

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公佈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)

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零一零年十二月三十一日止年度)

- 營業額為14,379,000,000港元，上升28%。
- 股東應佔溢利為5,889,000,000港元(不包括重估投資物業之稅務影響淨額，股東應佔溢利為3,043,000,000港元，上升34%)。
- 每股基本盈利為每股3.43港元。
- 建議每股末期股息為每股17.15港仙。

業務回顧

行業概覽

- 二零一零年是中央政府四萬億投資計劃完成之最後一年。振興經濟措施帶動宏觀經濟呈現復甦，市場流動性充裕。中國錄得GDP增速達10%。
- 經濟全面復甦，加上城市化、全國高鐵網路建設及對優質住房之龐大需求，二零一零年房地產市場持續增長。鑒於房產價格過快上漲，中央政府實施多項調控措施，遏抑不斷上漲之房價及投機性需求。

* 僅供識別

- 實施該等措施對銷售量產生影響。但從長期來看，調控將有助維持市場秩序，為行業提供更為平穩健康市場環境，對行業、企業、消費者等都有利。

合約銷售業績

二零一零年銷售及預售合約出售之物業總額達人民幣11,037,000,000元(二零零九年：人民幣15,087,000,000元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為179,662平方米(二零零九年：391,742平方米)，賬面值為人民幣1,947,000,000元(二零零九年：人民幣3,510,000,000元)。銷量下跌主要由於可售物業供應有限及銷售餘下單位所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為139,236平方米(二零零九年：127,264平方米)，賬面值為人民幣1,074,000,000元(二零零九年：人民幣923,000,000元)。銷售額增加主要由於可售單位及公寓供應增加所致。
- 在上海，售出建築面積合共為189,956平方米(二零零九年：293,937平方米)，賬面值為人民幣3,520,000,000元(二零零九年：人民幣4,238,000,000元)。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為194,859平方米(二零零九年：344,016平方米)，當中186,003平方米(二零零九年：328,883平方米)由本集團佔有，賬面值為人民幣4,496,000,000元(二零零九年：人民幣6,416,000,000元)。下調乃主要由於銷售餘下單位所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一零年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約但尚未交付予買家之建築面積為553,390平方米(二零零九年：615,706平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共5,545,000,000港元，將於二零一一年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零一零年交付建築面積合共766,030平方米(二零零九年：896,934平方米)。

項目發展進度

- 於二零一零年內已落成建築面積合共1,366,079平方米(二零零九年：949,294平方米)。
- 預期於二零一一年落成的建築面積合共為1,244,649平方米。

土地儲備及新增土儲

於二零一零年十二月三十一日，本集團之土地儲備達30,200,000平方米。

於二零一零年內，本集團在昆山及上海訂立若干土地出讓合同，涉及總建築面積約833,574平方米。

前景

- 二零一一年，經濟仍然面臨過熱和通脹壓力，貨幣政策將進一步收緊，但宏觀經濟持續向好及受益於城市化、高鐵網路及大量勞動力資源等因素，一線以至二、三線城市房地產市場蘊含巨大市場商機。
- 我們相信當局之壓抑市場措施及限購令仍將持續，以規範房地產行業之有序發展。預計二零一一年房地產市場將以「調結構、保增長」為行業主題，市場在波動中前行。
- 面對市場及政策波動，本集團將會採取靈活之營運及有效之措施。我們將會調整及優化產品組合及收入來源，以維持穩定表現及回報。

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同對上年度同期之比較數字。

本公司二零一零年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

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	4	14,379,253	11,225,246
銷售成本	6	(8,692,021)	(6,557,985)
毛利		5,687,232	4,667,261
投資物業公平值收益		3,795,624	4,700,097
其他收入／收益，淨額	5	1,124,053	734,033
銷售及市場推廣成本	6	(410,225)	(378,757)
一般及行政費用	6	(1,117,712)	(995,041)
經營溢利		9,078,972	8,727,593
財務收入	7	17,039	13,551
財務成本	7	(253,307)	(333,639)
分佔聯營公司溢利減虧損		1,071	(1,346)
分佔一間共同控制實體(虧損)／溢利		(666)	385,759
除稅前溢利		8,843,109	8,791,918
稅項	8	(2,550,097)	(2,699,383)
年度溢利		6,293,012	6,092,535
應佔：			
本公司股權持有人		5,889,412	5,799,573
非控制性權益		403,600	292,962
		6,293,012	6,092,535
按年內本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利 (每股港元)			
— 基本	9	3.43	3.77
— 攤薄	9	3.42	3.69
股息	10	300,531	146,498

綜合全面收入報表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度溢利	<u>6,293,012</u>	<u>6,092,535</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產公平值收益	542,775	1,082,325
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(86,447)	(282,222)
遞延稅項	24,880	47,106
貨幣匯兌差額	<u>1,302,553</u>	<u>92,369</u>
年度其他全面收入(扣除稅項後)	<u>1,783,761</u>	<u>939,578</u>
年度全面收入總額	<u>8,076,773</u>	<u>7,032,113</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	7,586,266	6,735,283
非控制性權益	<u>490,507</u>	<u>296,830</u>
	<u>8,076,773</u>	<u>7,032,113</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年	二零零九年	一月一日
		千港元	千港元	千港元
			經重列	經重列
資產				
非流動資產				
土地成本		622,193	329,440	749,663
收購土地預付款項		209,795	266,962	2,436,630
物業及設備		3,199,845	3,175,029	2,405,623
投資物業		15,405,498	8,378,105	2,856,094
持作長期投資之發展中物業		—	—	125,856
無形資產		124,837	120,660	120,455
於聯營公司之投資		43,433	40,925	42,201
於一間共同控制實體之投資		1,512,923	1,188,692	801,240
可供出售財務資產		3,316,388	2,671,719	476,250
建議投資之按金		560,210	—	—
遞延稅項資產		167,541	191,287	173,378
		<u>25,162,663</u>	<u>16,362,819</u>	<u>10,187,390</u>
流動資產				
收購土地預付款項		18,053,335	7,363,482	6,142,999
可供出售之發展中物業		31,967,756	30,556,607	30,544,173
可供出售之已落成物業		10,487,033	7,835,600	7,336,763
按公平值透過損益列賬之財務資產		11,693	11,083	11,655
應收賬款	11	171,953	146,895	72,577
預付款項、按金及其他流動資產		2,565,026	1,620,126	1,528,568
應收一間聯營公司款項		30,382	29,365	26,538
應收關連公司款項		13,644	13,664	6,979
已抵押／押記銀行存款		123,671	168,479	271,450
現金及現金等價物		2,573,604	6,546,144	2,142,696
		<u>65,998,097</u>	<u>54,291,445</u>	<u>48,084,398</u>
總資產		<u><u>91,160,760</u></u>	<u><u>70,654,264</u></u>	<u><u>58,271,788</u></u>

		於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年	二零零九年	一月一日
	附註	千港元	千港元	千港元
			經重列	經重列
權益				
本公司股權持有人應佔股本及儲備				
股本		175,237	159,237	147,237
儲備	14	<u>38,011,918</u>	<u>28,034,506</u>	<u>20,032,657</u>
		38,187,155	28,193,743	20,179,894
非控制性權益		<u>2,805,944</u>	<u>2,305,733</u>	<u>2,384,179</u>
權益總額		<u>40,993,099</u>	<u>30,499,476</u>	<u>22,564,073</u>
負債				
非流動負債				
應付土地成本		111,178	271,028	106,173
借貸	12	<u>20,047,524</u>	10,116,598	12,330,211
應付附屬公司少數股東之款項		<u>432,323</u>	419,411	49,983
遞延稅項負債		<u>5,551,128</u>	<u>4,502,743</u>	<u>3,890,102</u>
		<u>26,142,153</u>	<u>15,309,780</u>	<u>16,376,469</u>
流動負債				
應付賬款	13	<u>5,645,612</u>	2,941,424	2,933,721
應付土地成本		<u>264,271</u>	302,418	323,696
借款	12	<u>3,671,919</u>	6,232,260	4,262,798
遞延收入		<u>5,544,615</u>	7,260,538	4,458,379
應計款項及其他應付款項		<u>2,196,200</u>	1,728,752	2,249,864
應付一間聯營公司之款項		<u>6,486</u>	6,269	6,258
應付關連公司之款項		<u>344,057</u>	173,721	174,920
應付一間共同控制實體之款項		<u>1,709,345</u>	1,842,289	759,380
本期稅項負債		<u>4,643,003</u>	<u>4,357,337</u>	<u>4,162,230</u>
		<u>24,025,508</u>	<u>24,845,008</u>	<u>19,331,246</u>
負債總額		<u>50,167,661</u>	<u>40,154,788</u>	<u>35,707,715</u>
權益及負債總額		<u>91,160,760</u>	<u>70,654,264</u>	<u>58,271,788</u>
流動資產淨值		<u>41,972,589</u>	<u>29,446,437</u>	<u>28,753,152</u>
總資產減流動負債		<u>67,135,252</u>	<u>45,809,256</u>	<u>38,940,542</u>

綜合權益變動表

	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	總計
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二零零九年一月一日之結餘	<u>147,237</u>	<u>20,032,657</u>	<u>2,384,179</u>	<u>22,564,073</u>
年度溢利	<u>—</u>	<u>5,799,573</u>	<u>292,962</u>	<u>6,092,535</u>
其他全面收入：				
可供出售財務資產之公平值收益	—	1,082,325	—	1,082,325
出售持作出售物業時變現之資產 重估儲備	—	(282,222)	—	(282,222)
遞延稅項	—	47,106	—	47,106
貨幣匯兌差額	—	88,501	3,868	92,369
年度其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>935,710</u>	<u>3,868</u>	<u>939,578</u>
年度全面收入總額	<u>—</u>	<u>6,735,283</u>	<u>296,830</u>	<u>7,032,113</u>
發行股份之所得款項(扣除股份發行 開支)－配售	12,000	1,567,663	—	1,579,663
出售一間附屬公司若干股權	—	—	5,697	5,697
出售附屬公司	—	—	(379,251)	(379,251)
已付股息	—	(301,097)	(1,722)	(302,819)
	<u>12,000</u>	<u>1,266,566</u>	<u>(375,276)</u>	<u>903,290</u>
於二零零九年十二月三十一日之結餘	<u>159,237</u>	<u>28,034,506</u>	<u>2,305,733</u>	<u>30,499,476</u>

	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	總計
	股本	儲備	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一零年一月一日之結餘	<u>159,237</u>	<u>28,034,506</u>	<u>2,305,733</u>	<u>30,499,476</u>
年度溢利	—	<u>5,889,412</u>	<u>403,600</u>	<u>6,293,012</u>
其他全面收入：				
可供出售財務資產之公平值收益	—	542,775	—	542,775
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	—	(86,447)	—	(86,447)
遞延稅項	—	24,880	—	24,880
貨幣匯兌差額	—	<u>1,215,646</u>	<u>86,907</u>	<u>1,302,553</u>
年度其他全面收入，扣除稅項	—	<u>1,696,854</u>	<u>86,907</u>	<u>1,783,761</u>
年度全面收入總額	—	<u>7,586,266</u>	<u>490,507</u>	<u>8,076,773</u>
發行股份之所得款項－配售	18,546	2,692,900	—	2,711,446
購回本身股份	(2,546)	(267,752)	—	(270,298)
進一步收購一家附屬公司的股權	—	(34,002)	(6,931)	(40,933)
非控制性權益出資	—	—	<u>16,635</u>	<u>16,635</u>
	<u>16,000</u>	<u>2,391,146</u>	<u>9,704</u>	<u>2,416,850</u>
於二零一零年十二月三十一日之結餘	<u>175,237</u>	<u>38,011,918</u>	<u>2,805,944</u>	<u>40,993,099</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」)主要於中國大陸從事住宅物業發展。本集團亦參與部分物業相關附屬業務，包括物業投資、酒店經營及物業管理。

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。本綜合財務報表已於二零一一年三月三十一日經董事會批准刊發。

(2) 編製基準

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。綜合財務報表乃採用歷史成本慣例，並經按公平值計量的重估投資物業、可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產而予以修訂。

(3) 會計政策

(a) 會計政策之變更

本集團在年內更改其持有發展作出售用途的土地的會計政策。

持有發展作出售用途的土地符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地的定義。

以往，持有發展作出售用途的土地被分類為預付經營租賃，而土地款項則根據香港會計準則第17號按直線法於租賃期內攤銷。在規定須發展作擬定用途之物業之期限內，土地攤銷額資本化作為發展中物業成本一部分。於所有其他期間內，土地攤銷額乃自損益表內扣除。

隨著會計政策改變，與持有發展作出售用途的物業有關的土地根據香港會計準則第2號被分類為存貨，並按成本及變現淨值兩者之間的較低者計量。

管理層相信，持有發展作出售用途的土地最新分類為存貨使本集團的財務狀況及年內業績以更具關聯性的方式呈列。經修訂的處理方式反映管理層在使用土地方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策之變更對於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之保留盈利以及本年度及過往年度的溢利並無造成重大影響。與發展作出售用途之物業有關的土地成本已在本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表內，重新分類為可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業如下：

於二零零九年一月一日

	過往呈列 千港元	重新分類 千港元	分類後餘額 千港元
流動資產			
土地成本	24,163,460	(24,163,460)	—
可供出售之發展中物業	8,910,522	21,633,651	30,544,173
可供出售之已落成物業	4,806,954	2,529,809	7,336,763

於二零零九年十二月三十一日

	過往呈列 千港元	重新分類 千港元	分類後餘額 千港元
流動資產			
土地成本	24,580,807	(24,580,807)	—
可供出售之發展中物業	9,611,470	20,945,137	30,556,607
可供出售之已落成物業	4,199,930	3,635,670	7,835,600

(b) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

於二零一零年，本集團採納以下於二零一零年一月一日或之後開始會計期間生效並與本集團業務有關之香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含償還要求條款之定期貸款之歸類

於二零零九年五月發佈之香港財務報告準則年度改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分部

本集團已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋之影響，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，亦無導致本集團會計政策及綜合財務報表呈報方法大幅變動，惟下述香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂)除外：

香港會計準則第27號(經修訂)規定所有與非控制性權益進行並且不導致控制權變動之交易之影響，應記錄為股權交易，而該等交易將不再導致商譽或收益及虧損。當失去控制權，實體之任何餘下權益重新計量至公平值，而公平值與賬面值之差額在綜合損益表內入賬。

採納香港會計準則第27號(經修訂)已導致已付代價及與從非控制性權益收購所得資產賬面淨值有關份額之差額34,002,000港元，目前記錄為權益。

香港財務報告準則第3號(經修訂)繼續對業務合併應用收購方法，並有若干重大變動。例如，所有與收購相關之成本應予支銷。收購成本包括任何或然購買代價於收購日期之公平值。對於分階段進行之業務合併而言，先前持有之被收購公司股權乃按公平值重新計量，而其公平值與賬面值之差額在綜合損益表內確認。根據各次收購為準，可選擇按公平值或按非控制性權益所佔被收購公司資產淨值之份額比例，來計量被收購公司非控制性權益。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)對本集團本年度之業績和年末之財務狀況概無任何影響。

有關但尚未生效之準則、現有準則詮釋及修訂

於以下日期或之後開始
之會計期間生效

新訂或經修訂之準則、詮釋及修訂

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類	二零一零年二月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債	二零一零年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則 之改進	二零一一年一月一日

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂帶來之影響，當中若干與本集團之業務有關，並將導致須對會計政策作出改動、披露事宜或計量財務報表若干事項。然而，本集團尚未能確定其對本集團營運業績及財務狀況造成之影響。

(4) 分部資料

最高營運決策者已定為執行董事。執行董事審閱本集團內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。

執行董事會從商業及地理角度考慮業務。已識別之可呈報業務分部包括物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理。就地理方面而言，執行董事認為可呈報業務分部可進一步劃分為三個主要地區，包括華南（包括廣州、惠州、中山及香港）、華北（包括北京、天津、大連、太原及秦皇島）及華東（包括上海、杭州及寧波）。

執行董事根據經調整分部業績評估營運分部之表現。公司開支、財務收入及財務成本並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、於一間共同控制實體之投資、土地成本、發展中物業、已落成之可供出售物業、預付款項、按金及其他流動資產、應收款項及營運現金。其不包括集中管理可供出售財務資產、建議投資之按金及遞延稅項資產，並為資產負債表資產合計之對賬一部分。

按業務及地區劃分之分部業績

分部間銷售乃按公平交易條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合損益表一致之方式計量。

收益由物業銷售所得款項總額、租金及酒店營運收益以及物業管理收入的營業額組成。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	13,603,940	10,631,159
物業管理收入	410,634	431,355
酒店營運收入	272,208	131,558
租金收入		
— 投資物業	98	—
— 其他	92,373	31,174
	<u>14,379,253</u>	<u>11,225,246</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運		物業管理	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華北		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度										
總收益	5,052,562	2,885,163	6,075,622	98	—	—	31,693	240,515	411,347	14,697,000
分部間收益	(183,519)	—	(41,099)	—	—	—	—	(92,416)	(713)	(317,747)
收益	<u>4,869,043</u>	<u>2,885,163</u>	<u>6,034,523</u>	<u>98</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,693</u>	<u>148,099</u>	<u>410,634</u>	<u>14,379,253</u>
經調整分部業績	1,891,116	962,895	2,516,914	1,687,466	1,579,726	514,979	13,187	(153,779)	28,968	9,041,472
折舊	(8,336)	(2,057)	(6,850)	(178)	(118)	—	(6,750)	(92,813)	(1,820)	(118,922)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(2,691)	(3,154)	—	(5,845)
投資物業之公平值收益	—	—	—	1,694,803	1,584,659	516,162	—	—	—	3,795,624
分佔聯營公司溢利減虧損	1,258	—	(187)	—	—	—	—	—	—	1,071
分佔一間共同控制實體虧損	—	—	(666)	—	—	—	—	—	—	(666)

截至二零零九年十二月三十一日止年度按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			物業投資		酒店營運		物業管理	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華南	華北		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度									
總收益	3,880,730	3,675,466	3,165,270	31,174	—	24,631	106,927	444,313	11,328,511
分部間收益	(70,911)	—	(19,396)	—	—	—	—	(12,958)	(103,265)
收益	<u>3,809,819</u>	<u>3,675,466</u>	<u>3,145,874</u>	<u>31,174</u>	<u>—</u>	<u>24,631</u>	<u>106,927</u>	<u>431,355</u>	<u>11,225,246</u>
經調整分部業績	1,439,897	1,510,900	1,505,148	1,710,754	3,020,245	7,050	(144,681)	79,825	9,129,138
折舊	(6,004)	(1,953)	(11,366)	(11)	(81)	(7,306)	(62,832)	(1,697)	(91,250)
攤銷	(2,777)	(1,962)	(900)	—	—	(2,620)	(1,150)	—	(9,409)
投資物業之公平值收益	—	—	—	1,679,579	3,020,518	—	—	—	4,700,097
分佔聯營公司溢利減虧損	(522)	—	(824)	—	—	—	—	—	(1,346)
分佔一間共同控制實體溢利	—	—	385,759	—	—	—	—	—	385,759

附註：包括於二零零九年分開披露之天津之分部業績。

於二零一零年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運			物業	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華東	華北	管理	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一零年 十二月三十一日	<u>25,831,989</u>	<u>13,098,329</u>	<u>28,798,138</u>	<u>3,711,362</u>	<u>10,688,141</u>	<u>1,027,794</u>	<u>525,512</u>	<u>28,624</u>	<u>2,828,796</u>	<u>577,936</u>	<u>87,116,621</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	1,939	—	41,494	—	—	—	—	—	—	—	43,433
於一間共同控制實體之 投資	—	—	1,512,923	—	—	—	—	—	—	—	1,512,923
截至二零一零年 十二月三十一日止年度 添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>15,122</u>	<u>2,527</u>	<u>21,244</u>	<u>134,721</u>	<u>270,042</u>	<u>69,309</u>	<u>6,179</u>	<u>17,662</u>	<u>208,015</u>	<u>394</u>	<u>745,215</u>

於二零零九年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			物業投資		酒店營運		物業	集團
	華南	華東	華北	華南	華東	華南	華北	管理	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零九年十二月三十一日	<u>23,134,671</u>	<u>7,736,545</u>	<u>25,236,064</u>	<u>2,476,368</u>	<u>5,938,360</u>	<u>507,104</u>	<u>2,566,271</u>	<u>195,875</u>	<u>67,791,258</u>
分部資產包括：									
於聯營公司之投資		637	—	40,288	—	—	—	—	40,925
於一間共同控制實體之投資		—	—	1,188,692	—	—	—	—	1,188,692
截至二零零九年十二月三十一日止年度 添置非流動資產(不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>11,935</u>	<u>14,806</u>	<u>483,242</u>	<u>36,570</u>	<u>514,115</u>	<u>5,855</u>	<u>450,177</u>	<u>2,733</u>	<u>1,519,433</u>

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可呈報分部經營溢利	9,041,472	9,129,138
未分配公司收入／(開支)，淨額	37,905	(17,132)
財務收入	17,039	13,551
財務成本	(253,307)	(333,639)
除稅前溢利	<u>8,843,109</u>	<u>8,791,918</u>

附註：包括於二零零九年分開披露的天津的分部業績。

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部資產總值	87,116,621	67,791,258
可供出售財務資產	3,316,388	2,671,719
建議投資之按金	560,210	—
遞延稅項資產	<u>167,541</u>	<u>191,287</u>
總資產	<u>91,160,760</u>	<u>70,654,264</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，所有非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）均位於中國大陸。

(5) 其他收入／收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售附屬公司之收益	958,217	621,933
出售一間附屬公司若干股權之虧損	—	(136)
股息收入	15,292	31,313
政府補助	149,943	81,496
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損)	<u>601</u>	<u>(573)</u>
	<u>1,124,053</u>	<u>734,033</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費用，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
廣告開支	242,174	239,019
土地成本攤銷	5,845	9,409
核數師酬金	5,280	5,000
出售已落成物業之成本	8,210,779	6,129,462
物業及設備折舊	118,922	91,250
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	5,489	532
— 並無產生租金收入	2,531	2,430
僱員福利成本(包括董事酬金)	445,466	400,674
出售物業及設備虧損	1,836	995
匯兌(收益)/虧損淨額(計入一般及行政費用)	(82,612)	442
物業之經營租賃租金	<u>30,975</u>	<u>25,309</u>

(7) 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款	989,928	743,848
— 不須於五年內悉數償還之銀行貸款	38,685	28,714
— 須於五年內悉數償還之優先票據	234,864	231,856
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	<u>4,852</u>	<u>143,990</u>
所涉及之總借貸成本	1,268,329	1,148,408
減：撥充作為發展中物業之部分成本之款項	<u>(1,015,022)</u>	<u>(814,769)</u>
銀行利息收入	253,307	333,639
	<u>(17,039)</u>	<u>(13,551)</u>
財務成本淨額	<u>236,268</u>	<u>320,088</u>

(8) 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
稅項包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(1,599)	3,397
中國大陸企業所得稅	1,034,209	778,360
中國大陸土地增值稅	<u>591,446</u>	<u>858,868</u>
	<u>1,624,056</u>	<u>1,640,625</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	957,124	1,096,835
中國大陸土地增值稅	<u>(31,083)</u>	<u>(38,077)</u>
	<u>926,041</u>	<u>1,058,758</u>
稅項	<u>2,550,097</u>	<u>2,699,383</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按16.5%(二零零九年：16.5%)之稅率撥備。截至二零一零年十二月三十一日止年度，於中國大陸成立及營運之附屬公司須按25%(二零零九年：25%)之稅率繳納中國大陸企業所得稅。中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本以及發展及建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

(9) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股權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。

	二零一零年	二零零九年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	5,889,412	5,799,573
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,717,330	1,539,437
每股基本盈利(每股港元)	<u>3.43</u>	<u>3.77</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。就可換股債券而言，假設所有可換股債券已兌換成普通股，純利經撇銷利息支出扣減相關稅務影響加以調整。以上述方法計算之股份數目將和假設兌換可換股債券而已發行之股份數目進行對比。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	5,889,412	5,799,573
可換股債券之利息開支(扣除稅項)(千港元)	<u>3,760</u>	<u>110,364</u>
計算每股攤薄盈利之溢利(千港元)	<u><u>5,893,172</u></u>	<u><u>5,909,937</u></u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,717,330	1,539,437
調整涉及於轉換可換股債券時將予發行之股份(千股)	<u>5,357</u>	<u>61,108</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u><u>1,722,687</u></u>	<u><u>1,600,545</u></u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u><u>3.42</u></u>	<u><u>3.69</u></u>

(10) 股息

	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
已付中期股息每股普通股零港元(二零零九年: 0.092港元)	—	146,498
擬派末期股息每股普通股0.1715港元(二零零九年: 零港元)	<u>300,531</u>	<u>—</u>
	<u><u>300,531</u></u>	<u><u>146,498</u></u>

擬派末期股息須待年結日後股東於應屆股東週年大會上批准。於二零一零年十二月三十一日的財務報表並未反映有關應付股息。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至3個月	58,501	54,317
3至6個月	7,458	6,343
6至9個月	8,871	4,378
9至12個月	9,128	3,250
超過12個月	<u>87,995</u>	<u>78,607</u>
	<u>171,953</u>	<u>146,895</u>

以人民幣計值之應收賬款之賬面值與其公平值相若。

於二零一零年十二月三十一日，應收賬款中約14%（二零零九年：16%）乃由一名（二零零九年：一名）客戶結欠。除此以外，由於本集團客戶眾多，應收賬款並無信貸集中之風險。

(12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動		
銀行借貸	17,349,948	7,439,901
優先票據	<u>2,697,576</u>	<u>2,676,697</u>
	<u>20,047,524</u>	<u>10,116,598</u>
流動		
銀行借貸	3,671,919	4,062,575
可換股債券	<u>—</u>	<u>2,169,685</u>
	<u>3,671,919</u>	<u>6,232,260</u>
總借貸	<u>23,719,443</u>	<u>16,348,858</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（二零一二年十一月）到期，並須按彼等之面值350,000,000美元償還。本公司將有權選擇於二零零九年十一月九日及以後按發售通函所訂明之贖回價（加上截至贖回日期應計及未付之利息）贖回全部或部分優先票據。

於二零零七年二月二日，本公司完成發行以美元償付零息可換股債券，本金額合共人民幣1,830,400,000元。該等債券由發行日期起計三年後（二零一零年二月）按其面值之104.59%到期，或可於二零零七年三月十四日或以後按每股30.08港元之換股價轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.9958元兌1港元。於二零一零年二月一日，本集團已償還約280,418,000美元（約相當於人民幣1,914,415,000元）之債券。

(13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析（包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款）如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
0至3個月	<u>5,645,612</u>	<u>2,941,424</u>

於二零一零年十二月三十一日，應付賬款中約2,534,380,000港元（二零零九年：2,471,757,000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。

以人民幣計值之應付賬款賬面值與其公平值相若。

(14) 儲備

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	資本贖回	法定儲備 千港元	資產重估	可換股債	貨幣匯兌	保留盈利 千港元	總計 千港元
		儲備 千港元		儲備 千港元	券儲備 千港元	差額 千港元		
於二零一零年一月一日之結餘	8,232,259	—	161,117	2,507,043	227,734	2,366,633	14,539,720	28,034,506
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	1,215,646	—	1,215,646
年度溢利	—	—	—	—	—	—	5,889,412	5,889,412
發行股份								
— 配股	2,692,900	—	—	—	—	—	—	2,692,900
購回本身股份	(131,634)	2,546	—	—	—	—	(138,664)	(267,752)
進一步收購一家附屬公司的股權	—	—	—	—	—	—	(34,002)	(34,002)
贖回可換股債券	—	—	—	—	(227,734)	—	227,734	—
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	—	542,775	—	—	—	542,775
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(86,447)	—	—	—	(86,447)
遞延稅項	—	—	—	24,880	—	—	—	24,880
	<u>10,793,525</u>	<u>2,546</u>	<u>161,117</u>	<u>2,988,251</u>	<u>—</u>	<u>3,582,279</u>	<u>20,484,200</u>	<u>38,011,918</u>
於二零一零年十二月三十一日 之結餘								

截至二零零九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	資產重估	可換股債券	貨幣匯兌	保留盈利 千港元	總計 千港元
			儲備 千港元	儲備 千港元	差額 千港元		
於二零零九年一月一日 之結餘	6,664,596	161,117	1,659,834	227,734	2,278,132	9,041,244	20,032,657
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	88,501	—	88,501
年度溢利	—	—	—	—	—	5,799,573	5,799,573
屬於二零零八年的股息	—	—	—	—	—	(154,599)	(154,599)
屬於二零零九年的股息	—	—	—	—	—	(146,498)	(146,498)
發行股份							
— 配股	1,584,000	—	—	—	—	—	1,584,000
股份發行開支	(16,337)	—	—	—	—	—	(16,337)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	1,082,325	—	—	—	1,082,325
出售持作出售物業時變現	—	—	(282,222)	—	—	—	(282,222)
遞延稅項	—	—	47,106	—	—	—	47,106
	<u>8,232,259</u>	<u>161,117</u>	<u>2,507,043</u>	<u>227,734</u>	<u>2,366,633</u>	<u>14,539,720</u>	<u>28,034,506</u>
於二零零九年 十二月三十一日之結餘							

股息

董事會建議派付末期股息每股17.15港仙(二零零九年：零港元)。截至二零一零年六月三十日止半年並無宣派中期股息。

待股東於二零一一年六月十六日星期四舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年六月三十日星期四支付予於二零一一年六月十六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

(i) 確認銷售額

二零零九年的振興經濟措施及四萬億投資計劃之實施推動經濟增長，並促進了房地產市場之發展。然而，當局於二零一零年出台一系列措施以穩定過熱市場。本集團於二零一零年錄得滿意之營業額14,379,000,000港元(二零零九年：11,225,000,000港元)，上升28%。於二零一零年，本集團已交付之總建築面積為766,030平方米(二零零九年：896,934平方米)，其中惠州及北京地區因為有新一期惠州帝景灣以及交付北京的麒麟社、合生霄雲路8號及世界村等新項目，因此，交付建築面積分別上升55%及7%。

由於有相當數量價格相對較高之項目及高端新項目於年內交付，因此二零一零年已交付及落成物業之平均售價上升49%至每平方米人民幣15,474元(二零零九年：每平方米人民幣10,385元)。所有地區均錄得較高之平均售價，其中北京因交付三個新項目而錄得92%增長及上海因交付合生高爾夫公寓項目而錄得平均售價上升65%。

(ii) 合約銷售額

中央政府於二零一零年實施一系列調控措施遏抑急速上升的房價及投機性需求，以期維持有序及穩定之房地產市場。在市況波動下，本集團仍取得合約銷售額合共人民幣11,040,000,000元(二零零九年：人民幣15,090,000,000元)。合約銷售之平均售價亦較去年上升20%至每平方米人民幣15,684元(二零零九年：每平方米人民幣13,041元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣4,496,000,000元，佔本集團二零一零年合約銷售總額之41%。北京及天津有九個在售項目，其中合生霄雲路8號、世界村、麒麟社及大連合生江山帝景為主要銷售額來源。

廣東於二零一零年有十七個在售物業項目，合約銷售額為人民幣3,021,000,000元，佔本集團合約銷售總額之27%。惠州地區錄得合約銷售額增長16%至人民幣1,074,000,000元。廣東之主要項目包括頤景華苑、君景灣、珠江帝景、駿景南苑、華南新城、中山帝景苑、惠州國際新城、湖山國際、惠州帝景灣及惠州高爾夫莊園。

上海共有七個在售物業項目，包括合生城邦、合生高爾夫公寓、合生國際花園、佘山東紫園、合生東郊別墅、合生御廷園及合生國際城。上海之合約銷售額為人民幣3,520,000,000元，佔本集團合約銷售總額32%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修和設計成本及資本化利息。受到營業額增加、若干計劃改變、裝修和設計質量提高以及資本化利息上升導致較高成本攤分，帶動銷售成本亦上升至8,692,000,000港元(二零零九年：6,558,000,000港元)，佔營業額百分比上升2%至60%(二零零九年：58%)。

毛利

毛利率由二零零九年之41.6%下降至二零一零年之39.6%，主要由於銷售成本上升所致。

其他收益

二零一零年之其他收益達1,124,100,000港元(二零零九年：734,000,000港元)，包括：(1)出售附屬公司之淨收益958,200,000港元；(2)內地政府機關之補助金為150,000,000港元；(3)股息收入15,300,000港元；及(4)投資上市證券之公平值收益600,000港元。

經營成本

有關銷售、市場推廣、一般及行政開支之經營成本淨額為1,528,000,000港元，較二零零九年之1,374,000,000港元增加11%，主要由於(1)新項目的宣傳活動開支及員工成本增加；及(2)向內地慈善機構捐款所致。

經營溢利

二零一零年之經營溢利上升4%至9,079,000,000港元(二零零九年：8,728,000,000港元)，主要由於交付相當數量價格較高之產品所致。

財務成本

撥充資本前之利息總額由二零零九年之1,148,000,000港元增加10%至1,268,000,000港元，主要原因是二零一零年下半年增加銀行借貸所致。本集團借貸之實際年利率約為5.8厘（二零零九年：6.2厘）。

分佔一間共同控制實體虧損

分佔一間共同控制實體虧損指本集團應佔位於北京之該間共同控制實體虧損700,000港元。

稅項

二零一零年之實際稅率為29%，較去年輕微減少2%。倘不計及(1)出售附屬公司收益958,000,000港元、於上市證券的投資獲取之股息收入15,000,000港元、政府補助150,000,000港元及利息收入17,000,000港元等毋須課稅項目；及(2)分佔一間共同控制實體虧損700,000港元及分佔聯營公司溢利1,100,000港元，實際稅率應為33%（二零零九年：35%）。有關跌幅乃很大程度上由於年內就中國內地土地增值稅計提撥備減少。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一零年之股權持有人應佔溢利為5,889,000,000港元（二零零九年：5,800,000,000港元）。每股基本盈利為3.43港元。倘不計及來自投資物業重估稅項收益淨額2,846,000,000港元之影響，核心利潤為3,043,000,000港元，較去年增加768,000,000港元或34%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(95%)。於二零一零年，本集團在珠江三角洲、長江三角洲及環渤海地區三個核心經濟區域的營業持續發展。北京佔本集團總收益之41%，緊隨其後分別為廣州及惠州(35%)、上海(20%)及天津(4%)。

財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為91,161,000,000港元及50,168,000,000港元，分別較去年上升20,506,000,000港元及10,013,000,000港元。資產總值增加，主要由於(1)投資物業重估盈餘增加；(2)可供出售財務資產公平值增加；(3)建設及完

成項目所產生開發成本增加；及(4)於上海新地塊的投資。就此，負債總額同時上升，主要由於(1)取得額外銀行借貸；及(2)應付賬款、應計款項及其他應付款項以及稅項負債增加。

二零一零年之流動比率為2.75(二零零九年：2.19)。權益由二零零九年十二月三十一日之30,499,000,000港元增加至二零一零年十二月三十一日之40,993,000,000港元，主要由於(1)本年度權益持有人應佔溢利；(2)股份配售185,461,463股股份；及(3)資產重估儲備及貨幣匯兌差額儲備增加。

流動資金及借貸

管理流動資金風險時，本集團定期並密切監控其現時及預期流動資金需求，以維持其滾存現金流量在本集團認為足夠之水平，以因應現金流量預測為本集團業務運作提供資金，以及維持足夠現金應付其業務發展所需。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總值(不包括非控制性權益)之比率)為55%(二零零九年：57%)。淨債務對權益比率(即債務總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)為51%(二零零九年：32%)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達2,697,000,000港元(二零零九年：6,714,000,000港元)，其中約77,000,000港元(二零零九年：107,000,000港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中98.1%以人民幣計算，餘下1.7%及0.2%分別以港元及美元計算。

於二零一零年十二月三十一日，銀行借貸總額為21,022,000,000港元，較二零零九年十二月三十一日增加83%或9,519,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額及保證優先票據減現金及銀行存款佔股東權益百分比計算)為51%，較二零零九年十二月三十一日之32%上升19個百分點，上升之主要原因是年內銀行借貸增加以及現金及銀行存款減少。

所有銀行借貸均為有抵押或擔保，且大部分以人民幣計算並按固定利率計息，而於二零一二年到期之美元計值優先票據則由若干附屬公司共同及個別作出擔保，並以固定利率計息。兩者分別佔本集團借貸總額約82%及10%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一零年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

	於二零一零年十二月三十一日				於二零零九年十二月三十一日						
	銀行借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計	銀行借貸	保證優先 票據	保證可換 股債券	其他借貸	總計		
	(百萬港元)				(百萬港元)						
一年	3,672	—	2,060	5,732	(22%)	4,063	—	2,170	2,022	8,255	(45%)
一年至兩年	5,626	2,698	—	8,324	(32%)	1,907	—	—	—	1,907	(10%)
兩年至五年	8,863	—	—	8,863	(35%)	4,771	2,677	—	—	7,448	(41%)
五年後	2,861	—	—	2,861	(11%)	761	—	—	—	761	(4%)
總計	21,022	2,698	2,060	25,780		11,502	2,677	2,170	2,022	18,371	
減：現金及銀行存款				(2,697)						(6,714)	
借貸淨額				23,083						11,657	

於二零一零年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約55,561,000,000港元(二零零九年：36,976,000,000港元)之銀行信貸額，其中34,539,000,000港元(二零零九年：25,474,000,000港元)仍未被動用。

財務擔保

於二零一零年十二月三十一日，本集團就本集團物業之買家提供按揭貸款而向銀行提供之擔保為10,502,000,000港元(二零零九年：9,981,000,000港元)。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為11,853,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：7,355,000,000港元)之資產已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行。

承擔

本集團於二零一零年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	1,785	880
— 收購若干中國大陸實體之土地及股本權益	6,245	170
— 對一間共同控制實體(「北京東方文華」)之 資本貢獻	—	258
	<u>8,030</u>	<u>1,308</u>
已授權但未訂約		
— 收購若干實體之土地及股本權益	7,859	66
— 物業建築成本	3,526	3,531
	<u>11,385</u>	<u>3,597</u>
	<u>19,415</u>	<u>4,905</u>
	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	13,066	10,184
已授權但未訂約		
— 物業建築成本	66,221	38,258
	<u>79,287</u>	<u>48,442</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。根據不可註銷經營租約於日後之最低應付租金總額如下：

	於二零一零年十 二月三十一日 百萬港元	於二零零九年十 二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	30	27
— 兩年至五年內	74	76
— 五年後	40	49
	<u>144</u>	<u>152</u>

由於物業銷售持續提供現金流入，加上可動用銀行信貸及手頭現金，本集團預期備有充足流動資金以應付不同階段之持續承擔。

財資政策

本集團就其財資及融資政策採取審慎態度，並專注於風險管理及與本集團核心業務有直接關係之交易。

結算日後事項

- (a) 於二零一一年一月二十一日，本公司發行總面值為300,000,000美元（相等於約2,340,000,000港元）的11.75厘優先票據。優先票據於五年後（二零一六年一月）到期，須按面值300,000,000美元償還。本公司有權選擇於二零一四年一月二十一日或之後按贖回價另加相關贖回日的累計未付利息，贖回全部或部份優先票據。
- (b) 於二零一一年二月二十二日，本公司向遠富投資有限公司收購日佳投資有限公司全部已發行股本以及股份購買協議（經補充協議更改及修訂）以代價人民幣6,605,066,000元收購於北京通州區馬駒橋鎮項目的條款構成本公司一項重大及關連交易，已獲本公司獨立股東於本公司股東特別大會上批准。

外匯波動

本集團之主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣兌港元及美元之匯兌風險。然而，本集團並無面對任何重大外匯波動，而董事預計在可見將來亦不會因港元、美元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

年內，本公司並無就整體或任何重要環節業務方面訂立或存在管理及行政合約。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用7,239名(二零零九年十二月三十一日：6,816名)於職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達445,000,000港元(二零零九年：401,000,000港元)。

董事進行證券交易之標準守則

本公司於回顧年度內採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載關於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之操守守則。經本公司查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

企業管治

於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)內之守則條文，惟下文所述守則條文第A.4.1條及第E.1.2條除外。

守則第A.4.1條訂明，非執行董事須設有固定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事均無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於所有獨立非執行董事均須按本公司之公司細則於本公司股東週年大會輪值告退，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。由於需要處理其他事務，董事會主席並無出席二零一零年度股東週年大會。

充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司自香港聯合交易所有限公司購回25,462,000股本公司股本中每股面值0.10港元之股份，有關詳情如下：

購回月份	購回股份 數目	已付每股 最高價 (港元)	已付每股 最低價 (港元)	總代價 (不包括 開支) (港元)
二零一零年二月	<u>25,462,000</u>	<u>11.00</u>	<u>10.18</u>	<u>269,402,280</u>

本公司已發行股本已就所購回已註銷股份之面值而削減。就購回股份支付之溢價及相關開支合共267,752,000港元已計入儲備。

購回股份乃由董事根據股東於二零零九年六月十六日舉行之本公司股東週年大會上批准之一般授權進行，旨在透過提升本集團每股資產淨值及每股盈利而為股東整體帶來利益。

於二零一零年二月二日，本公司以總額280,418,000美元全數贖回其於二零一零年到期本金額為人民幣1,830,400,000元之美元償付零息可換股債券。

除以上所披露者外，於截至二零一零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、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會由本公司全體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會計原則及慣例，並已商討有關內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。

在本初步公佈所載本集團截至二零一零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事務所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，羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所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名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

本公司將於二零一一年六月十三日(星期一)至二零一一年六月十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。為確定符合資格獲派建議末期股息及出席將於二零一一年六月十六日(星期四)舉行之股東週年大會之股東名單，股東須於二零一一年六月十日(星期五)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)辦理股份過戶登記手續。

年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一零年年報將於適當時候在聯交所網站及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>刊載。

董事

截至本公佈日期，董事會包括六名執行董事朱孟依先生(主席)、項斌先生、薛虎先生(行政總裁)、歐偉建先生、趙明豐女士(財務總監)及廖若清先生；及三名獨立非執行董事李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一一年三月三十一日

* 僅供識別