

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>

截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績 財務摘要

(截至二零零九年十二月三十一日止年度)

- 營業額為11,225,000,000港元。
- 股東應佔溢利為5,800,000,000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2,274,000,000港元)。
- 每股基本盈利為每股3.77港元。

業務回顧

行業概覽

- 中央政府積極之財務政策及適度寬鬆之貨幣政策，加上二零零九年推出之若干振興經濟措施，全國經濟呈現復蘇及穩定發展。
- 經過二零零八年的市場調整及相繼推出各項有利地產行業的優惠政策，房地產市場於二零零九年上半年快速反彈，土地價格不斷上升。主要城市的商品住宅交投暢旺，量價齊升。
- 於二零零九年下半年，鑑於房地產及土地價格不斷攀升，中央政府收緊土地交易。預期一連串相關措施陸續實施，二零一零年市況將比二零零九年相對嚴峻。

合約銷售業績

二零零九年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣15,088,000,000元(二零零八年：人民幣9,531,000,000元)，詳情如下：

- 在廣州及惠州，售出建築面積合共為519,006平方米(二零零八年：427,736平方米)，賬面值為人民幣4,434,000,000元(二零零八年：人民幣4,287,000,000元)。銷售額增加主要由於以較低平均售價售出較多中端物業之產品結構影響所致。
- 在上海，售出建築面積合共為293,937平方米(二零零八年：196,841平方米)，賬面值為人民幣4,238,000,000元(二零零八年：2,134,000,000元)。增幅主要由推出新高端項目如合生東郊別墅、合生御廷園及合生國際城以及合生高爾夫公寓銷售增加所帶動。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為344,016平方米(二零零八年：147,218平方米)，當中328,883平方米(二零零八年：141,984平方米)由本集團佔有，賬面值為人民幣6,416,000,000元(二零零八年：人民幣3,110,000,000元)。增幅主要由在北京推出新項目合生霄雲路8號、麒麟社及世界村，以及在天津推出京津新城新一期所帶動。

已銷售但未交付的物業

於二零零九年十二月三十一日，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615,706平方米(二零零八年：479,912平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共7,261,000,000港元，將於二零一零年及其後在本集團賬目內確認為收益。

交付物業

於二零零九年交付建築面積合共896,934平方米(二零零八年：750,286平方米)。

項目發展進度

- 於二零零九年內已落成建築面積合共949,294平方米(二零零八年：1,707,739平方米)。
- 預期於二零一零年落成的建築面積合共為1,654,786平方米。

土地儲備及新增土儲

於二零零九年十二月三十一日，本集團的土地儲備達30,200,000平方米。

於二零零九年內，本集團在北京及寧波訂立若干土地出讓合同，涉及總建築面積達2,867,994平方米，並在惠州完成收購建築面積達3,692,212平方米之地塊。

前景

- 本集團於二零一零年採取較為積極之發展策略。在北京、上海、廣州及廣州東部區域將有大批新推貨量供應市場，預期二零一零年本集團的銷售額將實現較大幅度提升。
- 本集團將加快物業銷售速度，以改善資金周轉及實行穩健財務經營，以維持穩定及持續之業務發展。
- 本集團將增加高端項目之比重。通過調整產品結構，本集團可望獲得更可觀的利潤率。
- 本集團將密切關注一線城市之土地市場，並物色優質且具有龐大潛力及適合集團策略發展之優質土地資源。

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」)截至二零零九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。

本公司二零零九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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	4	11,225,246	10,774,624
銷售成本	6	(6,557,985)	(5,915,976)
毛利		4,667,261	4,858,648
投資物業公平值收益		4,700,097	34,076
其他收益，淨額	5	734,033	265,395
銷售及市場推廣成本	6	(378,757)	(389,348)
一般及行政費用	6	(995,041)	(690,877)
經營溢利		8,727,593	4,077,894
財務收入		13,551	12,376
財務成本	7	(333,639)	(226,765)
分佔聯營公司溢利減虧損		(1,346)	(33)
分佔一間共同控制實體溢利／(虧損)		385,759	(1,710)
除稅前溢利		8,791,918	3,861,762
稅項	8	(2,699,383)	(1,912,812)
年度溢利		6,092,535	1,948,950
應佔：			
本公司股權持有人		5,799,573	1,963,724
少數股東權益		292,962	(14,774)
		6,092,535	1,948,950
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	3.77	1.33
—攤薄	9	3.69	1.33
股息	10	146,498	294,621

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
附註	千港元	千港元
資產		
非流動資產		
土地成本	329,440	749,663
收購土地預付款項	266,962	2,436,630
物業及設備	3,175,029	2,405,623
投資物業	8,378,105	2,856,094
持作長期投資之發展中物業	—	125,856
無形資產	120,660	120,455
於聯營公司之投資	40,925	42,201
於一間共同控制實體之投資	1,188,692	801,240
可供出售財務資產	2,671,719	476,250
遞延稅項資產	191,287	173,378
	<u>16,362,819</u>	<u>10,187,390</u>
流動資產		
土地成本	24,580,807	24,163,460
收購土地預付款項	7,363,482	6,142,999
可供出售之發展中物業	9,611,470	8,910,522
可供出售之已落成物業	4,199,930	4,806,954
按公平值透過損益列賬的財務資產	11,083	11,655
應收賬款	11 146,895	72,577
其他應收款項	488,175	758,405
預付款項、按金及其他流動資產	1,131,951	770,163
應收一間聯營公司款項	29,365	26,538
應收關連公司款項	13,664	6,979
已抵押／押記銀行存款	168,479	271,450
現金及現金等價物	6,546,144	2,142,696
	<u>54,291,445</u>	<u>48,084,398</u>
總資產	<u>70,654,264</u>	<u>58,271,788</u>

於十二月三十一日
 二零零九年 二零零八年
 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		159,237	147,237
儲備	14	<u>28,034,506</u>	<u>20,032,657</u>
		28,193,743	20,179,894
少數股東權益		<u>2,305,733</u>	<u>2,384,179</u>
權益總額		<u>30,499,476</u>	<u>22,564,073</u>

負債

非流動負債

應付土地成本		271,028	106,173
借貸	12	10,116,598	12,330,211
應付少數股東之款項		419,411	49,983
遞延稅項負債		<u>4,502,743</u>	<u>3,890,102</u>
		15,309,780	16,376,469

流動負債

應付賬款	13	2,941,424	2,933,721
應付土地成本		302,418	323,696
借款	12	6,232,260	4,262,798
遞延收入		7,260,538	4,458,379
應計款項及其他應付款項		1,728,752	2,249,864
應付一間聯營公司之款項		6,269	6,258
應付關連公司之款項		173,721	174,920
應付一間共同控制實體之款項		1,842,289	759,380
本期稅項負債		<u>4,357,337</u>	<u>4,162,230</u>
		24,845,008	19,331,246

負債總額		<u>40,154,788</u>	<u>35,707,715</u>
------	--	-------------------	-------------------

權益及負債總額		<u>70,654,264</u>	<u>58,271,788</u>
---------	--	-------------------	-------------------

流動資產淨值		<u>29,446,437</u>	<u>28,753,152</u>
--------	--	-------------------	-------------------

總資產減流動負債		<u>45,809,256</u>	<u>38,940,542</u>
----------	--	-------------------	-------------------

綜合全面收入報表

	二零零九年 附註 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利	<u>6,092,535</u>	<u>1,948,950</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	1,082,325	(20,513)
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)之 遞延稅項	(84,879)	5,128
出售持作出售物業時變現資產重估儲備	(282,222)	(546,921)
出售持作出售物業時變現資產重估儲備之 遞延稅項	131,985	220,864
貨幣匯兌差額	<u>92,369</u>	<u>1,472,375</u>
年度其他全面收入(扣除稅項後)	<u>939,578</u>	<u>1,130,933</u>
年度全面收入總額	<u>7,032,113</u>	<u>3,079,883</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	6,735,283	2,923,687
少數股東權益	<u>296,830</u>	<u>156,196</u>
	<u>7,032,113</u>	<u>3,079,883</u>

綜合權益變動表

	本公司股權 持有人應佔		少數	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	股東權益 千港元	
於二零零八年一月一日之 結餘	147,237	17,717,146	2,213,927	20,078,310
年度溢利／(虧損)	—	1,963,724	(14,774)	1,948,950
其他全面收入：				
可供出售財務資產之 公平值虧損	—	(20,513)	—	(20,513)
出售持作出售物業時變現 遞延稅項	—	(546,921)	—	(546,921)
貨幣匯兌差額	—	225,992	—	225,992
	—	1,301,405	170,970	1,472,375
年度其他全面收入， 扣除稅項	—	959,963	170,970	1,130,933
年度全面收入總額	—	2,923,687	156,196	3,079,883
以股份為基礎之償付 (已授出之購股權)	—	3,004	—	3,004
少數股東出資	—	—	14,056	14,056
已付股息	—	(611,180)	—	(611,180)
	—	(608,176)	14,056	(594,120)
於二零零八年 十二月三十一日之結餘	147,237	20,032,657	2,384,179	22,564,073

	本公司股權 持有人應佔		少數股東	總計
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	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>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	—	<u>1,082,325</u>	—	<u>1,082,325</u>
出售持作出售物業時變現 遞延稅項	—	<u>(282,222)</u>	—	<u>(282,222)</u>
貨幣匯兌差額	—	<u>47,106</u>	—	<u>47,106</u>
	—	<u>88,501</u>	<u>3,868</u>	<u>92,369</u>
年度其他全面收入， 扣除稅項	—	<u>935,710</u>	<u>3,868</u>	<u>939,578</u>
年度全面收入總額	—	<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	<u>12,000</u>	<u>1,567,663</u>	—	<u>1,579,663</u>
出售一間附屬公司若干股 權	—	—	<u>5,697</u>	<u>5,697</u>
出售附屬公司	—	—	<u>(379,251)</u>	<u>(379,251)</u>
已付股息	—	<u>(301,097)</u>	<u>(1,722)</u>	<u>(302,819)</u>
	<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>

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。本集團亦參與部份物業相關附屬業務，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二零一零年三月二十二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」)採用歷史成本慣例編製，並經重估投資物業、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

於二零零九年，本集團採納以下於二零零九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或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建造房地產之協議
香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年香港財務報告準則之改進

採納此等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響詳述如下：

香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表之呈列，該準則規定所有非擁有人權益變動(即全面收入)須於一份全面收入報表或兩份報表(獨立損益表及全面收入報表)中列報。本集團已選擇呈列兩份報表，一份新綜合全面收入報表載於綜合損益表之後。

香港財務報告準則第8號－營運分部：香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號－分類報告。新準則採用「管理層基準」，即分部資料乃按照與內部報告所採用之相同基準呈列。此舉導致可申報分部之呈列及披露資料出現若干變動。

香港財務報告準則第7號(修訂本)－金融工具披露之改進：此項修訂規定獲增加有關公平值計量及流動資金風險之披露事宜，特別是按公平值計量級別水平劃分之公平值計量披露事宜。採納此項修訂導致須額外作出披露事宜。

香港會計準則第40號(修訂本)－投資物業：本集團採納此項修訂並提前自二零零九年一月一日開始應用。興建或發展用作日後投資物業之物業被納入香港會計準則第40號範圍內，乃以於二零零九年一月一日之供作長期投資之發展中物業按其土地成本重新分類而成，並按公平值計量。

採納香港會計準則第40號(修訂本)而變動對截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合損益表之影響如下：

	香港會計準則 第40號(修訂本) 千港元
年內溢利增加／(減少)	
投資物業公平值收益	4,697,956
除稅前溢利	4,697,956
稅項	
遞延稅項	(1,174,489)
年度溢利	<u>3,523,467</u>
應佔：	
本公司股權持有人	3,208,948
少數股東權益	<u>314,519</u>
	<u>3,523,467</u>
每股盈利(港仙)	
基本	2.08
攤薄	<u>2.00</u>

採納香港會計準則第40號(修訂本)而變動對截至二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	香港會計準則 第40號(修訂本) 千港元
增加／(減少)	
土地成本	(3,472,600)
投資物業	8,378,105
持作長期投資之發展中物業	<u>(203,549)</u>
總資產	<u>4,701,956</u>
儲備	3,211,679
少數股東權益	<u>314,787</u>
權益總額	3,526,466
遞延稅項負債	<u>1,175,490</u>
權益及負債總額	<u>4,701,956</u>

採納其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

尚未生效之準則、對現有準則之詮釋及修訂

香港會計師公會已頒佈若干與本集團有關之新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋，其於二零零九年一月一日開始之會計期間尚未生效而本集團並未提早採納。

本集團已開始評估此等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋帶來之影響，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、披露事宜及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四個主要地區，包括廣東省、北京、上海及天津。

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(廣東的物業發展分部已包括香港的現金)。其不包括集中管理可供出售財務資產及遞延稅項資產，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。向執行董事呈報之對外銷售額按與綜合損益表一致之方式計量。

截至二零零九年十二月三十一日止年度按業務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
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 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	2,681,010	484,260	31,174	-	24,631	44,313	62,614	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>2,681,010</u>	<u>464,864</u>	<u>31,174</u>	<u>-</u>	<u>24,631</u>	<u>44,313</u>	<u>62,614</u>	<u>431,355</u>	<u>11,225,246</u>
經調整分部業績	<u>3,105,620</u>	<u>1,510,900</u>	<u>1,478,152</u>	<u>26,996</u>	<u>45,031</u>	<u>3,020,245</u>	<u>7,050</u>	<u>(14,536)</u>	<u>(130,145)</u>	<u>79,825</u>	<u>9,129,138</u>
折舊	(6,004)	(1,953)	(8,793)	(2,573)	(11)	(81)	(7,306)	(11,266)	(51,566)	(1,697)	(91,250)
攤銷	(2,777)	(1,962)	(512)	(388)	-	-	(2,620)	(1,038)	(112)	-	(9,409)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	1,679,579	3,020,518	-	-	-	-	4,700,097
分估聯營公司溢利減虧損	(522)	-	(824)	-	-	-	-	-	-	-	(1,346)
分估一間共同控制實體溢利	-	-	385,759	-	-	-	-	-	-	-	385,759

截至二零零八年十二月三十一日止年度按業務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
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
截至二零零八年十二月三十一日 止年度:											
總收益	5,210,911	1,356,523	3,587,328	308,380	41,949	-	25,392	53,849	75,797	306,306	10,966,435
分部間收益	(168,369)	(5,448)	(10,514)	(7,480)	-	-	-	-	-	-	(191,811)
收益	<u>5,042,542</u>	<u>1,351,075</u>	<u>3,576,814</u>	<u>300,900</u>	<u>41,949</u>	<u>-</u>	<u>25,392</u>	<u>53,849</u>	<u>75,797</u>	<u>306,306</u>	<u>10,774,624</u>
經調整分部業績	<u>1,898,083</u>	<u>440,376</u>	<u>1,572,837</u>	<u>(84,135)</u>	<u>39,852</u>	<u>148,800</u>	<u>4,630</u>	<u>(11,493)</u>	<u>(176,800)</u>	<u>17,964</u>	<u>3,850,114</u>
折舊	(6,290)	(2,069)	(7,431)	(2,461)	-	(45)	(7,205)	(10,820)	(47,660)	(1,401)	(85,382)
攤銷	(1,520)	(2,360)	(952)	(342)	-	-	(2,527)	(249)	(160)	-	(8,110)
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	34,076	-	-	-	-	-	34,076
分估聯營公司溢利減虧損	990	-	(1,023)	-	-	-	-	-	-	-	(33)
分估一間共同控制實體虧損	-	-	(1,710)	-	-	-	-	-	-	-	(1,710)
被收購方權益超出收購成本之數額	39,107	981	8,499	-	-	144,902	-	-	-	-	193,489

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			物業管理	集團
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
於二零零九年十二月三十一日 及截至該日止年度：	23,134,671	7,736,545	21,172,034	4,064,030	2,476,368	5,938,360	507,104	391,801	2,174,470	195,875	67,791,258
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
添置非流動資產(不包括金融工具 及遞延稅項資產)	11,935	14,806	1,324	481,918	36,570	514,115	5,855	27,749	422,428	2,733	1,519,433

於二零零八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
	廣東 千港元	上海 千港元	北京 千港元	天津 千港元	廣東 千港元	上海 千港元	廣東 千港元	北京 千港元	天津 千港元	千港元	千港元
於二零零八年十二月三十一日 及截至該日止年度：	19,316,355	8,763,466	17,872,761	3,149,335	3,400,192	2,360,701	507,574	379,086	1,799,667	73,023	57,622,160
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	1,158	-	41,043	-	-	-	-	-	-	-	42,201
於一間共同控制實體之投資	-	-	801,240	-	-	-	-	-	-	-	801,240
添置非流動資產(不包括金融工具 及遞延稅項資產)	14,583	2,980	19,187	19,908	125,153	407	151,695	5,702	120,080	1,634	461,329

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可呈報分部經營溢利	9,129,138	3,850,114
未分配公司(開支)／收入，淨額	(17,132)	226,037
財務收入	13,551	12,376
財務成本	(333,639)	(226,765)
除稅前溢利	8,791,918	3,861,762

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分部資產總額	67,791,258	57,622,160
遞延稅項資產	191,287	173,378
可供出售財務資產	2,671,719	476,250
總資產	<u>70,654,264</u>	<u>58,271,788</u>

本集團位於中國大陸。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，所有非流動資產(不包括一項可供出售財務資產)均位於中國大陸。

(5) 其他收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收購人權益高於收購成本之款項	—	193,489
出售附屬公司之收益	621,933	—
出售一間附屬公司若干股權之虧損	(136)	—
股息收入	31,313	365
政府補助	81,496	79,898
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損	(573)	(8,357)
	<u>734,033</u>	<u>265,395</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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
廣告開支	239,019	268,757
土地成本攤銷	9,409	8,110
核數師酬金	5,000	5,000
出售已落成物業之成本	6,129,462	5,533,692
物業及設備折舊	91,250	85,382
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	532	2,277
— 並無產生租金收入	2,430	3,949
僱員福利成本(包括董事酬金)	400,674	448,888
出售物業及設備虧損	995	19,913
匯兌虧損/(收益)淨額(計入一般及行政費用)	442	(272,264)
物業之經營租賃租金	25,309	31,426
	<u>7,801,139</u>	<u>7,107,158</u>

(7) 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
利息開支：		
—須於五年內悉數償還之銀行貸款	743,848	779,266
—不須於五年內悉數償還之銀行貸款	28,714	17,653
—須於五年內悉數償還之優先票據	231,856	230,547
—須於五年內悉數償還之可換股債券	143,990	129,317
	<u>1,148,408</u>	<u>1,156,783</u>
所涉及之總借貸成本	(814,769)	(930,018)
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項		
	<u>333,639</u>	<u>226,765</u>

(8) 稅項

稅項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
本期稅項		
香港利得稅	3,397	18,852
中國大陸企業所得稅	778,360	915,016
中國大陸土地增值稅	858,868	1,162,742
	<u>1,640,625</u>	<u>2,096,610</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	1,096,835	(119,871)
中國大陸土地增值稅	(38,077)	(63,927)
	<u>1,058,758</u>	<u>(183,798)</u>
	<u>2,699,383</u>	<u>1,912,812</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，分佔一間共同控制實體稅項為370,308,000港元（二零零八年：無），並已於損益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利／（虧損）。

(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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>5,799,573</u>	<u>1,963,724</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,539,437</u>	<u>1,472,368</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>3.77</u>	<u>1.33</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	
	二零零九年	二零零八年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>5,799,573</u>	<u>1,963,724</u>
可換股債券之利息開支(扣除稅項)(千港元)	<u>110,364</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之溢利(千港元)	<u>5,909,937</u>	<u>1,963,724</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,539,437</u>	<u>1,472,368</u>
調整涉及一於轉換可換股債券時將予發行之股份(千股)	<u>61,108</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,600,545</u>	<u>1,472,368</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>3.69</u>	<u>1.33</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，可換股債券具反攤薄影響。

(10) 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
已付中期股息每股普通股0.092港元 (二零零八年：0.0951港元)	146,498	140,022
擬派末期股息每股普通股零港元 (二零零八年：0.105港元)	—	154,599
	<u>146,498</u>	<u>294,621</u>

(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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
0至3個月	54,317	41,031
3至6個月	6,343	2,438
6至9個月	4,378	—
9至12個月	3,250	—
超過12個月	78,607	29,108
	<u>146,895</u>	<u>72,577</u>

(12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動		
銀行借貸	7,439,901	7,644,772
優先票據	2,676,697	2,663,312
可換股債券	—	2,022,127
	<u>10,116,598</u>	<u>12,330,211</u>
流動		
銀行借貸	4,062,575	4,262,798
可換股債券	2,169,685	—
	<u>6,232,260</u>	<u>4,262,798</u>
總借貸	<u>16,348,858</u>	<u>16,593,009</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或以後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)贖回全部或部份優先票據。

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。負債部分之公平值乃按類似非可換股債券於發行時間之市場利率計算，並按攤銷成本基準入賬列為借貸，直至該等債券獲轉換或到期為止。

(13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析(包括應付予關連人士屬於交易性質之賬款)如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0至3個月	<u>2,941,424</u>	<u>2,933,721</u>

於二零零九年十二月三十一日，應付賬款中約2,471,757,000港元(二零零八年：1,434,475,000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	可換股債 券儲備 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
於二零零九年一月一日							
之結餘	6,664,596	161,117	227,734	1,659,834	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
屬於二零零八年之股息	—	—	—	—	—	(154,599)	(154,599)
屬於二零零九年之股息	—	—	—	—	—	(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>227,734</u>	<u>2,507,043</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							
分析：							
本公司及附屬公司						14,075,889	
共同控制實體						467,697	
聯營公司						(3,866)	
						<u>14,539,720</u>	

截至二零零八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	可換股債 券儲備 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
於二零零八年一月一日							
之結餘	6,707,997	161,117	227,734	2,001,276	976,727	7,642,295	17,717,146
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	1,301,405	—	1,301,405
年度溢利	—	—	—	—	—	1,963,724	1,963,724
屬於二零零七年之股息	—	—	—	—	—	(471,158)	(471,158)
屬於二零零八年之股息	—	—	—	—	—	(140,022)	(140,022)
僱員購股權計劃							
—所提供服務價值	3,004	—	—	—	—	—	3,004
已失效之購股權	(46,405)	—	—	—	—	46,405	—
可供出售財務資產之公平							
值虧損	—	—	—	(20,513)	—	—	(20,513)
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(546,921)	—	—	(546,921)
遞延稅項	—	—	—	225,992	—	—	225,992
	<u>6,664,596</u>	<u>161,117</u>	<u>227,734</u>	<u>1,659,834</u>	<u>2,278,132</u>	<u>9,041,244</u>	<u>20,032,657</u>
於二零零八年十二月							
三十一日之結餘	<u>6,664,596</u>	<u>161,117</u>	<u>227,734</u>	<u>1,659,834</u>	<u>2,278,132</u>	<u>9,041,244</u>	<u>20,032,657</u>
代表：							
二零零八年末期股息						154,599	
其他						8,886,645	
						<u>9,041,244</u>	
分析：							
本公司及附屬公司						8,961,826	
共同控制實體						81,938	
聯營公司						(2,520)	
						<u>9,041,244</u>	

股息

董事會不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零零八年：每股10.5港仙)。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

中央政府推行積極的政策抵消了部分全球金融風暴帶來之影響，受惠於經濟環境持續改善，本集團於二零零九年錄得滿意之營業額11,225,000,000港元(二零零八年：10,775,000,000港元)。於二零零九年，本集團已交付之總建築面積上升20%至896,934平方米(二零零八年：750,286平方米)，其中惠州、上海及天津地區因為有新項目交付，故已交付建築面積分別上升544%、114%及67%。

由於有相當數量價格相對較低之項目及貨尾單位在二零零九年內交付，因此已交付及落成物業之平均售價下降至每平方米人民幣10,385元(二零零八年：每平方米人民幣12,528元)。另一方面，上海地區之平均售價則錄得22%升幅，主要由於已交付的三個高端項目合生東郊別墅、合生國際花園及合生御廷園所致。

(ii) 合約銷售額

各國於二零零九年紛紛推出經濟刺激政策，有效舒緩了全球經濟衰退現象。中國成功實現二零零九年國內生產總值8.7%的增長率，市場氣氛轉好，消費者恢復信心，中國房地產市場得以於二零零九年復蘇。

本集團合約銷售額顯著增長58%至人民幣150.9億元(二零零八年：人民幣95.3億元)。扣除二零零八年出售北京東方文華商業大樓之所得款項，合約銷售額按年增長88%。合約銷售之平均售價亦較去年上升17%至每平方米人民幣13,041元。

北京及天津之合約銷售額合共達人民幣6,416,000,000元，佔本集團二零零九年合約銷售總額之42.5%。本集團於北京推出了三個新項目：合生霄雲路8號、麒麟社及合生世界村，北京之合約銷售額較二零零八年上升293%。北京及天津共有九個在售項目，其中合生霄雲路8號及北京珠江帝景為主要銷售額來源。

廣東於二零零九年錄得合約銷售額人民幣4,434,000,000元，佔本集團合約銷售總額29.4%。在售項目共十九個，其中四個位於惠州，其餘則位於廣州。惠州地區錄得合約銷售額人民幣1,397,000,000元，較去年大幅增加235%。廣東之主要項目包括逸景翠園、珠江帝景、駿景南苑、華南新城、君景灣、惠州帝景灣及湖山國際。

上海共有八個在售項目，包括合生城邦、合生朗廷園、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4,238,000,000元，較去年上升99%，佔本集團合約銷售總額28.1%。

銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修及設計成本、資本化利息及地價攤銷。營業額增加，帶動銷售成本亦上升11%至6,558,000,000港元(二零零八年：5,916,000,000港元)，佔營業額百分比微升3%至58%(二零零八年：55%)，主要由於二零零九年間售出較多毛利率較低之低價產品所致。

毛利

毛利率由二零零八年之45%下降至二零零九年之42%。毛利率微跌主要由於年內交付相當數目之較低價產品及貨尾單位，相對二零零八年則交付價格較高之產品所致。

其他收益

二零零九年之其他收益達734,000,000港元(二零零八年：265,400,000港元)，包括：(1)出售附屬公司之淨收益621,900,000港元；(2)內地政府機關之稅務補助金為81,500,000港元；(3)股息收入31,300,000港元；(4)投資上市證券之公平值虧損600,000港元；及(5)出售一間附屬公司之股權之虧損100,000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1,374,000,000港元，較二零零八年之1,080,000,000港元增加27%，主要由於匯兌收益大幅下跌，導致虧損440,000港元所致。匯兌收益減少乃由於二零零九年間人民幣兌美元/港元匯率的輕微波幅。此外，二零零九年新增銀行貸款之款額較大，導致融資費用增加，進一步帶動經營成本上升。

經營溢利

二零零九年之經營溢利上升114%至8,728,000,000港元(二零零八年：4,078,000,000港元)。

財務成本

撥充資本前之利息總額由二零零八年之1,157,000,000港元減少1%至1,148,000,000港元，主要原因是二零零九年之平均銀行借貸低於二零零八年。本集團借貸之實際年利率約為6.2厘(二零零八年：7.5厘)。

分佔一間共同控制實體溢利

分佔一間共同控制實體溢利指本集團應佔位於北京之該間共同控制實體溢利386,000,000港元(二零零八年：虧損1,710,000港元)。該共同控制實體錄得龐大溢利增長，主要原因是年內完成銷售及隨即確認北京東方文華商業大樓。根據合營企業協議，所得溢利全數撥歸本集團。

稅項

二零零九年之實際稅率為31%，較去年減少19%。倘不計及(1)出售附屬公司收益622,000,000港元、可供出售財務資產獲取之股息收入31,000,000港元、政府補助81,000,000港元及利息收入14,000,000港元等毋須課稅項目；及(2)分佔一間共同控制實體溢利386,000,000港元及分佔聯營公司虧損1,300,000港元，實際稅率應為35%(二零零八年：53%)。有關跌幅主要由於年內中國內地土地增值稅撥備減少。

本公司股權持有人應佔溢利

二零零九年之股權持有人應佔溢利為5,800,000,000港元(二零零八年：1,964,000,000港元)。每股全面攤薄利潤為3.69港元。倘不計及來自投資物業重估稅項收益淨額3,525,000,000港元之影響，核心利潤為2,274,000,000港元，較去年增加538,000,000港元或31%。有關增幅主要源自確認出售附屬公司收益淨額622,000,000港元及分佔一間共同控制實體溢利386,000,000港元。有關增幅在一定程度上被匯兌收益收窄272,000,000港元及毛利減幅191,000,000港元所抵銷。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(94%)。於二零零九年，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呈現均衡發展。廣州及惠州佔本集團總收益之36%，緊隨其後分別為上海(33%)、北京(26%)及天津(5%)。

財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額(不包括少數股東權益)分別為70,654,000,000港元及40,155,000,000港元，分別較去年上升12,382,000,000港元及4,447,000,000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)於一間共同控制實體之投資因分佔溢利增加而擴大；(4)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(5)現金及銀行存款增加。與此情況一致，負債總額同時上升，主要由於(1)取得額外銀行借貸；及(2)來自物業銷售及稅項負債之遞延收入增加。

二零零九年之流動比率為2.19(二零零八年：2.49)。權益由二零零八年十二月三十一日之22,564,000,000港元增加至二零零九年十二月三十一日之30,499,000,000港元，主要由於(1)本年度權益持有人應佔溢利；(2)本公司於二零零九年六月配售新股份；及(3)資產重估儲備增加。

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。

於二零零九年十二月三十一日，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57%(二零零八年：61%)。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32%(二零零八年：63%)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達6,714,000,000港元(二零零八年：2,414,000,000港元)，其中約107,000,000港元(二零零八年：87,000,000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92%以人民幣計算，餘下2%及6%分別以港元及美元計算。

於二零零九年十二月三十一日，銀行借貸總額為11,502,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日減少3%或406,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額、保證優先票據及可換股債券減現金及銀行存款佔股東權益百分比計算)為32%，較二零零八年十二月三十一日之63%下降31個百分點，下降之主要原因是年內現金及銀行存款增加以及本公司配售新股份。

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算，而美元計值優先票據及於二零一零年到期之人民幣計值美元償付可換股債券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。三者分別佔本集團借貸總額約62%、14%及12%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零零九年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

	於二零零九年十二月三十一日					於二零零八年十二月三十一日						
	銀行借貸	保證 優先票據	保證 可換股債券 (百萬港元)	其他借貸	總計	銀行借貸	保證 優先票據	保證 可換股債券 (百萬港元)	其他借貸	總計		
一年	4,063	-	2,170	2,022	8,255	(45%)	4,263	-	-	941	5,204	(30%)
一年至兩年	1,907	-	-	-	1,907	(10%)	5,017	-	2,022	-	7,039	(40%)
兩年至五年	4,771	2,677	-	-	7,448	(41%)	2,299	2,663	-	-	4,962	(28%)
五年後	761	-	-	-	761	(4%)	329	-	-	-	329	(2%)
總計	11,502	2,677	2,170	2,022	18,371		11,908	2,663	2,022	941	17,534	
減：現金及銀行存款					(6,714)						(2,414)	
借貸淨額					<u>11,657</u>						<u>15,120</u>	

於二零零九年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約36,976,000,000港元(二零零八年：27,112,000,000港元)之銀行信貸額，其中25,474,000,000港元(二零零八年：15,204,000,000港元)仍未被動用。

財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，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9,981,000,000港元(二零零八年：8,737,000,000港元)。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為7,355,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：10,147,000,000港元)之資產已就附屬公司、共同控制實體及關連公司使用之貸款融資抵押予銀行。

承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零八年 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	880	411
— 收購若干中國大陸實體之土地及 股本權益	170	656
— 對一間共同控制實體(「北京東方文華」) 之資本貢獻	258	258
	<u>1,308</u>	<u>1,325</u>
已授權但未訂約		
— 土地成本	66	78
— 物業建築成本	3,531	696
	<u>3,597</u>	<u>774</u>
	<u>4,905</u>	<u>2,099</u>
	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零八年 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	10,184	8,599
已授權但未訂約		
— 物業建築成本	38,258	29,365
	<u>48,442</u>	<u>37,964</u>

並未包括在上表之本集團攤佔共同控制實體之資本承擔如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	—	222
已授權但未訂約		
— 物業建築成本	—	506
	<u>—</u>	<u>728</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：

	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	27	40
— 兩年至五年內	76	116
— 五年後	49	9
	<u>152</u>	<u>165</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) 於二零一零年二月二日，本集團以美元償付零息可換股債券面值之104.49%即約280,418,000美元(約相當於人民幣1,914,415,000元)償還其本金總額人民幣1,830,400,000元。
- (b) 於二零一零年三月四日，本集團與昆山市國土資源局就位於昆山市周市鎮迎周路兩旁與新塘河以南佔地約292,140.4平方米之地皮訂立土地出讓協議。交易總代價約為879,741,000港元(約相當於人民幣774,172,000元)。
- (c) 於二零一零年三月十六日，本集團完成向關連公司廣東韓江建築安裝工程有限公司(「韓江」)收購番禺珠江房地產有限公司(「番禺珠江」)全部股權及出售超洋投資有限公司(「超洋」)全部股權。為數人民幣2,386,073,000元之餘額(即收購代價與出售代價間之差額)乃透過於二零一零年三月十六日向朱孟依主席發行股份支付，而朱孟依主席已向本集團承諾支付結欠韓江之餘額。本集團可望於完成時錄得估計除稅後淨盈利約855,000,000港元(約相當於人民幣753,000,000元)。

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美元及港元之匯兌風險。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

於二零零九年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用6,816名(二零零八年十二月三十一日：7,884人)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零零九年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達401,000,000港元(二零零八年：449,000,000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，彼等於截至二零零九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

於截至二零零九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14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二零零九年度股東週年大會。

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

截至二零零九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。

於二零零九年十二月三十一日後，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	25,462,000	11.00	10.18	269,402,280.00

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港元已計入股份溢價賬。

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。

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，包括審閱截至二零零九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二零零九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

本公司將於二零一零年六月十日(星期四)至二零一零年六月十五日(星期二)(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二零一零年六月十五日(星期二)舉行之股東週年大會之股東名單，股東須於二零一零年六月九日(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二零零九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，二零一零年三月二十二日