

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

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零一五年十二月三十一日止年度)

- 營業額為12,845百萬港元(二零一四年：17,045百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為1,646百萬港元(二零一四年：2,947百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股0.74港元(二零一四年：每股1.31港元)。
- 建議每股末期股息為每股10港仙。

業務回顧

行業概覽

- 二零一五年，中央政府的房地產政策堅持「促消費、去庫存」的總基調，使供需兩端寬鬆政策頻出，促進了房地產市場的量價穩步回升。
- 從需求端來看，中央政府多輪的降準降息、降首付、減免稅費等措施降低了購房成本，推動了需求入市；地方政策也靈活調整，採取了稅費減免、財政補貼、取消限購限外等多輪措施以刺激消費。從供應端來看，土地供應控規模、調結構，也使市場環境得以改善。

* 僅供識別

- 集團順應中國房地產市場的發展趨勢，加大力度發展一、二線城市的剛需及改善型住宅物業項目。集團優化住宅業務的產品結構之餘，亦穩步發展一線城市核心地段的商業地產項目，使集團近年推行的業務發展多元化策略得以體現。

合約銷售業績

二零一五年銷售及預售合約出售之物業總額達人民幣9,987百萬元(二零一四年：人民幣5,312百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為276,513平方米(二零一四年：147,604平方米)，賬面值為人民幣4,017百萬元(二零一四年：人民幣2,367百萬元)。銷售額上升主要是由於合生君景灣、合生珠江帝景、合生湖山國際本年推出新貨所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為162,093平方米(二零一四年：108,264平方米)，賬面值為人民幣2,138百萬元(二零一四年：人民幣1,630百萬元)。銷售額上升主要是受市政規劃推進及本年推出新貨所致。
- 在上海，售出建築面積合共為213,863平方米(二零一四年：86,670平方米)，賬面值為人民幣2,463百萬元(二零一四年：人民幣810百萬元)。銷售額上升主要是由於合生財富海景公館和合生前灘一號推出新貨所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為231,230平方米(二零一四年：77,834平方米)，賬面值為人民幣1,369百萬元(二零一四年：人民幣505百萬元)。銷售額上升主要是由於合生國際新城和合生小桂灣本年推出新貨所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一五年十二月三十一日，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907,683平方米(二零一四年：668,644平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共11,937百萬港元，將於二零一六年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零一五年交付建築面積合共644,659平方米(二零一四年：735,234平方米)。

項目發展進度

- 於二零一五年內已落成建築面積合共510,870平方米(二零一四年：1,433,994平方米)。
- 預期於二零一六年落成的建築面積合共為1,247,876平方米。

土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，本集團之土地儲備達30.99百萬平方米(二零一四年十二月三十一日：32.69百萬平方米)。

展望

- 展望二零一六年，宏觀經濟存在較多不確定因素，而中國經濟通過深化改革，預期仍能維持平穩增長。預計二零一六年，中國樓市將平穩發展，但不同城市間的分化差異將會擴大。
- 集團將順應房地產市場的形勢，繼續優化產品結構，增加一、二線城市的剛需及改善型產品的佔比，並加大住宅物業的配套投入，力求提升業主的居住體驗。集團又將致力提升商業地產項目的出租率，以進一步增加商業版塊對集團的收入貢獻。

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」)截至二零一五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。

本公司二零一五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 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 收益 | 4 | 12,845,184 | 17,044,862 |
| 銷售成本 | 6 | <u>(9,683,196)</u> | <u>(11,793,197)</u> |
| 毛利 | | 3,161,988 | 5,251,665 |
| 投資物業公平值收益 | | 1,334,369 | 1,222,228 |
| 其他(虧損)/收益, 淨額 | 5 | (37,481) | 137,322 |
| 銷售及市場推廣費用 | 6 | (494,310) | (383,522) |
| 一般及行政費用 | 6 | (1,296,371) | (1,389,354) |
| 財務收入 | 7 | 96,709 | 65,267 |
| 財務成本 | 7 | (79,311) | — |
| 分佔聯營公司(虧損)/溢利 | | (484) | 564 |
| 分佔合營公司溢利 | 8 | <u>154,196</u> | <u>91,023</u> |
| 除稅前溢利 | | 2,839,305 | 4,995,193 |
| 稅項 | 9 | <u>(1,257,267)</u> | <u>(2,067,257)</u> |
| 年度溢利 | | <u>1,582,038</u> | <u>2,927,936</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 1,645,942 | 2,947,301 |
| 非控制性權益 | | <u>(63,904)</u> | <u>(19,365)</u> |
| | | <u>1,582,038</u> | <u>2,927,936</u> |
| 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>0.74</u> | <u>1.31</u> |

綜合全面收入報表

| | 截至 | |
|---------------------|----------------------------|------------------|
| | 十二月三十一日止年度 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 年度溢利 | <u>1,582,038</u> | <u>2,927,936</u> |
| 其他全面虧損 | | |
| 其後可重新分類至損益之項目： | | |
| 可供出售財務資產之公平值(虧損)/收益 | (18,443) | 686,941 |
| 出售持作出售物業時變現之資產重估儲備 | (221,267) | (583,301) |
| 轉撥物業及設備至投資物業時之重估收益 | 763,341 | — |
| 遞延稅項 | (86,531) | 106,201 |
| 貨幣匯兌差額 | <u>(3,418,656)</u> | <u>(300,009)</u> |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項後 | <u>(2,981,556)</u> | <u>(90,168)</u> |
| 年度全面(虧損)/收入總額 | <u>(1,399,518)</u> | <u>2,837,768</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | (1,196,444) | 2,865,173 |
| 非控制性權益 | <u>(203,074)</u> | <u>(27,405)</u> |
| | <u>(1,399,518)</u> | <u>2,837,768</u> |

綜合資產負債表

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| | 附註 | |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 土地成本 | 1,976,377 | 1,869,029 |
| 收購土地預付款項 | 126,980 | 134,852 |
| 建設工程之預付款項 | 587,141 | 1,480,246 |
| 物業及設備 | 3,958,050 | 4,060,382 |
| 投資物業 | 28,935,997 | 25,474,413 |
| 商譽 | 39,912 | 42,386 |
| 於聯營公司之投資 | 148,579 | 158,290 |
| 於合營公司之投資 | 7,778,864 | 8,102,176 |
| 可供出售財務資產 | 3,129,699 | 3,342,755 |
| 遞延稅項資產 | 402,162 | 341,466 |
| | <u>47,083,761</u> | <u>45,005,995</u> |
| 流動資產 | | |
| 收購土地預付款項 | 9,658,469 | 10,241,218 |
| 可供出售之發展中物業 | 49,836,168 | 50,742,439 |
| 可供出售之已落成物業 | 25,196,674 | 28,277,161 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 13,101 | 13,607 |
| 應收賬款 | 12 425,296 | 385,076 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | 2,497,694 | 2,300,768 |
| 應收一間合營公司款項 | 32,031 | — |
| 應收聯營公司款項 | 210 | 223 |
| 應收關連公司款項 | 3,899 | 9,984 |
| 已抵押／押記銀行存款 | 676,049 | 1,223,534 |
| 現金及現金等價物 | 4,753,340 | 5,486,993 |
| | <u>93,092,931</u> | <u>98,681,003</u> |
| 總資產 | <u>140,176,692</u> | <u>143,686,998</u> |

| | | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----|---------------------------|---------------------------|
| | | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 223,412 | 224,392 |
| 儲備 | 15 | <u>54,112,981</u> | <u>55,375,974</u> |
| | | 54,336,393 | 55,600,366 |
| 非控制性權益 | | <u>2,181,998</u> | <u>2,385,072</u> |
| 權益總額 | | <u>56,518,391</u> | <u>57,985,438</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 應付土地成本 | | 57,638 | 61,212 |
| 借貸 | 13 | 35,516,944 | 36,747,468 |
| 應付非控制性權益之款項 | | 538,205 | 571,574 |
| 遞延稅項負債 | | <u>5,863,904</u> | <u>5,800,566</u> |
| | | <u>41,976,691</u> | <u>43,180,820</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 7,354,186 | 8,746,455 |
| 應付土地成本 | | 83,092 | 88,832 |
| 借貸 | 13 | 11,188,721 | 12,638,362 |
| 遞延收入 | | 11,937,499 | 10,290,304 |
| 應計款項及其他應付款項 | | 3,177,798 | 3,184,658 |
| 應付一間聯營公司之款項 | | 6,588 | 6,996 |
| 應付關連公司之款項 | | 596,329 | 88,232 |
| 應付合營公司之款項 | | 3,473,505 | 3,112,088 |
| 本期稅項負債 | | <u>3,863,892</u> | <u>4,364,813</u> |
| | | <u>41,681,610</u> | <u>42,520,740</u> |
| 負債總額 | | <u>83,658,301</u> | <u>85,701,560</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>140,176,692</u> | <u>143,686,998</u> |

綜合權益變動表

| | 本公司股權持有人應佔 | | 非控制性 | 總計 |
|------------------------|----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 權益 千港元 | |
| 於二零一五年一月一日之結餘 | <u>224,392</u> | <u>55,375,974</u> | <u>2,385,072</u> | <u>57,985,438</u> |
| 年度溢利 | <u>—</u> | <u>1,645,942</u> | <u>(63,904)</u> | <u>1,582,038</u> |
| 其他全面虧損： | | | | |
| 可供出售財務資產之公平值虧損 | — | (18,443) | — | (18,443) |
| 出售持作出售物業時變現之資產 重估儲備 | — | (221,267) | — | (221,267) |
| 轉撥物業及設備至投資物業時之 重估收益 | — | 763,341 | — | 763,341 |
| 遞延稅項 | — | (86,531) | — | (86,531) |
| 貨幣匯兌差額 | — | (3,279,486) | (139,170) | (3,418,656) |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項 | <u>—</u> | <u>(2,842,386)</u> | <u>(139,170)</u> | <u>(2,981,556)</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>—</u> | <u>(1,196,444)</u> | <u>(203,074)</u> | <u>(1,399,518)</u> |
| 與持有者交易： | | | | |
| 購回本身股份 | <u>(980)</u> | <u>(66,549)</u> | <u>—</u> | <u>(67,529)</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日之結餘 | <u>223,412</u> | <u>54,112,981</u> | <u>2,181,998</u> | <u>56,518,391</u> |

| | 本公司股權持有人應佔 | | 非控制性 | 總計 |
|------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 股本 千港元 | 儲備 千港元 | 權益 千港元 | |
| 於二零一四年一月一日之結餘 | <u>224,537</u> | <u>52,521,442</u> | <u>2,411,207</u> | <u>55,157,186</u> |
| 年度溢利 | <u>—</u> | <u>2,947,301</u> | <u>(19,365)</u> | <u>2,927,936</u> |
| 其他全面收入： | | | | |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | 686,941 | — | 686,941 |
| 出售持作出售物業時變現之資產 重估儲備 | — | (583,301) | — | (583,301) |
| 遞延稅項 | — | 106,201 | — | 106,201 |
| 貨幣匯兌差額 | — | (291,969) | (8,040) | (300,009) |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項 | <u>—</u> | <u>(82,128)</u> | <u>(8,040)</u> | <u>(90,168)</u> |
| 年度全面收入／(虧損)總額 | <u>—</u> | <u>2,865,173</u> | <u>(27,405)</u> | <u>2,837,768</u> |
| 與持有者交易： | | | | |
| 購回本身股份 | (145) | (10,641) | — | (10,786) |
| 非控制性權益出資 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,270</u> | <u>1,270</u> |
| | <u>(145)</u> | <u>(10,641)</u> | <u>1,270</u> | <u>(9,516)</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日之結餘 | <u>224,392</u> | <u>55,375,974</u> | <u>2,385,072</u> | <u>57,985,438</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二零一六年三月三十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

於二零一五年，本集團採納以下於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效之香港財務報告準則之修訂。

| | |
|--------------------|--------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 定額福利計劃一僱員供款 |
| 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 | 對香港財務報告準則之改進 |
| 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 | 對香港財務報告準則之改進 |

本集團已評估採納該等修訂之影響，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

尚未生效之新訂準則及對現有準則之修訂

於以下日期或之後
開始的會計期間生效

| | | |
|--|-----------------------------|-----------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露計劃 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 折舊及攤銷之可接受方法的澄清 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號(修訂本) | 農業：生產性植物 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表之權益法 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者或其聯營公司或合營公司之間資產 出售或注入 | 有待釐定 |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第11號 (修訂本) | 收購共同經營權益之會計處理 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收益 | 二零一八年一月一日 |
| 二零一二年至二零一四年週期之 年度改進 | 對香港財務報告準則之改進 | 二零一六年一月一日 |

本集團已開始評估此等新訂準則及對現有準則之修訂帶來之影響，當中若干與本集團營運有關，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

本公司的執行董事(「執行董事」)被視為本集團之最高營運決策者。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，可呈報業務分部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、昆山、寧波、慈溪及太倉)。

執行董事根據分部業績評估營運分部之表現。公司收入／開支、財務收入及來自可供出售財務資產之股息收入並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產主要包括土地成本、建設工程之預付款項、物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、於合營公司之投資、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、應收賬款、預付款項、按金及其他流動資產、已抵押／押記銀行存款以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。

分部間銷售乃按與公平交易條款相似的條款進行。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、酒店營運及建設服務收益以及物業管理收入組成。

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 物業銷售 | 10,682,251 | 15,461,572 |
| 物業管理收入 | 824,214 | 816,008 |
| 酒店營運收入 | 207,487 | 251,608 |
| 租金收入 | | |
| — 投資物業 | 491,453 | 302,696 |
| — 其他 | 164,534 | 158,955 |
| 建設服務 | | |
| — 裝修 | 475,245 | 54,023 |
| | <u>12,845,184</u> | <u>17,044,862</u> |

截至二零一五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 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 4,359,861 | 5,189,445 | 3,239,754 | 194,408 | 166,900 | 139,387 | 72,682 | 13,105 | 167,919 | 829,919 | 14,373,380 |
| 分部內／間收益 | (914,094) | — | (552,936) | (9,242) | — | — | (343) | — | (45,876) | (5,705) | (1,528,196) |
| 收益 | <u>3,445,767</u> | <u>5,189,445</u> | <u>2,686,818</u> | <u>185,166</u> | <u>166,900</u> | <u>139,387</u> | <u>72,339</u> | <u>13,105</u> | <u>122,043</u> | <u>824,214</u> | <u>12,845,184</u> |
| 分部業績 | <u>817,637</u> | <u>911,835</u> | <u>(143,417)</u> | <u>266,614</u> | <u>677,518</u> | <u>667,264</u> | <u>4,832</u> | <u>(38,572)</u> | <u>(216,586)</u> | <u>(26,547)</u> | <u>2,920,578</u> |
| 折舊 | (12,032) | (2,382) | (24,023) | (770) | (157) | (161) | (10,763) | (1,862) | (127,828) | (2,760) | (182,738) |
| 攤銷 | — | — | — | — | — | — | (18,957) | (25,970) | (12,117) | — | (57,044) |
| 應收賬款減值撥備 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (22,853) | (22,853) |
| 投資物業之公平值收益 | — | — | — | 161,097 | 570,232 | 603,040 | — | — | — | — | 1,334,369 |
| 分佔聯營公司虧損 | (408) | — | (76) | — | — | — | — | — | — | — | (484) |
| 分佔合營公司溢利 | <u>89,186</u> | <u>—</u> | <u>6,891</u> | <u>19,072</u> | <u>—</u> | <u>39,047</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>154,196</u> |

截至二零一四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 | 華東 千港元 | 華北 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 截至二零一四年 十二月三十一日止年度 | | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 7,410,113 | 1,709,432 | 7,965,101 | 117,098 | 148,208 | 44,490 | 67,165 | 6,778 | 236,235 | 852,652 | 18,557,272 |
| 分部內／間收益 | (1,329,855) | (5,916) | (74,325) | (5,304) | (1,796) | — | (1,288) | — | (57,282) | (36,644) | (1,512,410) |
| 收益 | <u>6,080,258</u> | <u>1,703,516</u> | <u>7,890,776</u> | <u>111,794</u> | <u>146,412</u> | <u>44,490</u> | <u>65,877</u> | <u>6,778</u> | <u>178,953</u> | <u>816,008</u> | <u>17,044,862</u> |
| 分部業績 | <u>1,945,684</u> | <u>281,788</u> | <u>1,385,440</u> | <u>705,606</u> | <u>205,668</u> | <u>613,243</u> | <u>(22,250)</u> | <u>(31,550)</u> | <u>(208,682)</u> | <u>(37,440)</u> | <u>4,837,507</u> |
| 折舊 | (6,615) | (3,135) | (24,477) | (730) | (660) | (52) | (8,305) | (32) | (112,252) | (2,765) | (159,023) |
| 攤銷 | — | — | — | — | — | — | (17,720) | (26,733) | (6,846) | — | (51,299) |
| 應收賬款減值撥備 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (17,038) | (17,038) |
| 投資物業之公平值收益 | — | — | — | 629,208 | 84,074 | 508,946 | — | — | — | — | 1,222,228 |
| 分佔聯營公司溢利 | 181 | — | 383 | — | — | — | — | — | — | — | 564 |
| 分佔合營公司 溢利／(虧損) | <u>54,617</u> | <u>—</u> | <u>(3,480)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>39,886</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>91,023</u> |

於二零一五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 |
| 於二零一五年 十二月三十一日及 截至該日止年度 | <u>35,861,570</u> | <u>18,655,521</u> | <u>44,450,945</u> | <u>6,141,416</u> | <u>13,915,406</u> | <u>11,951,404</u> | <u>1,032,136</u> | <u>1,437,972</u> | <u>2,753,874</u> | <u>444,587</u> | <u>136,644,831</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 2,300 | — | 146,279 | — | — | — | — | — | — | — | 148,579 |
| 於合營公司之投資 | <u>4,772,543</u> | <u>—</u> | <u>1,126,036</u> | <u>48,419</u> | <u>—</u> | <u>1,831,866</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>7,778,864</u> |
| 添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產) | <u>3,085</u> | <u>2,018</u> | <u>9,606</u> | <u>290,565</u> | <u>1,231,038</u> | <u>483,312</u> | <u>1,389</u> | <u>33,789</u> | <u>718,747</u> | <u>2,012</u> | <u>2,775,561</u> |

於二零一四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 |
| 於二零一四年 十二月三十一日及 截至該日止年度 | <u>38,037,711</u> | <u>22,519,678</u> | <u>43,763,889</u> | <u>6,238,873</u> | <u>12,995,287</u> | <u>10,873,094</u> | <u>1,125,208</u> | <u>1,524,784</u> | <u>2,534,864</u> | <u>389,389</u> | <u>140,002,777</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 2,862 | — | 155,428 | — | — | — | — | — | — | — | 158,290 |
| 於合營公司之投資 | <u>5,008,246</u> | <u>—</u> | <u>1,198,712</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,895,218</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>8,102,176</u> |
| 添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產) | <u>2,441,982</u> | <u>7,106</u> | <u>13,118</u> | <u>146,511</u> | <u>1,032,343</u> | <u>477,685</u> | <u>33,830</u> | <u>263,867</u> | <u>57,112</u> | <u>3,437</u> | <u>4,476,991</u> |

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------------------|-------------------------|------------------|
| 可呈報分部經營溢利 | 2,920,578 | 4,837,507 |
| 未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額 | (291,635) | (87,109) |
| 來自可供出售財務資產之股息收入 | 192,964 | 179,528 |
| 財務收入 | 96,709 | 65,267 |
| 財務成本 | (79,311) | — |
| 除稅前溢利 | <u>2,839,305</u> | <u>4,995,193</u> |

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 分部資產總值 | 136,644,831 | 140,002,777 |
| 可供出售財務資產 | 3,129,699 | 3,342,755 |
| 遞延稅項資產 | <u>402,162</u> | <u>341,466</u> |
| 總資產 | <u><u>140,176,692</u></u> | <u><u>143,686,998</u></u> |

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，所有非流動資產均位於中國大陸。

(5) 其他（虧損）／收益，淨額

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 股息收入來自 | | |
| — 可供出售財務資產 | 192,964 | 179,528 |
| — 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 377 | 422 |
| 政府補助 | 3,920 | 1,482 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值（虧損）／收益 | (577) | 1,462 |
| 被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額 | 2,933 | — |
| 於綜合損益表內支銷之匯兌虧損淨額 | | |
| — 匯兌虧損淨額 | (279,028) | (45,572) |
| — 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損 | <u>41,930</u> | <u>—</u> |
| | <u><u>(37,481)</u></u> | <u><u>137,322</u></u> |

(6) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣費用，以及一般及行政費用，分析如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 廣告及推廣開支 | 176,892 | 175,892 |
| 土地成本攤銷 | 57,044 | 51,299 |
| 核數師酬金 | 9,316 | 9,867 |
| 其他專業費用 | 6,807 | 7,513 |
| 出售已落成物業之成本 | 8,180,701 | 10,566,578 |
| 物業及設備折舊 | 182,738 | 159,023 |
| 以下類別投資物業產生之直接經營開支 | | |
| — 產生租金收入 | 132,291 | 75,513 |
| — 並無產生租金收入 | 26,840 | 14,440 |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 915,403 | 1,030,881 |
| 出售物業及設備虧損 | 9,039 | 2,971 |
| 物業之經營租賃租金 | 30,424 | 44,499 |
| 應收賬款減值撥備 | 22,853 | 17,038 |

(7) 財務收入及成本

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 利息開支及其他借貸成本： | | |
| — 銀行及財務機構貸款 | 3,568,136 | 3,149,511 |
| — 優先票據 | 331,524 | 525,157 |
| 所發生之總借貸成本 | 3,899,660 | 3,674,668 |
| 減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項 | (3,899,660) | (3,674,668) |
| | — | — |
| 提早贖回優先票據之成本(附註13) | 79,311 | — |
| 來自銀行及一間合營公司之利息收入 | (96,709) | (65,267) |
| 財務收入淨額 | (17,398) | (65,267) |

截至二零一五年十二月三十一日止年度，撥充資本的借貸成本的加權平均年利率約為7.4厘(二零一四年：7.9厘)。

(8) 分佔合營公司溢利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，有關款項包括分佔位於北京及廣州的合營公司之投資物業之公平值收益(扣除稅項後)約為20百萬港元(二零一四年：4百萬港元)。

(9) 稅項

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 140 | 376 |
| 中國大陸企業所得稅 | 485,656 | 672,862 |
| 中國大陸土地增值稅 | 563,248 | 1,199,782 |
| 中國大陸預扣所得稅 | 23,741 | 105,090 |
| | <u>1,072,785</u> | <u>1,978,110</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 222,945 | 190,123 |
| 中國大陸土地增值稅 | (40,760) | (102,796) |
| 中國大陸預扣所得稅 | 2,297 | 1,820 |
| | <u>184,482</u> | <u>89,147</u> |
| | <u>1,257,267</u> | <u>2,067,257</u> |

截至二零一五年十二月三十一日止年度，香港利得稅已按年內估計應課稅溢利之16.5%計提撥備(二零一四年：16.5%)。

截至二零一五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%之稅率繳納中國大陸企業所得稅(二零一四年：25%)。

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開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

中國大陸附屬公司及合營公司向中國大陸以外的股東就彼等於二零零八年一月一日後賺取之溢利所作出之股息分派須按5%或10%(如適用)之稅率繳納預扣所得稅。

(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。

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | <u>1,645,942</u> | <u>2,947,301</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>2,238,837</u> | <u>2,244,126</u> |
| 每股基本盈利(每股港元) | <u>0.74</u> | <u>1.31</u> |

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已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。由於截至二零一五年及二零一四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

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 已付中期股息每股普通股零港元(二零一四年：零港元) | — | — |
| 擬派末期股息每股普通股0.10港元(二零一四年：零港元) | <u>223,020</u> | <u>—</u> |
| | <u>223,020</u> | <u>—</u> |

董事會已建議就截至二零一五年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股0.10港元(二零一四年：無)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零一五年十二月三十一日的財務報表並未反映此應付股息。

(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。概無授予客戶任何信貸條款。

應收賬款(不包括已減值者)之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 0至3個月 | 189,182 | 139,793 |
| 3至6個月 | 17,335 | 16,848 |
| 6至9個月 | 13,441 | 20,024 |
| 9至12個月 | 15,483 | 22,326 |
| 超過12個月 | 189,855 | 186,085 |
| | <u>425,296</u> | <u>385,076</u> |

應收賬款之賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶有關並以人民幣計值。

(13) 借貸

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 非流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 33,213,814 | 32,140,081 |
| 優先票據 | <u>2,303,130</u> | <u>4,607,387</u> |
| | <u>35,516,944</u> | <u>36,747,468</u> |
| 流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | <u>11,188,721</u> | <u>12,638,362</u> |
| | <u>46,705,665</u> | <u>49,385,830</u> |

附註：

- (a) 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(「二零一六年票據」)，總代價約為2,340,000,000港元。二零一六年票據於五年後(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)贖回全部或部分二零一六年票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

於二零一五年五月，本公司已根據發售通函訂明之機制按本金金額300,000,000美元(相當於約2,326,999,000港元)的102.9375%另加截至贖回日期之應付及未付利息贖回所有發行在外的二零一六年票據。贖回金額包括溢價8,813,000美元(相當於約68,359,000港元)。贖回溢價連同未攤銷借貸成本合計79,311,000港元已計入截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益表內。

- (b) 於二零一三年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約2,327,000,000港元)之9.875厘優先票據(「二零一八年票據」)，總代價約為2,327,000,000港元。二零一八年票據於五年後(二零一八年一月)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另加上截至贖回日期應付及未付之利息贖回全部或部分二零一八年票據，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：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 0至3個月 | 1,229,903 | 2,659,465 |
| 3至6個月 | 862,143 | 888,366 |
| 6至9個月 | 520,335 | 1,092,323 |
| 9至12個月 | 559,100 | 556,557 |
| 超過12個月 | <u>4,182,705</u> | <u>3,549,744</u> |
| | <u><u>7,354,186</u></u> | <u><u>8,746,455</u></u> |

於二零一五年十二月三十一日，應付賬款中約560,141,000港元(二零一四年：707,658,000港元)為就物業建築應付若干關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

(15) 儲備

截至二零一五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 | 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 |
|------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一五年一月一日之結餘 | 15,931,098 | 161,117 | 1,282,475 | 6,612,411 | 31,388,873 | 55,375,974 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | 1,645,942 | 1,645,942 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | (3,279,486) | — | (3,279,486) |
| 購回本身股份 | (69,563) | — | — | — | 3,014 | (66,549) |
| 可供出售財務資產之公平值虧損 | — | — | (18,443) | — | — | (18,443) |
| 出售持作出售物業時變現 | — | — | (221,267) | — | — | (221,267) |
| 轉撥物業及設備至投資物業時之 重估收益 | — | — | 763,341 | — | — | 763,341 |
| 遞延稅項 | — | — | (86,531) | — | — | (86,531) |
| 於二零一五年十二月三十一日之結餘 | <u>15,861,535</u> | <u>161,117</u> | <u>1,719,575</u> | <u>3,332,925</u> | <u>33,037,829</u> | <u>54,112,981</u> |

截至二零一四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 |
|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一四年一月一日之結餘 | 15,941,244 | 161,117 | 1,072,634 | 6,904,380 | 28,442,067 | 52,521,442 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | 2,947,301 | 2,947,301 |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | (291,969) | — | (291,969) |
| 購回本身股份 | (10,146) | — | — | — | (495) | (10,641) |
| 可供出售財務資產之公平值收益 | — | — | 686,941 | — | — | 686,941 |
| 出售持作出售物業時變現 | — | — | (583,301) | — | — | (583,301) |
| 遞延稅項 | — | — | 106,201 | — | — | 106,201 |
| 於二零一四年十二月三十一日之結餘 | <u>15,931,098</u> | <u>161,117</u> | <u>1,282,475</u> | <u>6,612,411</u> | <u>31,388,873</u> | <u>55,375,974</u> |

股息

董事會建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息每股10港仙。概無就截至二零一五年六月三十日止半年度宣派任何中期股息。

待股東於本公司將於二零一六年六月十七日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零一六年七月八日(星期五)派付予於二零一六年六月二十七日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

本集團於二零一五年錄得12,845百萬港元的營業額，較二零一四年17,045百萬港元下降25%。本集團於二零一五年已交付之總建築面積為644,659平方米(二零一四年：735,234平方米)，主要交付的專案包括上海的合生前灘一號、寧波合生國際城，廣州的合生珠江帝景、北京的合生世界村及天津的合生君景灣等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下降19%至每平方米人民幣13,460元(二零一四年：人民幣16,521元)。主要是售價較低的剛需、改善型產品如合生國際新城、合生國際城和合生杭州灣國際新城佔比上升所致。

(ii) 合約銷售額

本年度，本集團錄得合約銷售額合共人民幣9,987百萬元(二零一四年：人民幣5,312百萬元)，上升88%。合約銷售平均售價下降11%至每平方米人民幣11,301元(二零一四年：每平方米人民幣12,636元)。

廣東於二零一五年共有十九個在售物業項目，合約銷售額為人民幣5,386百萬元，佔本集團合約銷售總額之54%。廣東之主要專案包括合生珠江帝景、合生君景灣及合生湖山國際。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣2,138百萬元，佔本集團二零一五年合約銷售總額之21%。北京及天津共有九個在售專案，其中北京的合生濱江帝景及天津的合生君景灣為主要銷售額來源。

上海共有九個在售物業項目，主要包括合生國際城、合生財富海景公館及合生前灘一號。上海之合約銷售額為人民幣2,463百萬元，佔本集團合約銷售總額25%。

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。本年確認銷售額較上年有所下降，相應地，銷售成本下降18%至9,683百萬元(二零一四年：11,793百萬元)，佔營業額之百分比上升6%至75%(二零一四年：69%)。

毛利

毛利率由二零一四年之30.8%下降至二零一五年之24.6%。主要由於溢利率相對較低的剛需項目佔比增加所致。

其他虧損，淨額

二零一五年之其他虧損淨額為37.5百萬元(二零一四年：其他收益淨額137.3百萬元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入193.3百萬元；(2)獲中國大陸政府機構發放的補助金合共3.9百萬元；(3)上市證券之公平值損失0.6百萬元；(4)被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額3.0百萬元；及(5)匯兌虧損淨額237.1百萬元。

經營成本

有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本為1,791百萬元(二零一四年：1,773百萬元)，與上年基本持平。

財務成本

二零一五年資本化前之利息開支總額上升至3,900百萬元(二零一四年：3,675百萬元)，上升225百萬元或6%。主要原因是以人民幣計算的銀行及財務機構借貸的平均餘額增加所致。本集團借貸之實際年利率約為7.3厘(二零一四年：7.5厘)。

分佔合營公司溢利

分佔合營公司溢利指本集團應佔位於北京及廣州之三間合營公司溢利154百萬元。

稅項

二零一五年之稅項為1,257.3百萬港元，較去年下降39.2%。稅項下降乃由於收益減少及溢利率下降所致。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一五年之股權持有人應佔溢利為1,646百萬港元(二零一四年：2,947百萬港元)。每股基本盈利為0.74港元(二零一四年：1.31港元)。扣除投資物業重估稅項收益淨額1,001百萬港元、兩間合營公司之投資物業重估稅項收益淨額20百萬港元、提早贖回優先票據之成本79百萬港元及被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額3百萬港元之影響後，核心利潤為701百萬港元，較去年下降65%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(83%)。於二零一五年，本集團在環渤海地區、珠江三角洲及長江三角洲三個核心經濟區域的營業持續發展。華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)佔本集團總收益之42%，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)26%。

財務狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為140,177百萬港元(二零一四年：143,687百萬港元)及83,658百萬港元(二零一四年：85,702百萬港元)，分別較二零一四年十二月三十一日下降2%。以人民幣計值，資產總值增加，主要由於(1)投資物業增加；及(2)可供出售之發展中物業增加，而由於遞延收入的增加亦致使以人民幣計值的負債總額有所增加，但由於本年內人民幣相對港元貶值，因此以港元計值的資產總值及負債總額均較上年末減少。

本集團於二零一五年十二月三十一日之流動比率為2.23(二零一四年：2.32)。二零一五年十二月三十一日之權益較二零一四年十二月三十一日下降2.5%至56,518百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加及人民幣兌港元匯率下降的共同影響所致。於二零一五年十二月三十一日，每股資產淨值為25.30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值（不包括非控制性權益）之比率）為60%（二零一四年：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）為73%（二零一四年：74%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款為5,429百萬港元（二零一四年：6,711百萬港元），其中約3百萬港元（二零一四年：3百萬港元）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98.05%以人民幣計算，餘下1.10%及0.85%分別以港元及美元計算。

於二零一五年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為44,403百萬港元，較二零一四年十二月三十一日減少1%或375百萬港元。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，由二零一四年十二月三十一日之74%下降1個百分點至73%。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部分以人民幣計算並以固定利率計算，而於二零一八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87%及5%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一五年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

| (百萬港元) | 於二零一五年十二月三十一日 | | | | 於二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
|-----------|---------------|------------|-------|---------|---------------|------------|-------|-------|---------|-------|
| | 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 | 11,189 | — | 4,076 | 15,265 | (30%) | 12,638 | — | 3,207 | 15,845 | (30%) |
| 一年至兩年 | 8,206 | — | — | 8,206 | (16%) | 11,790 | 2,313 | — | 14,103 | (27%) |
| 兩年至五年 | 18,387 | 2,303 | — | 20,690 | (41%) | 12,899 | 2,294 | — | 15,193 | (29%) |
| 五年後 | 6,621 | — | — | 6,621 | (13%) | 7,451 | — | — | 7,451 | (14%) |
| 總計 | 44,403 | 2,303 | 4,076 | 50,782 | | 44,778 | 4,607 | 3,207 | 52,592 | |
| 減：現金及銀行存款 | | | | (5,429) | | | | | (6,711) | |
| 借貸淨額 | | | | 45,353 | | | | | 45,881 | |

於二零一五年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約68,991百萬港元(二零一四年：66,160百萬港元)之銀行信貸額，其中24,588百萬港元(二零一四年：21,382百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為38,371百萬港元(二零一四年：40,084百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,007百萬港元(二零一四年：439百萬港元)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

於二零一五年十二月三十一日，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10,386百萬港元(二零一四年：10,083百萬港元)。

承擔

本集團於二零一五年十二月三十一日之承擔如下：

| | 於二零一五年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| 資本承擔 | | |
| 已訂約但未撥備 | | |
| —收購若干持有土地實體之土地及股本權益 | 2,375 | 3,542 |
| —物業建築成本 | 2,085 | 2,983 |
| —一間聯營公司之出資 | <u>256</u> | <u>272</u> |
| | <u>4,716</u> | <u>6,797</u> |

物業發展承擔

| | | |
|---------|---------------|---------------|
| 已訂約但未撥備 | | |
| —物業建築成本 | <u>16,386</u> | <u>19,126</u> |
| | <u>16,386</u> | <u>19,126</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：

| | 於二零一五年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 下列期內應付之款項 | | |
| —一年內 | 13 | 24 |
| —兩年至五年內 | 5 | 13 |
| —五年後 | <u>35</u> | <u>38</u> |
| | <u>53</u> | <u>75</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

於二零一六年三月，本公司按照發售通函所訂明的機制按本金額300,000,000美元(相等於約2,325,288,000港元)的104.9375%贖回全部未贖回的二零一八年票據，連同截至贖回日期應付及未付利息。贖回金額包括14,812,500美元(相等於約114,811,000港元)的溢價。合共為136,970,000港元的贖回溢價連同未攤銷借款成本將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表支賬。

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

於二零一五年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,220名(於二零一四年十二月三十一日：9,176名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達915百萬港元(二零一四年：1,031百萬港元)。

企業管治

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則及企業管治報告內之守則條文(「企業管治守則」)，惟下文所述守則條文第A.4.1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，此安排符合企業管治守則之目的。

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二零一五年度股東週年大會。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的9,798,000股股份，詳情如下：

| 購回月份 | 購回 股份數目 | 每股已付 最高價格 (港元) | 每股已付 最低價格 (港元) | 總代價 (不包括 開支) (港元) |
|---------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| 二零一五年四月 | 2,018,000 | 8.00 | 7.63 | 15,661,080 |
| 二零一五年七月 | <u>7,780,000</u> | <u>7.57</u> | <u>5.67</u> | <u>51,659,220</u> |

本公司的已發行股本已扣減已註銷的購回股份面值。就購回股份所支付溢價及相關開支合共約66,549,000港元已自儲備扣除。

鑒於購回股份提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠，股東於二零一四年六月十三日及二零一五年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回股份。

於二零一五年五月五日，本公司贖回全部未償還之11.75厘於二零一六年到期總本金金額為300,000,000美元之優先票據。票據之贖回價為已贖回本金額之102.9375%加截至贖回日期之應付及未付利息。所有贖回票據已註銷。

除以上所披露者外，於截至二零一五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。

於二零一五年十二月三十一日後，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的3,916,000股股份，詳情如下：

| 購回月份 | 購回 股份數目 | 每股已付 最高價格 (港元) | 每股已付 最低價格 (港元) | 總代價 (不包括 開支) (港元) |
|---------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| 二零一六年一月 | <u>3,916,000</u> | <u>7.25</u> | <u>6.67</u> | <u>27,104,680</u> |

本公司的已發行股本已扣減已註銷的購回股份面值。就購回股份所支付溢價及相關開支合共約26,797,000港元已自儲備扣除。

鑒於上述購回股份提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠，股東於二零一五年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回股份。

於二零一六年三月十七日，本公司贖回所有二零一八年票據本金總額300,000,000美元。票據的贖回價為已贖回本金額的104.9375%加截至贖回日期應計及未付利息。所有贖回票據均已被註銷。

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，包括審閱截至二零一五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二零一五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

本公司將於二零一六年六月十四日(星期二)至二零一六年六月十七日(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二零一六年六月十七日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零一六年六月十三日(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。

本公司亦將於二零一六年六月二十三日(星期四)至二零一六年六月二十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有建議末期股息的資格。為符合資格享有建議末期股息，股東須於二零一六年六月二十二日(星期三)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二零一五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

於本公佈日期，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、廖若清先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一六年三月三十日