

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>

截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一六年六月三十日止六個月)

- 營業額為7,350百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為1,693百萬港元。
- 每股基本盈利為每股0.759港元。

業務回顧

行業概覽

- 二零一六年上半年，中國國內生產總值人民幣340,637億元，同比增長6.7%。國家統計局指出，今年以來，在改革創新深入推進和宏觀政策效應不斷釋放的作用下，國民經濟保持了總體平穩、穩中有進、穩中有好的發展態勢，為完成全年目標奠定了較好基礎。
- 隨著一線城市土地供應的不斷調控，面對房地產行業的深入轉型，集團一如既往地發揮優勢，通過住宅地產、商業地產、產業地產等多元化的組合模式，提升產品附加價值和品質。

* 僅供識別

- 集團不斷推動產品創新，豐富產品種類，優化產品結構，提升綜合配套，並打造高端的品牌形象，以贏得用戶的認可和市場的尊重，保持業績穩健增長。

合約銷售業績

二零一六年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣5,760百萬元(二零一五年：人民幣5,502百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為74,627平方米(二零一五年：161,825平方米)，賬面值為人民幣1,016百萬元(二零一五年：人民幣2,472百萬元)。銷售額下降主要是由於合生珠江帝景及合生君景灣去年同期有新推產品且持續熱銷而本期新推貨量較少所致。
- 在上海，售出建築面積合共為184,042平方米(二零一五年：110,394平方米)，賬面值為人民幣1,988百萬元(二零一五年：人民幣1,270百萬元)。銷售額上升主要是由於合生財富海景公館及合生杭州灣國際新城有新貨補充所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為115,307平方米(二零一五年：94,714平方米)，賬面值為人民幣1,496百萬元(二零一五年：人民幣1,260百萬元)。銷售額上升主要是由於天津合生君景灣的配套設施不斷完善促進了該項目的銷售所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為188,831平方米(二零一五年：88,033平方米)，賬面值為人民幣1,260百萬元(二零一五年：人民幣500百萬元)。銷售額上升主要是由於新品的推出及渠道資源的優化，合生國際新城和合生小桂灣的合約銷售較去年同期有所上升所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一六年六月三十日，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1,049,636平方米(二零一五年十二月三十一日：907,683平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共12,642百萬港元，將於二零一六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

於二零一六年上半年交付建築面積合共420,854平方米(二零一五年：339,989平方米)。

項目發展進度

- 於二零一六年上半年已落成總建築面積合共約為817,807平方米。
- 預期於二零一六年下半年落成的總建築面積合共約為1,417,169平方米。

土地儲備

於二零一六年六月三十日，本集團之土地儲備達30.57百萬平方米(二零一五年十二月三十一日：30.99百萬平方米)。

展望

- 二零一六年上半年，雖然中國房地產市場逐步回暖，但國內外環境依然複雜嚴峻，經濟下行壓力仍然較大，故預計黨中央和國務院仍會堅持穩中求進的工作總基調，適度擴大總需求，堅定不移推進供給側結構性改革，培育新的經濟結構，強化新的發展動能，促進國民經濟持續健康發展。
- 對此，集團將審時度勢，平衡各種業務，按市場需求制定穩中求進的銷售目標，深耕現有市場的同時拓展區域縱深佈局，以分散經營風險。同時，為進一步提升產品品質和品牌影響力，集團將在強化成本管控的基礎上提高產品質量，加強營銷推廣，提高產品競爭力和服務水平，以應付市場環境的變化。

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」)截至二零一六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二零一六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	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收益	4	7,350,399	7,506,983
銷售成本	6	<u>(5,762,067)</u>	<u>(5,633,686)</u>
毛利		1,588,332	1,873,297
投資物業公平值收益		1,589,302	572,382
其他收入／收益，淨額	5	109,365	159,093
銷售及市場推廣費用	6	(242,057)	(255,987)
一般及行政費用	6	(583,181)	(611,848)
財務收入	7	13,439	59,135
財務成本	7	(135,603)	(81,783)
分佔聯營公司溢利／(虧損)		898	(86)
分佔合營公司溢利	8	<u>60,661</u>	<u>56,906</u>
除稅前溢利		2,401,156	1,771,109
稅項	9	<u>(731,357)</u>	<u>(673,329)</u>
期內溢利		<u>1,669,799</u>	<u>1,097,780</u>
應佔：			
本公司股權持有人		1,692,739	1,117,050
非控制性權益		<u>(22,940)</u>	<u>(19,270)</u>
		<u>1,669,799</u>	<u>1,097,780</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	10	<u>0.759</u>	<u>0.498</u>

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,669,799</u>	<u>1,097,780</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(虧損)/收益	(69,721)	110,303
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(25,463)	(162,032)
遞延稅項	29,563	49,630
貨幣匯兌差額	<u>(1,132,164)</u>	<u>19,326</u>
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後	<u>(1,197,785)</u>	<u>17,227</u>
期內全面收入總額	<u>472,014</u>	<u>1,115,007</u>
應佔：		
本公司股權持有人	538,021	1,133,497
非控制性權益	<u>(66,007)</u>	<u>(18,490)</u>
	<u>472,014</u>	<u>1,115,007</u>

簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	1,906,122	1,976,377
收購土地預付款項	124,470	126,980
建設工程之預付款項	—	587,141
物業及設備	3,861,080	3,958,050
投資物業	31,088,022	28,935,997
商譽	33,332	39,912
於聯營公司之投資	146,530	148,579
於合營公司之投資	7,685,201	7,778,864
可供出售財務資產	2,998,817	3,129,699
遞延稅項資產	489,445	402,162
	<u>48,333,019</u>	<u>47,083,761</u>
流動資產		
收購土地預付款項	9,475,039	9,658,469
可供出售之發展中物業	47,924,708	49,836,168
可供出售之已落成物業	23,920,785	25,196,674
按公平值透過損益列賬之財務資產	13,235	13,101
應收賬款	12 509,758	425,296
預付款項、按金及其他流動資產	2,336,745	2,497,694
應收一間合營公司款項	33,877	32,031
應收聯營公司款項	206	210
應收關連公司款項	5,395	3,899
已抵押／押記銀行存款	507,720	676,049
現金及現金等價物	9,964,916	4,753,340
	<u>94,692,384</u>	<u>93,092,931</u>
總資產	<u>143,025,403</u>	<u>140,176,692</u>

		於	
		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	223,412
儲備	15	<u>54,369,940</u>	<u>54,112,981</u>
		54,592,496	54,336,393
非控制性權益		<u>2,133,717</u>	<u>2,181,998</u>
權益總額		<u>56,726,213</u>	<u>56,518,391</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		56,499	57,638
借貸	13	36,201,747	35,516,944
應付非控制性權益之款項		527,569	538,205
遞延稅項負債		<u>6,085,437</u>	<u>5,863,904</u>
		<u>42,871,252</u>	<u>41,976,691</u>
流動負債			
應付賬款	14	6,854,461	7,354,186
應付土地成本		81,283	83,092
應付股息		223,020	—
借貸	13	13,288,829	11,188,721
遞延收入		12,642,398	11,937,499
應計款項及其他應付款項		2,868,943	3,177,798
應付合營公司之款項		3,404,861	3,473,505
應付一間聯營公司之款項		6,458	6,588
應付關連公司之款項		621,612	596,329
本期稅項負債		<u>3,436,073</u>	<u>3,863,892</u>
		<u>43,427,938</u>	<u>41,681,610</u>
負債總額		<u>86,299,190</u>	<u>83,658,301</u>
權益及負債總額		<u>143,025,403</u>	<u>140,176,692</u>

簡明綜合權益變動表

	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	<u>223,412</u>	<u>54,112,981</u>	<u>2,181,998</u>	<u>56,518,391</u>
期內全面收入總額	—	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
	<u>(856)</u>	<u>(281,062)</u>	<u>17,726</u>	<u>(264,192)</u>
於二零一六年六月三十日之結餘	<u>222,556</u>	<u>54,369,940</u>	<u>2,133,717</u>	<u>56,726,213</u>
	未經審核截至二零一五年六月三十日止六個月			
	本公司股權持有人應佔		非控制性	總計
	股本	儲備	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日之結餘	<u>224,392</u>	<u>55,375,974</u>	<u>2,385,072</u>	<u>57,985,438</u>
期內全面收入總額	—	1,133,497	(18,490)	1,115,007
與持有者交易：				
購回本身股份	(202)	(15,508)	—	(15,710)
於二零一五年六月三十日之結餘	<u>224,190</u>	<u>56,493,963</u>	<u>2,366,582</u>	<u>59,084,735</u>

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，本未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一六年八月三十日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

管理層定期編製現金流量預測，且本集團備有不同方案，一旦全球和／或中國大陸經濟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。

本未經審核中期財務資料應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

(3) 會計政策

除採納下列所述的對現有會計準則之修訂外，編製本未經審核中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

採納新準則及對現有準則之修訂

於二零一六年，本集團採納以下修訂，該等修訂於二零一六年一月一日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷之可接受方法的澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對香港財務報告準則之改進

本集團已評估採納該等新準則及修訂之影響，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12號(修訂本)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一七年一月一日
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

本集團已開始評估此等新訂準則及對現有準則之修訂帶來之影響，當中若干新訂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損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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業銷售	6,204,398	6,635,845
建設服務		
— 裝修	241,108	65,241
物業管理收入	391,012	396,175
酒店營運收入	91,743	111,903
租金收入		
— 投資物業	322,767	218,371
— 其他	99,371	79,448
	<u>7,350,399</u>	<u>7,506,983</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)
應收賬款減值撥備之 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>—</u>	<u>(8,420)</u>	<u>403</u>	<u>—</u>	<u>35,915</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,661</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月按業務及地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			物業投資			酒店營運			物業管理	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元
截至二零一五年 六月三十日止六個月											
總收益	1,772,788	3,617,799	1,936,398	95,120	84,828	40,695	38,466	6,790	70,725	403,238	8,066,847
分部內/間收益	(485,289)	—	(61,162)	(2,272)	—	—	(30)	—	(4,048)	(7,063)	(559,864)
收益	<u>1,287,499</u>	<u>3,617,799</u>	<u>1,875,236</u>	<u>92,848</u>	<u>84,828</u>	<u>40,695</u>	<u>38,436</u>	<u>6,790</u>	<u>66,677</u>	<u>396,175</u>	<u>7,506,983</u>
分部業績	<u>352,334</u>	<u>659,467</u>	<u>49,331</u>	<u>348,975</u>	<u>145,457</u>	<u>220,085</u>	<u>4,303</u>	<u>(14,182)</u>	<u>(103,789)</u>	<u>(3,766)</u>	<u>1,658,215</u>
折舊	(5,680)	(1,336)	(12,066)	(390)	(58)	(53)	(4,197)	(117)	(56,818)	(1,419)	(82,134)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(9,774)	(13,347)	(3,432)	—	(26,553)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,987)	(16,987)
投資物業公平值收益	—	—	—	297,681	84,543	190,158	—	—	—	—	572,382
分佔聯營公司 (虧損)/溢利	(132)	—	46	—	—	—	—	—	—	—	(86)
分佔合營公司溢利/ (虧損)	<u>32,293</u>	<u>—</u>	<u>(1,922)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,535</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,906</u>

於二零一六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
於二零一六年 六月三十日及 截至該日止六個月	<u>37,128,533</u>	<u>17,498,547</u>	<u>45,469,714</u>	<u>7,072,237</u>	<u>14,414,471</u>	<u>11,988,025</u>	<u>991,175</u>	<u>1,459,511</u>	<u>2,644,416</u>	<u>870,512</u>	<u>139,537,141</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	3,125	—	143,405	—	—	—	—	—	—	—	146,530
於合營公司之投資	<u>4,711,624</u>	<u>—</u>	<u>1,095,447</u>	<u>46,907</u>	<u>—</u>	<u>1,831,223</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,685,201</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>855</u>	<u>151</u>	<u>3,140</u>	<u>61,028</u>	<u>319,106</u>	<u>509,813</u>	<u>53</u>	<u>50,593</u>	<u>5,321</u>	<u>827</u>	<u>950,887</u>

於二零一五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
於二零一五年 十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>35,861,570</u>	<u>18,655,521</u>	<u>44,450,945</u>	<u>6,141,416</u>	<u>13,915,406</u>	<u>11,951,404</u>	<u>1,032,136</u>	<u>1,437,972</u>	<u>2,753,874</u>	<u>444,587</u>	<u>136,644,831</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,300	—	146,279	—	—	—	—	—	—	—	148,579
於合營公司之投資	<u>4,772,543</u>	<u>—</u>	<u>1,126,036</u>	<u>48,419</u>	<u>—</u>	<u>1,831,866</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,778,864</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>3,085</u>	<u>2,018</u>	<u>9,606</u>	<u>290,565</u>	<u>1,231,038</u>	<u>483,312</u>	<u>1,389</u>	<u>33,789</u>	<u>718,747</u>	<u>2,012</u>	<u>2,775,561</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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	2,429,147	1,658,215
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(38,272)	(55,862)
股息收入	132,445	191,404
財務收入	13,439	59,135
財務成本	<u>(135,603)</u>	<u>(81,783)</u>
除稅前溢利	<u>2,401,156</u>	<u>1,771,109</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	139,537,141	136,644,831
可供出售財務資產	2,998,817	3,129,699
遞延稅項資產	<u>489,445</u>	<u>402,162</u>
總資產	<u>143,025,403</u>	<u>140,176,692</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
股息收入來自		
— 可供出售財務資產	132,294	191,404
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	151	—
政府補助	1,343	1,702
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值收益	142	1,276
被收購附屬公司淨資產公平值超出收購成本之金額	—	3,025
於綜合收益表內支銷之匯兌虧損淨額		
— 匯兌虧損淨額	(62,464)	(38,314)
— 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損	43,508	—
商譽減值撥備	(5,609)	—
	<u>109,365</u>	<u>159,093</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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	89,388	105,072
土地成本攤銷	26,980	26,553
出售已落成物業之成本	4,882,719	5,029,519
物業及設備折舊	81,169	82,134
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	125,259	60,953
— 並無產生租金收入	10,580	8,684
僱員福利成本(包括董事酬金)	472,847	472,889
出售物業及設備虧損	3,451	1,852
物業之經營租賃租金	8,333	22,022
應收賬款減值(回撥)／撥備	(4,239)	16,987

(7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	1,686,569	1,815,765
— 優先票據	47,533	214,947
— 公司債券及資產支持證券	41,667	—
所發生之總借貸成本	1,775,769	2,030,712
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(1,775,769)	(2,030,712)
	—	—
提早贖回優先票據之成本 (附註13)	135,603	81,783
來自銀行及一間合營公司之利息收入	(13,439)	(59,135)
財務成本淨額	122,164	22,648

截至二零一六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6.5% (二零一五年：7.6%)。

(8) 分佔合營公司溢利

截至二零一六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23,536,000港元 (二零一五年：1,334,000港元)。

(9) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	—	164
中國大陸企業所得稅	287,112	226,265
中國大陸土地增值稅	170,090	335,603
中國大陸預扣所得稅	—	22,388
	<u>457,202</u>	<u>584,420</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	287,433	116,541
中國大陸土地增值稅	(14,653)	(28,863)
中國大陸預扣所得稅	1,375	1,231
	<u>274,155</u>	<u>88,909</u>
	<u>731,357</u>	<u>673,329</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至二零一五年六月三十日止六個月，香港利得稅已按估計應課稅溢利之16.5%計提撥備。

截至二零一六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(二零一五年：25%)。

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

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

(10) 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利除以期內已發行普通股之加權平均數得出。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>1,692,739</u>	<u>1,117,050</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,230,209</u>	<u>2,243,155</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.759</u>	<u>0.498</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。由於截至二零一六年六月三十日及二零一五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二零一六年六月三十日及二零一五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	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	239,462	189,182
3至6個月	44,492	17,335
6至9個月	12,611	13,441
9至12個月	9,619	15,483
超過12個月	203,574	189,855
	<u>509,758</u>	<u>425,296</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	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	30,511,758	33,213,814
優先票據(附註(a))	—	2,303,130
公司債券(附註(b))	3,607,520	—
資產支持證券(附註(c))	2,082,469	—
	<u>36,201,747</u>	<u>35,516,944</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	12,936,358	11,188,721
資產支持證券(附註(c))	352,471	—
	<u>13,288,829</u>	<u>11,188,721</u>
	<u>49,490,576</u>	<u>46,705,665</u>

附註：

- (a) 於二零一三年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約2,327,000,000港元)之9.875厘優先票據(「二零一八年票據」)，總代價約為2,327,000,000港元。二零一八年票據於五年後(二零一八年一月)到期，並須按其面值300,000,000美元償還。本公司將有權選擇按發售通函所訂明之贖回價另加上截至贖回日期應付及未付之利息贖回全部或部份二零一八年票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

於二零一六年三月，本公司已根據發售通函訂明之機制按本金金額300,000,000美元(相當於約2,325,288,000港元)的104.9375%另加截至贖回日期之應付及未付利息贖回所有發行在外的二零一八年票據。贖回金額包括溢價14,812,500美元(相當於約114,811,000港元)。贖回溢價連同未攤銷借貸成本合計135,603,000港元已計入截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表內。

- (b) 於二零一六年六月，本公司發行總面值為人民幣3,100,000,000元(相等於約3,627,131,000港元)之4.95厘公司債券(「債券」)，總代價約為3,627,131,000港元。債券於三年後(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，本公司有權調整票面利率，而投資者有權選擇於發行日期起計第二年年底末向本公司售回債券。
- (c) 於二零一六年三月，本公司發行總面值為人民幣2,107,000,000元(相等於約2,465,279,000港元)之資產支持證券(「證券」)，總代價約為2,465,279,000港元。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，本公司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。根據發售通函列明之條款及條件，投資者有權於發行日期起計第三年年底售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。

(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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
0至3個月	539,594	1,229,903
3至6個月	503,236	862,143
6至9個月	840,305	520,335
9至12個月	504,691	559,100
超過12個月	4,466,635	4,182,705
	<u>6,854,461</u>	<u>7,354,186</u>

於二零一六年六月三十日，應付賬款中約699,903,000港元(二零一五年十二月三十一日：560,141,000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>

截至二零一五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
於二零一五年一月一日之結餘	15,931,098	161,117	1,282,475	6,612,411	31,388,873	55,375,974
期內溢利	—	—	—	—	1,117,050	1,117,050
貨幣匯兌差額	—	—	—	18,546	—	18,546
購回本身股份	(14,327)	—	—	—	(1,181)	(15,508)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	110,303	—	—	110,303
出售持作出售物業時變現	—	—	(162,032)	—	—	(162,032)
遞延稅項	—	—	49,630	—	—	49,630
	<u>15,916,771</u>	<u>161,117</u>	<u>1,280,376</u>	<u>6,630,957</u>	<u>32,504,742</u>	<u>56,493,963</u>
於二零一五年六月三十日之結餘	<u>15,916,771</u>	<u>161,117</u>	<u>1,280,376</u>	<u>6,630,957</u>	<u>32,504,742</u>	<u>56,493,963</u>

股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日及二零一五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

二零一六年首六個月，本集團錄得人民幣6,220百萬元(7,350百萬港元)的營業額，較二零一五年人民幣5,921百萬元(7,507百萬港元)，以人民幣計值上升5%，以港幣計值下降2%，總建築面積為420,854平方米(二零一五年：339,989平方米)。主要交付的項目包括北京的合生濱江帝景，上海的合生前灘一號、合生財富海景公館，天津的合生君景灣和廣州的佛山南海合生君景灣等。

有關交付及落成物業的整體平均售價下降19%至每平方米人民幣12,368元(二零一五年：每平方米人民幣15,361元)。總括而言，主要是受交樓項目及產品組合變化的影響。

北京方面，於二零一六年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣18,287元(二零一五年：每平方米人民幣14,806元)。平均售價上升主要是由於價格較高的合生濱江帝景和合生霄雲路8號於期內之確認銷售額佔地區確認銷售額之比例上升所致。

上海方面，價格相對較低的合生財富海景公館和寧波合生國際城於期內的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於期內的交付佔比較去年同期下降，導致二零一六年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣11,958元(二零一五年：每平方米人民幣14,926元)。

廣州方面，本年上半年主要交樓的項目為價格相對較低的佛山南海合生君景灣，而去年同期主要交樓的項目為價格相對較高的合生珠江帝景，因此，於二零一六年上半年，整體平均售價下降至每平方米人民幣11,484元(二零一五年：每平方米人民幣25,350元)。

惠州方面，由於去年上半年價格相對較高的合生帝景灣佔地區確認銷售額比例較高，而本年上半年價格相對較低的合生國際新城和合生小桂灣佔地區確認銷售額比例較高，令二零一六年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣6,154元(二零一五年：每平方米人民幣7,366元)。

(ii) 合約銷售額

二零一六年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣5,760百萬元(二零一五年：人民幣5,502百萬元)。受產品組合的影響，平均合約售價下降15%至每平方米人民幣10,235元(二零一五年：每平方米人民幣12,093元)。

廣州及惠州於二零一六年上半年共有十六個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,276百萬元，佔本集團合約銷售總額之40%。主要項目包括合生珠江帝景、合生國際新城及合生小桂灣。

上海共有九個在售物業項目，主要包括合生財富海景公館及合生前灘一號。上海之合約銷售額為人民幣1,988百萬元，佔本集團合約銷售總額之34%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,496百萬元，佔本集團二零一六年上半年合約銷售總額之26%。北京及天津共有九個在售項目，其中合生濱江帝景及天津合生君景灣為主要銷售額來源。

毛利

二零一六上半年之毛利為1,588百萬港元(二零一五年：1,873百萬港元)，毛利率為22%(二零一五年：25%)。毛利率下降主要是由於本期較低毛利率的剛性需求項目交付比例較高所致。

投資物業公平值收益

截至二零一六年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為1,589.3百萬港元(二零一五年：572.4百萬港元)，上升1,016.9百萬港元或178%。於二零一六年六月三十日，本集團擁有11項(二零一五年：10項)投資物業。

其他收入／收益，淨額

截至二零一六年六月三十日止六個月，其他收入／收益達109.4百萬港元(二零一五年：159.1百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入132.5百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共1.4百萬港元；(3)上市證券之公平值收益0.1百萬港元；(4)匯兌虧損淨額19.0百萬港元；及(5)商譽減值5.6百萬港元。

經營成本

於二零一六年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本下降5%至825百萬港元(二零一五年：868百萬港元)。本年上半年的經營成本與去年同期基本持平。

財務成本

二零一六年上半年資本化前之利息開支總額下降至1,776百萬港元(二零一五年：2,031百萬港元)，下降255百萬港元或13%。有關降幅主要由於二零一六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6.5%(二零一五年：7.6%)。

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61百萬港元。

稅項

二零一六年上半年之實際稅率為31%，較去年同期下降7%，主要由於土地增值稅是根據增值額與扣除項目金額之比例採用累進稅率計算，而本年上半年結轉的主要是剛需項目，增值率較低，因此實際稅率也隨之有所下降。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一六年上半年之股權持有人應佔溢利為1,693百萬港元(二零一五年：1,117百萬港元)。每股基本盈利為0.759港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額1,192百萬港元、兩間合營公司之投資物業重估稅項收益淨額24百萬港元，加上商譽減值6百萬港元及提早贖回優先票據之成本135百萬港元之影響後，核心利潤為618百萬港元，較去年同期下降147百萬港元或19%。期內，核心利潤整體下降乃主要由於毛利下降及財務成本上升所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(84%)。於二零一六年，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。華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)佔本集團總收益之53%，緊隨其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)(24%)及華南(包括廣州、惠州及中山)(23%)。

財務狀況

於二零一六年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為143,025百萬港元及86,299百萬港元，分別較二零一五年十二月三十一日上升2%及3%。資產總值增長主要由於投資物業和現金及現金等價物增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零一六年六月三十日之流動比率為2.18(二零一五年十二月三十一日：2.23)。二零一六年六月三十日之權益較二零一五年十二月三十一日上升0.37%至56,726百萬港元，主要由於期內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一六年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為25.49港元。

流動資金及財務狀況

於二零一六年六月三十日，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60%(二零一五年十二月三十一日：60%)。淨債務對權益比率(即債務總額減現金及銀行存款對股東權益之比率)為69%(二零一五年十二月三十一日：73%)。

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達10,473百萬港元(二零一五年十二月三十一日：5,429百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：3百萬港元)已抵押予若干銀行，以取得銀行向本集團物業買家批授之按揭額度。現金及銀行存款當中96.53%以人民幣計算，餘下3.04%及0.43%分別以港元及美元計算。

於二零一六年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為43,448百萬港元，較二零一五年十二月三十一日減少2%或955百萬港元。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，二零一六年六月三十日該比率為69%，較二零一五年十二月三十一日的73%下降4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。

本集團於二零一六年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一六年六月三十日				於二零一五年十二月三十一日				
	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	保證 優先票據	其他借貸	總計	
一年	12,936	353	4,033	17,322	11,189	—	4,076	15,265	(30%)
一年至兩年	8,065	372	—	8,437	8,206	—	—	8,206	(16%)
兩年至五年	15,208	5,318	—	20,526	18,387	2,303	—	20,690	(41%)
五年後	7,239	—	—	7,239	6,621	—	—	6,621	(13%)
總計	43,448	6,043	4,033	53,524	44,403	2,303	4,076	50,782	
減：現金及銀行存款				(10,473)				(5,429)	
借貸淨額				<u>43,051</u>				<u>45,353</u>	

於二零一六年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約92,160百萬港元(二零一五年十二月三十一日：68,991百萬港元)之銀行信貸額，其中42,669百萬港元(二零一五年十二月三十一日：24,588百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團若干賬面總值為39,220百萬港元(二零一五年十二月三十一日：38,371百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益834百萬港元(二零一五年十二月三十一日：1,007百萬港元)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

於二零一六年六月三十日，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12,103百萬港元(二零一五年十二月三十一日：10,386百萬港元)。

財資政策及資本架構

本集團就其財資及融資政策採取審慎態度，並專注於風險管理及與本集團核心業務有直接關係之交易。

外匯波動

本集團之主要收入為人民幣，並以人民幣支付成本及費用，因而須承受人民幣兌港元及美元之匯兌波動風險。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

截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,285名(於二零一五年十二月三十一日：8,220名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達473百萬港元(二零一五年：473百萬港元)。如截至二零一五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，彼等於截至二零一六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

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟下文所述守則條文第A.4.1條及E.1.2條除外。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事須設有固定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事均無固定任期。此舉偏離守則條文第A.4.1條。然而，由於所有獨立非執行董事均按本公司之公司細則於本公司之股東週年大會輪值告退並由股東重選，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二零一六年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的8,558,000股股份，詳情如下：

購回月份	購回股份 數目	每股已付 最高價格 (港元)	每股已付 最低價格 (港元)	總代價 (不包括開支) (港元)
二零一六年一月	3,916,000	7.25	6.67	27,104,680
二零一六年六月	<u>4,642,000</u>	<u>7.00</u>	<u>6.40</u>	<u>31,610,580</u>

本公司的已發行股本已扣減已註銷的購回股份面值。就購回股份所支付溢價及相關開支合共約58,042,000港元已自儲備扣除。

為提高本集團每股資產淨值及每股盈利以令股東整體受惠，股東分別於二零一五年六月十二日及二零一六年六月十七日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回上述股份。

於二零一六年三月十七日，本公司贖回全部本金總額為300,000,000美元的二零一八年票據。票據的贖回價為已贖回本金額的104.9375%加截至贖回日期之應付及未付利息。所有贖回票據均已被註銷。

除以上所披露者外，於截至二零一六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，並已商討有關內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一六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二零一六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，二零一六年八月三十日