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)

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

截至二零零二年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零二年六月三十日止六個月)

- **營業額成績卓越，錄得1,052,211,000港元，增幅達166%**
- **股東應佔溢利為143,597,000港元，增長172%**
- **每股盈利為14港仙**
- **宣佈中期股息每股2港仙**

業務回顧

市場綜覽

二零零二年上半年度：

- 中國經濟持續快速增長，國內生產總值增長7.8%，超出市場預期；
- 房地產投資的增長達32%以上，已落成樓面面積及銷售面積增幅逾20%；
- 廣州的批准預售樓面面積達4,000,000平方米，增幅為18%，而銷售面積則上升11%，達4,270,000平方米；及
- 北京房地產投資及交易量均錄得顯著增長。基於當地經濟及家庭入息增長，中檔及中高檔市場對優質物業的需求潛力甚大。

集團銷售表現

回顧期間，本集團：

- 於去年底在廣州推出的大型發展項目中取得不俗的銷售額。該等項目包括駿景花園－南苑、華南新城、逸景翠園、愉景南苑及華景新城第6C期以及珠江帝景；
- 成功銷售的住宅單位共有2,283個，合共約達280,697平方米；
- 於北京籌備的項目預售，市場初步反應熱烈；及
- 晉身「中國上市房地產公司十強」。

項目進度

- 華南新城、逸景翠園及珠江帝景之首期，連同華景新城第6C期均已於六月底前入伙。已落成的總建築面積約為394,000平方米。
- 於二零零二年六月三十日，本集團興建中的總面積約為1,700,000平方米，創下本集團開發業務的歷史新高。

增購土地儲備

- 於二零零二年一月，本集團於北京及天津增購的土地，為現有土地儲備面積增添約3,030,000平方米，有助本集團於國內其他都市擴充。本集團之現有土地儲備，以總建築面積計算，足以供應未來逾六年各種項目發展之用。

展望

- 憑藉國內經濟增長帶來之利益，並在積極的貨幣政策推動下，加上居民的可動用收入日漸上升的刺激，預期物業市場將會穩步上升。
- 根據廣州近期的統計數字，顯示市場資源集中於勢力強大的公司；而市場導向、規模效益及品牌效應等，對於國內的房地產開發行業日漸變得舉足輕重。
- 鑑於中國經濟持續增長，並在各地有大量可供銷售的優質發展項目，故展望本集團的整體表現理想，而全國地位料將進一步提升。

中期業績

合生創展集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合業績連同前期之相關比較數字如下：

	附註	**二零零二年** *千港元* *(未經審核)*	二零零一年 *千港元* *(未經審核)*
營業額		**1,052,211**	394,925
銷售成本	*1及5*	**(677,460)**	(233,124)
毛利		**374,751**	161,801
銷售及市場推廣費用		**(106,808)**	(46,272)
一般及行政費用		**(33,117)**	(22,753)
經營溢利	*5*	**234,826**	92,776
利息收入		**1,240**	2,080
利息支出	*6*	**(7,158)**	(3,492)
攤佔共同控制實體溢利		**46,651**	–
除稅前溢利	*2*	**275,559**	91,364
稅項	*3*	**(104,739)**	(39,192)
除稅後但未計少數股東權益前溢利		**170,820**	52,172
少數股東權益		**(27,223)**	585
股東應佔溢利		**143,597**	52,757
期初保留溢利		**718,706**	635,133
轉撥至一般儲備基金		**–**	(7,342)
股息		**(20,040)**	(10,010)
期終保留溢利		**842,263**	670,538
每股盈利	*4*		
－基本		**14港仙**	5港仙
－攤薄		**14港仙**	5港仙

附註：

(1) 營業額

營業額(扣除有關營業稅後)包括(1)根據具法律效力的協議預售可供出售之發展中物業，其收入乃根據物業的完成階段確認，就此確認的溢利僅限於已收的分期付款金額；(2)銷售可供出售之已落成物業，其收入於已經簽立具法律效力的協議時確認而就此確認的溢利僅限於已收的分期付款金額；(3)租金收入，其乃按有關租約限期以直線法確認；(4)於派發予單位業主之通訊刊物中刊登廣告所得之收入，其乃於刊登廣告時確認及(5)物業管理費及園藝設計服務費，其乃於提供有關服務時確認。

(2) 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目後釐定：

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
物業及設備的折舊	**2,148**	1,169
商譽攤銷	**823**	–

(3) 稅項

稅項包括：

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	**38,446**	34,853
中國大陸土地增值稅	**11,044**	4,222
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	**39,129**	117
	88,619	39,192
共同控制實體		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	**7,430**	–
中國大陸土地增值稅	**1,083**	–
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	**7,607**	–
	104,739	39,192

中國大陸企業所得稅按33%之稅率(二零零一年－33%)撥備。中國大陸土地增值稅按有關物業銷售額之1%稅率撥備。

(4) 每股盈利

每股基本盈利乃按本期間的未經審核中期股東應佔綜合溢利約143,597,000港元(二零零一年：52,757,000港元)及期內已發行加權平均股數1,002,000,000股(二零零一年：1,000,181,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據未經審核中期股東應佔綜合溢利約143,597,000港元(二零零一年：52,757,000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1,002,288,000股(二零零一年：1,000,688,000股)計算。

(5) 分類資料

本集團之所有營業額均來自一個主要市場，即中國大陸，並來自三種主要分類業務－物業發展、物業投資及物業管理。本集團按業務分類之業績分析如下：

	營業額		對經營溢利之貢獻	
	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*	**二零零二年** *千港元*	二零零一年 *千港元*
物業發展	**1,019,235**	384,046	**237,309**	115,305
物業投資	**6,466**	2,063	**5,606**	1,702
物業管理	**14,155**	8,816	**1,803**	(3,459)
其他	**12,355**	–	**(9,892)**	(20,772)
	1,052,211	394,925	**234,826**	92,776

由於本集團之業務均在中國大陸進行，因此並無按經營地區呈列分類資料。

(6) 利息開支

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
須於五年內悉數償還之貸款利息	**51,002**	32,545
減：		
資本化為發展中物業之部份成本之利息	**(43,844)**	(29,053)
	7,158	3,492

(7) 採納會計實務準則

除採納下列由香港會計師公會頒佈之全新／經修訂會計實務準則外，編製截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零一年十二月三十一日止年度之年度賬目所採用者一致。

會計實務準則第1號(經修訂)	：財務報表之呈列基準
會計實務準則第11號(經修訂)	：外幣換算
會計實務準則第15號(經修訂)	：現金流量報表
會計實務準則第25號(經修訂)	：中期財務報告
會計實務準則第34號	：僱員福利

除於採納會計實務準則第1號(經修訂)－財務報表之呈列基準及會計實務準則第15號(經修訂)－現金流量報表時作出之若干編製上變更外，採納上述全新／經修訂之會計實務準則對未經審核中期綜合賬目並無重大影響。

(8) 截至六月三十日止六個月之綜合權益變動報表

	二零零二年 *千港元*								二零零一年 *千港元*
	股本	股份溢價	一般儲備基金	投資物業重估儲備	累積滙兌調整	保留溢利	建議股息	合計	合計
期初數	**100,200**	**618,849**	**30,724**	**758,866**	**6,499**	**718,706**	**20,040**	**2,253,884**	2,155,249
發行股份	–	–	–	–	–	–	–	–	610
期間溢利	–	–	–	–	–	**143,597**	–	**143,597**	52,757
建議股息	–	–	–	–	–	**(20,040)**	**20,040**	–	–
已付股息	–	–	–	–	–	–	**(20,040)**	**(20,040)**	(30,000)
換算調整	–	–	–	–	**(1,744)**	–	–	**(1,744)**	6,477
期末數	**100,200**	**618,849**	**30,724**	**758,866**	**4,755**	**842,263**	**20,040**	**2,375,697**	2,185,093

股息

董事會宣佈於二零零二年十一月二十八日(星期四)派付二零零二年度中期股息每股2港仙(二零零一年：1港仙)予於二零零二年十月二十三日(星期三)辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

管理層論述與分析

財務回顧

表現

儘管市場大量湧現物業發展項目，導致經營環境競爭劇烈，然而本集團於截至二零零二年六月三十日止六個月仍錄得良好營運成績。股東應佔溢利達143,597,000港元，較二零零一年首六個月超出172%。回顧期間之每股盈利上升180%至14港仙(二零零一年：5港仙)。

買家對於本集團推售之全新住宅單位項目反應良好，以駿景花園－南苑及逸景翠園之反應最為熱烈。本集團於二零零二年上半年度之營業額創下歷史新高，達1,052,200,000港元(二零零一年：394,900,000港元)。惟並無計及來自珠江帝景之營業額257,100,000港元。珠江帝景乃廣受歡迎之項目，由本集團擁有40%權益之共同控制實體經營。

經營開支

縱然市場環境挑戰重重，於本集團急促進展之發展項目後，本集團仍繼續積極拓展市場。總銷售及促銷開支上升至106,800,000港元(二零零一年：46,200,000港元)，大部份為用於新項目之廣告及銷售相關推廣費用。

本集團於二零零二年初在北京及上海成立辦事處，並組成管理隊伍。一般及行政開支總額增加46%至33,100,000港元(二零零一年：22,700,000港元)，主要原因為國內職員人數及其他辦事處開支增加所致。

鑑於銷售額大幅上升，管理層認為總營運開支佔本集團營業額約13.3%(二零零一年：17.5%)乃屬適當且符合效益。

財政狀況

本集團之資產、負債及股東權益如下：

	於二零零二年六月三十日 *千港元*	於二零零一年十二月三十一日 *千港元*	**變動** %
總資產			
流動資產	**3,517,514**	3, 039,595	15.7
非流動資產	**2,911,898**	2, 586,934	12.5
總負債			
流動負債	**2,402,420**	1, 852,925	29.6
非流動負債	**1,434,731**	1, 339,910	7.1
少數股東權益	**216,564**	179,810	20.4
淨資產	**2,375,697**	2, 253,884	5.4
股東權益	**2,375,697**	2, 253,884	5.4
股本	**100,200**	100,200	0.0
儲備	**1,413,194**	1, 414,938	0.0
保留溢利	**842,263**	718,706	17.2
建議股息	**20,040**	20,040	0.0

本集團之流動比率為1.46，較上年結算日之1.64下降11%，然而其淨資產及股東權益均增加121,800,000港元。

流動資金及財務資源

期內，本集團資金之主要來源為銷售業務所產生之現金流量、銀行提供之借款及由關連公司作出之融資安排。該等資金主要用作營運資金及發展項目之投資。

於二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款總額為488,300,000港元，其中196,100,000港元已充作本集團銀行信貸及一間共同控制實體所借取銀行貸款之抵押品。

期內，本集團繼續自多間銀行取得融資，全部為有抵押及以人民幣計算。連同1,780,900,000港元之銀行貸款，本集團於二零零二年六月三十日之借款總額達2,288,800,000港元，較上年結算日增加705,500,000港元或45%。該等銀行貸款之還款詳情如下：

(以百萬港元計)	**於二零零二年六月三十日**		於二零零一年十二月三十一日	
一年內	**1,188.4**	**(66.7%)**	915.8	(65.5%)
一年後但於兩年內	**244.2**	**(13.7%)**	311.2	(22.3%)
兩年後但於五年內	**348.3**	**(19.6%)**	171.4	(12.2%)
銀行借款總額	**1,780.9**		1,398.4	
減：銀行存款及現金	**488.3**		474.0	
銀行借款淨額	**1,292.6**		924.4	

於二零零二年六月三十日，資本負債比率(總借款淨額及銀行借款淨額佔股東權益之百分比)分別為75.8%及54.4%，而二零零一年十二月三十一日則分別為49.2%及41.0%。

回顧期間，利息償付比率(以除利息及除稅前溢利與資本化前利息開支淨額之倍數表示)為4.7倍，而去年同期及截至二零零一年十二月三十一日止全年度則分別為3.0倍及3.0倍。銀行借款按5.45%至6.83%計息。

資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團合共賬面值2,054,000,000港元(二零零一年十二月三十一日：2,044,000,000港元)之若干資產已予抵押以換取由附屬公司、一間共同控制實體及一間關連公司運用之銀行信貸。

或然負債

本集團就下列事項向銀行提供擔保：

(以百萬港元計)	**於二零零二年六月三十日**	於二零零一年十二月三十一日
－給予本集團物業買家之按揭信貸額	**802.4**	287.8
－一間共同控制實體借取之貸款	**75.5**	56.6
－關連公司借取之貸款	**94.3**	18.8
－一間聯營公司借取之貸款	**9.6**	10.0

此外，本集團就中國大陸土地增值稅之或然負債承擔約為61,600,000港元(二零零一年十二月三十一日：37,600,000港元)。

外滙波動

本集團的主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用。本集團並無面對任何重大外滙波動，而董事預計在可見之未來亦不會因港元兌人民幣的滙率變動而產生重大外滙虧損。

僱員

於二零零二年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用1,930名(二零零一年：1,199名)職員，其中大部份(佔1,897名)駐中國大陸。僱員成本(包括董事酬金)達37,300,000港元(二零零一年：20,600,000港元)。

本集團繼續參考薪金趨勢、市場狀況及個別人士表現而為僱員定立酬金組合，並持續提供培訓及發展課程。本公司於一九九八年四月四日設立購股權計劃，而自其採納之日以來，已授出6,000,000份購股權。

最佳應用守則

本公司董事會認為，除並無設定本公司獨立非執行董事的特定委任期限外，概無任何資料顯示本集團於截至二零零二年六月三十日止六個月期內任何時間並無或從無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14所載的最佳應用守則(「守則」)。然而，除主席及董事總經理外，其他董事須根據本公司的公司細則於本公司的股東週年大會上輪值退任。董事會認為，此安排符合守則的目標。

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期內概無購入、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司之所有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二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合賬目。

暫停辦理股份過戶手續

本公司將於二零零二年十月二十一日(星期一)至二零零二年十月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零二年十月十八日(星期四)下午四時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。

詳細業績公佈

本公司將於適當時間內在香港聯合交易所有限公司之網站登載詳細業績公佈，包括上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之所有資料。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零零二年九月十六日