

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>

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 財務摘要

(截至二零一九年十二月三十一日止年度)

- 營業額為18,601百萬港元(二零一八年：13,294百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為9,486百萬港元(二零一八年：5,775百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額6,132百萬港元(二零一八年：3,505百萬港元)。
- 核心利潤為3,230百萬港元(二零一八年：2,303百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股4.26港元(二零一八年：每股2.60港元)。
- 建議每股末期股息為每股30港仙。

\* 僅供識別

## 業務回顧

### 行業概覽

- 二零一九年，國家積極推行的京津冀、長三角、粵港澳大灣區的區域發展政策，並繼續重申「房子是用來住的，不是用來炒的」和「因城施策、分類指導」的定位，以保持房地產市場以穩定為主的住房政策。集團因勢利導，於年內適時增加在京津冀、長三角及粵港澳大灣區的土儲，努力做好改善型及剛需型住宅產品的開發及去貨，加快了集團的資金回籠。集團亦繼續提升物業管理服務的管理面積及各樣線上線下的附加增值服務，同時亦積極打造全球級的生活方式品牌「縵合中國」，抓緊國內市場對高端生活服務需求提升的機遇，進一步釋放優質項目的附加值，以推進集團輕重資產並重發展的戰略。

### 合約銷售業績

二零一九年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣21,258百萬元(二零一八年：人民幣14,975百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為311,953平方米(二零一八年：184,146平方米)，賬面值為人民幣5,698百萬元(二零一八年：人民幣2,979百萬元)。銷售額上升主要是由於合生熹景花園、合生湖山國際及南海君景灣持續熱銷所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為304,651平方米(二零一八年：166,780平方米)，賬面值為人民幣3,687百萬元(二零一八年：人民幣2,445百萬元)。銷售額上升主要是由於唐山曹妃甸及太原合生國際城熱銷所致。
- 在上海，售出建築面積合共為795,481平方米(二零一八年：725,925平方米)，賬面值為人民幣9,389百萬元(二零一八年：人民幣7,401百萬元)。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以及合生國際花園和合生廣富匯熱銷所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為240,343平方米(二零一八年：219,991平方米)，賬面值為人民幣2,484百萬元(二零一八年：人民幣2,150百萬元)。銷售額上升主要是由於合生國際新城及合生小桂灣銷售貨量充足及熱銷所致。

## 已銷售但未交付的物業

於二零一九年十二月三十一日，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2,371,005平方米(二零一八年：1,448,860平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共19,505百萬港元，將於二零二零年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

## 交付物業

於二零一九年交付建築面積合共730,282平方米(二零一八年：466,623平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零一九年內已落成建築面積合共1,853,528平方米(二零一八年：801,877平方米)。
- 預期於二零二零年落成的建築面積合共為756,632平方米。

## 土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團之土地儲備達31.11百萬平方米(二零一八年十二月三十一日：29.22百萬平方米)。

## 展望

二零二零年，面對國內外宏觀經濟的轉變和新冠肺炎疫情的影響，集團將繼續發揮惠人達己，守正出奇的企業文化，大力拓展線上售樓業務的成立與相關安排，鼓勵剛需改善用家抓緊入市良機。與此同時，集團亦一如以往，繼續優化投資性物業的租戶組合和提升物業管理服務的管理面積及附加增值服務，努力做好集團產業多元化的戰略佈局。

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」)截至二零一九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。

本公司二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	4	<b>18,600,580</b>	13,293,532
銷售成本	6	<b>(9,237,436)</b>	(6,765,596)
<b>毛利</b>		<b>9,363,144</b>	6,527,936
投資物業公平值收益		<b>8,175,781</b>	4,673,345
其他收益，淨額	5	<b>285,329</b>	161,935
銷售及市場推廣費用	6	<b>(736,887)</b>	(378,153)
一般及行政費用	6	<b>(1,831,815)</b>	(1,581,856)
財務收入	7	<b>394,311</b>	173,949
財務成本	7	<b>(1,002,439)</b>	(578,319)
分佔聯營公司(虧損)/溢利		<b>(4,562)</b>	1,637
分佔合營公司溢利/(虧損)		<b>119,113</b>	(6,152)
<b>除稅前溢利</b>		<b>14,761,975</b>	8,994,322
稅項	8	<b>(5,111,585)</b>	(3,171,723)
<b>年度溢利</b>		<b>9,650,390</b>	5,822,599
應佔：			
本公司股權持有人		<b>9,486,000</b>	5,775,467
非控制性權益		<b>164,390</b>	47,132
		<b>9,650,390</b>	5,822,599
<b>按年內本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利</b> (每股港元)			
一 基本及攤薄	9	<b>4.26</b>	2.60

## 綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	<u>9,650,390</u>	<u>5,822,599</u>
其他全面收入		
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	(87,079)	(87,746)
遞延稅項	40,341	33,081
貨幣匯兌差額	(1,535,553)	(3,205,050)
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	(539,540)	(273,347)
遞延稅項	<u>139,392</u>	<u>68,337</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項後	<u>(1,982,439)</u>	<u>(3,464,725)</u>
年度全面收入總額	<u>7,667,951</u>	<u>2,357,874</u>
應佔：		
本公司股權持有人	7,553,435	2,410,104
非控制性權益	<u>114,516</u>	<u>(52,230)</u>
	<u>7,667,951</u>	<u>2,357,874</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地成本		—	1,675,097
收購土地預付款項		118,758	121,411
建築工程預付款項		244,107	—
應收貸款		170,801	743,201
物業及設備		4,976,880	4,571,452
投資物業		56,961,529	46,856,835
商譽		34,534	35,249
於聯營公司之投資		364,855	147,668
於合營公司之投資		5,059,567	7,514,062
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產		3,337,773	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		344,656	159,828
使用權資產		1,634,045	—
遞延稅項資產		1,309,259	784,147
		<b>74,556,764</b>	<b>65,788,208</b>
<b>流動資產</b>			
收購土地預付款項		10,767,194	9,403,647
可供出售之發展中物業		57,047,059	41,237,995
可供出售之已落成物業		31,260,655	30,299,744
按公平值透過損益列賬之財務資產		788,403	775,943
應收賬款	11	1,058,081	784,882
應收貸款		2,520,879	1,983,693
預付款項、按金及其他流動資產		8,060,451	5,370,900
應收一間合營公司款項		48,845	45,112
應收聯營公司款項		58,964	201
應收關連公司款項		8,318	7,149
合約資產		982,860	473,606
已抵押／押記銀行存款		1,466,913	483,182
現金及現金等價物		12,635,125	7,456,708
		<b>126,703,747</b>	<b>98,322,762</b>
分類為持作銷售之資產	12	2,843,132	—
		<b>129,546,879</b>	<b>98,322,762</b>
<b>總資產</b>		<b>204,103,643</b>	<b>164,110,970</b>

		於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	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	15	72,358,121	65,472,354
		<u>72,580,677</u>	<u>65,694,910</u>
非控制性權益		2,434,725	2,078,725
		<u>75,015,402</u>	<u>67,773,635</u>
<b>權益總額</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
應付土地成本		91,043	88,310
借貸	13	50,700,558	41,656,532
租賃負債		676,246	—
應付非控制性權益之款項		2,126,867	514,605
遞延稅項負債		9,957,093	8,323,506
		<u>63,551,807</u>	<u>50,582,953</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	14	22,970,848	13,942,503
應付土地成本		359,201	4,996
借貸	13	12,689,322	13,444,611
合約負債		19,505,008	10,304,371
租賃負債		8,419	—
應付一間聯營公司之款項		5,964	6,299
應付關連公司之款項		366,248	260,654
應付合營公司之款項		3,011,241	2,773,349
本期稅項負債		6,620,183	5,017,599
		<u>65,536,434</u>	<u>45,754,382</u>
<b>負債總額</b>		<u>129,088,241</u>	<u>96,337,335</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>204,103,643</u>	<u>164,110,970</u>

## 綜合權益變動表

	本公司股權 持有人應佔		非控制性 權益	總計
	股本 千港元	儲備 千港元		
於二零一九年一月一日之結餘	<b>222,556</b>	<b>65,472,354</b>	<b>2,078,725</b>	<b>67,773,635</b>
年度溢利	—	<b>9,486,000</b>	<b>164,390</b>	<b>9,650,390</b>
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	—	<b>(539,540)</b>	—	<b>(539,540)</b>
出售持作出售已落成物業時變現之資產 重估儲備	—	<b>(87,079)</b>	—	<b>(87,079)</b>
遞延稅項	—	<b>179,733</b>	—	<b>179,733</b>
貨幣匯兌差額	—	<b>(1,485,679)</b>	<b>(49,874)</b>	<b>(1,535,553)</b>
年度其他全面虧損，扣除稅項	—	<b>(1,932,565)</b>	<b>(49,874)</b>	<b>(1,982,439)</b>
年度全面收入總額	—	<b>7,553,435</b>	<b>114,516</b>	<b>7,667,951</b>
與持有者交易：				
已付股息	—	<b>(667,668)</b>	—	<b>(667,668)</b>
附屬公司之非控制性權益出資	—	—	<b>453,112</b>	<b>453,112</b>
收購附屬公司之額外權益	—	—	<b>(211,628)</b>	<b>(211,628)</b>
	—	<b>(667,668)</b>	<b>241,484</b>	<b>(426,184)</b>
於二零一九年十二月三十一日之結餘	<b>222,556</b>	<b>72,358,121</b>	<b>2,434,725</b>	<b>75,015,402</b>



	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	—	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)
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

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。本集團亦參與商業地產投資、物業管理及基建業務。

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。

本綜合財務報表已於二零二零年三月二十四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

於二零一九年，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，該等修訂於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效。

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第16號	租賃
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

採納香港財務報告準則第16號及新會計政策之影響於下文披露。現有準則的修訂本對本集團之會計政策並無任何重大影響。

(ii) 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。

**採納香港財務報告準則第16號之影響**

本集團的使用權資產涉及(i)為自用而持有的酒店物業和建築物的預付經營租賃款項的土地租賃；(ii)於採用香港財務報告準則第16號前已分類為經營租賃之租賃期為1至40年的土地及物業租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除出租人的任何激勵措施後)按直線法在租賃期內計入損益。

本集團自2019年1月1日起追溯採用香港財務報告準則第16號，但並未根據該準則的具體過渡規定重述2018年報告期的比較數據。因此，新租賃規則產生的重新分類和調整在2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

在採納香港財務報告準則第16號後，為自用而持有的酒店物業和建築物的預付經營租賃款項的土地租賃由土地成本重新分類為使用權資產，而土地及房地產的經營租賃則於租賃資產可使用之日初始確認為使用權資產和租賃負債。

本集團已採用該準則所允許之實際權宜之計，於二零一九年一月一日之剩餘租賃期少於12個月之經營租賃按會計處理為短期租賃。短期租賃及低價值租賃之付款以直線法確認為開支。其他租賃之使用權資產按追溯基準計量，猶如新規則一直獲應用。使用權資產按成本計量，包括租賃負債之初始計量金額及在生效日期或之前作出的任何租賃付款，減所收取的任何租賃獎勵、任何初始直接成本及恢復成本。其在租賃期內按直線法折舊。

租賃負債包括固定付款(包括實質固定付款)的淨現值減任何應收租賃獎勵。租賃負債於二零一九年一月一日按增量借款利率2.23%至6.89%進行貼現。與租賃期少於一年的短期租賃相關的付款在綜合收益表中以直線法支銷。

千港元

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	52,965
於首次應用日期使用承租人增量借款利率進行貼現	(20,007)
以直線法確認為開支的短期及低價值租賃	<u>(11,234)</u>

於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>21,724</u>
-------------------	---------------

其中：

流動負債	4,459
非流動負債	<u>17,265</u>

於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>21,724</u>
-------------------	---------------

會計政策變動影響二零一九年一月一日資產負債表之以下項目：

- 使用權資產 — 增加1,704,990,000港元；
- 土地成本 — 減少1,675,097,000港元；
- 預付款項、按金及其他流動資產 — 減少8,169,000港元；
- 租賃負債(流動) — 增加4,459,000港元；
- 租賃負債(非流動) — 增加17,265,000港元。

#### (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、商業地產投資、物業管理及基建業務。就地理方面而言，物業發展分部及商業地產投資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)。

年內，管理層已根據本集團各經營分類之經濟特點重新審視並更改本集團之可呈報經營分類。先前呈報之物業投資與酒店營運分部合併為商業地產投資分部，而先前包含在物業發展分部之基建業務則單獨呈報。基建業務指提供給物業買家的設計服務及建築服務。截至二零一八年十二月三十一日年度之相關分部資料已相應重新呈列。

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、利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及若干應收貸款以及遞延稅項資產。

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。

收益由物業發展收益、商業地產投資收益、物業管理收入及基建收入組成。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業發展之收益	12,848,239	8,639,708
商業地產投資之收益	3,154,385	2,434,941
物業管理收入	1,183,147	1,136,282
基建收入	1,414,809	1,082,601
	<u>18,600,580</u>	<u>13,293,532</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度按業務及適用地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	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
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
總收益	6,701,846	3,369,153	2,939,920	651,565	1,209,869	1,510,866	1,719,509	6,407,400	24,510,128
分部內/間收益	(114,255)	(46,830)	(1,595)	(26,708)	(35,401)	(155,806)	(536,362)	(4,992,591)	(5,909,548)
收益	<u>6,587,591</u>	<u>3,322,323</u>	<u>2,938,325</u>	<u>624,857</u>	<u>1,174,468</u>	<u>1,355,060</u>	<u>1,183,147</u>	<u>1,414,809</u>	<u>18,600,580</u>
客戶合約收益：									
於某個時間點確認	6,587,591	3,322,323	2,938,325	—	—	—	—	—	12,848,239
隨著時間確認	—	—	—	38,904	249,247	100,563	1,183,147	1,414,809	2,986,670
其他收益來源：									
租金收入	—	—	—	585,953	925,221	1,254,497	—	—	2,765,671
	<u>6,587,591</u>	<u>3,322,323</u>	<u>2,938,325</u>	<u>624,857</u>	<u>1,174,468</u>	<u>1,355,060</u>	<u>1,183,147</u>	<u>1,414,809</u>	<u>18,600,580</u>
分部業績	<u>3,200,416</u>	<u>1,234,954</u>	<u>125,482</u>	<u>772,470</u>	<u>3,735,560</u>	<u>5,277,272</u>	<u>117,836</u>	<u>698,541</u>	<u>15,162,531</u>
物業及設備折舊	(84,558)	(470)	(19,656)	(1,362)	(18,034)	(67,975)	(3,620)	(781)	(196,456)
使用權資產折舊	(5,072)	(716)	—	(36,808)	(18,295)	(15,696)	—	—	(76,587)
應收賬款減值撥備	—	—	—	—	—	—	(7,960)	—	(7,960)
投資物業之公平值收益	—	—	—	382,117	3,076,964	4,716,700	—	—	8,175,781
分佔聯營公司溢利/(虧損)	1,016	—	(5,578)	—	—	—	—	—	(4,562)
分佔合營公司溢利/(虧損)	84,128	39	(742)	—	—	35,688	—	—	119,113

截至二零一八年十二月三十一日止年度按業務及適用地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	集團
	華南 千港元 (經重列)	華東 千港元 (經重列)	華北 千港元 (經重列)	華南 千港元 (經重列)	華東 千港元 (經重列)	華北 千港元 (經重列)	千港元	千港元 (經重列)	千港元
截至二零一八年十二月三十一日止年度									
總收益	3,528,081	3,012,882	2,111,112	399,602	1,026,102	1,174,711	1,324,977	4,333,207	16,910,674
分部內/間收益	(12,367)	—	—	(26,436)	(16,265)	(122,773)	(188,695)	(3,250,606)	(3,617,142)
收益	<u>3,515,714</u>	<u>3,012,882</u>	<u>2,111,112</u>	<u>373,166</u>	<u>1,009,837</u>	<u>1,051,938</u>	<u>1,136,282</u>	<u>1,082,601</u>	<u>13,293,532</u>
客戶合約收益：									
於某個時間點確認	3,515,714	3,012,882	2,111,112	—	—	—	—	—	8,639,708
隨著時間確認	—	—	—	46,498	260,226	125,433	1,136,282	1,082,601	2,651,040
其他收益來源：									
租金收入	—	—	—	326,668	749,611	926,505	—	—	2,002,784
	<u>3,515,714</u>	<u>3,012,882</u>	<u>2,111,112</u>	<u>373,166</u>	<u>1,009,837</u>	<u>1,051,938</u>	<u>1,136,282</u>	<u>1,082,601</u>	<u>13,293,532</u>
分部業績	<u>1,307,845</u>	<u>1,436,304</u>	<u>483,087</u>	<u>456,697</u>	<u>1,391,558</u>	<u>3,928,493</u>	<u>111,050</u>	<u>273,677</u>	<u>9,388,711</u>
折舊	(13,223)	(2,891)	(30,293)	(9,421)	(34,081)	(88,696)	(3,566)	(1,073)	(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	842,380	3,554,018	—	—	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)	46,405	—	(431)	—	—	(52,126)	—	—	(6,152)

於二零一九年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	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
於二零一九年十二月三十一日									
及截至該日止年度	<u>54,725,866</u>	<u>25,600,368</u>	<u>53,805,369</u>	<u>9,455,010</u>	<u>20,303,646</u>	<u>32,038,354</u>	<u>892,061</u>	<u>1,133,397</u>	<u>197,954,071</u>
分部資產包括：									
於聯營公司之投資	272,091	—	92,764	—	—	—	—	—	364,855
於合營公司之投資	<u>4,942,038</u>	<u>2,823</u>	<u>—</u>	<u>114,706</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,059,567</u>
添置非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)	<u>575,735</u>	<u>45,946</u>	<u>4,662</u>	<u>528,602</u>	<u>186</u>	<u>2,637,850</u>	<u>3,567</u>	<u>3,336</u>	<u>3,799,884</u>

於二零一八年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	集團
	華南 千港元 (經重列)	華東 千港元 (經重列)	華北 千港元 (經重列)	華南 千港元 (經重列)	華東 千港元 (經重列)	華北 千港元 (經重列)	千港元	千港元 (經重列)	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>39,481,816</u>	<u>16,873,871</u>	<u>46,905,213</u>	<u>8,680,766</u>	<u>17,778,246</u>	<u>27,432,083</u>	<u>1,343,354</u>	<u>169,007</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	<u>4,571,172</u>	<u>—</u>	<u>1,074,599</u>	<u>39,443</u>	<u>—</u>	<u>1,828,848</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,514,062</u>
添置非流動資產(不包括金融工具及遞延 稅項資產)	<u>1,171,310</u>	<u>17,848</u>	<u>6,161</u>	<u>40,275</u>	<u>23,651</u>	<u>1,340,378</u>	<u>6,014</u>	<u>4,140</u>	<u>2,609,777</u>

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可呈報分部經營溢利	<b>15,162,531</b>	9,388,711
未分配公司開支(包括匯兌虧損)，淨額	<b>(42,717)</b>	(147,220)
股息收入	<b>155,841</b>	149,184
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	<b>88,642</b>	8,017
來自按公平值透過損益列賬之財務資產之利息收入	<b>5,806</b>	—
財務收入	<b>394,311</b>	173,949
財務成本	<b>(1,002,439)</b>	(578,319)
除稅前溢利	<b><u>14,761,975</u></b>	<u>8,994,322</u>

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部資產總值	<b>197,954,071</b>	158,664,356
按公平值透過損益列賬之財務資產	<b>788,403</b>	810,943
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	<b>3,337,773</b>	3,144,258
應收貸款	<b>714,137</b>	707,266
遞延稅項資產	<b>1,309,259</b>	784,147
總資產	<b><u>204,103,643</u></b>	<u>164,110,970</u>

本集團主要於中國大陸經營業務。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，非流動資產主要均位於中國大陸。

## (5) 其他收益，淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	155,413	143,025
— 按公平值透過損益列賬之財務資產	428	6,159
按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損	(9,208)	(72,276)
來自按公平值透過損益列賬之財務資產之利息收入	5,806	—
於綜合收益表內支銷之匯兌虧損淨額		
— 匯兌虧損淨額	(40,610)	(50,833)
— 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損	25,442	62,224
處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益	88,642	8,017
政府補助	44,951	65,410
其他	14,465	209
	<u>285,329</u>	<u>161,935</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
廣告及推廣開支	236,812	135,744
土地成本攤銷	—	56,767
核數師酬金	11,758	10,536
其他專業費用	8,123	9,935
出售已落成物業之成本	6,536,776	4,362,243
物業及設備折舊	196,456	183,244
使用權資產折舊	76,587	—
以下類別投資物業產生之直接經營開支		
— 產生租金收入	324,781	421,152
— 並無產生租金收入	8,497	6,684
僱員福利成本(包括董事酬金)	1,580,931	1,298,953
出售物業及設備虧損	1,420	2,878
短期及低價值資產租賃開支*	20,084	—
物業之租賃租金	—	20,447
應收賬款減值撥備	7,960	12,623

\* 該等租賃付款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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>394,311</u>	<u>173,949</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	<u>(3,630,521)</u>	<u>(2,958,316)</u>
— 公司債券、優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券	<u>(695,549)</u>	<u>(467,467)</u>
所發生之總借貸成本	<u>(4,326,070)</u>	<u>(3,425,783)</u>
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>3,323,631</u>	<u>2,849,906</u>
	<u>(1,002,439)</u>	<u>(575,877)</u>
提早贖回公司債券之成本	<u>—</u>	<u>(2,442)</u>
	<u>(1,002,439)</u>	<u>(578,319)</u>
財務成本淨額	<u><u>(608,128)</u></u>	<u><u>(404,370)</u></u>

## (8) 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	33,294	2,683
中國大陸企業所得稅	1,622,239	990,069
中國大陸土地增值稅	<u>1,988,978</u>	<u>1,141,566</u>
	<u>3,644,511</u>	<u>2,134,318</u>
<b>遞延稅項</b>		
中國大陸企業所得稅	1,481,393	1,051,398
中國大陸土地增值稅	(16,068)	(11,365)
中國大陸預扣所得稅	<u>1,749</u>	<u>(2,628)</u>
	<u>1,467,074</u>	<u>1,037,405</u>
	<u><u>5,111,585</u></u>	<u><u>3,171,723</u></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。

截至二零一九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(二零一八年：16.5%)。

截至二零一九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(二零一八年：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。

	二零一九年	二零一八年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>9,486,000</u>	<u>5,775,467</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>4.26</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。由於截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
派付中期股息每股普通股0.10港元(二零一八年：0.20港元)	222,556	445,112
擬派末期股息每股普通股0.30港元(二零一八年：0.20港元)	667,668	445,112

董事會已建議就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股0.30港元(二零一八年：0.20港元)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零一九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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至3個月	655,018	487,785
3至6個月	44,725	48,065
6至9個月	48,604	44,186
9至12個月	71,912	43,969
超過12個月	237,822	160,877
	<b>1,058,081</b>	<b>784,882</b>

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) 分類為持作出售的資產

於2018年11月30日，集團訂立買賣協議出售集團所持有之合營公司的全部股權。完成交易前，買賣雙方都必須滿足買賣協議中一系列的預售條件。截至2019年12月31日，由於買賣雙方已滿足協定中大部分的預售條件，管理層認為交易完成僅受買賣協定中的慣常條款約束，在當前條件下該投資可視同可供出售資產，並且交易極有可能在接下來十二個月內完成，因此集團於合營公司的投資於2019年12月31日重分類為持作銷售之資產。

根據買賣協定之條款，本集團已收取約111,635,000港元之按金，並已計入應付賬款、應計款項及其他應付款項。

### (13) 借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	38,873,684	36,026,674
商業抵押擔保證券(附註(a))	7,986,349	5,629,858
優先票據(附註(b))	3,840,525	—
	<u>50,700,558</u>	<u>41,656,532</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	12,661,692	9,436,196
公司債券	—	2,280,415
資產支持證券	—	1,686,913
商業抵押擔保證券(附註(a))	27,630	41,087
	<u>12,689,322</u>	<u>13,444,611</u>
	<u>63,389,880</u>	<u>55,101,143</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月，本集團發行總面值為人民幣5,600,000,000元(相等於約6,251,535,000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5,600,000,000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。於二零一九年十二月三十一日，證券以一項約11,215百萬港元的投資物業(二零一八年十二月三十一日：7,180百萬港元)及其應收租金作抵押。

於二零一九年六月，本集團發行總面值為人民幣2,000,000,000元(相等於約2,232,691,000港元)之商業抵押擔保證券(「證券」)。證券將於二零三七年到期，並將按其總面值人民幣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。於二零一九年十二月三十一日，證券以一項約2,900百萬港元的投資物業及其應收租金作抵押。

- (b) 於二零一九年六月，本集團發行總面值為500,000,000美元(相等於約3,893,925,000港元)之7.5厘優先票據(「票據」)。票據將於二零二二年六月到期，並將按其總面值500,000,000美元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可按發售通函列明之贖回價，另加截至贖回日的累計未付利息贖回全部或部分票據。

#### (14) 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:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至3個月	3,034,732	2,371,199
3至6個月	1,692,416	416,286
6至9個月	2,974,763	520,536
9至12個月	835,278	388,946
超過12個月	5,482,251	5,363,350
	<u>14,019,440</u>	<u>9,060,317</u>

於二零一九年十二月三十一日，應付賬款中約829,032,000港元(二零一八年：454,670,000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

截至二零一九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
於二零一九年一月一日之結餘	15,800,776	161,117	1,579,907	705,929	47,224,625	65,472,354
年度溢利	—	—	—	—	9,486,000	9,486,000
貨幣匯兌差額	—	—	—	(1,485,679)	—	(1,485,679)
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	—	—	(539,540)	—	—	(539,540)
出售持作出售已落成物業時變現	—	—	(87,079)	—	—	(87,079)
已付股息	—	—	—	—	(667,668)	(667,668)
遞延稅項	—	—	179,733	—	—	179,733
於二零一九年十二月三十一日 之結餘	<u>15,800,776</u>	<u>161,117</u>	<u>1,133,021</u>	<u>(779,750)</u>	<u>56,042,957</u>	<u>72,358,121</u>

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	—	—	(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	15,800,776	161,117	1,579,907	705,929	47,224,625	65,472,354

## 股息

董事會建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股30港仙。截至二零一九年六月三十日止半年度中期股息為每股10港仙。

待股東於本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零二零年七月三日(星期五)派付予於二零二零年六月二十二日(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

二零一九年，本集團錄得18,601百萬港元的營業額，較二零一八年13,294百萬港元上升40%，本集團於二零一九年交付之總建築面積為730,282平方米(二零一八年：466,623平方米)，主要交付的項目包括北京的合生霄雲路8號、合生杭州灣國際新城、惠州的合生國際新城、上海的合生財富海景公館及廣州的合生湖山國際等。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣15,362元(二零一八年：每平方米人民幣15,431元)，較二零一八年下降0.5%。

#### (ii) 合約銷售額

本年度，本集團錄得合約銷售額合共人民幣21,258百萬元(二零一八年：人民幣14,975百萬元)，較上年同期上升42%。受市場因素及銷售產品結構的影響，平均合約售價上升11%至每平方米人民幣12,865元(二零一八年：每平方米人民幣11,547元)。

廣州於二零一九年共有十四個在售物業項目，合約銷售額為人民幣5,698百萬元，佔本集團合約銷售總額之27%。主要項目包括合生湖山國際、合生君景灣、合生熹景花園及合生珠江帝景。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣3,687百萬元，佔本集團二零一九年合約銷售總額之17%。北京及天津共有十二個在售項目，其中合生霄雲路8號及太原合生國際城為主要銷售額來源。

上海共有九個在售物業項目，主要包括合生杭州灣國際新城及合生國際花園。上海之合約銷售額為人民幣9,389百萬元，佔本集團合約銷售總額之44%。

惠州共有六個在售物業項目，合約銷售額為人民幣2,484百萬元，佔本集團合約銷售總額之12%。主要項目包括合生國際新城及合生小桂灣。

## 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上升，相應地，銷售成本上升37%至9,237百萬元(二零一八年：6,766百萬元)，佔營業額之百分比下降1%至50%(二零一八年：51%)。

## 毛利

毛利率由二零一八年之49%上升至二零一九年之50%。主要是由於本年毛利率較高的項目(如合生霄雲路8號、合生湖山國際、合生熹景花園)交付比例較高，且本年投資物業新增天津國際大廈令租金有所上升。從集團整體交付面積較往年增加，銷售單價小幅度降低的情況下，對毛利影響幅度較小，保持穩中上升的態勢。

## 投資物業公平值收益

二零一九年之投資物業公平值收益為8,175.8百萬元(二零一八年：4,673.3百萬元)，上升3,502.5百萬元。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有15項(二零一八年：13項)投資物業。

## 其他收入／收益，淨額

二零一九年之其他收入／收益淨額達285.3百萬元(二零一八年：161.9百萬元)，包括(1)出售上市證券之收益88.6百萬元；(2)獲中國內地政府機構發放的補助金合共45.0百萬元；(3)按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損9.2百萬元；(4)投資上市及非上市證券的股息收入155.8百萬元；(5)按公平值透過損益列賬之財務資產之利息收入5.8百萬元；(6)匯兌虧損淨額15.2百萬元；及(7)出售子公司收益為8.7百萬元；及(8)分別出售一間聯營公司和一間合營公司收益5.8百萬元。



## 經營成本

於二零一九年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升31%至2,569百萬港元(二零一八年：1,960百萬港元)。

## 財務成本

二零一九年資本化前之利息開支總額上升至4,326百萬港元(二零一八年：3,426百萬港元)，上升900百萬港元或26%。有關升幅主要由於本年加權平均利率較上年上升所致。

## 分佔合營公司溢利

分佔合營公司溢利指本集團應佔六間合營公司溢利119.1百萬港元。

## 稅項

二零一九年之實際稅率為34.6%，較上年下降0.7%(二零一八年：35.3%)，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低所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零一九年之股權持有人應佔溢利為9,486百萬港元(二零一八年：5,775百萬港元)。每股基本盈利為4.26港元(二零一八年：2.60港元)。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額6,132百萬港元、兩間合營公司之除稅後投資物業重估收益淨額47百萬港元、除稅後處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益淨額67百萬港元，除稅後出售子公司及聯營公司和合營公司之收益10百萬港元之影響後，核心利潤為3,230百萬港元，較上年上升927百萬港元或40%。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(68%)。於二零一九年，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、中山及陽朔)佔本集團總收益之47.2%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之24.6%及華北(包括北京、天津、大連、太原及秦皇島)之28.2%。

## 財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為204,104百萬港元及129,088百萬港元，分別較二零一八年十二月三十一日上升24.37%及34.00%。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、應計款項及其他應付款項增加所致。

本集團於二零一九年十二月三十一日之流動比率為1.98(二零一八年：2.15)。二零一九年十二月三十一日之權益較二零一八年十二月三十一日上升10.69%至75,015百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零一九年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為33.71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。

於二零一九年十二月三十一日，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63%(二零一八年：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66%(二零一八年：70%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及短期銀行存款達14,102百萬港元(二零一八年：7,940百萬港元)，其中約2百萬港元(二零一八年：約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89.87%以人民幣計算，餘下2.66%，7.46%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零一九年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為51,536百萬港元，較二零一八年十二月三十一日上升13%或6,073百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、公司債券、優先票據、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、優先票據、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，二零一九年十二月三十一日該比率為66%，較二零一八年十二月三十一日的70%下降4%。

所有銀行及財務機構借貸均為有抵押或擔保，且大部份以人民幣計算並以固定利率計算。

所有商業抵押擔保證券均為有擔保，且以人民幣計算。

所有優先票據均為有擔保，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。

本集團於二零一九年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零一九年十二月三十一日					於二零一八年十二月三十一日					
	銀行及 財務機構 借貸	商業抵押 擔保證券	優先 票據	其他 借款	總計	銀行及 財務機構 借貸	公司債券、 商業抵押擔 保證券及資 產支持證券	其他 借貸	總計		
一年內	12,662	28	—	3,383	16,073	(24%)	9,436	4,008	3,040	16,484	(28%)
一年至兩年	15,413	75	—	—	15,488	(23%)	13,369	17	—	13,386	(23%)
兩年至五年內	15,376	7,911	3,840	—	27,127	(41%)	19,461	5,613	—	25,074	(43%)
五年後	8,085	—	—	—	8,085	(12%)	3,197	—	—	3,197	(6%)
借款總額	51,536	8,014	3,840	3,383	66,773		45,463	9,638	3,040	58,141	
減：現金及銀行存款					(14,102)					(7,940)	
借款淨額					52,671					50,201	

於二零一九年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約88,053百萬港元(二零一八年：91,977百萬港元)之銀行信貸額，其中24,663百萬港元(二零一八年：36,876百萬港元)仍未被動用。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為78,951百萬港元(二零一八年：50,364百萬港元)之資產及本集團之附屬公司股本權益1,267百萬港元(二零一八年：1,393百萬港元)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

於二零一九年十二月三十一日，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11,846百萬港元(二零一八年：8,045百萬港元)。

## 承擔

本集團於二零一九年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 收購土地及若干持有土地實體之股本權益	916	1,266
— 物業建築成本	1,532	1,821
— 一間聯營公司之出資	239	254
	<u>2,687</u>	<u>3,341</u>
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	<u>25,390</u>	<u>20,680</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。於二零一八年十二月三十一日的結餘包括採納香港財務報告準則第16號時的所有租賃，於二零一九年十二月三十一日的結餘只包括低價值租賃及租期少於十二個月的短期租賃的承擔。根據不可註銷經營租約於日後之最低應付租金總額如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	16	14
— 兩年至五年內	4	5
— 五年後	—	34
	<u>20</u>	<u>53</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

自2020年1月以來，新型冠狀病毒肺炎(「COVID19」)已在中國和其他國家蔓延，並影響了商業和經濟活動。這可能會對集團的業務產生影響，包括房地產銷售和建築活動的放緩，以及物業租賃業務中暫時的租金減免。管理層將繼續關注情況，評估其對集團業務營運的影響並作出積極反應。截至本報告日期，管理層的評估仍在進行中，在此階段無法合理估計對集團的相關財務影響。這些影響將會反映在集團的2020年中期和年度財務報表中。

於二零二零年二月十九日，本公司之間接全資附屬公司Hopson Capital International Group Co Ltd合生資本國際集團有限公司發行於二零二一年到期本金總額500,000,000美元(相等於約3,893,925,000港元)之6.0厘優先票據，由本公司及本公司若干附屬公司擔保。董事認為發行保證優先票據能讓本集團獲得國際投資者的融資，使其資本結構得以改善。本集團擬將發行保證優先票據所得款項用作項目投資、建設、再融資及一般企業用途。

## 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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用10,385名(於二零一八年十二月三十一日：9,576名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,581百萬港元(二零一八年：1,299百萬港元)。

## 企業管治

本公司於截至二零一九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。除任期為期三年有待續任的程如龍先生外，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二零一九年度股東周年大會。

## 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

於截至二零一九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，包括審閱截至二零一九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二零一九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

本公司將於二零二零年六月九日(星期二)至二零二零年六月十二日(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二零二零年六月十二日(星期五)舉行之股東周年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二零年六月八日(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。

本公司亦將於二零二零年六月十八日(星期四)至二零二零年六月二十二日(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，股東須於二零二零年六月十七日(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二零一九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，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(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  
朱桔榕

香港，二零二零年三月二十四日

\* 僅作識別之用