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)

網站： http://www.irasia.com/listco/hk/hopson

截至二零零二年十二月三十一日止年度全年業績公佈

財務摘要

(二零零二年十二月三十一日止年度)

- **營業額為2,126,789,000港元**
- **股東應佔溢利為229,082,000港元，較二零零一年上升89%**
- **每股盈利為23港仙**
- **全年股息合共為4港仙**

業務回顧

市場概覽

- 二零零二年，中國的經濟基調保持強勁的增長，全國生產總值增長約8%。國內房地產投資較前一年顯著增加30%。
- 主要城市如廣州、北京和上海於二零零二年的國內生產總值超越全國國內生產總值，分別達13%, 10% 和 10% 。
- 隨著需求增加，中國主要城市的房地產銷售均取得令人鼓舞的增長。

集團銷售表現

- 在二零零二年，集團成功跨越新的里程，總銷售的樓面面積達480,004平方米，刷新集團記錄。
- 集團在北京成功推出首批項目，標誌著本集團的跨地區拓展已取得成果。
- 在二零零二年，本集團被獲評為「中國十大上市地產開發商」，華南新城項目則勇奪「全國最著名項目」之一。

業務展望

- 中國強勁的經濟增長，配合外資的流入，將有助刺激有關房地產的消費，並有力地帶動生活水平的不斷提升。
- 隨着建基於在廣州房地產市場之成功，集團將繼續尋找商機，策略性進軍其他具吸引力的市場。
- 展望將來，廣州、北京和上海將成為集團的主要盈利中心。

末期業績

合生創展集團有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績連同去年同期比較數字如下：

	附註	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
營業額	*1及5*	**2,126,789**	1,170,871
銷售成本		**(1,347,736)**	(782,664)
毛利		**779,053**	388,207
其他收入		**2,632**	4,288
銷售及市場推廣費用		**(227,760)**	(126,181)
一般及行政費用		**(118,970)**	(57,080)
經營溢利		**434,955**	209,234
分佔聯營公司虧損		**(3,033)**	–
分佔共同控制實體溢利		**91,586**	12,584
財務成本		**(12,644)**	(5,938)
除稅前溢利	*2*	**510,864**	215,880
稅項	*3*	**(229,811)**	(90,891)
除稅後溢利		**281,053**	124,989
少數股東權益		**(51,971)**	(4,024)
股東應佔溢利		**229,082**	120,965
股息		**40,080**	30,050
每股盈利	*4*		
－基本		**23港仙**	12港仙
－攤薄		**23港仙**	12港仙

附註：

(1) 營業額

營業額(扣除適用之營業稅後)主要包括(1)根據有法律約束力之協議預售可供出售之發展中物業，此等預售乃根據物業落成之階段予以確認，而確認之溢利僅限於所收取之分期樓款金額；(2)持有可供銷售之落成物業之銷售乃於簽訂有法律約束力之協議執行後方予確認，而確認之溢利僅限於所收取之分期樓款金額；(3)按直線基準在有關租約期限內確認之租金收入；及(4)在提供服務時予以確認之物業管理費。

(2) 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除及計及下列項目：

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
已扣除－		
員工成本(包括董事酬金)	**90,677**	47,650
物業及設備折舊	**5,820**	3,355
攤銷		
－商譽	**2,425**	1,647
－收租權	**1,103**	–
已計入－		
銀行存款利息收入	**2,632**	4,288

(3) 稅項

稅項包括：

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
本公司及附屬公司		
本期稅項－		
香港利得稅	**5,210**	1,060
中國大陸企業所得稅	**155,612**	75,565
中國大陸土地增值稅	**24,384**	8,926
遞延稅項－		
中國大陸企業所得稅	**–**	1,187
	185,206	86,738
共同控制實體		
本期稅項－		
中國大陸企業所得稅	**23,140**	4,153
中國大陸土地增值稅	**21,465**	–
	44,605	4,153
	229,811	90,891

香港利得稅乃以從香港產生或獲得之估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)之稅率作出撥備。中國大陸企業所得稅乃按33%(二零零一年：33%)之稅率作出撥備。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%徵收。

(4) 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度的經審核股東應佔綜合溢利約229,082,000港元(二零零一年：120,965,000港元)及年內已發行股份的加權平均股數約1,002,000,000股(二零零一年：1,000,630,000股)計算。

每股攤薄盈利乃按本年度的經審核股東應佔綜合溢利約229,082,000港元(二零零一年：120,965,000港元)及年內的已發行攤薄加權平均股數約1,002,561,000股(二零零一年：1,001,100,000股)計算(已就尚未行使之僱員購股權之潛在攤薄影響作出調整)。

(5) 分部資料

本年度本集團之營業額主要來自中國廣州及北京之業務，並劃分為物業發展、物業投資及物業管理三個業務分部。

本年度本集團按業務劃分的分部營業額及對經營溢利的貢獻分析如下：

	營業額		經營溢利貢獻	
	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
業務分部				
物業發展	**2,073,847**	1,143,381	**414,541**	211,005
物業投資	**18,414**	2,896	**16,573**	2,606
物業管理	**34,528**	24,594	**1,209**	(8,665)
	2,126,789	1,170,871	**432,323**	204,946
其他收入			**2,632**	4,288
			434,955	209,234

由於本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之大部份營業額及溢利源自於中國大陸所進行之業務，故並無呈列按地區劃分之分部資料。

(6) 截至十二月三十一日止年度之綜合權益變動報表

	二零零二年 *千港元*								二零零一年 *千港元*
	股本	股份溢價	一般儲備基金	投資物業重估儲備	累計換算調整	保留溢利	建議股息	合計	合計
年初	**100,200**	**618,849**	**30,724**	**758,866**	**6,499**	**718,706**	**20,040**	**2,253,884**	2,155,249
發行股份	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	1,357
重估投資物業盈餘	**–**	**–**	**–**	**359,024**	**–**	**–**	**–**	**359,024**	10,524
本年度溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**229,082**	**–**	**229,082**	120,965
建議股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(40,080)**	**40,080**	**–**	–
已付股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(40,080)**	**(40,080)**	(40,010)
轉撥自保留溢利	**–**	**–**	**17,380**	**–**	**–**	**(17,380)**	**–**	**–**	–
換算調整	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,286)**	**–**	**–**	**(2,286)**	5,799
年終	**100,200**	**618,849**	**48,104**	**1,117,890**	**4,213**	**890,328**	**20,040**	**2,799,624**	2,253,884

(7) 採納新訂／經修訂會計實務準則

編製截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核綜合賬目所採用之會計政策及計算方法與上年度全年賬目所採用者一致。自二零零二年一月一日或以後開始之會計期間起，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂／經修訂會計實務準則(「會計實務準則」)：

會計準則第1號(經修訂)	「財務報表之呈報」
會計準則第11號(經修訂)	「外幣換算」
會計準則第15號(經修訂)	「現金流量表」
會計準則第33號	「終止經營」
會計準則第34號(經修訂)	「僱員福利」

除已就採納會計實務準則第1號(經修訂)及會計實務準則第15號(經修訂)而改變若干呈列方式外，採納上述新訂／經修訂會計實務準則對財務報表並無重大影響。

呈列於本財務報表之二零零一年比較數字已包括採納上述新訂／經修訂會計實務準則所產生之影響。

結算日後事項

董事認為，加強其於上海之物業投資及發展業務，乃對本集團有利。於二零零三年二月二十日，本集團訂立協議以收購於中國上海－物業發展項目的全部權益。收購代價連同本集團就此項投資的若干付款及應付的資本貢獻合共約402,752,000港元。

股息

董事會建議派發末期股息每股2港仙(二零零一年：2港仙)，此股息連同中期股息每股2港仙(二零零一年：1港仙)計算，即截至二零零二年十二月三十一日止年度之股息總額為每股4港仙(二零零一年：3港仙)。

倘獲股東於二零零三年五月十九日(星期一)舉行之股東週年大會上批准，末期股息將於二零零三年六月十八日(星期三)派發予於二零零三年五月十九日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

管理層討論及分析

財務回顧

表現

在充滿挑戰的市況下，本集團在過去一年表現活躍及理想。截至二零零二年十二月三十一日止年度的營業額由去年的1,170,900,000港元增加82%至2,126,800,000港元。此項破紀錄的營業額並不包括來自一間本集團擁有40%權益的共同控制實體的營業額。共同控制實體於二零零二年的總營業額達527,500,000港元(二零零一年：91,700,000港元)，較去年上升4.7倍。

本集團於二零零二年的未計利息及稅項前經營溢利較二零零一年的209,200,000港元上升108%至434,900,000港元。銷售數字上升帶來龐大盈利貢獻，因而大大提升表現。本集團物業需求量令人鼓舞，尤以駿景花園－南苑、逸景翠園及愉景南苑等項目為然，該三個項目合共佔該年度總營業額57%。

年內，本集團繼續施行嚴謹的成本監控措施，因此錄得毛利率36.6%(二零零一年：33.2%)的理想水平，並使直接成本對營業額比率改善至63.4%(二零零一年：66.8%)。雖然本集團有效控制多方面的開支，但整體相關經營開支均告上升。在市場供應相當充裕的情況下，本集團積極推行多項促銷計劃及活動，該等計劃及活動特別針對北京及廣州的項目，原因是本集團在北京屬新品牌，而在廣州的市場競爭相當激烈。因此，銷售及市場推廣費用均上升81%至227,800,000港元(二零零一年：126,200,000港元)。此外，為應付業務擴展及配合項目發展需要，本集團增聘員工，以致一般及行政費用增加108%至119,000,000港元(二零零一年：57,100,000港元)。儘管如此，本集團堅決奉行成本控制及節流方針。

年內，本集團的撥充資本化利息前利息開支合共達103,900,000港元。有關分析如下：

	二零零二年 *千港元*	二零零一年 *千港元*
須於五年內全數償還的貸款利息支出	**103,893**	71,896
減：		
作為發展中物業部分成本的已資本化利息	**(91,249)**	(65,958)
	12,644	5,938

於截至二零零二年十二月三十一日止年度借貸成本之平均利率約為每年6.0%(二零零一年：年利率6.4%)。

經營溢利為撥充資本化利息前利息開支的4.2倍，而去年則為2.9倍。

業績

計及一間共同控制實體已改善的表現，本集團於回顧年度的股東應佔溢利為229,100,000港元，較二零零一年的121,000,000港元增加108,100,000港元或89%。二零零二年每股盈利為0.23港元，較二零零一年之0.12港元增加近一倍。

財務狀況

於二零零二年十二月三十一日，本集團總資產達8,747,000,000港元，而總負債達5,650,000,000港元(不包括少數股東權益)，較去年分別增加3,121,000,000港元及2,457,000,000港元。總資產增長主要是本集團致力擴展業務及對發展中項目所作新增投資的效應，而總負債增加主要由於銀行借貸及用於經營融資活動的其他應付款項及投資費用增加所致。

本集團的流動比率為1.16，去年底時則為1.64，即下跌29%。股東權益由二零零一年十二月三十一日的2,254,000,000港元增加至2,800,000,000港元，主要由於保留盈利增加172,000,000港元及資產重估儲備增加359,000,000港元所帶動。

流動資金及借貸

於二零零二年十二月三十一日，本集團的負債與資產比率(即總負債與總資產(不計少數股東權益)的比率)為65%(二零零一年：57%)。淨負債與資本比率(即總負債減現金及銀行存款再除以股東權益)為85%(二零零一年：49%)。

於二零零二年十二月三十一日，本集團的現金及短期銀行存款達489,000,000港元，其中232,000,000港元已作抵押以換取本集團的銀行貸款。總銀行借貸為2,307,000,000港元，較去年增加65%或908,000,000港元。按銀行借貸淨額所佔股東權益比率計算的負債比率由去年的41%增至本年度的65%。

於二零零二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸均為有抵押及以人民幣計算，還款年期如下：

以百萬港元計	二零零二年 十二月三十一日		二零零一年 十二月三十一日	
一年內	**1,485**	**64.4%**	916	65.5%
一至兩年	**340**	**14.7%**	311	22.3%
兩至三年	**482**	**20.9%**	171	12.2%
總銀行借貸	**2,307**		1,398	
減：銀行存款及現金	**489**		474	
淨銀行借貸	**1,818**		924	

於二零零二年十二月三十一日，本公司就授予其附屬公司為數236,000,000港元的銀行貸款提供擔保。

資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團若干總賬面值2,347,000,000港元(二零零一年：2,044,000,000港元)的資產已抵押予銀行，作為附屬公司、一間共同控制實體及關連公司所用貸款的抵押。

或然負債

於二零零二年十二月三十一日，本集團就以下項目向銀行提供擔保：

	二零零二年 *百萬港元*	二零零一年 *百萬港元*
－就購買本集團物業之買家提供按揭貸款而向銀行作出之擔保	**1,322.9**	287.8
－一間共同控制實體的借貸	**84.9**	56.6
－關連公司借貸	**106.6**	18.9
－一間聯營公司的借貸	**9.2**	10.0
	1,523.6	373.3

資本承擔

於二零零二年十二月三十一日，本集團涉及土地及物業建築成本及對一間共同控制實體之資本貢獻的已批准及已訂約資本承擔為4,137,000,000港元(二零零一年：2,330,000,000港元)。由於物業銷售持續產生現金流入，加上已承諾的銀行信貸及手頭現金，本集團具備足夠流動資金以應付不同階段的持續資本承擔。

外匯波動

本集團的收入、成本及開支均主要以人民幣計算。本集團並無經歷任何重大外匯波動，而董事會預計於可見的未來亦不會因港元與人民幣的匯率波動而產生任何重大外匯虧損。

僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及共同控制實體)的僱員合共2,670人(二零零一年：1,539人)，其中大多數(即2,638人)為中國內地僱員。僱員成本(包括董事酬金)達90,700,000港元(二零零一年：47,700,000港元)。

本集團按僱員的薪金水平、市況及個人表現繼續為僱員釐訂薪酬福利，並持續提供培訓及發展計劃。於二零零二年十一月四日，本公司採納一項新購股權計劃，該計劃符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章的要求。同日，本公司終止其於一九九八年四月四日採納的舊購股權計劃(「舊計劃」)。舊計劃自採納以來，已授出7,000,000份購股權。於舊計劃終止前授出的全部購股權繼續有效及可根據舊計劃予以行使，而有關條款在必要限度內仍然維持有效力，以便該等購股權可有效行使。

最佳應用守則

董事會認為，除並無設定本公司的獨立非執行董事的任期外，本公司於整個年度均遵守上市規則附錄十四的最佳應用守則(「守則」)。但除主席及董事總經理外，所有董事須根據本公司的公司細則於本公司股東週年大會上輪流退任。董事認為，此乃符合守則的宗旨。

購入、贖回及出售本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購入、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，其成員包括本公司獨立非執行董事阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生。審核委員會之主要職責為審議及監督本集團之內部監控制度及財務報告程序。審核委員會已與本公司管理層及核數師商討本集團於截至二零零二年十二月三十一日止年度的內部監控程序及財務報告事宜。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零三年五月十三日(星期二)至二零零三年五月十九日(星期一)，包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定有權收取末期股息之股東名單。所有股份轉讓表格連同有關股票，須於二零零三年五月十二日(星期一)下午四時前，一併送達本公司的香港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一八三號合和中心一七一二至一七一六室)。

刊登詳盡業績公佈

一份載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定所需一切資料的詳盡業績將於適當時間在香港聯合交易所有限公司的網頁公佈。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零三年四月十四日

股東週年大會通告

茲通告合生創展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年五月十九日(星期一)上午九時三十分假座香港干諾道中3號麗嘉酒店地庫一樓宴會廳I舉行股東週年大會，藉以處理下列事項：

一、 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度本公司及各附屬公司之經審核綜合財務報告、董事會報告及核數師報告。

二、 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金。

三、 宣佈派發截至二零零二年十二月三十一日止年度末期股息。

四、 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

五、 作為特別事項，考慮並酌情通過下列普通決議案(不論經修訂與否)：

A. 「**動議**：

(甲) 在(丙)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司一切權力以配發、發行並處理本公司之額外股份、可兌換股份之證券、認股權證或類似可認購本公司任何股份之權利，並作出或授出可能需要行使此等權力之售股建議、協議及購股權；

(乙) 上文(甲)段所批准將授權本公司董事於有關期間作出或授出須於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；

(丙) 本公司董事依據上文(甲)段所批准配發或同意有條件或無條件配發之股本(不論是否依據購股權或以其他方式配發)面值總額不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總面值百分之二十(惟根據配售新股(定義見下文)或根據購股權計劃而行使之購股權或類似安排或根據本公司細則而提供以配售股份代替就本公司股份所派發全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排而配發者除外)，而上述批准亦須以此數額為限；及

(丁) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案之日至下列之最早期限止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 按本公司細則或任何百慕達適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或

(iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案之授權時。

「配售新股」指本公司董事於指定期間，向指定記錄日期名列股東名冊之本公司股東按其持股比例配售股份(惟本公司董事有權就零碎股份或根據香港以外任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定作出必需或適當之豁免或其他安排)。」

B. 「**動議**：

(甲) 在(乙)段之規限下，一般及無條件地批准本公司董事依據所有適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或任何本公司證券可能上市之其他證券交易所不時修訂之規定於有關期間行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市並經證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此確認之任何其他證券交易所購回本公司股份；

(乙) 本公司依據上文(甲)段所批准於有關期間購回本公司股份面值總額不得超過本公司通過本決議案之日已發行股本總面值百分之十，而上述批准亦須以此數額為限；及

(丙) 就本決議案而言，「有關期間」與載於本通告第五A(丁)項普通決議案所賦予之涵義相同。」

C. 「**動議**在通過上述第五A及第五B項決議案後，本公司根據上述第五B項決議案所述授予董事之授權購回本公司股份之面值總額將加入本公司董事根據第五A項決議案所配發或有條件或無條件同意配發之股本總面值，惟本公司購回之股本數額不得超過本公司於通過本決議案之日已發行股本總面值百分之十。」

承董事會命
秘書
莫瑋坤

香港，二零零三年四月十四日

主要辦事處：
香港中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心十九樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之本公司股東均有權委任一位或多位代表出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司主要辦事處香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心十九樓，方為有效。
3. 一份大會之代表委任表格將隨附於年報內。
4. 本公司將於二零零三年五月十三日(星期二)至二零零三年五月十九日(星期一)，包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定有權收取有待大會通過之末期股息及於會上投票之股東名單。所有過戶文件連同有關股票，須於二零零三年五月十二日(星期一)下午四時前，一併送抵本公司之香港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一八三號合和中心一七一二至一七一六室)辦理股份過戶登記手續。
5. 就本通告第五A項及第五B項普通決議案，董事欲聲明，彼等現時無意發行本公司新股份或購回任何現有股份，聯交所上市規則規定回購授權所需寄予各股東之說明函件，將連同本公司之年報一併寄予股東。