

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告之內容概不負責，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告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>

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零二一年六月三十日止六個月)

- 營業額為16,074百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為5,632百萬港元。
- 每股基本盈利為每股2.341港元。
- 中期股息為每股50港仙。
- 每持有十股現有股份發行一股新股之基準發行紅股。

業務回顧

行業概覽

二零二一年上半年，中國國民經濟持續穩定恢復，穩中加固，穩中向好。按照中央經濟工作會議精神和政府工作報告決策部署，國家持續深化供給側結構性改革，著力釋放內需潛力，紮實推進高質量發展，努力完成全年經濟社會發展的目標任務。另一方面，中國國內以「新產業、新業態、新模式」的「三新」為主要內容的經濟發展新動能實現逆勢快速增長，經濟展現出良好的韌性活力，成為推動經濟高質量發展的強大支撐。

* 僅作識別之用

- 二零二一年上半年，合生創展抓緊「三新」快速增長的機會，聚焦科技賦能、創新多元發展，將集團成功轉型為科技賦能及產業驅動的綜合性投資控股平台企業。
- 科技賦能企業及產業驅動的綜合性投資控股平台轉型，具體展現在「三新」的行銷能力上。在新時代的營商趨勢下，合生創展轉型後的地產、商業、合生活、基建和投資五大業務板塊，以智慧科技的「三新」宣導行銷流程及模式。儘管在上半年，中國局部地區受到疫情的影響，但隨著「三新」行銷模式不斷創新的操作下，集團五大板塊的業績均依然向上，在保證集團收入的同時也保證了利潤率，持續不斷地提升集團的財務水平。

合約銷售業績

二零二一年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣21,227百萬元(二零二零年：人民幣13,014百萬元)，其中物業合約銷售為人民幣20,145百萬元(二零二零年：人民幣12,525百萬元)，裝修合約銷售為人民幣1,082百萬元(二零二零年：人民幣489百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為253,687平方米(二零二零年：212,039平方米)，賬面值為人民幣7,365百萬元(二零二零年：人民幣4,254百萬元)。銷售額上升主要是由於合生雲山帝景新產品推出，以及湖山國際和合生悅公館銷售面積增加所致。
- 在上海，售出建築面積合共為132,481平方米(二零二零年：270,477平方米)，賬面值為人民幣3,116百萬元(二零二零年：人民幣4,309百萬元)。銷售額下降主要是由於合生杭州灣國際新城及昆山合生國際花園本期主要銷售尾貨，尚未加推新產品導致成交面積較同期下降。

- 在北京及天津，售出建築面積合共為147,383平方米(二零二零年：236,132平方米)，賬面值為人民幣10,296百萬元(二零二零年：人民幣3,805百萬元)。銷售額上升主要是由於金茂府二期、合生縵雲及合生霄雲路8號的熱銷；以及合生me悅項目開售，推動銷售額大幅上升所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為40,827平方米(二零二零年：68,651平方米)，賬面值為人民幣450百萬元(二零二零年：人民幣646百萬元)。銷售額下降主要是由於合生國際新城及合生小桂灣本期主要銷售尾貨，尚未加推新產品導致成交面積較同期下降。

已銷售但未交付的物業

於二零二一年六月三十日，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2,631,923平方米(二零二零年十二月三十一日：2,548,699平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共34,499百萬港元，將於二零二一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

於二零二一年上半年交付建築面積合共為298,992平方米(二零二零年：291,089平方米)。

項目發展進度

- 於二零二一年上半年已落成總建築面積合共約為617,501平方米。
- 預期於二零二一年下半年落成的總建築面積合共約為1,966,351平方米。

土地儲備

於二零二一年六月三十日，本集團之土地儲備達30.48百萬平方米(二零二零年十二月三十一日：30.44百萬平方米)。

展望

展望二零二一年下半年，中國在經濟基本面、供需各方面穩中向好的同時，宏觀政策將繼續保持對實體經濟的支持力度，為市場注入生機活力。雖然外圍宏觀經濟不確定因素存在，但從國內供需循環、市場信心、內需持續增強的態勢來看，中國經濟在二零二一年下半年將保持持續穩定復甦的趨勢。

為應對疫情的挑戰，估計中國政府將積極加強工作統籌調度，出台一系列政策來支持新興產業，深入實施互聯網的創新發展戰略，創建人工智能創新應用先導區，促進新產業新業態成長壯大。隨著信息化和智能化的發展態勢，戰略性新興服務業將快速增長。而面對新時代宏觀和微觀營商環境的轉變，集團將繼續全面加快向科技賦能企業及產業驅動綜合性投資控股平台的升級轉型，務求實現以人工智能和大數據管理各個投資和運營板塊的工作。

在疫情的影響下，線下企業紛紛開拓線上業務，消費新業態新模式保持快速發展，網絡零售新業態不斷湧現，消費場景深入拓展。在這個背景下，集團將依托成熟的五大業務板塊，繼續積極利用區塊鏈、大數據、人工智慧等先進技術為產業賦能，吸引上下游用戶入住產業平台，實現集團領先行業生態圈，並以快速的業績增長來回饋股東。

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，本公司及其子公司（統稱「本集團」）截至二零二一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二零二一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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	16,074,329	10,736,681
銷售成本	6	(5,949,442)	(3,590,845)
毛利		10,124,887	7,145,836
投資物業公平值收益		24,691	478,377
其他收益，淨額	5	83,278	611,535
銷售及市場推廣費用	6	(421,555)	(299,906)
一般及行政費用	6	(1,932,397)	(888,530)
財務收入	7	204,956	153,433
財務成本	7	(1,302,207)	(606,994)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		81,231	(20)
分佔合營公司溢利		44,240	13,084
除稅前溢利		6,907,124	6,606,815
稅項	8	(1,231,870)	(1,491,486)
期內溢利		5,675,254	5,115,329
應佔：			
本公司股權持有人		5,631,617	5,101,795
非控制性權益		43,637	13,534
		5,675,254	5,115,329
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	9	2.341	2.084*
股息	10	1,089,348	1,335,336

* 就二零二一年派送之紅股作出調整

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>5,675,254</u>	<u>5,115,329</u>
其他全面收入／(虧損)		
其後可重新分類至損益之項目：		
出售持作出售已落成物業時變現之資產重估儲備	(30,047)	(85,843)
遞延稅項	14,609	37,640
貨幣匯兌差額	770,668	(1,563,710)
其後不會重新分類至損益之項目：		
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產之 公平值收益／(虧損)	506,843	(76,167)
遞延稅項	(129,678)	22,661
貨幣匯兌差額	273,649	—
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後	<u>1,406,044</u>	<u>(1,665,419)</u>
期內全面收入總額	<u>7,081,298</u>	<u>3,449,910</u>
應佔：		
本公司股權持有人	6,879,735	3,485,226
非控制性權益	201,563	(35,316)
	<u>7,081,298</u>	<u>3,449,910</u>

簡明綜合資產負債表

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
非流動資產		
收購土地預付款項	127,849	126,397
應收貸款	778,769	321,591
物業及設備	4,413,210	4,245,066
投資物業	62,563,696	61,396,797
無形資產	395,219	389,577
於聯營公司之投資	1,646,682	114,847
於合營公司之投資	12,071,881	11,479,966
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	4,103,487	6,143,202
按公平值透過損益列賬之財務資產	1,667,283	—
融資租賃應收款項	212,167	248,298
使用權資產	1,669,816	1,627,933
預付款項、按金及其他非流動資產	465,828	1,170,643
遞延稅項資產	1,485,718	1,342,998
	<u>91,601,605</u>	<u>88,607,315</u>
流動資產		
收購土地預付款項	30,835,261	30,105,213
可供出售之發展中物業	74,797,764	69,159,635
可供出售之已落成物業	45,721,912	45,041,301
按公平值透過損益列賬之財務資產	27,120,195	22,020,697
應收賬款	3,254,655	2,622,871
應收貸款	3,623,468	2,657,587
預付款項、按金及其他流動資產	10,834,036	9,023,528
應收合營公司款項	283,032	91,843
應收聯營公司款項	372,563	5,941
應收關連公司款項	246,158	246,111
合約收購成本	1,813,969	1,639,200
已抵押／押記銀行存款	3,094,291	1,741,508
現金及現金等價物	39,760,721	27,908,584
	<u>241,758,025</u>	<u>212,264,019</u>
總資產	<u>333,359,630</u>	<u>300,871,334</u>

簡明綜合資產負債表(續)

		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 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		217,870	219,137
儲備	14	91,907,137	87,792,832
		<u>92,125,007</u>	<u>88,011,969</u>
非控制性權益		17,792,419	9,856,187
		<u>17,792,419</u>	<u>9,856,187</u>
權益總額		<u>109,917,426</u>	<u>97,868,156</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		97,249	96,280
借貸	12	87,920,682	89,681,292
租賃負債		612,468	649,999
應付非控制性權益之款項		3,787,556	6,833,733
遞延稅項負債		10,721,497	10,757,987
		<u>103,139,452</u>	<u>108,019,291</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	36,412,198	32,511,472
借貸	12	27,505,151	17,856,427
保證金貸款		10,170,154	9,163,844
合約負債		34,498,895	25,940,333
應付股息		2,396,565	—
租賃負債		150,302	64,541
應付聯營公司之款項		417,405	6,348
應付關連公司之款項		232,561	212,001
應付合營公司之款項		1,569,290	1,416,623
本期稅項負債		6,950,231	7,812,298
		<u>120,302,752</u>	<u>94,983,887</u>
負債總額		<u>223,442,204</u>	<u>203,003,178</u>
權益及負債總額		<u>333,359,630</u>	<u>300,871,334</u>
資產淨值		<u>109,917,426</u>	<u>97,868,156</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核			
	截至二零二一年六月三十日止六個月			
	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	總計
股本 千港元	儲備 千港元	千港元	千港元	
於二零二一年一月一日之結餘	219,137	87,792,832	9,856,187	97,868,156
期內全面收入總額	—	6,879,735	201,563	7,081,298
與持有者交易：				
購回本身股份	(1,267)	(368,865)	—	(370,132)
應付股息	—	(2,396,565)	—	(2,396,565)
子公司之非控制性權益出資	—	—	7,734,669	7,734,669
	(1,267)	(2,765,430)	7,734,669	4,967,972
於二零二一年六月三十日之結餘	217,870	91,907,137	17,792,419	109,917,426

	未經審核			
	截至二零二零年六月三十日止六個月			
	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	總計
股本 千港元	儲備 千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日之結餘	222,556	72,358,121	2,434,725	75,015,402
期內全面收入／(虧損)總額	—	3,485,226	(35,316)	3,449,910
與持有者交易：				
應付股息	—	(667,668)	—	(667,668)
子公司之非控制性權益出資	—	—	176,872	176,872
收購一間子公司之額外權益	—	—	(6,467)	(6,467)
	—	(667,668)	170,405	(497,263)
於二零二零年六月三十日之結餘	222,556	75,175,679	2,569,814	77,968,049

附註：

(1) 一般資料

合生創展集團有限公司(「本公司」)及其子公司(統稱「本集團」)主要於中國大陸從事住宅物業發展，商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。

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，並由董事會於二零二一年八月二十五日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計師公會(「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。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂準則及修訂所致之會計政策變動外，本簡明綜合中期財務資料應與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，而年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

(3) 會計政策

除採納下文所述之新訂會計準則及現有會計準則之修訂外，所應用之會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所說明之年度財務報表會計政策一致。

本集團採納的準則之修訂

本集團已採納以下於二零二一年一月一日開始之會計期間為強制性的準則之修訂：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已就於二零二一年一月一日開始之會計期間提早採納已以下會計準則之修訂：

香港財務報告準則第16號(修訂本) 二零二一年六月三十日後與COVID-19相關租金優惠

採納該等準則之修訂對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

尚未生效之新訂準則及現有準則、詮釋及會計指引之修訂

以下已頒佈新訂準則及準則、詮釋及會計指引之修訂於本集團二零二二年一月一日或之後開始之會計期間為強制性，惟本集團並未提早採納：

於以下日期或之後開始
之會計期間生效

會計指引第5號(修訂本)	共同控制下業務合併的合併會計處理	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易中產生的資產及負債相關的 遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求 償還條款之有期貸款之分類	二零二三年一月一日
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	待定

本集團已評估該等新訂準則及準則、詮釋及會計指引之修訂的影響，且預期並不會對其業績及財務狀況造成任何重大影響。

(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、商業地產投資、物業管理、基建及投資。就地理方面而言，物業發展分部及商業地產投資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、陽朔及香港)、華北(包括北京、天津、大連、太原、廊坊及秦皇島)及華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)。基建板塊主要涉及在中國大陸的工程建設、工程設計和裝修服務。

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。

分部資產包括遞延稅項資產以外的所有經營資產。

收益由物業發展收益、商業地產投資收益、物業管理收入、基建收入及投資收入組成。

分部間銷售乃按與公平交易條款相近的條款進行。向執行董事呈報之收益按與綜合收益表一致之方式計量。

下表呈列有關本集團營運分部的收益及溢利資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展之收益	6,483,087	5,407,872
商業地產投資之收益	2,026,140	1,458,508
物業管理收入	1,156,082	681,418
基建收入	1,401,926	352,884
投資收入	5,007,094	2,835,999
	16,074,329	10,736,681

截至二零二一年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績(未經審核)如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	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	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二一年六月三十日 止六個月										
總收益	2,212,795	2,478,933	2,292,865	461,657	906,597	1,025,717	1,593,923	4,537,927	5,029,440	20,539,854
分部內/間收益	(477,901)	(9,402)	(14,203)	(21,236)	(217,795)	(128,800)	(437,841)	(3,136,001)	(22,346)	(4,465,525)
收益	<u>1,734,894</u>	<u>2,469,531</u>	<u>2,278,662</u>	<u>440,421</u>	<u>688,802</u>	<u>896,917</u>	<u>1,156,082</u>	<u>1,401,926</u>	<u>5,007,094</u>	<u>16,074,329</u>
客戶合約收益：										
於某個時間點確認	1,734,894	2,469,531	2,278,662	—	—	—	—	—	—	6,483,087
隨著時間確認	—	—	—	15,193	134,137	34,619	1,156,082	1,401,926	—	2,741,957
其他正常活動的收益：										
租金收入	—	—	—	425,228	554,665	862,298	—	—	—	1,842,191
投資收入	—	—	—	—	—	—	—	—	5,007,094	5,007,094
	<u>1,734,894</u>	<u>2,469,531</u>	<u>2,278,662</u>	<u>440,421</u>	<u>688,802</u>	<u>896,917</u>	<u>1,156,082</u>	<u>1,401,926</u>	<u>5,007,094</u>	<u>16,074,329</u>
分部業績	<u>569,237</u>	<u>642,635</u>	<u>264,043</u>	<u>337,245</u>	<u>400,606</u>	<u>433,214</u>	<u>342,670</u>	<u>721,967</u>	<u>4,296,222</u>	<u>8,007,839</u>
物業及設備折舊	(41,638)	(782)	(8,207)	(2,453)	(17,343)	(36,772)	(2,230)	(427)	—	(109,852)
使用權資產折舊	(18,428)	(3,166)	(2,306)	(2,063)	(9,143)	(4,938)	(2,931)	(3,532)	—	(46,507)
財務資產虧損撥備	—	—	—	—	—	—	(15,565)	—	(529,805)	(545,370)
投資物業公平值收益/(虧損)	—	—	—	2,413	25,973	(3,695)	—	—	—	24,691
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(1,244)	—	(345)	—	—	—	82,820	—	—	81,231
分佔合營公司溢利/(虧損)	<u>53,198</u>	<u>(5,218)</u>	<u>(10,054)</u>	<u>6,195</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>119</u>	<u>—</u>	<u>44,240</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績(未經審核)如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	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	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二零年六月三十日 止六個月										
總收益	2,572,766	2,561,096	438,377	312,947	503,514	751,653	897,553	2,775,139	2,835,999	13,649,044
分部內/間收益	(163,976)	—	(391)	(16,337)	(7,951)	(85,318)	(216,135)	(2,422,255)	—	(2,912,363)
收益	<u>2,408,790</u>	<u>2,561,096</u>	<u>437,986</u>	<u>296,610</u>	<u>495,563</u>	<u>666,335</u>	<u>681,418</u>	<u>352,884</u>	<u>2,835,999</u>	<u>10,736,681</u>
客戶合約收益：										
於某個時間點確認	2,408,790	2,561,096	437,986	—	—	—	—	—	—	5,407,872
隨著時間確認	—	—	—	10,780	55,161	22,497	681,418	352,884	—	1,122,740
其他正常活動的收益：										
租金收入	—	—	—	285,830	440,402	643,838	—	—	—	1,370,070
投資收入	—	—	—	—	—	—	—	—	2,835,999	2,835,999
	<u>2,408,790</u>	<u>2,561,096</u>	<u>437,986</u>	<u>296,610</u>	<u>495,563</u>	<u>666,335</u>	<u>681,418</u>	<u>352,884</u>	<u>2,835,999</u>	<u>10,736,681</u>
分部業績	<u>1,451,962</u>	<u>1,309,960</u>	<u>(65,073)</u>	<u>133,869</u>	<u>323,257</u>	<u>829,736</u>	<u>61,631</u>	<u>281,974</u>	<u>2,837,128</u>	<u>7,164,444</u>
物業及設備折舊	(46,398)	(711)	(9,267)	(2,728)	(16,383)	(39,980)	(1,740)	(763)	—	(117,970)
使用權資產折舊	(9,198)	(1,898)	(2,133)	(1,909)	(8,458)	(4,571)	(3,424)	(3,267)	—	(34,858)
財務資產虧損撥備	—	—	—	—	—	—	(7,608)	—	—	(7,608)
投資物業公平值(虧損)/收益	—	—	—	(95,667)	55,063	518,981	—	—	—	478,377
分佔聯營公司(虧損)/收益	(212)	—	192	—	—	—	—	—	—	(20)
分佔合營公司溢利/(虧損)	<u>13,085</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,084</u>

於二零二一年六月三十日按業務及地區劃分之分部資產(未經審核)如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年六月三十日及 截至該日止六個月	<u>67,338,627</u>	<u>49,151,053</u>	<u>99,867,594</u>	<u>9,870,288</u>	<u>22,780,920</u>	<u>35,934,029</u>	<u>3,967,665</u>	<u>3,748,812</u>	<u>39,214,924</u>	<u>331,873,912</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	33,408	—	102,793	—	—	—	1,510,481	—	—	1,646,682
於合營公司之投資	<u>6,966,788</u>	<u>1,469,984</u>	<u>3,480,616</u>	<u>154,373</u>	—	—	—	<u>120</u>	—	<u>12,071,881</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>1,106,798</u>	<u>77,629</u>	<u>558</u>	<u>14,565</u>	<u>184,522</u>	<u>257,968</u>	<u>1,426</u>	<u>1,012</u>	—	<u>1,644,478</u>

於二零二零年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產(經審核)如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年十二月 三十一日及截至該日 止年度	<u>56,774,099</u>	<u>49,754,622</u>	<u>89,207,465</u>	<u>9,564,451</u>	<u>22,286,999</u>	<u>35,443,739</u>	<u>1,893,813</u>	<u>2,048,885</u>	<u>32,554,263</u>	<u>299,528,336</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	12,879	—	101,968	—	—	—	—	—	—	114,847
於合營公司之投資	<u>5,864,799</u>	<u>1,458,475</u>	<u>4,036,185</u>	<u>120,507</u>	—	—	—	—	—	<u>11,479,966</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>716,269</u>	<u>1,537,718</u>	<u>3,916,295</u>	<u>125,796</u>	<u>44,795</u>	<u>474,007</u>	<u>31,105</u>	<u>1,627</u>	—	<u>6,847,612</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	8,007,839	7,164,444
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(3,464)	(104,068)
財務收入	204,956	153,433
財務成本	(1,302,207)	(606,994)
除稅前溢利	<u>6,907,124</u>	<u>6,606,815</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	331,873,912	299,528,336
遞延稅項資產	<u>1,485,718</u>	<u>1,342,998</u>
總資產	<u>333,359,630</u>	<u>300,871,334</u>

投資分部涉及位於香港、中國大陸及美國的股本及債務投資。其他分部方面，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸，而其於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的相關分部資產主要位於中國大陸。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，非流動資產主要位於中國大陸。

(5) 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨額	17,376	(79,996)
處置分類為持作銷售之資產收益	—	628,149
其他	65,902	63,382
	<u>83,278</u>	<u>611,535</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	166,334	89,692
出售已落成物業之成本	3,947,714	2,535,738
物業及設備折舊	109,852	117,970
使用權資產折舊	46,507	34,858
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	198,061	106,633
— 並無產生租金收入	—	1,735
僱員福利成本(包括董事酬金)	847,654	685,189
出售物業及設備虧損	540	380
短期及低價值資產租賃開支*	4,388	4,059
財務資產虧損撥備	545,370	7,608

* 該等租賃開支直接自一般及行政費用扣除，並不計入香港財務報告準則第16號之租賃負債計量。

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
財務收入		
銀行存款、向一間合營公司墊款及應收貸款之利息收入	(204,956)	(153,433)
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	3,543,008	2,298,139
— 優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券	605,639	517,107
所發生之總借貸成本	4,148,647	2,815,246
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業以及在建工程的資本化款項	(2,846,440)	(2,208,252)
	1,302,207	606,994
財務成本淨額	1,097,251	453,561

(8) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	67,235	33,789
中國大陸企業所得稅	656,085	671,238
中國大陸土地增值稅	624,742	751,190
	1,348,062	1,456,217
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	(118,666)	47,321
中國大陸土地增值稅	2,474	(12,052)
	(116,192)	35,269
	1,231,870	1,491,486

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零三五年三月止。

截至二零二一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(二零二零年：16.5%)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，於中國大陸成立及營運之子公司須按25%之稅率繳納中國大陸企業所得稅(二零二零年：25%)。

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減開支(包括土地成本、發展及建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

中國大陸子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。

(9) 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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>5,631,617</u>	<u>5,101,795</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,405,399</u>	<u>2,448,116*</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>2.341</u>	<u>2.084</u>

* 就二零二一年派送之紅利作出調整

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，假設所有具攤薄潛力之普通股獲悉數轉換。由於截至二零二一年六月三十日及二零二零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。

(10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
宣派中期股息每股普通股0.50港元(二零二零年：0.60港元)	1,089,348	1,335,336

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(11) 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(包括應收關連公司屬於貿易性質之賬款)之賬齡分析如下：

	於	
	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	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	2,026,648	1,627,659
3至6個月	233,459	201,238
6至9個月	167,328	156,542
9至12個月	182,333	92,963
超過12個月	644,887	544,469
	3,254,655	2,622,871

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。

(12) 借貸

	於	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	75,450,793	76,683,518
商業抵押擔保證券(附註(a))	8,618,868	9,156,703
優先票據(附註(b))	3,851,021	3,841,071
	<u>87,920,682</u>	<u>89,681,292</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	16,265,196	13,425,498
商業抵押擔保證券(附註(a))	2,373,020	81,888
優先票據(附註(b))	8,138,640	4,349,041
資產支持證券(附註(c))	728,295	—
	<u>27,505,151</u>	<u>17,856,427</u>
	<u>115,425,833</u>	<u>107,537,719</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月，本集團發行利率為6.50厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並根據二零一九年至二零三九年的預定時間表，按人民幣面值5,600,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達6,275,344,000港元(二零二零年十二月三十一日：6,203,131,000港元)，該等證券由約12,340,160,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,943,349,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

於二零一九年六月，本集團發行利率為5.70厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三七年到期，並根據二零一九年至二零三七年的預定時間表，按人民幣面值2,000,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達2,314,131,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,299,041,000港元)，該等證券由約3,214,836,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,166,438,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

於二零二零年九月，本集團發行利率為3.85厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二零年至二零四一年的預定時間表，按人民幣面值700,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達804,610,000港元(二零二零年十二月三十一日：736,419,000港元)，該等證券由約1,081,627,000港元(二零二零年十二月三十一日：996,863,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

於二零二一年三月，本集團發行利率為4.80厘和5.30厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並根據二零二一年至二零三九年的預定時間表，按人民幣面值1,410,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達1,597,803,000港元(二零二零年十二月三十一日：零)，該等證券由約2,031,999,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

- (b) 於二零一九年六月，本集團發行利率為7.5厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二二年六月到期，並按面值500,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為3,798,024,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,841,071,000港元)。本集團已於二零二一年八月提早贖回票據。

於二零二零年七月，本集團發行利率為6.0厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二一年七月到期，並按面值61,450,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為477,085,000港元(二零二零年十二月三十一日：476,397,000港元)。本集團已於二零二一年七月償還票據。

於二零二一年一月，本集團發行利率為5.8厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二二年一月到期，並按面值500,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為3,863,531,000港元。

於二零二一年五月，本集團發行利率為7.0厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二四年五月到期，並按面值300,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為2,299,737,000港元。

於二零二一年六月，本集團發行利率為6.8厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二三年十二月到期，並按面值200,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為1,551,284,000港元。

- (c) 於二零二一年六月，本集團發行利率為7.5厘的資產支持證券。該等證券將於二零二三年六月到期，並按面值人民幣664,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達728,295,000港元，該等證券由向物業項目買家收取的尾款作擔保。

(13) 應付賬款、應計款項及其他應付款項

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	
	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	8,039,060	4,190,958
3至6個月	5,457,264	4,128,806
6至9個月	3,356,035	1,931,843
9至12個月	2,283,654	1,081,952
超過12個月	4,277,680	7,246,941
	<u>23,413,693</u>	<u>18,580,500</u>

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。

(14) 儲備

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
於二零二一年一月一日之結餘	15,558,932	161,117	1,514,096	3,243,278	67,315,409	87,792,832
期內溢利	—	—	—	—	5,631,617	5,631,617
貨幣匯兌差額	—	—	—	886,391	—	886,391
購回本身股份	(90,256)	—	—	—	(278,609)	(368,865)
按公平值透過其他全面收入列賬之						
財務資產之公平值收益	—	—	506,843	—	—	506,843
出售持作出售已落成物業時變現	—	—	(30,047)	—	—	(30,047)
遞延稅項	—	—	(115,069)	—	—	(115,069)
出售按公平值透過其他全面收入列賬 之財務資產後轉撥	—	—	(852,746)	—	852,746	—
應付股息	—	—	—	—	(2,396,565)	(2,396,565)
	<u>15,468,676</u>	<u>161,117</u>	<u>1,023,077</u>	<u>4,129,669</u>	<u>71,124,598</u>	<u>91,907,137</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	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
於二零二零年一月一日之結餘	15,800,776	161,117	1,133,021	(779,750)	56,042,957	72,358,121
期內溢利	—	—	—	—	5,101,795	5,101,795
貨幣匯兌差額	—	—	—	(1,514,860)	—	(1,514,860)
按公平值透過其他全面收入列賬之 財務資產之公平值虧損	—	—	(76,167)	—	—	(76,167)
出售持作出售已落成物業時變現 遞延稅項	—	—	(85,843)	—	—	(85,843)
應付股息	—	—	60,301	—	—	60,301
	—	—	—	—	(667,668)	(667,668)
於二零二零年六月三十日之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,031,312</u>	<u>(2,294,610)</u>	<u>60,477,084</u>	<u>75,175,679</u>

(15) 結算日後事項

除本公告其他地方所披露者外，於報告期後發生之事項如下：

於二零二一年七月，本集團發行4.35%商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並將按其總面值人民幣8,000,000,000元(相等於約9,614,460,000港元)償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於同日將證券售回予本集團。

於二零二一年七月，本集團發行5.25%優先票據。該等票據無抵押，將於二零二二年到期，並將按其面值720,000,000港元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可於提取日後按發售通函列明之贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息贖回全部或部分票據。

於二零二一年七月，本集團發行6.8%優先票據，與二零二一年六月二十八日發行的200,000,000美元6.8%優先票據組成單一系列。該等票據無抵押，將於二零二三年到期，並將按其面值37,500,000美元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可於提取日後按發售通函列明之贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息贖回全部或部分票據。

股息

董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股50港仙(二零二零年六月三十日：60港仙)，將於二零二一年十一月二十六日(星期五)派付予二零二一年十月十五日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

派送紅股

董事會建議配發紅股予於二零二一年十月十五日(星期五)營業時間結束時名列在本公司股東名冊之股東，分配率為每十股現有股份可獲派送一股新股(「派送紅股」)。建議根據股東於二零二一年六月十一日舉行之本公司股東週年大會上通過的股東決議案向董事會授出的一般授權派送紅股。有關派送紅股的詳情將於本公司適時刊發之公告內披露。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二一年首六個月，本集團錄得人民幣13,452百萬元(16,074百萬港元)的營業額，較二零二零年首六個月人民幣9,713百萬元(10,737百萬港元)，以人民幣計值上升38.5%，以港幣計值上升49.7%。主要是由於物業發展收益及投資收入上升所致。

物業發展業務方面，本集團於二零二一年上半年交付之總建築面積為298,992平方米(二零二零年：291,089平方米)。主要交付的項目包括廣州的合生君景灣、北京的合生霄雲路8號、上海的合生杭州灣國際新城以及山西的合生帝景。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣17,776元(二零二零年：每平方米人民幣16,418元)，較去年同期相比升8%。

投資業務方面，本集團於二零二一年六個月錄得投資收入5,007百萬港元(二零二零年：2,836百萬港元)。投資包括於香港、中國大陸及美國的上市股本證券以及於香港、中國大陸及美國的非上市股本及債務證券。

(ii) 合約銷售額

二零二一年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣21,227百萬元(二零二零年：人民幣13,014百萬元)；其中物業合約銷售約人民幣20,145百萬元，較2020年同期約人民幣12,525百萬元同比上升約60.8%；其中裝修合約銷售約人民幣1,082百萬元，較2020年同期約人民幣489百萬元，同比上升約121.3%。受銷售的產品結構的影響，物業合約銷售平均售價為每平方米人民幣35,072元，較2020年同期每平方米人民幣15,909元同比上升約120.5%。

廣州及惠州於二零二一年上半年共有十五個在售物業項目，合約銷售額為人民幣7,815百萬元，佔本集團合約銷售總額之37%。主要項目包括合生湖山國際、合生悅公館、合生熹景花園及合生時代城。

上海共有十一個在售物業項目，主要包括昆山合樾蘭亭及合生廣富匯。上海之合約銷售額為人民幣3,116百萬元，佔本集團合約銷售總額之15%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣10,296百萬元，佔本集團二零二一年上半年合約銷售總額之48%。北京及天津共有十七個在售項目，其中合生霄雲路8號、合生縵雲及金茂府二期為主要銷售額來源。

毛利

二零二一年上半年之毛利為10,125百萬港元(二零二零年：7,146百萬港元)，毛利率為63%(二零二零年：67%)。毛利率下降主要是由於物業發展分部交付產品的類型及檔次所影響。

投資物業公平值收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為24.7百萬港元(二零二零年：478.4百萬港元)，下降453.7百萬港元或95%。於二零二一年六月三十日，本集團擁有15項(二零二零年：15項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二一年六月三十日止六個月，其他收益達83.3百萬港元(二零二零年：611.5百萬港元)，包括(1) 政府補助收益60.0百萬港元；(2) 匯兌收益淨額17.4百萬港元及(3) 其他收益淨額5.9百萬港元。

經營成本

於二零二一年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升98%至2,354百萬港元(二零二零年：1,188百萬港元)。有關升幅主要是由於本集團上半年銷售增加，相關之費用也隨之有所增長。

財務成本

二零二一年上半年資本化前之利息開支總額上升至4,149百萬港元(二零二零年：2,815百萬港元)，上升1,334百萬港元或47%。有關升幅主要由於二零二一年上半年之借貸較去年同期上升所致。

稅項

二零二一年上半年之實際稅率為17.8%，較去年同期下降4.8%，主要是由於投資業務佔比較去年上升，其與房地產業務相比稅率較低。

本公司股權持有人應佔溢利

二零二一年上半年之股權持有人應佔溢利為5,632百萬港元(二零二零年：5,102百萬港元)。每股基本盈利為2.341港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額18百萬港元、除稅後處置子公司及一間聯營公司的收益4百萬港元及加上除稅後捐贈114百萬港元，核心利潤為5,724百萬港元，較去年同期上升1,412百萬港元或33%。期內，核心利潤整體上升乃主要由於本期交樓數目較去年有所增加及投資業務表現良好。

分部資料

物業發展為本集團之重要業務，為集團貢獻6,483百萬港元的收益，佔集團銷售額的40%；投資業務緊隨其後，上半年收入為5,007百萬港元，佔集團銷售額的31%；商業地產投資、物業管理及基建業務的收益共計4,584百萬港元，佔集團銷售額的29%。

流動資金及財務狀況

於二零二一年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為333,360百萬港元及223,442百萬港元，分別較二零二零年十二月三十一日上升11%及10%。資產總值增長主要由於可供出售之發展中物業及按公平值透過損益列賬之財務資產增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零二一年六月三十日之流動比率為2.01(二零二零年十二月三十一日：2.23)。二零二一年六月三十日之權益較二零二零年十二月三十一日上升12%至109,918百萬港元，主要由於期內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零二一年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為50.45港元。

於二零二一年六月三十日，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67%(二零二零年十二月三十一日：67%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達42,855百萬港元(二零二零年十二月三十一日：29,650百萬港元)，其中約2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：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76.19%以人民幣計算，餘下13.76%、10.04%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二一年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為91,716百萬港元，較二零二零年十二月三十一日增長2%或1,607百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額、優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，二零二一年六月三十日該比率為66%，較二零二零年十二月三十一日的80%下降14%。

所有銀行及金融機構借款均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算。

所有資產支持證券及商業抵押擔保證券均為有抵押，且以人民幣計算。

所有優先票據均為無抵押，且以美元計算。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零二一年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二一年六月三十日						於二零二零年十二月三十一日					
	銀行及 財務機構 借貸	資產支持 證券及商 業抵押擔 保證券	優先票據	其他借貸	總計	佔比	銀行及 財務機構 借貸	商業抵押 擔保證券	優先票據	其他借貸	總計	佔比
一年	16,265	3,101	8,139	2,219	29,724	(25%)	13,426	82	4,349	1,635	19,492	(18%)
一至兩年	38,292	95	—	—	38,387	(33%)	27,871	129	3,841	—	31,841	(29%)
兩年至五年	19,225	8,524	3,851	—	31,600	(27%)	29,956	9,028	—	—	38,984	(36%)
五年後	17,934	—	—	—	17,934	(15%)	18,856	—	—	—	18,856	(17%)
總計	91,716	11,720	11,990	2,219	117,645		90,109	9,239	8,190	1,635	109,173	
減：銀行存款及 現金總額					(42,855)						(29,650)	
借貸淨額					<u>74,790</u>						<u>79,523</u>	

於二零二一年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約180,830百萬港元(二零二零年十二月三十一日：174,795百萬港元)之銀行信貸額，其中65,404百萬港元(二零二零年十二月三十一日：67,257百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團若干賬面總值為91,184百萬港元(二零二零年十二月三十一日：89,374百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益9,853百萬港元(二零二零年十二月三十一日：9,270百萬港元)已就子公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零二一年六月三十日，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17,120百萬港元(二零二零年十二月三十一日：16,869百萬港元)。

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風險。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

截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用11,367名(於二零二零年十二月三十一日：11,368名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達848百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：685百萬港元)。如截至二零二零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，彼等於截至二零二一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

於截至二零二一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。除了程如龍先生及葉偉倫先生，其委任期為三年期及須接受重選外，所有其他於截至二零二一年六月三十日止六個月在職的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二零二一年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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12,673,200股股份，詳情如下：

回購月份	回購股份 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)
二零二一年三月	1,566,000	28.30	26.15	42,686,400
二零二一年四月	4,550,000	29.70	25.55	123,250,300
二零二一年五月	6,557,200	32.65	29.70	203,137,950

本公司按被註銷的購回股份面值減少已發行股本。就回購股份支付的溢價及相關開支合共約368,865,000港元已在儲備中扣除。

董事根據於二零二零年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准的一般授權購回上述股份，購回股份可提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而使全體股東受益。

除上文所披露者外，於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或其任何子公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

於二零二一年六月三十日後，本公司於二零二一年八月六日贖回所有於二零二二年到期本金總額500,000,000美元的7.5厘優先票據。票據的贖回價為所贖回本金金額的103.75%另加直至贖回日期(但不包括該日)應計及未支付的利息。所有已贖回的票據已經註銷。

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。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績已由本公司之審核委員會審閱，並由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。核數師之中期財務資料的審閱報告將刊載於致股東的二零二一年中期報告內。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十月十一日(星期一)至二零二一年十月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有中期股息及派送紅股的資格。為符合資格享有中期股息及派送紅股，股東須於二零二一年十月八日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理股份過戶登記手續。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零二一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

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、張帆先生(聯席總裁)、歐偉建先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二一年八月二十五日