本。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及養老金固定收益計劃的披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

5. 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均位於中國。

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的分部利潤進行評估，而此乃經調整稅前利潤計算。經調整稅前利潤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。

截至二零一一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>9,815,408</u>	<u>138,616</u>	<u>70,236</u>	<u>98,335</u>	<u>10,122,595</u>
分部業績	<u>3,975,954</u>	<u>458,449</u>	<u>14,797</u>	<u>8,353</u>	<u>4,457,553</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					94,014
未分配開支					(446,653)
融資成本					(124,979)
稅前利潤					3,979,935
所得稅開支					(1,876,028)
年度利潤					<u>2,103,907</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	16,332	2,553	18,181	332	37,398
投資物業公允值收益淨額	—	325,656	—	—	325,656
分佔虧損：					
聯營公司	(4,608)	—	—	—	(4,608)
共同控制實體	(12,312)	—	—	—	(12,312)

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	<u>2,670,347</u>	<u>122,184</u>	<u>7,842</u>	<u>255</u>	<u>2,800,628</u>
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

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收入		
物業銷售	9,815,408	7,221,143
總租金收入	138,616	124,178
酒店營運收入	70,236	56,914
物業管理費	98,335	63,676
	<u>10,122,595</u>	<u>7,465,911</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	45,726	33,483
匯兌淨差額	33,998	12,510
其他	14,290	32,900
	<u>94,014</u>	<u>78,893</u>

7. 融資成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	1,165,699	704,116
減：資本化利息	(1,040,720)	(684,142)
	<u>124,979</u>	<u>19,974</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業銷售成本	5,680,748	4,368,412
減：確認政府資助	(88,316)	(50,675)
	<u>5,592,432</u>	<u>4,317,737</u>
折舊	35,983	32,712
攤銷土地使用權	21,508	14,116
減：在建資產的資本化金額	(20,093)	(12,701)
	<u>1,415</u>	<u>1,415</u>
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	266,115	198,037
退休福利計劃供款	16,691	11,117
以股權結算購股權開支	(868)	16,821
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的資本化金額	(91,790)	(59,962)
	<u>190,148</u>	<u>166,013</u>
出售投資物業虧損淨額	4,950	4,573
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	<u>98</u>	<u>(147)</u>

9. 所得稅開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,057,807	692,592
土地增值稅(「土地增值稅」)	994,266	694,152
	<u>2,052,073</u>	<u>1,386,744</u>
遞延	(176,045)	(160,855)
年內總稅項開支	<u>1,876,028</u>	<u>1,225,889</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一一年及二零一零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二零一一年及二零一零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

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
擬派末期 — 每股普通股人民幣22分(二零一零年：人民幣11分)	636,493	318,247

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(二零一零年：約2,893,150,000)計算。

就攤薄而言，由於尚未行使之購股權對呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故截至二零一一年及二零一零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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	2,103,368	1,281,772
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	2,893,150,000	2,893,150,000

12. 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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
三個月內	47,949	31,035
四至六個月	2,490	3,135
七至十二個月	2,540	4,952
一年以上	7,793	8,565
	<u>60,772</u>	<u>47,687</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>2,934,780</u>	<u>1,670,898</u>

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

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。

於二零一一年的收入約人民幣10,122.6百萬元，較二零一零年約人民幣7,465.9百萬元大幅增加35.6%，此乃主要由於二零一一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。

於二零一一年，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為人民幣9,815.4百萬元、人民幣138.6百萬元、人民幣70.2百萬元及人民幣98.4百萬元。

物業開發

二零一一年物業開發收入由二零一零年約人民幣7,221.1百萬元，增加35.9%至約人民幣9,815.4百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零一零年的784,116平方米，增加17.0%至二零一一年的917,777平方米所致。二零一一年的已交付總建築面積增加，主要是由於本集團致力在其他高增長城市增加交付項目數目。

收入增加亦由於已售本集團物業的已確認平均售價(「均價」)增加。已確認物業均價由二零一零年每平方米人民幣9,209元增加至二零一一年每平方米人民幣10,695元，反映更優良的產品組合以及升級的城市組合。

物業投資

二零一一年物業投資收入由二零一零年約人民幣124.2百萬元，增加11.6%至約人民幣138.6百萬元，此乃主要由於二零一一年為我們自若干租戶賺取租金收入的首個完整年度所致。

酒店營運

二零一一年酒店營運收入由二零一零年約人民幣56.9百萬元，增加23.4%至約人民幣70.2百萬元，主要由於廣州東圃合景福朋喜來登酒店入住率上升所致。

提供物業管理服務

二零一一年提供物業管理服務收入由二零一零年約人民幣63.7百萬元，增加54.5%至約人民幣98.4百萬元，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。

銷售成本由二零一零年約人民幣4,368.3百萬元，增加29.4%至二零一一年約人民幣5,650.5百萬元，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二零一零年的人民幣1,759元增加至二零一一年的人民幣1,867元，反映城市組合的提升，其土地成本相對較高。

每平方米的建築成本從二零一零年的人民幣3,507元增加至二零一一年的人民幣3,870元，主要由於交付的具相對較高建築成本的高端產品增多。

毛利

本集團的毛利由二零一零年約人民幣3,097.6百萬元，增加44.4%至二零一一年約人民幣4,472.1百萬元。毛利增加主要由於二零一一年總收入及已確認均價增加。二零一一年，本集團的毛利率錄得44.2%，而二零一零年則為41.5%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一零年約人民幣78.9百萬元，增加19.1%至二零一一年約人民幣94.0百萬元，主要包括利息收入約人民幣45.7百萬元及淨匯兌收益約人民幣34.0百萬元。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零一零年約人民幣242.8百萬元，微降4.5%至二零一一年約人民幣231.8百萬元，主要由於二零一一年產生較少營銷開支。

行政開支

本集團行政開支由二零一零年約人民幣413.8百萬元，增長28.7%至二零一一年約人民幣532.6百萬元，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。本集團各地區辦公室的迅速發展，同時導致一般辦公室開支增加。銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令二零一一年的行政開支增幅上升。

其他營運開支淨額

二零一一年，本集團的其他營運開支約為人民幣5.5百萬元(二零一零年：約人民幣5.4百萬元)，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

二零一一年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣325.7百萬元(二零一零年：約人民幣3.9百萬元)，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國際金融廣場(「IFP」)、譽山國際、萬景峰、成都譽峰、峰匯國際及蘇州領峰。二零一一年，該等可出租商業物業應佔的公允值收益約為人民幣278.5百萬元。

融資成本

二零一一年本集團融資成本約為人民幣125.0百萬元(二零一零年：約人民幣20.0百萬元)，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

所得稅開支由二零一零年約人民幣1,225.9百萬元，增加53.0%至二零一一年約人民幣1,876.0百萬元，主要由於二零一一年銷售物業時交付的總建築面積上升，導致稅前利潤及土地增值稅撥備增加。

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二零一零年約人民幣1,281.8百萬元，增加64.1%至二零一一年約人民幣2,103.4百萬元。二零一一年的淨利潤率由二零一零年的17.2%增加至20.8%，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

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額約為人民幣5,373.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,803.6百萬元)，較二零一零年十二月三十一日減少21.0%。

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。於二零一一年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約為人民幣1,348.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,528.0百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約為人民幣10,124.6百萬元及人民幣3,709.8百萬元(等值)。在貸款中，約人民幣3,409.6百萬元須於1年內償還、約人民幣6,152.0百萬元須於2至5年內償還及約人民幣563.0百萬元須於5年後償還。在優先票據當中，約人民幣2,165.1百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣1,544.7百萬元須於五年後償還。

於二零一一年十二月三十一日，本集團約人民幣9,000.8百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣9,414.7百萬元的物業、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。

除於二零一一年十二月三十一日約1,354.8百萬港元的貸款結餘以港元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一一年十二月三十一日，除總額為人民幣284.8百萬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。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。於二零一一年十二月三十一日，負債比率為61.8%(二零一零年十二月三十一日：47.7%)。二零一一年負債比率上升，主要反映持續物業開發項目所動用的現金增加。

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外幣，包括美元及港元。

於二零一一年，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) 於二零一一年十二月三十一日，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6,642.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣6,160.6百萬元)。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，於二零一一年及二零一零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) 於二零一一年十二月三十一日，本集團就共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。

(iii) 於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

市場回顧

二零一一年是中央政府繼續加強房地產調控的一年，調控政策在年內不斷細化和落實。從年初開始，「國八條」、上海及重慶施行房產稅試點，「限購」、「限價」、「限貸」等政策陸續展開，而限購城市更是從二零一零年的不足20個大幅增加到近50個；加大力度開展保障房建設；同時，多次上調存款準備金率及存貸款基準利率使得流動性資金環境轉向緊縮。上述的措施旨在抑制房地產價格過快上漲，引導房地產行業更健康及可持續發展。

業務回顧

回顧本年，本集團位於天津的津南新城及上海的天匯廣場(前稱作「普陀項目」)正式開售，標誌著銷售貢獻城市數量從以往的4個增加到6個；而上述項目從土地獲取到項目開售僅用了約12個月的時間，進一步展現本集團在廣州外新進入城市的項目發展執行力。

面對瞬息萬變的市場變化，本集團始終主動調整策略，積極應對，加倍注重對現金流的管控。

一方面，我們通過調整工程進度提前或加速推售不受限購及限貸影響的商業項目，從而促進銷售資金回籠。另一方面，我們會拖慢其他投資性物業的開發速度，盡量保持有充裕的現金以應對市場的變化。年內，本集團推出三個位於廣州的純商業項目天鑾、睿峰及科滙金谷；也於蘇州、成都、北京推出現有項目的商業產品，如服務式公寓、商舖等，促進經營現金流入。年內，集團共錄得銷售額達人民幣115億元，較二零一零年全年增長5%。

同時，我們通過多元化的融資渠道進一步鞏固資金基礎，包括通過發行美元優先票據、與境外銀行合作以較合理成本獲取項目貸款、繼續與境內銀行保持良好的合作關係，保持穩固的融資網絡，增強企業財務實力。

除此之外，在現金流出方面，本集團施行審慎購地的策略，年內僅購入若干塊小面積的土地，使得購地支出處於可控水平。同時，我們也持續做好企業內控及管治，嚴控成本。

投資物業及酒店

二零一一年，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，我們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、酒店式公寓、購物中心及寫字樓組合所佔資產總額比重將穩步提高。

回顧年度，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約為人民幣138.6百萬元(二零一零年：約人民幣124.2百萬元)。

(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營業。二零一一年十一月，位於廣州的廣州花都合景喜來登度假酒店正式展開試業。除此之外，本集團在廣州、蘇州、成都、海南和上海共有多家高星級酒店及大型商場處於計劃階段。

為保證本集團旗下酒店的高質量服務，本集團與國際知名酒店管理集團 — 喜達屋酒店及度假村國際集團(「喜達屋」)合作並簽訂經營協議，就本集團旗下的廣州W酒店及酒店式公寓、廣州花都合景喜來登度假酒店、廣州東圃合景福朋喜來登酒店提供酒店經營及管理服務，同時也與喜達屋達成意向為位於蘇州的威斯汀酒店、成都的W酒店提供酒店經營及管理服務。

同時，集團也於本年度與其他國際知名酒店管理集團簽訂了酒店經營協議：與凱悅國際酒店集團合作並簽訂酒店經營協議，就本集團分別位於上海峰匯的Hyatt Place酒店及Hyatt House酒店公寓、位於上海嘉譽灣的Hyatt Place酒店提供經營及管理服務；與希爾頓酒店集團簽訂了酒店經營協議，就本集團與廣州富力地產股份有限公司、新鴻基地產發展有限公司在廣州合作開發的港麗酒店提供經營及管理服務。預計上述酒店需若干年後方投入市場。

(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。截至二零一一年十二月三十一日，IFP的出租率已達99%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處，以及意大利領事館等外交機構。

業務展望

房地產行業的階段性調整是必經的歷程，而隨著居民收入水平的提高、城市化進程的加快、改善居住環境需求的增加，對住房的基本需求是客觀存在的。本集團將持續對內做好企業管治、不斷提升產品競爭力及企業綜合實力；對外積極應對市場變化，以審慎、穩健的態度邁步向前，迎接市場機遇。

截至二零一一年十二月三十一日，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 (%)
天湖峰境	廣州	別墅／住宅／商業	74	100
科匯金谷	廣州	寫字樓／服務式公寓／商業	76	100
譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	2,460	100
睿峰(前稱作D3-4項目)	廣州	服務式公寓	34	100
J2-2項目	廣州	寫字樓／商業	72	50
天鑾	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	155	33.3
佛山項目	廣州	住宅／商業	560	20
生物島項目	廣州	服務式公寓／商業	115	100
國際金融廣場	廣州	寫字樓	61	100
廣州東圃合景福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
峰匯國際	蘇州	住宅／酒店／寫字樓／服務式公寓／商業	482	100
蘇州領峰	蘇州	住宅／酒店／商業／服務式公寓	402	90
尹山湖項目	蘇州	住宅／商業	160	100
萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	285	100
成都譽峰	成都	住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓／商業	749	100
成都錦江	成都	住宅／商業	450	50
香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	346	100
崇文門項目	北京	商業	16	100
汀瀾海岸(前稱作陵水項目)	海南	住宅／別墅／酒店	293	100
月亮灣項目	海南	住宅／商業	479	100
浦東項目	上海	寫字樓	78	100
天匯廣場(前稱作普陀項目)	上海	住宅／服務式公寓／商業	79	50
上海領峰(前稱作嘉定E06項目)	上海	住宅／服務式公寓／商業	111	100
嘉譽灣(前稱作新江灣項目)	上海	住宅／寫字樓／商業／酒店	135	50
上海峰匯(前稱作嘉定D07項目)	上海	服務式公寓／酒店	158	100
上海疊翠峰(前稱作嘉定城北項目)	上海	住宅／商業	154	100
津南新城	天津	住宅／別墅／商業	750	25

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用總數約3,500名僱員。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約為人民幣281.9百萬元。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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司於二零一一年八月二十六日向承授人(包括本集團若干僱員及董事)授出7,351,000份購股權。於批准此業績公佈日期，本公司註銷合共10,689,000份購股權，概無購股權獲行使或失效。截至二零一一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二零一一年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣22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，則將於二零一二年七月六日或之前派付予於二零一二年六月十八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二零一二年六月八日舉行的應屆股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於二零一二年六月四日(星期一)至二零一二年六月八日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一一年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一二年六月一日(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，本公司將於二零一二年六月十四日(星期四)至二零一二年六月十八日(星期一)(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二零一二年六月十三日(星期三)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二零一一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。本公司於截至二零一一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二零一一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。截至二零一二年二月二十八日為止，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

本公司截至二零一一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」)

本公司之二零一一年度股東週年大會將於二零一二年六月八日(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。

薪酬委員會主席變動

另外，董事會宣佈，為遵守即將於二零一二年四月一日生效的上市規則修訂，孔健岷先生將不再出任本公司薪酬委員會主席，而戴逢先生獲委任出任薪酬委員會主席，自二零一二年二月二十八日起生效。孔先生將留任薪酬委員會成員。

因此，薪酬委員會自此由以下成員組成：

薪酬委員會

戴逢先生 — 主席
孔健岷先生 — 成員
譚振輝先生 — 成員

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一二年二月二十八日

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。