

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>

### 截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績

#### 財務摘要

(截至二零一三年六月三十日止六個月)

- 營業額為4,967百萬港元。
- 股東應佔溢利為2,124百萬港元。
- 每股基本盈利為每股1.223港元。

#### 業務回顧

##### 行業概覽

##### 二零一三年上半年

- 二零一三年上半年，中國宏觀經濟呈現弱復蘇的勢頭。根據「中央經濟工作會議」定調，二零一三年中國將保持穩健取向，新增貨幣供應量和貸款將略有增長，二零一三年經濟和物價環境向好，為房地產業繼續帶來利好。

- 儘管市場趨向利好，但房地產調控政策依然從緊，「國五條」及其細則的出台顯示了新一屆政府對房地產調控的決心，抑制投資投機性需求和保護合理需求的大方向將不會改變，限購、限貸、限價等政策將持續，房地產市場仍然面臨為抑制房價過快上漲所帶來的政策風險。
- 國內房地產調控政策短期內不會改變，房地產市場將逐漸走向成熟，集團將審時度勢，把握房地產市場深層次結構調整契機，於挑戰中尋機遇，於逆市下求發展。

### 合約銷售業績

二零一三年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣5,564百萬元(二零一二年：人民幣5,820百萬元)，詳情如下：

- 在北京及天津，售出建築面積合共為142,502平方米(二零一二年：63,377平方米)，賬面值為人民幣2,804百萬元(二零一二年：人民幣1,707百萬元)。銷售額增加主要是由於合生濱江帝景開始銷售，並廣受市場歡迎。
- 在上海，售出建築面積合共為60,842平方米(二零一二年：73,462平方米)，賬面值為人民幣1,138百萬元(二零一二年：人民幣1,124百萬元)。銷售額增加主要是由於合生杭州灣國際新城及合生前灘一號有新貨補充所致。
- 在廣州，售出建築面積合共為46,119平方米(二零一二年：122,914平方米)，賬面值為人民幣1,039百萬元(二零一二年：人民幣1,930百萬元)。銷售額下降主要是由於大部分項目處於貨尾銷售階段。
- 在惠州，售出建築面積合共為60,878平方米(二零一二年：98,132平方米)，賬面值為人民幣583百萬元(二零一二年：人民幣1,059百萬元)。銷售額下降主要是由於惠州帝景灣可售物業供應有限及銷售餘下單位所致。

## 已銷售但未交付的物業

於二零一三年六月三十日，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1,030,585平方米(二零一二年十二月三十一日：982,105平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共16,470百萬港元，將於二零一三年下半年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

## 交付物業

於二零一三年上半年交付建築面積合共261,861平方米(二零一二年：248,871平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零一三年上半年已落成總建築面積合共約為301,097平方米。
- 預期於二零一三年下半年落成的總建築面積合共約為1,558,276平方米。

## 土地儲備

於二零一三年六月三十日，本集團之土地儲備達32.97百萬平方米(二零一二年十二月三十一日：33.24百萬平方米)。

## 展望

- 二零一三年房地產市場宏觀調控預計仍將繼續，政策將重點打壓房價過快增長城市。在密切關注房地產短期政策的同時，更應該理性看待中國房地產市場長期發展。從長遠來看，房地產業仍將是中國經濟的重要組成部分。目前中國城市化率已超過50%，工業化、城市化進程仍將是支撐中國房地產業發展的持續動力，且目前受政策壓力和市場預期的影響，一部分剛性需求沒有得到及時的釋放，未來住房市場需求仍將旺盛。集團有理由和信心看到，隨著政府對房地產市場的宏觀調控逐步深化，房地產市場將漸入良性發展軌道，房地產行業也將日臻成熟。

- 下半年集團即將推出一系列主要位於北京、上海、廣州、天津、太原、寧波、江蘇、昆山、秦皇島、大連等經濟較發達區域熱點城市的新項目。新推項目或位於所在城市核心優越地段，或為二線城市擁有成熟完善生活配套的綜合性大盤。所開發產品延續集團高品質標準，服務一流，定位準確，現已初步贏得目標客戶的廣泛關注和認同。集團期望通過業已積累的強大品牌號召力，執行有效的市場營銷策略，為集團持續貢獻優異的銷售業績。

合生創展集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三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截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務資料。

## 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益	4	4,967,360	5,122,555
銷售成本	7	<u>(3,122,692)</u>	<u>(2,836,980)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,844,668</b>	<b>2,285,575</b>
投資物業公平值收益		76,762	107,697
出售可供出售財務資產收益	5	—	1,729,556
其他收入／收益，淨額	6	207,022	100,037
銷售及市場推廣費用	7	(204,392)	(208,089)
一般及行政費用	7	(593,026)	(540,268)
財務收入	8	18,014	10,603
財務成本	8	(13,784)	(124,335)
分佔聯營公司溢利		555	1,490
分佔共同控制實體溢利／(虧損)	9	<u>1,399,444</u>	<u>(1,210)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>2,735,263</b>	<b>3,361,056</b>
稅項	10	<u>(666,429)</u>	<u>(767,883)</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>2,068,834</u></b>	<b><u>2,593,173</u></b>
應佔：			
本公司股權持有人		2,123,979	2,631,219
非控制性權益		<u>(55,145)</u>	<u>(38,046)</u>
		<b><u>2,068,834</u></b>	<b><u>2,593,173</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)			
— 基本及攤薄	11	<u>1.223</u>	<u>1.516</u>
股息	12	<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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>2,068,834</u>	<u>2,593,173</u>
其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
可供出售財務資產之公平值虧損	(522,583)	(120,742)
出售可供出售財務資產時變現之資產重估儲備	—	(1,581,316)
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(1,681)	(9,152)
遞延稅項	131,447	206,677
貨幣匯兌差額	<u>870,122</u>	<u>(375,202)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後	<u>477,305</u>	<u>(1,879,735)</u>
期內全面收入總額	<u>2,546,139</u>	<u>713,438</u>
應佔：		
本公司股權持有人	2,551,836	767,863
非控制性權益	<u>(5,697)</u>	<u>(54,425)</u>
	<u>2,546,139</u>	<u>713,438</u>

## 簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	1,556,904	1,528,998
收購土地預付款項	133,552	131,197
物業及設備	3,655,210	3,435,475
投資物業	17,810,558	16,535,733
無形資產	41,978	41,237
於聯營公司之投資	157,997	154,659
於共同控制實體之投資	5,511,746	4,027,439
可供出售財務資產	2,205,761	2,684,836
遞延稅項資產	329,549	299,334
	<u>31,403,255</u>	<u>28,838,908</u>
<b>流動資產</b>		
收購土地預付款項	11,204,809	11,006,809
可供出售之發展中物業	55,821,263	54,314,252
可供出售之已落成物業	16,167,928	14,407,957
按公平值透過損益列賬之財務資產	12,206	13,552
應收賬款	13 358,839	347,695
預付款項、按金及其他流動資產	2,402,629	2,924,163
應收聯營公司款項	32,456	31,884
應收關連公司款項	6,628	6,361
已抵押／押記銀行存款	800,846	1,232,929
現金及現金等價物	4,350,463	4,356,241
	<u>91,158,067</u>	<u>88,641,843</u>
<b>總資產</b>	<u>122,561,322</u>	<u>117,480,751</u>

		於	
		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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		173,600	173,600
儲備	16	<u>44,566,025</u>	<u>42,014,189</u>
		44,739,625	42,187,789
非控制性權益		<u>2,751,643</u>	<u>2,806,811</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>47,491,268</b></u>	<u><b>44,994,600</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		60,621	59,651
借貸	14	26,008,587	21,270,578
應付附屬公司少數股東之款項		566,063	556,080
遞延稅項負債		<u>5,512,498</u>	<u>5,548,087</u>
		<u><b>32,147,769</b></u>	<u><b>27,434,396</b></u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	15	5,260,560	5,137,933
應付土地成本		554,611	750,732
借貸	14	12,023,264	15,520,648
遞延收入		16,470,050	14,233,334
應計款項及其他應付款項		2,472,278	2,762,720
應付一間聯營公司之款項		6,929	6,807
應付關連公司之款項		154,479	265,210
應付共同控制實體之款項		2,385,611	2,145,551
本期稅項負債		<u>3,594,503</u>	<u>4,228,820</u>
		<u><b>42,922,285</b></u>	<u><b>45,051,755</b></u>
<b>負債總額</b>		<u><b>75,070,054</b></u>	<u><b>72,486,151</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>122,561,322</b></u>	<u><b>117,480,751</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>48,235,782</b></u>	<u><b>43,590,088</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>79,639,037</b></u>	<u><b>72,428,996</b></u>



## 簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一三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 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一三年一月一日之結餘	<u>173,600</u>	<u>42,014,189</u>	<u>2,806,811</u>	<u>44,994,600</u>
期內全面收入總額	—	<u>2,551,836</u>	<u>(5,697)</u>	<u>2,546,139</u>
與持有者交易：				
非控制性權益注資	—	—	<u>34,217</u>	<u>34,217</u>
已付股息	—	—	<u>(83,688)</u>	<u>(83,688)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(49,471)</u>	<u>(49,471)</u>
於二零一三年六月三十日之結餘	<u><u>173,600</u></u>	<u><u>44,566,025</u></u>	<u><u>2,751,643</u></u>	<u><u>47,491,268</u></u>
	未經審核截至二零一二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 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一二年一月一日之結餘	<u>173,600</u>	<u>40,910,852</u>	<u>2,981,657</u>	<u>44,066,109</u>
期內全面收入總額	—	<u>767,863</u>	<u>(54,425)</u>	<u>713,438</u>
與持有者交易：				
出售一間附屬公司	—	—	<u>(17,696)</u>	<u>(17,696)</u>
於二零一二年六月三十日之結餘	<u><u>173,600</u></u>	<u><u>41,678,715</u></u>	<u><u>2,909,536</u></u>	<u><u>44,761,851</u></u>

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，並由董事會於二零一三年八月二十七日批准刊發。

### **(2) 編製基準**

截至二零一三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。

管理層定期編製現金流量預測，且本集團備有不同方案，一旦全球／中國大陸經濟出現突變而對預期的現金流產生影響，該等方案可抵銷事件對集團業務發展及目前經營的影響。本公司董事認為本集團將能維持足夠的財務資源，應付其營運所需。因此，本集團繼續採納持續基準編製其簡明綜合中期財務資料。

本未經審核中期財務資料應與截至二零一二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**

除採納下列所述的新訂或經修訂會計準則外，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二零一二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。

## 採納新訂或經修訂準則及修訂

於二零一三年，本集團採納以下於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效並與本集團業務有關之新訂或經修訂準則及修訂。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第19號(二零一一年)	職工福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	持有其他主體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及持有其他主體權益的披露：過渡性指引
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

本集團已評估應用該等新訂或經修訂準則及修訂造成之影響，認為除與香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第13號有關之若干披露外，該等準則及修訂並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 尚未生效之準則、現有準則之詮釋及修訂

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

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額 披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

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營運有關，並將導致會計政策、財務報表內若干項目的披露或計量出現變動。然而，本集團尚未能夠確定對其業績及財務狀況之影響。

#### (4) 分部資料

最高營運決策者已定為執行董事。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、於共同控制實體之投資、收購土地預付款項、可供出售之發展中物業、可供出售之已落成物業、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以及遞延稅項資產。

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項總額、租金及酒店營運收益以及物業管理收入組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	4,367,839	4,605,321
物業管理收入	318,091	277,597
酒店營運收入	118,423	112,063
租金收入		
— 投資物業	100,546	59,495
— 其他	62,461	68,079
	<u>4,967,360</u>	<u>5,122,555</u>

截至二零一三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
截至二零一三年 六月三十日止六個月											
總收益	1,824,434	850,187	2,023,345	42,353	58,380	934	19,811	—	98,657	331,093	5,249,194
分部間收益	(236,217)	—	(31,449)	—	(1,121)	—	—	—	(45)	(13,002)	(281,834)
收益	<u>1,588,217</u>	<u>850,187</u>	<u>1,991,896</u>	<u>42,353</u>	<u>57,259</u>	<u>934</u>	<u>19,811</u>	<u>—</u>	<u>98,612</u>	<u>318,091</u>	<u>4,967,360</u>
經調整分部業績	<u>398,866</u>	<u>227,121</u>	<u>479,804</u>	<u>87,279</u>	<u>(46,317)</u>	<u>1,499,083</u>	<u>(8,852)</u>	<u>(15,043)</u>	<u>(114,140)</u>	<u>18,426</u>	<u>2,526,227</u>
折舊	(3,370)	(1,434)	(9,634)	(59)	(47)	(5)	(3,770)	(5)	(55,871)	(1,279)	(75,474)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(3,601)	(13,355)	(3,379)	—	(20,335)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,936)	(8,936)
投資物業之公平值 收益／(虧損)	—	—	—	58,252	(91,241)	109,751	—	—	—	—	76,762
分佔聯營公司溢利	153	—	402	—	—	—	—	—	—	—	555
分佔共同控制實體 溢利／(虧損)	<u>11,567</u>	<u>—</u>	<u>(597)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,388,474</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,399,444</u>

截至二零一二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
截至二零一二年 六月三十日止六個月										
總收益	1,130,596	2,546,662	1,125,089	24,180	35,315	—	16,462	95,601	278,931	5,252,836
分部間收益	(115,748)	—	(13,199)	—	—	—	—	—	(1,334)	(130,281)
收益	<u>1,014,848</u>	<u>2,546,662</u>	<u>1,111,890</u>	<u>24,180</u>	<u>35,315</u>	<u>—</u>	<u>16,462</u>	<u>95,601</u>	<u>277,597</u>	<u>5,122,555</u>
經調整分部業績	<u>290,550</u>	<u>1,055,385</u>	<u>259,032</u>	<u>(70,264)</u>	<u>208,386</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(5,834)</u>	<u>(84,134)</u>	<u>20,271</u>	<u>1,668,811</u>
折舊	(3,761)	(1,750)	(8,238)	(65)	(68)	(12)	(3,677)	(59,792)	(1,157)	(78,520)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(1,599)	(1,726)	—	(3,325)
投資物業之公平值 收益／(虧損)	—	—	—	(81,013)	193,126	(4,416)	—	—	—	107,697
分佔聯營公司溢利	95	—	1,395	—	—	—	—	—	—	1,490
分佔一間共同控制實體虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,210)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,210)</u>

於二零一三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
於二零一三年六月三十日 及截至該日止六個月	<u>35,388,462</u>	<u>19,871,960</u>	<u>39,699,716</u>	<u>5,625,728</u>	<u>10,822,906</u>	<u>3,864,513</u>	<u>649,726</u>	<u>1,059,457</u>	<u>2,700,770</u>	<u>342,774</u>	<u>120,026,012</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,433	—	155,564	—	—	—	—	—	—	—	157,997
於共同控制實體之投資	2,498,445	—	1,233,223	—	—	1,780,078	—	—	—	—	5,511,746
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>1,912</u>	<u>333</u>	<u>3,344</u>	<u>36,311</u>	<u>342,209</u>	<u>37,705</u>	<u>26,301</u>	<u>2,887</u>	<u>163,497</u>	<u>658</u>	<u>615,157</u>

於二零一二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
於二零一二年十二月三十一日 及截至該日止年度	<u>34,895,952</u>	<u>18,791,759</u>	<u>39,011,526</u>	<u>5,332,406</u>	<u>10,429,824</u>	<u>1,471,040</u>	<u>607,718</u>	<u>1,051,538</u>	<u>2,642,492</u>	<u>262,326</u>	<u>114,496,581</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,237	—	152,422	—	—	—	—	—	—	—	154,659
於共同控制實體之投資	2,442,920	—	1,584,519	—	—	—	—	—	—	—	4,027,439
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>744,141</u>	<u>22,110</u>	<u>40,691</u>	<u>241,966</u>	<u>420,502</u>	<u>44,037</u>	<u>4,825</u>	<u>94,320</u>	<u>50,222</u>	<u>2,206</u>	<u>1,665,020</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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	2,526,227	1,668,811
未分配公司收入／(開支)(包括匯兌收益／(虧損))，淨額	67,250	(39,226)
股息收入	137,556	115,647
出售可供出售財務資產收益	—	1,729,556
財務收入	18,014	10,603
財務成本	(13,784)	(124,335)
除稅前溢利	<u>2,735,263</u>	<u>3,361,056</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	120,026,012	114,496,581
可供出售財務資產	2,205,761	2,684,836
遞延稅項資產	<u>329,549</u>	<u>299,334</u>
總資產	<u>122,561,322</u>	<u>117,480,751</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，所有非流動資產均位於中國大陸。

##### (5) 出售可供出售財務資產收益

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團在上海證券交易所A股市場上出售合共199,040,000股北京金隅股份有限公司(「金隅股份」)之股份，總代價為人民幣1,689,697,000元(相當於約2,084,300,000港元)，就此錄得出售可供出售財務資產收益為人民幣1,406,060,000元(相當於約1,729,556,000港元)。

(6) 其他收入／收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
股息收入來自		
— 可供出售財務資產(非上市證券)	137,326	115,424
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	230	223
政府補助	5,276	3,407
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值(虧損)／收益	(1,342)	1,239
匯兌收益／(虧損)淨額	<u>65,532</u>	<u>(20,256)</u>
	<u>207,022</u>	<u>100,037</u>

(7) 按性質劃分之開支

開支包括銷售成本、銷售及市場推廣費用，以及一般及行政費用，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
廣告開支	112,743	105,975
土地成本攤銷	20,335	3,325
出售已落成物業之成本	2,699,155	2,516,275
物業及設備折舊	75,474	78,520
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	24,759	22,172
— 並無產生租金收入	10,629	23,261
僱員福利成本(包括董事酬金)	442,564	339,084
出售物業及設備虧損	68	—
物業之經營租賃租金	19,644	10,586
應收賬款減值撥備	<u>8,936</u>	<u>—</u>



## (8) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	1,301,031	1,065,024
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	8,063	135,037
— 須於五年內悉數償還之優先票據	<u>247,674</u>	<u>259,580</u>
所涉及之總借貸成本	1,556,768	1,459,641
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	<u>(1,542,984)</u>	<u>(1,335,306)</u>
銀行利息收入	<u>13,784</u>	<u>124,335</u>
	<u>(18,014)</u>	<u>(10,603)</u>
財務(收入)／成本淨額	<u>(4,230)</u>	<u>113,732</u>

截至二零一三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8.9%(二零一二年：8.3%)。

## (9) 分佔共同控制實體溢利／(虧損)

截至二零一三年六月三十日止六個月，有關款項主要指分佔一家位於北京的共同控制實體之投資物業之公平值收益(扣除稅項後)約為1,388,000,000港元(二零一二年：無)。

## (10) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
稅項包括：		
本期稅項		
中國大陸企業所得稅	292,349	357,377
中國大陸土地增值稅	<u>401,254</u>	<u>434,742</u>
	<u>693,603</u>	<u>792,119</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(13,689)	(17,371)
中國大陸土地增值稅	<u>(13,485)</u>	<u>(6,865)</u>
	<u>(27,174)</u>	<u>(24,236)</u>
稅項	<u>666,429</u>	<u>767,883</u>

截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至二零一三年六月三十日止六個月，於中國大陸成立及營運之附屬公司乃按25%（二零一二年：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（包括土地及發展開支及建築成本），按累進稅率30%至60%徵收。

## (11) 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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,123,979</u>	<u>2,631,219</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,736,003</u>	<u>1,736,003</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.223</u>	<u>1.516</u>

## 攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已發行在外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。由於截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月內並沒有具攤薄潛力之普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

## (12) 股息

董事會並不建議派付截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息。

## (13) 應收賬款

已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每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	83,020	113,614
3至6個月	46,520	46,987
6至9個月	73,290	32,122
9至12個月	26,609	22,615
超過12個月	<u>129,400</u>	<u>132,357</u>
	<u><b>358,839</b></u>	<u><b>347,695</b></u>

應收賬款以人民幣計值。其賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶有關。

## (14) 借貸

	於	
	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	21,429,092	18,978,209
優先票據	<u>4,579,495</u>	<u>2,292,369</u>
	<u>26,008,587</u>	<u>21,270,578</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	<u>12,023,264</u>	<u>15,520,648</u>
總借貸	<u>38,031,851</u>	<u>36,791,226</u>

### 附註：

- (a) 於二零一一年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約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，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。
- (b) 於二零一三年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約2,327,000,000港元)之9.875厘優先票據，總代價約為2,327,000,000港元。優先票據於五年後(二零一八年一月)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，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

## (15) 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：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	1,125,842	1,528,933
3至6個月	972,970	1,276,981
6至9個月	489,643	531,406
9至12個月	457,641	512,795
超過12個月	<u>2,214,464</u>	<u>1,287,818</u>
	<u><b>5,260,560</b></u>	<u><b>5,137,933</b></u>

於二零一三年六月三十日，應付賬款中約683,733,000港元(二零一二年：623,119,000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。其賬面值與其公平值相若。

## (16) 儲備

截至二零一三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
於二零一三年一月一日之結餘	10,692,732	4,183	161,117	1,153,863	5,375,390	24,626,904	42,014,189
期內溢利	—	—	—	—	—	2,123,979	2,123,979
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	820,674	—	820,674
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	—	(522,583)	—	—	(522,583)
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(1,681)	—	—	(1,681)
遞延稅項	—	—	—	131,447	—	—	131,447
	<u>10,692,732</u>	<u>4,183</u>	<u>161,117</u>	<u>761,046</u>	<u>6,196,064</u>	<u>26,750,883</u>	<u>44,566,025</u>

截至二零一二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
於二零一二年一月一日之結餘	10,692,732	4,183	161,117	2,923,078	5,485,628	21,644,114	40,910,852
期內溢利	—	—	—	—	—	2,631,219	2,631,219
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	(358,823)	—	(358,823)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	—	(120,742)	—	—	(120,742)
出售可供出售財務資產時變現	—	—	—	(1,581,316)	—	—	(1,581,316)
出售持作出售物業時變現	—	—	—	(9,152)	—	—	(9,152)
遞延稅項	—	—	—	206,677	—	—	206,677
	<u>10,692,732</u>	<u>4,183</u>	<u>161,117</u>	<u>1,418,545</u>	<u>5,126,805</u>	<u>24,275,333</u>	<u>41,678,715</u>

## 股息

董事會並不建議派付截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月之任何中期股息。

## 財務回顧

### 營業額

#### (i) 確認銷售額

二零一三年首六個月，本集團錄得4,967百萬港元的營業額，較二零一二年5,123百萬港元下降3%，總建築面積為261,861平方米(二零一二年：248,871平方米)，主要交付的專案包括北京的合生世界村、上海的寧波國際城及合生御廷園等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下降12%至每平方米人民幣13,234元(二零一二年：每平方米人民幣14,989元)。總括而言，於二零一三年上半年，除了北京及天津以外，本集團受交樓項目及產品結構變化的影響，在各地區的平均售價均有所下降。

北京方面，由於交付了價格相對較高的合生世界村，於二零一三年上半年，整體平均售價大幅上升至每平方米人民幣19,101元(二零一二年：每平方米人民幣15,375元)。

上海方面，高端項目如佘山東紫園的交付少，而價格相對較低的寧波國際城及合生御廷園交付，導致二零一三年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣13,571元(二零一二年：每平方米人民幣15,491元)。

廣州方面，主要交樓的項目為價格相對較低的君景灣及中山帝景苑。因此，於二零一三年上半年，整體平均售價下降至每平方米人民幣11,324元(二零一二年：每平方米人民幣15,339元)。

惠州方面，由於惠州帝景灣和國際新城交付的產品中，主要以毛坯標準交樓，令二零一三年上半年的整體平均售價略降至每平方米人民幣7,593元(二零一二年：每平方米人民幣8,371元)。

#### (ii) 合約銷售額

本集團合約銷售額合共人民幣5,564百萬元(二零一二年：人民幣5,820百萬元)。合約銷售平均售價上升10%至每平方米人民幣17,928元(二零一二年：每平方米人民幣16,263元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣2,804百萬元，佔本集團二零一三年上半年合約銷售總額之50%。北京及天津共有十一個在售項目，其中合生世界花園及合生濱江帝景為主要銷售額來源。

上海共有五個在售物業項目，主要包括合生杭州灣國際新城及合生前灘一號。上海之合約銷售額為人民幣1,138百萬元，佔本集團合約銷售總額之21%。

廣東於二零一三年上半年共有十九個在售物業項目，合約銷售額為人民幣1,622百萬元，佔本集團合約銷售總額之29%。廣東之主要項目包括珠江帝景、帝景山莊、惠州帝景灣及國際新城。

## 毛利

二零一三年上半年之毛利為1,845百萬港元(二零一二年：2,286百萬港元)，毛利率為37%(二零一二年：45%)。毛利率下降主因是期內確認銷售的產品，價格較低之產品比重有所增加，整體售價有所下降所致。

## 其他收入／收益，淨額

截至二零一三年六月三十日止六個月，其他收入／收益為207.0百萬港元(二零一二年：100.0百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券之股息收入137.5百萬港元；(2)獲中國大陸政府機構發放之補助金合共5.3百萬港元；(3)上市證券之公平值虧損1.3百萬港元；及(4)匯兌收益淨額65.5百萬港元。

## 經營成本

於二零一三年上半年，有關銷售、市場推廣、一般及行政開支之經營成本上升7%至797百萬港元(二零一二年：748百萬港元)，上升主要是由於(1)薪酬成本增加及新項目之新增員工數目上升；及(2)新開業之兩家餐廳之開辦及其他經營支出所致。

## 財務成本

二零一三年上半年資本化前之利息開支總額上升至1,557百萬港元(二零一二年：1,460百萬港元)，上升97百萬港元或7%。有關升幅主要由於二零一三年平均銀行及財務機構借貸額增加及借貸利率上調所致。本集團借貸之實際年利率約為8.9%(二零一二年：8.3%)。



## 分佔共同控制實體溢利

分佔共同控制實體溢利指本集團應佔位於北京及廣州之三間共同控制實體溢利1,399百萬港元。

## 稅項

二零一三年上半年之實際稅率為24%，較去年同期上升1%。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零一三年上半年之股權持有人應佔溢利為2,124百萬港元(二零一二年：2,631百萬港元)。每股基本盈利為1.223港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額58百萬港元及一家共同控制實體之投資物業重估稅項收益淨額1,388百萬港元之影響後，核心利潤為678百萬港元，較去年同期下降143百萬港元或17%。整體減少主要由於毛利減少所致。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(88%)。於二零一三年，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之營業持續發展。華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)佔本集團收益之44%，緊隨其後為華南(包括廣州、惠州及中山)(37%)及華東(包括上海、杭州及寧波)(19%)。

## 財務狀況

於二零一三年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為122,561百萬港元及75,070百萬港元，分別較二零一二年十二月三十一日各上升4%。資產總值增長是由於(1)投資物業增加；(2)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(3)於共同控制實體之投資增加的共同影響所致。就此，負債總額同時上升，主要由於取得額外借貸及遞延收入增加的共同影響所致。

本集團於二零一三年六月三十日之流動比率為2.12(二零一二年十二月三十一日：1.97)。二零一三年六月三十日之權益較二零一二年十二月三十一日上升6%至47,491百萬港元，主要由於(1)本期股權持有人應佔溢利增加；(2)貨幣匯兌差額儲備之增加；及(3)資產重估儲備之減少共同影響所致。於二零一三年六月三十日，每股資產淨值為27.36港元。

## 流動資金及財務狀況

於二零一三年六月三十日，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61%(二零一二年十二月三十一日：62%)。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)為69%(二零一二年十二月三十一日：69%)。

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達5,151百萬港元(二零一二年十二月三十一日：5,589百萬港元)，其中約4百萬港元(二零一二年十二月三十一日：139百萬港元)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93.95%以人民幣計算，餘下0.93%及5.12%分別以港元及美元計算。

於二零一三年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為33,452百萬港元，較二零一二年十二月三十一日減少3%或1,047百萬港元。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，為69%，與二零一二年十二月三十一日之69%持平。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部分以人民幣計算並以固定利率計算，而於二零一六年到期及二零一八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82%及11%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部分以人民幣計算。

本集團於二零一三年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一三年六月三十日				於二零一二年十二月三十一日					
	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	12,023	—	2,547	14,570	(36%)	15,521	—	2,418	17,939	(46%)
一年至兩年	9,320	—	—	9,320	(23%)	7,128	—	—	7,128	(18%)
兩年至五年	11,620	4,580	—	16,200	(40%)	11,606	2,292	—	13,898	(35%)
五年後	489	—	—	489	(1%)	244	—	—	244	(1%)
總計	33,452	4,580	2,547	40,579		34,499	2,292	2,418	39,209	
減：現金及銀行存款				(5,151)					(5,589)	
借貸淨額				<u>35,428</u>					<u>33,620</u>	

於二零一三年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約69,358百萬港元(二零一二年十二月三十一日：64,402百萬港元)之銀行信貸額，其中35,906百萬港元(二零一二年十二月三十一日：29,903百萬港元)仍未被動用。

## 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團若干賬面總值為26,841百萬港元(二零一二年十二月三十一日：26,012百萬港元)之資產已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

## 財務擔保

於二零一三年六月三十日，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10,014百萬港元(二零一二年十二月三十一日：9,616百萬港元)。

## 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波動。然而，董事預計在可見將來不會因港元、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

於二零一三年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用9,488名(於二零一二年十二月三十一日：9,023名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一三年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達443百萬港元(二零一二年：339百萬港元)。如截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所披露，薪酬政策維持不變。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納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，彼等於截至二零一三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

於截至二零一三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守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，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，此安排符合企業管治守則之目的。

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二零一三年度股東週年大會。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一三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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月後，本公司由二零一三年七月十七日至二零一三年七月二十二日以總代價約45,382,000港元於聯交所購回其合共4,948,000股股份。所有被購回之股份已於二零一三年八月二十二日被本公司註銷。

## 審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會包括全體三名獨立非執行董事。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，包括審閱截至二零一三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二零一三年中期報告將於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，董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、廖若清先生、鄭少輝先生及謝寶鑫先生；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  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一三年八月二十七日