

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 合生創展集團有限公司\*

## HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績

### 財務摘要

(截至二零一一年六月三十日止六個月)

- 營業額為4,833,445,000港元
- 股東應佔溢利為1,019,852,000港元
- 每股基本盈利為每股58.2港仙

### 業務回顧

#### 行業概覽

二零一一年上半年

- 儘管面臨通脹及國內政策環境趨緊的雙重壓力，中國宏觀經濟持續向好，增速穩定。據國家統計局統計，一月至五月全國商品房銷售面積同比增長9.1%，住宅銷售面積同比增長8.5%。
- 為保持房地產市場穩定、健康、可持續發展，政府將經濟手段和行政措施並用，出台了一系列調控政策，以規範市場秩序，抑制投資需求，確保房價上漲過快的勢頭得以控制。

- 在當前房地產行業經濟和政策環境下，短期內市場交易回調，供需結構得到調整。長期內市場供不應求與土地資源稀缺並存，但由於行業發展具有強勁的內生動力，市場前景仍長期向好。

### 合約銷售業績

二零一一年上半年按銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣5,325,000,000元(二零一零年：人民幣6,031,000,000元)，詳情如下：

- 在北京，售出建築面積合共為83,974平方米(二零一零年：95,187平方米)，當中本集團應佔82,305平方米(二零一零年：88,765平方米)，賬面值為人民幣2,274,000,000元(二零一零年：人民幣3,211,000,000元)。
- 在上海，售出建築面積合共為86,399平方米(二零一零年：70,730平方米)，賬面值為人民幣1,367,000,000元(二零一零年：人民幣1,328,000,000元)。賬面值增加主要由於合生城邦、合生國際花園及合生御廷園之銷售所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為109,673平方米(二零一零年：45,407平方米)，賬面值為人民幣829,000,000元(二零一零年：人民幣396,000,000元)。銷售額增加主要由於可售單位供應增加所致。
- 在天津及廣州，售出建築面積合共為81,833平方米(二零一零年：110,215平方米)，當中81,891平方米(二零一零年：108,178平方米)由本集團佔有，賬面值為人民幣855,000,000元(二零一零年：人民幣1,096,000,000元)。

### 已銷售但未交付的物業

於二零一一年六月三十日，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681,814平方米(二零一零年十二月三十一日：553,390平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共6,366,000,000港元，將於二零一一年下半年及其後在本集團賬目內確認為收益。

### 交付物業

於二零一一年上半年交付建築面積合共233,454平方米(二零一零年：354,200平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零一一年上半年已落成總建築面積合共216,193平方米。
- 預期於二零一一年下半年落成的總建築面積合共為1,193,224平方米。

## 土地儲備及新增土儲

於二零一一年六月三十日，本集團之土地儲備達30,500,000平方米(二零一零年十二月三十一日：30,200,000平方米)。

## 前景

- 作為「十二五」規劃的開局之年，經濟結構轉型和城市化進程推進都會帶來投資與消費的增加。近期來看，中國經濟仍將繼續保持穩定增長的發展趨勢。
- 面對逐年增長的剛性需求，以及城市中居住、商業用地日漸稀缺，房地產市場的供給總量仍顯不足，市場空間長期存在。
- 於二零一一年下半年，本集團將新推出十個新項目，主要位於廣州、北京、天津、秦皇島、浙江慈溪、江蘇昆山和江蘇太倉等經濟發達區域熱點城市。該等項目或位於所在城市優越地段，或為市郊稀缺別墅擁有自然景觀資源，或為二線城市擁有完善配套的綜合性大盤。現已受到目標客戶的廣泛關注和認同，本集團期望通過不斷積累的良好品牌影響力和有效的市場營銷策略，為集團貢獻理想的銷售業績。

合生創展集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同對上年度同期之比較數字。

本公司之審核委員會及董事會已審閱本公司之二零一一年中期財務報告。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	4	4,833,445	4,667,928
銷售成本	6	<u>(2,576,703)</u>	<u>(2,984,818)</u>
<b>毛利</b>		<b>2,256,742</b>	<b>1,683,110</b>
其他收入／收益，淨額	5	93,719	977,463
銷售及市場推廣成本	6	(139,831)	(163,101)
一般及行政費用	6	<u>(393,337)</u>	<u>(415,793)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>1,817,293</b>	<b>2,081,679</b>
財務收入	7	13,918	9,134
財務成本	7	(154,663)	(127,116)
分佔聯營公司(虧損)／溢利		(206)	4,145
分佔一間共同控制實體虧損		<u>(598)</u>	<u>(2,565)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,675,744</b>	<b>1,965,277</b>
稅項	8	<u>(621,572)</u>	<u>(469,440)</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>1,054,172</u></b>	<b><u>1,495,837</u></b>
應佔：			
本公司股權持有人		1,019,852	1,516,766
非控制性權益		<u>34,320</u>	<u>(20,929)</u>
		<b><u>1,054,172</u></b>	<b><u>1,495,837</u></b>
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	9	<u>0.582</u>	<u>0.902</u>
— 攤薄	9	<u>0.582</u>	<u>0.898</u>
股息	10	<u>—</u>	<u>—</u>

## 簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,054,172</u>	<u>1,495,837</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產之公平值收益	1,589,575	109,111
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(8,450)	(47,086)
遞延稅項	(154,931)	47,903
貨幣匯兌差額	<u>955,044</u>	<u>298,044</u>
期內其他全面收入，扣除稅項後	<u>2,381,238</u>	<u>407,972</u>
期內全面收入總額	<u><u>3,435,410</u></u>	<u><u>1,903,809</u></u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	3,334,867	1,904,969
非控制性權益	<u>100,543</u>	<u>(1,160)</u>
	<u><u>3,435,410</u></u>	<u><u>1,903,809</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地成本	656,349	622,193
收購土地預付款項	130,929	209,795
物業及設備	3,217,047	3,199,845
投資物業	16,259,830	15,405,498
無形資產	127,735	124,837
於聯營公司之投資	44,232	43,433
於一間共同控制實體之投資	1,547,445	1,512,923
可供出售財務資產	5,001,424	3,316,388
建議投資之按金	1,719,655	560,210
遞延稅項資產	182,486	167,541
	<u>28,887,132</u>	<u>25,162,663</u>
<b>流動資產</b>		
收購土地預付款項	15,426,127	18,053,335
可供出售之發展中物業	42,704,716	31,967,756
可供出售之已落成物業	10,803,470	10,487,033
按公平值透過損益列賬之財務資產	10,967	11,693
應收賬款	11 187,722	171,953
預付款項、按金及其他流動資產	3,323,929	2,565,026
應收一間聯營公司款項	31,087	30,382
應收關連公司款項	12,226	13,644
已抵押／押記銀行存款	155,084	123,671
現金及現金等價物	4,178,156	2,573,604
	<u>76,833,484</u>	<u>65,998,097</u>
<b>總資產</b>	<u>105,720,616</u>	<u>91,160,760</u>

		於	
	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		175,237	175,237
儲備	14	<u>41,046,254</u>	<u>38,011,918</u>
		<b>41,221,491</b>	<b>38,187,155</b>
非控制性權益		<u>2,962,997</u>	<u>2,805,944</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>44,184,488</u></b>	<b><u>40,993,099</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		80,071	111,178
借貸	12	23,230,178	20,047,524
應付附屬公司少數股東之款項		442,363	432,323
遞延稅項負債		<u>5,831,489</u>	<u>5,551,128</u>
		<b><u>29,584,101</u></b>	<b><u>26,142,153</u></b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	6,819,004	5,645,612
應付土地成本		367,132	264,271
借貸	12	10,051,608	3,671,919
遞延收入		6,366,434	5,544,615
應計款項及其他應付款項		2,022,833	2,196,200
應付一間聯營公司之款項		6,636	6,486
應付關連公司之款項		307,217	344,057
應付一間共同控制實體之款項		1,558,627	1,709,345
本期稅項負債		<u>4,452,536</u>	<u>4,643,003</u>
		<b><u>31,952,027</u></b>	<b><u>24,025,508</u></b>
<b>負債總額</b>		<b><u>61,536,128</u></b>	<b><u>50,167,661</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>105,720,616</u></b>	<b><u>91,160,760</u></b>
<b>流動資產淨值</b>		<b><u>44,881,457</u></b>	<b><u>41,972,589</u></b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>73,768,589</u></b>	<b><u>67,135,252</u></b>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一一年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計
	股本	儲備	權益	
千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一一年一月一日之結餘	<u>175,237</u>	<u>38,011,918</u>	<u>2,805,944</u>	<u>40,993,099</u>
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>3,334,867</u>	<u>100,543</u>	<u>3,435,410</u>
與持有者的交易：				
收購一間附屬公司的股權	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,510</u>	<u>56,510</u>
已付股息	<u>—</u>	<u>(300,531)</u>	<u>—</u>	<u>(300,531)</u>
	<u>—</u>	<u>(300,531)</u>	<u>56,510</u>	<u>(244,021)</u>
於二零一一年六月三十日之結餘	<u><u>175,237</u></u>	<u><u>41,046,254</u></u>	<u><u>2,962,997</u></u>	<u><u>44,184,488</u></u>



	未經審核截至二零二零年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔		非控制性	
	股本	儲備	權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年一月一日之結餘	159,237	28,034,506	2,305,733	30,499,476
期內全面收入總額	—	1,904,969	(1,160)	1,903,809
與持有者的交易：				
發行股份之所得款項				
— 配售	18,546	2,692,900	—	2,711,446
購回本身股份	(2,546)	(267,752)	—	(270,298)
進一步收購一間附屬公司的股權	—	(34,002)	(6,931)	(40,933)
	16,000	2,391,146	(6,931)	2,400,215
於二零二零年六月三十日之結餘	175,237	32,330,621	2,297,642	34,803,500

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」)主要於中國大陸從事住宅物業發展。本集團亦參與物業投資、酒店經營及物業管理。

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(「聯交所」)上市。

除另有指明外，未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一一年八月二十六日批准刊發。

**(2) 編製基準**

截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核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。

本未經審核中期財務資料應與截至二零一零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**

編製本未經審核中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

中期期間之所得稅以適用於全年預期盈利總額之應計稅率計算。

**採納新訂／經修訂香港財務報告準則**

於二零一一年，本集團採納以下於二零一一年一月一日或之後開始會計期間生效並與本集團業務有關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24號(經修訂)

關連方之披露

香港會計準則第32號(修訂本)

金融工具：呈報一配股之分類

## 於二零一零年五月發佈之香港財務報告準則年度改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	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，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響，亦無導致本集團會計政策大幅變動。

有關但尚未生效之準則、現有準則詮釋及修訂

於以下日期或之後  
開始之會計期間生效

### 新訂或經修訂之準則、詮釋及修訂

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產的轉讓	二零一一年七月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產的收回	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號(二零一一年)	職工福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂帶來之影響，當中若干與本集團之業務有關，並將導致須對會計政策、披露事宜或計量財務報表若干事項作出改動。然而，本集團尚未能確定其對本集團營運業績及財務狀況造成之影響。

#### (4) 分部資料

主要營運決策人已獲確定為執行董事。執行董事審閱本集團內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。

執行董事會從商業及地理角度考慮業務。已識別之可呈報業務分部包括物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理。就地理方面而言，執行董事認為可呈報業務分部可進一步劃分為三個主要地區，即華南(包括廣州、惠州、中山及香港)、華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)及華東(包括上海、杭州及寧波)。

執行董事根據經調整分部業績評估營運分部之表現。公司開支、財務收入及財務成本並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、於一間共同控制實體之投資、可供出售之發展中物業、可供出售之已落成物業、收購土地預付款項、預付款項、按金及其他流動資產以及現金及現金等價物。其不包括集中管理之可供出售財務資產及建議投資之按金以及遞延稅項資產。該等資產為資產負債表合計之對賬部分。

### 按業務及地區劃分之分部業績

分部間銷售乃按公平交易條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合損益表一致之方式計量。

收益由物業銷售所得款總項、租金及酒店營運收益及物業營業額組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業銷售	4,460,389	4,363,184
物業管理收入	235,072	196,473
酒店營運收入	92,496	76,142
租金收入		
— 投資物業	4,507	—
— 其他	40,981	32,129
	<u>4,833,445</u>	<u>4,667,928</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
截至二零一一年 六月三十日止六個月											
總收益	1,306,183	1,615,465	1,739,664	3,847	660	—	17,131	—	75,365	238,825	4,997,140
分部間收益	(137,318)	—	(22,624)	—	—	—	—	—	—	(3,753)	(163,695)
收益	<u>1,168,865</u>	<u>1,615,465</u>	<u>1,717,040</u>	<u>3,847</u>	<u>660</u>	<u>—</u>	<u>17,131</u>	<u>—</u>	<u>75,365</u>	<u>235,072</u>	<u>4,833,445</u>
經調整分部業績	<u>431,962</u>	<u>832,200</u>	<u>481,968</u>	<u>3,111</u>	<u>4,832</u>	<u>1,170</u>	<u>5,308</u>	<u>(528)</u>	<u>(51,115)</u>	<u>19,558</u>	<u>1,728,466</u>
折舊	(4,034)	(1,228)	(5,708)	(87)	(62)	—	(3,485)	—	(58,255)	(988)	(73,847)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(1,535)	—	(1,658)	—	(3,193)
投資物業之公平值收益	—	—	—	7,212	10,204	1,360	—	—	—	—	18,776
分佔聯營公司虧損	(194)	—	(12)	—	—	—	—	—	—	—	(206)
分佔一間共同控制實體虧損	—	—	(598)	—	—	—	—	—	—	—	(598)

截至二零一零年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運		物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
截至二零一零年 六月三十日止六個月										
總收益	2,556,822	1,237,325	627,780	—	—	—	14,514	61,628	198,218	4,696,287
分部間收益	(25,753)	—	(861)	—	—	—	—	—	(1,745)	(28,359)
收益	<u>2,531,069</u>	<u>1,237,325</u>	<u>626,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,514</u>	<u>61,628</u>	<u>196,473</u>	<u>4,667,928</u>
經調整分部業績	<u>1,634,733</u>	<u>463,218</u>	<u>62,046</u>	<u>1,889</u>	<u>1,296</u>	<u>5,420</u>	<u>(71,072)</u>	<u>13,617</u>	<u>2,111,147</u>	
折舊	(3,641)	(1,047)	(5,737)	(7)	(1)	(3,320)	(43,538)	(873)	(58,164)	
攤銷	—	—	—	—	—	(1,315)	(552)	—	(1,867)	
投資物業之公平值收益	—	—	—	1,889	1,296	—	—	—	—	3,185
分佔聯營公司溢利	1,347	—	2,798	—	—	—	—	—	—	4,145
分佔一間共同控制實體虧損	—	—	(2,565)	—	—	—	—	—	—	(2,565)

於二零一一年六月三十日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
於二零一一年六月三十日及 截至該日止六個月	<u>29,869,317</u>	<u>16,784,905</u>	<u>31,383,838</u>	<u>5,569,701</u>	<u>10,287,136</u>	<u>1,071,452</u>	<u>611,489</u>	<u>31,805</u>	<u>2,753,799</u>	<u>453,609</u>	<u>98,817,051</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	1,788	—	42,444	—	—	—	—	—	—	—	44,232
於一間共同控制實體之投資	—	—	1,547,445	—	—	—	—	—	—	—	1,547,445
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>1,965</u>	<u>769</u>	<u>7,111</u>	<u>77,457</u>	<u>381,583</u>	<u>19,332</u>	<u>24,659</u>	<u>3,070</u>	<u>1,308</u>	<u>98</u>	<u>517,352</u>

於二零一零年十二月三十一日按業務及地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
於二零一零年 十二月三十一日	<u>25,831,989</u>	<u>13,098,329</u>	<u>28,798,138</u>	<u>5,192,093</u>	<u>9,207,410</u>	<u>1,027,794</u>	<u>525,512</u>	<u>28,624</u>	<u>2,828,796</u>	<u>577,936</u>	<u>87,116,621</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	1,939	—	41,494	—	—	—	—	—	—	—	43,433
於一間共同控制實體之投資	—	—	1,512,923	—	—	—	—	—	—	—	1,512,923
截至二零一零年十二月 三十一日止年度 添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>15,122</u>	<u>2,527</u>	<u>21,244</u>	<u>134,721</u>	<u>270,042</u>	<u>69,309</u>	<u>6,179</u>	<u>17,662</u>	<u>208,015</u>	<u>394</u>	<u>745,215</u>

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	1,728,466	2,111,147
未分配公司收入／(開支)，淨額	88,023	(27,888)
財務收入	13,918	9,134
財務成本	(154,663)	(127,116)
除稅前溢利	<u>1,675,744</u>	<u>1,965,277</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總額	98,817,051	87,116,621
可供出售財務資產	5,001,424	3,316,388
建議投資之按金	1,719,655	560,210
遞延稅項資產	<u>182,486</u>	<u>167,541</u>
總資產	<u>105,720,616</u>	<u>91,160,760</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國大陸。

(5) 其他收入／收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
股息收入	49,299	197
於投資物業之公平值收益	18,776	3,185
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值(虧損)／收益	(743)	726
出售附屬公司之收益	—	958,217
政府補助	<u>26,387</u>	<u>15,138</u>
	<u>93,719</u>	<u>977,463</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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
廣告開支	77,824	73,533
土地成本攤銷	3,193	1,867
出售已落成物業之成本	2,314,454	2,745,219
物業及設備折舊	73,847	58,164
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	4,164	—
— 並無產生租金收入	2,311	—
僱員福利成本(包括董事酬金)	294,133	207,956
出售物業及設備虧損	358	212
匯兌(收益)/虧損淨額(計入一般及行政費用)	(107,920)	109
物業之經營租賃租金	<u>18,637</u>	<u>14,947</u>

## (7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
利息開支：		
— 須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	720,862	403,729
— 不須於五年內悉數償還之銀行貸款	74,900	18,243
— 須於五年內悉數償還之優先票據	232,180	116,197
— 須於五年內悉數償還之可換股債券	—	4,845
所涉及之總借貸成本	<u>1,027,942</u>	<u>543,014</u>
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	<u>(873,279)</u>	<u>(415,898)</u>
	154,663	127,116
銀行利息收入	<u>(13,918)</u>	<u>(9,134)</u>
財務成本淨額	<u>140,745</u>	<u>117,982</u>

於截至二零一一年六月三十日止六個月，撥充資本的借貸成本平均年利率約為7.8%(二零一零年：5.6%)。

(8) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
稅項包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(710)	(2,454)
中國大陸企業所得稅	434,442	349,340
中國大陸土地增值稅	196,784	203,013
	<u>630,516</u>	<u>549,899</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(7,683)	(55,764)
中國大陸土地增值稅	(1,261)	(24,695)
	<u>(8,944)</u>	<u>(80,459)</u>
稅項	<u>621,572</u>	<u>469,440</u>

截至二零一一年六月三十日止期間，香港利得稅之估計應課稅溢利按16.5%(二零一零年：16.5%)的稅率撥備。截至二零一一年六月三十日止期間，於中國大陸成立及營運之附屬公司乃按25%(二零一零年：25%)之稅率繳納中國大陸企業所得稅。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和建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

(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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>1,019,852</u>	<u>1,516,766</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,752,367</u>	<u>1,681,712</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.582</u>	<u>0.902</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。截至二零一零年六月三十日，就可換股債券而言，假設所有可換股債券已兌換成普通股，純利經撇銷利息支出扣減稅務影響加以調整。以上述方法計算之股份數目將和假設兌換可換股債券而已發行之股份數目進行對比。於二零一一年六月三十日六個月內並沒有具攤薄潛力之普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	1,019,852	1,516,766
可換股債券之利息開支(扣除稅項)(千港元)	—	3,712
計算每股攤薄盈利之溢利(千港元)	<u>1,019,852</u>	<u>1,520,478</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,752,367	1,681,712
調整涉及於轉換可換股債券時將予發行之股份(千股)	—	10,804
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>1,752,367</u>	<u>1,692,516</u>
每股攤薄盈利(每股港元)	<u>0.582</u>	<u>0.898</u>

## (10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
擬派中期股息每股普通股零港元(二零一零年：零港元)	—	—

## (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	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	42,667	58,501
3至6個月	16,063	7,458
6至9個月	12,739	8,871
9至12個月	7,631	9,128
超過12個月	<u>108,622</u>	<u>87,995</u>
	<u><u>187,722</u></u>	<u><u>171,953</u></u>

以人民幣計值之應收賬款之賬面值與其公平值相若。

於二零一一年六月三十日，應收賬款中約有13%(二零一零年：14%)乃由一名(二零一零年：一名)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風險。

## (12) 借貸

	於	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行及財務機構借貸	18,236,255	17,349,948
優先票據	<u>4,993,923</u>	<u>2,697,576</u>
	<b>23,230,178</b>	20,047,524
流動		
銀行及財務機構借貸	<u>10,051,608</u>	<u>3,671,919</u>
總借貸	<u><u>33,281,786</u></u>	<u><u>23,719,443</u></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厘優先票據，總代價約為2,733,182,000港元。優先票據於七年後(二零一二年十一月)到期，並須按其面值350,000,000美元償還。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(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部分優先票據。

(b) 於二零一一年一月二十一日，本公司發行總面值達300,000,000美元(約相當於2,340,000,000港元)之11.75厘優先票據，總代價約為2,340,000,000港元。優先票據於五年後(二零一六年一月)到期，並須按其面值300,000,000美元償還。本公司將有權選擇於二零一四年一月二十一日或之後按發售通函所訂明之贖回價(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部份優先票據。

### (13) 應付賬款

應付賬款之賬齡分析(包括應付予關連公司屬於交易性質之賬款)如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	<u>6,819,004</u>	<u>5,645,612</u>

於二零一一年六月三十日，應付賬款中約2,555,590,000港元(二零一零年：2,534,380,000港元)為就物業建築費應付若干關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值，賬面值與公平值相若。

### (14) 儲備

截至二零一一年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日之結餘	10,793,525	2,546	161,117	2,988,251	3,582,279	20,484,200	38,011,918
期內溢利	—	—	—	—	—	1,019,852	1,019,852
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	888,821	—	888,821
屬於二零一零年之股息	—	—	—	—	—	(300,531)	(300,531)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	—	1,589,575	—	—	1,589,575
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(8,450)	—	—	(8,450)
遞延稅項	—	—	—	(154,931)	—	—	(154,931)
於二零一一年六月三十日之結餘	<u>10,793,525</u>	<u>2,546</u>	<u>161,117</u>	<u>4,414,445</u>	<u>4,471,100</u>	<u>21,203,521</u>	<u>41,046,254</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	貨幣 匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日之 結餘	8,232,259	—	161,117	2,507,043	227,734	2,366,633	14,539,720	28,034,506
期內溢利	—	—	—	—	—	—	1,516,766	1,516,766
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	278,275	—	278,275
發行股份—配售	2,692,900	—	—	—	—	—	—	2,692,900
購回本身股份	(131,634)	2,546	—	—	—	—	(138,664)	(267,752)
進一步收購一間附屬 公司之股權	—	—	—	—	—	—	(34,002)	(34,002)
贖回可換股債券	—	—	—	—	(227,734)	—	227,734	—
可供出售財務資產之公平值 收益	—	—	—	109,111	—	—	—	109,111
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(47,086)	—	—	—	(47,086)
遞延稅項	—	—	—	47,903	—	—	—	47,903
於二零一零年六月三十日之 結餘	<u>10,793,525</u>	<u>2,546</u>	<u>161,117</u>	<u>2,616,971</u>	<u>—</u>	<u>2,644,908</u>	<u>16,111,554</u>	<u>32,330,621</u>

## 股息

董事會並不建議派付截至二零一一年六月三十日止半年期間之任何中期股息(二零一零年：無)。

## 財務回顧

### 營業額

#### (i) 確認銷售額

二零一一年首六個月，本集團錄得4,833,000,000港元滿意的營業額，較二零一零年4,668,000,000港元上升4%，總建築面積為233,454平方米(二零一零年：354,200平方米)，包括已交付的新項目例如北京的麒麟社、合生霄雲路8號及世界村和上海的合生高爾夫公寓。

有關交付及落成物業的整體平均售價增加48%至每平方米人民幣16,014元(二零一零年：人民幣10,794元)。總括而言，於二零一一年上半年，除了上海以外，本集團在各地區的平均售價均錄得增長。

上海方面，政府推行限制購買物業及按揭的新政策，導致高端項目的交付減少，例如合生東郊別墅及合生御廷園。因此，於二零一一年上半年，整體平均售價下跌至每平方米人民幣17,880元(二零一零年：每平方米人民幣22,306元)。

廣州方面，由於交付了高端項目例如華南新城、珠江帝景及君景灣，於二零一一年上半年，整體平均售價上升至每平方米人民幣9,723元(二零一零年：每平方米人民幣7,921元)。

惠州方面，惠州帝景灣及惠州高爾夫莊園的產品均提高了裝修及設計質量，令二零一一年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣9,903元(二零一零年：每平方米人民幣8,835元)。

於北京，隨著高端項目如麒麟社、合生霄雲路8號及世界村交付，有助提高二零一一年上半年的整體平均售價。於天津的京津新城，亦較去年同期錄得更佳整體平均售價。

## (ii) 合約銷售額

本集團合約銷售額合共人民幣5,320,000,000元(二零一零年：人民幣6,030,000,000元)。合約銷售平均售價下跌22%至每平方米人民幣14,714元(二零一零年：每平方米人民幣18,757元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣2,271,000,000元，佔本集團二零一一年上半年合約銷售總額之43%。北京及天津共有九個在售項目，其中麒麟社、合生霄雲路8號及世界村為主要銷售額來源。

廣東於二零一一年上半年共有十六個在售物業項目，合約銷售額為人民幣1,687,000,000元，佔本集團合約銷售總額之32%。廣東之主要項目包括華南新城、逸景翠園、君景灣、惠州國際新城、惠州帝景灣及惠州高爾夫莊園。惠州地區單獨錄得合約銷售額增長109%至人民幣829,000,000元。

上海共有七個在售物業項目，包括合生城邦、合生國際城、佘山東紫園、合生東郊別墅、合生高爾夫公寓、合生國際花園及合生御廷園。上海之合約銷售額為人民幣1,367,000,000元，佔本集團合約銷售總額25%。

## 毛利

二零一一年上半年之毛利為2,257,000,000港元(二零一零年：1,683,000,000港元)，毛利率為47%(二零一零年：36%)。毛利率上升主因是期內確認銷售的產品整體平均售價普遍上升及交付若干高毛利率的新高端發展項目所致。

## 其他收益

截至二零一一年六月三十日止六個月，其他收益為93,700,000港元(二零一零年：977,000,000港元)，包括(1)獲中國大陸政府機關發放的補助金合共26,400,000港元；(2)投資上市證券及投資物業重估之公平值收益18,000,000港元；及(3)來自投資上市及非上市證券的股息收入49,300,000港元。

## 經營成本

於二零一一年上半年，有關銷售、市場推廣、一般及行政開支的經營成本淨額下跌8%至533,000,000港元(二零一零年：579,000,000港元)，主因是本集團加大對經營成本之成本控制力度。

## 經營溢利

由於並無任何出售附屬公司的收益，因此二零一一年上半年之經營溢利下跌264,000,000港元至1,817,000,000港元。

## 財務成本

二零一一年上半年資本化前之利息開支總額上升至1,028,000,000港元(二零一零年：543,000,000港元)，上升485,000,000港元或89%。有關升幅主要由於在二零一一年增加銀行及財務機構借貸及在二零一一年一月發行300,000,000美元的保證優先票據所致。本集團借貸之實際年利率約為7.8%(二零一零年：5.6%)。

## 分佔一間共同控制實體虧損

分佔一間共同控制實體虧損指本集團應佔位於北京之共同控制實體虧損600,000港元。

## 稅項

二零一一年上半年之實際稅率為37%，較去年同期上升13%。倘不計及(1)政府補助26,000,000港元、來自投資上市及非上市證券的股息收入49,000,000港元及利息收入14,000,000港元；及(2)分佔一間共同控制實體及聯營公司800,000港元之虧損，二零一一年上半年之實際稅率應為39%(二零一零年：38%)。有關升幅主要由於期內中國大陸土地增值稅及有關營運的企業所得稅撥備增加。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零一一年上半年之股權持有人應佔溢利為1,020,000,000港元(二零一零年：1,517,000,000港元)。每股基本盈利為0.582港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額14,000,000港元之影響後，核心利潤為1,006,000,000港元，較去年同期減少509,000,000港元或34%。整體減少主要由於(1)抵銷毛利增加574,000,000港元加上(2)去年出售附屬公司收益958,000,000港元的確認款額減少及(3)期內稅項撥備增加152,000,000港元所致。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(92%)。於二零一一年，本集團在珠江三角洲、長江三角洲及環渤海地區三個核心經濟區域的營業持續發展。本集團總收益分佈為，北京佔37%，緊隨其後分別為上海(34%)、廣州及惠州(27%)及天津(2%)。

## 財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為105,721,000,000港元及61,536,000,000港元，分別較二零一零年十二月三十一日分別上升16%及23%。資產總值增加是由於(1)投資物業重估盈餘增加；(2)可供出售財務資產公平值增加；(3)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(4)預付地塊土地成本及收購成本增加的共同影響所致。就此，負債總額同時上升，主要由於(1)取得額外借貸；及(2)應付賬款、遞延收入及稅項負債增加所致。

本集團於二零一一年六月三十日之流動比率為2.40(二零一零年十二月三十一日：2.75)。二零一一年六月三十日之權益較二零一零年十二月三十一日上升8%至44,200,000,000港元，主要由於(i)本期股權持有人應佔溢利之貢獻；及(ii)資產重估儲備及貨幣匯兌差額儲備增加。於二零一一年六月三十日，每股資產淨值為25.2港元。

## 流動資金及財務狀況

於二零一一年六月三十日，本集團之負債對資產比率(即負債總額對資產總值(不包括非控制性權益)之比率)為58%(二零一零年十二月三十一日：55%)。淨債務對權益比率(即債務總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)達66%(二零一零年十二月三十一日：51%)。

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達4,333,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,697,000,000港元)，其中約51,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：77,000,000港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中90%以人民幣計算，餘下1%及9%分別以港元及美元計算。

於二零一一年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為28,288,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日增加35%或7,266,000,000港元。負債比率(以銀行及財務機構借貸淨額及保證優先票據(即銀行及財務機構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，由二零一零年十二月三十一日之51%上升15個百分點至66%。資本負債比率增加主要是由於期內銀行及財務機構借貸上升及發行300,000,000美元保證優先票據所致。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或已擔保，且大部分以人民幣計算並以固定利率計算，而於二零一二年到期及二零一六年到期之美元計值優先票據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。兩者分別佔本集團借貸總額約80%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。

本集團於二零一一年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一一年六月三十日				於二零一零年十二月三十一日					
	銀行及財務 機構借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計	銀行及財務 機構借貸	保證優先 票據	其他借貸	總計		
一年	10,052	—	1,872	11,924	(34%)	3,672	—	2,060	5,732	(22%)
一年至兩年	8,758	2,704	—	11,462	(33%)	5,626	2,698	—	8,324	(32%)
兩年至五年	6,276	2,290	—	8,566	(24%)	8,863	—	—	8,863	(35%)
五年後	3,202	—	—	3,202	(9%)	2,861	—	—	2,861	(11%)
總計	28,288	4,994	1,872	35,154		21,022	2,698	2,060	25,780	
減：現金及銀行存款				(4,333)					(2,697)	
借貸淨額				30,821					23,083	

於二零一一年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約61,522,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：55,561,000,000港元)之銀行信貸額，其中33,234,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：34,539,000,000港元)仍未被動用。



## 財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團就本集團物業之買家獲提供按揭貸款而向銀行提供之擔保為9,715,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：10,502,000,000港元)。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團若干賬面總值為19,548,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：11,853,000,000港元)之資產已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行。

## 財資政策及資本架構

本集團就其財資及融資政策採取審慎態度，並專注於風險管理及與本集團核心業務有直接關係之交易。

## 外匯波動

本集團之主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣兌港元及美元之匯兌風險。然而，本集團並無面對任何重大外匯波動，而董事預計在可見將來亦不會因港元、美元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

## 管理合約

期內，本公司並無就整體或任何重要環節業務方面訂立或存在管理及行政合約。

## 僱員

於二零一一年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用7,553名(於二零一零年十二月三十一日：7,239名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達294,000,000港元(二零一零年：208,000,000港元)。如截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所示，薪酬政策維持不變。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司於回顧期間採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「董事」)進行證券交易之操守守則。經作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一一年六月三十日止六個月內均已全面遵守標準守則所載規定準則。

## 企業管治

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）內之守則條文，惟下文所述守則條文第A.4.1條及E.1.2條除外。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須設有固定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事均無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於所有獨立非執行董事均按本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪值告退，故董事認為，此安排符合守則之目的。

守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並無出席二零一一年度股東週年大會。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會由本公司全體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會計原則及慣例，並已商討有關內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

## 中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一一年中期報告將於適當時候在聯交所網站及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>刊載。

## 充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司於回顧期間內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

## 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、薛虎先生、歐偉建先生、趙明豐女士及廖若清先生；及三名獨立非執行董事，分別為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零一一年八月二十六日

\* 僅供識別