



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>

截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零零七年六月三十日止六個月)

- 營業額為 1,422,177,000 港元
- 股東應佔溢利達 419,262,000 港元，下跌 4%
- 每股基本盈利為 33 港仙
- 中期股息每股 9.9 港仙

業務回顧

行業概覽

於二零零七年上半年

- 中華人民共和國（「中國」）經濟走強，國內生產總值（「GDP」）較去年同期增長 11.5%。
- 中國政府對房地產市場並沒有頒布更嚴厲的調控政策，使經營環境更為穩定，政府的主要方向著力對原有政策的完善、細化和落實，同時加大力度提供經濟適用住房、廉租房等社會保障型住房。
- 廣州的物業單位售價增長 25.8%，竣工面積的銷售則減少 15.3%。北京市完成房地產開發投資增長 10.9%。上海及天津的售價亦告攀升。上海市竣工面積增長 39.46%，天津市房地產開發投資額亦增長 24.2%。

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，若把珠江帝景計算在內，共售出建築面積合共 186,769 平方米（二零零六年：209,792 平方米），當中 160,772 平方米（二零零六年：187,211 平方米）由本集團佔有，銷售額為人民幣 2,204,000,000 元（二零零六年：人民幣 1,553,000,000 元）。銷售額急升的主要因素為推出珠江帝景第二期，廣受市場歡迎所致。

* 僅供識別

- 在惠州，集團共售出建築面積58,158平方米（二零零六年：37,817平方米），銷售額達人民幣407,000,000元（二零零六年：人民幣223,000,000元）。銷售額上升的主要原因為二零零六年下半年推出的合生國際新城帶來銷售額所致。
- 在北京，集團共售出建築面積88,414平方米（二零零六年：147,045平方米），銷售額達人民幣1,272,000,000元（二零零六年：人民幣1,488,000,000元）。
- 在天津及上海地區，集團共售出建築面積95,521平方米（二零零六年：76,205平方米），當中85,557平方米（二零零六年：64,880平方米）由本集團佔有，銷售額人民幣690,000,000元（二零零六年：人民幣456,000,000元）。

已銷售但未交付的物業

截至二零零七年六月三十日，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874,256平方米。於交付該等物業後，9,967,000,000港元之銷售及預售額（不包括來自珠江帝景的1,199,000,000港元）將在本集團於二零零七年下半年及此後之賬目內確認。

交付物業

二零零七年上半年共已交付建築面積173,074平方米（二零零六年：272,285平方米），其中121,368平方米於二零零六年已售。

項目發展進度

- 於二零零七年上半年，已落成的總建築面積約為215,000平方米。
- 於二零零七年下半年預期落成的總建築面積約為987,000平方米。

增購土地儲備

於二零零七年上半年，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、天津及杭州的土地使用權或土地出讓合同，涉及總建築面積達523,216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北京及惠州的土地，涉及總建築面積約1,760,000平方米。

截至二零零七年六月三十日，若把投資項目珠江帝景計算在內，本集團的土地儲備達約14,800,000平方米。

展望

- 從物業售價和合約銷售均告增長可見，客戶對物業市場依然充滿信心。
- 隨著中國經濟增長以及二零零八年奧運會即將於北京舉行，本集團預期對高檔住宅及商用物業的需求將會持續上升。
- 於二零零七年下半年，隨著廣州、上海及寧波的四個新項目推售，本集團對物業市場保持審慎樂觀，並對集團的銷售業績充滿信心。

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」）截至二零零七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。

本公司二零零七年中期財務報告為未經審核，然而已為本公司之外聘核數師、審核委員會及董事會審閱。

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收益	4	1,422,177	2,021,644
銷售成本		(873,087)	(1,248,087)
毛利		549,090	773,557
其他收益	5	165,098	132,365
銷售及市場推廣費用		(77,443)	(86,981)
一般及行政費用		(201,579)	(130,848)
經營溢利	6	435,166	688,093
財務收入	7	34,025	10,698
財務成本	7	(59,683)	(50,500)
分佔聯營公司虧損		—	(80)
分佔一間共同控制實體溢利		21,729	10,914
除稅前溢利		431,237	659,125
稅項	8	(6,339)	(179,336)
期內溢利		424,898	479,789
應佔：			
本公司股權持有人		419,262	437,066
少數股東權益		5,636	42,723
		424,898	479,789
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	0.33	0.36
股息	10	145,764	132,149

簡明綜合資產負債表

	附註	於 二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
土地成本		468,559	500,367
物業及設備		1,398,906	1,267,460
投資物業		2,600,360	2,503,845
持作長期投資之發展中物業		268,575	227,765
無形資產		109,514	106,349
於聯營公司之投資		38,750	—
於一間共同控制實體之投資		1,087,267	1,033,245
可供出售財務資產		291,834	291,834
已付按金		571,731	554,579
遞延稅項資產		58,226	42,357
其他非流動資產		1,060,614	919,584
		<u>7,954,336</u>	<u>7,447,385</u>
流動資產			
土地成本		9,805,703	7,135,951
可供出售之發展中物業		5,298,331	4,146,742
可供出售之已落成物業		1,767,759	1,953,586
預付款項、按金及其他流動資產		2,768,899	2,097,638
應收賬款	11	73,109	111,142
應收關連公司之款項		17,578	18,531
已抵押／押記銀行存款		142,593	157,317
現金及現金等價物		3,457,830	2,412,479
		<u>23,331,802</u>	<u>18,033,386</u>
總資產		<u>31,286,138</u>	<u>25,480,771</u>
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		128,810	128,510
儲備	14	8,313,436	7,709,155
		<u>8,442,246</u>	<u>7,837,665</u>
少數股東權益		415,300	390,250
權益總額		<u>8,857,546</u>	<u>8,227,915</u>

		於	
		二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	12	8,535,813	6,076,963
遞延稅項負債		879,247	896,025
其他非流動負債		581,250	581,250
應付土地成本		267,162	—
		<u>10,263,472</u>	<u>7,554,238</u>
流動負債			
應付賬款	13	471,750	563,378
應付土地成本		1,195,464	1,070,928
借款	12	1,963,988	1,345,042
遞延收入		6,091,436	4,167,431
預提費用及其他應付款項		844,750	941,792
應付一間聯營公司之款項		5,508	5,343
應付關連公司之款項		57,149	103,398
應付一間共同控制實體之款項		1,151,264	1,037,287
本期稅項負債		383,811	464,019
		<u>12,165,120</u>	<u>9,698,618</u>
總負債		<u>22,428,592</u>	<u>17,252,856</u>
權益及負債總額		<u>31,286,138</u>	<u>25,480,771</u>
流動資產淨值		<u>11,166,682</u>	<u>8,334,768</u>
總資產減流動負債		<u>19,121,018</u>	<u>15,782,153</u>

簡明綜合權益變動表

	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
	股本 千港元	儲備 千港元	千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日之結餘	<u>128,510</u>	<u>7,709,155</u>	<u>390,250</u>	<u>8,227,915</u>
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	<u>—</u>	<u>663,928</u>	<u>17,937</u>	<u>681,865</u>
發行股份的所得款項(扣除股份發行支出)				
— 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之注資	—	—	986	986
收購附屬公司	—	—	8,534	8,534
收購一間附屬公司之少數股東權益	—	—	(2,407)	(2,407)
發行可換股債券	—	227,734	—	227,734
已付股息	—	(348,669)	—	(348,669)
	<u>300</u>	<u>(59,647)</u>	<u>7,113</u>	<u>(52,234)</u>
於二零零七年六月三十日之結餘	<u>128,810</u>	<u>8,313,436</u>	<u>415,300</u>	<u>8,857,546</u>

未經審核
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	總計 千港元
於二零零六年一月一日之結餘	121,360	5,342,348	301,567	5,765,275
貨幣匯兌差額	—	55,259	1,813	57,072
期內溢利	—	437,066	42,723	479,789
截至二零零六年六月三十日止 六個月已確認收入總額	—	492,325	44,536	536,861
發行股份的所得款項（扣除股份發行支出）				
— 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
附屬公司少數股東之注資	—	—	13,367	13,367
收購附屬公司	—	—	15,046	15,046
已付股息	—	(295,143)	(3,900)	(299,043)
	600	(268,333)	24,513	(243,220)
於二零零六年六月三十日之結餘	121,960	5,566,340	370,616	6,058,916

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

截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核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。

本未經審核簡明綜合財務資料應與截至二零零六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二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於二零零七年，本集團採納以下有關其營運之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	內置衍生產品之重估
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期報告及減值
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

本集團已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋之影響，並認為不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響，亦不會使本集團之會計政策出現重大變動，惟採納香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號則須在年度綜合財務報表作出額外披露。

有關本集團營運之已公佈但尚未於本會計期間生效之新訂／經修訂準則及詮釋如下：

香港財務報告準則第8號	經營分類
香港會計準則第23號（經修訂）	貸款成本
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及財務股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排

本集團並無提前採納以上任何準則或詮釋。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	－	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	－	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
財務成本							(59,683)
財務收入							34,025
分佔一間共同控制 實體之溢利	21,729	—	—	—	—	—	<u>21,729</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>

截至二零零六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	634,529	1,153,448	54,947	184,463	18,000	—	2,045,387
內部分類收益	(1,186)	(2,496)	—	(2,061)	(18,000)	—	(23,743)
收益	<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／(虧損)	168,862	413,220	84,598	24,972	(285)	(3,274)	688,093
財務成本							(50,500)
財務收入							10,698
分佔一間聯營 公司虧損	(80)	—	—	—	—	—	(80)
分佔一間共同控制 實體溢利	10,914	—	—	—	—	—	<u>10,914</u>
除稅前溢利							659,125
稅項							<u>(179,336)</u>
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>25,412</u>	<u>11,382</u>	<u>8,030</u>	<u>155</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,979</u>

收益乃根據物業所在地點分配。

未分配成本指公司開支。內部分類轉讓或交易乃根據其他非關連方亦可取得之一般商業條款及條件訂立。

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

於二零零七年六月三十日

	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	13,127,674	6,094,417	7,297,390	3,062,524	519,890	58,226	30,160,121
於聯營公司之投資	—	38,750	—	—	—	—	38,750
於一間共同控制 實體之投資	1,087,267	—	—	—	—	—	1,087,267
資產總值	14,214,941	6,133,167	7,297,390	3,062,524	519,890	58,226	31,286,138
負債	7,251,149	5,795,765	2,745,816	808,967	4,563,837	1,263,058	22,428,592
截至二零零七年 六月三十日止 六個月 資本開支	80,764	536	972	89,950	374	—	172,596

於二零零六年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至二零零六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
於二零零六年 十二月三十一日 資產	10,898,038	5,179,197	5,003,021	2,690,951	633,962	42,357	24,447,526
於一間共同控制 實體之投資	1,033,245	—	—	—	—	—	1,033,245
資產總值	11,931,283	5,179,197	5,003,021	2,690,951	633,962	42,357	25,480,771
負債	5,445,842	4,703,451	1,789,642	1,056,846	2,897,031	1,360,044	17,252,856
截至二零零六年 六月三十日止六個月 資本開支	31,967	2,934	353	217,426	16	—	252,696

分類資產乃根據資產所在地點分配。

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、已落成物業、其他非流動資產、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

本集團由以下三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 |

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	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收益		
物業發展	1,289,296	1,911,554
物業投資	24,787	25,910
物業管理	108,094	84,180
	<u>1,422,177</u>	<u>2,021,644</u>
	於	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產		
物業發展	26,742,210	21,144,340
物業投資	3,267,626	3,139,431
物業管理	92,059	121,398
未分配	58,226	42,357
	<u>30,160,121</u>	<u>24,447,526</u>
於聯營公司之投資	38,750	—
於一間共同控制實體之投資	1,087,267	1,033,245
	<u>31,286,138</u>	<u>25,480,771</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
資本開支		
物業發展	104,772	222,511
物業投資	67,316	29,882
物業管理	508	303
	<u>172,596</u>	<u>252,696</u>
(5) 其他收益		
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
收購人權益高於收購成本之款項	112,958	90,910
投資物業之公平值收益	17,247	23,798
政府補助	34,893	17,657
	<u>165,098</u>	<u>132,365</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	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
廣告開支	69,242	63,643
土地成本攤銷	2,799	5,242
物業及設備折舊	12,444	9,799
下列類別投資物業所產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	992	1,380
— 並無產生租金收入	1,363	1,108
僱員福利成本(包括董事酬金)	194,837	83,654
出售物業及設備之虧損	1,257	10,959
匯兌收益淨額(計入一般及行政開支)	(70,277)	(33,032)
物業之經營租賃租金	12,997	4,282

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款	141,028	120,344
— 不須於五年內悉數償還之優先票據	114,327	112,904
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	45,717	—
所涉及之總借貸成本	301,072	233,248
減：撥充作發展中物業之部份成本之款項	(241,389)	(182,748)
	59,683	50,500
銀行利息收入	(34,025)	(10,698)
淨財務成本	25,658	39,802

於截至二零零七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7.2%(二零零六年：6.6%)。

(8) 稅項

稅項包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	(628)	433
中國大陸企業所得稅	251,980	165,003
中國大陸土地增值稅	29,245	14,558
	<u>280,597</u>	<u>179,994</u>
遞延稅項		
香港利得稅	—	(584)
中國大陸企業所得稅	(170,010)	(69,594)
中國大陸土地增值稅	16,752	69,520
稅率變動影響	(121,000)	—
	<u>(274,258)</u>	<u>(658)</u>
	<u>6,339</u>	<u>179,336</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% (二零零六年：17.5%) 之稅率撥備。中國大陸企業所得稅乃按33% (二零零六年：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開支 (包括土地成本及發展與建築開支) 按累進稅率30%至60%徵收。

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 (二零零六年：12,993,000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，全國人民代表大會已批准中華人民共和國企業所得稅法 (「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法將國內企業所得稅稅率由33%調低至25%，自二零零八年一月一日起生效。由於頒佈新企業所得稅法，截至二零零七年六月三十日止六個月之遞延稅項負債賬面值撇減了121,000,000港元。

新企業所得稅法規定，國務院將於適當時間釐定應課稅溢利、稅收優惠及源泉扣繳之進一步詳細措施及法規。本公司將於國務院頒佈其他法規時評估其影響 (如有)，而此項會計估計變動將於日後入賬。

(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	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>419,262</u>	<u>437,066</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,286,393</u>	<u>1,218,407</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.33</u>	<u>0.36</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。本公司於二零零七年六月三十日有10,000,000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。於截至二零零七年六月三十日止期間發行之可換股債券具有反攤薄作用。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>419,262</u>	<u>437,066</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,286,393</u>	<u>1,218,407</u>
購股權調整(千股)	<u>1,202</u>	<u>6,536</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,287,595</u>	<u>1,224,943</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>0.33</u>	<u>0.36</u>

(10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
擬派中期股息每股普通股0.099港元 (二零零六年:0.108港元)	<u>145,764</u>	<u>132,149</u>

附註：

- (a) 於二零零七年四月十七日舉行之會議上，本公司董事建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.271港元，股息已於二零零七年六月二十九日支付，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) 於二零零七年九月二十四日舉行之會議上，本公司董事宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股0.099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，但將反映為截至二零零七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。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	38,892	39,059
3至6個月	1,357	7,840
6至9個月	2,078	3,780
9至12個月	1,648	850
超過12個月	29,134	59,613
	<u>73,109</u>	<u>111,142</u>

應收賬款面值與其公平值相若。

於二零零七年六月三十日，應收賬款中約有35%（二零零六年：24%）乃由兩名（二零零六年：兩名）客戶結欠；除此以外，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	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動		
銀行借貸	<u>1,963,988</u>	<u>1,345,042</u>
非流動		
銀行借貸	4,204,274	3,425,413
優先票據	2,673,181	2,651,550
可換股債券	<u>1,658,358</u>	<u>—</u>
	<u>8,535,813</u>	<u>6,076,963</u>
總借貸	<u>10,499,801</u>	<u>7,422,005</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。
- (b) 於二零零七年二月二日，本公司完成發行於二零一零年到期之美元結算零息可換股債券，本金額合共人民幣1,830,400,000元，其中附有兌換為本公司普通股之權利。

(13) 應付賬款

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日，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	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	<u>471,750</u>	<u>563,378</u>

於二零零七年六月三十日，就物業建築費應付本公司若干附屬公司少數股東之附屬公司之賬款約為190,076,000港元（二零零六年：約344,617,000港元）。

應付賬款面值與其公平值相若。

(14) 儲備

截至二零零七年六月三十日止六個月

	可換股 債券儲備 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 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	<u>227,734</u>	<u>2,709,336</u>	<u>161,117</u>	<u>525,240</u>	<u>4,690,009</u>	<u>8,313,436</u>
代表—						
擬派二零零七年中期股息					145,764	
其他					4,544,245	
					<u>4,690,009</u>	
分析—						
本公司及附屬公司					4,214,387	
共同控制實體					477,510	
聯營公司					(1,888)	
					<u>4,690,009</u>	

截至二零零六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	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
轉至儲備	—	7,103	—	(7,103)	—
貨幣匯兌差額	—	—	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)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	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)
於二零零六年六月三十日					
之結餘	1,648,831	161,117	121,351	3,635,041	5,566,340
貨幣匯兌差額	—	—	159,223	—	159,223
期間溢利	—	—	—	1,116,686	1,116,686
屬於二零零六年之股息	—	—	—	(132,311)	(132,311)
發行股份					
— 配股	990,000	—	—	—	990,000
— 僱員購股權計劃	25,950	—	—	—	25,950
股份發行開支	(16,733)	—	—	—	(16,733)
於二零零六年十二月 三十一日之結餘	2,648,048	161,117	280,574	4,619,416	7,709,155
代表—					
二零零六年末期股息				348,669	
其他				4,270,747	
				<u>4,619,416</u>	
分析—					
本公司及附屬公司				4,165,523	
共同控制實體				455,781	
聯營公司				(1,888)	
				<u>4,619,416</u>	

股息

董事會宣派就截至二零零七年六月三十日止的半年期間，向於二零零七年十月十八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9.9港仙（二零零六年：10.8港仙）。中期股息將於二零零七年十一月二十八日星期三支付予股東。

財務回顧

營業額

儘管中國政府對物業板塊實施宏觀經濟調控政策，本集團於二零零七年上半年之合約銷售仍然強勁，較去年同期之人民幣3,719,000,000元（包括來自珠江帝景的人民幣335,000,000元）上升23%至人民幣4,573,000,000元（包括來自珠江帝景的人民幣950,000,000元）。然而，由於(a)物業落成有所延誤，尤其是北京；及(b)需要對天津京津新城等若干項目之發展計劃作出修改以符合政府的新要求，以物業銷售額為主之營業額由2,022,000,000港元下跌30%至二零零七年首六個月之1,422,000,000港元，當中並未計入本集團攤佔一間共同控制實體所經營之珠江帝景項目營業額203,000,000港元（二零零六年：144,000,000港元）中之69.5%權益。

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」。截至二零零七年六月底之遞延收入金額為6,091,000,000港元（二零零六年：4,167,000,000港元），根據物業開發時間表，其中大部分預期於二零零七年下半年確認入賬。故此，管理層深信二零零七年全年之營業額將有顯著改善。

毛利

儘管二零零七年上半年之毛利減少29%至549,000,000港元（二零零六年：774,000,000港元），毛利率仍達38.6%，與二零零六年同期之毛利率大致相若，主要是平均售價平穩及建築成本相對穩定所致。

其他收益

截至二零零七年六月三十日止六個月之其他收益為165,000,000港元（二零零六年：132,000,000港元），包括：(1)來自確認本集團購入六幅分別位於上海和天津的用地購入的權益公平值高於本集團為此所支付收購成本的差額而錄得的收益113,000,000港元；(2)重估投資物業產生的增值17,000,000港元；及(3)獲中國內地政府機關發放的稅務補助金總額35,000,000港元。

經營成本

二零零七年上半年有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額為279,000,000港元，較二零零六年同期218,000,000港元增加28%，主要歸因於發給高級管理層的額外薪

津費用及京津新城凱悅酒店之開辦費用所致。由於人民幣匯價轉強，本集團錄得大幅匯兌收益70,000,000港元，抵銷了經營成本增加之部份影響。

財務成本

二零零七年上半年撥充資本前之利息開支總額增加至301,000,000港元（二零零六年：233,000,000港元），升幅達68,000,000港元或29%。升幅主要是因為在二零零七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7.2厘（二零零六年：7.0厘）。

經營溢利

二零零七年上半年之經營溢利下跌37%至435,000,000港元（二零零六年：688,000,000港元），下跌253,000,000港元。

分佔一間共同控制實體溢利

本集團二零零七年上半年錄得分佔一間共同控制實體之溢利為22,000,000港元（二零零六年：11,000,000港元）。此升幅主要歸因於珠江帝景（由本集團擁有69.5%權益之物業開發項目）之平均售價大幅上升。

稅項

本集團已評估將於二零零八年一月一日生效之新企業所得稅法對截至二零零七年六月三十日之遞延稅項負債之影響。根據新企業所得稅法，適用企業所得稅稅率將由33%調低至25%。企業所得稅稅率變動對遞延稅項負債之影響約為121,000,000港元。因此，二零零七年上半年之有效稅率減少至1.5%（二零零六年：27%）。

倘不計及(1)遞延稅項負債調整121,000,000港元；(2)收購人權益高於成本之款項113,000,000港元、政府補助35,000,000港元及利息收入34,000,000港元等毋須課稅項目；及(3)分佔一間共同控制實體之溢利22,000,000港元，二零零七年上半年之有效稅率應為56%（二零零六年：48%）。

本公司股權持有人應佔溢利

二零零七年上半年之股權持有人應佔溢利為419,000,000港元（二零零六年：437,000,000港元），減少18,000,000港元或4%。每股全面攤薄盈利下跌8%至0.33港元。扣除所收購權益之公平值超逾收購成本之差額收益113,000,000港元、投資物業重估收益17,000,000港元及遞延稅項負債調整121,000,000港元之影響，有關溢利為168,000,000港元，較去年同期減少154,000,000港元或48%。有關跌幅主要由於二零零七年上半年已確認之營業額較二零零六年同期下降30%所致。

分類資料

物業發展仍為本集團之核心業務(88%)。本期間本集團在不同地區涉及之地區財務表現與二零零六年同期相若。北京進佔本集團最大收入貢獻地區(39%)之領先位置，其次是廣州(37%)、惠州(14%)、天津(8%)及上海(2%)。

財務狀況

於二零零七年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為31,286,000,000港元及22,429,000,000港元，分別較二零零六年十二月三十一日上升22.8%及30.0%。資產總值增加主要由於(i)於上海、天津及浙江新收購地塊；(ii)現金及現金等價物因發行可換股債券所得款項而增加；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發行可換股債券及取得額外銀行借貸及(ii)遞延收入顯著上升。

本集團於二零零七年六月三十日之流動比率為1.92，於二零零六年十二月三十一日則為1.86。二零零七年六月三十日之權益總額較二零零六年十二月三十一日上升7.7%至8,858,000,000港元，主要歸因於本期間股東應佔溢利之貢獻。

流動資金及財務狀況

本集團之資金來源主要來自業務營運所得之收入、銀行借貸及發行保證優先票據及可換股債券，乃用以撥付其業務營運及開發項目投資。

於二零零七年六月三十日，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%（二零零六年十二月三十一日：68%）。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92%（二零零六年十二月三十一日：73%）。

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款約達3,600,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：2,570,000,000港元），其中約143,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：131,000,000港元）銀行存款已就處理銀行批准授予本集團物業之買家之按揭貸款而抵押予若干銀行。現金及銀行存款當中96.9%以人民幣計算，2.5%以港元計算，及0.6%以美元計算。

於二零零七年六月三十日之銀行借貸總額達6,168,000,000港元，較二零零六年十二月三十一日上升29%或1,398,000,000港元。負債比率（以銀行借貸淨額、保證優先票據及保證可換股債券（即銀行借貸總額、保證優先票據及保證可換股債券減現金及銀行存款）佔股東權益百分比）由二零零六年十二月三十一日之59%上升19個百分點至78%。負債比率上升主要是由於收購地塊支付之大量現金流出。

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，而將於二零一零年到期之美元計值優先票據及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53%、23%及14%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零零七年六月三十日之借貸還款時間表如下：

(百萬港元)	二零零七年六月三十日					二零零六年十二月三十一日					
	銀行借貸	保證優先 票據	保證可換 股債券	其他借貸	總計	銀行借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計		
一年	1,964	-	-	1,214	3,178	(27%)	1,345	-	1,146	2,491	(29%)
一年至兩年	2,647	-	-	-	2,647	(23%)	2,232	-	-	2,232	(26%)
兩年至三年	1,526	-	1,658	-	3,184	(27%)	1,193	-	-	1,193	(14%)
五年後	31	2,673	-	-	2,704	(23%)	-	2,652	-	2,652	(31%)
總計	6,168	2,673	1,658	1,214	11,713		4,770	2,652	1,146	8,568	
減：現金及銀行存款					(3,600)					(2,570)	
借貸淨額					8,113					5,998	

於二零零七年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約6,892,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：8,017,000,000港元）之銀行信貸額，其中5,354,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：3,247,000,000港元）仍未被動用。

財務擔保

本集團於二零零七年六月三十日之財務擔保如下：

	於 二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
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	<u>5,422,756</u>	<u>5,297,090</u>
就購買共同控制實體物業之若干買家 提供按揭貸款而向銀行作出之擔保	<u>484,505</u>	<u>241,892</u>

或然負債

南博置業有限公司（「南博」）以及駿景花園之項目公司（「駿景」）為本公司之全資附屬公司。廣州天河高新技術產業開發區建設總公司（「天河」）控告南博、廣州珠江投資有限公司（「珠投」）（為集團之關連公司），以及一獨立被告人有關一宗由廣州天河科技園實業發展有限公司（「科技園」）出售駿景於廣州之地塊（「駿景地塊」）。科技園由珠投及駿景成立。本集團通過南博擁有駿景全部權益。天河之指控為(i)珠投在未經天河同意前令科技園出售駿景地塊，因而蔑視其於科技園之少數股東權益；(ii)南博因接受此出售因而需共同及分別承擔其經濟損失。天河要求其就駿景地塊支付人民幣32,000,000元的損失，另外，要求恢復其於科技園股東協議之權利。本集團認為(i)天河指控就有關其出售駿景地塊並不成立，因科技園就其出售駿景地塊接受金錢賠償及清繳；(ii)天河並未於珠投以及天河之股東爭拗中有足夠證據認為南博需負責；及(iii)天河並未有足夠理據要求其索求的賠償。於二零零六年十一月，廣東省地方人民法院命令(i)南博、珠投及獨立被告人共同支付天河人民幣144,000,000元加利息；(ii)珠投支付天河人民幣308,000,000元加利息；(iii)駿景支付天河人民幣4,000,000元加利息；及(iv)拒絕天河之其他索償。被告現正就法院之判決提出上訴。基於本集團法律顧問之意見，董事將積極地為此案件辦護，因此無需要於本簡明綜合財務資料中進行預提。

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) 於二零零七年七月三十日，本集團完成向本公司控股股東、主席兼執行董事朱孟依先生收購信佳投資有限公司（「信佳」）之80%股權，代價為6,000,000,000港元，其中4,000,000,000港元由本公司於二零零七年八月七日按每股21.95港元發行182,232,346股股份償付。信佳擁有位於北京朝陽區之一幅地塊之開發權。
- (b) 於二零零七年八月七日，本公司因授予一位董事之購股權獲行使而發行2,036,000股普通股，總代價為16,695,200港元。
- (c) 於二零零七年八月十七日，本集團與關連公司廣東珠江投資有限公司（「廣東珠江」）訂立協議，藉以收購廣東珠江之全資附屬公司上海大展投資管理有限公司（「大展」）之100%股權，代價為人民幣1,409,000,000元（相等於約1,453,000,000港元）。大展擁有上海楊浦區一幅地塊之土地使用權。
- (d) 於二零零七年八月三十一日，本集團完成收購北京東方文華國際置業有限公司之60.98%股權，總代價及資本承擔為820,190,000港元（相等於約人民幣795,584,000元）。
- (e) 於二零零七年九月七日，本集團完成收購廣州市農工商集團建設開發公司（「農工商公司」），總代價為52,020,620港元（相等於人民幣50,460,000元）。農工商公司為擁有廣州三聯華僑房產有限公司（「三聯」）67%權益之股東，三聯則為擁有本集團一間共同控制實體廣州珠江僑都房地產有限公司（「僑都」）30%權益之股東。完成此項收購後，本集團擁有僑都之89.6%有效溢利分佔權益。

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，而期內亦無存在該等合約。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團（不包括其聯營公司及共同控制實體）共僱用5,221名（二零零六年十二月三十一日：5,083名）職員，其中大部份駐中國大陸。截至二零零七年六月三十日止六個月之員工成本（包括董事酬金）為195,000,000港元（二零零六年：83,600,000港元）。如截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所示，薪酬政策維持不變。

遵守標準守則

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，全體董事於截至二零零七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

於截至二零零七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二零零七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二零零七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二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年十月十六日星期二至二零零七年十月十八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。股東須於二零零七年十月十五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二零零七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、歐偉建先生、陳長纓先生、譚禮寧先生及蕭燕霞小姐；一名非執行董事施盛勳先生；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，二零零七年九月二十四日