

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>

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績

### 財務摘要

(截至二零一四年六月三十日止六個月)

- 營業額為5,769百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為841百萬港元。
- 每股基本盈利為每股0.375港元。

### 業務回顧

#### 行業概覽

二零一四年上半年

- 二零一四年上半年，房地產行業平緩向下調整。今年年初住建部以「雙向調控」作為房地產調控的總基調，即針對一線城市繼續增加供應，抑制投資投機性需求，限購政策不退出，針對庫存量較大的城市，控制土地和房屋的供應結構。
- 中央層面沒有出台新的調控措施，而是側重於建立和完善保障房制度、不動產登記以及房產稅立法等長效機制，來確保房地產市場健康發展。

\* 僅供識別

- 集團面對市場下行的情況，將提高企業風險意識，不斷優化產品結構，確保財務安全，盡可能地規避政策風險和市場風險。此外，集團亦將繼續整合投資結構，穩健持續地加大對投資性物業的投資，以提高集團的整體收益水平。

### 合約銷售業績

二零一四年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣1,815百萬元(二零一三年：人民幣5,564百萬元)，詳情如下：

銷售額下降主要是由於市場整體遇冷，購房者持觀望態度所致。

- 在北京及天津，售出建築面積合共為27,299平方米(二零一三年：142,502平方米)，賬面值為人民幣648百萬元(二零一三年：人民幣2,804百萬元)。銷售額下降主要是由於合生世界花園和合生濱江帝景貨量同比大幅減少所致。
- 在上海，售出建築面積合共為32,727平方米(二零一三年：60,842平方米)，賬面值為人民幣266百萬元(二零一三年：人民幣1,138百萬元)。銷售額下降主要是由於期內未有新增貨量，合生杭州灣國際新城大戶型產品及合生前灘一號疊拼別墅產品去化較慢所致。
- 在廣州，售出建築面積合共為39,619平方米(二零一三年：46,119平方米)，賬面值為人民幣659百萬元(二零一三年：人民幣1,039百萬元)。銷售額下降主要是由於中心區樓盤銷售速度減緩所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為31,631平方米(二零一三年：60,878平方米)，賬面值為人民幣242百萬元(二零一三年：人民幣583百萬元)。銷售額下降主要是由於銷售主力市區盤合生帝景灣處於尾盤階段，貨量減少；非市區盤貨量多為大戶型產品，導致銷售速度減緩。

### 已銷售但未交付的物業

於二零一四年六月三十日，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839,882平方米(二零一三年十二月三十一日：983,506平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共15,366百萬元，將於二零一四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

於二零一四年上半年交付建築面積合共274,899平方米(二零一三年：261,861平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零一四年上半年已落成總建築面積合共約為646,473平方米。
- 預期於二零一四年下半年落成的總建築面積合共約為1,474,705平方米。

## 土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團之土地儲備達32.98百萬平方米(二零一三年十二月三十一日：33.45百萬平方米)。

## 展望

- 集團堅信，政府將堅持建立和完善保障房制度、不動產登記及房產稅立法等長效機制，以確保房地產市場的長期健康發展。集團將理性分析市場環境，掌握市場變化，積極把握房地產行業的結構性調整契機，以及提高內部管理水平及產品服務。
- 目前房地產政策以市場化的調節手段為主，部份地方政府已經逐漸放開房地產行業的行政調控手段，房地產市場回歸市場化趨勢日漸明顯。本集團將審時度勢，適時調整經營策略，積極應對市場變化，把握行業結構性調整契機，進一步發揮集團戰略優勢。
- 集團下半年即將推出一系列位於北京、上海、廣州、太原、寧波、昆山、秦皇島及惠州等經濟較發達城市，以剛性需求產品為主的新項目和新期區。

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同對上年度之比較數字。

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	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	4	5,769,240	4,967,360
銷售成本	6	(3,951,402)	(3,122,692)
<b>毛利</b>		<b>1,817,838</b>	<b>1,844,668</b>
投資物業公平值收益		436,686	76,762
其他收入／收益，淨額	5	104,622	207,022
銷售及市場推廣費用	6	(288,208)	(204,392)
一般及行政費用	6	(587,980)	(593,026)
財務收入	7	9,279	18,014
財務成本	7	—	(13,784)
分佔聯營公司溢利		144	555
分佔合營公司溢利	8	35,628	1,399,444
除稅前溢利		1,528,009	2,735,263
稅項	9	(703,677)	(666,429)
<b>期內溢利</b>		<b>824,332</b>	<b>2,068,834</b>
應佔：			
本公司股權持有人		841,128	2,123,979
非控制性權益		(16,796)	(55,145)
		<b>824,332</b>	<b>2,068,834</b>
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	<b>0.375</b>	<b>1.223</b>
股息	11	—	—

## 簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>824,332</u>	<u>2,068,834</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收益／(虧損)	162,027	(522,583)
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(11,813)	(1,681)
遞延稅項	(35,211)	131,447
貨幣匯兌差額	<u>(612,842)</u>	<u>870,122</u>
期內其他全面(虧損)／收入，扣除稅項後	<u>(497,839)</u>	<u>477,305</u>
期內全面收入總額	<u><u>326,493</u></u>	<u><u>2,546,139</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	366,050	2,551,836
非控制性權益	<u>(39,557)</u>	<u>(5,697)</u>
	<u><u>326,493</u></u>	<u><u>2,546,139</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地成本	1,886,996	1,928,700
收購土地預付款項	134,023	135,305
建設工程之預付款項	1,328,747	1,340,636
物業及設備	4,120,348	4,105,363
投資物業	23,489,764	22,515,040
商譽	42,125	42,528
於聯營公司之投資	156,900	158,257
於合營公司之投資	7,997,513	5,599,225
可供出售財務資產	2,801,889	2,665,885
遞延稅項資產	358,938	295,185
	<u>42,317,243</u>	<u>38,786,124</u>
<b>流動資產</b>		
收購土地預付款項	10,176,897	10,273,666
可供出售之發展中物業	54,314,946	55,122,056
可供出售之已落成物業	24,576,228	21,412,298
按公平值透過損益列賬之財務資產	11,381	12,146
持有至到期投資	251,969	—
應收賬款	12 428,833	406,179
預付款項、按金及其他流動資產	2,657,220	2,553,024
應收聯營公司款項	32,571	32,882
應收關連公司款項	6,377	6,440
已抵押／押記銀行存款	1,564,561	1,189,562
現金及現金等價物	8,287,132	5,389,295
	<u>102,308,115</u>	<u>96,397,548</u>
<b>總資產</b>	<u>144,625,358</u>	<u>135,183,672</u>

	附註	於	
		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		224,392	224,537
儲備	15	52,876,851	52,521,442
		<u>53,101,243</u>	<u>52,745,979</u>
非控制性權益		2,371,650	2,411,207
		<u>55,472,893</u>	<u>55,157,186</u>
<b>權益總額</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		60,836	61,418
借貸	13	35,899,617	29,900,660
應付非控制性權益之款項		568,060	573,493
遞延稅項負債		5,787,372	5,718,011
		<u>42,315,885</u>	<u>36,253,582</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	8,102,714	7,728,568
應付土地成本		520,907	533,335
借貸	13	12,275,049	9,472,831
遞延收入		15,365,509	15,544,864
應計款項及其他應付款項		3,016,926	2,990,449
應付一間聯營公司之款項		6,953	7,020
應付關連公司之款項		106,092	101,939
應付合營公司之款項		3,092,958	2,368,135
本期稅項負債		4,349,472	5,025,763
		<u>46,836,580</u>	<u>43,772,904</u>
<b>負債總額</b>		<u>89,152,465</u>	<u>80,026,486</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>144,625,358</u>	<u>135,183,672</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>55,471,535</u>	<u>52,624,644</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>97,788,778</u>	<u>91,410,768</u>



## 簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一四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 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一四年一月一日之結餘	224,537	52,521,442	2,411,207	55,157,186
期內全面收入總額	—	366,050	(39,557)	326,493
與持有者交易： 購回本身股份	(145)	(10,641)	—	(10,786)
於二零一四年六月三十日之結餘	224,392	52,876,851	2,371,650	55,472,893
	未經審核截至二零一三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 千港元	儲備 千港元	權益 千港元	
於二零一三年一月一日之結餘	173,600	42,014,189	2,806,811	44,994,600
期內全面收入總額	—	2,551,836	(5,697)	2,546,139
與持有者交易：				
非控制性權益注資	—	—	34,217	34,217
派發予附屬公司之非控制性 權益之股息	—	—	(83,688)	(83,688)
	—	—	(49,471)	(49,471)
於二零一三年六月三十日之結餘	173,600	44,566,025	2,751,643	47,491,268

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，未經審核中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一四年八月二十六日批准刊發。

### (2) 編製基準

截至二零一四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

除採納下列所述的新訂或經修訂會計準則外，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二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

中期期間之所得稅以適用於全年預期盈利總額之應計稅率計算。

## 採納新訂或經修訂準則、詮釋及修訂

於二零一四年，本集團採納以下新訂或經修訂準則、詮釋及修訂，該等準則、詮釋及修訂於二零一四年一月一日或之後開始的會計期間生效，並與本集團業務相關。

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認和計量 — 衍生工具之更替
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27號(修訂本)	投資實體綜合入賬
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

本集團已評估採納該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂後之影響，認為對本集團之業績及財務狀況無任何重大影響。

## 尚未生效的準則、對現有準則的詮釋及修訂

新訂或經修訂準則、詮釋及修訂		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	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利：定額福利計劃 — 僱員供款	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具：披露 — 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露	附註
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	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	附註
香港財務報告準則第9號	金融工具(對沖會計及對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂)	附註
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益	二零一七年一月一日
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日

## 附註：

生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成階段後確定。

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂帶來之影響，當中若干新訂或經修訂準則、詮釋及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、杭州及寧波)。

執行董事根據分部業績評估營運分部之表現。公司開支、財務收入及財務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、持有至到期投資以及遞延稅項資產。

分部間銷售乃按與公平交易條款相似的條款進行。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、租金、酒店營運及建設服務收益以及物業管理收入組成。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	5,014,878	4,333,426
物業管理收入	382,918	318,091
酒店營運收入	128,708	118,423
租金收入		
— 投資物業	143,327	100,546
— 其他	76,821	62,461
建設服務		
— 裝修	22,588	34,413
	<u>5,769,240</u>	<u>4,967,360</u>

截至二零一四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
截至二零一四年											
六月三十日止六個月											
總收益	2,431,078	1,103,414	2,349,750	51,750	75,027	20,446	33,335	1,141	95,228	383,695	6,544,864
分部間收益	(728,157)	—	(41,798)	(2,756)	(1,140)	—	(397)	—	(599)	(777)	(775,624)
收益	<u>1,702,921</u>	<u>1,103,414</u>	<u>2,307,952</u>	<u>48,994</u>	<u>73,887</u>	<u>20,446</u>	<u>32,938</u>	<u>1,141</u>	<u>94,629</u>	<u>382,918</u>	<u>5,769,240</u>
分部業績	<u>656,702</u>	<u>59,298</u>	<u>481,465</u>	<u>220,579</u>	<u>68,956</u>	<u>61,074</u>	<u>(9,305)</u>	<u>(18,271)</u>	<u>(106,836)</u>	<u>16,310</u>	<u>1,429,972</u>
折舊	(3,184)	(1,514)	(10,055)	(399)	(26)	(11)	(4,061)	(6)	(57,958)	(1,321)	(78,535)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(8,900)	(13,901)	(3,412)	—	(26,213)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,388)	(11,388)
投資物業公平值收益	—	—	—	424,340	6,299	6,047	—	—	—	—	436,686
分估聯營公司											
(虧損)/溢利	(141)	—	285	—	—	—	—	—	—	—	144
分估合營公司溢利	<u>4,744</u>	—	<u>30,884</u>	—	—	—	—	—	—	—	<u>35,628</u>

截至二零一三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
截至二零一三年											
六月三十日止六個月											
總收益	1,824,434	850,187	2,023,345	42,353	58,380	934	19,811	—	98,657	331,093	5,249,194
分部間收益	(236,217)	—	(31,449)	—	(1,121)	—	—	—	(45)	(13,002)	(281,834)
收益	<u>1,588,217</u>	<u>850,187</u>	<u>1,991,896</u>	<u>42,353</u>	<u>57,259</u>	<u>934</u>	<u>19,811</u>	<u>—</u>	<u>98,612</u>	<u>318,091</u>	<u>4,967,360</u>
分部業績	<u>398,866</u>	<u>227,121</u>	<u>479,804</u>	<u>87,279</u>	<u>(46,317)</u>	<u>1,499,083</u>	<u>(8,852)</u>	<u>(15,043)</u>	<u>(114,140)</u>	<u>18,426</u>	<u>2,526,227</u>
折舊	(3,370)	(1,434)	(9,634)	(59)	(47)	(5)	(3,770)	(5)	(55,871)	(1,279)	(75,474)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(3,601)	(13,355)	(3,379)	—	(20,335)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,936)	(8,936)
投資物業公平值收益/											
(虧損)	—	—	—	58,252	(91,241)	109,751	—	—	—	—	76,762
分估聯營公司溢利	153	—	402	—	—	—	—	—	—	—	555
分估合營公司溢利/											
(虧損)	<u>11,567</u>	—	<u>(597)</u>	—	—	<u>1,388,474</u>	—	—	—	—	<u>1,399,444</u>

於二零一四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	華東	華北	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	千港元
於二零一四年 六月三十日及 截至該日止六個月	<u>39,822,332</u>	<u>21,322,620</u>	<u>47,074,288</u>	<u>5,620,156</u>	<u>11,948,930</u>	<u>9,540,927</u>	<u>1,084,665</u>	<u>1,678,282</u>	<u>2,717,895</u>	<u>402,467</u>	<u>141,212,562</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,524	—	154,376	—	—	—	—	—	—	—	156,900
於合營公司之投資	<u>4,927,988</u>	—	<u>1,218,779</u>	—	—	<u>1,850,746</u>	—	—	—	—	<u>7,997,513</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>2,428,976</u>	<u>592</u>	<u>4,790</u>	<u>7,213</u>	<u>401,377</u>	<u>121,872</u>	<u>10,414</u>	<u>94,510</u>	<u>23,428</u>	<u>1,270</u>	<u>3,094,442</u>

於二零一三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	華東	華北	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	千港元
於二零一三年 十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>36,058,629</u>	<u>21,169,892</u>	<u>43,162,649</u>	<u>4,957,644</u>	<u>11,489,545</u>	<u>9,496,942</u>	<u>1,095,238</u>	<u>1,607,240</u>	<u>2,782,721</u>	<u>402,102</u>	<u>132,222,602</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	2,690	—	155,567	—	—	—	—	—	—	—	158,257
於合營公司之投資	<u>2,531,374</u>	—	<u>1,246,648</u>	—	—	<u>1,821,203</u>	—	—	—	—	<u>5,599,225</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及 遞延稅項資產)	<u>5,504</u>	<u>1,510</u>	<u>8,920</u>	<u>249,477</u>	<u>1,037,599</u>	<u>4,165,920</u>	<u>42,104</u>	<u>375,485</u>	<u>185,615</u>	<u>2,340</u>	<u>6,074,474</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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	1,429,972	2,526,227
未分配公司(開支)／收入(包括匯兌(虧損)／收益)，淨額	(82,345)	67,480
來自可供出售財務資產(非上市證券)之股息收入	171,103	137,326
財務收入	9,279	18,014
財務成本	—	(13,784)
	<u>1,528,009</u>	<u>2,735,263</u>
除稅前溢利	<u>1,528,009</u>	<u>2,735,263</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	141,212,562	132,222,602
持有至到期投資	251,969	—
可供出售財務資產	2,801,889	2,665,885
遞延稅項資產	358,938	295,185
	<u>144,625,358</u>	<u>135,183,672</u>
總資產	<u>144,625,358</u>	<u>135,183,672</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
股息收入來自		
— 可供出售財務資產(非上市證券)	171,103	137,326
— 按公平值透過損益列賬之財務資產(上市證券)	206	230
政府補助	696	5,276
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損	(765)	(1,342)
匯兌(虧損)／收益淨額	(66,618)	65,532
	<u>104,622</u>	<u>207,022</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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	178,499	112,743
土地成本攤銷	26,213	20,335
出售已落成物業之成本	3,410,190	2,699,155
物業及設備折舊	78,535	75,474
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	31,814	24,759
— 並無產生租金收入	27,201	10,629
僱員福利成本(包括董事酬金)	418,865	379,463
出售物業及設備虧損	97	68
物業之經營租賃租金	19,477	19,644
應收賬款減值撥備	11,388	8,936



## (7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
利息開支及其他借貸成本：		
— 須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	1,483,781	1,301,031
— 不須於五年內悉數償還之銀行及財務機構貸款	19,996	8,063
— 須於五年內悉數償還之優先票據	262,189	247,674
所發生之總借貸成本	1,765,966	1,556,768
減：撥充作為發展中物業之部份成本之款項	(1,765,966)	(1,542,984)
銀行利息收入	— (9,279)	13,784 (18,014)
財務收入淨額	(9,279)	(4,230)

截至二零一四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7.9% (二零一三年：8.9%)。

## (8) 分佔合營公司溢利

截至二零一四年六月三十日止六個月，有關款項包括分佔一家位於北京的合營公司之投資物業之公平值收益 (扣除稅項後) 約為5,064,000港元 (二零一三年：1,388,000,000港元)。

## (9) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
中國大陸企業所得稅	349,500	292,349
中國大陸土地增值稅	332,128	401,254
	<u>681,628</u>	<u>693,603</u>
遞延稅項		
中國大陸企業所得稅	34,900	(13,689)
中國大陸土地增值稅	(12,851)	(13,485)
	<u>22,049</u>	<u>(27,174)</u>
	<u>703,677</u>	<u>666,429</u>

截至二零一四年六月三十日及二零一三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。

截至二零一四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(二零一三年：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開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

## (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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>841,128</u>	<u>2,123,979</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,244,340</u>	<u>1,736,003</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.375</u>	<u>1.223</u>

## 攤薄

計算每股攤薄盈利時，已對已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。由於截至二零一四年六月三十日及二零一三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二零一四年六月三十日及二零一三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。

應收賬款之賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	135,492	180,470
3至6個月	43,516	36,209
6至9個月	80,937	57,798
9至12個月	18,318	29,081
超過12個月	150,570	102,621
	<u>428,833</u>	<u>406,179</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	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	31,305,055	25,314,409
優先票據	4,594,562	4,586,251
	<u>35,899,617</u>	<u>29,900,660</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	12,275,049	9,472,831
	<u>48,174,666</u>	<u>39,373,491</u>

#### 附註：

- (a) 於二零一一年一月，本公司發行總面值達300,000,000美元(相當於約2,340,000,000港元)之11.75厘優先票據，總代價約為2,340,000,000港元。優先票據於五年後(二零一六年一月)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(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部份優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。
- (b) 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，總代價約為2,327,000,000港元。優先票據於五年後(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(加上截至贖回日期應付及未付之利息)贖回全部或部份優先票據，惟受發售通函所訂明之條款及條件所規限。

## (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	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	1,452,168	2,392,577
3至6個月	1,028,275	2,112,093
6至9個月	1,867,016	367,539
9至12個月	1,158,728	239,375
超過12個月	2,596,527	2,616,984
	<u>8,102,714</u>	<u>7,728,568</u>

於二零一四年六月三十日，應付賬款中約668,427,000港元(二零一三年十二月三十一日：726,954,000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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	資產			貨幣		總計 千港元
	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元	重估儲備 千港元	匯兌差額 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一四年一月一日之結餘	15,941,244	161,117	1,072,634	6,904,380	28,442,067	52,521,442
期內溢利	—	—	—	—	841,128	841,128
貨幣匯兌差額	—	—	—	(590,081)	—	(590,081)
購回本身股份	(10,146)	—	—	—	(495)	(10,641)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	162,027	—	—	162,027
出售持作出售物業時變現	—	—	(11,813)	—	—	(11,813)
遞延稅項	—	—	(35,211)	—	—	(35,211)
	<u>15,931,098</u>	<u>161,117</u>	<u>1,187,637</u>	<u>6,314,299</u>	<u>29,282,700</u>	<u>52,876,851</u>

於二零一四年六月三十日之結餘

截至二零一三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
於二零一三年一月一日之結餘	10,696,915	161,117	1,153,863	5,375,390	24,626,904	42,014,189
期內溢利	—	—	—	—	2,123,979	2,123,979
貨幣匯兌差額	—	—	—	820,674	—	820,674
可供出售財務資產之公平值虧損	—	—	(522,583)	—	—	(522,583)
出售持作出售物業時變現	—	—	(1,681)	—	—	(1,681)
遞延稅項	—	—	131,447	—	—	131,447
	<u>10,696,915</u>	<u>161,117</u>	<u>761,046</u>	<u>6,196,064</u>	<u>26,750,883</u>	<u>44,566,025</u>
於二零一三年六月三十日之結餘	<u>10,696,915</u>	<u>161,117</u>	<u>761,046</u>	<u>6,196,064</u>	<u>26,750,883</u>	<u>44,566,025</u>

## 股息

董事會不建議就截至二零一四年六月三十日及二零一三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

二零一四年首六個月，本集團錄得5,769百萬港元的營業額，較二零一三年4,967百萬港元上升16%，總建築面積為274,899平方米(二零一三年：261,861平方米)。主要交付的項目包括北京的合生世界花園、上海的合生杭州灣國際新城及惠州的合生帝景灣等。

有關交付及落成物業的整體平均售價上升8%至每平方米人民幣14,346元(二零一三年：每平方米人民幣13,234元)。總括而言，主要是受交樓項目及產品結構變化的影響。

北京方面，受產品結構影響，於二零一四年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣17,967元(二零一三年：每平方米人民幣19,101元)。本年度上半年，北京近80%的確認銷售額乃來自剛性需求盤合生世界花園和合生世界村。

上海方面，由於價格相對較低的項目合生杭州灣國際新城及合生海景一號的交付單位數目較多，導致二零一四年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣12,055元(二零一三年：每平方米人民幣13,571元)。

廣州方面，主要交樓的項目為價格相對較低的項目合生君景灣，且該項目交付住宅單位及車位面積較多，因此，於二零一四年上半年，整體平均售價下降至每平方米人民幣9,721元(二零一三年：每平方米人民幣11,324元)。

惠州方面，由於較高端之項目合生帝景灣的售價及交付單位數目上升，令二零一四年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣14,306元(二零一三年：每平方米人民幣7,593元)。

## (ii) 合約銷售額

本集團錄得合約銷售額合共人民幣1,815百萬元(二零一三年：人民幣5,564百萬元)。受銷售的產品結構的影響(二線及車位銷售佔比增加)，平均合約售價下降23%至每平方米人民幣13,826元(二零一三年：每平方米人民幣17,928元)。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣648百萬元，佔本集團二零一四年上半年合約銷售總額之35%。北京及天津共有九個在售項目，其中合生世界花園及合生霄雲路8號為主要銷售額來源。

上海共有八個在售物業項目，主要包括合生國際花園及合生御廷園。上海之合約銷售額為人民幣266百萬元，佔本集團合約銷售總額之15%。

廣州及惠州於二零一四年上半年共有十四個在售物業項目，合約銷售額為人民幣901百萬元，佔本集團合約銷售總額之50%。主要項目包括合生珠江帝景、合生逸景翠園、合生君景灣及合生國際新城。

## 毛利

二零一四上半年之毛利為1,818百萬港元(二零一三年：1,845百萬港元)，毛利率為32%(二零一三年：37%)。毛利率下降主要是由於產品結構所致，本期較低毛利率的剛性需求項目交付比例較高。

## 其他收入／收益，淨額

截至二零一四年六月三十日止六個月，其他收入／收益達104.6百萬港元(二零一三年：207.0百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入171.3百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共0.7百萬港元；(3)上市證券之公平值虧損0.8百萬港元；及(4)匯兌虧損淨額66.6百萬港元。



## 經營成本

於二零一四年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升10%至876百萬港元(二零一三年：797百萬港元)。上升主要是由於(1)本集團應對市場變化加大了行銷推廣力度，銷售及推廣活動費用有所增加；及(2)新員工數目上升所致。

## 財務成本

二零一四年上半年資本化前之利息開支總額上升至1,766百萬港元(二零一三年：1,557百萬港元)，上升209百萬港元或13%。有關升幅主要由於二零一四年平均銀行及財務機構借貸額增加所致。本集團借貸之實際年利率約為7.9%(二零一三年：8.9%)。

## 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36百萬港元。

## 稅項

二零一四年上半年之實際稅率為46%，較去年同期上升22%。升幅主要由於本期分佔合營公司之溢利下降所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零一四年上半年之股權持有人應佔溢利為841百萬港元(二零一三年：2,124百萬港元)。每股基本盈利為0.375港元。於回顧期內，扣除投資物業重估稅項收益淨額327百萬港元及一家合營公司之投資物業重估稅項收益淨額5百萬港元之影響後，核心利潤為509百萬港元，較去年同期下降169百萬港元或25%。期內，核心利潤整體減少乃主要由於毛利減少所致。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(87%)。於二零一四年，本集團在珠江三角洲、長江三角洲及環渤海地區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)佔本集團收益之45%，緊隨其後為華南(包括廣州、惠州及中山)(34%)及華東(包括上海、杭州及寧波)(21%)。

## 財務狀況

於二零一四年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為144,625百萬港元及89,152百萬港元，分別較二零一三年十二月三十一日上升7%及11%。資產總值增長是由於(1)於合營公司之投資增加；(2)現金及現金等價物增加；及(3)投資物業增加的共同影響所致。就此，負債總額同時上升，主要由於取得額外借貸的影響所致。

本集團於二零一四年六月三十日之流動比率為2.18(二零一三年十二月三十一日：2.20)。二零一四年六月三十日之權益為55,473百萬港元，與二零一三年十二月三十一日之權益總額持平，此乃主要由於(1)本期股權持有人應佔溢利增加；及(2)貨幣匯兌差額儲備之減少的共同影響所致。於二零一四年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為24.72港元。

## 流動資金及財務狀況

於二零一四年六月三十日，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62%(二零一三年十二月三十一日：59%)。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%(二零一三年十二月三十一日：59%)。

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達9,852百萬港元(二零一三年十二月三十一日：6,579百萬港元)，其中約5百萬港元(二零一三年十二月三十一日：5百萬港元)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93.60%以人民幣計算，餘下0.27%及6.13%分別以港元及美元計算。

於二零一四年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為43,580百萬港元，較二零一三年十二月三十一日增加25%或8,793百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額及保證優先票據(即銀行及財務機構借貸總額及保證優先票據減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，由二零一三年十二月三十一日之59%上升10個百分點至69%。

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，而於二零一六年到期及二零一八年到期之美元計值優先票據則由若干附屬公司共同及個別作出擔保，並以固定利率計算。兩者分別佔本集團借貸總額約85%及9%。

所有其他借貸均為無抵押、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零一四年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一四年六月三十日				於二零一三年十二月三十一日					
	銀行及財務 機構借貸	保證 優先票據	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	12,275	—	3,206	15,481	(30%)	9,473	—	2,477	11,950	(29%)
一年至兩年	12,291	2,307	—	14,598	(28%)	9,840	—	—	9,840	(24%)
兩年至五年	16,004	2,288	—	18,292	(36%)	15,068	4,586	—	19,654	(46%)
五年後	3,010	—	—	3,010	(6%)	406	—	—	406	(1%)
總計	43,580	4,595	3,206	51,381		34,787	4,586	2,477	41,850	
減：現金及銀行存款				(9,852)					(6,579)	
借貸淨額				<u>41,529</u>					<u>35,271</u>	

於二零一四年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約64,797百萬港元(二零一三年十二月三十一日：70,791百萬港元)之銀行信貸額，其中21,217百萬港元(二零一三年十二月三十一日：36,004百萬港元)仍未被動用。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團若干賬面總值為35,494百萬港元(二零一三年十二月三十一日：33,286百萬港元)之資產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10,443百萬港元(二零一三年十二月三十一日：10,077百萬港元)。

## 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。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

期內，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9,973名(於二零一三年十二月三十一日：9,422名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達419百萬港元(二零一三年：379百萬港元)。如截至二零一三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

於截至二零一四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，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二零一四年度股東週年大會。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

截至二零一四年六月三十日止期內，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1,450,000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)
二零一四年二月	<u>1,450,000</u>	<u>7.82</u>	<u>7.09</u>	<u>10,752,280</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10,641,000港元已自儲備扣除。

鑒於購回股份提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而令股東整體受惠，股東於二零一三年六月十四日舉行的本公司股東週年大會上批准一般授權，董事據此購回股份。

除以上所披露者外，於截至二零一四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，包括審閱截至二零一四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，董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、廖若清先生、鄭少輝先生及謝寶鑫先生；及三名獨立非執行董事，分別為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一四年八月二十六日