

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>

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零二五年六月三十日止六個月)

- 營業額為6,471百萬港元。
- 股權持有人應佔虧損為1,732百萬港元。
- 每股基本及攤薄虧損為每股0.46港元。

業務回顧

行業概覽

二零二五年上半年，國際形勢更趨複雜多變，單邊主義、保護主義抬升，全球經濟和跨境貿易增長動能減弱，世界經濟復甦乏力及國際經貿秩序的不確定性對中國經濟平穩運行造成一定壓力。面對急劇變化的外部環境，中央政府加緊實施更加積極有為的逆周期調控政策，著力擴大國內需求，因地制宜發展新質生產力，國民經濟頂壓前行，經濟運行總體穩中向好。據國家統計局公布的數據顯示，二零二五上半年國內生產總值實現同比增長為5.3%，高於「兩會」制定的全年增長5%左右的目標，展現出強大韌性和活力。

* 僅作識別之用

二零二五年上半年，中國房地產市場整體延續止跌回穩的弱復甦走勢，新房供求均呈現出環比持增，但整體樓市回暖仍有待核心一二綫城市熱度傳導。二季度以來政策面推進速度明顯加快，四月政治局會議指出「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，定調房地產進入穩市場新階段。六月國常會再次強調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」，各地區積極落實中央穩市場要求，「因城施策」出台相關利好措施，專項債回購土地公告發佈頻次明顯提升，積極響應公積金調整，多地出台促消費政策，並進一步放開行政管控促剛需和改善性需求釋放。在此背景下，房地產行業持續調整，全國市場降幅整體收窄。儘管房地產市場在政策的持續調控下正逐步朝著穩定健康的方向發展，但整體房地產市場情緒仍然低迷，中國房地產行業持續處於壓力之中，市場規模與房價的回調趨勢仍未徹底扭轉。

立足於深度調整與復甦機遇並存的行業新階段，房地產開發商面臨著複雜多變的市場環境。作為全產業鏈優質生活運營商，本集團把握行業危局與新機，堅守審慎穩健經營策略，加上其高端市場的品牌壁壘與客戶黏性，以代建代售業務快速擴張持續優化業務結構，積極踐行「好房子」建設理念。本集團依托卓越市場洞察與營銷創新，打破傳統範式，深度融合創新思維與科技賦能，實現從「產品交付」到「生活方式定製」的全周期服務生態構建，逐漸向「生活方式引領者」的轉型，穩步實現高質量發展。此外，本集團繼續強化社會責任履行，堅守「保交付、保品質、保民生」的承諾，依托「四位一體」品質管控體系，確保多個項目高品質交付。財務管理層面，本集團持續推動多元化融資策略之有效落實，保障現金流充裕與指標健康，有效提升整體財務韌性與抗風險能力，並輔以積累的優質土儲，為長期可持續發展築牢根基，於行業調整中彰顯強勁韌性。

合約銷售業績

二零二五年上半年銷售及預售合約出售的物業達人民幣7,928百萬元(二零二四年：人民幣8,850百萬元)，其中物業合約銷售為人民幣7,225百萬元(二零二四年：人民幣8,526百萬元)，裝修合約銷售為人民幣703百萬元(二零二四年：人民幣324百萬元)，進一步詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積(「建築面積」)合共為82,956平方米(二零二四年：41,903平方米)，賬面值為人民幣1,613百萬元(二零二四年：人民幣1,246百萬元)。銷售主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際及合生雲山帝景。
- 在惠州，售出建築面積合共為49,076平方米(二零二四年：51,107平方米)，賬面值為人民幣312百萬元(二零二四年：人民幣516百萬元)。銷售主要項目包括合生時代城及合生紫悅府。
- 在上海，售出建築面積合共為84,223平方米(二零二四年：109,275平方米)，賬面值為人民幣3,809百萬元(二零二四年：人民幣4,628百萬元)。銷售主要項目包括縵雲上海、合生杭州灣國際新城及合生佘山東紫園。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為71,931平方米(二零二四年：114,025平方米)，賬面值為人民幣2,194百萬元(二零二四年：人民幣2,460百萬元)。縵合北京、合生me悅及東叁金茂府為主要銷售額來源。

已銷售但未交付的物業

於二零二五年六月三十日，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919,227平方米(二零二四年十二月三十一日：844,098平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共28,220百萬港元，將於二零二五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

於二零二五年上半年交付建築面積合共為125,754平方米(二零二四年：438,051平方米)。

項目發展進度

- 於二零二五年上半年已落成總建築面積合共約為100,139平方米。
- 預期於二零二五年下半年落成的總建築面積合共約為1,351,634平方米。

土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團之土地儲備達26.56百萬平方米(二零二四年十二月三十一日：26.80百萬平方米)。

展望

展望二零二五年下半年，中國經濟有望將在外部壓力與內部動能的交織中延續溫和復甦態勢，實現穩中有進。儘管外部不確定性猶存，但國內政策預計將保持戰略定力，適時加力，確保經濟運行保持在合理區間內。隨著政策效應逐步顯現，經濟運行有望在更均衡、更可持續的軌道上穩步前行。

下半年，房地產行業進入關鍵轉折點，政策的態度從鼓勵供給放量到支持供給提質。國內貨幣政策寬鬆預期不斷增強進一步築牢房地產企穩的經濟基礎。官方釋放出「更大力度推動房地產市場止跌回穩」的信號，預計將圍繞穩定預期、激活需求、優化供給、化解風險四個關鍵維度全面發力穩市。考慮到去年四季度在一攬子政策帶動下銷售基數顯著抬升，預計下半年銷售同比降幅較上半年可能小幅擴大，但核心城市高品質項目入市有望延續市場修復態勢，「好城市+好房子」仍具結構性機會，隨著城市更新和土地收儲政策的全面落實，行業庫存壓力有望進一步改善，房地產市場有望加快實現供求關係新的動態平衡，逐步邁向高質量發展。

行業步入精細化競爭階段，本集團秉持迎難而上的精神，積極響應產業格局之持續演進，緊密配合國家政策導向，持續奉行審慎穩健基調，深化多元經營策略，聚焦企業核心能力提升，在嚴守財務安全的前提下強化盈利韌性。面對市場對資產運營效率的更高要求，本集團將著力優化全域布局、厚植品牌資產、進一步提升市場認同、構建多元人才梯隊，全方位進階運營能級。同時，本集團敏捷捕捉政策落地與城市發展機遇。依托逾三十載積澱的品牌力與運營力，本集團將持續探索房地產發展新模式，矢志締造人民美好生活，為股東、客戶及社會創造可持續長遠價值。

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，本公司及其子公司（統稱「本集團」）截至二零二五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

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
	附註		
收益	4	6,470,600	13,809,260
銷售成本	6	(3,919,055)	(10,047,820)
毛利		2,551,545	3,761,440
投資物業公平值(虧損)/收益		(382,046)	524,931
其他(虧損)/收益，淨額	5	(1,803,718)	12,619
銷售及市場推廣費用	6	(219,948)	(424,085)
一般及行政費用	6	(579,441)	(787,851)
財務收入	7	86,377	48,382
財務成本	7	(549,229)	(644,468)
分佔聯營公司溢利/(虧損)		42,611	(75,352)
分佔合營公司溢利/(虧損)		168,688	(244,921)
其他費用		(622,616)	(100,995)
除稅前(虧損)/溢利		(1,307,777)	2,069,700
稅項	8	(414,746)	(986,633)
期內(虧損)/溢利		(1,722,523)	1,083,067
應佔：			
本公司股權持有人		(1,732,167)	1,072,878
非控制性權益		9,644	10,189
		(1,722,523)	1,083,067
按期內本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利計算之 每股(虧損)/盈利 (每股港元)			
— 基本及攤薄	9	(0.457)	0.283

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)／溢利	(1,722,523)	1,083,067
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	(3,945)	(2,048)
遞延稅項	1,839	955
貨幣匯兌差額	2,061,269	(464,230)
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	(441,600)	(163,835)
遞延稅項	57,727	18,622
分佔聯營公司其他全面收入	46,397	25,443
貨幣匯兌差額	86,937	(35,332)
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後	1,808,624	(620,425)
期內全面收入總額	86,101	462,642
應佔：		
本公司股權持有人	(10,480)	489,264
非控制性權益	96,581	(26,622)
	86,101	462,642

簡明綜合財務狀況表

	於	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
附註	(未經審核)	(經審核)
資產		
非流動資產		
收購土地預付款項	116,652	114,877
應收貸款	945,262	1,702,415
物業及設備	3,463,011	3,204,342
投資物業	86,261,552	85,081,273
無形資產	306,634	307,006
於聯營公司之投資	3,562,787	6,077,397
於合營公司之投資	8,396,449	7,263,128
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	1,902,405	2,325,020
按公平值透過損益列賬之財務資產	439,157	645,189
融資租賃應收款項	45,729	69,521
使用權資產	1,476,973	1,530,560
預付款項、按金及其他非流動資產	141,296	465,751
遞延稅項資產	1,208,895	1,242,335
	<u>108,266,802</u>	<u>110,028,814</u>
流動資產		
收購土地預付款項	10,618,746	10,389,009
可供出售之發展中物業	62,387,630	59,613,710
可供出售之已落成物業	41,020,964	40,884,691
按公平值透過損益列賬之財務資產	497,941	511,221
應收賬款	11 4,370,217	4,058,715
應收貸款	4,757,246	3,955,039
預付款項、按金及其他流動資產	12,782,830	12,415,320
應收合營公司之款項	1,384,734	1,359,116
應收聯營公司之款項	455,784	448,547
應收關連公司之款項	7,818	7,291
應收非控制性權益之款項	1,095,022	941,335
合約收購成本	606,611	871,219
現金及銀行結餘	8,425,091	11,398,148
	<u>148,410,634</u>	<u>146,853,361</u>
總資產	<u>256,677,436</u>	<u>256,882,175</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		於 二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		379,254	379,254
儲備		92,893,056	92,903,536
非控制性權益		93,272,310	93,282,790
		5,707,972	5,632,692
權益總額		98,980,282	98,915,482
負債			
非流動負債			
應付土地成本		664,450	654,956
借貸	12	48,568,914	50,465,675
租賃負債		579,224	635,276
應付非控制性權益之款項		1,344,502	1,323,974
遞延稅項負債		13,584,901	13,530,151
		64,741,991	66,610,032
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	30,248,947	29,802,688
借貸	12	21,775,728	24,606,585
保證金貸款		253,135	430,635
合約負債		28,219,976	24,701,612
租賃負債		118,082	114,493
應付聯營公司之款項		393,625	482,924
應付關連公司之款項		2,312,731	1,525,703
應付合營公司之款項		2,445,197	2,426,242
本期稅項負債		7,187,742	7,265,779
		92,955,163	91,356,661
負債總額		157,697,154	157,966,693
權益及負債總額		256,677,436	256,882,175
資產淨值		98,980,282	98,915,482

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，並由董事會於二零二五年八月二十八日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零二五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。

持續經營基準

於二零二五年六月三十日，本集團之短期銀行及其他借款總額(包括保證金貸款)為22,028,863,000港元，而現金及現金等價物為8,010,998,000港元。本集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計846,555,000港元的若干借款(「違約借款」)，該等違約事件進而導致合計7,562,935,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。鑒於當前形勢，本公司董事已採取多項計劃及措施以改善本集團流動性及財務狀況，包括：

- (i) 本集團正積極與違約借款的相關貸款方協商債務重組方案。
- (ii) 本集團正積極與多家現有金融機構就部分借款的續期進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加快可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業的銷售，並加速回籠未收銷售款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續積極管控行政開支，並嚴格控制資本性支出。

經審閱管理層編製的、以二零二五年六月三十日為基準日的未來十二個月現金流預測後，董事認為，在考慮上述計劃及措施的情況下，本集團將擁有充足營運資金以維持正常運營，並能夠如期履行自二零二五年六月三十日起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料屬恰當做法。

截至本簡明綜合財務報表獲批准日期，集團就以上違約借款已與相關債權人就借款之展期條款達成共識。

(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二零二四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經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

經修訂之香港財務報告準則會計準則的性質及影響載述如下：

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

(4) 分部資料

就管理目的而言，本集團根據其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投資具租金收入潛力及／或資本增值的物業以及酒店及餐廳業務；
- (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／虧損一致的方式計量，惟財務收入及成本，以及總辦事處及公司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，故該等資產不包括在分部資產內。

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。

截至二零二五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	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二五年六月三十日 止六個月										
總收益	1,852,930	331,262	617,419	415,222	694,148	1,257,730	767,538	2,232,463	203,500	8,372,212
分部內／間收益	(7,798)	—	—	(30,149)	(38,786)	(83,626)	(58,170)	(1,683,083)	—	(1,901,612)
收益	<u>1,845,132</u>	<u>331,262</u>	<u>617,419</u>	<u>385,073</u>	<u>655,362</u>	<u>1,174,104</u>	<u>709,368</u>	<u>549,380</u>	<u>203,500</u>	<u>6,470,600</u>
分部業績	282,427	(51,249)	(459,178)	557,560	247,316	264,067	87,746	(105,478)	(1,666,545)	(843,334)
未分配公司開支(包括匯兌 虧損)，淨額										(1,591)
財務收入										86,377
財務成本										<u>(549,229)</u>
除稅前虧損										(1,307,777)
稅項										<u>(414,746)</u>
期內虧損										<u><u>(1,722,523)</u></u>
物業及設備折舊	(2,352)	(6,990)	(7,190)	(2,149)	(10,143)	(36,518)	(1,002)	(575)	(7)	(66,926)
使用權資產折舊	(55,174)	(505)	(2,318)	(1,880)	(10,949)	(4,804)	(212)	(2,330)	—	(78,172)
財務資產減值撥備	(70,462)	(4,230)	—	(8,469)	(765)	(16,642)	(37,306)	—	(45,571)	(183,445)
可供出售之發展中物業及可供 出售之已落成物業減值撥備	(15,815)	(231,043)	(192,313)	—	—	—	—	—	—	(439,171)
投資物業公平值虧損	—	—	—	(20,468)	(173,258)	(188,320)	—	—	—	(382,046)
分佔聯營公司盈利	8,411	—	30,798	—	—	—	—	3,402	—	42,611
分佔合營公司(虧損)／盈利	<u>(143,146)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>314,818</u>	<u>—</u>	<u>(2,984)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>168,688</u>

截至二零二四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	華東	華北	華南	華東	華北				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二四年六月三十日										
止六個月										
總收益	1,562,768	2,015,483	6,422,145	365,864	747,807	1,334,207	716,363	2,854,333	(424,231)	15,594,739
分部內／間收益	(53,379)	(21,874)	(35,335)	(28,954)	(51,780)	(115,171)	(61,398)	(1,415,343)	(2,245)	(1,785,479)
收益	<u>1,509,389</u>	<u>1,993,609</u>	<u>6,386,810</u>	<u>336,910</u>	<u>696,027</u>	<u>1,219,036</u>	<u>654,965</u>	<u>1,438,990</u>	<u>(426,476)</u>	<u>13,809,260</u>
分部業績	108,935	55,054	1,432,286	155,395	47,511	1,058,817	181,051	193,214	(472,510)	2,759,753
未分配公司開支(包括匯兌 虧損)，淨額										(93,967)
財務收入										48,382
財務成本										<u>(644,468)</u>
除稅前溢利										2,069,700
稅項										<u>(986,633)</u>
期內溢利										<u>1,083,067</u>
物業及設備折舊	(49,467)	(23,989)	(7,107)	(1,120)	(17,255)	(39,447)	(1,231)	(732)	(7)	(140,355)
使用權資產折舊	(56,633)	(2,005)	(2,322)	(1,899)	(8,188)	(4,869)	(1,583)	(2,199)	—	(79,698)
財務資產減值撥備	(6,342)	—	—	—	—	—	(31,113)	—	—	(37,455)
可供出售之發展中物業及可供 出售之已落成物業減值撥備	—	—	(63,540)	—	—	—	—	—	—	(63,540)
投資物業公平值(虧損)／收益	—	—	—	(57,600)	(29,945)	612,476	—	—	—	524,931
分佔聯營公司虧損	(1,092)	—	(1,535)	—	—	—	(48,323)	—	(24,402)	(75,352)
分佔合營公司虧損	<u>(79,672)</u>	<u>—</u>	<u>(869)</u>	<u>(164,380)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(244,921)</u>

於二零二五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
於二零二五年六月三十日 遞延稅項資產	46,117,994	41,001,308	53,957,575	23,948,270	34,125,748	39,407,164	3,773,979	4,116,525	9,019,978	255,468,541 1,208,895
總資產										<u>256,677,436</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	259,358	—	1,024,711	—	—	—	1,005,065	—	1,273,653	3,562,787
於合營公司之投資	<u>1,744,090</u>	<u>—</u>	<u>10,931</u>	<u>6,641,428</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,396,449</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>879,282</u>	<u>—</u>	<u>209,697</u>	<u>169,652</u>	<u>45,598</u>	<u>42,708</u>	<u>4,303</u>	<u>152</u>	<u>—</u>	<u>1,351,392</u>

於二零二四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
於二零二四年十二月三十一日 遞延稅項資產	45,449,478	39,218,595	54,177,562	23,045,103	33,699,754	39,158,641	3,638,818	3,955,676	13,296,213	255,639,840 1,242,335
總資產										<u>256,882,175</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	254,540	—	1,134,982	—	—	—	935,191	—	3,752,684	6,077,397
於合營公司之投資	<u>1,003,911</u>	<u>—</u>	<u>11,004</u>	<u>6,248,213</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,263,128</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>3,099</u>	<u>—</u>	<u>132,871</u>	<u>10,304</u>	<u>6,829</u>	<u>19,463</u>	<u>29,477</u>	<u>174</u>	<u>—</u>	<u>202,217</u>

(a) 外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
物業發展之收益	2,793,813	9,889,808
商業地產投資之收益	2,214,539	2,251,973
物業管理收入	709,368	654,965
基建收入	549,380	1,438,990
投資收入／(虧損)	203,500	(426,476)
	<u>6,470,600</u>	<u>13,809,260</u>

(b) 非流動資產

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，非流動資產主要位於中國大陸。

(5) 其他(虧損)／收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
出售聯營公司虧損	(1,809,757)	(32)
匯兌虧損淨額	(9,248)	(6,194)
其他	15,287	18,845
	<u>(1,803,718)</u>	<u>12,619</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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	55,275	153,044
出售已落成物業之成本	1,954,768	7,664,046
物業管理業務成本	556,499	407,810
商業地產業務成本	799,798	801,074
基建業務成本	596,278	1,155,628
物業及設備折舊	66,926	140,355
無形資產攤銷	13,771	37,198
使用權資產折舊	78,172	79,698
投資物業產生之直接經營開支	140,454	353,715
僱員福利成本(包括董事酬金)	555,497	687,737
— 工資薪金	437,027	560,753
— 退休金計劃供款	118,470	126,984
出售物業及設備虧損	56	90,576
出售無形資產虧損	5,452	—
短期及低價值資產租賃開支*	755	1,222
財務資產減值撥備**	183,445	37,455
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備**	439,171	63,540
捐贈	15,498	19,300

* 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。

** 該等項目計入簡明綜合損益表「其他費用」內。

(7) 財務收入及成本

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		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		86,377	48,382
財務成本			
利息開支及其他借貸成本：			
— 銀行及財務機構貸款		(2,039,048)	(2,388,559)
— 優先票據及商業抵押擔保證券		(18,659)	(315,762)
所產生之總借貸成本		(2,057,707)	(2,704,321)
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		1,508,478	2,059,853
		(549,229)	(644,468)
財務成本淨額		(462,852)	(596,086)

(8) 稅項

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
本期稅項			
香港利得稅		—	5,676
中國大陸企業所得稅		16,023	659,531
中國大陸土地增值稅		440,068	322,477
		456,091	987,684
遞延稅項		(41,345)	(1,051)
		414,746	986,633

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零三五年三月止。

截至二零二五年六月三十日止六個月，由於本公司並無於香港產生任何可評估溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。

截至二零二四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%稅率計提撥備。

截至二零二五年六月三十日止六個月，中國大陸企業所得稅已按25%之稅率計提撥備(二零二四年：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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃基於本公司股權持有人應佔期內(虧損)/溢利及期內已發行普通股3,792,541,000股(二零二四年：3,792,541,000股)的加權平均數計算。

截至二零二五年及二零二四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(虧損)/盈利乃根據以下計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	(1,732,167)	1,072,878
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,792,541	3,792,541
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股港元)	<u>(0.457)</u>	<u>0.283</u>

(10) 股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四年六月三十日：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	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	640,992	716,628
3至6個月	290,094	421,972
6至9個月	300,721	207,918
9至12個月	216,229	193,444
超過12個月	2,922,181	2,518,753
	<u>4,370,217</u>	<u>4,058,715</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	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	48,050,136	49,840,108
商業抵押擔保證券(附註(a))	518,778	625,567
	<u>48,568,914</u>	<u>50,465,675</u>
流動		
銀行及財務機構借貸(附註(b))	21,762,460	24,594,382
商業抵押擔保證券(附註(a))	13,268	12,203
	<u>21,775,728</u>	<u>24,606,585</u>
	<u>70,344,642</u>	<u>75,072,260</u>

附註：

- (a) 於二零二三年十一月，本集團發行利率為6.00厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二三年至二零四一年的預定時間表，按面值人民幣635,000,000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。投資者可選擇自發行日期起每三年返銷證券一次。於二零二五年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達532,046,000港元(二零二四年十二月三十一日：637,770,000港元)，該等證券由約1,186,469,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,181,374,000港元)的投資物業以及該等投資物業產生的租金收入及應收租金作擔保。
- (b) 於二零二五年六月三十日，本集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計846,555,000港元(二零二四年十二月三十一日：941,661,000港元)的若干借款，該等違約事件進而導致合計7,562,935,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,269,709,000港元)的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。

截至本簡明綜合財務報表獲批准日期，集團就以上違約借款已與相關債權人就借款之展期條款達成共識。

(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	
	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	1,531,197	812,344
3至6個月	689,273	837,684
6至9個月	766,748	1,446,203
9至12個月	814,805	1,308,762
超過12個月	11,370,031	10,259,837
	<u>15,172,054</u>	<u>14,664,830</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。

報告期後事項

於二零二五年六月三十日，本集團之短期銀行及其他借款總額（包括保證金貸款）為22,028,863,000港元，而現金及現金等價物為8,010,998,000港元。本集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計846,555,000港元的若干借款（「違約借款」），該等違約事件進而導致合計7,562,935,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。

截至本簡明綜合財務報表獲批准日期，集團就以上違約借款已與相關債權人就借款之展期條款達成共識。

股息

本集團對中國大陸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二零二五年六月三十日止六個月的中期股息。截至二零二四年六月三十日止六個月並無宣派中期股息。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二五年首六個月，本集團錄得人民幣5,946百萬元（6,471百萬港元）的營業額，較二零二四年首六個月人民幣12,559百萬元（13,809百萬港元），以人民幣計值為下降53%，以港幣計值下降53%。物業發展業務方面，本集團於二零二五年上半年交付之總建築面積為125,754平方米（二零二四年：438,051平方米）。

二零二五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19,461元（二零二四年：每平方米人民幣20,119元），較去年同期相比下降3%。主要交付的項目包括縵雲廣州、合生me悦、合生縵雲、合生時代城及合生杭州灣國際新城。

(ii) 合約銷售額

二零二五年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣7,928百萬元(二零二四年：人民幣8,850百萬元)；其中物業合約銷售約人民幣7,225百萬元，較二零二四年同期約人民幣8,526百萬元同比下降約15%；而裝修合約銷售約為人民幣703百萬元，較二零二四年同期約人民幣324百萬元，同比上升約117%。物業合約銷售平均售價為每平方米人民幣25,070元，較二零二四年同期每平方米人民幣26,955元同比下降約7%。

廣州及惠州於二零二五年上半年共有二十三個在售物業項目，合約銷售額為人民幣1,925百萬元，佔本集團合約銷售總額之24%。主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際、合生雲山帝景及合生時代城。

上海共有十四個在售物業項目，主要包括縵雲上海、合生杭州灣國際新城及合生佘山東紫園。上海之合約銷售額為人民幣3,809百萬元，佔本集團合約銷售總額之48%。

北京及天津共有十六個在售項目，合約銷售額合共為人民幣2,194百萬元，佔本集團合約銷售總額之28%。其中縵合北京、合生me悅及東叁金茂府為主要銷售額來源。

毛利

二零二五上半年之毛利為2,552百萬港元(二零二四年：3,761百萬港元)，毛利率為39%(二零二四年：27%)。主要為高毛利率的商業地產投資業務收益佔本集團總收益比例上升。

投資物業公平值(虧損)／收益

截至二零二五年六月三十日止六個月，投資物業公平值虧損為382百萬港元(二零二四年：收益為525百萬港元)。於二零二五年六月三十日，本集團擁有20項(二零二四年十二月三十一日：20項)投資物業。

其他(虧損)／收益，淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月，其他虧損為1,804百萬港元(二零二四年：收益為13百萬港元)，包括(1)出售一間聯營公司虧損1,810百萬港元；(2)匯兌虧損淨額9百萬港元；及(3)其他收益淨額15百萬港元。

經營成本及其他費用

於二零二五年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本下降34%至799百萬港元(二零二四年：1,212百萬港元)。有關降幅主要是由於廣告及宣傳成本較去年同期減少。

於二零二五年上半年，本集團對持有之可供出售之發展中物業、已落成物業及其他投資業務計提資產減值撥備約623百萬港元(二零二四年：約101百萬港元)。該資產減值項目包含普通住宅、車位和商舖及債權投資。

財務成本

二零二五年上半年資本化前之利息開支總額下降至2,058百萬港元(二零二四年：2,704百萬港元)，減少646百萬港元或24%。有關降幅主要由於二零二五年上半年之平均借貸利率較去年同期下降所致。二零二五年上半年本集團借貸的實際利率約為每年5.4%(二零二四年：6.0%)。

稅項

二零二五年上半年之稅項合計為415百萬港元(二零二四年：987百萬港元)，其中國內土地增值稅為440百萬港元(二零二四年：322百萬港元)，剔除土地增值稅後稅率為2%(二零二四年：32%)；較去年同期下降30%個百分點，主要原因為虧損形成的負所得稅。

本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利

二零二五年上半年之股權持有人應佔虧損為1,732百萬港元(二零二四年：收益為1,073百萬港元)。每股基本及攤薄虧損為0.46港元。於期內，加回除稅後投資物業估值虧損淨額70百萬港元、除稅後捐贈為15百萬港元、出售一間聯營公司虧損淨額1,810百萬港元、除稅後資產處置虧損4百萬港元，可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業以及財務資產減值撥備623百萬港元，核心利潤為790百萬港元，較去年減少146百萬港元或下降16%。

分部資料

物業發展為本集團之重要業務，為本集團貢獻2,794百萬港元的收益，佔本集團銷售額的43%；商業地產投資二零二五年上半年收入為2,215百萬港元，佔本集團銷售額的34%；基建業務、物業管理及投資業務收入共計1,462百萬港元，佔集團銷售額的23%。

流動資金及財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為256,677百萬港元及157,697百萬港元，與二零二四年十二月三十一日基本持平。

本集團於二零二五年六月三十日之流動比率為1.60(二零二四年十二月三十一日：1.61)。二零二五年六月三十日之權益與二零二四年十二月三十一日基本持平約為98,980百萬港元。於二零二五年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.10港元。

於二零二五年六月三十日，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61%(二零二四年十二月三十一日：62%)。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達8,425百萬港元(二零二四年十二月三十一日：11,398百萬港元)，其中約1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1百萬港元)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97.53%以人民幣計算，餘下1.73%、0.73%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二五年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為69,812百萬港元，較二零二四年十二月三十一日減少6%或4,622百萬港元。負債比率以銀行及財務機構借貸淨額及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額及商業抵押擔保證券減現金及銀行結餘)佔股東權益百分比計算，於二零二五年六月三十日，該比率為63%，較二零二四年十二月三十一日的64%下降1個百分點。

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。

所有商業抵押擔保證券均為有抵押，且以人民幣計算。

所有其他借貸均為無抵押，且大部份以人民幣計算。

本集團於二零二五年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二五年六月三十日					於二零二四年十二月三十一日				
	銀行及 財務機構 貸款	商業抵押 擔保證券	其他借款	總計	佔比	銀行及 財務機構 貸款	商業抵押 擔保證券	其他借款	總計	佔比
一年內	21,762	13	5,152	26,927	36%	24,594	12	4,435	29,041	37%
一年至兩年	7,694	519	—	8,213	11%	9,536	626	—	10,162	13%
兩年至五年內	25,118	—	—	25,118	33%	24,951	—	—	24,951	31%
五年後	15,238	—	—	15,238	20%	15,353	—	—	15,353	19%
借款總額	69,812	532	5,152	75,496		74,434	638	4,435	79,507	
減：現金及銀行存款				(8,425)					(11,398)	
借款淨額				67,071					68,109	

於二零二五年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約192,571百萬港元(二零二四年十二月三十一日：193,785百萬港元)之銀行信貸額，其中122,227百萬港元(二零二四年十二月三十一日：118,713百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團若干賬面總值為81,212百萬港元(二零二四年十二月三十一日：85,643百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益10,470百萬港元(二零二四年十二月三十一日：10,872百萬港元)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14,167百萬港元(二零二四年十二月三十一日：13,841百萬港元)。

外匯波動

本集團主要賺取人民幣收入，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

於二零二五年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,327名(於二零二四年十二月三十一日：8,506名)職員，其中大多數為中國大陸僱員。截至二零二五年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達555百萬港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：688百萬港元)。如截至二零二四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C3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

於截至二零二五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C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文，惟下文所述守則條文第F.2.2條第2部除外。

企業管治守則守則條文第F.2.2條第2部訂明，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二零二五年度股東週年大會(「二零二五年度股東週年大會」)。

主持二零二五年度股東週年大會的執行董事羅泰彬先生與其他出席二零二五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二零二五年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二五年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲傳閱二零二五年度股東週年大會的所有記錄及會議記錄以供其參考。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二五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(包括上市規則所界定的庫存股份)。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何相關庫存股份。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會由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。

本集團截至二零二五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。

中期報告

載有上市規則規定之所有資料之二零二五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，本公司於期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、鮑文格先生及羅泰彬先生；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，二零二五年八月二十八日