

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>

截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一二年六月三十日止六個月)

- 營業額為5,122,555,000港元
- 股東應佔溢利為2,631,219,000港元
- 每股基本盈利為每股1.516港元

業務回顧

行業概覽

二零一二年上半年

- 二零一二年上半年，中國宏觀經濟呈現繼續放緩的增長勢頭。第一季度全國國內生產總值同比增長降至8.1%，低於去年第四季度的8.9%。
- 中央確定了「堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸，加快普通商品住房建設，擴大有效供給，促進房地產市場健康發展」的方向。

* 僅供識別

- 目前，房地產調控成效已經顯現，大部分投資、投機性住房需求逐漸退出，改善型和自住型住房需求得到鼓勵和支持，保障性住房和中小戶型普通商品住房供應增加。住房市場供求關係正得到逐步改善，房價上漲過快的局面得到有效控制，個別城市的部分區域房價穩定並出現合理回落。
- 二零一二年房地產市場宏觀調控預計仍將繼續，房地產市場在經過政府一輪輪的調控後並不是已走向了低谷，相反，而是將進入更加良性和健康的發展階段，是對成熟穩健的房地產企業的一次考驗，必將帶動整個行業得到新的提升。

合約銷售業績

二零一二年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣5,820,000,000元(二零一一年：人民幣5,325,000,000元)，詳情如下：

- 在北京及天津，售出建築面積合共為63,377平方米(二零一一年：83,223平方米)，賬面值為人民幣1,707,000,000元(二零一一年：人民幣2,270,000,000元)。銷售額下降主要是由於沒有新貨補充及受存貨以高端產品為主的產品結構影響。
- 在上海，售出建築面積合共為73,462平方米(二零一一年：86,399平方米)，賬面值為人民幣1,124,000,000元(二零一一年：人民幣1,367,000,000元)。銷售額下降主要是由於大部份項目處於貨尾銷售階段。
- 在惠州，售出建築面積合共為98,132平方米(二零一一年：109,673平方米)，賬面值為人民幣1,059,000,000元(二零一一年：人民幣829,000,000元)。銷售額增加主要是由於帝景灣有新貨補充及銷售價格提升所致。
- 在廣州，售出建築面積合共為122,914平方米(二零一一年：82,585平方米)，賬面值為人民幣1,930,000,000元(二零一一年：人民幣859,000,000元)。銷售額增加主要是由於有新貨補充及銷售價格提升所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一二年六月三十日，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929,284平方米(二零一一年十二月三十一日：820,270平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共10,613,000,000港元，將於二零一二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

於二零一二年上半年交付建築面積合共248,871平方米(二零一一年：233,454平方米)。

項目發展進度

- 於二零一二年上半年已落成總建築面積合共約為517,130平方米。
- 預期於二零一二年下半年落成的總建築面積合共約為1,682,384平方米。

土地儲備

於二零一二年六月三十日，本集團之土地儲備達31,850,000平方米(二零一一年十二月三十一日：31,910,000平方米)。

展望

- 面對二零一二年上半年政府對房地產行業的調控政策，本集團認為要密切結合市場變化的趨勢，審時度勢、調整策略、緊抓市場需求、不斷鞏固核心競爭力。
- 集團將繼續致力於加強品牌建設，令企業文化與品牌核心價值完美融合，並注入集團投資開發的每一個項目中，力爭為市場及消費者貢獻更多高附加值的優質產品。

- 二零一二年下半年本集團將新推出一系列主要位於上海、北京、山西太原、江蘇昆山等經濟發達區域熱點城市的新項目，其中新開盤項目六個，包括上海的三個項目，北京的一個項目，山西太原的一個項目和江蘇昆山的一個項目。本集團下半年新推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。所開發產品延續集團高品質的標準，目標市場明確，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行銷策略，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」)截至二零一二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二零一二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	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	4	5,122,555	4,833,445
銷售成本	7	<u>(2,836,980)</u>	<u>(2,576,703)</u>
毛利		2,285,575	2,256,742
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	227,990	93,719
銷售及市場推廣費用	7	(208,089)	(139,831)
一般及行政費用	7	<u>(560,524)</u>	<u>(393,337)</u>
經營溢利		3,474,508	1,817,293
財務收入	8	10,603	13,918
財務成本	8	(124,335)	(154,663)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		1,490	(206)
分佔一間共同控制實體虧損		<u>(1,210)</u>	<u>(598)</u>
除稅前溢利		3,361,056	1,675,744
稅項	9	<u>(767,883)</u>	<u>(621,572)</u>
期內溢利		<u>2,593,173</u>	<u>1,054,172</u>
應佔：			
本公司股權持有人		2,631,219	1,019,852
非控制性權益		<u>(38,046)</u>	<u>34,320</u>
		<u>2,593,173</u>	<u>1,054,172</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	10	<u>1.516</u>	<u>0.582</u>
股息	11	<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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>2,593,173</u>	<u>1,054,172</u>
其他全面收入		
可供出售財務資產之公平值(虧損)/收益	(120,742)	1,589,575
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	(9,152)	(8,450)
遞延稅項	206,677	(154,931)
貨幣匯兌差額	<u>(375,202)</u>	<u>955,044</u>
期內其他全面收入，扣除稅項後	<u>(1,879,735)</u>	<u>2,381,238</u>
期內全面收入總額	<u>713,438</u>	<u>3,435,410</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司股權持有人	767,863	3,334,867
非控制性權益	<u>(54,425)</u>	<u>100,543</u>
	<u>713,438</u>	<u>3,435,410</u>

簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產		
非流動資產		
土地成本	711,506	714,967
收購土地預付款項	130,493	131,221
物業及設備	3,236,764	3,264,839
投資物業	16,860,479	16,637,473
無形資產	41,016	41,245
於聯營公司之投資	152,329	151,685
於共同控制實體之投資	1,742,079	1,753,004
可供出售財務資產	3,000,736	5,203,335
遞延稅項資產	258,681	220,240
	<u>26,134,083</u>	<u>28,118,009</u>
流動資產		
收購土地預付款項	13,488,029	13,508,836
可供出售之發展中物業	49,002,373	49,064,535
可供出售之已落成物業	13,725,263	11,640,241
按公平值透過損益列賬之財務資產	12,696	11,456
應收賬款	12 262,324	232,940
預付款項、按金及其他流動資產	3,707,571	3,634,376
應收聯營公司款項	31,713	31,890
應收關連公司款項	5,849	6,188
已抵押／押記銀行存款	1,270,227	1,030,093
現金及現金等價物	4,430,581	2,618,161
	<u>85,936,626</u>	<u>81,778,716</u>
總資產	<u>112,070,709</u>	<u>109,896,725</u>

		於	
		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		173,600	173,600
儲備	15	<u>41,678,715</u>	<u>40,910,852</u>
		41,852,315	41,084,452
非控制性權益		<u>2,909,536</u>	<u>2,981,657</u>
權益總額		<u>44,761,851</u>	<u>44,066,109</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		28,679	81,481
借貸	13	19,694,329	21,718,581
應付附屬公司少數股東之款項		437,401	439,841
遞延稅項負債		<u>5,593,268</u>	<u>5,816,801</u>
		<u>25,753,677</u>	<u>28,056,704</u>
流動負債			
應付賬款	14	6,528,629	5,120,006
應付土地成本		605,447	602,612
借貸	13	13,810,805	13,629,307
遞延收入		10,613,016	9,679,048
應計款項及其他應付款項		3,001,023	2,962,465
應付一間聯營公司之款項		6,770	6,808
應付關連公司之款項		935,260	81,704
應付一間共同控制實體之款項		1,559,558	1,574,135
本期稅項負債		<u>4,494,673</u>	<u>4,117,827</u>
		<u>41,555,181</u>	<u>37,773,912</u>
負債總額		<u>67,308,858</u>	<u>65,830,616</u>
權益及負債總額		<u>112,070,709</u>	<u>109,896,725</u>
流動資產淨值		<u>44,381,445</u>	<u>44,004,804</u>
總資產減流動負債		<u>70,515,528</u>	<u>72,122,813</u>

簡明綜合權益變動表

	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	儲備	權益	
千港元	千港元	千港元	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>—</u>	<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>—</u>	<u>—</u>	<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>

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 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一一年一月一日之結餘	175,237	38,011,918	2,805,944	40,993,099
期內全面收入總額	—	3,334,867	100,543	3,435,410
與持有者交易：				
收購一間附屬公司的股權	—	—	56,510	56,510
已付股息	—	(300,531)	—	(300,531)
	—	(300,531)	56,510	(244,021)
於二零一一年六月三十日之結餘	175,237	41,046,254	2,962,997	44,184,488

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，並由董事會於二零一二年八月二十八日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零一二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二零一一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二零一一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(「香港財務報告準則」)

於二零一二年，本集團採納以下於二零一二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新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第12號(修訂本) 遞延稅項：相關資產的收回

於二零一一年五月發佈之香港財務報告準則年度改進

香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露—金融資產的轉讓

香港會計準則第12號(修訂本)提出以公平值計量之持有性物業將會透過出售方式全數收回之推斷。倘持有性物業被折舊及由一個發展模式持有並透過使用該物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)以收回其賬面值時，則此推斷被推翻。在此修訂之前，有關以公平值計量之持有性物業之遞延稅項，會透過使用以反映持有性物業賬面值之稅務結果而作出計量。

本集團已重估本集團位於中國大陸之持有性物業之發展模式。因持有性物業之賬面值預期將透過使用收回，出售該等持有性物業之推斷被推翻。

本集團已評估採納此項修訂之影響，且認為並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。採納其他修訂並不影響本集團之業績及財務狀況。

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)	披露一抵銷金融資產	二零一三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一二年七月一日
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	二零一五年一月一日
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

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、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管理營業額組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	4,605,321	4,460,389
物業管理收入	277,597	235,072
酒店營運收入	112,063	92,496
租金收入		
— 投資物業	59,495	4,507
— 其他	68,079	40,981
	<u>5,122,555</u>	<u>4,833,445</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	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華北		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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 (虧損)/收益	—	—	—	(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	—	—	(1,210)	—	—	—	—	—	—	(1,210)

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	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華東	華北	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	4,997,140
分部間收益	(137,318)	—	(22,624)	—	—	—	—	—	—	(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>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>1,728,466</u>
折舊	(4,034)	(1,228)	(5,708)	(87)	(62)	—	(3,485)	—	(58,255)	(988)
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)

於二零一二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	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華東	華北		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年六月三十日											
及截至該日止六個月	<u>34,017,482</u>	<u>18,293,608</u>	<u>35,105,106</u>	<u>5,290,158</u>	<u>11,180,725</u>	<u>1,113,778</u>	<u>657,804</u>	<u>137,862</u>	<u>2,731,125</u>	<u>283,644</u>	<u>108,811,292</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,420	—	149,909	—	—	—	—	—	—	—	152,329
於共同控制實體之投資	167,440	—	1,574,639	—	—	—	—	—	—	—	1,742,079
添置非流動資產											
(不包括金融工具及											
遞延稅項資產)	<u>2,413</u>	<u>130</u>	<u>1,673</u>	<u>92,142</u>	<u>111,941</u>	<u>4,416</u>	<u>959</u>	<u>50,895</u>	<u>18,437</u>	<u>574</u>	<u>283,580</u>

於二零一一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	華東	華北	華南	華東	華北	華南	華東	華北		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年十二月三十一日	<u>31,692,887</u>	<u>18,324,211</u>	<u>33,518,088</u>	<u>5,370,445</u>	<u>10,491,960</u>	<u>1,119,520</u>	<u>931,398</u>	<u>87,427</u>	<u>2,776,352</u>	<u>160,862</u>	<u>104,473,150</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,339	—	149,346	—	—	—	—	—	—	—	151,685
於共同控制實體之投資	168,373	—	1,584,631	—	—	—	—	—	—	—	1,753,004
添置非流動資產											
(不包括金融工具及											
遞延稅項資產)	<u>172,753</u>	<u>6,517</u>	<u>114,890</u>	<u>165,399</u>	<u>645,137</u>	<u>19,537</u>	<u>29,234</u>	<u>57,226</u>	<u>17,459</u>	<u>4,280</u>	<u>1,232,432</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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	1,668,811	1,728,466
未分配公司(開支)／收入，淨額	(39,226)	38,724
於可供出售財務資產獲取之股息收入	115,647	49,299
出售可供出售財務資產收益	1,729,556	—
財務收入	10,603	13,918
財務成本	(124,335)	(154,663)
除稅前溢利	<u>3,361,056</u>	<u>1,675,744</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總額	108,811,292	104,473,150
可供出售財務資產	3,000,736	5,203,335
遞延稅項資產	<u>258,681</u>	<u>220,240</u>
總資產	<u>112,070,709</u>	<u>109,896,725</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，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) 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股市場上已出售可供出售財務資產合共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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
股息收入	115,647	49,299
於投資物業之公平值收益	107,697	18,776
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損)	1,239	(743)
政府補助	3,407	26,387
	<u>227,990</u>	<u>93,719</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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
廣告開支	105,975	77,824
土地成本攤銷	3,325	3,193
出售已落成物業之成本	2,516,275	2,314,454
物業及設備折舊	78,520	73,847
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	8,510	4,164
— 並無產生租金收入	218	2,311
僱員福利成本(包括董事酬金)	339,084	294,133
出售物業及設備虧損	—	358
匯兌虧損／(收益)淨額(計入一般及行政費用)	20,256	(107,920)
物業之經營租賃租金	<u>10,586</u>	<u>18,637</u>

(8) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	1,065,024	720,862
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	135,037	74,900
— 須於五年內悉數償還之優先票據	<u>259,580</u>	<u>232,180</u>
所涉及之總借貸成本	1,459,641	1,027,942
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	<u>(1,335,306)</u>	<u>(873,279)</u>
銀行利息收入	<u>124,335</u>	<u>154,663</u>
	<u>(10,603)</u>	<u>(13,918)</u>
財務成本淨額	<u>113,732</u>	<u>140,745</u>

截至二零一二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8.3%（二零一一年：7.8%）。

(9) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
稅項包括：		
本期稅項		
香港利得稅	—	(710)
中國大陸企業所得稅	357,377	434,442
中國大陸土地增值稅	<u>434,742</u>	<u>196,784</u>
	<u>792,119</u>	<u>630,516</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(17,371)	(7,683)
中國大陸土地增值稅	<u>(6,865)</u>	<u>(1,261)</u>
	<u>(24,236)</u>	<u>(8,944)</u>
稅項	<u>767,883</u>	<u>621,572</u>

截至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。截至二零一一年六月三十日止六個月，香港利得稅之估計應課稅溢利按16.5%的稅率撥備。截至二零一二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%（二零一一年：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。

(10) 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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,631,219</u>	<u>1,019,852</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,736,003</u>	<u>1,752,367</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.516</u>	<u>0.582</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。由於截至二零一二年六月三十日及二零一一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。

(11) 股息

董事會並不建議派付截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息。

(12) 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每月預付。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	67,521	72,889
3至6個月	19,934	13,836
6至9個月	16,687	7,359
9至12個月	12,356	8,817
超過12個月	<u>145,826</u>	<u>130,039</u>
	<u>262,324</u>	<u>232,940</u>

應收賬款以人民幣計值。其賬面值與其公平值相若。

於二零一二年六月三十日，應收賬款中約有9.8%（二零一一年：11%）乃由一名（二零一一年：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。

(13) 借貸

	於	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	17,404,044	19,428,479
優先票據	<u>2,290,285</u>	<u>2,290,102</u>
	<u>19,694,329</u>	<u>21,718,581</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	11,100,640	10,922,188
優先票據	<u>2,710,165</u>	<u>2,707,119</u>
	<u>13,810,805</u>	<u>13,629,307</u>
總借貸	<u>33,505,134</u>	<u>35,347,888</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，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。
- (b) 於二零一一年一月，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，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

(14) 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	
	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	3,273,788	2,457,603
3至6個月	802,233	716,801
6至9個月	464,490	384,615
9至12個月	380,705	332,186
超過12個月	<u>1,607,413</u>	<u>1,228,801</u>
	<u>6,528,629</u>	<u>5,120,006</u>

於二零一二年六月三十日，應付賬款中約2,126,802,000港元(二零一一年：2,516,006,000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。

(15) 儲備

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
於二零一二年六月三十日之結餘	<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>

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>

股息

董事會並不建議派付截至二零一二年六月三十日及二零一一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

二零一二年首六個月，本集團錄得5,123,000,000港元的營業額，較二零一一年4,833,000,000港元上升6%，總建築面積為248,871平方米(二零一一年：233,454平方米)，包括已交付的新項目例如大連的江山帝景、上海的寧波國際城及合生城邦等。

有關交付及落成物業的整體平均售價略降6%至每平方米人民幣14,989元(二零一一年：人民幣16,014元)。總括而言，於二零一二年上半年，除了廣州以外，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。

上海方面，主要交樓的項目為價格相對較低的寧波國際城，高端項目的交付少，例如東郊別墅及合生御廷園。因此，於二零一二年上半年，整體平均售價下跌至每平方米人民幣15,491元(二零一一年：每平方米人民幣17,880元)。

廣州方面，由於交付了高端項目例如頤景華苑及帝景山莊，於二零一二年上半年，整體平均售價大幅上升至每平方米人民幣15,339元(二零一一年：每平方米人民幣9,723元)。

惠州方面，由於惠州高爾夫莊園交付的產品中，主要以毛坯標準交樓，令二零一二年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣8,371元(二零一一年：每平方米人民幣9,903元)。

北京方面，高端項目如合生霄雲路8號交付較少，而價格較低的大連江山帝景新一期交付，導致二零一二年上半年的整體平均售價下降較大，至每平方米人民幣15,375元(二零一一年：每平方米人民幣24,676元)。

(ii) 合約銷售額

本集團合約銷售額合共人民幣5,820,000,000元(二零一一年：人民幣5,320,000,000)。合約銷售平均售價上升11%至每平方米人民幣16,263元(二零一一年：每平方米人民幣14,714元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,707,000,000元，佔本集團二零一二年上半年合約銷售總額之29%。北京及天津共有十個在售項目，其中合生霄雲路8號、世界村及麒麟社為主要銷售額來源。

廣東於二零一二年上半年共有十九個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,989,000,000元，佔本集團合約銷售總額之51%。廣東之主要項目包括珠江帝景、合生帝景國際、君景灣、合生廣場及惠州帝景灣。

上海共有九個在售物業項目，主要包括合生城邦、合生國際城、佘山東紫園、合生東郊別墅及合生御廷園。上海之合約銷售額為人民幣1,124,000,000元，佔本集團合約銷售總額20%。

毛利

二零一二年上半年之毛利為2,286,000,000港元(二零一一年：2,257,000,000港元)，毛利率為45%(二零一一年：47%)。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。

出售可供出售財務資產收益

本集團於期內出售部分可供出售財務資產金隅股份之股份，錄得收益為1,730,000,000港元。

其他收入／收益，淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月，其他收入／收益為228,000,000港元(二零一一年：93,700,000港元)，包括(1)獲中國大陸政府機構發放之補助金合共3,400,000港元；(2)投資上市證券及投資物業重估之公平值收益109,000,000港元；及(3)來自投資上市及非上市證券之股息收入115,600,000港元。

經營成本

於二零一二年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支之經營成本淨額上升44%至769,000,000港元(二零一一年：533,000,000港元)，上升主要是由於(1)本集團應對市場變化加大了行銷推廣力度，且新推項目較上年同期增加，銷售及推廣活動費用有所增加；(2)薪酬成本增加及新項目之新增員工數目上升；(3)物業管理項目增加及全面投入運營之中餐廳

之開辦及其他經營支出所致；(4)由於人民幣匯價轉弱，本期錄得匯兌損失20,256,000港元，加大了經營成本增加之部份影響(二零一一年：匯兌收益107,920,000港元)。

經營溢利

由於出售可供出售財務資產之收益，二零一二年上半年之經營溢利大幅上升1,658,000,000港元至3,475,000,000港元。

財務成本

二零一二年上半年資本化前之利息開支總額上升至1,460,000,000港元(二零一一年：1,028,000,000港元)，上升432,000,000港元或42%。有關升幅主要由於二零一二年年初銀行及財務機構借貸額較大所致。本集團借貸之實際年利率約為8.3%(二零一一年：7.8%)。

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1,210,000港元。

稅項

二零一二年上半年之實際稅率為23%，較去年同期下降14%。有關降幅主要由於出售可供出售財務資產免稅。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一二年上半年之股權持有人應佔溢利為2,631,000,000港元(二零一一年：1,020,000,000港元)。每股基本盈利為1.516港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額80,000,000港元和出售可供出售財務資產收益1,730,000,000港元之影響後，核心利潤為821,000,000港元，較去年同期下降185,000,000港元或18%。整體減少主要由於經營成本增加所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(90%)。於二零一二年，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。華東(包括上海、杭州及寧波)佔本集團總收益之50%，緊隨其後為華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)(26%)及華南(包括廣州、惠州及中山)(24%)。

財務狀況

於二零一二年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為112,071,000,000港元及67,309,000,000港元，分別較二零一一年十二月三十一日各上升2%。資產總值略微增長是由於(1)可供出售財務資產減少；(2)建設及完成項目所產生開發成本增加；及(3)銀行存款餘額增加的共同影響所致。就此，負債總額同時小幅上升，主要由於(1)歸還到期貸款以致借款餘額減少；及(2)應付賬款、遞延收入及稅項負債增加的共同影響所致。

本集團於二零一二年六月三十日之流動比率為2.07(二零一一年十二月三十一日：2.16)。二零一二年六月三十日之權益較二零一一年十二月三十一日上升2%至44,762,000,000港元，主要由於(1)本期股權持有人應佔溢利之增加；及(2)資產重估儲備及貨幣匯兌差額儲備減少之共同影響所致。於二零一二年六月三十日，每股資產淨值為24.1港元。

流動資金及財務狀況

於二零一二年六月三十日，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60%(二零一一年十二月三十一日：60%)。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62%(二零一一年十二月三十一日：72%)。

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達5,701,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,648,000,000港元)，其中約167,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：168,000,000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99.91%以人民幣計算，餘下0.08%及0.01%分別以港元及美元計算。

於二零一二年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為28,505,000,000港元，較二零一一年十二月三十一日減少6%或1,846,000,000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，由二零一一年十二月三十一日之72%下降10個百分點至62%。資產負債比率下降主要是歸還到期貸款以致借款餘額減少和銀行存款餘額增加之共同影響所致。

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79%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。

本集團於二零一二年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一二年六月三十日				於二零一一年十二月三十一日					
	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	11,101	2,710	2,502	16,313	(45%)	10,922	2,707	1,663	15,292	(41%)
一年至兩年	7,120	—	—	7,120	(20%)	10,886	—	—	10,886	(29%)
兩年至五年	8,030	2,290	—	10,320	(29%)	5,384	2,290	—	7,674	(21%)
五年後	2,254	—	—	2,254	(6%)	3,159	—	—	3,159	(9%)
總計	28,505	5,000	2,502	36,007		30,351	4,997	1,663	37,011	
減：現金及銀行存款				(5,701)					(3,648)	
借貸淨額				<u>30,306</u>					<u>33,363</u>	

於二零一二年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約65,080,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：64,644,000,000港元)之銀行信貸額，其中36,575,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：34,293,000,000港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團若干賬面總值為23,363,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：22,308,000,000港元)之資產已就附屬公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零一二年六月三十日，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10,115,000,000港元(二零一一年十二月三十一日：10,315,000,000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，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

於二零一二年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)共僱用8,479名(於二零一一年十二月三十一日：8,238名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一二年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達339,000,000港元(二零一一年：294,000,000港元)。如截至二零一一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，彼等於截至二零一二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

於二零一二年四月一日，上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「前企業管治守則」)經修訂及易名為企業管治守則及企業管治報告(「新企業管治守則」)。本公司已採納新企業管治守則所載之守則條文作為本公司之守則，以取代及不再使用前企業管治守則，由二零一二年四月一日起生效。

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守前企業管治守則及新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，此安排符合前企業管治守則及新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二零一二年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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二零一二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，董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、張懿先生、項斌先生、歐偉建先生、廖若清先生及朱桔榕女士；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，二零一二年八月二十八日

* 僅供識別