

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聲明，並明確表示概不會對因本公佈全部或任何部份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>

截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零一二年十二月三十一日止年度)

- 營業額為9,927百萬港元。
- 股東應佔溢利為2,983百萬港元。
- 每股基本盈利為每股1.72港元。

業務回顧

行業概覽

- 二零一二年，國內經濟下行壓力加大，增速放緩，國內生產總值達人民幣519,322億元，同比增長7.8%。
- 政府強調「堅持房地產市場宏觀調控不動搖，促進房地產市場健康發展」，並不斷完善和強化行政、信貸、土地政策等各項調控措施：繼續實施區域性「限購」、「限價」政策；進一步推進房產稅改革試點，執行差別化的住房信貸政策；強化房地產行業風險管理；嚴格房地產用地管理等。不斷完善的宏觀調控措施對投機投資需求得到有效抑制，整體市場供求矛盾進一步緩和。

* 僅供識別

- 隨著國內房地產調控體系進一步完善，長期來看，這將有利於促進房地產行業規範、健康、可持續發展。

合約銷售業績

二零一二年銷售及預售合約出售之物業總額達人民幣11,644百萬元(二零一一年：人民幣9,944百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為216,314平方米(二零一一年：162,555平方米)，賬面值為人民幣3,741百萬元(二零一一年：人民幣2,291百萬元)。銷售額增加主要是由於有新貨補充及銷售價格提升所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為173,973平方米(二零一一年：209,396平方米)，賬面值為人民幣1,736百萬元(二零一一年：人民幣1,817百萬元)。銷售下降主要是由於大部分項目處於貨尾銷售階段。
- 在上海，售出建築面積合共為82,675平方米(二零一一年：170,052平方米)，賬面值為人民幣1,527百萬元(二零一一年：人民幣2,527百萬元)。銷售下降乃由於可售物業供應有限及銷售餘下單位所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為201,657平方米(二零一一年：116,155平方米)，賬面值為人民幣4,640百萬元(二零一一年：人民幣3,309百萬元)。銷售額增加主要是由於合生濱江帝景及合生世界花園開始銷售，並廣受市場歡迎。

已銷售但未交付的物業

於二零一二年十二月三十一日，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982,105平方米(二零一一年：820,270平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共14,233百萬港元，將於二零一三年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零一二年交付建築面積合共512,783平方米(二零一一年：391,277平方米)。

項目發展進度

- 於二零一二年內已落成建築面積合共752,891平方米(二零一一年：611,569平方米)。
- 預期於二零一三年落成的建築面積合共為1,708,331平方米。

土地儲備及新增土儲

於二零一二年十二月三十一日，本集團之土地儲備達33.24百萬平方米。

於二零一二年內，本集團在廣州、惠州及上海訂立若干土地出讓合同，涉及總建築面積約1.24百萬平方米。

展望

- 預計二零一三年中國將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策。
- 房地產行業的調控政策短期內不會改變。政府將強化住房的居住屬性和改善保障民生的社會功能，合理的消費性需求將成為房地產市場主要支撐。政府將對投機炒房等行為繼續採取抑制措施，而房產稅試點工作將進一步展開。
- 房地產調控加速提升了行業成熟度，未來房地產金融、養老地產、產業地產等新興業務板塊將逐步發展，其與傳統的住宅地產、商業地產之間的聯動價值也將不斷湧現出來，房地產行業的價值鏈將得到進一步的拓展與延生。
- 隨著居民消費水平的日益提高，城鎮水平在「十二五」規劃基礎上進一步深化，集團對房地產市場持謹慎樂觀態度。

合生創展集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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。

本公司二零一二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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	4	9,926,605	8,007,537
銷售成本	7	(5,683,720)	(4,329,161)
毛利		4,242,885	3,678,376
投資物業公平值收益		214,622	107,397
出售可供出售財務資產收益	5	1,770,414	—
其他收入／收益，淨額	6	58,957	361,764
銷售及市場推廣費用	7	(503,766)	(466,549)
一般及行政費用	7	(1,357,088)	(1,271,430)
財務收入	8	35,807	29,098
財務成本	8	(215,829)	(238,539)
分佔聯營公司溢利		3,003	351
分佔共同控制實體虧損		(154)	(3,284)
除稅前溢利		4,248,851	2,197,184
稅項	9	(1,360,748)	(788,773)
年度溢利		2,888,103	1,408,411
應佔：			
本公司股權持有人		2,982,790	1,430,031
非控制性權益		(94,687)	(21,620)
		2,888,103	1,408,411
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)			
— 基本及攤薄	10	<u>1.72</u>	<u>0.82</u>
股息	11	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合全面收入報表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利	<u>2,888,103</u>	<u>1,408,411</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產之公平值虧損	(387,407)	(40,645)
出售可供出售財務資產時變現之資產重估儲備 及貨幣匯兌差額	(1,768,051)	—
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(35,246)	(26,684)
遞延稅項	289,682	2,156
貨幣匯兌差額	<u>21,041</u>	<u>2,044,172</u>
年度其他全面收入，扣除稅項後	<u>(1,879,981)</u>	<u>1,978,999</u>
年度全面收入總額	<u><u>1,008,122</u></u>	<u><u>3,387,410</u></u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	1,103,337	3,268,207
非控制性權益	<u>(95,215)</u>	<u>119,203</u>
	<u><u>1,008,122</u></u>	<u><u>3,387,410</u></u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
附註		
資產		
非流動資產		
土地成本	1,528,998	714,967
收購土地預付款項	131,197	131,221
物業及設備	3,435,475	3,264,839
投資物業	16,535,733	16,637,473
無形資產	41,237	41,245
於聯營公司之投資	154,659	151,685
於共同控制實體之投資	4,027,439	1,753,004
可供出售財務資產	2,684,836	5,203,335
遞延稅項資產	299,334	220,240
	<u>28,838,908</u>	<u>28,118,009</u>
流動資產		
收購土地預付款項	11,006,809	13,508,836
可供出售之發展中物業	54,314,252	49,064,535
可供出售之已落成物業	14,407,957	11,640,241
按公平值透過損益列賬之財務資產	13,552	11,456
應收賬款	12 347,695	232,940
預付款項、按金及其他流動資產	2,924,163	3,634,376
應收聯營公司款項	31,884	31,890
應收關連公司款項	6,361	6,188
已抵押／押記銀行存款	1,232,929	1,030,093
現金及現金等價物	4,356,241	2,618,161
	<u>88,641,843</u>	<u>81,778,716</u>
總資產	<u>117,480,751</u>	<u>109,896,725</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		173,600	173,600
儲備	15	42,014,189	40,910,852
		42,187,789	41,084,452
非控制性權益		2,806,811	2,981,657
權益總額		44,994,600	44,066,109
負債			
非流動負債			
應付土地成本		59,651	81,481
借貸	13	21,270,578	21,718,581
應付附屬公司少數股東之款項		556,080	439,841
遞延稅項負債		5,548,087	5,816,801
		27,434,396	28,056,704
流動負債			
應付賬款	14	5,137,933	5,120,006
應付土地成本		750,732	602,612
借貸	13	15,520,648	13,629,307
遞延收入		14,233,334	9,679,048
應計款項及其他應付款項		2,762,720	2,962,465
應付一間聯營公司之款項		6,807	6,808
應付關連公司之款項		265,210	81,704
應付共同控制實體之款項		2,145,551	1,574,135
本期稅項負債		4,228,820	4,117,827
		45,051,755	37,773,912
負債總額		72,486,151	65,830,616
權益及負債總額		117,480,751	109,896,725
流動資產淨值		43,590,088	44,004,804
總資產減流動負債		72,428,996	72,122,813

綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一二年一月一日之結餘	173,600	40,910,852	2,981,657	44,066,109
年度溢利	—	2,982,790	(94,687)	2,888,103
其他全面收入：				
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(387,407)	—	(387,407)
出售可供出售財務資產時變現之 資產重估儲備及貨幣匯兌差額	—	(1,768,051)	—	(1,768,051)
出售持作出售物業時變現之資產 重估儲備	—	(35,246)	—	(35,246)
遞延稅項	—	289,682	—	289,682
貨幣匯兌差額	—	21,569	(528)	21,041
年度其他全面收入，扣除稅項	—	(1,879,453)	(528)	(1,879,981)
年度全面收入總額	—	1,103,337	(95,215)	1,008,122
與持有者交易：				
出售一間附屬公司	—	—	(17,744)	(17,744)
已付股息	—	—	(61,887)	(61,887)
	—	—	(79,631)	(79,631)
於二零一二年十二月三十一日 之結餘	173,600	42,014,189	2,806,811	44,994,600

	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計
	股本	儲備	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日之結餘	175,237	38,011,918	2,805,944	40,993,099
年度溢利	—	1,430,031	(21,620)	1,408,411
其他全面收入：				
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(40,645)	—	(40,645)
出售持作出售物業時變現之資產				
重估儲備	—	(26,684)	—	(26,684)
遞延稅項	—	2,156	—	2,156
貨幣匯兌差額	—	1,903,349	140,823	2,044,172
年度其他全面收入，扣除稅項	—	1,838,176	140,823	1,978,999
年度全面收入總額	—	3,268,207	119,203	3,387,410
與持有者交易：				
收購一間附屬公司股本權益	—	—	56,510	56,510
已付股息	—	(300,531)	—	(300,531)
購回本身股份	(1,637)	(68,742)	—	(70,379)
	(1,637)	(369,273)	56,510	(314,400)
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	173,600	40,910,852	2,981,657	44,066,109

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二零一三年三月二十八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

於二零一二年，本集團採納以下於二零一二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新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號(修訂本)

遞延稅項：相關資產的收回

於二零一一年五月發佈之香港財務報告準則年度改進

香港財務報告準則第7號(修訂本)

披露 — 金融資產的轉讓

香港會計準則第12號(修訂本)提出以公平值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回之推斷。倘投資物業被折舊及由一個發展模式持有並透過使用該物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)以收回其賬面值時，則此推斷被推翻。在此修訂之前，有關以公平值計量之投資物業之遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值之稅務結果而作出計量。

本集團已重估本集團位於中國大陸之投資物業之發展模式。因投資物業之賬面值預期將透過使用收回，出售該等投資物業之推斷被推翻。

本集團已評估採納此項修訂之影響，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。採納另一修訂並不會對本集團之業績及財務狀況造成任何影響。

有關但尚未生效之準則、現有準則詮釋及修訂

新訂或經修訂之準則、詮釋及修訂		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年)	職工福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、合營安排及在其他主體 權益披露：過渡指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	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20號	地表採礦生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期的年度改進	二零一三年一月一日

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，其中若干新訂或經修訂準則、詮釋及修訂與本集團營運有關，並將導致會計政策、財務報表內若干項目的披露或計量出現變動。然而，本集團尚未能夠確定對其業績及財務狀況之影響。

(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，即華南(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、於共同控制實體之投資、收購土地預付款項、可供出售之發展中物業、可供出售之已落成物業、預付款項、按金及其他流動資產及現金及現金等價物。其不包括集中管理之可供出售財務資產以及遞延稅項資產。該等資產為資產負債表合計之對賬部分。

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組成。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	8,852,257	7,170,325
物業管理收入	583,615	490,115
酒店營運收入	237,551	199,444
租金收入		
— 投資物業	139,612	41,712
— 其他	113,570	105,941
	<u>9,926,605</u>	<u>8,007,537</u>

截至二零一二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 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
截至二零一二年 十二月三十一日止年度										
總收益	3,077,021	3,978,774	2,262,423	57,669	83,610	—	34,263	203,288	591,929	10,288,977
分部間收益	(309,682)	—	(42,709)	—	(1,667)	—	—	—	(8,314)	(362,372)
收益	<u>2,767,339</u>	<u>3,978,774</u>	<u>2,219,714</u>	<u>57,669</u>	<u>81,943</u>	<u>—</u>	<u>34,263</u>	<u>203,288</u>	<u>583,615</u>	<u>9,926,605</u>
經調整分部業績	<u>333,238</u>	<u>1,615,335</u>	<u>533,532</u>	<u>(254,445)</u>	<u>394,844</u>	<u>140,406</u>	<u>3,298</u>	<u>(184,173)</u>	<u>(27,891)</u>	<u>2,554,144</u>
折舊	(7,955)	(3,420)	(20,260)	(131)	(126)	(19)	(7,439)	(120,631)	(2,446)	(162,427)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(7,246)	(6,286)	—	(13,532)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,843)	(42,843)
投資物業之公平值(虧損)/ 收益	—	—	—	(285,070)	357,487	142,205	—	—	—	214,622
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(101)	—	3,104	—	—	—	—	—	—	3,003
分佔共同控制實體(虧損)/ 溢利	(335)	—	181	—	—	—	—	—	—	(154)

截至二零一一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 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度										
總收益	2,651,026	1,921,790	3,118,211	20,189	21,523	—	34,628	164,816	497,346	8,429,529
分部間收益	(358,641)	—	(56,120)	—	—	—	—	—	(7,231)	(421,992)
收益	<u>2,292,385</u>	<u>1,921,790</u>	<u>3,062,091</u>	<u>20,189</u>	<u>21,523</u>	<u>—</u>	<u>34,628</u>	<u>164,816</u>	<u>490,115</u>	<u>8,007,537</u>
經調整分部業績	<u>449,270</u>	<u>901,509</u>	<u>835,850</u>	<u>58,694</u>	<u>3,747</u>	<u>10,536</u>	<u>9,969</u>	<u>(164,997)</u>	<u>18,796</u>	<u>2,123,374</u>
折舊	(8,622)	(2,787)	(7,867)	(152)	(125)	—	(7,126)	(117,789)	(2,091)	(146,559)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(3,128)	(3,394)	—	(6,522)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(420)	(420)
投資物業之公平值收益	—	—	—	82,382	4,828	20,187	—	—	—	107,397
分佔聯營公司溢利	296	—	55	—	—	—	—	—	—	351
分佔一間共同控制實體虧損	—	—	(3,284)	—	—	—	—	—	—	(3,284)

於二零一二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			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
於二零一二年 十二月三十一日	<u>34,895,952</u>	<u>18,791,759</u>	<u>39,011,526</u>	<u>5,332,406</u>	<u>10,429,824</u>	<u>1,471,040</u>	<u>607,718</u>	<u>1,051,538</u>	<u>2,642,492</u>	<u>262,326</u>	<u>114,496,581</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,237	—	152,422	—	—	—	—	—	—	—	154,659
於共同控制實體之投資	2,442,920	—	1,584,519	—	—	—	—	—	—	—	4,027,439
截至二零一二年 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>744,141</u>	<u>22,110</u>	<u>40,691</u>	<u>241,966</u>	<u>420,502</u>	<u>44,037</u>	<u>4,825</u>	<u>94,320</u>	<u>50,222</u>	<u>2,206</u>	<u>1,665,020</u>

於二零一一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			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
於二零一一年 十二月三十一日	<u>31,692,887</u>	<u>18,324,211</u>	<u>33,518,088</u>	<u>5,370,445</u>	<u>10,491,960</u>	<u>1,119,520</u>	<u>931,398</u>	<u>87,427</u>	<u>2,776,352</u>	<u>160,862</u>	<u>104,473,150</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,339	—	149,346	—	—	—	—	—	—	—	151,685
於共同控制實體之投資	168,373	—	1,584,631	—	—	—	—	—	—	—	1,753,004
截至二零一一年 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>172,753</u>	<u>6,517</u>	<u>114,890</u>	<u>165,399</u>	<u>645,137</u>	<u>19,537</u>	<u>29,234</u>	<u>57,226</u>	<u>17,459</u>	<u>4,280</u>	<u>1,232,432</u>

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報分部經營溢利	2,554,144	2,123,374
未分配公司(開支)／收入，淨額	(27,417)	215,067
於可供出售財務資產獲取之股息收入	131,732	68,184
出售可供出售財務資產收益	1,770,414	—
財務收入	35,807	29,098
財務成本	(215,829)	(238,539)
除稅前溢利	<u>4,248,851</u>	<u>2,197,184</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分部資產總值	114,496,581	104,473,150
可供出售財務資產	2,684,836	5,203,335
遞延稅項資產	<u>299,334</u>	<u>220,240</u>
總資產	<u>117,480,751</u>	<u>109,896,725</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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) 出售可供出售財務資產收益

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團在上海證券交易所A股市場上出售合共205,380,000股北京金隅股份有限公司(「金隅股份」)之股份，總代價為人民幣1,728,058,000元(相當於約2,131,365,000港元)，就此錄得出售可供出售財務資產收益為人民幣1,435,407,000元(相當於約1,770,414,000港元)。

(6) 其他收入／收益，淨額

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股息收入	131,732	68,843
政府補助	3,819	31,161
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損)	2,097	(272)
匯兌收益淨額	26,910	262,032
其他資產減值虧損	(105,601)	—
	<u>58,957</u>	<u>361,764</u>

(7) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣費用，以及一般及行政費用，分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
廣告開支	238,145	253,973
土地成本攤銷	13,532	6,522
核數師酬金	5,755	5,500
出售已落成物業之成本	4,893,313	3,751,401
物業及設備折舊	162,427	146,559
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	48,996	31,452
— 並無產生租金收入	40,475	22,147
僱員福利成本(包括董事酬金)	764,896	620,413
出售物業及設備虧損	385	492
物業之經營租賃租金	36,660	40,586
應收賬款減值撥備	42,843	420

(8) 財務收入及成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	2,624,364	1,808,043
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	18,153	69,376
— 須於五年內悉數償還之優先票據	485,159	496,992
所涉及之總借貸成本	3,127,676	2,374,411
減：撥充作為發展中物業之部分成本之款項	(2,911,847)	(2,135,872)
銀行利息收入	215,829	238,539
	(35,807)	(29,098)
財務成本淨額	180,022	209,441

截至二零一二年十二月三十一日止年度，撥充資本的借貸成本平均年利率約為8.7厘（二零一一年：8.2厘）。

(9) 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅項包括：		
本期稅項		
香港利得稅	—	2,341
中國大陸企業所得稅	681,004	526,845
中國大陸土地增值稅	736,196	303,392
	1,417,200	832,578
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(37,957)	(29,525)
中國大陸土地增值稅	(18,495)	(14,280)
	(56,452)	(43,805)
稅項	1,360,748	788,773

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港利得稅之估計應課稅溢利按16.5%的稅率撥備。截至二零一二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%（二零一一年：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。

(10) 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。

	二零一二年	二零一一年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,982,790</u>	<u>1,430,031</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,736,003</u>	<u>1,748,096</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.72</u>	<u>0.82</u>

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對發行在外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。由於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，並沒有具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

(11) 股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付任何中期及末期股息（二零一一年：無）。

(12) 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每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至3個月	113,614	72,889
3至6個月	46,987	13,836
6至9個月	32,122	7,359
9至12個月	22,615	8,817
超過12個月	132,357	130,039
	<u>347,695</u>	<u>232,940</u>

應收賬款以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

於二零一二年十二月三十一日，應收賬款中約7%（二零一一年：11%）乃由一名（二零一一年：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。

(13) 借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	18,978,209	19,428,479
優先票據	2,292,369	2,290,102
	<u>21,270,578</u>	<u>21,718,581</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	15,520,648	10,922,188
優先票據	—	2,707,119
	<u>15,520,648</u>	<u>13,629,307</u>
總借貸	<u>36,791,226</u>	<u>35,347,888</u>

附註：

- (a) 於二零零五年十一月，本公司發行總面值達350,000,000美元(相當於約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，並須按其面值350,000,000美元償還。本公司將有權選擇按發售通函所訂明之贖回價(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部分優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。優先票據已於二零一二年十一月償還。
- (b) 於二零一一年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約2,340,000,000港元)之11.75厘優先票據，總代價約為2,340,000,000港元。優先票據於五年後(二零一六年一月)到期，並須按其面值300,000,000美元償還。本公司將有權選擇按發售通函所訂明之贖回價(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部分優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

(14) 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至3個月	1,941,985	1,710,517
3至6個月	1,129,178	1,059,535
6至9個月	885,588	1,006,929
9至12個月	700,842	796,870
超過12個月	480,340	546,155
	<u>5,137,933</u>	<u>5,120,006</u>

於二零一二年十二月三十一日，應付賬款中約623,119,000港元(二零一一年：2,516,006,000港元)為就物業建築費應付若干關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值，其賬面值與其公平值相若。

(15) 儲備

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日之結餘	10,692,732	4,183	161,117	2,923,078	5,485,628	21,644,114	40,910,852
年度溢利	—	—	—	—	—	2,982,790	2,982,790
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	21,569	—	21,569
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	—	(387,407)	—	—	(387,407)
出售可供出售財務資產時變現	—	—	—	(1,636,244)	(131,807)	—	(1,768,051)
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(35,246)	—	—	(35,246)
遞延稅項	—	—	—	289,682	—	—	289,682
於二零一二年十二月三十一日之結餘	<u>10,692,732</u>	<u>4,183</u>	<u>161,117</u>	<u>1,153,863</u>	<u>5,375,390</u>	<u>24,626,904</u>	<u>42,014,189</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日之結餘	10,793,525	2,546	161,117	2,988,251	3,582,279	20,484,200	38,011,918
年度溢利	—	—	—	—	—	1,430,031	1,430,031
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	1,903,349	—	1,903,349
購回本身股份	(100,793)	1,637	—	—	—	30,414	(68,742)
已付股息	—	—	—	—	—	(300,531)	(300,531)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	—	(40,645)	—	—	(40,645)
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(26,684)	—	—	(26,684)
遞延稅項	—	—	—	2,156	—	—	2,156
於二零一一年十二月三十一日之結餘	<u>10,692,732</u>	<u>4,183</u>	<u>161,117</u>	<u>2,923,078</u>	<u>5,485,628</u>	<u>21,644,114</u>	<u>40,910,852</u>

股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付任何中期及末期股息(二零一一年：無)。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

在中國房地產行業進入深度調控期的環境下，本集團於二零一二年創出9,927百萬港元的營業額，較二零一一年8,008百萬港元上升24%。本集團於二零一二年已交付之總建築面積為512,783平方米(二零一一年：391,277平方米)，主要交付的專案包括上海合生城邦、寧波國際城及大連合生江山帝景等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下調11%至每平方米人民幣13,489元(二零一一年：每平方米人民幣15,175元)。廣州方面，由於交付了商舖及高端項目頤景華苑而錄得平均售價37%的增長，但其他地區受交樓項目及產品結構變化的影響，售價均有所下調。

(ii) 合約銷售額

二零一二年房地產市場宏觀調控政策並沒有鬆動，但積蓄的剛性需求開始激發購房者的欲望。年內，本集團取得合約銷售額合共人民幣11,644百萬元(二零一一年：人民幣9,944百萬元)，上升17%。合約銷售平均售價上升14%至每平方米人民幣17,259元(二零一一年：每平方米人民幣15,110元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣4,640百萬元，佔本集團二零一二年合約銷售總額之40%。北京及天津共有十一個在售項目，其中合生霄雲路8號、合生濱江帝景、合生世界村及合生世界花園為主要銷售額來源。

廣東於二零一二年共有二十個在售物業項目，合約銷售額為人民幣5,477百萬元，佔本集團合約銷售總額之47%。廣東之主要項目包括珠江帝景、合生帝景國際、南海君景灣及惠州帝景灣。

上海共有十二個在售物業項目，主要包括合生前灘一號、合生御廷園、佘山東紫園及合生東郊別墅。上海之合約銷售額為人民幣1,527百萬元，佔本集團合約銷售總額13%。

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。其因營業額增加及資本化利息上升而有所上升，銷售成本上升31%至5,684百萬元(二零一一年：4,329百萬元)，佔營業額之百分比上升3%至57%(二零一一年：54%)。

毛利

毛利率由二零一一年之45.9%下降至二零一二年之42.7%。毛利率下降主因是年內確認銷售的產品，價格較低之產品比重有所增加，整體售價有所下降所致。

出售可供出售財務資產收益

年內，本集團出售可供出售財務資產北京金隅股份有限公司之股份，錄得收益為1,770百萬元。

其他收入／收益，淨額

二零一二年之其他收入／收益達58.9百萬元(二零一一年：361.8百萬元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入131.7百萬元；(2)獲中國大陸政府機構發放的補助金合共3.8百萬元；(3)上市證券之公平值收益2.1百萬元；(4)匯兌收益淨額26.9百萬元；及(5)其他資產減值虧損105.6百萬元。

經營成本

有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升7%至1,861百萬元(二零一一年：1,738百萬元)，上升主要是由於(1)本集團應對市場變化加大了營銷推廣力度，且新推項目較去年增加，銷售及推廣活動費用有所增加；(2)薪酬成本增加及新項目之新增員工數目上升；及(3)物業管理項目增加及全面投入運營的中餐廳的開辦及其他經營支出所致。

財務成本

二零一二年資本化前之利息開支總額上升至3,128百萬港元(二零一一年：2,374百萬港元)，上升754百萬港元或32%。有關升幅主要由於增加銀行及財務機構借貸及借貸利率上調所致。本集團借貸之實際年利率約為8.5厘(二零一一年：7.9厘)。

分佔共同控制實體虧損

分佔共同控制實體虧損指本集團應佔位於北京及廣州之兩間共同控制實體虧損0.15百萬港元。

稅項

二零一二年之實際稅率為32%，較去年下降4%。有關降幅主要由於出售可供出售財務資產收益免稅。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一二年之股權持有人應佔溢利為2,983百萬港元(二零一一年：1,430百萬港元)。每股基本盈利為1.72港元。扣除投資物業重估稅項收益淨額161百萬港元、出售可供出售財務資產收益1,770百萬港元及其他資產減值稅項虧損淨額79百萬港元之影響後，核心利潤為1,131百萬港元，較去年下降218百萬港元或16%。整體減少主要由於匯兌收益減少所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(89%)。於二零一二年，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。華東(包括上海、杭州及寧波)佔本集團總收益之41%，緊隨其後分別為華南(包括廣州、惠州及中山)(32%)及華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)(27%)。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為117,481百萬港元及72,486百萬港元，分別較去年上升7%及10%。資產總值增加，主要由於(1)可供出售財務資產減少；(2)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(3)銀行存款餘額增加的共同影響所致。就此，負債總額同時上升，主要由於(1)取得額外借貸；及(2)遞延收入增加的共同影響所致。

本集團於二零一二年十二月三十一日之流動比率為1.97(二零一一年：2.16)。二零一二年十二月三十一日之權益較二零一一年十二月三十一日上升2%至44,995百萬港元，主要由於(1)年內股權持有人應佔溢利之增加；及(2)資產重估儲備及貨幣匯兌差額儲備減少的共同影響所致。於二零一二年十二月三十一日，每股資產淨值為25.92港元。

流動資金及財務狀況

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。

於二零一二年十二月三十一日，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62%(二零一一年：60%)。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)達69%(二零一一年：72%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達5,589百萬港元(二零一一年：3,648百萬港元)，其中約139百萬港元(二零一一年：168百萬港元)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97.84%以人民幣計算，餘下0.13%及2.03%分別以港元及美元計算。

於二零一二年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為34,499百萬港元，較二零一一年十二月三十一日增加14%或4,148百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額及保證優先票據(即銀行及財務機構借貸總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，由二零一一年十二月三十一日之72%下降3個百分點至69%。下降主要是股東權益和銀行存款餘額增加的共同影響所致。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或已擔保，且大部分以人民幣計算並以固定利率計算，而於二零一六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，並以固定利率計算。兩者分別佔本集團借貸總額約88%及6%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一二年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一二年十二月三十一日				於二零一一年十二月三十一日					
	銀行及財務 機構借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計	銀行及財務 機構借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計		
一年	15,521	—	2,418	17,939	(46%)	10,922	2,707	1,663	15,292	(41%)
一年至兩年	7,128	—	—	7,128	(18%)	10,886	—	—	10,886	(29%)
兩年至五年	11,606	2,292	—	13,898	(35%)	5,384	2,290	—	7,674	(21%)
五年後	244	—	—	244	(1%)	3,159	—	—	3,159	(9%)
總計	34,499	2,292	2,418	39,209		30,351	4,997	1,663	37,011	
減：現金及銀行存款				(5,589)					(3,648)	
借貸淨額				33,620					33,363	

於二零一二年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約64,402百萬港元(二零一一年：64,644百萬港元)之銀行信貸額，其中29,903百萬港元(二零一一年：34,293百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干帳面總值為26,012百萬港元(二零一一年：22,308百萬港元)之資產已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團就本集團物業之買家獲提供按揭貸款而向銀行提供之擔保為9,616百萬港元(二零一一年：10,315百萬港元)。

承擔

本集團於二零一二年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 收購若干實體之土地及股本權益	10,692	11,336
— 物業建築成本	3,726	2,753
— 一間聯營公司出資	264	264
	<u>14,682</u>	<u>14,353</u>
已授權但未訂約		
— 收購若干實體之土地及股本權益	101	102
— 物業建築成本	1,663	1,523
	<u>1,764</u>	<u>1,625</u>
	<u>16,446</u>	<u>15,978</u>
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	23,740	20,576
已授權但未訂約		
— 物業建築成本	74,779	73,910
	<u>98,519</u>	<u>94,486</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：

	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一一年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	33	35
— 兩年至五年內	39	68
— 五年後	37	40
	<u>109</u>	<u>143</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。

財資政策及資本架構

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

於二零一三年一月十六日，本公司發行本金總額為300,000,000美元(相等於約2,327,000,000港元)的9.875厘於二零一八年到期之優先票據(「二零一八年票據」)。二零一八年票據於二零一八年一月十六日到期，須按本金額300,000,000美元償還。本公司可於二零一六年一月十六日或以後按贖回價及截至相關贖回日應計及未付利息，贖回部分或全部二零一八年票據。有關詳情請參考本公司日期為二零一三年一月八日、二零一三年一月十日及二零一三年一月十七日之公佈。

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波動。然而，董事預計在可見將來不會因港元、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

於二零一二年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用9,023名(於二零一一年十二月三十一日：8,238名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達765百萬港元(二零一一年：620百萬港元)。

企業管治

於二零一二年四月一日，香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「前企業管治守則」)經修訂及易名為企業管治守則及企業管治報告(「新企業管治守則」)。本公司已採納新企業管治守則所載之守則條文作為本公司之守則，以取代及不再使用前企業管治守則，由二零一二年四月一日起生效。

由二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司一直分別遵守前企業管治守則及新企業管治守則所載之守則條文，惟下文所述守則條文第A.4.1條、A.6.7條及E.1.2條除外。

守則條文第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按本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪值告退及由股東重選，故董事認為，此安排符合前企業管治守則及新企業管治守則之目的。

守則條文第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東的意見有公正的了解。由於需要處理其他事務，陳龍清先生並無出席本公司於二零一二年七月十三日舉行之股東特別大會。此外，由於需要處理其他事務，李頌熹先生並無出席本公司於二零一二年十二月三日舉行之股東特別大會。

守則條文第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二零一二年度股東週年大會。

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

於二零零五年十一月，本公司發行本金總額為350,000,000美元的8.125厘於二零一二年到期之優先票據（「二零一二年票據」）。於二零一二年九月，本公司購回二零一二年票據，本金總額為5,000,000美元，佔二零一二年票據之本金總額約1.43%。本公司已悉數償還已到期之二零一二年票據餘下之本金額及截至二零一二年十一月九日到期日之應計及未付利息。

除以上所披露者外，於截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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二零一二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

本公司已根據新企業管治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

本公司將於二零一三年六月十一日(星期二)至二零一三年六月十四日(星期五)(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。為確定符合資格出席將於二零一三年六月十四日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零一三年六月十日(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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓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二零一二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)、張懿先生、歐偉建先生、廖若清先生、朱桔榕女士及鄭少輝先生；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，二零一三年三月二十八日