

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>

截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一七年六月三十日止六個月)

- 營業額為3,909百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為1,262百萬港元。
- 每股基本盈利為每股0.567港元。

業務回顧

行業概覽

- 二零一七年上半年，中國經濟延續了去年以來穩中有進、穩中向好的發展態勢，經濟領域出現了更多的積極變化，隨著支撐經濟保持中高速增长和邁向中高端水平的有利因素進一步增多，中國經濟穩中向好的發展態勢更加明顯。
- 中國新一輪的房地產調控，採取了分類指導、因城施策的方針。在這種情況之下，房地產投資增速雖然有所回落，但是回落的幅度並不大。當中銷售增速的回落，主要在於一線城市和熱點二線城市，但是一線和熱點二線城市在調控方式上也不僅僅是在限購、限貸、限售。中央為解決供求矛盾，對一線和熱點二線城市亦加大了土地和房屋的供應，使房地產投資的變動幅度比以往為小。總的來看，房地產開發投資增速將會是一種緩中趨穩的走勢。
- 為配合中央政府對房地產市場的調控思路，集團將重點結合政府下達的政策進行業務梳理，在滿足各區域地方調控政策的要求之下，努力向集團的銷售目標邁進。同時，進一步在成本管控的基礎上，實現集團整體產品品質與整體服務水平的提升，從而擴大合生創展的品牌影響力。

* 僅供識別

合約銷售業績

二零一七年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣4,452百萬元(二零一六年：人民幣5,760百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為41,631平方米(二零一六年：74,627平方米)，賬面值為人民幣852百萬元(二零一六年：人民幣1,016百萬元)。銷售額下降主要是由於合生中山帝景苑上年同期推出新貨且受政策推動持續熱銷而本期以尾貨為主，及合生君景灣本期以車位為主而上年同期產品相對豐富所致。
- 在上海，售出建築面積合共為124,859平方米(二零一六年：184,042平方米)，賬面值為人民幣1,278百萬元(二零一六年：人民幣1,988百萬元)。銷售額下降主要是由於合生前灘一號本期主推產品為車位而上年同期為別墅，以及合生財富海景公館本期新推產品單價較高導致去化較慢所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為66,440平方米(二零一六年：115,307平方米)，賬面值為人民幣1,439百萬元(二零一六年：人民幣1,496百萬元)。銷售額下降主要是由於合生濱江帝景銷售額下降及合生霄雲路8號銷售額上升之綜合影響所致。合生濱江帝景本期產品主要為車位而上年同期為住宅產品，而合生霄雲路8號優化經營策略，使銷售額上升。
- 在惠州，售出建築面積合共為99,455平方米(二零一六年：188,831平方米)，賬面值為人民幣883百萬元(二零一六年：人民幣1,260百萬元)。銷售額下降主要是由於合生國際新城本期主推產品為尾貨及車位，加上合生小桂灣本期主推產品為尾貨及單價較高的別墅，使成交面積下降所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一七年六月三十日，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766,364平方米(二零一六年十二月三十一日：651,041平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共9,195百萬港元，將於二零一七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

於二零一七年上半年交付建築面積合共217,062平方米(二零一六年：420,854平方米)。

項目發展進度

- 於二零一七年上半年已落成總建築面積合共約為295,489平方米。
- 預期於二零一七年下半年落成的總建築面積合共約為1,241,169平方米。

土地儲備

於二零一七年六月三十日，本集團之土地儲備達29.91百萬平方米(二零一六年十二月三十一日：30.13百萬平方米)。

展望

預期二零一七年下半年，中央政府將堅定不移地推進供給側結構性改革，持之以恆地強化創新驅動，全面做好穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險的各項工作，力促經濟持續平穩健康發展。

隨著供給側結構性改革步入深耕之年，房地產行業已進入深度轉型發展期。集團將一如既往發揮自身優勢，立足核心資產，創新業務發展，通過住宅地產、商業地產、產業地產等多元化的組合模式，提升品牌價值。

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同對上期間之比較數字。

本公司之審核委員會及董事會已審閱本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期財務資料。

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	4	3,909,196	7,350,399
銷售成本	6	(2,579,488)	(5,762,067)
毛利		1,329,708	1,588,332
投資物業公平值收益		1,129,030	1,589,302
其他收入／收益，淨額	5	134,716	109,365
銷售及市場推廣費用	6	(161,204)	(242,057)
一般及行政費用	6	(553,294)	(583,181)
財務收入	7	15,674	13,439
財務成本	7	(3,606)	(135,603)
分佔聯營公司溢利		480	898
分佔合營公司溢利	8	58,136	60,661
除稅前溢利		1,949,640	2,401,156
稅項	9	(686,620)	(731,357)
期內溢利		1,263,020	1,669,799
應佔：			
本公司股權持有人		1,261,661	1,692,739
非控制性權益		1,359	(22,940)
		1,263,020	1,669,799
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	0.567	0.759

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,263,020</u>	<u>1,669,799</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／(虧損)	114,614	(69,721)
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(41,368)	(25,463)
遞延稅項	(9,287)	29,563
貨幣匯兌差額	<u>1,748,911</u>	<u>(1,132,164)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後	<u>1,812,870</u>	<u>(1,197,785)</u>
期內全面收入總額	<u>3,075,890</u>	<u>472,014</u>
應佔：		
本公司股權持有人	3,013,598	538,021
非控制性權益	<u>62,292</u>	<u>(66,007)</u>
	<u>3,075,890</u>	<u>472,014</u>

簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	1,804,768	1,776,499
收購土地預付款項	122,570	118,927
建設工程之預付款項	—	28,682
物業及設備	3,572,602	3,486,335
投資物業	34,025,025	31,300,936
商譽	32,319	31,818
於聯營公司之投資	145,548	140,747
於合營公司之投資	7,711,310	7,424,805
可供出售財務資產	3,626,831	3,406,109
遞延稅項資產	585,177	495,525
	<u>51,626,150</u>	<u>48,210,383</u>
流動資產		
收購土地預付款項	9,323,011	9,058,323
可供出售之發展中物業	46,770,745	44,761,847
可供出售之已落成物業	22,169,014	21,233,257
按公平值透過損益列賬之財務資產	221,719	83,584
應收賬款	12 622,877	542,974
預付款項、按金及其他流動資產	2,865,307	2,749,500
應收一間合營公司款項	38,230	34,738
應收聯營公司款項	203	197
應收關連公司款項	3,301	3,190
已抵押／押記銀行存款	408,496	261,215
現金及現金等價物	4,437,804	6,053,733
	<u>86,860,707</u>	<u>84,782,558</u>
總資產	<u>138,486,857</u>	<u>132,992,941</u>

	附註	於	
		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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		222,556	222,556
儲備	15	<u>56,985,376</u>	<u>54,194,334</u>
		57,207,932	54,416,890
非控制性權益		<u>2,050,468</u>	<u>1,988,176</u>
權益總額		<u>59,258,400</u>	<u>56,405,066</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		89,488	86,827
借貸	13	39,892,203	35,213,845
應付非控制性權益之款項		519,515	504,071
遞延稅項負債		<u>6,552,003</u>	<u>6,080,408</u>
		<u>47,053,209</u>	<u>41,885,151</u>
流動負債			
應付賬款	14	5,519,010	5,715,064
應付土地成本		45,256	44,104
借貸	13	6,902,580	9,538,378
遞延收入		9,194,798	8,667,718
應付股息		222,556	—
應計款項及其他應付款項		3,187,318	3,167,043
應付一間聯營公司之款項		6,359	6,170
應付關連公司之款項		475,704	476,471
應付合營公司之款項		3,107,237	3,253,214
本期稅項負債		<u>3,514,430</u>	<u>3,834,562</u>
		<u>32,175,248</u>	<u>34,702,724</u>
負債總額		<u>79,228,457</u>	<u>76,587,875</u>
權益及負債總額		<u>138,486,857</u>	<u>132,992,941</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一七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	
於二零一七年一月一日之結餘	222,556	54,194,334	1,988,176	56,405,066
期內全面收入總額	—	3,013,598	62,292	3,075,890
與持有者交易：				
應付股息	—	(222,556)	—	(222,556)
	—	(222,556)	—	(222,556)
於二零一七年六月三十日之結餘	222,556	56,985,376	2,050,468	59,258,400

	未經審核截至二零一六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	
於二零一六年一月一日之結餘	223,412	54,112,981	2,181,998	56,518,391
期內全面收入／(虧損)總額	—	538,021	(66,007)	472,014
與持有者交易：				
應付股息	—	(223,020)	—	(223,020)
購回本身股份	(856)	(58,042)	—	(58,898)
一間附屬公司之非控制性權益出資	—	—	17,726	17,726
	(856)	(281,062)	17,726	(264,192)
於二零一六年六月三十日之結餘	222,556	54,369,940	2,133,717	56,726,213

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，本簡明綜合中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一七年八月三十一日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合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／或中國大陸經濟狀況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本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。

本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一六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，所採用之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述編製該等年度財務報表所採納者一致。

採納對現有準則之修訂

於二零一七年，本集團採納以下對現有準則之修訂，該等修訂於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	對未實現損失確認遞延稅項資產

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

尚未生效之新訂準則及對現有準則之修訂

		於以下日期或之後開始 的會計期間生效
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號(修訂本)	保險合約	二零一八年一月一日
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號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或注入	有待釐定
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
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品和服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約的香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層正在評估採納香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響，並預計收入確認的時間可能受到影響。

本集團已開始評估此等新訂準則及修訂帶來之影響，當中若干新訂準則及對現有準則之修訂與本集團營運有關，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近的條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合收益表一致之方式計量。

收益由物業銷售所得款項總額、建設服務收益、物業管理收入、酒店營運收入及租金收入組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	2,613,636	6,204,398
建設服務		
— 裝修	62,782	241,108
物業管理收入	422,477	391,012
酒店營運收入	187,233	91,743
租金收入		
— 投資物業	533,089	322,767
— 其他	89,979	99,371
	<u>3,909,196</u>	<u>7,350,399</u>

截至二零一七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
截至二零一七年 六月三十日止六個月											
總收益	1,626,524	461,130	862,115	122,087	270,614	151,615	24,618	100,037	67,400	425,954	4,112,094
分部內/間收益	(97,097)	—	(86,275)	(6,366)	—	(4,861)	(140)	—	(4,682)	(3,477)	(202,898)
收益	<u>1,529,427</u>	<u>461,130</u>	<u>775,840</u>	<u>115,721</u>	<u>270,614</u>	<u>146,754</u>	<u>24,478</u>	<u>100,037</u>	<u>62,718</u>	<u>422,477</u>	<u>3,909,196</u>
分部業績	<u>412,045</u>	<u>(76,172)</u>	<u>21,353</u>	<u>177,876</u>	<u>768,181</u>	<u>550,649</u>	<u>3,142</u>	<u>15,933</u>	<u>(67,684)</u>	<u>28,704</u>	<u>1,834,027</u>
折舊	(4,848)	(804)	(8,891)	(469)	1,233	(201)	(3,642)	(10,563)	(47,694)	(2,300)	(78,179)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(8,600)	(11,982)	(5,085)	—	(25,667)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,882)	(9,882)
投資物業公平值收益	—	—	—	108,404	586,951	433,675	—	—	—	—	1,129,030
分佔聯營公司溢利	76	—	404	—	—	—	—	—	—	—	480
分佔合營公司溢利	<u>24,377</u>	—	—	—	—	<u>33,759</u>	—	—	—	—	<u>58,136</u>

截至二零一六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
截至二零一六年 六月三十日止六個月											
總收益	2,138,832	1,639,542	3,746,893	102,297	105,818	121,612	32,641	5,413	54,715	440,707	8,388,470
分部內/間收益	(783,976)	—	(196,414)	(6,656)	—	(304)	—	—	(1,026)	(49,695)	(1,038,071)
收益	<u>1,354,856</u>	<u>1,639,542</u>	<u>3,550,479</u>	<u>95,641</u>	<u>105,818</u>	<u>121,308</u>	<u>32,641</u>	<u>5,413</u>	<u>53,689</u>	<u>391,012</u>	<u>7,350,399</u>
分部業績	<u>347,955</u>	<u>147,141</u>	<u>288,482</u>	<u>770,317</u>	<u>678,364</u>	<u>327,024</u>	<u>7,375</u>	<u>(35,025)</u>	<u>(89,639)</u>	<u>(12,847)</u>	<u>2,429,147</u>
折舊	(5,549)	(1,136)	(10,982)	(342)	(91)	(186)	(5,266)	(892)	(55,419)	(1,306)	(81,169)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(9,108)	(12,480)	(5,392)	—	(26,980)
應收賬款減值之回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,239	4,239
投資物業公平值收益	—	—	—	716,521	660,640	212,141	—	—	—	—	1,589,302
分佔聯營公司溢利	881	—	17	—	—	—	—	—	—	—	898
分佔合營公司溢利/ (虧損)	<u>32,763</u>	—	<u>(8,420)</u>	<u>403</u>	—	<u>35,915</u>	—	—	—	—	<u>60,661</u>

於二零一七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
於二零一七年 六月三十日及 截至該日止六個月	<u>33,446,173</u>	<u>15,982,430</u>	<u>42,656,483</u>	<u>7,295,561</u>	<u>15,427,236</u>	<u>13,803,056</u>	<u>940,336</u>	<u>1,427,590</u>	<u>2,528,112</u>	<u>767,872</u>	<u>134,274,849</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	3,360	—	142,188	—	—	—	—	—	—	—	145,548
於合營公司之投資	<u>4,691,736</u>	<u>—</u>	<u>1,077,134</u>	<u>73,362</u>	<u>—</u>	<u>1,869,078</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,711,310</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>1,408</u>	<u>54,649</u>	<u>1,817</u>	<u>45,970</u>	<u>20,131</u>	<u>514,750</u>	<u>101</u>	<u>5,488</u>	<u>23,790</u>	<u>4,461</u>	<u>672,565</u>

於二零一六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
於二零一六年 十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>33,098,277</u>	<u>15,955,949</u>	<u>40,651,380</u>	<u>6,910,155</u>	<u>14,331,943</u>	<u>12,435,616</u>	<u>931,257</u>	<u>1,417,191</u>	<u>2,453,204</u>	<u>906,335</u>	<u>129,091,307</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	3,185	—	137,562	—	—	—	—	—	—	—	140,747
於合營公司之投資	<u>4,528,883</u>	<u>—</u>	<u>1,046,728</u>	<u>70,549</u>	<u>—</u>	<u>1,778,645</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,424,805</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>2,118</u>	<u>4,172</u>	<u>8,896</u>	<u>73,724</u>	<u>417,126</u>	<u>418,348</u>	<u>144</u>	<u>67,939</u>	<u>6,545</u>	<u>4,670</u>	<u>1,003,682</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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	1,834,027	2,429,147
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(35,555)	(38,272)
股息收入	139,100	132,445
財務收入	15,674	13,439
財務成本	(3,606)	(135,603)
除稅前溢利	<u>1,949,640</u>	<u>2,401,156</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	134,274,849	129,091,307
可供出售財務資產	3,626,831	3,406,109
遞延稅項資產	585,177	495,525
總資產	<u>138,486,857</u>	<u>132,992,941</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
股息收入來自		
— 可供出售財務資產	138,941	132,294
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	159	151
政府補助	2,525	1,343
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益	254	142
於綜合收益表內支銷之匯兌虧損淨額		
— 匯兌虧損淨額	(72,162)	(62,464)
— 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損	40,125	43,508
商譽減值撥備	(450)	(5,609)
處置土地收益	18,399	—
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	6,925	—
	<u>134,716</u>	<u>109,365</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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	46,237	89,388
土地成本攤銷	25,667	26,980
出售已落成物業之成本	1,861,369	4,882,719
物業及設備折舊	78,179	81,169
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	171,488	125,259
— 並無產生租金收入	2,343	10,580
僱員福利成本(包括董事酬金)	447,922	472,847
出售物業及設備虧損	2,707	3,451
物業之經營租賃租金	5,755	8,333
應收賬款減值撥備／(回撥)	9,882	(4,239)

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
財務收入		
來自銀行及一間合營公司之利息收入	(15,674)	(13,439)
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	1,171,654	1,686,569
— 公司債券及資產支持證券	178,794	41,667
— 優先票據	—	47,533
所發生之總借貸成本	1,350,448	1,775,769
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及物業及設備之部份成本之款項	(1,350,448)	(1,775,769)
	—	—
提早贖回資產支持證券之成本(附註13)	3,606	—
提早贖回優先票據之成本	—	135,603
	3,606	135,603
財務(收入)／成本淨額	(12,068)	122,164

截至二零一七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5.8%(二零一六年：6.5%)。

(8) 分佔合營公司溢利

截至二零一七年六月三十日止六個月，有關款項包括分佔位於北京及廣州的合營公司之投資物業之公平值收益(扣除稅項後)約為26,656,000港元(二零一六年：23,536,000港元)。

(9) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
中國大陸企業所得稅(附註(a))	164,969	287,112
中國大陸土地增值稅(附註(b))	304,742	170,090
中國大陸預扣所得稅(附註(c))	143	—
以前年度撥備不足	18,296	—
	<u>488,150</u>	<u>457,202</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅(附註(a))	203,268	287,433
中國大陸土地增值稅(附註(b))	(6,486)	(14,653)
中國大陸預扣所得稅(附註(c))	1,688	1,375
	<u>198,470</u>	<u>274,155</u>
	<u>686,620</u>	<u>731,357</u>

附註：

(a) 中國大陸企業所得稅

截至二零一七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(二零一六年：25%)。

(b) 中國大陸土地增值稅

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(包括土地成本以及發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

(c) 中國大陸預扣所得稅

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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>1,261,661</u>	<u>1,692,739</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,225,560</u>	<u>2,230,209</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.567</u>	<u>0.759</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。由於截至二零一七年六月三十日及二零一六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二零一七年六月三十日及二零一六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(不包括已減值者)之賬齡分析如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	354,662	291,302
3至6個月	57,267	29,686
6至9個月	26,958	24,326
9至12個月	22,512	20,717
超過12個月	161,478	176,943
	<u>622,877</u>	<u>542,974</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	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	34,589,025	29,183,000
公司債券(附註(a))	3,558,516	3,449,758
資產支持證券(附註(b))	1,744,662	2,581,087
	<u>39,892,203</u>	<u>35,213,845</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	6,587,857	8,810,163
資產支持證券(附註(b))	314,723	728,215
	<u>6,902,580</u>	<u>9,538,378</u>
	<u>46,794,783</u>	<u>44,752,223</u>

附註：

- (a) 於二零一六年六月，本集團發行總面值為人民幣3,100,000,000元（相等於約3,571,758,000港元）之4.95厘公司債券（「債券」）。債券於二零一九年六月到期，並將按其面值人民幣3,100,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權調整票面利率，而投資者有權選擇於發行日期起計第二年年末向本集團售回債券。
- (b) 於二零一六年三月，本集團發行總面值為人民幣2,107,000,000元（相等於約2,427,643,000港元）之資產支持證券（「證券」）。證券將於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年到期，並將按其面值人民幣2,107,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權於發行日期起計第三年年底贖回所有於二零二零年、二零二一年及二零二二年到期的證券（「可贖回證券」），而投資者亦有權於相同日期向本集團售回可贖回證券。

於二零一六年十月，本集團發行總面值為人民幣880,000,000元（相等於約1,013,918,000港元）之資產支持證券（「證券」）。證券將於二零一七年及二零一八年到期，並將按其總面值人民幣880,000,000元償還。於二零一七年五月，本集團根據發售通函列明之機制贖回所有證券，本金金額為人民幣880,000,000元（相等於約1,013,918,000港元），另加直至贖回日期應計及未支付的利息。贖回金額等於其面值。未攤銷借貸成本合計3,606,000港元已計入截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表內。

(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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
0至3個月	363,915	382,073
3至6個月	192,716	192,173
6至9個月	304,824	277,598
9至12個月	165,978	333,951
超過12個月	4,491,577	4,529,269
	<u>5,519,010</u>	<u>5,715,064</u>

於二零一七年六月三十日，應付賬款中約559,820,000港元（二零一六年十二月三十一日：585,989,000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

截至二零一七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
於二零一七年一月一日之結餘	15,800,776	161,117	1,735,612	(189,495)	36,686,324	54,194,334
期內溢利	—	—	—	—	1,261,661	1,261,661
貨幣匯兌差額	—	—	—	1,687,978	—	1,687,978
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	114,614	—	—	114,614
出售持作出售物業時變現	—	—	(41,368)	—	—	(41,368)
應付股息	—	—	—	—	(222,556)	(222,556)
遞延稅項	—	—	(9,287)	—	—	(9,287)
	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,799,571</u>	<u>1,498,483</u>	<u>37,725,429</u>	<u>56,985,376</u>

截至二零一六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
於二零一六年一月一日之結餘	15,861,535	161,117	1,719,575	3,332,925	33,037,829	54,112,981
期內溢利	—	—	—	—	1,692,739	1,692,739
貨幣匯兌差額	—	—	—	(1,089,097)	—	(1,089,097)
購回本身股份	(60,759)	—	—	—	2,717	(58,042)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	(69,721)	—	—	(69,721)
出售持作出售物業時變現	—	—	(25,463)	—	—	(25,463)
應付股息	—	—	—	—	(223,020)	(223,020)
遞延稅項	—	—	29,563	—	—	29,563
	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,653,954</u>	<u>2,243,828</u>	<u>34,510,265</u>	<u>54,369,940</u>

股息

董事會不建議就截至二零一七年六月三十日及二零一六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

二零一七年首六個月，本集團錄得人民幣3,445百萬元(3,909百萬港元)的營業額，較二零一六年人民幣6,220百萬元(7,350百萬港元)，以人民幣計值下降44.6%，以港幣計值下降46.8%，總建築面積為217,062平方米(二零一六年：420,854平方米)。主要交付的項目包括廣州的合生頤景茗苑、合生君景灣，北京的合生霄雲路8號、上海的合生國際花園(昆山)、惠州的合生愉景灣等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下降15%至每平方米人民幣10,458元(二零一六年：每平方米人民幣12,368元)。總括而言，主要是受交樓項目及產品結構變化的影響所致。

北京方面，於二零一七年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣45,882元(二零一六年：每平方米人民幣18,287元)。平均售價上升主要是由於合生世界村和合生霄雲路8號於期內確認銷售額佔地區確認銷售額之比例上升所致。

上海方面，因價格相對較低的合生國際花園(昆山)於本年上半年交付佔比較去年同期上升，而價格相對較高的合生前灘一號及合生財富海景公館交付佔比下降，導致二零一七年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣6,084元(二零一六年：每平方米人民幣11,958元)。

廣州方面，因本年上半年主要交樓的項目為價格相對較高的合生頤景茗苑，而去年同期主要交樓的項目為價格相對較低的合生君景灣，因此，於二零一七年上半年，整體平均售價上升至每平方米人民幣12,721元(二零一六年：每平方米人民幣11,484元)。

惠州方面，銷售佔比較高的合生小桂灣本年上半年主推產品為價格較高的高層，故使二零一七年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣6,706元(二零一六年：每平方米人民幣6,154元)。

(ii) 合約銷售額

二零一七年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣4,452百萬元(二零一六年：人民幣5,760百萬元)。受銷售的產品結構的影響，平均合約售價上升31%至每平方米人民幣13,395元(二零一六年：每平方米人民幣10,235元)。

廣州及惠州於二零一七年上半年共有十七個在售物業項目，合約銷售額為人民幣1,735百萬元，佔本集團合約銷售總額之39%。主要項目包括合生國際新城、合生愉景灣、合生小桂灣及合生珠江帝景。

上海共有六個在售物業項目，主要包括合生財富海景公館及合生杭州灣國際新城。上海之合約銷售額為人民幣1,278百萬元，佔本集團合約銷售總額之29%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,439百萬元，佔本集團二零一七年上半年合約銷售總額之32%。北京及天津共有八個在售項目，其中合生霄雲路8號及合生君景灣為主要銷售額來源。

毛利

二零一七上半年之毛利為1,330百萬港元(二零一六年：1,588百萬港元)，毛利率為34%(二零一六年：22%)。毛利率上升主要是由於本期毛利率較高的改善性項目交付比例較高所致。

投資物業公平值收益

截至二零一七年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為1,129.0百萬港元(二零一六年：1,589.3百萬港元)，下降460.3百萬港元或29%。於二零一七年六月三十日，本集團擁有11項(二零一六年：11項)投資物業。

其他收入／收益，淨額

截至二零一七年六月三十日止六個月，其他收入／收益淨額達134.7百萬港元(二零一六年：109.4百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入139.1百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共2.5百萬港元；(3)上市證券之公平值收益0.3百萬港元；(4)處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益6.9百萬港元；(5)處置土地收益18.4百萬港元；(6)匯兌虧損淨額32.0百萬港元；及(7)商譽減值0.5百萬港元。

經營成本

於二零一七年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本下降13.5%至714百萬港元(二零一六年：825百萬港元)。有關降幅主要是由於本集團實行全面預算管控費用優化所致。

財務成本

二零一七年上半年資本化前之利息開支總額下降至1,350百萬港元(二零一六年：1,776百萬港元)，下降426百萬港元或24%。有關降幅主要由於二零一七年上半年之加權平均利率較去年同期下降所致。本集團借貸之實際年利率約為5.9%(二零一六年：6.5%)。

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58百萬港元。

稅項

二零一七年上半年之實際稅率為35%，較去年同期上升5%，主要原因為本年上半年交樓結轉收入之主要項目適用之土地增值稅稅率相比去年上半年主要項目較高所致。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一七年上半年之股權持有人應佔溢利為1,261.7百萬港元(二零一六年：1,692.7百萬港元)。每股基本盈利為0.567港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額846.8百萬港元、處置土地稅項收益淨額13.8百萬港元、兩間合營公司之投資物業重估稅項收益淨額26.7百萬港元、處置按公平值透過損益列賬之財務資產稅項收益淨額5.2百萬港元，及加上提早贖回資產支持證券之成本3.6百萬港元及商譽減值0.5百萬港元之影響後，核心利潤為373.3百萬港元，較去年同期下降245.1百萬港元或40%。期內，核心利潤整體下降乃主要由於本期交樓結轉面積轉低所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(67%)。於二零一七年，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。華南(包括廣州、惠州及中山)佔本集團總收益之49%，其後為華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)29%及華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)22%。

財務狀況

於二零一七年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為138,487百萬港元及79,228百萬港元，分別較二零一六年十二月三十一日上升4%及3%。資產總值增長主要由於可供出售之發展中及落成物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零一七年六月三十日之流動比率為2.70(二零一六年十二月三十一日：2.44)。二零一七年六月三十日之權益較二零一六年十二月三十一日上升5%至59,258百萬港元，主要由於期內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一七年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.63港元。

流動資金及財務狀況

於二零一七年六月三十日，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57%(二零一六年十二月三十一日：58%)。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71%(二零一六年十二月三十一日：68%)。

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達4,846百萬港元(二零一六年十二月三十一日：6,315百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一六年十二月三十一日：2百萬港元)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90.79%以人民幣計算，餘下7.98%，0.94%及0.29%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零一七年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為41,177百萬港元，較二零一六年十二月三十一日增長8%或3,184百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、公司債券及資產支持證券(即銀行及財務機構借貸總額、公司債券及資產支持證券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，二零一七年六月三十日該比率為71%，較二零一六年十二月三十一日的68%上升3%。

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。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零一七年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一七年六月三十日				於二零一六年十二月三十一日				
	銀行及財務機構借貸	公司債券及資產支持證券	其他借貸	總計	銀行及財務機構借貸	公司債券及資產支持證券	其他借貸	總計	
一年	6,588	315	3,589	10,492	8,810	728	3,736	13,274	(27%)
一年至兩年	10,720	5,303	—	16,023	11,310	942	—	12,252	(25%)
兩年至五年	18,229	—	—	18,229	9,202	5,089	—	14,291	(30%)
五年後	5,640	—	—	5,640	8,671	—	—	8,671	(18%)
總計	41,177	5,618	3,589	50,384	37,993	6,759	3,736	48,488	
減：現金及銀行存款				(4,846)				(6,315)	
借貸淨額				<u>45,538</u>				<u>42,173</u>	

於二零一七年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約97,166百萬港元(二零一六年十二月三十一日：104,991百萬港元)之銀行信貸額，其中50,371百萬港元(二零一六年十二月三十一日：60,239百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團若干賬面總值為44,404百萬港元(二零一六年十二月三十一日：39,522百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,351百萬港元(二零一六年十二月三十一日：962百萬港元)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

於二零一七年六月三十日，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9,848百萬港元(二零一六年十二月三十一日：10,295百萬港元)。

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、歐元及美元之匯兌波動風險。然而，董事預計在可見將來不會因港元、美元、歐元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,509名(於二零一六年十二月三十一日：8,300名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達448百萬港元(二零一六年：473百萬港元)。如截至二零一六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，彼等於截至二零一七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

於截至二零一七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。除了程如龍自二零一五年七月一日獲委任三年之任期外，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，由於有關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並由股東重選，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二零一七年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零一七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，並已商討風險管理及內部監控以及財務報告事宜，包括審閱截至二零一七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二零一七年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，二零一七年八月三十一日