



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>

截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績

### 財務摘要

(截至二零零五年十二月三十一日止年度)

- 營業額為**6,134,000,000**港元
- 股東應佔溢利達**1,217,000,000**港元，大幅增長達**181%**
- 每股基本盈利為**1.13**港元
- 本年度每股股息合共為**33.95**港仙

### 業務回顧

#### 行業概覽

於二零零五年，

- 中華人民共和國(「中國」)經濟強勁，國民生產總值比二零零四年增長9.9%。
- 中國政府實施宏觀經濟調控政策，主要城市的房地產市場因而受到不同程度的影響。廣州的物業市場相對成熟穩定，商品住宅的交易比二零零四年上升8.6%。北京市場則出現若干調整，與二零零四年的情況相較，每個預售商品住宅的平均單位價格上升19.2%，惟成交量則下降18.7%。上海物業銷售大幅放緩，反觀天津的情況則相對穩定。

## 銷售表現

於回顧年度內，截至二零零五年十二月三十一日，若把投資項目珠江帝景計算在內，本集團之土地儲備為12,950,000平方米。根據銷售及預售合約出售的物業詳情如下：

- 於廣州，受惠於本集團項目所在地區的基建設施及交通網絡不斷改善，若把投資項目珠江帝景計算在內，共售出建築面積合共578,978平方米，當中514,932平方米由本集團佔有，銷售額3,417,000,000港元(二零零四年：3,647,000,000港元)。
- 於北京，由於再一次成功完成向買家交付物業，共售出建築面積合共296,327平方米，銷售額2,087,000,000港元(二零零四：1,580,000,000港元)。
- 於天津及上海，共售出建築面積合共136,530平方米，當中111,264平方米由本集團佔有，銷售額793,000,000港元(二零零四年：1,052,000,000港元)。
- 於二零零五年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約但仍未交付予買家的建築面積為574,173平方米。於交付該等物業後，本集團於二零零六年及其後的賬目將計入3,597,000,000港元的銷售及預售款項。

## 物業發展進度

- 於二零零五年，本集團所有現有物業發展均取得良好進展。已落成的建築面積為1,115,598平方米。
- 於二零零六年，預期落成的建築面積合共為1,584,973平方米。

## 土地儲備

於二零零五年，

- 本集團購入一幅位於北京建築面積達201,323平方米的土地的全部權益、一間持有一個位於惠州水口鎮建築面積1,275,122平方米地盤的公司之全部股本權益及一間持有位於上海建築面積86,947平方米地盤之公司的50%股本權益作商業用途。
- 此外，本集團與多名承讓人訂立若干股本轉讓協議，以收購彼等於廣東、上海及天津的土地，建築面積合共約847,000平方米。

## 前景

- 按現時的走勢，中國的經濟將繼續穩步增長，令中國居民的可支配收入持續增加，房屋需求將因而得以延續。
- 因有關當局實施嚴緊的信貸規管，以及將土地轉讓程序公式化，預期中國物業市場將進一步整固，本集團這類大型發展商將可因而受惠。
- 本集團將繼續於屬其主要據點的主要城市投資，並同時於具龐大潛力的二線城市中開拓發展機會。本集團已作好準備，以於未來繼續成長。

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」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同對上年度之經重列比較數字。

本公司二零零五年末期財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

於二零零五年，本集團採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)。二零零四年之比較數字已按照新香港財務報告準則重列。

## 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售額	3及4	6,133,894	3,973,184
銷售成本		(4,189,275)	(2,895,770)
毛利		1,944,619	1,077,414
其他收益	5	279,376	117,706
銷售及市場推廣成本	6	(202,920)	(180,699)
一般及行政費用	6	(340,035)	(241,898)
經營溢利		1,681,040	772,523
財務成本	7	(59,966)	(13,375)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		44	(734)
分佔一間共同控制實體溢利及其他收益		191,509	57,732
除稅前溢利		1,812,627	816,146
稅項	8	(611,446)	(298,338)
年度溢利		1,201,181	517,808
應佔：			
本公司股權持有人		1,217,323	432,785
少數股東權益		(16,142)	85,023
		1,201,181	517,808
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	1.13	0.43
— 攤薄	9	1.13	0.43
股息	10	412,494	90,270

## 綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
		千港元	千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權		426,499	760,827
物業及設備		938,913	709,777
投資物業		2,583,313	2,835,469
持作長期投資之發展中物業		234,411	338,586
無形資產		102,142	(155,846)
於聯營公司之投資		80	36
於共同控制實體之投資		867,632	256,761
遞延稅項資產		51,962	47,272
		<b>5,204,952</b>	<b>4,792,882</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		5,131,465	3,775,910
可供出售之發展中物業		4,320,803	2,775,320
可供出售之已落成物業		1,071,604	1,177,729
預付款項、按金及其他流動資產		1,171,863	758,574
應收賬款	11	90,324	80,789
應收關連公司之款項		2,285	2,170
已抵押／押記銀行存款		237,068	258,650
現金及現金等價物		2,353,280	477,959
		<b>14,378,692</b>	<b>9,307,101</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	800,524	662,854
應付土地成本		1,000,039	828,128
借款	12	1,837,342	1,957,752
遞延收入		2,840,429	3,408,938
應計款項及其他應付款項		816,237	451,049
應付一間聯營公司之款項		5,146	1,192
應付董事之款項		13,891	5,667
應付關連公司之款項		266,362	479,818
應付一間共同控制實體之款項		148,117	391,006
應付控股公司之款項		18,997	—
本期稅項負債		584,191	353,051
		<b>8,331,275</b>	<b>8,539,455</b>

		於十二月三十一日	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	附註		
流動資產淨值		<u>6,047,417</u>	<u>767,646</u>
資產總值減流動負債		<b>11,252,369</b>	5,560,528
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		522	190,566
借款	12	4,826,851	1,547,805
遞延收入		47,255	49,640
遞延稅項負債		612,466	374,743
應付一名董事之款項		-	10,000
應付控股公司之款項		-	59,000
		<u>5,487,094</u>	<u>2,231,754</u>
資產淨值		<u><b>5,765,275</b></u>	<u>3,328,774</u>
		截至十二月三十一日止年度	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
	附註		
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		121,360	100,300
儲備	14	5,342,348	3,073,427
		<u>5,463,708</u>	<u>3,173,727</u>
少數股東權益		<u>301,567</u>	<u>155,047</u>
權益總額		<u><b>5,765,275</b></u>	<u>3,328,774</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
於二零零四年一月一日之結餘	100,200	2,544,804	489,334	3,134,338
投資物業之重估盈餘	–	207,246	36,730	243,976
出售投資物業時轉撥至損益表之重估儲備	–	(52,317)	(9,472)	(61,789)
貨幣匯兌差額	–	(7)	–	(7)
於權益中直接確認淨收入	–	154,922	27,258	182,180
年度溢利	–	432,785	85,023	517,808
截至二零零四年十二月三十一日止 年度已確認收入總額	–	587,707	112,281	699,988
發行股份之所得款項 (扣除發行開支)				
— 僱員購股權計劃	100	1,066	–	1,166
附屬公司少數股東權益出資	–	–	4,365	4,365
收購附屬公司之少數股東權益	–	–	(369,929)	(369,929)
收購一間附屬公司	–	–	46	46
已付股息	–	(60,150)	(81,050)	(141,200)
	100	(59,084)	(446,568)	(505,552)
於二零零四年十二月三十一日之結餘	100,300	3,073,427	155,047	3,328,774
於二零零五年一月一日之結餘	100,300	3,073,427	155,047	3,328,774
將負商譽重新分類為保留盈利	–	164,890	–	164,890
經作出期初調整後 於二零零五年一月一日之結餘	100,300	3,238,317	155,047	3,493,664
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	–	1,279,456	(10,971)	1,268,485
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)
	21,060	824,575	157,491	1,003,126
於二零零五年十二月三十一日之結餘	121,360	5,342,348	301,567	5,765,275

附註：

**(1) 編製基準及會計政策**

本公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計量方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度賬目採用者一致，惟本集團於採納在二零零五年一月一日或以後會計期間開始生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）後，對其若干會計政策作出修訂。

本集團會計政策之修訂及採納此等新政策之影響載於下文附註2。

**(2) 會計政策之修訂**

*(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響*

於二零零五年，本集團採納下列與其業務有關之新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年之比較數字已根據相關規定作出所須之修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	投資聯營公司
香港會計準則第31號	投資合營公司
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋15	經營租賃－獎勵
香港會計準則－詮釋21	所得稅－收回已重估之非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之償付
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港－詮釋2	酒店物業之合適政策
香港－詮釋3	收入－銷售發展物業之樓花合約
香港－詮釋4	租賃－釐訂香港土地租約租賃期之長短

以下為上述會計政策修訂對權益、業績及每股盈利之影響：

	於二零零五年 一月一日 千港元
增加／(減少)	
權益	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	(23,468)
收入確認基準變動(iii)	(406,141)
收回重估資產基準變動導致遞延稅項減少(ii)	385,658
將負商譽重新分類至保留盈利(iv)	164,890
	<u>120,939</u>
	<u>120,939</u>
	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 千港元
增加／(減少)	
業績	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	(4,251)
收入確認基準變動(iii)	(193,370)
	<u>(197,621)</u>
	<u>(197,621)</u>
應佔：	
本公司股權持有人	(178,465)
少數股東權益	(19,156)
	<u>(197,621)</u>
	<u>(197,621)</u>
	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港元
增加／(減少)	
每股盈利	
基本及攤薄	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	(0.01)
收入確認基準變動(iii)	(0.17)
	<u>(0.18)</u>
	<u>(0.18)</u>



增加／(減少)	採納香港 會計準則 第17號之影響 千港元 (附註i)	採納香港 會計準則－ 詮釋21之影響 千港元 (附註ii)	採納 香港－詮釋 3之影響 千港元 (附註iii)	採納香港 財務報告準則 第3號之影響 千港元 (附註iv)	總計 千港元
截至二零零四年十二月三十一日					
止年度之綜合收益表項目					
銷售額	-	-	(476,729)	-	(476,729)
銷售成本	4,251	-	(149,152)	-	(144,901)
銷售及市場推廣成本	-	-	(1,272)	-	(1,272)
分佔一間共同控制實體溢利	-	-	7,239	-	7,239
稅項	-	-	(125,696)	-	(125,696)
年度溢利					
－本公司股權持有人應佔	(4,881)	-	(173,584)	-	(178,465)
－少數股東權益應佔	630	-	(19,786)	-	(19,156)
	<u>(4,251)</u>	<u>-</u>	<u>(193,370)</u>	<u>-</u>	<u>(197,621)</u>
每股盈利(港元)					
－基本及攤薄	<u>(0.01)</u>	<u>-</u>	<u>(0.17)</u>	<u>-</u>	<u>(0.18)</u>
於二零零五年一月一日					
綜合資產負債表項目					
物業及設備	(44,395)	-	-	-	(44,395)
投資物業	-	-	192,460	-	192,460
租賃土地及土地使用權	1,043,114	-	-	-	1,043,114
作長期投資之發展中物業	(716,433)	-	2,214	-	(714,219)
待發展土地	(300,920)	-	-	-	(300,920)
無形資產	-	12,620	(17,103)	164,890	160,407
於共同控制實體之投資	-	-	(26,588)	-	(26,588)
遞延稅項資產	-	-	26,741	-	26,741
土地使用權	4,104,162	-	-	-	4,104,162
可供出售之發展中物業	(3,769,761)	-	896,394	-	(2,873,367)
可供出售之已落成物業	(339,235)	-	477,818	-	138,583
應收賬款	-	-	(255,756)	-	(255,756)
資產總值	<u>(23,468)</u>	<u>12,620</u>	<u>1,296,180</u>	<u>164,890</u>	<u>1,450,222</u>
遞延收入	-	-	2,094,008	-	2,094,008
應計費用及其他應付款項	-	-	2,962	-	2,962
遞延稅項負債	-	(373,038)	(394,649)	-	(767,687)
負債總額	<u>-</u>	<u>(373,038)</u>	<u>1,702,321</u>	<u>-</u>	<u>1,329,283</u>
資產淨值	<u>(23,468)</u>	<u>385,658</u>	<u>(406,141)</u>	<u>164,890</u>	<u>120,939</u>
儲備	(23,163)	340,292	(397,171)	164,890	84,848
少數股東權益	(305)	45,366	(8,970)	-	36,091
權益總額	<u>(23,468)</u>	<u>385,658</u>	<u>(406,141)</u>	<u>164,890</u>	<u>120,939</u>

(3) 營業額

營業額包括(1)銷售持作出售之已落成物業，其收入於已經簽立具法律約束力的協議後且相關物業已交付予買家時確認；(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。

(4) 分類資料

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)	684,665	650,128	421,922	(29,369)	11,732	(58,038)	1,681,040
分佔一間聯營公司之溢利	44	-	-	-	-	-	44
分佔一間共同 控制實體之溢利							
及其他收益	191,509	-	-	-	-	-	191,509
財務成本							<u>(59,966)</u>
除稅前溢利							1,812,627
稅項							<u>(611,446)</u>
年度溢利							<u><u>1,201,181</u></u>

截至二零零四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	2,297,666	1,665,820	-	21	119,231	-	4,082,738
內部分類銷售額	(7,133)	-	-	-	(102,421)	-	(109,554)
銷售額	<u>2,290,533</u>	<u>1,665,820</u>	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>16,810</u>	<u>-</u>	<u>3,973,184</u>
經營溢利／(虧損)	497,574	340,057	(19,597)	(35,707)	15,864	(25,668)	772,523
分佔一間聯營公司虧損	(734)	-	-	-	-	-	(734)
分佔一間共同控制 實體之溢利及其他收益	57,732	-	-	-	-	-	57,732
財務成本							(13,375)
除稅前溢利							816,146
稅項							(298,338)
年度溢利							<u>517,808</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	<u>867,632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>867,632</u>
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>

截至二零零四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	7,810,061	3,532,642	1,209,076	1,226,679	17,456	47,272	13,843,186
於一間聯營公司之權益	36	-	-	-	-	-	36
於一間共同控制 實體之權益	256,761	-	-	-	-	-	256,761
資產總值	<u>8,066,858</u>	<u>3,532,642</u>	<u>1,209,076</u>	<u>1,226,679</u>	<u>17,456</u>	<u>47,272</u>	<u>14,099,983</u>
負債	<u>4,859,033</u>	<u>2,973,490</u>	<u>1,145,120</u>	<u>670,335</u>	<u>395,437</u>	<u>727,794</u>	<u>10,771,209</u>
折舊	<u>5,016</u>	<u>2,275</u>	<u>543</u>	<u>720</u>	<u>205</u>	-	<u>8,759</u>
攤銷	<u>35,117</u>	<u>21,977</u>	<u>8,733</u>	<u>1,832</u>	<u>55</u>	-	<u>67,714</u>
資本開支	<u>318,662</u>	<u>188,869</u>	<u>35,742</u>	<u>557,829</u>	<u>159</u>	-	<u>1,101,261</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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售額		
物業發展	<b>5,990,942</b>	3,855,018
物業投資	<b>46,983</b>	44,994
物業管理	<b>95,969</b>	73,172
	<u><b>6,133,894</b></u>	<u>3,973,184</u>

	於十二月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產		
物業發展	15,448,405	9,873,629
物業投資	3,139,363	3,890,488
物業管理	76,202	31,797
未分配	51,962	47,272
	<u>18,715,932</u>	<u>13,843,186</u>
於一間投資聯營公司之投資	80	36
於一間共同控制實體之投資	867,632	256,761
	<u>19,583,644</u>	<u>14,099,983</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資本開支		
物業發展	267,819	21,065
物業投資	164,230	1,079,304
物業管理	1,188	892
	<u>433,237</u>	<u>1,101,261</u>

按銷售額分類分析：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售物業	5,953,608	3,825,647
投資物業之租金收入	46,983	44,994
物業管理費	95,969	73,172
其他	37,334	29,371
	<u>6,133,894</u>	<u>3,973,184</u>

(5) 其他收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收購人權益高於收購成本之款項	191,688	–
投資物業之公平值收益	14,232	–
政府補助	56,074	113,222
銀行利息收入	17,382	4,484
	<u>279,376</u>	<u>117,706</u>

(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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
廣告開支	175,130	135,497
商譽攤銷(計入一般及行政開支)	–	5,233
租賃土地及土地使用權攤銷	15,721	4,849
優先票據之發行成本及溢價攤銷	1,685	–
核數師酬金	2,350	1,500
物業及設備折舊	16,284	8,759
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
—產生租金收入	1,342	3,902
—並無產生租金收入	3,121	597
僱員成本(包括董事酬金)	187,528	143,626
銷售物業及設備虧損	7,047	255
匯兌虧損淨額	8,483	549
物業之經營租賃租金	9,296	5,114

(7) 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
下列各項之利息開支		
—須於五年內悉數償還之銀行貸款	231,670	205,213
—毋須於五年內悉數償還之優先票據	31,247	–
所涉及之總借貸成本	262,917	205,213
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(202,951)	(191,838)
	<u>59,966</u>	<u>13,375</u>

於截至二零零五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5.9% (二零零四年：5.7%)。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	17,426	18,087
中國大陸企業所得稅	484,998	496,357
中國大陸土地增值稅	36,518	394
	<u>538,942</u>	<u>514,838</u>
轉至／(轉自) 遞延稅項		
香港利得稅	(7,650)	—
中國大陸企業所得稅	(78,117)	(272,724)
中國大陸土地增值稅	158,271	56,224
	<u>72,504</u>	<u>(216,500)</u>
	<u>611,446</u>	<u>298,338</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度分佔共同控制實體稅項約為78,866,000港元(二零零四年：57,269,000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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<u>1,217,323</u>	<u>432,785</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,075,707</u>	<u>1,002,749</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.13</u>	<u>0.43</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。本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度有對普通股票具攤薄潛力之10,000,000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。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司股份之平均市價低於6,536,000份尚未行使購股權之行使價。因此，該6,536,000份購股權於截至二零零五年十二月三十一日止年度具反攤薄作用。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<u>1,217,323</u>	<u>432,785</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,075,707	1,002,749
購股權調整(千份)	<u>1,971</u>	<u>97</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,077,678</u>	<u>1,002,846</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>1.13</u>	<u>0.43</u>

#### (10) 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股普通股0.0975港元 (二零零四年：0.03港元)	117,351	30,090
擬派末期股息每股普通股0.242港元 (二零零四年：0.06港元)	<u>295,143</u>	<u>60,180</u>
	<u>412,494</u>	<u>90,270</u>

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。於二零零五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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至3個月	35,697	65,602
3至6個月	1,433	9,972
6至9個月	448	2,488
9至12個月	25,368	1,425
超過12個月	27,378	1,302
	<u>90,324</u>	<u>80,789</u>

### (12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動		
銀行借貸	2,165,949	1,547,805
優先票據	2,660,902	—
	<u>4,826,851</u>	<u>1,547,805</u>
流動		
銀行借貸	1,837,342	1,957,752
總借貸	<u>6,664,193</u>	<u>3,505,557</u>

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至3個月	<u>800,524</u>	<u>662,854</u>

於二零零五年十二月三十一日，應付賬款中約449,404,000港元(二零零四年：123,344,000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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	法定儲備 千港元	累計貨幣 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	1,147,498	133,378	3,959	1,168,677	3,073,427
將負商譽重新分類至 保留盈利	-	-	-	-	164,890	164,890
將重估儲備重新分類至 保留盈利	-	(1,147,498)	-	-	1,147,498	-
經作出期初調整後 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)
於二零零五年十二月 三十一日之結餘	<u>1,622,021</u>	<u>-</u>	<u>154,014</u>	<u>66,092</u>	<u>3,500,221</u>	<u>5,342,348</u>
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>	

截至二零零四年十二月三十一日止年度

於二零零四年一月一日						
之結餘	618,849	992,569	84,499	3,966	844,921	2,544,804
轉至儲備	-	-	48,879	-	(48,879)	-
貨幣匯兌差額	-	-	-	(7)	-	(7)
年度溢利	-	-	-	-	432,785	432,785
於出售時轉至損益表	-	(52,317)	-	-	-	(52,317)
重估						
— 總值	-	300,120	-	-	-	300,120
— 稅項	-	(92,874)	-	-	-	(92,874)
屬於二零零三年之股息	-	-	-	-	(30,060)	(30,060)
屬於二零零四年之股息	-	-	-	-	(30,090)	(30,090)
根據僱員購股權計劃						
發行股份	1,070	-	-	-	-	1,070
股份發行開支	(4)	-	-	-	-	(4)
	<u>619,915</u>	<u>1,147,498</u>	<u>133,378</u>	<u>3,959</u>	<u>1,168,677</u>	<u>3,073,427</u>
於二零零四年十二月三十一日之結餘						
代表—						
擬派二零零四年末期股息					60,180	
其他					1,108,497	
					<u>1,168,677</u>	
分析—						
本公司及附屬公司					1,034,600	
共同控制實體					135,929	
聯營公司					(1,852)	
					<u>1,168,677</u>	

(15) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則令中期財務報表之呈列方式改變，而若干比較數字已重新列示，以符合本年度之呈列方式及編製基準。

## 股息

董事會建議派付末期股息每股24.2港仙(二零零四年：6港仙)。連同中期股息每股9.75港仙(二零零四年：3港仙)計算，截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息將合共為每股33.95港仙(二零零四年：9港仙)。

待股東於二零零六年六月十五日星期四舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零六年六月二十八日星期三支付予於二零零六年六月十五日星期四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

於二零零五年，受惠於物業市道好轉，本集團之物業發展業務錄得大幅增長。由於部份毛利率較高的發展項目如北京珠江帝景、上海合生城邦及廣州帝景華苑的收益貢獻，令已交付買家物業的整體單位售價上升10%，至每平方米人民幣6,028元(二零零四年：每平方米人民幣5,487元)。交付面積維持於高水平增加40%至1,043,249平方米(二零零四年：743,590平方米)。因此，本集團創出驕人之營業額，達6,134,000,000港元(二零零四年：3,973,000,000港元(重列))，較去年增長54%。該創紀錄之營業額尚未包括本集團按比例攤佔共同控制實體「僑都」的營業額。年內的營業額當中約65%來自五個發展項目，即北京珠江帝景、逸景翠園、駿景花園—南苑、北京羅馬嘉園及上海合生城邦。

### 銷售成本

在營業額大幅增長下，銷售成本增加45%至4,189,000,000港元(二零零四年：2,896,000,000港元(重列))。但有賴減省成本取得成效，銷售成本佔收益之百分比得以降至68%(二零零四年：73%(重列))。

### 毛利

全年毛利率由二零零四年的27%上升至二零零五年的32%，主要歸因於售價上升及持續推行嚴謹之成本控制措施。然而，相對於二零零五年上半年達致的38%水平，毛利率下跌了6%，原因為：(1)套現了相對多位於天津市、利潤率較低的物業；(2)以具競爭力之價格出售若干價值高於成本值之投資物業，及(3)會所之相關成本確認為開發成本。

### 其他收益

其他收益包括：(1)「收購方權益高於成本之部份」192,000,000港元，指就收購日進投資有限公司(「日進」)(日進與另外一方透過一家中國公司擁有上海浦東一幅建築面積86,947平方米的商業用地)的100%股權而言，本集團應佔所收購可辨別資產淨值公平值高於已付收購成本的金額，並首次直接於損益表確認；(2)14,000,000港元，指本集團投資物業組合自二零零四年十二月三十一日以後的重估增益，現按照適用的新會計準則規定計算入損益表；(3)56,000,000港元，指從中國內地政府機關取得之補助；及(4)利息收入17,000,000港元。

### 經營開支

經營開支(包括銷售、市場推廣、一般及行政支出)為543,000,000港元(二零零四年：423,000,000港元)，增加28%。此增幅與二零零五年有較多物業出售及竣工有關，一定程度上亦由於新項目(如惠州帝景灣、廣州帝景華苑、頤景華苑及雲山熹景)之初期費用所致。總支出金額佔營業額之百分比略為下降，由二零零四年的10.6%降至二零零五年的8.9%，反映管理層持續努力把經營開支控制在合理水平。

## 財務成本

分配至多個發展中物業項目之資本化前借貸成本上升至263,000,000港元(二零零四年：205,000,000港元)，上升58,000,000港元或28%。借貸成本增加主要由於利率上升，銀行借貸水平提升，以及於二零零五年十一月發行350,000,000美元之新發保證優先票據所致。本集團之實際借貸年利率約為6.8厘(二零零四年：5.7厘)。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

本集團之經營溢利增加908,000,000港元至1,681,000,000港元(二零零四年：773,000,000港元(重列))，升幅為117%。

## 分佔一間共同控制實體溢利及其他收益

本集團分佔一間經營廣州珠江帝景項目之共同控制實體之溢利及其他收益上升232%至192,000,000港元(二零零四年：58,000,000港元(重列))，分佔溢利上升乃由於(1)自二零零五年七月起增持該實體29.5%股本權益；及(2)收購資產公平值超越成本之款項115,000,000港元(乃首次直接於損益表確認，本集團就收購廣州珠江僑都房地產有限公司(珠江帝景之項目公司)的29.5%股本權益後應佔所收購可辨別資產淨值高於所付之收購成本)。

## 本公司股權持有人應佔溢利

本集團之股權持有人應佔溢利為1,217,000,000港元(二零零四年：433,000,000港元(重列))，上升784,000,000港元或181%。每股盈利上升163%至1.13港元。股東應佔溢利扣除「收購資產公平值超逾成本之款項」(307,000,000港元)及重估收益(14,000,000港元)之影響為896,000,000港元，並較去年同期上升463,000,000港元或107%。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

物業發展為本集團之核心業務(佔98%)。二零零五年所呈報財務表現涉及更廣泛之地區。天津及上海之落成物業已開始交付予買家，所帶來之貢獻分別佔本集團營業額收益之9%及10%。來自廣東之收益仍為本集團收益之最大源頭(佔47%)，而緊隨其後的為北京(佔34%)。

## 財政狀況

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產總值達19,584,000,000港元(二零零四年：14,100,000,000港元(重列))，而負債總額(不包括少數股東權益)達13,818,000,000港元(二零零四年：10,771,000,000港元(重列))，分別較去年同期上升5,484,000,000港元及3,047,000,000港元。資產總值增加主要由於(1)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發展項目之在建工程所支付之金額增加。

就此，負債總額亦告上升，主要乃由於取得額外銀行借貸以及藉發行保證優先票據集資所致。

流動比率由去年年底之1.09上升至本年度之1.73。總權益由二零零四年十二月三十一日之3,329,000,000港元上升至二零零五年十二月三十一日之5,765,000,000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。

## 流動資金及財務資源

本集團之資金主要來自業務營運產生之收入、銀行借貸、配售股份及發行保證優先票據所籌得之現金，而該等資金又會用於應付業務營運及發展項目投資所需。

於二零零五年十二月三十一日，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71%(二零零四年：76%(重列))。淨負債權益比率(即負債總額減現金及銀行存款對總權益之比率)達79%(二零零四年：112%(重列))。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達2,590,000,000港元(二零零四年：737,000,000港元)，其中71,000,000港元(二零零四年：150,000,000港元)已作抵押以換取本集團之銀行貸款，此外，本集團約166,000,000港元(二零零四年：108,000,000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80%以人民幣計算，3%以港元計算，及17%以美元計算。

銀行之借貸總額達4,003,000,000港元(二零零四年：3,506,000,000港元)，較去年上升14%或497,000,000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)由二零零四年十二月三十一日之83%(重列)減少至二零零五年十二月三十一日之71%。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，而保證優先票據則無抵押及以美元計算，並以固定利率計息。兩者分別佔本集團借貸總額約56%及37%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零零五年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

(百萬港元)	於二零零五年十二月三十一日				於二零零四年十二月三十一日				
	銀行借貸	保證 優先票據	其他借貸	總計	銀行借貸	其他借貸	總計		
—一年內	1,837	-	452	2,289	32%	1,958	878	2,836	64%
—一年後但兩年內	1,450	-	-	1,450	20%	878	69	947	21%
—兩年後但三年內	716	-	-	716	10%	670	-	670	15%
五年後	-	2,661	-	2,661	38%	-	-	-	-
借貸總額	4,003	2,661	452	7,116		3,506	947	4,453	
減：銀行存款及現金				(2,590)				(737)	
借貸淨額				<u>4,526</u>				<u>3,716</u>	

借貸增加，乃因發展新項目所支取額外貸款及於二零零五年十一月發行保證優先票據所致。

於二零零五年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行信貸取得約5,640,000,000港元（二零零四年：3,506,000,000港元），當中1,637,000,000港元尚未動用。

## 或然項目

並無於財務報表中作出撥備之或然負債如下：

	於十二月三十一日	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
就購買本集團物業之買家提供按揭貸款而 向銀行作出之擔保	4,024	3,271
就關連公司之銀行貸款向銀行作出之擔保	-	80
	<u>4,024</u>	<u>3,351</u>

## 資本承擔

本集團之資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已授權及已訂約		
— 物業建築成本	5,767	3,639
— 於一間共同控制實體之資本貢獻	101	162
— 進一步收購一間共同控制實體之權益	130	469
— 收購若干中國大陸實體之股本權益	956	-
	<u>6,954</u>	<u>4,270</u>
已授權但未訂約		
— 土地成本	885	1,087
— 物業建築成本	15,682	18,376
	<u>16,567</u>	<u>19,463</u>
	<u>23,521</u>	<u>23,733</u>



並未包括在上文之本集團攤佔一間共同控制實體之資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已授權及已訂約		
– 土地成本	105	68
– 物業建築成本	231	184
	<u>336</u>	<u>252</u>
已授權但未訂約		
– 土地成本	91	51
– 物業建築成本	1,282	967
	<u>1,373</u>	<u>1,018</u>
	<u><u>1,709</u></u>	<u><u>1,270</u></u>

本集團就多份有關租賃物業之不可註銷經營租賃協議而有經營租賃承擔。根據不可註銷租約於日後之最低應付租金如下：

	於十二月三十一日	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
下列期內須付之款項		
– 一年內	8	5
– 二至五年內	27	3
	<u>35</u>	<u>8</u>

由於物業銷售持續產生現金流入，加上已承諾之銀行信貸及手頭現金，本集團應具備足夠流動資金以應付不同階段之持續資本承擔。

### 財資政策及資本結構

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。

### 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

於二零零五年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用4,078名(二零零四年十二月三十一日：3,596名)職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零五年十二月三十一日止年度員工成本(包括董事酬金)為188,000,000港元(二零零四年：144,000,000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，彼等於截至二零零五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

於截至二零零五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，有關規定適用於本公司之回顧年度，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。其他非執行董事(包括獨立非執行董事)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二零零五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二零零五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及非執行董事胡勇敏先生組成。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二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目。

## 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

本公司將於二零零六年六月十二日星期一至二零零六年六月十五日星期四暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零六年六月九日星期五下午四時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二零零五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；三名非執行董事，計為施盛勳先生、陳小紅小姐及胡勇敏先生；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，二零零六年四月十三日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。