

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>

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零二三年六月三十日止六個月)

- 營業額為15,080百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為3,903百萬港元。
- 每股基本及攤薄盈利為每股1.132港元。
- 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

二零二三年上半年，世界經濟復蘇乏力，全球通脹水平依然較高。在複雜嚴峻的外部環境下，中國經濟展現出強大的韌性。隨著國內經濟社會全面恢復常態化運行，宏觀政策有效發力，上半年中國國內生產總值同比實現增長，經濟運行整體回升向好。

* 僅作識別之用

二零二三年上半年，房地產政策環境整體延續二零二二年末以來的寬鬆態勢，包括堅持「促需求、防風險、保民生、轉模式、規範化」五位一體協同發力，剛需及改善型住房需求得到合理支持。二零二三年第一季度，因積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動，房地產市場活躍度提升。二零二三年第二季度，隨著前期積壓需求基本釋放完畢，市場調整壓力加大。在整體較為寬鬆的支持性政策環境下，風險逐步出清，市場預期穩步修復，行業處於溫和復蘇階段。

集團堅持以「穩健發展」為基礎，主動順應行業深刻變化。作為全產業鏈優質生活運營商，集團將創新思維與科技賦能融合，實現地產、商業、合生活、投資及基建五大板塊並驅發展，為集團不斷注入增長動能，打造穿越周期的能力。集團堅持中高端精品品質化戰略，注重產品差異化和創新力，集團積累的優質土地資源能為長期發展提供堅實基礎。此外，集團秉持審慎的財務管理策略，通過多元化融資渠道，確保資金的安全性與流動性，同時注重資產升值及財務穩健，致力於實現可持續發展。

合約銷售業績

二零二三年上半年銷售及預售合約出售的物業達人民幣16,062百萬元(二零二二年：人民幣16,860百萬元)，其中物業合約銷售為人民幣15,567百萬元(二零二二年：人民幣15,462百萬元)，裝修合約銷售為人民幣495百萬元(二零二二年：人民幣1,398百萬元)，進一步詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為170,929平方米(二零二二年：214,385平方米)，賬面值為人民幣4,396百萬元(二零二二年：人民幣3,685百萬元)。銷售額上升主要是新增廣州合生縵雲及合生湖山國際熱銷所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為34,213平方米(二零二二年：49,483平方米)，賬面值為人民幣360百萬元(二零二二年：人民幣423百萬元)。銷售面積及銷售額下降主要由於上半年銷售為樓盤尾貨單位所致。
- 在上海，售出建築面積合共為90,946平方米(二零二二年：116,777平方米)，賬面值為人民幣5,620百萬元(二零二二年：人民幣1,628百萬元)。銷售額上升主要是由於新增合生濱江苑銷售，上半年銷售額達人民幣4,828百萬元。

- 在北京及天津，售出建築面積合共為141,479平方米(二零二二年：314,651平方米)，賬面值為人民幣5,686百萬元(二零二二年：人民幣11,124百萬元)。銷售額下降主要是由於上半年銷售為樓盤尾貨單位所致。

已銷售但未交付的物業

於二零二三年六月三十日，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1,877,112平方米(二零二二年十二月三十一日：2,062,426平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共46,927百萬港元，將於二零二三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

於二零二三年上半年交付建築面積合共為543,253平方米(二零二二年：473,022平方米)。

項目發展進度

- 於二零二三年上半年已落成總建築面積合共約為833,865平方米。
- 預期於二零二三年下半年落成的總建築面積合共約為2,063,462平方米。

土地儲備

於二零二三年六月三十日，本集團之土地儲備達28.35百萬平方米(二零二二年十二月三十一日：28.72百萬平方米)。

展望

儘管經濟增長面臨短期波動，但中國經濟長期向好的趨勢不變，支撐高質量發展的「韌性強、潛力大、活力足」特點持續，隨著經濟運轉逐步向正常軌道回歸，未來國民經濟將由恢復性增長逐漸轉向擴張性增長，發展質量穩步提升。

在最近召開的中央政治局會議上，首次明確提出要「適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」，這預示下半年住房政策在需求端有望加大支持力度，市場信心有望進一步提振，居民置業意願有望持續提升，帶動房地產市場銷售表現。

集團將繼續堅持長期主義，保持審慎穩健的經營策略，在保證財務安全性的基礎上持續提升盈利能力。集團將密切關注市場動態，把握行業復蘇機遇，持續深耕環渤海、長三角、大灣區一、二線核心城市，以高質量的產品和服務為城市發展和人居變革做出貢獻，為股東創造長遠價值，構建高質量可持續發展的行業範本。

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」）截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料。

簡明綜合收益表

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----|------------------------|------------------------|
| | 附註 | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 15,079,851 | 13,170,426 |
| 銷售成本 | 6 | <u>(9,702,616)</u> | <u>(10,105,998)</u> |
| 毛利 | | 5,377,235 | 3,064,428 |
| 投資物業公平值收益 | | 2,985,763 | 7,757,329 |
| 其他收益，淨額 | 5 | 6,783 | 245,041 |
| 銷售及市場推廣費用 | 6 | (854,859) | (438,158) |
| 一般及行政費用 | 6 | (996,876) | (1,328,838) |
| 財務收入 | 7 | 235,011 | 311,068 |
| 財務成本 | 7 | (694,228) | (855,531) |
| 分佔聯營公司虧損 | | (32,480) | (70,390) |
| 分佔合營公司溢利／(虧損) | | <u>161,496</u> | <u>(1,864)</u> |
| 除稅前溢利 | | 6,187,845 | 8,683,085 |
| 稅項 | 8 | <u>(1,712,613)</u> | <u>(2,381,645)</u> |
| 期內溢利 | | <u>4,475,232</u> | <u>6,301,440</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 3,902,818 | 6,389,859 |
| 非控制性權益 | | <u>572,414</u> | <u>(88,419)</u> |
| | | <u>4,475,232</u> | <u>6,301,440</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 | 9 | <u>1.132</u> | <u>1.853*</u> |
| 股息 | 10 | <u>—</u> | <u>—</u> |

* 就二零二二年七月二十九日、二零二二年十二月十五日及二零二三年七月二十八日發行紅股調整。

簡明綜合全面收入報表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 期內溢利 | <u>4,475,232</u> | <u>6,301,440</u> |
| 其他全面(虧損)/收入： | | |
| 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 | (4,249) | (22,669) |
| 遞延稅項 | 2,066 | 11,022 |
| 貨幣匯兌差額 | (3,339,613) | (4,930,196) |
| 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(虧損)/收益 | (280,588) | 2,426 |
| 遞延稅項 | 51,635 | 40,651 |
| 分佔聯營公司其他全面收入 | 60,374 | — |
| 貨幣匯兌差額 | <u>(171,740)</u> | <u>(732,344)</u> |
| 期內其他全面虧損，扣除稅項後 | <u>(3,682,115)</u> | <u>(5,631,110)</u> |
| 期內全面收入總額 | <u>793,117</u> | <u>670,330</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | 392,443 | 1,491,093 |
| 非控制性權益 | <u>400,674</u> | <u>(820,763)</u> |
| | <u>793,117</u> | <u>670,330</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 於 | |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
| | 附註 | |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 收購土地預付款項 | 115,383 | 119,091 |
| 應收貸款 | 463,254 | 1,420,936 |
| 物業及設備 | 3,576,403 | 3,873,735 |
| 投資物業 | 87,091,477 | 83,834,452 |
| 無形資產 | 393,196 | 417,742 |
| 於聯營公司之投資 | 8,551,027 | 8,516,836 |
| 於合營公司之投資 | 8,860,403 | 8,678,918 |
| 按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產 | 3,265,770 | 3,562,352 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 1,156,337 | 1,189,119 |
| 融資租賃應收款項 | 107,927 | 113,294 |
| 使用權資產 | 1,338,623 | 1,445,110 |
| 預付款項、按金及其他非流動資產 | 470,236 | 467,805 |
| 遞延稅項資產 | 1,663,701 | 1,853,410 |
| | <u>117,053,737</u> | <u>115,492,800</u> |
| 流動資產 | | |
| 收購土地預付款項 | 21,425,373 | 27,416,412 |
| 可供出售之發展中物業 | 77,704,348 | 77,711,099 |
| 可供出售之已落成物業 | 36,154,398 | 36,501,625 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | 1,241,703 | 1,453,398 |
| 應收賬款 | 4,380,875 | 4,622,198 |
| 應收貸款 | 2,866,711 | 2,611,858 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | 12,915,690 | 11,595,603 |
| 應收合營公司款項 | 1,019,978 | 927,212 |
| 應收聯營公司款項 | 336,236 | 347,043 |
| 應收關連公司款項 | 15,459 | 21,402 |
| 合約收購成本 | 1,721,434 | 1,619,534 |
| 現金及銀行結餘 | 18,996,650 | 18,394,217 |
| | <u>178,778,855</u> | <u>183,221,601</u> |
| 總資產 | <u>295,832,592</u> | <u>298,714,401</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | | 於 | |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
| | 附註 | | |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 287,314 | 287,314 |
| 儲備 | | 93,254,889 | 92,862,446 |
| | | 93,542,203 | 93,149,760 |
| 非控制性權益 | | 5,630,186 | 5,228,406 |
| 權益總額 | | 99,172,389 | 98,378,166 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 應付土地成本 | | 515,170 | 531,728 |
| 借貸 | 12 | 62,288,597 | 71,607,058 |
| 租賃負債 | | 554,009 | 587,005 |
| 應付非控制性權益之款項 | | 1,490,216 | 1,905,747 |
| 遞延稅項負債 | | 14,317,295 | 14,045,565 |
| | | 79,165,287 | 88,677,103 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、應計款項及其他應付款項 | 13 | 31,334,619 | 31,121,224 |
| 借貸 | 12 | 29,137,585 | 24,920,398 |
| 保證金貸款 | | 882,886 | 1,025,082 |
| 合約負債 | | 46,927,250 | 45,175,820 |
| 租賃負債 | | 43,117 | 56,973 |
| 應付聯營公司之款項 | | 630,864 | 540,270 |
| 應付關連公司之款項 | | 825,870 | 473,233 |
| 應付合營公司之款項 | | 1,349,907 | 1,520,198 |
| 本期稅項負債 | | 6,362,818 | 6,825,934 |
| | | 117,494,916 | 111,659,132 |
| 負債總額 | | 196,660,203 | 200,336,235 |
| 權益及負債總額 | | 295,832,592 | 298,714,401 |
| 資產淨值 | | 99,172,389 | 98,378,166 |

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，並由董事會於二零二三年八月二十九日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零二三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準則第34號「中期財務報告」而編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表要求的所有資料及披露，且應與本集團截至二零二二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) 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致，惟就目前期間之財務資料首次採納之以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) | 會計政策之披露 |
| 香港會計準則第8號(修訂本) | 會計估計之定義 |
| 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 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 國際稅務改革 — 第二支柱示範規則 |

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自二零二三年一月一日起已應用該等修訂本。該等修訂本對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期將影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。

- (a) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計之定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。本集團已應用於二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動之修訂本。由於本集團釐定會計估計的政策與修訂本一致，修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 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縮小首次確認香港會計準則第12號例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就因該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提為有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 — 第二支柱示範規則引入強制性臨時例外情況，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項。修訂本亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體承擔的第二支柱所得稅風險，包括於第二支柱法規生效期間單獨披露與第二支柱所得稅有關的即期稅項，且於該法規已頒佈或實質頒佈但尚未生效的期間，披露其承擔的第二支柱所得稅風險的已知或合理可估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露有關其第二支柱所得稅風險的資料，惟毋須於截至二零二三年十二月三十一日止或之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用修訂本。本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍，修訂本對本集團並無任何影響。

(4) 分部資料

就管理目的而言，本集團根據彼等的產品及服務劃分業務單位，有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- (b) 商業地產投資分部從事於具租金收入潛力及／或資本增值的物業投資；
- (c) 物業管理分部從事提供物業管理服務；
- (d) 基建分部從事中國內地的建築、設計及裝修服務；及
- (e) 投資分部從事有關高新科技及醫療科學的私募股權投資及上市股權投資。

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)。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可呈報分部溢利／虧損評估，即經調整除稅前溢利／虧損之計量。經調整除稅前溢利／虧損按與本集團除稅前溢利一致的方式計量，惟財務收入及成本，以及總辦事處以及企業開支不包括在該計量內。

鑒於遞延稅項資產乃按集團基準管理，故分部資產不包括在內。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

截至二零二三年六月三十日止六個月按業務及適用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 |
| 截至二零二三年六月三十日 止六個月 | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 1,251,181 | 4,042,556 | 6,379,752 | 374,637 | 669,693 | 1,202,965 | 882,561 | 3,562,882 | 91,496 | 18,457,723 |
| 分部內/間收益 | (312,217) | (1,039) | (39,989) | (25,959) | (34,344) | (97,875) | (168,675) | (2,683,622) | (14,152) | (3,377,872) |
| 收益 | <u>938,964</u> | <u>4,041,517</u> | <u>6,339,763</u> | <u>348,678</u> | <u>635,349</u> | <u>1,105,090</u> | <u>713,886</u> | <u>879,260</u> | <u>77,344</u> | <u>15,079,851</u> |
| 分部業績 | 56,318 | 692,081 | 1,126,325 | 686,625 | 2,417,934 | 1,104,181 | 52,763 | 480,728 | 44,211 | 6,661,166 |
| 未分配公司開支(包括匯兌 虧損)淨額 | | | | | | | | | | (14,104) |
| 財務收入 | | | | | | | | | | 235,011 |
| 財務成本 | | | | | | | | | | (694,228) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | 6,187,845 |
| 稅項 | | | | | | | | | | (1,712,613) |
| 期內溢利 | | | | | | | | | | <u>4,475,232</u> |
| 物業及設備折舊 | (36,991) | (31,216) | (7,921) | (3,078) | (18,665) | (60,341) | (1,562) | (1,128) | (7) | (160,909) |
| 使用權資產折舊 | (17,163) | (2,047) | (2,213) | (1,903) | (8,204) | (4,536) | (226) | (3,348) | — | (39,640) |
| 財務資產減值撥備 | (9,436) | — | — | — | — | — | (13,676) | — | — | (23,112) |
| 可供出售之發展中物業 減值撥備 | — | (55,914) | — | — | — | — | — | — | — | (55,914) |
| 投資物業公平值收益 | — | — | — | 256,571 | 2,041,576 | 687,616 | — | — | — | 2,985,763 |
| 分佔聯營公司虧損 | (2,447) | — | (3,062) | — | — | — | (26,701) | — | (270) | (32,480) |
| 分佔合營公司(虧損)/溢利 | (40,726) | — | (673) | 202,895 | — | — | — | — | — | 161,496 |

截至二零二二年六月三十日止六個月按業務及適用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 |
| 截至二零二二年六月三十日 止六個月 | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 1,532,796 | 2,166,313 | 6,003,916 | 507,414 | 696,290 | 994,303 | 1,727,618 | 5,473,931 | (1,817,341) | 17,285,240 |
| 分部內/間收益 | (274,575) | (7,912) | (138,271) | (94,926) | (41,111) | (96,466) | (240,234) | (3,219,087) | (2,232) | (4,114,814) |
| 收益 | <u>1,258,221</u> | <u>2,158,401</u> | <u>5,865,645</u> | <u>412,488</u> | <u>655,179</u> | <u>897,837</u> | <u>1,487,384</u> | <u>2,254,844</u> | <u>(1,819,573)</u> | <u>13,170,426</u> |
| 分部業績 | 100,462 | 476,409 | 783,198 | 146,959 | 8,360,092 | 374,934 | (34,306) | 791,505 | (1,845,992) | 9,153,261 |
| 未分配公司開支(包括匯兌 收益)淨額 | | | | | | | | | | 74,287 |
| 財務收入 | | | | | | | | | | 311,068 |
| 財務成本 | | | | | | | | | | (855,531) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | 8,683,085 |
| 稅項 | | | | | | | | | | (2,381,645) |
| 期內溢利 | | | | | | | | | | <u>6,301,440</u> |
| 物業及設備折舊 | (41,875) | (802) | (15,420) | (2,752) | (17,548) | (37,289) | (2,176) | (896) | (8) | (118,766) |
| 使用權資產折舊 | (18,806) | (2,796) | (2,307) | (2,064) | (9,148) | (4,994) | (1,908) | (4,822) | — | (46,845) |
| 財務資產減值撥備 | — | — | — | — | — | — | (12,580) | — | — | (12,580) |
| 投資物業公平值(虧損)/收益 | — | — | — | (118,755) | 7,969,854 | (93,770) | — | — | — | 7,757,329 |
| 分佔聯營公司溢利/(虧損) | 1,185 | — | (18,678) | — | — | — | (6,774) | — | (46,123) | (70,390) |
| 分佔合營公司(虧損)/溢利 | (24,793) | (70) | — | 22,999 | — | — | — | — | — | (1,864) |

於二零二三年六月三十日按業務及適用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 |
| 於二零二三年六月三十日 遞延稅項資產 | 52,247,560 | 47,084,283 | 73,583,736 | 23,484,139 | 32,706,114 | 41,977,151 | 4,293,931 | 4,439,348 | 14,352,629 | 294,168,891 <u>1,663,701</u> |
| 總資產 | | | | | | | | | | <u>295,832,592</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 265,291 | — | 2,099,669 | — | — | — | 1,207,866 | — | 4,978,201 | 8,551,027 |
| 於合營公司之投資 | <u>2,504,351</u> | <u>—</u> | <u>11,283</u> | <u>6,344,769</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>8,860,403</u> |
| 添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產) | <u>99,691</u> | <u>50</u> | <u>1,677</u> | <u>275,715</u> | <u>2,896,266</u> | <u>87,940</u> | <u>2,294</u> | <u>91</u> | <u>—</u> | <u>3,363,724</u> |

於二零二二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 |
| 於二零二二年十二月三十一日 遞延稅項資產 | 51,711,292 | 49,063,030 | 76,899,205 | 23,489,184 | 28,930,309 | 42,477,879 | 4,295,194 | 4,447,123 | 15,547,775 | 296,860,991 <u>1,853,410</u> |
| 總資產 | | | | | | | | | | <u>298,714,401</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 22,483 | — | 2,170,264 | — | — | — | 1,212,473 | — | 5,111,616 | 8,516,836 |
| 於合營公司之投資 | <u>2,552,335</u> | <u>—</u> | <u>10,884</u> | <u>6,115,699</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>8,678,918</u> |
| 添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產) | <u>453,262</u> | <u>163</u> | <u>17,859</u> | <u>62,851</u> | <u>234,580</u> | <u>185,947</u> | <u>7,086</u> | <u>4,140</u> | <u>—</u> | <u>965,888</u> |

(a) 外部客戶之收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 物業發展之收益 | 11,320,244 | 9,282,267 |
| 商業地產投資之收益 | 2,089,117 | 1,965,504 |
| 物業管理收入 | 713,886 | 1,487,384 |
| 基建收入 | 879,260 | 2,254,844 |
| 投資收入／(虧損) | 77,344 | (1,819,573) |
| | <u>15,079,851</u> | <u>13,170,426</u> |

(b) 非流動資產

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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 | |
|-------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 匯兌(虧損)／收益淨額 | (2,807) | 82,104 |
| 金融衍生工具公平值變動 | — | 117,990 |
| 其他 | 9,590 | 44,947 |
| | <u>6,783</u> | <u>245,041</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 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 廣告及推廣開支 | 238,198 | 161,349 |
| 出售已落成物業之成本 | 7,930,361 | 6,782,523 |
| 物業管理業務成本 | 611,451 | 1,396,013 |
| 商業地產業務成本 | 763,029 | 484,552 |
| 基建業務成本 | 376,629 | 1,417,877 |
| 物業及設備折舊 | 160,909 | 118,766 |
| 無形資產攤銷 | 35,179 | 30,762 |
| 使用權資產折舊 | 39,640 | 46,845 |
| 投資物業產生之直接經營開支 | 220,779 | 146,087 |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 763,090 | 1,021,366 |
| — 工資薪金 | 632,992 | 852,567 |
| — 退休金計劃供款 | 130,098 | 168,799 |
| 出售物業及設備及使用權資產虧損 | 2,339 | 14,056 |
| 短期及低價值資產租賃開支* | 2,127 | 1,327 |
| 財務資產減值撥備 | 23,112 | 12,580 |
| 可供出售之發展中物業減值撥備 | 55,914 | — |
| 捐贈 | 16,527 | 14,587 |

* 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 | |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (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 | 235,011 | 311,068 |
| 財務成本 | | |
| 利息開支及其他借貸成本： | | |
| — 銀行及財務機構貸款 | (2,592,982) | (3,355,068) |
| — 優先票據、可換股債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券 | (387,740) | (743,056) |
| 所發生之總借貸成本 | (2,980,722) | (4,098,124) |
| 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 | 2,286,494 | 3,242,593 |
| | (694,228) | (855,531) |
| 財務成本淨額 | (459,217) | (544,463) |

(8) 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 66,964 | 59,699 |
| 中國大陸企業所得稅 | 300,810 | 1,117,657 |
| 中國大陸土地增值稅 | 436,738 | (252,912) |
| | <u>804,512</u> | <u>924,444</u> |
| 遞延稅項 | <u>908,101</u> | <u>1,457,201</u> |
| | <u>1,712,613</u> | <u>2,381,645</u> |

截至二零二三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(二零二二年：16.5%)。

截至二零二三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(二零二二年：25%)。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。

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。

(9) 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於本公司股權持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股3,447,764,000股(二零二二年：3,447,764,000股(經重列))的加權平均數計算(經調整以反映於二零二三年七月二十八日派送之紅股)。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無發行潛在攤薄的普通股。每股基本及攤薄盈利乃根據以下計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二三年 千港元 (未經審核) | 二零二二年 千港元 (未經審核) |
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | 3,902,818 | 6,389,859 |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | 3,447,764 | 3,447,764* |
| 每股基本及攤薄盈利(每股港元) | <u>1.132</u> | <u>1.853**</u> |

* 普通股加權平均數已就二零二二年七月二十九日、二零二二年十二月十五日及二零二三年七月二十八日發行之紅股的影響追溯調整。

** 截至二零二二年六月三十日止六個月，由於並非所有必要條件已經達成，計算每股基本及攤薄盈利並未計及直至緊急期完結為止從可換股債券可或然發行普通股。因此，每股攤薄盈利金額乃基於期內本公司股權持有人應佔溢利6,389,859,000港元及期內已發行普通股3,447,764,000股的加權平均數計算(經調整以反映上述派送之紅股)。

(10) 股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二年六月三十日：零港元)。

(11) 應收賬款

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 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 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 | 726,190 | 687,725 |
| 3至6個月 | 332,211 | 256,087 |
| 6至9個月 | 150,044 | 522,040 |
| 9至12個月 | 114,316 | 109,614 |
| 超過12個月 | <u>3,058,114</u> | <u>3,046,732</u> |
| | <u>4,380,875</u> | <u>4,622,198</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及關連人士有關並以人民幣計值。

(12) 借貸

| | 於 | |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | 二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二二年 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 | 54,391,834 | 59,520,917 |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 7,896,763 | 9,760,873 |
| 優先票據(附註(b)) | — | 2,325,268 |
| | <u>62,288,597</u> | <u>71,607,058</u> |
| 流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 22,740,533 | 20,340,493 |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 2,192,835 | 784,757 |
| 優先票據(附註(b)) | 4,204,217 | 1,845,961 |
| 可換股債券(附註(c)) | — | 1,949,187 |
| | <u>29,137,585</u> | <u>24,920,398</u> |
| | <u>91,426,182</u> | <u>96,527,456</u> |

附註：

- (a) 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。於二零二三年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達719,105,000港元(二零二二年十二月三十一日：745,016,000港元)，該等證券由約1,144,276,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,091,495,000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。於二零二三年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達1,433,871,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,484,993,000港元)，該等證券由約1,911,923,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,921,809,000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。

於二零二一年七月，本集團發行利率為4.35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8,000,000,000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。於二零二三年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達7,936,622,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,315,621,000港元)，該等證券由約13,691,186,000港元(二零二二年十二月三十一日：13,740,526,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收租金作擔保。

- (b) 於二零二一年五月，本集團發行利率為7.00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。於二零二三年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為2,342,380,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,325,268,000港元)。

於二零二一年六月，本集團發行利率為6.80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。於二零二一年七月，本集團就額外發行面值37,500,000美元，利率為6.80厘，且於二零二三年到期的優先票據訂立購買協議。於額外發行完成後，本集團於二零二三年到期的6.80厘優先票據的未償還總面值為237,500,000美元。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。於二零二三年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)為1,861,837,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,845,961,000港元)。

- (c) 於二零二二年一月，本集團發行於二零二三年一月到期本金總額為250,000,000美元的8.00厘有擔保可換股債券。債券持有人可選擇於二零二二年十二月二十日至二零二二年十二月二十一日(包括首尾兩日)及直至二零二二年十二月二十一日營業時間結束時以發行價(即本金額的100%)將債券轉換為本公司股份。債券利息按年利率8.00厘計息，須於二零二二年四月六日、二零二二年七月六日、二零二二年十月六日及二零二三年一月六日期末按季度支付。本集團於二零二三年一月到期時全額贖回該等債券。

(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 | |
|--------|-------------------|-------------------|
| | 二零二三年 | 二零二二年 |
| | 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 | 3,636,477 | 3,734,864 |
| 3至6個月 | 2,546,977 | 1,792,028 |
| 6至9個月 | 1,221,792 | 1,430,044 |
| 9至12個月 | 808,262 | 935,259 |
| 超過12個月 | <u>7,582,025</u> | <u>9,210,757</u> |
| | <u>15,795,533</u> | <u>17,102,952</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。

股息

本集團對中國房地產及物業發展市場的前景保持審慎樂觀。董事會認為，在當前市況下為本集團未來業務發展及計劃保留現金及加強流動資金狀況乃審慎之舉。經過審慎周密的考慮，董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息。截至二零二二年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

派送紅股

董事會亦建議配發紅股予於二零二三年十一月十日(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」)，惟須待股東批准後方告作實。有關派送紅股(包括為審議及酌情批准派送紅股而即將召開及舉行的股東特別大會相關詳情)的進一步詳情將由本公司適時披露。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二三年首六個月，本集團錄得人民幣13,687百萬元(15,080百萬港元)的營業額，較二零二二年首六個月人民幣11,016百萬元(13,170百萬港元)，以人民幣計值為上升24.2%，以港幣計值上升14.5%。物業發展業務方面，本集團於二零二三年上半年交付之總建築面積為543,253平方米(二零二二年：473,022平方米)。二零二三年首六個月有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣18,479元(二零二二年：每平方米人民幣14,551元)，較去年同期相比上升27.0%。主要交付的項目包括北京金茂府二期、縵合北京、合生杭州灣國際新城及合生國際花園。

(ii) 合約銷售額

二零二三年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣16,062百萬元(二零二二年：人民幣16,860百萬元)；其中物業合約銷售約人民幣15,567百萬元，較二零二二年同期約人民幣15,462百萬元同比上升約1%；而裝修合約銷售約為人民幣495百萬元，較二零二二

年同期約人民幣1,398百萬元，同比下降約65%。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35,576元，較二零二二年同期每平方米人民幣22,238元同比上升約60%。

廣州及惠州於二零二三年上半年共有二十二個在售物業項目，合約銷售額為人民幣4,756百萬元，佔本集團合約銷售總額之30%。主要項目包括廣州合生縵雲、合生湖山國際及合生雲山帝景。

上海共有十五個在售物業項目，主要包括合生濱江苑、合生東郊別墅及合生杭州灣國際新城。上海之合約銷售額為人民幣5,620百萬元，佔本集團合約銷售總額之35%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣5,686百萬元，佔本集團合約銷售總額之35%。北京及天津共有十六個在售項目，其中縵合北京、合生縵雲及合生me悅為主要銷售額來源。

毛利

二零二三上半年之毛利為5,377百萬港元(二零二二年：3,064百萬港元)，毛利率為36%(二零二二年：23%)。毛利率上升主要是由於本集團物業開發及投資業務表現良好所致。

投資物業公平值收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為2,986百萬港元(二零二二年：7,757百萬港元)。於二零二三年六月三十日，本集團擁有20項(二零二二年十二月三十一日：19項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二三年六月三十日止六個月，其他收益達7百萬港元(二零二二年：245百萬港元)，包括(1)匯兌虧損淨額3百萬港元；及(2)其他收益淨額10百萬港元。

經營成本

於二零二三年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升5%至1,852百萬港元(二零二二年：1,767百萬港元)。有關升幅主要是由於廣告及宣傳成本較去年同期上升。

財務成本

二零二三年上半年資本化前之利息開支總額下降至2,981百萬港元(二零二二年：4,098百萬港元)，減少1,117百萬港元或27%。有關降幅主要由於二零二三年上半年之借貸較去年同期下降減少所致。二零二三年上半年本集團借款的實際利率約為每年6.2%(二零二二年：6.5%)。

稅項

二零二三年上半年之實際稅率為27.7%，較去年同期上升0.3百分點。

本公司股權持有人應佔溢利

二零二三年上半年之股權持有人應佔溢利為3,903百萬港元(二零二二年：6,390百萬港元)。每股基本盈利及攤薄盈利為1.13港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額2,390百萬港元、加上除稅後捐贈淨額12百萬港元及可供出售之發展中物業減值撥備56百萬港元，核心利潤為1,581百萬港元，較去年同期增加1,022百萬港元或183%。期內，核心利潤整體上升乃主要由於物業發展分部表現良好所致。

分部資料

物業發展為本集團之重要業務，為集團貢獻11,320百萬港元的收益，佔集團銷售額的75%；商業地產投資二零二三年上半年收入為2,089百萬港元，佔集團銷售額的14%；基建業務、物業管理及投資業務收入共計1,671百萬港元，佔集團銷售額的11%。

流動資金及財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為295,832百萬港元及196,660百萬港元，分別較二零二二年十二月三十一日下降1%及2%。

本集團於二零二三年六月三十日之流動比率為1.52(二零二二年十二月三十一日：1.64)。二零二三年六月三十日之權益較二零二二年十二月三十一日上升1%至99,172百萬港元。於二零二三年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為34.52港元。

於二零二三年六月三十日，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%(二零二二年十二月三十一日：67%)。

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達18,997百萬港元(二零二二年十二月三十一日：18,394百萬港元)，其中約2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：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。現金及銀行結餘當中98.02%以人民幣計算，餘下0.90%、1.07%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二三年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為77,132百萬港元，較二零二二年十二月三十一日減少3%或2,729百萬港元。負債比率以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據、商業抵押擔保證券及可換股債券(即銀行及財務機構借貸總額、優先票據、商業抵押擔保證券及可換股債券減現金及銀行結餘)佔股東權益百分比計算，二零二三年六月三十日該比率為73%，較二零二二年十二月三十一日的79%下降6百分點。

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。

所有可換股債券均為無抵押，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。

本集團於二零二三年六月三十日之借貸還款時間如下：

| (百萬港元) | 於二零二三年六月三十日 | | | | | | 於二零二二年十二月三十一日 | | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------|----------|-------|---------------|-----|-------------------|--------------|----------|-----------|-------|---------------|-----|
| | 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 | 銀行及 財務機構 借貸 | 商業抵押 擔保證券 | 優先 票據 | 可換股 債券 | 其他借貸 | 總計 | 佔比 |
| 一年內 | 22,741 | 2,193 | 4,204 | 2,807 | 31,945 | 34% | 20,340 | 785 | 1,846 | 1,949 | 2,534 | 27,454 | 28% |
| 一至兩年 | 14,136 | 7,897 | — | — | 22,033 | 23% | 14,746 | 9,761 | 2,325 | — | — | 26,832 | 27% |
| 兩年至五年 | 19,922 | — | — | — | 19,922 | 21% | 21,587 | — | — | — | — | 21,587 | 22% |
| 五年後 | 20,333 | — | — | — | 20,333 | 22% | 23,188 | — | — | — | — | 23,188 | 23% |
| 總計 | 77,132 | 10,090 | 4,204 | 2,807 | 94,233 | | 79,861 | 10,546 | 4,171 | 1,949 | 2,534 | 99,061 | |
| 減：現金及銀行結餘 總額 | | | | | (18,997) | | | | | | | (18,394) | |
| 借貸淨額 | | | | | <u>75,236</u> | | | | | | | <u>80,667</u> | |

於二零二三年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約207,403百萬港元(二零二二年十二月三十一日：217,745百萬港元)之銀行信貸額，其中115,977百萬港元(二零二二年十二月三十一日：121,218百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團若干賬面總值為82,853百萬港元(二零二二年十二月三十一日：80,138百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益11,513百萬港元(二零二二年十二月三十一日：11,903百萬港元)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

於二零二三年六月三十日，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17,562百萬港元(二零二二年十二月三十一日：20,170百萬港元)。

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

截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用10,375名(於二零二二年十二月三十一日：10,482名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二三年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達763百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：1,021百萬港元)。如截至二零二二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

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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，彼等於截至二零二三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

於截至二零二三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(「企業管治守則」)第二部分所載之守則條文，惟下文所述守則條文第F.2.2條除外。

企業管治守則守則條文第F.2.2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二零二三年度股東週年大會(「二零二三年度股東週年大會」)。

主持二零二三年度股東週年大會的執行董事謝寶鑫先生與其他出席二零二三年度股東週年大會的董事在會上回答提問，以確保與本公司股東的有效溝通。儘管董事會主席缺席二零二三年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二三年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲分發二零二三年度股東週年大會的所有記錄及會議記錄以供其參考。

到期時悉數贖回可換股債券

於二零二二年一月十日，本公司已根據特別授權發行於二零二三年到期本金總額為250,000,000美元8.00厘有擔保可換股債券(「債券」)。該債券由本公司若干全資子公司提供擔保。債券可於轉換後轉換為本公司普通股。債券自二零二二年一月十一日起在聯交所上市(債券的股票代碼：04312)，並於二零二三年一月六日(「債券到期日」)到期。於債券到期日，本公司根據債券之條款及條件按本金總額250,000,000美元連同應計利息悉數贖回債券(「贖回」)。贖回後，債券已悉數註銷，概無未贖回已發行債券。本公司於債券項下及與其相關之一切責任亦將告解除。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

除上文有關贖回所披露者外，於截至二零二三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。

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。

本集團截至二零二三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，並由本公司核數師安永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二零二三年中期報告內。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年十月二十四日(星期二)至二零二三年十月二十七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以釐定符合資格出席就考慮並酌情批准發行紅股而將於二零二三年十月二十七日(星期五)召開及舉行之股東特別大會並於會上投票之股東名單。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零二三年十月二十日(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。

本公司將於二零二三年十一月七日(星期二)至二零二三年十一月十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有派送紅股的資格。為符合資格享有派送紅股，股東須於二零二三年十一月六日(星期一)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二零二三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，二零二三年八月二十九日