



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)

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零零七年十二月三十一日止年度)

- 營業額上升61%達11,131,000,000港元
- 股東應佔溢利上升126%達3,517,000,000港元
- 每股基本盈利上升100%至每股2.54港元
- 建議每股末期股息上升18%至每股32港仙

業務回顧

行業概覽

於二零零七年，

- 中華人民共和國(「中國」)之宏觀經濟表現理想，國內生產總值(「GDP」)按年增長11.4%。經濟持續增長加上可支配人均收入的增加均提升了置業的需求。
- 中國當局陸續推出了一系列政策措施對房地產業進行調控。包括清算土地增值稅政策、限制外資投資國內房地產市場、提高第二套房按揭門檻及利率、限制放貸淨增規模政策、擴大廉租房及中低價房供應的政策，以及調控開發商囤積土地等。

- 推出的上述政策於短期內會影響發展商的銷售額及現金流，但長遠來看，這些政策可以起到規範行業秩序及確保行業健康穩定發展的作用。

合約銷售業績

於二零零七年根據銷售及預售合約出售的物業詳情如下：

- 本集團錄得合約銷售總額10,967,000,000港元。
- 在廣東，推出了一個預售新項目（君景灣），而包括珠江帝景的合約銷售在內，共售出建築面積493,300平方米，當中集團應佔403,479平方米，賬面值為5,681,000,000港元。
- 在北京，集團共售出建築面積203,418平方米，賬面值為3,606,000,000港元。
- 在天津及上海地區，集團共售出建築面積212,603平方米，當中173,267平方米由本集團佔有，賬面值為1,680,000,000港元。

本集團相信，其於二零零八年之合約銷售額將在二零零七年基礎上會有相當幅度的增長。

已銷售但未交付的物業

於截至二零零七年十二月三十一日，本集團已訂立銷售及預售合約並將交付予買家之建築面積為511,480平方米。於交付該等物業後，來自該等物業之所得款項4,982,000,000港元將於二零零八年及此後於本集團賬目中確認為收益。

交付物業

二零零七年共已交付建築面積1,128,654平方米（二零零六年：963,423平方米）。

項目發展進度

- 年內已落成的總建築面積為1,115,837平方米（二零零六年：1,071,064平方米）。
- 於二零零八年預期落成的總建築面積為1,698,886平方米。

土地儲備及土地補充

於截至二零零七年十二月三十一日，本集團的土地儲備達21,190,000平方米。

於二零零七年，本集團：

- 完成收購多家公司的股本權益，該等公司分別持有於廣東、北京、上海、天津、杭州、山西及大連的土地使用權或土地出讓合同，涉及總建築面積達7,320,000平方米。
- 與多個擁有多幅位於廣東、北京、上海及秦皇島的土地之擁有人訂立若干份股權轉讓協議，涉及總建築面積1,170,000平方米。

展望

- 本集團將抓緊項目施工的勢頭，加快開發現有的土地儲備。
- 管理層相信，透過集團之頂級物業質素及服務，將會繼續獲得更多銷售額，在保持足夠的銷售動力之餘，同時亦會保持合理的毛利及銷售利潤。
- 憑藉本身的市場經驗及判斷，集團將會在售價及銷售速度方面取得良好的平衡，從而取得較高的股東權益報酬率。
- 集團現時擁有的商業地產分佈在廣州、北京、天津及上海的黃金地段，規劃功能為酒店、寫字樓、購物中心及服務式公寓。以其現時的1,880,000平方米的商業地產面積為基礎，集團未來也將繼續尋找合適的商業地產土地儲備，構建一個平衡的物業組合。預期這將對住宅項目有所裨益，並相互促進。但本集團仍將堅定的堅持以住宅的開發銷售為主。

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」）截至二零零七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。

本公司二零零七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	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售額	4	11,130,643	6,920,294
銷售成本	6	<u>(6,669,998)</u>	<u>(4,509,340)</u>
毛利		4,460,645	2,410,954
其他收益	5	1,483,447	505,531
銷售及市場推廣成本	6	(281,082)	(228,618)
一般及行政費用	6	<u>(500,402)</u>	<u>(296,600)</u>
經營溢利		5,162,608	2,391,267
財務收入		50,394	26,814
財務成本	7	(136,916)	(84,808)
分佔聯營公司盈利減虧損		(599)	(80)
分佔共同控制實體溢利及 其他收益		<u>101,964</u>	<u>128,343</u>
除稅前溢利		5,177,451	2,461,536
稅項	8	<u>(1,629,245)</u>	<u>(837,358)</u>
年度溢利		<u>3,548,206</u>	<u>1,624,178</u>
應佔：			
本公司股權持有人		3,517,312	1,553,752
少數股東權益		<u>30,894</u>	<u>70,426</u>
		<u>3,548,206</u>	<u>1,624,178</u>
按年內本公司股權持有人應佔溢利 計算之每股盈利(以每股港元計)			
—基本	9	2.54	1.27
—攤薄	9	<u>2.49</u>	<u>1.26</u>
股息	10	<u>616,922</u>	<u>480,980</u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
土地成本	639,205	500,367
物業及設備	2,063,811	1,267,460
投資物業	2,736,835	2,503,845
持作長期投資之發展中物業	135,157	227,765
無形資產	111,819	106,349
於一間聯營公司之投資	39,206	—
於一間共同控制實體之投資	676,460	1,033,245
可供出售財務資產	463,158	291,834
已付按金	—	554,579
遞延稅項資產	107,878	42,357
其他非流動資產	—	919,584
	<u>6,973,529</u>	<u>7,447,385</u>
流動資產		
土地成本	16,151,494	7,135,951
收購土地之預付款項	12,027,112	634,080
可供出售之發展中物業	5,183,349	4,146,742
可供出售之已落成物業	2,180,924	1,953,586
應收賬款	11 138,743	111,142
其他應收款項	682,815	9,000
預付款項、按金及其他流動資產	2,293,656	1,678,347
應收一間聯營公司款項	22,344	—
應收關連公司之款項	17,390	18,531
已抵押／押記銀行存款	277,031	157,317
現金及現金等價物	1,985,055	2,412,479
	<u>40,959,913</u>	<u>18,257,175</u>
總資產	<u>47,933,442</u>	<u>25,704,560</u>
本公司股權持有人應佔股本及儲備		
股本	147,237	128,510
儲備	14 17,717,146	7,709,155
	<u>17,864,383</u>	<u>7,837,665</u>
少數股東權益	2,213,927	390,250
權益總額	<u>20,078,310</u>	<u>8,227,915</u>

		於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
負債			
非流動負債			
應付土地成本		175,959	—
借款	12	9,718,998	6,076,963
遞延稅項負債		6,013,099	1,119,814
其他非流動負債		—	581,250
		<u>15,908,056</u>	<u>7,778,027</u>
流動負債			
應付賬款	13	953,128	563,378
應付土地成本		605,289	1,070,928
借貸	12	2,898,895	1,345,042
遞延收入		4,981,769	4,167,431
應計款項及其他應付款項		1,763,446	989,702
應付一間聯營公司之款項		5,624	5,343
應付關連公司之款項		137,836	103,398
應付一間共同控制實體之款項		231,253	1,037,287
流動稅項負債		369,836	416,109
		<u>11,947,076</u>	<u>9,698,618</u>
負債總值		<u>27,855,132</u>	<u>17,476,645</u>
權益及負債總值		<u>47,933,442</u>	<u>25,704,560</u>
流動資產淨值		<u>29,012,837</u>	<u>8,558,557</u>
資產總值減流動負債		<u>35,986,366</u>	<u>16,005,942</u>

綜合權益變動表

	本公司		少數 股東權益	總計
	股權持有人應佔 股本 千港元	儲備 千港元		
於二零零六年一月一日之結餘	121,360	5,342,348	301,567	5,765,275
貨幣匯兌差額	—	214,482	11,581	226,063
年度溢利	—	1,553,752	70,426	1,624,178
截至二零零六年十二月三十一日 止年度已確認收入總額	—	1,768,234	82,007	1,850,241
發行股份之所得款項(扣除發行開支)				
— 配股	6,000	973,262	—	979,262
— 僱員購股權計劃	1,150	51,145	—	52,295
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	—	1,620	—	1,620
附屬公司少數股東權益出資	—	—	6,382	6,382
收購一間附屬公司	—	—	4,194	4,194
已付股息	—	(427,454)	(3,900)	(431,354)
	7,150	598,573	6,676	612,399
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	128,510	7,709,155	390,250	8,227,915

	本公司 股權持有人應佔		少數 股東權益	總計
	股本	儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日之結餘	<u>128,510</u>	<u>7,709,155</u>	<u>390,250</u>	<u>8,227,915</u>
可供出售財務資產之公平值收益	—	151,965	—	151,965
收購附屬公司	—	2,180,096	1,728,405	3,908,501
出售持作出售物業時變現	—	(513,811)	—	(513,811)
遞延稅項	—	183,026	—	183,026
貨幣匯兌差額	—	696,153	66,836	762,989
直接於權益確認之收入淨額	—	2,697,429	1,795,241	4,492,670
年度溢利	—	3,517,312	30,894	3,548,206
截至二零零七年十二月三十一日 止年度已確認收入總額	<u>—</u>	<u>6,214,741</u>	<u>1,826,135</u>	<u>8,040,876</u>
發行股份之所得款項(扣除發行開支)				
— 配股	18,223	3,981,777	—	4,000,000
— 僱員購股權計劃	504	34,771	—	35,275
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	—	43,401	—	43,401
發行可換股債券	—	227,734	—	227,734
收購於一間附屬公司之少數股東權益	—	—	(2,458)	(2,458)
已付股息	—	(494,433)	—	(494,433)
	<u>18,727</u>	<u>3,793,250</u>	<u>(2,458)</u>	<u>3,809,519</u>
於二零零七年十二月三十一日 之結餘	<u>147,237</u>	<u>17,717,146</u>	<u>2,213,927</u>	<u>20,078,310</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」）主要從事中國大陸住宅物業發展。本集團亦參與部份物業相關附屬業務包括物業投資、物業管理及酒店經營。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。

(2) 編製基準

本公司之綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

(3) 會計政策

截至二零零七年十二月三十一日止之財政年度必須採納下列新準則、準則修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	內置衍生產品之重估
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期報告及減值
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

對於在二零零七年已經發佈但尚未生效之下列新準則、準則修訂及詮釋，本公司未提前採用：

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）	貸款成本
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2號（修訂）	以股份為基礎之償付—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及財務股份交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團並無提前於綜合財務報表中採納以上準則、修訂及詮釋。管理層正在評估該等準則、修訂及詮釋之影響，惟尚未能說明該等準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

(4) 銷售額及分類資料

銷售代表營業額，包括(1)銷售持作出售之已落成物業，其收入於完成銷售協議時確認完成銷售協議乃指當銷售交易的風險及收益已轉讓予買方者；(2)租金收入，其乃於有關租約限期以直線法確認；(3)物業管理費收入，其乃於提供有關服務時確認及(4)酒店經營收入，其乃於提供有關服務時確認。

為配合本集團的內部財務呈報，本集團決定以地區分類為主要呈報模式，業務分類作為次要呈報模式。

本集團業績按地區分類之分析如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
分類業務總銷售額	5,999,839	3,607,248	900,636	627,703	9,529	—	11,144,955
內部分類銷售額	(2,329)	(1,616)	—	(838)	(9,529)	—	(14,312)
收益	5,997,510	3,605,632	900,636	626,865	—	—	11,130,643
經營溢利／(虧損)	3,573,179	1,095,594	420,967	24,172	(283)	48,979	5,162,608
分佔聯營公司之 溢利／(虧損)	117	(716)	—	—	—	—	(599)
分佔共同 控制實體之溢利 及其他收益	18,316	83,648	—	—	—	—	101,964
財務收入							50,394
財務成本							(136,916)
除稅前溢利							5,177,451
稅項							(1,629,245)
年度溢利							<u>3,548,206</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
分類業務總銷售額	3,385,271	2,174,922	665,551	699,523	34,726	—	6,959,993
內部分類銷售額	(2,805)	(1,439)	—	(729)	(34,726)	—	(39,699)
收益	3,382,466	2,173,483	665,551	698,794	—	—	6,920,294
經營溢利／(虧損)	1,302,201	598,993	298,488	122,931	(627)	69,281	2,391,267
分佔一間聯營公司虧損	(80)	—	—	—	—	—	(80)
分佔一間共同 控制實體之溢利 及其他收益	128,343	—	—	—	—	—	128,343
財務收入							26,814
財務成本							(84,808)
除稅前溢利							2,461,536
稅項							(837,358)
年度溢利							<u>1,624,178</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
資產	21,375,239	13,850,226	8,080,173	3,721,335	82,925	107,878	47,217,776
於聯營公司之投資	120	39,086	—	—	—	—	39,206
於一間共同控制 實體之投資	—	676,460	—	—	—	—	676,460
資產總值	<u>21,375,359</u>	<u>14,565,772</u>	<u>8,080,173</u>	<u>3,721,335</u>	<u>82,925</u>	<u>107,878</u>	<u>47,933,442</u>
負債總值	<u>8,840,512</u>	<u>5,259,441</u>	<u>2,250,079</u>	<u>435,900</u>	<u>4,686,265</u>	<u>6,382,935</u>	<u>27,855,132</u>
折舊	<u>9,782</u>	<u>13,488</u>	<u>726</u>	<u>19,512</u>	<u>333</u>	—	<u>43,841</u>
攤銷	<u>14,022</u>	<u>8,650</u>	<u>20,074</u>	<u>2,875</u>	<u>8,647</u>	—	<u>54,268</u>
資本開支	<u>368,966</u>	<u>5,585</u>	<u>34,424</u>	<u>524,701</u>	<u>388</u>	—	<u>934,064</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度：

	廣東省 千港元	北京 千港元	上海 千港元	天津 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	本集團 千港元
資產	10,984,044	5,309,926	5,008,436	2,692,590	633,962	42,357	24,671,315
於一間聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—	—
於一間共同控制 實體之投資	1,033,245	—	—	—	—	—	1,033,245
資產總值	<u>12,017,289</u>	<u>5,309,926</u>	<u>5,008,436</u>	<u>2,692,590</u>	<u>633,962</u>	<u>42,357</u>	<u>25,704,560</u>
負債總值	<u>5,445,842</u>	<u>4,703,451</u>	<u>1,789,642</u>	<u>1,056,846</u>	<u>2,897,031</u>	<u>1,583,833</u>	<u>17,476,645</u>
折舊	<u>6,009</u>	<u>13,117</u>	<u>468</u>	<u>2,241</u>	<u>282</u>	—	<u>22,117</u>
攤銷	<u>50,918</u>	<u>1,753</u>	<u>18,076</u>	<u>1,719</u>	<u>7,231</u>	—	<u>79,697</u>
資本開支	<u>51,053</u>	<u>6,321</u>	<u>1,038</u>	<u>330,167</u>	<u>726</u>	—	<u>389,305</u>

本集團按業務劃分之業績分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售額		
物業發展	10,722,391	6,612,915
物業投資	57,548	54,243
物業管理	235,191	173,337
酒店營運	115,513	79,799
	<u>11,130,643</u>	<u>6,920,294</u>
總資產		
物業發展	41,902,425	20,288,247
物業投資	3,253,354	3,139,431
物業管理	110,677	121,398
酒店營運	1,843,442	1,079,882
未分配	107,878	42,357
	<u>47,217,776</u>	<u>24,671,315</u>
於聯營公司之投資	39,206	—
於一間共同控制實體之投資	676,460	1,033,245
	<u>47,933,442</u>	<u>25,704,560</u>
資本開支		
物業發展	596,779	319,522
物業投資	56,446	43,835
物業管理	1,941	1,980
酒店營運	278,898	23,968
	<u>934,064</u>	<u>389,305</u>
按銷售額分類分析：		
銷售物業	10,700,387	6,601,678
投資物業之租金收入	57,548	54,243
物業管理費	235,191	173,337
酒店經營收入	115,513	79,799
其他	22,004	11,237
	<u>11,130,643</u>	<u>6,920,294</u>

(5) 其他收益

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收購人權益高於收購成本之款項	1,052,965	199,803
投資物業之公平值收益	386,732	261,414
政府補助	43,750	44,314
	<u>1,483,447</u>	<u>505,531</u>

(6) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣成本，以及一般及行政開支，分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
廣告開支	191,386	159,280
土地成本攤銷	4,240	9,177
核數師酬金	4,980	3,450
出售已落成物業之成本	6,424,467	4,300,969
物業及設備折舊	43,841	22,117
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
—產生租金收入	2,369	1,699
—並無產生租金收入	3,098	3,491
僱員福利成本(包括董事酬金)	381,361	240,390
銷售物業及設備虧損	3,283	18,681
匯兌收益淨額(包括於一般及行政費用)	(162,760)	(111,373)
物業之經營租賃租金	<u>22,690</u>	<u>12,467</u>

(7) 財務成本

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款	449,743	261,991
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	1,399	—
— 毋須於五年內悉數償還之優先票據	232,007	220,537
— 毋須於五年內悉數償還之可換股債券	104,390	—
	<u>787,539</u>	<u>482,528</u>
所涉及之總借貸成本	787,539	482,528
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	<u>(650,623)</u>	<u>(397,720)</u>
	<u>136,916</u>	<u>84,808</u>

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，撥充資本之借貸成本之平均年利率約為7.2%（二零零六年：6.9%）。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	(805)	(7,282)
中國大陸企業所得稅	572,602	454,722
中國大陸土地增值稅	97,246	98,093
	<u>669,043</u>	<u>545,533</u>
遞延稅項		
香港利得稅	—	7,650
中國大陸企業所得稅	478,380	78,901
中國大陸土地增值稅	605,095	205,274
	<u>(123,273)</u>	<u>—</u>
	<u>960,202</u>	<u>291,825</u>
稅率變動之影響	<u>(123,273)</u>	<u>—</u>
	<u>1,629,245</u>	<u>837,358</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度分佔一間共同控制實體稅項約為32,850,000港元（二零零六年：150,926,000港元），並已於收益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利及其他收益。

(9) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股本持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數得出。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<u>3,517,312</u>	<u>1,553,752</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,384,432</u>	<u>1,228,297</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>2.54</u>	<u>1.27</u>

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已發行普通股之加權平均數作出調整，以假設所有具攤薄潛力之普通股獲悉數轉換。本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度有8,964,000份尚未行使購股權，其中7,964,000份購股權為具攤薄潛力之普通股。計算乃根據尚未行使購股權所附之認購權之貨幣值作出，用以釐訂原應以公平值(釐訂為本公司股份之每日平均股價)收購之股份之數目。上文所計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。本公司股權持有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數目亦就二零零七年二月已發行之債券作出調整。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	3,517,312	1,553,752
可換股債券之利息開支(扣除稅項)	<u>68,587</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利之溢利	<u>3,585,899</u>	<u>1,553,752</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,384,432	1,228,297
調整涉及：於轉換可換股債券時將予發行之股份(千股)	53,423	—
購股權(千份)	<u>830</u>	<u>2,896</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,438,685</u>	<u>1,231,193</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>2.49</u>	<u>1.26</u>

(10) 股息

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息每股普通股0.099港元(二零零六年: 0.108港元)	145,764	132,311
擬派末期股息每股普通股0.32港元(二零零六年: 0.271港元)	<u>471,158</u>	<u>348,669</u>
	<u>616,922</u>	<u>480,980</u>

擬派末期股息須經股東於年結即將舉行之股東週年大會上批准。於二零零七年十二月三十一日之財務報表中並無反映該等應付股息。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成時由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須由租戶每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至3個月	99,581	39,059
3至6個月	3,106	7,840
6至9個月	—	3,780
9至12個月	1,737	850
超過12個月	<u>34,319</u>	<u>59,613</u>
	<u>138,743</u>	<u>111,142</u>

(12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動		
銀行借貸	5,291,810	3,425,413
優先票據	2,674,717	2,651,550
可換股債券	1,752,471	—
	<u>9,718,998</u>	<u>6,076,963</u>
流動		
銀行借貸	<u>2,898,895</u>	<u>1,345,042</u>
總借貸	<u>12,617,893</u>	<u>7,422,005</u>

於二零零五年十一月，本公司發行總面值達350,000,000美元（約相當於2,730,000,000港元）之8.125厘優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。優先票據於七年後到期（二零一二年十一月），並須償還按彼等之面值350,000,000美元。本公司將有權選擇於二零零九年十一月九日或以後按發售通函所訂明之贖回價（加截至贖回日期應付未付之利息）贖回全部或部份優先票據。

於二零零七年二月二日，本公司完成發行以美元結算零息可換股債券，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（二零一零年一月）後按其面值之104.59%到期，或可於二零零七年三月十四日或之後按每股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非流動借貸，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（包括應付予交易性質之關連人士之賬款）如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至3個月	<u>953,128</u>	<u>563,378</u>

於二零零七年十二月三十一日，應付賬款中約70,686,000港元（二零零六年：344,617,000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

截至二零零七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
於二零零七年一月一日之結餘	2,648,048	161,117	—	—	280,574	4,619,416	7,709,155
發行可換股債券	—	—	227,734	—	—	—	227,734
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	696,153	—	696,153
年度溢利	—	—	—	—	—	3,517,312	3,517,312
屬於二零零六年之股息	—	—	—	—	—	(348,669)	(348,669)
屬於二零零七年之股息	—	—	—	—	—	(145,764)	(145,764)
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	43,401	—	—	—	—	—	43,401
發行股份							
— 配股	3,981,777	—	—	—	—	—	3,981,777
— 僱員購股權計劃	34,792	—	—	—	—	—	34,792
股份發行開支	(21)	—	—	—	—	—	(21)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	—	151,965	—	—	151,965
收購一間附屬公司(扣除稅項)	—	—	—	2,180,096	—	—	2,180,096
於出售持作出售物業時變現	—	—	—	(513,811)	—	—	(513,811)
遞延稅項	—	—	—	183,026	—	—	183,026
	<u>6,707,997</u>	<u>161,117</u>	<u>227,734</u>	<u>2,001,276</u>	<u>976,727</u>	<u>7,642,295</u>	<u>17,717,146</u>
於二零零七年 十二月三十一日之結餘							
代表—							
擬派二零零七年 末期股息						471,158	
其他						<u>7,171,137</u>	
						<u>7,642,295</u>	
分析—							
本公司及附屬公司						7,561,134	
共同控制實體						83,648	
聯營公司						<u>(2,487)</u>	
						<u>7,642,295</u>	

截至二零零六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	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日之結餘	1,622,021	154,014	66,092	3,500,221	5,342,348
轉至儲備	—	7,103	—	(7,103)	—
貨幣匯兌差額	—	—	214,482	—	214,482
年度溢利	—	—	—	1,553,752	1,553,752
屬於二零零五年之股息	—	—	—	(295,143)	(295,143)
屬於二零零六年之股息	—	—	—	(132,311)	(132,311)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	1,620	—	—	—	1,620
發行股份					
— 配股	990,000	—	—	—	990,000
— 僱員購股權計劃	51,150	—	—	—	51,150
股份發行開支	(16,743)	—	—	—	(16,743)
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<u>2,648,048</u>	<u>161,117</u>	<u>280,574</u>	<u>4,619,416</u>	<u>7,709,155</u>
代表—					
擬派二零零六年 末期股息				348,669	
其他				<u>4,270,747</u>	
				<u>4,619,416</u>	
分析—					
本公司及附屬公司				4,165,523	
共同控制實體				455,781	
聯營公司				<u>(1,888)</u>	
				<u>4,619,416</u>	

股息

董事會建議派付末期股息每股32港仙(二零零六年：27.1港仙)。連同中期股息每股9.9港仙(二零零六年：10.8港仙)計算，截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息將合共為每股41.9港仙(二零零六年：37.9港仙)。

待股東於二零零八年六月十六日星期一舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年六月三十日星期一支付予於二零零八年六月十六日星期一營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

財務回顧

營業額

於二零零七年，本集團錄得之營業額由二零零六年的6,920,000,000港元大幅增長61%至11,131,000,000港元，主要歸因於售價上升及交付有高銷售量物業的可銷售建築面積約1,128,654平方米（二零零六年：963,423平方米）。

於二零零七年，交付及竣工之物業大部份按計劃完成。整體上，平均售價上升29%至每平方米人民幣9,270元（二零零六年：每平方米人民幣7,205元）。上升主要歸因於買家對優質房屋的需求持續強勁及物業市場表現良好。相比去年，不同地區有不同平均增幅。廣州的升幅最為明顯，皆因由於二零零七年九月起納入著名的珠江帝景項目及交付帝景山莊、逸景翠園、華南新城及華景新城等高檔產品物業後，令集團之營業額上升44%。在北京，由於物業之銷售組合（例如北京珠江帝景售價大幅上升50%及北京珠江綠洲家園輕微的加幅6%），錄得平均售價上升24%。合生朗廷園之交付令上海錄得11%增幅。在天津，天津京津新城售價有31%的可觀升幅。儘管集團在惠州的發展據點較新，惟隨著交付大型項目合生國際新城後，售價亦有26%增幅。

銷售成本

銷售成本包括土地及興建成本、裝修及設計成本、資本化利息及地價攤銷。與營業額大幅上升一致，銷售成本上升48%至6,670,000,000港元（二零零六年：4,509,000,000港元），惟以營業額的百份比計算，則下跌5%至60%（二零零六年：65%），主要歸因於更多有較高毛利率之銷售額在二零零七年確認所致。

毛利

毛利率由二零零六年的35%增加至二零零七年的40%，主要歸因於年內平均售價上升，經濟規模改善及交付若干有高毛利率的新高檔發展項目。

其他收益

其他收益包括(1)收購若干位於廣州、惠州及上海之地盤之公平值收益合共205,000,000港元；(2)進一步收購廣州珠江僑都房地產有限公司（一家前共同控制實體）（「僑都」）之30%權益之負商譽848,000,000港元；(3)投資物業之重估盈餘387,000,000港元；及(4)內地政府機關之稅務優惠44,000,000港元。

經營成本

有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額為781,000,000港元，較二零零六年的525,000,000港元增加49%。上升主要歸因於(1)發給高級管理層的額外薪津費用及新項目的員工成本；(2)新項目需要花費較多金額在銷售及推廣活動方面；(3)收購新項目及公司時所涉及的更多專業費用；(4)向中國社會福利團體作出的捐獻及(5)京津新城凱悅酒店及高爾夫球場的折舊支出所致。由於人民幣匯價轉強，本集團錄得大幅匯兌收益163,000,000港元，抵銷了經營成本增加之部份影響。

財務成本

撥充資本前之利息開支總額增加至788,000,000港元（二零零六年：483,000,000港元），升幅達305,000,000港元或63%。升幅主要是因為在二零零七年增加銀行借貸，以及將於二零一零年到期之美元結算零息可換股債券人民幣1,830,000,000元的利息開支攤銷所致。本集團借貸之實際年利率約為7.2厘（二零零六年：6.9厘）。

經營溢利

二零零七年之經營溢利增加116%至5,163,000,000港元（二零零六年：2,391,000,000港元），上升2,772,000,000港元。

分佔共同控制實體溢利及其他收益

本集團錄得分佔僑都（一間共同控制實體）之溢利為18,300,000港元（二零零六年：128,300,000港元）。此降幅部份歸因於自二零零七年九月起，將僑都綜合入本集團之賬目後之影響。由於收購一間位於北京之共同控制實體所產生之負商譽為84,000,000港元，故分佔共同控制實體溢利及其他收益則減少21%至102,000,000港元（二零零六年：128,000,000港元）。

稅項

本集團已評估將於二零零八年一月一日生效之新企業所得稅法對截至二零零七年十二月三十一日之遞延稅項負債之影響。根據新企業所得稅法，適用企業所得稅稅率將由33%調低至25%。企業所得稅稅率變動對遞延稅項負債之影響約為123,000,000港元。因此，二零零七年之實際稅率輕微減少至32%（二零零六年：34%）。

倘不計及(1)遞延稅項負債調整123,000,000港元；(2)公平值收益及負商譽之款項1,053,000,000港元、政府補助44,000,000港元及利息收入50,000,000港元等毋須課稅項目；及(3)分佔共同控制實體之溢利102,000,000港元，二零零七年之實際稅率應為45%（二零零六年：44%）。

本公司股權持有人應佔溢利

二零零七年之股權持有人應佔溢利為3,517,000,000港元(二零零六年：1,554,000,000港元)，上升1,963,000,000港元或126%。每股攤薄盈利上升98%至2.49港元。扣除所收購權益之公平值超逾收購成本之差額收益1,137,000,000港元及投資物業重估收益387,000,000港元之影響，有關溢利為1,993,000,000港元，較去年同期增加900,000,000港元或82%。有關升幅主要由於物業發展業務及其相關毛利率增長所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(96%)。本年度本集團在不同地區涉及之地區財務表現與二零零六年相若，惟惠州對本集團之收益貢獻由4%增至二零零七年之13%。廣東繼續保持其為本集團最大收入貢獻者(41%)之領先位置，其次是北京(33%)、惠州(13%)，上海(8%)及天津(5%)。

財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產總值達47,933,000,000港元，而負債總額(不包括少數股東權益)達27,855,000,000港元，分別較去年同期上升22,229,000,000港元及10,378,000,000港元。資產總值增加主要由於(1)於廣東省、北京、上海及天津收購之新地塊之投資增加；(2)就位於廣東省、北京、上海、天津、山西、大連及秦皇島之地塊之土地及收購成本預付款項增加；及(3)收購位於廣東省、上海及天津之項目公司之股權增加。就此，負債總額亦告上升，主要乃由於(1)取得額外銀行借貸及發行可換股債券為發展項目融資及(2)應計款項及其他應付款項以及遞延稅項負債和就新收購地塊及公司之遞延稅項負債增加所致。

流動比率由去年之1.88上升至本年度之3.43。權益由二零零六年十二月三十一日之8,228,000,000港元上升至二零零七年十二月三十一日之20,078,000,000港元，主要歸因於(1)本年度股東應佔溢利之貢獻；(2)股份配售182,232,346股股份；(3)可換股債券儲備、貨幣匯兌差額儲備及資產重估儲備增加及；(4)因新收購公司股權致使少數股東權益增加。

流動資金及借貸

於二零零七年十二月三十一日，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58%(二零零六年：68%)。淨負債權益比率(即負債總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)達53%(二零零六年：73%)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達2,262,000,000港元(二零零六年：2,570,000,000港元)，其中約168,000,000港元(二零零六年：131,000,000港元)銀行存款已就批授予本集團物業之買家之按揭貸款抵押予若干銀行。現金及銀行存款當中96%以人民幣計算、2%以港元計算及2%以美元計算。

於二零零七年十二月三十一日之銀行借貸總額達8,191,000,000港元，較二零零六年十二月三十一日上升72%或3,421,000,000港元。負債比率（以銀行借貸淨額、保證優先票據及保證可換股債券減現金及銀行存款）佔股東權益百分比）由二零零六年十二月三十一日之59%下降7個百分點至52%。負債比率下降主要是由於就收購一幅位於北京之地塊而發行新股及二零零七年本公司股權持有人應佔溢利增加所致。

所有銀行借貸均為有抵押或已出具擔保，且大部分以人民幣計算，並以固定利率計算，而將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結算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63%、21%及13%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零零七年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

	於二零零七年十二月三十一日					於二零零六年十二月三十一日					
	銀行借貸	保證優先 票據	保證 可換股 債券	其他借貸	總計	銀行借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計		
	(百萬港元)					(百萬港元)					
一年內	2,899	—	—	375	3,274	(25%)	1,345	—	1,146	2,491	(29%)
一年至兩年	3,590	—	—	—	3,590	(28%)	2,232	—	—	2,232	(26%)
二年至五年	1,546	2,675	1,753	—	5,974	(46%)	1,193	—	—	1,193	(14%)
五年後	156	—	—	—	156	(1%)	—	2,652	—	2,652	(31%)
借貸總計	8,191	2,675	1,753	375	12,994		4,770	2,652	1,146	8,568	
減：現金及銀行存款					(2,262)					(2,570)	
借貸淨額					<u>10,732</u>					<u>5,998</u>	

財務擔保

於二零零七年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業之買家之按揭貸款7,793,000,000港元(二零零六年：5,297,000,000港元)向銀行提供擔保。

或然負債

南博置業有限公司(「南博」)以及駿景花園之項目公司(「駿景」)為本公司之全資子公司。廣州天河高新技術產業開發區建設總公司(「天河」)控告南博、廣州珠江投資有限公司(「珠投」)(為集團之關連公司)，以及一獨立被告人有關一宗由廣州天河科技園實業發展有限公司(「科技園」)出售駿景於廣州之地塊(「駿景地塊」)。科技園由珠投及駿景成立。本集團通過南博擁有駿景全部權益。天河之指控為(i)珠投在未經天河同意前令科技園出售駿景地塊，因而蔑視其於科技園之少數股東權益；(ii)南博因接受此出售因而需共同及分別承擔其經濟損失。天河要求其就駿景地塊支付人民幣3,200萬元的損失，另外，要求恢復其於科技園股東協議之權利。本集團認為(i)天河指控就有關其出售駿景地塊並不成立，因科技園就其出售駿景地塊接受金錢賠償及清繳；(ii)天河並未於珠投以及天河之股東爭拗中有足夠證據認為南博需負責；及(iii)天河並未有足夠理據要求其索求的賠償。於二零零六年十一月，廣東省地方人民法院命令(i)南博、珠投及獨立被告人共同支付天河人民幣1.44億元加利息；(ii)珠投支付天河人民幣3.08億元加利息及(iii)駿景支付天河人民幣4百萬元加利息；及(iv)拒絕天河之其他索償。被告現正就法院之判決提出上訴。基於本集團法律顧問之意見，本集團之董事將積極地為此案件辦護，因此無需要於二零零七年之財務報表進行預提。

財資政策

本集團就其財資及融資政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的基本業務有直接關係的交易。

結算日後事項

- (a) 於二零零八年一月二十九日，本集團分別與北京市國土資源局及北京珠江房地產開發有限公司（本集團之關連公司）就一塊位於北京市通州區馬駒橋之土地（地盤面積約為129,000平方米）訂立土地出讓合同及土地一級開發補償協議。交易總代價為750,559,000港元（人民幣698,020,000元）。
- (b) 於二零零八年四月二日，本集團與北京市土地整理儲備中心訂立土地一級開發補償協議，並將於二零零八年四月二十五日與北京市國土資源局訂立土地轉讓合同，內容均有關一塊位於北京市通州區永順鎮喬莊村之土地（地盤面積約為115,000平方米）。交易總代價為1,870,967,742港元（約相等於人民幣1,740,000,000元）。

外匯波動

本集團的主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣與港元及美元間之匯兌風險。本集團並無面對任何重大外匯波動，而董事預計在可見之未來亦不會因港元、美元及人民幣之間的匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

年內，就本公司整體或任何重要環節業務方面並無訂立或存在管理及行政合約。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用7,721名（二零零六年十二月三十一日：5,083名）職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零七年十二月三十一日止年度員工成本（包括董事酬金）為381,000,000港元（二零零六年：240,000,000港元）。

董事證券交易標準守則

本公司於回顧年度內，採納了聯交所上市規則（「上市規則」）附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之操守守則。於本公司作出查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則所規定之標準。

企業管治

於截至二零零七年十二月三十一日止年度整段期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）內之守則條文，惟下文所簡述之守則條文第A.4.1條及E.1.2條除外。

守則第A.4.1條訂明非執行董事之委任須設有固定任期，並須接受重選。

除施盛勳先生之委任乃為期三年並須接受重選外，本公司非執行董事皆並非按固定任期獲委任。所有獨立非執行董事並無固定任期。此舉偏離守則A.4.1條。然而，由於所有非執行董事均根據本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪席告退，故董事認為，此安排符合守則之目標。

守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於須要處理其他事務，董事會主席並無出席二零零七年度之股東週年大會。

足夠公眾持股量

根據本公司能夠取得之資料及董事之知情範圍以內，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量維持在上市規則所規定之水平。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會及財務報告之審閱

本公司之審核委員會由本公司之所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已商討有關內部控制及財務報告事宜，包括與董事審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之賬目。

在本初步公佈所載本集團截至二零零七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，羅兵咸永道會計師行就此進行之工作並不構成審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師行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位獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年六月十一日星期三至二零零八年六月十六日星期一暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零八年六月十日星期二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）辦理過戶登記手續，方可享有擬派末期股息。

年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零零七年年度報告將會於聯交所網站及本公司網站 <http://www.irasia.com/listco/hk/hopson> 上刊載。

董事

截至本公佈日期，董事會包括七名執行董事，計為朱孟依先生（主席）、陳長纓先生（行政總裁）、項斌先生、歐偉建先生、蕭燕霞小姐、趙海先生及薛虎先生；一名非執行董事，計為施盛勳先生；及三名獨立非執行董事，計為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零八年四月十六日

* 僅供識別