



# 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>

### 截至二零零三年十二月三十一日止年度全年業績公佈

#### 財務摘要

(二零零三年十二月三十一日止年度)

- 營業額創**3,325,922,000**港元之新高, 大幅上升**56%**
- 股東應佔溢利創**315,354,000**港元之新高, 大幅增長**38%**
  - 每股盈利為**31**港仙
  - 全年股息合共為**5**港仙

#### 業務回顧

##### 行業概覽

於二零零三年:

- 儘管嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)爆發, 中國全國國內生產總值仍維持9.1%之增長幅度。
- 中國房地產投資較二零零二年增長29.7%, 為一九九七年以來之最大增幅。
- 主要城市如廣州、北京、上海及天津於二零零三年的國內生產總值增長超越全國國內生產總值之增長, 該些城市的商品房成交面積正在上升。

##### 銷售表現

年內,

- 售出位於廣州的駿景花園—南苑、華南新城、華景新城、逸景翠園、愉景南苑及珠江帝景共4,543個單位, 或約543,078平方米。
- 本集團成功於北京建立品牌及加強其市場地位, 售出位於北京地區的珠江綠洲家園、珠江帝景及珠江羅馬嘉園共1,106個單位, 或約149,725平方米, 銷售成績令人鼓舞。

##### 項目發展進度

- 位於廣州及北京各項目之工程進度均甚滿意及如期落成。
- 位於天津集度假、休閒及住宅設施於一身的項目已動工。

##### 增購土地儲備

- 於二零零三年, 本集團
- 於廣州積極部署收購額外兩塊共約62,000平方米的地塊。
- 於上海收購位於閔行區一塊佔地面積約517,000平方米的地塊。

##### 前景

- 由於經濟持續增長, 以及市民大眾的個人收入上升, 管理層預期中國大陸房地產業於可見未來之增長動力將保持強勁。
- 本集團將繼續進一步提昇其在住宅市場的競爭力, 同時亦加強發展其商業物業組合。
- 面對原料價格上升及競爭越趨激烈的挑戰, 本集團銳意精簡業務及採取嚴厲的控制成本措施, 以確保達致理想的業績。

#### 末期業績

合生創展集團有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零零三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	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	2及3	3,325,922	2,126,789
銷售成本		(2,431,612)	(1,347,736)
毛利		894,310	779,053
其他收入	3	7,211	2,632
銷售及市場推廣費用		(231,251)	(200,529)
一般及行政費用		(139,852)	(146,201)
經營溢利	3及4	530,418	434,955
分佔共同控制實體溢利		110,922	91,586
分佔聯營公司虧損		(1,118)	(3,033)
財務成本	5	(4,280)	(12,644)
除稅前溢利		635,942	510,864
稅項	6	(252,000)	(229,811)
除稅後溢利		383,942	281,053
少數股東權益		(68,588)	(51,971)
股東應佔溢利		<u>315,354</u>	<u>229,082</u>
股息	7	<u>50,100</u>	<u>40,080</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>31港仙</u>	<u>23港仙</u>
— 攤薄		<u>31港仙</u>	<u>23港仙</u>

附註:

#### (1) 會計政策之變動

年內, 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—所得稅, 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, 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短暫時差, 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短暫時差之應課稅溢利始行確認。

採納會計實務準則第12號乃一項會計政策之變動, 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(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; (2)根據有法律約束力之協議持有可供銷售之已落成物業之銷售; (3)租金收入及; (4)物業管理費。

# 合生創展集團有限公司

## (3) 分部資料

本集團主要在中國大陸經營業務，分為三種主要分類業務－物業發展、物業投資及物業管理。

本集團之業績分析如下：

	物業發展		物業投資		物業管理		撤銷		合計	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
外界										
分部開業務	3,238,906	2,073,847	35,487	18,414	51,529	34,528	—	—	3,325,922	2,126,789
	—	—	—	—	4,196	2,250	(4,196)	(2,250)	—	—
總營業額	<u>3,238,906</u>	<u>2,073,847</u>	<u>35,487</u>	<u>18,414</u>	<u>55,725</u>	<u>36,778</u>	<u>(4,196)</u>	<u>(2,250)</u>	<u>3,325,922</u>	<u>2,126,789</u>
分部業績	486,842	414,541	31,318	16,573	5,047	1,209	—	—	523,207	432,323
其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	7,211	2,632
經營溢利									530,418	434,955
分佔一間共同控制										
實體之溢利	110,922	91,586	—	—	—	—	—	—	110,922	91,586
分佔一間聯營公司之虧損	(1,118)	—	—	(3,033)	—	—	—	—	(1,118)	(3,033)
財務成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,280)	(12,644)
除稅前溢利									635,942	510,864
稅項									(252,000)	(229,811)
除稅後溢利									383,942	281,053
少數股東權益									(68,588)	(51,971)
股東應佔溢利									<u>315,354</u>	<u>229,082</u>

## (4) 經營溢利

經營溢利已扣除及計入下列項目：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已扣除－		
員工成本(包括董事酬金)	118,729	90,677
物業及設備折舊	8,423	5,820
攤銷		
— 商譽(包括在一般及行政費用)	2,936	2,425
— 收租權(包括在銷售成本)	3,308	1,103
出售物業及設備虧損	486	74
投資證券虧損	—	1,405
匯兌虧損淨額	—	59
已計入－		
銀行存款利息收入	7,211	2,632
投資證券收益	722	—
租金收入(扣除支出)	31,938	16,573
匯兌收益淨額	196	—

## (5) 財務成本

財務成本不包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於五年內已全數償還的貸款利息	164,072	103,893
減：已資本化為發展中物業之利息成本	(159,792)	(91,249)
	<u>4,280</u>	<u>12,644</u>

## (6) 稅項

稅項包括：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
香港利得稅	12,704	5,210
中國大陸企業所得稅	208,506	212,003
中國大陸土地增值稅	3,359	3,428
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	(45,375)	(56,391)
中國大陸土地增值稅	18,496	20,956
	<u>197,690</u>	<u>185,206</u>
共同控制實體		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	27,884	23,140
中國大陸土地增值稅	26,426	21,465
	<u>54,310</u>	<u>44,605</u>
	<u>252,000</u>	<u>229,811</u>

香港利得稅乃以從香港產生或獲得之估計應課稅溢利按17.5% (二零零二年：16%)之稅率作出撥備。中國大陸企業所得稅乃按33% (二零零二年：33%)之稅率作出撥備。中國大陸土地增值稅就土地增值，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%徵收。

## (7) 股息

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已付中期股息每股普通股0.02港元(二零零二年：0.02港元)	20,040	20,040
建議末期股息每股普通股0.03港元(二零零二年：0.02港元)	30,060	20,040
	<u>50,100</u>	<u>40,080</u>

## (8) 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315,354,000港元(二零零二年：229,082,000港元)及年內已發行股份的加權平均股數1,002,000,000股(二零零二年：1,002,000,000股)計算。

每股攤薄盈利乃按本年度的經審核股東應佔綜合溢利約315,354,000港元(二零零二年：229,082,000港元)及年內的已發行攤薄加權平均股數約1,002,096,000股(二零零二年：1,002,561,000股)計算(已就尚未行使之僱員購股權之潛在攤薄影響作出調整)。

# 合生創展集團有限公司

## (9) 綜合權益變動報表

	保留溢利 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	一般 儲備基金 千港元	累積 匯兌調整 千港元	建議股息 千港元	合計 千港元
於二零零二年一月一日							
—如先前列報	718,706	618,849	758,866	30,724	6,499	20,040	2,153,684
—因採納會計實務準則第12號 而作出調整	—	—	(218,956)	—	—	—	(218,956)
—重列	718,706	618,849	539,910	30,724	6,499	20,040	1,934,728
股東應佔溢利	229,082	—	—	—	—	—	229,082
轉撥自保留溢利	(17,380)	—	—	17,380	—	—	—
建議股息	—	—	—	—	—	—	—
—中期股息	(20,040)	—	—	—	—	20,040	—
—末期股息	(20,040)	—	—	—	—	20,040	—
派付股息	—	—	—	—	—	(40,080)	(40,080)
重估投資物業產生之盈餘	—	—	—	—	—	—	—
—總額	—	—	512,891	—	—	—	512,891
—遞延稅項	—	—	(290,315)	—	—	—	(290,315)
匯兌差額	—	—	—	—	(2,286)	—	(2,286)
於二零零二年十二月三十一日	<u>890,328</u>	<u>618,849</u>	<u>762,486</u>	<u>48,104</u>	<u>4,213</u>	<u>20,040</u>	<u>2,344,020</u>
於二零零三年一月一日							
—如先前列報	890,328	618,849	1,117,890	48,104	4,213	20,040	2,699,424
—因採納會計實務準則第12號 而作出調整	—	—	(355,404)	—	—	—	(355,404)
—重列	890,328	618,849	762,486	48,104	4,213	20,040	2,344,020
股東應佔溢利	315,354	—	—	—	—	—	315,354
轉撥自保留溢利	(36,395)	—	—	36,395	—	—	—
建議股息	—	—	—	—	—	—	—
—中期股息	(20,040)	—	—	—	—	20,040	—
—末期股息	(30,060)	—	—	—	—	30,060	—
派付股息	—	—	—	—	—	(40,080)	(40,080)
於出售投資物業時轉撥至損益表 之儲備	—	—	(38,388)	—	—	—	(38,388)
重估投資物業產生之盈餘	—	—	—	—	—	—	—
—總額	—	—	22,272	—	—	—	22,272
—遞延稅項	—	—	(8,753)	—	—	—	(8,753)
匯兌差額	—	—	—	—	(247)	—	(247)
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,119,187</u>	<u>618,849</u>	<u>737,617</u>	<u>84,499</u>	<u>3,966</u>	<u>30,060</u>	<u>2,594,178</u>

## 結算日後事項

於二零零四年三月，本集團以5,000港元之代價向兩名人士（「賣方」）購入頤和投資有限公司之70%有效權益，該公司擁有一塊位於中國廣東省廣州市之地塊以作發展用途。此外，本集團已同意承擔整個項目之所有發展成本，及於發展完成時將物業可銷售總面積之30%權益分發予賣方。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股3港仙（二零零二年：2港仙），此股息連同中期股息每股2港仙（二零零二年：2港仙）計算，即截至二零零三年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股5港仙（二零零二年：4港仙）。

倘獲股東於二零零四年五月二十四日（星期一）舉行之股東週年大會上批准，末期股息將於二零零四年六月三十日（星期三）派發予於二零零四年五月二十四日（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

於二零零三年上半年，香港及中國大陸的經濟均受到非典型肺炎的嚴重影響，然而至年度較後期間，買家對住宅物業市場的信心轉強，而住宅物業的銷售量亦上升。整體而言，受惠於中國大陸的經濟持續增長，本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額創出記錄，由二零零二年的2,127,000,000港元增加56%至3,326,000,000港元（不包括本集團擁有40%權益的一間共同控制實體營業額）。該共同控制實體於二零零三年的總營業額達625,000,000港元（二零零二年：528,000,000港元），較過往年度上升18%。

本集團於北京的業務令人滿意。珠江綠洲家園第一期建築已完成並於第四季交予買家。因工程進度增加以及自二零零三年中起北京整體房地產市場的氣氛已見改善，北京另外兩個項目珠江羅馬嘉園及珠江帝景的預售進展良好，北京地區項目為本集團營業額作出的貢獻有大幅增長，於二零零三年達34%（二零零二年：7%）。

儘管廣州市場競爭十分激烈以及呆滯的市場情況依然存在，但本集團於該地區的銷情卻令人鼓舞。就已出售總樓面面積而言，由二零零二年的449,754平方米（3,710單位）上升21%至543,078平方米（4,543單位）。駿景花園南苑及華南新城等項目繼續取得良好的市場反應。

年內，本集團的毛利率由二零零二年的37%下降至27%，直接成本對營業額比率則上升至73%（二零零二年：63%）。出現此情況主要由於市場競爭激烈，若干位於廣州之項目整體售價下調，促使本集團以較低單位售價出售舊存貨，以及因借入較多銀行貸款以為發展項目提供融資而令資本化利息增加。

一般及行政費用總額溫和下跌4.3%至二零零三年的140,000,000港元（二零零二年：146,000,000港元），主要由於本集團在年內採取嚴厲的控制成本措施及北京業務進入第二年營運，故所涉及的開辦成本減少。儘管如此，由於本集團擴展北京及天津業務，致令僱員成本繼續顯著上升。

本集團控制廣告及市場推廣費用略見成效，雖然銷售及市場推廣費用上升15.3%至231,000,000港元（二零零二年：201,000,000港元），但銷售及市場推廣費用對營業額比率則由二零零二年的9.4%下跌至二零零三年的7.0%。

年內，本集團的撥充資本化利息前利息成本合共達164,000,000港元（二零零二年：104,000,000港元）。於截至二零零三年十二月三十一日止年度借貸成本之平均利率約為每年5.6%（二零零二年：年利率6.0%）。

經營溢利為撥充資本化利息前利息成本的3.2倍，而去年則為4.2倍。

本集團的稅項開支由二零零二年的230,000,000港元增加9.7%至二零零三年的252,000,000港元，但同期的有效稅率則由二零零二年的45%微降至二零零三年的40%，主要由於香港（17.5%）及中國大陸（33%）兩地稅率不同帶來有利影響。

#### 業績

本集團於二零零三年表現強勁，股東應佔溢利為315,000,000港元，較二零零二年增加86,000,000港元或38%。大幅增長主要由於售出較多住宅單位，其中尤以北京為甚，導致營業額上升。

#### 財務狀況

於二零零三年十二月三十一日，本集團的資產、負債及股東權益如下：

	於二零零三年十二月三十一日 千港元	於二零零二年十二月三十一日 千港元 (附註1)
流動資產	5,504,176	4,490,692
非流動資產	4,840,254	4,256,330
<b>總資產</b>	<b>10,344,430</b>	<b>8,747,022</b>
流動負債	4,304,510	3,873,981
非流動負債	2,822,057	2,131,095
<b>總負債</b>	<b>7,126,567</b>	<b>6,005,076</b>
少數股東權益	523,485	297,726
<b>資產淨值</b>	<b>2,694,378</b>	<b>2,444,220</b>
<b>股東權益</b>		
股本	100,200	100,200
儲備	1,444,931	1,433,652
保留溢利	1,119,187	890,328
建議股息	30,060	20,040

# 合生創展集團有限公司

## 附註：

### (7) 比較數字

由於有關所得稅的會計政策出現變動，若干比較數字已被調整，以符合會計實務準則第12號之規定。已採納之會計實務準則第12號—所得稅規定，遞延稅項資產及負債須以資產負債表負債法全數撥備。故於二零零二年十二月三十一日的投資物業重估儲備及因此本集團的資產淨值已被重列及減少約355,000,000港元。

於二零零三年十二月三十一日，本集團總資產達10,344,000,000港元、總負債達7,127,000,000港元(不包括少數股東權益)，較去年分別增加1,597,000,000港元及1,121,000,000港元。總資產增長主要由於本集團的新發展項目，尤以北京地區項目為甚的工程進度增加。儘管如此，額外投資乃由銀行貸款及在某程度上由應付賬款融資，因此令總負債亦相應增加。

流動比率由去年的1.16上升至今年的1.28，增幅為10.3%。股東權益由二零零二年十二月三十一日的2,444,000,000港元(重列)增至二零零三年十二月三十一日的2,694,000,000港元，增加主要源自本年度的股東應佔溢利。

### 流動資金及借貸

於二零零三年十二月三十一日，本集團的負債與資產比率(即總負債與總資產(不計少數股東權益)的比率)為69%(二零零二年：69%(重列))。淨負債與資本比率(即總負債減現金及銀行存款再除以股東權益)為105%(二零零二年：97%(重列))。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的現金及短期銀行存款達660,000,000港元(二零零二年：489,000,000港元)，其中256,000,000港元(二零零二年：232,000,000港元)已作抵押以換取本集團的銀行貸款。此外，本集團約53,000,000港元(二零零二年：49,000,000港元)銀行存款已由若干銀行就處理批授予本集團物業之買家之按揭貸款用作抵押。現金及銀行存款當中96%以人民幣計算，3%以港元計算，及1%以美元計算。

總銀行借貸為3,046,000,000港元(二零零二年：2,307,000,000港元)，較去年增加32%或739,000,000港元。按銀行借貸淨額所佔股東權益比率計算的負債比率由去年的74%(重列)增至本年度的89%。銀行貸款及負債比率上升主要由於提取額外貸款以提供融資位於北京及天津的項目發展及增購上海的土地儲備所致。由於本集團正處於高速擴展階段，因此，需繼續倚賴銀行貸款。儘管如此，由於已發展項目將陸續出售，預期本集團的負債比率將逐漸下降。

上述負債比率在一定程度上因採納會計實務準則第12號而受影響。

本集團銀行貸款約98%以人民幣計算，並以固定利率計息；本集團銀行貸款約2%以美元計算，並以浮動利率計息。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸均有抵押，還款年期如下：

以百萬港元計	於二零零三年 十二月三十一日		於二零零二年 十二月三十一日	
一年內	1,384	45.4%	1,485	64.4%
一至兩年	1,550	50.9%	340	14.7%
兩至三年	112	3.7%	482	20.9%
總銀行借貸	3,046	100%	2,307	100%
減：銀行存款及現金	(660)		(489)	
淨銀行借貸	2,386		1,818	

於二零零三年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得3,046,000,000港元(二零零二年：2,307,000,000港元)銀行信貸並已全數動用。

### 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團若干總賬面值2,738,000,000港元(二零零二年：2,347,000,000港元)的資產已抵押予銀行，作為附屬公司、一間共同控制實體及關連公司所用貸款的抵押。

### 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團就以下項目向銀行提供擔保：

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
—就購買本集團物業之買家提供按揭貸款	1,861	1,323
—一間共同控制實體的借貸	94	85
—關連公司的借貸	86	107
—一間聯營公司的借貸	—	9
	2,041	1,524

### 資本承擔

於二零零三年十二月三十一日，本集團涉及土地及物業建築成本及對一間共同控制實體注資的已批准及已訂約資本承擔為2,431,000,000港元(二零零二年：4,137,000,000港元)。由於物業銷售持續產生現金流入，加上已承諾的銀行信貸及手頭現金，本集團具備足夠流動資金以應付不同階段的持續資本承擔。

### 財資政策及資本結構

本集團就其財資政策及資本結構取態審慎，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。

### 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

於二零零三年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)的僱員合共2,859人(二零零二年：2,670人)，其中大多數為中國內地僱員。僱員成本(包括董事酬金)達119,000,000港元(二零零二年：91,000,000港元)。

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。於二零零二年十一月四日，本公司採納一項新購股權計劃，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。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十二月三十一日止年度內任何時間並無或從無遵守上市規則附錄十四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。

### 購入、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，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二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零四年五月十八日(星期二)至二零零四年五月二十四日(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，須於二零零四年五月十七日(星期一)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室)。

### 刊登詳盡業績公佈

一份載有上市規則附錄十六第45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。

# 合生創展集團有限公司

## 董事

於本公佈日期，本公司董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、項斌先生(副主席)、歐偉建先生、陳長纓先生、張芳榮先生及蕭燕霞女士；三名獨立非執行董事，分別為阮北羅先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零四年四月二十一日

請同時參閱本公佈於信報二零零四年四月二十二日刊登的內容。