

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>

截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績

財務摘要

(截至二零一八年六月三十日止六個月)

- 營業額為4,965百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為2,473百萬港元。
- 每股基本盈利為每股1.111港元。
- 中期股息為每股20港仙。

業務回顧

行業概覽

- 二零一八年上半年，中國國內生產總值為人民幣418,961億元，同比增長6.8%。國家統計局指出，今年以來，中國經濟延續了總體平穩，穩中向好的態勢。經濟邁向高質量發展的態勢良好。
- 二零一八年上半年，從七十個大中城市的房價運行情況中，房價總體是平穩的，但房地產仍存在一些結構性矛盾，所以中國將對房地產因城施策，精準調控，一方面要進一步加強和完善宏觀調控，同時，從供給側進一步發力，包括加快推進房地產稅相關政策舉措，實現多主體供給，多渠道保障，加快推進租售同權等一系列配套政策的落實，加快長效機制建設，更好地促進房地產行業平穩健康發展。
- 為配合中央政府對房地產市場的調控思路，集團將重點結合政府下達的政策進行業務梳理，在滿足各區域地方調控政策的要求之下，努力向集團的銷售目標邁進。同時，進一步在成本管控的基礎上，實現集團整體產品品質與整體服務水平的提升，從而擴大合生創展的品牌影響力。

* 僅供識別

合約銷售業績

二零一八年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣6,235百萬元(二零一七年：人民幣4,452百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為100,318平方米(二零一七年：41,631平方米)，賬面值為人民幣1,497百萬元(二零一七年：人民幣852百萬元)。銷售額上升主要是由於合生熹景花園本期新開盤，推出的高層住宅持續熱銷，及合生湖山國際貨量充足且受政策推動銷售量大幅增長所致。
- 在上海，售出建築面積合共為231,041平方米(二零一七年：124,859平方米)，賬面值為人民幣2,713百萬元(二零一七年：人民幣1,278百萬元)。銷售額上升主要是由於合生杭州灣國際新城作為新的區域熱點備受上海及溫州客戶青睞且項目貨量充足，成交面積及價格大幅提升所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為58,884平方米(二零一七年：66,440平方米)，賬面值為人民幣1,104百萬元(二零一七年：人民幣1,439百萬元)。銷售額下降主要是由於京津新城本期主推產品為公寓而上年同期主推別墅產品，成交面積及單價下降所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為96,189平方米(二零一七年：99,455平方米)，賬面值為人民幣921百萬元(二零一七年：人民幣883百萬元)。銷售額上升主要是由於合生海岸花園二零一七年下半年新開盤貨量充足持續熱銷，及合生國際新城、合生小桂灣本期主推車位及單價較高的別墅導致成交量下降的綜合影響所致。

已銷售但未交付的物業

於二零一八年六月三十日，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949,652平方米(二零一七年十二月三十一日：618,641平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共8,076百萬港元，將於二零一八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

於二零一八年上半年交付建築面積合共155,421平方米(二零一七年：217,062平方米)。

項目發展進度

- 於二零一八年上半年已落成總建築面積合共約為621,568平方米。
- 預期於二零一八年下半年落成的總建築面積合共約為684,663平方米。

土地儲備

於二零一八年六月三十日，本集團之土地儲備達29.36百萬平方米(二零一七年十二月三十一日：29.33百萬平方米)。

展望

預期二零一八年下半年，中國進一步加強和完善宏觀調控，同時，供給側結構性改革之落實加快長效機制建設，更好地促進經濟平穩健康發展。

隨着「房子是用來住的而不是用來炒的」的定位明確，房地產行業的管控差別化和長效機制建立會持續實施推進，行業市場的平穩健康發展會是未來的主要方向。集團將一如既往發揮自身優勢，立足核心資產，創新業務發展，通過住宅地產、商業地產、產業地產等多元化的組合模式，提升品牌價值。

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，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八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二零一八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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	5	4,965,091	3,909,196
銷售成本	7	<u>(2,588,732)</u>	<u>(2,579,488)</u>
毛利		2,376,359	1,329,708
投資物業公平值收益		2,076,730	1,129,030
其他收益，淨額	6	141,307	134,716
銷售及市場推廣費用	7	(102,303)	(161,204)
一般及行政費用	7	(752,637)	(553,294)
財務收入	8	133,228	15,674
財務成本	8	(293,823)	(3,606)
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(65)	480
分佔合營公司溢利	9	<u>43,533</u>	<u>58,136</u>
除稅前溢利		3,622,329	1,949,640
稅項	10	<u>(1,154,819)</u>	<u>(686,620)</u>
期內溢利		<u>2,467,510</u>	<u>1,263,020</u>
應佔：			
本公司股權持有人		2,473,415	1,261,661
非控制性權益		<u>(5,905)</u>	<u>1,359</u>
		<u>2,467,510</u>	<u>1,263,020</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	11	<u>1.111</u>	<u>0.567</u>
股息	12	<u>445,112</u>	<u>—</u>

簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>2,467,510</u>	<u>1,263,020</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	—	114,614
出售持作出售物業時變現之資產重估儲備	(17,023)	(41,368)
遞延稅項	85,563	(9,287)
貨幣匯兌差額	(611,013)	1,748,911
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	<u>(316,579)</u>	<u>—</u>
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後	<u>(859,052)</u>	<u>1,812,870</u>
期內全面收入總額	<u><u>1,608,458</u></u>	<u><u>3,075,890</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	1,632,479	3,013,598
非控制性權益	<u>(24,021)</u>	<u>62,292</u>
	<u><u>1,608,458</u></u>	<u><u>3,075,890</u></u>

簡明綜合資產負債表

	於	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	1,801,972	1,846,674
收購土地預付款項	126,178	127,264
應收貸款	1,700,866	1,536,051
物業及設備	3,534,755	3,724,771
投資物業	45,049,104	42,971,253
商譽	33,238	33,552
於聯營公司之投資	151,739	153,106
於合營公司之投資	7,828,235	8,035,057
可供出售財務資產	—	4,039,343
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	3,230,020	—
按公平值透過損益列賬之財務資產	456,681	—
遞延稅項資產	677,436	740,160
	<u>64,590,224</u>	<u>63,207,231</u>
流動資產		
收購土地預付款項	9,744,936	10,079,270
可供出售之發展中物業	39,371,978	42,112,261
可供出售之已落成物業	32,297,410	27,358,063
按公平值透過損益列賬之財務資產	280,713	174,852
應收賬款	752,443	630,653
應收貸款	694,440	299,075
可供出售財務資產	—	220,000
預付款項、按金及其他流動資產	3,991,145	3,879,004
應收一間合營公司款項	44,369	42,230
應收聯營公司款項	209	211
應收關連公司款項	8,636	7,713
合約資產	262,679	—
已抵押／押記銀行存款	372,613	405,842
現金及現金等價物	4,158,219	5,396,990
	<u>91,979,790</u>	<u>90,606,164</u>
總資產	<u>156,570,014</u>	<u>153,813,395</u>

	附註	於	
		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	222,556
儲備	16	<u>65,139,843</u>	<u>63,871,569</u>
		65,362,399	64,094,125
非控制性權益		<u>2,085,631</u>	<u>2,143,533</u>
權益總額		<u>67,448,030</u>	<u>66,237,658</u>
負債			
非流動負債			
應付土地成本		91,914	92,830
借貸	14	37,142,117	37,626,814
應付非控制性權益之款項		534,809	539,409
遞延稅項負債		<u>8,003,166</u>	<u>7,646,741</u>
		<u>45,772,006</u>	<u>45,905,794</u>
流動負債			
應付賬款	15	7,161,227	7,881,015
應付土地成本		5,282	5,327
借貸	14	15,783,396	15,562,973
合約負債		8,075,500	—
遞延收入		—	5,766,727
應付股息		445,110	—
應計款項及其他應付款項		4,221,659	3,979,917
應付一間聯營公司之款項		6,546	6,603
應付關連公司之款項		259,035	223,907
應付合營公司之款項		3,096,032	3,208,176
本期稅項負債		<u>4,296,191</u>	<u>5,035,298</u>
		<u>43,349,978</u>	<u>41,669,943</u>
負債總額		<u>89,121,984</u>	<u>87,575,737</u>
權益及負債總額		<u>156,570,014</u>	<u>153,813,395</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核截至二零一八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	
於二零一七年十二月三十一日之結餘 (過往呈列)	222,556	63,871,569	2,143,533	66,237,658
會計政策變動(附註4)	—	80,905	—	80,905
於二零一八年一月一日之結餘 (經重列)	222,556	63,952,474	2,143,533	66,318,563
期內全面收入/(虧損)總額	—	1,632,479	(24,021)	1,608,458
與持有者交易：				
應付股息	—	(445,110)	—	(445,110)
支付非控制性權益之股息	—	—	(33,881)	(33,881)
	—	(445,110)	(33,881)	(478,991)
於二零一八年六月三十日之結餘	222,556	65,139,843	2,085,631	67,448,030
	未經審核截至二零一七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	
於二零一七年一月一日之結餘	222,556	54,194,334	1,988,176	56,405,066
期內全面收入總額	—	3,013,598	62,292	3,075,890
與持有者交易：				
應付股息	—	(222,556)	—	(222,556)
	—	(222,556)	—	(222,556)
於二零一七年六月三十日之結餘	222,556	56,985,376	2,050,468	59,258,400

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，本簡明綜合中期財務資料乃以港元呈列，並由董事會於二零一八年八月三十一日批准刊發。

(2) 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合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。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂準則及修訂所致之會計政策變動外，本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，而年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

(3) 會計政策

除採納下文所述之新訂會計準則及現有會計準則之修訂外，所應用之會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所說明之年度財務報表會計政策一致。

採納新訂準則及現有準則之修訂

於二零一八年，本集團採納以下於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂準則及現有準則之修訂。

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

採納該等準則及新會計政策之影響於下文附註4披露。其他準則對本集團之會計政策並無任何影響，無須進行追溯調整。

尚未生效之新訂準則及現有準則之修訂

		於以下日期或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則之改進	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
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	待定

本集團目前正評估該等準則及修訂的潛在影響，但預期採納該等準則及修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

(4) 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後，本集團選擇在過渡期間應用修改追溯法。因此，新準則產生之重新分類及調整不會在二零一七年十二月三十一日之資產負債表中重列，但會在二零一八年一月一日之期初資產負債表中確認。詳細解釋請參閱下文(i)及(ii)。

下表顯示在各個別財務報表分項賬目之期初結餘確認之調整。不受變動影響之分項賬目並未載入。

簡明綜合資產負債表(摘錄)	於二零一八年一月一日			
	過往呈列 千港元	首次應用香 港財務報告 準則第9號 之影響 千港元	首次應用香 港財務報告 準則第15號 之影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
可供出售財務資產	4,039,343	(4,039,343)	—	—
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	—	3,575,742	—	3,575,742
按公平值透過損益列賬之財務資產	—	463,601	—	463,601
流動資產				
應收貸款	299,075	220,000	—	519,075
可供出售財務資產	220,000	(220,000)	—	—
合約資產	—	—	107,872	107,872
權益				
儲備	63,871,569	—	80,905	63,952,474
非流動負債				
遞延稅項負債	7,646,741	—	26,967	7,673,708
流動負債				
合約負債	—	—	5,766,727	5,766,727
遞延收益	5,766,727	—	(5,766,727)	—

(i) 香港財務報告準則第9號金融工具

變動性質

該新訂準則闡述財務資產及財務負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產之新減值模式。

新對沖會計規則令對沖工具之會計處理調整至更接近本集團之風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為本的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。

影響

金融工具之分類及計量

管理層已評估本集團於首次應用香港財務報告準則第9號之日期持有之財務資產適用之業務模式及現金流量之合約條款，並將其金融工具分類至適用香港財務報告準則第9號類別，分別為其後按公平值透過其他全面收入或透過損益列賬之金融工具或按攤銷成本計量之金融工具。

可供出售財務資產於二零一八年一月一日重新分類。若干賬面值分別為3,575,742,000港元及2,991,000港元之股權投資重新分類為按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產；而若干賬面值分別為460,610,000港元及220,000,000港元之債務投資根據本集團之業務模式及金融工具之合約現金流量特點重新分類為按公平值透過損益列賬之財務資產及應收貸款。於二零一八年一月一日，相應累計公平值收益1,064,000港元從資產重估儲備轉移至保留盈利。上述重新分類對該等財務資產之計量並無影響。

衍生工具及對沖活動

由於本集團目前並無任何對沖關係，應用香港財務報告準則第9號對本集團之財務報表並無任何影響。

預期信貸虧損模型

全新減值模型規定減值撥備須根據預期信貸虧損而非按照香港會計準則第39號項下僅就已產生信貸虧損予以確認。該模型適用於分類為按攤銷成本列賬之財務資產、香港財務報告準則第15號項下合約資產、應收租賃款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日，本集團評估應用香港財務報告準則第9號對虧損撥備之影響並不重大。

(ii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

變動性質

香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收益以及應當確認多少收益：(i) 界定與客戶之合約；(ii) 界定合約內之獨立履約義務；(iii) 釐定交易價格；(iv) 將交易價格分攤至合約內之履約義務；及(v) 主體符合履約義務時確認收益。核心原則為公司應於貨品或服務控制權轉讓予客戶時確認收益。

收益於貨品或服務控制權轉讓予客戶時或之後確認。貨品或服務控制權可能於一段時間後或某時間點轉讓，視乎合約條款及合約適用之法律而定。

為獲得合約而產生之增量成本，倘可收回，則作為合約資產資本化，然後於確認相關收益時攤銷。

影響

物業發展活動之會計處理

在過往報告期，本集團確認銷售物業收益是當物業擁有權之重大風險及回報已於單一時間轉移予客戶，而非按建設進度持續確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，本集團釐定物業是否因合約原因而對本集團有其他用途，以及本集團是否有可強制執行之權利，要求客戶就至今已完成之履約部分付款。

- 對本集團並無其他用途之物業，而且本集團並無可強制執行之權利，要求客戶就至今已完成之履約部分付款，履約責任在客戶取得物業控制權之時間點履行，而本集團履行履約責任時，本集團確認收益。
- 銷售若干物業存貨之收益確認時間，過往乃根據物業擁有權之重大風險及回報是否已轉移，現在則於相關物業已合法或實物轉移予客戶之時點確認。
- 對本集團並無其他用途之物業，而本集團有可強制執行之權利，要求客戶就至今已完成之履約部分付款，本集團於履約責任按照計量進度之投入法在一段時間後履行時確認收益。
- 於損益確認之累計收益超過向物業買家發出之累計發票金額之差額確認為合約資產。向物業買家發出之累計發票金額超過於損益確認之累計收益確認為合約負債。

為獲得合約而產生之成本之會計處理

採納香港財務報告準則第15號後，直接因為獲得預售物業合約而產生銷售佣金等成本，倘可收回，則資本化並記入合約資產。

重大融資成分之會計處理

就客戶付款至轉移所承諾物業或服務為期超過一年之合約，倘融資成分之影響重大，則調整交易價格。

合約資產及合約負債之呈列

於二零一八年一月一日作出之重新分類與香港財務報告準則第15號所用之術語一致：

- 與資本化銷售佣金有關之合約資產先前以銷售開支呈列。
- 就物業發展活動確認之進度發票金額合約負債先前以遞延收益呈列。

下表為已受到香港財務報告準則第15號影響之簡明綜合資產負債表各分項賬目所確認之期初結餘調整之概要。

簡明綜合資產負債表(摘錄)	於二零一八年一月一日			
	過往呈列 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	重列 千港元
流動資產				
合約資產	—	—	107,872	107,872
權益				
儲備	63,871,569	—	80,905	63,952,474
非流動負債				
遞延稅項負債	7,646,741	—	26,967	7,673,708
流動負債				
合約負債	—	5,766,727	—	5,766,727
遞延收益	5,766,727	(5,766,727)	—	—

(5) 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、財務收入及成本、股息收入及處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益並無計入執行董事所審閱之各營運分部業績。

分部資產包括所有經營資產，且並不包括集中管理之若干可供出售財務資產、按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產、按公平值透過損益列賬之財務資產及遞延稅項資產。

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收益表一致之方式計量。

收益由物業銷售所得款項總額、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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
物業銷售	3,246,826	2,676,418
物業管理收入	504,039	422,477
酒店營運收入	161,497	187,233
租金收入		
— 投資物業	930,787	533,089
— 其他	121,942	89,979
	<u>4,965,091</u>	<u>3,909,196</u>

截至二零一八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
截至二零一八年六月三十日止六個月											
總收益	1,361,532	1,453,074	1,262,310	156,517	365,179	457,568	23,765	129,343	20,481	576,090	5,805,859
分部內／間收益	(552,865)	(97,993)	(57,290)	(7,547)	(2,572)	(38,358)	—	(2,966)	(9,126)	(72,051)	(840,768)
收益	<u>808,667</u>	<u>1,355,081</u>	<u>1,205,020</u>	<u>148,970</u>	<u>362,607</u>	<u>419,210</u>	<u>23,765</u>	<u>126,377</u>	<u>11,355</u>	<u>504,039</u>	<u>4,965,091</u>
客戶合約收益：											
於某個時間點確認	808,667	1,355,081	1,205,020	—	—	—	—	—	—	—	3,368,768
隨著時間確認	—	—	—	—	—	—	23,765	126,377	11,355	504,039	665,536
其他來源收益：											
租金收入	—	—	—	148,970	362,607	419,210	—	—	—	—	930,787
	<u>808,667</u>	<u>1,355,081</u>	<u>1,205,020</u>	<u>148,970</u>	<u>362,607</u>	<u>419,210</u>	<u>23,765</u>	<u>126,377</u>	<u>11,355</u>	<u>504,039</u>	<u>4,965,091</u>
分部業績	<u>105,471</u>	<u>1,229,266</u>	<u>219,190</u>	<u>154,440</u>	<u>458,875</u>	<u>1,731,763</u>	<u>5,019</u>	<u>(42,460)</u>	<u>(123,013)</u>	<u>49,000</u>	<u>3,787,551</u>
折舊	(6,909)	(1,457)	(10,243)	—	(346)	(350)	(2,344)	(12,072)	(51,782)	(1,664)	(87,167)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(9,023)	(12,579)	(8,174)	—	(29,776)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,154)	(8,154)
投資物業公平值收益	—	—	—	76,586	482,484	1,517,660	—	—	—	—	2,076,730
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(345)	—	280	—	—	—	—	—	—	—	(65)
分佔合營公司溢利/(虧損)	<u>20,939</u>	<u>—</u>	<u>(434)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,028</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,533</u>

截至二零一七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
截至二零一七年六月三十日止六個月											
總收益	1,626,524	461,130	862,115	122,087	270,614	151,615	24,618	100,037	67,400	425,954	4,112,094
分部內／間收益	(97,097)	—	(86,275)	(6,366)	—	(4,861)	(140)	—	(4,682)	(3,477)	(202,898)
收益	<u>1,529,427</u>	<u>461,130</u>	<u>775,840</u>	<u>115,721</u>	<u>270,614</u>	<u>146,754</u>	<u>24,478</u>	<u>100,037</u>	<u>62,718</u>	<u>422,477</u>	<u>3,909,196</u>
分部業績	<u>412,045</u>	<u>(76,172)</u>	<u>21,353</u>	<u>177,876</u>	<u>768,181</u>	<u>550,649</u>	<u>3,142</u>	<u>15,933</u>	<u>(67,684)</u>	<u>28,704</u>	<u>1,834,027</u>
折舊	(4,848)	(804)	(8,891)	(469)	1,233	(201)	(3,642)	(10,563)	(47,694)	(2,300)	(78,179)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(8,600)	(11,982)	(5,085)	—	(25,667)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,882)	(9,882)
投資物業公平值收益	—	—	—	108,404	586,951	433,675	—	—	—	—	1,129,030
分佔聯營公司溢利	76	—	404	—	—	—	—	—	—	—	480
分佔合營公司溢利	<u>24,377</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,759</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,136</u>

於二零一八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
於二零一八年六月三十日及 截至該日止六個月	<u>38,134,811</u>	<u>15,809,274</u>	<u>45,220,011</u>	<u>8,304,530</u>	<u>16,775,109</u>	<u>22,746,210</u>	<u>635,063</u>	<u>1,437,595</u>	<u>2,322,534</u>	<u>820,740</u>	<u>152,205,877</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	3,634	—	148,105	—	—	—	—	—	—	—	151,739
於合營公司之投資	<u>4,687,324</u>	—	<u>1,086,337</u>	<u>78,069</u>	—	<u>1,976,505</u>	—	—	—	—	<u>7,828,235</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及遞延稅項資產)	<u>1,538</u>	<u>322</u>	<u>11,993</u>	<u>3,262</u>	<u>21,385</u>	<u>355,169</u>	<u>37</u>	<u>53,268</u>	<u>5,971</u>	<u>1,785</u>	<u>454,730</u>

於二零一七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
於二零一七年十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>35,753,844</u>	<u>16,090,939</u>	<u>45,230,696</u>	<u>8,193,164</u>	<u>16,298,681</u>	<u>21,156,817</u>	<u>963,704</u>	<u>1,493,637</u>	<u>2,552,612</u>	<u>1,079,798</u>	<u>148,813,892</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	4,008	—	149,098	—	—	—	—	—	—	—	153,106
於合營公司之投資	<u>4,894,529</u>	—	<u>1,093,126</u>	<u>77,024</u>	—	<u>1,970,378</u>	—	—	—	—	<u>8,035,057</u>
添置非流動資產 (不包括金融工具及遞延稅項資產)	<u>85,158</u>	<u>53,075</u>	<u>11,397</u>	<u>580,449</u>	<u>106,591</u>	<u>3,437,481</u>	<u>678</u>	<u>20,983</u>	<u>25,350</u>	<u>7,948</u>	<u>4,329,110</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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
可呈報分部經營溢利	3,787,551	1,834,027
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(158,646)	(42,480)
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	8,175	6,925
股息收入	145,844	139,100
財務收入	133,228	15,674
財務成本	(293,823)	(3,606)
	<u>3,622,329</u>	<u>1,949,640</u>
除稅前溢利	<u>3,622,329</u>	<u>1,949,640</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產總值	152,205,877	148,813,892
可供出售財務資產	—	4,259,343
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	3,230,020	—
按公平值透過損益列賬之財務資產	456,681	—
遞延稅項資產	677,436	740,160
	<u>156,570,014</u>	<u>153,813,395</u>
總資產	<u>156,570,014</u>	<u>153,813,395</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，所有收益均來自中國大陸。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，所有非流動資產均位於中國大陸。

(6) 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
股息收入來自		
— 按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	145,844	—
— 可供出售財務資產	—	138,941
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	—	159
政府補助	4,433	2,525
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值(虧損)/收益	(46,437)	254
匯兌收益/(虧損)淨額	10,099	(32,037)
應收貸款利息收入	19,219	—
商譽減值撥備	(26)	(450)
處置土地收益	—	18,399
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	8,175	6,925
	<u>141,307</u>	<u>134,716</u>

(7) 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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	31,899	46,237
土地成本攤銷	29,776	25,667
出售已落成物業之成本	1,613,919	1,861,369
物業及設備折舊	87,167	78,179
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	179,456	171,488
— 並無產生租金收入	4,167	2,343
僱員福利成本(包括董事酬金)	589,275	447,922
出售物業及設備虧損	16,624	2,707
物業之經營租賃租金	5,837	5,755
應收賬款減值撥備	8,154	9,882

(8) 財務收入及成本

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
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 (133,228) (15,674)

財務成本

利息開支及其他借貸成本：

— 銀行及財務機構貸款 1,588,432 1,171,654
— 公司債券及資產支持證券 155,109 178,794

所發生之總借貸成本 1,743,541 1,350,448

減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及物業及設備之
部份成本之款項 (1,449,718) (1,350,448)

293,823 —

提早贖回資產支持證券之成本(附註14) — 3,606

293,823 3,606

財務成本／(收入)淨額 160,595 (12,068)

截至二零一八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5.9%(二零一七年：5.8%)。

(9) 分佔合營公司溢利

截至二零一八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22,768,000港元(二零一七年：26,656,000港元)。

(10) 稅項

截至六月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

本期稅項

中國大陸企業所得稅 (附註(a))	310,760	164,969
中國大陸土地增值稅 (附註(b))	280,852	304,742
中國大陸預扣所得稅 (附註(c))	—	143
以前年度撥備不足	—	18,296
	<u>591,612</u>	<u>488,150</u>

遞延稅項

中國大陸企業所得稅 (附註(a))	564,609	203,268
中國大陸土地增值稅 (附註(b))	(3,396)	(6,486)
中國大陸預扣所得稅 (附註(c))	1,994	1,688
	<u>563,207</u>	<u>198,470</u>
	<u>1,154,819</u>	<u>686,620</u>

附註：

(a) 中國大陸企業所得稅

截至二零一八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(二零一七年：25%)。

(b) 中國大陸土地增值稅

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、發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

(c) 中國大陸預扣所得稅

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。

(11) 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	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,473,415</u>	<u>1,261,661</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,225,560</u>	<u>2,225,560</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>1.111</u>	<u>0.567</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。由於截至二零一八年六月三十日及二零一七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。

(12) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
宣派中期股息每股普通股0.20港元(二零一七年：零)	<u>445,112</u>	<u>—</u>

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(13) 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	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	401,105	374,540
3至6個月	76,004	38,552
6至9個月	48,937	26,467
9至12個月	28,673	23,705
超過12個月	197,724	167,389
	<u>752,443</u>	<u>630,653</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。

(14) 借貸

	於	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	31,249,340	35,810,619
資產支持證券(附註(b))	—	1,816,195
商業抵押擔保證券(附註(c))	5,892,777	—
	<u>37,142,117</u>	<u>37,626,814</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	11,669,508	11,537,211
公司債券(附註(a))	2,365,211	3,698,135
資產支持證券(附註(b))	1,748,677	327,627
	<u>15,783,396</u>	<u>15,562,973</u>
	<u>52,925,513</u>	<u>53,189,787</u>

附註：

- (a) 於二零一六年六月，本集團發行總面值為人民幣3,100,000,000元(相等於約3,676,907,000港元)之4.95厘公司債券(「債券」)。於二零一八年六月，本集團贖回總面值為人民幣1,100,000,000元(相等於約1,310,296,000港元)之債券。債券於二零一九年六月到期，並將按其面值人民幣2,000,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權調整票面利率，而投資者有權選擇於發行日期起計第二年年末向本集團售回債券。
- (b) 於二零一六年三月，本集團發行總面值為人民幣2,107,000,000元(相等於約2,499,110,000港元)之資產支持證券(「證券」)。證券已部分償還，於二零一八年六月三十日，餘下證券的賬面值為1,748,677,000港元。餘下證券將於二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年到期。根據發售通函列明之條款及條件，本集團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(「可贖回證券」)，而投資者亦有權於相同日期向本集團售回可贖回證券。

於二零一六年十月，本集團發行總面值為人民幣880,000,000元(相等於約1,013,918,000港元)之資產支持證券(「證券」)。於二零一七年五月，本集團根據發售通函列明之機制贖回所有證券，本金金額為人民幣880,000,000元(相等於約1,013,918,000港元)，另加直至贖回日期應計及未支付的利息。贖回金額等於其面值。未攤銷借貸成本合計3,606,000港元已計入截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表內。

- (c) 於二零一八年六月，本集團發行總面值為人民幣5,000,000,000元(相等於約5,930,495,000港元)之商業抵押擔保證券(「證券」)。證券將於二零三九年到期，並將按其總面值人民幣5,000,000,000元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團有權於發行日期起計每三年贖回所有證券(「可贖回證券」)，而投資者亦有權於相同日期向本集團售回可贖回證券。

(15) 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	
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	529,944	3,084,449
3至6個月	414,184	38,683
6至9個月	1,676,149	403
9至12個月	30,306	10,705
超過12個月	4,510,644	4,746,775
	<u>7,161,227</u>	<u>7,881,015</u>

於二零一八年六月三十日，應付賬款中約611,438,000港元(二零一七年十二月三十一日：603,393,000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。

(16) 儲備

截至二零一八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
於二零一七年十二月三十一日之 結餘(過往呈列)	15,800,776	161,117	1,840,646	3,808,877	42,260,153	63,871,569
會計政策變動(附註4)	—	—	(1,064)	2,740	79,229	80,905
於二零一八年一月一日之結餘 (經重列)	15,800,776	161,117	1,839,582	3,811,617	42,339,382	63,952,474
期內溢利	—	—	—	—	2,473,415	2,473,415
貨幣匯兌差額	—	—	—	(592,897)	—	(592,897)
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	—	—	(316,579)	—	—	(316,579)
出售持作出售已落成物業時變現 遞延稅項	—	—	(17,023)	—	—	(17,023)
遞延稅項	—	—	85,563	—	—	85,563
應付股息	—	—	—	—	(445,110)	(445,110)
於二零一八年六月三十日之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,591,543</u>	<u>3,218,720</u>	<u>44,367,687</u>	<u>65,139,843</u>

截至二零一七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
於二零一七年一月一日之結餘	15,800,776	161,117	1,735,612	(189,495)	36,686,324	54,194,334
期內溢利	—	—	—	—	1,261,661	1,261,661
貨幣匯兌差額	—	—	—	1,687,978	—	1,687,978
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	114,614	—	—	114,614
出售持作出售已落成物業時變現 遞延稅項	—	—	(41,368)	—	—	(41,368)
遞延稅項	—	—	(9,287)	—	—	(9,287)
應付股息	—	—	—	—	(222,556)	(222,556)
於二零一七年六月三十日之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,799,571</u>	<u>1,498,483</u>	<u>37,725,429</u>	<u>56,985,376</u>

股息

董事會宣派將就截至二零一八年六月三十日止半年期間的中期股息為每股20港仙(二零一七年六月三十日：零)，將於二零一八年十一月三十日(星期五)派付予二零一八年十月十九日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零一八年首六個月，本集團錄得人民幣4,168百萬元(4,965百萬元)的營業額，較二零一七年人民幣3,445百萬元(3,909百萬元)，以人民幣計值上升21.0%，以港幣計值上升27.0%，總建築面積為155,421平方米(二零一七年：217,062平方米)。主要交付的項目包括廣州的合生珠江帝景、北京的合生霄雲路8號、上海的合生財富海景公館、合生東郊別墅、太原的合生國際城及惠州的合生國際新城等。

有關交付及落成物業的整體平均售價上升51%至每平方米人民幣15,808元(二零一七年：每平方米人民幣10,458元)。總括而言，主要是受交樓項目及產品結構變化的影響所致。

北京方面，於二零一八年上半年的整體平均售價下降至每平方米人民幣19,155元(二零一七年：每平方米人民幣45,882元)。平均售價下降主要是由於合生霄雲路8號於期內確認銷售額佔地區確認銷售額之比例下降所致。

上海方面，因價格相對較高的合生東郊別墅及合生財富海景公館於本年上半年交付佔比較去年同期上升，而價格相對較低的合生國際花園(昆山)交付佔比下降，導致二零一八年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣22,282元(二零一七年：每平方米人民幣6,084元)。

廣州方面，因價格相對較高的合生珠江帝景於本年上半年交付佔比較去年同期上升，因此，於二零一八年上半年，整體平均售價上升至每平方米人民幣14,366元(二零一七年：每平方米人民幣12,721元)。

惠州方面，銷售佔比較高的合生國際新城今年上半年主推產品為價格較高的住宅，故使二零一八年上半年的整體平均售價上升至每平方米人民幣8,148元(二零一七年：每平方米人民幣6,706元)。

(ii) 合約銷售額

二零一八年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣6,235百萬元(二零一七年：人民幣4,452百萬元)。受銷售的產品結構的影響，平均合約售價下降4%至每平方米人民幣12,818元(二零一七年：每平方米人民幣13,395元)。

廣州及惠州於二零一八年上半年共有18個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,418百萬元，佔本集團合約銷售總額之39%。主要項目包括合生海岸花園、合生熹景花園、合生湖山國際、合生君景灣、合生珠江帝景及合生小桂灣。

上海共有9個在售物業項目，主要包括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2,713百萬元，佔本集團合約銷售總額之44%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣1,104百萬元，佔本集團二零一八年上半年合約銷售總額之17%。北京及天津共有9個在售項目，其中合生霄雲路8號及京津新城為主要銷售額來源。

毛利

二零一八上半年之毛利為2,376百萬港元(二零一七年：1,330百萬港元)，毛利率為48%(二零一七年：34%)。毛利率上升主要是由於本期毛利率較高的改善性項目交付比例較高所致。

投資物業公平值收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為2,076.7百萬港元(二零一七年：1,129.0百萬港元)，上升947.7百萬港元或84%。於二零一八年六月三十日，本集團擁有13項(二零一七年：11項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月，其他收益達141.3百萬港元(二零一七年：134.7百萬港元)，包括(1)投資上市及非上市證券的股息收入145.8百萬港元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共4.4百萬港元；(3)上市及非上市證券之公平值損失46.4百萬港元；(4)處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益8.2百萬港元；(5)匯兌收益淨額10.1百萬港元；及(6)應收貸款利息收入19.2百萬港元。

經營成本

於二零一八年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升20%至855百萬港元(二零一七年：714百萬港元)。有關升幅主要是由於本集團合約銷售增加所致。

財務成本

二零一八年上半年資本化前之利息開支總額上升至1,744百萬港元(二零一七年：1,350百萬港元)，上升394百萬港元或29%。有關升幅主要由於二零一八年上半年之銀行及財務機構借貸較去年同期上升所致。本集團借貸之實際年利率約為5.9%(二零一七年：5.9%)。

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44百萬港元。

稅項

二零一八年上半年之實際稅率為32%，較去年同期下降3%。實際稅率下降主要是由於本年上半年確認商業地產收入佔比增加所致。

本公司股權持有人應佔溢利

二零一八年上半年之股權持有人應佔溢利為2,473.4百萬港元(二零一七年：1,261.7百萬港元)。每股基本盈利為1.111港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額1,557.6百萬港元、兩間合營公司之除稅後投資物業重估收益淨額22.7百萬港元以及除稅後處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益淨額6.1百萬港元，核心利潤為887.0百萬港元，較去年同期上升514.0百萬港元或138%。期內，核心利潤整體上升乃主要由於本期交樓結轉面積上升所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(68%)。於二零一八年，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。華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)(38%)，其後為華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)(36%)及華南(包括廣州、惠州及中山)佔本集團總收益之26%。

財務狀況

於二零一八年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為156,570百萬港元及89,122百萬港元，分別較二零一七年十二月三十一日上升2%及2%。資產總值增長主要由於可供出售之發展中及落成物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零一八年六月三十日之流動比率為2.12(二零一七年十二月三十一日：2.17)。二零一八年六月三十日之權益較二零一七年十二月三十一日上升2%至67,448百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一八年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為30.31港元。

流動資金及財務狀況

於二零一八年六月三十日，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57%(二零一七年十二月三十一日：57%)。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72%(二零一七年十二月三十一日：72%)。

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及短期銀行存款達4,531百萬港元(二零一七年十二月三十一日：5,803百萬港元)，其中約3百萬港元(二零一七年十二月三十一日：3百萬港元)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86.49%以人民幣計算，餘下12.49%、1.01%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零一八年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為42,919百萬港元，較二零一七年十二月三十一日下降9%或4,429百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、公司債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額、公司債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，二零一八年六月三十日該比率為72%(二零一七年十二月三十一日：72%)。

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、免息及大部份以人民幣計算。

本集團於二零一八年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一八年六月三十日				於二零一七年十二月三十一日				
	銀行及財務機構借貸	公司債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券	其他借貸	總計	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	
一年	11,670	4,114	3,362	19,146	11,537	4,026	3,439	19,002	(33%)
一年至兩年	13,698	43	—	13,741	8,793	1,816	—	10,609	(19%)
兩年至五年	14,112	153	—	14,265	21,573	—	—	21,573	(38%)
五年後	3,439	5,697	—	9,136	5,445	—	—	5,445	(10%)
總計	42,919	10,007	3,362	56,288	47,348	5,842	3,439	56,629	
減：現金及銀行存款				(4,531)				(5,803)	
借貸淨額				<u>51,757</u>				<u>50,826</u>	

於二零一八年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約98,573百萬港元(二零一七年十二月三十一日：91,369百萬港元)之銀行信貸額，其中45,647百萬港元(二零一七年十二月三十一日：38,179百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干賬面總值為42,058百萬港元(二零一七年十二月三十一日：43,377百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,329百萬港元(二零一七年十二月三十一日：1,792百萬港元)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

於二零一八年六月三十日，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9,273百萬港元(二零一七年十二月三十一日：10,040百萬港元)，就一間合營公司之銀行貸款而提供之擔保為1,664百萬港元(二零一七年十二月三十一日：1,790百萬港元)。

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、歐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、歐元與人民幣之匯率變動而產生重大外匯虧損。

管理合約

截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,481名(於二零一七年十二月三十一日：8,110名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達589百萬港元(二零一七年：448百萬港元)。如截至二零一七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，彼等於截至二零一八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

於截至二零一八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。所有獨立非執行董事均無固定任期，並須接受重選。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二零一八年度股東週年大會。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零一八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，並已商討風險管理及內部監控以及財務報告事宜，包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年十月十六日(星期二)至二零一八年十月十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有中期股息的資格。為符合資格享有中期股息，股東須於二零一八年十月十五日(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二零一八年中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，董事會包括八名董事。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、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，二零一八年八月三十一日