

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告之內容概不負責，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告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>

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

(截至二零二四年十二月三十一日止年度)

- 營業額為37,834百萬港元(二零二三年：34,292百萬港元)。
- 股權持有人應佔溢利為120百萬港元(二零二三年：2,922百萬港元)。
- 核心利潤為3,123百萬港元(二零二三年：2,314百萬港元)。
- 每股基本及攤薄盈利為每股0.03港元(二零二三年：每股0.77港元)。

* 僅供識別

業務回顧

行業概覽

二零二四年，全球經濟仍處於周期調整中，地緣政治對經濟復蘇形成壓力，保護主義浪潮及政治選舉亦帶來風險。二零二四年也是新中國成立七十五周年，是實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年。中國作為全球第二大經濟體，面對外部壓力加大、內部困難增多的多重挑戰，繼續堅持穩中求進的工作總基調，通過一系列精準有效的宏觀調控政策，綜合施策，推動經濟總體平穩運行，邁向高質量發展扎實前進。根據國家統計局數據，全年國內生產總值(GDP)同比增長5.0%，經濟增速在世界主要經濟體中名列前茅，經濟發展呈現出較強的韌性和潛力，為世界經濟增長的重要動力源。

二零二四年，中國房地產市場整體仍處於調整格局，前三季度新房銷售同比下降明顯，行業持續承壓。九月，中央政治局會議明確提出「要促進房地產市場止跌回穩」，為市場注入信心，四季度以來，核心城市出現明顯升溫。隨著各級政府部門持續優化調控政策，市場供需關係出現了改善，漸趨平衡，房價有所回穩，購房者信心逐步恢復。特別是在「因城施策」框架下，各地根據自身實際情況出台了一系列支持剛性和改善性住房需求的政策措施，政策效應疊加釋放，有效促進了房地產市場的企穩回升，市場的主要指標連續好轉。

面對房地產行業革新進程，企業在此背景下既有機遇也有困難。作為全產業鏈優質生活運營商，本集團始終堅持審慎穩健經營的核心戰略，將風險管控放在第一位，積極踐行長期主義。與此同時，集團敢於應對複雜局勢，緊跟時代發展，擁抱客戶，求新求變。集團展現其卓越的市場洞察力，以營銷創新為突破口，打破傳統思維，將創新思維與科技賦能融合，塑造多維度的核心競爭力，實現了從「產品製造」到「生活方式引領」的轉型升級，穩步推動高質量發展。此外，本集團積極履行社會責任，堅守「保交付、保品質、保民生」的承諾，通過「四位一體」的品質管控體系，全方位滿足客戶居住的多樣化需求，持續升級迭代產品力，確保項目穩健運行且如期實現高品質交付，並贏得社會各界的高度信任。在財務管理方面，集團擁有穩定的現金流和出色的盈利能力，加上利用多元化融資渠道，有序壓降負債規模、優化債務結構，為集團的長期可持續發展提供堅實的支持。

合約銷售業績

二零二四年銷售及預售合約出售的物業總額達人民幣16,629百萬元(二零二三年：人民幣32,583百萬元)，包括物業合約銷售額人民幣15,905百萬元(二零二三年：人民幣31,422百萬元)及裝修合約銷售額人民幣724百萬元(二零二三年：人民幣1,161百萬元)。銷售額下降主要由於房地產行業活躍度下降且年內集中銷售現有樓盤為主，詳情如下：

- 在廣州，售出建築面積合共為103,988平方米(二零二三年：236,408平方米)，賬面值為人民幣2,558百萬元(二零二三年：人民幣6,779百萬元)。
- 在惠州，售出建築面積合共為71,277平方米(二零二三年：81,086平方米)，賬面值為人民幣678百萬元(二零二三年：人民幣723百萬元)。
- 在上海，售出建築面積合共為186,800平方米(二零二三年：201,298平方米)，賬面值為人民幣9,168百萬元(二零二三年：人民幣15,148百萬元)。
- 在北京及天津，售出建築面積合共為170,853平方米(二零二三年：254,675平方米)，賬面值為人民幣4,225百萬元(二零二三年：人民幣9,933百萬元)。

已銷售但未交付的物業

於二零二四年十二月三十一日，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844,098平方米(二零二三年：1,225,607平方米)。於交付該等物業後，自其已收所得款項合共24,027百萬港元，將於二零二五年及其後在本集團財務報表內確認為收益。

交付物業

於二零二四年交付建築面積合共816,629平方米(二零二三年：1,446,055平方米)。

項目發展進度

- 於二零二四年內已落成建築面積合共1,211,909平方米(二零二三年：2,154,225平方米)。
- 預期於二零二五年落成的建築面積合共為1,451,773平方米。

土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，本集團之土地儲備達26.80百萬平方米(二零二三年十二月三十一日：27.62百萬平方米)。

展望

展望二零二五年，全球經濟格局依然複雜多變，預期投資疲軟、生產率增長乏力、債務高企和保護主義加劇等持續為經濟發展施壓。中國經濟在外部壓力和內部轉型的雙重挑戰下，仍將面臨一定壓力，消費支出低迷，房地產行業持續疲軟，以及家庭信心恢復緩慢，也對經濟活動構成壓力，但中國經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢不變。二零二五年，中國依然堅定致力於穩定經濟增長，預期國家將實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，充份激發市場活力和內生動力，推動中國經濟持續回升向好。

房地產行業作為國民經濟的重要組成部分，中央政府在二零二五年將繼續堅持「房住不炒」，進一步優化調控政策，推動房地產市場平穩發展。二零二四年十二月，中央政治局會議及中央經濟工作會議分別提出「穩住樓市股市」及「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為二零二五年樓市定調，釋放了更加堅定的穩樓市基調。房地產市場將迎來政策加碼、市場回暖、庫存下降和融資環境改善等多重積極變化，有望在調整中逐步回穩，行業將迎來更加理性和健康發展的新階段。

面對二零二五年複雜多變的經營環境，本集團將不畏變革，積極應對行業變遷，緊跟國家政策導向，堅守底綫，繼續秉持審慎穩健的發展策略，開拓企業升級潛力。集團將持續以「產品力、服務力、配套力、交付力」全維度進階，讓品牌價值進一步凸顯，積極踐行「優質生活，完美體現」的品牌理念。憑藉穩健的發展步伐、多元化產業佈局、優質的產品與服務，以及健康的財務狀況，本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、客戶和社會創造長遠價值。

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」)截至二零二四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。

本集團二零二四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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	4	37,834,224	34,291,809
銷售成本	6	(28,276,127)	(24,795,337)
毛利		9,558,097	9,496,472
投資物業公平值收益		2,638	2,495,968
其他(虧損)/收益，淨額	5	(376,869)	31,068
銷售及市場推廣費用	6	(901,669)	(1,905,920)
一般及行政費用	6	(1,980,131)	(2,289,872)
財務收入	7	92,607	519,062
財務成本	7	(1,250,486)	(933,794)
分佔聯營公司溢利/(虧損)		546,400	(115,894)
分佔合營公司(虧損)/溢利		(773,324)	223,726
其他費用		(2,111,375)	(1,226,714)
除稅前溢利		2,805,888	6,294,102
稅項	8	(1,702,511)	(2,889,882)
年度溢利		1,103,377	3,404,220
應佔：			
本公司股權持有人		119,582	2,922,321
非控制性權益		983,795	481,899
		1,103,377	3,404,220
本公司普通股權持有人應佔			
每股盈利(每股港元)			
— 基本及攤薄	9	0.03	0.77

綜合全面收入報表

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
年度溢利	<u>1,103,377</u>	<u>3,404,220</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	(3,397)	(17,173)
遞延稅項	1,584	8,349
貨幣匯兌差額	(1,752,872)	77,207
其後不會重新分類至損益之項目：		
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產之 公平值虧損	(476,832)	(739,291)
遞延稅項	68,534	109,541
分佔一間聯營公司其他全面虧損	(32,022)	(138,594)
貨幣匯兌差額	(121,795)	(78,117)
年度其他全面虧損，扣除稅項後	<u>(2,316,800)</u>	<u>(778,078)</u>
年度全面(虧損)/收入總額	<u>(1,213,423)</u>	<u>2,626,142</u>
應佔：		
本公司股權持有人	(2,075,423)	2,222,360
非控制性權益	<u>862,000</u>	<u>403,782</u>
	<u>(1,213,423)</u>	<u>2,626,142</u>

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	附註	
資產		
非流動資產		
收購土地預付款項	114,877	117,390
應收貸款	1,702,415	1,850,077
物業及設備	3,204,342	3,269,591
投資物業	85,081,273	87,275,592
無形資產	307,006	381,342
於聯營公司之投資	6,077,397	7,164,615
於合營公司之投資	7,263,128	8,392,676
按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產	2,325,020	2,819,455
按公平值透過損益列賬之財務資產	645,189	778,802
融資租賃應收款項	69,521	109,551
使用權資產	1,530,560	1,613,898
預付款項、按金及其他非流動資產	465,751	468,939
遞延稅項資產	1,242,335	1,294,019
	<u>110,028,814</u>	<u>115,535,947</u>
流動資產		
收購土地預付款項	10,389,009	10,448,231
可供出售之發展中物業	59,613,710	81,644,937
可供出售之已落成物業	40,884,691	38,111,017
按公平值透過損益列賬之財務資產	511,221	1,232,335
應收賬款	11 4,058,715	4,129,782
應收貸款	3,955,039	3,701,045
預付款項、按金及其他流動資產	12,415,320	13,693,259
應收合營公司款項	1,359,116	1,532,384
應收聯營公司款項	448,547	345,417
應收關連公司款項	7,291	13,362
應收非控制性權益之款項	941,335	1,513,246
合約收購成本	871,219	1,424,841
現金及銀行結餘	11,398,148	15,368,332
	<u>146,853,361</u>	<u>173,158,188</u>
總資產	<u>256,882,175</u>	<u>288,694,135</u>

		於十二月三十一日	
		二零二四年	二零二三年
	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		379,254	379,254
儲備		92,903,536	94,978,959
		<u>93,282,790</u>	<u>95,358,213</u>
非控制性權益		5,632,692	5,626,636
		<u>98,915,482</u>	<u>100,984,849</u>
權益總額			
負債			
非流動負債			
應付土地成本		654,956	700,668
借貸	12	50,465,675	49,825,011
租賃負債		635,276	697,939
應付非控制性權益之款項		1,323,974	1,339,339
遞延稅項負債		13,530,151	14,307,544
		<u>66,610,032</u>	<u>66,870,501</u>
流動負債			
應付賬款、應計款項及其他應付款項	13	29,802,688	30,055,180
借貸	12	24,606,585	37,029,973
保證金貸款		430,635	828,853
合約負債		24,701,612	43,690,642
租賃負債		114,493	92,514
應付聯營公司之款項		482,924	460,093
應付關連公司之款項		1,525,703	596,585
應付合營公司之款項		2,426,242	1,375,822
本期稅項負債		7,265,779	6,709,123
		<u>91,356,661</u>	<u>120,838,785</u>
負債總額		<u>157,966,693</u>	<u>187,709,286</u>
權益及負債總額		<u>256,882,175</u>	<u>288,694,135</u>
資產淨值		<u>98,915,482</u>	<u>100,984,849</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二零二五年三月二十八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(「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(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產以公平值計量。綜合財務報表乃按港幣呈列，及除另有說明外，所有金額已約整至千位。

持續經營基準

於二零二四年十二月三十一日，本集團之短期銀行及其他借款總額(包括保證金貸款)為25,037,220,000港元，而現金及現金等價物為8,449,113,000港元。本集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計941,661,000港元的若干借款(「違約借款」)，該等違約事件進而導致合計9,269,709,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。鑒於當前形勢，本公司董事已採取多項計劃及措施以改善本集團流動性及財務狀況，包括：

- (i) 本集團正積極與違約借款的相關貸款方協商債務重組方案。
- (ii) 本集團正積極與多家現有金融機構就部分借款的續期進行磋商。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加快可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業的銷售，並加速回籠未收銷售款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續積極管控行政開支，並嚴格控制資本性支出。

經審閱管理層編製的、以二零二四年十二月三十一日為基準日的未來十二個月現金流預測後，董事認為，在考慮上述計劃及措施的情況下，本集團將擁有充足營運資金以維持正常運營，並能夠如期履行自二零二四年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當做法。

儘管如此，本集團能否成功落實相關計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團持續經營能力將取決於以下因素：

- (i) 能否順利完成違約借款的重組工作；
- (ii) 能否成功對現有銀行借款進行再融資，以履行現有財務責任並滿足未來營運資金需求；及
- (iii) 能否加快物業預售進度並加速銷售資金回籠。

倘若持續經營假設不成立，則可能需進行以下調整，包括但不限於：將資產價值減記至可回收金額、就可能產生的額外負債計提撥備、以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。相關調整可能產生的影響尚未體現在綜合財務報表中。

(3) 會計政策

(a) 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表初始採納以下經修訂香港財務報告準則。

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
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」)
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」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方 — 承租人用於計量售後租回交易產生的租賃負債的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其保留的使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號日期起並無發生附帶可變租賃付款(非依據某指數或利率而定)的售後租回交易，故修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日期或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契諾的非流動負債，須進行額外披露。

本集團於二零二三年及二零二四年一月一日已重新評估其負債的條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動在首次應用修訂本後維持不變。因此，修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故修訂本並無對本集團的財務報表造成任何影響。

(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應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬在該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時應用該等準則(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量(修訂本) ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第7號 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則詳情描述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。雖然多節內容承傳自香港會計準則第1號，改動不大，惟香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定的小計。當中亦要求於單一附註披露管理層界定的表現計量，並加強於主要財務報表及附註對資料進行分類(彙總及分類)的要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定現已轉移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，後者重新命名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於發佈香港財務報告準則第18號(有限但廣泛適用)，香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告均須作出修訂。此外，其他香港財務報告準則亦須因此而作出輕微修訂。香港財務報告準則第18號及因此而對其他香港財務報告準則作出的修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。須予追溯應用。本集團目前正分析新規定及評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經減少的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定的子公司，並無公共受託責任，並須擁有一家編製符合香港財務報告準則且可供公眾使用的綜合財務報表。允許提早應用。由於本公司為上市公司，其並無資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司若干子公司正考慮於其指定財務報表內應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清終止確認財務資產或財務負債的日期，並引入一項會計政策，只要符合指定條件可選擇終止確認於結算日期前已透過電子支付系統結算的財務負債。修訂本澄清如何評估具環境、社會及管治以及其他類似或然功能的財務資產的合約現金流特徵。再者，修訂本澄清對不具追索權功能及合約掛鉤工具的財務資產進行分類的規定。修訂本亦要求對指定按公平值透過其他全面收入列賬之股本工具及附或然功能的金融工具投資作出額外披露。修訂本須予追溯應用，並對首次應用日期的期初保留溢利(或其他權益部分)作出調整。先前期間毋須重列，且只可在不使用後見之明的情況下作出重列。允許所有修訂本同時或只有與財務資產分類有關的修訂本提早應用。修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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

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

香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷載有香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)。預期適用於本集團的修訂本的詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂本已更新香港財務報告準則第7號第B38段以及香港財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段中的若干字眼，以簡化或實現與準則其他段落及／或其他準則所用概念及詞彙的一致性。此外，修訂本澄清香港財務報告準則第7號實施指引不一定反映香港財務報告準則第7號參考段落內的所有規定或產生額外規定。允許提早應用。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂本澄清，當承租人判定某一租賃負債已根據香港財務報告準則第9號消除，則該承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益表確認任何由此產生的收益或虧損。此外，修訂本已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干字眼，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂本澄清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與擔當投資者實際代理的其他人士之間可能存在的各種關係的其中一種例子，其移除了與香港財務報告準則第10號第B73段內規定的不一致性。允許提早應用。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」的定義後，修訂本以「按成本」取代香港會計準則第7號第37段內的「成本法」一詞。允許提早應用。預期修訂本將不會對本集團財務報表造成任何影響。

(4) 營運分部資料

就管理目的而言，本集團根據彼等的產品及服務劃分業務單位，有以下五個可呈報經營分部：

- 物業發展分部從事物業發展及銷售；
- 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以及酒店及餐飲業務；
- 物業管理分部從事提供物業管理服務；
- 基建分部從事中國大陸的建築、設計及裝修服務；及
- 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。

截至二零二四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
截至二零二四年十二月三十一日止年度										
總收益	3,003,637	2,656,901	24,573,880	845,320	1,458,438	2,773,885	1,503,889	6,030,483	(95,058)	42,751,375
分部內/間收益	(69,640)	(21,715)	(9,023)	(69,970)	(97,631)	(464,083)	(200,124)	(3,982,736)	(2,229)	(4,917,151)
收益	<u>2,933,997</u>	<u>2,635,186</u>	<u>24,564,857</u>	<u>775,350</u>	<u>1,360,807</u>	<u>2,309,802</u>	<u>1,303,765</u>	<u>2,047,747</u>	<u>(97,287)</u>	<u>37,834,224</u>
分部業績	(1,312,064)	218,359	4,331,063	(25,987)	639,174	1,353,999	(144,081)	(11,890)	(945,841)	4,102,732
未分配公司開支(包括匯兌虧損), 淨額										(138,965)
財務收入										92,607
財務成本										(1,250,486)
除稅前溢利										2,805,888
稅項										(1,702,511)
年度溢利										<u>1,103,377</u>
物業及設備折舊	(2,272)	(30,567)	(14,348)	(4,234)	(25,473)	(73,541)	(197)	(749)	(16)	(151,397)
使用權資產折舊	(112,107)	(2,686)	(4,611)	(3,771)	(20,309)	(9,667)	(1,485)	(4,857)	—	(159,493)
財務資產減值撥備	(350,236)	—	(371,126)	—	—	(31)	(298,563)	—	(282,475)	(1,302,431)
可供出售之發展中物業及可供出售之 已落成物業減值撥備	(364,777)	(50,259)	(393,908)	—	—	—	—	—	—	(808,944)
投資物業公平值(虧損)/收益	—	—	—	(397,820)	(165,335)	565,793	—	—	—	2,638
分佔聯營公司(虧損)/溢利	(27,245)	—	508,724	—	—	436	—	98,163	(33,678)	546,400
分佔合營公司(虧損)/溢利	(665,413)	—	—	(108,068)	—	157	—	—	—	(773,324)

截至二零二三年十二月三十一日止年度按業務及適用地區劃分之分部業績如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度										
總收益	4,986,716	14,127,876	8,368,152	735,357	1,403,052	2,805,039	1,697,239	8,114,263	(136,717)	42,100,977
分部內/間收益	(874,287)	(47,238)	(61,682)	(96,352)	(75,376)	(532,449)	(302,046)	(5,805,462)	(14,276)	(7,809,168)
收益	<u>4,112,429</u>	<u>14,080,638</u>	<u>8,306,470</u>	<u>639,005</u>	<u>1,327,676</u>	<u>2,272,590</u>	<u>1,395,193</u>	<u>2,308,801</u>	<u>(150,993)</u>	<u>34,291,809</u>
分部業績	281,238	1,259,934	384,561	520,013	3,357,766	1,015,162	21,862	455,046	(424,062)	6,871,520
未分配公司開支(包括匯兌虧損), 淨額										(162,686)
財務收入										519,062
財務成本										(933,794)
除稅前溢利										6,294,102
稅項										(2,889,882)
年度溢利										<u>3,404,220</u>
物業及設備折舊	(50,533)	(37,900)	(14,259)	(3,476)	(38,113)	(74,354)	(2,942)	(1,944)	(15)	(223,536)
使用權資產折舊	(132,116)	(4,513)	(4,657)	(3,839)	(16,552)	(9,670)	(3,322)	(5,546)	—	(180,215)
投資一間聯營公司減值撥備	—	—	—	—	—	—	—	—	(159,887)	(159,887)
財務資產減值撥備	(14,086)	—	—	—	—	—	(22,260)	—	—	(36,346)
可供出售之發展中物業及可供出售之 已落成物業減值撥備	(404,265)	(311,130)	(315,086)	—	—	—	—	—	—	(1,030,481)
投資物業公平值(虧損)/收益	—	—	—	(338,775)	2,573,358	261,385	—	—	—	2,495,968
分佔聯營公司虧損	(2,776)	—	(17,048)	—	—	—	(44,833)	—	(51,237)	(115,894)
分佔合營公司(虧損)/溢利	(203,203)	—	(674)	427,603	—	—	—	—	—	223,726

於二零二四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
於二零二四年十二月三十一日 遞延稅項資產	45,449,478	39,218,595	54,177,562	23,045,103	33,699,754	39,158,641	3,638,818	3,955,676	13,296,213	255,639,840 1,242,335
總資產										<u>256,882,175</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	254,540	—	1,134,982	—	—	—	935,191	—	3,752,684	6,077,397
於合營公司之投資	1,003,911	—	11,004	6,248,213	—	—	—	—	—	7,263,128
添置非流動資產(不包括金融工具及 遞延稅項資產)	3,099	—	132,871	10,304	6,829	19,463	29,477	174	—	202,217

於二零二三年十二月三十一日按業務及適用地區劃分之分部資產如下：

	物業發展			商業地產投資			物業管理	基建	投資	集團
	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	華南 千港元	華東 千港元	華北 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年十二月三十一日 遞延稅項資產	48,331,223	39,122,983	77,538,375	24,098,442	34,230,754	40,456,740	4,008,544	4,195,222	15,417,833	287,400,116 1,294,019
總資產										<u>288,694,135</u>
分部資產包括：										
於聯營公司之投資	269,599	—	1,019,032	—	—	—	1,013,030	—	4,862,954	7,164,615
於合營公司之投資	1,668,616	—	11,484	6,712,576	—	—	—	—	—	8,392,676
添置非流動資產(不包括金融工具及 遞延稅項資產)	49,002	99	1,838	40,798	1,950,449	123,214	42,206	642	—	2,208,248

(a) 外部客戶之收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業發展之收益	30,134,040	26,499,537
商業地產投資之收益	4,445,959	4,239,271
物業管理收入	1,303,765	1,395,193
基建收入	2,047,747	2,308,801
投資虧損	(97,287)	(150,993)
	<u>37,834,224</u>	<u>34,291,809</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

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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(虧損)/收益，淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
出售一間聯營公司虧損	(486,363)	—
匯兌虧損淨額	(1,102)	(14,051)
其他	110,596	45,119
	<u>(376,869)</u>	<u>31,068</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
廣告費用	271,197	608,447
核數師酬金		
— 審計服務	19,073	15,167
— 非審計服務	9,470	8,653
出售已落成物業之成本	23,736,874	20,429,133
物業管理業務成本	1,076,317	1,224,326
商業地產業務成本	1,647,682	1,650,136
基建業務成本	1,782,061	1,439,578
物業及設備折舊	151,397	223,536
使用權資產折舊	159,493	180,215
投資物業產生之直接經營開支	378,177	343,978
僱員福利成本(包括董事酬金)	1,628,298	2,021,623
出售物業及設備虧損	5,076	75,673
短期及低價值資產租賃開支*	1,250	3,762
投資一間聯營公司減值撥備**	—	159,887
財務資產減值撥備**	1,302,431	36,346
可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業減值撥備**	808,944	1,030,481
捐贈	27,272	20,172

* 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。

** 該等項目計入綜合損益表「其他費用」內。

(7) 財務收入及成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>92,607</u>	<u>519,062</u>
財務成本		
利息開支及其他借貸成本：		
— 銀行及財務機構貸款	(4,880,269)	(4,919,773)
— 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>(353,570)</u>	<u>(791,874)</u>
所發生之總借貸成本	(5,233,839)	(5,711,647)
減：撥充作為發展中物業、發展中投資物業及在建工程部分成本的資本化款項	<u>3,983,353</u>	<u>4,777,853</u>
	<u>(1,250,486)</u>	<u>(933,794)</u>
財務成本淨額	<u>(1,157,879)</u>	<u>(414,732)</u>

(8) 稅項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項		
香港利得稅	5,094	134,951
中國大陸企業所得稅	1,300,534	573,577
中國大陸土地增值稅	<u>516,123</u>	<u>1,062,911</u>
	<u>1,821,751</u>	<u>1,771,439</u>
遞延稅項	<u>(119,240)</u>	<u>1,118,443</u>
稅項	<u>1,702,511</u>	<u>2,889,882</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% (二零二三年：16.5%) 計提撥備。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國大陸企業所得稅已按25%之稅率計提撥備(二零二三年：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普通股權持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股3,792,541,000股(二零二三年：3,792,541,000股)的加權平均數計算。

截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年	二零二三年
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	<u>119,582</u>	<u>2,922,321</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>3,792,541</u>	<u>3,792,541</u>
每股基本及攤薄盈利(每股港元)	<u>0.03</u>	<u>0.77</u>

(10) 股息

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本公司概無建議派付股息。

(11) 應收賬款

已出售物業之代價一般須於買賣協議完成當日由買方支付。租賃物業之租金及物業管理費一般須每月預付。概無授予客戶任何信貸條款。

應收賬款(包括應收關連公司屬於貿易性質之賬款)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至3個月	716,628	693,781
3至6個月	421,972	236,885
6至9個月	207,918	367,692
9至12個月	193,444	99,815
超過12個月	2,518,753	2,731,609
	<u>4,058,715</u>	<u>4,129,782</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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動		
銀行及財務機構借貸	49,840,108	49,173,293
商業抵押擔保證券(附註(a))	625,567	651,718
	<u>50,465,675</u>	<u>49,825,011</u>
流動		
銀行及財務機構借貸(附註(c))	24,594,382	25,026,024
商業抵押擔保證券(附註(a))	12,203	9,666,599
優先票據(附註(b))	—	2,337,350
	<u>24,606,585</u>	<u>37,029,973</u>
	<u>75,072,260</u>	<u>86,854,984</u>

附註：

- (a) 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，按其面值人民幣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。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。本集團於二零二四年十月提早全數贖回該等證券。

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；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。本集團於二零二四年七月提早全數贖回該等證券。

於二零二三年十一月，本集團發行利率為6.00厘的商業抵押擔保證券。該等證券將於二零四一年到期，並根據二零二三年至二零四一年的預定時間表，按其面值人民幣635,000,000元償還。本集團有權於預先確定的時間點贖回所有證券；投資者亦有權於相同日期向本集團返銷該等證券。投資者可選擇自發行日起每三年回售一次證券。於二零二四年十二月三十一日，該等證券的賬面值(包括安排費)達637,770,000港元(二零二三年十二月三十一日：662,091,000港元)，該等證券由約1,181,374,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,305,423,000港元)的投資物業及該等投資物業產生的租金收入及應收款項作擔保。

- (b) 於二零二一年五月，本集團發行利率為7.00厘的優先票據。該等票據為無抵押，按其面值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。本集團已於二零二四年五月到期時悉數償還該等票據。
- (c) 於二零二四年十二月三十一日，本集團存在本金及應付利息合計941,661,000港元的若干借款未按約，定還款日期償還，該等事項已構成違約事件，並導致總額為9,269,709,000港元的銀行及財務機構借貸發生交叉違約。

(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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至3個月	812,344	2,423,590
3至6個月	837,684	1,986,104
6至9個月	1,446,203	2,883,475
9至12個月	1,308,762	1,707,578
超過12個月	10,259,837	5,666,087
	<u>14,664,830</u>	<u>14,666,834</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。

獨立核數師報告摘錄

意見

我們已審計合生創展集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)綜合財務報表，包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的「香港財務報告準則」真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港「公司條例」之披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性因素

我們提請垂注綜合財務報表附註2，當中顯示，於二零二四年十二月三十一日， 貴集團之短期銀行及其他借款(包括保證金貸款)總額為25,037,220,000港元，而現金及現金等價物為8,449,113,000港元。 貴集團未能按約定還款日期償還本金及利息合計941,661,000港元的若干借款，該等違約事件進而導致合計9,269,709,000港元的若干銀行及財務機構借貸觸發交叉違約。該等情況，連同財務報表附註2所載其他事項，顯示存在可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定性因素。我們就此事項的意見並無修改。

股息

本集團對中國房地產及物業發展市場的前景保持審慎樂觀。董事會認為，在當前市況下為本集團未來業務發展及計劃保留現金及加強流動資金狀況乃審慎之舉。經過審慎周密的考慮，董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息。概無就截至二零二四年六月三十日止半年度宣派任何中期股息。

財務回顧

營業額

(i) 確認銷售額

二零二四年，本集團錄得人民幣34,661百萬元(37,834百萬港元)的營業額，較二零二三年人民幣30,854百萬元(34,292百萬港元)，以人民幣計值上升12%，以港幣計值上升10%。

物業發展業務方面，本集團於二零二四年主要交付的項目包括華北地區的東叁金茂府、合生縵雲及合生me悦；華東地區的合生杭州灣國際新城，華南地區的縵雲廣州。

(ii) 合約銷售額

二零二四年，本集團錄得合約銷售總額約為人民幣16,629百萬元，較二零二三年約為人民幣32,583百萬元下降49%。

廣州及惠州於二零二四年共有二十一個在售物業項目，合約銷售額為人民幣3,236百萬元，佔本集團二零二四年合約銷售總額之20%。主要項目包括縵雲廣州、合生湖山國際、合生雲山帝景及合生時代城。

上海共有十六個在售物業項目，上海之合約銷售額為人民幣9,168百萬元，佔本集團二零二四年合約銷售總額之55%。主要包括縵雲上海、合生東郊別墅、合生杭州灣國際新城、合生佘山東紫園。

北京及天津共有十九個在售項目，合約銷售額合共為人民幣4,225百萬元，佔本集團合約銷售總額之25%。主要包括縵合北京、合生觀唐帝景(曹妃甸)及合生縵雲。

毛利

二零二四年之毛利為9,558百萬港元(二零二三年：9,496百萬港元)，毛利率為25%(二零二三年：28%)。毛利率減少主要是由於物業發展板塊二零二四年交付之項目成本較高。

投資物業公平值收益

截至二零二四年十二月三十一日止，投資物業公平值收益為3百萬港元(二零二三年：2,496百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有20項(二零二三年：20項)投資物業。

其他虧損／收益，淨額

截至二零二四年十二月三十一日止，其他虧損達377百萬港元(二零二三年：收益達31百萬港元)，包括(1)出售一間聯營公司虧損486百萬港元；(2)匯兌虧損淨額1百萬港元；及(3)其他收入淨額110百萬港元。

經營成本

於二零二四年，有關銷售及市場推廣、一般及行政開支的經營成本為2,882百萬港元，較二零二三年的4,196百萬港元減少1,314百萬港元或31%。

財務成本

二零二四年資本化前之利息開支總額下降至5,234百萬港元(二零二三年：5,712百萬港元)，下降478百萬港元或8%。有關降幅主要由於二零二四年之商業抵押擔保證券及優先票據較去年低所致。本集團借貸之實際年利率約為6.0%(二零二三年：6.2%)。

稅項

二零二四年之實際稅率為61%，較去年上升15百分點，主要原因為由於認為若干子公司不太可能獲得可用於抵扣稅項虧損的應課稅溢利，故並無就其稅項虧損確認遞延稅項資產。

本公司股權持有人應佔溢利

二零二四年之股權持有人應佔溢利為120百萬港元(二零二三年：2,922百萬港元)。每股基本及攤薄溢利為0.03港元。於年內，加回除稅後投資物業估值虧損淨額489百萬港元、除稅後捐贈為27百萬港元、子公司分配盈利之預扣稅11百萬港元、除稅後出售一間聯營公司虧損淨額365百萬港元及可供出售之發展中物業及可供出售之已落成物業以及財務資產減值撥備2,111百萬港元，核心利潤為3,123百萬港元，較去年增加809百萬港元或上升35%。

分部資料

物業發展仍為本集團之核心業務80%。於二零二四年，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14%，其後為華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)之12%及華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)之74%。

流動資金及財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別為256,882百萬港元及157,967百萬港元，均較二零二三年十二月三十一日分別下降11%及16%。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。

本集團於二零二四年十二月三十一日之流動比率為1.61(二零二三年十二月三十一日：1.43)。二零二四年十二月三十一日之權益較二零二三年十二月三十一日下降2%至98,915百萬港元。於二零二四年十二月三十一日，每股資產淨值(「資產淨值」)為26.08港元。

於二零二四年十二月三十一日，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62%(二零二三年十二月三十一日：65%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款達11,398百萬港元(二零二三年十二月三十一日：15,368百萬港元)，其中約1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：1百萬港元)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98.55%以人民幣計算，餘下0.99%、0.45%及0.01%分別以港元、美元及其他幣種計算。

於二零二四年十二月三十一日，銀行及財務機構借貸總額為74,434百萬港元，較二零二三年十二月三十一日增加1%或235百萬港元。負債比率，以銀行及財務機構借貸淨額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，二零二四年十二月三十一日該比率為64%，較二零二三年十二月三十一日的71%下降7百分點。

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

所有商業抵押擔保證券均為有擔保，且以人民幣計算。

所有優先票據均為無抵押，且以美元計算。

所有其他借貸均為無抵押及大部份以人民幣計算。

本集團於二零二四年十二月三十一日之借貸還款時間如下：

(百萬港元)	於二零二四年十二月三十一日					於二零二三年十二月三十一日					
	銀行及 財務機構借貸	商業抵押擔 保證券	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	24,594	12	4,435	29,041	37%	25,026	9,667	2,337	2,433	39,463	44%
一至兩年	9,536	626	—	10,162	13%	11,083	13	—	—	11,096	13%
兩年至五年	24,951	—	—	24,951	31%	19,835	639	—	—	20,474	23%
五年後	15,353	—	—	15,353	19%	18,255	—	—	—	18,255	20%
總計	74,434	638	4,435	79,507		74,199	10,319	2,337	2,433	89,288	
減：銀行存款及現金 總額				(11,398)						(15,368)	
借貸淨額				<u>68,109</u>						<u>73,920</u>	

於二零二四年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款取得約193,785百萬港元(二零二三年十二月三十一日：206,322百萬港元)之銀行信貸額，其中118,713百萬港元(二零二三年十二月三十一日：119,467百萬港元)仍未被動用。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團若干賬面總值為85,643百萬港元(二零二三年十二月三十一日：84,775百萬港元)之資產及本集團之子公司股本權益10,872百萬港元(二零二三年十二月三十一日：8,619百萬港元)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

於二零二四年十二月三十一日，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13,841百萬港元(二零二三年十二月三十一日：18,300百萬港元)。

承擔

本集團於二零二四年十二月三十一日之承擔如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
資本承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	1,623	1,853
— 聯營公司之出資	295	301
— 合營公司之出資	117	101
— 收購股權投資	—	2,345
	<u>2,035</u>	<u>4,600</u>
物業發展承擔		
已訂約但未撥備		
— 物業建築成本	32,029	28,667
	<u>32,029</u>	<u>28,667</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：

	於二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	於二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
下列期內應付之款項		
— 一年內	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團(不包括其聯營公司及合營公司)共僱用8,506名(二零二三年：9,654名)職員，其中大多數為中國大陸僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度，僱員成本(包括董事酬金)達1,628百萬港元(二零二三年：2,022百萬港元)。

企業管治

本公司一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則內並適用於截至二零二四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」)，惟下文所述第2部守則條文第C.2.7及F.2.2條除外。

企業管治守則第2部守則條文第C.2.7條訂明，董事會主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次會議，而該會議不應有其他董事出席。由於董事會主席(「主席」)于截至二零二四年十二月三十一日止年度內有其他重要工作安排，因此未能於年內安排主席與獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行正式會議。儘管年內並無舉行該會議，但主席已盡力收集獨立非執行董事可能存在並向其匯報的任何疑慮或問題，以便在必要時安排跟進會議。

企業管治守則第2部守則條文第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，主席並無出席二零二四年度股東週年大會(「二零二四年度股東週年大會」)。主持二零二四年度股東週年大會的執行董事羅泰彬先生(於二零二四年三月二十七日獲委任)與其他出席二零二四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。儘管主席缺席二零二四年度股東週年大會，但彼已於會前審閱二零二四年度股東週年大會的所有相關文件，並在會後獲分發二零二四年度股東週年大會的所有記錄及會議記錄以供其參考。

充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據董事所知，董事確認，本公司於回顧年度內之公眾持股量符合上市規則所規定水平。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零二四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，包括審閱截至二零二四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二零二四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

本公司將於二零二五年六月十日(星期二)至二零二五年六月十三日(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二零二五年六月十三日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東名單，股東須於二零二五年六月九日(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二零二四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

於本公告日期，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、鮑文格先生及羅泰彬先生；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，二零二五年三月二十八日

* 僅作識別之用