

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零一四年十二月三十一日止年度)

- 營業額為17,045百萬港元(二零一三年：15,648百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為2,947百萬港元(二零一三年：3,852百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股1.31港元(二零一三年：每股2.10港元)。

業務回顧

行業概覽

- 二零一四年，房地產行業的調控措施，由中央政府的強力干預轉向市場調節，使政策環境較以往相對寬鬆；其後下半年，陸續出台的「限貸放鬆」、「非對稱性降息」等措施也提振了市場的信心，加速市場觸底企穩的進程。至年底，房地產行業出現了回暖跡象，然而，市場卻難以出現以往量價齊升的局面。
- 二零一四年亦是中國房地產進入深度調整的一年，房地產行業發展逐步回歸一線城市，經營轉向多方面發展，業務趨於精細化，管理逐步標準化。集團根據市場發展的需求，逐步調整發展戰略，對產品結構積極優化，以提升價值空間，實現經營目標；集團立足住宅地產之餘，亦積極審慎發展商業地產及產業地產，以提升集團的經營能力。

* 僅供識別

合約銷售業績

二零一四年銷售及預售合約出售之物業總額達人民幣5,312百萬元(二零一三年：人民幣11,267百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為147,604平方米(二零一三年：99,234平方米)，賬面值為人民幣2,367百萬元(二零一三年：人民幣2,561百萬元)。售出建築面積上升而銷售額下降主要是由於平均銷售價格較低的合生君景灣銷售額佔地區總額之比例較上年有所提高。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為108,264平方米(二零一三年：274,107平方米)，賬面值為人民幣1,630百萬元(二零一三年：人民幣5,316百萬元)。銷售額下降主要是由於合生濱江帝景上年推出之小戶型較本年推出之改善性戶型受市場歡迎。
- 在上海，售出建築面積合共為86,670平方米(二零一三年：147,025平方米)，賬面值為人民幣810百萬元(二零一三年：人民幣2,226百萬元)。銷售額下降主要是由於本年以銷售合生杭州灣國際新城及合生前灘一號的剩餘貨量為主。
- 在惠州，售出建築面積合共為77,834平方米(二零一三年：134,542平方米)，賬面值為人民幣505百萬元(二零一三年：人民幣1,164百萬元)。銷售額下降主要是由於合生帝景灣處於尾盤銷售階段。

已銷售但未交付的物業

於二零一四年十二月三十一日，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668,644平方米(二零一三年：983,506平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共10,290百萬港元，將於二零一五年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零一四年交付建築面積合共735,234平方米(二零一三年：653,507平方米)。

項目發展進度

- 於二零一四年內已落成建築面積合共1,433,994平方米(二零一三年：1,326,891平方米)。
- 預期於二零一五年落成的建築面積合共為1,240,728平方米。

土地儲備

於二零一四年十二月三十一日，本集團之土地儲備達32.69百萬平方米(二零一三年十二月三十一日：33.45百萬平方米)。

展望

展望二零一五年，中國的貨幣政策將進一步放寬，有利於房地產溫和復蘇，但長遠看來，房地產行業仍需面臨需求下行的壓力。

集團秉承審慎穩健發展的目標，積極應對房地產發展面臨的高增長紅利縮減、房地產行業轉型調整等挑戰。同時，集團亦將抓緊經濟繼續發展、消費需求不斷升級，以及城鎮化持續推進的良好機遇。

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」)截至二零一四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。

本公司二零一四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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	4	17,044,862	15,648,207
銷售成本	6	(11,793,197)	(9,660,856)
毛利		5,251,665	5,987,351
投資物業公平值收益		1,222,228	540,606
其他收入／收益，淨額	5	137,322	283,848
銷售及市場推廣費用	6	(383,522)	(544,241)
一般及行政費用	6	(1,389,354)	(1,411,121)
財務收入	7	65,267	31,069
分佔聯營公司溢利／(虧損)		564	(1,226)
分佔合營公司溢利	8	91,023	1,423,387
除稅前溢利		4,995,193	6,309,673
稅項	9	(2,067,257)	(2,475,187)
年度溢利		2,927,936	3,834,486
應佔：			
本公司股權持有人		2,947,301	3,852,073
非控制性權益		(19,365)	(17,587)
		2,927,936	3,834,486
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	1.31	2.10
股息	11	—	—

綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
年度溢利	<u>2,927,936</u>	<u>3,834,486</u>
其他全面收入		
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收益／(虧損)	686,941	(101,435)
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(583,301)	(9,843)
遞延稅項	106,201	30,049
貨幣匯兌差額	<u>(300,009)</u>	<u>1,609,424</u>
年度其他全面(虧損)／收入，扣除稅項後	<u>(90,168)</u>	<u>1,528,195</u>
年度全面收入總額	<u>2,837,768</u>	<u>5,362,681</u>
應佔：		
本公司股權持有人	2,865,173	5,299,834
非控制性權益	<u>(27,405)</u>	<u>62,847</u>
	<u>2,837,768</u>	<u>5,362,681</u>

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
附註	千港元	千港元
資產		
非流動資產		
土地成本	1,869,029	1,928,700
收購土地預付款項	134,852	135,305
建設工程之預付款項	1,480,246	1,340,636
物業及設備	4,060,382	4,105,363
投資物業	25,474,413	22,515,040
商譽	42,386	42,528
於聯營公司之投資	158,290	158,257
於合營公司之投資	8,102,176	5,599,225
可供出售財務資產	3,342,755	2,665,885
遞延稅項資產	341,466	295,185
	<u>45,005,995</u>	<u>38,786,124</u>
流動資產		
收購土地預付款項	10,241,218	10,273,666
可供出售之發展中物業	50,742,439	55,122,056
可供出售之已落成物業	28,277,161	21,412,298
按公平值透過損益列賬之財務資產	13,607	12,146
應收賬款	12 385,076	406,179
預付款項、按金及其他流動資產	2,300,768	2,553,024
應收聯營公司款項	223	32,882
應收關連公司款項	9,984	6,440
已抵押／押記銀行存款	1,223,534	1,189,562
現金及現金等價物	5,486,993	5,389,295
	<u>98,681,003</u>	<u>96,397,548</u>
總資產	<u><u>143,686,998</u></u>	<u><u>135,183,672</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
	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		224,392	224,537
儲備	15	<u>55,375,974</u>	<u>52,521,442</u>
		55,600,366	52,745,979
非控制性權益		<u>2,385,072</u>	<u>2,411,207</u>
權益總額		<u>57,985,438</u>	<u>55,157,186</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		61,212	61,418
借貸	13	36,747,468	29,900,660
應付非控制性權益之款項		571,574	573,493
遞延稅項負債		<u>5,800,566</u>	<u>5,718,011</u>
		43,180,820	36,253,582
流動負債			
應付賬款	14	8,746,455	7,728,568
應付土地成本		88,832	533,335
借貸	13	12,638,362	9,472,831
遞延收入		10,290,304	15,544,864
應計款項及其他應付款項		3,184,658	2,990,449
應付一間聯營公司之款項		6,996	7,020
應付關連公司之款項		88,232	101,939
應付合營公司之款項		3,112,088	2,368,135
本期稅項負債		<u>4,364,813</u>	<u>5,025,763</u>
		42,520,740	43,772,904
負債總額		<u>85,701,560</u>	<u>80,026,486</u>
權益及負債總額		<u>143,686,998</u>	<u>135,183,672</u>
流動資產淨值		<u>56,160,263</u>	<u>52,624,644</u>
總資產減流動負債		<u>101,166,258</u>	<u>91,410,768</u>

綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一四年一月一日之結餘	224,537	52,521,442	2,411,207	55,157,186
年度溢利	—	2,947,301	(19,365)	2,927,936
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	—	(82,128)	(8,040)	(90,168)
年度全面收入／(虧損)總額	—	2,865,173	(27,405)	2,837,768
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	—	—	1,270	1,270
	(145)	(10,641)	1,270	(9,516)
於二零一四年十二月三十一日 之結餘	224,392	55,375,974	2,385,072	57,985,438

	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一三年一月一日之結餘	173,600	42,014,189	2,806,811	44,994,600
年度溢利	—	3,852,073	(17,587)	3,834,486
其他全面收入：				
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(101,435)	—	(101,435)
出售持作出售物業時變現之資產 重估儲備	—	(9,843)	—	(9,843)
遞延稅項	—	30,049	—	30,049
貨幣匯兌差額	—	1,528,990	80,434	1,609,424
年度其他全面收入，扣除稅項	—	1,447,761	80,434	1,528,195
年度全面收入總額	—	5,299,834	62,847	5,362,681
與持有者交易：				
購回本身股份	(1,388)	(127,588)	—	(128,976)
發行股份	52,325	5,335,007	—	5,387,332
非控制性權益出資	—	—	34,438	34,438
增購附屬公司之權益	—	—	(312,570)	(312,570)
派發予附屬公司之 非控制性權益之股息	—	—	(180,319)	(180,319)
	50,937	5,207,419	(458,451)	4,799,905
於二零一三年十二月三十一日 之結餘	224,537	52,521,442	2,411,207	55,157,186

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二零一五年三月三十一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。

本財政年度及可資比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)之適用披露規定而編製。

(3) 會計政策

於二零一四年，本集團採納以下於二零一四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詮釋及修訂。

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值 — 非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量 — 衍生工具之更替及 對沖會計之延續
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27號(修訂本)	投資實體綜合入賬
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

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

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定自本公司於二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起生效。本集團現在評估公司條例變動對首次應用新香港公司條例(第622章)第9部的期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響不會十分重大，並僅將影響綜合財務報表中呈列及披露資訊。

尚未生效之新訂準則及修訂

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19號(修訂本)	定額福利計劃－僱員供款	二零一四年七月一日
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)	投資者與其聯營公司或 合營公司之間的資產出售或注入	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 二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	來自客戶合約之收益 對香港財務報告準則之改進	二零一七年一月一日 二零一四年七月一日
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	二零一四年七月一日
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、杭州及寧波)。

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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	15,461,572	14,136,060
物業管理收入	816,008	664,042
酒店營運收入	251,608	246,810
租金收入		
— 投資物業	302,696	270,598
— 其他	158,955	145,364
建設服務		
— 裝修	54,023	185,333
	<u>17,044,862</u>	<u>15,648,207</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	<u>(1,329,855)</u>	<u>(5,916)</u>	<u>(74,325)</u>	<u>(5,304)</u>	<u>(1,796)</u>	—	<u>(1,288)</u>	—	<u>(57,282)</u>	<u>(36,644)</u>	<u>(1,512,410)</u>
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>

截至二零一三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
截至二零一三年 十二月三十一日 止年度											
總收益	7,914,327	1,288,107	6,033,342	98,582	146,180	30,606	52,176	—	214,663	682,211	16,460,194
分部內/間收益	(678,743)	(6,079)	(84,197)	(2,702)	(2,068)	—	(127)	—	(19,902)	(18,169)	(811,987)
收益	<u>7,235,584</u>	<u>1,282,028</u>	<u>5,949,145</u>	<u>95,880</u>	<u>144,112</u>	<u>30,606</u>	<u>52,049</u>	<u>—</u>	<u>194,761</u>	<u>664,042</u>	<u>15,648,207</u>
分部業績	<u>1,938,516</u>	<u>53,192</u>	<u>2,174,582</u>	<u>468,949</u>	<u>119,753</u>	<u>1,585,862</u>	<u>(41,997)</u>	<u>(31,227)</u>	<u>(251,558)</u>	<u>6,504</u>	<u>6,022,576</u>
折舊	(6,620)	(2,943)	(19,518)	(433)	(210)	(15)	(7,730)	(9)	(112,747)	(2,587)	(152,812)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(9,418)	(27,192)	(7,254)	—	(43,864)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	(11,270)	—	—	(10,858)	(22,128)
投資物業之公平值 收益/(虧損)	—	—	—	400,896	(4,159)	143,869	—	—	—	—	540,606
分佔聯營公司溢利/ (虧損)	377	—	(1,603)	—	—	—	—	—	—	—	(1,226)
分佔合營公司溢利/ (虧損)	<u>11,776</u>	<u>—</u>	<u>(3,321)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,414,932</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,423,387</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>

於二零一三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
於二零一三年十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>36,058,629</u>	<u>21,169,892</u>	<u>43,162,649</u>	<u>4,957,644</u>	<u>11,489,545</u>	<u>9,496,942</u>	<u>1,095,238</u>	<u>1,607,240</u>	<u>2,782,721</u>	<u>402,102</u>	<u>132,222,602</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,690	—	155,567	—	—	—	—	—	—	—	158,257
於合營公司之投資	<u>2,531,374</u>	<u>—</u>	<u>1,246,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,821,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,599,225</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>5,504</u>	<u>1,510</u>	<u>8,920</u>	<u>249,477</u>	<u>1,037,599</u>	<u>4,165,920</u>	<u>42,104</u>	<u>375,485</u>	<u>185,615</u>	<u>2,340</u>	<u>6,074,474</u>

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可呈報分部經營溢利	4,837,507	6,022,576
未分配公司(開支)／收入(包括匯兌(虧損)／收益)，淨額	(87,109)	117,815
來自可供出售財務資產(非上市證券)之股息收入	179,528	138,213
財務收入	65,267	31,069
除稅前溢利	<u>4,995,193</u>	<u>6,309,673</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部資產總值	140,002,777	132,222,602
可供出售財務資產	3,342,755	2,665,885
遞延稅項資產	341,466	295,185
總資產	<u>143,686,998</u>	<u>135,183,672</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，所有非流動資產均位於中國大陸。

(5) 其他收入／收益，淨額

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息收入來自		
— 可供出售財務資產(非上市證券)	179,528	138,213
— 按公平值透過損益列賬之財務資產(上市證券)	422	463
政府補助	1,482	9,667
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損)	1,462	(1,414)
匯兌(虧損)／收益淨額	(45,572)	136,919
	<u>137,322</u>	<u>283,848</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
廣告及推廣開支	175,892	327,529
土地成本攤銷	51,299	43,864
核數師酬金	6,055	5,955
出售已落成物業之成本	10,566,578	8,642,108
物業及設備折舊	159,023	152,812
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	75,513	67,717
— 並無產生租金收入	14,440	30,353
僱員福利成本(包括董事酬金)	1,030,881	877,040
出售物業及設備虧損	2,971	366
物業之經營租賃租金	44,499	42,160
應收賬款減值撥備	17,038	22,128
	<u>17,038</u>	<u>22,128</u>

(7) 財務收入及成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息開支及其他借貸成本：		
— 須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	3,129,453	2,668,479
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	20,058	17,079
— 須於五年內悉數償還之優先票據	525,157	505,868
	<hr/>	<hr/>
所發生之總借貸成本	3,674,668	3,191,426
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(3,674,668)	(3,191,426)
	<hr/>	<hr/>
銀行利息收入	—	—
	(65,267)	(31,069)
	<hr/>	<hr/>
財務收入淨額	(65,267)	(31,069)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一四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7.9厘（二零一三年：8.7厘）。

(8) 分佔合營公司溢利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，有關款項包括分佔一間位於北京的合營公司之投資物業之公平值收益（扣除稅項後）約為4百萬港元（二零一三年：1,387百萬港元）。

(9) 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	376	—
中國大陸企業所得稅	672,862	839,065
中國大陸土地增值稅	1,199,782	1,466,023
中國大陸預扣所得稅	105,090	130,499
	<u>1,978,110</u>	<u>2,435,587</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	190,123	56,753
中國大陸土地增值稅	(102,796)	(17,153)
中國大陸預扣所得稅	1,820	—
	<u>89,147</u>	<u>39,600</u>
	<u>2,067,257</u>	<u>2,475,187</u>

截至二零一四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。概無就截至二零一三年十二月三十一日止年度之香港利得稅計提撥備。

截至二零一四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(二零一三年：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%至10%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。

	二零一四年	二零一三年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,947,301</u>	<u>3,852,073</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,244,126</u>	<u>1,834,045</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.31</u>	<u>2.10</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。由於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並沒有具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

(11) 股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何中期及末期股息(二零一三年：無)。

(12) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須每月預付。概無授予客戶任何信貸條款。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至3個月	139,793	180,470
3至6個月	16,848	36,209
6至9個月	20,024	57,798
9至12個月	22,326	29,081
超過12個月	186,085	102,621
	<u>385,076</u>	<u>406,179</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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	32,140,081	25,314,409
優先票據	4,607,387	4,586,251
	<u>36,747,468</u>	<u>29,900,660</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	12,638,362	9,472,831
	<u>49,385,830</u>	<u>39,373,491</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，總代價約為2,340,000,000港元。優先票據於五年後(二零一六年一月)到期，並須按其面值300,000,000美元償還。本公司將有權選擇按發售通函所訂明之贖回價(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部分優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。
- (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，總代價約為2,327,000,000港元。優先票據於五年後(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(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部分優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

(14) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析(包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至3個月	2,659,465	2,392,577
3至6個月	888,366	2,112,093
6至9個月	1,092,323	367,539
9至12個月	556,557	239,375
超過12個月	3,549,744	2,616,984
	<u>8,746,455</u>	<u>7,728,568</u>

於二零一四年十二月三十一日，應付賬款中約707,658,000港元(二零一三年：726,954,000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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	資產			貨幣		總計 千港元
	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌差額 千港元	保留盈利 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>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	資產			貨幣		總計 千港元
	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一三年一月一日之結餘	10,696,915	161,117	1,153,863	5,375,390	24,626,904	42,014,189
年度溢利	—	—	—	—	3,852,073	3,852,073
貨幣匯兌差額	—	—	—	1,528,990	—	1,528,990
購回本身股份	(90,678)	—	—	—	(36,910)	(127,588)
發行股份	5,335,007	—	—	—	—	5,335,007
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	(101,435)	—	—	(101,435)
出售持作出售物業時變現	—	—	(9,843)	—	—	(9,843)
遞延稅項	—	—	30,049	—	—	30,049
於二零一三年十二月三十一日之結餘	<u>15,941,244</u>	<u>161,117</u>	<u>1,072,634</u>	<u>6,904,380</u>	<u>28,442,067</u>	<u>52,521,442</u>

股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何中期及末期股息(二零一三年：無)。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

本集團於二零一四年錄得17,045百萬港元的營業額，較二零一三年15,648百萬港元上升9%。本集團於二零一四年已交付之總建築面積為735,234平方米(二零一三年：653,507平方米)，主要交付的專案包括北京的合生濱江帝景、合生世界花園、合生世界村，廣州的合生珠江帝景及惠州的合生帝景灣等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下降4%至每平方米人民幣16,521元(二零一三年：人民幣17,222元)。平均售價下降主要是由於高端專案如合生霄雲路8號本年確認銷售額佔集團確認銷售額之比例下降，而價格相對較低之專案如合生世界花園佔比上升。

(ii) 合約銷售額

二零一四年是中國房地產進入深度調整的一年，市場不復出現以往量價齊升的局面。本年度，本集團錄得合約銷售額合共人民幣5,312百萬元(二零一三年：人民幣11,267百萬元)，下降53%。合約銷售平均售價下降27%至每平方米人民幣12,636元(二零一三年：每平方米人民幣17,205元)。

廣東於二零一四年共有十六個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,872百萬元，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、合生君景灣及合生國際新城。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,630百萬元，佔本集團二零一四年合約銷售總額之31%。北京及天津共有十個在售專案，其中合生世界村及合生世界花園為主要銷售額來源。

上海共有八個在售物業項目，主要包括合生前灘一號、合生國際花園及合生國際城。上海之合約銷售額為人民幣810百萬元，佔本集團合約銷售總額15%。

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。受到營業額增加及資本化利息上升的影響，銷售成本上升22%至11,793百萬港元(二零一三年：9,661百萬港元)，導致營業額上升7%至69%(二零一三年：62%)。

毛利

毛利率由二零一三年之38.3%下降至二零一四年之30.8%。主要由於銷售成本上升、剛需項目佔比增加所致。

其他收入／收益，淨額

二零一四年之其他收入／收益達137.3百萬港元(二零一三年：283.8百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入179.9百萬港元；(2)獲中國大陸政府機構發放的補助金合共1.5百萬港元；(3)上市證券之公平值收益1.5百萬港元及(4)匯兌虧損淨額45.6百萬港元。

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下降9%至1,773百萬港元(二零一三年：1,955百萬港元)，下降主要是由於集團本年著重於成本控制，故廣告費用大幅下降所致。

財務成本

二零一四年資本化前之利息開支總額上升至3,675百萬港元(二零一三年：3,191百萬港元)，上升484百萬港元或15%。主要原因是增加銀行及財務機構借貸所致。本集團借貸之實際年利率約為7.5厘(二零一三年：8.3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91百萬港元。

稅項

二零一四年之實際稅率為41.4%，較去年上升2.2%。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一四年之股權持有人應佔溢利為2,947百萬港元(二零一三年：3,852百萬港元)。每股基本盈利為1.31港元(二零一三年：2.10港元)。扣除投資物業重估稅項收益淨額916百萬港元及一間合營公司之投資物業重估稅項收益淨額4百萬港元之影響後，核心利潤為2,027百萬港元，較去年輕微下降2%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(91%)。於二零一四年，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。華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)佔本集團總收益之50%，緊隨其後分別為華南(包括廣州、惠州及中山)39%及華東(包括上海、杭州及寧波)11%。

財務狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為143,687百萬港元(二零一三年：135,183百萬港元)及85,702百萬港元(二零一三年：80,026百萬港元)，分別較二零一三年十二月三十一日各上升6%及7%。資產總值增加，主要由於(1)投資物業增加；(2)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(3)於合營公司之投資增加的共同影響所致。就此，負債總額同時上升，主要由於(1)取得額外借貸；及(2)應付賬款增加所致。

本集團於二零一四年十二月三十一日之流動比率為2.32(二零一三年：2.20)。二零一四年十二月三十一日之權益較二零一三年十二月三十一日上升5%至57,985百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一四年十二月三十一日，每股資產淨值為25.84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。

於二零一四年十二月三十一日，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%(二零一三年：59%)。淨債務對權益比率(即債務總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)達74%(二零一三年：59%)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達6,711百萬港元(二零一三年：6,579百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一三年：5百萬港元)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95.35%以人民幣計算，餘下1.07%及3.58%分別以港元及美元計算。

於二零一四年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為44,778百萬港元，較二零一三年十二月三十一日增加29%或9,991百萬港元。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，由二零一三年十二月三十一日之59%上升15個百分點至74%。上升主要是由於銀行及財務機構借貸總額增加所致。

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，而於二零一六年到期及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85%及9%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一四年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一四年十二月三十一日				於二零一三年十二月三十一日					
	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	12,638	—	3,207	15,845	(30%)	9,473	—	2,477	11,950	(29%)
一年至兩年	11,790	2,313	—	14,103	(27%)	9,840	—	—	9,840	(24%)
兩年至五年	12,899	2,294	—	15,193	(29%)	15,068	4,586	—	19,654	(46%)
五年後	7,451	—	—	7,451	(14%)	406	—	—	406	(1%)
總計	44,778	4,607	3,207	52,592		34,787	4,586	2,477	41,850	
減：現金及銀行存款				(6,711)					(6,579)	
借貸淨額				<u>45,881</u>					<u>35,271</u>	

於二零一四年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約66,160百萬港元(二零一三年：70,791百萬港元)之銀行信貸額，其中21,382百萬港元(二零一三年：36,004百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為40,084百萬港元(二零一三年：32,840百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益439百萬港元(二零一三年：無)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

於二零一四年十二月三十一日，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10,083百萬港元(二零一三年：10,077百萬港元)。

承擔

本集團於二零一四年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 收購若干實體之土地及股本權益	3,542	3,128
— 物業建築成本	2,983	2,580
— 一間聯營公司之出資	272	273
— 一間合營公司之出資	—	2,439
	<u>6,797</u>	<u>8,420</u>
已授權但未訂約		
— 收購若干實體之土地及股本權益	31	31
— 物業建築成本	2,251	1,429
	<u>2,282</u>	<u>1,460</u>
	<u>9,079</u>	<u>9,880</u>
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	19,126	21,154
已授權但未訂約		
— 物業建築成本	35,218	53,097
	<u>54,344</u>	<u>74,251</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：

	於二零一四年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	24	28
— 兩年至五年內	13	15
— 五年後	38	38
	<u>75</u>	<u>81</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

於二零一五年二月十五日，本集團完成向一名關聯方朱金麗女士（「朱女士」）及一名第三方收購廣東中福地產投資有限公司（「廣東中福」）之100%股權，總代價約人民幣53,500,000元（相當於約67,945,000港元）。朱女士為本公司董事會主席朱孟依先生的胞妹，並為本公司董事會副主席朱桔榕女士的姑姑。廣東中福的主要資產為位於中國內地廣東省惠州市用作物業開發的一塊土地，該交易將於二零一五年作為收購資產入賬。

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用9,176名(於二零一三年十二月三十一日：9,422名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,031百萬港元(二零一三年：877百萬港元)。

企業管治

本公司於截至二零一四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二零一四年度股東週年大會。

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

截至二零一四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1,450,000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)
二零一四年二月	<u>1,450,000</u>	<u>7.82</u>	<u>7.09</u>	<u>10,752,280</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10,641,000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，股東於二零一三年六月十四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。

除以上所披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，並已商討有關內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一四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二零一四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

本公司將於二零一五年六月九日(星期二)至二零一五年六月十二日(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二零一五年六月十二日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零一五年六月八日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理股份過戶登記手續。

年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一四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)、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；及三名獨立非執行董事李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一五年三月三十一日