

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

(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>

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一五年六月三十日止六個月)

- 營業額為7,507百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為1,117百萬港元。
- 每股基本盈利為每股0.498港元。

業務回顧

行業概覽

- 二零一五年上半年，中國國內生產總值增長7.0%，同比微跌0.5個百分點，顯示宏觀經濟面臨下行壓力。房地產開發企業土地購置面積9,800萬平方米，同比下降33.8%；全國房屋新開工面積67,479萬平方米，同比下降15.8%；房屋竣工面積32,941萬平方米，同比下降13.8%。
- 在整體宏觀環境壓力仍存的背景下，中央定調穩定住房消費，實施了多輪的金融信貸措施，以改善市場環境，促進購房需求入市。「完善市場環境，盤活存量資產，建立房地產健康發展的長效機制」是中央層面對房地產行業政策的指向。

* 僅供識別

- 面對市場下行壓力，集團採取靈活的銷售策略，力求實現銷售目標：集團致力透過嚴控剛需及改善性項目的工程節點，提升貨量，以應付市場對剛需及改善性項目的較大需求；同時亦全面提升高端項目的配套服務，以提升集團的品牌形象，加強營銷效果。

合約銷售業績

二零一五年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣5,502百萬元(二零一四年：人民幣1,815百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為161,825平方米(二零一四年：39,619平方米)，賬面值為人民幣2,472百萬元(二零一四年：人民幣659百萬元)。銷售額上升主要是由於合生珠江帝景、合生君景灣和合生湖山國際有新推產品且持續熱銷，以及合生帝景山莊今年上半年相比去年同期成交大增所致。
- 在上海，售出建築面積合共為110,394平方米(二零一四年：32,727平方米)，賬面值為人民幣1,270百萬元(二零一四年：人民幣266百萬元)。銷售額上升主要是由於合生前灘一號及合生財富海景公館有新貨補充所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為94,714平方米(二零一四年：27,299平方米)，賬面值為人民幣1,260百萬元(二零一四年：人民幣648百萬元)。銷售額上升主要是由於強化代理和引入渠道資源，提高了合生濱江帝景和京津新城的銷售額所致。另外，山西合生國際城於2014年底才開始推售，故去年同期沒有合約銷售額。
- 在惠州，售出建築面積合共為88,033平方米(二零一四年：31,631平方米)，賬面值為人民幣500百萬元(二零一四年：人民幣242百萬元)。銷售額上升主要是由於新品的推出、生活配套的完善，以及自銷團隊和渠道資源的建設，使合生國際新城和合生小桂灣的合約銷售較去年同期有所上升所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一五年六月三十日，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783,621平方米(二零一四年十二月三十一日：668,644平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共10,329百萬港元，將於二零一五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

於二零一五年上半年交付建築面積合共339,989平方米(二零一四年：274,899平方米)。

項目發展進度

- 於二零一五年上半年已落成總建築面積合共約為446,201平方米。
- 預期於二零一五年下半年落成的總建築面積合共約為1,068,779平方米。

土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團之土地儲備達32.47百萬平方米(二零一四年十二月三十一日：32.69百萬平方米)。

展望

- 政府在宏觀經濟下行壓力下，將更加重視房地產行業在促進消費和拉動投資方面的重要作用。雖然房地產市場於第二季度以來逐步回暖，但由於觸底企穩的基礎尚不牢固，故估計二零一五年下半年，中央政府對房地產市場仍將採取較為寬鬆的措施。
- 對此，集團將審時度勢，根據市場變化去採取靈活的銷售策略和定價策略，並加大蓄客、推廣和銷售力度，積極完成集團的銷售目標。並於此房地產行業進入深度調整的時期，發掘市場機遇，整合集團的投資結構，適度加大對商業地產的投資，實現集團利益最大化的目標。

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」)截至二零一五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二零一五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	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	4	7,506,983	5,769,240
銷售成本	6	(5,633,686)	(3,951,402)
毛利		1,873,297	1,817,838
投資物業公平值收益		572,382	436,686
其他收入／收益，淨額	5	159,093	104,622
銷售及市場推廣費用	6	(255,987)	(288,208)
一般及行政費用	6	(611,848)	(587,980)
財務收入	7	59,135	9,279
財務成本	7	(81,783)	—
分佔聯營公司(虧損)／溢利		(86)	144
分佔合營公司溢利	8	56,906	35,628
除稅前溢利		1,771,109	1,528,009
稅項	9	(673,329)	(703,677)
期內溢利		1,097,780	824,332
應佔：			
本公司股權持有人		1,117,050	841,128
非控制性權益		(19,270)	(16,796)
		1,097,780	824,332
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	0.498	0.375

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,097,780</u>	<u>824,332</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收益	110,303	162,027
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(162,032)	(11,813)
遞延稅項	49,630	(35,211)
貨幣匯兌差額	<u>19,326</u>	<u>(612,842)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後	<u>17,227</u>	<u>(497,839)</u>
期內全面收入總額	<u>1,115,007</u>	<u>326,493</u>
應佔：		
本公司股權持有人	1,133,497	366,050
非控制性權益	<u>(18,490)</u>	<u>(39,557)</u>
	<u>1,115,007</u>	<u>326,493</u>

簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
資產		
非流動資產		
土地成本	2,159,760	1,869,029
收購土地預付款項	134,897	134,852
建設工程之預付款項	1,335,677	1,480,246
物業及設備	4,507,405	4,060,382
投資物業	26,942,342	25,474,413
商譽	42,401	42,386
於聯營公司之投資	158,258	158,290
於合營公司之投資	8,161,763	8,102,176
可供出售財務資產	3,454,178	3,342,755
遞延稅項資產	349,856	341,466
	<u>47,246,537</u>	<u>45,005,995</u>
流動資產		
收購土地預付款項	10,246,937	10,241,218
可供出售之發展中物業	51,765,844	50,742,439
可供出售之已落成物業	27,134,715	28,277,161
按公平值透過損益列賬之財務資產	14,884	13,607
應收賬款	12 473,795	385,076
預付款項、按金及其他流動資產	2,534,177	2,300,768
應收聯營公司款項	223	223
應收關連公司款項	4,185	9,984
已抵押／押記銀行存款	987,754	1,223,534
現金及現金等價物	4,178,913	5,486,993
	<u>97,341,427</u>	<u>98,681,003</u>
總資產	<u>144,587,964</u>	<u>143,686,998</u>

		於	
		二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	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		224,190	224,392
儲備	15	56,493,963	55,375,974
		<u>56,718,153</u>	<u>55,600,366</u>
非控制性權益		2,366,582	2,385,072
		<u>59,084,735</u>	<u>57,985,438</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
應付土地成本		61,232	61,212
借貸	13	36,032,013	36,747,468
應付非控制性權益之款項		571,762	571,574
遞延稅項負債		5,911,938	5,800,566
		<u>42,576,945</u>	<u>43,180,820</u>
流動負債			
應付賬款	14	8,229,528	8,746,455
應付土地成本		98,800	88,832
借貸	13	12,549,401	12,638,362
遞延收入		10,328,915	10,290,304
應計款項及其他應付款項		3,141,789	3,184,658
應付一間聯營公司之款項		6,999	6,996
應付關連公司之款項		658,110	88,232
應付合營公司之款項		3,658,904	3,112,088
本期稅項負債		4,253,838	4,364,813
		<u>42,926,284</u>	<u>42,520,740</u>
負債總額		<u>85,503,229</u>	<u>85,701,560</u>
權益及負債總額		<u>144,587,964</u>	<u>143,686,998</u>
流動資產淨值		<u>54,415,143</u>	<u>56,160,263</u>
總資產減流動負債		<u>101,661,680</u>	<u>101,166,258</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一五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	
於二零一五年一月一日之結餘	224,392	55,375,974	2,385,072	57,985,438
期內全面收入總額	—	1,133,497	(18,490)	1,115,007
與持有者交易：				
購回本身股份	(202)	(15,508)	—	(15,710)
於二零一五年六月三十日之結餘	224,190	56,493,963	2,366,582	59,084,735
	未經審核截至二零一四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
於二零一四年一月一日之結餘	224,537	52,521,442	2,411,207	55,157,186
期內全面收入總額	—	366,050	(39,557)	326,493
與持有者交易：				
購回本身股份	(145)	(10,641)	—	(10,786)
於二零一四年六月三十日之結餘	224,392	52,876,851	2,371,650	55,472,893

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，並由董事會於二零一五年八月二十五日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零一五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，一旦全球和／或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二零一四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

除採納下列所述的對現有會計準則之修訂外，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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

採納對現有準則之修訂

於二零一五年，本集團採納以下修訂，該等修訂於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃－僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進

本集團已評估採納該等修訂之影響，認為對本集團之業績及財務狀況無任何重大影響。

尚未生效的準則及對現有準則之修訂

新訂準則及修訂		於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷之可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售及注入	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益	二零一八年一月一日
二零一二年至二零一四年週期 之年度改進	對香港財務報告準則之改進	二零一六年一月一日

本集團已開始評估此等新訂準則及對現有準則之修訂帶來之影響，當中若干新訂或經修訂準則與本集團營運有關，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，本集團尚未能確定其對業績及財務狀況之影響。

(4) 分部資料

本公司的執行董事(「執行董事」)被視為本集團之最高營運決策者。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，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、昆山、寧波、慈溪及太倉)。

執行董事根據分部業績評估營運分部之表現。公司收入／開支、財務收入及來自可供出售財務資產之股息收入並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產主要包括土地成本、建設工程之預付款項、物業及設備、投資物業、於聯營公司之投資、於合營公司之投資、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、應收賬款、預付款項、按金及其他流動資產、已抵押／押記銀行存款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。

分部間銷售乃按與公平交易條款相似的條款進行。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、酒店營運及建設服務收益以及物業管理收入組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業銷售	6,635,845	5,014,878
物業管理收入	396,175	382,918
酒店營運收入	111,903	128,708
租金收入		
— 投資物業	218,371	143,327
— 其他	79,448	76,821
建設服務		
— 裝修	65,241	22,588
	<u>7,506,983</u>	<u>5,769,240</u>

截至二零一五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
截至二零一五年 六月三十日止六個月											
總收益	1,772,788	3,617,799	1,936,398	95,120	84,828	40,695	38,466	6,790	70,725	403,238	8,066,847
分部內/間收益	(485,289)	—	(61,162)	(2,272)	—	—	(30)	—	(4,048)	(7,063)	(559,864)
收益	<u>1,287,499</u>	<u>3,617,799</u>	<u>1,875,236</u>	<u>92,848</u>	<u>84,828</u>	<u>40,695</u>	<u>38,436</u>	<u>6,790</u>	<u>66,677</u>	<u>396,175</u>	<u>7,506,983</u>
分部業績	<u>352,334</u>	<u>659,467</u>	<u>49,331</u>	<u>348,975</u>	<u>145,457</u>	<u>220,085</u>	<u>4,303</u>	<u>(14,182)</u>	<u>(103,789)</u>	<u>(3,766)</u>	<u>1,658,215</u>
折舊	(5,680)	(1,336)	(12,066)	(390)	(58)	(53)	(4,197)	(117)	(56,818)	(1,419)	(82,134)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(9,774)	(13,347)	(3,432)	—	(26,553)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,987)	(16,987)
投資物業公平值收益	—	—	—	297,681	84,543	190,158	—	—	—	—	572,382
分佔聯營公司 (虧損)/溢利	(132)	—	46	—	—	—	—	—	—	—	(86)
分佔合營公司溢利/ (虧損)	<u>32,293</u>	<u>—</u>	<u>(1,922)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,535</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,906</u>

截至二零一四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
截至二零一四年 六月三十日止六個月											
總收益	2,431,078	1,103,414	2,349,750	51,750	75,027	20,446	33,335	1,141	95,228	383,695	6,544,864
分部內/間收益	(728,157)	—	(41,798)	(2,756)	(1,140)	—	(397)	—	(599)	(777)	(775,624)
收益	<u>1,702,921</u>	<u>1,103,414</u>	<u>2,307,952</u>	<u>48,994</u>	<u>73,887</u>	<u>20,446</u>	<u>32,938</u>	<u>1,141</u>	<u>94,629</u>	<u>382,918</u>	<u>5,769,240</u>
分部業績	<u>656,702</u>	<u>59,298</u>	<u>481,465</u>	<u>220,579</u>	<u>68,956</u>	<u>61,074</u>	<u>(9,305)</u>	<u>(18,271)</u>	<u>(106,836)</u>	<u>16,310</u>	<u>1,429,972</u>
折舊	(3,184)	(1,514)	(10,055)	(399)	(26)	(11)	(4,061)	(6)	(57,958)	(1,321)	(78,535)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(8,900)	(13,901)	(3,412)	—	(26,213)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,388)	(11,388)
投資物業公平值收益	—	—	—	424,340	6,299	6,047	—	—	—	—	436,686
分佔聯營公司 (虧損)/溢利	(141)	—	285	—	—	—	—	—	—	—	144
分佔合營公司溢利	<u>4,744</u>	<u>—</u>	<u>30,884</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,628</u>

於二零一五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
於二零一五年 六月三十日及 截至該日止六個月	<u>38,162,892</u>	<u>20,525,434</u>	<u>44,627,302</u>	<u>6,438,326</u>	<u>13,542,648</u>	<u>11,119,716</u>	<u>1,101,046</u>	<u>1,594,719</u>	<u>3,216,885</u>	<u>454,962</u>	<u>140,783,930</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,731	—	155,527	—	—	—	—	—	—	—	158,258
於合營公司之投資	<u>5,042,196</u>	<u>—</u>	<u>1,197,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,922,383</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,161,763</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>1,470</u>	<u>497</u>	<u>1,049</u>	<u>127,192</u>	<u>571,406</u>	<u>140,689</u>	<u>1,106</u>	<u>77,686</u>	<u>671,759</u>	<u>200</u>	<u>1,593,054</u>

於二零一四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
於二零一四年 十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>38,037,711</u>	<u>22,519,678</u>	<u>43,763,889</u>	<u>6,238,873</u>	<u>12,995,287</u>	<u>10,873,094</u>	<u>1,125,208</u>	<u>1,524,784</u>	<u>2,534,864</u>	<u>389,389</u>	<u>140,002,777</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,862	—	155,428	—	—	—	—	—	—	—	158,290
於合營公司之投資	<u>5,008,246</u>	<u>—</u>	<u>1,198,712</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,895,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,102,176</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>2,441,982</u>	<u>7,106</u>	<u>13,118</u>	<u>146,511</u>	<u>1,032,343</u>	<u>477,685</u>	<u>33,830</u>	<u>263,867</u>	<u>57,112</u>	<u>3,437</u>	<u>4,476,991</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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	1,658,215	1,429,972
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(55,862)	(82,345)
來自可供出售財務資產(非上市證券)之股息收入	191,404	171,103
財務收入	59,135	9,279
財務成本	(81,783)	—
除稅前溢利	<u>1,771,109</u>	<u>1,528,009</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	140,783,930	140,002,777
可供出售財務資產	3,454,178	3,342,755
遞延稅項資產	<u>349,856</u>	<u>341,466</u>
總資產	<u>144,587,964</u>	<u>143,686,998</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，所有非流動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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 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)	191,404	171,103
— 按公平值透過損益列賬之財務資產(上市證券)	—	206
政府補助	1,702	696
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益／(虧損)	1,276	(765)
被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額	3,025	—
匯兌虧損淨額	(38,314)	(66,618)
	<u>159,093</u>	<u>104,622</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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	105,072	178,499
土地成本攤銷	26,553	26,213
出售已落成物業之成本	5,029,519	3,410,190
物業及設備折舊	82,134	78,535
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	60,953	31,814
— 並無產生租金收入	8,684	27,201
僱員福利成本(包括董事酬金)	472,889	418,865
出售物業及設備虧損	1,852	97
物業之經營租賃租金	22,022	19,477
應收賬款減值撥備	16,987	11,388

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
利息開支及其他借貸成本：		
— 須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	1,684,252	1,483,781
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	131,513	19,996
— 須於五年內悉數償還之優先票據	214,947	262,189
	<u>2,030,712</u>	<u>1,765,966</u>
所發生之總借貸成本	2,030,712	1,765,966
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	<u>(2,030,712)</u>	<u>(1,765,966)</u>
	—	—
提早贖回優先票據之成本 (附註13)	81,783	—
來自銀行及一間合營公司之利息收入	<u>(59,135)</u>	<u>(9,279)</u>
	—	—
財務成本／(收入)淨額	<u>22,648</u>	<u>(9,279)</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，撥充資本的借貸成本的加權平均年利率約為7.6% (二零一四年：7.9%)。

(8) 分佔合營公司溢利

截至二零一五年六月三十日止六個月，有關款項包括分佔一間位於北京的合營公司之投資物業之公平值收益 (扣除稅項後) 約為1,334,000港元 (二零一四年：5,064,000港元)。

(9) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	164	—
中國大陸企業所得稅	226,265	201,859
中國大陸土地增值稅	335,603	332,128
中國大陸預扣所得稅	22,388	147,641
	<u>584,420</u>	<u>681,628</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	116,541	33,356
中國大陸土地增值稅	(28,863)	(12,851)
中國大陸預扣所得稅	1,231	1,544
	<u>88,909</u>	<u>22,049</u>
	<u>673,329</u>	<u>703,677</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，香港利得稅已按估計應課稅溢利之16.5%計提撥備。概無就截至二零一四年六月三十日止六個月之香港利得稅計提撥備。

截至二零一五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須按25%之稅率繳納中國大陸企業所得稅(二零一四年：25%)。

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(包括土地成本以及發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

中國大陸附屬公司及合營公司向中國大陸以外的股東就彼等於二零零八年一月一日後賺取之溢利所作出之股息分派須按5%或10%(如適用)之稅率繳納預扣所得稅。

(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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>1,117,050</u>	<u>841,128</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,243,155</u>	<u>2,244,340</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.498</u>	<u>0.375</u>

攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對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。由於截至二零一五年六月三十日及二零一四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

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

(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。概無授予客戶任何信貸條款。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	206,676	139,793
3至6個月	39,332	16,848
6至9個月	18,266	20,024
9至12個月	12,380	22,326
超過12個月	197,141	186,085
	<u>473,795</u>	<u>385,076</u>

應收賬款之賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶有關並以人民幣計值。

(13) 借貸

	於	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	33,734,803	32,140,081
優先票據	2,297,210	4,607,387
	<u>36,032,013</u>	<u>36,747,468</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	12,549,401	12,638,362
	<u>48,581,414</u>	<u>49,385,830</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(「二零一六年票據」)，總代價約為2,340,000,000港元。優先票據於五年內(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計及未付之利息)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。

於二零一五年五月，本公司已根據發售通函訂明之機制按本金金額300,000,000美元(相當於約2,326,999,000港元)的102.9375%另加截至贖回日期之應計及未付利息贖回所有發行在外的二零一六年票據。贖回金額包括溢價8,813,000美元(相當於約68,359,000港元)。贖回溢價連同未攤銷借貸成本合計81,783,000港元已計入截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表內。

- (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。

(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	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	1,040,001	2,659,465
3至6個月	1,026,549	888,366
6至9個月	1,658,799	1,092,323
9至12個月	551,789	556,557
超過12個月	3,952,390	3,549,744
	<u>8,229,528</u>	<u>8,746,455</u>

於二零一五年六月三十日，應付賬款中約670,955,000港元(二零一四年十二月三十一日：707,658,000港元)為就物業建築應付若干關連公司之賬款。

應付賬款以人民幣計值。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

(15) 儲備

截至二零一五年六月三十日止六個月

	資產			貨幣		總計 千港元
	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一五年一月一日之結餘	15,931,098	161,117	1,282,475	6,612,411	31,388,873	55,375,974
期內溢利	—	—	—	—	1,117,050	1,117,050
貨幣匯兌差額	—	—	—	18,546	—	18,546
購回本身股份	(14,327)	—	—	—	(1,181)	(15,508)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	110,303	—	—	110,303
出售持作出售物業時變現	—	—	(162,032)	—	—	(162,032)
遞延稅項	—	—	49,630	—	—	49,630
於二零一五年六月三十日之結餘	<u>15,916,771</u>	<u>161,117</u>	<u>1,280,376</u>	<u>6,630,957</u>	<u>32,504,742</u>	<u>56,493,963</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月

	股份溢價 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
於二零一四年一月一日之結餘	15,941,244	161,117	1,072,634	6,904,380	28,442,067	52,521,442
期內溢利	—	—	—	—	841,128	841,128
貨幣匯兌差額	—	—	—	(590,081)	—	(590,081)
購回本身股份	(10,146)	—	—	—	(495)	(10,641)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	162,027	—	—	162,027
出售持作出售物業時變現	—	—	(11,813)	—	—	(11,813)
遞延稅項	—	—	(35,211)	—	—	(35,211)
	<u>15,931,098</u>	<u>161,117</u>	<u>1,187,637</u>	<u>6,314,299</u>	<u>29,282,700</u>	<u>52,876,851</u>
於二零一四年六月三十日之結餘	<u>15,931,098</u>	<u>161,117</u>	<u>1,187,637</u>	<u>6,314,299</u>	<u>29,282,700</u>	<u>52,876,851</u>

股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零一五年首六個月，本集團錄得7,507百萬港元的營業額，較二零一四年5,769百萬港元上升30%，總建築面積為339,989平方米(二零一四年：274,899平方米)。主要交付的項目包括上海的合生前灘一號、合生杭州灣國際新城、廣州的合生珠江帝景、天津合生君景灣及北京的合生世界村等。

有關交付及落成物業的整體平均售價上升7%至每平方米人民幣15,361元(二零一四年：每平方米人民幣14,346元)。總括而言，主要是受交樓項目及產品結構變化的影響。

北京方面，於二零一五年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣14,806元(二零一四年：每平方米人民幣17,967元)。平均售價下降主要是由於高端項目如合生霄雲路8號期內確認銷售額佔高端項目確認銷售額之比例下降，而價格相對較低之項目如北京的合生世界村之比例上升所致。

上海方面，由於價格相對較高的項目合生前灘一號的交付單位數目較多，導致二零一五年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣14,926元(二零一四年：每平方米人民幣12,055元)。

廣州方面，本年上半年主要交樓的項目為價格相對較高的項目合生珠江帝景，而上年同期主要交樓的項目為價格相對較低的項目佛山南海合生君景灣，因此，於二零一五年上半年，整體平均售價上升至每平方米人民幣25,350元(二零一四年：每平方米人民幣9,721元)。

惠州方面，由於合生帝景灣上年同期主要交付一線江景房源，而本期主要交付車位，令二零一五年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣7,366元(二零一四年：每平方米人民幣14,306元)。

(ii) 合約銷售額

二零一五年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣5,502百萬元(二零一四年：人民幣1,815百萬元)。受銷售的產品結構的影響，平均合約售價下降13%至每平方米人民幣12,093元(二零一四年：每平方米人民幣13,826元)。

廣州及惠州於二零一五年上半年共有十九個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,972百萬元，佔本集團合約銷售總額之54%。主要項目包括合生珠江帝景、佛山南海合生君景灣及合生湖山國際。

上海共有八個在售物業項目，主要包括合生前灘一號及合生國際城。上海之合約銷售額為人民幣1,270百萬元，佔本集團合約銷售總額之23%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,260百萬元，佔本集團二零一五年上半年合約銷售總額之23%。北京及天津共有八個在售項目，其中合生濱江帝景及京津新城為主要銷售額來源。

毛利

二零一五上半年之毛利為1,873百萬港元(二零一四年：1,818百萬港元)，毛利率為25%(二零一四年：32%)。毛利率下降主要是由於本期較低毛利率的剛性需求項目交付比例較高所致。

其他收入／收益，淨額

截至二零一五年六月三十日止六個月，其他收入／收益達159.1百萬港元(二零一四年：104.6百萬港元)，包括(1)投資非上市證券的股息收入191.4百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共1.7百萬港元；(3)上市證券之公平值收益1.3百萬港元；(4)被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額3百萬港元及(5)匯兌虧損淨額38.3百萬港元。

經營成本

於二零一五年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本下降1%至868百萬港元(二零一四年：876百萬港元)。本年上半年的經營成本與上年同期基本持平。

財務成本

二零一五年上半年資本化前之利息開支總額上升至2,031百萬港元(二零一四年：1,766百萬港元)，上升265百萬港元或15%。有關升幅主要由於二零一五年上半年平均銀行及財務機構借貸額增加所致。本集團借貸之實際年利率約為7.6%(二零一四年：7.9%)。

分佔合營公司溢利

分佔合營公司溢利指本集團應佔位於北京及廣州之三間合營公司溢利57百萬港元。

稅項

二零一五年上半年之實際稅率為38%，較去年同期下降8%。實際稅率下降主要是由於本年上半年集團香港公司收到中國國內公司分派股息較上年同期下降，因此股息收入之預扣所得稅隨之下降所致。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一五年上半年之股權持有人應佔溢利為1,117百萬港元(二零一四年：841百萬港元)。每股基本盈利為0.498港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額430百萬港元、一間合營公司之投資物業重估稅項收益淨額1百萬港元、提早贖回優先票據之成本82百萬港元及被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額3百萬港元之影響後，核心利潤為765百萬港元，較去年同期上升256百萬港元或50%。期內，核心利潤整體上升乃主要由於毛利及財務收入增加所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(88%)。於二零一五年，本集團在環渤海地區、珠江三角洲及長江三角洲三個核心經濟區域的營業持續發展。華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)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)(29%)及華南(包括廣州、惠州及中山)(21%)。

財務狀況

於二零一五年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為144,588百萬港元及85,503百萬港元，分別較二零一四年十二月三十一日上升0.6%及下降0.2%。資產總值增長是主要由於(1)投資物業增加；(2)物業及設備增加；(3)土地成本增加；及(4)現金及現金等價物減少的共同影響所致。負債總額輕微下降，主要由於(1)應付賬款下降；及(2)應計款項及其他應付款項下降的共同影響所致。

本集團於二零一五年六月三十日之流動比率為2.27(二零一四年十二月三十一日：2.32)。二零一五年六月三十日之權益較二零一四年十二月三十一日上升2%至59,085百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一五年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.35港元。

流動資金及財務狀況

於二零一五年六月三十日，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59%(二零一四年十二月三十一日：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73%(二零一四年十二月三十一日：74%)。

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達5,167百萬港元(二零一四年十二月三十一日：6,711百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一四年十二月三十一日：3百萬港元)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97.28%以人民幣計算，餘下1.42%及1.30%分別以港元及美元計算。

於二零一五年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為46,284百萬港元，較二零一四年十二月三十一日增加3%或1,506百萬港元。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，二零一五年六月三十日該比率為73%，與二零一四年十二月三十一日持平。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算，而於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87%及4%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零一五年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一五年六月三十日				於二零一四年十二月三十一日				
	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	12,549	—	4,324	16,873	12,638	—	3,207	15,845	(30%)
一年至兩年	11,692	—	—	11,692	11,790	2,313	—	14,103	(27%)
兩年至五年	15,897	2,297	—	18,194	12,899	2,294	—	15,193	(29%)
五年後	6,146	—	—	6,146	7,451	—	—	7,451	(14%)
總計	46,284	2,297	4,324	52,905	44,778	4,607	3,207	52,592	
減：現金及銀行存款				(5,167)				(6,711)	
借貸淨額				<u>47,738</u>				<u>45,881</u>	

於二零一五年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約64,843百萬港元(二零一四年十二月三十一日：66,160百萬港元)之銀行信貸額，其中18,559百萬港元(二零一四年十二月三十一日：21,382百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團若干賬面總值為44,287百萬港元(二零一四年十二月三十一日：40,084百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益451百萬港元(二零一四年十二月三十一日：439百萬港元)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

於二零一五年六月三十日，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10,811百萬港元(二零一四年十二月三十一日：10,083百萬港元)。

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

截至二零一五年六月三十日止六個月，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

於二零一五年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,414名(於二零一四年十二月三十一日：9,176名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達473百萬港元(二零一四年：419百萬港元)。如截至二零一四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，彼等於截至二零一五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

於截至二零一五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。

守則條文第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二零一五年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的2,018,000股股份，詳情如下：

購回月份	購回股份 數目	每股已付 最高價格 (港元)	每股已付 最低價格 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零一五年四月	<u>2,018,000</u>	<u>8.00</u>	<u>7.63</u>	<u>15,661,080</u>

本公司的已發行股本已扣減已註銷的購回股份面值。就購回股份所支付溢價及相關開支合共約15,508,000港元已自儲備扣除。

鑒於購回股份提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠，股東於二零一四年六月十三日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回上述股份。

於二零一五年五月五日，本公司贖回全部未償還之11.75厘於二零一六年到期總本金金額為300,000,000美元之優先票據。票據之贖回價為已贖回本金額之102.9375%加截至贖回日期之累計及未付利息。所有贖回票據已註銷。

除以上所披露者外，於截至二零一五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。

於二零一五年六月三十日後，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的7,780,000股股份，詳情如下：

購回月份	購回股份 數目	每股已付 最高價格 (港元)	每股已付 最低價格 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零一五年七月	<u>7,780,000</u>	<u>7.57</u>	<u>5.67</u>	<u>51,659,220</u>

本公司的已發行股本已扣減已註銷的購回股份面值。就購回股份所支付溢價及相關開支合共約51,041,000港元已自儲備扣除。

鑒於購回股份提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠，股東於二零一五年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回上述股份。

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，包括審閱截至二零一五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二零一五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，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、廖若清先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一五年八月二十五日