

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>

截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零二零年十二月三十一日止年度)

- 營業額為34,371百萬港元(二零一九年：18,601百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為13,634百萬港元(二零一九年：9,486百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額573百萬港元(二零一九年：6,132百萬港元)。
- 核心利潤為12,784百萬港元(二零一九年：3,230百萬港元)。
- 每股基本盈利為每股6.15港元(二零一九年：每股4.26港元)。
- 建議每股末期股息為每股110港仙。

* 僅供識別

業務回顧

行業概覽

一直以來，合生創展注重穩健成長、聚焦科技賦能、創新多元發展。經過積極探索，經過近三十年的發展，集團構建了地產、商業、合生活、基建、投資等五大板塊並驅發展的全產業鏈。董事局認為，合生集團經過近年來的組織變革、管理提升與資訊化建設，在二零二零年已經步入新的軌道，新的運營管理模型明顯得到逐步完善與提升。作為一家現代化的企業，合生創展在資訊化、數位化、平台化管理方面，相比同業已然領先了五至十年，走在了行業的前沿，已然成功轉型為科技賦能及產業驅動的綜合性投資控股平台企業。

科技賦能的企業轉型也體現在行銷能力的創新上，在行業發展的新趨勢下，合生創展宣導行銷流程及模式的創新。於二零二零年第一季度，儘管中國經濟受疫情的影響，但隨著科技賦能之下行銷模式的不斷創新，操盤水準的不斷提升，合生創展五大板塊的業績依然向上，收入金額和利潤率同時大為增長，使集團的財務水平不跌反升，為集團五大版塊的矩陣佈局，奠下強大的根基。

合約銷售業績

二零二零年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣35,834百萬元(二零一九年：人民幣23,317百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣34,456百萬元(二零一九年：人民幣22,900百萬元)及裝修合約銷售額人民幣1,378百萬元(二零一九年：人民幣417百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為570,284平方米(二零一九年：311,953平方米)，賬面值為人民幣12,843百萬元(二零一九年：人民幣6,200百萬元)。銷售額上升主要是由於合生湖山國際、合生熹景花園及合生悅公館貨量充足且受政策推動銷售量大幅增長所致。
- 在惠州，售出建築面積合共為154,126平方米(二零一九年：240,343平方米)，賬面值為人民幣1,660百萬元(二零一九年：人民幣2,642百萬元)。銷售額下降主要是由於合生國際新城及合生小桂灣於年內集中銷售現有期區而未推出新產品，故成交面積及銷售額較去年有所下降。
- 在上海，售出建築面積合共為498,107平方米(二零一九年：795,481平方米)，賬面值為人民幣8,239百萬元(二零一九年：人民幣10,112百萬元)。銷售額下降主要是由於合生杭州灣國際新城及合生伴海沒有新期區推售，成交面積減少所致。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為404,439平方米(二零一九年：304,651平方米)，賬面值為人民幣13,092百萬元(二零一九年：人民幣4,363百萬元)。銷售額上升主要是由於新晉推出的金茂府(二期)，合生御府帝景以及合生霄雲路8號熱銷，成交面積大幅度上升所致。

已銷售但未交付的物業

於二零二零年十二月三十一日，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2,548,699平方米(二零一九年：2,371,005平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共25,940百萬元，將於二零二一年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零二零年交付建築面積合共1,206,554平方米(二零一九年：730,282平方米)。

項目發展進度

- 於二零二零年內已落成建築面積合共2,177,529平方米(二零一九年：1,853,528平方米)。
- 預期於二零二一年落成的建築面積合共為2,583,852平方米。

土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團之土地儲備達30.44百萬平方米(二零一九年十二月三十一日：31.11百萬平方米)。

展望

集團將全面加快資訊化建設，務求實現各項業務自動化和智慧化的管理，並將加快實施商業模式創新，按照輕資產的商業模型，打造全球一流的平台型企業。董事局認為，「平台化」已成為集團的戰略目標。集團將整合世界一流的科技手段，鼓勵和實施業務創新、產品創新，顛覆傳統的商業模式，打造行業平台。

同時，集團將依託成熟的地產、商業、合生活、基建、投資等業務，積極利用區塊鏈、大數據、人工智慧等先進技術，為行業全產業鏈賦能，吸引上下游用戶入住平台，建設行業生態圈，打造集團核心競爭力，以實現集團長期健康發展。展望未來，我們同心同德、砥礪前行，我們將堅定按照科技化、平台化、專業化的發展方向和要求，進一步提高公司的核心競爭力，共同將合生創展建設成為世界級的企業。

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」)截至二零二零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。

本集團二零二零年綜合財務報表已由本公司審核委員會及董事會審閱。

綜合收益表

| | 附註 | 截至 | |
|----------------------------------|----|----------------------------|--------------|
| | | 十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 收益 | 4 | 34,371,276 | 18,600,580 |
| 銷售成本 | 6 | (12,539,531) | (9,237,436) |
| 毛利 | | 21,831,745 | 9,363,144 |
| 投資物業公平值收益 | | 763,689 | 8,175,781 |
| 其他收益，淨額 | 5 | 1,486,474 | 285,329 |
| 銷售及市場推廣費用 | 6 | (963,174) | (736,887) |
| 一般及行政費用 | 6 | (2,988,358) | (1,831,815) |
| 財務收入 | 7 | 240,342 | 394,311 |
| 財務成本 | 7 | (1,768,581) | (1,002,439) |
| 分佔聯營公司溢利／(虧損) | | 903 | (4,562) |
| 分佔合營公司溢利 | | 37,320 | 119,113 |
| 除稅前溢利 | | 18,640,360 | 14,761,975 |
| 稅項 | 8 | (4,952,283) | (5,111,585) |
| 年度溢利 | | 13,688,077 | 9,650,390 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 13,633,830 | 9,486,000 |
| 非控制性權益 | | 54,247 | 164,390 |
| | | 13,688,077 | 9,650,390 |
| 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 | 6.15 | 4.26 |

綜合全面收入報表

| | 截至 | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|
| | 十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 年度溢利 | 13,688,077 | 9,650,390 |
| 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 | (118,340) | (87,079) |
| 遞延稅項 | 54,823 | 40,341 |
| 貨幣匯兌差額 | 4,023,028 | (1,535,553) |
| 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／(虧損) | 588,374 | (539,540) |
| 遞延稅項 | (143,782) | 139,392 |
| 貨幣匯兌差額 | 382,998 | — |
| 年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項後 | 4,787,101 | (1,982,439) |
| 年度全面收入總額 | 18,475,178 | 7,667,951 |
| 應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | 18,037,933 | 7,553,435 |
| 非控制性權益 | 437,245 | 114,516 |
| | 18,475,178 | 7,667,951 |

綜合資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|---------------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 收購土地預付款項 | | 126,397 | 118,758 |
| 建設工程預付款項 | | — | 244,107 |
| 應收貸款 | | 321,591 | 170,801 |
| 物業及設備 | | 4,245,066 | 4,976,880 |
| 投資物業 | | 61,396,797 | 56,961,529 |
| 無形資產 | | 389,577 | 34,534 |
| 於聯營公司之投資 | | 114,847 | 364,855 |
| 於合營公司之投資 | | 11,479,966 | 5,059,567 |
| 按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產 | | 6,143,202 | 3,337,773 |
| 融資租賃應收款項 | | 248,298 | 344,656 |
| 使用權資產 | | 1,627,933 | 1,634,045 |
| 預付款項、按金及其他非流動資產 | | 1,170,643 | — |
| 遞延稅項資產 | | 1,342,998 | 1,309,259 |
| | | 88,607,315 | 74,556,764 |
| 流動資產 | | | |
| 收購土地預付款項 | | 30,105,213 | 10,767,194 |
| 可供出售之發展中物業 | | 69,159,635 | 57,047,059 |
| 可供出售之已落成物業 | | 45,041,301 | 31,260,655 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | | 22,020,697 | 788,403 |
| 應收賬款 | 11 | 2,622,871 | 1,058,081 |
| 應收貸款 | | 2,657,587 | 2,520,879 |
| 預付款項、按金及其他流動資產 | | 9,023,528 | 8,060,451 |
| 應收合營公司款項 | | 91,843 | 48,845 |
| 應收聯營公司款項 | | 5,941 | 58,964 |
| 應收關連公司款項 | | 246,111 | 8,318 |
| 合約收購成本 | | 1,639,200 | 982,860 |
| 已抵押／押記銀行存款 | | 1,741,508 | 1,466,913 |
| 現金及現金等價物 | | 27,908,584 | 12,635,125 |
| | | 212,264,019 | 126,703,747 |
| 分類為持作銷售之資產 | 12 | — | 2,843,132 |
| | | 212,264,019 | 129,546,879 |
| 總資產 | | | |
| | | 300,871,334 | 204,103,643 |

| | | 於十二月三十一日 | |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 219,137 | 222,556 |
| 儲備 | 15 | 87,792,832 | 72,358,121 |
| | | <u>88,011,969</u> | <u>72,580,677</u> |
| 非控制性權益 | | 9,856,187 | 2,434,725 |
| | | <u>97,868,156</u> | <u>75,015,402</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 應付土地成本 | | 96,280 | 91,043 |
| 借貸 | 13 | 89,681,292 | 50,700,558 |
| 租賃負債 | | 649,999 | 676,246 |
| 應付非控制性權益之款項 | | 6,833,733 | 2,126,867 |
| 遞延稅項負債 | | 10,757,987 | 9,957,093 |
| | | <u>108,019,291</u> | <u>63,551,807</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、應計款項及其他應付款項 | 14 | 32,511,472 | 22,970,848 |
| 應付土地成本 | | — | 359,201 |
| 借貸 | 13 | 17,856,427 | 12,689,322 |
| 保證金貸款 | | 9,163,844 | — |
| 合約負債 | | 25,940,333 | 19,505,008 |
| 租賃負債 | | 64,541 | 8,419 |
| 應付一間聯營公司之款項 | | 6,348 | 5,964 |
| 應付關連公司之款項 | | 212,001 | 366,248 |
| 應付合營公司之款項 | | 1,416,623 | 3,011,241 |
| 本期稅項負債 | | 7,812,298 | 6,620,183 |
| | | <u>94,983,887</u> | <u>65,536,434</u> |
| 負債總額 | | <u>203,003,178</u> | <u>129,088,241</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>300,871,334</u> | <u>204,103,643</u> |
| 資產淨值 | | <u>97,868,156</u> | <u>75,015,402</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 | | |
| 於二零二零年一月一日之結餘 | 222,556 | 72,358,121 | 2,434,725 | 75,015,402 |
| 年度溢利 | — | 13,633,830 | 54,247 | 13,688,077 |
| 其他全面收入／(虧損)： | | | | |
| 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 | — | 588,374 | — | 588,374 |
| 出售持作出售已落成物業時變現之 資產重估儲備 | — | (118,340) | — | (118,340) |
| 遞延稅項 | — | (88,959) | — | (88,959) |
| 貨幣匯兌差額 | — | 4,023,028 | 382,998 | 4,406,026 |
| 年度其他全面收入，扣除稅項 | — | 4,404,103 | 382,998 | 4,787,101 |
| 年度全面收入總額 | — | 18,037,933 | 437,245 | 18,475,178 |
| 與持有者交易： | | | | |
| 購回本身股份 | (3,419) | (600,218) | — | (603,637) |
| 已付股息 | — | (2,003,004) | — | (2,003,004) |
| 已付子公司非控制性權益之股息 | — | — | (75,701) | (75,701) |
| 子公司之非控制性權益出資 | — | — | 7,100,703 | 7,100,703 |
| 收購子公司之額外權益 | — | — | (40,785) | (40,785) |
| | (3,419) | (2,603,222) | 6,984,217 | 4,377,576 |
| 於二零二零年十二月三十一日之結餘 | 219,137 | 87,792,832 | 9,856,187 | 97,868,156 |

| | 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 | | |
| 於二零一九年一月一日之結餘 | 222,556 | 65,472,354 | 2,078,725 | 67,773,635 |
| 年度溢利 | — | 9,486,000 | 164,390 | 9,650,390 |
| 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 | — | (539,540) | — | (539,540) |
| 出售持作出售已落成物業時變現之 資產重估儲備 | — | (87,079) | — | (87,079) |
| 遞延稅項 | — | 179,733 | — | 179,733 |
| 貨幣匯兌差額 | — | (1,485,679) | (49,874) | (1,535,553) |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項 | — | (1,932,565) | (49,874) | (1,982,439) |
| 年度全面收入總額 | — | 7,553,435 | 114,516 | 7,667,951 |
| 與持有者交易： | | | | |
| 已付股息 | — | (667,668) | — | (667,668) |
| 子公司之非控制性權益出資 | — | — | 453,112 | 453,112 |
| 收購一間子公司之額外權益 | — | — | (211,628) | (211,628) |
| | — | (667,668) | 241,484 | (426,184) |
| 於二零一九年十二月三十一日之結餘 | 222,556 | 72,358,121 | 2,434,725 | 75,015,402 |

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二零二一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」)及香港公司條例第622章披露規定所編製。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

(a) 本集團採納的準則之修訂

本集團已採納以下於二零二零年一月一日開始之會計期間為強制性的準則之修訂：

| | |
|------------------------------------|-------------|
| 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 |
| 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 | 對沖會計 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 業務的定義 |
| 二零一八年財務報告之概念框架 | 經修訂財務報告概念框架 |

此外，本集團已就於二零二零年一月一日開始之會計期間提早採納已以下會計準則之修訂：

| | |
|-------------------|-----------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | COVID-19-相關租金優惠 |
|-------------------|-----------------|

採納該等準則之修訂並無對本集團的會計政策造成任何重大變動，或對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

(b) 本集團並未提早採納及尚未生效之新訂準則及準則之修訂

以下已頒佈新訂準則及準則之修訂於本集團二零二一年一月一日或之後開始之會計期間為強制性，惟本集團並未提早採納：

| | | 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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本) | 利率基準改革 — 第二階段 | 二零二一年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本) | 提述概念框架 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 擬定用途前之所得款項 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 履行合約之成本 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則修訂本 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 | 二零二二年一月一日 |
| 會計指引第5號(修訂) | 共同控制合併的合併會計法 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號(修訂本) | 小範圍修訂 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 二零二三年一月一日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 負債分類為流動或非流動 | 二零二三年一月一日 |
| 香港詮釋第5號(二零二零年) | 財務報表之呈列 — 借貸人對包含按 要求償還條文之有期貸款之分類 | 二零二三年一月一日 |
| 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 |

本集團已評估該等新訂準則及準則之修訂的影響，且預期並不會對其業績及財務狀況造成任何重大影響。

(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、基建及投資。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)。基建板塊包括本集團下屬的工程建設類公司，主要承接集團自有項目的工程建設和工程設計，同時亦對外承攬業務。

年內，管理層根據其經濟特點重新評估並報告新可呈報營運分部，即投資分部。投資業務(包括一級市場的私募股權投資及二級市場的上市股權投資，特別是高新科技及醫療科技類的股權投資)是本集團未來戰略的重要組成部分。

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。

分部資產包括遞延稅項資產以外的所有經營資產。

收益由物業發展收益、商業地產投資收益、物業管理收入、基建收入及投資收入組成。分部間銷售乃按與公平交易條款相近的條款進行。向執行董事呈報之外來收益按與綜合收益表一致之方式計量。

下表呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度有關本集團營運分部的收益及溢利資料。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 物業發展之收益 | 19,075,270 | 12,848,239 |
| 商業地產投資之收益 | 3,624,556 | 3,154,385 |
| 物業管理收入 | 2,133,609 | 1,183,147 |
| 基建收入 | 1,507,780 | 1,414,809 |
| 投資收入 | 8,030,061 | — |
| | <u>34,371,276</u> | <u>18,600,580</u> |

截至二零二零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 |
| 截至二零二零年十二月 三十一日止年度 | | | | | | | | | | |
| 總收益 | 10,468,876 | 7,968,264 | 1,917,524 | 840,045 | 1,188,397 | 1,782,708 | 2,690,082 | 8,453,043 | 8,104,570 | 43,413,509 |
| 分部內/間收益 | (1,275,335) | — | (4,059) | (28,584) | (5,058) | (152,952) | (556,473) | (6,945,263) | (74,509) | (9,042,233) |
| 收益 | <u>9,193,541</u> | <u>7,968,264</u> | <u>1,913,465</u> | <u>811,461</u> | <u>1,183,339</u> | <u>1,629,756</u> | <u>2,133,609</u> | <u>1,507,780</u> | <u>8,030,061</u> | <u>34,371,276</u> |
| 客戶合約收益： | | | | | | | | | | |
| 於某個時間點確認 | 9,193,541 | 7,968,264 | 1,913,465 | — | — | — | — | — | — | 19,075,270 |
| 隨著時間確認 | — | — | — | 27,660 | 181,514 | 33,819 | 2,133,609 | 1,507,780 | — | 3,884,382 |
| 其他收益來源： | | | | | | | | | | |
| 租金收入 | — | — | — | 783,801 | 1,001,825 | 1,595,937 | — | — | — | 3,381,563 |
| 投資收入 | — | — | — | — | — | — | — | — | 8,030,061 | 8,030,061 |
| | <u>9,193,541</u> | <u>7,968,264</u> | <u>1,913,465</u> | <u>811,461</u> | <u>1,183,339</u> | <u>1,629,756</u> | <u>2,133,609</u> | <u>1,507,780</u> | <u>8,030,061</u> | <u>34,371,276</u> |
| 分部業績 | <u>4,440,592</u> | <u>3,647,191</u> | <u>12,506</u> | <u>448,191</u> | <u>746,311</u> | <u>1,641,718</u> | <u>327,176</u> | <u>778,825</u> | <u>7,395,136</u> | <u>19,437,646</u> |
| 物業及設備折舊 | (88,416) | (1,496) | (15,760) | (18,538) | (34,257) | (77,682) | (4,868) | (770) | — | (241,787) |
| 使用權資產折舊 | (6,589) | (5,394) | (4,443) | (3,961) | (17,615) | (9,612) | (7,131) | — | — | (54,745) |
| 財務資產減值撥備 | — | — | — | — | — | — | (40,894) | — | (476,224) | (517,118) |
| 投資物業之公平值 (虧損)/收益 | — | — | — | (149,877) | 34,458 | 879,108 | — | — | — | 763,689 |
| 分佔聯營公司溢利 | 483 | — | 420 | — | — | — | — | — | — | 903 |
| 分佔合營公司溢利/(虧損) | 40,627 | (47) | (3,260) | — | — | — | — | — | — | 37,320 |

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) |
| 財務資產減值撥備 | — | — | — | — | — | — | (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 |

於二零二零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 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零二零年十二月三十一日及截至該日止年度 | | | | | | | | | | |
| | <u>55,170,824</u> | <u>49,754,622</u> | <u>89,207,465</u> | <u>9,564,451</u> | <u>22,286,999</u> | <u>35,443,739</u> | <u>1,893,813</u> | <u>3,652,160</u> | <u>32,554,263</u> | <u>299,528,336</u> |
| 分部資產包括： | | | | | | | | | | |
| 於聯營公司之投資 | 12,879 | — | 101,968 | — | — | — | — | — | — | 114,847 |
| 於合營公司之投資 | <u>5,864,799</u> | <u>1,458,475</u> | <u>4,036,185</u> | <u>120,507</u> | — | — | — | — | — | <u>11,479,966</u> |
| 添置非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產) | <u>716,269</u> | <u>1,537,718</u> | <u>3,916,295</u> | <u>125,796</u> | <u>44,795</u> | <u>474,007</u> | <u>31,105</u> | <u>1,627</u> | — | <u>6,847,612</u> |

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 | 54,725,866 | 25,600,368 | 53,805,369 | 9,455,010 | 20,303,646 | 32,038,354 | 892,061 | 1,133,397 | 197,954,071 |
| 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 | 4,942,038 | 2,823 | — | 114,706 | — | — | — | — | 5,059,567 |
| 添置非流動資產(不包括金融工具及遞延 稅項資產) | 1,039,480 | 45,946 | 4,662 | 528,602 | 186 | 2,637,850 | 3,567 | 3,336 | 4,263,629 |

可呈報分部之經營溢利與除稅前溢利對賬如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 可呈報分部經營溢利 | 19,437,646 | 15,162,531 |
| 未分配公司開支(包括匯兌收益/(虧損))，淨額 | 730,953 | (42,717) |
| 股息收入 | — | 155,841 |
| 處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益 | — | 88,642 |
| 來自按公平值透過損益列賬之財務資產之利息收入 | — | 5,806 |
| 財務收入 | 240,342 | 394,311 |
| 財務成本 | (1,768,581) | (1,002,439) |
| 除稅前溢利 | 18,640,360 | 14,761,975 |

可呈報分部之資產與總資產對賬如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 分部資產總值 | 299,528,336 | 197,954,071 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產 | — | 788,403 |
| 按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產 | — | 3,337,773 |
| 應收貸款 | — | 714,137 |
| 遞延稅項資產 | 1,342,998 | 1,309,259 |
| 總資產 | 300,871,334 | 204,103,643 |

投資板塊涉及位於香港、中國大陸及美國的股本投資及債務投資。其他板塊方面，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，所有收益均來自中國大陸，而其相關的分部資產主要位於中國大陸。

(5) 其他收益，淨額

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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 |
| — 按公平值透過損益列賬之財務資產 | — | 428 |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值虧損 | — | (9,208) |
| 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收益／(虧損)淨額 | | |
| — 匯兌收益／(虧損)淨額 | 777,581 | (40,610) |
| — 已資本化的外幣借貸的匯兌虧損 | — | 25,442 |
| 處置按公平值透過損益列賬之財務資產收益 | — | 88,642 |
| 出售分類為持作出售之資產之收益 | 580,484 | — |
| 政府補助 | 122,659 | 44,951 |
| 其他 | 5,750 | 14,465 |
| | 1,486,474 | 285,329 |

(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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 廣告及推廣開支 | 198,003 | 236,812 |
| 核數師酬金 | 15,639 | 11,758 |
| 其他專業費用 | 8,450 | 8,123 |
| 出售已落成物業之成本 | 9,108,548 | 6,536,776 |
| 物業及設備折舊 | 241,787 | 196,456 |
| 使用權資產折舊 | 54,745 | 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 | 229,136 | 324,781 |
| — 並無產生租金收入 | — | 8,497 |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 1,772,529 | 1,580,931 |
| 出售物業及設備虧損 | 15,580 | 1,420 |
| 短期及低價值資產租賃開支* | 15,421 | 20,084 |
| 財務資產減值撥備 | 517,118 | 7,960 |

* 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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 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>240,342</u> | <u>394,311</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 | (5,435,309) | (3,630,521) |
| — 公司債券、優先票據及商業抵押擔保證券 | <u>(1,181,100)</u> | <u>(695,549)</u> |
| 所發生之總借貸成本 | <u>(6,616,409)</u> | <u>(4,326,070)</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 部分成本之資本化款項 | <u>4,847,828</u> | <u>3,323,631</u> |
| | <u>(1,768,581)</u> | <u>(1,002,439)</u> |
| 財務成本淨額 | <u>(1,528,239)</u> | <u>(608,128)</u> |

(8) 稅項

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 本期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 266,057 | 33,294 |
| 中國大陸企業所得稅 | 2,191,903 | 1,622,239 |
| 中國大陸土地增值稅 | <u>2,296,104</u> | <u>1,988,978</u> |
| | <u>4,754,064</u> | <u>3,644,511</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國大陸企業所得稅 | 220,628 | 1,483,142 |
| 中國大陸土地增值稅 | <u>(22,409)</u> | <u>(16,068)</u> |
| | <u>198,219</u> | <u>1,467,074</u> |
| | <u>4,952,283</u> | <u>5,111,585</u> |

本公司獲豁免繳納百慕達稅項，直至二零三五年三月止。

截至二零二零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(二零一九年：16.5%)。

截至二零二零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(二零一九年：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

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。

| | 二零二零年 | 二零一九年 |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | <u>13,633,830</u> | <u>9,486,000</u> |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>2,218,448</u> | <u>2,225,560</u> |
| 每股基本盈利(每股港元) | <u>6.15</u> | <u>4.26</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。由於截至二零二零年及二零一九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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| 派付中期股息每股普通股0.60港元(二零一九年：0.10港元) | <u>1,335,336</u> | 222,556 |
| 擬派末期股息每股普通股1.10港元(二零一九年：0.30港元) | <u>2,410,505</u> | <u>667,668</u> |

董事會已建議就截至二零二零年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股1.10港元(二零一九年：0.30港元)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二零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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------|------------------|------------------|
| 0至3個月 | 1,627,659 | 655,018 |
| 3至6個月 | 201,238 | 44,725 |
| 6至9個月 | 156,542 | 48,604 |
| 9至12個月 | 92,963 | 71,912 |
| 超過12個月 | 544,469 | 237,822 |
| | <u>2,622,871</u> | <u>1,058,081</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) 分類為持作出售的資產

於二零一八年十一月三十日，集團訂立買賣協議出售集團所持有之一間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。截至二零一九年十二月三十一日，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，因此該投資於二零一九年十二月三十一日重分類為持作銷售之資產。

(13) 借貸

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| 非流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 76,683,518 | 38,873,684 |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 9,156,703 | 7,986,349 |
| 優先票據(附註(b)) | 3,841,071 | 3,840,525 |
| | <u>89,681,292</u> | <u>50,700,558</u> |
| 流動 | | |
| 銀行及財務機構借貸 | 13,425,498 | 12,661,692 |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 81,888 | 27,630 |
| 優先票據(附註(b)) | 4,349,041 | — |
| | <u>17,856,427</u> | <u>12,689,322</u> |
| | <u>107,537,719</u> | <u>63,389,880</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6,653,676,000港元)之商業抵押擔保證券。該等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。本集團有權於發行日期起計每三年贖回所有證券，投資者亦有權於同日將可贖回證券售回予本集團。於二零二零年十二月三十一日，證券以一項約11,943百萬港元的投資物業(二零一九年：11,215百萬港元)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2,376,313,000港元)之商業抵押擔保證券。該等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。本集團有權於發行日期起計每三年贖回所有證券，投資者亦有權於同日將可贖回證券售回予本集團。於二零二零年十二月三十一日，證券以一項約3,166百萬港元(二零一九年：2,900百萬港元)的投資物業及其應收租金作抵押。

於二零二零年九月，本集團發行總面值為人民幣700,000,000元(相等於約831,710,000港元)之商業抵押擔保證券。本集團有權自發行之日起每三年贖回所有證券，投資者亦有權於同日將可贖回證券售回予本集團。該等證券將於二零四一年到期，並按其面值人民幣700,000,000元償還。於二零二零年十二月三十一日，該等證券以約997百萬港元(二零一九年：零)的投資物業及其所應收租金作抵押。

- (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3,876,300,000港元)之7.5厘優先票據。該等票據將於二零二二年六月到期，並將按其面值500,000,000美元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可於提取日後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。

於二零二零年二月，本集團發行總面值為500,000,000美元(相等於約3,876,300,000港元)之6.0厘優先票據。該等票據將於二零二一年二月到期，並將按其面值500,000,000美元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可於提取日後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。

於二零二零年七月，本集團發行總面值為61,450,000美元(相等於約476,397,000港元)之6.0厘優先票據。該等票據將於二零二一年七月到期，並將按其面值61,450,000美元償還。根據發售通函列明之條款及條件，本集團可於提取日後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：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 0至3個月 | 4,190,958 | 3,034,732 |
| 3至6個月 | 4,128,806 | 1,692,416 |
| 6至9個月 | 1,931,843 | 2,974,763 |
| 9至12個月 | 1,081,952 | 835,278 |
| 超過12個月 | 7,246,941 | 5,482,251 |
| | <u>18,580,500</u> | <u>14,019,440</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。

(15) 儲備

截至二零二零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 |
|----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零二零年一月一日之結餘 | 15,800,776 | 161,117 | 1,133,021 | (779,750) | 56,042,957 | 72,358,121 |
| 年度溢利 | — | — | — | — | 13,633,830 | 13,633,830 |
| 購回本身股份 | (241,844) | — | — | — | (358,374) | (600,218) |
| 貨幣匯兌差額 | — | — | — | 4,023,028 | — | 4,023,028 |
| 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 | — | — | 588,374 | — | — | 588,374 |
| 出售持作出售已落成物業時變現 | — | — | (118,340) | — | — | (118,340) |
| 已付股息 | — | — | — | — | (2,003,004) | (2,003,004) |
| 遞延稅項 | — | — | (88,959) | — | — | (88,959) |
| 於二零二零年十二月三十一日 之結餘 | <u>15,558,932</u> | <u>161,117</u> | <u>1,514,096</u> | <u>3,243,278</u> | <u>67,315,409</u> | <u>87,792,832</u> |

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> |

股息

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股110港仙。截至二零二零年六月三十日止半年度中期股息為每股60港仙。

待股東於本公司將於二零二一年六月十一日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零二一年七月二日(星期五)派付予於二零二一年六月二十二日(星期二)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

二零二零年，本集團錄得人民幣29,859百萬元(34,371百萬元)的營業額，較二零一九年人民幣16,480百萬元(18,601百萬元)，以人民幣計值上升81.2%，以港幣計值上升84.8%。有關上升主要是由於物業發展收益及投資收入大幅增長所致。

物業發展業務方面，本集團於二零二零年交付之總建築面積為1,206,554平方米(二零一九年：730,282平方米)。主要交付的項目包括上海的合生杭州灣國際新城、廣州的合生湖山國際及合生君景灣、惠州的合生國際新城以及北京的合生霄雲路8號。

有關交付及落成物業的整體平均售價為每平方米人民幣13,582元(二零一九年：每平方米人民幣15,362元)，較去年同期相比下降11.6%。

投資業務方面，本集團於二零二零年錄得投資收入8,030百萬元(二零一九年：零)。投資包括於香港、中國大陸及美國的上市股本證券以及於香港及中國大陸的非上市股本及債務證券。

(ii) 合約銷售額

二零二零年，本集團錄得合約銷售額合共人民幣35,834百萬元(二零一九年：人民幣23,317百萬元)。受銷售的產品結構的影響，平均合約售價上升56%至每平方米人民幣22,025元(二零一九年：每平方米人民幣14,079元)。

廣州及惠州於二零二零年共有十七個在售物業項目，合約銷售額為人民幣14,503百萬元，佔本集團合約銷售總額之41%。主要項目包括合生湖山國際、合生君景灣及合生熹景花園。

上海共有十二個在售物業項目，主要包括合生杭州灣國際新城及昆山合樾蘭亭。上海之合約銷售額為人民幣8,239百萬元，佔本集團合約銷售總額之23%。

北京及天津之合約銷售額合共為人民幣13,092百萬元，佔本集團二零二零年合約銷售總額之36%。北京及天津共有十六個在售項目，其中金茂府二期及合生霄雲路8號為主要銷售額來源。

毛利

二零二零年之毛利為21,832百萬元(二零一九年：9,363百萬元)，毛利率為64%(二零一九年：50%)。毛利率上升主要是由於新增的投資業務表現突出所致。

投資物業公平值收益

截至二零二零年十二月三十一日止，投資物業公平值收益為763.7百萬元(二零一九年：8,175.8百萬元)，下降7,412.1百萬元或91%。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有15項(二零一九年：15項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二零年十二月三十一日止，其他收益達1,486.5百萬元(二零一九年：285.3百萬元)，包括(1)處置歸類為持有待售資產、子公司、一間聯營公司及合營公司之收益為580.5百萬元；(2)匯兌收益淨額777.6百萬元；及(3)其他收益淨額128.4百萬元。

經營成本

於二零二零年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升53.8%至3,952百萬元(二零一九年：2,569百萬元)。有關升幅主要是由於本年銷售推廣及售樓招商費用增加、員工薪酬福利增加及對慈善機構捐贈增加所致。

財務成本

二零二零年資本化前之利息開支總額上升至6,616百萬港元(二零一九年：4,326百萬港元)，上升2,290百萬港元或53%。有關升幅主要由於二零二零年之銀行及財務機構借貸較去年同期上升所致。

稅項

二零二零年之實際稅率為26.6%，較去年下降8.0%，主要是由於本集團於二零二零年新增投資業務，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

二零二零年之股權持有人應佔溢利為13,634百萬港元(二零一九年：9,486百萬港元)。每股基本盈利為6.15港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額573百萬港元、除稅後處置歸類為持有待售資產、子公司、一間聯營公司及合營公司的收益淨額400百萬港元及除稅後商譽減值淨額3百萬港元，除稅後捐贈淨額為120百萬港元，核心利潤為12,784百萬港元，較去年同期上升9,554百萬港元或296%。年內，核心利潤整體上升乃主要由於本年交樓數目較去年增加及新增投資業務。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(55%)。於二零二零年，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)佔本集團收益之48%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之42%及華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)之10%。

流動資金及財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為300,871百萬港元及203,003百萬港元，分別較二零一九年十二月三十一日上升47%及57%。資產總值增長主要由於按公平值透過損益列賬之財務資產、可供出售之發展中及已落成物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零二零年十二月三十一日之流動比率為2.23(二零一九年十二月三十一日：1.98)。二零二零年十二月三十一日之權益較二零一九年十二月三十一日上升30%至97,868百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零二零年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為44.66港元。

於二零二零年十二月三十一日，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67%(二零一九年十二月三十一日：63%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達29,650百萬港元(二零一九年十二月三十一日：14,102百萬港元)，其中約2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：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92.31%以人民幣計算，餘下3.22%、4.46%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二零年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為90,109百萬港元，較二零一九年十二月三十一日增長75%或38,573百萬港元。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，二零二零年十二月三十一日該比率為80%，較二零一九年十二月三十一日的66%上升14%。

所有銀行及金融機構借款均為有抵押或擔保，且大部分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分以人民幣計算。

本集團於二零二零年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

| (百萬港元) | 於二零二零年十二月三十一日 | | | | | 於二零一九年十二月三十一日 | | | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------|-------|----------|---------------|-------------------|--------------|-------|-------|----------|-------|
| | 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 | 其他借貸 | 總計 | 佔比 |
| 一年內 | 13,426 | 82 | 4,349 | 1,635 | 19,492 | (18%) | 12,662 | 28 | — | 3,383 | 16,073 | (24%) |
| 一至兩年 | 27,871 | 129 | 3,841 | — | 31,841 | (29%) | 15,413 | 75 | — | — | 15,488 | (23%) |
| 兩年至五年 | 29,956 | 9,028 | — | — | 38,984 | (36%) | 15,376 | 7,911 | 3,840 | — | 27,127 | (41%) |
| 五年後 | 18,856 | — | — | — | 18,856 | (17%) | 8,085 | — | — | — | 8,085 | (12%) |
| 總計 | 90,109 | 9,239 | 8,190 | 1,635 | 109,173 | | 51,536 | 8,014 | 3,840 | 3,383 | 66,773 | |
| 減：銀行存款及現金 總額 | | | | | (29,650) | | | | | | (14,102) | |
| 借貸淨額 | | | | | 79,523 | | | | | | 52,671 | |

於二零二零年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約174,795百萬港元(二零一九年十二月三十一日：88,053百萬港元)之銀行信貸額，其中67,257百萬港元(二零一九年十二月三十一日：24,663百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為89,374百萬港元(二零一九年十二月三十一日：78,951百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益9,270百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,267百萬港元)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

於二零二零年十二月三十一日，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16,869百萬港元(二零一九年十二月三十一日：11,846百萬港元)。

承擔

本集團於二零二零年十二月三十一日之承擔如下：

| | 於二零二零年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一九年 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 |
| — 物業建築成本 | 3,964 | 1,532 |
| — 一間聯營公司之出資 | 255 | 239 |
| — 收購股權投資 | 3,031 | — |
| | 7,250 | 2,687 |
| 物業發展承擔 | | |
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 物業建築成本 | 29,362 | 25,390 |

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：

| | 於二零二零年 十二月三十一日 百萬港元 | 於二零一九年 十二月三十一日 百萬港元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 下列期內應付之款項 | | |
| — 一年內 | 9 | 16 |
| — 一年以上 | — | 4 |
| | <u>9</u> | <u>4</u> |
| | <u>9</u> | <u>20</u> |

結算日後事項

(A) 發行優先票據

於二零二一年一月十三日，本公司的間接全資子公司Hopson Capital International Group Co Ltd合生資本國際集團有限公司（「合生資本」）發行於二零二二年到期的本金總額400,000,000美元（相等於約3,101,900,000港元）5.8%優先票據。於二零二一年二月四日，合生資本額外發行於二零二二年到期的100,000,000美元（相等於約775,480,000港元）5.8%優先票據，其與二零二二年到期400,000,000美元5.8%優先票據合併並組成單一系列。

優先票據由本公司及本公司若干全資子公司擔保。董事認為發行擔保優先票據對本集團有利，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。本集團擬將發行擔保優先票據所得款項用作再融資及一般企業用途。

(B) 收購位於中國北京的土地

於二零二一年一月二十六日，本公司全資子公司北京盛宏辰悅房地產開發有限公司通過公開投標流程，成功中標位於北京大興區舊宮鎮南郊農場棚戶區DX05-0200-0037、0038及6002地塊的土地使用權（「該土地」），總代價為人民幣46.57億元。本集團擬在該土地開發住宅樓宇。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用11,368名(於二零一九年十二月三十一日：10,385名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,773百萬港元(二零一九年：1,581百萬港元)。

企業管治

本公司於截至二零二零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週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二零二零年度股東週年大會。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本公司合共於聯交所購回本公司股本中每股面值0.10港元的34,192,000股股份，詳情如下：

| 回購月份 | 購回股份 數目 | 每股已付 最高價格 (港元) | 每股已付 最低價格 (港元) | 總代價 (不包括開支) (港元) |
|----------|------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 二零二零年七月 | 196,000 | 9.35 | 9.07 | 1,796,460 |
| 二零二零年八月 | 2,932,000 | 15.44 | 13.74 | 43,428,460 |
| 二零二零年九月 | 13,630,000 | 17.74 | 14.70 | 226,485,610 |
| 二零二零年十月 | 3,010,000 | 20.40 | 19.06 | 59,901,440 |
| 二零二零年十一月 | 3,624,000 | 19.80 | 18.64 | 69,885,430 |
| 二零二零年十二月 | 10,800,000 | 19.96 | 17.36 | 201,317,700 |

本公司按被註銷的購回股份面值減少已發行股本。就回購股份支付的溢價及相關開支合共約600,218,000港元已在儲備中扣除。

董事根據於二零二零年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上獲股東批准的一般授權購回上述股份，購回股份可提高本集團每股資產淨值及每股盈利，從而使全體股東受益。

除上文所披露者外，於截至二零二零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兩名獨立非執行董事組成，人數少於上市規則第3.21條所規定的三名。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，包括審閱截至二零二零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二零二零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目前由全體兩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

本公司將於二零二一年六月八日(星期二)至二零二一年六月十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記股份轉讓。為確定符合資格出席將於二零二一年六月十一日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二一年六月七日(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。

本公司亦將於二零二一年六月十八日(星期五)至二零二一年六月二十二日(星期二)(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，股東須於二零二一年六月十七日(星期四)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二零二零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，董事會包括七名董事。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，二零二一年三月二十四日

* 僅作識別之用