



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)

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

截至二零零四年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零四年六月三十日止六個月)

- 營業額為**1,712,352,000**港元
- 股東應佔溢利達**186,864,000**港元
- 每股基本盈利為**19**港仙
- 中期股息每股**3**港仙

業務回顧

行業綜覽

二零零四年上半年：

- 儘管中華人民共和國(「中國」)政府為調控若干經濟行業過熱而採取宏觀經濟調控措施，導致中國大陸房地產發展投資增長幅度急升後下跌5.3%，較去年同期仍錄得28.7%之增長；
- 比對二零零三年上半年，中國大陸房地產新落成物業的銷售情況以已售面積計算增加30.3%，以單位售價計算增加9.1%。主要原因是經濟增長強勁、都市化加速及人民對改善生活水平的需求殷切；
- 中國經濟保持高增長率，國內生產總值(「GDP」)增長率9.7%，主要城市如廣州、北京、上海及天津等，經濟增長率更高，從而帶動市場對優質物業的需求。

集團銷售表現

回顧期間

- 在廣州的房地產發展佔集團營業額的57%，表現持續理想，於天河區及海珠區的發展項目尤甚，這些項目的單位售價及已售面積均持續增長。
- 在北京的房地產發展進展良好並佔集團營業額的43%，北京珠江帝景單一項目已佔集團營業額的24%。
- 本集團於廣州及北京兩地的發展項目，連同珠江帝景共售出2,994套單位或約334,614平方米。

項目發展進度

- 京廣兩地房地產發展繼續取得令人滿意之進展，並陸續根據既定時間表落成；
- 上海龍盟項目及天津京津新城項目將於二零零四年下半年預售；
- 預期上海濱江苑可於二零零五年初動工。

增購土地儲備

- 本集團已於二零零四年上半年收購頤和投資有限公司之70%有效權益，此公司擁有一幅面積為56,440平方米的地塊，並將繼續伺機審慎收購具發展潛力地塊，以改善盈利能力和加強開發基礎。

展望

- 二零零八年奧運會及二零一零年亞運會已分別訂於北京和廣州舉行，盛事當前，相信將催旺兩地房地產市道，並刺激當地房地業發展。上海及天津的房地產市場在政府的緊縮措施下仍然進展良好。憑著充裕土地儲備，集團正處於有利位置，於中國主要城市的經濟增長中獲益創富。
- 管理層預計，當以總代價人民幣8.48億元(8億港元)收購現時合營夥伴於本集團旗下八個位於廣州及北京的物業發展項目所佔權益完成後，將對本集團未來盈利具正面影響。
- 本集團對未來發展前景滿懷信心，並將繼續加強打造本身品牌以提升市場競爭力。

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」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同前期之相關比較數字如下：

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|-----|--------------|--------------|
| | 附註 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | 2及3 | 1,712,352 | 1,067,511 |
| 銷售成本 | | (1,218,852) | (756,706) |
| 毛利 | | 493,500 | 310,805 |
| 其他收入 | | 2,168 | 3,522 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (92,768) | (85,548) |
| 一般及行政費用 | | (58,339) | (53,879) |
| 經營溢利 | 4 | 344,561 | 174,900 |
| 攤佔聯營公司虧損 | | (325) | - |
| 分佔共同控制實體溢利 | | 57,432 | 42,474 |
| 財務成本 | 5 | (6,527) | (2,485) |
| 除稅前溢利 | | 395,141 | 214,889 |
| 稅項 | 6 | (166,065) | (96,821) |
| 除稅後溢利 | | 229,076 | 118,068 |
| 少數股東權益 | | (42,212) | (25,260) |
| 股東應佔溢利 | | 186,864 | 92,808 |
| 股息 | | 30,090 | 20,040 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| — 基本 | | 19港仙 | 9港仙 |
| — 攤薄 | | 19港仙 | 9港仙 |

附註：

(1) 呈報基準及會計政策

本集團於二零零四年六月三十日及截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合簡明賬目乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號－「中期財務呈報」而編製。

未經審核綜合簡明賬目須連同本集團於二零零三年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止年度年報一併閱讀。

編製簡明賬目之會計政策及計算方法與編製二零零三年十二月三十一日及截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度賬目者一致。

(2) 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及(4)物業管理費乃於提供有關服務時確認。

(3) 分類資料

本集團之營業額大部份來自中國大陸，並來自三種主要分類業務－物業發展、物業投資及物業管理。本集團之業績分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | | | | | |
|------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 物業發展 | | 物業投資 | | 物業資產 | | 對銷 | | 總計 | |
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | | | | | | | | | | |
| 對外分類間 | 1,655,856 | 1,032,541 | 25,449 | 14,895 | 31,047 | 20,075 | - | - | 1,712,352 | 1,067,511 |
| | - | - | - | - | 2,322 | 2,276 | (2,322) | (2,276) | - | - |
| 總營業額 | <u>1,655,856</u> | <u>1,032,541</u> | <u>25,449</u> | <u>14,895</u> | <u>33,369</u> | <u>22,351</u> | <u>(2,322)</u> | <u>(2,276)</u> | <u>1,712,352</u> | <u>1,067,511</u> |
| 股東應佔溢利 | | | | | | | | | | |
| 分類業績 | <u>318,590</u> | <u>157,164</u> | <u>22,904</u> | <u>13,406</u> | <u>899</u> | <u>808</u> | | | <u>342,393</u> | <u>171,378</u> |
| 其他收入 | | | | | | | | | <u>2,168</u> | <u>3,522</u> |
| 經營溢利 | | | | | | | | | <u>344,561</u> | <u>174,900</u> |
| 攤佔聯營公司虧損 | | | | | | | | | <u>(325)</u> | <u>-</u> |
| 分佔共同控制實體溢利 | | | | | | | | | <u>57,432</u> | <u>42,474</u> |
| 財務成本 | | | | | | | | | <u>(6,527)</u> | <u>(2,485)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | <u>395,141</u> | <u>214,889</u> |
| 稅項 | | | | | | | | | <u>(166,065)</u> | <u>(96,821)</u> |
| 除稅後溢利 | | | | | | | | | <u>229,076</u> | <u>118,068</u> |
| 少數股東權益 | | | | | | | | | <u>(42,212)</u> | <u>(25,260)</u> |
| 股東應佔溢利 | | | | | | | | | <u>186,864</u> | <u>92,808</u> |

由於大體上本集團所有業務均於中國大陸經營，故此並無呈列按地區劃分之分類資料。

(4) 經營溢利

經營溢利乃經扣除及計入下列項目後釐定：

| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 已扣除：－ | | |
| 員工成本(包括董事酬金) | 57,285 | 46,287 |
| 物業及設備的折舊 | 3,535 | 3,302 |
| 攤銷 | | |
| －商譽(計入一般及行政費用) | 2,594 | 1,468 |
| －收租權(計入銷售成本) | － | 1,654 |
| 於證券投資之虧損 | 55 | 61 |
| 已計入：－ | | |
| 銀行存款的利息收入 | 2,168 | 3,522 |
| 租金(扣除開支) | 22,904 | 13,406 |

(5) 財務成本

| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款利息 | 94,759 | 72,961 |
| 減： | | |
| 撥充作為發展中物業之部份成本之利息 | (88,232) | (70,476) |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| | <u>6,527</u> | <u>2,485</u> |
|--|--------------|--------------|

(6) 稅項

稅項包括：

| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
|-----------|----------------|---------------|
| 本公司及附屬公司 | | |
| 本期稅項－ | | |
| 香港利得稅 | 7,192 | 8,830 |
| 中國大陸企業所得稅 | 63,841 | 43,006 |
| 中國大陸土地增值稅 | － | 4,428 |
| 遞延稅項－ | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 24,023 | 19,678 |
| 中國大陸土地增值稅 | 41,294 | － |
| | <u>136,350</u> | <u>75,942</u> |
| 共同控制實體 | | |
| 本期稅項－ | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 11,123 | 8,928 |
| 中國大陸土地增值稅 | － | 10,242 |
| 遞延稅項－ | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 2,529 | 1,709 |
| 中國大陸土地增值稅 | 16,063 | － |
| | <u>29,715</u> | <u>20,879</u> |
| | <u>166,065</u> | <u>96,821</u> |

香港利得稅乃就於香港產生或來自香港的估計應課稅溢利17.5%(二零零三年：17.5%)的稅率撥備。中國大陸企業所得稅按33%之稅率(二零零三年：33%)撥備。中國大陸土地增值稅，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%撥備。

(7) 每股盈利

每股基本盈利乃按本期間的股東應佔未經審核綜合溢利約186,864,000港元(二零零三年：92,808,000港元)及期內已發行加權平均股數1,002,495,000股(二零零三年：1,002,000,000股)計算。

每股攤薄盈利乃根據股東應佔未經審核綜合溢利約186,864,000港元(二零零三年：92,808,000港元)及就尚未行使僱員購股權之潛在攤薄影響作出調整後的已發行攤薄加權平均股數約1,002,495,000股(二零零三年：1,002,445,000股)計算。

(8) 儲備

截至二零零四年六月三十日止六個月

| | 股份溢價 千港元 | 一般 儲備基金 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 累積 匯兌調整 千港元 | 保留溢利 千港元 | 擬派股息 千港元 | 合計 千港元 |
|------------------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| 於二零零四年一月一日 | 618,849 | 84,499 | 737,617 | 3,966 | 1,119,187 | 30,060 | 2,594,178 |
| 股東應佔溢利 | - | - | - | - | 186,864 | - | 186,864 |
| 攤佔共同控制實體之重估盈餘 | - | - | 36,647 | - | - | - | 36,647 |
| 擬派中期股息 | - | - | - | - | (30,090) | 30,090 | - |
| 已付股息 | - | - | - | - | - | (30,060) | (30,060) |
| 出售投資物業時由重估儲備 轉發往損益賬 | - | - | (11,843) | - | - | - | (11,843) |
| 根據僱員購股權計劃發行 股份所得款項 | 1,070 | - | - | - | - | - | 1,070 |
| 匯兌調整 | - | - | - | 564 | - | - | 564 |
| 於二零零四年六月三十日 | <u>619,919</u> | <u>84,499</u> | <u>762,421</u> | <u>4,530</u> | <u>1,275,961</u> | <u>30,090</u> | <u>2,777,420</u> |

截至二零零三年六月三十日止六個月

| | 股份溢價 千港元 | 一般 儲備基金 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 累積 匯兌調整 千港元 | 保留溢利 千港元 | 擬派股息 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|
| 於二零零三年一月一日 | 618,849 | 48,104 | 762,486 | 4,213 | 890,328 | 20,040 | 2,344,020 |
| 股東應佔溢利 | - | - | - | - | 92,808 | - | 92,808 |
| 轉撥自保留溢利 | - | 33,583 | - | - | (33,583) | - | - |
| 擬派中期股息 | - | - | - | - | (20,040) | 20,040 | - |
| 支付股息 | - | - | - | - | - | (20,040) | (20,040) |
| 匯兌調整 | - | - | - | (553) | - | - | (553) |
| 於二零零三年六月三十日 | <u>618,849</u> | <u>81,687</u> | <u>762,486</u> | <u>3,660</u> | <u>929,513</u> | <u>20,040</u> | <u>2,594,178</u> |

股息

董事會建議於二零零四年十一月二十五日星期四派付二零零四年度中期股息每股3港仙(二零零三年：2港仙)予於二零零四年十月二十一日星期四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

營業額

中國政府自二零零四年四月起採取連串緊縮措施控制若干行業投資過度及經濟過熱的情況，但房地產行業並未有很大程度上受有關措施重大地影響。由於市道暢旺，本集團的主要發展項目，(計有逸景翠園、華南新城及華景新城等)的平均單位售價和銷售量於二零零四年上半年均有增長，營業額達1,712,000,000港元新高，較去年同期的1,068,000,000港元增加60%(或644,000,000港元)，營業額並未計算由本集團擁有40%權益的一家共同控制實體的珠江帝景的銷售額338,000,000港元(二零零三年：252,000,000港元)。

毛利

二零零四年上半年，本集團的銷售成本由756,000,000港元增至1,219,000,000港元，較去年同期上升61%（或463,000,000港元），主要原因包括(1)已售物業銷售量增加；(2)若干原材料價格上漲導致單位建築成本增加；及(3)增加銀行借貸以敷項目發展所需而導致資本化利息開支上升。因此，毛利率微跌0.3%至28.8%（二零零三年：29.1%）。然而，毛利錄得183,000,000港元的增長，較二零零三年同期增加59%。

經營開支

本集團管理層繼續致力提高成本控制及效率。營商環境大為改善，加上二零零四年上半年投放於北京和天津的員工成本增加，本集團的綜合銷售、營銷、一般及行政開支由139,000,000港元微升至151,000,000港元，較二零零三年同期輕微增加12,000,000港元（或8%）。這反映了本集團力求在情況許可下將經營開支保持在佔營業額合理水平的百分比的堅持。

財務成本

於截至二零零四年六月三十日止六個月，撥充資本化利息開支與二零零三年同期比較由73,000,000港元增至94,700,000港元，增加了21,700,000港元（或30%）。這主要是因為銀行借貸水平高企，以敷現有項目發展及新項目投資所需所致。經營溢利為撥充資本化前利息開支的3.6倍，而去年同期則為2.4倍。

業績

本集團於截至二零零四年六月三十日止六個月的股東應佔溢利錄得強勁增長，達到187,000,000港元或較二零零三年同期上升94,000,000港元或101%，原因是售出更多的住宅單位。

財政狀況

本集團截至二零零四年六月三十日之資產、負債及股東權益如下：

| | 於二零零四年 六月三十日 千港元 | 於二零零三年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 流動資產 | 6,098,692 | 5,504,176 |
| 非流動資產 | 4,669,329 | 4,840,254 |
| 總資產 | 10,768,021 | 10,344,430 |
| 流動負債 | 4,668,979 | 4,304,510 |
| 非流動負債 | 2,677,312 | 2,822,057 |
| 總負債 | 7,346,291 | 7,126,567 |
| 少數股東權益 | 544,010 | 523,485 |
| 淨資產 | 2,877,720 | 2,694,378 |
| 股東權益 | | |
| 股本 | 100,300 | 100,200 |
| 儲備 | 1,471,369 | 1,444,931 |
| 保留溢利 | 1,275,961 | 1,119,187 |
| 擬派股息 | 30,090 | 30,060 |

本集團截至二零零四年六月三十日之流動比率為1.31，與二零零三年十二月三十一日之1.28相若。

於二零零四年六月三十日，本集團資產總值達10,768,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：10,344,000,000港元），而負債總值（不包括少數股東權益）達7,346,000,000港元（二零零三年十二月三十一日：7,127,000,000港元）。資產總值增加主要由於天津施工中發展項目之投資增加。

流動資金及財務資源

本集團的資金主要來自業務營運所得及銀行借貸，而資金又會用於應付發展項目投資所需。

於二零零四年六月三十日，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68%(二零零三年十二月三十一日：69%)。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121%(二零零三年十二月三十一日：105%)。

於二零零四年六月三十日，本集團的現金及短期銀行存款達447,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：660,000,000港元)，其中239,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：256,000,000港元)已作抵押以換取本集團的銀行貸款。此外，本集團為數66,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：53,000,000港元)銀行存款已抵押予若干銀行，以取得銀行向本集團物業買家批授之貸款額度。現金及銀行存款當中98%以人民幣計算，1%以港元計算，及1%以美元計算。

銀行之借貸總額達3,494,000,000港元，較截至二零零三年十二月三十一日之結餘上升15%或448,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額佔股東權益百分比)由二零零三年十二月三十一日之89%上升至二零零四年六月三十日之106%。

本集團接近所有銀行貸款均以人民幣計算，並以固定利率計息。

本集團於二零零四年六月三十日之銀行借貸均有抵押，還款情況載列如下：

| (以百萬港元計) | 於二零零四年 六月三十日 | | 於二零零三年 十二月三十一日 | |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------|-------------|
| 一年內 | 2,027 | 58.0% | 1,384 | 45.4% |
| 一年後但於兩年內 | 1,180 | 33.8% | 1,550 | 50.9% |
| 兩年後但於三年內 | 287 | 8.2% | 112 | 3.7% |
| 銀行借款總額 | <u>3,494</u> | <u>100%</u> | <u>3,046</u> | <u>100%</u> |
| 減：銀行存款及現金 | <u>(447)</u> | | <u>(660)</u> | |
| 銀行借款淨額 | <u>3,047</u> | | <u>2,386</u> | |

銀行借貸及負債比率增加，在很大程度上因發展新項目所支取之額外貸款以及所動用之現金存款(導致現金及銀行結存減少)所致。

於二零零四年六月三十日，本公司就授予其附屬公司合共657,000,000港元之貸款額度向銀行提供擔保。本集團於同日之短期及長期銀行貸款形式的銀行額度約3,754,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：3,046,000,000港元)，其中約3,494,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：3,046,000,000港元)已被動用。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團賬面值合共3,482,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：2,738,000,000港元)之若干資產已抵押予銀行，以換取由附屬公司及共同控制實體運用之貸款額度。

或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團就下列事項向銀行提供擔保：

| | 於二零零四年 六月三十日 | 於二零零三年 十二月三十一日 |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| (以百萬港元計) | | |
| — 給予本集團物業買家之按揭信貸額 | 1,953 | 1,861 |
| — 一間共同控制實體借取之貸款 | — | 94 |
| — 一間關連公司借取之貸款 | 80 | 86 |
| | <u>2,033</u> | <u>2,041</u> |

資本承擔

於二零零四年六月三十日，本集團就土地、物業建築成本及一間共同控制實體注資之認可及訂約之資本承擔達2,209,000,000港元(二零零三年十二月三十一日：2,431,000,000港元)。由於物業銷售持續帶來現金流入量以及已取得承諾的銀行額度，再加上手頭現金，本集團應具備足夠流動資金，以應付分階段之持續資本承擔。

財資政策及資本結構

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。

其他資料

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。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兌人民幣的匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

期內，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

於二零零四年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用3,398名(二零零三年十二月三十一日：2,859名)職員，其中大部份駐中國大陸。

本集團之薪酬政策與截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報所披露者相同。

最佳應用守則

本公司董事認為，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公司於截至二零零四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，其他所有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截至二零零四年六月三十日止六個月期內概無購買、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二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年十月十九日星期二至二零零四年十月二十一日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零四年十月十八日星期一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，方可享有中期股息。

刊載詳細業績公佈

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，包括二零零四年三月三十一日前有效之上市規則(根據過渡安排仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間)附錄16第46(1)至46(6)段規定之所有資料。

截至本公佈日期，朱孟依先生、項斌先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士為執行董事，而阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生為獨立非執行董事。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零四年九月六日

* 僅供識別