



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>

截至二零零三年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零三年六月三十日止六個月)

- 營業額為**1,067,511,000**港元
- 股東應佔溢利達**92,808,000**港元
- 每股基本盈利為**9**港仙
- 中期股息每股**2**港仙

業務回顧

市場綜覽

二零零三年上半年：

- 儘管中國受到非典型肺炎(統稱「非典」)疫情爆發的影響，全國國內生產總值年增長率仍然維持約8%；
- 全國新開工項目仍在快速增長，顯示市場投資氣氛保持活躍；
- 總體房地產市場供應仍然相當充裕；
- 廣州全市房地產開發累計完成投資約人民幣167.5億元，同比增長5.2%；商品房交易面積較去年同期有所增長；
- 北京房地產投資增長平穩；全市共銷售各類商品房約517萬平方米，同比增長82.3%；及
- 上海房地產開發完成投資額約人民幣417.4億元，同比增幅達17.5%；商品房銷售面積約747萬平方米。

集團銷售表現

回顧期間

- 在廣州，本集團成功售出單位合共2,023套或約254,232平方米，項目包括駿景花園－南苑、華南新城、逸景翠園、愉景南苑、華景新城－翠安苑苑及珠江帝景；
- 北京地區的項目與品牌推廣也取得了滿意的成績；並以珠江綠洲家園、珠江帝景苑和珠江羅馬嘉園項目贏得稱譽。北京共售出單位223套，約32,064平方米。

項目發展進度

- 本集團於廣州及北京等地區各項目的開發均如期進行。
- 位於天津一個集渡假、旅遊及居住一體的項目已正式啟動。
- 於上海新增購的兩個新項目正處於前期積極規劃階段。

增購土地儲備

- 二零零三年，本集團在廣州地區增購地盤，佔地面積為28,597平方米。
- 在上海閔行區增購地塊，佔地面積約為80萬平方米。

展望

- 在國家宏觀經濟持續穩定發展的背景下，全國房地產總體發展勢頭良好。
- 即使在五月份「非典」疫情最嚴重的時候，房地產開發投資增速依然比上月加快了0.3%，充分說明現階段房地產市場的樂觀程度和穩健態勢。
- 在全國經濟和房地產市場向好的良性帶動下，加上良好品牌影響力日漸強大，本集團今後業務表現定將邁向新的台階。

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」)截至二零零三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	
		二零零三年	二零零二年
		千港元	千港元
附註	2及3	1,067,511	1,052,211
營業額		(756,706)	(677,460)
銷售成本			
毛利		310,805	374,751
其他收入		3,522	1,240
銷售及市場推廣費用		(85,548)	(100,610)
一般及行政費用		(53,879)	(39,315)
經營溢利	4	174,900	236,066
攤佔共同控制實體溢利		42,474	46,651
財務成本	5	(2,485)	(7,158)
除稅前溢利		214,889	275,559
稅項	6	(96,821)	(104,739)
除稅後溢利		118,068	170,820
少數股東權益		(25,260)	(27,223)
股東應佔溢利		92,808	143,597
股息		20,040	20,040
每股盈利	7		
－基本		9港仙	14港仙
－攤薄		9港仙	14港仙

附註：

(1) 呈報基準及會計政策

本集團於二零零三年六月三十日及截至二零零三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(經修訂)－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二零零二年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止年度年報一併閱讀。

編製未經審核綜合簡明賬目之會計政策及計算方法與編製二零零二年十二月三十一日及截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度賬目者一致，惟本集團已採納香港會計師公會頒佈並於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效之會計實務準則第12號(經修訂)－利得稅，故本集團已更改有關遞延稅項之會計政策。

於過往年度，本集團就計算稅項之溢利以及賬目所列之溢利之重大時差，按在可預見將來預期應付或應收之負債或資產而以現行稅率提撥遞延稅項。根據會計實務準則第12號(經修訂)，遞延稅項乃利用負債法就資產與負債之稅基以及其於賬目之賬面值所產生之臨時差額，按於結算日所制訂或大致制訂之稅率悉數作撥備。遞延稅項資產僅於日後極可能出現可應用臨時差額之應課稅溢利始行確認。

採納會計實務準則第12號(經修訂)乃一項會計政策之變動，已作追溯應用，而所呈列之比較數字已重列，以配合所改變之會計政策，就此方面，於二零零三年一月一日、二零零二年六月三十日及二零零二年一月一日，投資物業重估儲備之結餘分別減少約355,404,000港元、218,956,000港元及218,956,000港元，乃預期將不會於可見將來變現之投資物業重估儲備之未撥備遞延稅項負債。採納會計實務準則第12號(經修訂)對本集團現行及過往會計期間之業績並無構成重大影響。

(2) 營業額

營業額(即除有關營業稅後)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，其收入於已經發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：

	營業額		對經營溢利之貢獻	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
按業務分類：				
物業發展	1,032,541	1,031,590	157,164	227,417
物業投資	14,895	6,466	13,406	5,606
物業管理	20,075	14,155	808	1,803
	1,067,511	1,052,211	171,378	234,826

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：

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
已扣除－		
員工成本(包括董事酬金)	46,287	35,461
物業及設備的折舊	3,302	2,148
攤銷		
－商譽(計入一般及行政費用)	1,468	823
－收租權(計入銷售成本)	1,654	—
已計入		
銀行存款的利息收入	3,522	1,240

(5) 財務成本

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	72,961	51,002
減：		
撥充作為發展中物業之部份成本之利息	(70,476)	(43,844)
	2,485	7,158

經營溢利為撥充資本化前利息開支的2.4倍，而去年則為4.6倍。

(6) 稅項

稅項包括：

	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
香港利得稅	8,830	—
中國大陸企業所得稅	43,006	38,446
中國大陸土地增值稅	4,428	11,044
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	19,678	39,129
	75,942	88,619
共同控制實體		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	8,928	7,430
中國大陸土地增值稅	10,242	1,083
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	1,709	7,607
	20,879	16,120
	96,821	104,739

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%(二零零二年－16%)的稅率撥備。中國大陸企業所得稅按33%之稅率(二零零二年－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92,808,000港元(二零零二年：143,597,000港元)及期內已發行加權平均股數1,002,000,000股(二零零二年：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92,808,000港元(二零零二年：143,597,000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1,002,445,000股(二零零二年：1,002,288,000股)計算。

(8) 未經審核綜合權益變動報表

		截至二零零三年六月三十日止六個月							
		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
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日，									
如先前呈報		100,200	618,849	48,104	1,117,890	4,213	890,328	20,040	2,799,624
會計政策變動		—	—	—	(355,404)	—	—	—	(355,404)
一遞延稅項負債撥備		—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零三年一月一日，									
已重列		100,200	618,849	48,104	762,486	4,213	890,328	20,040	2,444,220
期間溢利		—	—	—	—	—	92,808	—	92,808
轉撥自保留溢利		—	—	33,583	—	—	(33,583)	—	—
擬派股息		—	—	—	—	—	(20,040)	20,040	—
已付股息		—	—	—	—	—	—	(20,040)	(20,040)
滙兌調整		—	—	—	—	(553)	—	—	(553)
於二零零三年六月三十日		100,200	618,849	81,687	762,486	3,660	929,513	20,040	2,516,435
		截至二零零二年六月三十日止六個月							
		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
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年一月一日，									
如先前呈報		100,200	618,849	30,724	758,866	6,499	718,706	20,040	2,253,884
會計政策變動		—	—	—	(218,956)	—	—	—	(218,956)
一遞延稅項負債撥備		—	—	—	—	—	—	—	—
於二零零二年一月一日，									
已重列		100,200	618,849	30,724	539,910	6,499	718,706	20,040	2,034,928
期間溢利		—	—	—	—	—	143,597	—	143,597
建議股息		—	—	—	—	—	(20,040)	20,040	—
已付股息		—	—	—	—	—	—	(20,040)	(20,040)
滙兌調整		—	—	—	—	(1,744)	—	—	(1,744)
於二零零二年六月三十日		100,200	618,849	30,724	539,910	4,755	842,263	20,040	2,156,741

股息

董事會建議於二零零三年十一月二十七日(星期四)派付二零零三年度中期股息每股2港仙(二零零二年：2港仙)予於二零零三年十月二十二日(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

營業額

中國大陸爆發非典病毒已對本集團之銷售放緩，在北京區較為明顯，該區對高檔住宅物業的需求大幅下調。面對落成物業與日俱增之供應，廣州的房地產市場繼續競爭激烈。市況仍甚具挑戰。儘管如此，本集團憑藉在過往多年來所建立之強大品牌，在二零零三年上半年整體表現尚算理想。本集團應佔營業額與二零零二年同期比較由1,052,000,000港元稍增至1,068,000,000港元。營業額不包括本集團擁有40%權益之共同控制實體之結算。該實體之營業額為252,000,000港元。

毛利

本集團錄得毛利下跌64,000,000港元，較去年同期下降17%。毛利下跌主要基於多項因素。首先，出售舊項目之單位令溢利下滑。其次，雖只屬短暫性質，物業銷售速度減慢，令供過於求的市場雪上加霜及使價格下調。最後，為開發新項目籌集更多銀行貸款，如北京之項目，使資本化利息增加。

經營開支

整體而言，經營開支(包括銷售及市場推廣費用以及一般及行政費用)主要因推行更嚴謹開支控制與對上一期比較稍下跌0.36%至139,400,000港元(二零零二年：139,900,000港元)。

財政狀況

本集團截至二零零三年六月三十日之資產、負債及股東權益如下：

		於二零零三年	於二零零二年
		六月三十日	十二月三十一日
		千港元	千港元
總資產			
流動資產		5,000,393	4,490,692
非流動資產		4,742,002	4,256,330
總負債			
流動負債		3,857,750	3,873,981
非流動負債		2,900,764	2,131,095
少數股東權益		467,446	297,726
淨資產		2,516,435	2,444,220
股東權益			
股本		100,200	100,200
儲備		1,466,682	1,433,652
保留溢利		929,513	890,328
建議股息		20,040	20,040

本集團截至二零零三年六月三十日之流動比率為1.30，較二零零二年十二月三十一日之1.16上升12%，此外，股東權益增加72,000,000港元。

於二零零三年六月三十日，本集團資產總值達9,742,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：8,747,000,000港元)，而負債總值(不包括少數股東權益)達6,758,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：6,005,000,000港元)。資產總值增加乃由於本集團不斷擴充其在中國房地產市場之份額，而負債總額增加主要反映新籌集之銀行借貸。

流動資金及財務資源

於二零零三年六月三十日，本集團之負債對資產比率(負債總額對資產總額(不包括少數股東權益)之比率)為69%(二零零二年十二月三十一日：69%)。淨負債權益比率(負債總額減現金及銀行存款除以股東權益)達114%(二零零二年十二月三十一日：97%)。

於二零零三年六月三十日，本集團之現金及銀行短期存款額達616,000,000港元，其中316,000,000港元充作本集團銀行信貸之抵押品。銀行之借貸總額達2,912,000,000港元，較二零零三年上半年上升26%或605,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額佔股東權益百分比)由二零零二年十二月三十一日之74%上升至二零零三年六月三十日之91%。增幅在某程度上受會計實務準則第12號(經修訂)所影響。

本集團於二零零三年六月三十日之銀行借貸大部份有抵押，並以人民幣為單位，還款情況載列如下：

(以百萬港元計)	於二零零三年 六月三十日		於二零零二年 十二月三十一日	
一年內	1,229	42.2%	1,485	64.4%
一年後但於兩年內	1,165	40.0%	340	14.7%
兩年後但於三年內	518	17.8%	482	20.9%
銀行借款總額	2,912	100%	2,307	100%
減：銀行存款及現金	616		489	
銀行借款淨額	2,296		1,818	

銀行借貸及負債比率增加，在很大程度上因發展廣州及北京新項目所支取之額外貸款以及上海土地儲備增添所致。管理層預測，在無不可預測之情況，本集團之負債比率將於該等項目繼續銷售而逐漸改善。

於二零零三年六月三十日，本公司就授予其附屬公司合共669,000,000港元之銀行信貸向銀行提供擔保。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團賬面值合共2,387,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：2,347,000,000港元)之若干資產已抵押予銀行，以換取由附屬公司、共同控制實體及關連公司運用之銀行信貸。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團就下列事項向銀行提供擔保：

		於二零零三年	於二零零二年
		六月三十日	十二月三十一日
		百萬港元	百萬港元
－給予本集團物業買家之按揭信貸額		1,702.8	1,322.9
－一間共同控制實體借取之貸款		94.3	84.9
－關連公司借取之貸款		250.9	106.6
－一間聯營公司借取之貸款		8.8	9.2
		2,056.8	1,523.6

資本承擔

於二零零三年六月三十日，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3,042,000,000港元(二零零二年十二月三十一日：4,137,000,000港元)。由於物業銷售持續帶來現金流入量以及已承諾銀行信貸，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。

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。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用3,060名(二零零二年十二月三十一日：2,670名)職員，其中大部份(佔3,036名)駐中國大陸。

本集團之薪酬政策與截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報所披露者相同。於二零零二年十一月四日，本公司採納一項新購股權計劃(「新計劃」)，該計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章的要求。自新計劃採納以來概無據此授出購股權。同日，本公司終止其於一九九八年四月四日採納的舊購股權計劃(「舊計劃」)。舊計劃自採納以來，已授出7,000,000份購股權。於舊計劃終止前授出的全部購股權繼續有效及可根據舊計劃予以行使，而有關條款在必要限度內仍然維持有效力，以便該等購股權可有效行使。

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集團於截至二零零三年六月三十日止六個月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買、贖回或