



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>

截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零零八年十二月三十一日止年度)

- 營業額為10,775,000,000港元
- 股東應佔溢利為 1,964,000,000 港元（不包括重估影響及計算公平值減收購成本後的收購者盈餘，股東應佔溢利為 1,736,000,000 港元）
- 每股基本盈利為每股 1.33 港元
- 建議每股末期股息為每股 10.5 港仙

業務回顧

行業概覽

- 中國房地產市場經歷二零零七年需求暢旺期後，二零零八年的發展放緩並進入調整期。受全球金融危機的影響，二零零八年下半年的市場形勢更加嚴峻。
- 中國中央政府對宏觀調控政策進行了調整，實施了多項鼓勵住房消費的利好政策，包括減稅、降低首付款額及推出按揭貸款利率優惠。這一系列措施有利於房地產市場的穩定。
- 有關政策令房地產業重現生機，北京、上海及廣州等城市二零零九年首季交易量呈現顯著增長。市場信心恢復有利於房地產市場的發展，樓市將逐漸平穩回升。

合約銷售業績

二零零八年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣 **9,531,000,000** 元（二零零七年：人民幣 10,693,000,000 元），詳情如下：

- 在廣東，售出建築面積合共為 **401,675** 平方米（二零零七年：395,316 平方米），賬面值為人民幣 **4,087,000,000** 元（二零零七年：人民幣 4,734,000,000 元）。銷售額減少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 **196,841** 平方米（二零零七年：122,564 平方米），賬面值為人民幣 **2,134,000,000** 元（二零零七年：人民幣 991,000,000 元）。增幅主要由於推出新項目如佘山東紫園、寧波合生國際城、上海合生國際花園及合生高爾夫公寓帶動。
- 在北京(包括出售北京東方文華商業大樓)、天津及惠州，售出建築面積合共為 **173,279** 平方米（二零零七年：391,441 平方米），當中 **168,045** 平方米（二零零七年：364,429 平方米）由本集團佔有，賬面值為人民幣 **3,310,000,000** 元（二零零七年：人民幣 4,968,000,000 元）。此項減少主要由於位於北京及天津項目的交付量下降所致。

已銷售但未交付的物業

截至二零零八年十二月三十一日，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 **479,912** 平方米（二零零七年：511,480 平方米）。於交付該等物業後，來自該等物業之所得款項總額 **4,458,000,000** 港元將於二零零九年及此後在本集團賬目內確認為收益。

交付物業

二零零八年共交付建築面積 **750,286** 平方米（二零零七年：1,128,654 平方米）。

項目發展進度

- 二零零八年內已落成的總建築面積為 **1,707,739** 平方米（二零零七年：1,115,837 平方米）。
- 於二零零九年預期落成的總建築面積為 **1,338,228** 平方米。

土地儲備及新增土儲

截至二零零八年十二月三十一日，本集團的土地儲備達 25,700,000 平方米。

於二零零八年，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上海、廣東省及遼寧省的土地使用權或土地出讓合同，涉及總建築面積達 2,300,000 平方米。
- 與在惠州的土地擁有人訂立若干土地出讓合同及股本轉讓協議，涉及總建築面積達 4,100,000 平方米。

前景

- 本集團擁有可觀之物業組合，憑藉品質優良的新項目加上有效的推廣策略及靈活的定價，本集團有信心二零零九年的營業額及利潤將穩步增長。
- 市場環境瞬息萬變，本集團致力於改善資金周轉及財務狀況，強化財務風險控制能力，以保障營運的穩定及持續發展。
- 本集團土地儲備收購將繼續以審慎為原則，重點發展經濟蓬勃的主要城市以滿足未來三至五年的發展需要。
- 本集團以住宅物業開發為核心業務，輔以適度的商業地產投資項目以維持物業組合的多元化，繼續為本集團帶來穩定之現金流收入。

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」）截至二零零八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。

本公司二零零八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	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	4	10,774,624	11,130,643
銷售成本	6	<u>(5,915,976)</u>	<u>(6,669,998)</u>
毛利		4,858,648	4,460,645
其他收益，淨額	5	299,471	1,493,717
銷售及市場推廣成本	6	(389,348)	(281,082)
一般及行政費用	6	<u>(690,877)</u>	<u>(510,672)</u>
經營溢利		4,077,894	5,162,608
財務收入		12,376	50,394
財務成本	7	(226,765)	(136,916)
分佔聯營公司溢利減虧損		(33)	(599)
分佔共同控制實體(虧損)/溢利及其他收益		<u>(1,710)</u>	<u>101,964</u>
除稅前溢利		3,861,762	5,177,451
稅項	8	<u>(1,912,812)</u>	<u>(1,629,245)</u>
年度溢利		<u>1,948,950</u>	<u>3,548,206</u>
應佔：			
本公司股權持有人		1,963,724	3,517,312
少數股東權益		<u>(14,774)</u>	<u>30,894</u>
		<u>1,948,950</u>	<u>3,548,206</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	9	1.33	2.54
—攤薄	9	<u>1.33</u>	<u>2.49</u>
股息	10	<u>294,621</u>	<u>616,922</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
土地成本		749,663	639,205
收購土地預付款項		2,436,630	-
物業及設備		2,405,623	2,063,811
投資物業		2,856,094	2,736,835
持作長期投資之發展中物業		125,856	135,157
無形資產		120,455	111,819
於聯營公司之投資		42,201	39,206
於一間共同控制實體之投資		801,240	676,460
可供出售財務資產		476,250	463,158
遞延稅項資產		173,378	107,878
		<u>10,187,390</u>	<u>6,973,529</u>
流動資產			
土地成本		24,163,460	16,151,494
收購土地預付款項		6,142,999	12,027,112
可供出售之發展中物業		8,910,522	5,183,349
可供出售之已落成物業		4,806,954	2,180,924
按公平值透過損益列賬的財務資產		11,655	20,280
應收賬款	11	72,577	138,743
其他應收款項		758,405	682,815
預付款項、按金及其他流動資產		770,163	2,273,376
應收一間聯營公司款項		26,538	22,344
應收關連公司款項		6,979	17,390
已抵押／押記銀行存款		271,450	277,031
現金及現金等價物		2,142,696	1,985,055
		<u>48,084,398</u>	<u>40,959,913</u>
總資產		<u>58,271,788</u>	<u>47,933,442</u>

		於十二月三十一日	
		二零零八年	二零零七年
	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		147,237	147,237
儲備	14	20,032,657	17,717,146
		<u>20,179,894</u>	<u>17,864,383</u>
少數股東權益		2,384,179	2,213,927
		<u>22,564,073</u>	<u>20,078,310</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		106,173	175,959
借貸	12	12,330,211	9,718,998
應付一名少數股東之款項		49,983	—
遞延稅項負債		3,890,102	3,867,687
		<u>16,376,469</u>	<u>13,762,644</u>
流動負債			
應付賬款	13	2,933,721	953,128
應付土地成本		323,696	605,289
借款	12	4,262,798	2,898,895
遞延收入		4,458,379	4,981,769
應計款項及其他應付款項		2,249,864	1,763,446
應付一間聯營公司之款項		6,258	5,624
應付關連公司之款項		174,920	137,836
應付一間共同控制實體之款項		759,380	231,253
本期稅項負債		4,162,230	2,515,248
		<u>19,331,246</u>	<u>14,092,488</u>
負債總額		<u>35,707,715</u>	<u>27,855,132</u>
權益及負債總額		<u>58,271,788</u>	<u>47,933,442</u>
流動資產淨值		<u>28,753,152</u>	<u>26,867,425</u>
總資產減流動負債		<u>38,940,542</u>	<u>33,840,954</u>

綜合權益變動表

	本公司 股權持有人應佔		少數股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二零零七年一月一日之結餘	128,510	7,709,155	390,250	8,227,915
可供出售財務資產之公平值收益	—	151,965	—	151,965
收購附屬公司（扣除稅項後）	—	2,180,096	—	2,180,096
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
直接確認在權益的淨收入	—	2,697,429	66,836	2,764,265
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	—	6,214,741	97,730	6,312,471
發行股份之所得款項 （扣除發行開支）				
— 股份代價	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
收購附屬公司	—	—	177,988	177,988
少數股東出資	—	—	1,547,959	1,547,959
已付股息	—	(494,433)	—	(494,433)
	18,727	3,793,250	1,725,947	5,537,924
於二零零七年十二月三十一日之結餘	147,237	17,717,146	2,213,927	20,078,310

	本公司 股權持有人應佔		少數股東權益	總計
	股本 千港元	儲備 千港元	千港元	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
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
貨幣匯兌差額	—	1,301,405	170,970	1,472,375
直接確認在權益的淨收入	—	959,963	170,970	1,130,933
年度溢利／（虧損）	—	1,963,724	(14,774)	1,948,950
截至二零零八年十二月三十一日止年度 已確認收入總額	—	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

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。

本綜合財務報表已於二零零九年四月二十一日經董事會批准刊發。

(2) 編製基準

本集團主要透過銷售物業及銀行借貸滿足其營運資金需要。管理層已編製截至二零一零年四月三十日止期間之現金流量預測，並經董事採納及批准。用於編製現金流量預測之主要假設包括：(1)本集團將成功取得新的銀行借貸；(2)若干現有到期須償還之銀行借貸將根據銀行信貸之相同現有條款成功重續；(3)二零零九年之銷售量及營業額預期不會低於二零零八年水平；及(4)本集團將可重新磋商若干土地款及項目收購款之付款期限。此外，於編製現金流量預測時，管理層已考慮到需要為本公司於二零一零年二月到期之零息可換股債券作贖回。董事基於以下因素，認為上述主要假設乃屬合理：

- (1)本集團與銀行一直維持良好關係。銀行鑒於本集團之優質項目及品牌而支持本集團之業務發展；
- (2)本集團過往一直按銀行的償還計劃償還貸款，並無任何拖欠，因此，本集團很有可能成功取得新的銀行貸款以資助項目發展；
- (3)於二零零九年第一季度市場回復信心，為本集團帶來可觀的合約銷售額，本集團對取得二零零九年銷售目標持樂觀態度；及
- (4)基於若干地方政府因未能嚴格根據協議條款交付若干地塊，與及若干地方政府未曾完成審批程序，加上北京及廣州政府機關近期實施政策讓開發商延長支付土地款，本集團很有可能在預測的期內不用邀付若干土地付款。

除了上述假設外，本集團預期之現金流量狀況若受到任何不能預知的重大影響，本集團有若干備選計劃以滿足其業務發展需要，包括(1)出售若干商業物業項目；(2)提供若干物業項目作抵押品取得更多銀行貸款；(3)放緩投資物業建築進度以投入更多額外資源開發出售的地產項目；(4)實施成本控制措施，及(5)以靈活訂價加快售樓速度。本集團在採用以上計劃時將作出審慎的評估。

中央政府持續推出優惠政策，以及鑑於二零零九年首季度本集團的若干數據，例如(1)合約銷售額約人民幣3,020,000,000元；(2)償還銀行貸款約人民幣1,110,000,000元；(3)已獲得新借銀行貸款合共約人民幣1,710,000,000元；(4)考慮到本集團取得銀行不具約束力之信貸額意向書，於二零零九年三月三十一日之銀行信貸總額約為人民幣21,900,000,000元，其中尚未動用之銀行信貸額度約為人民幣10,500,000,000元，在中國發出該不具約束力之信貸額意向書並非不普遍，及(5)於二零零九年三月三十一日現金維持在約人民幣3,080,000,000元的健康水平，董事對本集團之業務計劃及其維持充足財務資源以應付營運所需之能力抱有信心。

董事將積極地定期檢討及監察本集團涉及之風險，以確保適時及有效地執行恰當的措施。本集團旨在保障其繼續根據持續經營基準經營之能力，及繼續為股東提供最佳回報。董事認為本集團在可預見之未來擁有充裕之財務資源提供其營運所需，並繼續根據持續經營基準經營業務，並按照持續經營基準編製財務報表。

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。

若干比較數字已獲重新分類，以符合行業慣例。

(3) 會計政策

於二零零八年，本集團採納以下香港財務報告準則的修訂及詮釋，以下均於二零零八年一月一日或其後的會計期間生效，並與本集團的運作有關。

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－集團及庫存股份交易」，為涉及庫存股份或集團實體之股份付款交易（如購買涉及母公司股份之購股權）應否在母公司及集團公司各自獨立賬目列作股本結算或現金結算股份付款交易提供指引。此詮釋不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「重新分類財務資產」（自二零零八年七月一日起生效）。准許實體在特定情況下，將初步確認時實體指定為按公平值透過損益列賬以外之非衍生財務資產，重新分類為按公平值透過損益列賬以外類別。此項修訂亦容許實體在符合貸款及應收款項之定義，且實體當時有能力於可見將來持有該資產之情況下，將財務資產由可供出售類別重新分類至貸款及應收款項。此項準則預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

(4) 收益及分類資料

收益代表營業額，包括(1) 銷售持作出售之已落成物業，該收入於銷售交易的風險及收益已轉讓予買方時確認；(2) 租金收入於有關租約限期以直線法確認；(3)物業管理費收入於提供有關服務時確認及(4) 酒店經營收入於提供服務時確認。

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申報形式，業務分類作為次要申報形式。

本集團業績按地區分類之分析如下：

截至二零零八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
分類業務總收益	5,296,334	3,746,211	1,351,075	405,446	167,369	—	10,966,435
內部分類收益	(1,000)	—	—	(23,442)	(167,369)	—	(191,811)
收益	<u>5,295,334</u>	<u>3,746,211</u>	<u>1,351,075</u>	<u>382,004</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,774,624</u>
經營溢利／（虧損）	1,959,024	1,567,650	589,178	(263,995)	—	226,037	4,077,894
分佔聯營公司溢利減虧損	990	(1,023)	—	—	—	—	(33)
分佔共同控制實體之虧損	—	(1,710)	—	—	—	—	(1,710)
財務收入	—	—	—	—	—	—	12,376
財務成本	—	—	(18,816)	—	(207,949)	—	(226,765)
除稅前溢利							3,861,762
稅項							<u>(1,912,812)</u>
年度溢利							<u>1,948,950</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
分類業務總收益	5,999,839	3,607,248	900,636	627,703	9,529	—	11,144,955
內部分類收益	(2,329)	(1,616)	—	(838)	(9,529)	—	(14,312)
收益	<u>5,997,510</u>	<u>3,605,632</u>	<u>900,636</u>	<u>626,865</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,130,643</u>
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減虧損	117	(716)	—	—	—	—	(599)
分佔共同控制實體溢利及 其他收益	18,316	83,648	—	—	—	—	101,964
財務收入	—	—	—	—	—	—	50,394
財務成本	(5)	—	—	—	(136,911)	—	(136,916)
除稅前溢利							5,177,451
稅項							<u>(1,629,245)</u>
年度溢利							<u>3,548,206</u>

截至二零零八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	23,156,766	17,936,655	11,124,167	4,953,806	83,575	173,378	57,428,347
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
總資產	<u>23,157,924</u>	<u>18,778,938</u>	<u>11,124,167</u>	<u>4,953,806</u>	<u>83,575</u>	<u>173,378</u>	<u>58,271,788</u>
負債總額	<u>9,651,381</u>	<u>6,666,989</u>	<u>5,100,490</u>	<u>1,209,077</u>	<u>5,027,446</u>	<u>8,052,332</u>	<u>35,707,715</u>
折舊	<u>13,947</u>	<u>18,700</u>	<u>2,114</u>	<u>50,254</u>	<u>367</u>	<u>—</u>	<u>85,382</u>
攤銷	<u>83,954</u>	<u>77,961</u>	<u>25,860</u>	<u>5,497</u>	<u>9,997</u>	<u>—</u>	<u>203,269</u>
資本開支	<u>292,437</u>	<u>25,277</u>	<u>3,388</u>	<u>140,004</u>	<u>223</u>	<u>—</u>	<u>461,329</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
總資產	<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>
負債總額	<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>—</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>—</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>—</u>	<u>934,064</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益		
物業發展	10,247,744	10,722,391
物業投資	65,535	57,548
物業管理	306,306	235,191
酒店營運	155,039	115,513
	<u>10,774,624</u>	<u>11,130,643</u>
總資產		
物業發展	49,207,221	41,902,425
物業投資	5,874,825	3,253,354
物業管理	73,024	110,677
酒店營運	2,099,899	1,843,442
未分配	173,378	107,878
	<u>57,428,347</u>	<u>47,217,776</u>
於聯營公司之投資	42,201	39,206
於一間共同控制實體之投資	801,240	676,460
	<u>58,271,788</u>	<u>47,933,442</u>
資本開支		
物業發展	228,378	596,779
物業投資	125,153	56,446
物業管理	7,178	1,941
酒店營運	100,620	278,898
	<u>461,329</u>	<u>934,064</u>

(5) 其他收益，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收購人權益高於收購成本之款項	193,489	1,052,965
投資物業之公平值收益	34,076	386,732
政府補助	79,898	43,750
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值（虧損）/收益	(7,992)	10,270
	<u>299,471</u>	<u>1,493,717</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
廣告開支	268,757	191,386
土地成本攤銷	8,110	4,240
核數師酬金	5,000	4,980
出售已落成物業之成本	5,533,692	6,424,467
物業及設備折舊	85,382	43,841
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	2,277	2,369
— 並無產生租金收入	3,949	3,098
僱員福利成本（包括董事酬金）	448,888	381,361
出售物業及設備虧損	19,913	3,283
匯兌收益淨額（計入一般及行政費用）	(272,264)	(162,760)
物業之經營租賃租金	31,426	22,690

(7) 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款	779,266	449,743
— 不須於五年內悉數償還之銀行貸款	17,653	1,399
— 須於五年內悉數償還之優先票據	230,547	232,007
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	129,317	104,390
所涉及之總借貸成本	1,156,783	787,539
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(930,018)	(650,623)
	226,765	136,916

截至二零零八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 7.4 厘（二零零七年：7.2 厘）。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	18,852	(805)
中國大陸企業所得稅	915,016	1,128,092
中國大陸土地增值稅	1,162,742	761,611
	<u>2,096,610</u>	<u>1,888,898</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(119,871)	(77,110)
中國大陸土地增值稅	(63,927)	(59,270)
稅率變動之影響	—	(123,273)
	<u>(183,798)</u>	<u>(259,653)</u>
	<u>1,912,812</u>	<u>1,629,245</u>

截至二零零八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零港元（二零零七年：32,850,000港元），並已於損益表內列作分佔共同控制實體之(虧損)/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	
	二零零八年	二零零七年
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>1,963,724</u>	<u>3,517,312</u>
已發行普通股之加權平均數（千股）	<u>1,472,368</u>	<u>1,384,432</u>
每股基本盈利（每股港元）	<u>1.33</u>	<u>2.54</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。本公司有兩類具攤薄潛力之普通股：可換股債券及購股權。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。就購股權而言，有關計算乃按所有附於未行使購股權之認購權之金錢價值來計算可按公平值（以本公司股份之全年平均市場股價計算）購入之股份數目。以上述方法計算之股份數目將和假設所有購股權獲行使而已發行之股份數目進行對比。截至二零零八年十二月三十一日止年度，可換股債券及購股權均具反攤薄效應。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	1,963,724	3,517,312
可換股債券之利息開支（扣除稅項）（千港元）	—	68,587
計算每股攤薄盈利之溢利（千港元）	<u>1,963,724</u>	<u>3,585,899</u>
已發行普通股之加權平均數（千股）	1,472,368	1,384,432
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）	—	830
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>1,472,368</u>	<u>1,438,685</u>
每股攤薄盈利（每股港元）	<u>1.33</u>	<u>2.49</u>

(10) 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息每股普通股 0.0951 港元 （二零零七年：0.099 港元）	140,022	145,764
建議派末期股息每股普通股 0.105 港元 （二零零七年：0.32 港元）	<u>154,599</u>	<u>471,158</u>
	<u>294,621</u>	<u>616,922</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。於二零零八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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 至 3 個月	41,031	95,244
3 至 6 個月	2,438	3,106
6 至 9 個月	—	—
9 至 12 個月	—	1,737
超過 12 個月	29,108	38,656
	<u>72,577</u>	<u>138,743</u>

(12) 借貸

	於十二月三十一日	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動		
銀行借貸	7,644,772	5,291,810
優先票據	2,663,312	2,674,717
可換股債券	2,022,127	1,752,471
	<u>12,330,211</u>	<u>9,718,998</u>
流動		
銀行借貸	4,262,798	2,898,895
	<u>16,593,009</u>	<u>12,617,893</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（二零一零年二月）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（包括應付予關聯公司屬於交易性質之賬款）如下：

	於十二月三十一日	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 至 3 個月	<u>2,933,721</u>	<u>953,128</u>

於二零零八年十二月三十一日，應付賬款中約 1,434,475,000 港元（二零零七年：70,686,000 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							
— 僱員服務價值	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—							
擬派二零零八年 末期股息						154,599	
其他						<u>8,886,645</u>	
						<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						<u>(2,520)</u>	
						<u>9,041,244</u>	

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	34,791	—	—	—	—	—	34,791
股份發行開支	(20)	—	—	—	—	—	(20)
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
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 —							
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>	

股息

董事會建議派付末期股息每股10.5港仙（二零零七年：32港仙）。連同中期股息每股9.51港仙（二零零七年：9.9港仙）計算，截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息將合共為每股20.01港仙（二零零七年：41.9港仙）。

待股東於二零零九年六月十六日星期二舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零九年六月三十日星期二支付予於二零零九年六月十六日星期二營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

儘管二零零八年上半年內地房地產市場整體表現低迷，同時國家亦加強對宏觀經濟的調控力度，惟本集團仍錄得滿意之營業額 10,775,000,000 港元（二零零七年：11,131,000,000 港元）。受市場悲觀情緒影響，已交付物業之銷售量出現倒退。本集團二零零八年已交付建築面積下跌 33.5%至 750,286 平方米（二零零七年：1,128,655 平方米）。交付面積量下跌對營業額之影響因平均售價上升而抵銷。

二零零八年，已交付及已落成物業之平均售價上漲約32%至每平米人民幣12,528元（二零零七年：每平米人民幣9,459元）。售價上漲是由推出可觀數量的高端項目以及買家對優質房屋之持續需求所帶動。於羅馬嘉園、北京珠江帝景及合生國際花園交付後（該等物業於二零零七年下半年房地產市場表現活躍時售出），北京之平均售價大幅上漲77%。天津由於交付價格較高之別墅，令平均售價上升18%。惠州地區亦因交付大型項目惠州帝景灣，令售價上升18%。上海之平均售價上升約16%，主要是由推出上海佘山東紫園及寧波合生國際城等新的高端項目，以及上海合生朗廷園之售價上升26%所致。在交付逸景翠園、雲山熹景及頤景華苑後，廣州之售價穩步上揚9%。

(ii) 合約銷售額

二零零八年全球經濟下滑，對合約銷售額產生不利影響，市場持觀望態度。然而，本集團亦能夠實現合約銷售額共計人民幣 9,530,000,000 元，其中包括出售北京東方文華商業大樓之所得款項。該商業大樓預期將於二零零九年完成出售，屆時將為本集團錄得溢利約人民幣 380,000,000 元。

二零零八年，廣東錄得人民幣 4,287,000,000 元較高之合約銷售額，佔本集團合約銷售總額之 45%。廣東在售項目有 17 個，其中 3 個位於惠州。主要項目為駿景南苑、逸景翠園、珠江帝景、頤景華苑、雲山熹景、君景灣、小北御景及湖山國際。

北京及天津之合約銷售額（包括出售北京東方文華商業大樓）合共達人民幣3,110,000,000元，佔本集團合約銷售總額之33%。本集團在售中的住宅項目有5個，分別為羅馬嘉園、北京珠江帝景、合生國際花園、大連旅順合生江山帝景及京津新城。北京合約銷售之平均售價為每平米人民幣19,287元，較二零零七年上升12%。

上海有 6 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、佘山東紫園及合生國際城，該等項目錄得人民幣 2,130,000,000 元的銷售額，佔本集團合約銷售總額之 22%。

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。由於營業額減少，故銷售成本下跌11%至5,916,000,000港元（二零零七年：6,670,000,000港元），惟以營業額的百份比計算，則下跌5%至55%（二零零七年：60%），主要由於更多較高毛利率之銷售額在二零零八年確認所致。

毛利

毛利率由二零零七年的40%增加至二零零八年的45%，主要由於年內平均售價上升，經濟規模改善及交付若干較高毛利率的新高檔項目。

其他收益

其他收益包括：(1) 來自確認本集團購入若干分別位於廣州、上海及秦皇島的用地購入的權益之公平值高於所支付收購成本的差額而錄得收益193,000,000港元；(2) 重估若干投資物業錄得盈餘34,000,000港元；(3) 獲中國大陸政府機關發放的稅務補助金共計80,000,000港元；及(4) 上市證券投資公平值虧損8,000,000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1,080,000,000港元，較二零零七年的792,000,000港元增加36%。上升主要由於(1) 發給新項目的高級管理層及員工的額外薪津費用成本；(2) 新項目需要花費較多金額在銷售及推廣活動方面；(3) 就有關項目開始徵收中國土地使用稅及(4) 全面投入營運之京津新城凱悅酒店及高爾夫球場的折舊及其他經營支出所致。由於人民幣匯價轉強，本集團錄得大幅匯兌收益272,000,000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1,157,000,000港元（二零零七年：788,000,000港元），升幅達369,000,000港元或47%。升幅主要是因為在二零零八年增加銀行借貸所致。本集團借貸之實際年利率約為7.5厘（二零零七年：6.9厘）。

經營溢利

二零零八年之經營溢利減少21%至4,078,000,000港元（二零零七年：5,163,000,000港元）。

分佔一間共同控制實體虧損

隨著於二零零七年九月將廣州珠江僑都房地產有限公司併入本集團之賬目，本集團二零零八年錄得分佔位於北京之其餘共同控制實體之虧損為1,710,000港元，較去年同期下降104,000,000港元或102%。

稅項

根據已於二零零八年一月一日起生效之新企業所得稅法，適用企業所得稅（「企業所得稅」）稅率已由33%調低至25%。實際稅率由二零零七年之32%增至二零零八年之49%。稅率增加主要是由於(i) 於二零零七年撥回因企業所得稅稅率變動之影響所引致之遞延稅項負債約123,000,000港元及(ii) 因於二零零八年出售及交付毛利率較高之產品致使中國大陸土地增值稅（「中國大陸土地增值稅」）增加約396,000,000港元所致。

倘不計及(1) 於二零零七年遞延稅項負債調整123,000,000港元及中國大陸土地增值稅增加396,000,000港元之影響（如上）；(2) 公平值收益及負商譽之款項193,000,000港元、政府補助80,000,000港元及利息收入12,000,000港元等毋須課稅項目；及(3) 分佔一間共同控制實體及聯營公司之虧損1,740,000港元，二零零八年之實際稅率應為22%（二零零七年：30%）。

本公司股權持有人應佔溢利

二零零八年之股權持有人應佔溢利為1,964,000,000港元（二零零七年：3,517,000,000港元）。每股攤薄盈利為1.33港元。扣除所收購權益之公平值超逾收購成本之差額收益193,000,000港元及投資物業重估收益34,000,000港元之影響，有關溢利為1,736,000,000港元，較去年同期下跌257,000,000港元或13%。有關跌幅主要由於經營成本及財務成本高企以及本年度所收取之中國大陸土地增值稅增加所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(95%)。本年度本集團在不同地區之地區財務表現與二零零七年相若，惟上海對本集團之收益貢獻由8%增至13%，而惠州對本集團之收益貢獻由13%降至二零零八年之1%。廣東(47%)繼續保持其為本集團最大收入貢獻者之領先位置，其次是北京(35%)、上海(13%)、天津(4%)及惠州(1%)。

財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總值達 58,272,000,000 港元，而負債總額（不包括少數股東權益）達 35,708,000,000 港元，分別較去年同期上升 10,339,000,000 港元及 7,853,000,000 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) 收購位於廣東省、上海及秦皇島之項目公司之股權增加；及(3)項目興建及竣工所產生之開發成本增加。就此，負債總額同時上升，主要由於(1) 取得額外銀行借貸及(2) 應付賬款、應計款項及其他應付款項，以及就新收購地塊及公司和項目完成之稅項負債增加所致。

二零零八年的流動比率為2.49（二零零七年：2.91）。權益由二零零七年十二月三十一日之20,078,000,000港元上升至二零零八年十二月三十一日之22,564,000,000港元，主要由於(1)本年度股東應佔溢利之貢獻；及(2)貨幣匯兌差額儲備增加。

流動資金及借貸

在管理流動資金風險時，本集團經常密切監控其現時及預期的流動資金需要，以維持其滾存現金流量在本集團認為足夠的水平，以應付本集團根據其現金流量預測的營運所需資金，以及保持足夠的現金以應付其業務發展所需。正如財務報表附註2所詳述，管理層已就截至二零一零年四月三十日止期間編製現金流量預測，本集團並備有不同方案，一旦全球經濟出現突變而對預期的現金流產生影響，該等方案可抵銷事件對集團業務發展的影響。董事認為本集團將能維持足夠的財務資源，應付其營運所需。

於二零零八年十二月三十一日，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61%（二零零七年：58%）。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）為63%（二零零七年：52%）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達2,414,000,000港元（二零零七年：2,262,000,000港元），其中約87,000,000港元（二零零七年：168,000,000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98%以人民幣計算、0.4%以港元計算及1.6%以美元計算。

於二零零八年十二月三十一日之銀行借貸總額達11,908,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日上升45%或3,717,000,000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）由二零零七年十二月三十一日之52%上升11個百分點至63%。負債比率上升主要是由於為本集團二零零八年開發項目提供資金致使銀行借貸增加所致。

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68%、15%及12%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零零八年十二月三十一日之借貸還款時間表如下：

	於二零零八年十二月三十一日					於二零零七年十二月三十一日				
	銀行借貸	保證優先 票據 (百萬港元)	保證可換 股債券	其他借貸	總計	銀行借貸	保證優先 票據 (百萬港元)	保證可換 股債券	其他借貸	總計
一年內	4,263	—	—	941	5,204 (30%)	2,899	—	—	375	3,274 (25%)
一年至兩年	5,017	—	2,022	—	7,039 (40%)	3,590	—	—	—	3,590 (28%)
二年至五年	2,299	2,663	—	—	4,962 (28%)	1,546	2,675	1,753	—	5,974 (46%)
五年後	329	—	—	—	329 (2%)	156	—	—	—	156 (1%)
總計	11,908	2,663	2,022	941	17,534	8,191	2,675	1,753	375	12,994
減：現金及銀 行存款					(2,414)					(2,262)
借貸淨額					<u>15,120</u>					<u>10,732</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約27,112,000,000港元（二零零七年：13,023,000,000港元）之銀行信貸，其中15,204,000,000港元（二零零七年：4,832,000,000港元）仍未被動用。

財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業之買家之按揭貸款8,737,000,000港元（二零零七年：7,793,000,000港元）向銀行提供擔保。

待決訴訟

若干集團公司在其日常業務過程中涉及法律訴訟。經審閱尚未完結之索償並經考慮所給予之法律意見後，董事認為已在財務報表中作出充足撥備。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團若干總賬面值為10,147,000,000港元之資產（二零零七年十二月三十一日：4,363,000,000港元）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

於二零零八年十二月三十一日，本集團之承擔如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零七年 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	411	519
－收購若干中國大陸實體 之土地及股本權益	656	1,341
－於北京東方文華 之資本貢獻	258	247
	<u>1,325</u>	<u>2,107</u>
已授權但未訂約		
－土地成本	78	93
－物業建築成本	696	739
	<u>774</u>	<u>832</u>
	<u>2,099</u>	<u>2,939</u>

	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零七年 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	<u>8,599</u>	<u>5,326</u>
已授權但未訂約 －物業建築成本	<u>29,365</u>	<u>20,709</u>
	<u>37,964</u>	<u>26,035</u>

並未包括在上文之本集團攤佔一間共同控制實體之資本承擔如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
--	---------------------------	---------------------------

已訂約但未撥備 －物業建築成本	<u>222</u>	<u>319</u>
已授權但未訂約 －土地成本	-	63
－物業建築成本	<u>506</u>	<u>196</u>
	<u>506</u>	<u>259</u>
	<u>728</u>	<u>578</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：

	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
下列年期須付之款項		
— 一年內	40	27
— 二至五年內	116	97
— 五年以上	9	24
	<hr/>	<hr/>
	165	148
	<hr/>	<hr/>

由於物業銷售持續產生現金流入，加上可動用之銀行信貸及手頭現金，本集團預期有備足夠流動資金以應付不同階段之持續資本承擔。

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) 於二零零九年二月十六日及二零零九年二月二十八日，本集團就出讓一幅位於北京市朝陽區新天嘉園南區之土地（地盤面積約為 57,313 平方米）之土地使用權分別與北京柏宏房地產開發有限公司及北京市國土資源局（「北京市國土局」）訂立土地開發補償協議及土地出讓合同。交易總代價約為 965,370,000 港元（約相等於人民幣 859,180,000 元）。
- (b) 於二零零九年二月十八日，本集團以約 842,000,000 港元（108,000,000 美元）之代價完成出售於 Interwell Developments Limited（「Interwell」）之 50% 股權。Interwell 擁有上海民泰房地產有限公司全部股權，而該公司則擁有位於上海浦東新區梅園街道 9 坊 5 丘之合生國際大廈。

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

於二零零八年十二月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用7,884名（二零零七年十二月三十一日：7,721名）職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零八年十二月三十一日止年度員工成本（包括董事酬金）為449,000,000港元（二零零七年：381,000,000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，彼等於截至二零零八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

於截至二零零八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。

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，由於所有獨立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二零零八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二零零八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，包括審閱截至二零零八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二零零八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

本公司將於二零零九年六月十一日星期四至二零零九年六月十六日星期二（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零九年六月十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二零零八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，董事會包括六名執行董事，計為朱孟依先生（主席）、項斌先生、陳長纓先生（行政總裁）、歐偉建先生、薛虎先生及趙明豐女士（財務總監）；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，二零零九年四月二十一日

* 僅供識別