

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

## 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)

#### 截至二零零八年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

##### 摘要

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度的收入為人民幣1,574,200,000元，較二零零七年財政年度減少59.3%。
- 股東應佔利潤為人民幣368,500,000元，較二零零七年財政年度減少86.3%。扣除重新估值之影響，股東應佔利潤為人民幣386,200,000元，較二零零七年財政年度減少60.1%。
- 毛利率為52.6%，較二零零七年財政年度53.2%有所減少。
- 淨利潤率為23.3%，較二零零七年財政年度69.4%有所減少。扣除重新估值之影響，則淨利潤率為24.4%，對比二零零七年財政年度之25.0%。
- 每股盈利為人民幣14分，較二零零七年財政年度減少88.3%。
- 建議宣派每股普通股人民幣3分末期股息。

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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績。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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收入	4	1,574,214	3,868,136
銷售成本		<u>(746,413)</u>	<u>(1,809,200)</u>
毛利		827,801	2,058,936
其他收入及收益	4	150,644	206,549
銷售及營銷成本		(89,514)	(65,437)
行政開支		(170,908)	(148,099)
其他營運開支淨額		(1,758)	(1,086)
投資物業公允值(虧損)/收益淨額		(23,569)	2,288,520
融資成本	5	—	(18,749)
分佔共同控制實體損益		<u>10,582</u>	<u>(36)</u>
稅前利潤	6	703,278	4,320,598
稅項	7	<u>(337,108)</u>	<u>(1,637,788)</u>
年度利潤		<u>366,170</u>	<u>2,682,810</u>
應佔：			
母公司股權持有人		368,532	2,683,055
少數股東權益		<u>(2,362)</u>	<u>(245)</u>
		<u>366,170</u>	<u>2,682,810</u>
股息			
擬派末期	8	<u>77,813</u>	<u>389,063</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>人民幣14分</u>	<u>人民幣120分</u>

## 合併資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		443,268	227,685
投資物業		3,546,400	3,650,919
土地使用權		549,952	875,254
於共同控制實體的權益		20,487	3,905
遞延稅項資產		168,453	111,371
長期預付款項		<u>1,098,483</u>	<u>933,359</u>
非流動資產總額		<u>5,827,043</u>	<u>5,802,493</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		11,878,560	7,745,585
持作銷售用途的竣工物業		1,534,404	1,189,629
應收貿易賬款	10	30,713	34,620
預付款、按金及其他應收款		1,069,487	735,413
應收共同控制實體款項		50,314	29,001
可收回稅款		3,316	1,800
受限制現金		205,942	147,353
現金及現金等值物		<u>1,167,009</u>	<u>3,288,639</u>
流動資產總額		<u>15,939,745</u>	<u>13,172,040</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	2,879,007	3,437,982
其他應付款及應計款項		2,063,396	1,755,906
付息銀行貸款		1,058,928	275,068
應付稅項		<u>1,012,289</u>	<u>1,149,171</u>
流動負債總額		<u>7,013,620</u>	<u>6,618,127</u>
流動資產淨值		<u>8,926,125</u>	<u>6,553,913</u>
總資產減流動負債		<u>14,753,168</u>	<u>12,356,406</u>

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
附息銀行貸款		4,935,253	2,445,404
遞延稅項負債		<u>626,704</u>	<u>638,656</u>
非流動負債總額		<u>5,561,957</u>	<u>3,084,060</u>
資產淨值		<u>9,191,211</u>	<u>9,272,346</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司股權持有人應佔權益</b>			
已發行股本		254,093	254,093
儲備		8,136,797	7,890,527
擬派末期股息	8	<u>77,813</u>	<u>389,063</u>
少數股東權益		<u>8,468,703</u>	<u>8,533,683</u>
		<u>722,508</u>	<u>738,663</u>
權益總額		<u>9,191,211</u>	<u>9,272,346</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, 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
- 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二零零八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股東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。

### 主要會計政策摘要

本合併財務報表採納的會計政策，與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表所採納者相符。

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新增詮釋及香港財務報告準則修訂。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港會計準則第39號(修訂) 金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

採納該等新增詮釋及修訂對該等財務報表並無重大財務影響，且應用於該等財務報表的會計政策並無重大變動。

本集團在編製該等財務報表時尚未採用下列已頒佈但尚未生效的新增和經修訂的香港財務報告準則。

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) 首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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) 以股份基礎支付 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務併購 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂) 金融工具：呈列及香港會計準則第1號呈列財務報表 — 可沽售金融工具及清盤產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號(修訂) 金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目 <sup>2</sup>
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 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖境外業務投資淨額 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓的資產 <sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 對二零零九年七月一日或之後獲客戶轉讓的資產生效
- <sup>6</sup> 於二零零九年六月三十日或之後結束的年度期間生效

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈對香港財務報告準則的改進\*，當中載列對多項香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則均個別訂有過渡條文，除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

\* 香港財務報告準則的改進包括香港財務報告準則第5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8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

本集團正評估初次應用該等新增及經修訂的香港財務報告準則的影響。目前為止，結論為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新增或修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，該等新增及經修訂的香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 分部資料

本集團的主要業務為物業開發、物業投資及提供物業管理服務。由於本集團超過90%收入來自中國的客戶，而本集團超過90%資產位於中國，故並無呈列地域分部資料。

年內分部間並無銷售及轉移(二零零七年：無)。

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	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	<u>1,471,220</u>	<u>74,526</u>	<u>28,468</u>	<u>1,574,214</u>
分部業績	<u>644,342</u>	<u>92,492</u>	<u>20,878</u>	757,712
利息收入及未分配收入				105,892
未分配開支				(170,908)
分佔共同控制實體損益	10,582	—	—	<u>10,582</u>
稅前利潤				703,278
稅項				<u>(337,108)</u>
年度利潤				<u>366,170</u>
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	14,609,926	4,471,471	384	19,081,781
於共同控制實體的權益	20,487	—	—	20,487
未分配資產				<u>2,664,520</u>
資產總額				<u>21,766,788</u>
分部負債	3,329,387	353,302	—	3,682,689
未分配負債				<u>8,892,888</u>
負債總額				<u>12,575,577</u>
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	9,464	2,437	41	11,942
投資物業公允值虧損淨額	<u>—</u>	<u>23,569</u>	<u>—</u>	<u>23,569</u>

截至二零零七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	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	<u>3,846,838</u>	<u>11,639</u>	<u>9,659</u>	<u>3,868,136</u>
分部業績	<u>1,980,306</u>	<u>2,312,417</u>	<u>1,994</u>	4,294,717
利息收入及未分配收入				192,765
未分配開支				(148,099)
融資成本				(18,749)
分佔共同控制實體損益	(36)	—	—	<u>(36)</u>
稅前利潤				4,320,598
稅項				<u>(1,637,788)</u>
年度利潤				<u>2,682,810</u>
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	10,340,248	4,316,615	188	14,657,051
於共同控制實體的權益	3,905	—	—	3,905
未分配資產				<u>4,313,577</u>
資產總額				<u>18,974,533</u>
分部負債	3,616,568	605,427	—	4,221,995
未分配負債				<u>5,480,192</u>
負債總額				<u>9,702,187</u>
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	4,916	1,245	32	6,193
投資物業公允值收益	<u>—</u>	<u>2,288,520</u>	<u>—</u>	<u>2,288,520</u>

#### 4. 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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	1,471,220	3,846,838
總租金收入	74,526	11,639
物業管理費	<u>28,468</u>	<u>9,659</u>
	<u><b>1,574,214</b></u>	<u><b>3,868,136</b></u>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	23,537	133,327
出售投資物業收益	44,752	13,784
政府資助	—	7,900
匯兌淨差額	73,675	43,179
其他	<u>8,680</u>	<u>8,359</u>
	<u><b>150,644</b></u>	<u><b>206,549</b></u>

#### 5. 融資成本

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	302,997	186,629
須於五年後全數償還的銀行貸款利息	37,011	—
應付關連公司款項的利息	—	245
減：資本化利息	<u>(340,008)</u>	<u>(168,125)</u>
	<u><b>—</b></u>	<u><b>18,749</b></u>

## 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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
物業銷售成本	738,895	1,804,785
折舊	8,638	5,930
攤銷土地使用權	3,304	263
減：在建資產的資本化金額	<u>(2,686)</u>	<u>—</u>
	<u>618</u>	<u>263</u>
僱員福利開支(不含董事薪酬)：		
工資及薪金	89,371	63,875
退休福利計劃供款	5,041	2,835
減：在建資產及在建物業的資本化金額	<u>(41,867)</u>	<u>(30,224)</u>
	<u>52,545</u>	<u>36,486</u>
出售物業、廠房及設備虧損	<u>331</u>	<u>—</u>

## 7. 稅項

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
本集團：		
即期 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	208,548	660,604
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>197,594</u>	<u>572,215</u>
	<u>406,142</u>	<u>1,232,819</u>
遞延	<u>(69,034)</u>	<u>404,969</u>
年內總稅項開支	<u>337,108</u>	<u>1,637,788</u>

### 香港利得稅

由於本集團截至二零零七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二零零七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。根據於二零零七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業的企

業所得稅稅率已改為劃一稅率25%，自二零零八年一月一日起生效。因此，所有在中國註冊成立本公司附屬公司的企業所得稅稅率將從33%降為25%，由二零零八年一月一日起生效。

## 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）。

## 8. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
擬派末期 — 每股普通股人民幣3分(二零零七年：人民幣15分)	<u>77,813</u>	<u>389,063</u>

年內擬派末期股息須獲本公司股東於下屆股東週年大會批准。

## 9. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據年內母公司普通股權持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。

由於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並不存在攤薄事項，故該等年度之每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額一致。

計算每股基本盈利乃根據：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔利潤	<u>368,532</u>	<u>2,683,055</u>

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
<b>股份</b>		
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>2,593,750,000</u>	<u>2,231,849,315</u>

## 10. 應收貿易賬款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收貿易賬款	<u>30,713</u>	<u>34,620</u>

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售及經營租賃的應收賬款。物業銷售支付期乃根據相關買賣協議規定進行。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
三個月內	20,643	30,103
四至六個月	2,010	4,127
七至十二個月	7,280	390
一年以上	780	—
	<u>30,713</u>	<u>34,620</u>

## 11. 應付貿易賬款

於結算日的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>2,879,007</u>	<u>3,437,982</u>

應付貿易賬款為免息，一般於三至六個月期內結清。

## 12. 結算日後事項

二零零九年三月十二日，本集團全資附屬公司盛威企業有限公司就成都物業發展與投資者訂立的合資安排正式終止，方法是投資者將其股份轉讓回本公司，從而取回101,300,420.22美元。有關詳情已載於本公司於二零零九年三月十二日刊發的公告內。

## 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及(iii)物業管理費收入。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

於二零零八年的收入約人民幣1,574,200,000元，較二零零七年約人民幣3,868,100,000元減少59.3%，此乃由於二零零八年物業銷售的已交付總建築樓面面積（「總建築面積」）減少所致。

於二零零八年，物業開發、物業投資及物業管理服務的收入分別約為人民幣1,471,200,000元、人民幣74,500,000元及人民幣28,500,000元。

#### 物業開發

二零零八年物業開發收入由二零零七年約人民幣3,846,800,000元，減少61.8%至約人民幣1,471,200,000元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零七年的332,329平方米，減少59.8%至二零零八年的133,531平方米所致。二零零八年的已交付總建築面積下降，主要是由於本集團其中兩個原計劃於二零零八年竣工的房地產開發項目，因受工程進度延緩影響，令整體竣工及交付的總建築面積減少。此外，二零零八年中國房地產市場放緩，導致物業成交數量及價格下調，亦無可避免地影響了本集團若干項目的銷售表現。二零零八年，全球出現經濟危機，再加上中央政府實施宏觀調控政策，而信貸越趨緊縮，導致中國物業市場迅速下滑，本集團為應付此等突然變壞的經營環境，故調整了自身的發展步伐。本集團部份中檔項目尤其受疲弱的經營環境所影響。儘管市場氣氛疲弱，我們已交付的總建築面積減少，但本集團仍能維持已確認物業平均售價於高水平達每平方米人民幣11,017.7元，而二零零七年則為每平方米人民幣11,575.3元。

#### 物業投資

二零零八年物業投資收入由二零零七年約人民幣11,600,000元，增加542.2%至約人民幣74,500,000元，此乃主要由於本集團的主要投資物業國際金融廣場（「IFP」）已於二零零七年七月竣工及交付，使二零零八年已出租的物業數目增加所致。

#### 提供物業管理服務

二零零八年提供物業管理服務收入由二零零七年約人民幣9,700,000元，增加193.8%至約人民幣28,500,000元，主要由於管理的物業數目增加所致。

#### 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。

銷售成本由二零零七年約人民幣1,809,200,000元，減少58.7%至二零零八年約人民幣746,400,000元，主要由於已售物業的成本隨著已交付的總建築面積減少而整體下降所致。

每平方米的土地成本由二零零七年的人民幣1,327.8元，下降至二零零八年的人民幣1,117.6元，主要由於二零零七年交付了一部份土地成本較高的IFP以及豪宅項目譽峰所致，此兩個項目均位於廣州市黃金地段珠江新城。

每平方米的建築成本由二零零七年的人民幣3,790.5元，增至二零零八年的人民幣4,152.8元，主要因為整體物料成本上漲所致。

## 毛利

本集團的毛利由二零零七年約人民幣2,058,900,000元，下降59.8%至二零零八年約人民幣827,800,000元。毛利下降與二零零八年總收入減少一致。儘管二零零八年已交付的總建築面積減少，但本集團的毛利率仍能維持於52.6%的水平(二零零七年：53.2%)。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零零七年約人民幣206,500,000元，減少27.1%至二零零八年約人民幣150,600,000元，主要包括出售投資物業收益約人民幣44,800,000元、利息收入約人民幣23,500,000元及淨匯兌收益約人民幣73,700,000元。

二零零八年出售投資物業收益增加了224.7%，即約人民幣31,000,000元，此乃由於在二零零八年出售現有項目之零售商舖單位及停車位的總建築面積比二零零七年的增加所致。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零零七年約人民幣65,400,000元，增加36.9%至二零零八年約人民幣89,500,000元，主要由於本集團於二零零八年的新項目，如蘇州朗悅灣、從化上城灣畔、天湖峰境二期及領峰的廣告宣傳增加，令整體廣告開支由二零零七年約人民幣44,800,000元，增加43.1%至二零零八年約人民幣64,100,000元所致。然而，二零零八年銷售及營銷人員的薪酬及福利則由二零零七年約人民幣14,200,000元，下降至約人民幣10,000,000元，主要由於二零零八年的物業銷售佣金減少所致。

## 行政開支

本集團行政開支由二零零七年約人民幣148,100,000元，增長15.4%至二零零八年約人民幣170,900,000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。本集團於蘇州、成都、北京及海南成立了合共四所片區辦事處。儘管二零零八年的中國房地產市場下滑，但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。

## 其他營運開支淨額

本集團其他營運開支由二零零七年約人民幣1,100,000元，增加63.6%至二零零八年約人民幣1,800,000元，主要由於本集團住宅開發項目的設施，如會所及餐飲設施等的營運成本增加所致。

## 投資物業公允值虧損淨額

受全球金融危機拖累，中國房地產市場迅速下滑，加上缺少新的重大投資物業，本集團於二零零八年錄得投資物業公允值虧損淨額約人民幣23,600,000元(二零零七年：收益約人民幣2,288,500,000元)。

## 融資成本

本集團融資成本由二零零七年約人民幣18,700,000元，減少100%至二零零八年的零元，主要反映二零零八年相關項目的借貸成本已資本化。

## 稅項

稅項由二零零七年約人民幣1,637,800,000元，減少79.4%至二零零八年約人民幣337,100,000元，主要由於二零零八年母公司股權持有人應佔利潤下降，以及因物業銷售減少而令土地增值稅撥備減少所致。中國企業所得稅稅率由二零零七年的33%下降至二零零八年的25%，而二零零八年投資物業公允值收益下降導致遞延稅項減少，也是稅項減少的原因。

## 母公司股權持有人應佔利潤

本集團的母公司股權持有人應佔利潤由二零零七年約人民幣2,683,100,000元，減少86.3%至二零零八年約人民幣368,500,000元。二零零八年的淨利潤率由二零零七年的69.4%下降至23.3%，主要由於二零零八年投資物業公允值收益下降至為淨虧損約人民幣23,600,000元，而二零零七年則錄得收益約人民幣2,288,500,000元。撇除公允值收益或虧損之影響，二零零八年，本集團的母公司股權持有人應佔利潤為約人民幣386,200,000元，對比二零零七年之約人民幣966,700,000元。淨利潤率分別為二零零八年的24.4%及二零零七年的25.0%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額約為人民幣1,373,000,000元(二零零七年十二月三十一日：約人民幣3,436,000,000元)，較二零零七年十二月三十一日下降60.0%。

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。於二零零八年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約為人民幣205,900,000元(二零零七年十二月三十一日：約人民幣147,400,000元)。

## 借款及本集團的資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團的總借款額約為人民幣5,994,200,000元，其中約人民幣1,058,900,000元須於一年內償還，約人民幣4,751,800,000元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣183,500,000元須於五年後償還。

於二零零八年十二月三十一日，本集團約人民幣3,669,100,000元的銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣4,791,100,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

除於二零零八年十二月三十一日約1,038,000,000港元的已抵押貸款結餘以港元計算外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計算。於二零零八年十二月三十一日，本集團的全部借貸乃按浮動利率計息。

## 負債比率

負債比率乃按借款淨額(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。於二零零八年十二月三十一日，負債比率為50.3%(本集團於二零零七年十二月三十一日處於淨現金水平)。二零零八年的負債比率上升乃主要由於開發新物業項目而引致持續籌集新借貸所致。

## 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值。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。

於二零零八年，儘管人民幣兌換美元及港元的匯率持續上升，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) 於二零零八年十二月三十一日，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1,624,900,000元(二零零七年十二月三十一日：約人民幣1,558,100,000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，於截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 根據本集團與有關中國國土資源局所簽訂的土地使用權出讓合同，在本集團根據各土地使用權出讓合同全數支付土地出讓金後，本集團將可按合同獲授若干土地的土

地使用權。根據該等土地使用權出讓合同的條款，倘延遲支付土地出讓金超過六個月，有關中國國土資源局可終止土地使用權出讓合同、重新處理有關土地及亦可能索取賠償。本集團已向有關中國國土資源局申請延遲支付未繳清土地出讓金。截至本公佈日期，本集團並無接獲有關中國國土資源局發出有關其有意終止土地使用權出讓合同及索取賠償的通知。根據本公司中國法律顧問的法律意見，本公司董事認為，土地使用權出讓合同仍然生效。截至二零零八年十二月三十一日，由於產生有關責任的可能性被釐定為極低，故並無為該等賠償申索作出撥備。

## 業務回顧

### 市場環境

自從二零零七年年底，美國次按市場開始崩潰，對全球經濟造成的衝擊前所未見。二零零八年，美國及歐洲等世界主要金融市場瓦解，為信貸市場、資金流向與流動性均造成深遠影響，對各行各業產生骨牌效應。二零零八年，縱使中國經濟一直與全球其他經濟體系緊密相連，但仍然錄得不俗的增長。

中國房地產市場經歷了艱辛的二零零八年。全球經濟危機爆發之前，中國中央政府採取一連串的宏觀措施，抑制過熱的房地產市場。鑒於有關措施於二零零八年開始見效，同年爆發的全球經濟危機使市場氣氛驟降，中國房地產市場大受打擊。二零零八年，物業成交量與價格水平急瀉。據國家統計局公佈的資料顯示，二零零八年全國各季度住房成交面積的同比調整幅度依次為-0.3%、-10.8%、-27.2%和-25.3%，成交金額的同比調整幅度為-5.2%、-4.9%、-33.9%和-26.0%。二零零八年第三季度起，國家調控政策從上半年的「抑過熱」過渡為下半年的「保增長」。

中國房地產行業方面，中央和地方政府相繼採取了降低稅費及利息、調整購房首付及購房財政補貼等積極的財稅政策穩定市場。具體政策體現為中國央行繼四次調低存款準備金率後，連續五次將貸款基準利率調低，財政部下調居民首次購房契稅，而國內部分城市則實行了購房入戶、不同等級的財政補貼，減免個人稅收等，這些努力都有助於刺激市場的交易量，對緩和市場壓力具有積極穩定性作用。在中央及地方政府聯手「保增長」政策方向下，整體中國房地產市場基本實現了理性回歸並轉向穩定發展的態勢。

推行種種經濟及房地產行業措施後，二零零九年初，國內房地產市場逐漸回暖，圍繞中央「擴內需、調結構、保增長」的總體要求，各地方政府進一步出臺相關有利政策。二零零九年首兩個月，成交額及總銷售面積較二零零八年同期，分別增長13.1%及1.1%，初步顯示房地產市場已逐步走出谷底。鑒於二零零八年的經營環境極為惡劣，故本集團的財務業績無可避免地未符理想。然而，本集團一直致力實行決心推行的區域性拓展戰略，取得理想的進展，為集團二零零九年及未來的發展做好準備。具體的措施包括：

1. 鞏固廣州市場之領先地位，交付本集團重點項目譽峰及天湖峰境，以及成功推出領峰，同時大力推動我們新進軍地區的發展，如成功推出蘇州的朗悅灣；
2. 保持產品設計、成本監控及品牌管理的競爭優勢，此乃本集團能夠不斷推出新項目的關鍵要素；

3. 保持中高端產品之均衡物業組合，以迎合每個項目目標客戶的需要，並維持一個包括住宅、寫字樓、酒店及購物中心等產品之均衡物業組合；
4. 提升運營效率，在中國西南(成都、海南)、華東(蘇州)、華北(北京)設立片區辦事處，連同廣州總部，組成業務中心網絡，有助我們繼續於各片區拓展業務；
5. 提升管理團隊的質素，招攬具相關領域經驗的資深專才加入本集團，並改善管理信息系統及營商程序；及
6. 維持嚴謹的財政紀律，留意現金流及舉債能力，不斷累積財務資源，在緊縮的信貸環境下尤其重要。

成功實行上述措施後，本集團相信，其將準備就緒迎接目前市場的挑戰；當中國以至全球的經濟於二零零九年及以後全面復甦，本集團定能全力把握新機遇。

### **土地儲備**

二零零九年，本集團將繼續秉持審慎的土地擴充策略，保持多元化土地獲取渠道，致力取得具極佳增長潛力的城市黃金地段優質地塊，以增強項目的區位附加值和產品的地域附加值，從而進一步穩固本集團的可持續發展能力。二零零八年，我們於北京透過拍賣方式增加本集團權益總建築面積約49萬平方米的土地面積，連同於二零零七年年底在增城收購的本集團應佔總建築面積約129.9萬平方米土地，截至二零零八年十二月三十一日，本集團應佔土地儲備總建築面積約為623萬平方米，足夠本集團未來四至五年持續穩定發展需求。

## 開發中項目

截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有16個正在進行或計劃進行的項目，分別位於廣州、蘇州、成都、北京、海南等區域。

城市(區)	項目	物業類型	總建築面積 (千平方米)	本集團	
				擁有權益之 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	161	161	100
廣州	獵德	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／寫字樓／商場	573	191	33
廣州	J2-2	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／寫字樓／商場	145	73	50
廣州	瑜翠園	中高端住宅	107	53	50
廣州	科匯發展中心	寫字樓	320	320	100
廣州	天湖峰境(二期)	低密度獨棟別墅／聯排別墅／洋房／5星級酒店	345	345	100
廣州	上城灣畔	聯排別墅／中高端住宅	299	299	100
廣州	景東國際城	大型綜合性項目：中高端住宅／獨棟別墅／聯排別墅／ 商業物業	2,548	1,299	51
蘇州	朗悅灣	聯排別墅／中高端住宅	215	215	100
蘇州	晶藍上城	中高端住宅	147	147	100
蘇州	B/C地塊	高端住宅／酒店／寫字樓	788	788	100
成都	疊翠峰	高端住宅	49	32	65*
成都	萬景峰	中高端住宅	509	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	567	65*
北京	順義香悅四季	中高端住宅	490	490	100
海南	陵水縣清水灣	酒店／別墅	293	293	100

\* 待轉讓交易完成後，該項目將由本集團100%擁有

## 投資物業及酒店

回顧年內，本集團適度調整了在建酒店及投資性物業的開發進度，以保證更加充裕的資金狀況，配合市場具體需求情況。長遠而言，本集團將繼續開拓多元化物業投資商機，保持均衡的產品組合，期望將長期持有的酒店、商鋪、購物中心、寫字樓的業務比例穩保持在本集團總收入約20%。

於回顧年內，本集團來自投資寫字樓及商鋪物業租賃方面的營業額為約人民幣74,500,000元(二零零七年：約人民幣11,700,000元)。

### (1) 酒店

截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有3間位於廣州的高星級酒店在建，另有6家高星級酒店和2間高端大型購物中心在籌劃中，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W酒店、喜來登花都度假酒店、福朋喜來登商務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，目前主要簽約及意向租戶包括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。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用總數約1,700名僱員。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約為人民幣94,400,000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。

於二零零八年十二月三十一日，並無根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃授出、行使或取消購股權。

## 股息

董事會建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣3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，則將於二零零九年七月十日或之前派付予於二零零九年六月五日名列股東名冊內的股東。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年六月八日(星期一)至二零零九年六月十二日(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二零零九年六月五日(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、贖回或出售股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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所有董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度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

本公司相信，穩健且良好之企業管治常規不僅是提升投資者信心及本公司之間責性及透明度之關鍵因素，亦為本公司取得長遠成功之基石。本公司因此致力制訂及維持有效之企業管治常規及程序。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載列之企業管治常規守則之守則條文（「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。審核委員會乃由董事會委任以評估與財務報表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二零零八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列之守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會之主要職責包括擬定薪酬政策及董事及董事會高級管理層成員之薪酬組合並就此提供意見。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

提名委員會負責審閱董事會之架構、規模及組成，並就挑選董事人選向董事會提供意見。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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠公眾持股量。

### 於聯交所網站登載資料

本公司截至二零零八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](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.kwgproperty.com](http://www.kwgproperty.com) 上登載。

## 股東週年大會(「股東週年大會」)

本公司之二零零八年度股東週年大會將於二零零九年六月十二日(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，二零零九年四月十七日

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、徐錦添先生及何偉志先生；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。