

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倚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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

摘要

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度的收入為人民幣4,266.6百萬元，較二零零八年財政年度大幅增加171.0%。
- 母公司擁有人應佔利潤為人民幣720.1百萬元，較二零零八年財政年度增長95.4%。
- 毛利率及淨利潤率分別為37.9%及16.9%。
- 每股盈利較二零零八年財政年度增加85.7%至人民幣26分。
- 建議宣派每股普通股人民幣5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」)截至二零零九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(「審核委員會」)審閱。

合併收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入	6	4,266,572	1,574,214
銷售成本		<u>(2,650,267)</u>	<u>(746,413)</u>
毛利		1,616,305	827,801
其他收入及收益	6	49,265	150,644
銷售及營銷成本		(188,494)	(89,514)
行政開支		(281,988)	(170,908)
其他營運開支淨額		(42,183)	(1,758)
投資物業公允值收益／(虧損)淨額		60,587	(23,569)
融資成本	7	(9,024)	—
分佔溢利及虧損：			
聯營公司		(10)	—
共同控制實體		<u>65,024</u>	<u>10,582</u>
稅前利潤	8	1,269,482	703,278
所得稅開支	9	<u>(548,025)</u>	<u>(337,108)</u>
年度利潤		<u>721,457</u>	<u>366,170</u>
應佔：			
母公司擁有人		720,078	368,532
少數股東權益		<u>1,379</u>	<u>(2,362)</u>
		<u>721,457</u>	<u>366,170</u>
母公司擁有人應佔每股盈利	11		
基本		<u>人民幣26分</u>	<u>人民幣14分</u>
攤薄		<u>人民幣26分</u>	<u>人民幣14分</u>

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年度利潤	<u>721,457</u>	<u>366,170</u>
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	(32,985)	(58,242)
分佔換算共同控制實體的其他匯兌差額	<u>3,071</u>	<u>—</u>
年度經扣除稅項後的其他全面收入	<u>(29,914)</u>	<u>(58,242)</u>
年度全面收入總額	<u>691,543</u>	<u>307,928</u>
應佔：		
母公司擁有人	690,184	324,083
少數股東權益	<u>1,359</u>	<u>(16,155)</u>
	<u>691,543</u>	<u>307,928</u>

合併財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		981,508	443,268
投資物業		3,501,460	3,546,400
土地使用權		572,833	549,952
於聯營公司的權益		1,348,990	—
於共同控制實體的權益		1,228,036	20,487
遞延稅項資產		398,325	168,453
長期預付款項		—	1,098,483
非流動資產總額		<u>8,031,152</u>	<u>5,827,043</u>
流動資產			
在建物業		13,951,102	11,878,560
持作銷售用途的竣工物業		2,300,415	1,534,404
應收貿易賬款	12	147,413	30,713
預付款、按金及其他應收款		453,039	1,069,487
應收共同控制實體款項		46,999	50,314
可收回稅款		24,492	3,316
受限制現金		1,069,876	205,942
現金及現金等值物		<u>2,540,698</u>	<u>1,167,009</u>
流動資產總額		<u>20,534,034</u>	<u>15,939,745</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,415,470	2,879,007
其他應付款及應計款項		5,222,361	2,063,396
應付聯營公司款項		129,956	—
付息銀行貸款		2,566,628	1,058,928
應付稅項		<u>1,418,808</u>	<u>1,012,289</u>
流動負債總額		<u>10,753,223</u>	<u>7,013,620</u>
流動資產淨值		<u>9,780,811</u>	<u>8,926,125</u>
總資產減流動負債		<u>17,811,963</u>	<u>14,753,168</u>

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動負債			
付息銀行貸款		6,078,852	4,935,253
遞延稅項負債		624,788	626,704
遞延收入		<u>700,000</u>	<u>—</u>
非流動負債總額		<u>7,403,640</u>	<u>5,561,957</u>
資產淨值		<u>10,408,323</u>	<u>9,191,211</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		280,538	254,093
庫存股份		(3,041)	—
儲備		9,982,514	8,136,797
擬派末期股息	10	<u>144,658</u>	<u>77,813</u>
少數股東權益		<u>10,404,669</u>	<u>8,468,703</u>
		<u>3,654</u>	<u>722,508</u>
權益總額		<u>10,408,323</u>	<u>9,191,211</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位於 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(今年正式營運)
- 提供物業管理服務

2. 編製基準

該等財務報表乃根據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及香港會計準則(「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公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的業績由收購日期起合併計算，即本集團取得控制權當日，並會繼續合併，直至該等控制權終止。所有本集團內公司間的交易所產生的收入、開支與未變現收益及虧損，以及公司間的結餘，均於合併時悉數撇銷。

少數股東權益指外界擁有人於本公司旗下附屬公司的業績及資產淨值所擁有並非由本集團持有的權益。收購少數股東權益已根據實體概念法入賬，據此，分佔所收購資產淨值的代價與賬面值的差額會被確認為股權交易。

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號及香港會計準則第27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及香港會計準則第27號修訂本綜合及獨立財務報表 — 投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本
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 — 歸屬條件及註銷
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 — 改善披露有關金融工具的資料
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號修訂本*	經營分部 香港財務報告準則第8號修訂本經營分部 — 披露有關分部資產的資料(提早採納)
香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號修訂本*	呈列財務報表 香港會計準則第18號附錄修訂本收入 — 釐定實體是否以當事人或代理行事
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及香港會計 準則第1號修訂本	借貸成本 香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列及香港會計準則第1號修訂本呈列財務報表 — 可沽售金融工具及清盤產生的責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及 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9號修訂本嵌入衍生工具的重估及香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認和計量 — 嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號 香港財務報告準則的改進(二零零八年十月)**	客戶忠誠計劃 房地產建造協議 對沖境外業務投資淨額 客戶轉讓資產(自二零零九年七月一日起採納) 對多項香港財務報告準則作出的修訂本

* 包括在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)內。

** 本集團已採納二零零八年十月頒佈的所有香港財務報告準則的改進，惟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除外，該修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

除在下文進一步說明有關香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號(經修訂)及香港會計準則第40號的影響外，採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則對財務報表並無重大財務影響，而財務報表中應用的會計政策亦無重大變動。

採納香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號(經修訂)及香港會計準則第40號的主要影響如下：

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號取代香港會計準則第14號分部呈報，該準則訂明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至各分部及評估其表現而可取得有關該實體各部份的資料，呈報有關其經營分部的資料。該準則亦規定披露有關各分部所提供的產品及服務的資料、本集團營運的地區以及來自本集團主要客戶的收入。本集團認為，根據香港財務報告準則第8號釐定的經營分部與先前根據香港

會計準則第14號釐定的業務分部相同。此等經修訂的披露，包括相關經修訂比較資料，已在財務報表附註5中列示。

本集團已在財務報表中提早採納在二零零九年香港財務報告準則的改進中對香港財務報告準則第8號修訂本，該修訂本釐清當有關資產列入主要營運決策者所使用的計量資料時，才需要呈報分部資產。

香港會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表

香港會計準則第1號(經修訂)改變財務報表的呈列及披露方式。此項經修訂準則規定分開呈報擁有人與非擁有人權益變動。權益變動表將僅載入與擁有人進行交易的詳情，而所有非擁有人的權益變動則作為獨立項目呈列。此外，該準則新增全面收益表，於損益確認之所有收支項目及直接於權益確認之所有已確認其他收支項目可以一份獨立報表或兩份相關連報表呈列。本集團選擇呈列兩份報表。

香港會計準則第40號投資物業

香港會計準則第40號修定了界定範圍，即於未來將作為投資物業的興建或開發中的物業，被分類為投資物業。本集團已於二零零九年一月一日起應用該修訂本。本集團就投資物業之會計政策乃其後按其公允值列示，其公允值的變動則於損益中確認。因該修訂本的關係，當在建中的投資物業的公允值首次能可靠地確定及當該物業的建設已完成，該物業即以公允值列賬。

由於採納此項修訂本，本集團重新分類在建物業約人民幣11.8百萬元至投資物業。就在建投資物業的公允值增加約人民幣58.4百萬元已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的收益表中確認。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業併購 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
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 ³
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 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 ⁵
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 ¹
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 ⁴
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 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)	租賃 — 釐定香港土地租賃之租賃期限 ²

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。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 6 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訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為該等新訂及經修訂之香港財務報告準則(除香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂外)不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

5. 分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個經營分部，即：

- i) 物業開發： 物業銷售
- ii) 物業投資： 物業租賃
- iii) 酒店營運： 酒店營運
- iv) 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／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)計算方法。經調整稅前利潤／(虧損)乃一貫以本集團的稅前利潤／(虧損)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					<u>(9,024)</u>
稅前利潤					1,269,482
稅項					<u>(548,025)</u>
年度利潤					<u>721,457</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	16,298	2,437	4,483	74	23,292
投資物業公允值收益					
淨額	—	60,587	—	—	60,587
分佔溢利及虧損：					
聯營公司	(10)	—	—	—	(10)
共同控制實體	<u>65,024</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,024</u>

截至二零零八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>1,471,220</u>	<u>74,526</u>	<u>—</u>	<u>28,468</u>	<u>1,574,214</u>
分部業績	654,924	92,492	—	20,878	768,294
對賬：					
利息收入及未分配收入					105,892
未分配開支					(170,908)
融資成本					<u>—</u>
稅前利潤					703,278
稅項					<u>(337,108)</u>
年度利潤					<u>366,170</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	9,464	2,437	—	41	11,942
投資物業公允值虧損 淨額	—	23,569	—	—	23,569
分佔溢利及虧損：					
聯營公司	—	—	—	—	—
共同控制實體	<u>10,582</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,582</u>

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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入		
物業銷售	4,109,986	1,471,220
總租金收入	98,701	74,526
酒店營運收入	10,003	—
物業管理費	47,882	28,468
	<u>4,266,572</u>	<u>1,574,214</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	7,066	23,537
出售投資物業收益	—	44,752
匯兌淨差額	24,646	73,675
其他	17,553	8,680
	<u>49,265</u>	<u>150,644</u>

7. 融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行貸款利息	456,589	340,008
減：資本化利息	(447,565)	(340,008)
	<u>9,024</u>	<u>—</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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業銷售成本	2,636,989	738,895
折舊	16,716	8,638
攤銷土地使用權	6,576	3,304
減：在建資產的資本化金額	<u>(5,766)</u>	<u>(2,686)</u>
	<u>810</u>	<u>618</u>
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	130,409	89,371
退休福利計劃供款	7,680	5,041
以股權結算購股權開支	757	—
減：在建資產及在建物業的資本化金額	<u>(48,948)</u>	<u>(41,867)</u>
	<u>89,898</u>	<u>52,545</u>
出售投資物業(收益)／虧損淨額	40,086	(44,752)
出售物業、廠房及設備虧損	<u>—</u>	<u>331</u>

9. 所得稅開支

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	428,578	208,548
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>351,235</u>	<u>197,594</u>
	779,813	406,142
遞延	<u>(231,788)</u>	<u>(69,034)</u>
年內總稅項開支	<u>548,025</u>	<u>337,108</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零零九年及二零零八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二零零九年及二零零八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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
擬派末期 — 每股普通股人民幣5分(二零零八年：人民幣3分)	<u>144,658</u>	<u>77,813</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年內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計算。

就年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。截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利一致，此乃由於前一年並不存在攤薄事項。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	<u>720,078</u>	<u>368,532</u>
		股份數目
	二零零九年	二零零八年
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>2,735,117,000</u>	<u>2,593,750,000</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。於各報告日期的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
三個月內	114,644	20,643
四至六個月	12,830	2,010
七至十二個月	12,162	7,280
一年以上	<u>7,777</u>	<u>780</u>
	<u>147,413</u>	<u>30,713</u>

13. 應付貿易賬款

於各報告日期的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>1,415,470</u>	<u>2,879,007</u>

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

14. 財務狀況表後事項

於二零一零年三月十七日，合景泰富地產及本公司全資附屬公司富來企業有限公司（「富來」）與新鴻基發展（中國）有限公司（「新鴻基中國」）及Lyntondale Holdings Limited（「Lyntondale」）訂立一份合作協議，據此，富來將透過認購20股Lyntondale普通股，與新鴻基中國合作發展位於中國佛山市三幅地塊。完成認購事項後，新鴻基中國及富來將分別持有Lyntondale已發行股本80%及20%。

同日，合景泰富地產及本公司全資附屬公司高登企業有限公司（「高登」）與新鴻基中國及Bonserry Investments Limited（「Bonserry」）訂立一份合作協議，據此，高登將透過認購20股Bonserry普通股，與新鴻基中國合作發展位於中國佛山市四幅地塊。完成認購事項後，新鴻基中國及高登將分別持有Bonserry已發行股本80%及20%。

有關上述事項詳情，已載於本公司在二零一零年三月十七日刊發的公告內。

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。

於二零零九年的收入約人民幣4,266.6百萬元，較二零零八年約人民幣1,574.2百萬元大幅增加171.0%，此乃主要由於二零零九年物業銷售的已交付總建築樓面面積(「總建築面積」)增加所致。

於二零零九年，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4,110.0百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣47.9百萬元。

物業開發

二零零九年物業開發收入由二零零八年約人民幣1,471.2百萬元，增加179.4%至約人民幣4,110.0百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零八年的133,531平方米，增加281.8%至二零零九年的509,834平方米所致。二零零九年的已交付總建築面積增加，主要是由於二零零八年期間，若干物業開發項目正處於在建階段，而其中三個開發項目已於二零零九年竣工及交付。已售物業的已確認平均售價下調，抵銷了收入的部分增幅。已確認物業平均售價由二零零八年每平方米人民幣11,018元下調至二零零九年每平方米人民幣8,061元，此乃由於回顧年度內，本集團銷售已確認平均售價相對較低的中高端住宅總建築面積之比重增加。

物業投資

二零零九年物業投資收入由二零零八年約人民幣74.5百萬元，增加32.5%至約人民幣98.7百萬元，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二零零九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

二零零九年九月，廣州東圃合景福朋喜來登酒店已展開試業。二零零九年，本集團錄得酒店營運收入約人民幣10.0百萬元(二零零八年：無)。

提供物業管理服務

二零零九年提供物業管理服務收入由二零零八年約人民幣28.5百萬元，增加68.1%至約人民幣47.9百萬元，主要由於管理的物業數目增加以及二零零九年亦是我們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。

銷售成本由二零零八年約人民幣746.4百萬元，增加255.1%至二零零九年約人民幣2,650.3百萬元，主要由於已售物業的成本隨著已交付的總建築面積增加而整體增加所致。

於兩個比較年度內，每平方米的土地成本相若。

每平方米的建築成本由二零零八年的人民幣4,153元，減至二零零九年的人民幣3,708元，主要因為本集團興建建築成本相對較低之中端住宅項目的比重增加。

毛利

本集團的毛利由二零零八年約人民幣827.8百萬元，增加95.3%至二零零九年約人民幣1,616.3百萬元。毛利增加主要由於二零零九年總收入增加。然而，由於如上文所述，二零零九年的已確認平均售價下跌，加上交付較多毛利率相對較低的中高端住宅總建築面積，抵銷了毛利的部分增幅。二零零九年，本集團錄得的毛利率為37.9%（二零零八年：52.6%）。毛利率下降的主因是本集團銷售及交付平均售價及毛利率均相對較低的中高端住宅總建築面積之比重增加。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零八年約人民幣150.6百萬元，下跌67.3%至二零零九年約人民幣49.3百萬元，主要包括利息收入約人民幣7.1百萬元及淨匯兌收益約人民幣24.6百萬元。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零零八年約人民幣89.5百萬元，增加110.6%至二零零九年約人民幣188.5百萬元，主要由於本集團於二零零九年的新項目，如成都的疊翠峰、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、以及廣州的領峰、科匯金谷及增城譽山國際等新項目的廣告宣傳增加，令廣告開支由二零零八年約人民幣64.1百萬元，增加62.9%至二零零九年約人民幣104.4百萬元所致。

行政開支

本集團行政開支由二零零八年約人民幣170.9百萬元，增長65.0%至二零零九年約人民幣282.0百萬元，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的開業及銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令二零零九年的開支增幅上升。

其他營運開支淨額

二零零九年，本集團的其他營運開支為約人民幣42.2百萬元(二零零八年：約人民幣1.8百萬元)，主要包括出售投資物業虧損約人民幣40.1百萬元(二零零八年：無)。

投資物業公允值收益／虧損淨額

二零零九年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣60.6百萬元(二零零八年：虧損約人民幣23.6百萬元)，乃主要有關位於廣州的科匯金谷之可租賃部份。

融資成本

二零零九年本集團融資成本為約人民幣9.0百萬元(二零零八年：無)，乃有關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。

稅項

稅項由二零零八年約人民幣337.1百萬元，增加62.6%至二零零九年約人民幣548.0百萬元，主要由於二零零九年母公司擁有人應佔利潤增加，以及因物業銷售增加而令土地增值稅撥備增加所致。

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二零零八年約人民幣368.5百萬元，增加95.4%至二零零九年約人民幣720.1百萬元。二零零九年的淨利潤率由二零零八年的23.3%下降至16.9%，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

於二零零九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為約人民幣3,610.6百萬元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣1,373.0百萬元)，較二零零八年十二月三十一日增加163.0%。

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。於二零零九年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,069.9百萬元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣205.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團的總借貸額為約人民幣8,645.5百萬元，其中約人民幣2,566.6百萬元須於一年內償還，約人民幣5,242.4百萬元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣836.5百萬元須於五年後償還。

於二零零九年十二月三十一日，本集團約人民幣6,438.9百萬元的銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣8,506.1百萬元的物業、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。

除於二零零九年十二月三十一日約1,210.0百萬港元的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。於二零零九年十二月三十一日，本集團的全部借貸乃按浮動利率計息。

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)除以總權益計算。於二零零九年十二月三十一日，負債比率為48.4%(二零零八：50.3%)。

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。

於二零零九年，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) 於二零零九年十二月三十一日，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4,067.1百萬元(二零零八年十二月三十一日：約人民幣1,624.9百萬元)。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，於二零零九年及二零零八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) 於二零零九年十二月三十一日，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700.0百萬元提供擔保。

業務回顧

市場及業務回顧

中國物業市場於二零零九年首季度開始復甦，在中國中央政府的政策支持下，買家長久積壓的需求得到釋放，使全國的交易數量及價格騰升。自二零零九年第二季度開始，發展商每逢推售項目，銷量以至售價方面，皆取得優異的銷售成績。合景泰富地產於二零零九年四月中首次重點推售廣州服務式公寓領峰、成都萬景峰及疊翠峰以及蘇州晶藍上城4個項目，將銷售表現推上另一高峰。

二零零九年下半年，合景泰富地產推出多項優質高端項目，銷售成績斐然。蘇州峰匯國際項目在二零零九年六月首度推售，平均售價(「均價」)為每平方米約人民幣6,600元，於同年九月及十一月加推時，均價已分別提升至每平方米約人民幣8,100元及約人民幣10,000元。三度推售的銷量理想，使合景泰富地產可於蘇州高端住宅市場推廣新晉品牌，並使產品獲得肯定。成都譽峰項目於十一月首次開售，不消數週，全期200個單位售罄，均價達到每平方米約人民幣18,000元。成都譽峰創下成都公寓項目最高的售價。本公司低密度物業北京香悅四季於十月首次推售，均價為每平方米約人民幣13,800元，價格高於鄰近聯排別墅項目的售價，足證合景泰富地產在北京已成功樹立較強的產品認同感及品牌知名度。

二零零九年下半年，合景泰富地產的銷售動力仍舊強勁。二零零九年第二季度、第三季度及第四季度，銷售額分別為約人民幣24億元、人民幣20億元及人民幣26億元。本公司全年的預售總額達約人民幣76億元，較二零零八年上升3倍，相比本公司二零零九年原本預售目標超出50%。按目前強勁的預售業績計算，本公司已穩握二零一零年交付目標約60%，足以預見二零一零年將會有更理想的財務表現。

土地儲備

二零零九年，合景泰富地產保持其審慎理性的土儲策略。本公司在現有據點市場增持土地，借助現有項目提升品牌及產品認同。另外，我們嚴選新土地，年內在公開拍賣競得一幅土地，即廣州珠江新城D3-4地塊。乘著服務式公寓領峰於二零零九年的理想銷情，預期此地塊將發展為服務式公寓項目。此外，我們以私人磋商方式購入蘇州吳中區一幅土地，位於即將投運軌道交通1號線沿線地段。本公司另向合作夥伴收購成都譽峰、疊翠峰及廣州增城譽山國際三個現有項目的股權，在增加土儲之餘，亦能將土地成本維持於合理水平。同時，本公司積極繳付待繳的土地出讓金，為二零一零年及以後的土地收購良機作充足的準備。於二零零九年十二月三十一日，本公司土地儲備總建築面積為約700萬平方米，預計可維持未來4至5年的發展。

發展中項目

截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有18個正在進行不同階段的開發項目，分別位於廣州、蘇州、成都、北京及海南等區域。

區域	項目	地產類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
廣州	領峰	高端綜合性項目：豪宅／服務式公寓／5星級酒店	81	100
廣州	獵德	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／寫字樓／商場	155	33
廣州	J2-2	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／寫字樓／商場	72	50
廣州	瑜翠園	中高端住宅	12	50
廣州	科匯金谷	寫字樓	320	100
廣州	天湖峰境	低密度獨棟別墅／聯排別墅／洋房／5星級酒店	253	100
廣州	上城灣畔	聯排別墅／中高端住宅	115	100
廣州	增城譽山國際	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
廣州	D3-4	高端服務式公寓	34	100
蘇州	朗悅灣	聯排別墅／中高端住宅	138	100
蘇州	晶藍上城	中高端住宅	147	100
蘇州	峰匯國際	高端住宅／酒店／寫字樓	788	100
蘇州	木瀆	高端綜合性項目：住宅及商業物業	135	29
成都	疊翠峰	高端住宅	28	100
成都	萬景峰	中高端住宅	509	100
成都	成都譽峰	高端綜合性項目：住宅／酒店／服務式公寓／寫字樓／商場	873	100
北京	香悅四季	中高端住宅	490	100
海南	陵水項目	酒店／獨棟別墅／洋房	293	100

投資物業及酒店

二零零九年，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、零售店單位、購物中心及寫字樓組合所佔總資產比重，將穩定維持於約20%的水平。

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為約人民幣98.7百萬元(二零零八年：約人民幣74.5百萬元)。

(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及增城喜來登酒店，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，目前主要簽約或意向租戶包括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。

業務展望

合景泰富地產期盼二零一零年將延續二零零九年成功之勢。二零零九年，全面發展土地儲備，成功售出絕大部份的項目，從而有助我們適調項目銷售策略，如產品定位、定價及推售時機等。鑒於多個新項目均於二零零九年尾季推售，如成都譽峰、蘇州峰匯國際、北京香悅四季，二零一零年，該等項目的後期推售預計將有更佳的反應。

有鑒於二零零九年的預售成績理想，我們期望二零一零年的表現將有理想增長。而穩握二零一零年高水平交付目標的現實更是讓我們倍感放心。我們將以一絲不苟的態度，致力按時、高質完成預售物業，確保達成預期的財務業績。

土儲方面則堅守審慎策略。本公司首要發掘現有項目所在城市的新商機，並專注發展我們熟悉且具豐富經驗的產品；並繼續在私人及拍賣市場尋找契機，考慮以獨家投資者及與適合的合作夥伴發展新項目。本公司在致力增持土儲之餘，亦會審慎善用財務資源。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用總數約2,300名僱員。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，總員工成本為約人民幣138.8百萬元。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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司於二零零九年十二月十八日向承授人(包括董事會及本集團若干僱員)授出8,457,000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二零零九年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣5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，則將於二零一零年七月九日或之前派付予於二零一零年六月二日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年六月三日(星期四)至二零一零年六月九日(星期三)(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二零一零年六月二日(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，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

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司在聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的600,000股股份，有關詳情載列如下：

購回日期	購回股份數目 (附註1)	所支付每股 股份最高價格 (港元)	所支付每股 股份最低價格 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零零九年 十二月三十日	<u>600,000</u>	<u>5.80</u>	<u>5.63</u>	<u>3,453,895.55</u>

附註：

1. 該等股份已於二零一零年一月八日註銷

董事會相信，由於購回股份提高了本公司每股盈利，故購回股份為股東整體利益而作出。

除所披露者外，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二零零九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。本公司於截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

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，分別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，分別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。

於聯交所網站登載資料

本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，年報將適時向本公司股東寄發，並於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.kwgproperty.com上登載。

股東週年大會(「股東週年大會」)

本公司之二零零九年度股東週年大會將於二零一零年六月九日(星期三)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，二零一零年三月二十四日

於本公佈日期，本公司之執行董事為孔健岷先生、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；本公司之獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。