

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>

截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零二一年十二月三十一日止年度)

- 營業額為30,734百萬港元(二零二零年：34,371百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為9,759百萬港元(二零二零年：13,634百萬港元)，扣除除稅後投資物業重估收益淨額7,838百萬港元(二零二零年：573百萬港元)。
- 核心利潤為4,756百萬港元(二零二零年：12,784百萬港元)。
- 每股基本及攤薄盈利為每股3.71港元(二零二零年：每股5.10港元(經重列))。
- 建議每股末期股息為每股15港仙。
- 每持有十股現有股份發行一股新股之基準發行紅股。

* 僅供識別

業務回顧

行業概覽

二零二一年，面對複雜嚴峻的國內外形勢，中國的宏觀經濟仍然持續復蘇，主要指標實現預期目標。國家堅持穩中求進的工作總基調，全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，推動高質量發展。再者，在「動態清零」的政策下，中國疫情得到有效控制，外資外貿持續景氣，高新技術產業持續向好，實現了「十四五」的良好開局。然而，部份內房企業卻出現債務危機，導致市場信心頓失，收購併購頻繁，面臨汰弱留強的行業整合挑戰。

近三十年風雨歷程，集團始終堅持以踏實及穩健的步伐來應對行業的變化，主動擁抱科技賦能，勇於創新多元發展，構築集地產、商業、合生活、基建及投資五大板塊的全領域發展之路，並成功躍升為科技賦能及產業驅動的綜合性投資控股平台，即使在行業出現結構性調整的下行大環境下，仍保持穩步上行的態勢。

集團一直走在行業的前沿，積極將科技賦能多元延伸，全面革新傳統的營銷執行模式，啟動智能化應用，聯動創新綫上綫下全覆蓋，激活營銷成長新動力。儘管房地產進入下行周期，集團不但受益於長久以往的穩健質量，加上通過資源整合優化、達到良性循環發展，五大板塊實現高質量的持續發展。在穩健的財務狀況上，持續不斷地提升運營管理能力及水平，充分展現出集團的優秀與實力。

合約銷售業績

二零二一年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣42,299百萬元(二零二零年：人民幣35,834百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣40,273百萬元(二零二零年：人民幣34,456百萬元)及裝修合約銷售額人民幣2,026百萬元(二零二零年：人民幣1,378百萬元)，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為408,172平方米(二零二零年：570,284平方米)，賬面值為人民幣10,833百萬元(二零二零年：人民幣12,843百萬元)。銷售額下降主要是由於期內集中銷售現有樓盤而未推出新產品所致，故成交面積及銷售單價較去年有所下降。
- 在惠州，售出建築面積合共為53,034平方米(二零二零年：154,126平方米)，賬面值為人民幣555百萬元(二零二零年：人民幣1,660百萬元)。銷售額下降主要是由於期內集中銷售現有樓盤而未推出新產品，故成交面積及銷售單價較去年有所下降。
- 在上海，售出建築面積合共為332,070平方米(二零二零年：498,107平方米)，賬面值為人民幣9,002百萬元(二零二零年：人民幣8,239百萬元)。主要是由於杭州合生創展名邸及昆山合頌蘭亭新開盤推售，雖成交面積減少，由於銷售單價有所上升，故銷售額有所上升。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為305,580平方米(二零二零年：404,439平方米)，賬面值為人民幣21,909百萬元(二零二零年：人民幣13,092百萬元)。銷售額上升主要是由於新晉推出的金茂府、合生縵雲以及合生me悅熱銷，且銷售單價溫和上升所致。

已銷售但未交付的物業

於二零二一年十二月三十一日，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2,171,235平方米(二零二零年：2,548,699平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共39,489百萬港元，將於二零二二年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零二一年交付建築面積合共1,235,695平方米(二零二零年：1,206,554平方米)。

項目發展進度

- 於二零二一年內已落成建築面積合共1,230,794平方米(二零二零年：2,177,529平方米)。
- 預期於二零二二年落成的建築面積合共為2,128,359平方米。

土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，本集團之土地儲備達29.44百萬平方米(二零二零年十二月三十一日：30.44百萬平方米)。

展望

展望二零二二年，中國經濟發展面臨「需求收縮、供給沖擊、預期轉弱」的三重壓力，疊加變種新冠病毒疫情反覆，地緣政治風險等不確定因素，經濟形勢依舊複雜。然而，中國經濟韌性強，配合十四五規劃全面落實，宏觀經濟下行壓力將得到極大的緩解，長期向好的基本面不會變，而且二零二二年中國的經濟工作更明確將以「穩」為主，「穩字當頭、穩中求進」。針對房地產市場的調控政策，中國政府也將出現一定程度的調整，在堅持「房住不炒」的同時，也提出要「促進房地產業良性循環和健康發展」。預期在此等政策指導下，房地產市場經過優勝劣汰的行業整合後，將會逐步恢復。

二零二二年適逢是集團在香港成立三十周年，集團將站在新起點，用科技與創新，不斷為企業注入向上的活力，以多年積澱的實力和大膽變革的魄力穿越周期穩健前行，積極迎接新挑戰和新機遇。未來，集團發展策略始終都是圍繞輕重結合，看重品牌打造、品質認可、市場覆蓋，以得到市場資本認可。集團計劃於二零二二年好好裝備自己，全力落實各項指標，尋找合適機會強化資本，積極爭取優質項目，進一步壯大實力。在內部管理中，集團致力將商業模型與制度開發成應用，並轉化為管理工具，實現「平台+個人」的提質增效。未來，集團將繼續加強團隊建設，讓集團在下一步的轉型中，能夠在市場突圍而出。

疫情期間催生了很多新產業新業態新模式，並持續快速發展，為經濟復蘇提供有力支撐。集團將依托地產、商業、合生活、基建、投資等多元業態優化布局，積極利用先進技術，如區塊鏈、大數據、人工智能等，為行業全產業鏈賦能，吸引上下游用戶入住產業平台，助力集團建設行業生態圈。

主動擁抱新科技，加速企業科技化、信息化賦能及不斷拓展的業務觸角，已經成為集團領先同業的硬核實力，成為其內外部革新、提升自身競爭力的利器。未來，集團將通過科技提升管理效能，以創新思維帶動產業調整，為集團持續長期高質量增長提供充足保障，不但引領行業發展新潮流，亦能為股東帶來長遠的可觀回報。

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」)截至二零二一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。

本集團二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	4	30,734,196	34,371,276
銷售成本	6	(17,589,322)	(12,539,531)
毛利		13,144,874	21,831,745
投資物業公平值收益		10,450,776	763,689
其他收益，淨額	5	291,522	1,486,474
銷售及市場推廣費用	6	(1,442,246)	(963,174)
一般及行政費用	6	(5,925,157)	(2,988,358)
財務收入	7	568,030	240,342
財務成本	7	(1,832,821)	(1,768,581)
分佔聯營公司(虧損)/溢利		(110,254)	903
分佔合營公司溢利		1,152,134	37,320
除稅前溢利		16,296,858	18,640,360
稅項	8	(5,952,174)	(4,952,283)
年度溢利		10,344,684	13,688,077
應佔：			
本公司股權持有人		9,759,179	13,633,830
非控制性權益		585,505	54,247
		10,344,684	13,688,077
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	3.71	5.10

綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利	10,344,684	13,688,077
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	(1,039,682)	(118,340)
遞延稅項	505,513	54,823
貨幣匯兌差額	2,173,476	4,023,028
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	609,524	588,374
遞延稅項	(153,409)	(143,782)
貨幣匯兌差額	384,720	382,998
年度其他全面收入，扣除稅項後	2,480,142	4,787,101
年度全面收入總額	12,824,826	18,475,178
應佔：		
本公司股權持有人	11,854,601	18,037,933
非控制性權益	970,225	437,245
	12,824,826	18,475,178

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
收購土地預付款項	130,113	126,397
應收貸款	1,258,694	321,591
物業及設備	4,437,221	4,245,066
投資物業	80,609,222	61,396,797
無形資產	437,455	389,577
於聯營公司之投資	9,966,131	114,847
於合營公司之投資	8,874,910	11,479,966
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	4,206,381	6,143,202
按公平值透過損益列賬之財務資產	2,183,192	—
融資租賃應收款項	151,033	248,298
使用權資產	1,660,053	1,627,933
預付款項、按金及其他非流動資產	467,884	1,170,643
遞延稅項資產	1,354,394	1,342,998
	115,736,683	88,607,315
流動資產		
收購土地預付款項	31,887,962	30,105,213
可供出售之發展中物業	82,391,685	69,159,635
可供出售之已落成物業	42,684,188	45,041,301
按公平值透過損益列賬之財務資產	6,133,808	22,020,697
應收賬款	4,882,649	2,622,871
應收貸款	4,350,954	2,657,587
預付款項、按金及其他流動資產	19,299,440	9,023,528
應收合營公司款項	224,342	91,843
應收聯營公司款項	384,055	5,941
應收關連公司款項	26,621	246,111
合約收購成本	1,919,188	1,639,200
已抵押／押記銀行存款	6,267,556	1,741,508
現金及現金等價物	30,044,725	27,908,584
	230,497,173	212,264,019
總資產	346,233,856	300,871,334

		於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	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		237,449	219,137
儲備		96,094,698	87,792,832
		<u>96,332,147</u>	<u>88,011,969</u>
非控制性權益		16,697,022	9,856,187
		<u>113,029,169</u>	<u>97,868,156</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
應付土地成本		581,084	96,280
借貸	12	86,686,648	89,681,292
租賃負債		688,740	649,999
應付非控制性權益之款項		3,314,358	6,833,733
遞延稅項負債		12,908,996	10,757,987
		<u>104,179,826</u>	<u>108,019,291</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	47,269,314	32,511,472
借貸	12	28,523,749	17,856,427
保證金貸款		3,391,653	9,163,844
合約負債		39,488,948	25,940,333
租賃負債		64,012	64,541
應付一間聯營公司之款項		598,475	6,348
應付關連公司之款項		263,810	212,001
應付合營公司之款項		1,520,666	1,416,623
本期稅項負債		7,904,234	7,812,298
		<u>129,024,861</u>	<u>94,983,887</u>
負債總額		<u>233,204,687</u>	<u>203,003,178</u>
權益及負債總額		<u>346,233,856</u>	<u>300,871,334</u>
資產淨值		<u>113,029,169</u>	<u>97,868,156</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二零二二年三月三十一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，惟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除外。

(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
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(提早採納)

(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

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3號(修訂本)	提述概念框架 ¹
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 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,5}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	來自單一交易的資產及負債的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	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號隨附闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本) ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三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，惟可供採納

⁴ 由於香港會計準則第1號的修訂，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於二零二零年十月修訂，統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 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號獲修訂以延長允許保險公司於二零二三年年一月一日前開始的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號的暫時豁免

(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 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
截至二零二一年十二月三十一日 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

截至二零二零年十二月三十一日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>
分部業績	4,440,592	3,647,191	12,506	448,191	746,311	1,641,718	327,176	778,825	7,392,136	19,434,646
未分配公司開支(包括匯兌收益)，淨額										733,953
財務收入										240,342
財務成本										(1,768,581)
除稅前溢利										18,640,360
稅項										(4,952,283)
年度溢利										<u>13,688,077</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

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 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
於二零二一年十二月三十一日 遞延稅項資產	59,012,548	56,672,825	97,222,207	24,756,766	23,048,695	40,929,265	9,153,655	9,759,143	24,324,358	344,879,462 1,354,394
總資產										<u>346,233,856</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	5,657,103	—	2,932,558	—	—	—	1,376,470	—	—	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 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

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 遞延稅項資產	56,774,099	49,754,622	89,207,465	9,564,451	22,286,999	35,443,739	1,893,813	2,048,885	32,554,263	299,528,336 1,342,998
總資產										<u>300,871,334</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	5,864,799	1,458,475	4,036,185	120,507	—	—	—	—	—	11,479,966
添置非流動資產(不包括金融工具及遞 延稅項資產)	716,269	1,537,718	3,916,295	125,796	44,795	474,007	31,105	1,627	—	6,847,612

(a) 外部客戶之收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業發展之收益	22,224,483	19,075,270
商業地產投資之收益	4,217,006	3,624,556
物業管理收入	3,641,262	2,133,609
基建收入	3,616,156	1,507,780
投資(虧損)/收入	(2,964,711)	8,030,061
	<u>30,734,196</u>	<u>34,371,276</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

於二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
匯兌收益淨額	172,200	777,581
出售分類為持作出售之資產之收益	—	580,484
政府補助	120,287	122,659
其他	(965)	5,750
	<u>291,522</u>	<u>1,486,474</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	16,740	15,639
— 非審計服務	10,548	8,450
出售已落成物業之成本	12,130,367	9,108,548
物業管理業務成本	2,827,378	1,706,442
商業地產業務成本	1,210,436	861,261
基建業務成本	1,314,929	687,055
物業及設備折舊	227,275	241,787
使用權資產折舊	95,912	54,745
投資物業產生之直接經營開支	268,536	229,136
僱員福利成本(包括董事酬金)	2,263,296	1,772,529
出售物業及設備(收益)/虧損	(230)	15,580
短期及低價值資產租賃開支*	5,048	15,421
聯營公司減值撥備	3,011,834	—
金融資產減值(撥回)/撥備	(492,663)	517,118
捐贈	171,589	160,204

* 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>568,030</u>	<u>240,342</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	(6,013,924)	(5,343,099)
— 優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券	(1,390,227)	(1,181,100)
— 保證金貸款	<u>(104,406)</u>	<u>(92,210)</u>
所發生之總借貸成本	(7,508,557)	(6,616,409)
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>5,876,738</u>	<u>4,847,828</u>
提早贖回優先票據之成本	(1,631,819)	(1,768,581)
提早贖回商業抵押擔保證券之成本	<u>(167,960)</u>	<u>—</u>
	<u>(33,042)</u>	<u>—</u>
	<u>(1,832,821)</u>	<u>(1,768,581)</u>
財務成本淨額	<u>(1,264,791)</u>	<u>(1,528,239)</u>

(8) 稅項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	34,843	266,057
中國大陸企業所得稅	1,695,652	2,191,903
中國大陸土地增值稅	<u>1,746,682</u>	<u>2,296,104</u>
	<u>3,477,177</u>	<u>4,754,064</u>
遞延稅項	<u>2,474,997</u>	<u>198,219</u>
	<u>5,952,174</u>	<u>4,952,283</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%（二零二零年：16.5%）計提撥備。

截至二零二一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(二零二零年：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

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。二零二零年已發行普通股之加權平均數已調整以反映二零二一年及二零二二年發行之紅股。

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>9,759,179</u>	<u>13,633,830</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>2,631,819</u>	<u>2,672,442</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>3.71</u>	<u>5.10</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。由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無攤薄潛在普通股，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

(10) 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
派付中期股息每股普通股0.50港元(二零二零年：0.60港元)	<u>1,082,724</u>	1,335,336
擬派末期股息每股普通股0.15港元(二零二零年：1.10港元)	<u>356,174</u>	<u>2,410,505</u>

董事會已建議就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度派付末期股息每股0.15港元(二零二零年：1.10港元)，該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二一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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至3個月	2,961,534	1,627,659
3至6個月	400,582	201,238
6至9個月	273,525	156,542
9至12個月	220,038	92,963
超過12個月	1,026,970	544,469
	<u>4,882,649</u>	<u>2,622,871</u>

應收賬款之賬面值與其公平值相若。應收賬款與多名獨立客戶有關並以人民幣計值。

(12) 借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	70,983,272	76,683,518
商業抵押擔保證券(附註(a))	11,557,128	9,156,703
優先票據(附註(b))	4,146,248	3,841,071
	<u>86,686,648</u>	<u>89,681,292</u>
流動		
銀行及財務機構借貸	20,782,138	13,425,498
商業抵押擔保證券(附註(a))	2,362,845	81,888
優先票據(附註(b))	4,608,218	4,349,041
資產支持證券(附註(c))	770,548	—
	<u>28,523,749</u>	<u>17,856,427</u>
	<u>115,210,397</u>	<u>107,537,719</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月，本集團發行收益率為6.50厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零三九年到期，並根據二零一九年至二零三九年的預定時間表，按人民幣面值5,600,000,000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。於二零二零年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達6,203,131,000港元，該等證券由約11,943,349,000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。本集團已於二零二一年七月提早贖回該等證券。

於二零一九年六月，本集團發行收益率為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(二零二零年：2,299,041,000港元)，該等證券由約3,438,112,000港元(二零二零年：3,166,438,000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。

於二零二零年九月，本集團發行收益率為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。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達817,637,000港元(二零二零年：736,419,000港元)，該等證券由約1,103,229,000港元(二零二零年：996,863,000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。

於二零二一年三月，本集團發行利率為4.80厘及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，按面值人民幣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。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達1,624,878,000港元(二零二零年：無)，該等證券由約2,091,459,000港元(二零二零年：無)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。

於二零二一年七月，本集團發行4.35厘商業抵押擔保證券。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，按其面值人民幣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；投資者亦有權於同日將證券售回予本集團。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9,138,158,000港元(二零二零年：零)，該等證券由約13,389,188,000港元(二零二零年：零)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) 於二零一九年六月，本集團發行利率為7.50厘的優先票據。該等票據無擔保，將於二零二二年六月到期，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。於二零二零年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為3,841,071,000港元。本集團已於二零二一年八月提早悉數贖回票據。

於二零二零年二月，本集團發行利率為6.00厘的優先票據。該等票據無擔保，將於二零二一年二月到期，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。於二零二零年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為3,872,644,000港元。本集團已於到期日悉數贖回票據。

於二零二零年七月，本集團發行利率為6.00厘的優先票據。該等票據無擔保，將於二零二一年七月到期，並按面值61,450,000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。於二零二零年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為476,397,000港元。本集團已於到期日悉數贖回票據。

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，將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。本集團已於報告期後在到期日悉數贖回票據。

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。於二零二一年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)為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美元的於二零二三年到期的6.80厘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及條件。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，將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及條件。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。

- (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。

(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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至3個月	7,774,277	4,190,958
3至6個月	3,240,074	4,128,806
6至9個月	5,048,400	1,931,843
9至12個月	3,255,661	1,081,952
超過12個月	4,682,146	7,246,941
	<u>24,000,558</u>	<u>18,580,500</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

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股15港仙。截至二零二一年六月三十日止半年度中期股息每股50港仙。

待股東於本公司將於二零二二年六月十日(星期五)舉行的股東週年大會上批准派付建議末期股息後，預期末期股息將於二零二二年七月二十九日(星期五)派付予於二零二二年七月八日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

派送紅股

董事會建議配發紅股予於二零二二年七月八日(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一股新股(「派送紅股」)。建議根據股東於二零二一年六月十一日舉行之本公司股東週年大會上通過的股東決議案向董事會授出發行本公司股份的一般授權(計及根據回購本公司股份的一般授權而回購本公司股份的數量)而派送紅股。有關派送紅股的詳情將於本公司適時刊發之公告內披露。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二一年，本集團錄得人民幣25,498百萬元(30,734百萬港元)的營業額，較二零二零年人民幣29,859百萬元(34,371百萬港元)，以人民幣計值下降15%，以港幣計值下降11%。有關下降主要是由於投資板塊錄得虧損所致。

物業發展業務方面，本集團於二零二一年交付之總建築面積為1,235,695平方米(二零二零年：1,206,554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14,651元(二零二零年：每平方米人民幣13,582元)，較去年同期相比上升8%。

(ii) 合約銷售額

二零二一年，本集團錄得合約銷售總額為約51,736百萬港元(人民幣42,299百萬元)，較二零二零年同期約42,576百萬港元(人民幣35,834百萬元)同比上升約21.51%。受銷售的產品結構的影響，平均合約售價上升79.91%至每平方米47,081港元(人民幣38,494元)(二零二零年：每平方米26,169港元(人民幣22,025元))。

廣州及惠州於二零二一年共有二十七個在售物業項目，合約銷售額為13,929百萬港元(人民幣11,388百萬元)，佔本集團合約銷售總額之27%。主要項目包括合生湖山國際、合生時代城及合生悅公館。

上海共有十六個在售物業項目，主要包括杭州合生創展名邸及昆山合頌蘭亭。上海之合約銷售額為11,010百萬港元(人民幣9,002百萬元)，佔本集團合約銷售總額之21%。

北京及天津之合約銷售額合共為26,797百萬港元(人民幣21,909百萬元)，佔本集團二零二一年合約銷售總額之52%。北京及天津共有十九個在售項目，其中合生霄雲路8號、金茂府及合生縵雲為主要銷售額來源。

毛利

二零二一年之毛利為13,145百萬港元(二零二零年：21,832百萬港元)，毛利率為43%(二零二零年：64%)。毛利率下降主要是投資板塊錄得虧損所致。

投資物業公平值收益

截至二零二一年十二月三十一日止，投資物業公平值收益為10,451百萬港元(二零二零年：764百萬港元)，上升9,687百萬港元或1,268%，投資物業公平值上升主要是由於集團於二零二一年其中3項可供出售之發展中物業轉撥至投資物業所產生之公平值收益。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有18項(二零二零年：15項)投資物業。

其他收益，淨額

截至二零二一年十二月三十一日止，其他收益達292百萬港元(二零二零年：1,487百萬港元)，包括(1)政府補助收入為121百萬港元；(2)匯兌收益淨額172百萬港元及(3)其他虧損淨額1百萬港元。

經營成本

於二零二一年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本上升86%至7,367百萬港元(二零二零年：3,952百萬港元)。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，另外經營成本中也包含集團對其中一間聯營公司作出之減值撥備。

財務成本

二零二一年資本化前之利息開支總額上升至7,710百萬港元(二零二零年：6,616百萬港元)，上升1,094百萬港元或17%。有關升幅主要由於二零二一年之銀行及財務機構借貸較去年上升所致。

稅項

二零二一年之實際稅率為36.5%，較去年上升9.9%，主要是由於本集團於二零二一年物業發展業務收入上升，其稅率較其它業務為高，因此稅率較上年上升。

本公司股權持有人應佔溢利

二零二一年之股權持有人應佔溢利為9,759百萬港元(二零二零年：13,634百萬港元)。每股基本盈利及攤薄盈利為3.71港元。於回顧期內，扣除除稅後投資物業重估收益淨額8,296百萬港元，加回除稅後處置子公司的虧損1百萬港元、對聯營公司之投資之減值3,012百萬港元，除稅後提前贖回優先票據及債券之費用151百萬港元及除稅後捐贈為129百萬港元，核心利潤為4,756百萬港元，較去年減少8,028百萬港元或下降62.8%。年內，核心利潤整體下降乃主要由於投資板塊虧損所致。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務(72%)。於二零二一年，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37%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之31%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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為346,234百萬港元及233,205百萬港元，分別較二零二零年十二月三十一日上升15%及15%。資產總值增長主要由於可供出售之發展中物業增加所致。負債總額增長主要由於借貸增加所致。

本集團於二零二一年十二月三十一日之流動比率為1.79(二零二零年十二月三十一日：2.23)。二零二一年十二月三十一日之權益較二零二零年十二月三十一日上升15%至113,029百萬港元，主要由於年內股權持有人應佔溢利之增加所致。於二零二一年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為47.45港元。

於二零二一年十二月三十一日，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%(二零二零年十二月三十一日：67%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達36,312百萬港元(二零二零年十二月三十一日：29,650百萬港元)，其中約2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：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94.28%以人民幣計算，餘下3.78%、1.93%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二一年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為91,765百萬港元，較二零二零年十二月三十一日增長2%或1,656百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額、優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券(即銀行及財務機構借貸總額、優先票據、資產支持證券及商業抵押擔保證券減現金及銀行存款)佔股東權益百分比計算，二零二一年十二月三十一日該比率為70%，較二零二零年十二月三十一日的80%下降10%。

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。

所有優先票據均為有擔保，且以美元及港元計算。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零二一年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二一年十二月三十一日					於二零二零年十二月三十一日						
	銀行及 財務機構 借貸	資產支持 證券及 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	20,782	3,134	4,608	2,383	30,907	(26%)	13,426	82	4,349	1,635	19,492	(18%)
一至兩年	31,224	857	1,832	—	33,913	(29%)	27,871	129	3,841	—	31,841	(29%)
兩年至五年	22,318	10,700	2,314	—	35,332	(30%)	29,956	9,028	—	—	38,984	(36%)
五年後	17,441	—	—	—	17,441	(15%)	18,856	—	—	—	18,856	(17%)
總計	91,765	14,691	8,754	2,383	117,593		90,109	9,239	8,190	1,635	109,173	
減：銀行存款及現金 總額					(36,312)						(29,650)	
借貸淨額					<u>81,281</u>						<u>79,523</u>	

於二零二一年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約203,902百萬港元(二零二零年十二月三十一日：174,795百萬港元)之銀行信貸額，其中88,692百萬港元(二零二零年十二月三十一日：67,257百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為95,980百萬港元(二零二零年十二月三十一日：89,374百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益9,411百萬港元(二零二零年十二月三十一日：9,270百萬港元)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

於二零二一年十二月三十一日，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17,502百萬港元(二零二零年十二月三十一日：16,869百萬港元)。

承擔

本集團於二零二一年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二零年 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	3,211	3,964
— 聯營公司之出資	329	255
— 合營公司之出資	129	—
— 收購股權投資	2,329	3,031
	<u>5,998</u>	<u>7,250</u>

物業發展承擔

已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	30,780	29,362
	<u>30,780</u>	<u>29,362</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：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	14	9
	<u>14</u>	<u>9</u>

結算日後事項

(A) 發行可換股債券

於二零二二年一月十日，本公司已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（「可換股債券」）。可換股債券由本公司若干全資子公司提供擔保。可換股債券已於二零二二年一月十一日在聯交所上市（可換股債券的股票代碼：04312）。本集團擬將發行可換股債券的所得款項用作其現有債務再融資及一般營運資金用途。

(B) 合生資本國際集團有限公司於二零二二年到期的500,000,000美元5.80厘擔保優先票據到期及償還

本公司的間接全資子公司合生資本國際集團有限公司（「發行人」）於二零二一年一月十三日發行於二零二二年到期的400,000,000美元5.80厘擔保優先票據（「原有票據」），並於二零二一年二月四日額外發行於二零二二年到期的100,000,000美元5.80厘擔保優先票據（「額外票據」）。原有票據與額外票據已合併並組成單一系列（「票據」）。

發行人已於二零二二年一月十二日（即到期日）悉數償還票據之本金總額及應計利息。

(C) 更換本公司核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已辭任本公司核數師一職，並自二零二二年一月二十七日起生效。安永會計師事務所（「安永」）已獲委任為本公司核數師，自二零二二年二月二十二日起生效，以填補羅兵咸永道辭任本公司核數師後之臨時空缺，任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用11,775名(二零二零年：11,368名)職員，其中大多數為中國內地僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達2,263百萬港元(二零二零年：1,773百萬港元)。

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及企業管治報告內並適用於截至二零二一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」)，惟下文所述且於當時生效的守則條文第A.4.1¹條及守則條文第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。除各自任期為期三年有待續任的程如龍先生及葉偉倫先生外，所有獨立非執行董事(即陳龍清先生及李頌熹先生，而李頌熹先生為自二零二一年二月二十八日起已辭任的前獨立非執行董事)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二零二一年度股東週年大會。

¹ 企業管治守則已經修訂(「新企業管治守則」)，將適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度之企業管治報告。當時生效的守則條文第A.4.1條已從新企業管治守則刪除。

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

截至二零二一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33,420,100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)
二零二一年三月	1,566,000	28.30	26.15	42,686,400
二零二一年四月	4,550,000	29.70	25.55	123,250,300
二零二一年五月	6,557,200	32.65	29.70	203,137,950
二零二一年八月	681,200	30.40	29.25	20,486,455
二零二一年九月	12,565,100	31.80	24.80	355,188,690
二零二一年十月	3,405,200	26.25	23.20	84,153,360
二零二一年十一月	392,200	18.22	17.76	7,117,600
二零二一年十二月	3,703,200	17.00	15.26	59,902,630

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894,601,000港元已在儲備中扣除。

董事根據分別於二零二零年六月十二日及二零二一年六月十一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。

本公司於二零二一年八月六日贖回所有於二零二二年到期本金總額500,000,000美元的7.50厘優先票據。票據的贖回價為所贖回本金金額的103.75%另加直至贖回日期(但不包括該日)應計及未支付的利息。所有已贖回的票據已經註銷。

除上文所披露者外，於截至二零二一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，包括審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他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

本公司將於二零二二年六月七日(星期二)至二零二二年六月十日(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二零二二年六月十日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二二年六月六日(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。

本公司亦將於二零二二年七月五日(星期二)至二零二二年七月八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以確定股東享有建議末期股息及派送紅股的資格。為符合資格享有建議末期股息及派送紅股，股東須於二零二二年七月四日(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二零二一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，二零二二年三月三十一日

* 僅作識別之用