

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>

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零二三年十二月三十一日止年度)

- 營業額為34,292百萬港元(二零二二年：27,252百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為2,922百萬港元(二零二二年：8,762百萬港元)。
- 核心利潤為2,314百萬港元(二零二二年：1,081百萬港元)。
- 每股基本及攤薄盈利為每股0.77港元(二零二二年：每股2.31港元(經重列))。

* 僅供識別

業務回顧

行業概覽

二零二三年，通脹持續、利率攀升、地緣政治衝突加劇等因素疊加，考驗著全球經濟韌性與復蘇動力。面對世界經濟增長持續受壓，中國同時也承受內部「三重壓力」加大的困難，壓力挑戰不少；然而國家經濟韌性強，經濟社會全面恢復常態化運行，穩經濟政策效果持續顯現，全年國內生產總值實現同比增長5.2%，整體經濟運行呈現恢復向好勢態。

二零二三年，房地產行業迎來了一季度的「小陽春」後，整體景氣度繼續下行。居民收入預期弱、購房者信心依然低迷、房企風險事件繼續發酵等因素持續制約著房地產市場修復節奏，市場供求關係發生重大變化，市場格局與企業格局繼續面臨調整，各級政府部門相繼出台一系列利好調控政策，力保房地產市場平穩發展。於七月中共政治局會議後，政策力度進一步寬鬆，並逐漸轉向「托舉並用穩供需」，多部委迅速響應，密集發佈實質性寬鬆政策，使樓市調控步入寬鬆周期。在房地產優化政策持續釋放的積極效應下，市場信心和購房預期逐步回暖，市場已處於底部修復，邊際改善企穩階段。

面對行業困境，集團始終秉持長期主義，堅持以審慎的態度，推進「穩健發展」的經營策略，將創新思維與科技賦能融合，塑造多維度的核心競爭力，實現地產、商業、合生活、投資及基建五大板塊並驅發展，穿越行業周期考驗，持續穩步前行。集團一直以「中高端精品發展戰略」為主導，不斷向內精研產品、煥發品牌、提升服務，將高質量產品、優品牌服務與創新的營銷方式結合起來，成功展現出蓬勃發展的企業活力，加上擁有豐富且優質的核心土地資源，助力集團向高質量發展紮實推進。此外，在市場下行環境下，集團秉承責任與擔當，積極履行「保交付、保品質、保民生」的信譽，讓集團贏得購房者、金融機構、政府等各方信心。同時，集團的債務管理能力良好，資產負債率水平較低，現金流充足，也進一步加強了市場對其信譽和穩健經營的認可，令集團能夠在競爭激烈的行業中保持相對優勢，也為未來的可持續發展奠定了堅實基礎。

合約銷售業績

二零二三年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣32,583百萬元(二零二二年：人民幣32,579百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣31,422百萬元(二零二二年：人民幣30,532百萬元)及裝修合約銷售額人民幣1,161百萬元(二零二二年：人民幣2,047百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為236,408平方米(二零二二年：377,789平方米)，賬面值為人民幣6,779百萬元(二零二二年：人民幣7,290百萬元)。銷售額下降主要是由於期內集中銷售現有樓盤為主。
- 在惠州，售出建築面積合共為81,086平方米(二零二二年：104,084平方米)，賬面值為人民幣723百萬元(二零二二年：人民幣1,022百萬元)。銷售額下降主要是由於年內銷售為樓盤尾貨單位所致。
- 在上海，售出建築面積合共為201,298平方米(二零二二年：194,054平方米)，賬面值為人民幣15,148百萬元(二零二二年：人民幣3,299百萬元)。銷售額上漲主要是本年新開售縵雲上海項目熱銷所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為254,675平方米(二零二二年：689,413平方米)，賬面值為人民幣9,933百萬元(二零二二年：人民幣20,968百萬元)。銷售額下降主要是由於年內銷售為樓盤尾貨單位所致。

已銷售但未交付的物業

於二零二三年十二月三十一日，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1,225,607平方米(二零二二年：2,062,426平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共43,691百萬港元，將於二零二四年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零二三年交付建築面積合共1,446,055平方米(二零二二年：1,014,411平方米)。

項目發展進度

- 於二零二三年內已落成建築面積合共2,154,225平方米(二零二二年：865,533平方米)。
- 預期於二零二四年落成的建築面積合共為2,382,389平方米。

土地儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團之土地儲備達27.62百萬平方米(二零二二年十二月三十一日：28.72百萬平方米)。

展望

展望二零二四年，複雜多變的外部政經局勢持續，中國經濟仍是充滿挑戰，但隨著中國政府採取的一系列「穩增長」政策措施發力顯效，預計中國經濟將進一步向常態化運行的潛在增速回歸，市場有望逐步修復，中國經濟長期穩中向好的基本面不變。

房地產行業作為國民經濟的支柱產業，中央對於內房市場回穩的決心非常明顯，在去年十二月召開的中央經濟工作會議上，確定了二零二四年房地產的工作重心為持續防風險、加快推進「三大工程」建設及加快構建房地產新發展模式。政策的不斷鬆綁和紓困舉措的出台，為房地產市場帶來諸多利好因素，有望重塑市場信心及預期，促進房地產市場平穩發展。

二零二四年持續經營環境仍將充滿不確定性，面對新的機遇與挑戰，集團將緊隨市場新發展模式轉變的浪潮，繼續堅守審慎穩健的發展風格，持續推進投資與運營並重的多元經營策略，在保證財務安全的基礎上持續提升盈利能力。作為全產業鏈優質生活運營商，集團亦會不斷夯實自身的產品力和品牌力，以卓越的產品和服務助力城市及人居生活升級，踐行「優質生活，完美體現」的品牌理念，以長期主義引領行業實現可持續的高質量發展，為股東創造長遠價值。

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，本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零二三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。

本集團二零二三年綜合財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

綜合損益表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	4	34,291,809	27,252,008
銷售成本	6	(24,795,337)	(18,971,204)
毛利		9,496,472	8,280,804
投資物業公平值收益		2,495,968	10,072,467
其他收益，淨額	5	31,068	202,468
銷售及市場推廣費用	6	(1,905,920)	(1,511,357)
一般及行政費用	6	(2,289,872)	(2,913,217)
財務收入	7	519,062	563,138
財務成本	7	(933,794)	(1,515,817)
分佔聯營公司虧損		(115,894)	(211,117)
分佔合營公司溢利		223,726	173,082
其他費用		(1,226,714)	(72,934)
除稅前溢利		6,294,102	13,067,517
稅項	8	(2,889,882)	(3,974,332)
年度溢利		3,404,220	9,093,185
應佔：			
本公司股權持有人		2,922,321	8,762,461
非控制性權益		481,899	330,724
		3,404,220	9,093,185
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)			(經重列)
— 基本及攤薄	9	0.77	2.31

綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
年度溢利	3,404,220	9,093,185
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	(17,173)	(30,980)
遞延稅項	8,349	15,063
貨幣匯兌差額	77,207	(9,618,177)
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	(739,291)	(529,336)
遞延稅項	109,541	92,556
分佔一間聯營公司其他全面虧損	(138,594)	—
貨幣匯兌差額	(78,117)	(969,741)
年度其他全面虧損，扣除稅項後	(778,078)	(11,040,615)
年度全面收入/(虧損)總額	2,626,142	(1,947,430)
應佔：		
本公司股權持有人	2,222,360	(1,308,413)
非控制性權益	403,782	(639,017)
	2,626,142	(1,947,430)

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
收購土地預付款項	117,390	119,091
應收貸款	1,850,077	1,420,936
物業及設備	3,269,591	3,550,506
投資物業	87,275,592	83,834,452
無形資產	381,342	417,742
於聯營公司之投資	7,164,615	8,516,836
於合營公司之投資	8,392,676	8,678,918
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	2,819,455	3,562,352
按公平值透過損益列賬之財務資產	778,802	1,189,119
融資租賃應收款項	109,551	113,294
使用權資產	1,613,898	1,768,339
預付款項、按金及其他非流動資產	468,939	467,805
遞延稅項資產	1,294,019	1,853,410
	115,535,947	115,492,800
流動資產		
收購土地預付款項	10,448,231	27,416,412
可供出售之發展中物業	81,644,937	77,711,099
可供出售之已落成物業	38,111,017	36,501,625
按公平值透過損益列賬之財務資產	1,232,335	1,453,398
應收賬款	11 4,129,782	4,622,198
應收貸款	3,701,045	2,611,858
預付款項、按金及其他流動資產	13,693,259	11,595,603
應收合營公司款項	1,532,384	927,212
應收聯營公司款項	345,417	347,043
應收關連公司款項	13,362	21,402
應收非控制性權益之款項	1,513,246	—
合約收購成本	1,424,841	1,619,534
現金及銀行結餘	15,368,332	18,394,217
	173,158,188	183,221,601
總資產	288,694,135	298,714,401

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
權益			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		379,254	287,314
儲備		94,978,959	92,862,446
		<u>95,358,213</u>	<u>93,149,760</u>
非控制性權益		5,626,636	5,228,406
		<u>100,984,849</u>	<u>98,378,166</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
應付土地成本		700,668	531,728
借貸	12	49,825,011	71,607,058
租賃負債		697,939	587,005
應付非控制性權益之款項		1,339,339	1,905,747
遞延稅項負債		14,307,544	14,045,565
		<u>66,870,501</u>	<u>88,677,103</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	30,055,180	30,776,328
借貸	12	37,029,973	24,920,398
保證金貸款		828,853	1,025,082
合約負債		43,690,642	45,175,820
租賃負債		92,514	401,869
應付聯營公司之款項		460,093	540,270
應付關連公司之款項		596,585	473,233
應付合營公司之款項		1,375,822	1,520,198
本期稅項負債		6,709,123	6,825,934
		<u>120,838,785</u>	<u>111,659,132</u>
負債總額		<u>187,709,286</u>	<u>200,336,235</u>
權益及負債總額		<u>288,694,135</u>	<u>298,714,401</u>
資產淨值		<u>100,984,849</u>	<u>98,378,166</u>

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。

本綜合財務報表已於二零二四年三月二十七日經董事會批准刊發。

(2) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(該統稱包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、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以公平值計量。綜合財務報表乃按港幣呈列，及除另有說明外，所有金額已約整至千位。

持續經營基準

於二零二三年十二月三十一日，儘管本集團有流動資產淨值52,319百萬港元(其中130,204百萬港元為收購土地、可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業之預付款項總金額，而15,368百萬港元為其現金及銀行結餘)，本集團已分類為流動部分之借貸為37,030百萬港元。

鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事評估本集團是否擁有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道(包括信貸融資)。本公司董事亦已採取各種措施以確保本集團維持充足營運資金，包括：

- (i) 加快預售物業並加快收回銷售所得款項；
- (ii) 密切監察物業發展項目的建造進程，確保建造及有關款項如期完成，以及根據預售安排出售的有關物業按期完工並交付客戶，使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本尋求現有借貸的再融資，以及取得的新債務及銀行借貸再融資，以資助解決其現有財務責任和日後的營運和資本開支；以及
- (iv) 在獲得所需資金前，不會承諾重大的資金支出及土地收購。

經考慮(i)本集團的流動資產淨值狀況為52,319百萬港元；(ii)現金流量預測，包括本集團取得新融資為現有信貸額度在到期前續期或再融資的能力；(iii)本集團於報告期後直至本公佈日期，成功為償還借貸流動部分約4,553百萬港元展期；及(iv)可立即出售的未質押資產之可用性，本公司董事認為本集團擁有充足營運資金，可履行自報告期末起至少未來十二個月內到期的財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，假設在正常業務過程中變現資產並清償債務。

(3) 會計政策

(a) 本集團採納的準則之修訂

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二示範規則

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出**重大判斷**就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重要會計政策資料。修訂本對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計之定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。由於本集團釐定會計估計的政策與修訂本一致，修訂本對本集團財務報表並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小首次確認香港會計準則第12號例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就因該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提為有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。修訂本對本集團的財務狀況或表現並無重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 — 第二支柱示範規則引入強制性臨時例外情況，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項。修訂本亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體承擔的第二支柱所得稅風險，包括於第二支柱法規生效期間單獨披露與第二支柱所得稅有關的即期稅項，且於該法規已頒佈或實質頒佈但尚未生效的期間，披露其承擔的第二支柱所得稅風險的已知或合理可估計的資料。由於第二支柱法規尚未於組成本集團各實體營運所在司法權區頒佈或實質頒佈，故本集團於本年度尚未應用臨時例外情況。當第二支柱法規已頒佈或實質頒佈時，本集團將會於綜合財務報表披露與其承擔的第二支柱所得稅風險的已知或合理可估計的資料，並將於其生效時個別披露第二支柱所得稅相關的即期稅項開支或收入。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬在該等準則生效時應用該等經修訂香港財務報告準則(如適用)。

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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	出售及售後租回的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) ^{1,4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) ^{1,4}
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資協議 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁴ 由於二零二零年修訂本及二零二二年修訂本，香港詮釋第5號財務報表呈列 — 借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類已修訂以統一相應用詞，惟結論未變

預期適用於本集團之香港財務報告準則詳情描述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)處理香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間進行資產出售或投入方面的規定的不一致情況。修訂本要求當資產出售或投入構成一項業務時，應全面確認由下游交易產生的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。修訂本將前瞻應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本的以往強制生效日期。然而，修訂本可於現時採納。

香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方 — 承租人用於計量售後租回交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方 — 承租人不確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於首次應用香港財務報告準則第16號日期(即二零一九年一月一日)後訂立的售後租回交易。允許提早採納。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

二零二零年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。該等修訂應追溯應用，且允許提前應用。提前應用二零二零年修訂本的實體必須同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響，且允許提前應用該等修訂。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性減免。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料，且允許提前應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

(4) 營運分部資料

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) 基建分部從事中國大陸的建築、設計及裝修服務；及
- (e) 投資分部從事有關高新科技及醫療科學的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，故分部資產不包括該等資產在內。

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。

截至二零二三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	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
截至二零二三年十二月三十一日止年度										
總收益	4,986,716	14,127,876	8,368,152	735,357	1,403,052	2,805,039	1,697,239	8,114,263	(136,717)	42,100,977
分部內/間收益	(874,287)	(47,238)	(61,682)	(96,352)	(75,376)	(532,449)	(302,046)	(5,805,462)	(14,276)	(7,809,168)
收益	<u>4,112,429</u>	<u>14,080,638</u>	<u>8,306,470</u>	<u>639,005</u>	<u>1,327,676</u>	<u>2,272,590</u>	<u>1,395,193</u>	<u>2,308,801</u>	<u>(150,993)</u>	<u>34,291,809</u>
分部業績	281,238	1,259,934	384,561	520,013	3,357,766	1,015,162	21,862	455,046	(424,062)	6,871,520
未分配公司開支(包括匯兌虧損), 淨額										(162,686)
財務收入										519,062
財務成本										(933,794)
除稅前溢利										6,294,102
稅項										(2,889,882)
年度溢利										<u>3,404,220</u>
物業及設備折舊	(50,533)	(37,900)	(14,259)	(3,476)	(38,113)	(74,354)	(2,942)	(1,944)	(15)	(223,536)
使用權資產折舊	(132,116)	(4,513)	(4,657)	(3,839)	(16,552)	(9,670)	(3,322)	(5,546)	—	(180,215)
投資一間聯營公司減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(159,887)	(159,887)
金融資產減值撥備	(14,086)	—	—	—	—	—	(22,260)	—	—	(36,346)
可供出售之發展中物業及可供出售之 已落成物業減值撥備	(404,265)	(311,130)	(315,086)	—	—	—	—	—	—	(1,030,481)
投資物業公平值(虧損)/收益	—	—	—	(338,775)	2,573,358	261,385	—	—	—	2,495,968
分佔聯營公司虧損	(2,776)	—	(17,048)	—	—	—	(44,833)	—	(51,237)	(115,894)
分佔合營公司(虧損)/溢利	(203,203)	—	(674)	427,603	—	—	—	—	—	223,726

截至二零二二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	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
截至二零二二年十二月三十一日 止年度										
總收益	3,461,491	6,704,872	9,228,218	857,972	1,464,451	2,072,910	3,433,589	9,228,707	(2,207,987)	34,244,223
分部內/間收益	(153,524)	(38,831)	(120,827)	(134,044)	(103,947)	(204,826)	(444,348)	(5,789,686)	(2,182)	(6,992,215)
收益	<u>3,307,967</u>	<u>6,666,041</u>	<u>9,107,391</u>	<u>723,928</u>	<u>1,360,504</u>	<u>1,868,084</u>	<u>2,989,241</u>	<u>3,439,021</u>	<u>(2,210,169)</u>	<u>27,252,008</u>
分部業績	84,269	1,352,595	1,812,834	1,010,587	8,706,232	2,604,163	55,083	715,951	(2,281,636)	14,060,078
未分配公司開支(包括匯兌虧損), 淨額										(39,882)
財務收入										563,138
財務成本										(1,515,817)
除稅前溢利										13,067,517
稅項										(3,974,332)
年度溢利										<u>9,093,185</u>
物業及設備折舊	(26,644)	(1,560)	(17,209)	(5,866)	(42,433)	(73,182)	(3,796)	(1,759)	(16)	(172,465)
使用權資產折舊	(91,324)	(5,543)	(4,696)	(4,038)	(17,409)	(9,625)	(2,749)	(9,803)	—	(145,187)
金融資產減值撥備	—	—	—	—	—	—	(72,927)	—	—	(72,927)
可供出售之發展中物業及可供出售之 已落成物業減值撥備	—	—	(7)	—	—	—	—	—	—	(7)
投資物業公平值收益	—	—	—	325,305	7,967,010	1,780,152	—	—	—	10,072,467
分佔聯營公司虧損	(3,096)	—	(55,443)	—	—	—	(49,491)	—	(103,087)	(211,117)
分佔合營公司(虧損)/溢利	(125,895)	(68)	(488)	299,533	—	—	—	—	—	173,082

於二零二三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	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				
於二零二三年十二月三十一日 遞延稅項資產	48,331,223	39,122,983	77,538,375	24,098,442	34,230,754	40,456,740	4,008,544	4,195,222	15,417,833	287,400,116 1,294,019
總資產										288,694,135
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	269,599	—	1,019,032	—	—	—	1,013,030	—	4,862,954	7,164,615
於合營公司之投資	1,668,616	—	11,484	6,712,576	—	—	—	—	—	8,392,676
添置非流動資產(不包括金融工具及 遞延稅項資產)	49,002	99	1,838	40,798	1,950,449	123,214	42,206	642	—	2,208,248

於二零二二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	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				
於二零二二年十二月三十一日 遞延稅項資產	51,711,292	49,063,030	76,899,205	23,489,184	28,930,309	42,477,879	4,295,194	4,447,123	15,547,775	296,860,991 1,853,410
總資產										298,714,401
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	22,483	—	2,170,264	—	—	—	1,212,473	—	5,111,616	8,516,836
於合營公司之投資	2,552,335	—	10,884	6,115,699	—	—	—	—	—	8,678,918
添置非流動資產(不包括金融工具及 遞延稅項資產)	453,262	163	17,859	62,851	234,580	185,947	7,086	4,140	—	965,888

(a) 外部客戶之收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業發展之收益	26,499,537	19,081,399
商業地產投資之收益	4,239,271	3,952,516
物業管理收入	1,395,193	2,989,241
基建收入	2,308,801	3,439,021
投資虧損	(150,993)	(2,210,169)
	<u>34,291,809</u>	<u>27,252,008</u>

上述持續經營的收益資料乃基於客戶的位置。

(b) 非流動資產

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，非流動資產主要位於中國大陸。

有關一名主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶之收益佔本集團總收益10%或以上。

(5) 其他收益，淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
匯兌虧損淨額	(14,051)	(17,375)
衍生金融工具公平值變動	—	144,670
其他	45,119	75,173
	<u>31,068</u>	<u>202,468</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
廣告費用	608,447	444,802
核數師酬金		
— 審計服務	15,167	33,185
— 非審計服務	8,653	6,321
出售已落成物業之成本	20,429,133	12,462,835
物業管理業務成本	1,224,326	2,678,097
商業地產業務成本	1,650,136	1,128,938
基建業務成本	1,439,578	2,652,321
物業及設備折舊	223,536	172,465
使用權資產折舊	180,215	145,187
投資物業產生之直接經營開支	343,978	292,800
僱員福利成本(包括董事酬金)	2,021,623	2,399,121
出售物業及設備虧損	75,673	18,983
短期及低價值資產租賃開支*	3,762	3,577
投資一間聯營公司減值撥備	159,887	—
金融資產減值撥備	36,346	72,927
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備	1,030,481	7
捐贈	20,172	18,245

* 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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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	<u>519,062</u>	<u>563,138</u>
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	(4,919,773)	(6,547,046)
— 優先票據、可換股債券、資產支持證券及商業抵押擔保證券	<u>(791,874)</u>	<u>(1,337,092)</u>
所發生之總借貸成本	(5,711,647)	(7,884,138)
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及在建工程的 資本化款項	<u>4,777,853</u>	<u>6,372,149</u>
提早贖回商業抵押擔保證券之成本	(933,794)	(1,511,989)
	<u>—</u>	<u>(3,828)</u>
	<u>(933,794)</u>	<u>(1,515,817)</u>
財務成本淨額	<u>(414,732)</u>	<u>(952,679)</u>

(8) 稅項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	134,951	4,444
中國大陸企業所得稅	573,577	1,738,625
中國大陸土地增值稅	<u>1,062,911</u>	<u>435,793</u>
	<u>1,771,439</u>	<u>2,178,862</u>
遞延稅項	<u>1,118,443</u>	<u>1,795,470</u>
稅項	<u>2,889,882</u>	<u>3,974,332</u>

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零三五年三月止。

香港利得稅已按年內於香港產生的估計應課稅溢利之16.5% (二零二二年：16.5%) 計提撥備。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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(二零二二年：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(包括土地成本及發展及建築開支)，按累進稅率30%至60%徵收。

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。

(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年內溢利及年內已發行普通股3,792,541,000股(二零二二年：3,792,541,000股(經重列))的加權平均數計算。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，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：

	二零二三年	二零二二年 (經重列)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>2,922,321</u>	<u>8,762,461</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,792,541</u>	<u>3,792,541*</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.77</u>	<u>2.31**</u>

* 普通股加權平均數已就二零二三年七月二十八日及二零二三年十二月一日發行之紅股的影響追溯調整。

** 截至二零二二年十二月三十一日止年度，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8,762,461,000港元及年內已發行普通股3,792,541,000股的加權平均數計算(經調整以反映於二零二三年七月二十八日及二零二三年十二月一日派送之紅股)。

(10) 股息

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無建議派付股息。

(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(包括應收關連公司屬於貿易性質之賬款)之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至3個月	693,781	687,725
3至6個月	236,885	256,087
6至9個月	367,692	522,040
9至12個月	99,815	109,614
超過12個月	2,731,609	3,046,732
	<u>4,129,782</u>	<u>4,622,198</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	49,173,293	59,520,917
商業抵押擔保證券(附註(a))	651,718	9,760,873
優先票據(附註(b))	—	2,325,268
	<u>49,825,011</u>	<u>71,607,058</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	25,026,024	20,340,493
商業抵押擔保證券(附註(a))	9,666,599	784,757
優先票據(附註(b))	2,337,350	1,845,961
可換股債券(附註(c))	—	1,949,187
	<u>37,029,973</u>	<u>24,920,398</u>
	<u>86,854,984</u>	<u>96,527,456</u>

附註：

- (a) 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。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。本集團已於二零二三年八月悉數贖回該等證券。

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。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。於二零二三年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達1,454,393,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,484,993,000港元)，該等證券由約1,945,173,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,921,809,000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。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。於二零二三年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達8,201,833,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,315,621,000港元)，該等證券由約13,917,150,000港元(二零二二年十二月三十一日：13,740,526,000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。

於二零二三年十一月，本集團發行利率為6.00厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二三年至二零四一年的預定時間表，按人民幣面值635,000,000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。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。於二零二三年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達662,091,000港元(二零二二年十二月三十一日：零港元)，該等證券由約1,305,423,000港元(二零二二年十二月三十一日：零港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收款項作擔保。

- (b) 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。於二零二三年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為2,337,350,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,325,268,000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，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。本集團於二零二三年十一月部分購回總額為13,000,000美元的6.80厘優先票據，並於二零二三年十二月到期時進一步悉數償還6.80厘優先票據當時餘下未償還款項(即本金總額224,500,000美元)。

- (c) 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將債券換股為本公司股份。債券利息按年利率8.00厘計息，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。本集團已於二零二三年一月到期時悉數贖回可換股債券。

(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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至3個月	2,423,590	3,734,864
3至6個月	1,986,104	1,792,028
6至9個月	2,883,475	1,430,044
9至12個月	1,707,578	935,259
超過12個月	5,666,087	9,210,757
	<u>14,666,834</u>	<u>17,102,952</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。

股息

本集團對中國房地產及物業發展市場的前景保持審慎樂觀。董事會認為，在當前市況下為本集團未來業務發展及計劃保留現金及加強流動資金狀況乃審慎之舉。經過審慎周密的考慮，董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。概無就截至二零二三年六月三十日止半年度宣派任何中期股息。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二三年，本集團錄得人民幣30,854百萬元(34,292百萬港元)的營業額，較二零二二年人民幣23,312百萬元(27,252百萬港元)，以人民幣計值增加32%，以港幣計值增加26%。

物業發展業務方面，本集團於二零二三年交付之總建築面積為1,446,055平方米(二零二二年：1,014,411平方米)。主要交付的項目包括華北地區的北京金茂府II期及縵合北京、華東地區的合頌蘭亭及合生杭州灣國際新城，華南地區的合生湖山國際。

(ii) 合約銷售額

二零二三年，本集團錄得合約銷售總額約為人民幣32,583百萬元，較二零二二年約為人民幣32,579百萬元依然相對穩定。

廣州及惠州於二零二三年共有二十三個在售物業項目，合約銷售額為人民幣7,502百萬元，佔本集團二零二三年合約銷售總額之23%。主要項目包括廣州合生縵雲、合生湖山國際及惠州時代城項目。

上海共有十六個在售物業項目，主要包括縵雲上海、合生佘山東紫園及合生東郊別墅。上海之合約銷售額為人民幣15,148百萬元，佔本集團二零二三年合約銷售總額之47%。

北京及天津共有十九個在售項目，合約銷售額合共為人民幣9,933百萬元，佔本集團二零二三年合約銷售總額之30%。主要包括縵合北京、合生縵雲及合生me悦。

毛利

二零二三年之毛利為9,496百萬港元(二零二二年：8,281百萬港元)，毛利率為28%(二零二二年：30%)。毛利率下降主要是由於物業發展板塊二零二三年交付之項目成本較高。

投資物業公平值收益

截至二零二三年十二月三十一日止，投資物業公平值收益為2,496百萬港元(二零二二年：10,072百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有20項(二零二二年：19項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二三年十二月三十一日止，其他收益達31百萬港元(二零二二年：202百萬港元)，包括(1)匯兌虧損淨額14百萬港元；及(2)其他收入淨額45百萬港元。

經營成本

於二零二三年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本為4,196百萬港元，與二零二二年的4,425百萬港元相比，仍然相對穩定。

財務成本

二零二三年資本化前之利息開支總額下降至5,712百萬港元(二零二二年：7,884百萬港元)，下降2,172百萬港元或28%。有關降幅主要由於二零二三年之銀行及財務機構借貸較去年低所致。本集團借貸之實際年利率約為6.2%(二零二二年：6.5%)。

稅項

二零二三年之實際稅率為45.9%，較去年上升15.5百分點，主要原因為本年交樓確認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

二零二三年之股權持有人應佔溢利為2,922百萬港元(二零二二年：8,762百萬港元)。每股基本盈利及攤薄盈利為0.77港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額2,047百萬港元，除稅後處置子公司及合營公司的溢利1百萬港元及除稅後出售衍生金融工具之收益3百萬港元、加回除稅後捐贈為20百萬港元，附屬公司分配盈利之預扣稅233百萬港元，投資一間聯營公司減值撥備160百萬港元及可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備1,030百萬港元，核心利潤為2,314百萬港元，較去年增加1,233百萬港元或上升114.1%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(77%)。於二零二三年，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業務持續發展。華南(包括廣州、惠州、中山及陽朔)佔本集團收益之22%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之46%及華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)之32%。

流動資金及財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為288,694百萬港元及187,709百萬港元，均較二零二二年十二月三十一日分別下降3%及6%。資產總值下降主要由於土地收購之預付款項減少所致。負債總額下降主要由於借貸減少所致。

本集團於二零二三年十二月三十一日之流動比率為1.43(二零二二年十二月三十一日：1.64)。二零二三年十二月三十一日之權益較二零二二年十二月三十一日上升3%至100,985百萬港元，主要由於年內保留盈利增加所致。於二零二三年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.63港元。

於二零二三年十二月三十一日，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65%(二零二二年十二月三十一日：67%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達15,368百萬港元(二零二二年十二月三十一日：18,394百萬港元)，其中約1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：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97.97%以人民幣計算，餘下0.48%、1.54%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二三年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為74,199百萬港元，較二零二二年十二月三十一日減少7%或5,662百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額、優先票據、可換股債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，二零二三年十二月三十一日該比率為71%，較二零二二年十二月三十一日的79%下降8百分點。

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。

所有優先票據均為無抵押，且以美元計算。

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。

本集團於二零二三年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二三年十二月三十一日						於二零二二年十二月三十一日						
	銀行及 財務機構 借貸	商業抵押 擔保證券	優先票據	其他借貸	總計	佔比	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
一年內	25,026	9,667	2,337	2,433	39,463	44%	20,340	785	1,846	1,949	2,534	27,454	(28%)
一至兩年	11,083	13	—	—	11,096	13%	14,746	9,761	2,325	—	—	26,832	(27%)
兩年至五年	19,835	639	—	—	20,474	23%	21,587	—	—	—	—	21,587	(22%)
五年後	18,255	—	—	—	18,255	20%	23,188	—	—	—	—	23,188	(23%)
總計	74,199	10,319	2,337	2,433	89,288		79,861	10,546	4,171	1,949	2,534	99,061	
減：銀行存款及現金 總額					(15,368)							(18,394)	
借貸淨額					<u>73,920</u>							<u>80,667</u>	

於二零二三年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約206,322百萬港元(二零二二年十二月三十一日：217,745百萬港元)之銀行信貸額，其中119,467百萬港元(二零二二年十二月三十一日：121,218百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為84,775百萬港元(二零二二年十二月三十一日：80,138百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益8,619百萬港元(二零二二年十二月三十一日：11,903百萬港元)已就子公司使用之貸款融資抵押予銀行及財務機構。

財務擔保

於二零二三年十二月三十一日，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18,300百萬港元(二零二二年十二月三十一日：20,170百萬港元)。

承擔

本集團於二零二三年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	1,853	2,040
— 聯營公司之出資	301	316
— 合營公司之出資	101	450
— 收購股權投資	2,345	2,339
	<u>4,600</u>	<u>5,145</u>
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	28,667	28,363
	<u>28,667</u>	<u>28,363</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：

	於二零二三年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>1</u>	<u>2</u>

結算日後事項

羅臻毓先生(「羅先生」)辭任本公司聯席總裁，自二零二四年一月三十一日起生效。羅先生於辭任後不再擔任本集團任何職務。

- (i) 謝寶鑫先生辭任本公司執行董事、財務總監及授權代表(就香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.05條而言)以及本公司財務委員會及購股權委員會各自之成員；及
- (ii) 羅泰彬先生獲委任為執行董事、財務總監及授權代表(就上市規則第3.05條而言)以及本公司財務委員會及購股權委員會各自之成員，自二零二四年三月二十七日起生效。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用9,654名(二零二二年：10,482名)職員，其中大多數為中國大陸僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達2,022百萬港元(二零二二年：2,399百萬港元)。

企業管治

本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則內並適用於截至二零二三年十二月三十一日止年度企業管治報告之守則條文(「企業管治守則」)，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二零二三年度股東週年大會(「二零二三年度股東週年大會」)。主持二零二三年度股東週年大會的執行董事謝寶鑫先生與其他出席二零二三年度股東週年大會的董事在會上回答提問，以確保與本公司股東的有效溝通。儘管董事會主席缺席二零二三年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二三年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲分發二零二三年度股東週年大會的所有記錄及會議記錄以供其參考。

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

於二零二一年六月二十八日，本公司發行於二零二三年到期本金總額200,000,000美元6.80厘保證優先票據(「原2億美元票據」)。於二零二一年七月二十八日，本公司額外發行本金總額37,500,000美元6.80厘保證優先票據，與原2億美元票據合併並組成單一系列，且具同等地位(統稱「二零二一年六月票據」)。於二零二三年十一月二十四日，本公司於公開市場上部分購回總額為13,000,000美元的未償還二零二一年六月票據(「購回票據」)(「購回」)。購回票據佔當時未償還二零二一年六月票據本金總額約5.5%。於購回完成後，本金總額為224,500,000美元的二零二一年六月票據仍未償還，並於二零二三年十二月二十八日到期(「二零二一年六月票據到期日」)。本公司於二零二一年六月票據到期日根據二零二一年六月票據及債務條款進一步悉數償還二零二一年六月票據的未償還本金總額224,500,000美元連同應計利息(「還款」)。於購回及還款完成後，二零二一年六月票據已註銷並從新加坡證券交易所有限公司除牌，概無二零二一年六月票據仍未償還。

於二零二二年一月十日，本公司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」）。債券自二零二二年一月十一日起在聯交所上市（債券的股票代碼：04312），並於二零二三年一月六日（「債券到期日」）到期。於債券到期日，本公司根據債券之條款及條件按本金總額250,000,000美元連同應計利息悉數贖回債券（「贖回」）。贖回後，債券已悉數註銷，概無未贖回已發行債券。本公司於債券項下及與其相關之一切責任亦告解除。

除上文所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

審核委員會及業績審閱

本公司審核委員會目前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，包括審閱截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。

獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及有關附註的數字已得到本公司核數師同意，該等數字乃本集團本年度的綜合財務報表草擬本載列的金額。本公司核數師就此進行的工作並不構成鑒證委聘，因此本公司核數師並無對本初步公告作出任何意見或鑒證結論。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則之規定成立由全體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

本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（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二零二四年六月十四日（星期五）舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二四年六月七日（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。

年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零二三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)、張帆先生(聯席總裁)、歐偉建先生、謝寶鑫先生(卸任董事)、鮑文格先生及羅泰彬先生(新任董事)；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，二零二四年三月二十七日

* 僅作識別之用