



# 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>

### 截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績

#### 財務摘要

(截至二零零五年六月三十日止六個月)

- 營業額為**1,587,374,000**港元
- 股東應佔溢利達**397,088,000**港元，大幅增長達**194%**
- 每股基本盈利為**40**港仙
- 中期股息每股**9.75**港仙

#### 業務回顧

##### 行業綜覽

二零零五年上半年：

- 中國經濟維持高增長率，國內生產總值(「GDP」)錄得9.5%之增長。
- 儘管中華人民共和國(「中國」)政府實施宏觀經濟調控措施，房地產之需求依然穩健。於廣州、北京、上海及天津各大城市之商品房交易面積亦分別較二零零四年上半年增長0.4%、35.8%、4.9%及10.3%。
- 中國政府所實施之宏觀經濟調控措施包括收緊對信貸及土地供應方面之控制，當中亦有抑止投機之政策，對中國各大城市之物業市場帶來不同影響。廣州所受到之影響較微，而上海物業的銷情大為放緩。儘管如此，中國之整體物業市場亦朝著正確方向前進。

#### 銷售表現

回顧期間，按銷售及預售合約計算已銷售之物業：

- 廣州之物業銷售情況令人滿意，其中包括珠江帝景已出售共247,723平方米(當中本集團應佔209,759平方米)價值1,469,000,000港元之物業。本集團之大型項目亦因毗鄰之基礎建設設施及交通網絡工程而受惠。
- 經濟持續增長，加上北京主辦二零零八年奧運會，繼續為本集團於北京之項目發展帶來理想之銷售情況，已出售共102,732平方米，價值728,000,000港元之物業。本集團品牌因成功完成向買家交付物業而獲進一步確立。
- 本集團於上海及天津之業務令人滿意，已出售共69,531平方米(當中本集團應佔52,149平方米)，價值358,000,000港元之物業。然而，中國政府自二零零五年三月開始實施之宏觀經濟調控措施導致上海物業市場出現濃厚之觀望氣氛。
- 於二零零五年六月三十日，本集團已訂立銷售及預售合約而尚未交付買家之物業面積約達599,300平方米。在成功交付該批物業後，該等銷售及預售金額將分別計入本集團二零零五年下半年及二零零六年之會計賬目。

## 項目發展進度

- 於二零零五年上半年，本集團所有現有物業發展均取得滿意進度。
- 惠州帝景灣及雲山熹景等新發展項目之建築工程經已展開，而北京合生國際花園之建築工程預期於二零零五年下半年展開。

## 增購土地儲備

為增加本集團於北京之土地儲備，本集團於二零零五年三月八日以總代價約人民幣511,000,000元(相當於約482,000,000港元)收購兩幅位於北京之地皮，總建築樓面面積(「總建築面積」)約為202,700平方米。

## 展望

- 儘管實施宏觀經濟調控措施，經濟增長及城市化將會繼續為中國高質素物業帶來需求。另一方面，宏觀經濟調控將會加快房地產業之整合過程。
- 憑藉歷史悠久之品牌名稱及強勁之財政儲備，本集團已於中國房地產業奠下穩固基礎。而隨著惠州帝景灣及北京合生國際花園之項目發展於二零零五年下半年推出市場，本集團已作好準備，迎接未來之挑戰。

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同前期之經重列相關比較數字。

本公司二零零五年中期財務報表為未經審核，然而已為審核委員會及本公司董事會審閱。

於二零零五年，本公司採納新／修訂之香港財務報告準則(「新香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)。二零零四年之比較數字已按照新香港財務報告準則重列。

## 簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
銷售額	3及4	1,587,374	1,519,508
銷售成本		<u>(986,349)</u>	<u>(1,162,327)</u>
毛利		601,025	357,181
其他收益－淨額	5	131,363	2,168
銷售及市場推廣成本		(80,162)	(63,645)
一般及行政費用		<u>(94,131)</u>	<u>(87,027)</u>
經營溢利	6	558,095	208,677
財務成本	7	(6,971)	(6,527)
攤佔一間聯營公司溢利／(虧損)		435	(325)
分佔一間共同控制實體溢利		<u>24,997</u>	<u>30,561</u>
除稅前溢利		576,556	232,386
稅項	8	<u>(190,536)</u>	<u>(81,330)</u>
期內溢利		<u><u>386,020</u></u>	<u><u>151,056</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		397,088	134,934
少數股東權益		<u>(11,068)</u>	<u>16,122</u>
		<u><u>386,020</u></u>	<u><u>151,056</u></u>
按期內本公司股權 持有人應佔溢利計算之 每股盈利			
－基本及攤薄	9	<u><u>0.40</u></u>	<u><u>0.13</u></u>
股息	10	<u><u>117,351</u></u>	<u><u>30,090</u></u>

# 簡明綜合資產負債表

	附註	於 二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零四年 十二月三十一日 (經重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		728,101	709,777
投資物業		2,799,302	2,835,469
租賃土地及土地使用權		692,691	1,043,114
持作長期投資之發展中物業		245,309	338,586
無形資產		9,044	(155,846)
於聯營公司之權益		471	36
於共同控制實體之權益		739,218	256,761
遞延稅項資產		44,742	47,272
		<u>5,258,878</u>	<u>5,075,169</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		4,828,341	4,104,162
可供出售之發展中物業		3,296,971	2,785,382
可供出售之已落成物業		1,614,389	1,177,729
應收賬款	11	58,838	80,789
應收關連公司之款項		1,753	2,170
預付款項、按金及其他流動資產		155,169	137,973
已抵押／押記銀行存款		287,396	258,650
現金及現金等價物		458,099	477,959
		<u>10,700,956</u>	<u>9,024,814</u>
<b>流動負債</b>			
借款		2,090,213	1,957,752
應付賬款	12	490,570	662,854
應付土地成本		1,237,794	828,128
遞延收入		3,998,639	3,408,938
應計款項及其他應付款項		448,033	451,049
應付一間聯營公司之款項		1,182	1,192
應付董事之款項		2,376	5,667
應付關連公司之款項		518,336	479,818
應付一間共同控制實體之款項		499,031	391,006
流動稅項負債		282,113	353,051
		<u>9,568,287</u>	<u>8,539,455</u>
流動資產淨值		<u>1,132,669</u>	<u>485,359</u>
資產總值減流動負債		6,391,547	5,560,528
<b>非流動負債</b>			
借款		1,911,842	1,547,805
應付土地成本		121,036	190,566
應付一名董事之款項		10,000	10,000
應付最終控股公司之款項		59,000	59,000
遞延收入		48,002	49,640
遞延稅項負債		425,784	374,743
		<u>2,575,664</u>	<u>2,231,754</u>
資產淨值		<u>3,815,883</u>	<u>3,328,774</u>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備		100,300	100,300
股本		3,580,315	3,073,427
儲備	13	3,680,615	3,173,727
少數股東權益		135,268	155,047
權益總額		<u>3,815,883</u>	<u>3,328,774</u>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核		
	本公司股權 持有人應佔 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日之結餘， 按早前呈報為權益	3,253,769	–	3,253,769
於二零零五年一月一日之結餘， 按早前獨立呈報為少數股東權益	–	118,956	118,956
修訂有關收入確認之會計政策	(397,171)	(8,970)	(406,141)
租賃土地及土地使用權攤銷	(23,163)	(305)	(23,468)
重估投資物業所產生之遞延稅項	340,292	45,366	385,658
於二零零五年一月一日之結餘，重列 就採納香港財務報告準則第3號 作出之期初調整	3,173,727	155,047	3,328,774
經作出期初調整後 於二零零五年一月一日之結餘，重列	164,890	–	164,890
貨幣匯兌差額及於權益中直接確認之淨收入 期內溢利／(虧損)	397,088	(11,068)	386,020
截至二零零五年六月三十日止六個月 已確認收入總額	397,245	(11,068)	386,177
僱員購股權計劃 – 僱員服務價值	4,933	–	4,933
附屬公司少數股東權益之注資	–	33,098	33,098
屬於二零零四年之股息	(60,180)	(41,809)	(101,989)
	(55,247)	(8,711)	(63,958)
於二零零五年六月三十日之結餘	3,680,615	135,268	3,815,883
於二零零四年一月一日之結餘， 按早前呈報為權益	2,694,378	–	2,694,378
於二零零四年一月一日之結餘， 按早前獨立呈報為少數股東權益	–	523,485	523,485
修訂有關收入確認之會計政策	(288,448)	(65,017)	(353,465)
租賃土地及土地使用權攤銷	(18,282)	(935)	(19,217)
重估投資物業所產生之遞延稅項	257,356	31,801	289,157
於二零零四年一月一日之結餘，重列	2,645,004	489,334	3,134,338
分佔共同控制實體之儲備	36,647	–	36,647
貨幣匯兌差額	564	–	564
出售投資物業時轉撥至損益表之重估儲備	(25,010)	(4,388)	(29,398)
於權益中直接確認淨收入／(開支) 期內溢利	12,201	(4,388)	7,813
	134,934	16,122	151,056
截至二零零四年六月三十日止 六個月已確認收入總額	147,135	11,734	158,869
僱員購股權計劃： – 已發行股份之所得款項	1,170	–	1,170
購入附屬公司少數權益	–	(12,343)	(12,343)
屬於二零零三年之股息	(30,060)	(7,612)	(37,672)
	(28,890)	(19,955)	(48,845)
於二零零四年六月三十日之結餘	2,763,249	481,113	3,244,362

附註：

(1) 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務資料乃根據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」編製。

本簡明綜合財務資料須與二零零四年年度賬目一併閱讀。

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計量方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度賬目採用者一致，惟本集團於採納在二零零五年一月一日或以後會計期間開始生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）後，對其若干會計政策作出修訂。

本中期財務資料已根據於編製此等資料時已頒佈及生效之香港財務報告準則及詮釋編製。於編製本中期財務資料時，仍未能確定將於二零零五年十二月三十一日應用之香港財務報告準則及詮釋（包括該等可選擇性應用者）。

本集團會計政策之修訂及採納此等新政策之影響載於下文附註2。

(2) 會計政策之修訂

(a) 採納新香港財務報告準則之影響

於二零零五年，本集團採納下列與其業務有關之新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年之比較數字已根據相關規定作出所須之修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	投資聯營公司
香港會計準則第31號	投資合營公司
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則一詮釋15	經營租賃—獎勵
香港會計準則一詮釋21	所得稅—收回已重估之非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之償付
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港一詮釋2	酒店物業之合適政策
香港一詮釋3	收入—銷售發展物業之樓花合約
香港一詮釋4	租賃—釐訂香港土地租約租賃期之長短

採納新訂／經修訂香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、31、32、33、38、39號、香港會計準則一詮釋15、香港一詮釋2及香港一詮釋4並無對本集團之會計政策構成重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號對少數股東權益、分佔聯營公司除稅後業績淨額之呈列及其他披露事項構成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、28、31、32、33、38、39號、香港會計準則一詮釋15、香港一詮釋2及香港一詮釋4對本集團之政策並無重大影響。
- 香港會計準則第21號對本集團之政策並無重大影響。各綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則之指引重新評估。本集團內各實體均採用相同之功能貨幣作為各實體本身財務報表之呈列貨幣。
- 香港會計準則第24號對關連人士之識別及若干其他關連人士之披露有所影響。

採納經修訂之香港會計準則第17號對有關物業、廠房及設備中之土地使用權、作長期投資之發展中物業、作銷售之發展中物業及作銷售之已落成物業重新分類為營運租賃之會計政策出現變動。土地使用權之前期預付款項將於租賃期間內以直線法在收益表內扣除，或倘出現減值，減值將於收益表內扣除。於過往年度，土地使用權乃按成本減累計減值列賬。

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，公平值之變動現於收益表列作其他收益一淨額之其中部分。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備；公平值之減少首先按組合基準於早前之估值增加抵銷，其後於收益表扣除。

採納經修訂香港會計準則一詮釋21導致有關重估投資物業所產生之遞延稅項負債之計算方法之會計政策出現變動。有關遞延稅項負債按透過使用資產收回該資產之賬面值所產生之稅項影響為基準計算。於過往年度，有關資產之賬面值乃預期透過出售收回。

採納香港財務報告準則第2號導致股份付款之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日，向僱員提供購股權不會於收益表內扣除。自二零零五年一月一日起，購股權之成本將於收益表內扣除。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號導致商譽之會計政策出現變動。直至二零零四年十二月三十一日止，商譽乃按介乎5年至10年之期間以直線法攤銷，並於每個結算日評估有否減值跡象。根據香港財務報告準則第3號之條文，本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽，而截至二零零四年十二月三十一日止累計攤銷已與商譽成本之相應減額對銷。自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽會每年及當有減值跡象時檢測減值。

採納香港一詮釋3導致來自銷售發展物業樓花合約之收入確認會計政策改變。有關收入僅會於完成銷售協議時確認，即當物業落成並交付買方時。於往年，完工百分比方法乃用作為確認銷售發展物業樓花合約收入之政策。

所有會計政策變動乃按有關準則之過渡性條文作出。除下列者外，本集團所採納之所有準則均須追溯應用：

- 香港會計準則第16號—就資產交易交換中所收購之物業及設備項目之初期計量將以公平值計算，預期僅適用於日後之交易；
- 香港會計準則第21號—預期商譽及公平值調整將計作海外業務之部分；
- 香港會計準則第40號—由於本集團已採納公平值模式，故本集團毋須重列比較資料，而任何調整則須於二零零五年一月一日之保留盈利中作出，包括投資物業重估盈餘中所持任何款額之重新分類；
- 香港會計準則一詮釋15—無須就於二零零五年一月一日前開始之租賃確認優惠；
- 香港財務報告準則第2號—僅就二零零二年十一月七日以後授出而於二零零五年一月一日並未歸屬之所有股本工具追溯應用；及
- 香港財務報告準則第3號—預期將於採納日期後應用。

以下為上述會計政策修訂對股本、業績及每股盈利之影響：

	於二零零五年 一月一日 千港元
<b>權益</b>	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	(23,468)
收回重估資產基準變動導致遞延稅項減少(ii)	385,658
收入確認基準變動(iii)	(406,141)
將負商譽重新分類至保留盈利(iv)	164,890
	<u>120,939</u>
	<u>120,939</u>
	<b>截至二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元</b>
<b>業績</b>	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	(2,301)
收入確認基準變動(iii)	(75,719)
	<u>(78,020)</u>
	<u>(78,020)</u>
應佔：	
本公司股權持有人	(51,930)
少數股東權益	(26,090)
	<u>(78,020)</u>
	<u>(78,020)</u>
	<b>截至二零零四年 六月三十日 止六個月 港元</b>
<b>每股盈利</b>	
基本及攤薄	
租賃土地及土地使用權攤銷(i)	-
收入確認基準變動(iii)	(0.05)
	<u>(0.05)</u>
	<u>(0.05)</u>



增加／(減少)	採納香港 會計準則 第17號之影響 千港元 (附註i)	採納香港 會計準則— 詮釋21之影響 千港元 (附註ii)	採納 香港—詮釋 3之影響 千港元 (附註iii)	採納香港 財務報告準則 第3號之影響 千港元 (附註iv)	總計 千港元
截至二零零四年六月三十日止					
期間之收益表項目					
銷售額	—	—	(192,844)	—	(192,844)
銷售成本	2,301	—	(58,826)	—	(56,525)
銷售及市場推廣成本	—	—	(435)	—	(435)
分佔一間共同控制實體溢利	—	—	2,844	—	2,844
稅項	—	—	(55,020)	—	(55,020)
少數股東權益	(7)	—	(26,083)	—	(26,090)
每股盈利					
— 基本及攤薄	—	—	(0.05)港元	—	(0.05)港元
於二零零五年一月一日					
之資產負債表項目					
物業及設備	(44,395)	—	—	—	(44,395)
投資物業	—	—	192,460	—	192,460
租賃土地及土地使用權	1,043,114	—	—	—	1,043,114
作長期投資之發展中物業	(718,531)	—	4,312	—	(714,219)
待發展土地	(293,633)	—	—	—	(293,633)
無形資產	—	12,620	(17,103)	164,890	160,407
於共同控制實體之權益	—	—	(26,588)	—	(26,588)
遞延稅項資產	—	—	26,741	—	26,741
土地使用權	4,104,162	—	—	—	4,104,162
作銷售之發展中物業	(3,774,950)	—	894,296	—	(2,880,654)
作銷售之已落成物業	(339,235)	—	477,818	—	138,583
應收賬款	—	—	(255,756)	—	(255,756)
資產總值	(23,468)	12,620	1,296,180	164,890	1,450,222
遞延收入	—	—	2,094,008	—	2,094,008
應計費用及其他應付款項	—	—	2,962	—	2,962
遞延稅項負債	—	(373,038)	(394,649)	—	(767,687)
負債總額	—	(373,038)	1,702,321	—	1,329,283
資產淨值	(23,468)	385,658	(406,141)	164,890	120,939
儲備	(23,468)	340,292	(396,866)	164,890	84,848
少數股東權益	—	45,366	(9,275)	—	36,091
股本總額	(23,468)	385,658	(406,141)	164,890	120,939

### (3) 營業額

營業額包括(1)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；(2)租金收入，其乃按有關租約限期以直線法確認及(3)物業管理費乃於提供有關服務時確認。

(4) 分類資料

為配合本集團的內部財務呈報，本集團決定以地區分類為主要呈報模式，業務分類作為次要呈報模式。

本集團業績按地區分類之分析如下：

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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
分類業務總銷售額	887,576	537,805	–	164,025	69,534	–	1,658,940
內部分類銷售額	(3,922)	–	–	–	(67,644)	–	(71,566)
銷售額	<u>883,654</u>	<u>537,805</u>	<u>–</u>	<u>164,025</u>	<u>1,890</u>	<u>–</u>	<u>1,587,374</u>
經營溢利	456,788	113,256	(3,309)	899	2,585	(12,124)	558,095
財務成本							(6,971)
分佔一間聯營公司之溢利	435	–	–	–	–	–	435
分佔一間共同控制實體之溢利	24,997	–	–	–	–	–	24,997
除稅前溢利							576,556
稅項							(190,536)
期內溢利							<u>386,020</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月：

	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
分類業務總銷售額	1,223,318	286,915	–	–	47,904	–	1,558,137
內部分類銷售額	(2,322)	–	–	–	(36,307)	–	(38,629)
銷售額	<u>1,220,996</u>	<u>286,915</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>11,597</u>	<u>–</u>	<u>1,519,508</u>
經營溢利	233,176	(12,654)	(6,073)	(8,284)	10,944	(8,432)	208,677
財務成本							(6,527)
分佔聯營公司虧損	(325)	–	–	–	–	–	(325)
分佔一間共同控制實體之溢利	30,561	–	–	–	–	–	30,561
除稅前溢利							232,386
稅項							(81,330)
期內溢利							<u>151,056</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月：

	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
資產	8,131,977	4,048,471	1,466,742	1,449,349	78,864	44,742	15,220,145
於一間聯營公司之權益	471	-	-	-	-	-	471
於一間共同控制 實體之權益	739,218	-	-	-	-	-	739,218
資產總值	<u>8,871,666</u>	<u>4,048,471</u>	<u>1,466,742</u>	<u>1,449,349</u>	<u>78,864</u>	<u>44,742</u>	<u>15,959,834</u>
負債	<u>5,495,983</u>	<u>3,310,659</u>	<u>1,254,656</u>	<u>724,126</u>	<u>650,630</u>	<u>707,897</u>	<u>12,143,951</u>
折舊	<u>3,462</u>	<u>1,191</u>	<u>318</u>	<u>735</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,706</u>
攤銷	<u>20,676</u>	<u>14,034</u>	<u>7,105</u>	<u>1,001</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>42,843</u>
資本開支	<u>503,811</u>	<u>473,437</u>	<u>37,155</u>	<u>37,898</u>	<u>272</u>	<u>-</u>	<u>1,052,573</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度：

	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
資產	7,810,061	3,532,642	1,209,076	1,226,679	17,456	47,272	13,843,186
於一間聯營公司之權益	36	-	-	-	-	-	36
於一間共同控制 實體之權益	256,761	-	-	-	-	-	256,761
資產總值	<u>8,066,858</u>	<u>3,532,642</u>	<u>1,209,076</u>	<u>1,226,679</u>	<u>17,456</u>	<u>97,272</u>	<u>14,099,983</u>
負債	<u>4,859,033</u>	<u>2,973,490</u>	<u>1,145,120</u>	<u>670,335</u>	<u>395,437</u>	<u>727,794</u>	<u>10,771,209</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月：

折舊	<u>1,717</u>	<u>1,170</u>	<u>267</u>	<u>282</u>	<u>99</u>	<u>-</u>	<u>3,535</u>
攤銷	<u>13,346</u>	<u>10,068</u>	<u>3,091</u>	<u>889</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>27,422</u>
資本開支	<u>140,385</u>	<u>253,964</u>	<u>39,112</u>	<u>20,318</u>	<u>157</u>	<u>-</u>	<u>453,936</u>

本集團按業務劃分之業績分析如下

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
銷售額		
物業發展	1,523,957	1,461,251
物業投資	20,856	25,449
物業管理	42,561	32,808
	<u>1,587,374</u>	<u>1,519,508</u>
	於二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
總資產		
物業發展	11,757,556	9,873,629
物業投資	3,397,467	3,890,488
物業管理	20,380	31,797
未分配	44,742	47,272
	<u>15,220,145</u>	<u>13,843,186</u>
於一間投資聯營公司之權益	471	36
於一間共同控制實體之權益	739,218	256,761
	<u>15,959,834</u>	<u>14,099,983</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
資本開支		
物業發展	954,521	315,681
物業投資	97,107	138,255
物業管理	945	-
	<u>1,052,573</u>	<u>453,936</u>
(5) 其他收益		
	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
收購人權益高於成本之款項	114,526	-
投資物業之公平值收益	12,885	-
利息收入	1,712	2,168
政府補助	2,240	-
	<u>131,363</u>	<u>2,168</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	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
租賃土地及土地使用權攤銷	42,843	27,422
拆舊	5,706	3,535
商譽攤銷	—	2,594
員工成本(包括董事酬金)	66,948	57,285
廣告開支	54,988	42,356
物業之經營租賃租金	2,915	2,711
出售物業及設備之虧損	859	172
匯兌虧損淨額	251	98
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,809	1,836
並無產生租金收入之直接經營開支	277	709

(7) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	111,195	94,759
減：撥充作為發展中物業之部份成本之利息	(104,224)	(88,232)
	<u>6,971</u>	<u>6,527</u>

(8) 稅項

稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
香港利得稅	11,160	7,192
中國大陸企業所得稅	119,401	63,841
中國大陸土地增值稅	6,404	—
	<u>136,965</u>	<u>71,033</u>
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	11,721	(6,022)
中國大陸土地增值稅	41,850	16,319
	<u>53,571</u>	<u>10,297</u>
	<u>190,536</u>	<u>81,330</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%(二零零四年：17.5%)的稅率撥備。中國大陸企業所得稅按33%之稅率(二零零四年：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。

截至二零零五年六月三十日止六個月分佔共同控制實體稅項為26,874,000港元(二零零四年：27,097,000港元)，並已於收益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利。

(9) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股本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	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
本公司股本持有人應佔溢利	<u>397,088</u>	<u>134,934</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,003,000</u>	<u>1,002,495</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.40</u>	<u>0.13</u>

攤薄

計算每股攤薄盈利時，而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。本公司於期內並無對普通股具攤薄潛力之尚未行使購股權。計算乃根據尚未行使購股權所附之認購權之貨幣值作出，用以釐訂原應以公平值(釐訂為本公司股份之每日平均股價)收購之股份之數目。上文所計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司股份之平均市價高於20,000,000份尚未行使購股權之行使價。因此，該20,000,000份購股權於截至二零零五年六月三十日止六個月具反攤薄作用。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (經重列)
本公司股本持有應佔溢利	<u>397,088</u>	<u>134,934</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,003,000</u>	<u>1,002,495</u>
調整－購股權(千份)	<u>-</u>	<u>189</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,003,000</u>	<u>1,002,684</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>0.40</u>	<u>0.13</u>

(10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 重列 千港元
擬派中期股息每股普通股0.0975港元 (二零零四年：0.03港元)	<u>117,351</u>	<u>30,090</u>

附註：

- (a) 於二零零五年三月十八日舉行之大會上，本公司董事建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.06港元，股息已於二零零五年六月三十日支付，並已反映為截至二零零五年六月三十日止六個月之保留盈利動用。
- (b) 於二零零五年九月十三日舉行之大會上，本公司董事宣派截至二零零五年十二月三十一日止年度之中期股息每股0.0975港元。此擬派股息(按於大會當日之已發行股份數目計算)並無於本簡明財務資料內反映為應付股息，但將反映為截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留盈利動用。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須由租戶每月預付。

於二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
0至3個月	42,047	65,602
3至6個月	1,539	9,972
6至9個月	7,279	2,488
9至12個月	4,167	1,425
超過12個月	3,806	1,302
	<u>58,838</u>	<u>80,789</u>

應收賬款之賬面值接近彼等之公平值。

由於本集團顧客眾多，應收賬款並無信貸集中之風險。

(12) 應付款項

於二零零五年六月三十日，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：

	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
0至3個月	<u>490,570</u>	<u>662,854</u>

**(13) 儲備變動**

截至二零零五年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	累計貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日 之結餘，按早前呈報 修訂有關收入確認之 會計政策	619,915	744,749	133,378	3,959	1,651,468	3,153,469
租賃土地及土地 使用權攤銷	-	62,457	-	-	(459,628)	(397,171)
重估投資物業所 產生之遞延稅項	-	-	-	-	(23,163)	(23,163)
	-	340,292	-	-	-	340,292
於二零零五年一月一日 之結餘，重列	619,915	1,147,498	133,378	3,959	1,168,677	3,073,427
就採納香港財務報告準則 第3號作出之期初調整	-	-	-	-	164,890	164,890
就採納香港會計準則 第40號作出之期初調整	-	(1,147,498)	-	-	1,147,498	-
經作出期初調整後 於二零零五年一月一日 之結餘，重列	619,915	-	133,378	3,959	2,481,065	3,238,317
貨幣匯兌差額，本集團 期內溢利	-	-	-	157	-	157
轉自保留盈利(i)	-	-	20,635	-	(20,635)	-
屬於二零零四年之股息	-	-	-	-	(60,180)	(60,180)
僱員購股權計劃 — 僱員服務價值	4,933	-	-	-	-	4,933
於二零零五年六月 三十日之結餘	<u>624,848</u>	<u>-</u>	<u>154,013</u>	<u>4,116</u>	<u>2,797,338</u>	<u>3,580,315</u>
代表— 擬派二零零五年 中期股息					117,351	
其他					2,679,987	
於二零零五年六月 三十日之保留盈利					<u>2,797,338</u>	
分析— 本公司及附屬公司					2,637,828	
共同控制實體					160,927	
聯營公司					(1,417)	
					<u>2,797,338</u>	



截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	累計貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日 之結餘，按早前呈報 修訂有關收入確認之 會計政策	618,849	737,617	84,499	3,966	1,149,247	2,594,178
租賃土地及土地 使用權攤銷	-	(2,404)	-	-	(286,044)	(288,448)
重估投資物業所 產生之遞延稅項	-	-	-	-	(18,282)	(18,282)
	-	257,356	-	-	-	257,356
於二零零四年一月一日 之結餘，重列	618,849	992,569	84,499	3,966	844,921	2,544,804
貨幣匯兌差額，本集團 期間溢利	-	-	-	564	-	564
於出售時轉至損益賬	-	(25,010)	-	-	134,934	134,934
分佔重估儲備	-	36,647	-	-	-	36,647
屬於二零零三年之股息 根據僱員購股權計劃 發行股份之所得款項	-	-	-	-	(30,060)	(30,060)
	1,070	-	-	-	-	1,070
於二零零四年六月 三十日之結餘	619,919	1,004,206	84,499	4,530	949,795	2,662,949
重估－總值	-	318,210	-	-	-	318,210
重估－稅項	-	(110,964)	-	-	-	(110,964)
貨幣匯兌差額，本集團 期內溢利	-	-	-	(571)	-	(571)
轉自保留盈利(i)	-	-	48,879	-	297,851	297,851
於出售時轉至損益賬	-	(27,307)	-	-	(48,879)	-
分佔收購後儲備	-	(36,647)	-	-	-	(36,647)
屬於二零零四年之股息 股份發行開支	-	-	-	-	(30,090)	(30,090)
	(4)	-	-	-	-	(4)
於二零零四年十二月 三十一日之結餘	<u>619,915</u>	<u>1,147,498</u>	<u>133,378</u>	<u>3,959</u>	<u>1,168,677</u>	<u>3,073,427</u>
代表－ 擬派二零零四年 末期股息					60,180	
其他					1,108,497	
於二零零四年十二月 三十一日之保留盈利					<u>1,168,677</u>	
分析－ 本公司及附屬公司					2,663,260	
共同控制實體					135,930	
聯營公司					(1,852)	
					<u>2,797,338</u>	

- (14) 採納新訂香港財務報告準則令中期財務報表之呈列方式改變，而若干比較數字已重新列示，以符合本期間之呈列方式及編製基準。由於以往並無呈報截至二零零四年六月三十日之投資物業公平價值，因此有關投資物業公平價值變化之比較數字並無重列。

## 股息

董事會建議於二零零五年十一月二十五日星期五派付二零零五年度中期股息每股9.75港仙(二零零四年：3港仙)予於二零零五年十月二十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

在回顧期間採納新增適用的會計準則後，銷售物業收益只會在有關物業落成並交付買家後方會確認。在全新的收入確認基準下，營業額輕微增長4.5%至1,587,000,000港元(二零零四年：1,520,000,000港元(重列))，反映已交付物業的平均單位售價上升約12.5%，至每平方米5,569港元(二零零四年：每平方米4,946港元)。上升主要原因為(1)中國內地房地產市場於二零零四年普遍改善；及(2)北京帝景苑物業的平均單位售價較高。

以所交付建築面積計，銷售量下跌6%至292,214平方米(二零零四年：312,163平方米)，此乃由於回顧期間有小部份之發展項目(如廣州華景新城及駿景花園南苑)交付餘下存貨。

然而，營業額並無計算由本集團佔40%權益的共同控制實體管理的珠江帝景的銷售收益355,000,000港元(二零零四年：342,000,000港元(重列))。

#### 毛利

二零零五年上半年，本集團的毛利增加68%至相當於營業額的38%(二零零四年：24%)，達601,000,000港元(二零零四年：357,000,000港元)。毛利改善是由於售價上升及對若干位於廣州的發展項目的建築成本實施更嚴格的控制。

#### 經營開支

管理層繼續致力改進成本控制及營運效率。經營開支(包括銷售、營銷、一般及行政開支)由去年同期的151,000,000港元上升16%至174,000,000港元，主要由於(i)為北京及上海的酒店業務之開辦費撤銷及天津及上海地區之推廣及廣告開支增加。

#### 其他收益

其他收益包括確認收購人權益高於成本之款項115,000,000港元，有關款項因本集團於回顧期間完成自廣東珠江投資有限公司收購廣東珠江僑都房地產有限公司29.5%股權而實現。該公司乃珠江帝景的項目管理公司。

#### 財務成本

截至二零零五年六月三十日止六個月，撥充資本化前之利息開支增加16,300,000港元(或17%)至111,100,000港元(二零零四年：94,800,000港元)。這主要是因為增加銀行借貸，以敷現有項目發展及新項目投資之資金需要所致。

#### 業績

二零零五年上半年的股東應佔溢利達397,000,000港元。撇除因收購珠江帝景29.5%股權而產生的負商譽114,500,000港元及投資物業重估收益12,900,000港元之影響，核心溢利淨額增加100%至270,000,000港元(二零零四年：135,000,000港元(重列))，增加主要有賴毛利率及盈利能力提升。相應地，期內每股盈利亦增長108%至每股0.40港元。

#### 財政狀況

本集團截至二零零五年六月三十日之流動比率為1.11，與二零零四年十二月三十一日之1.06相若。

於二零零五年六月三十日，本集團資產總值達15,960,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：14,100,000,000港元(重列))，而負債總值(不包括少數股東權益)達12,144,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：10,771,000,000港元(重列))。資產總值增加主要由於位於天津及北京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資金及銀行借貸，而資金又會用於應付業務營運及發展項目投資所需。

於二零零五年六月三十日，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76%(二零零四年十二月三十一日：76%(經重列))。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114%(二零零四年十二月三十一日：112%(經重列))。

於二零零五年六月三十日，本集團的現金及短期銀行存款達745,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：737,000,000港元)，其中287,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：259,000,000港元)已作抵押以換取本集團的銀行貸款。現金及銀行存款當中98.7%以人民幣計算，0.9%以港元計算，及0.4%以美元計算。

於二零零五年六月三十日，銀行之借貸總額達4,002,000,000港元，較於二零零四年十二月三十一日之結餘上升14%或496,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額佔股東權益百分比計算)由二零零四年十二月三十一日之83%(重列)上升至二零零五年六月三十日之85%。

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。

本集團於二零零五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)	於二零零五年 六月三十日		於二零零四年 十二月三十一日	
一年內	2,090	52.2%	1,958	55.9%
一年後但於兩年內	1,362	34.0%	878	25.0%
兩年後但於三年內	550	13.8%	670	19.1%
銀行借款總額	4,002	100%	3,506	100%
減：銀行存款及現金	(745)		(737)	
銀行借款淨額	3,257		2,769	

銀行借貸增加，乃因發展新項目所支取之額外貸款所致。

## 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團就下列事項向銀行提供擔保：

(以百萬港元計)	於二零零五年 六月三十日	於二零零四年 十二月三十一日
— 給予本集團物業買家之按揭信貸額	3,534	3,270
— 一間關連公司借取之貸款	—	80
	<u>3,534</u>	<u>3,350</u>

## 資本承擔

於二零零五年六月三十日，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之資本承擔為23,009,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：23,264,000,000港元)，而二零零五年六月三十日則錄得賬目為1,849,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：1,682,000,000港元)。本集團總資本承擔當中，5,598,000,000港元(二零零四年：3,801,000,000港元)主要與本集團未來發展費用之已訂約責任及短期至中期內本集團多個不同項目將會產生之開支有關，餘額17,411,000,000港元(二零零四年：19,463,000,000港元)與董事已批准但於二零零五年六月三十日並未訂約之未來發展開支有關。由於物業銷售持續產生現金流入，加上已承諾之銀行信貸、手頭現金及自策略投資者集得之新股份所得款項(見下文)，本集團應具備足夠流動資金以應付不同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。

### 於結算日後向策略投資者配售股份

於二零零五年八月九日，本公司與兩名策略投資者Aranda Investments Pte Ltd.（「Aranda」，Temasek Holdings (Private) Limited之全資附屬公司）及Tiger Global L.P.（「Tiger」，由Tiger Global Management, LLC管理之基金）各自訂立一項認購協議。根據認購協議，本公司同意按每股4.875港元之價格發行新股，而Aranda及Tiger則分別同意按該價格各自認購100,300,000股新股份（即合共200,600,000股新股份）。該項配售股份之所得款項淨額約為957,000,000港元，並將用作償還本集團之部份現有債務，亦會用作一般營運資金及擴展中國物業業務。向Aranda及Tiger配售新股份已於二零零五年八月二十四日完成，而管理層認為所集得的認購所得款項將可改善本集團之財務狀況。於二零零五年六月三十日，股份配售之影響已按備考財務比率列示，載列如下：

財務比率	於二零零五年 六月三十日 之實際比率	於二零零五年 六月三十日 之備考比率
負債權益比率	133%	107%
負債淨額權益比率	114%	71%
淨銀行借貸權益比率	85%	48%

### 結算日後事項

#### 1. 收購上海民泰房地產有限公司（「上海民泰」）

於二零零五年七月二日，本集團以象徵式代價向第三方人士購入Sun Advance Investments Limited（「Sun Advance」）100%股本權益。Sun Advance 持有Interwell Developments Limited之50%股本權益，而Interwell Developments Limited則持有上海民泰100%權益。上海民泰持有一幅位於上海浦東之商用土地之土地使用權，該幅土地之總建築面積約為81,000平方米。

#### 2. 收購惠州市亞新房地產有限公司（「惠州亞新」）

於二零零五年七月十五日，本集團以代價人民幣322,700,000元（約304,400,000港元）收購惠州亞新之100%股本權益，惠州亞新擁有一幅位於惠州水口鎮亞新花園主要用作住宅用之土地之土地使用權，總建築面積約為1,275,000平方米。

### 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

於二零零五年六月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用4,122名（二零零四年十二月三十一日：3,596名）職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零五年六月三十日止六個月員工成本（包括董事酬金）為66,900,000港元（二零零四年：57,300,000港元）。

### 董事證券交易標準守則

本公司於回顧期間內，採納了上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之操守準則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之操守守則。於本公司作出查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零五年六月三十日止六個月均已遵守標準守則所規定之標準。

## 企業管治

於截至二零零五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，有關規定適用於本公司之回顧期間，惟守則條文第A.4.1條，有關非執行董事之委任須有特定任期（惟施盛勳先生之任期為三年）及膺選連任之規定除外。本公司之獨立非執行董事並無特定任期，此舉偏離守則條文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。

## 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二零零五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二零零五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目。

## 薪酬委員會

本公司已根據守則之規定成立由三位獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年十月十九日星期三至二零零五年十月二十日星期四暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零五年十月十八日星期二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。

## 中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零零五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，計為朱孟依先生（主席）、武捷思先生（行政總裁）、項斌先生、歐偉健先生、陳長纓先生、譚禮寧先生及蕭燕霞小姐；兩名非執行董事，計為施盛勳先生及陳小紅小姐；及三位獨立非執行董事，計為阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零五年九月十三日

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。