

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>

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績

#### 財務摘要

(截至二零二二年十二月三十一日止年度)

- 營業額為27,252百萬港元(二零二一年：30,734百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為8,762百萬港元(二零二一年：9,759百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額7,554百萬港元(二零二一年：7,838百萬港元)。
- 核心利潤為1,081百萬港元(二零二一年：4,756百萬港元)。
- 每股基本及攤薄盈利為每股3.05港元(二零二一年：每股3.37港元(經重列))。
- 每持有十股現有股份發行二股新股之基準發行紅股。

\* 僅供識別

## 業務回顧

### 行業概覽

二零二二年，俄烏沖突推高大宗商品價格，供應鏈持續承壓，全球通脹高企，發達市場央行普遍收緊貨幣政策，導致全球經濟增速放緩。在國際環境更趨複雜嚴峻、新冠疫情沖擊、經濟下行壓力加大等多重考驗下，中國經濟頂住壓力實現正增長。

年內，受多地疫情反覆、消費者購房信心受挫等因素影響，中國房地產市場面臨巨大挑戰。於第四季度，政府接連出台一系列利好政策。在供給端，不斷改善信貸環境，努力化解流動性風險；在需求端，在「房住不炒」的背景下，放鬆限購措施，支持居民合理的購房需求。行業在震蕩中經歷深刻調整後，雖然短期內壓力仍在，但隨著宏觀調控政策不斷改善、疫情防控措施優化、居民購房意願逐步修復，行業呈現底部回升態勢。

二零二二年是集團成立發展三十周年，集團一直堅持以「穩健發展」為基礎，將創新思維與科技賦能融合，積極塑造核心競爭力。儘管面對充滿挑戰的經營環境，集團保持自身定力，積極應對，在逆境中穩步前行，實現地產、商業、合生活、投資及基建五大板塊並驅發展，成為全產業鏈優質生活運營商，並在科技賦能、產業驅動下穿越周期，為業務不斷注入增長動能。同時，集團秉持審慎穩健營運方針，將風險管控放在第一位，注重資產升值及財務穩健，致力於實現可持續發展。

## 合約銷售業績

二零二二年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣32,579百萬元(二零二一年：人民幣42,299百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣30,532百萬元(二零二一年：人民幣40,273百萬元)及裝修合約銷售額人民幣2,047百萬元(二零二一年：人民幣2,026百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為377,789平方米(二零二一年：408,172平方米)，賬面值為人民幣7,290百萬元(二零二一年：人民幣10,833百萬元)。銷售額下降主要是由於年內集中銷售現有樓盤為主，故成交面積及銷售額較去年有所下降。
- 在惠州，售出建築面積合共為104,084平方米(二零二一年：53,034平方米)，賬面值為人民幣1,022百萬元(二零二一年：人民幣555百萬元)。銷售額上升主要是由於年內合生紫悅府新開盤推售，故成交面積較去年有所上升。
- 在上海，售出建築面積合共為194,054平方米(二零二一年：332,070平方米)，賬面值為人民幣3,299百萬元(二零二一年：人民幣9,002百萬元)。銷售額下降主要是由於年內集中銷售現有樓盤為主，故成交面積及銷售額較去年有所下降。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為689,413平方米(二零二一年：305,580平方米)，賬面值為人民幣20,968百萬元(二零二一年：人民幣21,909百萬元)。銷售額和上年相比基本上持平。

## 已銷售但未交付的物業

於二零二二年十二月三十一日，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2,062,426平方米(二零二一年：2,171,235平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共45,176百萬港元，將於二零二三年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

## 交付物業

於二零二二年交付建築面積合共1,014,411平方米(二零二一年：1,235,695平方米)。

## 項目發展進度

- 於二零二二年內已落成建築面積合共865,533平方米(二零二一年：1,230,794平方米)。
- 預期於二零二三年落成的建築面積合共為2,897,327平方米。

## 土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團之土地儲備達28.72百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：29.44百萬平方米)。

## 展望

二零二三年是全面貫徹落實黨的二十大精神之開局之年，雖然國內經濟恢復基礎仍未牢固，但中國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好的基本面沒有改變。隨著疫情影響減弱，穩增長政策持續發力，中國經濟將穩步回升。

展望二零二三年，房地產供需兩端政策均有繼續優化的空間，政策力度有望進一步加強。同時，「保交樓」已成為當前政策的關注重點，對於妥善化解市場風險，穩定市場預期和恢復居民置業信心具有重大意義。長遠而言，中國仍處於城市化發展階段，城鎮化水平仍有提升空間，巨大的住房改善需求將為房地產行業的長遠健康發展提供有力的支撐。

經歷三十年的風雨歷練與打磨，集團已完成多元化業務板塊的構建，蛻變成為科技賦能及產業驅動的綜合性投資控股平台。面對未來，集團將不畏變革，積極應對行業變遷，開拓企業升級潛力。憑借穩健的發展步伐、多元化產業布局、優質的產品與服務，以及健康的財務狀況，集團將與行業共同邁入高質量發展階段，開啟下一個值得期待的新里程，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」)截至二零二二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。

本集團二零二二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<br>二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
| 收益                               | 4  | <b>27,252,008</b>          | 30,734,196   |
| 銷售成本                             | 6  | <b>(18,971,204)</b>        | (17,589,322) |
| <b>毛利</b>                        |    | <b>8,280,804</b>           | 13,144,874   |
| 投資物業公平值收益                        |    | <b>10,072,467</b>          | 10,450,776   |
| 其他收益，淨額                          | 5  | <b>202,468</b>             | 291,522      |
| 銷售及市場推廣費用                        | 6  | <b>(1,511,357)</b>         | (1,442,246)  |
| 一般及行政費用                          | 6  | <b>(2,986,151)</b>         | (5,925,157)  |
| 財務收入                             | 7  | <b>563,138</b>             | 568,030      |
| 財務成本                             | 7  | <b>(1,515,817)</b>         | (1,832,821)  |
| 分佔聯營公司虧損                         |    | <b>(211,117)</b>           | (110,254)    |
| 分佔合營公司溢利                         |    | <b>173,082</b>             | 1,152,134    |
| <b>除稅前溢利</b>                     |    | <b>13,067,517</b>          | 16,296,858   |
| 稅項                               | 8  | <b>(3,974,332)</b>         | (5,952,174)  |
| <b>年度溢利</b>                      |    | <b>9,093,185</b>           | 10,344,684   |
| 應佔：                              |    |                            |              |
| 本公司股權持有人                         |    | <b>8,762,461</b>           | 9,759,179    |
| 非控制性權益                           |    | <b>330,724</b>             | 585,505      |
|                                  |    | <b>9,093,185</b>           | 10,344,684   |
| 按年內本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利<br>(每股港元) |    |                            | (經重列)        |
| — 基本及攤薄                          | 9  | <b>3.05</b>                | 3.37         |

## 綜合全面收入報表

|                                    | 截至                         |                   |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------|
|                                    | 十二月三十一日止年度<br>二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元      |
| 年度溢利                               | <u>9,093,185</u>           | <u>10,344,684</u> |
| 其他全面(虧損)/收入：                       |                            |                   |
| 其後可重新分類至損益之項目：                     |                            |                   |
| 出售持作出售已落成物業時變現之資產重估儲備              | (30,980)                   | (1,039,682)       |
| 遞延稅項                               | 15,063                     | 505,513           |
| 貨幣匯兌差額                             | (9,618,177)                | 2,173,476         |
| 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<br>公平值(虧損)/收益 | (529,336)                  | 609,524           |
| 遞延稅項                               | 92,556                     | (153,409)         |
| 貨幣匯兌差額                             | <u>(969,741)</u>           | <u>384,720</u>    |
| 年度其他全面(虧損)/收入，扣除稅項後                | <u>(11,040,615)</u>        | <u>2,480,142</u>  |
| 年度全面(虧損)/收入總額                      | <u>(1,947,430)</u>         | <u>12,824,826</u> |
| 應佔：                                |                            |                   |
| 本公司股權持有人                           | (1,308,413)                | 11,854,601        |
| 非控制性權益                             | <u>(639,017)</u>           | <u>970,225</u>    |
|                                    | <u>(1,947,430)</u>         | <u>12,824,826</u> |

## 綜合財務狀況表

|                     | 於十二月三十一日           |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
|                     | 二零二二年<br>千港元       | 二零二一年<br>千港元       |
|                     | 附註                 |                    |
| <b>資產</b>           |                    |                    |
| <b>非流動資產</b>        |                    |                    |
| 收購土地預付款項            | 119,091            | 130,113            |
| 應收貸款                | 1,420,936          | 1,258,694          |
| 物業及設備               | 3,873,735          | 4,437,221          |
| 投資物業                | 83,834,452         | 80,609,222         |
| 無形資產                | 417,742            | 437,455            |
| 於聯營公司之投資            | 8,516,836          | 9,966,131          |
| 於合營公司之投資            | 8,678,918          | 8,874,910          |
| 按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產 | 3,562,352          | 4,206,381          |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產     | 1,189,119          | 2,183,192          |
| 融資租賃應收款項            | 113,294            | 151,033            |
| 使用權資產               | 1,445,110          | 1,660,053          |
| 預付款項、按金及其他非流動資產     | 467,805            | 467,884            |
| 遞延稅項資產              | 1,853,410          | 1,354,394          |
|                     | <b>115,492,800</b> | <b>115,736,683</b> |
| <b>流動資產</b>         |                    |                    |
| 收購土地預付款項            | 27,416,412         | 31,887,962         |
| 可供出售之發展中物業          | 77,711,099         | 82,391,685         |
| 可供出售之已落成物業          | 36,501,625         | 42,684,188         |
| 按公平值透過損益列賬之財務資產     | 1,453,398          | 6,133,808          |
| 應收賬款                | 11 4,622,198       | 4,882,649          |
| 應收貸款                | 2,611,858          | 4,350,954          |
| 預付款項、按金及其他流動資產      | 11,595,603         | 19,299,440         |
| 應收合營公司款項            | 927,212            | 224,342            |
| 應收聯營公司款項            | 347,043            | 384,055            |
| 應收關連公司款項            | 21,402             | 26,621             |
| 合約收購成本              | 1,619,534          | 1,919,188          |
| 已抵押／押記銀行存款          | 4,285,354          | 6,267,556          |
| 現金及現金等價物            | 14,108,863         | 30,044,725         |
|                     | <b>183,221,601</b> | <b>230,497,173</b> |
| <b>總資產</b>          | <b>298,714,401</b> | <b>346,233,856</b> |

|                  | 附註 | 於十二月三十一日           |                    |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
|                  |    | 二零二二年<br>千港元       | 二零二一年<br>千港元       |
| <b>權益</b>        |    |                    |                    |
| 本公司股權持有人應佔股本及儲備  |    |                    |                    |
| 股本               |    | 287,314            | 237,449            |
| 儲備               |    | 92,862,446         | 96,094,698         |
|                  |    | <u>93,149,760</u>  | <u>96,332,147</u>  |
| 非控制性權益           |    | 5,228,406          | 16,697,022         |
|                  |    | <u>98,378,166</u>  | <u>113,029,169</u> |
| <b>權益總額</b>      |    |                    |                    |
| <b>負債</b>        |    |                    |                    |
| <b>非流動負債</b>     |    |                    |                    |
| 應付土地成本           |    | 531,728            | 581,084            |
| 借貸               | 12 | 71,607,058         | 86,686,648         |
| 租賃負債             |    | 587,005            | 688,740            |
| 應付非控制性權益之款項      |    | 1,905,747          | 3,314,358          |
| 遞延稅項負債           |    | 14,045,565         | 12,908,996         |
|                  |    | <u>88,677,103</u>  | <u>104,179,826</u> |
| <b>流動負債</b>      |    |                    |                    |
| 應付賬款、應計款項及其他應付款項 | 13 | 31,121,224         | 47,269,314         |
| 借貸               | 12 | 24,920,398         | 28,523,749         |
| 保證金貸款            |    | 1,025,082          | 3,391,653          |
| 合約負債             |    | 45,175,820         | 39,488,948         |
| 租賃負債             |    | 56,973             | 64,012             |
| 應付聯營公司之款項        |    | 540,270            | 598,475            |
| 應付關連公司之款項        |    | 473,233            | 263,810            |
| 應付合營公司之款項        |    | 1,520,198          | 1,520,666          |
| 本期稅項負債           |    | 6,825,934          | 7,904,234          |
|                  |    | <u>111,659,132</u> | <u>129,024,861</u> |
| <b>負債總額</b>      |    | <u>200,336,235</u> | <u>233,204,687</u> |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <u>298,714,401</u> | <u>346,233,856</u> |
| <b>資產淨值</b>      |    | <u>98,378,166</u>  | <u>113,029,169</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二零二三年三月三十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(「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)、香港公認會計原則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，惟投資物業及若干金融工具按其公平值計量。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。

### (3) 會計政策

#### (a) 本集團採納的準則之修訂

本集團已在本年度財務報表首次應用以下經修訂香港財務報告準則。

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)         | 提述概念框架  |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)        | 二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金寬免物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項               |
| 香港會計準則第16號(修訂本)          | 虧損性合約—履行合約之成本   |
| 香港會計準則第37號(修訂本)          | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本) |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 |   |

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響描述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併提前應用該等修訂。由於年內發生的業務合併並無產生修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反,實體必須按香港會計準則第2號存貨所釐定者將該等項目的出售所得款項及該等項目的成本於損益確認。本集團已就於二零二一年一月一日或之後可用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備於可用前,概無所生產項目出售,因此該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清,就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言,履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)以及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連,除非根據合約明確向對手方收取費用,否則不包括在內。本集團已就於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約提前應用該等修訂,且尚未識別出虧損合同。因此,該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本)。預期適用於本集團的該等修訂詳情如下:
- 香港財務報告準則第9號金融工具:澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用,包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團自二零二二年一月一日起提前應用該等修訂。由於年內本集團金融負債並無修訂或交換,因此該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

(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。

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(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 <sup>3</sup>          |
| 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 <sup>2</sup>                      |
| 香港財務報告準則第17號                        | 保險合約 <sup>1</sup>                              |
| 香港財務報告準則第17號(修訂本)                   | 保險合約 <sup>1,5</sup>                            |
| 香港財務報告準則第17號(修訂本)                   | 首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>6</sup> |
| 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」) <sup>2,4</sup>         |
| 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」) <sup>2</sup>            |
| 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)      | 會計政策之定義 <sup>1</sup>                           |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                      | 會計估計之定義 <sup>1</sup>                           |
| 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 <sup>1</sup>              |

- <sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納
- <sup>4</sup> 由於二零二二年修訂本，二零二二年修訂本的生效日期延遲至二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，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貸款的分類已修訂以統一相應用詞，惟結論未變
- <sup>5</sup> 由於二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)，香港財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始之年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號
- <sup>6</sup> 選擇應用本修訂本所載有關分類覆蓋法的過渡選項之實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該過渡選項

#### (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) 基建分部從事中國內地的建築、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<br>千港元        | 華東<br>千港元        | 華北<br>千港元        | 華南<br>千港元      | 華東<br>千港元        | 華北<br>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             | (81,181)         | (1,560)          | (17,209)         | (5,866)        | (42,433)         | (73,182)         | (3,796)          | (1,759)          | (16)               | (227,002)         |
| 使用權資產折舊             | (36,787)         | (5,543)          | (4,696)          | (4,038)        | (17,409)         | (9,625)          | (2,749)          | (9,803)          | —                  | (90,650)          |
| 金融資產減值撥備            | —                | —                | —                | —              | —                | —                | (72,927)         | —                | —                  | (72,927)          |
| 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           |

截至二零二一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<br>千港元        | 華東<br>千港元        | 華北<br>千港元        | 華南<br>千港元      | 華東<br>千港元        | 華北<br>千港元        | 千港元              | 千港元              | 千港元                | 千港元               |
| 截至二零二一年十二月三十一日<br>止年度 |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    |                   |
| 總收益                   | 9,243,842        | 7,649,489        | 5,732,147        | 988,288        | 1,757,311        | 2,088,822        | 4,475,993        | 10,597,630       | (2,916,666)        | 39,616,856        |
| 分部內/間收益               | (338,937)        | (9,484)          | (52,574)         | (81,328)       | (290,701)        | (245,386)        | (834,731)        | (6,981,474)      | (48,045)           | (8,882,660)       |
| 收益                    | <u>8,904,905</u> | <u>7,640,005</u> | <u>5,679,573</u> | <u>906,960</u> | <u>1,466,610</u> | <u>1,843,436</u> | <u>3,641,262</u> | <u>3,616,156</u> | <u>(2,964,711)</u> | <u>30,734,196</u> |
| 分部業績                  | 4,720,312        | 2,586,046        | 4,014,033        | 6,592,554      | 569,984          | 1,883,898        | 658,467          | 2,107,057        | (5,692,758)        | 17,439,593        |
| 未分配公司開支(包括匯兌收益), 淨額   |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | 122,056           |
| 財務收入                  |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | 568,030           |
| 財務成本                  |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | (1,832,821)       |
| 除稅前溢利                 |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | 16,296,858        |
| 稅項                    |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | (5,952,174)       |
| 年度溢利                  |                  |                  |                  |                |                  |                  |                  |                  |                    | <u>10,344,684</u> |
| 物業及設備折舊               | (85,961)         | (1,597)          | (16,830)         | (7,596)        | (34,809)         | (74,964)         | (4,457)          | (1,056)          | (5)                | (227,275)         |
| 使用權資產折舊               | (37,574)         | (5,637)          | (4,652)          | (4,162)        | (18,445)         | (9,963)          | (5,757)          | (9,722)          | —                  | (95,912)          |
| 資產減值撥備                | —                | —                | —                | —              | —                | —                | (40,372)         | —                | (2,478,799)        | (2,519,171)       |
| 投資物業公平值收益/(虧損)        | —                | —                | —                | 5,987,530      | (212,758)        | 4,676,004        | —                | —                | —                  | 10,450,776        |
| 分佔聯營公司虧損              | (137)            | —                | (35,227)         | —              | —                | —                | (74,890)         | —                | —                  | (110,254)         |
| 分佔合營公司(虧損)/溢利         | (37,637)         | 8                | —                | 1,189,763      | —                | —                | —                | —                | —                  | 1,152,134         |

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<br>千港元  | 華東<br>千港元  | 華北<br>千港元  | 華南<br>千港元  | 華東<br>千港元  | 華北<br>千港元  |           |           |            |                          |
| 於二零二二年十二月三十一日<br>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<br>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<br>遞延稅項資產) | 453,262    | 163        | 17,859     | 62,851     | 234,580    | 185,947    | 7,086     | 4,140     | —          | 965,888                  |

於二零二一年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

|                             | 物業發展       |            |            | 商業地產投資     |            |            | 物業管理      | 基建        | 投資         | 集團                       |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|--------------------------|
|                             | 華南<br>千港元  | 華東<br>千港元  | 華北<br>千港元  | 華南<br>千港元  | 華東<br>千港元  | 華北<br>千港元  |           |           |            |                          |
| 於二零二一年十二月三十一日<br>遞延稅項資產     | 53,383,249 | 56,672,825 | 97,222,207 | 24,756,766 | 23,048,695 | 40,929,265 | 9,153,655 | 9,759,143 | 29,953,657 | 344,879,462<br>1,354,394 |
| 總資產                         |            |            |            |            |            |            |           |           |            | 346,233,856              |
| 分部資產包括：                     |            |            |            |            |            |            |           |           |            |                          |
| 於聯營公司之投資                    | 27,804     | —          | 2,932,558  | —          | —          | —          | 1,376,470 | —         | 5,629,299  | 9,966,131                |
| 於合營公司之投資                    | 2,550,161  | 3,293      | —          | 6,321,456  | —          | —          | —         | —         | —          | 8,874,910                |
| 添置非流動資產(不包括金融工具及<br>遞延稅項資產) | 3,128,613  | 67,332     | 3,550      | 2,587,952  | 301,295    | 3,874,446  | 7,805     | 1,164     | 881        | 9,973,038                |

(a) 外部客戶之收益

|           | 二零二二年<br>千港元      | 二零二一年<br>千港元      |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 物業發展之收益   | 19,081,399        | 22,224,483        |
| 商業地產投資之收益 | 3,952,516         | 4,217,006         |
| 物業管理收入    | 2,989,241         | 3,641,262         |
| 基建收入      | 3,439,021         | 3,616,156         |
| 投資虧損      | (2,210,169)       | (2,964,711)       |
|           | <u>27,252,008</u> | <u>30,734,196</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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，非流動資產主要位於中國大陸。

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

|             | 二零二二年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   |
|-------------|----------------|----------------|
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | (17,375)       | 172,200        |
| 衍生金融工具公平值變動 | 144,670        | —              |
| 其他          | 75,173         | 119,322        |
|             | <u>202,468</u> | <u>291,522</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：

|                | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 廣告費用           | 444,802      | 532,662      |
| 核數師酬金          |              |              |
| — 審計服務         | 33,185       | 16,740       |
| — 非審計服務        | 6,321        | 10,548       |
| 出售已落成物業之成本     | 12,462,835   | 12,130,367   |
| 物業管理業務成本       | 2,678,097    | 2,827,378    |
| 商業地產業務成本       | 1,128,938    | 1,210,436    |
| 基建業務成本         | 2,652,321    | 1,314,929    |
| 物業及設備折舊        | 227,002      | 227,275      |
| 使用權資產折舊        | 90,650       | 95,912       |
| 投資物業產生之直接經營開支  | 292,800      | 268,536      |
| 僱員福利成本(包括董事酬金) | 2,399,121    | 2,263,296    |
| 出售物業及設備虧損／(收益) | 18,983       | (230)        |
| 短期及低價值資產租賃開支*  | 3,577        | 5,048        |
| 投資一間聯營公司減值撥備   | —            | 3,011,834    |
| 金融資產減值撥備／(撥回)  | 72,927       | (492,663)    |
| 捐贈             | 18,245       | 171,589      |

\* 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

|                                    | 二零二二年<br>千港元       | 二零二一年<br>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>563,138</u>     | <u>568,030</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                        | (6,547,046)        | (6,118,330)        |
| — 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>(1,337,092)</u> | <u>(1,390,227)</u> |
| 所發生之總借貸成本                          | (7,884,138)        | (7,508,557)        |
| 減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及在建工程的<br>資本化款項 | <u>6,372,149</u>   | <u>5,876,738</u>   |
| 提早贖回優先票據之成本                        | (1,511,989)        | (1,631,819)        |
| 提早贖回商業抵押擔保證券之成本                    | —                  | (167,960)          |
|                                    | <u>(3,828)</u>     | <u>(33,042)</u>    |
|                                    | <u>(1,515,817)</u> | <u>(1,832,821)</u> |
| 財務成本淨額                             | <u>(952,679)</u>   | <u>(1,264,791)</u> |

(8) 稅項

|             | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|-------------|------------------|------------------|
| <b>本期稅項</b> |                  |                  |
| 香港利得稅       | 4,444            | 34,843           |
| 中國大陸企業所得稅   | 1,738,625        | 1,695,652        |
| 中國大陸土地增值稅   | <u>435,793</u>   | <u>1,746,682</u> |
|             | <u>2,178,862</u> | <u>3,477,177</u> |
| 遞延稅項        | <u>1,795,470</u> | <u>2,474,997</u> |
| 稅項          | <u>3,974,332</u> | <u>5,952,174</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% (二零二一年：16.5%) 計提撥備。

截至二零二二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(二零二一年：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2,873,137,000股(二零二一年：2,893,013,000股(經重列))的加權平均數計算。

截至二零二二年及二零二一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：

|                   | 二零二二年            | 二零二一年<br>(經重列)    |
|-------------------|------------------|-------------------|
| 本公司股權持有人應佔溢利(千港元) | <u>8,762,461</u> | <u>9,759,179</u>  |
| 已發行普通股之加權平均數(千股)  | <u>2,873,137</u> | <u>2,893,013*</u> |
| 每股基本盈利(每股港元)      | <u>3.05**</u>    | <u>3.37</u>       |

\* 普通股加權平均數已就二零二二年七月二十九日及二零二二年十二月十五日發行之紅股的影響追溯調整。

\*\* 由於並非所有必要條件已經達成，計算每股基本及攤薄盈利並未計及直至緊急期完結為止從可換股債券可或然發行普通股。因此，每股攤薄盈利金額乃基於本公司股權持有人應佔溢利8,762,461,000港元及年內已發行普通股2,873,137,000股的加權平均數計算(經調整以反映於二零二二年七月二十九日及二零二二年十二月十五日派送之紅股)。

## (10) 股息

|                              | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元   |
|------------------------------|--------------|----------------|
| 派付中期股息每股普通股零港元(二零二一年：0.50港元) | —            | 1,082,724      |
| 擬派末期股息每股普通股零港元(二零二一年：0.15港元) | <u>—</u>     | <u>356,174</u> |

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：356,174,000港元)。

## (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：

|        | 二零二二年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     |
|--------|------------------|------------------|
| 0至3個月  | 687,725          | 2,961,534        |
| 3至6個月  | 256,087          | 400,582          |
| 6至9個月  | 522,040          | 273,525          |
| 9至12個月 | 109,614          | 220,038          |
| 超過12個月 | 3,046,732        | 1,026,970        |
|        | <u>4,622,198</u> | <u>4,882,649</u> |

應收賬款之賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶及關連人士有關並以人民幣計值。

## (12) 借貸

|                 | 二零二二年<br>千港元      | 二零二一年<br>千港元       |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 非流動             |                   |                    |
| 銀行及財務機構借貸       | 59,520,917        | 70,983,272         |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 9,760,873         | 11,557,128         |
| 優先票據(附註(b))     | 2,325,268         | 4,146,248          |
|                 | <u>71,607,058</u> | <u>86,686,648</u>  |
| 流動              |                   |                    |
| 銀行及財務機構借貸       | 20,340,493        | 20,782,138         |
| 商業抵押擔保證券(附註(a)) | 784,757           | 2,362,845          |
| 優先票據(附註(b))     | 1,845,961         | 4,608,218          |
| 資產支持證券(附註(c))   | —                 | 770,548            |
| 可換股債券(附註(d))    | 1,949,187         | —                  |
|                 | <u>24,920,398</u> | <u>28,523,749</u>  |
|                 | <u>96,527,456</u> | <u>115,210,397</u> |

附註：

- (a) 於二零一九年六月，本集團發行利率為5.70厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三七年到期，並根據二零一九年至二零三七年的預定時間表，按人民幣面值2,000,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達2,339,300,000港元，該等證券由約3,438,112,000港元的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。本集團已於二零二二年七月提早悉數贖回證券。

於二零二零年九月，本集團發行利率為3.85厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二零年至二零四一年的預定時間表，按人民幣面值700,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二二年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達745,016,000港元(二零二一年十二月三十一日：817,637,000港元)，該等證券由約1,091,495,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,103,229,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

於二零二一年三月，本集團發行利率為4.80厘和5.30厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並根據二零二一年至二零三九年的預定時間表，按人民幣面值1,410,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二二年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達1,484,993,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,624,878,000港元)，該等證券由約1,921,809,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,091,459,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入／應收租金作擔保。

於二零二一年七月，本集團發行利率為4.35厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並根據二零二一年至二零三九年的預定時間表，按人民幣面值8,000,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二二年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達8,315,621,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,138,158,000港元)，該等證券由約13,740,526,000港元(二零二一年十二月三十一日：13,389,188,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收租金作擔保。

- (b) 於二零二一年一月，本集團發行利率為5.80厘的優先票據。該等票據無抵押，已於二零二二年一月到期，並按面值500,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為3,894,198,000港元。本集團已於二零二二年一月到期時悉數贖回票據。

於二零二一年五月，本集團發行利率為7.00厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二四年五月到期，並按面值300,000,000美元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二二年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為2,325,268,000港元(二零二一年十二月三十一日：2,314,092,000港元)。

於二零二一年六月，本集團發行利率為6.80厘的優先票據。該等票據無抵押，將於二零二三年十二月到期，並按面值200,000,000美元償還。於二零二一年七月，本集團就額外發行面值37,500,000美元，利率為6.80厘，且於二零二三年到期的優先票據訂立購買協議。於額外發行完成後，本集團於二零二三年到期的6.80厘優先票據的未償還總面值為237,500,000美元。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二二年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為1,845,961,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,832,156,000港元)。

於二零二一年七月，本集團發行利率為5.25厘的優先票據。該等票據無抵押，已於二零二二年七月到期，並按面值720,000,000港元償還。本集團可在提款日期後按發售通函中規定的贖回價格贖回全部或部分票據，連同截至贖回日期的應計及未付利息，惟須遵守發售通函中規定的條款和條件。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為714,020,000港元。本集團已於二零二二年七月到期時悉數贖回票據。

- (c) 於二零二一年六月，本集團發行利率為7.50厘的資產支持證券。該等證券將於二零二三年六月到期，並按面值人民幣664,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達770,548,000港元，該等證券由向物業項目買家收取的尾款作擔保。本集團已於二零二二年六月提早悉數贖回證券。
- (d) 於二零二二年一月，本集團發行於二零二三年一月到期本金總額為250,000,000美元的8.00厘有擔保可換股債券。債券持有人可選擇於二零二二年十二月二十日至二零二二年十二月二十一日(包括首尾兩日)及直至二零二二年十二月二十一日營業時間結束時將債券換股為本公司股份。債券利息按年利率8.00%計息，須於二零二二年四月六日、二零二二年七月六日、二零二二年十月六日及二零二三年一月六日期末按季度支付。於二零二二年十二月三十一日，該等債券的賬面值為1,949,187,000港元(二零二一年十二月三十一日：零)。本集團已於報告期後在到期日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：

|        | 二零二二年<br>千港元      | 二零二一年<br>千港元      |
|--------|-------------------|-------------------|
| 0至3個月  | 3,734,864         | 7,774,277         |
| 3至6個月  | 1,792,028         | 3,240,074         |
| 6至9個月  | 1,430,044         | 5,048,400         |
| 9至12個月 | 935,259           | 3,255,661         |
| 超過12個月 | 9,210,757         | 4,682,146         |
|        | <u>17,102,952</u> | <u>24,000,558</u> |

應付賬款以人民幣計值。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。概無就截至二零二二年六月三十日止半年度宣派任何中期股息。

## 派送紅股

董事會建議配發紅股(須待股東批准)予於二零二三年七月七日(星期五)營業時間結束時名列在本公司股東名冊之股東，分配率為每十股現有股份可獲派送二股新股(「派送紅股」)。本公司將適時公佈有關派送紅股的進一步詳情。

## 財務回顧

### 營業額

#### (i) 確認銷售額

二零二二年，本集團錄得人民幣23,312百萬元(27,252百萬港元)的營業額，較二零二一年人民幣25,498百萬元(30,734百萬港元)，以人民幣計值下降9%，以港幣計值下降11%。有關下降主要是受疫情影響，物業銷售環境疲軟所致。

物業發展業務方面，本集團於二零二二年交付之總建築面積為1,014,411平方米(二零二一年：1,235,695平方米)。主要交付的項目包括北京的縵合北京及合生世界村、昆山的合樾蘭亭及廣州的合生熹景花園。

## (ii) 合約銷售額

二零二二年，本集團錄得合約銷售總額約為人民幣32,579百萬元，較二零二一年約為人民幣42,299百萬元同比下降約23%。

廣州及惠州於二零二二年共有二十七個在售物業項目，合約銷售額為人民幣8,312百萬元，佔本集團合約銷售總額之26%。主要項目包括廣州合生縵雲、合生紫悅府、合生湖山國際及合生雲山帝景。

上海共有十七個在售物業項目，主要包括合頌蘭亭、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3,299百萬元，佔本集團合約銷售總額之10%。

北京及天津共有二十個在售項目，合約銷售額合共為人民幣20,968百萬元，佔本集團二零二二年合約銷售總額之64%。主要包括縵合北京、合生縵雲、東叁金茂府及合生me悅。

## 毛利

二零二二年之毛利為8,281百萬港元(二零二一年：13,145百萬港元)，毛利率為30%(二零二一年：43%)。毛利率下降主要是由於物業發展板塊二零二二年交付之項目成本較高。

## 投資物業公平值收益

截至二零二二年十二月三十一日止，投資物業公平值收益為10,072百萬港元(二零二一年：10,451百萬港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有19項(二零二一年：18項)投資物業。

## 其他收益，淨額

截至二零二二年十二月三十一日止，其他收益達202百萬港元(二零二一年：292百萬港元)，包括(1)衍生金融工具公平值變動為144百萬港元；(2)匯兌虧損淨額17百萬港元；及(3)其他收入淨額75百萬港元。

## 經營成本

於二零二二年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本減少39%至4,498百萬港元(二零二一年：7,367百萬港元)。有關變動主要是由於本年資產減值撥備減少。

## 財務成本

二零二二年資本化前之利息開支總額上升至7,884百萬港元(二零二一年：7,509百萬港元)，上升375百萬港元或5%。有關升幅主要由於二零二二年之銀行及財務機構借貸利率較去年上升所致。本集團借貸之實際年利率約為6.5%(二零二一年：6.3%)。

## 稅項

二零二二年之實際稅率為30.4%，較去年下降6.1百分點，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低所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

二零二二年之股權持有人應佔溢利為8,762百萬港元(二零二一年：9,759百萬港元)。每股基本盈利及攤薄盈利為3.05港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額7,703百萬港元，加回除稅後處置子公司及合營公司的虧損1百萬港元、除稅後提前贖回商業抵押擔保證券之費用3百萬港元及除稅後捐贈為18百萬港元，核心利潤為1,081百萬港元，較去年減少3,675百萬港元或下降77.3%。年內，核心利潤整體下降乃主要由於二零二二年交樓確認收入之毛利下跌所致。

## 分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(70%)。於二零二二年，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25%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之30%及華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)之45%。



## 流動資金及財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為298,714百萬港元及200,336百萬港元，均較二零二一年十二月三十一日各下降14%。資產總值下降主要由於可供出售之發展中物業減少所致。負債總額下降主要由於借貸減少所致。

本集團於二零二二年十二月三十一日之流動比率為1.64(二零二一年十二月三十一日：1.79)。二零二二年十二月三十一日之權益較二零二一年十二月三十一日下降13%至98,378百萬港元，主要由於年內非控制性權益減少所致。於二零二二年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為34.24港元。

於二零二二年十二月三十一日，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%(二零二一年十二月三十一日：67%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達18,394百萬港元(二零二一年十二月三十一日：36,312百萬港元)，其中約2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：2百萬港元)已就若干銀行授予本集團物業買家之按揭貸款而抵押予該等銀行。現金及銀行存款當中96.71%以人民幣計算，餘下0.80%、2.48%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二二年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為79,861百萬港元，較二零二一年十二月三十一日減少13%或11,904百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據、可換股債券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，二零二二年十二月三十一日該比率為79%，較二零二一年十二月三十一日的70%上升9百分點。

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。

所有資產支持證券及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，且以美元及港元計算。

所有可換股債券均為無抵押，且以美元計算。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零二二年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

| (百萬港元)          | 於二零二二年十二月三十一日     |              |       |           |       |          | 於二零二一年十二月三十一日 |                   |                             |       |       |          |       |
|-----------------|-------------------|--------------|-------|-----------|-------|----------|---------------|-------------------|-----------------------------|-------|-------|----------|-------|
|                 | 銀行及<br>財務機構<br>借貸 | 商業抵押<br>擔保證券 | 優先票據  | 可換股<br>債券 | 其他借貸  | 總計       | 佔比            | 銀行及<br>財務機構<br>借貸 | 資產支持<br>證券及<br>商業抵押<br>擔保證券 | 優先票據  | 其他借貸  | 總計       | 佔比    |
| 一年內             | 20,340            | 785          | 1,846 | 1,949     | 2,534 | 27,454   | (28%)         | 20,782            | 3,134                       | 4,608 | 2,383 | 30,907   | (26%) |
| 一至兩年            | 14,746            | 9,761        | 2,325 | —         | —     | 26,832   | (27%)         | 31,224            | 857                         | 1,832 | —     | 33,913   | (29%) |
| 兩年至五年           | 21,587            | —            | —     | —         | —     | 21,587   | (22%)         | 22,318            | 10,700                      | 2,314 | —     | 35,332   | (30%) |
| 五年後             | 23,188            | —            | —     | —         | —     | 23,188   | (23%)         | 17,441            | —                           | —     | —     | 17,441   | (15%) |
| 總計              | 79,861            | 10,546       | 4,171 | 1,949     | 2,534 | 99,061   |               | 91,765            | 14,691                      | 8,754 | 2,383 | 117,593  |       |
| 減：銀行存款及現金<br>總額 |                   |              |       |           |       | (18,394) |               |                   |                             |       |       | (36,312) |       |
| 借貸淨額            |                   |              |       |           |       | 80,667   |               |                   |                             |       |       | 81,281   |       |

於二零二二年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約217,745百萬港元(二零二一年十二月三十一日：203,902百萬港元)之銀行信貸額，其中121,218百萬港元(二零二一年十二月三十一日：88,692百萬港元)仍未被動用。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為80,138百萬港元(二零二一年十二月三十一日：95,980百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益11,903百萬港元(二零二一年十二月三十一日：9,411百萬港元)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

於二零二二年十二月三十一日，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20,170百萬港元(二零二一年十二月三十一日：17,502百萬港元)。

## 承擔

本集團於二零二二年十二月三十一日之承擔如下：

|           | 於二零二二年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 | 於二零二一年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 資本承擔      |                           |                           |
| 已訂約但未撥備   |                           |                           |
| — 物業建築成本  | 2,040                     | 3,211                     |
| — 聯營公司之出資 | 316                       | 329                       |
| — 合營公司之出資 | 450                       | 129                       |
| — 收購股權投資  | 2,339                     | 2,329                     |
|           | <u>5,145</u>              | <u>5,998</u>              |

## 物業發展承擔

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 已訂約但未撥備  |               |               |
| — 物業建築成本 | 28,363        | 30,780        |
|          | <u>28,363</u> | <u>30,780</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：

|           | 於二零二二年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 | 於二零二一年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 下列期內應付之款項 |                           |                           |
| — 一年內     | 2                         | 14                        |
|           | <u>2</u>                  | <u>14</u>                 |

## 結算日後事項

### 到期時悉數贖回可換股債券

於二零二二年一月十日，本公司已根據特別授權發行於二零二三年到期本金總額為250,000,000美元8.00厘有擔保可換股債券（「債券」）（「債券發行」）。該債券由本公司若干全資子公司提供擔保。債券可於轉換後轉換為本公司普通股。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。而本公司於債券項下及與其相關之一切責任亦將告解除。

### 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

於二零二二年十二月三十一日，本集團（不包括其聯營公司及合營公司）共僱用10,482名（二零二一年：11,775名）職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度，僱員成本（包括董事酬金）達2,399百萬港元（二零二一年：2,263百萬港元）。

### 企業管治

本公司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內並適用於截至二零二二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二零二二年度股東週年大會（「二零二二年度股東週年大會」）。主持二零二二年度股東週年大會的執行董事謝寶鑫先生與其他出席二零二二年度股東週年大會

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二零二二年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二二年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲分發二零二二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

合生資本國際集團有限公司(本公司間接全資子公司)已於二零二二年一月十二日(即票據到期日)悉數償還500,000,000美元5.80厘優先票據(「票據」)(於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市)之本金總額連同應計利息。因此，票據已註銷並於新交所退市。

除上文所披露者外，於截至二零二二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，包括審閱截至二零二二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二零二二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

本公司將於二零二三年六月十二日(星期一)至二零二三年六月十五日(星期四)(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二零二三年六月十五日(星期四)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二三年六月九日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理股份過戶登記手續。

本公司亦將於二零二三年七月四日(星期二)至二零二三年七月七日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有派送紅股的資格。為符合資格享有派送紅股，股東須於二零二三年七月三日(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。

## 年度報告

載有上市規則規定之所有資料之二零二二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、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱桔榕

香港，二零二三年三月三十日

\* 僅作識別之用