

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>

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績

### 財務摘要

(截至二零二二年六月三十日止六個月)

- 營業額為13,170百萬港元。
- 股權持有人應佔溢利為6,390百萬港元。
- 每股基本及攤薄盈利為每股2.446港元。
- 每持有十股現有股份發行一股新股之基準發行紅股。

### 業務回顧

#### 行業概覽

二零二二年上半年，俄烏地緣沖突、全球央行啟動加息周期、通脹升溫等因素令國際局勢更趨複雜。同時，國內局部地區疫情出現反彈，疫情防控形勢依然嚴峻，經濟下行壓力明顯加大。面對異常複雜的局面，政府加大宏觀調控力度，適時推出一攬子穩增長政策，使國民經濟克服多重壓力，呈現企穩回升態勢。

\* 僅作識別之用

中國房地產自二零二一年下半年開始進入調整期，行業在震蕩中經歷深刻變化。為防範及化解風險，政府於二零二二年上半年採取更多措施以支持合理住房需求，促進行業恢復良性循環。

二零二二年時值集團三十周年，從地產旗艦到全產業鏈優質生活運營商，集團從未停下腳步，一直堅持「中高端精品戰略」，致力打造高品質美好人居產品。面對不斷變化的外部環境，集團始終保持自身定力，積極應對行業變遷，藉助科技力量為自身發展賦能，以穩健的步伐和勇於創新的魄力穿越周期，穩健前行，並構築起集地產、商業、合生活、基建及投資五大板塊的全領域發展之路，實現從地產企業成功轉型為科技賦能及產業驅動的綜合性投資控股平台，不但在行業整體下行的背景下實現「軟著陸」，更創造出多元平衡的可持續發展空間，多元戰略布局亦已步入收獲期。

### 合約銷售業績

二零二二年上半年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣16,860百萬元(二零二一年：人民幣21,227百萬元)，其中物業合約銷售為人民幣15,462百萬元(二零二一年：人民幣20,145百萬元)，裝修合約銷售為人民幣1,398百萬元(二零二一年：人民幣1,082百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為214,385平方米(二零二一年：253,687平方米)，賬面值為人民幣3,685百萬元(二零二一年：人民幣7,365百萬元)。銷售額下降主要是由於合生湖山國際和合生悅公館尚未加推新產品導致成交額較同期下降。
- 在上海，售出建築面積合共為116,777平方米(二零二一年：132,481平方米)，賬面值為人民幣1,628百萬元(二零二一年：人民幣3,116百萬元)。銷售額下降主要是由於昆山合樾蘭亭主要銷售尾貨單位導致成交面積較同期下降。

- 在北京及天津，售出建築面積合共為314,651平方米(二零二一年：147,383平方米)，賬面值為人民幣11,124百萬元(二零二一年：人民幣10,296百萬元)。銷售額上升主要是由於金茂府二期、合生me悦、合生縵雲及縵合北京的熱銷。
- 在惠州，售出建築面積合共為49,483平方米(二零二一年：40,827平方米)，賬面值為人民幣423百萬元(二零二一年：人民幣450百萬元)。銷售額與往年同期基本持平，本期新增預售項目合生紫悦府，新推產品銷售額錄得超過人民幣134百萬元。

### 已銷售但未交付的物業

於二零二二年六月三十日，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2,270,684平方米(二零二一年十二月三十一日：2,171,235平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共45,715百萬港元，將於二零二二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

於二零二二年上半年交付建築面積合共為473,022平方米(二零二一年：298,992平方米)。

### 項目發展進度

- 於二零二二年上半年已落成總建築面積合共約為331,725平方米。
- 預期於二零二二年下半年落成的總建築面積合共約為1,796,634平方米。

### 土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團之土地儲備達29.23百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：29.44百萬平方米)。

## 展望

中國經濟體量大，市場規模可觀，韌性十足，有充足緩沖空間能夠應對內外部不確定性因素的影響。展望二零二二年下半年，隨著各地疫情得到有效控制，政府各項穩增長政策逐步發揮作用，各項經濟活動逐漸回歸正軌，國民經濟有望加快回升步伐。

房地產不僅是實體經濟的重要組成部分，更與國民安居樂業息息相關，勢必將成為下半年經濟恢復的關鍵。根據國家統計局數據，今年一至六月，商品房銷售面積和銷售金額同比降幅分別收窄1.4百分點及2.6百分點。六月單月而言，商品房銷售面積和銷售金額環比分別增長65.8%及68.1%。房地產市場已出現積極信號，整體呈現回暖態勢。

憑借強勁的綜合實力與穩健的財務結構，集團有信心能夠走在行業復蘇的前列，搶佔市場先機。三十而立的集團仍在不斷注入向上的動力，在持續提升產品及服務的同時，集團也在積極升級營銷模式。未來，集團將積極推動銷售，加強回款力度，藉助人工智能和大數據等智能化手段，全面提升營運管理效率，從而提高集團的盈利能力。長遠來看，集團將繼續堅持輕重結合的發展路綫，以地產、商業、合生活、基建、投資在內的成熟板塊為基礎，構建豐富多元的全產業鏈生態圈，順應行業步入高質量發展階段的趨勢，實現自身高質量、企業可持續發展，為股東帶來長遠的可觀回報。

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」）截至二零二二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二零二二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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>13,170,426</b>	16,074,329
銷售成本	6	<b>(10,105,998)</b>	(5,949,442)
<b>毛利</b>		<b>3,064,428</b>	10,124,887
投資物業公平值收益		<b>7,757,329</b>	24,691
其他收益，淨額	5	<b>245,041</b>	83,278
銷售及市場推廣費用	6	<b>(438,158)</b>	(421,555)
一般及行政費用	6	<b>(1,328,838)</b>	(1,932,397)
財務收入	7	<b>311,068</b>	204,956
財務成本	7	<b>(855,531)</b>	(1,302,207)
分佔聯營公司(虧損)/溢利		<b>(70,390)</b>	81,231
分佔合營公司(虧損)/溢利		<b>(1,864)</b>	44,240
<b>除稅前溢利</b>		<b>8,683,085</b>	6,907,124
稅項	8	<b>(2,381,645)</b>	(1,231,870)
<b>期內溢利</b>		<b>6,301,440</b>	5,675,254
應佔：			
本公司股權持有人		<b>6,389,859</b>	5,631,617
非控制性權益		<b>(88,419)</b>	43,637
		<b>6,301,440</b>	5,675,254
<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)</b>			
— 基本及攤薄	9	<b>2.446</b>	2.128*
股息	10	—	1,089,348

\* 就二零二二年七月二十九日發行紅股調整。

## 簡明綜合全面收入報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>6,301,440</u>	<u>5,675,254</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	(22,669)	(30,047)
遞延稅項	11,022	14,609
貨幣匯兌差額	(4,930,196)	770,668
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 公平值收益	2,426	506,843
遞延稅項	40,651	(129,678)
貨幣匯兌差額	<u>(732,344)</u>	<u>273,649</u>
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後	<u>(5,631,110)</u>	<u>1,406,044</u>
期內全面收入總額	<u>670,330</u>	<u>7,081,298</u>
應佔：		
本公司股權持有人	1,491,093	6,879,735
非控制性權益	<u>(820,763)</u>	<u>201,563</u>
	<u>670,330</u>	<u>7,081,298</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
收購土地預付款項	124,394	130,113
應收貸款	1,430,249	1,258,694
物業及設備	4,125,561	4,437,221
投資物業	84,932,121	80,609,222
無形資產	385,909	437,455
於聯營公司之投資	9,023,704	9,966,131
於合營公司之投資	8,776,338	8,874,910
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	4,146,553	4,206,381
按公平值透過損益列賬之財務資產	1,172,710	2,183,192
融資租賃應收款項	113,018	151,033
使用權資產	1,540,481	1,660,053
預付款項、按金及其他非流動資產	470,871	467,884
遞延稅項資產	1,698,051	1,354,394
	<u>117,939,960</u>	<u>115,736,683</u>
<b>流動資產</b>		
收購土地預付款項	30,757,485	31,887,962
可供出售之發展中物業	82,389,301	82,391,685
可供出售之已落成物業	36,142,164	42,684,188
按公平值透過損益列賬之財務資產	2,634,022	6,133,808
應收賬款	5,073,432	4,882,649
應收貸款	2,573,648	4,350,954
預付款項、按金及其他流動資產	20,812,047	19,299,440
應收合營公司款項	244,660	224,342
應收聯營公司款項	368,545	384,055
應收關連公司款項	22,599	26,621
合約收購成本	1,678,750	1,919,188
已抵押／押記銀行存款	4,343,053	6,267,556
現金及現金等價物	23,918,934	30,044,725
	<u>210,958,640</u>	<u>230,497,173</u>
<b>總資產</b>	<u>328,898,600</u>	<u>346,233,856</u>

附註

11

簡明綜合財務狀況表(續)

		於	
		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	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		237,449	237,449
儲備		<u>97,244,330</u>	<u>96,094,698</u>
		<b>97,481,779</b>	<b>96,332,147</b>
非控制性權益		<u>15,892,947</u>	<u>16,697,022</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>113,374,726</u></b>	<b><u>113,029,169</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		555,404	581,084
借貸	12	73,224,383	86,686,648
租賃負債		631,663	688,740
應付非控制性權益之款項		2,097,060	3,314,358
遞延稅項負債		<u>14,119,407</u>	<u>12,908,996</u>
		<b><u>90,627,917</u></b>	<b><u>104,179,826</u></b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	38,024,071	47,269,314
借貸	12	30,291,587	28,523,749
保證金貸款		1,454,140	3,391,653
合約負債		45,715,301	39,488,948
租賃負債		57,755	64,012
應付聯營公司之款項		450,621	598,475
應付關連公司之款項		244,274	263,810
應付合營公司之款項		1,453,825	1,520,666
本期稅項負債		6,816,006	7,904,234
應付股息		356,174	—
金融衍生工具		<u>32,203</u>	<u>—</u>
		<b><u>124,895,957</u></b>	<b><u>129,024,861</u></b>
<b>負債總額</b>		<b><u>215,523,874</u></b>	<b><u>233,204,687</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>328,898,600</u></b>	<b><u>346,233,856</u></b>
<b>資產淨值</b>		<b><u>113,374,726</u></b>	<b><u>113,029,169</u></b>



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，並由董事會於二零二二年八月三十日批准刊發。

**(2) 編製基準**

截至二零二二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，且應與本集團截至二零二一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二零二一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3號之修訂	提述概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	繁苛合同 — 履行合同的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明範例及香港會計準則第41號之修訂

經修訂香港財務報告準則之性質及其影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以二零一八年六月刊發「財務報告概念框架」的提述，取代對先前的「財務報表編製及呈列框架」的提述，而不大幅更改其要求。有關修訂亦在香港財務報告準則第3號加入確認原則的例外情況，實體可參考概念框架以釐定資產或負債的構成要素。該例外情況訂明，對於單獨而非在業務合併中承擔且屬於香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會第21號範圍的負債及或有負債，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，有關修訂釐清，或有資產於收購日期不符合確認資格。本集團已按未來基準對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併應用有關修訂。由於期內發生的業務合併並無產生修訂範圍內的或有資產、負債及或有負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達致所需地點和狀況（以使該資產能按管理層預定的方式運作）期間產生的任何項目銷售所得款項。取而代之，實體會在損益確認任何該等項目的銷售所得款項及該等項目的成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用有關修訂。由於二零二一年一月一日或之後並無銷售在令物業、廠房及設備可供使用期間所產生的項目，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂釐清，就根據香港會計準則第37號評估某合同是否繁苛而言，履行合同成本包括直接與合同相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的遞增成本（例如直接勞工和材料）及與履行該合同直接相關的其他成本分配（例如分配履行該合同所用的物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合同管理和監督成本）。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同訂明可向對手方收取，否則將排除在外。本集團已按未來基準對其於二零二二年一月一日尚未履行全部義務的合同應用有關修訂，並未識別到任何繁苛合同。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團的有關修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」：釐清在評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在重大差異時，實體所計入的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取的費用，包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已按未來基準對二零二二年一月一日或之後修改或交換的金融負債應用有關修訂。由於本集團的金融負債於期內並無任何修改，因此有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無造成任何影響。
- 香港財務報告準則第16號「租賃」：刪除香港財務報告準則第16號隨附說明範例13中有關租賃資產改良的出租人付款說明，以免應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠的處理方式可能出現混淆。

#### (4) 分部資料

就管理目的而言，本集團根據彼等的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具租金收入潛力及／或資本增值的物業投資；
- (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，以及總辦事處以及企業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，故分部資產不包括在內。

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。

截至二零二二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
截至二零二二年六月三十日 止六個月										
總收益	1,532,796	2,166,313	6,003,916	507,414	696,290	994,303	1,727,618	5,473,931	(1,817,341)	17,285,240
分部內/間收益	(274,575)	(7,912)	(138,271)	(94,926)	(41,111)	(96,466)	(240,234)	(3,219,087)	(2,232)	(4,114,814)
收益	<u>1,258,221</u>	<u>2,158,401</u>	<u>5,865,645</u>	<u>412,488</u>	<u>655,179</u>	<u>897,837</u>	<u>1,487,384</u>	<u>2,254,844</u>	<u>(1,819,573)</u>	<u>13,170,426</u>
分部業績	100,462	476,409	783,198	146,959	8,360,092	374,934	(34,306)	791,505	(1,845,992)	9,153,261
未分配公司開支(包括匯兌 收益)淨額										74,287
財務收入										311,068
財務成本										(855,531)
除稅前溢利										8,683,085
稅項										(2,381,645)
期內溢利										<u>6,301,440</u>
物業及設備折舊	(41,875)	(802)	(15,420)	(2,752)	(17,548)	(37,289)	(2,176)	(896)	(8)	(118,766)
使用權資產折舊	(18,806)	(2,796)	(2,307)	(2,064)	(9,148)	(4,994)	(1,908)	(4,822)	—	(46,845)
資產減值撥備	—	—	—	—	—	—	(12,580)	—	—	(12,580)
投資物業公平值(虧損)/收益	—	—	—	(118,755)	7,969,854	(93,770)	—	—	—	7,757,329
分佔聯營公司溢利/(虧損)	1,185	—	(18,678)	—	—	—	(6,774)	—	(46,123)	(70,390)
分佔合營公司(虧損)/溢利	(24,793)	(70)	—	22,999	—	—	—	—	—	(1,864)

截至二零二一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
截至二零二一年六月三十日 止六個月										
總收益	2,212,795	2,478,933	2,292,865	461,657	906,597	1,025,717	1,593,923	4,537,927	5,029,440	20,539,854
分部內/間收益	(477,901)	(9,402)	(14,203)	(21,236)	(217,795)	(128,800)	(437,841)	(3,136,001)	(22,346)	(4,465,525)
收益	<u>1,734,894</u>	<u>2,469,531</u>	<u>2,278,662</u>	<u>440,421</u>	<u>688,802</u>	<u>896,917</u>	<u>1,156,082</u>	<u>1,401,926</u>	<u>5,007,094</u>	<u>16,074,329</u>
分部業績	569,237	642,635	264,043	337,245	400,606	433,214	342,670	721,967	4,296,222	8,007,839
未分配公司開支(包括匯兌 收益)淨額										(3,464)
財務收入										204,956
財務成本										(1,302,207)
除稅前溢利										6,907,124
稅項										(1,231,870)
期內溢利										<u>5,675,254</u>
物業及設備折舊	(41,638)	(782)	(8,207)	(2,453)	(17,343)	(36,772)	(2,230)	(427)	—	(109,852)
使用權資產折舊	(18,428)	(3,166)	(2,306)	(2,063)	(9,143)	(4,938)	(2,931)	(3,532)	—	(46,507)
資產減值撥備	—	—	—	—	—	—	(15,565)	—	(529,805)	(545,370)
投資物業公平值收益/(虧損)	—	—	—	2,413	25,973	(3,695)	—	—	—	24,691
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(1,244)	—	(345)	—	—	—	82,820	—	—	81,231
分佔合營公司溢利/(虧損)	<u>53,198</u>	<u>(5,218)</u>	<u>(10,054)</u>	<u>6,195</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>119</u>	<u>—</u>	<u>44,240</u>

於二零二二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				
於二零二二年六月三十日 遞延稅項資產	51,296,281	54,103,838	88,096,282	23,662,277	30,039,756	42,407,688	4,580,151	5,189,668	27,824,608	327,200,549 <u>1,698,051</u>
總資產										<u>328,898,600</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	27,739	—	2,304,093	—	—	—	1,309,343	—	5,382,529	9,023,704
於合營公司之投資	<u>2,693,420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,082,918</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,776,338</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>303,256</u>	<u>103</u>	<u>4,844</u>	<u>26,018</u>	<u>259,299</u>	<u>14,306</u>	<u>2,974</u>	<u>237</u>	<u>—</u>	<u>611,037</u>

於二零二一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				
於二零二一年十二月三十一日 遞延稅項資產	53,383,249	56,672,825	97,222,207	24,756,766	23,048,695	40,929,265	9,153,655	9,759,143	29,953,657	344,879,462 <u>1,354,394</u>
總資產										<u>346,233,856</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	27,804	—	2,932,558	—	—	—	1,376,470	—	5,629,299	9,966,131
於合營公司之投資	<u>2,550,161</u>	<u>3,293</u>	<u>—</u>	<u>6,321,456</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,874,910</u>
添置非流動資產(不包括金融 工具及遞延稅項資產)	<u>3,128,613</u>	<u>67,332</u>	<u>3,550</u>	<u>2,587,952</u>	<u>301,295</u>	<u>3,874,446</u>	<u>7,805</u>	<u>1,164</u>	<u>881</u>	<u>9,973,038</u>

(a) 外部客戶之收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
物業發展之收益	9,282,267	6,483,087
商業地產投資之收益	1,965,504	2,026,140
物業管理收入	1,487,384	1,156,082
基建收入	2,254,844	1,401,926
投資(虧損)/收入	(1,819,573)	5,007,094
	<u>13,170,426</u>	<u>16,074,329</u>

(b) 非流動資產

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
匯兌收益淨額	82,104	17,376
金融衍生工具公平值變動	117,990	—
其他	44,947	65,902
	<u>245,041</u>	<u>83,278</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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
廣告及推廣開支	161,349	166,334
出售已落成物業之成本	6,782,523	3,947,714
物業管理業務成本	1,396,013	751,670
商業地產業務成本	484,552	556,483
基建業務成本	1,417,877	631,068
物業及設備折舊	118,766	109,852
無形資產攤銷	30,762	28,623
使用權資產折舊	46,845	46,507
投資物業產生之直接經營開支	146,087	198,061
僱員福利成本(包括董事酬金)	1,021,366	847,654
— 工資薪金	852,567	717,116
— 退休金計劃供款	168,799	130,538
出售物業及設備虧損	14,056	540
短期及低價值資產租賃開支*	1,327	4,388
資產減值撥備	12,580	545,370
捐贈	14,587	152,433

\* 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。

## (7) 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>財務收入</b>		
銀行存款、向一間合營公司墊款及應收貸款之利息收入	311,068	204,956
<b>財務成本</b>		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	(3,355,068)	(3,543,008)
— 優先票據、可換股債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券	(743,056)	(605,639)
所發生之總借貸成本	(4,098,124)	(4,148,647)
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	3,242,593	2,846,440
	(855,531)	(1,302,207)
財務成本淨額	(544,463)	(1,097,251)



## (8) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期稅項		
香港利得稅	59,699	67,235
中國大陸企業所得稅	1,117,657	656,085
中國大陸土地增值稅	(252,912)	624,742
	<u>924,444</u>	<u>1,348,062</u>
遞延稅項	<u>1,457,201</u>	<u>(116,192)</u>
	<u>2,381,645</u>	<u>1,231,870</u>

截至二零二二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(二零二一年：16.5%)。

截至二零二二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(二零二一年：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2,611,943,000股(二零二一年：2,645,939,000股(經重列))的加權平均數計算(經調整以反映於二零二二年七月二十九日派送之紅股)。

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<b>6,389,859</b>	5,631,617
已發行普通股之加權平均數(千股)	<b>2,611,943</b>	2,645,939*
每股基本及攤薄盈利(每股港元)	<b>2.446**</b>	2.128

\* 普通股加權平均數已就二零二二年七月二十九日發行之紅股的影響追溯調整。

\*\* 由於並非所有必要條件已經達成，計算每股基本及攤薄盈利並未計及直至緊急期完結為止從可換股債券可或然發行普通股。因此，每股攤薄盈利金額乃基於本公司股權持有人應佔溢利6,389,859,000港元及期內已發行普通股2,611,943,000股的加權平均數計算(經調整以反映於二零二二年七月二十九日派送之紅股)。

## (10) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
宣派中期股息每股普通股零港元(二零二一年：0.50港元)	—	1,089,348

中期股息並未於報告期末確認為負債。

## (11) 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(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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	3,052,306	2,961,534
3至6個月	373,714	400,582
6至9個月	322,899	273,525
9至12個月	271,051	220,038
超過12個月	1,053,462	1,026,970
	<u>5,073,432</u>	<u>4,882,649</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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	55,841,693	70,983,272
商業抵押擔保證券(附註(a))	13,196,486	11,557,128
優先票據(附註(b))	4,186,204	4,146,248
	<u>73,224,383</u>	<u>86,686,648</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	27,631,072	20,782,138
商業抵押擔保證券(附註(a))	82,678	2,362,845
優先票據(附註(b))	717,495	4,608,218
資產支持證券(附註(c))	—	770,548
可換股債券(附註(d))	1,860,342	—
	<u>30,291,587</u>	<u>28,523,749</u>
	<u>103,515,970</u>	<u>115,210,397</u>

### 附註：

- (a) 於二零一九年六月，本集團發行利率為5.70厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三七年到期，並根據二零一九年至二零三七年的預定時間表，按人民幣面值2,000,000,000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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達2,217,028,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,339,300,000港元)，該等證券由約3,286,990,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,438,112,000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。

於二零二零年九月，本集團發行利率為3.85厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二零年至二零四一年的預定時間表，按人民幣面值700,000,000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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值(包括安排費)達780,528,000港元(二零二一年十二月三十一日：817,637,000港元)，該等證券由約1,073,446,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,103,229,000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，按人民幣面值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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值（包括安排費）達1,552,287,000港元（二零二一年十二月三十一日：1,624,878,000港元），該等證券由約1,999,529,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,091,459,000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，按人民幣面值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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值（包括安排費）達8,729,321,000港元（二零二一年十二月三十一日：9,138,158,000港元），該等證券由約12,787,802,000港元（二零二一年十二月三十一日：13,389,188,000港元）的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收租金作擔保。

- (b) 於二零二一年一月，本集團發行利率為5.80厘的優先票據。該等票據無抵押，已於二零二二年一月到期，並按面值500,000,000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分票據，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。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值（包括安排費）為3,894,198,000港元。本集團已於二零二二年一月到期時悉數贖回票據。

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，將於二零二四年五月到期，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分票據，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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值（包括安排費）為2,335,022,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,314,092,000港元）。

於二零二一年六月，本集團發行利率為6.80厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二三年十二月到期，並按面值200,000,000美元償還。於二零二一年七月，本集團就額外發行面值37,500,000美元，利率為6.80厘，且於二零二三年到期的優先票據訂立購買協議。於額外發行完成後，本集團於二零二三年到期的6.80厘優先票據的未償還總面值為237,500,000美元。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分票據，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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值（包括安排費）為1,851,182,000港元（二零二一年十二月三十一日：1,832,156,000港元）。

於二零二一年七月，本集團發行利率為5.25厘的優先票據。該等票據無抵押，已於二零二二年七月到期，並按面值720,000,000港元償還。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分票據，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。於二零二二年六月三十日，該等證券的賬面值（包括安排費）為717,495,000港元（二零二一年十二月三十一日：714,020,000港元）。本集團已於二零二二年七月到期時悉數贖回票據。

- (c) 於二零二一年六月，本集團發行利率為7.50厘的資產支持證券。該等證券將於二零二三年六月到期，並按面值人民幣664,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達770,548,000港元，該等證券由向物業項目買家收取的尾款作擔保。本集團已於二零二二年六月提早悉數贖回證券。
- (d) 於二零二二年一月，本集團發行於二零二三年一月到期本金總額為250,000,000美元的8.00厘有擔保可換股債券。債券持有人可選擇於二零二二年十二月二十日至二零二二年十二月二十一日(包括首尾兩日)及直至二零二二年十二月二十一日營業時間結束時以發行價(即本金額的100%)將債券轉換為本公司股份。債券利息按年利率8.00%計息，須於二零二二年四月六日、二零二二年七月六日、二零二二年十月六日及二零二三年一月六日期末按季度支付。於二零二二年六月三十日，該等債券的賬面值為1,860,342,000港元(二零二一年十二月三十一日：零)。

### (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	
	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至3個月	2,133,519	7,774,277
3至6個月	1,632,931	3,240,074
6至9個月	3,670,483	5,048,400
9至12個月	2,336,198	3,255,661
超過12個月	7,676,341	4,682,146
	<u>17,449,472</u>	<u>24,000,558</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。

## (14) 報告期後事項

除本公告其他地方所披露者外，於報告期後發生之事項如下：

- (a) 合生資本國際集團有限公司於二零二二年到期的720,000,000港元5.25厘擔保優先票據到期及還款

於二零二一年七月二十一日，本公司間接全資附屬公司合生資本國際集團有限公司（「發行人」）發行二零二二年到期的720,000,000港元5.25厘擔保優先票據（「票據」）。發行人已於二零二二年七月二十日（即票據到期日）悉數償還票據之本金總額及應計利息。

- (b) 收購擁有一塊位於中國上海市黃浦區之土地和上海博禎置業有限公司之100%股權

於二零二二年八月三日，(i)上海合博房地產諮詢有限公司（「買方」，一家於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司）；(ii)上海珠江投資集團有限公司（「出讓方」，一家於中國成立的公司，並為本公司的一名關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）））；及(iii)上海博禎置業有限公司（「目標公司」，一家於中國成立的公司，並為出讓方的一家全資附屬公司及本公司的一名關連人士（定義見上市規則），擁有一塊位於中國上海市黃浦區之土地（「目標地塊」）訂立了轉讓協議（「該轉讓協議」），據此，出讓方同意出售而買方同意以人民幣790,000,000元的現金對價收購目標公司的100%股權（「目標股權」）。

目標股權之權屬於相關中國政府部門由出讓方變更登記至買方名下須待該轉讓協議項下前置條件達成（或得到豁免，如適用）後方可作實，包括但不限於目標股權現有的質押已經解除及買方滿意有關對目標公司的盡職調查之結果。如果目標公司在根據該轉讓協議辦理完目標股權的工商變更手續後的一年內沒有取得目標地塊的不動產權證的，買方有權（但沒有責任）根據該轉讓協議將目標股權回售給出讓方。

## 股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一年六月三十日：50港仙)。

## 派送紅股

董事會亦建議配發紅股予於二零二二年十一月十一日(星期五)營業時間結束時名列在本公司股東名冊之股東，分配率為每十股現有股份可獲派送一股新股(「派送紅股」)，惟須待股東批准後方告作實。有關派送紅股(包括為審議及酌情批准派送紅股而即將召開及舉行的股東特別大會相關詳情)的進一步詳情將由本公司適時披露。

## 財務回顧

### 營業額

#### (i) 確認銷售額

二零二二年首六個月，本集團錄得人民幣11,016百萬元(13,170百萬港元)的營業額，較二零二一年首六個月人民幣13,452百萬元(16,074百萬港元)，以人民幣與港幣計值同為下降18.1%。

物業發展業務方面，本集團於二零二二年上半年交付之總建築面積為473,022平方米(二零二一年：298,992平方米)。主要交付的項目包括縵合北京、合生世界村、合生國際花園以及合生觀唐帝景。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣14,551元(二零二一年：每平方米人民幣17,776元)，較去年同期相比下降18.1%。



## (ii) 合約銷售額

二零二二年首六個月，本集團錄得合約銷售額合共人民幣16,860百萬元(二零二一年：人民幣21,227百萬元)；其中物業合約銷售約人民幣15,462百萬元，較二零二一年同期約人民幣20,145百萬元同比下降約23.3%；而裝修合約銷售約為人民幣1,398百萬元，較二零二一年同期約人民幣1,082百萬元，同比上升約29.2%。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22,238元，較二零二一年同期每平方米人民幣35,072元同比下降約36.6%。

廣州及惠州於二零二二年上半年共有二十六個在售物業項目，合約銷售額為人民幣4,108百萬元，佔本集團合約銷售總額之24%。主要項目包括合生湖山國際、合生悅公館及合生紫悅府。

上海共有十五個在售物業項目，主要包括昆山合頌蘭亭及昆山合樾蘭亭。上海之合約銷售額為人民幣1,628百萬元，佔本集團合約銷售總額之10%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣11,124百萬元，佔本集團合約銷售總額之66%。北京及天津共有十九個在售項目，其中合生世界村、縵合北京、金茂府二期及合生me悅為主要銷售額來源。

## 毛利

二零二二上半年之毛利為3,064百萬港元(二零二一年：10,125百萬港元)，毛利率為23%(二零二一年：63%)。毛利率下降主要是由於本集團投資業務表現影響所致。

## 投資物業公平值收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，投資物業公平值收益為7,757百萬港元(二零二一年：25百萬港元)。於二零二二年六月三十日，本集團擁有19項(二零二一年十二月三十一日：18項)投資物業。

## 其他收益，淨額

截至二零二二年六月三十日止六個月，其他收益達245百萬港元(二零二一年：83百萬港元)，包括(1)匯兌收益淨額82百萬港元；(2)衍生金融工具公平值變動118百萬港元及(3)其他收益淨額45百萬港元。

## 經營成本

於二零二二年上半年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本減少25%至1,767百萬港元(二零二一年：2,354百萬港元)。有關降幅主要是由於本集團上半年銷售額減少，相關之費用也隨之有所下降。

## 財務成本

二零二二年上半年資本化前之利息開支總額下降至4,098百萬港元(二零二一年：4,149百萬港元)，減少51百萬港元或1%。有關降幅主要由於二零二二年上半年之借貸較去年同期下降減少所致。

## 稅項

二零二二年上半年之實際稅率為27.4%，較去年同期上升9.6百分點，主要是由於投資業務佔比比去年同期下降，其與房地產業務相比稅率較低。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零二二年上半年之股權持有人應佔溢利為6,390百萬港元(二零二一年：5,632百萬港元)。每股基本盈利為2.446港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額5,843百萬港元、加上除稅後捐贈淨額11百萬港元及其他淨損失1百萬港元，核心利潤為559百萬港元，較去年同期減少5,165百萬港元或90%。期內，核心利潤整體下降乃主要由於本期本集團投資業務表現影響所致。

## 分部資料

物業發展為本集團之重要業務，為集團貢獻9,282百萬港元的收益，佔集團銷售額的70%；商業地產投資上半年收入為1,966百萬港元，佔集團銷售額的15%；基建業務、物業管理及投資業務收入共計1,922百萬港元，佔集團銷售額的15%。

## 流動資金及財務狀況

於二零二二年六月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別為328,899百萬港元及215,524百萬港元，分別較二零二一年十二月三十一日下降5%及8%。資產總值減少主要由於可供出售之已落成物業減少所致。負債總額減少主要由於借貸減少所致。

本集團於二零二二年六月三十日之流動比率為1.69(二零二一年十二月三十一日：1.79)。二零二二年六月三十日之權益較二零二一年十二月三十一日上升1%至113,375百萬港元，主要由於期內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零二二年六月三十日，每股資產淨值(「資產淨值」)為47.75港元。

於二零二二年六月三十日，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66%(二零二一年十二月三十一日：67%)。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款達28,262百萬港元(二零二一年十二月三十一日：36,312百萬港元)，其中約2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：2百萬港元)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95.32%以人民幣計算，餘下3.33%、1.34%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二二年六月三十日，銀行及財務機構借貸總額為83,473百萬港元，較二零二一年十二月三十一日減少9%或8,292百萬港元。負債比率以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據、商業抵押擔保證券及可換股債券(即銀行及財務機構借貸總額、優先票據、資產支持證券、商業抵押擔保證券及可換股債券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，二零二二年六月三十日該比率為66%，較二零二一年十二月三十一日的70%下降4百分點。

所有銀行及金融機構借款均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算。

所有資產支持證券及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，且以美元或港元計算。

所有可換股債券均為無抵押，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。

本集團於二零二二年六月三十日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二二年六月三十日						於二零二一年十二月三十一日						
	銀行及 財務機構 借貸	商業抵押 擔保證券	優先票據	可換股 債券	其他借貸	總計	佔比	銀行及 財務機構 借貸	資產支持 證券及商 業抵押擔 保證券	優先票據	其他借貸	總計	佔比
一年內	27,631	83	718	1,860	2,149	32,441	(31%)	20,782	3,134	4,608	2,383	30,907	(26%)
一至兩年	20,195	893	4,186	—	—	25,274	(24%)	31,224	857	1,832	—	33,913	(29%)
兩年至五年	18,734	12,303	—	—	—	31,037	(29%)	22,318	10,700	2,314	—	35,332	(30%)
五年後	16,913	—	—	—	—	16,913	(16%)	17,441	—	—	—	17,441	(15%)
總計	83,473	13,279	4,904	1,860	2,149	105,665		91,765	14,691	8,754	2,383	117,593	
減：銀行存款及 現金總額						(28,262)						(36,312)	
借貸淨額						<u>77,403</u>						<u>81,281</u>	

於二零二二年六月三十日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約199,649百萬港元(二零二一年十二月三十一日：203,902百萬港元)之銀行信貸額，其中96,133百萬港元(二零二一年十二月三十一日：88,692百萬港元)仍未被動用。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團若干賬面總值為84,491百萬港元(二零二一年十二月三十一日：95,980百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益8,644百萬港元(二零二一年十二月三十一日：9,411百萬港元)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

於二零二二年六月三十日，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19,656百萬港元(二零二一年十二月三十一日：17,502百萬港元)。

## 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

截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用10,734名(於二零二一年十二月三十一日：11,775名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員成本(包括董事酬金)達1,021百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：848百萬港元)。如截至二零二一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，彼等於截至二零二二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

於截至二零二二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(「企業管治守則」)所載之守則條文，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二零二二年度股東週年大會。

## 發行可換股債券

於二零二二年一月十日，本公司已根據特別授權發行於二零二三年到期本金總額為250,000,000美元8.00厘有擔保可換股債券（「債券」）（「債券發行」）。可換股債券由本公司若干全資子公司提供擔保。債券可於轉換後轉換為本公司普通股，已於二零二二年一月十一日在聯交所上市（債券的股票代碼：04312），並將於二零二三年一月六日到期。

債券的初始轉換價（「轉換價」）為每股20.16港元。根據債券的條款及條件，轉換價須受制於價格重設機制及就任何調整事件作出的調整。於二零二二年六月二十日（即價格重設日），轉換價已調整為15.42港元。由於本公司就截至二零二一年十二月三十一日止年度以末期股息及派送紅股進行分派，轉換價已自二零二二年七月九日起調整為13.85港元。由於債券獲轉換後可予發行的股份數目將由淨股份結算機制確定，債券全部轉換後可予發行的股份數目將不超過126,425,097股股份，總面值為12,642,509.70港元。

董事會認為，債券發行為籌集額外資金的適當方式，乃由於其將為本公司提供額外資金以為其現有債務進行再融資，並補充本集團的營運資金作一般企業用途。

債券發行所得款項淨額約為247,500,000美元。誠如先前於本公司日期為二零二一年十二月十七日有關債券發行的通函所披露，本公司擬將債券發行所得款項淨額用作以下用途：(i) 約95%用於再融資(a)本公司的間接全資子公司合生資本國際集團有限公司於二零二一年一月十三日發行於二零二二年到期的400,000,000美元5.80厘擔保優先票據（「二零二一年一月票據」）及(b)合生資本國際集團有限公司於二零二一年二月四日發行於二零二二年到期的100,000,000美元5.80厘擔保優先票據，該票據與二零二一年一月票據已合併並組成單一系列（統稱「二零二一年票據」）；及(ii)約5%用作一般營運資金用途。根據債券發行所得款項淨額（即247,500,000美元）及債券全部轉換後可予發行的最大股份數目（即126,425,097股股份），每股淨價為15.27港元。

截至二零二二年六月三十日，本公司已將債券發行的所得款項淨額悉數用於所披露的預定用途。

有關可換股債券的進一步詳情，請參閱日期為二零二一年十二月九日的公告、日期分別為二零二一年十二月十六日及二零二二年一月六日的補充公告、日期為二零二一年十二月十七日的通函、日期為二零二二年一月六日的投票表決結果公告、日期為二零二二年一月十日的完成公告、日期為二零二二年六月二十二日的換股價重置公告以及日期為二零二二年七月八日的換股價調整公告。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二二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。

## 其他重大報告期後事項

### (A) 更換本公司之公司秘書

莫瑋坤女士因退休而辭任本公司之公司秘書職務，自二零二二年七月四日起生效，而張文海先生已獲委任為本公司之公司秘書，自二零二二年七月四日起生效。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年七月四日之公告。

### (B) 合生資本國際集團有限公司於二零二二年到期的720,000,000港元5.25厘擔保優先票據到期及還款

於二零二一年七月二十一日，本公司間接全資附屬公司合生資本國際集團有限公司（「發行人」）發行二零二二年到期的720,000,000港元5.25厘擔保優先票據（「票據」）。發行人已於二零二二年七月二十日（即票據到期日）悉數償還票據之本金總額及應計利息。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年七月十九日之公告。

### (C) 收購擁有一塊位於中國上海市黃浦區之土地之上海博禎置業有限公司之100%股權

於二零二二年八月三日，(i)上海合博房地產諮詢有限公司（「買方」，一家於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司）；(ii)上海珠江投資集團有限公司（「出讓方」，一家於中國成立的公司，並為本公司的一名關連人士（定義見上市規則））；及(iii)上海博禎置業有限公司（「目標公司」，一家於中國成立的公司，並為出讓方的一家全資附屬公司及本公司的一名關連人士（定義見上市規則）），擁有一塊位於中國上海市黃浦區之土地（「目標地塊」）訂立了轉讓協議（「該轉讓協議」），據此，出讓方同意出售而買方同意以人民幣790,000,000元的現金對價收購目標公司的100%股權（「目標股權」）（「該收購」）。該收購並不構成本公司在上市規則第14章下的一項須予公佈的交易，但構成本公司的一項非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的通知及公告之規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見及股東批准）之規定。

目標股權之權屬於相關中國政府部門由出讓方變更登記至買方名下須待該轉讓協議項下前置條件達成(或得到豁免,如適用)後方可作實,包括但不限於目標股權現有的質押已經解除及買方滿意有關對目標公司的盡職調查之結果。如果目標公司在根據該轉讓協議辦理完目標股權的工商變更手續後的一年內沒有取得目標地塊的不動產權證的,買方有權(但沒有責任)根據該轉讓協議將目標股權回售給出讓方。

本集團計劃於目標地塊上興建中式別墅。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月三日之公告。

## **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。

本集團截至二零二二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,並由本公司核數師安永會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。核數師之中期財務資料的審閱報告將刊載於致股東的二零二二年中期報告內。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於二零二二年十月二十四日(星期一)至二零二二年十月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續,藉以釐定符合資格出席就考慮並酌情批准發行紅股而將於二零二二年十月二十七日(星期四)召開及舉行之股東特別大會並於會上投票之股東名單。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,股東須於二零二二年十月二十一日(星期五)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。



本公司將於二零二二年十一月八日(星期二)至二零二二年十一月十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有派送紅股的資格。為符合資格享有派送紅股，股東須於二零二二年十一月七日(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二零二二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、謝寶鑫先生及鮑文格先生；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，二零二二年八月三十日