

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>

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零二四年六月三十日止六個月)

- 營業額為13,809百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為1,073百萬港元。
- 每股基本及攤薄盈利為每股0.283港元。

業務回顧

行業概覽

二零二四年上半年，地緣政治紛擾持續，各國央行貨幣政策分歧，環球經濟復蘇緩慢。隨著外部環境複雜性、嚴峻性及不確定性顯著上升，加上國內結構調整持續深化，為中國經濟復蘇帶來了新挑戰。然而，中央政府推出一系列宏觀政策效應持續釋放，外需有所回暖、新質生產力加速發展也形成新經濟支撐點，據國家統計局公佈的資料顯示，二零二四上半年國內生產總值實現同比增長為5.0%，仍然保持全球領先優勢，展示出國家經濟的韌性，延續恢復向好態勢。

* 僅作識別之用

二零二四年以來，由於經濟復蘇趨勢尚未穩固，房地產行業整體延續弱復蘇走勢，雖然市場曾出現一些積極信號，但房地產開發企業仍在解決債務和周轉問題，而購房者信心也有待恢復，因此行業整體下行壓力不減。為力保房地產市場平穩發展，國家房地產政策總體以促進市場的復蘇和穩定為目的，上半年，房地產政策主基調延續寬鬆態勢，主要圍繞「防風險、穩市場、促轉型」等方面工作展開。四月，政治局會議定調樓市政策方向，政策側重點轉向「去庫存」，並於五月出臺一攬子「樓市新政」支持舉措，聚焦「穩市場」，進一步促進了需求釋放。多項政策落地後部份核心城市二手房成交率先好轉，但新房市場整體尚未明顯改善，政策見效仍需時間。

房地產行業正經歷著前所未有的深刻變革與挑戰，企業面臨的挑戰與機遇並存。作為全產業鏈優質生活運營商，處身有危有機的行業背景中，集團積極主動求變，不斷關注時代的變化和客戶的需求，以前瞻性的眼光、深厚的行業積澱和多元化的戰略佈局，成功實現了從「產品製造」到「生活方式引領」的煥新升級，助力集團持續向高品質發展扎實推進。同時，集團也主動管理升級，構建輕重資產管理雙引擎發展模式，覆蓋全業態產業鏈，持續提升企業管理效能，進而實現經營高品質發展的戰略目標。集團繼續秉持「保交付、保品質、保民生」的重要信念，以「四位一體」品質管控體系為手段，多維度全面提升品質力。此外，集團維持審慎財務管理策略，採取多元化融資管道，確保現金流充足及財務指標良好，加上優質土地資源的積累亦為集團長期發展提供堅實基礎。

合約銷售業績

二零二四年上半年銷售及預售合約出售的物業達人民幣8,850百萬元(二零二三年：人民幣16,062百萬元)，其中物業合約銷售為人民幣8,526百萬元(二零二三年：人民幣15,567百萬元)，裝修合約銷售為人民幣324百萬元(二零二三年：人民幣495百萬元)，進一步詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為41,903平方米(二零二三年：170,929平方米)，賬面值為人民幣1,246百萬元(二零二三年：人民幣4,396百萬元)。銷售主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際及合生華南新城。
- 在惠州，售出建築面積合共為51,107平方米(二零二三年：34,213平方米)，賬面值為人民幣516百萬元(二零二三年：人民幣360百萬元)。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109,275平方米(二零二三年：90,946平方米)，賬面值為人民幣4,628百萬元(二零二三年：人民幣5,620百萬元)。銷售主要項目包括縵雲上海、合生東郊別墅及合生杭州灣國際新城。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為114,025平方米(二零二三年：141,479平方米)，賬面值為人民幣2,460百萬元(二零二三年：人民幣5,686百萬元)。縵合北京、合生縵雲及合生觀唐帝景為主要銷售額來源。

已銷售但未交付的物業

於二零二四年六月三十日，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1,025,092平方米(二零二三年十二月三十一日：1,225,607平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共39,577百萬港元，將於二零二四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

於二零二四年上半年交付建築面積合共為438,051平方米(二零二三年：543,253平方米)。

項目發展進度

- 於二零二四年上半年已落成總建築面積合共約為548,231平方米。
- 預期於二零二四年下半年落成的總建築面積合共約為1,834,158平方米。

土地儲備

於二零二四年六月三十日，本集團之土地儲備達27.18百萬平方米(二零二三年十二月三十一日：27.62百萬平方米)。

展望

雖然外部環境仍然複雜多變，國內經濟仍面臨困難和挑戰，但上半年經濟運行累積的一些積極因素，以及持續增強的政策支持預期都有望在下半年陸續釋放，中國經濟底盤牢、韌性強、潛力大、動能足，穩中向好、長期向好的發展態勢依舊。

下半年，隨著二十屆三中全會的勝利召開，新一輪全面深化改革即將開啟。宏觀政策進一步發力穩經濟，作為國民經濟支柱產業的房地產行業也將在這輪改革中，繼續堅定不移地構建科學發展新模式，刺激市場內生動力，達到去庫存、穩市場的總目標。隨著政策托底效應逐步顯現，房地產市場或有望將於下半年進入築底階段，迎來溫和復蘇。

隨著地產行業步入「白銀時代」，市場競爭加劇，行業內卷現象日益突顯。集團將繼續保持審慎穩健的經營操守，持續推進多元經營策略，重視核心競爭力的提升，並在保證財務安全性的基礎上積極加強盈利能力。面對當下市場資產對企業運營要求日益提高的環境，未來集團將從佈局規劃、品牌資源累積、市場口碑認同以及多元人才結構等多方面，繼續深化提升運營水準。同時，集團也將緊貼市場發展動態，高效把握國家政策落地及城市高品質發展的機遇。集團憑藉三十餘年的品牌力及運營力，在構建房地產新模式的探索中不懈前行，致力成為人民完美生活的締造者，並為股東創造長遠價值。

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」）截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月之中期財務資料。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	4	13,809,260	15,079,851
銷售成本	6	(10,047,820)	(9,702,616)
毛利		3,761,440	5,377,235
投資物業公平值收益		524,931	2,985,763
其他收益，淨額	5	12,619	6,783
銷售及市場推廣費用	6	(424,085)	(854,859)
一般及行政費用	6	(787,851)	(917,850)
財務收入	7	48,382	235,011
財務成本	7	(644,468)	(694,228)
分佔聯營公司虧損		(75,352)	(32,480)
分佔合營公司(虧損)/溢利		(244,921)	161,496
其他費用		(100,995)	(79,026)
除稅前溢利		2,069,700	6,187,845
稅項	8	(986,633)	(1,712,613)
期內溢利		1,083,067	4,475,232
應佔：			
本公司股權持有人		1,072,878	3,902,818
非控制性權益		10,189	572,414
		1,083,067	4,475,232
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	0.283	1.029*
股息	10	—	—

* 就二零二三年十二月一日發行紅股調整。

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,083,067</u>	<u>4,475,232</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	(2,048)	(4,249)
遞延稅項	955	2,066
貨幣匯兌差額	(464,230)	(3,339,613)
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	(163,835)	(280,588)
遞延稅項	18,622	51,635
分佔聯營公司其他全面收入	25,443	60,374
貨幣匯兌差額	(35,332)	(171,740)
期內其他全面虧損，扣除稅項後	<u>(620,425)</u>	<u>(3,682,115)</u>
期內全面收入總額	<u>462,642</u>	<u>793,117</u>
應佔：		
本公司股權持有人	489,264	392,443
非控制性權益	(26,622)	400,674
	<u>462,642</u>	<u>793,117</u>

簡明綜合財務狀況表

	於	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	116,559	117,390
應收貸款	2,340,859	1,850,077
物業及設備	3,195,937	3,269,591
投資物業	86,291,847	87,275,592
無形資產	337,081	381,342
於聯營公司之投資	6,314,500	7,164,615
於合營公司之投資	7,906,781	8,392,676
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	2,651,537	2,819,455
按公平值透過損益列賬之財務資產	690,821	778,802
融資租賃應收款項	104,421	109,551
使用權資產	1,583,425	1,613,898
預付款項、按金及其他非流動資產	468,519	468,939
遞延稅項資產	1,259,990	1,294,019
	<u>113,262,277</u>	<u>115,535,947</u>
流動資產		
收購土地預付款項	10,440,357	10,448,231
可供出售之發展中物業	78,543,904	81,644,937
可供出售之已落成物業	37,506,042	38,111,017
按公平值透過損益列賬之財務資產	599,383	1,232,335
應收賬款	4,712,981	4,129,782
應收貸款	3,630,348	3,701,045
預付款項、按金及其他流動資產	13,262,556	13,693,259
應收合營公司之款項	1,370,125	1,532,384
應收聯營公司之款項	342,972	345,417
應收關連公司之款項	13,249	13,362
應收非控制性權益之款項	889,277	1,513,246
合約收購成本	1,256,527	1,424,841
現金及銀行結餘	21,695,547	15,368,332
	<u>174,263,268</u>	<u>173,158,188</u>
總資產	<u>287,525,545</u>	<u>288,694,135</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		於	
		二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	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		379,254	379,254
儲備		95,468,223	94,978,959
		<u>95,847,477</u>	<u>95,358,213</u>
非控制性權益		4,738,168	5,626,636
權益總額		<u>100,585,645</u>	<u>100,984,849</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		664,413	700,668
借貸	12	58,218,198	49,825,011
租賃負債		676,156	697,939
應付非控制性權益之款項		1,343,645	1,339,339
遞延稅項負債		14,160,824	14,307,544
		<u>75,063,236</u>	<u>66,870,501</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	29,291,899	30,055,180
借貸	12	30,614,520	37,029,973
保證金貸款		513,374	828,853
合約負債		39,576,986	43,690,642
租賃負債		113,666	92,514
應付聯營公司之款項		494,552	460,093
應付關連公司之款項		1,871,254	596,585
應付合營公司之款項		2,461,758	1,375,822
本期稅項負債		6,938,655	6,709,123
		<u>111,876,664</u>	<u>120,838,785</u>
負債總額		<u>186,939,900</u>	<u>187,709,286</u>
權益及負債總額		<u>287,525,545</u>	<u>288,694,135</u>
資產淨值		<u>100,585,645</u>	<u>100,984,849</u>

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，並由董事會於二零二四年八月三十日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零二四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，且應與本集團截至二零二三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二零二三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（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	出售及售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方 — 承租人用於計量售後租回交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方 — 承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日以來並無任何售後租回交易(其可變租賃付款並非取決於指數或利率)，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂本時維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。在實體應用該等修訂本的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對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 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										(644,468)
除稅前溢利										2,069,700
稅項										(986,633)
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	(79,672)	—	(869)	(164,380)	—	—	—	—	—	(244,921)

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

於二零二四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				
於二零二四年六月三十日 遞延稅項資產	47,883,610	39,723,676	70,273,081	23,523,677	33,885,317	48,312,388	3,851,323	4,313,151	14,499,332	286,265,555 <u>1,259,990</u>
總資產										<u>287,525,545</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	266,603	—	688,161	—	—	—	983,060	—	4,376,676	6,314,500
於合營公司之投資	<u>1,559,143</u>	<u>—</u>	<u>10,537</u>	<u>6,337,101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,906,781</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>5,764</u>	<u>—</u>	<u>163,101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,854</u>	<u>220</u>	<u>—</u>	<u>170,939</u>

於二零二三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				
於二零二三年十二月三十一日 遞延稅項資產	48,331,223	39,122,983	77,538,375	24,098,442	34,230,754	40,456,740	4,008,544	4,195,222	15,417,833	287,400,116 <u>1,294,019</u>
總資產										<u>288,694,135</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	269,599	—	1,019,032	—	—	—	1,013,030	—	4,862,954	7,164,615
於合營公司之投資	<u>1,668,616</u>	<u>—</u>	<u>11,484</u>	<u>6,712,576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,392,676</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>49,002</u>	<u>99</u>	<u>1,838</u>	<u>40,798</u>	<u>1,950,449</u>	<u>123,214</u>	<u>42,206</u>	<u>642</u>	<u>—</u>	<u>2,208,248</u>

(a) 外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
物業發展之收益	9,889,808	11,320,244
商業地產投資之收益	2,251,973	2,089,117
物業管理收入	654,965	713,886
基建收入	1,438,990	879,260
投資(虧損)/收入	(426,476)	77,344
	<u>13,809,260</u>	<u>15,079,851</u>

(b) 非流動資產

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(6,194)	(2,807)
其他	18,813	9,590
	<u>12,619</u>	<u>6,783</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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
廣告及推廣開支	153,044	238,198
出售已落成物業之成本	7,664,046	7,930,361
物業管理業務成本	407,810	611,451
商業地產業務成本	801,074	763,029
基建業務成本	1,155,628	376,629
物業及設備折舊	140,355	160,909
無形資產攤銷	37,198	35,179
使用權資產折舊	79,698	39,640
投資物業產生之直接經營開支	353,715	220,779
僱員福利成本(包括董事酬金)	687,737	763,090
— 工資薪金	560,753	632,992
— 退休金計劃供款	126,984	130,098
出售物業及設備及使用權資產虧損	90,608	2,339
短期及低價值資產租賃開支*	1,222	2,127
財務資產減值撥備**	37,455	23,112
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	55,914
捐贈	19,300	16,527

* 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	
	二零二四年	二零二三年
	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	48,382	235,011
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	(2,388,559)	(2,592,982)
— 優先票據、可換股債券及商業抵押擔保證券	(315,762)	(387,740)
所產生之總借貸成本	(2,704,321)	(2,980,722)
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	2,059,853	2,286,494
	(644,468)	(694,228)
財務成本淨額	(596,086)	(459,217)

(8) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	66,964
中國大陸企業所得稅	659,531	300,810
中國大陸土地增值稅	322,477	436,738
	<u>987,684</u>	<u>804,512</u>
遞延稅項	<u>(1,051)</u>	<u>908,101</u>
	<u>986,633</u>	<u>1,712,613</u>

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%計提撥備(二零二三年：16.5%)。

截至二零二四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(二零二三年：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3,792,541,000股(二零二三年：3,792,541,000股(經重列))的加權平均數計算。

截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	1,072,878	3,902,818
已發行普通股之加權平均數(千股)	3,792,541	3,792,541*
每股基本及攤薄盈利(每股港元)	0.283	1.029**

* 普通股加權平均數已就二零二三年十二月一日發行之紅股的影響追溯調整。

** 截至二零二三年六月三十日止六個月，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3,902,818,000港元及期內已發行普通股3,792,541,000股的加權平均數計算(經調整以反映上述發行紅股之影響)。

(10) 股息

董事會不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(二零二三年六月三十日：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	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	677,330	693,781
3至6個月	377,695	236,885
6至9個月	506,058	367,692
9至12個月	235,397	99,815
超過12個月	<u>2,916,501</u>	<u>2,731,609</u>
	<u><u>4,712,981</u></u>	<u><u>4,129,782</u></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	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	56,641,304	49,173,293
商業抵押擔保證券(附註(a))	1,576,894	651,718
	<u>58,218,198</u>	<u>49,825,011</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	22,462,172	25,026,024
商業抵押擔保證券(附註(a))	8,152,348	9,666,599
優先票據(附註(b))	—	2,337,350
	<u>30,614,520</u>	<u>37,029,973</u>
	<u>88,832,718</u>	<u>86,854,984</u>

附註：

- (a) 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，按面值人民幣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。投資者可選擇自發行日期起每三年返銷證券一次。於二零二四年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達954,332,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,454,393,000港元)，該等證券由約1,797,878,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,945,173,000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，按面值人民幣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。投資者可選擇自發行日期起每三年返銷證券一次。於二零二四年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達8,122,326,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,201,833,000港元)，該等證券由約14,843,099,000港元(二零二三年十二月三十一日：13,917,150,000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。

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。於二零二四年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達652,584,000港元(二零二三年十二月三十一日：662,091,000港元)，該等證券由約1,199,763,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,305,423,000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，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份票據，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。本集團已於二零二四年五月到期時悉數償還該等票據。

(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	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	1,665,381	2,423,590
3至6個月	1,418,662	1,986,104
6至9個月	1,796,174	2,883,475
9至12個月	1,474,235	1,707,578
超過12個月	8,117,232	5,666,087
	<u>14,471,684</u>	<u>14,666,834</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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息。截至二零二三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

二零二四年首六個月，本集團錄得人民幣12,559百萬元(13,809百萬港元)的營業額，較二零二三年首六個月人民幣13,687百萬元(15,080百萬港元)，以人民幣計值為下降8%，以港幣計值下降8%。物業發展業務方面，本集團於二零二四年上半年交付之總建築面積為438,051平方米(二零二三年：543,253平方米)。

二零二四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20,119元(二零二三年：每平方米人民幣18,479元)，較去年同期相比上升9%。主要交付的項目包括合生me悦、合生杭州灣國際新城、縵合北京及合生雲山帝景。

(ii) 合約銷售額

二零二四年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣8,850百萬元(二零二三年：人民幣16,062百萬元)；其中物業合約銷售約人民幣8,526百萬元，較二零二三年同期約人民幣15,567百萬元同比下降約45%；而裝修合約銷售約為人民幣324百萬元，較二零二三年同期約人民幣495百萬元，同比下降約35%。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26,955元，較二零二三年同期每平方米人民幣35,576元同比下降約24%。

廣州及惠州於二零二四年上半年共有十八個在售物業項目，合約銷售額為人民幣1,762百萬元，佔本集團合約銷售總額之20%。主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際、合生時代城及合生紫悅府。

上海共有十四個在售物業項目，主要包括縵雲上海、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4,628百萬元，佔本集團合約銷售總額之52%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣2,460百萬元，佔本集團合約銷售總額之28%。北京及天津共有十六個在售項目，其中縵合北京、合生縵雲及合生觀唐帝景為主要銷售額來源。

毛利

二零二四上半年之毛利為3,761百萬港元(二零二三年：5,377百萬港元)，毛利率為27%(二零二三年：36%)。集團本期主要交付成本率較高的剛需型住宅產品，導致毛利率有所下降。

投資物業公平值收益

截至二零二四年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為525百萬港元(二零二三年：2,986百萬港元)。於二零二四年六月三十日，本集團擁有20項(二零二三年十二月三十一日：20項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月，其他收益達13百萬港元(二零二三年：7百萬港元)，包括(1)匯兌虧損淨額6百萬港元；及(2)其他收益淨額19百萬港元。

經營成本

於二零二四年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本下降29%至1,313百萬港元(二零二三年：1,852百萬港元)。有關降幅主要是由於廣告及宣傳成本較去年同期減少。

財務成本

二零二四年上半年資本化前之利息開支總額下降至2,704百萬港元(二零二三年：2,981百萬港元)，減少277百萬港元或9%。有關降幅主要由於二零二四年上半年之平均借貸利率較去年同期下降所致。二零二四年上半年本集團借貸的實際利率約為每年6.0%(二零二三年：6.2%)。

稅項

二零二四年上半年之實際稅率為48%，較去年同期上升20百分點。

本公司股權持有人應佔溢利

二零二四年上半年之股權持有人應佔溢利為1,073百萬港元(二零二三年：3,903百萬港元)。每股基本盈利及攤薄盈利為0.28港元。於期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額215百萬港元，加上除稅後捐贈淨額14百萬港元以及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64百萬港元，核心利潤為936百萬港元，較去年同期減少645百萬港元或41%。

分部資料

物業發展為本集團之重要業務，為集團貢獻9,890百萬港元的收益，佔集團銷售額的72%；商業地產投資二零二四年上半年收入為2,252百萬港元，佔集團銷售額的16%；基建業務、物業管理及投資業務收入共計1,667百萬港元，佔集團銷售額的12%。

流動資金及財務狀況

於二零二四年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為287,526百萬港元及186,940百萬港元，分別較二零二三年十二月三十一日下降0.4%及0.4%。

本集團於二零二四年六月三十日之流動比率為1.56(二零二三年十二月三十一日：1.43)。二零二四年六月三十日之權益較二零二三年十二月三十一日下降0.4%至100,586百萬港元。於二零二四年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.52港元。

於二零二四年六月三十日，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65%(二零二三年十二月三十一日：65%)。

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘達21,696百萬港元(二零二三年十二月三十一日：15,368百萬港元)，其中約1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：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98.95%以人民幣計算，餘下0.39%、0.65%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二四年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為79,104百萬港元，較二零二三年十二月三十一日增加7%或4,905百萬港元。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、優先票據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，二零二四年六月三十日該比率為67%，較二零二三年十二月三十一日的71%下降4百分點。

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。

本集團於二零二四年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二四年六月三十日					於二零二三年十二月三十一日					
	銀行及 財務機構 借貸	商業抵押 擔保證券	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
一年內	22,462	8,152	4,828	35,442	38%	25,026	9,667	2,337	2,433	39,463	44%
一年至兩年	8,483	37	—	8,520	9%	11,083	13	—	—	11,096	13%
兩年至五年	26,924	1,540	—	28,464	30%	19,835	639	—	—	20,474	23%
五年後	21,235	—	—	21,235	23%	18,255	—	—	—	18,255	20%
總計	79,104	9,729	4,828	93,661		74,199	10,319	2,337	2,433	89,288	
減：現金及銀行結餘總額				(21,696)						(15,368)	
借貸淨額				<u>71,965</u>						<u>73,920</u>	

於二零二四年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約208,608百萬港元(二零二三年十二月三十一日：206,322百萬港元)之銀行信貸額，其中119,775百萬港元(二零二三年十二月三十一日：119,467百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團若干賬面總值為89,818百萬港元(二零二三年十二月三十一日：84,775百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益8,499百萬港元(二零二三年十二月三十一日：8,619百萬港元)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

於二零二四年六月三十日，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13,384百萬港元(二零二三年十二月三十一日：18,300百萬港元)。

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

截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,997名(於二零二三年十二月三十一日：9,654名)職員，其中大多數為中國大陸僱員。截至二零二四年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達688百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：763百萬港元)。如截至二零二三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，彼等於截至二零二四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

於截至二零二四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二零二四年度股東週年大會(「二零二四年度股東週年大會」)。

主持二零二四年度股東週年大會的執行董事羅泰彬先生與其他出席二零二四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二零二四年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二四年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲傳閱二零二四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

於截至二零二四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。

本集團截至二零二四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二零二四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，二零二四年八月三十日