



# 合生創展集團有限公司\*

## HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 財務摘要

(截至二零零六年十二月三十一日止年度)

- 營業額為 6,920,000,000 港元
- 股東應佔溢利達 1,554,000,000 港元，大幅增長達 28%
- 每股基本盈利為 1.27 港元
- 建議本年度每股股息合共為 37.9 港仙

#### 業務回顧

##### 行業概覽

於二零零六年，

- 中華人民共和國（「中國」）之經濟增長保持強勁，國內生產總值（「GDP」）按年增長 10.7%。經濟持續增長推動了置業需求快速增長。
- 中國政府機關於內地引入並執行多項新措施以抑制房地產價格過快上漲及炒賣房地產。該等措施包括（其中包括）(1)提高銀行貸款利率；(2)提高對銀行資本充足率之要求；(3)限制外國資金投資房地產；(4)對持有時間少於五年的轉售住宅徵收稅項；及(5)規定於新項目中，70%單位之面積須低於 90 平方米。
- 在各項調控措施下，房地產市場仍保持強勢。就交易面積而言，於廣州、北京及上海分別錄得 12%、3%及 19%之增長。就單位售價而言，於上述三城市之增長分別為 23.4%、16.7%及 4.8%。於天津，市場受益於政府之環渤海發展策略而保持堅挺。

##### 合約銷售業績

於二零零六年根據銷售及預售合約出售的物業詳情如下：

- 包括珠江帝景在內，本集團錄得創紀錄之合約銷售額 11,368,000,000 港元（二零零五年：6,358,000,000 港元）。
- 在廣東，推出兩個預售新項目（即雲山熹景及合生國際新城），若把珠江帝景計算在內，共售出建築面積 607,338 平方米（二零零五年：578,978 平方米），當中集團應佔 493,452 平方米（二零零五年：514,932 平方米），銷售額為人民幣 4,742,000,000 元（二零零五年：人民幣 3,588,000,000 元）。

- 在北京，集團共售出建築面積324,546平方米（二零零五年：296,327平方米），銷售額達人民幣3,610,000,000元（二零零五年：人民幣2,192,000,000元）。銷售額上升的主要因素為市場氣氛普遍有所改善，加上北京合生國際花園項目錄得之合約銷售價值為人民幣1,446,000,000元推出市場所致。
- 在天津及上海地區，集團共售出建築面積142,712平方米（二零零五年：136,530平方米），當中119,246平方米（二零零五年：111,264平方米）由本集團佔有，銷售額為人民幣855,000,000元（二零零五年：人民幣833,000,000元）。
- 此外，本集團訂立一項有條件協議以150,000,000美元之代價出售其於上海合生國際大廈之50%權益，其中75,000,000美元已於年內收取。然而，當該項目完成後，協議完成時間預期為二零零八年。

#### 已銷售但未交付的物業

於截至二零零六年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約並將交付予買家之建築面積為682,368平方米。於交付該等物業後，來自該等物之所得款項4,749,000,000港元將於二零零七年及此後於本集團賬目中確認。

#### 交付物業

二零零六年共已交付建築面積963,423平方米（二零零五年：1,043,249平方米）。

#### 項目發展進度

- 年內已落成的總建築面積為1,071,064平方米（二零零五年：1,115,598平方米）。
- 於二零零七年預期落成的總建築面積為1,585,960平方米。

#### 土地儲備及土地補充

於截至二零零六年十二月三十一日，若把於珠江帝景之權益計算在內，本集團的土地儲備達14,080,000平方米。

於二零零六年，本集團：

- 完成收購多家公司的股本權益，該等公司分別持有於廣東、上海及寧波的土地使用權或土地出讓合同，涉及總建築面積達2,009,920平方米。
- 與多個擁有多幅位於廣東、北京、上海及天津的土地之擁有人訂立若干份股權轉讓協議，涉及總建築面積1,458,668平方米；及
- 開始寧波之開發項目，涉及總建築面積442,812平方米。

#### 展望

- 本公司認為多年來在高質素房地產開發中取得之專業知識及經驗增強了本公司之競爭優勢並鞏固了本公司之領先地位。儘管出台多項宏觀經濟調控政策，中國經濟繼續保持持續增長，房地產市場亦保持健康發展，該等因素將繼續為本集團提供大量投資機會。
- 本集團將關注重點置於四個已開展市場（即廣州、北京、天津及上海）之營運之餘，亦會充分利用其經證明為行之有效的業務模式於該等城市周邊具有巨大開發潛力（如惠州、南海及寧波等地區）開發項目。
- 儘管住宅開發仍為本集團之核心業務活動，惟本集團亦看好商業物業（如購物商場及寫字樓）之發展，並有信心可於該類項目中獲得穩定之收入。來年，本集團計劃逐步展開商業物業之開發活動。

合生創展集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績連同對上年度之比較數字。

本公司二零零六年末期財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

## 綜合損益表

截至十二月三十一日  
止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售額	4	6,920,294	6,133,894
銷售成本	6	(4,509,340)	(4,189,275)
毛利		2,410,954	1,944,619
其他收益	5	505,531	261,994
銷售及市場推廣成本	6	(228,618)	(211,880)
一般及行政費用	6	(296,600)	(331,075)
經營溢利		2,391,267	1,663,658
財務收入		26,814	17,382
財務成本	7	(84,808)	(59,966)
分佔一間聯營公司(虧損)/溢利		(80)	44
分佔一間共同控制實體溢利 及其他收益		128,343	191,509
除稅前溢利		2,461,536	1,812,627
稅項	8	(837,358)	(611,446)
年度溢利		1,624,178	1,201,181
應佔：			
本公司股權持有人		1,553,752	1,217,323
少數股東權益		70,426	(16,142)
		1,624,178	1,201,181
按年內本公司股權持有人應佔溢利 計算之每股盈利(以每股港元計)			
— 基本	9	1.27	1.13
— 攤薄	9	1.26	1.13
股息	10	480,980	412,494

# 綜合資產負債表

於十二月三十一日

二零零六年  
千港元

二零零五年  
千港元

附註

## 資產

### 非流動資產

物業及設備		1,267,460	938,913
投資物業		2,503,845	2,583,313
土地成本		500,367	426,499
持作長期投資之發展中物業		227,765	234,411
無形資產		106,349	102,142
於一間聯營公司之投資		—	80
於一間共同控制實體之投資		1,033,245	867,632
可供出售財務資產		291,834	—
已付按金		554,579	—
遞延稅項資產		42,357	51,962
其他非流動資產		919,584	—

7,447,385 5,204,952

### 流動資產

土地成本		7,135,951	5,131,465
可供出售之發展中物業		4,146,742	4,320,803
可供出售之已落成物業		1,953,586	1,071,604
應收關連公司之款項		18,531	2,285
預付款項、按金及其他流動資產		2,097,638	1,171,863
應收賬款	11	111,142	90,324
已抵押／押記銀行存款		157,317	237,068
現金及現金等價物		2,412,479	2,353,280

18,033,386 14,378,692

## 總資產

25,480,771 19,583,644

### 本公司股權持有人應佔股本及儲備

股本		128,510	121,360
儲備	14	7,709,155	5,342,348
		<u>7,837,665</u>	<u>5,463,708</u>
少數股東權益		390,250	301,567

8,227,915 5,765,275

## 負債

### 非流動負債

應付土地成本		—	522
借款	12	6,076,963	4,826,851
遞延稅項負債		896,025	612,466
其他非流動負債		581,250	—

7,554,238 5,439,839

於十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	563,378	800,524
應付土地成本		1,070,928	1,000,039
借貸	12	1,345,042	1,837,342
遞延收入		4,167,431	2,837,090
應計款項及其他應付款項		941,792	866,831
應付一間聯營公司之款項		5,343	5,146
應付董事之款項		—	13,891
應付關連公司之款項		103,398	266,362
應付一間共同控制實體之款項		1,037,287	148,117
應付一間控股公司之款項		—	18,997
本期稅項負債		464,019	584,191
		<u>9,698,618</u>	<u>8,378,530</u>
負債總值		<u>17,252,856</u>	<u>13,818,369</u>
權益及負債總值		<u>25,480,771</u>	<u>19,583,644</u>
流動資產淨值		<u>8,334,768</u>	<u>6,000,162</u>
資產總值減流動負債		<u>15,782,153</u>	<u>11,205,114</u>

### 綜合權益變動表

	本公司 股權持有人應佔		少數 股東權益	總計
	股本 千港元	儲備 千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日之結餘	<u>100,300</u>	<u>3,238,317</u>	<u>155,047</u>	<u>3,493,664</u>
貨幣匯兌差額	—	62,133	5,171	67,304
年度溢利／(虧損)	—	1,217,323	(16,142)	1,201,181
截至二零零五年十二月三十一日 止年度已確認收入／(開支)總額	<u>—</u>	<u>1,279,456</u>	<u>(10,971)</u>	<u>1,268,485</u>
發行股份之所得款項 (扣除發行開支)				
— 配股	20,060	936,659	—	956,719
— 僱員購股權計劃	1,000	42,000	—	43,000
以股份為基礎之償付 (已授出之購股權)	—	23,447	—	23,447
附屬公司少數股東權益出資	—	—	30,700	30,700
收購附屬公司	—	—	191,758	191,758
已付股息	—	(177,531)	(64,967)	(242,498)
	<u>21,060</u>	<u>824,575</u>	<u>157,491</u>	<u>1,003,126</u>
於二零零五年十二月三十一日 之結餘	<u>121,360</u>	<u>5,342,348</u>	<u>301,567</u>	<u>5,765,275</u>

	本公司 股權持有人應佔		少數 股東權益	總計
	股本 千港元	儲備 千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日之結餘	<u>121,360</u>	<u>5,342,348</u>	<u>301,567</u>	<u>5,765,275</u>
貨幣匯兌差額	—	214,482	11,581	226,063
年度溢利	—	1,553,752	70,426	1,624,178
截至二零零六年十二月三十一日 止年度已確認收入總額	<u>—</u>	<u>1,768,234</u>	<u>82,007</u>	<u>1,850,241</u>
發行股份之所得款項 (扣除發行開支)				
— 配股	6,000	973,262	—	979,262
— 僱員購股權計劃	1,150	51,145	—	52,295
以股份為基礎之償付 (已授出之購股權)	—	1,620	—	1,620
附屬公司少數股東權益出資	—	—	6,382	6,382
收購附屬公司	—	—	4,194	4,194
已付股息	—	(427,454)	(3,900)	(431,354)
	<u>7,150</u>	<u>598,573</u>	<u>6,676</u>	<u>612,399</u>
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<u>128,510</u>	<u>7,709,155</u>	<u>390,250</u>	<u>8,227,915</u>

附註：

(1) 一般資料

合生創展集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事中國大陸住宅物業發展。本集團亦參與部份物業相關附屬業務包括物業投資、物業管理及酒店經營。本公司為於百慕達註冊成立的有限責任公司，其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

(2) 編製基準

本公司之綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

(3) 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

截至二零零六年十二月三十一日止之財政年度必須採納下列新準則、準則修訂及詮釋。

- 香港會計準則第19號(經修訂)：「精算損益、集團計劃及披露」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號(經修訂)：「公平值選擇」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響；
- 香港會計準則第21號(經修訂)：「對國外業務之淨投資」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號(經修訂)：「預測集團內部交易之現金流量對沖會計」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)：「財務擔保合同」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。本集團之結論為該修訂對本集團並無任何重大影響；
- 香港財務報告準則第6號：「礦藏資源之開探與評估」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該準則與本集團無關；

- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第4號：「釐定一項安排是否包含租賃」（於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效）。本集團之結論為該詮釋對本集團並無重大影響；
- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第5號：「對拆卸、復原及環境修復基金權益之權利」（於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效）。該詮釋與本集團無關；及
- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第6號：「因參與特定市場產生之負債－廢料、電力及電子設備」（於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效）。該詮釋與本集團無關。

對於在二零零六年已經發佈但尚未生效之下列新訂準則、準則修訂及詮釋，本公司未提前採用：

- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第7號：「按照香港財務報告準則第29號採納重置方法」（於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效）。管理層預期該詮釋與本集團無關；
- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第8號：「香港財務報告準則第2號之適用範圍」（於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效）。管理層現正評估該詮釋對本集團業務營運之影響；
- 香港（準則詮釋委員會）－詮釋第9號：「嵌入式衍生工具重估」（於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效）。管理層相信，該詮釋對嵌入式衍生工具之重估應無任何重大影響，由於本集團已假設嵌入式衍生工具應採用與香港（準則詮釋委員會）－詮釋第9號相符一致之原則獨立處理而作出評估；及
- 香港財務報告準則第7號：「金融工具：披露」（於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效）；香港會計準則第1號：「資本披露之修訂」（於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效）。本集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂之影響，結論為主要增加了按照香港會計準則第1號之修訂對市場風險之敏感性分析及資本披露之要求。本集團將於二零零七年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂。

#### (4) 銷售額及分類資料

銷售代表營業額，包括(1)銷售持作出售之已落成物業，其收入於完成銷售協議時確認完成銷售協議乃指當銷售交易的風險及收益及收益已轉讓予買方者；(2)租金收入，其乃於有關租約限期以直線法確認及(3)物業管理費，其乃於提供有關服務時確認。

為配合本集團的內部財務呈報，本集團決定以地區分類為主要呈報模式，業務分類作為次要呈報模式。

本集團業績按地區分類之分析如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
分類業務總銷售額	3,385,271	2,174,922	665,551	699,523	34,726	—	6,959,993
內部分類銷售額	(2,805)	(1,439)	—	(729)	(34,726)	—	(39,699)
銷售額	3,382,466	2,173,483	665,551	698,794	—	—	6,920,294
經營溢利／（虧損）	1,302,201	598,993	298,488	122,931	(627)	69,281	2,391,267
分佔一間聯營公司之虧損	(80)	—	—	—	—	—	(80)
分佔一間共同 控制實體之溢利 及其他收益	128,343	—	—	—	—	—	128,343
財務收入							26,814
財務成本							(84,808)
除稅前溢利							2,461,536
稅項							(837,358)
年度溢利							1,624,178

截至二零零五年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
分類業務總銷售額	2,902,468	2,066,455	615,733	558,429	75,192	—	6,218,277
內部分類銷售額	(11,082)	—	—	—	(73,301)	—	(84,383)
銷售額	<u>2,891,386</u>	<u>2,066,455</u>	<u>615,733</u>	<u>558,429</u>	<u>1,891</u>	<u>—</u>	<u>6,133,894</u>
經營溢利／(虧損)	680,911	648,836	421,425	(29,540)	64	(58,038)	1,663,658
分佔一間聯營公司 溢利	44	—	—	—	—	—	44
分佔一間共同 控制實體之溢利 及其他收益	191,509	—	—	—	—	—	191,509
財務收入							17,382
財務成本							(59,966)
除稅前溢利							1,812,627
稅項							(611,446)
年度溢利							<u>1,201,181</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
資產	10,898,038	5,179,197	5,003,021	2,690,951	633,962	42,357	24,447,526
於一間聯營公司之權益	—	—	—	—	—	—	—
於一間共同控制 實體之權益	1,033,245	—	—	—	—	—	1,033,245
資產總值	<u>11,931,283</u>	<u>5,179,197</u>	<u>5,003,021</u>	<u>2,690,951</u>	<u>633,962</u>	<u>42,357</u>	<u>25,480,771</u>
負債	<u>5,445,842</u>	<u>4,703,451</u>	<u>1,789,642</u>	<u>1,056,846</u>	<u>2,897,031</u>	<u>1,360,044</u>	<u>17,252,856</u>
折舊	<u>6,009</u>	<u>13,117</u>	<u>468</u>	<u>2,241</u>	<u>282</u>	<u>—</u>	<u>22,117</u>
攤銷	<u>50,918</u>	<u>1,753</u>	<u>18,076</u>	<u>1,719</u>	<u>7,231</u>	<u>—</u>	<u>79,697</u>
資本開支	<u>51,053</u>	<u>6,321</u>	<u>1,038</u>	<u>330,167</u>	<u>726</u>	<u>—</u>	<u>389,305</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
資產	9,449,135	4,413,130	2,419,199	1,948,052	434,454	51,962	18,715,932
於一間聯營公司之權益	80	—	—	—	—	—	80
於一間共同控制 實體之權益	867,632	—	—	—	—	—	867,632
資產總值	<u>10,316,847</u>	<u>4,413,130</u>	<u>2,419,199</u>	<u>1,948,052</u>	<u>434,454</u>	<u>51,962</u>	<u>19,583,644</u>
負債	<u>5,228,752</u>	<u>1,991,303</u>	<u>1,424,468</u>	<u>880,714</u>	<u>3,096,475</u>	<u>1,196,657</u>	<u>13,818,369</u>
折舊	<u>7,152</u>	<u>6,328</u>	<u>570</u>	<u>2,060</u>	<u>174</u>	<u>—</u>	<u>16,284</u>
攤銷	<u>41,616</u>	<u>1,392</u>	<u>15,686</u>	<u>586</u>	<u>1,755</u>	<u>—</u>	<u>61,035</u>
資本開支	<u>169,921</u>	<u>62,878</u>	<u>144</u>	<u>199,786</u>	<u>508</u>	<u>—</u>	<u>433,237</u>



本集團按業務劃分之業績分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售額		
物業發展	6,692,714	5,990,942
物業投資	54,243	46,983
物業管理	173,337	95,969
	<b>6,920,294</b>	<b>6,133,894</b>
總資產		
物業發展	21,144,340	15,448,405
物業投資	3,139,431	3,139,363
物業管理	121,398	76,202
未分配	42,357	51,962
	<b>24,447,526</b>	<b>18,715,932</b>
於一間聯營公司之投資	—	80
於一間共同控制實體之投資	1,033,245	867,632
	<b>25,480,771</b>	<b>19,583,644</b>
資本開支		
物業發展	343,490	267,819
物業投資	43,835	164,230
物業管理	1,980	1,188
	<b>389,305</b>	<b>433,237</b>
按銷售額分類分析：		
銷售物業	6,601,678	5,953,608
投資物業之租金收入	54,243	46,983
物業管理費	173,337	95,969
其他	91,036	37,334
	<b>6,920,294</b>	<b>6,133,894</b>

(5) 其他收益

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購人權益高於收購成本之款項	199,803	191,688
投資物業之公平值收益	261,414	14,232
政府補助	44,314	56,074
	<b>505,531</b>	<b>261,994</b>

(6) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣成本，以及一般及行政開支，分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
廣告開支	159,280	175,130
土地成本攤銷	9,177	15,721
核數師酬金	3,450	2,350
物業及設備折舊	22,117	16,284
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
－產生租金收入	1,699	1,342
－並無產生租金收入	3,491	3,121
僱員福利成本（包括董事酬金）	240,390	187,528
銷售物業及設備虧損	18,681	7,047
匯兌（收益）／虧損淨額（包括於一般及行政費用）	(111,373)	8,483
物業之經營租賃租金	12,467	9,296

(7) 財務成本

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息開支		
－須於五年內悉數償還之銀行貸款	261,991	231,670
－不須於五年內悉數償還之優先票據	220,537	31,247
所涉及之總借貸成本	482,528	262,917
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(397,720)	(202,951)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，撥充資本之借貸成本之平均年利率約為6.9%（二零零五年：5.9%）。

(8) 稅項  
稅項包括：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	(7,282)	17,426
中國大陸企業所得稅	513,269	484,998
中國大陸土地增值稅	98,093	36,518
	<u>604,080</u>	<u>538,942</u>
轉至／(轉自)遞延稅項		
香港利得稅	7,650	(7,650)
中國大陸企業所得稅	20,354	(78,117)
中國大陸土地增值稅	205,274	158,271
	<u>233,278</u>	<u>72,504</u>
	<u>837,358</u>	<u>611,446</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度分佔共同控制實體稅項約為150,926,000港元(二零零五年：78,866,000港元)，並已於收益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利及其他收益。

(9) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數得出。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<u>1,553,752</u>	<u>1,217,323</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,228,297</u>	<u>1,075,707</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.27</u>	<u>1.13</u>

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已發行普通股之加權平均數作出調整，以假設所有具攤薄潛力之普通股獲悉數轉換。本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度有對普通股具攤薄潛力之5,036,000份尚未行使購股權。計算乃根據尚未行使購股權所附之認購權之貨幣值作出，用以釐訂原應以公平值(釐訂為本公司股份之每日平均股價)收購之股份之數目。上文所計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

截至十二月三十一日  
止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<b>1,553,752</b>	1,217,323
已發行普通股之加權平均數(千股)	<b>1,228,297</b>	1,075,707
購股權調整(千份)	<b>2,896</b>	1,971
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>1,231,193</b>	1,077,678
每股攤薄盈利(每股港元)	<b>1.26</b>	1.13

(10) 股息

截至十二月三十一日  
止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付中期股息每股普通股0.108港元 (二零零五年:0.0975港元)	<b>132,311</b>	117,351
擬派末期股息每股普通股0.271港元 (二零零五年:0.242港元)	<b>348,669</b>	295,143
	<b>480,980</b>	412,494

擬派末期股息須經股東於年結日後舉行之股東週年大會上批准。於二零零六年十二月三十一日之財務報表中並無反映該等應付股息。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成時由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須由租戶每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

於十二月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至3個月	<b>39,059</b>	35,697
3至6個月	<b>7,840</b>	1,433
6至9個月	<b>3,780</b>	448
9至12個月	<b>850</b>	25,368
超過12個月	<b>59,613</b>	27,378
	<b>111,142</b>	90,324

(12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動		
銀行借貸	3,425,413	2,165,949
優先票據	2,651,550	2,660,902
	<b>6,076,963</b>	4,826,851
流動		
銀行借貸	1,345,042	1,837,342
總借貸	<b>7,422,005</b>	6,664,193

於二零零五年十一月，本公司發行總面值達350,000,000美元（約相當於2,730,000,000港元）之8.125厘優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。優先票據於七年後到期（二零一二年十一月），並須償還按彼等之面值350,000,000美元。本公司將有權選擇於二零零九年十一月九日或以後按發售通函所訂明之贖回價（加截至贖回日期應付未付之利息）贖回全部或部份優先票據。

(13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析（包括應付予交易性質之關連人士之賬款）如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至3個月	<b>563,378</b>	800,524

於二零零六年十二月三十一日，應付賬款中約344,617,000港元（二零零五年：449,404,000港元）為就物業建築費應付本公司若干附屬公司少數股東之附屬公司之賬款。

(14) 儲備

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日之結餘	1,622,021	154,014	66,092	3,500,221	5,342,348
轉至儲備	—	7,103	—	(7,103)	—
貨幣匯兌差額	—	—	214,482	—	214,482
年度溢利	—	—	—	1,553,752	1,553,752
屬於二零零五年之股息	—	—	—	(295,143)	(295,143)
屬於二零零六年之股息	—	—	—	(132,311)	(132,311)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	1,620	—	—	—	1,620
發行股份					
— 配股	990,000	—	—	—	990,000
— 僱員購股權計劃	51,150	—	—	—	51,150
股份發行開支	(16,743)	—	—	—	(16,743)
	<u>2,648,048</u>	<u>161,117</u>	<u>280,574</u>	<u>4,619,416</u>	<u>7,709,155</u>
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<u>2,648,048</u>	<u>161,117</u>	<u>280,574</u>	<u>4,619,416</u>	<u>7,709,155</u>
代表—					
擬派二零零六年 末期股息				348,669	
其他				4,270,747	
				<u>4,619,416</u>	
分析—					
本公司及附屬公司				4,165,523	
共同控制實體				455,781	
聯營公司				(1,888)	
				<u>4,619,416</u>	

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日					
之結餘	619,915	133,378	3,959	2,481,065	3,238,317
轉至儲備	—	20,636	—	(20,636)	—
貨幣匯兌差額	—	—	62,133	—	62,133
年度溢利	—	—	—	1,217,323	1,217,323
屬於二零零四年之股息	—	—	—	(60,180)	(60,180)
屬於二零零五年之股息	—	—	—	(117,351)	(117,351)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	23,447	—	—	—	23,447
發行股份					
— 配股	957,865	—	—	—	957,865
— 僱員購股權計劃	42,000	—	—	—	42,000
股份發行開支	(21,206)	—	—	—	(21,206)
	<u>1,622,021</u>	<u>154,014</u>	<u>66,092</u>	<u>3,500,221</u>	<u>5,342,348</u>
於二零零五年十二月三十一日					
之結餘					
代表—					
擬派二零零五年					
末期股息				295,143	
其他				3,205,078	
				<u>3,500,221</u>	
分析—					
本公司及附屬公司				3,174,591	
共同控制實體				327,438	
聯營公司				(1,808)	
				<u>3,500,221</u>	

## 股息

董事會建議派付末期股息每股27.1港仙（二零零五年：24.2港仙）。連同中期股息每股10.8港仙（二零零五年：9.75港仙）計算，截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息將合共為每股37.9港仙（二零零五年：33.95港仙）。

待股東於二零零七年六月十五日星期五舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零七年六月二十九日星期五支付予於二零零七年六月十五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

## 財務回顧

### 營業額

於二零零六年，本公司繼續取得不俗財務表現。營業額錄得穩步增長，由二零零五年的6,134,000,000港元增長13%至6,920,000,000港元，主要歸因於已交付物業的售價及銷量上升。

本年度已交付買家物業的整體單位售價上升17%，至每平方米人民幣7,033元（二零零五年：每平方米人民幣6,028元），主因買家需求強勁及中國物業市場的發展。單位售價由於地區不同亦有所變化。繼以較高售價交付若干發展項目如帝景別墅及雲山熹景後，廣東錄得24%之可觀升幅。在天津逐步以優良的適於居住環境

及附屬設施取代市場有助於提升大規模項目的可銷售性，故此單位售價急升22%。另一方面，北京及上海分別顯示上升13%及下降1%。

但是，增加的營業額不包括本集團在共同控制實體「僑都」的營業額872,000,000港元中應佔的69.5%份額。

### 銷售成本

在營業額大幅增長下，銷售成本增加8%至4,509,000,000港元（二零零五年：4,189,000,000港元）。但有賴銷售上升帶來較高利潤率，銷售成本佔收益之百分比得以降低3%至65%（二零零五年：68%）。

### 毛利

全年毛利率由二零零五年的32%上升至二零零六年的35%，增幅主要歸因於售價整體上升及經營擴大帶來的規模經濟。然而，在新項目維持高品質裝修致使建築成本上升，加上以具競爭力之價格出售若干價值高於成本值之投資物業抵銷了額外取得的毛利率升幅。

### 其他收益

其他收益包括：(1)來自確認本集團購入五幅分別位於上海和廣州的用地購入的權益公平值高於本集團為此所支付收購成本的差額而錄得的收益200,000,000港元；(2)重估投資物業產生的增值261,000,000港元；及(4)獲中國內地政府機關發放的稅務補助金總額44,000,000港元。

### 經營成本

有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額為525,000,000港元，較二零零五年港幣543,000,000元減少3%。此跌幅可能由於人民幣表現強勁，在二零零六年錄得111,000,000港元之大幅匯兌收益所致。扣除匯兌收益，經營開支項目整體上升。升幅主要歸因於(1)須為新項目之推廣活動及員工成本承擔更多開支；(2)捐款予中國之社會福利機構；及(3)首次繳納北京城市房地產稅。

### 財務成本

撥充資本化前之利息開支總額增加至483,000,000港元（二零零五年：263,000,000港元），升幅達220,000,000港元或84%。升幅主要是因為在二零零六年增加銀行借貸，以及在二零零五年十一月發行350,000,000美元之保證優先票據所致。本集團借貸之實際年利率約為7.0厘（二零零五年：6.8厘）。然而，所有借貸均用於支付現有發展及新項目投資之資金需要。

### 經營溢利

二零零六年的經營溢利較二零零五年上升44%至2,391,000,000港元（二零零五年：1,664,000,000港元），增加727,000,000港元。

### 分佔一間共同控制實體溢利及其他收益

本集團二零零六年錄得分佔一間共同控制實體之溢利為128,000,000港元（二零零五年：192,000,000港元，其包括來自收購少數股東權益之公平值高於成本值之增益115,000,000港元）。下降主要歸因於在二零零六年並無錄得類似公平值收益。

### 本公司股權持有人應佔溢利

二零零六年之股權持有人應佔溢利為1,554,000,000港元（二零零五年：1,217,000,000港元），上升337,000,000港元或28%。每股攤薄盈利上升12%至1.26港元。扣除所收購權益之公平值超逾收購成本之差額收益200,000,000港元及投資物業重估收益261,000,000港元之影響，有關溢利為1,093,000,000港元，較去年同期增加196,000,000港元或22%。有關升幅主要由於物業發展業務及其相關毛利率增長所致。



## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(97%)。本年度本集團在不同地區涉及之地區財務表現與二零零五年相若。廣東繼續保持其為本集團最大收入貢獻者(49%)之領先位置，其次是北京(31%)、上海(10%)及天津(10%)。

## 財務狀況

於二零零六年十二月三十一日，本集團之資產總值達25,481,000,000港元，而負債總額(不包括少數股東權益)達17,253,000,000港元，分別較去年同期上升5,897,000,000港元及3,434,000,000港元。資產總值增加主要由於(1)向策略投資者配發股份及發行保證優先票據所籌得之現金增加；(2)於廣東省及上海收購之新地塊之投資增加；及(3)就惠州帝景灣、雲山熹景、北京國際花園及上海合生國際大廈等新發展項目之在建工程所之投資增加。就此，負債總額亦告上升，主要乃由於(1)取得額外銀行借貸為發展項目融資及(2)藉發行保證優先票據集資所致。

流動比率由去年年底之1.72上升至本年度之1.86。權益由二零零五年十二月三十一日之港幣5,765,000,000元上升至二零零六年十二月三十一日之8,228,000,000港元，主要歸因於(1)本年度股東應佔溢利之貢獻；及(2)向策略投資者配發股份。

## 負債及借貸

於二零零六年十二月三十一日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總額(不包括少數股東權益)之比率)為68%(二零零五年：71%)。淨負債權益比率(即負債總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)達73%(二零零五年：79%)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達2,570,000,000港元(二零零五年：2,590,000,000港元)，其中約131,000,000港元(二零零五年：166,000,000港元)銀行存款已就批授予本集團物業之買家之按揭貸款抵押予若干銀行。現金及銀行存款當中76.7%以人民幣計算，19.4%以港元計算，及3.9%以美元計算。

銀行之借貸總額達4,770,000,000港元(二零零五年：4,003,000,000港元)，較上年度上升19.2%或767,000,000港元。負債比率(以銀行借貸總額及保證優先票據(即銀行借貸總額及保證優先票據減現金及銀行存款)佔總權益百分比計算)由去年之71%減少至今年之59%。負債比率大幅改善，主要是由於自配售股份及發行保證優先票據籌得之所得款項於年底時仍未動用以及由此所產生的現金所致。

本集團所有銀行貸款均為有抵押或已出具擔保，而大部分以人民幣計算，並以固定利率計息，而保證優先票據則由若干附屬公司作共同及個別擔保及以美元計算，並以固定利率計息。兩者分別佔本集團借貸總額約56%及31%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零零六年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

(以百萬港元計)	於二零零六年十二月三十一日				於二零零五年十二月三十一日					
	銀行借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計	銀行借貸 票據	保證優先	其他借貸	總計		
銀行借貸										
- 一年內	1,345	-	1,146	2,491	29%	1,837	-	452	2,289	32%
- 一年後但兩年內	2,232	-	-	2,232	26%	1,450	-	-	1,450	20%
- 兩年後但五年內	1,193	-	-	1,193	14%	716	-	-	716	10%
- 五年後	-	2,652	-	2,652	31%	-	2,661	-	2,661	38%
借貸總額	4,770	2,652	1,146	8,568		4,003	2,661	452	7,116	
減：銀行存款及現金				(2,570)					(2,590)	
借貸淨額				5,998					4,526	

### 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業之買家之按揭貸款 5,297,000,000 港元（二零零五年：4,024,000,000 港元）向銀行提供擔保。
- (b) 南博置業有限公司（「南博」）以及駿景花園之項目公司（「駿景」）為本公司之全資子公司。廣州天河高新技術產業開發區建設總公司（「天河」）控告南博、廣州珠江投資有限公司（「珠投」）（為集團之關連公司），以及一獨立被告人有關一宗由廣州天河科技園實業發展有限公司（「科技園」）出售駿景於廣州之地塊（「駿景地塊」）。科技園由珠投及駿景成立。本集團通過南博擁有駿景全部權益。天河之指控為 (i) 珠投在未經天河同意前令科技園出售駿景地塊，因而蔑視其於科技園之小數股東權益；(ii) 南博因接受此出售因而需共同及分別承擔其經濟損失。天河要求其就駿景地塊支付人民幣 3,200 萬元的損失，另外，要求恢復其於科技園股東協議之權利。本集團認為 (i) 天河指控就有關其出售駿景地塊並不成立，因科技園就其出售駿景地塊接受金錢賠償及清繳；(ii) 天河並未於珠投以及天河之股東爭拗中有足夠證據認為南博需負責；及 (iii) 天河並未有足夠理據要求其索求的賠償。於二零零六年十一月，廣東省地方人民法院命令 (i) 南博、珠投及獨立被告人共同支付天河人民幣 1.44 億元加利息；(ii) 珠投支付天河人民幣 3.08 億元加利息及 (iii) 駿景支付天河人民幣 4 百萬元加利息；及 (iv) 拒絕天河之其他索償。被告現正就法院之判決提出上訴。基於本集團律顧問之意見，本集團之董事將積極地為此案件辦護，因此無需要於二零零六年之財務報表進行預提。

### 財資政策

本集團就其財資及融資政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的基本業務有直接關係的交易。

### 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月十九日，本公司向一董事授與行使價為 20.75 港元的 7,964,000 購股權證。
- (b) 於二零零七年二月二日，本公司完成發行人民幣 18,304 億元於二零一零年到期以美元結算之零息可換股債券，有權可變換為本公司之普通股。
- (c) 於二零零七年三月一日，本公司完成以 2.15 億港元（約人民幣 2.15 億元）收購天津巴博房地產開發有限公司之 100% 股權，此公司擁有位於天津市南開區一塊約 90,000 平方米土地之土地使用權。

## 外匯波動

本集團的主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣與港元間之匯兌風險。本集團並無面對任何重大外匯波動，而董事預計在可見之未來亦不會因港元兌人民幣的匯率變動而產生重大外匯虧損。

## 管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

## 僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用5,083名（二零零五年十二月三十一日：4,078名）職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零六年十二月三十一日止年度員工成本（包括董事酬金）為240,000,000港元（二零零五年：188,000,000港元）。

## 董事證券交易標準守則

本公司於回顧年度內，採納了聯交所上市規則（「上市規則」）附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之操守守則。於本公司作出查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零六年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所規定之標準。

## 企業管治

於截至二零零六年十二月三十一日止年度整段期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）內之守則條文，惟下文所簡述之守則條文第A.4.1條及E.1.2條除外。

守則第A.4.1條訂明非執行董事之委任須設有固定任期，並須接受重選。

除施盛勳先生之委任乃為期三年並須接受重選外，本公司非執行董事皆並非按固定任期獲委任。所有獨立非執行董事並無固定任期。此舉偏離守則A.4.1條。然而，由於所有非執行董事均根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪席告退，故董事認為，此安排符合守則之目標。

守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於須要處理其他事務，董事會主席並無出席二零零六年度之股東週年大會。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司之審核委員會由本公司之所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已商討有關內部控制及財務報告事宜，包括與董事審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度之賬目。

## 初步公佈經核數師確認之業績

有關本初步公佈所載本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度業績之數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師行確認與本集團年內綜合財務報表所載數額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審核保證委聘準則，羅兵咸永道會計師行就此進行之工作並不構成審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師行並無就本初步公佈作出任何保證意見。

## 薪酬委員會

本公司已根據守則之規定成立由三位獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零零七年六月十二日星期二至二零零七年六月十五日星期五暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零七年六月十一日星期一下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港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1712-1716號舖）辦理過戶登記手續，方可享有擬派末期股息。

### **年度報告**

載有上市規則規定之所有資料之二零零六年年度報告將會於聯交所網站及本公司網站 <http://www.irasia.com/listco/hk/hopson> 上刊載。

### **足夠公眾持股量**

根據本公司能夠取得之資料及董事之知情範圍以內，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量維持在上市規則所規定之水平。

### **董事**

截至本公佈日期，董事會包括七名執行董事，計為朱孟依先生（主席）、武捷思先生（行政總裁）、項斌先生、歐偉建先生、陳長纓先生、譚禮寧先生及蕭燕霞小姐；一名非執行董事，計為施盛勳先生；及三名獨立非執行董事，計為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零七年四月十七日

\* 僅供識別