



# 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)

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

### 二零零一年全年業績公佈

#### 財務摘要

(截至二零零一年十二月三十一日止年度)

- 營業額為1,170,871,000港元
- 股東應佔溢利為120,965,000港元
  - 每股盈利為12港仙
- 建議派發末期股息每股2港仙

業務回顧	
<b>市場概覽</b>	
1.	儘管經濟放緩及九一一事件令全球各行業均受影響，然而，中國仍能維持令人鼓舞的經濟增長，中國加入世界貿易組織（「世貿」）後，此增長動力將持續。二零零一年，中國國內生產總值增長達7.3%，為全球最高之一。
2.	廣州本地生產總值增長達13%，居民平均可支配收入上升7%，為各大城市之首。二零零一年，廣州房地產成交量達11,880,000平方米，當中約8,100,000平方米為新建物業。批准預售面積為7,950,000平方米，較成交面積低，反映市場供應相對減少。
<b>銷售表現</b>	
1.	在二零零一年大部份時間，銷售集中於帝景苑、華景新城和駿景花園等現有項目。本集團數個大型新項目的預售，包括逸景翠園、駿景花園—南苑及華南新城，連同珠江帝景，在本年度後期推出市場。成功售出總數約2,384個住宅單位，總樓面面積約為285,803平方米。
2.	駿景花園獲評為「全國三十十大名盤」，本公司則晉身「全國房地產著名品牌企業二十強」。此等獎項顯示市場對我們高質素的產品和服務的認同。
<b>展望</b>	
1.	隨著中國正式加入世貿，加上二零零八年北京主辦奧運的效應，中國物業市場前景將更具吸引力，尤其於各大城市。置業安居的潮流在現代中國生活中佔據了堅不可摧的地位。
2.	二零零二年一月，本集團踏出在廣州以外的第一步，宣佈參與在北京和天津地區的四個大型項目，總投資額約為820,000,000港元，計劃從內部資源、銷售所得款項及銀行借款撥資。此等項目的詳情已在二零零二年一月三十一日派發予本公司股東之通函中。
3.	本集團將繼續奉行一貫的成功策略，專注發展大型和設施齊備的優質住宅物業。

末期業績		董事會欣然公佈合生創展集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）截至二零零一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年同期比較數字如下：	
	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	1及5	1,170,871	1,198,378
銷售成本		(782,664)	(829,788)
毛利		388,207	368,590
銷售及市場推廣費用		(126,181)	(91,353)
一般及行政費用		(57,080)	(44,095)
經營溢利		204,946	233,142
利息收入		4,288	7,939
利息支出	6	(5,938)	(698)
分佔共同控制實體溢利		12,584	—
除稅前溢利	2	215,880	240,383
稅項	3	(90,891)	(86,195)
除稅後但未計少數股東權益之溢利		124,989	154,188
少數股東權益		(4,024)	6,676
股東應佔溢利		120,965	160,864
保留溢利，年初		635,133	519,560
轉撥至一般儲備基金		(7,342)	(5,291)
股息		(30,050)	(40,000)
保留溢利，年終		718,706	635,133
每股盈利	4		
— 基本		12港仙	16港仙
— 攤薄		12港仙	16港仙

附註：  
**(1) 營業額**  
 營業額（扣除適用之營業稅後）包括(1)根據有法律約束力之協議預售可供出售之發展中物業，此等預售乃根據物業落成之階段予以確認，而確認之溢利僅限於所收取之分期樓款金額；(2)持有可供銷售之落成物業之銷售乃於簽訂有法律約束力之協議執行後方予確認，而確認之溢利僅限於所收取之分期樓款金額；(3)按直線基準在有關租約期限內確認之租金收入；及(4)在提供服務時予以確認之物業管理費。

(2) 除稅前溢利		除稅前溢利乃於扣除下列項目後確認：	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	
物業及設備折舊	3,355	2,717	
商譽攤銷	1,647	—	
(3) 稅項			
稅項包括：	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	
本公司及附屬公司			
本期稅項—			
香港利得稅	1,060	—	
中國大陸企業所得稅			
— 本年度	75,565	61,594	
— 過往年度超額撥備	—	(21,149)	
中國大陸土地增值稅	8,926	27	
遞延稅項—			
中國大陸企業所得稅	1,187	24,574	
— 本年度	—	21,149	
— 過往年度撥備不足	—	—	
	86,738	86,195	
共同控制實體			
本期稅項—			
中國大陸企業所得稅	4,153	—	
	90,891	86,195	

香港利得稅乃以從香港產生或獲得之估計應課稅溢利按16%（二零零零年：16%）之稅率作出撥備。海外稅項乃按集團公司營運所在國家之現行適用稅率作出撥備。中國大陸企業所得稅乃按33%（二零零零年：33%）之稅率作出撥備。中國大陸土地增值稅乃按有關物業銷售額之1%作出撥備。  
**(4) 每股盈利**  
 每股基本盈利乃按本年度的經審核股東應佔綜合溢利約120,965,000港元（二零零零年：160,864,000港元）及年內已發行加權平均股數約1,000,630,000股（二零零零年：1,000,000,000股）計算。  
 每股攤薄盈利乃按本年度的經審核股東應佔綜合溢利約120,965,000港元（二零零零年：160,864,000港元）及就所有潛在攤薄股份作出調整後的已發行攤薄加權平均股數約1,001,100,000股（二零零零年：1,000,483,000股）計算。

(5) 分部資料		
本集團主要集中在一個地區（即中國廣州）經營，並劃分為物業發展、物業投資及物業管理三個業務分部。本集團之業績按業務分部分析如下：		
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額		
物業發展	1,143,381	1,187,056
物業投資	2,896	4,762
物業管理	24,594	6,560
	1,170,871	1,198,378
股東應佔溢利（虧損）		
物業發展	125,658	160,044
物業投資	1,746	2,871
物業管理	(6,439)	(2,051)
	120,965	160,864

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(6) 借款利息		
銀行貸款利息	71,896	41,764
減：		
資本化利息撥充作發展中物業之部份成本	(65,958)	(41,066)
	5,938	698

(7) 採納新制訂／經修訂的會計實務準則  
 自截至二零零一年十二月三十一日止年度起，本集團首次採納由香港會計師公會公佈之多項新制訂／經修訂的會計實務準則（「會計實務準則」）。除於結算日之後截至該結算日止財政年度建議或宣派之股息於結算日並不確認為負債，而只會在資產負債表中列作股東權益之一個獨立成份予以披露外，採納此等新制訂／經修訂的會計實務準則對本集團之財務報表並無重大影響。此會計政策之改變具有追溯效力，並已作為過往年度調整。本公佈呈列之二零零零年比較數字已加入因採納新制訂／經修訂的會計實務準則之調整影響（如適用）。  
 有關採納新制訂／經修訂的會計實務準則之詳情將於本集團之財務報表中披露。

(8) 儲備及擬派股息		
a. 儲備之變動如下：		
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
年初	—	—
行提購股權	617,692	23,382
股份發行開支	1,160	—
重估投資物業產生之盈餘，經扣除中國大陸土地增值稅	—	10,524
轉撥自保留溢利	—	7,342
匯兌調整	—	5,799
	618,849	30,724
年終	30,724	758,866

b. 擬派股息變動如下：		
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
年初	—	—
— 先前申報	—	—
— 過往年度調整（見附註7）	30,000	50,000
重列	30,000	50,000
擬派股息		
— 中期股息	10,010	10,000
— 末期股息	20,040	30,000
已付股息	(40,010)	(60,000)
年終	20,040	30,000

**股息**  
 董事會建議派發末期股息每股2港仙（二零零零年：3港仙），此股息連同中期股息每股1港仙（二零零零年：1港仙）計算，即截至二零零一年十二月三十一日止年度之股息總額為每股3港仙（二零零零年：4港仙）。

倘獲股東於二零零二年五月二十七日（星期一）舉行之股東週年大會上批准，末期股息將於二零零二年六月十八日（星期二）派發予於二零零二年五月二十七日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。

**管理層討論及分析**  
**財務回顧**  
**表現**  
 二零零一年財政年度經營業績反映著我們的市場競爭狀況及管理工作效率。對本集團而言本年在財政上是富挑戰性的一年。本集團的股東應佔溢利下降25%至120,965,000港元（二零零零年：160,864,000港元），主要由於必要的經營開支大增所致。於二零零一年，每股盈利下跌25%至0.12港元（二零零零年：0.16港元）。

**收入**  
 於二零零一年後期，駿景花園—南苑、華南新城及逸景翠園等新發展項目才推出市場，收入情況因而受到影響。營業額輕微下降2%至1,170,871,000港元（二零零零年：1,198,378,000港元），但數額並未計及本集團擁有40%權益的共同控制實體的91,700,000港元營業額。  
**整個年度內**，本集團主要於中國廣州從事物業發展、物業投資及物業管理三項業務活動。

**直接成本**  
 我們在維持優質保證下審慎控制成本，致使毛利率提高2.4%，而成本銷售比率則由二零零零年的69.2%降至二零零一年的66.8%。

**經營開支**  
 市場競爭劇烈，因此有需要持續增撥資源於銷售推廣活動上，尤以新發展項目為然。因此，銷售及市場推廣費用增加38%或34,828,000港元至126,181,000港元（二零零零年：91,353,000港元），而所達致的銷售表現卻使本集團能在廣州物業市場穩守領導地位。

一般及行政費用上升至57,080,000港元，較去年增加29%或12,985,000港元。新項目全面運作後已進一步招聘員工，僱員人數因而增加37%，導致員工成本及與員工有關開支及業務開支明顯上升。

本集團一直以來均嚴謹控制經營開支，並仍將致力令業務能有效和有成本效益地運作。

**財務狀況**  
 於二零零一年十二月三十一日，本集團總資產達5,627,000,000港元，而總負債達3,193,000,000港元（不包括少數股東權益），較去年分別增加1,143,000,000港元及1,021,000,000港元。總資產增長主要是對發展中項目所作新增投資的效應，而總負債增加主要由於借貸及應付款項增加所致。

**流動資金及借貸**  
 於二零零一年十二月三十一日，本集團的現金及短期銀行存款達474,000,000港元，其中110,000,000港元已作抵押以換取本集團的銀行貸款。隨著投資新發展項目，借貸總額增加60%或590,000,000港元至1,583,000,000港元。  
 於二零零一年十二月三十一日，本集團尚未償還的銀行貸款及借貸為有抵押且以人民幣計值的3.0倍，而去年則為6.9倍。

港元		
一年內	915,800,000	65.5%
一年後至兩年內	311,200,000	22.3%
兩年後至三年內	171,400,000	12.2%

於二零零一年十二月三十一日，本集團的借貸淨額增加447,000,000港元至1,109,000,000港元。

以借貸淨額及股東權益計算的資本負債比率，由去年的30.7%增至本年的49.2%，但仍在本集團的可承受償項範圍內。於回顧年度內，經營溢利為撥充資本化利息前之利息支出淨額的3.0倍，而去年則為6.9倍。

**資產抵押**  
 於二零零一年十二月三十一日，本集團合共賬面值2,044,000,000港元（二零零零年：1,261,000,000港元）的若干資產已予抵押以獲取附屬公司、一家共同控制實體及一家關聯公司所用的銀行貸款。

或然負債

於二零零一年十二月三十一日，本集團向銀行作出以下擔保：

- 就購買本集團物業之買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保合計288,000,000港元（二零零零年：1,315,000,000港元）；及
- 就一家聯營公司之銀行借貸向銀行作出之擔保合計10,000,000港元（二零零零年：11,000,000港元）。

此外，本集團涉及中國大陸土地增值稅之或然負債約為38,000,000港元（二零零零年：無），詳情將於本集團之財務報表中披露。

**資本承擔**

隨著開展新發展項目，於二零零一年十二月三十一日，本集團有關已授權及已訂約之土地及物業建築成本的資本承擔上升至2,072,000,000港元（二零零零年：202,000,000港元）。預計在進行的預售所得款項連同適當的銀行貸款，將足以分階段為該等資本支出需要提供資金。

**外匯波動**  
 本集團的收入、成本及開支均主要以人民幣計算。本集團並無經歷任何重大外匯波動，而董事會預計於可見的未來亦不會因港元與人民幣的匯率波動而產生任何重大外匯虧損。

**僱員**  
 於二零零一年十二月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）的僱員合共1,529人（二零零零年：1,115人），其中大多數（即1,507人）為中國內地僱員。

本集團按僱員的薪金水平、市況及個人表現繼續為僱員釐訂薪酬福利，並持續提供培訓及發展計劃。本公司設有一項購股權計劃，自一九九八年四月四日採納該計劃起，本公司已授出5,000,000股之購股權股份。

**最佳應用守則**  
 董事會認為，除並無設定本公司的獨立非執行董事的任期外，本公司於整個年度均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的最佳應用守則（「守則」）。但除主席及董事總經理外，所有董事須根據本公司的公司細則於本公司股東週年大會上輪流退任。董事認為，此乃符合守則的宗旨。

**購入、贖回或出售本公司之上市證券**  
 年內，本公司及其任何附屬公司概無購入、贖回或出售本公司任何上市證券。

**審核委員會**  
 本公司已成立審核委員會，其成員包括本公司獨立非執行董事阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。審核委員會之主要職責為審議及監督本集團之內部監控制度及財務報告程序。審核委員會已與本公司管理層及核數師商討本集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度的內部監控程序及財務報告事宜。

**暫停辦理股份過戶登記**  
 本公司將於二零零二年五月十七日（星期五）至二零零二年五月二十七日（星期一），包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定有權收取末期股息之股東名單。所有股份轉讓表格連同有關股票，須於二零零二年五月十六日（星期四）下午四時前，一併送達本公司的香港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一八三號合和中心一七一—二至一七一—六鋪）辦理股份過戶登記手續。

**刊登詳盡業績公布**  
 一份載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定所需一切資料的詳盡業績將於適當時間在香港聯合交易所有限公司的網頁公佈。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零二年四月十八日

## 股東週年大會通告

茲通告合生創展集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零零二年五月二十七日（星期一）上午九時三十分假座香港中環干諾道中3號麗嘉酒店二號宴會廳舉行股東週年大會，藉以處理下列事項：

- 一、 查覽截至二零零一年十二月三十一日止年度本公司及各附屬公司之經審核綜合財務報告、董事會報告及核數師報告。
- 二、 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金。
- 三、 宣布派發截至二零零一年十二月三十一日止年度末期股息。
- 四、 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案（不論經修訂與否）：

- 「動議：**  
 (甲) 在(丙)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司一切權力以配售、發行並處理本公司之額外股份，可兌換股份之證券、購股權或類似可認購本公司任何股份之權利，並作出或授出可能需行使此等權力之售股建議、協議及購股權；  
 (乙) 上文(甲)段所批准將授權本公司董事於有關期間作出或授出須於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；  
 (丙) 本公司董事依據上文(甲)段所批准或同意有條件或無條件配售之股本（不論是否依據購股權或以其他方式配發）面值總額不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總值百分之二十（惟根據配售新股（定義見下文）或根據購股權計劃而行使之購股權或類似安排或根據本公司細則而提供以配售股份代替就本公司股份所派發全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排而配售者除外），而上述批准亦須以此數額為限；及
- 「動議：**  
 (甲) 在(乙)段之規限下，一般及無條件地批准本公司董事依據所有適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或任何本公司證券可能上市之其他證券交易所不時修訂之規定於有關期間行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並經證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此確認之任何其他證券交易所購回本公司股份；  
 (乙) 本公司依據上文(甲)段所批准於有關期間購回本公司股份面值總額不得超過本公司通過本決議案之日已發行股本總值百分之十，而上述批准亦須以此數額為限；及  
 (丙) 就本決議案而言，「有關期間」與載於召開本會議之大會通告第五A(丁)項普通決議案所賦予之涵義相同。」
- 「動議：**  
 在通過上述第五A及第五B項決議案後，本公司根據上述第五B項決議案所授予董事之授權購回本公司股份之面值總額將加入本公司董事根據第五A項決議案所配發或有條件或無條件同意配發之股本總面值，惟本公司購回之股本數額不得超過本公司於通過本決議案之日已發行股本總值百分之十。」

承董事會命  
秘書  
甄瑞坤

香港，二零零二年四月十八日

主要辦事處：  
香港中環  
雲咸街40-44號  
雲咸商業中心十九樓

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一位或多位代表出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，須於大會舉行時間四十八小時前送達本公司主要辦事處香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心十九樓，方為有效。
3. 一份大會之代表委任表格將隨附於年報內。
4. 本公司將於二零零二年五月十七日（星期五）至二零零二年五月二十七日（星期一），包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定有權收取末期股息之股東名單。所有股份轉讓表格連同有關股票，須於二零零二年五月十六日（星期四）下午四時前，一併送抵本公司之香港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一八三號合和中心一七一—二至一七一—六鋪）辦理股份過戶登記手續。
5. 就本通告第五A項及第五B項普通決議案，董事欲聲明，彼等現時無意發行本公司新股份或購回任何現有股份，聯交所證券上市規則規定回購授權所需寄予各股東之說明函件，將連同本公司之年報一併寄予股東。