



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>

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績

### 財務摘要

(截至二零零八年六月三十日止六個月)

- 營業額為3,539,782,000港元
- 股東應佔溢利達933,020,000港元，上升123%
- 每股基本盈利為每股63港仙
- 中期股息每股9.51港仙

### 業務回顧

#### 行業概覽

於二零零八年上半年

- 中華人民共和國(「中國」)中央政府實施從緊貨幣政策，宏觀經濟環境面臨高企通脹壓力及經濟過熱的情況，對房地產業帶來不利影響。
- 股市下跌、物業價格調整及通脹等侵蝕居民的財富，抑制物業投資需求，而次按危機及施行嚴格信貸政策令物業發展商難以籌措資金。
- 二零零八年首五個月，40個大城市之新物業及二手房交易之累計建築面積分別下降24.9%及20.9%。上海、北京及天津之商品房售價較去年同期繼續上漲，但整體交易量下降。在廣州，銷量輕微回落，售價亦向下調整。

## 合約銷售業績

於回顧期內，銷售及預售合約出售的物業詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為163,138平方米（二零零七年：167,284平方米），賬面值為人民幣1,677,000,000元（二零零七年：人民幣1,914,000,000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110,328平方米（二零零七年：62,308平方米），賬面值為人民幣1,282,000,000元（二零零七年：人民幣487,000,000元）。增幅主要由於二零零八年推出的佘山東紫園及寧波合生國際城帶動。
- 在北京、天津及惠州，售出建築面積合共為75,264平方米（二零零七年：179,785平方米），當中69,690平方米（二零零七年：169,821平方米）由本集團佔有，賬面值為人民幣1,205,000,000元（二零零七年：人民幣1,882,000,000元）。

## 已銷售但未交付的物業

截至二零零八年六月三十日，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615,637平方米。於交付該等物業後，人民幣5,128,000,000元之銷售及預售額將於二零零八年下半年及此後在本集團之賬目內確認。

## 交付物業

二零零八年上半年共已交付建築面積244,574平方米（二零零七年：173,074平方米），其中226,297平方米於二零零七年已售。

## 項目發展進度

- 於二零零八年上半年，已落成之總建築面積約為240,123平方米。
- 於二零零八年下半年，預期落成之總建築面積約為1,310,229平方米。

## 土地儲備新增

於二零零八年上半年，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，涉及總建築面積達約2,200,000平方米，及
- 與多個訂約方訂立若干股本轉讓協議，而彼等擁有多幅位於北京、惠州、廣州及山西的土地，涉及總建築面積約1,620,000平方米。

截至二零零八年六月三十日，本集團的土地儲備約為23,620,000平方米。

## 展望

- 由於中國經濟在中短期面臨下行風險，主要一二線城市房價將面臨震盪調整。
- 本集團預期，房地產業經合理調整後將呈現穩定增長勢頭，長遠而言，城市化、舊城改造、居住條件改善及居民收入增長將帶動需求。交易量預期出現反彈。
- 國內存款及國際資金不斷增長，房地產是一種保持增值之一項有力工具，預期物業價格調整及投資市場氣氛積極時，資金將重新進入物業市場。
- 二零零八年下半年，北京、上海、惠州、大連、廣州及中山10個新項目開始銷售，憑藉本集團之優質物業、卓著品牌及有效之營銷及推廣策略，本集團對銷售表現樂觀。

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」）截至二零零八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。

本公司二零零八年中期財務報告已由本公司之審核委員會及董事會審閱。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	4	3,539,782	1,422,177
銷售成本	6	<u>(1,700,651)</u>	<u>(873,087)</u>
毛利		1,839,131	549,090
其他收益	5	289,722	165,098
銷售及市場推廣費用	6	(150,868)	(77,443)
一般及行政費用	6	<u>(253,415)</u>	<u>(201,579)</u>
經營溢利		1,724,570	435,166
財務收入	7	5,611	34,025
財務成本	7	(99,116)	(59,683)
分佔聯營公司虧損		(678)	—
分佔一間共同控制實體(虧損)/溢利		<u>(668)</u>	<u>21,729</u>
除稅前溢利		1,629,719	431,237
稅項	8	<u>(722,018)</u>	<u>(6,339)</u>
期內溢利		<u>907,701</u>	<u>424,898</u>
應佔：			
本公司股權持有人		933,020	419,262
少數股東權益		<u>(25,319)</u>	<u>5,636</u>
		<u>907,701</u>	<u>424,898</u>
按期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	<u>0.63</u>	<u>0.33</u>
— 攤薄	9	<u>0.63</u>	<u>0.33</u>
股息	10	<u>140,022</u>	<u>145,764</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地成本		748,578	639,205
物業及設備		2,307,854	2,063,811
投資物業		2,923,016	2,736,835
持作長期投資之發展中物業		116,846	135,157
無形資產		120,033	111,819
於聯營公司之投資		41,382	39,206
於一間共同控制實體之投資		799,501	676,460
可供出售財務資產		497,175	463,158
遞延稅項資產		168,412	107,878
		<u>7,722,797</u>	<u>6,973,529</u>
<b>流動資產</b>			
土地成本		25,101,645	16,151,494
收購土地預付款項		7,955,827	12,027,112
可供出售之發展中物業		7,208,671	5,183,349
可供出售之已落成物業		2,434,417	2,180,924
應收賬款	11	242,928	138,743
其他應收賬款		736,137	682,815
預付款項、按金及其他流動資產		1,311,475	2,293,656
應收一間聯營公司款項		24,748	22,344
應收關連公司款項		11,231	17,390
已抵押／押記銀行存款		232,427	277,031
現金及現金等價物		1,638,736	1,985,055
		<u>46,898,242</u>	<u>40,959,913</u>
<b>總資產</b>		<u><u>54,621,039</u></u>	<u><u>47,933,442</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本及儲備</b>			
股本		147,237	147,237
儲備	14	19,496,714	17,717,146
		<u>19,643,951</u>	<u>17,864,383</u>
少數股東權益		2,350,287	2,213,927
<b>權益總額</b>		<u><u>21,994,238</u></u>	<u><u>20,078,310</u></u>

		於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		227,237	175,959
借款	12	11,270,891	9,718,998
遞延稅項負債		6,659,996	6,013,099
		<u>18,158,124</u>	<u>15,908,056</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	1,088,336	953,128
應付土地成本		627,371	605,289
借款	12	3,621,687	2,898,895
遞延收入		5,794,526	4,981,769
應計費用及其他應付款項		2,253,264	1,763,446
應付一間聯營公司之款項		6,236	5,624
應付關連公司之款項		169,537	137,836
應付一間共同控制實體之款項		248,237	231,253
本期稅項負債		659,483	369,836
		<u>14,468,677</u>	<u>11,947,076</u>
<b>負債總額</b>		<u>32,626,801</u>	<u>27,855,132</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>54,621,039</u>	<u>47,933,442</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>32,429,565</u>	<u>29,012,837</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>40,152,362</u>	<u>35,986,366</u>

## 簡明綜合權益變動表

未經審核截至二零零八年六月三十日止  
六個月

	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		
二零零八年一月一日之結餘	147,237	17,717,146	2,213,927	20,078,310
出售持作出售物業時變現	—	(3,797)	—	(3,797)
遞延稅項	—	2,387	—	2,387
貨幣匯兌差額	—	1,317,139	161,679	1,478,818
直接確認在權益的淨收入	—	1,315,729	161,679	1,477,408
期內溢利	—	933,020	(25,319)	907,701
截至二零零八年六月三十日止六個月 已確認收入總額	—	2,248,749	136,360	2,385,109
以股份為基礎之償付 (已授出之購股權)	—	1,977	—	1,977
已付股息	—	(471,158)	—	(471,158)
	—	(469,181)	—	(469,181)
於二零零八年六月三十日之結餘	147,237	19,496,714	2,350,287	21,994,238

未經審核截至二零零七年六月三十日止  
六個月

	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
貨幣匯兌差額	—	244,666	12,301	256,967
期內溢利	—	419,262	5,636	424,898
截至二零零七年六月三十日止 六個月已確認收入總額	—	663,928	17,937	681,865
發行股份的所得款項(扣除股份發行支出)				
一 僱員購股權計劃	300	18,288	—	18,588
以股份為基礎之償付 (已授出之購股權)	—	43,000	—	43,000
一間附屬公司少數股東權益之注資	—	—	986	986
收購附屬公司	—	—	8,534	8,534
收購一間附屬公司少數股東權益	—	—	(2,407)	(2,407)
發行可換股債券	—	227,734	—	227,734
已付股息	—	(348,669)	—	(348,669)
	300	(59,647)	7,113	(52,234)
於二零零七年六月三十日之結餘	128,810	8,313,436	415,300	8,857,546

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上市。



除另有指明外，本未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並於二零零八年九月十九日經董事會批准而刊發。

## (2) 編製基準

截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本未經審核中期財務資料應與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

## (3) 會計政策

編製本中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

中期之所得稅以適用於全年預期總收入之應計稅率計算。

以下新詮釋與本集團業務有關，必須首次於二零零八年一月一日開始之財政年度採納。

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋11	香港財務報告準則2 — 集團及庫存股份交易
---------------------------	--------------------------

採納該項新詮釋不會對本集團之會計政策或業績及財務狀況產生任何重大影響。

以下為已頒發之新準則、準則修訂及詮釋，在二零零八年一月一日開始之財政年度仍未生效：

香港會計準則1（經修訂）	財務報表的呈報
香港會計準則23（經修訂）	借貸成本
香港會計準則32（修訂本）	金融工具：呈報
香港財務報告準則2（修訂本）	以股份為基礎的付款
香港財務報告準則3（經修訂）	企業合併和香港會計準則27 綜合及獨立財務報表的其後修訂本， 香港會計準則28聯營公司投資 及香港會計準則31合資企業權益
香港財務報告準則8	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋13	客戶忠誠度計劃

本集團並無提早採納以上任何準則、修訂或詮釋。管理層正在評估該等準則對本集團之經營業績及財務狀況之影響。

#### (4) 分部資料

##### 主要申報形式 — 地區分類

本集團於五個主要地區經營以下業務：

廣東省	—	酒店業務、物業發展、物業投資及物業管理
北京	—	酒店業務、物業發展、物業投資及物業管理
上海	—	物業發展及物業投資
天津	—	酒店業務、物業發展及物業投資
其他	—	物業設計及顧問服務

截至二零零八年六月三十日止六個月之分類業績如下：

	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	928,012	1,945,966	407,226	259,770	163,324	—	3,704,298
內部分類收益	(1,179)	(13)	—	—	(163,324)	—	(164,516)
收益	<u>926,833</u>	<u>1,945,953</u>	<u>407,226</u>	<u>259,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,539,782</u>
經營溢利／(虧損)	232,746	1,100,396	287,596	(61,032)	—	164,864	1,724,570
分佔聯營公司之虧損	(124)	(554)	—	—	—	—	(678)
分佔一間共同控制實體 虧損	—	(668)	—	—	—	—	(668)
財務收入							5,611
財務成本							(99,116)
除稅前溢利							1,629,719
稅項							(722,018)
期內溢利							<u>907,701</u>
折舊	<u>6,760</u>	<u>11,331</u>	<u>1,268</u>	<u>24,522</u>	<u>1,273</u>	<u>—</u>	<u>45,154</u>
攤銷(於資本化前)	<u>11,226</u>	<u>10,190</u>	<u>12,502</u>	<u>1,883</u>	<u>4,876</u>	<u>—</u>	<u>40,677</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月之分類業績如下：

	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	721,421	564,215	29,989	107,775	—	—	1,423,400
內部分類收益	(937)	(286)	—	—	—	—	(1,223)
收益	<u>720,484</u>	<u>563,929</u>	<u>29,989</u>	<u>107,775</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,422,177</u>
經營溢利	294,128	19,321	113,361	6,252	—	2,104	435,166
分佔一間共同控制實體之溢利	21,729	—	—	—	—	—	21,729
財務收入							34,025
財務成本							<u>(59,683)</u>
除稅前溢利							431,237
稅項							<u>(6,339)</u>
期內溢利							<u>424,898</u>
折舊	<u>4,966</u>	<u>5,486</u>	<u>313</u>	<u>1,512</u>	<u>167</u>	<u>—</u>	<u>12,444</u>
攤銷(於資本化前)	<u>14,932</u>	<u>6,615</u>	<u>15,007</u>	<u>3,046</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,600</u>

收益乃根據物業所在地點分配。

未分配成本指企業開支。分類間轉讓或交易事宜乃按同時適用於非關連方之一般商業條款及條件訂立。

於二零零八年六月三十日之分部資產及負債，以及截至二零零八年六月三十日止六個月之資本開支如下：

	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
於二零零八年六月三十日							
資產	23,184,480	16,008,461	10,057,058	4,251,440	110,305	168,412	53,780,156
於聯營公司之投資	—	41,382	—	—	—	—	41,382
於一間共同控制實體之投資	—	799,501	—	—	—	—	799,501
總資產	<u>23,184,480</u>	<u>16,849,344</u>	<u>10,057,058</u>	<u>4,251,440</u>	<u>110,305</u>	<u>168,412</u>	<u>54,621,039</u>
負債總額	<u>10,869,616</u>	<u>4,927,366</u>	<u>4,029,550</u>	<u>584,462</u>	<u>4,896,328</u>	<u>7,319,479</u>	<u>32,626,801</u>
截至二零零八年六月三十日止 六個月							
資本開支	<u>113,936</u>	<u>17,104</u>	<u>2,815</u>	<u>92,005</u>	<u>1,303</u>	—	<u>227,163</u>

於二零零七年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至二零零七年六月三十日止六個月之資本開支如下：

	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
於二零零七年十二月三十一日							
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>
截至二零零七年六月三十日止 六個月							
資本開支	<u>80,764</u>	<u>536</u>	<u>972</u>	<u>89,950</u>	<u>374</u>	<u>—</u>	<u>172,596</u>

分類資產及資本開支乃根據資產所在地點分配。

分類資產主要包括物業及設備、投資物業、土地成本、發展中物業、已落成待售物業、預付款項、按金及其他流動資產、可供出售財務資產、應收款項及營運現金，並會撇除稅項資產。

分類負債包括營運負債，並會撇除稅項負債。

資本開支包括投資物業、持作長期投資之發展中物業、物業及設備、以及其相關土地成本之添置，包括透過業務合併進行收購而產生之添置。

#### 次要申報形式 — 業務分類

本集團由以下四個主要業務分類組成：

- 物業發展 — 住宅及商業項目之物業發展
- 物業投資 — 就潛在投資及租金收入持有辦公室、店舖及停車場
- 物業管理 — 管理住宅及商業物業
- 酒店業務 — 廣州、北京及天津之酒店營運

本集團按業務分類之業績分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益		
物業發展	3,296,015	1,251,442
物業投資	31,201	24,787
物業管理	142,968	108,094
酒店營運	69,598	37,854
	<u>3,539,782</u>	<u>1,422,177</u>
		於二零零七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	
總資產		
物業發展	47,932,670	41,902,425
物業投資	3,526,190	3,253,354
物業管理	105,220	110,677
酒店營運	2,047,664	1,843,442
未分配	168,412	107,878
	<u>53,780,156</u>	<u>47,217,776</u>
於聯營公司之投資	41,382	39,206
於一間共同控制實體之投資	799,501	676,460
	<u>54,621,039</u>	<u>47,933,442</u>
		截至六月三十日止六個月
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
資本開支		
物業發展	32,581	14,873
物業投資	99,994	67,316
物業管理	5,454	508
酒店營運	89,134	89,899
	<u>227,163</u>	<u>172,596</u>

(5) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收購人權益高於收購成本之款項	154,705	112,958
投資物業之公平值收益	106,190	17,247
政府補助	28,827	34,893
	<u>289,722</u>	<u>165,098</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，以及一般及行政開支，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
廣告開支	89,091	69,242
土地成本攤銷	2,662	2,799
出售已落成物業之成本	1,535,552	770,209
物業及設備折舊	45,154	12,444
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	360	992
— 並無產生租金收入	2,604	1,363
僱員福利成本(包括董事酬金)	234,409	194,837
銷售物業及設備虧損	4,161	1,257
匯兌收益淨額(包括於一般及行政費用)	(198,425)	(70,277)
物業之經營租賃租金	<u>20,170</u>	<u>12,997</u>

## (7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款	365,841	141,028
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	7,345	—
— 須於五年內悉數償還之優先票據	117,440	—
— 毋須於五年內悉數償還之優先票據	—	114,327
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	63,440	45,717
	<hr/>	<hr/>
所涉及之總借貸成本	554,066	301,072
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(454,950)	(241,389)
	<hr/>	<hr/>
銀行利息收入	99,116	59,683
	(5,611)	(34,025)
	<hr/>	<hr/>
財務成本淨額	93,505	25,658
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於截至二零零八年六月三十日止六個月，撥充資本之借貸成本之平均年利率約為7.6厘（二零零七年：7.2厘）。

## (8) 稅項

稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	—	(628)
中國大陸企業所得稅	569,008	251,980
中國大陸土地增值稅	62,097	29,245
	<hr/>	<hr/>
	631,105	280,597
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(239,905)	(170,010)
中國大陸土地增值稅	330,818	16,752
稅率變動之影響	—	(121,000)
	<hr/>	<hr/>
	90,913	(274,258)
	<hr/>	<hr/>
	722,018	6,339
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



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按16.5% (二零零七年: 17.5%) 的稅率撥備。中國大陸企業所得稅按25%之稅率 (二零零七年: 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支出 (包括土地發展開支及建築成本), 按累進稅率30%至60%撥備。

截至二零零七年六月三十日止六個月分佔共同控制實體稅項約為30,734,000港元, 並已於損益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利。

於二零零七年三月十六日, 全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法 (「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法規定, 從二零零八年一月一日起, 中國大陸企業的所得稅稅率由33%減至25%。由此, 截至二零零七年六月三十日止六個月, 遞延稅項負債的賬面值減少121,000,000港元。

## (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期內已發行普通股之加權平均數得出。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利 (千港元)	<u>933,020</u>	<u>419,262</u>
已發行普通股之加權平均數 (千股)	<u>1,472,368</u>	<u>1,286,393</u>
每股基本盈利 (每股港元)	<u>0.63</u>	<u>0.33</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。截至二零零八年六月三十日止六個月, 可換股債券及購股權均具反攤薄效應。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>933,020</u>	<u>419,262</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,472,368	1,286,393
購股權調整(千份)	—	1,202
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>1,287,595</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>0.63</u>	<u>0.33</u>

#### (10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
建議中期股息每股普通股0.0951港元(二零零七年: 0.099港元)	<u>140,022</u>	<u>145,764</u>

附註:

- (a) 於二零零八年四月十六日舉行的會議上,本公司董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股0.32港元,該股息已於二零零八年六月三十日支付並已被反映為截至二零零八年六月三十日止六個月的保留盈利的撥款。
- (b) 於二零零八年九月十九日的會議上,本公司的董事宣佈派發截至二零零八年十二月三十一日止年度中期股息每股普通股0.0951港元。此建議股息乃根據於會議日期的已發行股份數目計算,並不於中期財務資料中反映為已付股息,惟將被反映為截至二零零八年十二月三十一日止年度的保留盈利的撥款。

#### (11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成時由買方支付。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：

	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	212,124	95,244
3至6個月	1,368	3,106
6至9個月	—	—
9至12個月	—	1,737
超過12個月	29,436	38,656
	<u>242,928</u>	<u>138,743</u>

以人民幣列值之應收賬款的賬面值與其公平值相若。

於二零零八年六月三十日，約10%（二零零七年：16%）的應收賬款乃為應收一位（二零零七年：一位）客戶。此外，由於本公司有大量客戶，因此就應收賬款而言並無信貸風險集中。

## (12) 借貸

	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借貸	6,648,226	5,291,810
優先票據	2,675,712	2,674,717
可換股債券	1,946,953	1,752,471
	<u>11,270,891</u>	<u>9,718,998</u>
流動		
銀行借貸	3,621,687	2,898,895
總借貸	<u>14,892,578</u>	<u>12,617,893</u>

附註：

- (a) 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厘有擔保優先票據，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。

(b) 於二零零七年二月二日，本公司完成發行總面值達人民幣1,830,400,000元於二零一零年到期以美元結算之零息可換股債券，有權可兌換為本公司之普通股。

**(13) 應付賬款**

應付賬款之賬齡分析(包括應付予交易性質之關連人士之賬款)如下：

	於二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	<u>1,088,336</u>	<u>953,128</u>

於二零零八年六月三十日，應付賬款中約168,624,000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權益之附屬公司之賬款。

以人民幣列值之應付賬款之賬面值與其公平值相若。

**(14) 儲備**

截至二零零八年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	綜合 可換股 債券儲備 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	2,001,276	227,734	976,727	7,642,295	17,717,146
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	1,317,139	—	1,317,139
期間溢利	—	—	—	—	—	933,020	933,020
屬於二零零七年之股息	—	—	—	—	—	(471,158)	(471,158)
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	1,977	—	—	—	—	—	1,977
已失效之購股權	(43,000)	—	—	—	—	43,000	—
出售持作出售物業時變現	—	—	(3,797)	—	—	—	(3,797)
遞延稅項	—	—	2,387	—	—	—	2,387
於二零零八年六月三十日之結餘	<u>6,666,974</u>	<u>161,117</u>	<u>1,999,866</u>	<u>227,734</u>	<u>2,293,866</u>	<u>8,147,157</u>	<u>19,496,714</u>
代表 —							
擬派二零零八年中期股息						140,022	
其他						8,007,135	
						<u>8,147,157</u>	
分析 —							
本公司及附屬公司						8,067,342	
共同控制實體						82,980	
聯營公司						(3,165)	
						<u>8,147,157</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	資產重估 儲備 千港元	綜合 可換股 債券儲備 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	—	—	—	—	244,666	—	244,666
期間溢利	—	—	—	—	—	419,262	419,262
屬於二零零六年之股息	—	—	—	—	—	(348,669)	(348,669)
僱員購股權計劃							
— 僱員服務價值	43,000	—	—	—	—	—	43,000
發行股份							
— 僱員購股權計劃	18,300	—	—	—	—	—	18,300
股份發行開支	(12)	—	—	—	—	—	(12)
於二零零七年六月三十日之結餘	2,709,336	161,117	—	227,734	525,240	4,690,009	8,313,436
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	451,487	—	451,487
期間溢利	—	—	—	—	—	3,098,050	3,098,050
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	401	—	—	—	—	—	401
發行股份							
— 股份代價	3,981,777	—	—	—	—	—	3,981,777
— 僱員購股權計劃	16,491	—	—	—	—	—	16,491
股份發行開支	(8)	—	—	—	—	—	(8)
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
於二零零七年 十二月三十一日之結餘	<u>6,707,997</u>	<u>161,117</u>	<u>2,001,276</u>	<u>227,734</u>	<u>976,727</u>	<u>7,642,295</u>	<u>17,717,146</u>
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

董事會宣派就截至二零零八年六月三十日止的半年期間，向於二零零八年十月十七日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股9.51港仙（二零零七年：9.9港仙）。中期股息將於二零零八年十一月二十八日（星期五）支付予股東。

## 財務回顧

### 營業額

由於中國政府對房地產業實施從緊貨幣政策，本集團於二零零八年上半年之合約銷售輕微回落2.8%，由去年同期之人民幣4,283,000,000元（包括本集團應佔珠江帝景的人民幣660,000,000元）減少至人民幣4,163,000,000元。另一方面，本集團對以下項目加快進度(a)完成及交付若干新項目，即北京合生國際花園及廣州南海君景灣及(b)交付若干現有項目，如上海合生城邦、天津京津新城及廣州逸景翠園。因此，截至二零零八年首六個月以物業銷售額為主之營業額由1,422,000,000港元增至3,540,000,000港元，較去年同期上升149%。

銷售物業所得收入於協議完成時（即（其中包括）向買家交付物業）確認入賬。已收取但尚未確認之收入於資產負債表入賬作為「遞延收入」。截至二零零八年六月底之遞延收入金額為5,795,000,000港元（於二零零七年十二月三十一日：4,982,000,000港元），根據物業開發時間表，其中大部分預期於二零零八年下半年確認入賬。管理層深信二零零八年全年之營業額將令人滿意。

### 毛利

二零零八年上半年之毛利上升235%至1,839,000,000港元（二零零七年：549,000,000港元），毛利率為52.0%（二零零七年：38.6%），上升13.4%。毛利率增加主因是大部分銷售額已取得高毛利率（尤其是北京合生國際花園）所致，以及錄得平均售價上升。

### 其他收益

截至二零零八年六月三十日止六個月之其他收益為290,000,000港元（二零零七年：165,000,000港元），包括：(1)來自確認本集團購入四幅分別位於廣州、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155,000,000港元；(2)重估投資物業錄得公平值收益106,000,000港元；及(3)獲中國大陸政府機關發放的稅務補助金29,000,000港元。

## 經營成本

二零零八年上半年有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額為404,000,000港元，較二零零七年同期279,000,000港元增加45%。升幅主要是因為(1)新公司及項目致令經常費用支出及業務費用支出增加；(2)新項目的收購及可行性研究支出更多專業費用；(3)政府就新項目徵收較高的土地使用稅及物業稅；及(4)新落成的天津凱悅酒店及高爾夫場地計提折舊。增幅由人民幣升值錄得的匯兌收益198,000,000港元抵銷。

## 財務成本

二零零八年上半年資本化前之利息開支總額增加至554,000,000港元（二零零七年：301,000,000港元），升幅達253,000,000港元或84%。升幅主要是因為在二零零八年上半年增加銀行借貸，以及將於二零一零年到期之人民幣計值美元結算零息可換股債券人民幣1,830,000,000元的利息開支攤銷所致。本集團借貸之實際年利率約為7.6厘（二零零七年：7.2厘）。

## 經營溢利

二零零八年上半年之經營溢利增加297%至1,725,000,000港元（二零零七年：435,000,000港元），升幅達1,290,000,000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橋都房地產有限公司併入本集團之賬目，本集團二零零八年上半年錄得分佔位於北京之其餘共同控制實體之虧損為670,000港元。

## 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%。二零零八年上半年之實際稅率從去年同期之1.5%增至44.3%。此項增加主要由於撥回截至二零零七年六月三十日止六個月因企業所得稅稅率變動之影響所引致之遞延稅項負債約121,000,000港元。

倘不計及(1)收購人於公平值之權益高於成本之款項155,000,000港元、政府補助29,000,000港元及利息收入5,600,000港元等毋須課稅項目及(2)分佔一間共同控制實體及聯營公司之虧損1,300,000港元，二零零八年上半年之實際稅率應為50%（二零零七年：56%）。此項減少主要由於企業所得稅稅率從二零零七年之33%減低至二零零八年之25%。



## 本公司股權持有人應佔溢利

二零零八年上半年之股權持有人應佔溢利為933,000,000港元(二零零七年：419,000,000港元)，上升514,000,000港元或123%。每股基本盈利增加91%至0.63港元。扣除所收購權益之公平值超逾收購成本之差額收益155,000,000港元及投資物業重估收益106,000,000港元之影響，回顧期內之基本溢利為672,000,000港元，較去年同期增加504,000,000港元或300%。有關升幅主要由於二零零八年上半年已確認之營業額較二零零七年同期增加149%所致。

## 分類資料

物業發展仍為本集團之核心業務(93%)。期內本集團在不同地區的財務表現與二零零七年同期略有差異。北京成為本集團最大收入貢獻地區(55%)，其次是廣州(25%)、天津(12%)、上海(7%)及惠州(1%)。對應本集團在中國北方拓展市場之策略，二零零八年上半年，北京、天津及上海增加對本集團之收益貢獻。

## 財務狀況

於二零零八年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為54,621,000,000港元及32,627,000,000港元，分別較二零零七年十二月三十一日上升14%及17%。資產總值增加主要由於(i)於廣州、上海及秦皇島新收購地塊；(ii)收購新項目之預付款增加；及(iii)就新發展項目之在建工程所支付之金額增加。就此，負債總額亦告上升，主要由於(i)為發展項目提供資金而取得額外銀行借貸及(ii)遞延收入及應計負債均上升。

本集團於二零零八年六月三十日之流動比率為3.24，於二零零七年十二月三十一日則為3.43。二零零八年六月三十日之權益總額較二零零七年十二月三十一日上升9.5%至22,000,000,000港元，主要歸因於期內股權持有人應佔溢利及貨幣換算差額之貢獻。

## 流動資金及財務狀況

於二零零八年六月三十日，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60%(二零零七年十二月三十一日：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)達61%(二零零七年十二月三十一日：53%)。

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款約達1,871,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：2,262,000,000港元），其中約91,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：168,000,000港元）銀行存款已就處理若干銀行批准授予本集團物業之買家之按揭貸款而抵押予彼等。現金及銀行存款當中93%以人民幣計算，4%以港元計算，及3%以美元計算。

於二零零八年六月三十日之銀行借貸總額達10,270,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日上升25%或2,079,000,000港元。負債比率（以銀行借貸淨額、有擔保優先票據及可換股債券（即銀行借貸總額、有擔保優先票據及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7個百分點至59%。負債比率上升主要是由於建造及收購地塊支付之現金流出所致。

所有銀行借貸均為有抵押或已出具擔保，且大部分以人民幣計算，並以固定利率計算，而於二零一二年到期之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67%、17%及13%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零零八年六月三十日之借貸還款時間表如下：

(百萬港元)	二零零八年六月三十日					二零零七年十二月三十一日					總計	
	銀行借貸	有擔保 優先票據	有擔保 可換股 債券	其他借貸	總計	銀行借貸	有擔保 優先票據	有擔保 可換股 債券	其他借貸	總計		
一年	3,621	—	—	424	4,045	(26%)	2,899	—	—	375	3,274	(25%)
一年至兩年	3,546	—	1,947	—	5,493	(36%)	3,590	—	—	—	3,590	(28%)
兩年至五年	2,877	2,676	—	—	5,553	(36%)	1,546	2,675	1,753	—	5,974	(46%)
五年後	226	—	—	—	226	(2%)	156	—	—	—	156	(1%)
總計	10,270	2,676	1,947	424	15,317		8,191	2,675	1,753	375	12,994	
減：現金及 銀行存款					(1,871)						(2,262)	
借貸淨額					<u>13,446</u>						<u>10,732</u>	

於二零零八年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約23,732,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：13,023,000,000港元）之銀行信貸額，其中13,462,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：4,832,000,000港元）仍未被動用。

## 財務擔保

於二零零八年六月三十日，本集團就購買本集團物業之若干買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保為8,261,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：7,793,000,000港元）。

## 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。

## 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。

## 結算日後事項

於二零零八年九月二日，本集團完成收購豐深投資有限公司之全部股權，總代價約為623,557,000港元（相當於人民幣572,114,000元）。

## 外匯波動

本集團所賺取之收益及涉及之成本及開支主要以人民幣計值，並須承擔人民幣兌換港元及美元所產生之外匯風險。然而，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、美元及人民幣的匯率變動而產生重大外匯虧損。

## 管理合約

期內，並無就本公司業務之整體或任何重要環節訂立管理及行政合約，而期內亦無存在該等合約。

## 僱員

於二零零八年六月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用7,743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。截至二零零八年六月三十日止六個月之員工成本（包括董事酬金）為234,000,000港元（二零零七年：195,000,000港元）。如截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所示，薪酬政策維持不變。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司於回顧期間內，採納了上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守守則。經作出特定查詢後，全體董事於截至二零零八年六月三十日止六個月內均已全面遵守標準守則所載之所需準則。

## 企業管治

於截至二零零八年六月三十日止六個月整段期間內，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。除施盛勳先生之委任乃為期三年並須接受重選外，本公司非執行董事皆並非按固定任期獲委任。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。

附註：施盛勳先生於二零零八年五月十九日辭任非執行董事。

## 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六月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 審核委員會及業績審閱

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，包括與董事審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月十四日(星期二)至二零零八年十月十七日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續,期間不會登記股份轉讓。股東須於二零零八年十月十三日(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。

## 中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零零八年中期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。

## 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,本公司於回顧期間內之公眾持股量維持在上市規則所規定之水平。

## 董事

截至本公佈日期,本公司董事會包括七名執行董事,為朱孟依先生(主席)、項斌先生、趙海先生、陳長纓先生、歐偉建先生、薛虎先生及趙明豐女士;及三名獨立非執行董事,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,二零零八年九月十九日