



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度的全年業績公佈

摘要

- 於二零零七年七月三日成功於聯交所主板上市
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，收入為人民幣3,868,100,000元，較二零零六年財政年度增加490.9%
- 股東應佔利潤為人民幣2,683,100,000元，較二零零六年財政年度增長1,606.8%
- 毛利率為53.2%，較二零零六年財政年度30.9%有所增長
- 淨利潤率為69.4%，較二零零六年財政年度24.0%有所增長
- 每股盈利為人民幣120分，較二零零六年財政年度增加1,233.3%
- 建議宣派每股人民幣15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」）於本公司於二零零七年七月三日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市後首份全年業績。

董事會欣然提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核業績。全年業績已由本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

合併損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收入	4	3,868,136	654,632
銷售成本		<u>(1,809,200)</u>	<u>(452,404)</u>
毛利		2,058,936	202,228
其他收入及收益	4	206,549	25,633
銷售及營銷成本		(65,437)	(32,572)
行政開支		(148,099)	(51,265)
其他營運開支淨額		(1,086)	(963)
投資物業之公允值收益		2,288,520	151,611
融資成本	5	(18,749)	(15,455)
分佔共同控制實體損益		<u>(36)</u>	<u>(81)</u>
稅前利潤	6	4,320,598	279,136
稅項	7	<u>(1,637,788)</u>	<u>(121,980)</u>
年內利潤		<u>2,682,810</u>	<u>157,156</u>
應佔：			
母公司股權持有人		2,683,055	157,156
少數股東權益		<u>(245)</u>	<u>—</u>
		<u>2,682,810</u>	<u>157,156</u>
股息			
建議末期股息	8	<u>389,063</u>	<u>—</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	9		
基本：			
一年內利潤		<u>人民幣 120分</u>	<u>人民幣 9分</u>

合併資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		227,685	557,349
投資物業		3,650,919	531,545
土地使用權		875,254	290,836
於共同控制實體的權益		3,905	3,941
遞延稅項資產		111,371	31,933
長期預付款項		933,359	—
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		5,802,493	1,415,604
流動資產			
在建物業		7,745,585	1,815,109
持作銷售用途的竣工物業		1,189,629	8,948
應收貿易賬款	10	34,620	3,042
預付款、按金及其他應收款		735,413	74,816
應收共同控制實體款項		29,001	—
應收董事款項		—	77,428
可收回稅款		1,800	5,051
受限制現金		147,353	202,432
現金及現金等值物		3,288,639	803,904
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		13,172,040	2,990,730
流動負債			
應付貿易賬款	11	3,437,982	98,501
其他應付款及應計款項		1,755,906	568,933
付息銀行貸款		275,068	1,127,108
應付共同控制實體款項		—	12,999
應付關連公司款項		—	168,778
應付稅項		1,149,171	136,103
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		6,618,127	2,112,422
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		6,553,913	878,308
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		12,356,406	2,293,912
		<hr/>	<hr/>

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非流動負債			
付息銀行貸款		2,445,404	1,190,850
遞延稅項負債		638,656	116,035
非流動負債總額		<u>3,084,060</u>	<u>1,306,885</u>
資產淨值		<u>9,272,346</u>	<u>987,027</u>
權益			
母公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		254,093	—
儲備		7,890,527	987,027
擬派末期股息	8	389,063	—
		<u>8,533,683</u>	<u>987,027</u>
少數股東權益		<u>738,663</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>9,272,346</u>	<u>987,027</u>

附註：

1. 公司資料及集團重組

本公司於二零零六年七月二十八日根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生（下文統稱「孔氏家族」）於中華人民共和國（「中國」）擁有多家主要從事物業開發、物業投資及物業管理的公司。本公司為理順公司架構以籌備其股份於聯交所上市而進行重組（「重組」），向孔氏家族收購全部從事物業開發、物業投資及物業管理業務的子公司及共同控制實體（「核心業務實體」）及向孔健岷先生出售若干從事其他非物業開發及投資控股業務的子公司（「非核心業務實體」）。重組的詳情載於本公司日期為二零零七年六月十八日的招股章程。

本公司的股份於二零零七年七月三日於聯交所上市。

年內本集團在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

該等財務資料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）及香港公認的會計原則編製。除投資物業外，財務資料採用歷史成本法編製，以公允值計量。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，另有註明者除外。

根據重組，本公司成為目前組成本集團的公司的控股公司。於有關期間本集團全體子公司均受共同控制，因為該等公司均由孔氏家族直接或間接全資擁有，而孔氏家族於重組前後均管理本集團的財務及經營政策。據此，截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字乃按假設本公司一直為本集團的控股公司為基準，以合併會計原則編製。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表。子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。所有本集團內公司之間的重大交易及結餘於合併時撇銷。

年內收購的子公司已以購置會計法入賬。此方法將業務合併的成本分配至已收購的可辨別資產、於收購日期承擔的負債及或然負債的公允值。收購成本按資產、發行的權益工具、於交易日期產生或承擔的負債的總公允值加直接歸入收購的成本計量。

少數股東權益指外界股東於本公司旗下子公司的公司業績及資產淨值所擁有並非由本集團持有之權益。

共同控制業務合併

合併財務報表綜合進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方釐定的目前賬面值綜合。概無有關商譽或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時成本的差額被確認（倘控制方的權益存續）。

合併損益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制日期的業績（不論何日為共同控制合併的日期，均以較短期間為準）。

合併財務報表內的比較數字已經呈列，猶如合併實體或業務於上一結算日或自開始受共同控制日期起（以較短期間為準）已合併。

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新頒佈及經修訂香港財務報告準則。除引致採納新頒佈及經修訂會計政策及作出額外披露之若干情況外，採納該等新頒佈及經修訂準則及詮釋對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號

香港會計準則第1號（修訂本）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號

金融工具：披露

資本披露

香港財務報告準則第2號之範圍

重估嵌入式衍生工具

中期財務報告及減值

採納該等新頒佈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7號：金融工具披露

此準則規定披露須令財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性及因該等金融工具產生之風險之性質及影響範圍。該等新披露載列並貫穿於財務報表。由於對本集團之財務狀況及經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／經修訂。

(b) 香港會計準則第1號（修訂本）－資本披露

此修訂規定本集團作出披露以令財務報表之使用者可評估本集團管理資本之目標、政策及程序。

(c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號－香港財務報告準則第2號之範圍

此詮釋規定，在本集團無法具體確定部分或所有已收取貨物或服務之任何安排上，而本集團為一項代價而授出權益工具或引致之負債（以本集團於權益工具之價值為基準），看來少於所授予權益工具或所引致負債之公平值，則須應用香港財務報告準則第2號。由於本公司只根據本公司或本集團之購股權計劃根據已提供之可識別服務向本公司或本集團僱員發出權益工具，故有關詮釋對此等財務報表並無影響。

(d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號－重估嵌入式衍生工具

此詮釋規定評估嵌入式衍生工具是否須與主合同分開及以衍生工具入賬之日為本集團首次成為合約之訂約方之日，而僅於合約出現會令現金流量出現重大修訂之變動時方會進行重新評估。由於本集團概無須與主合同分開之嵌入式衍生工具，此詮釋對該等財務報表及本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

(e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號－中期財務報告及減值

本集團於二零零七年一月一日採納此詮釋，其規定不可撥回於過往中期報告期間就商譽或權益工具或以成本列賬的金融資產已確認的減值虧損。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，因此該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

本集團在編製這些財務報表時尚未採用下列已發佈但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則8	經營分部（於二零零九年一月一日或之後開始之年報生效）
香港會計準則23（經修訂）	借貸成本（於二零零九年一月一日或之後開始之年報生效）
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2－集團及庫存股份交易（於二零零七年三月一日或之後開始之年報生效）
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（於二零零八年一月一日或之後開始之年報生效）
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃（於二零零八年七月一日或之後開始之年報生效）
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（於二零零八年一月一日或之後開始之年報生效）

3. 分部資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及物業管理業務。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，故並無呈列地域分類資料。

年內分部間並無銷售及轉移。

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
分部收入：				
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)	—	—	(36)
稅前利潤				4,320,598
稅項				(1,637,788)
年內利潤				<u>2,682,810</u>
資產及負債				
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>
				<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>
				<u>9,702,187</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	4,916	1,245	32	6,193
投資物業公允值變動之收益	<u>—</u>	<u>2,288,520</u>	<u>—</u>	<u>2,288,520</u>

截至二零零六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
分部收入：				
對外界顧客的銷售	<u>646,871</u>	<u>3,390</u>	<u>4,371</u>	<u>654,632</u>
分部業績	<u>166,186</u>	<u>168,573</u>	<u>357</u>	<u>335,116</u>
利息收入及未分配收入				10,821
未分配開支				(51,265)
融資成本				(15,455)
分佔共同控制實體損益	(81)	—	—	(81)
稅前利潤				279,136
稅項				(121,980)
年內利潤				<u>157,156</u>
資產及負債				
分部資產	1,847,574	1,359,045	210	3,206,829
於共同控制實體的權益	3,941	—	—	3,941
未分配資產				<u>1,195,564</u>
				<u>4,406,334</u>
分部負債	571,491	31,055	—	602,546
未分配負債				<u>2,816,761</u>
				<u>3,419,307</u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	3,103	21	31	3,155
投資物業公允值變動之收益	<u>—</u>	<u>151,611</u>	<u>—</u>	<u>151,611</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租金收入及物業管理費收入。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收入		
物業銷售	3,846,838	646,871
總租金收入	11,639	3,390
物業管理費	9,659	4,371
	<u>3,868,136</u>	<u>654,632</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	133,327	3,749
出售投資物業收益	13,784	14,812
政府資助	7,900	—
匯兌收益淨額	43,179	—
其他	8,359	7,072
	<u>206,549</u>	<u>25,633</u>

5. 融資成本

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	186,629	105,802
應付關連公司款項的利息	245	5,879
減：資本化利息	(168,125)	(96,226)
	<u>18,749</u>	<u>15,455</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：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
物業銷售成本	1,804,785	450,936
折舊	5,930	3,047
攤銷土地使用權	263	108
僱員福利開支（不含董事薪酬）		
工資及薪金	63,875	30,022
退休金計劃供款	2,835	988
減：在建資產及在建物業的資本化金額	(30,224)	(13,790)
	<u>36,486</u>	<u>17,220</u>

7. 稅項

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
即期－中國		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	660,604	58,895
土地增值稅（「土地增值稅」）	572,215	32,828
	<u>1,232,819</u>	<u>91,723</u>
遞延	404,969	30,257
	<u>1,637,788</u>	<u>121,980</u>

香港利得稅

由於本集團年內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

中國業務的中國企業所得稅已根據截至二零零六年及二零零七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新企業所得稅稅率將改為劃一稅率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的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。稅率變動引致的遞延稅項資產及負債之賬面值變動反映在本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務資料內。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地所增加的價值按累進稅率介乎30%至60%徵收。土地所增加的價值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

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
擬派末期一每股普通股人民幣15分 (二零零六年：人民幣零分)	<u>389,063</u>	<u>—</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

計算每股基本盈利乃根據：

	二零零七年	二零零六年
母公司股權持有人應佔盈利(人民幣千元)	2,683,055	157,156
已發行普通股加權平均數(以千位數計)	2,231,849	1,711,130
每股盈利(以每股人民幣分列示)	<u>120</u>	<u>9</u>

每股基本盈利乃根據母公司股權持有人應佔本集團利潤人民幣2,683,055,000元(二零零六年：人民幣157,156,000元)及於年內(二零零六年：由於重組而發行的1,874,998,000股股份後，被視為於二零零六年一月一日發行及被視為於整個會計年度已發行)已發行的2,231,849,315股加權平均股份數來計數。

由於未有攤薄事項予以披露，二零零七年十二月三十一日沒有潛在攤薄影響的流通股(二零零六年：無)，因此並無披露每股攤薄盈利。

10. 應收貿易賬款

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收貿易賬款	<u>34,620</u>	<u>3,042</u>

本集團的應收貿易賬款主要來自物業銷售。買家須根據相關買賣協議的條款就已售物業支付代價。應收貿易賬款為不計利息。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
三個月內	30,103	1,277
四至六個月	4,127	750
七至十二個月	390	460
一年以上	—	555
	<u>34,620</u>	<u>3,042</u>

11. 應付貿易賬款

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，所有應付貿易賬款均於一年內到期或按要求償還。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後的所得款項總額、(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、物業投資及物業管理。

於二零零七年，收入由二零零六年約人民幣654,600,000元增加490.9%至約人民幣3,868,100,000元，此乃主要由於二零零七年物業銷售增加所致。

於二零零七年，物業開發、物業投資及物業管理的收入分別為約人民幣3,846,800,000元、人民幣11,600,000元及人民幣9,700,000元。

物業開發

二零零七年物業開發收入由二零零六年約人民幣646,900,000元增長494.7%至約人民幣3,846,800,000元，此乃主要由於已售總建築面積（「已售總建築面積」）較二零零六年121,692平方米增長173.1%至二零零七年332,329平方米所致。二零零七年已確認物業平均售價由二零零六年每平方米人民幣5,315.9元上升117.7%至每平方米人民幣11,575.3元。二零零七年已確認平均售價較二零零六年大幅增加，主要由於包括譽峰及天湖峰境項目等若干設計獨特及生活環境優美的高檔產品售出，以及廣州市房地產市場增值所帶動。

物業投資

二零零七年物業投資收入由二零零六年約人民幣3,400,000元增長241.2%至約人民幣11,600,000元，此乃主要由於已出租的租賃物業數目增加所致。於二零零七年七月，我們的主要投資物業國際金融廣場（「IFP」）已完成及投入營運，令全年租金收入有所增加。

物業管理

物業管理收入由二零零六年約人民幣4,300,000元增長125.6%至二零零七年約人民幣9,700,000元，此乃主要由於所管理的物業數目增加所致。IFP於二零零七年七月完成及投入營運令我們的全年物業管理費收入增加。

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。

銷售成本由二零零六年約人民幣452,400,000元增加299.9%至二零零七年約人民幣1,809,200,000元，主要由於已售項目數目增加及發展較高檔及優質的物業而令平均土地及建築成本上升造成已售物業整體成本增加。

每平方米土地成本由二零零六年人民幣435.5元增加至二零零七年人民幣1,327.8元，主要來自建於廣州市黃金地段珠江新城的譽峰項目之銷售。每平方米建築成本由二零零六年人民幣3,059.6元增加至二零零七年人民幣3,790.5元，主要因於本集團的豪宅物業項目譽峰項目中使用較高檔的設備及裝修。

毛利

本集團毛利由二零零六年約人民幣202,200,000元上升918.2%至二零零七年約人民幣2,058,900,000元，本集團毛利率由二零零六年30.9%上升至二零零七年53.2%。毛利率上升主要由於物業平均售價由二零零六年每平方米人民幣5,315.9元增加至二零零七年每平方米人民幣11,575.3元，主要由於本集團開發的高檔及優質物業增加，及廣州市房地產市場平均售價整體上升所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零六年約人民幣25,600,000元增長706.6%至二零零七年約人民幣206,500,000元，此乃主要由於出售投資物業收益人民幣13,800,000元、補貼收入人民幣7,900,000元、淨匯兌收益人民幣43,200,000元及本集團於首次公開發售（「首次公開發售」）收取的超額認購款項而獲得約人民幣133,300,000元的利息收入所致。

出售投資物業收益主要涉及出售位於疊彩園、盈彩美居及菁品的零售商舖單位及停車位，二零零七年投資物業已售總建築面積為4,991平方米，二零零六年為4,453平方米。

銷售及營銷成本

二零零七年本集團銷售及營銷成本由二零零六年約人民幣32,600,000元增長100.6%至約人民幣65,400,000元，主要由於廣告開支由二零零六年約人民幣22,200,000元增加101.8%至二零零七年約人民幣44,800,000元，此乃主要由於於二零零七年本集團的IFP、譽峰、馬鞍山一號、領匯創展商業中心、朗悅君庭及峰境園的廣告增加。銷售及營銷人員的薪酬及福利由二零零六年約人民幣6,800,000元增加至二零零七年約人民幣14,200,000元，主要由於銷量增長而令銷售及營銷人員增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零零六年約人民幣51,300,000元增長188.7%至二零零七年約人民幣148,100,000元，此乃主要由於增聘人才，以滿足其於上市以及上市後迅速發展的需要。於

二零零七年，兩所新辦事處於蘇州及成都成立。物業銷售的其他稅項及附加稅增加及與股份於聯交所上市有關的開支亦使行政開支增加。

其他營運開支

本集團其他營運開支於年內及二零零六年保持平穩。其他營運開支的主要因素與本集團住宅開發項目的設施（如會所及膳食設施）的營運成本有關。

投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由二零零六年約人民幣151,600,000元增長1,409.6%至二零零七年約人民幣2,288,500,000元，此乃主要由於位於廣州之物業整體升值所致。此外，本集團投資物業應佔總建築面積由二零零六年末41,717平方米（零售店舖單位）及737個停車位增至二零零七年末56,309平方米（辦公室）、43,658平方米（零售店舖單位）及1,126個停車位，主要與IFP項目有關。該增幅使總建築面積基數大幅提高，而投資物業公允值收益則於該基數累計。

財務費用

本集團財務費用由二零零六年約人民幣15,500,000元增長20.6%至二零零七年約人民幣18,700,000元，此乃主要反映支付本金總額為港幣600,000,000元之新增貸款之利息，該貸款已於二零零七年九月悉數償還。

稅項

稅項由二零零六年約人民幣122,000,000元上升1,242.5%至二零零七年約人民幣1,637,800,000元，此乃主要由於於二零零七年，母公司股權持有人應佔利潤增加及因物業銷售增加而令土地增值稅撥備增加以及撇除因企業所得稅由現在的33%減至二零零八年的25%而撇減遞延稅項資產及負債的稅務影響所致。

母公司股權持有人應佔利潤

本集團二零零七年母公司股權持有人應佔利潤由截至二零零六年約人民幣157,200,000元增長1,606.8%至約人民幣2,683,100,000元。該淨利潤率由二零零六年24.0%升至截至二零零七年69.4%，此乃由於上述因素的累積影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款的賬面值約為人民幣3,436,000,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣1,006,300,000元），較二零零六年十二月三十一日上升241.4%。

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。於二零零七年十二月三十一日，受限制現金的賬面值約為人民幣147,400,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣202,400,000元）。

借款及集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團的總借款額約為人民幣2,720,500,000元，其中約人民幣275,100,000元須於一年內償還，約人民幣2,254,500,000元須於二年至五年內償還，及約人民幣190,900,000元須於五年後償還。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣1,763,500,000元乃以本集團賬面總值約人民幣3,580,600,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

本集團的所有銀行貸款均以人民幣計算，除了於二零零七年十二月三十一日約851,900,000港元的已抵押貸款結餘以港元計算。於二零零七年十二月三十一日，本集團借貸約人民幣1,922,800,000元乃按固定息率計息。

負債比率

負債比率按借款淨額（總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金）除以母公司股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零零七年十二月三十一日，負債比率為-8.4%，即本集團處於淨現金狀況（二零零六年十二月三十一日：132.9%）。由於新項目發展及補充土地將動用首次公開發售的所得款項及（如需要）將籌組新借貸，負債比率預期將攀升至合理水平。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分的收益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外幣，包括美元及港元。

在二零零七年，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之營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團有就若干買家之按揭融資而提供擔保的約人民幣1,558,100,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣340,800,000元）或然負債，其為本集團就若干銀行授出之按揭融資而為若干物業買家之按揭貸款提供之擔保。根據擔保之條款，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，而本集團有權收取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開始，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公允值並不重大，而董事會認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金、累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

業務回顧

土地儲備

二零零七年，是本集團正式跨出廣州，邁向其他區域的重要一年，除了保持廣東地區的發展優勢外，本集團在二零零七年成功進軍華東區的蘇州市、西南區的成都市及華南區的海南省陵水市以後，又於二零零八年一月拓展至中國首都北京，形成立足廣東，佈局全國四大區域的發展規模。

本集團一直致力於透過多種管道取得城市黃金地段的優質土地，以增強可持續發展的能力。二零零七年，本集團透過土地拍賣、投標及掛牌等多種方式共取得11幅優質地塊，總計建築面積近390萬平方米，實現了土地儲備的大幅度增長，其中本集團應佔權益面積約321萬平方米。

二零零七年新增土地一覽表

地區	項目名稱	所在區域	總建築面積 (千平方米)	公司 應佔權益	公司應佔 總建築面積 (千平方米)
廣州	科匯發展中心	廣州科學城	300	100%	300
蘇州	朗悅灣(渭塘項目)	蘇州	213	100%	213
蘇州	B、C地塊項目	蘇州	788	100%	788
廣州	從化項目	從化	280	100%	280
成都	成都3號地塊	南部新區	48	65%	32
成都	成都9、10號地塊	南部新區	618	65%	402
廣州	獵德項目	珠江新城	568	33.33%	189
成都	成都6、7號地塊	高新西區	529	100%	529
蘇州	千燈鎮項目	昆山千燈鎮	146	100%	146
海南	海南項目	陵水縣	266	100%	266
廣州	J2-2項目	珠江新城	145	50%	73
合共：			<u>3,901</u>		<u>3,218</u>

本集團於二零零八年一月三十一日於北京順義區馬塘鎮通過拍賣購得優質地塊，總建築面積50萬平方米，公司擁有百分之百權益。

物業發展及銷售

在回顧年內，得益於廣東省經濟的強勁發展以及本集團堅持以高品質發展所帶來的良好口碑，本集團二零零七年度物業銷售取得大幅度增長，創歷年新高，共取得合同銷售／預售金額約人民幣5,000元，較二零零六年大幅度顯著增加。於二零零七年十二月三十一日，本集團共有6個項目同時銷售（在租），並有5個項目按計劃時間成功交付予業主入夥使用，總竣工面積為約654,000平方米，其中可銷售面積為約513,000平方米及已銷售面積為約361,000平方米。

截至二零零七年十二月三十一日止年度總竣工面積

項目	本集團 所佔權益 (%)	總竣工面積 (千平方米)	可售建築 面積 (千平方米)	已售／預售 建築面積 (千平方米)
領匯創展商業中心	100	46	41	40
譽峰	100	197	145	96
天湖峰境一期	100	108	153	70
馬鞍山一號	100	74	62	49
朗悅君廷一期	100	125	108	103
國際金融廣場	100	102	3	3
總計		654	513	361

發展中項目

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有13個正在進行或計劃進行的項目，分別位於廣州、蘇州、成都等區域。

城市(區)	項目	物業類型	總建築 面積 (千平方米)	總可售 面積 (千平方米)	預計 預售時間	預計 竣工時間	本集團 所佔權益 (%)
廣州	天湖峰境 (二期)	聯排別墅、 高層洋房	470	466	二零零八年 第二季度	二零零八年六月 和十一月(二期)	100%
廣州	滙峰	公寓	100	100	二零零八年 第一季度	二零零八年 十一月	35%

城市(區)	項目	物業類型	總建築面積 (千平方米)	總可售面積 (千平方米)	預計 預售時間	預計 竣工時間	本集團 所佔權益 (%)
廣州	朗悅君廷 (二期)	洋房	198	198	二零零八年 第一季度	二零零八年五月 (二期)	100%
廣州	從化上城灣畔	洋房、聯排別墅	280	280	二零零八年 第二季度	二零零八年 十一月	100%
廣州	瑜翠園	洋房	110	110	二零零八年 第二季度	二零零八年 十月	50%
廣州	科滙發展中心	寫字樓、商場	300	300	二零零八年 第三季度	二零零八年 十一月(一期)	100%
廣州	領峰	豪宅、公寓、酒店	180	80	二零零八年 第二季度	二零零九年九月	100%
蘇州	朗悅灣	聯排別墅、洋房	213	213	二零零八年 第二季度	二零零八年 十一月(一期)	100%
蘇州	昆山地塊	洋房	146	146	二零零八年 第二季度	二零零九年六月	100%
蘇州	B、C地塊	洋房	788	788	二零零八年 第四季度 (一期)	二零零九年六月 (一期)	100%
成都	3號地塊	住宅	48	48	二零零八年 第三季度	二零零九年	65%
成都	6、7號地塊	住宅	529	507	二零零八年 第三季度	二零零九年 六月(一期)	100%
成都	9、10號地塊	住宅、公寓、 寫字樓、商場	618	487	二零零八年 第四季度	二零零九年 十一月(一期)	65%
合計			<u>3,980</u>	<u>3,723</u>			

投資物業及酒店

在發展銷售物業的同時，本集團積極發展多元化的物業投資組合，以減輕受市場波動或政策改變的影響。為使得本集團收益更加平衡及收入來源與現金流更加穩定，本集團目標將計劃長期持有的酒店、商鋪、購物中心、辦公樓的業務比例保持約佔本集團總利潤的20%。

於回顧年度內，本集團來自投資寫字樓及商鋪物業租賃方面的營業額為人民幣11,639,000元。

(1) 酒店

本集團致力於在城市黃金地段發展豪華的五星級酒店為主，兼顧商務及度假優化組合，目前本集團共有3間位於廣州的高星級酒店在建，並另有兩間高端大型商場和多家高星級酒店在計劃中，分別位於廣州、成都和蘇州。為保證酒店的服務質量，本集團與國際知名酒店管理集團喜達屋簽訂管理協定，就本集團旗下的W酒店、喜來登花都度假酒店、福朋喜來登商務酒店進行合作。

(2) 已完成及供出租的投資性物業

本集團致力於在城市黃金地段投資高端寫字樓物業，以保持長期穩定的租金收入。二零零七年的七月，本集團在廣州中央商務區投資興建的IFP落成並交付給租客使用。該寫字樓採用目前國際領先的鋼結構技術建造，負二層連通廣州市地鐵三號綫及五號綫，擁有便利的公共交通。為保證IFP擁有最佳租戶組合，本集團聘任仲量聯行擔任本集團物業租賃代理，以招募及篩選租戶，保證租戶為跨國性的大型金融機構。目前IFP平均租價為每月人民幣210元／平方米。截止至二零零八年三月二十五日，已簽合約和已簽意向書的租客約佔總建築面積之80%，他們大部分為國內和國外金融機構，以及大型跨國知名企業。

首次公開發售所得款項用途

本公司於其在二零零七年七月三日於香港聯交所上市時發行新股份之所得款項（扣除相關發行成本）約為港幣5,034,000,000元。除餘額約港幣800,000,000元尚未動用，該等所得款項於截至二零零七年十二月三十一日止年度按以下用途動用：

- 約港幣600,000,000元用作償還因重組而產生之債務
- 約港幣1,700,000,000元用作支付土地成本
- 約港幣1,900,000,000元用作支付建築成本

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用總數1,200名僱員。截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本總額約為人民幣66,700,000元。僱員的薪酬按其表現、技術、知識、經驗及市場趨勢釐定。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。除基本薪金外，會按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金。

本公司於二零零七年六月十一日採納一項購股權計劃，據此，本公司向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。計劃詳情載於年報相關部份。於二零零七年十二月三十一日，並無根據該購股權計劃授出、行使或除銷購股權。

股息

董事會建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派付每股人民幣15分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准末期股息，則將於二零零八年七月五日或之前派付予於二零零八年六月六日名列股東名冊內的股東。

購買、贖回或出售股份

於二零零七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。本公司就不遵守標準守則之事宜向所有董事作出具體查詢，而所有董事已確認，彼等於截至二零零七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，亦為本公司長期取得驕人業績之基石。本公司因此致力制訂及維持有效之企業管治常規及程序。自二零零七年七月三日其上市後，本公司於截至二零零七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。

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。薪酬委員會之主席為孔健岷先生，成員包括兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。

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。主席為執行董事孔健岷先生，另外兩名成員為獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。

股東週年大會（「股東週年大會」）

本公司之二零零七年度股東週年大會將於二零零八年六月六日（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。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年六月二日（星期一）至二零零八年六月六日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合獲得將於股東週年大會上批准之擬派末期股息及出席股東週年大會及於會上投票之資格，所有股份過戶表格連同有關股票須不遲於二零零八年五月三十日（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。

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零零七年三月二十六日

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、李建明先生和徐錦添先生；獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。