

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入為人民幣10,465.8百萬元，較二零一三年財政年度增加10.5%。
- 本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,272.2百萬元，較二零一三年財政年度增加19.0%。
- 毛利率及淨利潤率分別為35.5%及31.2%。
- 每股盈利較二零一三年財政年度增加17.9%至人民幣112分。
- 建議宣派末期股息每股普通股人民幣33分。

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」)截至二零一四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。

合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	6	10,465,788	9,468,002
銷售成本		(6,748,208)	(6,035,968)
毛利		3,717,580	3,432,034
其他收入及收益淨額	6	98,346	75,295
銷售及營銷開支		(298,451)	(261,138)
行政開支		(794,247)	(753,026)
其他營運開支淨額		(312,972)	(898)
投資物業公允值收益淨額		699,143	541,468
融資成本	7	(6,083)	(214,291)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(5,686)	(3,121)
合營企業		1,547,942	887,480
稅前利潤	8	4,645,572	3,703,803
所得稅開支	9	(1,377,431)	(954,550)
年度利潤		3,268,141	2,749,253
應佔：			
本公司擁有人		3,272,225	2,749,769
非控股權益		(4,084)	(516)
		3,268,141	2,749,253
本公司擁有人應佔每股盈利			
– 基本及攤薄	11	人民幣112分	人民幣95分

年內擬派股息詳情於附註10披露。

合併全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度利潤	<u>3,268,141</u>	<u>2,749,253</u>
其他全面(虧損)／收入		
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
換算境外業務的匯兌差額	(21,293)	163,442
分佔換算聯營公司的匯兌差額	(2,135)	23,308
分佔換算合營企業的匯兌差額	(7,164)	32,038
將於期後期間重分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額 及年度經扣除稅項後的其他全面(虧損)／收入	<u>(30,592)</u>	<u>218,788</u>
年度全面收入總額	<u>3,237,549</u>	<u>2,968,041</u>
應佔：		
本公司擁有人	3,241,633	2,968,557
非控股權益	(4,084)	(516)
	<u>3,237,549</u>	<u>2,968,041</u>

合併財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,584,388	3,176,236
投資物業		7,046,100	6,134,630
土地使用權		939,522	858,546
於聯營公司的權益		767,400	744,506
於合營企業的權益		16,622,226	13,229,965
遞延稅項資產		1,075,366	995,798
非流動資產總額		<u>30,035,002</u>	<u>25,139,681</u>
流動資產			
在建物業		22,898,303	18,923,966
持作銷售用途的竣工物業		5,487,119	4,036,430
應收貿易賬款	13	217,317	166,695
預付款、按金及其他應收款		1,869,921	2,309,263
應收一家合營企業款項		54	23
可收回稅款		168,164	155,600
受限制現金		776,897	1,444,243
現金及現金等值物		10,094,238	9,414,483
流動資產總額		<u>41,512,013</u>	<u>36,450,703</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	2,693,611	3,333,315
其他應付款及應計款項		7,254,556	8,452,278
應付合營企業款項		10,700,785	6,401,540
付息銀行及其他借貸		3,465,336	3,065,010
應付稅項		3,933,326	3,735,200
流動負債總額		<u>28,047,614</u>	<u>24,987,343</u>
流動資產淨值		<u>13,464,399</u>	<u>11,463,360</u>
資產總額減流動負債		<u>43,499,401</u>	<u>36,603,041</u>
非流動負債			
應付一家合營企業款項		1,000,000	—
付息銀行及其他借貸		21,047,717	17,840,356
遞延稅項負債		1,013,226	909,523
遞延收入		2,042	11,000
非流動負債總額		<u>23,062,985</u>	<u>18,760,879</u>
資產淨值		<u>20,436,416</u>	<u>17,842,162</u>

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		284,706	280,485
儲備		19,158,882	16,698,009
擬派末期股息	10	972,258	839,014
		<u>20,415,846</u>	<u>17,817,508</u>
非控股權益		20,570	24,654
		<u>20,436,416</u>	<u>17,842,162</u>
權益總額		20,436,416	17,842,162

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）及香港公認會計原則編製。該等財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定（按載列於香港公司條例（第622章）附表11第76至87條條文內第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，於本財政年度及比較期間繼續沿用前公司條例（第32章）的規定）。除投資物業以公允值計量外，該等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二零一四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就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由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。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入（「其他全面收入」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。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，乃按照本集團直接出售相關資產及負債時所規定的相同基準，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經修訂準則及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	投資實體
香港會計準則第32號修訂本	金融資產及金融負債抵銷
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	歸屬條件的定義 ¹
所載香港財務報告準則第2號修訂本	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載	業務合併中或然代價的會計處理 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	
二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載	短期應收款及應付款
香港財務報告準則第13號修訂本	
二零一一年至二零一三年週期之年度改進所載	有效香港財務報告準則的涵義
香港財務報告準則第1號修訂本	

¹ 自二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號修訂本僅與實體的首份香港財務報告準則財務報表有關外，各項修訂及詮釋的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體的定義，並為符合投資實體定義的實體提供豁免合併入賬的規定。投資實體須將附屬公司以公允值列值計入損益的方式入賬，而並非予以合併。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體的披露規定。由於本公司並不符合香港財務報告準則第10號中所界定投資實體的資格，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使之抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號中應用於採用非同步的總額結算機制之結算系統(例如中央結算所系統)的抵銷標準。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。

- (c) 香港會計準則第39號修訂本就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規，或推用法例或法規而直接或間接被更替主要交易對手的情況下而終止對沖會計提供豁免。於該豁免項下繼續使用對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推用法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號澄清，實體於觸發付款(按相應法例所指明)的活動發生時確認徵費負債。該項詮釋亦澄清，遵照相關法例，只有在觸發付款的活動在一段時間內持續發生，方會累進計算徵費負債。該項詮釋澄清，倘若某項徵費於達到最低門檻時觸發，在達到指定最低門檻之前不應確認負債。由於本集團於過往年度應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產的確認原則，該原則就本集團所產生的徵費而言與香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第21號的規定一致，故該項詮釋並無對本集團構成任何影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號修訂本澄清與表現及服務條件(均為歸屬條件)定義有關的多個問題，包括(i)表現條件必須包含服務條件；(ii)對手方提供服務時必須達成表現目標；(iii)表現目標可與實體的營運或活動有關，或與同一集團旗下另一實體的營運或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)不論出於何種原因，倘對手方於歸屬期間停止提供服務，則服務條件不會達成。該項修訂並無對本集團構成任何影響。
- (f) 香港財務報告準則第3號修訂本澄清，由業務合併產生而不歸類為權益的或然代價安排，其後應按公允值列值計入損益，而不論其是否列入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範圍內。該項修訂並無對本集團構成任何影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號修訂本澄清，無明確利率的短期應收款及應付款在貼現影響不重大的情況下可按發票金額計量。該項修訂並無對本集團構成任何影響。

4. 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港公司條例新披露規定

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訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況 ²
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團

此外，根據香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定將於本公司於二零一四年三月三日後開始的首個財政年度開始應用，即截至二零一五年十二月三十一日止年度。本集團現正評估首次應用該條例第9部期間的變動所帶來的預期影響。目前，本集團認為有關規定不大可能帶來重大影響，且將主要影響合併財務報表的呈列及資料披露。

預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，集結金融工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號先前的所有版本。該準則引入分類及計量、減值以及對沖會計的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團預期，採納香港財務報告準則第9號將影響本集團對金融資產的分類及計量。有關影響的進一步資料將於臨近該準則的實行日期公佈。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)的規定於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資時的不一致性。該等修訂規定投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認盈虧。至於涉及不構成業務的資產的交易，交易產生的盈虧於投資者的損益確認，惟僅以非關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號修訂本規定，倘共同經營的活動構成一項業務，則共同經營權益的收購人必須應用香港財務報告準則第3號有關業務合併的原則。該等修訂亦澄清，在保留共同控制權的情況下，先前持有的共同經營權益不會於收購同一共同經營的額外權益時重新計量。此外，香港財務報告準則第11號新增了豁免範圍，註明該等修訂於分享共同控制權的各方(包括申報實體)受同一最終控制方共同控制時不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益及收購同一共同經營的任何額外權益。該等修訂將於二零一六年一月一日採納，預期不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港財務報告準則第15號訂立新五步驟模型，適用於來自客戶合約的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入按反映實體預期向客戶交付貨品或服務而有權換取的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更有條理的方法。該項準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆總收入、有關履約責任的資料、合約資產及負債賬目結餘於各期間的變動以及主要判斷及估計。該項準則將取代香港財務報告準則的所有現行收入確認規定。本集團預期於二零一七年一月一日採納香港財務報告準則第15號，現正評估採納香港財務報告準則第15號後的影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故預期於二零一六年一月一日採納該等修訂後，將不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。除附註3所載述者外，本集團預期自二零一五年一月一日起採納該等修訂。預期概無修訂將對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的修訂詳情如下：

香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。

5. 經營分部資料

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分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)之計量。經調整稅前利潤／(虧損)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。由於本集團的主要營運及客戶均位於中國，故並無提供其他地理分部資料。

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。

截至二零一四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>9,770,424</u>	<u>146,971</u>	<u>332,221</u>	<u>216,172</u>	<u>10,465,788</u>
分部業績	<u>4,251,764</u>	<u>845,034</u>	<u>75,315</u>	<u>44,505</u>	<u>5,216,618</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					98,346
未分配開支					(663,309)
融資成本					(6,083)
稅前利潤					<u>4,645,572</u>
所得稅開支					<u>(1,377,431)</u>
年度利潤					<u><u>3,268,141</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	75,669	2,390	74,730	994	153,783
投資物業公允值收益淨額	-	699,143	-	-	699,143
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(5,686)	-	-	-	(5,686)
合營企業	<u>1,547,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,547,942</u>

截至二零一三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>8,976,887</u>	<u>144,735</u>	<u>203,120</u>	<u>143,260</u>	<u>9,468,002</u>
分部業績	<u>3,674,955</u>	<u>685,274</u>	<u>78,904</u>	<u>(1,788)</u>	<u>4,437,345</u>
對賬：					
利息收入及未分配收入					75,295
未分配開支					(594,546)
融資成本					(214,291)
稅前利潤					<u>3,703,803</u>
所得稅開支					<u>(954,550)</u>
年度利潤					<u><u>2,749,253</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	56,055	2,390	12,175	753	71,373
投資物業公允值收益淨額	-	541,468	-	-	541,468
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(3,121)	-	-	-	(3,121)
合營企業	<u>887,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>887,480</u>

6. 收入、其他收入及收益淨額

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、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入：		
物業銷售	9,770,424	8,976,887
總租金收入	146,971	144,735
酒店營運收入	332,221	203,120
物業管理費	216,172	143,260
	<u>10,465,788</u>	<u>9,468,002</u>
其他收入及收益淨額：		
銀行利息收入	48,211	42,848
匯兌淨差額	1,119	3,702
其他	49,016	28,745
	<u>98,346</u>	<u>75,295</u>

7. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	2,296,964	1,893,751
減：資本化利息	(2,290,881)	(1,679,460)
	<u>6,083</u>	<u>214,291</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業銷售成本	6,468,583	5,943,332
減：確認政府資助	(25)	(1,076)
	<u>6,468,558</u>	<u>5,942,256</u>
折舊	150,459	69,020
攤銷土地使用權	19,964	18,675
減：於在建資產資本化之金額	(16,640)	(16,322)
	<u>3,324</u>	<u>2,353</u>
提前贖回優先票據的額外費用*	231,940	—
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	486,732	419,298
退休金計劃供款	46,517	30,713
以股權結算購股權開支	343	1,126
	<u>533,592</u>	<u>451,137</u>
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	(132,402)	(127,654)
	<u>401,190</u>	<u>323,483</u>
出售投資物業虧損淨額*	229	139
出售物業、廠房及設備虧損*	906	11

* 該等項目計入合併損益表的「其他營運開支淨額」內。

9. 所得稅開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	667,748	520,084
土地增值稅(「土地增值稅」)	685,563	369,244
	<u>1,353,311</u>	<u>889,328</u>
遞延	24,120	65,222
	<u>1,377,431</u>	<u>954,550</u>

香港利得稅

由於本集團截至二零一四年及二零一三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二零一四年及二零一三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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權) – 每股普通股人民幣33分(二零一三年：以股代息(附現金選擇權)之股息人民幣29分)	<u>972,258</u>	<u>839,014</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(「二零一四年股東週年大會」)批准。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本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2,915,838,344股(二零一三年：2,893,150,000股)計算。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目2,915,838,344股(二零一三年：2,893,150,000股)(亦是用於計算每股基本盈利者)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數515,591股(二零一三年：611,805股)。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔利潤	<u>3,272,225</u>	<u>2,749,769</u>
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
股份		
計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,915,838,344</u>	2,893,150,000
攤薄影響 – 購股權	<u>515,591</u>	611,805
計算每股攤薄盈利所用的普通股加權平均數	<u>2,916,353,935</u>	<u>2,893,761,805</u>

12. 物業、廠房及設備

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團添置總成本約人民幣567,199,000元(二零一三年：約人民幣606,271,000元)的物業、廠房及設備。

13. 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。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
三個月內	187,267	152,260
四至六個月	8,547	854
七至十二個月	8,694	2,119
一年以上	<u>12,809</u>	<u>11,462</u>
	<u>217,317</u>	<u>166,695</u>

14. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內或按要求償還	<u>2,693,611</u>	<u>3,333,315</u>

應付貿易賬款及應付票據為免息，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(當服務已確認提供)的收入總額及(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。

於二零一四年的收入約人民幣10,465.8百萬元，較二零一三年約人民幣9,468.0百萬元增加10.5%。

於二零一四年，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人民幣9,770.4百萬元、人民幣147.0百萬元、人民幣332.2百萬元及人民幣216.2百萬元。

物業開發

二零一四年物業開發收入由二零一三年約人民幣8,976.9百萬元，增加8.8%至約人民幣9,770.4百萬元，此乃主要由於已確認平均銷售價格(「平均銷售價格」)由二零一三年之每平方米人民幣9,582元，增加至每平方米人民幣11,563元。已確認平均銷售價格上升主要由於二零一四年交付了更多平均銷售價格較高的高端產品。此外，於二零一三年，由於交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和置業發展有限公司(「廣州禮和」)股權權益的若干物業平均銷售價格較低，因此整體平均銷售價格處於一個相對較低的水平。已確認平均銷售價格上升所產生的影響部分因已交付總建築面積(「總建築面積」)由二零一三年936,869平方米減至二零一四年844,938平方米而有所抵銷。

物業投資

二零一四年物業投資收入由二零一三年約人民幣144.7百萬元，輕微增加1.6%至約人民幣147.0百萬元。

酒店營運

二零一四年酒店營運收入由二零一三年約人民幣203.1百萬元，增加63.6%至約人民幣332.2百萬元，主要由於二零一四年為我們廣州W酒店首個完整營運的年度。

提供物業管理服務

二零一四年提供物業管理服務收入由二零一三年約人民幣143.3百萬元，增加50.9%至約人民幣216.2百萬元，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。

銷售成本由二零一三年約人民幣6,036.0百萬元，增加11.8%至二零一四年約人民幣6,748.2百萬元。

每平方米的土地成本由二零一三年的人民幣1,907元增加至二零一四年的人民幣2,604元，反映銷售高端產品具較高的平均銷售價格及土地成本。於二零一三年，主要由於交付予廣州譽山國際前擁有人以交換廣州禮和股權權益的若干物業每平方米土地成本較低，因此每平方米的土地成本整體處於一個相對較低的水平。

每平方米的建築成本從二零一三年的人民幣3,875元輕微增加至二零一四年的人民幣3,964元。

毛利

本集團的毛利由二零一三年約人民幣3,432.0百萬元，增加8.3%至二零一四年約人民幣3,717.6百萬元。毛利增加主要由於二零一四年的總收入及已確認平均銷售價格增加。二零一四年，本集團的毛利率錄得35.5%，而二零一三年則為36.2%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由二零一三年約人民幣75.3百萬元，上升30.5%至二零一四年約人民幣98.3百萬元，主要包括利息收入約人民幣48.2百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由二零一三年約人民幣261.1百萬元，增加14.3%至二零一四年約人民幣298.5百萬元，主要由於位於上海的萬景峰、海南的月亮灣項目，以及廣州的譽山國際及環球都會廣場等項目的廣告開支上升所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一三年約人民幣753.0百萬元，增加5.5%至二零一四年約人民幣794.2百萬元，主要由於我們的杭州辦事處及天津辦事處分別於二零一三年十月及二零一三年十二月成立。

其他營運開支淨額

二零一四年，本集團的其他營運開支約人民幣313.0百萬元(二零一三年：約人民幣0.9百萬元)，主要包括提前贖回優先票據的額外費用。

投資物業公允值收益淨額

二零一四年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣699.1百萬元(二零一三年：約人民幣541.5百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。二零一四年，來自合景國際金融中心(「IFP」)及環球都會廣場等可出租商業物業應佔的公允值收益約人民幣592.8百萬元。本集團之合營企業所擁有之物業，其公允值收益已包含在合併損益表的「合營企業分佔利潤及虧損」內。其收益主要來自廣州的天滙廣場。

融資成本

二零一四年本集團融資成本約人民幣6.1百萬元(二零一三年：約人民幣214.3百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零一三年約人民幣954.6百萬元，增加44.3%至二零一四年約人民幣1,377.4百萬元，主要由於二零一四年已交付物業的土地增值稅撥備增加。

年度利潤

二零一四年，本集團的年度利潤約人民幣3,268.1百萬元(二零一三年：約人民幣2,749.3百萬元)。在上述種種因素影響下，淨利潤率由二零一三年的29.0%增至二零一四年的31.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣10,871.1百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,858.7百萬元)。

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。於二零一四年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約人民幣776.9百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,444.2百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據分別約人民幣14,470.2百萬元及人民幣10,042.9百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣3,465.3百萬元將於一年內償還，約人民幣8,267.2百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣2,737.7百萬元須於五年後償還。在優先票據中，約人民幣8,446.7百萬元將於二至五年內償還及約人民幣1,596.2百萬元須於五年後償還。

於二零一四年十二月三十一日，本集團約人民幣13,470.2百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,533.2百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一四年十二月三十一日總額約579.0百萬港元及13.4百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一四年十二月三十一日，除總額為人民幣3,149.9百萬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。於二零一四年十二月三十一日，本集團優先票據以美元計值及按固定利率計息。

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)除以權益總額計算。於二零一四年十二月三十一日，負債比率為66.8%(二零一三年十二月三十一日：56.3%)。

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。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於二零一四年，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) 於二零一四年十二月三十一日，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5,103.2百萬元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,846.4百萬元)。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，於二零一四年及二零一三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) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就合營企業之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司之銀行貸款提供擔保。

市場回顧

自二零一三年市場大幅上揚，需求透支後，市場供應量沒有及時回調，導致二零一四年出現供大於求的局面，前三季度市場持續走冷。中央政府從一季度起頒布一系列調整政策，例如，多個城市陸續取消限購、放寬信貸政策、支持剛需自用型置業等，旨在扭轉市場預期，刺激需求，但受到銀根持續緊縮及民眾對房價負面展望的影響，成效不彰。至9月30日，中國人民銀行發佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，提出首套房貸利率下限為基準利率的0.7倍，對已有一套住房並結清房貸款後再次申請貸款的，執行首套房貸款政策。加上公積金貸款門檻的降低，央行下調貸款和存款基準利率等，房地產市場才迎來年度內真正的轉折點，四季度的成交量逐漸回溫。

本年度內，受政策及地區存貨量影響，城市和區域間的分化愈發明顯。一線城市供求穩定，房價堅挺。二線城市價格和供應分化進一步明顯，部分城市降價走量，加速去化；

部分城市因供應平衡，均價出現不同程度漲幅。三四線城市供求矛盾突出，市場積壓存貨，降價跑量，加快庫存消化。

業務回顧

二零一四年，本集團根據各地的供需情況，及時補充貨量，於北京、廣州、上海、蘇州、南寧及杭州推出11個全新項目，包括北京領峰、世茂維拉、灩澗新宸、佛山瀧景、廣州天峻、上海萬景峰、蘇州萬匯大廈、南寧天匯廣場、廣西天峻、杭州瑜翠園及杭州疊彩園。本集團重點推出小戶型以及首次改善型單位契合市場需求。例如，位於上海奉賢區的萬景峰，於本年度3月份正式面世，推出45平方米Loft公寓。年內，隨著上海市場轉好的態勢，項目加推90-105平方米以及部分133平方米的住宅產品，滿足剛需和首改型買家的需求。

同時，本集團針對買家偏好，於北京領峰推出別具特色的140平方米疊拼住宅，又於廣州譽山國際、廣州天峻等推出ihouse別墅，戶型面積控制在168 -250平方米。因產品設計獨特，總價控制合理，在同區域競爭中脫穎而出，受到眾多買家的追捧，開售初期基本售罄。

基於電子商務和網絡行銷的發展，本集團通過搜房網、網易房產、新浪樂居、快房網等電子商務平台或微信公眾號，對新老項目進行廣告宣傳，提供優惠信息，增加曝光率。針對老項目的存貨不定期推出特價單位，或者通過調整裝修標準降低總價，加快存貨去化。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團的銷售貢獻項目共35個，權益預售總額約達人民幣20,524.0百萬元。

年度內，為確保充足的土地儲備供後續發展，本集團堅持謹慎平穩的土地政策，嚴格控制成本，適度購置土地。本年度，本集團於廣州、杭州、北京、南寧及鄭州購進9幅全新地塊，截至二零一四年十二月三十一日止，持有土地之合計總建築面積約10.1百萬平方米。

上半年，在低迷的土地市場中，本集團重點選取位於一二線城市，地價合理，發展前景廣闊的板塊，進行反週期購地。本集團通過拍賣活動購進杭州未來科學城的杭州天峻、北京通州運河核心區的兩幅地塊以及南寧五象新區的廣西天峻。同時，本集團通過股

權併購在北京昌平購入灩澦新宸，並在廣州琶洲和廣州金融城分別購入兩幅地塊，與合作夥伴共同開發項目。下半年，因由土地市場的逐步升溫，本集團放緩購地步伐：與第三方開發商合作，共同開發廣州疊翠峰；於年末首次進入河南鄭州，開拓全新版圖。

為更好控制開發成本，加快工程進度，本集團繼續在新老項目中深化產品標準化，針對銷售中心、板房、實體產品的設計和裝修，在各地項目中靈活運用。年末，本集團於杭州推出品牌館，展示89-127平方米的標準裝修板房。品牌館除作為杭州所有項目的配套板房外，亦作為本集團旗下項目學習的標桿，是本年度產品標準化的創新。此外，本集團通過ERP系統的升級改造，加強對工程進度和目標成本的管理，嚴控成本進出，保證產品的質量和利潤率。

為保證充足的運營資金，本集團靈活運用多元化的融資手段，確保合理的融資成本。年內，本集團始終與境內銀行保持良好的業務聯繫，因貸款信譽良好、財務清晰透明，因而獲取利率優惠的境內開發貸款。同時，本集團時刻關注境外融資市場的動態，於二零一四年一月和八月分別成功發行息率優惠的五年期6億和4億美元債券，用於償還以前年度高息債券，降低融資成本。年內，本集團亦引入香港銀團借款，進一步優化財務結構。截至二零一四年十二月三十一日止，本集團手頭現金約為人民幣10,871.1百萬元。

為保證本集團的長遠發展，本集團積極主動於北京、上海、蘇州、成都四地啟動商業項目的前期準備工作，從商場的構思、運作和管理模式入手，拋棄傳統的購物消費形式，強調商場與地域特色相結合，力求打造個性化、體驗式的購物商場。例如，本集團計劃將來於北京崇文門商業核心區推出以多用途活動空間和餐飲相結合的摩登購物商場，於上海新江灣板塊推出與城市綠地緊密結合的主題商場，於蘇州推出與家庭休閒活動相結合的商場等。

投資物業及酒店

1) 酒店物業

本集團自二零零九年成立第一家酒店以來，至今已建成廣州東圃合景福朋喜來登酒店、花都合景喜來登度假酒店以及廣州W酒店。得益於便利的地理位置、完善的酒店管理水平以及良好的品牌效應，酒店營運能力逐年提高，本集團酒店投資回報率亦日漸提升。

2) 已建成可出租的投資物業

由於出眾的地理位置，貼心細緻的服務水準，優秀舒適的辦公環境，本集團擁有的主要投資物業之一IFP，自二零零七年進駐珠江新城以來，一直以來深受金融企業和跨國企業廣州分公司等客戶的認可，租戶十分穩定。於二零一四年十二月三十一日，IFP出租率為96%。主要租戶包括建設銀行、渣打銀行、中國銀行等多家金融機構以及意大利領事館。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額約人民幣147.0百萬元(二零一三年：約人民幣144.7百萬元)。

業務展望

展望二零一五年，本集團預期推出位於廣州、杭州、天津、南寧、北京等地近十個全新項目，項目位於城市和區域的優良地段，產品定位適當。本集團將針對市場情況對產品進行細分，囊括住宅、別墅、公寓、寫字樓等，大部分為剛需產品和首次改善型產品，如廣州疊翠峰、天津御華園I及II、杭州天峻、廣州金融城項目等。同時，本集團也將推出現有項目的後續期數，如廣州天峻、廣州花語水岸、北京領峰、杭州瑜翠園等，及時補充可售資源。

本集團亦將繼續嚴謹控制土地購買的節奏，採取靈活的銷售策略和定價方式，加快銷售和存貨周轉速度，提升現金回籠水平。同時，本集團將擴大投資物業，預計於廣州、上海、北京、蘇州、成都等地逐步推出寫字樓和商場項目。

本集團相信，堅持以房地產開發業務為主，進一步擴大酒店、寫字樓，商場，形成多元化的產業模式，定能順利打造更堅實的根基，創造更好的成績。

本集團之物業發展情況概覽

於二零一四年十二月三十一日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州及鄭州。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1.	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	1,958	100
2.	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	73	50
3.	天滙廣場(包括天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／酒店／商業	110	33.3
4.	瀧景	廣州	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	560	20
5.	天隴	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	115	100
6.	生物島二期	廣州	寫字樓／商業	84	100
7.	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	603	100
8.	花語水岸	廣州	住宅／商業	114	50
9.	增城掛綠湖	廣州	別墅／酒店	43	100
10.	廣州塔崗項目	廣州	住宅／別墅／商業	344	100
11.	廣州金融城項目	廣州	服務式公寓／商業	102	33.3
12.	廣州琶洲項目	廣州	寫字樓	50	50
13.	疊翠峰(前稱廣州南沙項目)	廣州	住宅／商業	158	35
14.	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100
15.	廣州東圃合景福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
16.	花都合景喜來登度假酒店	廣州	酒店	25	100
17.	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
18.	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	118	100
19.	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／酒店／商業	146	90
20.	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	110	100
21.	領滙廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	37	51
22.	萬滙大廈	蘇州	寫字樓／商業	60	100
23.	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	43	100
24.	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	12	100
25.	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	502	100
26.	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／酒店 ／商業	422	50
27.	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	63	100
28.	世茂維拉	北京	住宅／商業	100	50
29.	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓 ／商業	105	50
30.	崇文門項目	北京	商業	16	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
31.	映月台	北京	住宅／別墅／商業	27	100
32.	北京通州I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
33.	北京通州II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	125	100
34.	灩澗新宸	北京	住宅／別墅	69	33
35.	汀瀾海岸	海南	別墅／住宅／酒店	250	100
36.	月亮灣項目	海南	別墅／住宅／酒店／商業	454	100
37.	浦東項目	上海	寫字樓／商業	78	100
38.	天匯廣場	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	48	50
39.	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／酒店／商業	71	100
40.	上海峰匯	上海	服務式公寓／酒店／商業	109	100
41.	上海疊翠峰	上海	住宅／商業	10	100
42.	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／酒店／寫字樓 ／商業	102	50
43.	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業	236	100
44.	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	654	25
45.	御華園I(前稱萬翠台I)	天津	住宅／商業	55	100
46.	御華園II(前稱萬翠台II)	天津	住宅／別墅／商業	32	100
47.	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／寫字樓／商業	568	87
48.	廣西合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	62	87
49.	廣西天峻	南寧	住宅／別墅／酒店／商業	486	87
50.	杭州瑜翠園	杭州	住宅	47	100
51.	杭州疊彩園(前稱杭州科學城II)	杭州	住宅／別墅	58	100
52.	杭州天峻(前稱杭州科學城III)	杭州	住宅	106	100
53.	杭州木蓮莊酒店	杭州	酒店／商業	18	100
54.	河南鄭州項目	鄭州	住宅／商業	29	100

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用總數約5,100名僱員。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣533.6百萬元。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酌情花紅及現金。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司註銷合共954,000份購股權，及合共4,775,000份購股權失效。於批准此業績公佈日期，概無購股權獲授出或行使。截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣33分之以股代息之末期股息(附現金選擇權)。倘股東於二零一四年股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)，則將於二零一五年七月二十八日或之前派付予於二零一五年六月十六日名列本公司股東名冊內的股東。

擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)將以人民幣宣派及以港元派付。應付以股代息之末期股息(附現金選擇權)將按中國人民銀行所公佈於宣派股息日期前五個營業日的平均收市匯率由人民幣轉換為港元。

派付末期股息須待(1)本公司於二零一五年六月五日舉行的二零一四年股東週年大會批准擬派以股代息之末期股息(附現金選擇權)；及(2)香港聯合交易所有限公司批准將據此發行的新股份上市及買賣後，方告作實。

載有擬派以股代息之股息全部詳情的通函連同有關選擇表格將於二零一五年六月二十五日前後寄發予股東。預期末期股息單及新股份的股票將於二零一五年七月二十八日前後寄發予股東。

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二零一五年六月五日舉行的二零一四年股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一五年六月一日(星期一)至二零一五年六月五日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一四年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一五年五月二十九日(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，本公司將於二零一五年六月十一日(星期四)至二零一五年六月十六日(星期二)(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二零一五年六月十日(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二零一四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。

遵守企業管治守則

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。本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文(「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。

於二零一四年十二月三十一日，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)、李嘉士太平紳士及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任審核委員會成員。

審核委員會已審閱本公司截至二零一四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待遇，並就此向董事會提供建議。於二零一四年十二月三十一日，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(主席)及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任薪酬委員會主席，譚振輝先生於同日接任該職務。

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。於二零一四年十二月三十一日，提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生(主席)及兩名獨立非執行董事，為譚振輝先生及李彬海先生。戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任提名委員會成員。

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。

於聯交所和本公司網站公佈資料

本公司截至二零一四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 <http://www.kwgproperty.com/ivr/index.aspx>。

二零一四年股東週年大會

本公司之二零一四年股東週年大會將於二零一五年六月五日(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，二零一五年三月二十三日

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、徐錦添先生及何偉志先生；及獨立非執行董事為李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生。