

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分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

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 財務摘要

(截至二零一八年十二月三十一日止年度)

- 營業額為13,294百萬港元(二零一七年：13,824百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為5,775百萬港元(二零一七年：5,796百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額3,505百萬港元(二零一七年：3,752百萬港元)。
- 核心利潤為2,303百萬港元(二零一七年：1,997百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股2.60港元(二零一七年：每股2.60港元)。
- 建議每股末期股息為每股20港仙。

\* 僅供識別

## 業務回顧

### 行業概覽

- 二零一八年，國家堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的發展理念，堅持調控以「因城施策、分類指導」的原則進行，使房地產市場穩定運行。
- 年內，集團於住宅板塊方面，加快了改善型及剛需型住宅產品的去貨，使合約銷售額顯著提升。於商業板塊方面，集團大力推動大型購物中心的租務發展，亦持續優化其他投資性物業的租戶組合，使租金收入達到理想的增長，落實了集團產業多元化的戰略佈局。

### 合約銷售業績

二零一八年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣14,975百萬元(二零一七年：人民幣9,228百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為184,146平方米(二零一七年：114,144平方米)，賬面值為人民幣2,979百萬元(二零一七年：人民幣1,925百萬元)。銷售額上升主要是由於合生熹景花園項目及合生湖山國際項目持續熱銷所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為166,780平方米(二零一七年：96,615平方米)，賬面值為人民幣2,445百萬元(二零一七年：人民幣1,909百萬元)。銷售額上升主要是由於合生霄雲路8號高端產品銷售及合生國際城項目熱銷所致。
- 在上海，售出建築面積合共為725,925平方米(二零一七年：361,686平方米)，賬面值為人民幣7,401百萬元(二零一七年：人民幣3,985百萬元)。銷售額上升主要是由於合生杭州灣國際新城本年受上海房產政策影響購房需求轉至慈溪等區域，帶旺市場且項目貨量充足所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為219,991平方米(二零一七年：155,289平方米)，賬面值為人民幣2,150百萬元(二零一七年：人民幣1,409百萬元)。銷售額上升主要是由於合生國際新城及合生海岸花園銷售貨量充足及熱銷所致，銷售面積各自比上年同期上升126%及248%。

## 已銷售但未交付的物業

於二零一八年十二月三十一日，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1,448,860平方米(二零一七年：618,641平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共10,304百萬港元，將於二零一九年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

## 交付物業

於二零一八年交付建築面積合共466,623平方米(二零一七年：760,134平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零一八年內已落成建築面積合共801,877平方米(二零一七年：1,090,803平方米)。
- 預期於二零一九年落成的建築面積合共為1,544,169平方米。

## 土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團之土地儲備達29.22百萬平方米(二零一七年十二月三十一日：29.33百萬平方米)。

## 展望

隨著國家積極推行的京津冀、長三角、粵港澳大灣區的區域協調發展政策，集團將因勢利導，充分發揮自身於京津冀、長三角及粵港澳大灣區的土地儲備優勢，一方面積極推動京津冀、長三角及粵港澳大灣區改善型及剛需型住宅產品的開發及去貨，另一方面亦於京津冀、長三角及粵港澳大灣區之中，尋找具有經濟持續增長及人口持續淨流入的城市，並以謹慎的態度購入地塊，以豐富集團的土地儲備，供未來發展之用。於商業地產方面，集團亦將持續優化投資性物業的租戶組合，同時亦抓緊國內市場對高端服務需求提升的機遇，持續提升旗下的物業管理服務，並努力拓展品牌業務，以推進集團輕重資產並重發展的戰略。

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績連同對上年度之比較數字。

本公司二零一八年財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

## 綜合收益表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	4	<b>13,293,532</b>	13,823,946
銷售成本	6	<b>(6,765,596)</b>	(8,738,475)
<b>毛利</b>		<b>6,527,936</b>	5,085,471
投資物業公平值收益		<b>4,673,345</b>	5,003,235
其他收益，淨額	5	<b>161,935</b>	207,580
銷售及市場推廣費用	6	<b>(378,153)</b>	(328,673)
一般及行政費用	6	<b>(1,581,856)</b>	(1,349,594)
財務收入	7	<b>173,949</b>	43,918
財務成本	7	<b>(578,319)</b>	(5,242)
分佔聯營公司溢利		<b>1,637</b>	2,408
分佔合營公司(虧損)/溢利		<b>(6,152)</b>	86,701
<b>除稅前溢利</b>		<b>8,994,322</b>	8,745,804
稅項	8	<b>(3,171,723)</b>	(2,933,984)
<b>年度溢利</b>		<b>5,822,599</b>	5,811,820
應佔：			
本公司股權持有人		<b>5,775,467</b>	5,796,385
非控制性權益		<b>47,132</b>	15,435
		<b>5,822,599</b>	5,811,820
按年內本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利 (每股港元)			
一 基本及攤薄	9	<b>2.60</b>	2.60

## 綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	<u>5,822,599</u>	<u>5,811,820</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	—	378,207
出售持作出售已落成物業時變現之資產重估儲備	(87,746)	(335,845)
遞延稅項	33,081	62,672
貨幣匯兌差額	(3,205,050)	4,138,294
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	(273,347)	—
遞延稅項	<u>68,337</u>	—
年度其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後	<u>(3,464,725)</u>	<u>4,243,328</u>
年度全面收入總額	<u>2,357,874</u>	<u>10,055,148</u>
應佔：		
本公司股權持有人	2,410,104	9,899,791
非控制性權益	<u>(52,230)</u>	<u>155,357</u>
	<u>2,357,874</u>	<u>10,055,148</u>

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地成本	1,675,097	1,846,674
收購土地預付款項	121,411	127,264
應收貸款	743,201	1,536,051
物業及設備	4,571,452	3,724,771
投資物業	46,856,835	42,971,253
商譽	35,249	33,552
於聯營公司之投資	147,668	153,106
於合營公司之投資	7,514,062	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	3,144,258	—
按公平值透過損益列賬之財務資產	35,000	—
融資租賃應收款項	159,828	—
遞延稅項資產	784,147	740,160
	<b>65,788,208</b>	<b>63,207,231</b>
<b>流動資產</b>		
收購土地預付款項	9,403,647	10,079,270
可供出售之發展中物業	41,237,995	42,112,261
可供出售之已落成物業	30,299,744	27,358,063
按公平值透過損益列賬之財務資產	775,943	174,852
應收賬款	11 784,882	630,653
應收貸款	1,983,693	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	5,370,900	3,879,004
應收一間合營公司款項	45,112	42,230
應收聯營公司款項	201	211
應收關連公司款項	7,149	7,713
合約資產	473,606	—
已抵押／押記銀行存款	483,182	405,842
現金及現金等價物	7,456,708	5,396,990
	<b>98,322,762</b>	<b>90,606,164</b>
<b>總資產</b>	<b>164,110,970</b>	<b>153,813,395</b>

		於十二月三十一日	
		二零一八年	二零一七年
	附註	千港元	千港元
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		222,556	222,556
儲備	14	<u>65,472,354</u>	<u>63,871,569</u>
		<b>65,694,910</b>	64,094,125
非控制性權益		<u>2,078,725</u>	<u>2,143,533</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>67,773,635</b></u>	<u>66,237,658</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		88,310	92,830
借貸	12	41,656,532	37,626,814
應付非控制性權益之款項		514,605	539,409
遞延稅項負債		<u>8,323,506</u>	<u>7,646,741</u>
		<b>50,582,953</b>	45,905,794
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	9,060,317	7,881,015
應付土地成本		4,996	5,327
借貸	12	13,444,611	15,562,973
遞延收入		—	5,766,727
合約負債		10,304,371	—
應計款項及其他應付款項		4,882,186	3,979,917
應付一間聯營公司之款項		6,299	6,603
應付關連公司之款項		260,654	223,907
應付合營公司之款項		2,773,349	3,208,176
本期稅項負債		<u>5,017,599</u>	<u>5,035,298</u>
		<b>45,754,382</b>	41,669,943
<b>負債總額</b>		<u><b>96,337,335</b></u>	<u>87,575,737</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>164,110,970</b></u>	<u>153,813,395</u>

## 綜合權益變動表

	本公司 股權持有人應佔		非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 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3)	—	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
年度溢利	—	5,775,467	47,132	5,822,599
其他全面(虧損)/收入：				
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	—	(273,347)	—	(273,347)
出售持作出售已落成物業時變現之 資產重估儲備	—	(87,746)	—	(87,746)
遞延稅項	—	101,418	—	101,418
貨幣匯兌差額	—	(3,105,688)	(99,362)	(3,205,050)
年度其他全面虧損，扣除稅項	—	(3,365,363)	(99,362)	(3,464,725)
年度全面收入/(虧損)總額	—	2,410,104	(52,230)	2,357,874
與持有者交易：				
已付股息	—	(890,224)	—	(890,224)
支付非控制性權益之股息	—	—	(33,225)	(33,225)
一間附屬公司之非控制性權益出資	—	—	20,647	20,647
	—	(890,224)	(12,578)	(902,802)
於二零一八年十二月三十一日之結餘	222,556	65,472,354	2,078,725	67,773,635



	本公司 股權持有人應佔		非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 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
年度溢利	—	5,796,385	15,435	5,811,820
其他全面收入／(虧損)：				
可供出售財務資產之公平值收益	—	378,207	—	378,207
出售持作出售已落成物業時變現之 資產重估儲備	—	(335,845)	—	(335,845)
遞延稅項	—	62,672	—	62,672
貨幣匯兌差額	—	3,998,372	139,922	4,138,294
年度其他全面收入，扣除稅項	—	4,103,406	139,922	4,243,328
年度全面收入總額	—	9,899,791	155,357	10,055,148
與持有者交易：				
已付股息	—	(222,556)	—	(222,556)
於二零一七年十二月三十一日之結餘	222,556	63,871,569	2,143,533	66,237,658

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。

本綜合財務報表已於二零一九年三月二十七日經董事會批准刊發。

### (2) 編製基準

本公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃採用歷史成本慣例，並經按公平值計量的重估投資物業、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予以修訂。

### (3) 會計政策

#### (i) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

於二零一八年，本集團採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並與本集團有關的香港財務報告準則之修訂，該等修訂於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間生效。

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1號及 香港會計準則第28號(修訂本)	對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進
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)	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 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
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號
香港(國際財務報告詮釋委員會)—第22號	外匯交易及預付代價

上述自二零一八年一月一日開始的財政年度生效的新訂準則、修訂、改進及詮釋對本集團並無重大影響，惟上述香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」除外。

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，但會於二零一八年一月一日之期初資產負債表中確認。

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。

綜合資產負債表(摘錄)	過往呈列 千港元	於二零一八年一月一日		經重列 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	
<b>非流動資產</b>				
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
<b>流動資產</b>				
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
<b>權益</b>				
儲備	63,871,569	—	80,905	63,952,474
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	7,646,741	—	26,967	7,673,708
<b>流動負債</b>				
合約負債	—	—	5,766,727	5,766,727
遞延收益	5,766,727	—	(5,766,727)	—

#### 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。若干賬面值分別約為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。

### 財務資產減值

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十二月三十一日，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。

### 貿易應收賬款

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化模式計量預期信貸虧損，該模式就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。採納的財務影響並不重大。

### 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過往以銷售及市場推廣費用呈列。
- 就物業發展活動確認之進度發票金額合約負債過往以遞延收益呈列。

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。

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



## (ii) 尚未採納之新準則及詮釋

若干已頒佈的新會計準則及詮釋，但並未於二零一八年十二月三十一日報告期間為強制性，且本集團並未提早採納。本集團對該等新準則及詮釋的影響的評估載於下文。

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
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19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)	對香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	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	所得稅處理的不確定性	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3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	對重要性的定義	二零二零年一月一日
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

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，惟以下所載者除外。

### 香港財務報告準則第16號租賃

#### 變動的性質

香港財務報告準則第16號已於二零一六年一月頒佈。由於對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除，其將導致絕大部分租賃於綜合資產負債表內確認。在新準則下，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的財務負債須予確認。唯一例外情況為短期及低價值租賃。

#### 影響

於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為52,965,000港元。根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，本集團已於去年審閱本集團所有租賃安排。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

本集團預計已確認金融負債金額及就重大長期租賃合約的使用權資產將增加。經營現金流量將增加，而融資現金流量減少，乃由於租賃負債的主要部分還款將被分類為融資活動產生的現金流量。

本集團預期該準則不會對本集團作為出租人的活動的財務報表產生任何重大影響。然而，本集團將須於下一個年度作出部分額外披露。



## 本集團採納日期

本集團將於強制採用日期二零一九年一月一日應用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。物業租賃使用權資產將於過渡時計量，猶如已一直應用新規則。所有其他使用權資產將於採用時按租賃負債的金額計量（經任何預付或應付租賃開支調整）。

## (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、若干應收貸款、若干可供出售財務資產以及遞延稅項資產。

分部間銷售乃按與公平交易條款相似的條款進行。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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	9,433,038	11,125,122
物業管理收入	1,136,282	936,085
酒店營運收入	432,157	408,269
租金收入		
— 投資物業	2,002,784	1,127,631
— 其他	289,271	226,839
	<u>13,293,532</u>	<u>13,823,946</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度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 十二月三十一日止年度											
總收益	5,280,335	4,621,223	3,083,724	353,104	760,004	1,035,319	46,498	266,098	139,392	1,324,977	16,910,674
分部內/間收益	<u>(1,298,403)</u>	<u>(1,586,417)</u>	<u>(378,153)</u>	<u>(26,436)</u>	<u>(10,393)</u>	<u>(108,814)</u>	—	<u>(5,872)</u>	<u>(13,959)</u>	<u>(188,695)</u>	<u>(3,617,142)</u>
收益	<u>3,981,932</u>	<u>3,034,806</u>	<u>2,705,571</u>	<u>326,668</u>	<u>749,611</u>	<u>926,505</u>	<u>46,498</u>	<u>260,226</u>	<u>125,433</u>	<u>1,136,282</u>	<u>13,293,532</u>
客戶合約收益：											
於某個時間點確認	3,981,932	3,034,806	2,705,571	—	—	—	—	—	—	—	9,722,309
隨著時間確認	—	—	—	—	—	—	46,498	260,226	125,433	1,136,282	1,568,439
其他收益來源：											
租金收入	—	—	—	326,668	749,611	926,505	—	—	—	—	2,002,784
	<u>3,981,932</u>	<u>3,034,806</u>	<u>2,705,571</u>	<u>326,668</u>	<u>749,611</u>	<u>926,505</u>	<u>46,498</u>	<u>260,226</u>	<u>125,433</u>	<u>1,136,282</u>	<u>13,293,532</u>
分部業績	<u>1,503,609</u>	<u>1,327,477</u>	<u>669,827</u>	<u>447,174</u>	<u>1,348,516</u>	<u>4,051,349</u>	<u>9,523</u>	<u>43,042</u>	<u>(122,856)</u>	<u>111,050</u>	<u>9,388,711</u>
折舊	(13,619)	(3,047)	(30,814)	(5,927)	(9,722)	(5,870)	(3,494)	(24,359)	(82,826)	(3,566)	(183,244)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(16,063)	(24,672)	(16,032)	—	(56,767)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,623)	(12,623)
投資物業之公平值收益	—	—	—	276,947	3,554,018	842,380	—	—	—	—	4,673,345
分佔聯營公司溢利	192	—	1,445	—	—	—	—	—	—	—	1,637
分佔合營公司溢利/(虧損)	<u>46,405</u>	—	<u>(431)</u>	—	—	<u>(52,126)</u>	—	—	—	—	<u>(6,152)</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度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 十二月三十一日止年度											
總收益	7,862,483	2,451,317	2,752,975	271,458	581,008	316,542	49,693	231,698	139,589	997,153	15,653,916
分部內／間收益	(1,019,522)	(68,160)	(627,132)	(31,510)	—	(9,867)	(142)	—	(12,569)	(61,068)	(1,829,970)
收益	<u>6,842,961</u>	<u>2,383,157</u>	<u>2,125,843</u>	<u>239,948</u>	<u>581,008</u>	<u>306,675</u>	<u>49,551</u>	<u>231,698</u>	<u>127,020</u>	<u>936,085</u>	<u>13,823,946</u>
分部業績	<u>2,533,006</u>	<u>(128,250)</u>	<u>431,207</u>	<u>388,321</u>	<u>1,143,404</u>	<u>4,143,965</u>	<u>2,242</u>	<u>62,313</u>	<u>(125,394)</u>	<u>109,327</u>	<u>8,560,141</u>
折舊	(10,195)	(1,872)	(18,089)	(1,728)	(623)	(417)	(7,937)	(21,459)	(108,472)	(3,792)	(174,584)
攤銷	—	—	—	—	—	—	(17,518)	(24,408)	(10,358)	—	(52,284)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,694)	(14,694)
投資物業之公平值收益	—	—	—	251,380	786,013	3,965,842	—	—	—	—	5,003,235
分佔聯營公司溢利	582	—	1,826	—	—	—	—	—	—	—	2,408
分佔合營公司溢利／(虧損)	47,999	—	(26,069)	—	—	64,771	—	—	—	—	86,701

於二零一八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
於二零一八年 十二月三十一日及 截至該日止年度	<u>39,508,950</u>	<u>16,887,131</u>	<u>47,033,826</u>	<u>8,122,558</u>	<u>16,404,388</u>	<u>25,390,617</u>	<u>558,208</u>	<u>1,373,858</u>	<u>2,041,466</u>	<u>1,343,354</u>	<u>158,664,356</u>
分部資產包括：											
於聯營公司之投資	4,015	—	143,653	—	—	—	—	—	—	—	147,668
於合營公司之投資	4,571,172	—	1,074,600	39,442	—	1,828,848	—	—	—	—	7,514,062
添置非流動資產 (不包括金融工具 及遞延稅項資產)	<u>1,171,896</u>	<u>18,470</u>	<u>9,093</u>	<u>40,275</u>	<u>11,854</u>	<u>1,331,603</u>	<u>—</u>	<u>11,797</u>	<u>8,775</u>	<u>6,014</u>	<u>2,609,777</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	35,753,844	16,090,939	45,230,696	8,193,164	16,298,681	21,156,817	963,704	1,493,637	2,552,612	1,079,798	148,813,892
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	4,894,529	—	1,093,126	77,024	—	1,970,378	—	—	—	—	8,035,057
添置非流動資產 (不包括金融工具 及遞延稅項資產)	85,158	53,075	11,397	580,449	106,591	3,437,481	678	20,983	25,350	7,948	4,329,110

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可呈報分部經營溢利	9,388,711	8,560,141
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	(147,220)	(6,880)
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	8,017	6,874
股息收入	149,184	146,993
財務收入	173,949	43,918
財務成本	(578,319)	(5,242)
除稅前溢利	8,994,322	8,745,804

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部資產總值	158,664,356	148,813,892
可供出售財務資產	—	4,259,343
按公平值透過損益列賬之財務資產	810,943	—
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	3,144,258	—
應收貸款	707,266	—
遞延稅項資產	784,147	740,160
總資產	164,110,970	153,813,395

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十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，非流動資產主要均位於中國大陸。

## (5) 其他收益，淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
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	143,025	—
— 可供出售財務資產	—	141,511
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	6,159	5,482
政府補助	65,410	14,493
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值(虧損)/收益	(72,276)	47,808
於綜合收益表內支銷之匯兌虧損淨額		
— 匯兌虧損淨額	(50,833)	(69,742)
— 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損	62,224	42,874
商譽減值撥備	(26)	(459)
處置土地收益	—	18,739
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	8,017	6,874
其他	235	—
	<u>161,935</u>	<u>207,580</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
廣告及推廣開支	135,744	94,875
土地成本攤銷	56,767	52,284
核數師酬金	10,536	10,965
其他專業費用	9,935	7,415
出售已落成物業之成本	4,362,243	7,119,168
物業及設備折舊	183,244	174,584
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	421,152	415,668
— 並無產生租金收入	6,684	4,880
僱員福利成本(包括董事酬金)	1,298,953	928,598
出售物業及設備虧損	2,878	8,324
物業之經營租賃租金	20,447	14,294
應收賬款減值撥備	12,623	14,694

## (7) 財務收入及成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<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	<u>173,949</u>	<u>43,918</u>
<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	(2,958,316)	(2,819,268)
— 公司債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券	<u>(467,467)</u>	<u>(338,465)</u>
所發生之總借貸成本	<b>(3,425,783)</b>	<b>(3,157,733)</b>
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及物業及 設備之部份成本之資本化款項	<u>2,849,906</u>	<u>3,157,733</u>
	<b>(575,877)</b>	<b>—</b>
提早贖回資產支持證券之成本(附註12)	—	(5,242)
提早贖回公司債券之成本(附註12)	<u>(2,442)</u>	<u>—</u>
	<b>(578,319)</b>	<b>(5,242)</b>
財務(成本)／收入淨額	<u><b>(404,370)</b></u>	<u><b>38,676</b></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，撥充資本的借貸成本的加權平均年利率約為6.0%（二零一七年：5.8%）。

## (8) 稅項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	2,683	1,990
中國大陸企業所得稅	990,069	864,639
中國大陸土地增值稅	<u>1,141,566</u>	<u>1,106,009</u>
	<b>2,134,318</b>	<b>1,972,638</b>
<b>遞延稅項</b>		
中國大陸企業所得稅	1,051,398	1,011,350
中國大陸土地增值稅	(11,365)	(51,939)
中國大陸預扣所得稅	<u>(2,628)</u>	<u>1,935</u>
	<b>1,037,405</b>	<b>961,346</b>
	<u><b>3,171,723</b></u>	<u><b>2,933,984</b></u>

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零三五年三月止。英屬處女群島附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法(現為英屬處女群島商業公司法2004)，或英屬處女群島之英屬處女群島商業公司法2004註冊成立，故毋須支付任何形式之英屬處女群島稅項。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港利得稅已按年內估計應課稅溢利之16.5%計提撥備(二零一七年：16.5%)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，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%)。

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、發展開支及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

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

## (9) 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年內已發行普通股之加權平均數得出。

	二零一八年	二零一七年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>5,775,467</u>	<u>5,796,385</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>2.60</u>	<u>2.60</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。由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，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。

## (10) 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
派付中期股息每股普通股0.20港元(二零一七年：零)	445,112	—
擬派末期股息每股普通股0.20港元(二零一七年：0.20港元)	445,112	445,112

董事會已建議就截至二零一八年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股0.20港元(二零一七年：0.20港元)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零一八年十二月三十一日的財務報表並未反映此應付股息。

## (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。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至3個月	487,785	374,540
3至6個月	48,065	38,552
6至9個月	44,186	26,467
9至12個月	43,969	23,705
超過12個月	160,877	167,389
	<u>784,882</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。



## (12) 借貸

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	36,026,674	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))	5,629,858	—
	<u>41,656,532</u>	<u>37,626,814</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	9,436,196	11,537,211
公司債券(附註(a))	2,280,415	3,698,135
資產支持證券(附註(b))	1,686,913	327,627
商業抵押擔保證券(附註(c))	41,087	—
	<u>13,444,611</u>	<u>15,562,973</u>
	<u>55,101,143</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3,538,005,000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(相等於約1,310,296,000港元)之債券。贖回金額等於其面值。未攤銷借貸成本合計2,442,000港元已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收益表內。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2,404,702,000港元)之資產支持證券(「證券」)。證券已部分償還，於二零一八年十二月三十一日，餘下證券的賬面值為1,686,913,000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1,052,745,000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1,052,745,000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5,242,000港元已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合收益表內。

- (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5,706,460,000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。於二零一八年十二月三十一日，證券以一項約7,180百萬港元的投資物業及其應收租金作抵押。

### (13) 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至3個月	2,371,199	3,084,449
3至6個月	416,286	38,683
6至9個月	520,536	403
9至12個月	886,035	10,705
超過12個月	<u>4,866,261</u>	<u>4,746,775</u>
	<u><b>9,060,317</b></u>	<u><b>7,881,015</b></u>

於二零一八年十二月三十一日，應付賬款中約454,670,000港元(二零一七年：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。

## (14) 儲備

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	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
於二零一八年一月一日之結餘	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3)	—	—	(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
年度溢利	—	—	—	—	5,775,467	5,775,467
貨幣匯兌差額	—	—	—	(3,105,688)	—	(3,105,688)
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	—	—	(273,347)	—	—	(273,347)
出售持作出售已落成物業時變現	—	—	(87,746)	—	—	(87,746)
已付股息	—	—	—	—	(890,224)	(890,224)
遞延稅項	—	—	101,418	—	—	101,418
於二零一八年十二月三十一日之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,579,907</u>	<u>705,929</u>	<u>47,224,625</u>	<u>65,472,354</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	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
年度溢利	—	—	—	—	5,796,385	5,796,385
貨幣匯兌差額	—	—	—	3,998,372	—	3,998,372
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	378,207	—	—	378,207
出售持作出售已落成物業時變現	—	—	(335,845)	—	—	(335,845)
已付股息	—	—	—	—	(222,556)	(222,556)
遞延稅項	—	—	62,672	—	—	62,672
於二零一七年十二月三十一日之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,840,646</u>	<u>3,808,877</u>	<u>42,260,153</u>	<u>63,871,569</u>

## 股息

董事會建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股20港仙。截至二零一八年六月三十日止半年度中期股息為每股20港仙。

待股東於本公司將於二零一九年六月十四日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零一九年七月五日(星期五)派付予於二零一九年六月二十四日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 財務回顧

### 營業額

#### (i) 確認銷售額

二零一八年，本集團錄得13,294百萬港元的營業額，較二零一七年13,824百萬港元下降4%，本集團於二零一八年交付之總建築面積為466,623平方米(二零一七年：760,134平方米)，主要交付的項目包括北京的合生霄雲路8號、杭州的合生杭州灣國際新城、惠州的合生海岸花園、上海的合生財富海景公館及廣州的合生珠江帝景。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣15,431元(二零一七年：每平方米人民幣11,847元)，較二零一七年上升30%。

#### (ii) 合約銷售額

本年度，本集團錄得合約銷售額合共人民幣14,975百萬元(二零一七年：人民幣9,228百萬元)，較上年同期上升62%。受市場因素及銷售產品結構的影響，平均合約售價下降9%至每平方米人民幣11,547元(二零一七年：每平方米人民幣12,680元)。

廣東於二零一八年共有14個在售物業項目，合約銷售額為人民幣5,129百萬元，佔本集團合約銷售總額之34%。主要項目包括合生國際新城、合生熹景花園、合生湖山國際、合生海岸花園及合生君景灣。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣2,445百萬元，佔本集團二零一八年合約銷售總額之16%。北京及天津共有10個在售項目，其中合生霄雲路8號及合生國際城為主要銷售額來源。

上海共有10個在售物業項目，主要包括合生杭州灣國際新城及合生伴海。上海之合約銷售額為人民幣7,401百萬元，佔本集團合約銷售總額之50%。

## 銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修和設計成本及資本化利息。本年確認銷售額較上年有所下降，相應地，銷售成本下降23%至6,766百萬元(二零一七年：8,738百萬元)，佔營業額之百分比下降12%至51%(二零一七年：63%)。

## 毛利

毛利率由二零一七年之37%上升至二零一八年之49%。主要是由於本年毛利率較高的項目(如合生霄雲路8號、合生東郊別墅、合生海岸花園)交付比例較高。且本年合生匯購物中心及合生國際廣場租金有所上升所致。從集團整體交付面積較往年減少，銷售單價及租金提高對毛利影響較大。

## 投資物業公平值收益

二零一八年之投資物業公平值收益為4,673.3百萬元(二零一七年：5,003.2百萬元)，下降329.9百萬元或7%。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有13項(二零一七年：13項)投資物業。

## 其他收入／收益，淨額

二零一八年之其他收入／收益淨額達161.9百萬元(二零一七年：207.6百萬元)，包括(1)出售上市證券之收益8.0百萬元；(2)資產處理收益0.2百萬元；(3)獲中國內地政府機構發放的補助金合共65.4百萬元；(4)按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損72.3百萬元；(5)投資上市及非上市證券的股息收入149.2百萬元；(6)匯兌收益淨額11.4百萬元；及(7)商譽減值0.02百萬元。

## 經營成本

於二零一八年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升16.8%至1,960百萬元(二零一七年：1,678百萬元)。

## 財務成本

二零一八年資本化前之利息開支總額上升至3,426百萬港元(二零一七年：3,158百萬港元)，上升268百萬港元或8%。有關升幅主要由於本年加權平均利率較上年上升所致。本集團借貸之實際年利率約為6.0%(二零一七年：5.8%)。

## 分佔合營公司虧損／溢利

分佔合營公司虧損／溢利指本集團應佔六間合營公司虧損6.2百萬港元(二零一七年：溢利87百萬港元)。

## 稅項

二零一八年之實際稅率為35.3%，較上年上升1.8%(二零一七年：33.5%)，主要原因為本年交樓結轉收入之主要項目適用之土地增值稅稅率相比上年主要項目較高所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零一八年之股權持有人應佔溢利為5,775百萬港元(二零一七年：5,796百萬港元)。每股基本盈利為2.60港元(二零一七年：2.60港元)。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估稅項收益淨額3,505百萬港元、兩間合營公司之除稅後投資物業重估虧損淨額36百萬港元、除稅後處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益淨額6百萬港元，加上提早贖回公司債券之成本2.4百萬港元及商譽減值0.02百萬港元之影響後，核心利潤為2,303百萬港元，較上年上升306百萬港元或15.3%。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(63%)。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。華南(包括廣州、惠州及中山)佔本集團總收益之37.6%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之31.2%及華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)之31.2%。

## 財務狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為164,111百萬港元及96,337百萬港元，分別較二零一七年十二月三十一日上升6.70%及10.00%。資產總值增長主要由於投資性物業及可供出售之已落成物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸及應付賬款增加所致。

本集團於二零一八年十二月三十一日之流動比率為2.15(二零一七年：2.17)。二零一八年十二月三十一日之權益較二零一七年十二月三十一日上升2.32%至67,774百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一八年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為30.45港元。

## 流動資金及財務狀況

管理流動資金風險時，本集團定期並密切監控其現時及預期流動資金需求，以維持其滾存現金流量在本集團認為足夠之水平，以因應現金流量預測為本集團業務運作提供資金，以及維持足夠現金應付其業務發展所需。

於二零一八年十二月三十一日，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59%(二零一七年：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70%(二零一七年：72%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達7,940百萬港元(二零一七年：5,803百萬港元)，其中約2百萬港元(二零一七年：約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96.60%以人民幣計算，餘下1.11%、2.28%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零一八年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為45,463百萬港元，較二零一七年十二月三十一日下降4%或1,885百萬港元。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，二零一八年十二月三十一日該比率為70%，較二零一七年十二月三十一日的72%下降2%。

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十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一八年十二月三十一日				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	9,436	4,008	3,040	16,484	11,537	4,026	3,439	19,002	(33%)
一年至兩年	13,369	17	—	13,386	8,793	1,816	—	10,609	(19%)
兩年至五年	19,461	5,613	—	25,074	21,573	—	—	21,573	(38%)
五年後	3,197	—	—	3,197	5,445	—	—	5,445	(10%)
總計	45,463	9,638	3,040	58,141	47,348	5,842	3,439	56,629	
減：現金及銀行存款				(7,940)				(5,803)	
借貸淨額				<u>50,201</u>				<u>50,826</u>	

於二零一八年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約91,977百萬港元(二零一七年：91,369百萬港元)之銀行信貸額，其中36,876百萬港元(二零一七年：38,179百萬港元)仍未被動用。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為50,364百萬港元(二零一七年：43,377百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,393百萬港元(二零一七年：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

於二零一八年十二月三十一日，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8,045百萬港元(二零一七年：10,040百萬港元)。



## 承擔

本集團於二零一八年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 收購若干持有土地實體之土地及股本權益	1,266	1,340
— 物業建築成本	1,821	1,842
— 一間聯營公司之出資	254	256
	<u>3,341</u>	<u>3,438</u>

## 物業發展承擔

已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	20,680	13,635
	<u>20,680</u>	<u>13,635</u>

本集團就多份有關租賃物業之不可註銷經營租賃協議而有經營租賃承擔。根據不可註銷經營租約於日後之最低應付租金總額如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一七年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	14	10
— 兩年至五年內	5	10
— 五年後	34	36
	<u>53</u>	<u>56</u>

由於物業銷售持續提供現金流入，加上可動用銀行信貸及手頭現金，本集團預期備有充足流動資金以應付不同階段之持續承擔。

## 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。

## 結算日後事項

於二零一九年二月四日，本公司的全資附屬公司廣州展騰投資有限公司與北京華裕東方投資有限公司及北京鳳凰文投置業有限公司（「賣方」）訂立轉讓協議（「轉讓協議」），內容有關收購桂林鳳凰文投置業有限公司（「目標公司」）51%股權，目標公司為一家投得位於中國廣西陽朔地塊的中標公司（「收購事項」），並預期向目標公司提供股東貸款。轉讓協議須待轉讓協議所規定的先決條件達成（或獲豁免，如適用）後方可完成。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。

由於賣方為本公司之關連人士，故收購事項構成本公司之關連交易。賣方由朱偉航先生最終控制，朱偉航先生為朱孟依先生（董事會主席及執行董事）之兒子及朱桔榕女士（董事會副主席及執行董事）之胞兄。收購事項完成後，由於目標公司屬關連附屬公司而將成為本公司關連人士之故，倘進行股東貸款交易，有關交易亦將構成本公司之關連交易。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月四日的公告及本公司日期為二零一九年二月二十二日的補充公告。

## 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。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

年內，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

於二零一八年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用9,576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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,299百萬港元(二零一七年：929百萬港元)。

## 企業管治

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則及企業管治報告內之守則條文(「企業管治守則」)，惟下文所述守則條文第A.4.1條及第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。除任期為由二零一五年七月一日起計為期三年的程如龍先生外，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，由於相關獨立非執行董事均按本公司之公司細則於本公司之股東周年大會輪值告退及由股東重選，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周年大會。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周年大會。

## 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，本公司於回顧年度內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

## 購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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，並已商討有關風險管理及內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

在本初步公佈所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績之數據，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所確認與本集團年內綜合財務報表所載數額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審核保證委聘準則，羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公佈作出任何保證意見。

## 薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立由三名獨立非執行董事組成之薪酬委員會。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年六月十一日(星期二)至二零一九年六月十四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。為確定符合資格出席將於二零一九年六月十四日(星期五)舉行之股東周年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零一九年六月十日(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。

本公司亦將於二零一九年六月二十日(星期四)至二零一九年六月二十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有建議末期股息的資格。為符合資格享有建議末期股息，股東須於二零一九年六月十九日(星期三)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。

## 年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零一八年年報將於適當時候在聯交所網站及本公司網站<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>刊載。

## 董事

於本公佈日期，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、席榮貴先生(行政總裁)、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，二零一九年三月二十七日

\* 僅作識別之用