



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>

截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零六年六月三十日止六個月)

- 營業額為**2,021,644,000**港元
- 股東應佔溢利達**437,066,000**港元，增長**10%**
- 每股基本盈利為**36**港仙
- 中期股息每股**10.8**港仙

業務回顧

行業概覽

於二零零六年上半年

- 中華人民共和國(「中國」)經濟表現強勁，國內生產總值比去年同期增長10.9%；
- 為了抑制房地產市場的投機炒賣及投資過熱情況，中國政府採取連串宏觀調控措施，包括提高銀行貸款利率、就建築面積在90平方米以下的住宅物業方面的強制供應規定、限制外資進入房地產業、對持有不足五年物業的交易實施徵收資本增值稅。
- 上述措施對各主要城市的房地產市場帶來不同程度的影響。廣州方面，物業單位銷售價和銷售面積分別上漲了19.8%和14.6%。北京方面，已完工住宅物業之開發投資增長31.1%。但上海方面，住宅物業的單位銷售價格較去年同期輕微下降5.2%。

合約銷售業績

於回顧期間，根據銷售及預售合約出售的物業詳情如下：

- 在廣州，本集團新推四個項目。若把珠江帝景計算在內，共售出建築面積合共247,609平方米(二零零五年：247,723平方米)，當中225,028平方米(二零零五年：209,502平方米)由本集團佔有，銷售額為人民幣1,776,000,000元(二零零五年：人民幣1,557,000,000元)。
- 在北京，集團共售出建築面積147,045平方米(二零零五年：102,732平方米)，銷售額達人民幣1,488,000,000元(二零零五年：人民幣772,000,000元)。銷售額急升的主要因素為市場氣氛普遍有所改善，加上北京合生國際花園項目推出所致。

- 在天津及上海地區，集團共售出建築面積76,205平方米(二零零五年：69,531平方米)，當中64,880平方米(二零零五年：52,149平方米)由本集團佔有，銷售額人民幣456,000,000元(二零零五年：人民幣380,000,000元)。

已銷售但未交付的物業

截至二零零六年六月三十日，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733,863平方米。於交付該等物業後，5,028,000,000港元之銷售及預售額將記入本集團於二零零六年下半年及此後之賬目。

交付物業

二零零六年上半年共已交付建築面積272,285平方米(二零零五年：292,214平方米)，其中198,745平方米於二零零五年已售。

項目發展進度

- 於二零零六年上半年，已落成的總建築面積為357,427平方米。
- 於二零零六年下半年預期落成的總建築面積為1,227,546平方米。

增購土地儲備

於二零零六年上半年，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廣州及上海的土地使用權或土地出讓合同，涉及總建築面積達650,069平方米。
- 與多個訂約方訂立若干份股本轉讓協議，而彼等擁有多幅位於廣州、北京及天津的土地，涉及總建築面積約1,200,000平方米。

截至二零零六年六月三十日，若把投資項目珠江帝景計算在內，本集團的土地儲備達13,600,000平方米。

展望

- 中國政府最新實施的連串宏調措施，其目的是為了穩定樓價，利及內地樓市的長遠前景。雖然消費信心在物業價格溫和攀升下維持不變，但並不排除在未來數月可能繼續有宏調措施出台。
- 中國經濟高速發展和二零零八年北京奧運會快將舉行，將令包括住宅和商業物業的高檔物業的需求增加。
- 展望二零零六年下半年，本集團會於廣州及上海推出兩個新樓盤。本集團對房地產市場以及集團的銷售業績保持謹慎樂觀的態度，並繼續看好房地產業的整體前景。

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」)截至二零零六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。

本公司二零零六年中期財務報告為未經審核，然而已為審核委員會及本公司董事會審閱。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
銷售額	4	2,021,644	1,587,374
銷售成本		<u>(1,248,087)</u>	<u>(986,349)</u>
毛利		773,557	601,025
其他收益	5	143,063	16,837
銷售及市場推廣成本		(86,981)	(76,581)
一般及行政費用		<u>(133,557)</u>	<u>(97,712)</u>
經營溢利	6	696,082	443,569
財務成本	7	(47,791)	(6,971)
分佔一間聯營公司溢利／(虧損)		(80)	435
分佔一間共同控制實體溢利及 其他收益		<u>10,914</u>	<u>139,523</u>
除稅前溢利		659,125	576,556
稅項	8	<u>(179,336)</u>	<u>(190,536)</u>
期內溢利		<u><u>479,789</u></u>	<u><u>386,020</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		437,066	397,088
少數股東權益		<u>42,723</u>	<u>(11,068)</u>
		<u><u>479,789</u></u>	<u><u>386,020</u></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) — 基本及攤薄	9	<u><u>0.36</u></u>	<u><u>0.40</u></u>
股息	10	<u><u>132,149</u></u>	<u><u>117,351</u></u>

簡明綜合資產負債表

	附註	於 二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		1,151,517	938,913
投資物業		2,524,702	2,583,313
土地成本		431,079	426,499
持作長期投資之發展中物業		257,453	234,411
無形資產		103,194	102,142
於聯營公司之權益		-	80
於共同控制實體之權益		887,023	867,632
可供出售金融資產		291,834	-
持作出售資產		861,291	-
已付按金		546,317	-
遞延稅項資產		57,265	51,962
		<u>7,111,675</u>	<u>5,204,952</u>
流動資產			
土地成本		5,444,902	5,131,465
可供出售之發展中物業		5,235,664	4,320,803
可供出售之已落成物業		853,756	1,071,604
應收賬款	11	91,347	90,324
應收關連公司之款項		16,835	2,285
預付款項、按金及其他流動資產		1,429,498	1,171,863
已抵押／押記銀行存款		245,269	237,068
現金及現金等價物		1,076,855	2,353,280
		<u>14,394,126</u>	<u>14,378,692</u>

		於	
	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
借款	12	1,681,704	1,837,342
應付賬款	13	1,038,349	800,524
應付土地成本		741,888	1,000,039
遞延收入		4,264,242	2,837,090
應計款項及其他應付款項		916,480	866,831
應付一間聯營公司之款項		-	5,146
應付董事之款項		-	13,891
應付關連公司之款項		159,727	266,362
應付一間共同控制實體之款項		536,185	148,117
應付一間控股公司之款項		-	18,997
流動稅項負債		383,036	584,191
		<u>9,721,611</u>	<u>8,378,530</u>
流動資產淨值		<u>4,672,515</u>	<u>6,000,162</u>
資產總值減流動負債		<u>11,784,190</u>	<u>11,205,114</u>
非流動負債			
借款	12	5,134,577	4,826,851
應付土地成本		33,318	522
遞延稅項負債		557,379	612,466
		<u>5,725,274</u>	<u>5,439,839</u>
資產淨值		<u>6,058,916</u>	<u>5,765,275</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		121,960	121,360
儲備	14	5,566,340	5,342,348
		<u>5,688,300</u>	<u>5,463,708</u>
少數股東權益		370,616	301,567
權益總額		<u>6,058,916</u>	<u>5,765,275</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核			總計 千港元
	截至二零零六年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔			
	股本 千港元	儲備 千港元	少數 股東權益 千港元	
於二零零六年一月一日之結餘	<u>121,360</u>	<u>5,342,348</u>	<u>301,567</u>	<u>5,765,275</u>
貨幣匯兌差額	-	55,259	1,813	57,072
期內溢利	<u>-</u>	<u>437,066</u>	<u>42,723</u>	<u>479,789</u>
截至二零零六年六月三十日止 六個月已確認收入總額	<u>-</u>	<u>492,325</u>	<u>44,536</u>	<u>536,861</u>
發行股份的所得款項(扣除發行支出)				
— 僱員購股權計劃	600	25,190	-	25,790
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	-	1,620	-	1,620
一間附屬公司少數股東權益之注資	-	-	13,367	13,367
購入附屬公司	-	-	15,046	15,046
屬於二零零五年之股息	<u>-</u>	<u>(295,143)</u>	<u>(3,900)</u>	<u>(299,043)</u>
	<u>600</u>	<u>(268,333)</u>	<u>24,513</u>	<u>(243,220)</u>
於二零零六年六月三十日之結餘	<u>121,960</u>	<u>5,566,340</u>	<u>370,616</u>	<u>6,058,916</u>

未經審核
截至二零零五年六月三十日止六個月
本公司股權持有人應佔

	股本 千港元	儲備 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	100,300	3,238,317	155,047	3,493,664
貨幣匯兌差額	-	157	-	157
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
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	-	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	100,300	3,580,315	135,268	3,815,883

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。

(2) 編製基準

截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合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。

本簡明綜合財務資料應與截至二零零五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

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

截至二零零六年十二月三十一日止之財政年度必須採納下列新準則、準則修訂及詮釋。

- 香港會計準則第19號(經修訂)：「精算損益、集團計劃及披露」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號(經修訂)：「公平值選擇」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響；

- 香港會計準則第21號(經修訂)：「對國外業務之淨投資」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號(經修訂)：「預測集團內部交易之現金流量對沖會計」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該修訂與本集團無關；
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)：「財務擔保合同」之修訂(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。管理層現正評估該準則對本集團業務營運之影響；
- 香港財務報告準則第6號：「礦藏資源之開採與評估」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該準則與本集團無關；
- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第4號：「釐定一項安排是否包含租賃」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。本集團之結論為該詮釋對本集團並無重大影響；
- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第5號：「對拆卸、復原及環境修復基金權益之權利」(於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效)。該詮釋與本集團無關；及
- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第6號：「因參與特定市場產生之負債 - 廢料、電力及電子設備」(於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間生效)。該詮釋與本集團無關。

對於在二零零六年已經發佈但尚未生效之下列新訂準則、準則修訂及詮釋，本公司未提前採用：

- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第7號：「按照香港財務報告準則第29號採納重置方法」(於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效)。管理層預期該詮釋與本集團無關；
- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第8號：「香港財務報告準則第2號之適用範圍」(於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效)。管理層現正評估該詮釋對本集團業務營運之影響；
- 香港(準則詮釋委員會)－詮釋第9號：「嵌入式衍生工具重估」(於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效)。管理層相信，該詮釋對嵌入式衍生工具之重估應無任何重大影響，由於本集團已假設嵌入式衍生工具應採用與香港(準則詮釋委員會)－詮釋第9號相符一致之原則獨立處理而作出評估；及
- 香港財務報告準則第7號：「金融工具：披露」(於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效)；香港會計準則第1號：「資本披露之修訂」(於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效)。本集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂之影響，結論為主要增加了按照香港會計準則第1號之修訂對市場風險之敏感性分析及資本披露之要求。本集團將於二零零七年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號之修訂。

(4) 銷售額及分類資料

銷售額包括(1)銷售可供出售之已落成物業，基於銷售協議完成時確認，概指銷售交易之風險及回報轉移至買方之時；(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。

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：

截至二零零六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	634,529	1,153,448	54,947	184,463	18,000	-	2,045,387
內部分類銷售額	(1,186)	(2,496)	-	(2,061)	(18,000)	-	(23,743)
銷售額	<u>633,343</u>	<u>1,150,952</u>	<u>54,947</u>	<u>182,402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,021,644</u>
經營溢利	173,200	414,078	85,090	25,189	(285)	(1,190)	696,082
財務成本							(47,791)
分佔一間聯營公司之虧損	(80)	-	-	-	-	-	(80)
分佔一間共同控制實體之溢利	10,914	-	-	-	-	-	10,914
除稅前溢利							659,125
稅項							(179,336)
期內溢利							<u>479,789</u>
折舊	<u>2,375</u>	<u>6,100</u>	<u>210</u>	<u>1,114</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,799</u>
攤銷(於資本化前)	<u>25,263</u>	<u>11,382</u>	<u>8,030</u>	<u>155</u>	<u>2,858</u>	<u>-</u>	<u>47,688</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
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	342,262	113,256	(3,309)	899	2,585	(12,124)	443,569
財務成本	–	–	–	–	–	–	(6,971)
分佔一間聯營公司溢利	435	–	–	–	–	–	435
分佔一間共同控制實體 溢利及其他收益	139,523	–	–	–	–	–	<u>139,523</u>
除稅前溢利							576,556
稅項							<u>(190,536)</u>
期內溢利							<u>386,020</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(於資本化前)	<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>

於二零零六年六月三十日：

	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	9,546,544	4,868,579	3,631,979	2,444,436	69,975	57,265	20,618,778
於一間共同控制 實體之權益	<u>887,023</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>887,023</u>
資產總值	<u>10,433,567</u>	<u>4,868,579</u>	<u>3,631,979</u>	<u>2,444,436</u>	<u>69,975</u>	<u>57,265</u>	<u>21,505,801</u>
負債	<u>5,479,015</u>	<u>3,388,906</u>	<u>2,076,618</u>	<u>811,307</u>	<u>2,750,624</u>	<u>940,415</u>	<u>15,446,885</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月：

資本開支	<u>31,967</u>	<u>2,934</u>	<u>353</u>	<u>217,426</u>	<u>16</u>	<u>–</u>	<u>252,696</u>
------	---------------	--------------	------------	----------------	-----------	----------	----------------

於二零零五年十二月三十一日：

	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	9,449,135	4,413,130	2,419,199	1,948,052	434,454	51,962	18,715,932
於一間聯營公司之權益	80	-	-	-	-	-	80
於一間共同控制 實體之權益	867,632	-	-	-	-	-	867,632
資產總值	<u>10,316,847</u>	<u>4,413,130</u>	<u>2,419,199</u>	<u>1,948,052</u>	<u>434,454</u>	<u>51,962</u>	<u>19,583,644</u>
負債	<u>5,228,752</u>	<u>1,991,303</u>	<u>1,424,468</u>	<u>880,714</u>	<u>3,096,475</u>	<u>1,196,657</u>	<u>13,818,369</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月：

資本開支	<u>105,513</u>	<u>104</u>	<u>71</u>	<u>50,126</u>	<u>272</u>	<u>-</u>	<u>156,086</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	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
銷售額		
物業發展	1,911,554	1,523,957
物業投資	25,910	20,856
物業管理	84,180	42,561
	<u>2,021,644</u>	<u>1,587,374</u>
		於
總資產		
物業發展	17,380,687	15,448,405
物業投資	3,111,084	3,139,363
物業管理	69,742	76,202
未分配	57,265	51,962
	<u>20,618,778</u>	<u>18,715,932</u>
於一間聯營公司之權益	-	80
於一間共同控制實體之權益	887,023	867,632
	<u>21,505,801</u>	<u>19,583,644</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
資本開支		
物業發展	222,511	48,830
物業投資	29,882	106,311
物業管理	303	945
	<u>252,696</u>	<u>156,086</u>

(5) 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
按公平值計算之收購人權益高於成本之款項	90,910	—
投資物業之公平值收益	23,798	12,885
銀行利息收入	10,698	1,712
政府補助	17,657	2,240
	<u>143,063</u>	<u>16,837</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，以及一般及行政費用，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
優先票據之發行成本及溢價攤銷	2,709	—
土地成本攤銷	5,242	5,352
廣告開支	63,643	54,988
物業及設備折舊	9,799	5,706
下列類別投資物業所產生之直接經營開支：		
— 租金收入	1,380	1,809
— 並無產生租金收入	1,108	277
出售物業及設備之虧損	10,959	859
匯兌(收益)／虧損淨額	(33,032)	251
物業之經營租賃租金	4,282	2,915
員工成本(包括董事酬金)	83,654	66,948
	<u>83,654</u>	<u>66,948</u>

(7) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 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	120,344	111,195
— 毋須於五年內悉數償還之優先票據	110,195	—
所產生之借貸成本總額	230,539	111,195
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(182,748)	(104,224)
	<u>47,791</u>	<u>6,971</u>

於截至二零零六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6.6% (二零零五年：5.9%)。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
本公司及附屬公司		
本期稅項—		
香港利得稅	433	11,160
中國大陸企業所得稅	165,003	119,401
中國大陸土地增值稅	14,558	6,404
	<u>179,994</u>	<u>136,965</u>
遞延稅項—		
香港利得稅	(584)	—
中國大陸企業所得稅	(69,594)	11,721
中國大陸土地增值稅	69,520	41,850
	<u>(658)</u>	<u>53,571</u>
	<u>179,336</u>	<u>190,536</u>

香港利得稅乃就香港產生或取自香港之估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年：17.5%) 之稅率撥備。中國大陸企業所得稅乃按33% (二零零五年：33%) 之稅率撥備。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%撥備。

截至二零零六年六月三十日止六個月分佔共同控制實體稅項為12,993,000港元(二零零五年：26,874,000港元)，並已於損益表內列作分佔一間共同控制實體之溢利及其他收益。

(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	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利	437,066	397,088
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,218,407	1,003,000
每股基本盈利(每股港元)	0.36	0.40

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。應以公平值(釐訂為本公司股份之每日平均股價)收購之股份之數目乃根據尚未行使購股權所附之認購權之貨幣值作出計算。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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利	437,066	397,088
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,218,407	1,003,000
購股權調整(千份)	6,536	-
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	1,224,943	1,003,000
每股攤薄盈利(每股港元)	0.36	0.40

(10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派中期股息每股普通股0.108港元 (二零零五年：0.0975港元)	132,149	117,351

附註：

- (a) 於二零零六年四月十三日舉行之大會上，本公司董事建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.242港元，股息已於二零零六年六月二十八日支付，並已反映為截至二零零六年六月三十日止六個月之保留盈利動用。
- (b) 於二零零六年九月十四日舉行之大會上，本公司董事宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度之中期股息每股0.108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，但將反映為截至二零零六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。

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	36,677	35,697
3至6個月	3,699	1,433
6至9個月	340	448
9至12個月	68	25,368
超過12個月	50,563	27,378
	<u>91,347</u>	<u>90,324</u>

應收賬款面值與其公平值相若。

由於本集團顧客眾多，應收賬款並無信貸集中之風險。

(12) 借貸

於

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借貸	2,487,638	2,165,949
優先票據	2,646,939	2,660,902
	<u>5,134,577</u>	<u>4,826,851</u>
流動		
銀行借貸	1,681,704	1,837,342
總借貸	<u>6,816,281</u>	<u>6,664,193</u>

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厘保證優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。保證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)贖回全部或部份保證優先票據。

(13) 應付賬款

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，應付賬款(包括應付予關連人士屬於交易性質之賬款)之賬齡分析如下：

於

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	<u>1,038,349</u>	<u>800,524</u>

(14) 儲備變動

截至二零零六年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	法定儲備 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
於二零零六年一月一日之結餘	1,622,021	154,014	66,092	3,500,221	5,342,348
轉撥至儲備	-	7,103	-	(7,103)	-
貨幣匯兌差額，本集團	-	-	55,259	-	55,259
期間溢利	-	-	-	437,066	437,066
屬於二零零五年之股息	-	-	-	(295,143)	(295,143)
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	1,620	-	-	-	1,620
發行股份					
- 僱員購股權計劃	25,200	-	-	-	25,200
股份發行開支	(10)	-	-	-	(10)
	<u>1,648,831</u>	<u>161,117</u>	<u>121,351</u>	<u>3,635,041</u>	<u>5,566,340</u>
於二零零六年六月三十日之結餘	<u>1,648,831</u>	<u>161,117</u>	<u>121,351</u>	<u>3,635,041</u>	<u>5,566,340</u>
代表－					
擬派二零零六年中期股息				132,149	
其他				3,502,892	
				<u>3,635,041</u>	
分析－					
本公司及附屬公司				3,298,577	
共同控制實體				338,352	
聯營公司				(1,888)	
				<u>3,635,041</u>	

截至二零零五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	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	619,915	133,378	3,959	2,481,065	3,238,317
轉撥至儲備	-	20,635	-	(20,635)	-
貨幣匯兌差額，本集團	-	-	157	-	157
期間溢利	-	-	-	397,088	397,088
屬於二零零四年之股息	-	-	-	(60,180)	(60,180)
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	4,933	-	-	-	4,933
	<u>624,848</u>	<u>154,013</u>	<u>4,116</u>	<u>2,797,338</u>	<u>3,580,315</u>
於二零零五年六月三十日之結餘	624,848	154,013	4,116	2,797,338	3,580,315
轉撥至儲備	-	1	-	(1)	-
貨幣匯兌差額，本集團	-	-	61,976	-	61,976
期間溢利	-	-	-	820,235	820,235
屬於二零零五年之股息	-	-	-	(117,351)	(117,351)
以股份為基礎之償付(已授出之購股權)	18,514	-	-	-	18,514
發行股份					
- 配股	957,865	-	-	-	957,865
- 僱員購股權計劃	42,000	-	-	-	42,000
股份發行開支	(21,206)	-	-	-	(21,206)
	<u>1,622,021</u>	<u>154,014</u>	<u>66,092</u>	<u>3,500,221</u>	<u>5,342,348</u>
於二零零五年十二月三十一日 之結餘	1,622,021	154,014	66,092	3,500,221	5,342,348
代表－					
擬派二零零五年末期股息				295,143	
其他				3,205,078	
				<u>3,500,221</u>	
分析－					
本公司及附屬公司				3,174,591	
共同控制實體				327,438	
聯營公司				(1,808)	
				<u>3,500,221</u>	

股息

董事會宣派就截至二零零六年六月三十日止的半年期間，向於二零零六年十月十九日(星期四)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10.8港仙(二零零五年：9.75港仙)。中期股息將於二零零六年十一月二十八日(星期二)支付予股東。

財務回顧

業績

營業額

於回顧期間，本集團營業額增長27%至2,021,000,000港元(二零零五年：1,587,000,000港元)主要受惠於(1)中國物業市場強勁增長，(2)廣州的帝景華苑、北京的羅馬嘉園及北京珠江帝景，及上海的海合生城邦等單位售價較高的物業陸續交付，及(3)所交付買家物業的整體單位售價上升。已交付買家物業的平均單位售價上升28%，至每平方米人民幣7,146元(二零零五年：每平方米人民幣5,569元)。

另一方面，以所交付建築面積計，銷售量微降7%至272,285平方米(二零零五年：292,214平方米)，此乃由於若干發展項目(如逸景翠園及華南新城)竣工及交付買家的進度較預期慢。

營業額並無計算本集團所分佔由本集團佔69.5%權益的共同控制實體所管理的珠江帝景的銷售收益144,000,000港元(二零零五年：355,000,000港元)。

毛利

二零零六年上半年，本集團的毛利增加29%至773,000,000港元(二零零五年：601,000,000港元)，主要歸因於交付買家之物業售價提高。毛利率為38%，與二零零五年相若。

經營開支

經營開支(包括銷售、市場推廣、一般及行政開支)上升27%至220,000,000港元(二零零五年：174,000,000港元)，主要由於(1)須為新項目推廣活動承擔更多開支，(2)北京帝景豪廷酒店、帝景山莊及惠州帝景灣之初期費用及其他開支，(3)捐款予中國一個全國性社會福利機構，(4)首次繳納北京城市房地產稅，及(5)新管理層的薪津費用。

由於人民幣匯價轉強，本集團於二零零六年上半年的匯兌收益淨額達33,000,000港元，並抵銷了經營開支增加的部份影響。

其他收益

其他收益包括：(1)來自確認本集團購入四幅分別位於上海和廣州的用地購入的權益公允值高於本集團為此所支付收購成本的差額而錄得的收益91,000,000港元；(2)重估本集團投資物業產生的增值24,000,000港元；(3)利息收入11,000,000港元；及(4)獲中國內地政府機關發放的稅務補助金總額17,000,000港元。

財務成本

撥充資本化前之利息開支總額增加至231,000,000港元(二零零五年：111,000,000港元)，升幅達120,000,000港元或108%。這主要是因為增加銀行借貸，以及籌措350,000,000美元之保證優先票據所致。本集團之實際借貸年利率約為7.0厘(二零零五年：5.9厘)。

分佔一間共同控制實體溢利

本集團分佔其唯一共同控制實體「僑都」之溢利減少93%至10,000,000港元(二零零五年：139,000,000港元，包括來自收購方權益高於成本之公允值增益115,000,000港元)。分佔溢利顯著減少乃主要由於(1)二零零六年上半年再無類似收益入賬，及(2)交付買家之物業減少，以交付之建築面積計減少65%。

股東應佔溢利

本集團於二零零六年上半年錄得股東應佔溢利437,000,000港元(二零零五年：397,000,000港元)。若撇除來自收購方權益高於成本之公允值增益91,000,000港元及物業重估增值24,000,000港元，本集團之實質利潤為322,000,000港元，增長20%(二零零五年：269,000,000港元)。利潤增加主要由於物業售價上升所帶來之營業額增長，但部份為經營開支上升所抵銷。

財政狀況

於二零零六年六月三十日，本集團之資產總值達21,506,000,000港元，而負債總額達15,447,000,000港元，分別較二零零五年十二月三十一日上升10%及12%。資產總值增加主要由於新近於廣州及上海收購之地塊，而負債總額上升則主要由於遞延收益大幅增加所致。

本集團之流動比率由二零零五年十二月三十一日之1.72下降至二零零六年六月三十日之1.48。總權益由二零零五年十二月三十一日上升至二零零六年六月三十日之6,059,000,000港元，增長約5%，大部份來自本期間股東應佔溢利之貢獻。

流動資金及財務狀況

本集團之資金主要來自業務營運產生之收入、銀行借貸、配售股份及發行保證優先票據所籌得之現金，而該等資金又會用於應付業務營運及投資於發展項目。

於二零零六年六月三十日，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72%(二零零五年十二月三十一日：71%)。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102%(二零零五年十二月三十一日：79%)。

於二零零六年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達1,322,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：2,590,000,000港元)，其中69,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：71,000,000港元)已作抵押以換取本集團之銀行信貸。此外，本集團約176,000,000港元(二零零五年：166,000,000港元)之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98%以人民幣計算，0.8%以港元計算，及1.2%以美元計算。

於二零零六年六月三十日，銀行之借貸總額達4,170,000,000港元，較二零零五年十二月三十一日之銀行之借貸總額上升4%或167,000,000港元。負債比率(以銀行借貸淨額及保證優先票據(即銀行借貸總額及保證優先票據減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算)由二零零五年十二月三十一日之71%增加20%至91%，主要是由於購買地塊導致現金流出。

所有銀行借貸均為有抵押或已出具擔保，而大部分以人民幣計算，並以固定利率計息，而保證優先票據則無抵押及以美元計算，並以固定利率計息。兩者分別佔本集團借貸總額約56%及35%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零零六年六月三十日之借貸還款時間表如下：

(百萬港元)	二零零六年六月三十日				二零零五年十二月三十一日					
	銀行 借貸	保證優 先票據	其他 借貸	總計	銀行 借貸	保證優 先票據	其他 借貸	總計		
借貸										
—一年內	1,682	-	695	2,377	32%	1,837	-	452	2,289	32%
—一年後但兩年內	1,539	-	-	1,539	20%	1,450	-	-	1,450	20%
—兩年後但三年內	949	-	-	949	13%	716	-	-	716	10%
—五年後	-	2,647	-	2,647	35%	-	2,661	-	2,661	38%
借貸總額	4,170	2,647	695	7,512		4,003	2,661	452	7,116	
減：銀行存款及現金				(1,322)					(2,590)	
借貸淨額				<u>6,190</u>					<u>4,526</u>	

於二零零六年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約4,627,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：5,640,000,000港元)之銀行信貸，其中457,000,000港元仍未被動用。

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

(a) 於二零零六年七月二十一日，本公司與Sun Advance Investments Limited(本公司間接全資附屬公司)、「Sun Advance」、Prime Essence Inc. («Prime»)、Interwell Developments Limited («Interwell»)、Union Wise Investment Limited、上海民泰房地產有限公司 («民泰») 及Pacific Delta Investments Limited («Pacific») 訂立一份有條件股份買賣協議 («該協議」)，據此，Pacific有條件同意以300,000,000美元之代價向Sun Advance及Prime收購Interwell全部已發行股本，代價由Sun Advance及Prime平分，並可根據該協議予以調整。

Interwell目前透過民泰建築位於中國上海浦東新區梅園街道9坊5丘之地盤之合生國際大廈，該大廈之規劃建築面積為85,784平方米。本集團出售Interwell之股本權益之估計收益約為500,000,000港元，將於該協議完成時予以確認。

(b) 於二零零六年八月，本公司於董事行使其獲授予之購股權時發行4,000,000股普通股，總代價為17,200,000港元。

(c) 於二零零六年七月十一日，本集團完成收購嘉和集團有限公司 («嘉和») (於中國內地廣州海珠區擁有物業發展項目之公司) 之100%股本權益，代價約為187,000,000港元(約相當於人民幣192,400,000元)。

外匯波動

本集團所賺取之收益及涉及之成本及開支之要以人民幣計值。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，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，而年內亦無存在該等合約。

僱員

於二零零六年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用4,117名(二零零五年十二月三十一日：4,078名)職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零六年六月三十日止六個月之員工成本(包括董事酬金)為83,600,000港元(二零零五年：66,900,000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，彼等於截至二零零六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

於截至二零零六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，惟守則條文有關訂明非執行董事之委任須設有固定任期之第A.4.1條及E.1.2條除外。守則條文第A.4.1條訂明非執行董事皆應按固定任期獲委任，惟可膺選連任，但除了施盛勳先生之任期為三年，本公司之非執行董事並無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於所有非執行董事均須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二零零六年度之股東週年大會。

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二零零六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

本公司之審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及非執行董事胡勇敏先生組成。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二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年十月十七日(星期二)至二零零六年十月十九日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。股東須於二零零六年十月十六日(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。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零零六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

於本公佈日期，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、歐偉建先生、陳長纓先生、譚禮寧先生及蕭燕霞小姐；兩名非執行董事，計為施盛勳先生及胡勇敏先生；及三名獨立非執行董事，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，二零零六年九月十四日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。