

年報
2019



路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1098)

集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在中國及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業擁有超過25年經驗，並於二零一九年成功進入東南亞市場，是中國內地和香港的高速公路公司中，首家投資印尼高速公路並參與經營管理的企業。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備約735萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於中國的五條高速公路及位於印尼的兩條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程約546公里。





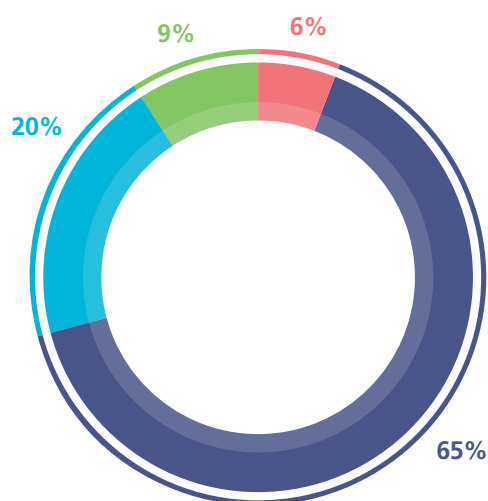
目錄

財務概覽	2
主席報告	4
行政總裁報告	8
主要獎項	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員	56
董事會報告	62
企業管治報告	77
環境、社會及管治報告	89
集團資料	115
獨立核數師報告	F-1
經審核綜合財務報表	
— 綜合損益表	F-7
— 綜合損益及其他全面收益表	F-8
— 綜合財務狀況表	F-9
— 綜合權益變動表	F-11
— 綜合現金流量表	F-13
— 綜合財務報表附註	F-15
財務摘要	F-128

財務概覽

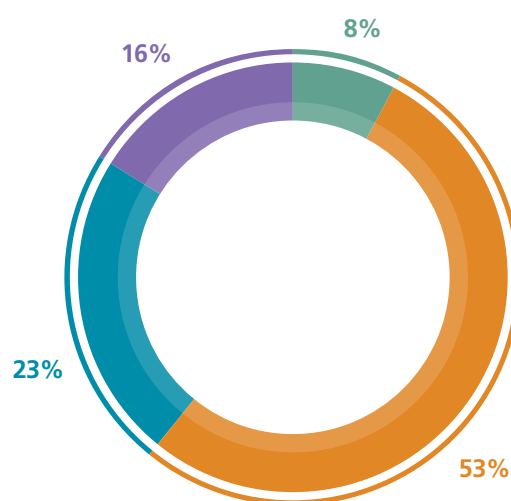
(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
集團收入	21,495	22,365	14,756	16,842	12,510
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	9,673	4,624	1,504	1,238	1,090
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	31,168	26,989	16,260	18,080	13,600
收費公路項目現金分成 (包括償還股東貸款)	689	827	713	580	530
年度溢利	3,677	3,699	2,476	1,374	828
本公司擁有人應佔溢利	3,028	2,988	1,944	1,250	820
本公司擁有人應佔權益	18,866	17,398	15,635	13,292	13,155
資產總額	90,683	78,952	69,735	50,400	40,056
銀行結存及現金	14,451	11,793	8,552	8,049	3,072
每股股息(港元)	1.18	1.18	0.93	0.68	0.48
每股基本盈利(港元)	4.04	3.99	2.61	1.69	1.11
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	25.18	23.22	20.90	17.96	17.78
淨權益負債比率(百分比)	52	35	54	66	73

二零一九年房地產項目
收入貢獻按地區分析



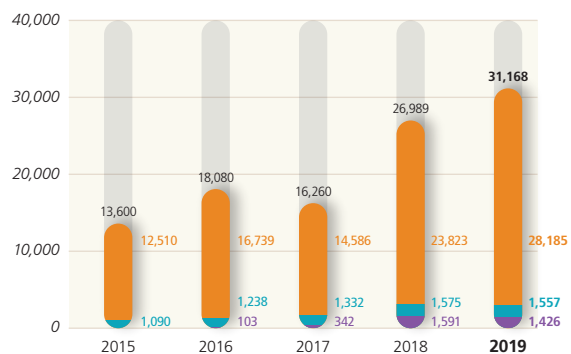
- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣區
- 其他地區

二零一九年高速公路項目
收入貢獻按地區分析



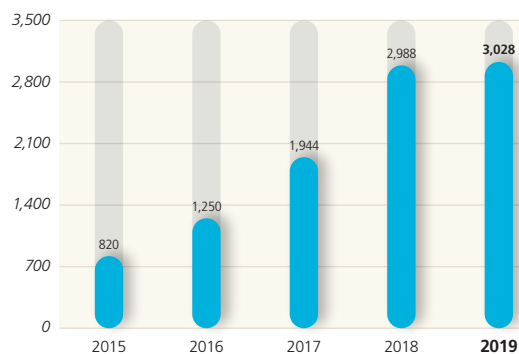
- 河北省
- 湖南省
- 山西省
- 安徽省

業務收入 (包括分佔合作／合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)

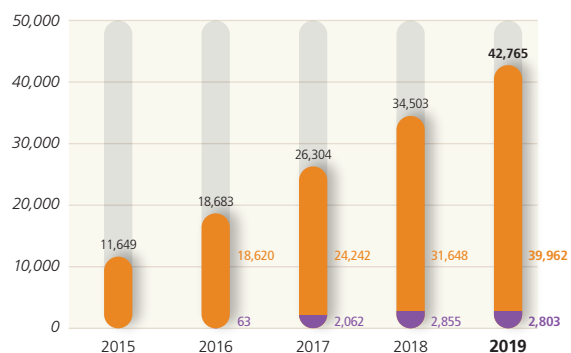


- 房地產分部
- 收費公路分部
- 產業投資及資產管理分部

本公司擁有人應佔溢利
(百萬港元)

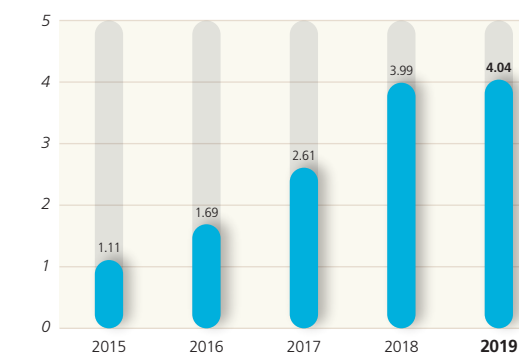


物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目)
(人民幣百萬元)

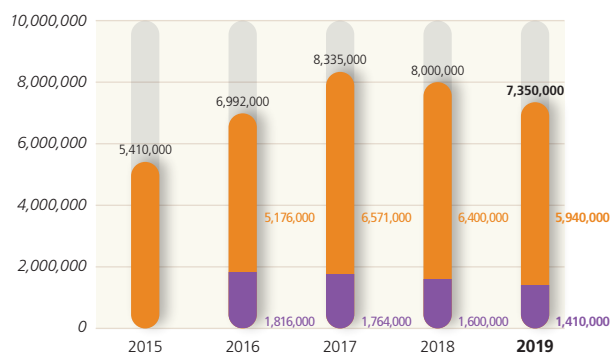


- 房地產分部
- 產業投資及資產管理分部

每股盈利
(港元)

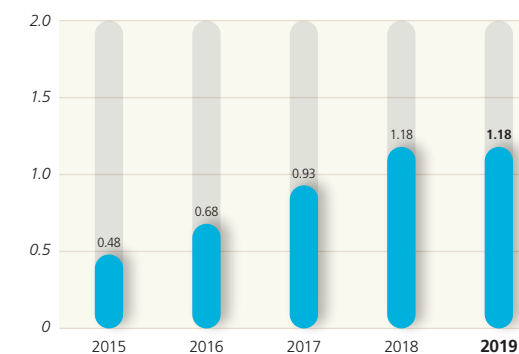


土地儲備 (包括合資及聯營企業項目)
(平方米)



- 房地產分部
- 產業投資及資產管理分部

每股股息
(港元)



主席報告



單偉彪
聯席主席



單偉豹
聯席主席

各位股東：

截至二零一九年十二月三十一日，本集團股東權益增加了港幣14.68億元，每股淨值增加了8%至港幣25.18元。自從集團改動架構引入聯席主席後，累積的每股股東權益增長（該期間宣派之股息視為股東權益的一部份計算）為57%。若按照複合百分比計算，每年增加約16%。

二零一九年全年銷售額（包括合資及聯營企業項目）為人民幣427.65億元，全年結轉收入為港幣214.95億元，全年股東應佔溢利為港幣30.28億元（二零一八年：港幣29.88億元）。

董事局建議派發末期股息每股港幣0.88元，加上中期股息每股港幣0.30元，二零一九年的股息合共為每股港幣1.18元（二零一八年：每股港幣1.18元）。

二零一九年的業績表現與二零一八年比較，基本沒有增長，主要是以下兩個因素：

1. 國內自二零一八年開始實施的各種對房價的控制，如限價、限購、限貸等在二零一九年執行更嚴厲，引致銷售放慢及回款延後，對售價也有很大的壓制，從而影響出售物業之利潤；再有就是近年路勁在公開市場拿取的地塊，因為競爭大的原因，平均價格比早年拿取的高了許多，因此二零一八年的高毛利率情況較難再出現，這種趨勢於行內都是普遍的。
2. 我們的新業務的成績並不理想。

我們預期二零二零年房地產市場形勢仍然嚴峻，因整個外圍大環境也不見轉好；再加上最近爆發的冠狀病毒—2019疫情，嚴重影響了每一類行業。路勁許多項目因為疫情而延遲開工，我們對相關影響仍在進行評估和監控。雖然我們估計二零二零年銷售量依然會上升（可是利潤率會有所下跌），但幅度就要看疫情什麼時候過去。對路勁來說，二零二零年要維持二零一九年的利潤額是有極大難度的。

業務分析

我們的業務分為以下三大部份：

(一) 房地產開發業務

二零一八年我們所面對的嚴厲房控措施，在二零一九年不但仍沒改變，且政府手段一直在加緊。上一年的『限價』、『限購』和『限貸』仍然存在，且亦看不到鬆口的可能。二零一九年有四百多家房地產公司，承受不了壓力，有的清了盤，也有的給人收購了；而在行業集中度方面，很明顯的，亦有加速進行的跡象。

這個可由中國整個房地產市場大約十六萬億的事實來看，而其中最大的三十家已佔了市場的36%，而這個行業集中過程我們看不到有放慢下來的跡象。在二零一九年，首一百家地產開發商總量約佔市場的53%。我去年在這裡報告，到了二零二八年也許只剩下最多約一百家地產商仍然能生存下來。以現在形勢看來，也許不用等到二零二八年，這現象就會發生了。所以，路勁的壓力就是至少要成為這一百家生存者之一。

過去幾年，整個市場規模增加不斷地放慢，這一來是房價已實在非常高，接近大多數人可承受的極限，再加上政府所訂出種種管控手段，城市化的進程也完成了一大部份，引致規模再增加的空間變得較小，而即使有增長，我也相信每年增加不會超過5%。也因如此，我們看到在二零一九年，那些大開發商，雖然他們銷售額有的還是增加，可是大部份的增長率都是一位數字，或者低兩位數字，和前幾年每年增長50% - 60%，有非常大的區別。而那些大地產商，現在也開始不再堅持增加規模，而改為著重於增加利潤。因為他們知道，再追求規模增長的是不大可能的。

換句話來說，現在集團面對的戰場在改變，大家都要回到最基本層面的競爭，就是把重點放在我們的產品、設計、質量控制、售後服務、成本控制及物業管理等等。還有一個非常重要的競爭力就是低息融資的能力，因為銀行在貸款給地產領域（無論是開發商或買樓人士）都有極嚴格的要求。

路勁會竭盡所能在每一個環節都做到最好，以能長期在這激烈競爭下生存及成長。可是股東們也應該了解，以往快速增長的日子可能從此不再出現了。

說回到香港，我們的三個項目都運作正常，工程進行順利。元朗山水盈項目工程大致接近完成，預期今年年底前應可交付給業主。不幸的是，這項目於二零一九年十一月預售時正值社會動盪，對銷售的影響頗大，而二零二零年初至今的冠狀病毒—2019疫情更加添困難，我們只可以期望今年下半年能有個大的轉變。有一件事值得我們高興的就是，大部份買家都對路勁的產品在設計和質量方面予以讚賞。這對一家第一次在香港推樓盤的開發商來說，是一個極大的鼓勵。

黃竹坑項目正按計劃進行，而上蓋工程已於二零一九年二月開始施工，計劃約在二零二二年完工。現計劃約在二零二零年第四季度開始預售，但也要看未來幾個月疫情的發展，希望這個疫情能在短期內過去。

主席報告 (續)

屯門掃管笏的項目上地基工程已於二零一九年三月開始，也計劃於二零二零年八月完成。我們也打算為上蓋工程招標，現正進行準備工作，計劃最早於今年下半年開始上蓋工程。

二零一九年路勁在香港也投了不少地塊，但不幸地一幅也沒中標。看來儘管短期市場氣氛不佳，但很大部份地產商卻對香港地產的中長期發展仍看好。再者，在二零一九年底，已有兩年未出現在香港市場的內地開發商，也重新活躍起來，投得了數幅新地塊。

總的來說，香港樓價在二零一九年輕微上升約5%，但隨著目前冠狀病毒-2019疫情之影響，我們認為該增長已經消失，樓價將在二零二零年上半年有所下降，但我們寄望市場能於下半年得以復蘇。

(二) 收費公路業務

二零一九年，路勁高速公路國內五條高速公路的總路費收入為人民幣31.62億元，分佔項目的利潤（扣除所得稅及預扣稅後）則為港幣6.85億元，比二零一八年上升8%。利潤增長主要受惠於山西省龍城高速公路的優異表現以及各項目嚴格的成本控制。

二零一九年，公司成功收購位於印尼的兩條高速公路Solo Ngawi（「SN」）和Ngawi Kertosono Kediri（「NKK」）的40%股權。交易總代價約為港幣12億元。SN和NKK高速公路為橫跨爪哇島收費高速公路網絡之重要組成部分，連接印尼爪哇東部及中部，運營里程合計約178公里，預計此項收購將為公司持續發展創造長期價值。

二零一九年我們成功完成首個海外項目收購，未來我們會持續尋找位於中國和東南亞的優質收費高速公路項目，並為在合適時機分拆公路業務上市作準備。

(三) 新業務－產業投資及資產管理業務

房地產基金業務

截止二零一九年底，產業投資及資產管理分部管理的基金資產規模約為人民幣80億元。受銀保監全面落實23號文對地產監督要求的影響，房地產基金業務拓展於二零一九年下半年處於停滯狀態。隨著業界及投資者開始適應新的規範要求，集團預計二零二零年房地產基金業務拓展將會重新啟動。

文旅商業務

無錫梅里古鎮項目工程已進入竣工收尾階段，但受周邊配套及冠狀病毒-2019疫情影響，開園時間將推遲至二零二零年第二季度。鄭州路勁·中原國際慢城項目第一期土地已於二零一九年十二月取得，為集團新增土地儲備25萬平方米，預計住宅部分將於二零二零年底前展開銷售。

娛樂及內容開發業務

集團在二零一九年繼續大力發展娛樂內容開發及供應業務，累計合同金額超過人民幣1億元。此外，集團於二零一九年八月份已經完成引入新投資者的工作，共集資5,000萬美元。

展望

鑑於中國房屋市場的增長正在放緩下來，路勁調低每年度銷售增長目標至18%/20%之間。這個目標在理論上可行，在落地方面也應該可以做得到。若如能按計劃執行，那就在二零二四年左右，集團可以達到一千億的銷售目標，且也肯定可以維持在首一百名開發商名單之內。

我們十分相信，地產開發在未來十至廿年仍是一門好的生意，當然那些暴利的日子是一去不返的了（反正這一向並不是路勁選擇的方向）。

我們在香港的長久計劃從沒有改變，縱使經歷過二零一九年的社會不安／動亂，和現在的冠狀病毒－2019疫情。我們的看法是香港對房屋的基本需求仍沒有變，只要我們能以合理價格提供合適市場的產品，是不愁沒客來認購的。

二零二零年會是一個非常困難的年頭，尤其是對房地產來說。從外界環境來看，中美貿易戰仍未解決，仍存在很多不肯定因素，再加上冠狀病毒－2019疫情的打擊，幾乎影響到所有行業，房地產也不例外，直接的一個影響是所有工程都會受到延誤，也因此影響了某些原本計劃交樓的單位。各地區的工程現已逐漸復工，把影響減至最低。

由於冠狀病毒－2019疫情，我們的收費公路業務受到一定程度的打擊，不僅因為在一月份有農曆新年假期，而且從一月份開始爆發的疫情仍在持續影響我們的路費收入，雪上加霜的是，中央政府發佈了一項指令，要求自二零二零年二月十七日起，中國政府因應冠狀病毒－2019疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策，直至中國政府就疫情的防控工作結束為止，預期該政策將可能對集團二零二零年之公路業務業績產生不利影響。儘管我們了解政府的意圖是減輕更多企業及道路使用者的壓力，但在此過程中，收費公路運營商確實受到打擊。

目前，我們不確定政府將如何、何時以及以何種方式補償我們的損失。我們也不知道政府將何時取消該措施（即免收通行費），所以我們尚不清楚該病毒問題將如何發展，但我們相信這僅是短暫問題，預期對集團公路業務中長期發展的影響十分有限。

今年我們的ROE是17%，雖然仍不錯但比去年的略低，兩個主要因素已在前文提及。長遠來說，如果路勁ROE可以維持在15%左右，那就真的非常難得的。雖然不容易，我們會努力達成此目標。

最後，我們謹向本集團股東，商業夥伴，董事和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

單偉彪
聯席主席

單偉豹
聯席主席

香港，二零二零年三月二十三日

行政總裁報告



高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零一九年業績

集團（包括合作／合資及聯營企業項目）截至二零一九年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣427.65億元及高速公路項目路費收入人民幣31.62億元，合共人民幣459.27億元，較二零一八年上升22%。二零一九年年度稅後溢利為港幣36.77億元，每股盈利港幣4.04元，每股淨資產為港幣25.18元。

業務簡報

二零一九年，內地房地產市場依然變化起伏，政府持續加大深化宏觀調控措施，如限價和限購，收緊房地產資金市場令銷售進度放緩和售價受壓。集團運營團隊緊貼市場走勢，堅持平衡銷量和利潤的經營原則，齊心協力衝刺銷售，全年物業銷售額達至人民幣427.65億元，較二零一八年上升24%。二零一九年全年結轉收入為港幣214.95億元，實現毛利率約35%。

二零一九年內地土地供應穩中微增，惟受制於有限資金以及對市場下行風險的考慮，團隊拿地審慎，同時傾向短快項目。集團全年合共取得十五幅土地，樓面面積合共149萬平方米，以補充土地儲備及支持未來兩年的發展規模。截至二零一九年十二月三十一日，集團的土地儲備約為735萬平方米。

香港現有兩個項目運作正常，工程依計劃進行中，其中元朗山水盈項目上蓋工程接近完成，預計於二零二零年底交付。山水盈項目於二零一九年十一月推出預售，銷情受到各種因素包括社會運動所影響，截至年底實現銷售約港幣6.01億元。

二零一九年，集團內地高速公路項目的總車流量為9,500萬架次，路費收入為人民幣31.62億元，較二零一八年微增3%。二零一九年，集團積極探索新公路項目商機，並於十二月底完成收購兩條位於印尼爪哇島的高速公路40%股權，在海外高速公路項目投資上取得了突破，為集團高速公路業務發展注入新動力。

集團繼續通過地產私募基金及地產相關業務的新房地產業務模式，在可控風險下，發掘新的商機。

資金與融資

二零一九年內地持續控制投向房地產資金，內地房地產行業融資偏緊及成本持續上升。集團融資重點轉移至境外市場，於年內發行了三筆分別為年利率6.7厘、7.75厘及7.875厘，合共12.8億美元的擔保優先票據。在十一月份再發行一筆年息為7.75厘的3億美元永續資本證券，是全球第一筆由企業發行的美元非次級固定息差永續資本工具，有助於優化集團的財務結構。此外，集團國內公司債年內完成募集，並贖回早年發行的人民幣15億公司債。

二零二零年工作展望

二零二零年初，冠狀病毒—2019疫情爆發，經濟市場前景更不明朗，內地和香港經濟下行壓力更大，形成對各行業，包括房地產市場、資金市場及交通運輸的負面影響，如自二零二零年二月十七日起對所有收費公路實施免收通行費的政策將可能對集團公路業務二零二零年度之業績產生不利影響。集團運營團隊將保持審慎和積極的態度，繼續一貫務實的工作作風，去應對環境變化的挑戰。

經過多年發展，集團在現有業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。二零二零年，在房地產業務上，團隊將繼續堅持利潤和銷量平衡的經營策略，爭取擴大銷售規模，力保利潤目標；並不斷研發配合市場的產品，推廣集團品牌成為市場更廣泛公認的企業。同時，團隊將繼續探索業務相關商機，爭取加大公路資產，優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

致謝

感謝同事們的付出和貢獻。衷心感謝客戶、商業夥伴、股東及董事會的長期支持與信任。

高毓炳
行政總裁

香港，二零二零年三月二十三日

主要獎項

路勁基建有限公司

2019中國房地產上市公司綜合實力35強
2019中國房地產上市公司風險控制5強

路勁地產集團有限公司

2020中國房地產開發企業外資企業10強
2020中國房地產開發企業35強
2020中國房地產開發企業經營績效10強

路勁物業服務集團有限公司

2019中國物業服務百強企業



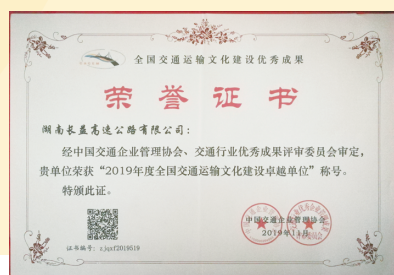
主要獎項 (續)

房地產業務

蘇州市	2019年第十四屆金盤獎 – 年度最佳住宅類 – 璞玥風華 2019年倫敦設計獎銀獎 – 大湖世紀 2018年江蘇省優質工程獎「揚子杯」– 路勁•鳳凰城
天津市	2019年第十四屆金盤獎 – 年度最佳主力戶型空間 – 雋悅府
上海市	2019年最具人氣樓盤 – 路勁•上海派
廣州市	2019年度品質服務樓盤 – 桐悅花園
杭州市	2018 – 2019地產設計大獎•中國 – 優秀獎 – 江南院子
洛陽市	2018 – 2020年洛陽市物業服務居住物業優秀項目 – 路勁•御城 (洛陽)
濟南市	2018年度山東房地產品牌影響力樓盤 – 璟悅府及璟仕府

收費公路業務

長益高速公路	2019年度全國交通運輸文化建設卓越單位
唐津高速公路	2019年度十佳先進團隊
保津高速公路	2019年度創新創效先進班(小)組



管理層討論及分析

房地產項目

-  長三角地區
-  渤海灣地區
-  粵港澳大灣區
-  其他地區



管理層討論及分析 (續)

土地儲備

於二零一九年十二月三十一日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	261,000	4%
江蘇省	2,922,000	40%
浙江省	471,000	6%
長三角地區	3,654,000	50%
北京市	120,000	2%
天津市	795,000	11%
河北省	327,000	4%
山東省	444,000	6%
渤海灣地區	1,686,000	23%
廣東省	396,000	5%
香港特別行政區	118,000	2%
粵港澳大灣區	514,000	7%
河南省	1,491,000	20%
其他地區	1,491,000	20%
總數	7,345,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	7,040,000	96%
持作投資用途之物業	305,000	4%

* 含合資及聯營項目

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

	發展面積 (平方米)	136,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	P/F/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2024	位置	中國上海市松江區小昆山鎮：東至 昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈 港河、北至文南路		
	發展面積 (平方米)	322,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南 與煙墩山路西		
	發展面積 (平方米)	95,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	34,000
	約可分予權益	25%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區 賽虹橋街道南西營村		
	發展面積 (平方米)	91,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	89,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路 北與車廠路西		
	發展面積 (平方米)	144,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	208,000
	約可分予權益	90%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省常州市武進經濟開發區 內，鳳苑北路以西、稻香路以南、延 正西路以北、綠楊路以東		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

	6 棠頌							
	發展面積 (平方米)	232,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		
	7 城市萬象							
	發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東·紫荊西路以南·船舫北路以西·中吳大道以北		
	8 國仕九禮							
	發展面積 (平方米)	113,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側·清潭西路南側		
	9 淹城項目							
	發展面積 (平方米)	164,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	108,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮延政中大道南側，鳳林北路西側		
	10 榮悅灣							
	發展面積 (平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	106,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區觀湖路與漁港路交叉口西北側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

	11 梅都府							
	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	45,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市新吳區梅村街道、泰伯大道與梅西路交界處西北側		
	12 梅里古鎮							
	發展面積 (平方米)	11,000	性質	商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	14,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		
	13 路勁·鳳凰城							
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	843,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
	14 璞玥風華							
	發展面積 (平方米)	132,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	95,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市高新區澱關鎮澱澆路、安揚路西		
	15 大湖世紀							
	發展面積 (平方米)	245,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	173,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區蒯祥大道北側、香山北路東側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

	16 路勁•甬澄時光花園							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	45,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區甬直大道南側、甬澄北路東側		
	17 木瀆項目							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區木瀆鎮蘇福路南側、中海蘇灣東側		
	18 蘭亭瓏悅花園							
	發展面積 (平方米)	152,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省昆山市陸家鎮童涇路東側、友誼路北側		
	19 金茂府							
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	116,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2020	位置	中國浙江省嘉興市經濟技術開發區：北地塊為慶豐路東、塘橋路南；南地塊為由拳路北、石橋港西		
	20 路勁•新天地(寧波)							
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

渤海灣地區

	21 路勁·世界城							
	發展面積 (平方米)	7,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	86,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		
	22 路勁·雲河上苑							
	發展面積 (平方米)	57,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	33,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
	23 路勁·太陽城							
	發展面積 (平方米)	340,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2022	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
	24 路勁·雋瀾灣							
	發展面積 (平方米)	179,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	125,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
	25 雋悅府							
	發展面積 (平方米)	163,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2021	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
	26 路勁·贊成							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	72,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市海河教育園區文慧北路東側		





管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

渤海灣地區

	27 路勁·國際城							
	發展面積 (平方米)	234,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		
	28 固安項目							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	200,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	已完成	位置	中國河北省廊坊市固安縣溫泉園區內南陳村西側、大廣高速東側		
	29 路勁·東城(濟南) III 期							
	發展面積 (平方米)	104,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
	30 環悅府							
	發展面積 (平方米)	129,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

渤海灣地區

31 環仕府								
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以南		

32 金茂逸墅								
	發展面積 (平方米)	151,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	81,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆城區飛躍大道以北、韓倉河以東、韓倉大道以南		

粵港澳大灣區

33 路勁·天雋峰 (廣州)								
	發展面積 (平方米)	53,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		

34 桐悅花園								
	發展面積 (平方米)	154,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	58,000
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2023	位置	中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東、花都湖以南		

35 江山雲著								
	發展面積 (平方米)	138,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2021	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西		





管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

粵港澳大灣區

36	天雋匯							
	發展面積 (平方米)	51,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		
37	山水盈							
	發展面積 (平方米)	31,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號		
38	黃竹坑項目							
	發展面積 (平方米)	47,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2022	位置	香港香港仔內地地段第467號的A地段		
39	掃管笏項目							
	發展面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2023	位置	香港新界屯門市地段第520號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

其他地區

	40 路勁•國際城 (鄭州)							
	發展面積 (平方米)	220,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2021	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		
	41 路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	763,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2026	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		
	42 路勁•御城 (洛陽)							
	發展面積 (平方米)	106,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	147,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		
	43 路勁•領山 (洛陽)							
	發展面積 (平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2022	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		





管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

	44 路勁·又一城(常州)							
	發展面積 (平方米)	92,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省常州市武進區花園街33號		
	13 路勁·鳳凰城							
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界		
	45 路勁·又一城(蘇州)							
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		
	12 梅里古鎮							
	發展面積 (平方米)	42,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		


管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零一九年十二月三十一日

長三角地區

20 路勁•新天地 (寧波)								
	發展面積 (平方米)	24,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	7,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

渤海灣地區

21 路勁•世界廣場								
	發展面積 (平方米)	56,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國北京市昌平區南邵鎮: 西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		

23 路勁•喜悅購物公園								
	發展面積 (平方米)	13,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市河東區龍山道與天山北路交界		

其他地區

46 路勁•中央特區								
	發展面積 (平方米)	18,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路與農業東路交界		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

於二零一九年下半年取得之新項目

長三角地區

47 路勁·上海派+ (前稱安亭項目)								
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	52.5%	目標完成日期	2021	位置	中國上海市嘉定區黃渡鎮：東至南錢涇，南至基地邊界，西至萃浦路，北至和靜東路		

48 外岡項目								
	發展面積 (平方米)	64,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	46,000
	約可分予權益	65%	目標完成日期	2021	位置	中國上海市嘉定區：東至銀龍路、南至廟涇、西至小橫涇河、北至恒濤路		

49 山語雋府								
	發展面積 (平方米)	69,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	39,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：東至工農路、南至規劃紅旗路、西至規劃湛壑路、北至規劃官窠山北路		

50 時光鴻著								
	發展面積 (平方米)	151,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省無錫市新吳區錫東大道與至禮路交叉口東南側		

51 相城區項目								
	發展面積 (平方米)	155,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	79,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東，春光路南		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

於二零一九年下半年取得之新項目

長三角地區

52	路勁·杭州派 (前稱余杭區項目)							
	發展面積 (平方米)	12,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區喬司街道保慶街南側·城隍中路西側		

53	崇賢C4項目							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至三仙橋港、南至崇賢街、西至規劃道路、北至前村街		

54	崇賢C5項目							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	49,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2021	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至規劃道路、南至崇賢街、西至尚賢路、北至前村街		

渤海灣地區

55	固安項目II期							
	發展面積 (平方米)	18,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	13,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2021	位置	中國河北省廊坊市固安縣溫泉園區中西經路西側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

於二零一九年下半年取得之新項目

其他地區

56 經開區項目								
	發展面積 (平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	49.9%	目標完成 日期	2022	位置	中國河南省鄭州市國家經濟技術開發區凌雲路以北、宇龍街以東(規劃路名:白石東街)、朗星路以南		

57 路勁·中原國際慢城								
	發展面積 (平方米)	248,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2022	位置	中國河南省鄭州市新密市米村鎮大北環規劃路·鄭登洛城際鐵路新密西站北側		

於二零二零年至本報告日取得之新項目

長三角地區

58 武進區項目								
	發展面積 (平方米)	59,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜北路西側、聚湖東路北側		

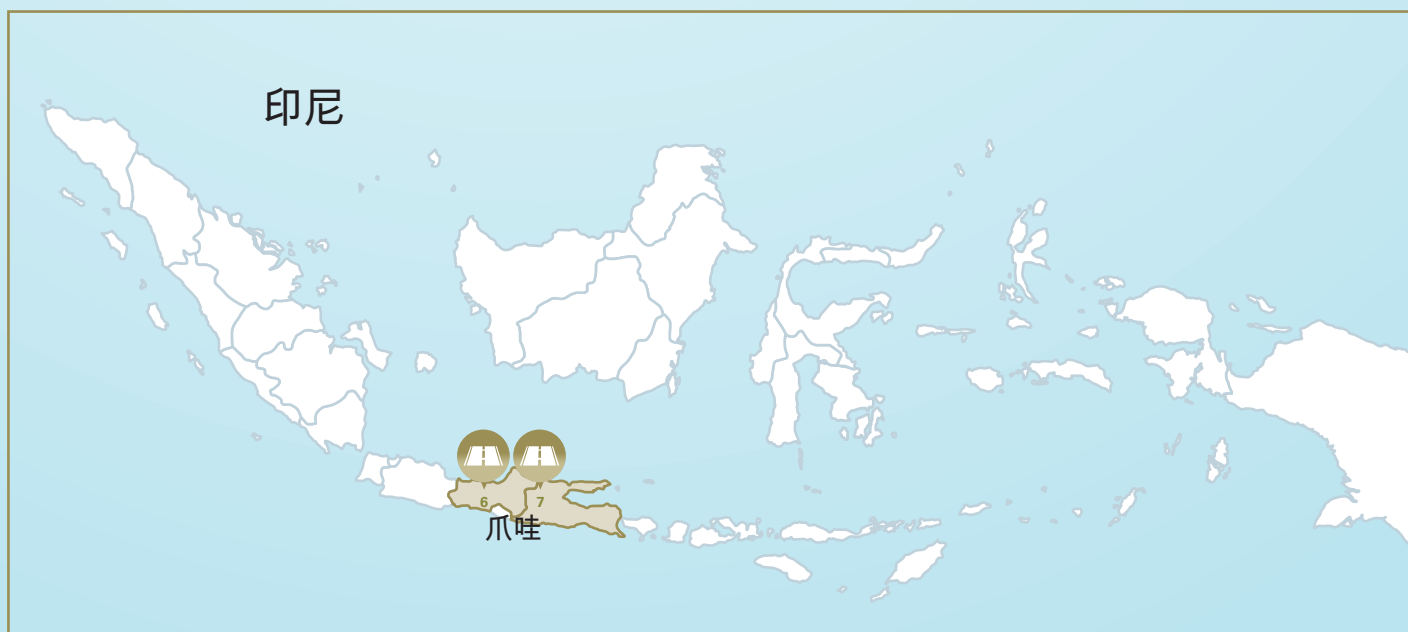
附註：

「P」代表「規劃及設計」
「S」代表「上蓋工程」

「F」代表「地基工程」
「C」代表「已落成」

管理層討論及分析 (續)

收費公路項目



管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零一九年十二月三十一日

	1 保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
	2 唐津高速公路					
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
	3 長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益(附註)	43.17%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
	4 龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	省高速S2002榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		
	5 馬巢高速公路					
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益(附註)	49%
	路線	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁(中國)基建有限公司		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零一九年十二月三十一日

於二零一九年下半年取得之新項目

6	SN高速公路					
	位置	印尼中及東爪哇	全長	91公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速Solo Ngawi ~四車道		盈紀有限公司		
7	NKK高速公路					
	位置	印尼東爪哇	全長	115公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速Ngawi Kertosono Kediri ~四車道		盈紀有限公司		

附註：

於二零一九年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%（二零一八年：75%）之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

集團(包括合作/合資及聯營企業項目)截至二零一九年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣427.65億元及高速公路項目路費收入人民幣31.62億元,合共人民幣459.27億元,較二零一八年上升22%。集團二零一九年年度溢利達至港幣36.77億元,每股盈利港幣4.04元,每股淨資產為港幣25.18元。

為補充土地儲備,二零一九年集團通過土地摘牌,收購及合作開發形式在內地合共取得了十五幅住宅及商業發展用地,發展面積合共約149萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日,集團土地儲備約為735萬平方米,其中,已銷售但未交付的面積約為179萬平方米。

業務分部分析

(i) 房地產分部

二零一九年,中央重申「房住不炒」的定位,在維穩的整體基調下落實「一城一策、城市主體責任」的長效機制,規範土地拍賣、限購、限價、限貸等調控政策已成為各地區調控的常態化舉措,堅決防止資金違規流入地產更是政府底線,表明房地產金融嚴監管趨勢依舊延續。雖然整體成交量溫和上揚,但不同城市成交分化顯著。集團運營團隊緊貼市場走勢,堅持平衡銷量和利潤的經營原則,齊心協力衝刺銷售,房地產分部二零一九年銷售額再創新高,上升至人民幣399.62億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣361.24億元及銷售協議待轉合同約人民幣38.38億元。

物業銷售及交付

二零一九年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資企業項目)的分析如下:

地區 (附註)	銷售額		交付額	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	28,789	1,487,000	20,776	1,280,000
渤海灣地區	8,257	461,000	6,264	361,000
粵港澳大灣區	2,101	77,000	2,863	139,000
其他地區	815	88,000	691	94,000
總數(二零一九年)	39,962	2,113,000	30,594	1,874,000
總數(二零一八年)	31,648	1,814,000	20,254	1,130,000

附註:

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。

渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。

粵港澳大灣區包括廣東省及香港特別行政區。

其他地區包括河南省。

管理層討論及分析 (續)

二零一九年房地產分部物業銷售額較二零一八年增長約26%，均價上升至每平方米人民幣18,900元，較二零一八年上升約8%，長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額72%。於二零一九年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為168萬平方米。

財務回顧

二零一九年及二零一八年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	20,962	22,143
毛利	7,241	9,881
銷售及經營費用	(1,275)	(1,302)
年度溢利	3,101	2,959

二零一九年集團房地產分部業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付，佔總收入約68%，整體交付均價約為每平方米人民幣16,300元，交付毛利率為35%，房地產分部溢利上升至約港幣31.01億元。

土地儲備

二零一九年集團房地產分部分別透過土地摘牌及合作開發形式取得了十四幅住宅用地，發展面積合共約124萬平方米，其中十二幅新地塊為與有實力企業合作發展，藉此集團能投資更多及較大型項目，分享更高的回報及分散集團之財務承擔。

新取得的主要地塊詳情如下：

省份／直轄市	可分予權益	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
長三角地區				
上海市	52.5% – 65%	82,000	125,000	1,868
江蘇省	49% – 51%	338,000	614,000	7,048
浙江省	49% – 100%	95,000	187,000	2,593
渤海灣地區				
北京市	100%	33,000	57,000	408
河北省	45%	13,000	18,000	35
粵港澳大灣區				
廣東省	30%	58,000	154,000	2,595
其他地區				
河南省	49.9%	24,000	82,000	359

集團土地儲備包括規劃及在建中物業、持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。截至二零一九年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約594萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾50%。

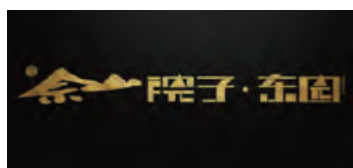
於二零二零年三月，集團通過土地掛牌形式，進一步取得位於常州市武進區一幅住宅用地。項目佔地面積為40,000平方米，發展面積為59,000平方米。未來，集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

二零一九年，集團房地產分部新開工面積為274萬平方米，而竣工面積為270萬平方米。預計二零二零年，新開工面積為238萬平方米，竣工面積為293萬平方米。

主要項目概況

長三角地區

上海市—路勁佘山院子•東園



路勁佘山院子•東園擁有位於上海市松江區小昆山鎮兩幅主要發展住宅及商業項目的相連土地，緊鄰路勁•佘山院子。項目佔地面積為122,000平方米，發展面積為194,000平方米。

二零一九年路勁佘山院子•東園銷售金額為人民幣25.02億元，住宅實現均價約每平方米人民幣42,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣19.71億元，交付面積56,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為26,000平方米，當中21,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市—路勁城



路勁城座落於湖塘鎮，為武進區市中心之一，周邊配套設施完善。項目佔地面積280,000平方米，總發展面積705,000平方米，分八期開發，產品以高層及洋房住宅為主。

二零一九年路勁城銷售金額為人民幣1.30億元，住宅實現均價約每平方米人民幣15,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣24.76億元，交付面積235,000平方米。預計二零二零年住宅交付面積為6,000平方米，當中4,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市—路勁•城市印象



路勁•城市印象位於常州市鐘樓區凌家塘龍江中路東側、清潭西路南側。該項目佔地面積110,000平方米，總發展面積264,000平方米，計劃分三期開發。

二零一九年路勁•城市印象銷售金額為人民幣0.51億元。項目二零一九年交付金額為人民幣8.56億元，交付面積94,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為16,000平方米，當中1,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)

路勁 铂隽

龙城翹楚之地

常州市一路勁•城市中央

路勁•城市中央位於常州市新城中龍江路商貿經濟中心軸，是規劃重點建設區域，周邊生活配套齊全，將打造成高品質生態宜居社區。該項目佔地面積89,000平方米，發展面積217,000平方米，分三期開發。

二零一九年路勁•城市中央銷售金額為人民幣0.72億元，住宅實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣18.57億元，交付面積131,000平方米。預計二零二零年交付面積為91,000平方米，當中73,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•太湖院子

路勁•太湖院子位於常州市武進區西太湖北側，毗鄰西太湖風景區和蘇澳工業園區，交通便捷，配套齊全，周邊環境優美，適合打造成高品質的低密度社區。該項目可開發佔地面積208,000平方米，發展面積197,000平方米。

二零一九年路勁•太湖院子銷售金額為人民幣10.76億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣7.94億元，交付面積51,000平方米。預計二零二零年交付面積為43,000平方米，當中22,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•天雋半島

路勁•天雋半島位於常州市溧陽燕山新區燕城大道北側，毗鄰寧杭高鐵溧陽站及燕湖公園，擁有優質的教育、醫療及商業配套，基礎設施日趨完備，適合打造成集公園景觀資源的高品質住宅社區。該項目佔地面積46,000平方米，發展面積76,000平方米。

二零一九年路勁•天雋半島銷售金額為人民幣5.68億元，實現均價約每平方米人民幣14,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣7.74億元，交付面積58,000平方米。預計二零二零年交付面積為28,000平方米，當中14,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•天雋峰薈

路勁•天雋峰薈位於常州市武進區遙觀鎮，毗鄰天寧核心城區和宋劍湖濕地公園，環境優雅，商業、教育、醫療配套成熟，地塊內有已建成運營的大潤發超市。該項目佔地面積50,000平方米，發展面積97,000平方米。

二零一九年路勁•天雋峰薈銷售金額為人民幣2.42億元，項目二零一九年交付金額為人民幣7.30億元，交付面積71,000平方米。預計二零二零年交付面積為10,000平方米，當中2,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市—城市萬象



常州市城市萬象位於常州市鐘樓區龍江中路東側、中吳大道北側，緊鄰路勁·城市印象，地塊周邊教育、醫療及商業生活配套成熟，可開發低密度住宅。項目佔地面積為109,000平方米，發展面積為214,000平方米。

二零一九年城市萬象銷售金額為人民幣26.36億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。預計二零二零年交付面積為220,000平方米，當中198,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市—棠頌



棠頌位於常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側，周邊教育、醫療、商業、公園及交通等各項配套齊全，適宜打造高品質住宅產品。項目佔地面積為129,000平方米，發展面積為232,000平方米。

二零一九年棠頌銷售金額為人民幣18.71億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。預計二零二零年交付面積為139,000平方米，當中117,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市—國仕九禮



國仕九禮位於常州市鐘樓區車廠路西側，清潭西路南側，交通便利，周邊配套完善，商業、醫療、教育資源豐富，可開發優質低密度住宅。項目佔地面積為61,000平方米，發展面積為113,000平方米。

二零一九年國仕九禮銷售金額為人民幣16.84億元，實現均價約每平方米人民幣21,000元。預計二零二零年交付面積為102,000平方米，當中81,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市—路勁·燕江瀾



路勁·燕江瀾位於蘇州市相城區陽澄湖鎮，項目佔地面積58,000平方米，發展面積79,000平方米。陽澄湖鎮是長三角著名的旅遊勝地，項目周邊配套齊全，休閒配套條件優越，適宜打造高端湖景別墅產品。

二零一九年路勁·燕江瀾銷售金額為人民幣2.71億元，實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣5.13億元，交付面積29,000平方米。

管理層討論及分析 (續)



蘇州市—太湖世紀

蘇州市太湖世紀位於蘇州市吳中太湖度假區內，交通便捷，適合打造成高品質宜居住宅。項目佔地面積為173,000平方米，發展面積為356,000平方米。

二零一九年太湖世紀銷售金額為人民幣28.41億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣18.70億元，交付面積108,000平方米。預計二零二零年交付面積為134,000平方米，當中81,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市—璞玥風華



蘇州市璞玥風華位於蘇州市高新區城鐵新城，毗鄰新區城鐵站、地鐵3號線以及宜家、永旺等大型商業中心，交通便捷，配套齊全，適合打造成高品質宜居住宅。項目佔地面積為95,000平方米，發展面積為188,000平方米。

二零一九年璞玥風華銷售金額為人民幣21.12億元，實現均價約每平方米人民幣32,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣16.38億元，交付面積56,000平方米。預計二零二零年交付面積為75,000平方米，當中13,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市—路勁•甬澄時光花園



路勁•甬澄時光花園位於吳中區甬直大道南側，緊鄰甬直古鎮。項目交通便捷，經甬直大道可直達蘇州工業園區，適合打造成為中高品質宜居住宅。項目佔地面積為45,000平方米，發展面積為97,000平方米。

二零一九年路勁•甬澄時光花園銷售金額為人民幣7.24億元，實現均價約每平方米人民幣23,000元。預計二零二零年交付面積為96,000平方米，當中31,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

無錫市—路勁•天御



路勁•天御位於江蘇省無錫市濱湖區，項目處於太湖旅遊度假區內，毗鄰規劃中地鐵站，是無錫新興的高檔住宅區。該項目佔地面積88,000平方米，總發展面積200,000平方米。

二零一九年路勁•天御銷售金額為人民幣3.48億元，實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣20.97億元，交付面積93,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為17,000平方米，當中7,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



無錫市—十里明珠

十里明珠位於無錫市濱湖區，緊鄰太湖和靈山風景區，風景優美、具有良好的自然景觀資源，適合打造中高端產品。項目佔地面積為320,000平方米，總發展面積為72,000平方米。

二零一九年十里明珠銷售金額為人民幣1.31億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣9.26億元，交付面積53,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為4,000平方米，並已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



無錫市—榮悅灣

榮悅灣位於無錫市濱湖區，緊鄰太湖和靈山風景區，風景優美、具有良好的自然景觀資源，地理位置較為優越，居住氛圍濃厚，適合打造中高端產品。項目佔地面積為106,000平方米，總發展面積為148,000平方米。

二零一九年榮悅灣銷售金額為人民幣7.15億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣1.27億元，交付面積7,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為55,000平方米，當中40,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



無錫市—梅都府

梅都府位於新吳區梅村街道泰伯大道與梅西路交界處西北側，處於區域核心位置，交通便捷、配套成熟，適合打造成高品質宜居項目。項目佔地面積為45,000平方米，總發展面積為71,000平方米。

二零一九年梅都府銷售金額為人民幣12.46億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目預計二零二零年交付面積為71,000平方米，當中68,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



鎮江市—路勁城

鎮江市路勁城位於鎮江高新開發區大港片區，系長江三角洲重要的製造業基地，大港正推進國家級中瑞生態產業園的開發建設，本項目將打造成中瑞生態產業園國際社區。項目佔地面積為257,000平方米，發展面積為435,000平方米。

二零一九年鎮江市路勁城銷售金額為人民幣7.62億元。項目二零一九年交付金額為人民幣3.29億元，交付面積47,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為102,000平方米，當中89,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)



昆山市—蘭亭瓊悅花園

昆山市蘭亭瓊悅花園位於昆山市陸家鎮政府附近，通過在建的軌道交通S1號線通達蘇州工業園區、昆山全市及上海地鐵11號線。周邊商業、醫療、教育配套齊全，生活氛圍優越，且臨近自然水域，環境優美，適合打造城市標杆改善型項目。項目佔地面積為71,000平方米，發展面積為152,000平方米。

二零一九年蘭亭瓊悅花園銷售金額為人民幣6.43億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目預計二零二零年交付面積為42,000平方米，當中34,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



嘉興市—金茂府

嘉興市金茂府位於嘉興市經濟技術開發區，周邊商業、醫療、教育配套完善，環境優美，適合打造優質住宅項目。項目佔地面積為116,000平方米，發展面積為200,000平方米。

二零一九年金茂府銷售金額為人民幣18.24億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。預計二零二零年交付面積為207,000平方米，當中178,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



杭州市—江南院子

杭州市江南院子位於余杭區崇賢新城，與集團上河宸章項目緊鄰，周邊商業、學校、醫療等配套成熟，適合打造高性價比的住宅產品。該項目佔地面積40,000平方米，發展面積79,000平方米。

二零一九年江南院子銷售金額為人民幣11.40億元，實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣13.14億元，交付面積63,000平方米。



杭州市—上河宸章

杭州市上河宸章位於余杭區崇賢新城，與集團江南院子項目緊鄰，周邊商業、學校、醫療等配套成熟，適合打造高性價比的住宅產品。該項目佔地面積37,000平方米，發展面積73,000平方米。

二零一九年上河宸章銷售金額為人民幣15.83億元，實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣14.60億元，交付面積73,000平方米。

渤海灣地區

路勁·太陽城 SUNNY TOWN

天津市—路勁·太陽城

路勁·太陽城位於天津市河東區，緊鄰地鐵站旁。項目佔地面積820,000平方米，總發展面積115萬平方米。項目分九期進行開發，產品主要由洋房、高層住宅所組成，並配備30,000平方米的商業群組、8,000平方米的會所，以及一所小學及一所幼稚園。

二零一九年路勁·太陽城銷售金額為人民幣16.09億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣25.24億元，交付面積97,000平方米。預計二零二零年項目交付面積為80,000平方米，當中65,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·隽瀾灣 Julian Bay

·再献一场时代盛宴·

天津市—路勁·隽瀾灣

路勁·隽瀾灣位於天津市北辰區北倉示範鎮，項目佔地面積125,000平方米，總發展面積265,000平方米。項目東側緊鄰北運河景觀資源帶，西側為居住用地和河北工業大學，整體環境較好，適宜打造生態宜居住宅區。

二零一九年路勁·隽瀾灣銷售金額為人民幣9.85億元，實現均價約每平方米人民幣15,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣13.62億元，交付面積94,000平方米。預計二零二零年項目交付面積為109,000平方米，當中27,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·贊成 FABULOUS COMMUNITY

天津市—路勁·贊成

路勁·贊成位於天津市津南區海河教育園板塊，經津沽公路與天津大道相連，可快速通達市區，周邊環境清幽，3公里內生活配套基本齊全，教育資源豐富，適合打造密度適中的健康住宅產品。該項目佔地面積72,000平方米，發展面積100,000平方米。

二零一九年路勁·贊成銷售金額為人民幣8.19億元，實現均價約每平方米人民幣20,000元。預計二零二零年項目交付面積為95,000平方米，當中40,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·隽悦府

天津市—隽悦府

天津市隽悦府位於天津市武清區中央水城板塊，臨近京杭大運河和龍鳳河，具有交通便利和生態景觀雙重優勢，健康宜居，適合打造優質低密度社區。該項目佔地面積109,000平方米，發展面積163,000平方米。

二零一九年隽悦府銷售金額為人民幣10.34億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。預計二零二零年項目交付面積為72,000平方米，當中60,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)



廊坊市一路勁•國際城

路勁•國際城緊鄰北京市通州區，位於燕郊東面的廊坊市大廠縣，項目佔地面積合計495,000平方米，總發展面積合計723,000平方米。項目分五期開發，產品以疊墅、聯排、高層為主，集團將項目定位為高品質宜居社區，配建有35,000平方米商業和1,000平方米會所。

二零一九年路勁•國際城銷售總金額為人民幣19.47億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣21.49億元，交付面積158,000平方米。預計二零二零年項目交付面積為114,000平方米，當中84,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

粵港澳大灣地區

廣州市一路勁•天雋峰

路勁•天雋峰位於廣州市花都區核心區域寶華路，臨近建設中的地鐵9號線，周邊擁有花果山公園、電視塔公園、花都體育場和廣東一級教育資源等生活配套，主要發展高端住宅社區。項目佔地面積90,000平方米，總發展面積226,000平方米，分三期開發。

二零一九年路勁•天雋峰銷售金額為人民幣9.11億元，實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零一九年交付金額為人民幣28.40億元，交付面積134,000平方米。預計二零二零年交付面積為69,000平方米，當中21,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

香港特別行政區—山水盈

山水盈位於新界元朗凹頭。項目佔地面積為28,000平方米，發展面積為31,000平方米，定位為高品質中低密度住宅，因應香港市場情況，元朗山水盈項目延至二零一九年十一月開售，銷售金額約為港幣6.01億元。預計二零二零年交付面積為23,000平方米，當中4,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

香港特別行政區—黃竹坑項目

香港黃竹坑第一期物業發展項目位於港鐵南港島線黃竹坑站，鄰近海洋公園及深灣遊艇會，與香港金融核心區金鐘站僅2站之隔，且為港島區近30年來首個優質港鐵上蓋項目。該項目佔地面積11,000平方米，發展面積47,000平方米，預計第一期於二零二零年第四季度開售。



香港特別行政區－掃管笏項目

香港黃金海岸項目位於新界屯門掃管笏地段，靠近香港黃金海岸，適合打造較高品質的低密度住宅。項目佔地面積12,000平方米，發展面積40,000平方米，預計於二零二一年上半年開售。

其他地區

洛陽市－路勁·御城

路勁·御城位於洛陽市高新區一幅主要發展住宅項目的土地。項目佔地面積147,000平方米，總發展面積392,000平方米，項目分三期開發。

二零一九年路勁·御城銷售金額為人民幣7.02億元，交付金額為人民幣6.92億元，交付面積94,000平方米。項目預計二零二零年交付面積為97,000平方米，當中80,000平方米已在二零一九年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



新增項目

於二零一九年下半年取得：

長三角地區

蘇州市－相城區項目

於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市相城區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目位於相城區黃埭鎮最成熟的核心地段，緊鄰蘇州中環北線，經濟發達，交通便捷，周邊商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造優質中高檔住宅。該項目佔地面積79,000平方米，發展面積155,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

上海市－路勁·上海派+（前稱安亭項目）

於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於上海市嘉定區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於嘉定區安亭國際汽車城產業片區核心地段，緊鄰上海派項目，周邊交通設施配套完善，距上海11號線昌吉東站直線距離僅500米，商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造中檔宜居社區。該項目佔地面積36,000平方米，發展面積61,000平方米，預計於二零二零年上半年開售。



管理層討論及分析 (續)

杭州市—路勁•杭州派 (前稱余杭區項目)



於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市余杭區一幅住宅用地。該項目位於余杭區喬司街道核心區域，距離杭州地鐵1號線喬司站約700米，交通便捷，周邊商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造中檔宜居社區。該項目佔地面積9,000平方米，發展面積12,000平方米，預計於二零二零年上半年開售。

無錫市—時光鴻著



於二零一九年九月，集團通過土地掛牌形式，取得位於無錫市新吳區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於新吳區鴻山片區，距梅都府項目約3公里，交通便利，比鄰瑞金醫院，未來有較大發展潛力。該項目佔地面積77,000平方米，發展面積151,000平方米，預計於二零二零年上半年開售。

南京市—山語雋府



於二零一九年十月，集團通過合作開發形式，取得位於南京市棲霞區一幅住宅用地。項目位於棲霞區棲霞街道工農路西側，毗鄰棲霞山旅遊風景區，人文自然景觀資源豐富，屬政府重點打造的文旅產業片區，可開發優質低密度住宅。項目佔地面積為39,000平方米，發展面積69,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

杭州市—崇賢C4項目

於二零一九年十月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市余杭區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於余杭區崇賢街道，臨近江南院子，周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造高性價比的住宅產品。該項目佔地面積36,000平方米，發展面積75,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

杭州市—崇賢C5項目

於二零一九年十月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市余杭區一幅住宅用地。該項目位於余杭區崇賢街道，臨近江南院子，緊鄰崇賢C4項目，周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造高性價比的住宅產品。該項目佔地面積49,000平方米，發展面積100,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

上海市－外岡項目

於二零一九年十二月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於上海市嘉定區一幅住宅用地。該項目位於嘉定區外岡鎮，與上海院子項目隔路相望，地塊環境優美，西側及南側有水系環繞，適宜打造高品質產品。該項目佔地面積46,000平方米，發展面積64,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

渤海灣地區

廊坊市－固安項目II期

於二零一九年八月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於廊坊市固安縣一幅住宅用地。項目位於固安溫泉休閒商務產業園區內，緊鄰固安項目和溫泉酒店，距離北京大興國際機場約30公里，憑藉大廣高速、京台高速、京九鐵路、京雄城際與北京及雄安新區貫通，交通便利，並有“中國溫泉之鄉”美譽，適合開發宜居住宅。項目佔地面積為13,000平方米，發展面積為18,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

其他地區

鄭州市－經開區項目

於二零一九年十一月，集團通過土地掛牌形式，取得位於鄭州市經開區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於鄭州市國家經濟技術開發區國際智慧物流園組團，該組團是城市東南發展的首站，交通便捷，市政配套完善，適宜開發高品質住宅產品。項目佔地面積為24,000平方米，發展面積為82,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

於二零二零年至本報告日取得：

常州市－武進區項目

於二零二零年三月，集團通過土地掛牌形式，取得位於常州市武進區一幅住宅用地。項目位於武進區湖塘鎮，屬武進主城區核心地段，周邊公共交通設施配套完善，雙商圈輻射，醫療、教育資源豐富，可開發優質低密住宅產品。項目佔地面積為40,000平方米，發展面積為59,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

管理層討論及分析 (續)

(ii) 收費公路分部

二零一九年，在全球經濟增長有所放緩，外部不穩定不確定因素增多的情況下，國內經濟運行繼續保持在合理區間，延續總體平穩、穩中有進發展態勢。中國居民人均可支配收入（扣除價格因素）保持在合理期望的水準，同比實際增長5.8%，與經濟增長基本同步。隨著國家供給側結構性改革措施繼續推行，經濟結構調整優化以及改革開放力度的不斷加大，預期長遠經濟將實現持續健康發展，居民收入繼續得到提升，包括高速公路在內的交通運輸需求將因而有所增長。集團公路項目處於良好位置，經濟效益將會進一步提升。由於受到冠狀病毒—2019疫情影響，預期國內外經濟增長短期內將會放緩。自二零二零年二月十七日起，中國政府因應冠狀病毒—2019疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策，直至中國政府就疫情的防控工作結束為止，具體截止時間待中國政府另行通知。集團預期該政策將可能對集團二零二零年之公路業務業績產生不利影響。

二零一九年十二月，集團以約港幣12億元（不含二零一九年九月三十日公告中的或有補償與額外融資）收購印尼SN及NKK兩條高速公路各40%的股權，取得了海外高速公路項目投資的重大突破，預期在此基礎上集團將繼續物色並投資位於國內及一帶一路國家具有理想回報的高速公路項目，從而為集團的中長期發展奠定良好基礎。

財務回顧

集團二零一九年收到高速公路合作企業的現金分成（包括償還股東貸款）為港幣6.89億元。集團收費公路項目的分佔合作企業之經營溢利（扣除所得稅及預扣稅後）由二零一八年的港幣6.32億元上升至二零一九年的港幣6.85億元，比去年同期增加8%，主要是受惠於龍城高速公路車流及路費收入增長及各項目嚴格控制成本所致。

集團分佔內地高速公路項目的路費收入及支出分析如下：

	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元	增長／ (減少) %
分佔路費收入（扣除增值稅及相關稅項後）	1,375	1,336	3
分佔支出（不包括攤銷及稅項）	327	350	(7)

內地高速公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	日均混合車流量 架次	增長／ (減少) %	路費收入 人民幣百萬元	增長／ (減少) %
保津高速公路	75,928	(1)	910	(5)
唐津高速公路	57,609	(6)	761	4
長益高速公路	74,319	2	716	1
龍城高速公路	23,328	10	500	21
馬巢高速公路	28,772	8	275	4
總數(二零一九年)	259,956	-	3,162	3
總數(二零一八年)	258,900		3,079	

附註：由於收購印尼SN及NKK兩條高速公路之交易是於二零一九年十二月十八日完成，直至二零一九年十二月三十一日的期間，其損益貢獻及營運數據對集團業績沒有重大影響，故無在上述分析報告內列示。SN及NKK兩條高速公路於二零一九年(含集團收購前的數據)的日均混合車流量分別為約15,600架次及14,583架次，而路費收入分別為人民幣2.73億元及2.47億元。

二零一九年集團內地收費高速公路項目的總車流量為9,500萬架次，日均259,956架次；路費收入為人民幣31.62億元，比二零一八年增加3%。

項目概況

保津高速公路



二零一九年保津高速公路的車流及路費收入同比分別減少了1%及5%，主要是受密涿高速及涞曲高速公路相繼開通分流保津高速公路項目車流；石黃高速公路完成改擴建開通後，早前因施工繞行保津高速公路車流因而有所減少；山西省禁止汽車運煤進港及京津冀大氣污染治理影響工業生產以致貨運量減少等因素影響；但受惠於雄安新區建設帶來的車流增長所抵銷。

唐津高速公路



唐津高速公路二零一九年車流和收入同比分別下降6%及增長4%。車流下降主要是受唐廊高速公路開通分流項目車流、唐山東站因地方道路擴建閉站、超載貨車限行、京津冀大氣污染治理，行走唐津高速貨運車減少等不利因素的影響，在車流下降的情況下收入增長主要是因為新收費標準帶來額外收入。

管理層討論及分析 (續)

長益高速公路



長益高速公路在二零一九年錄得車流及路費收入同比分別增加2%及1%。主要由於項目在高峰期的車流量接近最高容量及區內實施相關交通管制措施影響收入的增長，同時受到附近地區新開通的城際快速路從項目分流部分車流量，抵銷了部分增長。

龍城高速公路



龍城高速公路在二零一九年車流和路費收入較去年同期分別上升10%及21%。受惠於太原市周邊的京昆高速公路晉祠橋高架及太長高速（太原段）封閉改造，車輛需改道行經龍城高速公路，令車流及收入大幅增加。

馬巢高速公路



馬巢高速公路於二零一九年車流和路費收入分別較去年上升8%及4%，主要受惠於車輛保有量持續增長加上長三角地區經濟持續保持較快發展的勢頭，從而帶動了項目車流量與路費收入的增加，但受限於連接本項目的高速公路擴建施工，車流量及收入的增長低於預期。

新增項目

於二零一九年下半年取得：

SN高速公路



SN高速公路為橫跨爪哇收費高速公路網絡之一部分，連接印尼爪哇東部及中部，收費公路總長度為約91公里。該收費公路之特許經營權期合共為40年，直至二零五六年。該收費公路已竣工並自二零一八年四月起陸續營運。

NKK高速公路



NKK高速公路亦為橫跨爪哇收費高速公路網絡之一部份，連接印尼爪哇東部及中部。收費公路之特許經營權期合共為50年，直至二零六六年。收費公路之總長度為約115公里，由Ngawi至Kertosono路段之長度為約87公里，該路段已竣工並自二零一八年四月起開始營運；尚未建造的剩餘路段即由Kertosono至Kediri之計劃路段長度為約28公里。

(iii) 產業投資及資產管理分部

二零一九年集團繼續鞏固產業投資及資產管理業務，包括房地產基金、文旅商和娛樂及內容開發及供應業務。二零一九年產業項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣28.03億元。

主營業務概況

房地產基金業務

截止二零一九年年底，產業投資及資產管理分部管理的基金資產規模約為人民幣80億元。受銀保監會全面落實23號文對地產監督要求的影響，房地產基金業務拓展於二零一九年下半年處於停滯狀態。隨著業界開始適應新的規範要求，集團預計二零二零年房地產基金業務拓展將會重新啟動。

文旅商業務

二零一九年文旅商項目實現物業銷售約人民幣3.89億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣3.42億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.47億元。無錫梅里古鎮項目工程已進入竣工收尾階段，但受周邊配套及冠狀病毒—2019疫情影響，開園時間將推遲至二零二零年第二季度。鄭州路勁·中原國際慢城項目第一期土地已經於二零一九年十二月取得，為集團新增土地儲備約25萬平方米，預計住宅部分將於二零二零年年底前展開銷售。

娛樂及內容開發業務

集團在二零一九年繼續大力發展娛樂內容開發及供應業務，累計合同金額超過人民幣1億元。此外，集團於二零一九年八月份已經完成引入新投資者的工作，共集資5,000萬美元。

房地產開發業務

二零一九年產業房地產開發項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣24.14億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣22.26億元及銷售協議待轉合同約人民幣1.88億元。

截至二零一九年十二月三十一日，產業投資及資產管理分部土地儲備約141萬平方米，主要分佈於河南省。於二零一九年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為11萬平方米。

產業集團將繼續通過地產基金及文旅商項目，在可控風險的條件下，增加住宅土地儲備及尋找新的商機和利潤增長點。

管理層討論及分析 (續)

集團財務回顧

下表概述集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合損益表之主要項目。

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	21,495	22,365
毛利	7,509	10,064
利息及其他收入淨值	495	737
銷售及經營費用	(1,616)	(1,579)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	1,289	959
財務費用	(917)	(684)
稅前溢利	6,760	9,497
所得稅支出	(3,083)	(5,798)
年度溢利	3,677	3,699
應佔溢利：		
— 本公司擁有人	3,028	2,988
— 永續資本證券持有人	372	350
— 附屬公司之非控股權益	277	361
	3,677	3,699

收入及毛利

年內，集團的收入及毛利主要貢獻自房地產分部業務，詳情請參閱「房地產分部」的「財務回顧」分節。

利息及其他收入淨值

利息及其他收入淨值之減少，主要因集團於年內給予合資企業之帶息貸款較去年減少，利息收入故比去年減少港幣2.81億元。另外，集團投資於一項從事共享空間之企業，其對應投資公允值於年內下跌約港幣1.2億元。但由於年內人民幣跌幅收窄，外幣遠期合約之公允值上升，集團於二零一九年錄得匯兌淨收益約港幣2,400萬元（二零一八年：錄得匯兌淨虧損約港幣2.13億元），抵銷了部分投資公允值及利息收入的跌幅。

銷售及經營費用

年度費用的增加主要因集團於年內收購印尼兩條高速公路而增加相關專業費用，及新增房地產開發項目的前期費用，故營運管理費用相應增加。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

年內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作項目溢利約港幣7.16億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣5.73億元，詳情請參閱各業務分部分析。溢利之增加，除收費公路業務錄得輕微的增長外，更因位於鄭州、蘇州及溧陽市的房地產合資及聯營項目於年內竣工及交付，為集團貢獻溢利。

財務費用

財務費用增加，主要因集團於年內在境外發行了三筆合共12.8億美元的擔保優先票據及訂立多份外幣遠期合約而增加借款利息及財務成本所致。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。去年所得稅支出較年內高，主要因二零一八年交付的物業溢利較高及多個房地產項目去年啟動土增稅清算而增加土增稅計提所致。

管理層討論及分析 (續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資及聯營企業之投資 (包括股東借款)	20,024	20,955
— 投資物業	3,813	2,516
— 其他非流動資產	1,922	1,114
	25,759	24,585
流動資產		
— 物業存貨 (包括預付租賃土地款)	41,464	32,221
— 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)	15,173	11,922
— 給予合作／合資企業之股東借款	3,244	3,714
— 其他流動資產	5,043	6,510
	64,924	54,367
非流動負債		
— 銀行及其他貸款	(21,822)	(10,184)
— 其他非流動負債	(1,201)	(923)
	(23,023)	(11,107)
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(10,400)	(9,825)
— 來自合資及聯營企業之借款	(2,898)	(1,247)
— 來自預售物業之按金	(8,482)	(16,288)
— 銀行及其他貸款	(8,319)	(10,461)
— 其他流動負債	(8,997)	(5,256)
	(39,096)	(43,077)
權益總額 (含永續資本證券)	28,564	24,768

於合作／合資及聯營企業之投資 (包括股東借款)

此項主要指集團投資於收費公路合作企業之權益港幣43.31億元 (二零一八年：港幣32.26億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣189.37億元 (二零一八年：港幣214.43億元)，包括投入項目的短期股東借款 (含在流動資產內)。

年內，集團收購了印尼SN及NKK兩條高速公路各40%的股權，收費公路合作／合資企業之權益因而大幅上升。另集團於同年向合作方收購兩間上海合資企業之40%權益，從而成為集團全資企業，列入房地產合資及聯營企業之權益因而有所下跌，並抵銷了收費公路合作／合資企業之權益的升幅。有關透過合資企業獲取的新地塊，詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零一九年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.29億元 (二零一八年：港幣27.16億元)。除此負債承諾外，集團對合作／合資企業之其他擔保詳情已載於「財務回顧」的「或然負債」分節。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，詳情載於綜合財務報表附註17。集團於年內新增位於北京市及寧波市新落成之商業，引致結餘有所上升。於二零一九年十二月三十一日，集團投資物業 (含合資項目) 的樓面面積約為305,000平方米。

物業存貨 (包括預付租賃土地款)

物業存貨上升，主要由於集團向合作方收購上海項目餘下之40%股權後列為合併子公司核算而增加物業存貨金額。此外，於二零一九年，集團支付了多個新購項目土地款，故物業存貨結餘有所上升。

銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金上升，主要由於年內集團在境外發行了三筆合共12.8億美元的擔保優先票據及一筆3億美元的永續資本證券，為集團業務發展提供資金支持。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下跌主要由於預售物業組合之調整，二零一九年的預售物業新增較多合資項目，而集團全資項目的預售物業則較去年下跌所致。於二零一九年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業總面積 (含合資及聯營項目) 約為179萬平方米。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款主要指集團境外擔保優先票據和銀團貸款，以及境內的債券和項目發展貸款。

管理層討論及分析 (續)

該等集團貸款之詳情載列如下：

		於十二月三十一日			
		二零一九年	二零一八年		
		百萬港元	百萬港元		
須於以下期間償還：					
按要求		700	1,454		
一年內		7,619	9,007		
一年後但兩年內		12,479	1,991		
兩年後但五年內		9,147	7,978		
超過五年		196	215		
借貨總額		30,141	20,645		
借貨來源		債務性質			
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
短期借貨	28%	51%	無抵押貸款	67%	69%
長期借貨	72%	49%	有抵押貸款	33%	31%
合計	100%	100%	合計	100%	100%
借貨貨幣比率		借貨種類			
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
港元	10%	7%	擔保優先票據*	47%	36%
人民幣	37%	45%	其他境外貸款	17%	19%
美元	53%	48%		64%	55%
合計	100%	100%	境內債券	5%	8%
利率基礎		其他境內貸款		31%	37%
	二零一九年	二零一八年		36%	45%
浮動年利率	33%	40%	合計	100%	100%
固定年利率	67%	60%			
合計	100%	100%			

* 不含永續資本證券(分類為權益)

管理層討論及分析 (續)

截止二零一九年年底，集團借貸部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據；
- (b) 4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據（於二零一九年一月發行）；
- (c) 4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據（於二零一九年二月發行）；
- (d) 人民幣15億元按7厘計息之境內債券（於二零一九年九月置換）；及
- (e) 4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據（於二零一九年九月發行）。

除上述借貸外，集團更發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

- (a) 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券；
- (b) 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券；及
- (c) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券（於二零一九年十一月發行）。

於二零一九年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為52%及34%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額（不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款）與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

於二零二零年三月，集團再發行了一筆3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據以支持集團的業務發展。

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
支付租賃土地款	(11,161)	(7,089)
(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(1,950)	10,128
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	3,661	588
來自(用於)融資活動之現金流淨額	12,312	(563)
匯率變動之影響	(296)	(317)
於一月一日之現金及現金等值	10,673	7,926
於十二月三十一日之現金及現金等值	13,239	10,673

管理層討論及分析 (續)

支付租賃土地款 (包括透過合作方式支付之土地款)

自二零一七年開始，集團增加與合作夥伴共同合作開發新項目。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。年內支付的土地款主要為新購入的北京市、蘇州市、上海市、常州市、杭州市、鄭州市、無錫市及南京市等項目之土地款。

(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

因預售物業組合之調整，年內合資項目物業預售及銷售大幅度增加，而預售及銷售來自集團全資項目的物業現金收入則相應下跌，來自經營業務之現金流淨額故較去年大幅度減少。

來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自投資活動之現金流淨額較去年增加，主要因收購附屬公司而帶來的淨現金流入增加及收取合資房地產項目償還之股東貸款所致。

來自(用於)融資活動之現金流淨額

來自融資活動之現金流淨額上升，主要因年內集團在境外發行了三筆合共12.8億美元的擔保優先票據及一筆3億美元的永續資本證券，用以償還現有債務及作業務發展用途，集團現金流因此而增加。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣188.66億元(二零一八年：港幣173.98億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣25.18元(二零一八年：港幣23.22元)。

於二零一九年十二月三十一日，集團資產總額為港幣906.83億元(二零一八年：港幣789.52億元)，銀行結存及現金為港幣144.51億元(二零一八年：港幣117.93億元)，其中約70%為人民幣，餘下的30%主要為美元或港元。

年內，集團在香港及國內提取多項合共港幣226.88億元等值的境內外債券、離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

集團持續採取穩健的財政及庫務政策，所有財務及庫務活動皆集中管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。未來集團會堅持穩健的理財策略，繼續探討和擴寬融資管道，以平衡融資成本及增強集團現金流。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，銀行結存港幣7.22億元(二零一八年：港幣1.29億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣85.48億元(二零一八年：港幣39.09億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團為部份境外美元債務訂立區間遠期掉期合約。集團將密切關注中美貿易關係變化對匯兌波動影響，並將在適當時機會擴大貨幣遠期掉期合約，以對沖匯兌風險。

集團面對利率風險主要來自以人民幣及美元計值的借貸有關利率波動。儘管中國及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動及不穩而引致的利率波動，亦同樣對集團營運構成影響。由於集團於2019年末發行了一筆美元優先擔保固定息差永續資本證券，為減低美元利率波動所引生的影響，集團已就該證券訂立了利率掉期合約。

除上述所披露以外，集團並無重大匯兌風險及利率風險。集團會持續密切監察上述風險，以及在需要及適當時候對上述風險作出對沖安排。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣79.77億元（二零一八年：港幣86.16億元）的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

於二零一九年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣30.02億元（二零一八年：港幣44.49億元）的擔保。

此外，集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情，請參閱「集團財務回顧」分節。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零一九年十二月三十一日的僱員總數為4,841名（二零一八年：4,158名）。員工開支（不包括董事酬金及以股份為基準的付款）為港幣11.38億元（二零一八年：港幣10.48億元）。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉豹先生

(72歲·聯席主席)

單先生自二零一七年五月起調任為本公司聯席主席。他為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。他亦為本公司之控股股東惠記集團有限公司(香港股份代號:610)之主席。單先生持有理學士學位及工商管理碩士學位,為香港工程師學會及英國石礦學會會員。他於香港、台灣及中國之土木工程、建築材料、基建及房地產發展方面具有豐富的經驗。他為單偉彪先生之兄及單頌曦先生之父。

單偉彪先生

(67歲·聯席主席)

單先生自二零一七年五月起獲委任為本公司聯席主席。他為本公司薪酬委員會成員。他亦為惠記集團有限公司(香港股份代號:610)之副主席及行政總裁及利基控股有限公司(香港股份代號:240)之主席。他為Emmaus Life Sciences, Inc.之董事,其股份於場外市場買賣。他持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位,為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾40年土木工程經驗。他為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

高毓炳先生

(64歲·副主席、董事總經理及行政總裁)

高先生於一九九五年加入本公司。他持有工程理學碩士學位,為特許工程師,英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。高先生於香港及中國基建及房地產發展具豐富經驗,並擁有逾30年中國業務拓展及經營經驗。他為祝咏雪女士之配偶。

方兆良先生

(57歲·財務董事)

方先生自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事。他持有會計學文學士學位,為澳洲公認執業會計師及香港會計師公會資深會員。他擁有逾35年核數、會計及提供商業顧問經驗。加入本公司前,他曾於一家國際性會計師事務所任職審計總監。

非執行董事

牟勇先生

(57歲)

牟先生自二零一五年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。他為深圳控股有限公司(香港股份代號:604)之執行董事及深業(集團)有限公司之董事。他曾任深業集團有限公司之董事及深圳市人民政府國有資產監督管理委員會企業領導人員管理處處長及辦公室主任。牟先生畢業於陝西理工學院漢語言文學專業及持有北京大學高級工商管理碩士學位。他為中華人民共和國律師及深圳仲裁委員會仲裁員。牟先生於企業管治及行政管理方面擁有豐富經驗。

董方先生

(47歲)

董先生自二零一五年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。他為深圳控股有限公司(香港股份代號:604)之副總裁。他亦為深業集團有限公司及深業(集團)有限公司之副總裁。他為沙河實業股份有限公司(深圳股份代號:SZ000014)之董事。董先生歷任深圳控股有限公司地產部及投資部總經理,及惠州廣河高速公路有限公司副總經理。他亦曾任職於深圳市交通局。董先生畢業於湖南大學及持有碩士學位及高級工程師資格。他於企業管理、房地產投資及運營管理方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員 (續)

獨立非執行董事

劉世鏞先生

(72歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會主席及提名委員會及薪酬委員會成員。他為劉世鏞會計師行獨資經營者、才匯會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才匯(香港)會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士、香港中文大學伍宜孫書院特邀院務委員及院監及香港中文大學崇基學院校董，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。他曾為新疆天山毛紡織股份有限公司(現稱德展大健康股份有限公司)(深圳股份代號:SZ000813)之非執行董事。他持有香港中文大學工商管理學學士學位，為執業資深會計師、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港華人會計師公會資深會員、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員及香港註冊稅務師。劉先生擁有逾45年專業會計經驗。

謝賜安先生

(69歲)

謝先生自二零一二年十月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。於一九八九年至一九九七年期間，他為會德豐有限公司(香港股份代號:20)之董事總經理、會德豐發展有限公司之主席兼董事總經理、新亞置業信託有限公司及聯邦地產有限公司之董事。謝先生持有加拿大蒙特利爾大學工商學士學位。他於香港及國內房地產發展及投資、建築規劃設計顧問、房地產顧問、國際品牌授權及商業地產業務方面擁有逾35年經驗。

黃偉豪先生

(70歲)

黃先生自二零一四年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為恒智控股有限公司(香港股份代號:8405)之獨立非執行董事。他曾為珍寶資源有限公司顧問。此外，黃先生曾受聘於怡富，負責掌管全球首個以大中華地區為投資目標之直接投資基金，並分別受聘於Kleinwort Benson及Advent International Corporation為董事及董事總經理。擔任上述職務前，他曾於香港貿易發展局任職13年，專責推廣香港對外貿易。黃先生參與公共服務；他曾擔任香港中文大學崇基學院校董及中華青少年歷史文化教育基金會委員。於二零一零年上海世博會期間，黃先生獲委出任為世界貿易中心協會會館副館長。黃先生持有香港中文大學工商管理學學士學位(主修會計學)及中國人民大學法學碩士學位。他於貿易推廣、基金投資及投資顧問方面擁有豐富經驗。

高級管理人員

祝咏雪女士

(48歲)

祝女士於一九九四年加入集團，為集團之副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事，主管上海市、江蘇省及浙江省房地產發展項目。她持有社會科學學士學位及工商管理碩士學位。祝女士在中港兩地之業務投資、營運、拓展和推廣方面擁有逾26年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

單頌曦先生

(45歲)

單先生於二零零六年加入集團，為產業投資及資產管理分部之執行董事。他持有會計學商學士學位、電腦科學學士學位及工商管理碩士學位。他為香港會計師公會及澳大利亞及新西蘭特許會計師公會會員。單先生在美國及中港兩地之財務、會計、業務投資和拓展方面擁有24年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

張楠先生

(47歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市、無錫市及鎮江市房地產發展項目之主管董事。他持有建築管理學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，以及為中國註冊造價工程師。張先生擁有逾24年在中國房地產發展及管理經驗。

刁露女士

(45歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為環北京地區及山東省房地產發展項目之主管董事，並監管集團企業傳訊職能。她持有國際金融學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位。刁女士於地產發展商及世界500強跨國企業擁有多年管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

朱國傑先生

(59歲)

朱先生於二零一八年加入集團，為主管董事，負責監督香港房地產發展項目。他持有建築學文學士學位及建築學學士學位，為認可人士（建築師）、香港註冊建築師及香港建築師學會會員，並擁有逾33年房地產發展行業經驗。加入集團前，朱先生曾於一家著名地產發展商工作26年。

董事及高級管理人員 (續)

何定豐先生

(66歲)

何先生於二零一一年加入集團，為集團高級副總裁，負責產品設計職能。他持有建築學學士學位及建築學文學士學位，為認可人士（建築師）、香港註冊建築師及香港建築師學會資深會員，並擁有逾40年房地產發展行業經驗，包括多年從事管理職務。加入集團前，何先生曾於一家國際知名的建築師事務所工作14年及接著於著名地產發展商工作17年。

趙敏先生

(50歲)

趙先生於二零一一年加入集團，為天津市房地產發展項目之主管董事。他持有中國工業及民用建築工程學士學位及為中國註冊工程師，並在中國及新加坡擁有28年工程及項目管理行業經驗。加入集團前，趙先生曾於數家知名房地產發展商工作。

譚琪先生

(52歲)

譚先生於二零一零年加入集團，為廣州市、鄭州市、洛陽市及深圳市房地產發展項目之主管董事。他持有建築工程學士學位及企業管理碩士學位，以及為中國教授級高級工程師和英國皇家特許建造師。譚先生擁有15年中國房地產發展及管理經驗，及15年海外總承包及房地產開發經驗。

李德輝先生

(54歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團高級副總裁，負責企業財務及法務職能。他持有社會科學學士學位及財務科學碩士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他擁有逾28年會計、審計、融資及企業諮詢服務經驗。加入集團前，李先生於多家國際會計師事務所任職，並曾於數家聯交所主板上市公司出任財務總監及企業融資部助理總經理。

伍寬雄先生

(47歲)

伍先生於二零一一年加入集團，為集團高級副總裁，負責會計、稅務和資訊科技職能。他持有工商管理學士學位及應用財務碩士學位。他為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、美國特許財務分析師、美國註冊資訊系統審計師，以及英國特許企業管治師。伍先生擁有逾23年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職一家國際會計師事務所及出任一家香港上市公司之財務總監。

董事及高級管理人員 (續)

高大鵬先生

(42歲)

高先生於二零零七年加入集團，為高級副總裁及上海及浙江區域總經理。他持有高級管理人員工商管理碩士學位。高先生擁有20年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

符齊先生

(43歲)

符先生於二零一四年加入集團，為集團副總裁，負責營銷中心的業務。擔任上述職務前，符先生曾於數家著名地產開發商擔任重要營銷管理職務。他擁有21年中國房地產市場營銷管理經驗。符先生持有清華大學土木工程學士學位及復旦大學工商管理碩士學位，以及為中國註冊房地產估價師和中國註冊房地產經紀人。

周永年先生

(51歲)

周先生於二零一九年加入集團，為集團收費公路業務之首席執行官。他持有電機工程學學士學位及工商管理碩士學位。他為特許金融分析師。加入集團前，周先生擁有逾25年國際金融及業務拓展的豐富經驗（特別專注於東南亞市場）。

翟驍羿先生

(41歲)

翟先生於二零一七年加入集團，為集團收費公路業務之首席投資總監。他持有會計學學士學位、工商管理碩士學位及國際事務碩士學位。他為特許金融分析師、加拿大認證會計師及美國特拉華州註冊會計師。翟先生擁有逾17年金融及投資領域經驗。

董事會報告

本公司董事提呈集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團（包括合作／合資企業及聯營公司）之主要業務為於國內及香港經營房地產發展、產業投資及資產管理業務及於國內及東南亞投資、發展、經營和管理收費公路項目。集團主要附屬公司、合作／合資企業及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註50、19及18。

業績及盈利分配

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-7頁及第F-8頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零一九年九月向本公司股東派付中期股息每股港幣0.30元，總額約為港幣2.25億元。

本公司董事建議向於二零二零年五月二十九日星期五登記在本公司股東名冊內之本公司股東派發末期股息每股港幣0.88元，總額約為港幣6.60億元。待本公司股東在即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，預期末期股息將於二零二零年六月三十日星期二或之前派付（如批准）。

兩種與會方式之股東週年大會之介紹

鑒於近期的冠狀病毒－2019疫情，本公司將結合會議室會議及虛擬會議召開兩種與會方式之股東週年大會。兩種與會方式之大會意味著允許本公司股東親身出席或通過網上平台出席大會，通過網上平台出席大會之股東可於網上進行提問、即時電子投票並觀看有關大會現場直播。

暫停辦理股份過戶登記

符合出席即將舉行之股東週年大會及於會上投票之資格

本公司將由二零二零年五月十九日星期二至二零二零年五月二十二日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。為符合資格出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年五月十八日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

符合獲派建議末期股息之資格

本公司亦將由二零二零年五月二十八日星期四至二零二零年五月二十九日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。為符合獲派建議末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年五月二十七日星期三下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

業務回顧

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第7頁、第8頁至第9頁、第12頁至第55頁、第77頁至第88頁、第F-7頁至第F-127頁及第F-128頁之「財務概覽」、「主席報告」、「行政總裁報告」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「綜合財務報表」及「財務摘要」節內。有關集團面對之主要風險及不明朗因素之描述已載於本年報內。

股本及認股權

於本年度本公司之股本及認股權詳情分別載於綜合財務報表附註27及28。

於本年內，本公司之股本及認股權並無變動。

儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-11頁之綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

除累計溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂為準），本公司之貢獻盈餘亦可分派予本公司股東。然而，倘若出現下列情況，本公司不能宣派或派付股息或從貢獻盈餘中作出分派：

- (i) 不能夠或在作出上述支付後可能不能夠支付其到期負債；或
- (ii) 資產之可變現值可能少於其負債。

本公司於二零一九年十二月三十一日可供分派予本公司股東之儲備為約港幣29.43億元。

物業、機器及設備

於本年度集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業及持作銷售用途之物業

於本年度集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註17，而投資物業及持作銷售用途之物業之資料載於「管理層討論及分析」的「主要項目資料」一節內。

董事會報告 (續)

擔保優先票據、境內債券及優先擔保永續資本證券

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (B) Limited於二零一九年一月發行於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用作本公司收購部分二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據(「二零一九年票據」)及／或於到期時償還二零一九年票據、為其他債務重新融資及作一般企業用途。

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (A) Limited分別於二零一九年二月及九月發行於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據及二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據。該等票據發行之所得款項淨額被用作為到期時購回或償還全部或部分當時尚未償還之二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據、為其他債務重新融資、收購或投資物業項目及作一般企業用途。

本公司全資附屬公司北京路勁雋御房地產開發有限公司於二零一九年九月發行於二零二一年到期之人民幣15億元按7厘計息之境內債券。該債券發行之所得款項淨額被用於償還集團之二零一九年到期之境內債券。

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (E) Limited於二零一九年十一月發行3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。該證券發行之所得款項淨額被用於收購或投資物業項目或作一般企業用途。

緊隨二零一九年十二月三十一日後，本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零二零年三月發行於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用於收購或投資物業項目或作一般企業用途。

銀行及其他貸款

集團之銀行及其他貸款資料載於綜合財務報表附註29。

退休福利計劃

集團之退休福利計劃資料載於綜合財務報表附註38。

財務摘要

集團過去五年之業績，以及資產及負債之摘要載於本年報第F-128頁。

主要供應商及客戶

集團五大供應商之採購及五大客戶之房地產業務銷售收入總額分別為集團採購總額之約33%及少於集團房地產業務銷售收入總額之30%。集團最大供應商的採購額佔約15%。

除於「持續關連交易」節內所披露以外，概無本公司董事或他們之任何緊密聯繫人（定義見香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」））或任何股東（據董事所深知於本報告日期擁有本公司已發行股份總數的5%以上）於集團任何五大供應商中擁有任何權益。

董事及董事之服務合約

於本年度及直至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事：

單偉豹（聯席主席）

單偉彪（聯席主席）

高毓炳（副主席、董事總經理及行政總裁）

方兆良（財務董事）

非執行董事：

牟勇

董方

獨立非執行董事：

劉世鏞

謝賜安

黃偉豪

張永良（於二零一九年十月二十五日辭任）

根據本公司章程細則（「章程細則」）第87條，單偉豹先生、單偉彪先生及劉世鏞先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願意於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事概無與集團訂立集團不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事會報告 (續)

董事於重大交易、安排或合約之權益

除於「持續關連交易」節內所披露以外，於本年度結束時或於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立董事或與該董事有關連之實體於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

獲准許之彌償條文

根據章程細則，每名董事及其每名繼承人、遺囑執行人及遺產管理人，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士之任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，就此可獲確保免受任何損害。

本公司已為其董事及主管人員安排適當的董事及主管人員責任保險。

董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本報告日期，根據上市規則第8.10條規定，下列本公司董事被視為與集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益：

董事姓名	實體名稱	主要業務概況	董事於該實體之權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	董事及股東
牟勇	深圳控股有限公司旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
董方	深圳控股有限公司旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
	沙河實業股份有限公司	於中國發展、投資及管理房地產	董事

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比 % (附註3)
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	24,649,000	—	3.29
方兆良	個人	1	260,000	—	0.03
劉世鏞	個人	1	125,000	—	0.02

附註：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）擁有1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零一九年十二月三十一日已發行749,336,566股本公司股份計算。

董事會報告 (續)

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日被採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，認股權計劃下概無尚未行使的認股權。

(III) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之 優先擔保永續資本證券	800,000美元 (附註) (好倉)
黃偉豪	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	3億美元之7.95厘之 優先擔保永續資本證券	200,000美元 (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	二零二四年到期之 4.8億美元按6.7厘計息之 擔保優先票據	200,000美元 (好倉)

附註：

3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券之本金金額400,000美元由陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有。

除上文所披露以外，概無本公司董事或他們之聯繫人士擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無本公司董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相聯法團任何證券之權利。

股票掛鈎協議

除前文所述之認股權計劃外，於本年度或本年度結束時概無訂立任何股票掛鈎協議。

購買股份或債券之安排

除前文所述之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東之權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股 百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司(附註2)	控股法團權益	322,336,428	—	43.02
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	322,336,428	—	43.02
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	67,608,000	—	9.02
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	251,728,428	—	33.59
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Hover Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

董事會報告 (續)

附註：

1. 於本公司股份 (根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外) 之好倉。
2. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司 (分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited) ; 及(ii)附屬公司 (分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司 (實益持有3,000,000股本公司股份)) 之權益而擁有本公司股份之權益。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司 (於中國註冊成立) 被視為透過其於深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。
8. 深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.66%之權益而擁有本公司股份之權益。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有本公司股份之權益。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一九年十二月三十一日，已發行749,336,566股本公司股份計算。

除上文所披露以外，概無任何人 (不包括本公司董事) 擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內。

關連交易

1. 於二零一九年七月十二日，一家合資企業（由本公司與上海國際汽車城（集團）有限公司（「上海國際汽車城」）分別實際持有75%及25%權益）（「合資企業」）透過掛牌方式成功競得一幅位於中國上海嘉定區之住宅用地之土地使用權。合資企業的目的為發展土地，並在完成開發後出售上蓋物業。

上海國際汽車城及其聯繫人分別為上海雋安置業有限公司及上海雋城置業有限公司（均為本公司之非全資附屬公司）之主要股東。

本公司對合資企業之最高資金承擔為港幣14.5億元（包括該土地之地價、估計發展成本及預期財務、銷售及行政成本）。

2. 於二零一九年十二月二十七日，宏智發展（香港）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「宏智發展」）及上海鴻麥房地產有限公司（「上海鴻麥」）訂立股權轉讓協議，據此，宏智發展收購而上海鴻麥出售上海雋通置業有限公司（「上海雋通」）及上海雋築置業有限公司（「上海雋築」）各自之40%權益，代價分別為約人民幣1.4579億元及約人民幣3.1450億元（「收購事項」）。

於完成收購事項後，上海雋通及上海雋築成為本公司之間接全資附屬公司。

持續關連交易

於二零一七年十一月二十四日，本公司與利基控股有限公司（「利基」）（本公司之主要股東惠記集團有限公司之非全資附屬公司）訂立期限自二零一八年一月一日起計為期三年之框架協議，內容有關委聘利基及其附屬公司（「利基集團」）作為集團現時及未來於香港之物業開發項目建設工程（倘成功中標）之主承包商。根據框架協議，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限分別為港幣650,000,000元、港幣2,460,000,000元及港幣2,880,000,000元。該等年度上限於二零一七年十二月十五日本公司舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。

於二零一八年與利基集團訂立協議後，本公司已委聘利基集團分別為山水盈（前稱元朗項目）之主建設工程之主承包商及黃竹坑項目之若干建設工程。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，持續關連交易之總金額為約港幣975,162,000元。該等交易之詳情載於綜合財務報表附註48。

董事會報告 (續)

本公司之獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認該等交易之訂立乃：

- (1) 屬集團一般及日常業務；
- (2) 按照一般商業條款或更佳條款；及
- (3) 根據規範該等交易的相關協議，而交易條款屬公平及合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司已聘用本公司之核數師根據香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，及參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就該等持續關連交易的審查結果及結論，發出無保留意見的函件。本公司已向聯交所呈交該核數師函件副本。

購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年內，本公司根據提呈要約收購由RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited發行之二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據（「票據」）之本金總額224,743,000美元（然後於二零一九年一月被註銷），及於到期日贖回票據餘額。

除上文所披露以外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

捐款

於本年度，集團共捐出為約港幣4,860,000元。

優先購買權

根據章程細則或百慕達法律，並無優先購買權之條款規定本公司按比例向現有本公司股東提呈發售本公司新股份。

公眾持股量

根據本公司所得的資料及就本公司董事所悉，本公司已維持上市規則所指定之最低公眾持股量。

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

本公司所有執行董事之薪酬乃由薪酬委員會根據本公司之營運表現、個別表現及可相比之市場統計數據作出決定。

本公司已採納一個認股權計劃以鼓勵本公司董事及合資格員工，計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零一九年十二月三十一日之合計財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之財務報表，其內容如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	6,472
流動資產	36,815
流動負債	(23,671)
流動資產淨值	13,144
非流動負債	(14,598)
資產淨值	5,018

董事會報告 (續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團 應佔聯屬公司 之權益	集團 提供之 擔保金額 百萬港元	集團 已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
昆山鴻錦雋房地產開發有限公司	49%	–	139
杭州雋遠置業有限公司	49%	–	10
杭州雋恒置業有限公司	49%	–	257
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	–	443
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	442
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	–	353
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	622
深勁有限公司	50%	657	2,342
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	1,066
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	–	830
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	–	250
常州雅勁房地產開發有限公司	49%	–	76
蘇州雋泰房地產開發有限公司	33.3%	–	92

	集團 應佔聯屬公司 之權益	集團 提供之 擔保金額 百萬港元	集團 已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
無錫金豐投資有限公司	33.3%	160	–
Holovis International Ltd	40%	–	53
安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)	49%	283	–
PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (附註)	40%	–	65
		1,100	7,040

附註：

於二零一九年十二月三十一日，該等基建合作企業權益由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

2. 根據上市規則第13.18條：

擔保優先票據及優先擔保永續資本證券

在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列票據及證券評級下降時，本公司須按情況以相等於本金額之101%之價率提出建議分別購回及贖回下列當時尚未償還之擔保優先票據及優先擔保永續資本證券。票據及證券分別另加計至購回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（如有），及連同指定贖回日期產生之任何分派，包括就此應付之任何遞延分派及任何額外分派：

- (a) 於二零二一年到期之5億美元按4.7厘計息之票據（於二零一六年九月發行）；
- (b) 於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之票據（於二零一九年一月發行）；
- (c) 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之票據（於二零一九年二月發行）；
- (d) 於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之票據（於二零一九年九月發行）；
- (e) 於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之票據（於二零二零年三月發行）；
- (f) 3億美元之7.95厘之永續資本證券（於二零一七年二月發行）；
- (g) 3億美元之7厘之永續資本證券（於二零一七年六月發行）；及
- (h) 3億美元之7.75厘之固定息差永續資本證券（於二零一九年十一月發行）。

於本年內，本公司根據提呈要約收購二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之票據之本金總額224,743,000美元（然後於二零一九年一月被註銷），及於到期日贖回票據餘額。

董事會報告 (續)

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

經本公司作出查詢，除下文所披露以外，自本公司最近期刊發中期報告以來，本公司董事資料並無任何變動，而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

董事姓名	變動詳情
單偉豹先生	他與本公司訂立服務合約，合約由二零二零年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣7,616,400元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。
單偉彪先生	他與本公司訂立服務合約，合約由二零二零年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣4,816,800元及酌情決定之年度花紅。
高毓炳先生	他與本公司訂立服務合約，合約由二零二零年四月一日開始至二零二二年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣6,511,200元加上每月房屋津貼以及按本公司及其個人之表現派發之花紅。
方兆良先生	其基本年薪自二零二零年四月一日起將由港幣4,005,600元調整為港幣4,500,000元。 他與本公司訂立服務合約，合約由二零二零年四月一日開始至二零二三年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣4,500,000元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。
牟勇先生	他自二零一九年十二月十三日起生效辭任深業集團有限公司之董事職務。

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

核數師

於即將舉行之本公司股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師。

代表董事會

單偉豹

聯席主席

香港，二零二零年三月二十三日

企業管治守則

本公司深信，實施良好之企業管治是一家公司能暢順而有效經營之基石，並有助提升股東價值及保障股東權益，故本公司致力於維持最高的企業管治水平。本公司注重有效之董事會、問責性、健全之內部監控、適當的風險評估、監控程序，以及對全體股東及其他利益相關者之透明度。

本公司於二零一九年一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載之守則條文。

董事會

組成

董事會內成員之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。於本年報日期，董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

董事會		
執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
單偉豹 (聯席主席)	牟勇	劉世鏞
單偉彪 (聯席主席)	董方	謝賜安
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)		黃偉豪
方兆良 (財務董事)		

因本公司董事貢獻其專業知識，此讓董事會使用其擁有廣泛而寶貴商業經驗、知識及專業精神，以達致高效率及有效運作。本公司董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。最新董事名單及他們各自的角色及職能載於本公司及聯交所網站。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事須具備會計或相關財務管理專長及獨立非執行董事人數佔董事會成員人數至少三分之一。

除單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟外，董事會成員之間，以及各聯席主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係。

企業管治報告 (續)

委任及重選

根據章程細則，經本公司提名委員會推薦，董事會可於年內隨時委任董事以填補臨時空缺或加入現有董事會。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事將任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於大會上重選連任，而任何獲董事會委任以加入董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格重選連任。此外，當時至少三分之一董事須於每屆股東週年大會上輪值告退，並合資格重選連任。

非執行董事

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任，並須重選連任。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函，任期不多於三年，並須於股東大會上重選連任。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出有關其獨立性之確認書。董事會認為按照上市規則他們均為獨立人士。

角色及授權

董事會的主要角色為保護及提升長期股東價值。董事會負責提供有效而負責任的領導及監控，並指導及監督本公司事務以實現集團的策略目標。

董事會在聯席主席領導下，批准及監控集團之策略及政策，評估集團之表現以及監察管理層工作。此外，董事會擁有其對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控預算、內部監控及風險管理系統、股息分派、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料之編製及發佈、董事委任、增加土地儲備、其他重要財務及營運事項。

為強化效率，董事會已將集團現有收費公路及房地產業務之日常領導及管理的權力，下放予行政總裁負責。因此，集團管理層在行政總裁監督下，履行集團日常營運職責。

董事會亦確保集團內實施良好的企業管治政策及常規，並負責履行企業管治職能，包括：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法定及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則手冊；及
- 檢討本公司遵守守則之情況及於企業管治報告中作出之披露。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會檢討本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度連同截至二零一九年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

集團已採納多項政策和程序，並透過員工手冊及個別部門手冊作文件記錄及傳達予董事和僱員，以確保集團維持良好之企業管治常規及高標準業務操守及道德。集團定期檢討該等政策之成效。

董事會會議

董事會定期舉行每年至少四次會議。此外，倘遇到重大事宜而須通過董事會決議案，董事會亦會舉行董事會特別會議。本公司董事透過貢獻他們的專業意見以及積極參與討論，在本公司會議中扮演積極角色。本公司個別董事在董事會會議、三個董事委員會（即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）會議，以及於二零一九年五月二十一日舉行之股東週年大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數				於二零一九年 五月二十一日 舉行之 股東週年大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	
執行董事					
單偉豹	3/4	-	1/1	1/2	1/1
單偉彪	4/4	-	-	2/2	1/1
高毓炳	4/4	-	-	-	1/1
方兆良	3/4	-	-	-	1/1
非執行董事					
牟勇	1/4	-	-	-	0/1
董方	1/4	-	-	-	0/1
獨立非執行董事					
劉世鏞	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
謝賜安	3/4	2/2	-	2/2	1/1
黃偉豪	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
張永良（於二零一九年 十月二十五日辭任）	4/4	-	-	-	1/1

「-」： 不適用

董事會例會之通知在會議舉行前至少14天發送予本公司全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下於其他董事會會議）舉行至少三天前收到議程及會議資料（包括有關背景資料及佐證分析），以確保他們有充份時間瞭解本公司之事務。

為確保董事會之成效，本公司全體董事每月均獲提供有關集團業務活動及發展之資料，以便他們瞭解集團最新發展狀況。他們有權查閱集團之所有資料，以及在適當情況下邀請管理層及專業顧問出席董事會會議。

企業管治報告 (續)

本公司全體董事可直接聯絡公司秘書。公司秘書負責就企業管治及合規事宜向董事會提供意見，以及負責撰寫董事會會議及董事委員會會議之紀錄。有關會議紀錄可供董事查閱。

本公司每名董事均須披露其在董事會會議及董事委員會會議上董事所討論之任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘任何董事(包括其聯繫人)於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大權益，則不得就批准該合約、安排或建議之董事會決議案表決，亦不得計入出席該次會議之法定人數。

培訓及持續專業發展

本公司董事均須瞭解其集體職責。每名新獲委任之董事將獲發一套綜合培訓資料，當中載有關於集團業務，及上市公司董事在法律及監管上之義務的資料。集團亦提供研討會及其他培訓，以培養及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。

於本年度，集團為本公司董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

根據守則，全體董事均須向本公司提供各自之培訓紀錄。根據本公司存置的培訓紀錄，本公司各董事自二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止期間所接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業發展的類別
執行董事	
單偉豹	A、B、C
單偉彪	A、B、C
高毓炳	B、C
方兆良	B、C
非執行董事	
牟勇	B、C
董方	B、C
獨立非執行董事	
劉世鏞	B、C
謝賜安	B、C
黃偉豪	B、C

A： 在研討會及／或會議及／或論壇發表演講

B： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察

C： 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、通訊、刊物及最新資料

張永良先生於二零一九年十月二十五日辭任本公司獨立非執行董事。

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管人員採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

聯席主席及行政總裁

本公司聯席主席為單偉豹先生及單偉彪先生。行政總裁為高毓炳先生。

為確保權力與權限平衡，本公司聯席主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，各司其職。聯席主席及行政總裁分工清晰並以書面列明。

聯席主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向，單偉豹先生及單偉彪先生分別致力負責帶領集團的新業務（包括新公路投資、產業投資及資產管理業務）及現有業務。聯席主席領導董事會並確保本公司制定穩健之企業管治常規及程序。聯席主席亦鼓勵本公司全體董事全力及積極投入董事會事務。

行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並專注集團房地產業務之日常營運。

聯席主席及行政總裁之詳細職責及責任可在本公司網站查閱。

董事會成員多元化政策

董事會採納董事會成員多元化政策。本政策旨在列載方針以達致董事會成員多元化，以確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣之觀點與角度。甄選人選將按一系列多樣之觀點與角度為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面。將按人選之長處及對董事會作出之貢獻為最終決定。於本年度，概無董事加入董事會。

董事及管理委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予由行政總裁領導的地產業務管理委員會處理集團房地產業務之日常營運業務。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之最新職權範圍可在本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會

組成

審核委員會現時由三名成員組成，包括劉世鏞先生（審核委員會主席）、謝賜安先生及黃偉豪先生。所有成員均為獨立非執行董事。

企業管治報告 (續)

角色及職能

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督內部監控系統、風險管理及內外部審核職能。本委員會亦與本公司之外聘核數師每年舉行最少兩次會議，討論審核程序及會計事項。

工作概要

審核委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

- 批准委聘外聘核數師之薪酬及聘用條款；
- 審閱集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績；
- 檢討集團之財務資料、財務報告程序、內部監控制度、風險管理及財務與會計政策及實務；
- 檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核程序之成效，並檢討聘用外聘核數師提供非審核服務之政策；
- 審閱截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報及內部審核職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零一九年及二零二零年股東週年大會上重新委聘外聘核數師；
- 檢討本公司內部審核職能之成效；
- 批准二零二零年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 檢討供僱員就舉報財務匯報、內部監控或本公司其他有關事項中可能存在之不正當行為之舉報機制；
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議；及
- 審閱風險管理報告。

提名委員會

組成

提名委員會現時由三名成員組成，包括單偉豹先生（提名委員會主席）、劉世鏞先生及黃偉豪先生。除執行董事單偉豹先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任新董事方面有一套經深思熟慮而具透明度之程序。本委員會之職責包括最少每年檢討董事會之架構、規模及成員多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面）及提名政策，並就任何為配合本公司之策略而對董事會擬作出之變動，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提供意見。在物色合適人選時，本委員會應考慮有關人選之長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

工作概要

提名委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

- 檢討董事會之架構、規模及成員多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面）；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討提名政策及董事會成員多元化政策（「政策」）；
- 檢討為執行政策而制定之可計量目標；及
- 決定於股東週年大會上董事輪值事宜。

提名政策

本公司已設有為董事提名的提名政策。本政策旨在列載方針，以向提名委員會指引有關物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事及重選連任，或就此向董事會提供意見。

提名程序

新董事之委任首先由提名委員會考慮。在考慮董事委任時，本委員會會應用標準，例如有關的經驗、專業及教育背景、誠信方面的聲譽及獨立性，以及董事會成員多元化政策提及的董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。

就退任董事於股東週年大會上重選連任，除考慮上文提及的挑選標準及董事會成員多元化外，本委員會會評估他們對本公司的整體貢獻及服務。

本委員會向董事會提議合適之候選人供審議及批准。此後，任何由董事會委任之董事均須在獲委任後之股東大會上重選連任。於本年度，概無董事加入董事會。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會現時由五名成員組成，包括謝賜安先生（薪酬委員會主席）、單偉豹先生、單偉彪先生、劉世鏞先生及黃偉豪先生。除執行董事單偉豹先生及單偉彪先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

成立薪酬委員會旨在確保在協助董事會制定本公司之薪酬政策及建立全體董事及高級管理人員薪酬，有一套正規而具透明度之程序。本委員會負責向董事會建議本公司之薪酬政策及建立全體董事及高級管理人員薪酬，以及應董事會所制訂企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬。本委員會亦獲授權釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，及就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議。

企業管治報告 (續)

工作概要

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

- 檢討及批准本公司二零一九年及二零二零年之薪酬政策；
- 批准執行董事（單偉豹先生及單偉彪先生就他們個人之薪酬事宜放棄表決）及高級管理人員之薪酬；
- 批准執行董事的薪酬待遇；
- 批准執行董事及高級管理人員之年終花紅；
- 檢討高級管理人員之薪酬及花紅政策；
- 批准員工的薪酬調整；及
- 批准新聘用的高級人員的薪酬。

薪酬政策

本公司確保所支付之薪酬與職務相配，符合市場慣例及薪酬水平，並有效吸引、挽留及激勵僱員（包括執行董事）。就非執行董事，本公司確保因應其投入本公司之精力及時間給予充分而不過高之酬勞。概無人士自行釐定其個人薪酬。

董事酬金乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。以下範圍內為截至二零一九年十二月三十一日止年度已付／應付予其他高級管理人員之薪酬：

	高級管理人員人數
港幣2,000,000元止	0
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	2
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	2
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	2
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	2
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	3
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	0
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	1
港幣10,000,001元至港幣14,000,000元	0
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	1

地產業務管理委員會

組成

地產業務管理委員會現時由八名成員組成，包括三名執行董事，即高毓炳先生（地產業務管理委員會主席）、單偉彪先生及方兆良先生，以及五名高級管理人員成員，即祝咏雪女士、張楠先生、刁露女士、趙敏先生及譚琪先生。

角色及職能

地產業務管理委員會於二零零六年成立，以監督及管理在中國多個城市房地產業務日常運作之重要事項。

為了配合業務的競爭性和複雜性，隨後成立四個功能小組委員會，包括市場、產品、工程及物管，以向地產業務管理委員會提供重要事項之專業建議及解決方案，以及執行地產業務管理委員會所授權或委托的事項。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認他們於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已採納針對可能獲取有關集團未公佈之內幕消息的僱員進行證券交易之操守守則。

本公司向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

董事對綜合財務報表之責任

本公司董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

本公司董事知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露內幕消息、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

企業管治報告 (續)

外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零一九年年度股東週年大會上重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司支付／應付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核費用	4,710,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,600,000
其他服務	2,438,000
合計	8,748,000

本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行有關其責任之申報載於第F-1頁至第F-6頁之獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定為達成本公司戰略目標所願承擔的風險性質及程度，以及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統（包括檢討其成效），以保障股東投資及本公司資產。集團已建立及發展風險管理系統，該系統由風險管理政策界定，包括審核委員會的角色及職責，並參考國際標準及最佳市場做法建立風險評估機制的方針及方法。已設立風險管理專責小組（「專責小組」），為監督風險管理項目及評估該項目並就風險管理問題做出決策。

本公司已採用Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission（「COSO」）2013年框架。為此，管理層符合COSO下分配資源予內部監控及風險管理系統，為不會有重大的失實陳述或損失作出合理（而非絕對）的保證，並管理（而非消除）未能達到業務目標的風險。風險評估包括五個核心階段，包括風險識別、風險評估及優先排序、風險回應、風險監控及風險報告。

董事會已授權予審核委員會，由透過專責小組協助，已檢討及評估涵蓋截至二零一九年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為本公司及其附屬公司的風險管理系統有效及足夠。

內部監控制度包括一個明確界定之組織架構及全面的政策與標準。各業務及營運單位均有界定之職責，確保能有效地互相制衡。

董事會已授權予審核委員會，由其透過內部審核團隊檢討及評估管理層建立的集團內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括本公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。審核委員會認為本公司及其附屬公司的內部監控系統有效及足夠。

於本年度，內部審核團隊採用以風險為基礎之審核方法對集團內部監控制度作出系統性之檢討，並根據COSO 2013年框架之準則檢視集團內部監控制度之成效，並對系統之成效提供合理保證。團隊直接向審核委員會報告，並可自由檢討集團各方面活動及監控制度。團隊將審核之結果及發現監控弱點總結，向審核委員會作出季度報告。

股東權利

董事會及管理層應確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有不少於總投票權二十分之一之股東，或不少於100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會上審議之決議案。

股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行（程序事項除外）。表決結果將於大會當天在本公司及聯交所網站發佈。自二零一七年五月以來，本公司組織章程大綱及章程細則並無任何變動。本公司組織章程大綱及章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

股東召開股東特別大會、在大會上提出建議，以及提名董事候選人之詳細程序，亦可於本公司網站查閱。

與股東之溝通

董事會已制定股東溝通政策，建立多種溝通渠道，旨在使股東能夠評估本公司的整體表現，在知情的情況下行使其權利，並積極與本公司交流。

本公司將股東大會視為與股東溝通的重要方式，股東能夠在會上與董事會進行公開對話。董事會成員，尤其是董事委員會主席及適當管理人員，將於股東週年大會上回答有關集團業務的問題。外聘核數師亦出席本公司股東週年大會，解答股東有關其審核工作，以及核數師報告之編製及內容之查詢。

企業管治報告 (續)

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函，從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及聯交所網站查閱。

本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

股息政策

本公司已採納一個股息政策，其旨在為股東提供穩定及持續的回報。在建議派付任何股息時，董事會須考慮（其中包括）集團之財務狀況、營運資金需求及未來擴展計劃、實際營運及流動資金狀況、本公司的保留盈利、可分派儲備及現金流狀況、一般經濟狀況以及董事會認為適當的其他因素。

投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、會議、股東週年大會及可能召開之股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績及企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

本公司每季度刊發通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產銷售及收費公路之季度表現。於二零一九年刊發之所有本公司通訊及刊物均可從本公司網站檢索。展望未來，本公司將繼續改善其透明度，以確保股東及投資者及時了解本公司之最新發展。

於本年度，本公司之投資者關係團隊已安排與股東、投資者及分析師之分析師會議、定期會議及訪談。

社會責任

集團自成立以來就將為社會作出貢獻列為工作承諾。集團除在日常工作中落實履行企業責任，同時也積極參與有益社會的活動和捐贈。詳情請參閱本年報「環境、社會及管治報告」內「構建可持續發展的社區」的「社區投資」分節。

關於本報告

路勁基建有限公司(「路勁」或「本公司」)及連同其附屬公司、合作／合資及聯營企業稱為「我們」或「集團」欣然提呈本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「環境、社會及管治報告」)以概述集團的環境、社會及管治策略、政策及成就。本報告展示路勁如何透過致力提供優質產品及服務，同時管理環境、社會及管治風險及影響，以達成其成為中華人民共和國(「中國」)表現最佳的投資者及營運商之使命。

報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間(「報告期間」)的環境、社會及管治概覽。除另有指明外，本報告涵蓋集團於中國內地及香港的房地產發展、投資及資產管理業務(即集團的主要經營業務)，旨在反映集團的整體環境、社會及管治績效。

報告準則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》(「《環境、社會及管治報告指引》」)所載的規定編製。

報告原則

為向持份者準確呈現集團於環境、社會及管治方面所作出的努力並提供具意義的資料助其決策，集團於編製本報告時嚴格遵守下列原則：

重要性：

本報告涵蓋於各環境、社會及管治方面對持份者而言重要且相關資料，相關環境、社會及管治議題的相對重要性已透過重要性評估釐定並經董事會批准。

量化：

本報告載列量化資料並適當附帶說明比較性數據，以助讀者理解數據並客觀評估集團的環境、社會及管治績效。

一致性：

除另有指明外，本報告使用一致的方法(誠如以往報告所呈報)以編製及呈列環境、社會及管治數據。

平衡：

本報告公正持平地提供資料，而並無以選擇、遺漏及呈報格式誤導讀者。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治

集團於企業層面考慮環境、社會及管治風險及機遇。董事會(「**董事會**」)全面負責釐定集團的環境、社會及管治風險，並確保實行有效的風險管理及內部監控制度。此外，董事會經參考集團的業務目標及營運需要，設定集團有關環境、社會及管治的方向及目標，並適當制定策略以將環境、社會及管治融入集團的業務中。

董事會監督集團的環境、社會及管治績效及進度。本公司管理層(「**管理層**」)負責監控及管理環境、社會及管治風險，並向董事會確認風險管理及內部監控制度之成效。管理層亦負責透過制定執行計劃及對相關人員的授權及指導，檢討及落實董事會制定的環境、社會及管治策略，並定期向董事會匯報相關進度。

持份者參與

集團理解其營運將會影響不同持份者群體，亦會受所述持份者的影響。管理層透過考慮其對集團的依賴及影響程度而識別出重要持份者，並透過下列各渠道進行持份者參與活動：

持份者群體	參與渠道
員工	<ul style="list-style-type: none">• 會議及簡報• 培訓課程• 內部電郵及刊物• 員工活動• 問卷調查及面談
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 社區活動• 公司網站• 問卷調查
供應商及商業夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 篩選及評估• 商務會議• 問卷調查
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 分析簡報及公告
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 諮詢
社區	<ul style="list-style-type: none">• 社區活動
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿

集團將持續向持份者傳達相關環境、社會及管治方法及措施的信息，並使用收到的反饋以改善策略及政策，更好地導致持份者的預期。

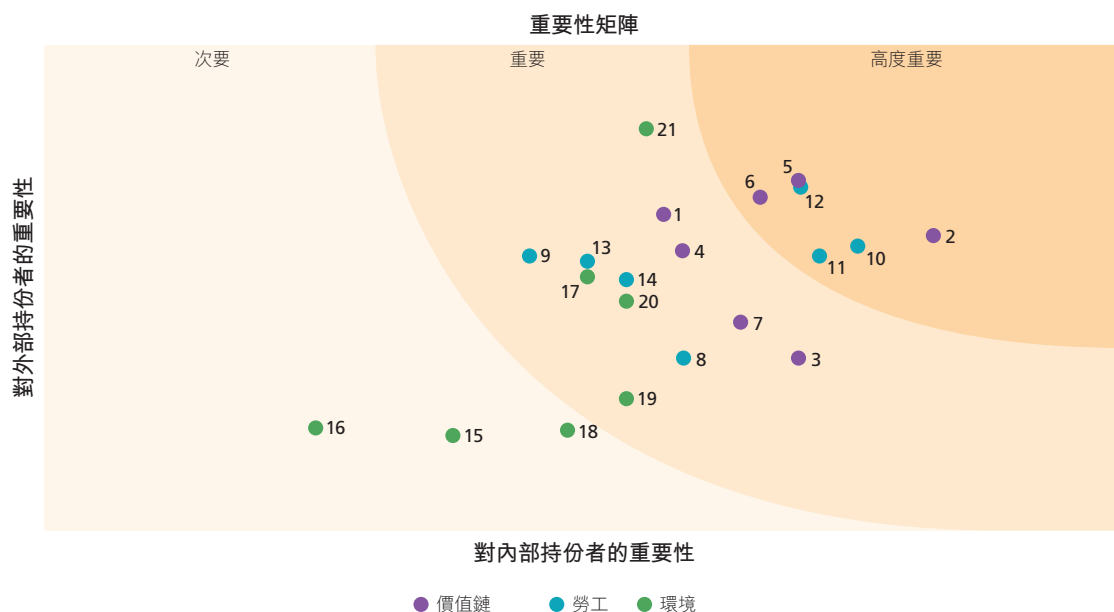
重要性評估

集團面對大量與其營運相關的環境、社會及管治議題，該等議題對持份者的重要程度各不相同。為優先處理重要議題以進行有意義的匯報及資源分配，集團於報告期間進行重要性評估。該活動包括下文列示的四個階段：

- 1 識別議題**
經參考先前持份者的反饋、市場研究、同業基準及環境、社會及管治報告指引，管理層識別出與集團營運有關的環境、社會及管治議題；及建立初步議題清單
- 2 持份者問卷**
向對集團營運有一定依賴及影響程度的持份者分發問卷，評估各環境、社會及管治議題的相對重要性
- 3 重要性排序**
整合問卷結果及編製議題的重要性排序
- 4 確認**
管理層及董事會檢討第3階段的重要性排序並確認最終結果

集團已邀請內部及外部持份者完成問卷以評估於第1階段識別出的21個議題的相對重要性。結果於以下列示的重要性矩陣中羅列。其中6個議題分類為高度重要、12個議題分類為重要及餘下3個議題分類為次要。所有議題均於本報告後面章節說明。

環境、社會及管治報告 (續)

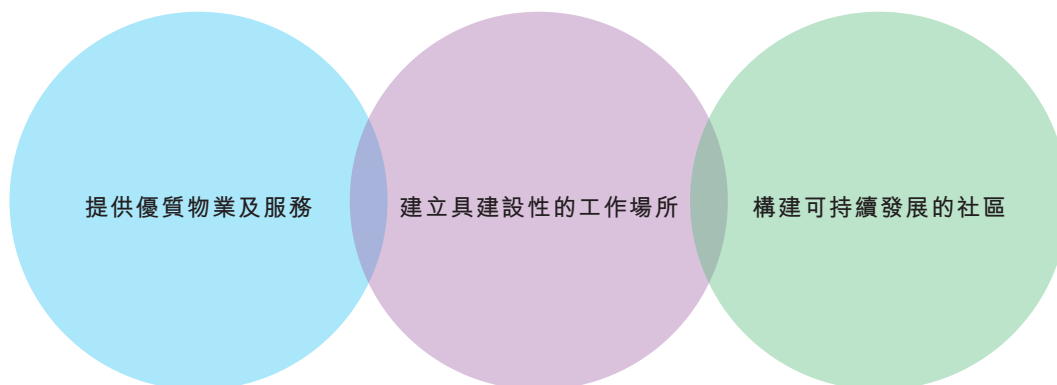


重要性議題		
價值鏈	勞工	環境
1 供應商／承建商管理	8 招聘及晉升	15 廢氣排放及排水
2 產品及服務責任	9 工作時數	16 溫室氣體排放
3 市場推廣道德	10 薪酬	17 廢物管理
4 資料私隱	11 平等機會	18 節約能源
5 反貪污及洗黑錢	12 工作環境健康與安全	19 節約用水
6 舉報機制	13 員工培訓	20 環境風險管理
7 社會責任	14 防止童工及強制勞工	21 建築材料

環境、社會及管治方法

作為一家在中國經營的領先房地產發展商，集團於逾15個城市擁有超過50個房地產開發項目。集團發揮其影響力，透過提供優質住宅及商業房地產以及創造大量就業機會，為其營運所在的區域經濟發展作出巨大貢獻。然而，近年來公眾對企業社會責任的關注及要求明顯增強，集團肯定該趨勢並致力為更廣泛社區的包容性及可持續發展作出貢獻。

因此，集團建立設有3個重點的環境、社會及管治方法：



提供優質物業及服務

- 透過對社會及環境負責的建築行為及生產程序。
- 恪守最高的商業道德標準。
- 回應客戶需求及供應商要求。

建立具建設性的工作場所

- 透過實行理想的僱傭常規及提供職業發展機會。
- 提供舒適及支持性的工作環境。
- 回應員工需要及貢獻。

構建可持續發展的社區

- 透過持續的社區參與及社會參與。
- 作出有針對性的社區投資。
- 回應公眾期望。

環境、社會及管治報告 (續)

提供優質物業及服務

集團秉持為客戶及社會帶來持續價值的核心目標，致力以對社會及環境負責的方式提供優質物業及服務。從房地產發展項目的開始（包括房地產設計及供應商甄選），到結束（包括房地產項目銷售及住宅項目交付或其他形式的房地產運作及管理啟動）。集團認真對待此生產程序的每項環境、社會及管治事宜。

樓宇設計及供應商甄選乃房地產發展項目的開始。集團的目標是滿足客戶需求，為此集團委聘供應商於其供應鏈框架內提供服務。

建築規劃及建築工程乃項目的重要階段。相當部分的環境及社會影響將於此階段管理。

質量管理不僅關乎已建造的房地產或提供的服務之質量，亦涉及產品的健康及安全事宜。

物業銷售及客戶關係亦是集團優先考慮的事項。通過在道德及專業的商業慣例，集團能夠維持客戶的信任及忠誠度。

於報告期間，集團概無發現重大違反環境、勞工健康及安全，以及產品責任相關法規的情況。集團的生產程序、銷售慣例、提供的產品及服務均遵守當地環境、勞工、產品及客戶相關的法律及法規。

樓宇設計及供應商甄選

綠色樓宇設計

集團的樓宇設計核心原則乃滿足客戶及終端用戶的需求，同時營造舒適的生活環境。此外，集團盡可能將綠色元素融入樓宇設計中。例如，安裝太陽能板及太陽能熱水系統以善用太陽能；外牆使用節能材料以加強隔熱及降低對空調的需求；以及採納「海綿城市」理念更好地節省水資源。集團於設計綠色樓宇方面所作出的努力得到認可。例如，集團位於天津市的一個住宅發展項目路勁·太陽城皓陽園一期已獲得中國綠色建築設計標識一星認證。

綠色樓宇



蘇州市一路勁·燕江瀾

路勁·燕江瀾位於長三角地區著名的旅遊勝地陽澄湖鎮，是高端湖景別墅產品。其利用當地自然環境的特點及採納「海綿城市」理念進行設計，同時具有獨特的綠色園林景觀，並融入不同綠色設計元素以更好的節約能源。路勁·燕江瀾獲蘇州市園林和綠化管理局評為蘇州市園林綠化示範工程，以肯定其傑出的綠色設計、施工及養護管理的質量。



廊坊市一路勁·國際城

位於大廠縣的路勁·國際城享有便捷的交通網絡，周邊擁有多個著名公園。項目採用多種先進材料及技術，例如在高層安裝新風系統以改善室內空氣質量，有效提高經濟及環境績效。該項目的設計亦體現極高的人文與美學價值，同時達到令人滿意的居住功能。因此，路勁·國際城榮獲精瑞科學技術獎勵委員會頒發的住宅規劃及設計優秀獎。

環境、社會及管治報告 (續)

供應商及承建商管理

為建造優質房地產，精美的樓宇設計與高標準的建築工程缺一不可。因此，供應商及承建商管理為集團質量監控的重要部分。集團實施嚴格的供應商及承建商甄選程序，確保其有能力及適合提供優質工作。在該程序考慮的因素包括但不限於經驗、聲譽及相關牌照的擁有。在物色及委聘合資格供應商及承建商後，集團於整個合約期間將進行定期評估，確保供應商按擬定妥善履行合約責任。於合約關係末亦將進行整體績效評估，作為未來甄選供應商的參考。集團與合資格供應商及承建商維持長期而密切的關係，以保證供應鏈的穩定。

於二零一九年十二月三十一日，集團有合共130家主要供應商，與集團的核心房地產發展經營業務直接相關。這些供應商包括但不限於建築承建商及建築材料供應商，其中約110家供應商位於中國內地及約20家位於香港。（請注意，上述數字並不包括提供銷售及市場推廣服務及辦公用品等供應商。）

綠色供應鏈

除質量方面外，可持續發展相關考慮因素亦已納入集團的供應鏈管理。集團期望並要求所有供應商及承建商於企業社會責任方面與集團擁有共同的價值觀。因此，集團以環境、社會及管治績效作為供應商及承建商甄選程序的其中一個評估標誌，旨在為供應商提供激勵以令其採納對社會及環境有利的慣例。為更有效監控供應鏈中的環境、社會及管治風險，集團已慮及且識別出相關重要議題如人權、強制勞工及污染等，並於合約中適當加入有關特定條款。集團定期進行檢討以確保已識別議題隨時間轉變仍然屬相關及重要。集團嚴禁其營運中使用童工及強制勞工，並且不會委聘已知悉僱用童工或強制勞工的供應商及承建商。

在供應商及承建商履行合約責任期間，集團持續監控及評估其環境、社會及管治績效。該等供應商及承建商須於所有方面遵從集團有關企業社會責任的政策。倘承建商對環境及社會方面的投入不足或未如理想，則將會對其績效評估產生負面影響，從而影響其未來再次受聘的機會。

建築規劃及建築工程

集團明白建築活動通常消耗大量資源並造成相當數量的排放物及廢物，同時亦可能因噪音及光污染而對周邊地方及自然環境造成負面影響。儘管對外判的建築工程並無直接控制權，集團於管理承建商的環境常規方面擔當監管角色，並致力減少對環境的潛在影響。

環境風險管理

集團透過進行環境評估嚴格監控與集團的建築地盤相關的環境風險，並實施預防措施控制該等風險。倘發現臨重大環境風險，集團將制定相關緩和措施以處理其起因或減低有關影響。例如，集團要求承建商實施有效的噪音及光污染控制措施，如安裝隔音板並不時記錄噪音水平以作控制。此外，亦要適當規劃建築工程避免夜間產生噪音及光污染，且密切監察地盤噪音。

於報告期間，集團部分項目獲相關機關認可其於環境保護方面的努力。例如，路勁城（鎮江）獲得「鎮江市標準化文明（綠色施工）工地」獎項。

此外，集團於香港的所有房地產發展項目均參與綠建環評計劃，以減少建築項目產生的環境影響。

氣候變化

除建築工程可能對外部環境造成潛在的不利影響外，集團亦意識到外部環境對建築活動帶來的風險。集團特別關注氣候變化所帶來的影響，其會導致更頻繁的極端天氣情況，例如極端溫度、洪水及颱風。該等事件可能造成建築活動中斷，對集團的房地產造成損害，並最重要的是威脅到建築工人及建築地盤的安全。為控制這些外部風險，集團密切監控建築地盤所在的地區天氣狀況及氣候變化相關事宜，並要求承建商制定應急計劃及定期檢查建築設備，確保設備符合安全標準。此外，集團亦知悉冬天期間從事建築活動的困難，乃由於低溫及空氣污染嚴重（例如霧霾）所致。因此，集團要求承建商於冬天開始施工前完成標準化準備工作，包括安裝相關供暖設備以及採取其他保溫措施以保護建築機器，確保機器正常運作。集團亦制定正式程序以規範冬季建築工程。其中就不同的建築材料及工序列明特定的溫度要求，訂明定期檢查溫度的間隔，並提供保溫方法。此外，承建商亦須為建築地盤管理人員及其他相關人員提供培訓，以確保他們掌握在冬季監控及管理建築活動所需的知識。



在建築地盤安裝分貝測量儀，監控噪音水平，每日進行數次隨機檢查，不定時記錄度數。

環境、社會及管治報告 (續)

節約能源

除環境風險管理外，集團亦要求承建商於建築工程的準備階段採納不同的預防措施以提高能源使用效益。

如於建築工程的規劃階段，小心設計施工程序以除去將導致能耗的不必要步驟；優化原材料運輸載荷及頻率以提升燃料效益。就設備使用而言，盡可能地配置（與柴油機相比）高能效的電氣工程機械，並已於多個區域裝置太陽能板以支援建築地盤的照明系統。就人員而言，開展多項宣傳（海報、標牌及備忘錄）以提升建築工人的節能意識，並安排專人記錄及監察用電以制定相關節能計劃。

節約用水

於準備階段採取節約用水措施亦同樣重要。集團要求承建商實施若干控制措施（如安裝沉澱池及回流管），以收集污水及雨水，而污水及雨水可於沉澱後重複使用作清洗貨車及機械或噴灑道路以減少揚塵。

上述於準備階段採納有關措施為管理對外部環境造成的負面影響和節約能源及用水提供良好的基礎。

廢物管理

於施工階段，集團密切關注所產生的廢物及排放物，並要求承建商實施有效的控制及減緩措施。建築地盤廢物管理包括5個方面，即監控、減少、處理、儲存及處置，各項控制措施於下文概述：

監控

- 安排專人記錄及監察日常廢物量並制定相關控制措施

減少

- 重複使用建築材料以減少廢物產量（如回收建築碎屑及瓦礫等惰性廢物作回填料用於平整土地）
- 妥善覆蓋建築材料以避免因天氣而變質所導致不必要的處置
- 建築工程按適當程序進行，並使用先進技術（如使用預製材料）和精湛工藝以減少浪費

處理

- 根據環境法規分開處理生活及建築廢物（進一步分類為惰性及非惰性廢物）
- 禁止使用石棉（一種傳統的有害建築材料）

儲存

- 安排建築廢物暫存於設有明顯標誌的指定區域
- 於合資格承包商進行收集前，將有害建築廢物儲存於有蓋或密閉容器內，並貼上適當標籤以供識別

處置

- 將無害建築廢物運至政府指定的垃圾堆填區處置
- 委任合資格承包商收集及處理有害建築廢物
- 於貨車上安裝全球定位系統以探測建築廢物有否棄置於任何未經授權的地點

集團定期檢討上述措施以確保遵守相關法律，如中華人民共和國環境保護法及香港廢物處置條例（第354章）。

廢氣排放

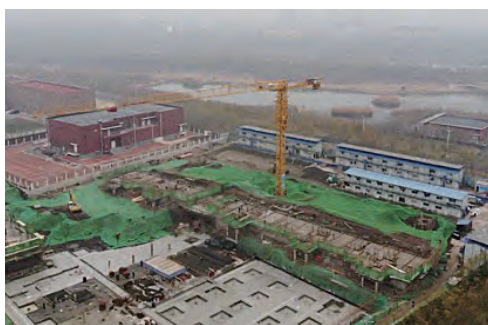
關於建築地盤的廢氣排放，集團特別注意控制揚塵，因其為空氣及水污染的重要來源。集團要求承建商適當實施控制措施以確保最大程度減少塵埃制造並防止塵埃對外部環境散佈。相關措施包括：

減少塵埃制造

1. 禁止於施工現場攪拌砂漿
2. 使用商品砂漿
3. 於建築地盤以適當材料鋪設施工道路
4. 對建築地盤的施工道路進行適當維護
5. 在土方開挖施工過程中，安排專人監督貨車的泥土載荷

防止灰塵散佈

1. 設置塵土圍擋以包圍建築地盤區域
2. 使用灑水系統
3. 遮蓋用以運輸時易產生塵埃的物料的貨車貨斗
4. 遮蔽新回填土方
5. 定期清潔建築機械及貨車
6. 在強風天氣下停止產生塵埃的工程



遮蓋建築區域的實例。



使用灑水系統以防止塵埃飛揚的實例。

為進一步減少整體的廢氣排放，集團要求承建商在可行的情況下使用不會產生廢氣排放的電氣建築機械及產生較少廢氣排放的清潔燃料（如超低硫柴油）。同時，禁止承建商於施工現場焚燒建築廢物，承建商須收集並及時處理易燃廢物。建築工地亦已安裝閉路電視及空氣質量監測儀器以檢測空氣質量，確保廢氣排放水平符合綠建環評標準及其他空氣污染管治條例，包括中華人民共和國大氣污染防治法及香港空氣污染管制條例（第311章）。

環境、社會及管治報告 (續)

排水

關於排水，集團嚴格禁止導致周邊環境污染的任何非法排水，並遵守適用法律，如中華人民共和國水污染防治法及香港水污染管制條例（第358章）。承建商須根據環境條例，於處理後將水排至指定市政污水管網，且排水質量須獲相關政府環保部門認可。集團亦要求承建商獲得排水相關部門規定的牌照，並作定期審查以確保符合排水標準。此外，集團要求承建商在可行的情況下使用三級排水控制系統，包括排水系統、蓄水池及沉澱池，以更有效控制排水；並定期清潔沉澱池。

工程健康及安全

除環境影響外，建築工人的健康及安全亦對集團至關重要。集團要求承建商根據中華人民共和國建築法及香港建築地盤（安全）規例（第591章）等當地法規，採用適當的建築安全措施，例如提供個人防護設備。集團亦已建立明確的建築地盤環境及衛生要求，確保為建築工人提供適當的工作及生活條件。其中規定宿舍必須具備良好的通風、採光及防潮功能；必須設置足夠的衛生間數量（每50名男性工人設置不少於一間衛生間及每25名女性工人設置不少於一間衛生間）；必須提供指定休息區及適當的設備，供建築工人於需要時作適當休息。



設有洗手間、食堂、衛生間及臥室的生活區實例。



休息設施實例：茶水間及吸煙區。

集團主動監管承建商，確保其已實施有效措施以降低建築地盤的健康與安全風險。集團將於承建商甄選及評估程序中考慮承建商於此方面的表現，以鼓勵承建商保障維持及改善建築工人的生活及工作條件。

質量管理

工程質量

工程質量管理為集團取得成功的關鍵因素。集團承擔於向客戶交付物業前確保物業可供安全使用及具高質量的責任。因此，集團已制定工程質量管理政策，當中載列工程質量管理原則、不同人員的責任、須進行質量檢查的方面（包括建築設備、施工工序，以及製成部件如門窗）及質量檢查方法（例如抽樣）並委任合資格的工程師及第三方以執行該等質量保證程序。集團於每項房地產發展項目中嚴格實行該等標準，且恆常作出檢視以確保該等標準符合適用法律及持續維持效力。集團概不接納對客戶健康及安全造成潛在風險的任何質量瑕疵。倘發現該等瑕疵，集團要求於建築承建商交付物業之前及時採取補救措施。另外，向客戶交付物業前，集團安排買方驗收，確保買方接納住宅物業前質量令人滿意。為進一步保障住宅買方的權益，集團就新建的住宅物業發出質量保證書，當中訂明在符合特定條款及條件下，集團於特定期限內（自工程竣工驗收之日起計算）對各項工程質量缺陷（在購房人正常使用情況下）提供免費保修。

產品健康及安全

集團亦關注所用建築材料的健康及安全影響。為確保室內空氣質量，集團要求使用符合中華人民共和國《民用建築工程室內環境污染控制規範》的規定的建築材料。亦委聘第三方於必要時對建築材料進行質量檢查。集團嚴格禁止使用對人體健康或環境產生有害影響的材料，舉例而言，不得於木質材料上使用含瀝青的防潮劑。

於報告期間，集團並無就已交付客戶的住宅物業收到任何重大健康及安全相關投訴。

成就



二零一九年品質營造卓異企業

路勁地產集團有限公司獲得精瑞科學技術獎勵委員會頒發的二零一九年品質營造卓異企業獎項，認可該公司於為社會營造優質房地產及生活環境方面作出的貢獻及成就。精瑞獎乃目前唯一由國家科技部及國家科學技術獎勵辦公室批准，於人居及城市建設領域的國家級獎項。

環境、社會及管治報告 (續)

房地產銷售及客戶關係

負責的銷售行為

集團旨在與其客戶建立長期關係。除以負責的方式提供優質房地產及服務外，集團承諾使用道德的銷售行為以保護消費者權益。作為一項控制措施，集團於廣告及宣傳材料刊發前審閱所有有關資料，確保並無使用失真或帶有誤導成分的資料。集團嚴禁採用任何非法市場推廣技巧，並要求旗下實體遵守當地有關房地產銷售的所有相關法律，包括中華人民共和國城市房地產管理法及香港住宅物業（第一手銷售）條例（第621章）。

客戶資料私隱

集團尊重客戶私隱，並在處理客戶資料時保持最高水平的準確性、安全性及保密性。就此而言，集團應用六項慣常資料保障原則，目的為防止出現不當收集、持有、處理或挪用客戶資料而損害客戶權益的情況。

六項資料保障原則	
收集目的及方式： 只為與集團業務營運直接相關的目的收集資料，並透過合法及公平的途徑收集適量而不過多的資料。	資料安全性： 實施有效的保安系統及採用適當的安全措施以保護客戶資料免受未經授權使用。
資料準確性及保存： 確保所持有的客戶資料乃準確及最新資料。收集的資料於達到所需用途後，將不會予以保存。	資料透明度： 向客戶披露所持有的個人資料，以及有關處理該資料的政策及指引。
資料的使用： 除非獲得新同意，否則僅按先前傳達至客戶及得到客戶同意的資料收集目的使用資料。	資料查閱及更正： 應客戶之要求向客戶提供所持有的個人資料副本。根據客戶要求更正資料記錄。

集團已相應建立有關客戶資料管理的政策及程序，為員工處理客戶資料提供詳盡的指引。集團亦定期檢討該等政策及程序，確保其能充分應對不斷演變的客戶資料私隱安全威脅（例如網絡攻擊）並符合日益嚴格的客戶資料私隱法律。相關法律包括但不限於香港個人資料（私隱）條例（第486章）。

建立具建設性的工作場所

集團高度重視員工，並肯定他們為集團發展及成功作出的貢獻。集團視人才管理為首要任務，旨在提供具建設性的工作場所，讓員工可高效率及有效地工作，並獲得工作滿意度。此外，該工作場所亦應以環保方式運行。達致此目標的第一步是吸引合適的人才，然後協助人才在工作中取得穩步發展，最後在工作場所推廣環保行為。

員工發展及支持乃影響僱員生產力及滿意度的重要因素。

吸引及挽留人才對發展可持續的人才庫至關重要。目標乃物色合適的人選並以道德方式招聘及挽留他們。

環保的工作場所及僱員的積極參與有助保護地球。

於報告期間，集團並無發現重大違反僱傭相關法規及勞工標準的情況。集團的人力資源政策及營運均遵守當地勞工相關的法律及法規。

吸引及挽留人才

集團旨在吸納具備適當技能及知識，以及認同集團使命及價值的合適人才。該等人才乃集團業務營運及發展所倚重的內部資源。

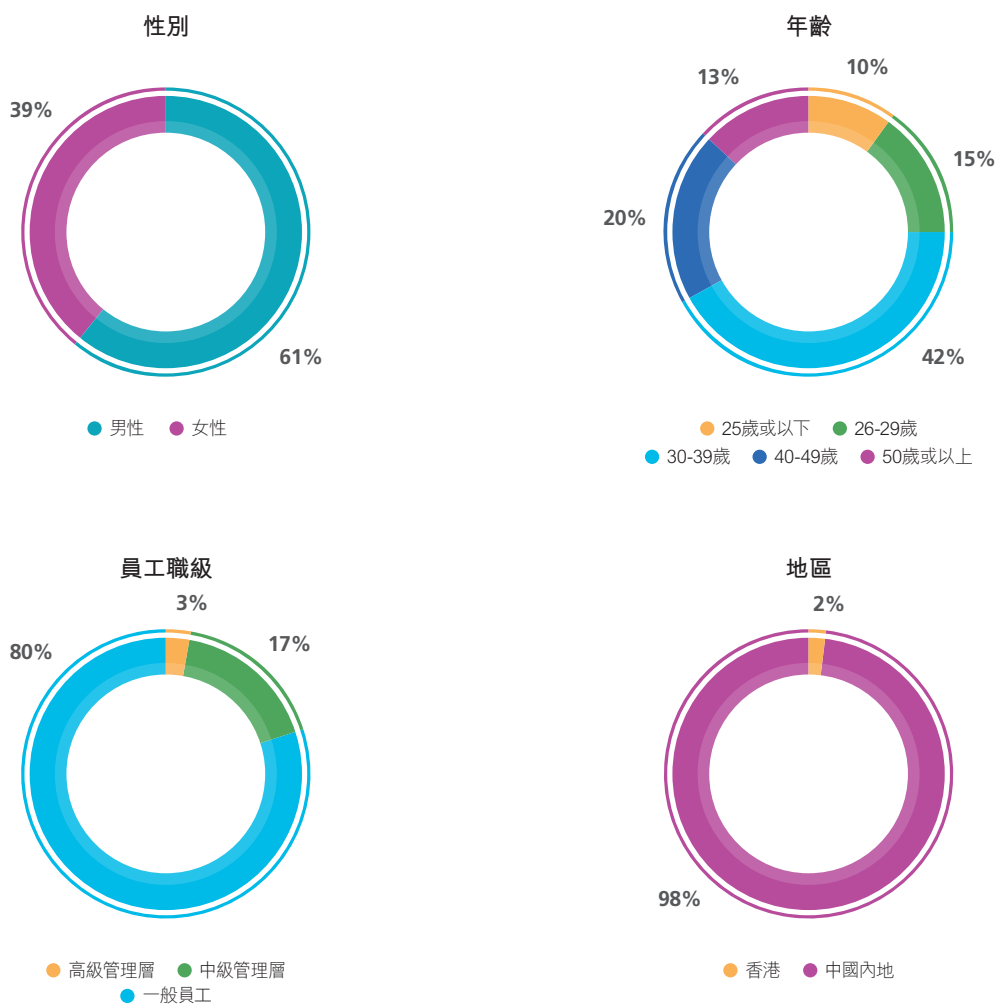
招聘、晉升、薪酬及解僱

集團明瞭人才管理有兩大要素。首先，集團須物色合適的人才，此可透過精心設計的招聘程序及不同的評估方法達致。然後，集團須吸引及挽留人才為集團效力。就此而言，集團設定清晰明確的職業路徑，為員工提供全面的事業發展機會，幫助他們積累經驗及實現職業目標。此外，集團根據員工的表現、相關技能、經驗及貢獻釐定薪金水平，給予員工具競爭力的薪酬待遇；及其他福利包括公積金、社會保險、培訓計劃及花紅。在若干情況下提供餐費補貼及出差補貼，包括公幹及超時工作。同時，集團亦提供不同類型的假期，以解決員工不同的個人活動需要，如考試、結婚及生育等。集團獲得數個獎項以表揚其作為一個負責任的僱主¹。集團採納的所有相關僱傭行為（包括終止聘用）均符合相關勞工法律，包括中華人民共和國勞動法及香港僱傭條例（第57章）。

環境、社會及管治報告 (續)

截至二零一九年十二月三十一日，集團（包括主要合資及聯營企業）共有5,832名員工²，其中99%以上為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：

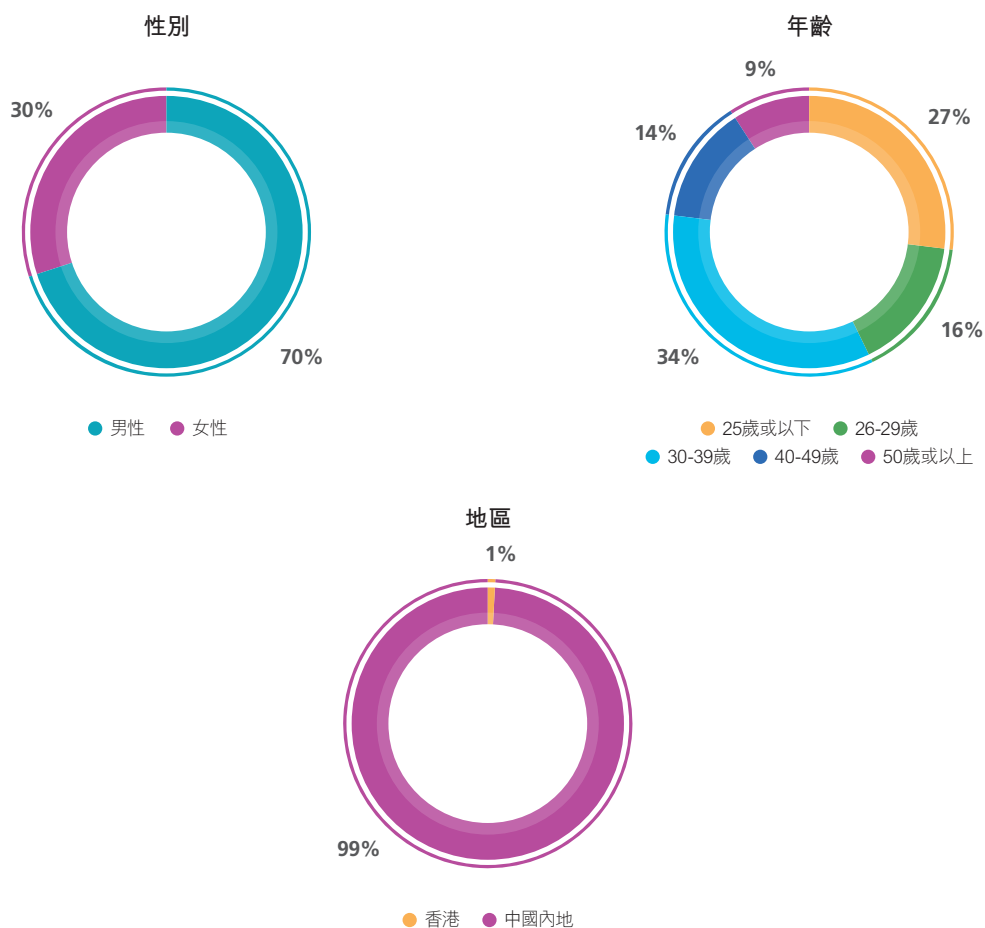
員工總數



環境、社會及管治報告 (續)

與此同時，集團致力挽留人才，於此以員工流失率為一個績效指標。理想的員工流失率意味著員工忠誠度高，有利於集團發展。於報告期間，員工流失總人數為2,047人。有關集團於報告期間的員工流失率詳情，請參閱下圖。

員工流失率



¹ 路勁基建有限公司及路勁基建管理有限公司均獲得強制性公積金計劃管理局頒發的積金好僱主獎項並收到積金推廣獎。路勁地產集團有限公司獲得中國房地產業協會頒發的二零一九年中國房地產最佳僱主企業獎項。

² 於本環境、社會及管治報告中的員工及人數相關數據範圍包括集團的主要合資及聯營企業，而董事會報告則並不包括合資及聯營企業。



二零一九年中國房地產最佳僱主企業

環境、社會及管治報告 (續)

防止童工及強制勞工

集團尊重人才，並深信透過合法及道德的僱傭常規，方可吸納、招聘及挽留合適的人才。就履行集團工作職責所需的技能及知識而言，童工並非集團的合適員工，故聘用該等勞工的風險較低。儘管如此，集團嚴禁使用童工，並採取控制措施，包括實行身份及年齡證明的規定。集團亦嚴禁使用強制勞工，雖此議題對集團屬低風險，集團鼓勵員工匯報有關強制勞工行為的任何情況。集團恆常檢討及評估僱傭常規並持續與員工進行溝通，避免使用童工及強制勞工，確保遵守相關法律，例如中華人民共和國勞動法及禁止使用童工規定以及香港僱傭條例（第57章）。

員工發展及支持

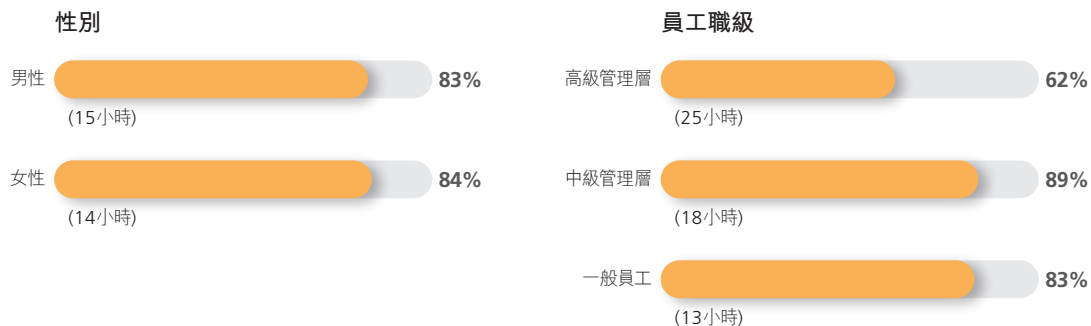
集團支持員工工作，旨在提高其生產力及對集團的歸屬感。

培訓及發展

集團根據不同職能及職位的需求為員工設計培訓計劃，以確保使用的材料、涵蓋的課程內容以及教授的技能及知識與員工工作相關。集團亦提供主管指導及影子工作計劃，幫助員工履行工作職責。除此之外，集團提供各種發展機會，包括工作輪調，旨在為維持及發展集團業務培養人才。為持續優化員工發展及培訓計劃的設計，集團收集及審閱員工反饋，識別潛在改善方面。另外，集團為合資格員工參與若干相關的外部培訓課程提供補助，鼓勵他們持續進修有利於集團營運及其自身職業發展的知識和技能。

於報告期間共有4,869名員工接受培訓，有關按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比及相應每名（受訓）僱員完成受訓的平均時數詳情如下：

受培訓員工



員工福利

除工作表現外，集團視員工福利為人力資源管理上同等重要的一環，並相信其為激發員工忠誠度的關鍵。集團根據當地勞動機關頒佈的指引制定工作時數及假期，並為需要於特別時間工作的若干職位提供彈性工作時間安排。另外，集團每年均舉辦多元化的康樂活動，包括歡迎員工邀請其家人參與公司戶外旅行。

工作環境健康與安全

集團亦致力營造及維持健康與安全的工作環境。集團為員工提供健康保險，並一直向員工傳達及宣傳各種工作環境健康與安全措施。此外，集團實施多項控制措施以預防電力及火災危險，亦安排定期清潔，保持辦公室乾淨及整潔。集團亦根據與健康與安全工作環境相關的法律如中華人民共和國勞動法及香港職業安全及健康條例（第509章）制定其他政策，確保合規。然則，由於集團員工主要在行政辦公室工作，其所面對的職業健康及安全風險屬輕微。有關建築地盤健康及安全，請參閱「建築規劃及建築工程」一節。

於報告期間，集團記錄因工傷而損失工作日數共計1,563日。集團於過往三年並無發生員工因工死亡的情況。

反歧視及平等機會

集團致力提供一個不含歧視及騷擾，並具包容性的工作環境，相信此能促進員工之間的協作及創造和諧。集團提倡多元化及尊重個人差異。誠如集團的員工手冊所訂明，集團為員工提供平等的就業及晉升機會，而不論性別、種族、民族血統、宗教、婚姻狀況或殘疾情況；採用客觀標準評核員工。集團特別關注工作場所的性騷擾，相關投訴將由行政及人力資源部門嚴格保密處理。集團制定的所有反歧視及平等機會政策均與適用法律一致，例如中華人民共和國勞動法及香港性別歧視條例（第480章）。

環保的工作場所

集團承諾以對環境負責的方式管理工作場所及辦公室，旨在減少廢物及提高能源使用效益。（由於集團的辦公室及管理物業並無產生大量排放物或使用大量包裝物料，相關政策及數據的披露並不適用，溫室氣體排放除外）。

環境、社會及管治報告 (續)

廢物管理

關於工作場所廢物管理，集團採納「減少使用」、「重複使用」、「循環再造」及「替代使用」原則並相應地制定不同的措施。工作場所的主要廢物類別為紙張，其他無害廢物如墨盒及紙箱為次要類別，而產生的有害廢物數量甚少。故集團實施多項措施以減少用紙，其中包括盡可能使用電子審批以數碼化工作程序，鼓勵員工使用雙面打印，同時收集單面打印紙張以供重複使用，並且宣傳使用回收紙張。為進一步減少工作場所的整體廢物產量，集團亦已實施其他措施。例如，在辦公室提供回收設備以分類收集不同類型的可回收廢物，然後轉運至合資格外判商以作進一步處理，並保存回收記錄及定期評估以識別改善空間。此外，集團鼓勵員工自備餐具，辦公室主要使用非即棄餐盒、餐具及杯具。集團認識到員工參與在此方面的重要性，並將繼續提高他們對廢物管理的意識，同時通過不同的措施提供支持。

集團於報告期間直接處置及回收的紙張及其他無害廢物的數量詳情如下：

無害廢物 ³	二零一九年	二零一八年
處置的紙張(千克)	62,680	48,383
人均密度 ⁴ (千克)	27.9	26.5
回收的紙張 ⁶ (千克)	21,015	不適用
人均密度(千克)	9.4	不適用
處置的其他無害廢物 ⁵ (千克)	7,253	7,111
人均密度(千克)	3.2	3.9
回收的其他無害廢物 ⁶ (千克)	3,993	不適用
人均密度(千克)	1.8	不適用

³ 於本報告中提供的環境數據根據集團於合資及聯營企業的股權百分比調整以反映實際擁有權。

⁴ 除另有指明外，於本報告中的密度按人均產生的廢物及排放物／消耗的能源數量計算。

⁵ 其他無害廢物包括墨盒、紙箱、塑料、玻璃瓶及其他一般廢物。

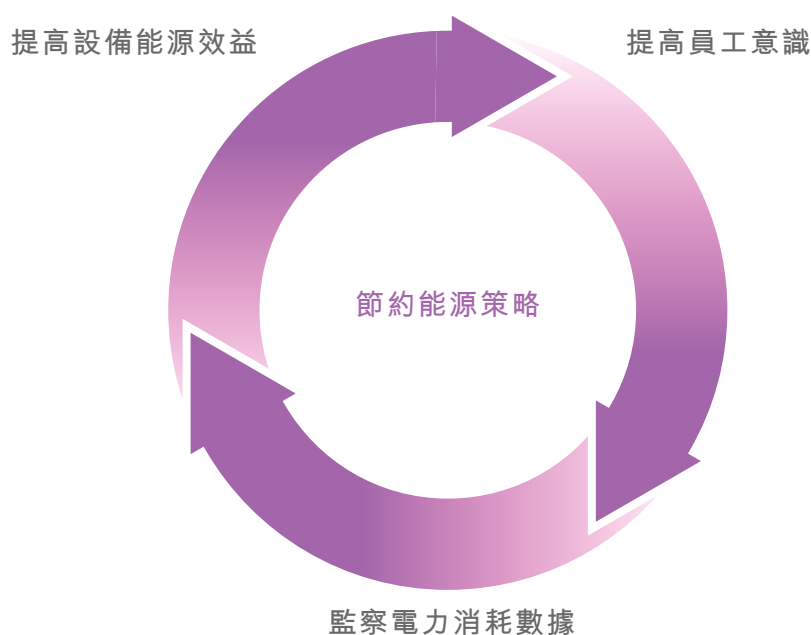
⁶ 由於二零一八年度並無統計回收紙張及其他無害廢物數據以作披露用途，相關比較數據並無呈列。

紙張廢物數量增加主要由於報告期間之新增發展項目，導致用紙量較多。另集團一直回收無害廢物，努力減少廢物，二零一九年年度回收的總量約為25,008千克。

有效使用資源

為於工作場所中提升資源使用效益，集團制定可行及具體資源消耗目標，並鼓勵僱員改變習慣及於營運中實施多項節能措施。

集團明瞭能源消耗為溫室氣體排放的主要來源，同時亦為集團營運成本的重大部分，因此集團從環境及財務兩方面考慮，致力降低能源消耗量。節約能源的策略包括：安裝高能效電器及設備（例如LED燈），設定室內氣溫處於特定範圍以降低空調系統能源消耗，從而提高設備能源效益；於電源開關處張貼提示，提醒員工適時關閉閒置電器，以提高員工意識；及指派專人負責檢查不必要的能源消耗、記錄汽車耗油量作為司機表現評估的績效指標，以監察消耗數據。



於報告期間，集團消耗的能源主要類型為汽油及電力。消耗量詳情如下：

能源消耗 ^{7、8}	二零一九年	二零一八年
汽油 (公升)	274,268	267,263
人均密度 ⁷ (公升)	122	146
電力 (千瓦時)	4,963,344	4,475,450
人均密度 (千瓦時)	2,212	2,450

⁷ 於本報告中提供的環境數據根據集團於合資及聯營企業的股權百分比調整以反映實際擁有權。

⁸ 該等數量指集團於報告期間直接控制及消耗的能源。間接能源消耗（即集團委聘的承建商、代理及其他第三方所消耗的能源）未包括在內。

環境、社會及管治報告 (續)

就高效資源使用而言，集團同樣重視節約用水。為此，集團在工作場所實施多項措施，如定期檢查未及時關掉的水龍頭以及水管及水龍頭滲漏，洗手間內安裝感應器及於當眼處張貼倡導節約用水的海報。集團於為辦公室及樓宇求取水源方面面臨的困難甚為輕微。用水詳情如下：

用水 ^{9、10}	二零一九年	二零一八年
水 (立方米)	455,739	341,692
人均密度 (立方米)	203	187

⁹ 於本報告中提供的環境數據根據集團於合資及聯營企業的股權百分比調整以反映實際擁有權。

¹⁰ 該等數量指集團於報告期間直接控制及耗用的水資源。間接用水 (即集團委聘的承建商、代理及其他第三方所消耗的水資源) 不包括在內。

溫室氣體排放

於報告期間，集團的溫室氣體排放主要來自能源消耗。由用水及紙張廢物所致的溫室氣體排放佔量較少，其包含在其他間接 (範圍3) 排放中。

溫室氣體排放 ^{11、12}	二零一九年	二零一八年
直接 (範圍1) 排放 (千克二氧化碳當量)	742,680	723,710
人均密度 (千克二氧化碳當量)	331	396
間接 (範圍2) 排放 (千克二氧化碳當量)	3,259,758	2,994,831
人均密度 (千克二氧化碳當量)	1,453	1,640
其他間接 (範圍3) 排放 ¹³ (千克二氧化碳當量)	679,737	592,408
人均密度 (千克二氧化碳當量)	303	324

¹¹ 於本報告中提供的環境數據根據集團於合資及聯營企業的股權百分比調整以反映實際擁有權。

¹² 溫室氣體排放乃參考香港聯交所發佈的「環境關鍵績效匯報指引」、生態環境部頒佈的「二零一七年度減排項目中國區域電網基準線排放因子」及英國商業、能源和產業戰略部頒佈的「二零一九年度溫室氣體匯報：轉換因子」後計算。

¹³ 包括集團處置紙張、商業廢物及工業廢物以及用水所產生的排放物。

構建可持續發展的社區

集團認識到可持續社區發展的重要性。除直接參與集團業務營運的持份者群體（如客戶、供應商及員工外），集團同樣重視其他社區持份者，集團決心以負責任的方式經營業務，避免損害該等持份者的利益及為他們創造正面價值。因此，集團透過不同途徑支持市場競爭，並作出社區投資。

公平競爭是創新及經濟增長的基礎，應該得到所有企業的支持，腐敗應被消除。

社區投資為企業回報社會的重要方式。集團於此方面的目標為實現包容性增長。

於報告期間，集團並無發現重大違反腐敗、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關法規的情況。集團的營運均遵守當地反腐敗相關的法律及法規。

公平競爭

集團相信公平的競爭市場環境是創新及經濟增長的基礎；而正直與誠實為取得持份者信任及尊重的關鍵。

反貪污及舉報機制

集團於整個營運中秉持最高的誠信標準。集團已制定審慎的政策及程序，為員工恪守商業道德提供指引，從而降低因內部不充分或不清楚的指示而導致不道德或不恰當的商業行為的風險。集團已於員工手冊中訂明行為守則，向員工傳達恰當行為及被禁止行為。於報告期間，亦經參考員工手冊的內容向員工提供反腐敗培訓。集團嚴禁一切偽造文件或業務記錄及任何誘使客戶、供應商及業務夥伴提供利益或接受有關利益。集團特別關注供應商甄選程序，並確保其經公平執行以達到預期目的。集團定期檢討其政策及慣例，確保遵守相關法律，例如中華人民共和國刑法以及反腐敗法及反洗錢法及香港防止賄賂條例（第201章）。

為有助識別懷疑貪污、洗黑錢及其他不當行為，集團已設立舉報渠道，鼓勵員工和商業夥伴向管理層主動舉報違規行為及涉嫌欺詐、刑事犯罪及違反法律或內部指引的事件以作進一步調查。為確保公正性，集團將指派獨立於所涉及職能的管理人員跟進舉報個案。集團承諾保護舉報者的利益，並嚴格保密處理舉報個案。

環境、社會及管治報告 (續)

知識產權

集團尊重知識產權。集團要求員工在使用並非由集團所擁有或其創作的材料、圖片、內容及一切其他形式的私人知識產權時，嚴格遵從集團有關知識產權的政策及程序，以確保遵守相關法律如中華人民共和國專利法及香港專利條例（第514章）。此外，集團已註冊其商標及為其擁有的知識產權保留詳細記錄，並設有相關系統以保護其知識產權。

社區投資

集團致力構建可持續發展的社區，使當中的所有成員均可享受社會及經濟發展所帶來的利益。因此，集團除在日常營運中履行企業責任，同時也積極參與社會公益活動和作出捐贈。集團在此方面的努力得到認可，獲得香港公益金銀獎。

為提高資源分配成效，集團專注於資助教育，幫助弱勢兒童及肢體障礙人士。



二零一八／一九年商業及僱員募捐計劃銀獎

教育

集團認為教育對人們提升其人力資本至關重要，有助為他們創造更多機遇以改善未來。社區亦將通過擁有更多受教育的居民而受益。因此，集團熱忱於資助青少年教育。多年來，集團為中國內地及香港多間大學發出獎學金，為學生安排與企業互動活動，並資助大學學術活動；包括自二零零九年起，集團與中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)聯手北京大學國家發展研究院共同設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金班」，為社會培養人才。中國金融四十人論壇(CF40)對該獎學金班也給予課程支持。於二零一九年，集團資助中國金融四十人論壇(CF40)人民幣400,000元以支持獎學金班，令43名學生獲益。



於二零一九年九月二十七日，「北京大學中國金融四十人路勁獎學金班」全班開學典禮在北京大學國家發展研究院舉行。

環境、社會及管治報告 (續)



於二零一九年十一月八日，「精瑞成長計劃」安排參觀特里木幼兒班，幫助改善幼兒人居和成長環境。

幫助弱勢兒童

此外，集團同等重視幫助弱勢兒童，旨在為他們提供與其他家庭背景較佳的兒童平等的機會。集團自二零一三年聯合全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會創始發起「精瑞成長計劃」公益項目，通過捐贈等方式持續幫助西部民族地區民間孤兒學校及山村幼兒班改善人居和成長環境。為認可集團所作出的貢獻，於二零一六年全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會授予集團「精瑞公益先鋒企業」稱號。

幫助肢體障礙人士

集團亦致力幫助肢體障礙人士，促進社區包容及平等機會。於二零一九年十二月，集團與「健康快車」共同主辦「路勁健康快車慈善單車賽2019」。該慈善賽車亦由錦田鄉事委員會協辦並得到中國香港單車總會認可，目的乃為「健康快車」火車醫院籌募經費，其為中國內地偏遠地區貧困群體提供免費白內障手術，幫助白內障患者重見光明。除單車賽之外，當天活動更設免費活力嘉年華讓公眾人士參與，一起感受單車競賽氣氛。逾1,000名參與者參加賽事，包括知名演員及名人。賽事已籌募約港幣1,300,000元，可相應地幫助中國內地約650名白內障患者。



參與慈善單車賽的年輕單車選手一起享受賽事。



集團及「健康快車」代表共同主持啟動儀式。

環境、社會及管治報告 (續)

關於

健康快車

在中華人民共和國衛生部支持下，「健康快車」於一九九七年展開工作。其在火車醫院上為生活在中國內地偏遠地區的貧困患者提供免費白內障手術，每年治愈逾12,000名白內障患者，幫助他們重見光明。

集團未來將持續投放資源及參與社會公益活動，希望構建一個更持續發展的社區。

執行董事

單偉豹 (聯席主席)
單偉彪 (聯席主席)
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)
方兆良 (財務董事)

非執行董事

牟勇
董方

獨立非執行董事

劉世鏞
謝賜安
黃偉豪

地產業務管理委員會

高毓炳 (主席)
單偉彪
方兆良
祝咏雪
張楠
刁露
趙敏
譚琪

審核委員會

劉世鏞 (主席)
謝賜安
黃偉豪

提名委員會

單偉豹 (主席)
劉世鏞
黃偉豪

薪酬委員會

謝賜安 (主席)
單偉豹
單偉彪
劉世鏞
黃偉豪

公司秘書

方兆良

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

北京市環球律師事務所
Conyers, Dill & Pearman
禮德齊伯禮律師行

主要往來銀行

中國

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

香港

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行(亞州)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處 及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處 及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市
(股份代號: 1098)

票據、證券及債券上市

票據於香港聯合交易所有限公司上市

- 於二零二一年到期之5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據 (股份代號: 4309)

票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據
- 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據
- 於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據
- 於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據
- 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券

債券於上海證券交易所上市

- 於二零二一年到期之人民幣15億元按7厘計息之境內債券

投資者關係

聯絡人: 李德輝
蔡玉芝
電話: (852) 2957 6800
傳真: (852) 2375 2477
電郵地址: ir@roadking.com.hk

網址

<http://www.roadking.com.hk>
<http://www.rkph.com>

Deloitte.

德勤

致路勁基建有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-7頁至第F-127頁的綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們在該等準則下的責任是在我們的報告內，核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「國際職業會計師道德守則」(「守則」)，我們與 貴集團是獨立的，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，審核本期綜合財務報表我們認為最重要的事項。此等事項在我們審核整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，而我們並無就此等事項另行提出意見。

關鍵審核事項

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認

我們已識別來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認為關鍵審核事項，乃由於就綜合損益表而言其數量屬重要的。

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自作銷售用途之已落成物業之銷售收入金額約港幣206.23億元（披露於綜合財務報表附註5），佔貴集團總收入的96%。如綜合財務報表附註3所披露，來自作銷售用途之已落成物業銷售收入於已竣工物業之控制權轉移予客戶（即客戶取得已竣工物業之控制權），且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時予以確認。

我們就來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認程序包括：

- 了解並評估貴集團對來自作銷售用途之已落成物業銷售收入確認的內部監控的有效性；
- 按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款以了解客戶獲得已竣工物業之控制權且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價這一點；及
- 透過按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款、建造工程相關完工證書及寄發予客戶的交付通知，評估已竣工物業之控制權是否已轉移予客戶。

關鍵審核事項

物業存貨之估值

我們已識別物業存貨（包括作銷售用途之發展中物業（「發展中物業」）及作銷售用途之已落成物業（「作銷售用途物業」）（統稱為「該等物業」）的估值為關鍵審核事項，乃由於就綜合財務報表而言屬重要及釐定該等物業的可變現淨值（「可變現淨值」）時涉及重大判斷。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣309.33億元及作銷售用途物業約港幣83.88億元均位於中國及香港（如綜合財務報表附註22所披露）。如綜合財務報表附註4所載，貴集團管理層釐定發展中物業的可變現淨值乃參考具有可比較標準及位置的物業的目前市價估值及現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本。管理層參考作日常業務用途之估計銷售價減估計需支付以完成銷售之成本釐定作銷售用途物業之可變現淨值。

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們就物業存貨估值的程序包括：

- 了解管理層估計完成開發中物業之開發將產生的建造成本及估計該等物業之可變現淨值過程；
- 按抽樣基準，通過比較管理層編製的建築成本預算，與分包商簽訂的合同以及貴集團類似已竣工物業的實際開發成本，並通過按抽樣基準比較管理層的調整與現有市場數據，評估完成發展中物業的估算成本的合理性；及
- 按抽樣基準，通過比較該等物業與相同項目或可比較物業目前的市場價格，根據我們對貴集團業務及中國與香港房地產行業的了解評估該等物業售價估計的恰當性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

基建合作企業（「合作企業」）之收費公路經營權攤銷

我們已識別合作企業之收費公路經營權攤銷為關鍵審核事項，乃由於該攤銷涉及 貴集團管理層作出的重大判斷。

如綜合財務報表附註8所披露，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，收費公路經營權攤銷之金額約港幣2.49億元。

如綜合財務報表附註4所載，合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。於剩餘特許期限內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮各期間的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。

於計算攤銷時，管理層於考慮根據上文可能影響合作企業特許無形資產及剩餘特許期限攤銷費用賬面值的因素估計總交通流量變動後行使重大判斷。根據權益會計法，其可能因此導致對綜合財務報表所呈報的分佔合作企業溢利及合作企業權益作出重大調整。

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們有關合作企業收費公路經營權攤銷的程序包括：

- 評估管理層估計將來的交通流量及釐定攤銷率的合理性，我們通過參考管理層編製的交通流量預測報告，檢視管理層所作出判斷的合理性，尤其是主要假設的適當性，包括於剩餘特許期限預計交通流量應用的增長率、經濟發展及地區交通網絡變動以及與於中國經營收費高速公路及普通公路相關的政府政策；及
- 檢查重大輸入數據的準確性，包括實際交通流量的歷史模式，以支持 貴集團管理層編製的交通流量預測報告中的實際交通流量時使用的歷史交通數量，抽樣使用的特許無形資產的攤銷計算。

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括在年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告在內。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不一致之處，或看來存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們毋須作出報告。

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為所需的內部監控負責，以確保綜合財務報表的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理核證，並根據百慕達公司法第90條出具含有我們意見的核數師報告，並謹向 閣下（作為整體）報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理核證是高水平的核證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核必定能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或累計可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港核數準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估算和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當對意見作出修訂。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的指導、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治人員就（其中包括）計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等進行了溝通，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年三月二十三日

倘若本中文釋本與英文版有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入			
物業銷售及服務收入		21,178,057	22,062,449
其他收入		316,739	302,774
收入總額	5	21,494,796	22,365,223
銷售成本		(13,985,909)	(12,300,781)
毛利		7,508,887	10,064,442
利息收入		492,564	778,753
其他收入		117,384	62,238
其他收益及損失	7	(114,934)	(104,394)
銷售費用		(572,886)	(682,454)
行政費用		(1,043,163)	(896,345)
分佔聯營公司溢利(虧損)		122,326	(14,109)
分佔合作/合資企業溢利	8	1,166,535	972,699
財務費用	9	(916,766)	(683,774)
稅前溢利	10	6,759,947	9,497,056
所得稅支出	12	(3,083,321)	(5,798,453)
年度溢利		3,676,626	3,698,603
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		3,028,005	2,988,242
永續資本證券持有人		371,395	349,830
附屬公司之非控股權益		277,226	360,531
		3,676,626	3,698,603
每股盈利			
	14		
— 基本		港幣4.04元	港幣3.99元
— 攤薄後		不適用	港幣3.99元

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	3,676,626	3,698,603
其他全面支出		
隨後將不會重分類至損益之項目： 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(767,495)	(936,353)
年度全面收益總額	2,909,131	2,762,250
應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	2,342,725	2,116,696
永續資本證券持有人	371,395	349,830
附屬公司之非控股權益	195,011	295,724
	2,909,131	2,762,250

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	183,361	203,083
使用權資產	16	162,712	–
投資物業	17	3,813,082	2,516,218
聯營公司權益	18	908,599	811,115
合作／合資企業權益	19	11,898,547	9,962,924
遞延稅項資產	30	133,505	130,176
應收合作／合資企業款項	20	7,216,954	10,180,660
應收貸款	21	1,043,766	196,190
按公允值計入損益之財務資產	25	361,567	514,286
長期預付款項	24	36,867	70,200
		25,758,960	24,584,852
流動資產			
物業存貨	22	39,320,944	31,614,778
預付租賃土地款	23	2,142,964	606,284
應收合作／合資企業款項	20	3,243,624	3,713,510
應收貸款	21	426,168	2,161,126
應收賬款、按金及預付款項	24	3,310,290	3,581,178
預付所得稅		1,170,993	634,225
按公允值計入損益之財務資產	25	136,086	133,564
已抵押銀行存款	26	721,760	128,951
銀行結存及現金	26	14,450,838	11,793,235
		64,923,667	54,366,851
資產總額		90,682,627	78,951,703

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	74,934	74,934
儲備		18,791,115	17,323,129
		18,866,049	17,398,063
永續資本證券	37	6,961,919	4,632,638
附屬公司之非控股權益		2,736,049	2,736,741
		28,564,017	24,767,442
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	21,822,290	10,183,873
遞延稅項負債	30	1,058,752	923,315
租賃負債	35	141,566	–
		23,022,608	11,107,188
流動負債			
應付賬款及應計費用	31	10,400,432	9,824,931
應付合資企業及聯營公司款項	32	2,897,818	1,247,350
應付附屬公司之非控股權益款項	33	2,763,049	–
合約負債	34	8,481,912	16,288,131
租賃負債	35	27,087	–
應付所得稅		5,797,741	5,255,537
銀行及其他貸款	29	8,319,005	10,461,124
其他財務負債	36	408,958	–
		39,096,002	43,077,073
權益及負債總額		90,682,627	78,951,703

董事會於二零二零年三月二十三日批核及授權刊發載於第F-7頁至第F-127頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉豹
董事

單偉彪
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註c)	認股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	合計 千港元	永續 資本證券 千港元	附屬公司 之非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年十二月三十一日結餘 首次應用香港財務報告準則第15號之影響	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,131,200	15,635,078	4,633,096	1,346,252	21,614,426
	-	-	-	-	-	-	-	(57,077)	(57,077)	-	-	(57,077)
於二零一八年一月一日結餘(經重列)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,074,123	15,578,001	4,633,096	1,346,252	21,557,349
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,988,242	2,988,242	349,830	360,531	3,698,603
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(871,546)	-	-	-	-	-	(871,546)	-	(64,807)	(936,353)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(871,546)	-	-	-	-	2,988,242	2,116,696	349,830	295,724	2,762,250
小計	74,814	3,215,627	900,794	1,260,000	-	731	2,180,366	10,062,365	17,694,697	4,982,926	1,641,976	24,319,599
因行使認股權而發行普通股	120	9,167	-	-	-	(731)	-	-	8,556	-	-	8,556
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(35,290)	-	-	-	(56,792)	92,082	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益認購之股份 (附註d)	-	-	(124,630)	-	1,002,963	-	-	(374,240)	504,093	-	1,495,907	2,000,000
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,810	19,810
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(350,288)	-	(350,288)
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(809,283)	(809,283)	-	-	(809,283)
已付或應付附屬公司之非控股權益之股息 儲備撥付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420,952)	(420,952)
	-	-	-	-	-	-	616,913	(616,913)	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	740,874	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	8,354,011	17,398,063	4,632,638	2,736,741	24,767,442
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,028,005	3,028,005	371,395	277,226	3,676,626
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(685,280)	-	-	-	-	-	(685,280)	-	(82,215)	(767,495)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(685,280)	-	-	-	-	3,028,005	2,342,725	371,395	195,011	2,909,131
小計	74,934	3,224,794	55,594	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	11,382,016	19,740,788	5,004,033	2,931,752	27,676,573
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,307,716	-	2,307,716
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(19,468)	-	-	-	-	19,468	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本(附註f)	-	-	-	-	390,000	-	-	-	390,000	-	201,222	591,222
由權益重新分類至其他財務負債(附註f)	-	-	-	-	(390,000)	-	-	-	(390,000)	-	-	(390,000)
退回附屬公司之非控股權益之資本(附註e)	-	-	-	-	-	-	-	9,478	9,478	-	(146,925)	(137,447)
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349,830)	-	(349,830)
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(884,217)	(884,217)	-	-	(884,217)
已付或應付附屬公司之非控股權益之股息 儲備撥付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,000)	(250,000)
	-	-	-	-	-	-	657,071	(657,071)	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	36,126	1,260,000	1,002,963	-	3,397,558	9,869,674	18,866,049	6,961,919	2,736,049	28,564,017

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 特別儲備由集團重組產生，代表由本公司發行股本之票面值與因為當時集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 本公司及其附屬公司（「集團」）之法定儲備按中華人民共和國（「中國」）法律呈列儲備，並應用於本公司位於中國之附屬公司。
- (c) 其他儲備指於出售附屬公司部分權益後，本公司股東應佔相關儲備與附屬公司之非控股權益之間的轉移（詳情載於附註(d)及(f)）。
- (d) 於二零一八年八月二日，Asia Belt and Road Expressway Company Limited（「投資者」，一間獨立於集團的公司）、本公司及路勁高速公路國際控股有限公司（「勁投」，本公司之全資附屬公司）訂立一份認購協議，據此，勁投已同意配發及發行，而投資者已同意以認購價為港幣2,000,000,000元之美元等值認購166,666,667股勁投股份。於二零一八年十月四日完成股份認購後，投資者被視為對本公司非全資附屬公司勁投擁有25%的股權。
- (e) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的一間附屬公司以現金代價港幣137,447,000元將註冊資本退還其中一個少數股東，使集團所持股權由55%增加至64.71%。
- (f) 如附註36所詳述，一名獨立投資者向本公司一間附屬公司提供注資50,000,000美元（相當於港幣390,000,000元），並取得該附屬公司的26.32%之股權。投資者有若干選擇權可將股份退還予集團。股權變動對非控股權益的影響對集團而言並不重大，而投資者的注入之資本港幣390,000,000元已在其他儲備確認，然後重新分類至其他財務負債。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務		
稅前溢利	6,759,947	9,497,056
調整：		
物業、機器及設備之折舊	23,724	30,911
使用權資產之折舊	32,688	—
應收貸款之減值虧損	40,417	—
長期預付款項之減值虧損	33,975	—
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之 公允值收益	(58,334)	—
投資物業之公允值變動	(18,351)	(75,002)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 —有關非上市實體之投資	120,045	—
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 —有關外幣掉期合約	(142,109)	(182,627)
淨匯兌虧損	118,391	396,015
利息收入	(492,564)	(778,753)
財務費用	916,766	683,774
出售附屬公司之淨虧損	285	339
出售合作／合資企業權益之收益	(12,289)	(33,330)
分佔聯營公司(溢利)虧損	(122,326)	14,109
分佔合作／合資企業溢利	(1,166,535)	(972,699)
出售／撤銷物業、機器及設備之淨虧損(收益)	32,904	(1,001)
營運資金變動前之經營業務現金流量	6,066,634	8,578,792
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)	63,116	(814,163)
作銷售用途之已落成物業之(增加)減少	(1,625,128)	388,361
作銷售用途之發展中物業之減少	5,506,767	4,003,722
應付賬款及應計費用之(減少)增加	(605,092)	1,533,515
合約負債之減少	(8,673,532)	(990,226)
支付租賃土地款	(9,514,131)	(3,267,146)
(用於)來自經營業務之現金	(8,781,366)	9,432,855
支付所得稅	(2,682,867)	(2,572,024)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(11,464,233)	6,860,831

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		732,228	767,810
投資物業之增加		(111)	(3,171)
已收利息		295,300	120,485
購買物業、機器及設備		(45,195)	(95,357)
出售物業、機器及設備所得款項		3,437	1,148
出售投資物業所得款項		103,327	17,156
收購附屬公司之淨現金流入	42	1,463,321	461,526
出售附屬公司之淨現金流入	43	27,874	382,143
出售合資企業權益之淨現金流入		17,778	97,565
新增應收貸款		(493,002)	(1,006,363)
收回應收貸款		399,426	46,244
按公允值計入損益之財務資產結算所得款項		140,211	-
支付按公允值計入損益之財務資產		-	(514,286)
給予合作／合資企業之款項		(4,293,305)	(4,759,181)
收回合作／合資企業之款項		5,790,605	4,020,559
已抵押銀行存款之減少		30,858	61,453
受限制銀行存款之增加		(92,199)	(519,380)
注入聯營公司之資本		-	(34,292)
收購及注入合作／合資企業之資本		(2,079,429)	(2,277,800)
退回注入合資企業之資本		13,014	-
來自(用於)投資活動之現金淨額		2,014,138	(3,233,741)
融資活動			
新增貸款		22,687,666	5,161,272
償還貸款		(14,419,262)	(6,036,549)
來自其他財務負債之款項		390,000	-
支付租賃負債		(33,629)	-
發行普通股		-	8,556
發行永續資本證券		2,307,716	-
由附屬公司之非控股權益認購之股份		-	2,000,000
由附屬公司之非控股權益注入之資本		201,222	19,810
退回來自附屬公司之非控股權益之資本		(137,447)	-
來自附屬公司之非控股權益之款項		2,763,049	-
來自合資企業及聯營公司之款項		1,912,806	1,047,881
償還合資企業及聯營公司之款項		(207,778)	-
已付附屬公司之非控股權益之股息		(225,000)	(220,952)
已付永續資本證券之分派		(349,830)	(350,288)
已付股息		(884,217)	(809,283)
已付利息		(1,693,321)	(1,383,811)
來自(用於)融資活動之現金淨額		12,311,975	(563,364)
現金及現金等值之增加淨額		2,861,880	3,063,726
年初之現金及現金等值		10,673,126	7,926,458
外匯匯率變動之影響		(296,476)	(317,058)
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金		13,238,530	10,673,126
現金及現金等值結餘之分析			
銀行結存及現金	26	14,450,838	11,793,235
減：已抵押銀行存款	26	(1,212,308)	(1,120,109)
		13,238,530	10,673,126

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立的受豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處在Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其主要營業地點在香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第6座5樓501室。

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務乃於中國及香港經營房地產發展及投資、產業投資及資產管理業務，以及透過基建合作／合資企業在中國及印尼發展、經營及管理收費公路，其主要附屬公司、聯營公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註50、18及19。

本公司及其主要附屬公司及集團之主要合作／合資企業及聯營公司之功能貨幣為人民幣。然而，集團之綜合財務報表以港元呈列，是因為本公司董事（「董事」）認為此等呈列對其現有及潛在之投資者更為適用。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用香港會計師公會頒佈以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營及合作／合資企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進

除以下所述外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或對本綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 香港財務報告準則第16號「租賃」

集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

租賃的定義

集團已選擇可行簡易方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約而應用香港財務報告準則第16號，但並無對先前未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，來評估合約是否包含租賃。

作為承租人

集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，集團應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)段過渡條文，確認額外的租賃負債及金額相等於相關租賃負債的使用權資產。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡時，集團應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法，按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行簡易方法：

- (i) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- (ii) 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，若干位於中國的物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人（續）

租賃於確認租賃負債前分類為經營租賃，集團於首次應用日期已應用相關集團公司的增量租賃借款利率，而所應用的加權平均增量借款年利率為5.04%。

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	65,098
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	59,247
減：確認豁免－短期租賃	(8,719)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後 確認的經營租賃有關的租賃負債	50,528
分析為：	
－流動	9,925
－非流動	40,603
	50,528

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括如下：

	千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃有關的 使用權資產－辦公室物業	50,528

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，集團毋須於過渡時就集團作為出租人的租賃作出任何調整，惟須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且比較資料不予重列。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，現有租賃合約項下相同相關資產已簽訂新租賃合約，但新合約之租賃期於首次應用日後開始，則按現有租賃於二零一九年一月一日修訂之假設入賬。應用該準則對集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無任何影響。然而，自二零一九年一月一日生效起，經修訂租期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，集團視應付賬款及其他應付賬款中已收取的可退回租賃按金是根據香港會計準則第17號租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。集團目前之可退回租賃按金及預付租賃款項結餘並不重大。
- (c) 自二零一九年一月一日生效起，集團已應用香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」分配合約代價至租賃部分及非租賃部分。該分配基準之改變對集團本年度的綜合財務報表並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為出租人（續）

下列就二零一九年一月一日的綜合財務狀況表確認金額所作出的調整。並無載入不受有關變動影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 呈列於 二零一九年 一月一日之 賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	–	50,528	50,528
流動負債			
租賃負債	–	9,925	9,925
非流動負債			
租賃負債	–	40,603	40,603

附註： 就按間接方法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營活動所得現金流而言，營運資金變動乃按上文所披露於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表計算。

於作為出租人應用香港財務報告準則第16號時，集團概無對其於二零一九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、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表作出任何調整。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(b) 香港會計準則第28號之修訂「於聯營及合作／合資企業的長期權益」

該等修訂釐清實體將香港財務報告準則第9號「金融工具」（包括其減值規定）應用於在聯營公司或合作／合資企業中構成對被投資方的淨投資的長期權益（權益法不適用於此等權益）。此外，將香港財務報告準則第9號應用於長期權益時，實體毋須考慮香港會計準則第28號規定之賬面值調整（即根據香港會計準則第28號被投資方虧損的分配或減值評估而引致的長期權益賬面值調整）。應用香港會計準則第28號之修訂不會對集團的綜合財務報表造成重大影響。

2.2 尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並無提前應用以下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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購。

³ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其相應的修訂，即「香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除以下新訂及經修訂香港財務報告準則所述外，董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則，於可預見將來不會對集團之綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.2 尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大的定義」

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用詞被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的呈列及披露。

(b) 二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架之修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

2.2 尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(b) 二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架之修訂（續）

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是根據會計準則未有處理的交易、事件或條件。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表內載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具於各呈報期結束時按以下會計政策解釋之公允值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據貨物及服務交付所得代價之公允值釐定。

公允值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。在估算一項資產或負債的公允值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則集團亦會考量相關資產或負債特點。該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」之以股份支付款項之交易、根據香港財務報告準則第16號（二零一九年一月一日）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號前）入賬之租賃交易除外，其計量與公允值的計量存在若干相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

非財務資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者時，所產生的經濟利益。

就按公允值轉讓的金融工具及投資物業及隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允值之估值方法而言，該估值方法經調整以令估值方法之結果等同於交易價格。

3. 主要會計政策 (續)

另外，就財務報告而言，根據公允值計量輸入數據之可觀察程度及輸入數據對總體公允值計量之重要性，公允值計量可分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據指實體於計量日可獲得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據指除第一級計入之報價外，可直接或間接觀察的資產或負債數據；及
- 第三級輸入數據指資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

綜合基礎

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體之財務報表。視為本公司獲得控制權的條件如下：

- 對被投資方擁有控制權；
- 因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報；及
- 能夠運用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述控制之一項或多項條件出現變化，本公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司於集團取得附屬公司之控制權時開始，並於集團喪失對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由集團取得控制之日期直至集團喪失對附屬公司之控制權之日期計入綜合損益表。

損益及其他全面收益內各部分均會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及附屬公司之非控股權益。附屬公司之全面收益與支出總額會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之結餘出現虧絀。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與集團會計政策所採用的一致。

所有集團內公司間之資產、負債、權益、收入、費用及有關集團成員之間交易的現金流量均於綜合賬目時予以對銷。

附屬公司之非控股權益與集團的權益分開呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

集團於現有附屬公司權益之變動

集團於附屬公司之權益之變動如不導致集團喪失對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。集團之權益與非控股權益之相關部分的賬面值會作調整以反映於附屬公司之相關權益之變動，包括根據集團與非控股權益的權益比例重新歸屬集團與非控股權益間的有關儲備。

非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額，直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

倘集團失去對附屬公司之控制權，終止確認附屬公司之資產及負債及非控股權益（如有），則收益或虧損於損益確認，並按以下二者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額，及(ii)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及本公司擁有人之過往賬面值。過往就該附屬公司於其他全面收益確認之所有數額，乃按猶如集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權之日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，視作於隨後按照香港財務報告準則第9號入賬初步確認之公允值，或（如適用）作為於聯營公司或合作／合資企業之投資之初步確認成本。

收購一家並未構成業務的附屬公司

當集團收購一組並未構成業務的資產及負債的情況下，集團識別及確認個別所收購的可識別資產及所承擔負債，方法為首先將收購價按照各自的公允值分配至財務資產／財務負債，而餘下的收購價則基於彼等各自於收購日期的相關公允值分配至個別可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購溢利。

來自客戶合約收入

集團於達成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指一項明確貨品及服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約收入 (續)

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收入可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及享用集團履約所提供的利益；
- 集團的履約創建及增強客戶於集團履約時控制的資產；或
- 集團的履約未能創建對集團具有替代用途的資產，而集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

除外，收入將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約負債指集團向客戶轉移集團已自客戶收取代價（或應收代價金額）的貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量

產量法

已完成履約責任的進度乃以產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約協定之餘下貨品或服務之直接計量而確認收益，此為最能描述集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

輸入法

已完成履約責任的進度乃以輸入法為基準計量，此方法乃根據集團為履行履約責任的付出或輸入，相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收益，此為最能描述集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

作為可行簡易方法，倘集團有權以與集團迄今已完成的履約的價值直接相對應的金額作為代價，則集團按其有權開具發票的金額確認收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

來自客戶合約收入 (續)

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時（不論以明示或暗示方式）協定之付款時間為客戶或集團帶來重大融資利益，則集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，集團則應用可行簡易方法不就任何重大融資成份調整交易價格。

倘集團轉移貨品或服務前已自客戶收取預付款項，集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額，並應用集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本（未取得合約時將不會產生）。

倘集團預期收回該等成本，則集團將其（銷售佣金）確認為資產。此確認之資產其後按與轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，集團則應用可行簡易方法將獲得合約之所有增量成本費用化。

其他

利息收入是根據本金餘額，以及適用之實際利率，即財務資產預計有效期內的貼現實計現金收入與該資產首次確認之賬面值之比率（折讓預計未來現金收入之比率），按形成時間計算。

來自投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認。

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

物業、機器及設備為持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途之有形資產，於綜合財務狀況表所述，按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當集團就於物業的擁有權權益（包括租賃土地及樓宇成分）付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公允值的比例分配。

為能可靠地分配租金，於入賬列為經營租賃之租賃土地之權益會於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」（於應用香港財務報告準則第16號後），惟根據公允值模型分類及入賬列為投資物業者則除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、機器及設備。

資產確認折舊時旨在按其估計可使用年期並減去其剩餘價值，以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期完結時審閱；若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備乃於被處置或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於出售或棄用該物業、機器及設備所產生之任何收益或虧損，是取決於出售所得款項與該資產之賬面值差額於損益確認。

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業（包括該用途之在建物業）。

自二零一九年一月一日起，投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業。

投資物業首次按成本計量，包括任何直接發生之支出。首次確認後，投資物業會按公允值計量，並就撇除任何預付或已應計之經營租賃收入而作出調整。因投資物業的公允值變動而產生的收益或虧損會計入當期的損益中。

投資物業於被處置或決定永不再用或在預期被處置時不會產生未來經濟利益時不再確認。自二零一九年一月一日起，倘集團（作為中介出租人）將轉租分類為融資租賃，於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業不再確認。物業不再確認產生的任何損益（以出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算）於不再確認該資產時，計入該期間之損益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司及合作／合資企業權益

聯營公司對集團具有重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與投資對象之財務及營運政策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合作／合資企業是指對安排擁有共同控制權之各方對聯合安排所涉及之資產淨值享有權利之聯合安排。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

集團之基建合作企業，為於中國成立之中外合作經營企業。就此，各合夥人之現金／溢利分配比例，以及於合作企業到期時之淨資產分配，由合作企業協議所預定，而且可能並非與其出資比率成比例。

聯營公司及合作／合資企業之業績及資產與負債於綜合財務報表內使用權益會計法合併。在類似情況之事項及交易，聯營公司及合作／合資企業採用與集團統一的會計政策編製財務報表。根據權益法，於聯營公司及合作／合資企業之投資起初會按成本於綜合財務狀況表內確認，其後根據協議預定之溢利分配比例再作調整，以確認集團應佔聯營公司及合作／合資企業之損益及其他全面收益。於聯營公司及合作／合資企業的資產淨值（損益及其他全面收入除外）變動不入賬，除非該等變動導致集團持有的所有權權益發生變動。

倘集團應佔聯營公司或合作／合資企業之虧損相等於或超過其於該聯營公司或合作／合資企業之權益（包括任何實質上構成集團於該聯營公司或合作／合資企業之淨投資一部分之任何長期權益），則集團會終止確認其應佔之其他虧損。但額外確認之虧損，僅以集團已發生之法定或推定責任或代表該聯營公司或合作／合資企業支付之款項為限。

對聯營公司或合作／合資企業之投資自被投資方成為一家聯營公司或合作／合資企業之日起採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合作／合資企業之投資時，投資成本超出集團分佔被投資方可識別資產及負債淨公允值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。集團分佔可識別資產及負債之淨公允值超出於收購投資期間經重新評估後之投資成本會即時於當期損益確認。

集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合作／合資企業的權益可能發生減值。倘存在任何客觀證據，則投資（包括商譽）之全部賬面值將根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（使用價值與公允值減去出售成本之較高者）及賬面值作比較。任何已確認之減值虧損不會分配至任何資產（包括商譽），構成投資之賬面值之一部分。凡撥回減值虧損均會按照香港會計準則第36號確認，惟投資之可收回金額其後增加則作別論。

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

當集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合作／合資企業有共同控制權時，將作出售於該被投資方之全部權益入賬，由此產生之收益或虧損於損益中確認。當集團於前聯營公司或合作／合資企業保留權益，而該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內之財務資產，則集團就該保留權益以當日之公允值計量，而該公允值被視為其於初始確認時之公允值。於釐定出售該聯營公司或合作／合資企業之收益或虧損時已計入該聯營公司或合作／合資企業之賬面值與任何保留權益之公允值及出售於聯營公司或合作／合資企業相關權益之任何所得款項之間的差額。此外，有關集團就該聯營公司或合作／合資企業過往於其他全面收益中確認之所有金額，集團按該聯營公司或合作／合資企業已直接出售相關資產及負債情況下的相同基準入賬。因此，該聯營公司或合作／合資企業過往於其他全面收益中確認之收益或虧損，將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，集團會在出售／部分出售相關聯營公司或合作／合資企業後將收益或虧損由權益重新分類至損益內（作為分類調整）。

當於聯營公司之投資變為於合作／合資企業之投資或於合作／合資企業之投資變為於聯營公司之投資時，集團繼續採用權益法。所有權權益發生相關變動後無需重新計量公允值。

當集團減少其於聯營公司或合作／合資企業之所有權權益但集團繼續採用權益法時，倘該收益或虧損將在出售相關資產或負債時重新分類至損益，集團將過往已於其他全面收益確認之有關收益或虧損，按其減少所有權權益之相關比例重新分類至損益內。

倘集團實體與集團之聯營公司或合作／合資企業進行交易，則與該聯營公司或合作／合資企業進行交易所產生之溢利或虧損會於集團之綜合財務報表內確認，惟以與集團無關之合作／合資企業之權益為限。

合作企業之收費公路經營權

當應用權益法會計時，特許無形資產為集團之基建合作企業之收費公路經營權，由使用經營收費公路開始，按預計使用年期或剩餘之特許經營期內較短者，用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗為模式，去攤銷其成本值。年度攤銷之計算方法是相關收費公路之實際交通流量佔相關收費公路在剩餘特許經營期之預期交通總流量之比率，應用在資產之賬面淨值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期完結時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備、使用權資產及長期預付款項之減值

於報告期末，集團檢討其物業、機器及設備、使用權資產及長期預付款項之賬面值，以釐定該等資產是否有任何減值虧損跡象。如果此跡象已存在，該有關資產之可收回金額會被估計以釐定其減值虧損之程度（如有）。

物業、機器及設備、使用權資產及長期預付款項的可收回金額單獨估計。倘無法單獨估計可收回金額，則集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。此外，集團對是否有跡象顯示公司資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，如有合理及一致的分配方法，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至以該合理及一致分配方法識別的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公允值減出售成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流乃採用稅前貼現率貼現至其現值，有關稅前貼現率反映目前對貨幣時間價值及資產（或現金產生單位）特有風險的市場估計，估計未來現金流量並未就此作出調整。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額少於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值減至其可收回金額。就未能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產，集團會比較現金產生單位組別的賬面值（包括已分配至現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值）與現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值以減少任何商譽的賬面值（如適用），再基於單位或現金產生單位組別內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減至低於公允值減出售成本（倘可計量）、其使用價值（倘可釐定）及零之間的最高者。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）的賬面值增加至其可回收金額的經修訂估計值，惟增加後的賬面值不得超過資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）於過往年度並無確認減值虧損的情況下之賬面值。撥回減值虧損即時於損益內確認。

3. 主要會計政策 (續)

物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。除租賃土地成分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策按成本模型計量外，發展中物業／作銷售用途之物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及（倘適用）撥充作資本化的借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

倘物業用途有變，致使物業乃持作賺取租金或／及資本升值而非於一般業務過程內出售時（以與另一方開展經營租賃為憑證），集團將物業存貨轉移至投資物業。物業於轉移日期之公允值與其先前賬面值之任何差額於損益確認。

借貸成本

由於收購、建設或製造合資格資產而直接產生之借貸成本，該等借貸成本於資產準備在最終時需要用作其擬定用途或銷售，才可計入該資產之成本，直至該等借貸成本在該等資產可作其擬定用途或銷售時將停止資本化。自二零一九年一月一日起，倘在相關資產達到擬定用途或銷售狀態後，仍有任何特定借貸尚未償還，則在計算一般借貸的資本化比率時，該借貸計入一般借貸組合。某些貸款在未用於合資格資產開支前之暫時投資所得投資收益會從可撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間確認為損益。

外幣

在編製各組別企業之財務報表時，以公司功能貨幣以外之貨幣（外幣）結算之交易，按交易當日之匯率，以其功能貨幣（即該企業運作之主要經濟環境之貨幣）入賬。於報告期末，以外幣結算之貨幣項目按結算日當時之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會計入發生期間之損益，有關外幣借款用作未來生產使用的在建資產而產生的匯兌差額除外，其中包括在該些資產成本內，被調整視為該些外幣借款而發生的利息費用。

為呈報綜合財務報表，集團權益及其合作／合資企業之資產及負債，已按報告期末生效之匯率轉換成集團之呈報貨幣，除非期內之匯率大幅波動，其收入及開支則按全年平均匯率轉換。倘若期內匯率大幅波動，則使用於交易日期生效之匯率。所產生之匯兌差異（如有），則於其他全面收益及累計權益內之匯兌儲備（應佔附屬公司之非控股權益（如適用））項下確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

租賃的定義 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第16號)

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或因業務合併而產生的合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修改日期或收購日期 (倘適用) 評估該合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

集團作為承租人 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第16號)

將代價分配至合約不同組成部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，集團根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將合約代價分配至各租賃部分，包括取得包含租賃土地及非租賃樓宇成分的物業的所有權益的合約，除非有關分配不能可靠地進行。

非租賃部分按其相對獨立價格與租賃部分分開。

作為可行簡易方法，具有類似特徵的租賃於集團合理預期其對綜合財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

短期租賃

集團對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線法基準或另一有系統基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃激勵；
- 集團產生的任何初始直接成本；及
- 集團於拆除及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第16號) (續) 使用權資產 (續)

除分類為投資物業並按公允值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線法基準於其估計可使用年期及租期 (以較短者為準) 內計提折舊。

集團於綜合財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業或存貨定義的使用權資產則分別於「投資物業」及「物業存貨」內呈列。

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金是根據香港財務報告準則第9號入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作額外租賃付款，並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款 (包括實質性的固定付款) 減任何已收租賃激勵。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘若租賃條款有所變動，集團重新計量租賃負債 (並就相關使用權資產作出相應調整)。

集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第16號) (續)

租賃修改

倘出現以下情況，集團將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不屬於單獨租賃入賬的租賃修改，集團按照已修改的租賃條款應用修改生效日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，並重新計量租賃負債。

集團通過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃激勵重新計量。當經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將經修訂合約的代價分配至各租賃部分。

集團作為承租人 (於二零一九年一月一日前)

當租賃的條款實質上將所有權的大部分風險及報酬轉移給承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

與經營租賃有關的租賃激勵被視為租賃付款不可或缺的一部分，激勵之總計利益會按直線法確認為租賃開支扣減。

集團作為出租人

租賃的分類及計量

集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權有關之絕大部分風險與報酬轉移給承租人時，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租期內按照直線法於損益中確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值，有關成本於租期內按直線法確認為開支，惟按公允值模型計量之投資物業除外。於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後，將根據指數或費率估算經營租賃的可變租賃付款額，並將其計入於租期內將以直線法確認的租賃付款總額中。並非根據指數或費率估算的可變租賃付款於產生時確認為收入。

集團於日常業務過程中獲得的租金收入呈列為收入。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為出租人 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第16號)

將代價分配至合約不同組成部分

當合約包含租賃部分及非租賃部分時，集團應用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃部分及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬為一項新租賃，當中已考慮與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款 (作為新租賃的租賃付款一部分)。

員工退休福利

於員工提供服務並合資格享受退休福利時，向政府經營的國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃作出之供款列作開支扣除。

稅項

所得稅支出指目前應付稅項及遞延稅項總數。

目前應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與稅前溢利有所不同，因為在其他年度應課稅收入或可扣除開支項目，及不可課稅或扣除之收益表項目。集團目前稅項之負債乃以報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用以計算應課稅溢利之有關稅基間的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般確認所有應課稅暫時性差異。倘出現應課稅溢利而可扣除暫時性差異，則遞延稅項資產一般就所有應課稅暫時性差異確認入賬。倘此暫時性差異乃來自一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初步確認 (業務合併除外)，該等遞延稅項資產及負債不會確認入賬。此外，倘此暫時性差異乃來自商譽之初步確認，遞延稅項負債不會確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

除了當集團能夠控制其暫時性差異和將不會在可預見將來沖回暫時性差異外，遞延稅項負債就投資附屬公司、合作／合資企業及聯營公司權益確認所有應課稅暫時性差異。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

於報告期末檢討遞延稅項資產之賬面值，及減低至應課稅溢利可充分抵銷全部或部分可收回資產之程度。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末前已實施或大致實施之稅率（及稅法），按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期結束時，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務結果。

就計量以公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，除非假設被駁回，否則該等物業之賬面值均假設透過銷售悉數收回。當投資物業為可折舊並於商業模式期間持有，而目標是實則消費投資物業隨時間實現之所有經濟利益而非透過銷售，則假設會被駁回。如果假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號「所得稅」載列之上述普遍原則計量（即根據預期物業收回之形式）。

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易相應之遞延稅項而言，集團首先確定稅項扣減歸屬於使用權資產或是租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，集團對使用權資產及租賃負債各自應用香港會計準則第12號的規定。由於應用初步確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異於初步確認時及於租賃期內不予確認。

當擁有按法律可強制執行權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收同一納稅單位之所得稅時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

本年度及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目時，則本年度及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生本年度稅項或遞延稅項，則須於業務合併之會計處理內載列稅項影響。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一家集團企業成為工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會被確認。

財務資產與財務負債初始按公允值計量，惟來自與客戶訂立合約的應收賬款項初始按香港財務報告準則第15號計量。收購或發行財務資產及財務負債（以公允值計入損益之財務資產除外）直接產生之交易成本乃於首次確認時於財務資產或財務負債（如適用）之公允值中予以增加或扣除。因收購按公允值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法為財務資產或財務負債按相關期間計算攤銷成本及分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於財務資產或財務負債的預計年期或較短期間內（如適用）預計未來現金收入（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓一部分的已付或已收全部費用及點數），準確貼現至初步確認的賬面淨值之利率。

集團日常業務過程中獲得的利息收入呈列為收入。

財務資產

財務資產的分類及隨後的計量

符合以下條件的財務資產就隨後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款引述於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他財務資產其後均以公允值計入損益計量。

財務資產於下列情況為持作買賣：

- 主要為短期內出售而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 屬於並未被指定為有效對沖之衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則集團會以不可撤銷地指定按攤銷成本計量的財務資產須為按公允值計入損益計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產的分類及隨後的計量 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就隨後按攤銷成本計量的財務資產，其利息收入採用實際利率法確認。財務資產的利息收入計算方法為將實際利率應用於其總賬面值，惟隨後發生信貸減值之財務資產除外（見下文）。對於隨後發生信貸減值之財務資產，其利息收入乃通過自下個報告期起將實際利率應用於財務資產的攤銷成本予以確認。倘出現信貸減值之金融工具的信貸風險有所改善，令財務資產不再發生信貸減值，則自釐定資產不再發生信貸減值後的第一個報告期起，財務資產的利息收入通過將實際利率應用於其總賬面值予以確認。

(ii) 以公允值計入損益之財務資產

不符合以攤銷成本計量的財務資產均以公允值計入損益計量。

以公允值計入損益的財務資產按各報告期末的公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取的任何股息或利息且計入「其他收益及損失」項目。

財務資產及財務擔保合約之減值

集團根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式對財務資產（包括應收賬款及其他應收賬款、應收貸款、應收合作／合資企業款項、已抵押銀行存款及銀行結存）及財務擔保合約進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前及未來情況預測的評估作出調整。

集團一直就應收賬款確認整個週期的預期信貸虧損，對該等資產的預期信貸虧損單獨進行評估。

對於所有其他工具，集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，除非當自首次確認以來信貸風險顯著上升，則集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(i) 信貸風險之大幅增加

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，集團會比較財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，集團推斷當合約付款逾期超過30日，信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非集團另有合理及支持資料盡示相反情況。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就減值評估進行初始確認之日期，故於估計信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

集團定期檢查用於識別信貸風險是否大幅增加的標準的有效性，並適時對有關標準進行修訂，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(ii) 違約定義

對於內部信貸風險管理，集團於內部編製的資料或自外部來源獲得的資料表明債務人不大可能向其債權人（包括集團）悉數還款（並無計及集團所持任何抵押品）時，集團視該事件為違約事件。

不論上文所述，倘財務資產逾期超過90天時，則集團認為出現違約，除非集團擁有合理有據的資料表明滯後違約標準更為適用則除外。

(iii) 信貸減值財務資產

當發生對財務資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，財務資產發生信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察資料：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 貸款人因借款人出現財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授出在其他情形下不會考慮的特許權；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 由於財政困難零該財務資產活躍市場消失；或
- (f) 以大幅折扣購買或產生財務資產，反映已出現信貸虧損。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及並無實際可收回預期（例如交易對手方進行清算或已進行破產程序）時，集團撤銷財務資產。根據集團收回程序並考慮法律建議（如適用），財務資產撤銷可能仍受到強制執行活動的規限。撤銷構成終止確認事件。任何隨後收回的款項均於損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損之估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的所有現金流（按初始確認時釐定的實際利率折現）之間的差額估算。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與按照香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（於二零一九年一月一日前）計量租賃應收款項時使用的現金流一致。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預計虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法計量的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，集團將應用反映現時市場對金額時間價值的評估及現金流之特定風險的貼現率，但僅於透過調整貼現率而非調整已作貼現的現金不足額而計入有關風險的情況下使用。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質（即集團應收賬款及其他應收賬款、應收關聯方款項及應收貸款按個別基準進行預期信貸虧損評估）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘有）。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入根據財務資產之總面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號確認之虧損撥備與初始確認之金額減（倘適用）於擔保期間確認之收入累計金額之較高者確認。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收款項，集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值損益。

終止確認財務資產

集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時或其向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。倘集團既無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則集團會確認其於資產內的保留權益及其須支付的相關負債金額。倘集團保留一項已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則集團會繼續確認財務資產，亦會確認已收取所得款項的有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

財務負債及權益

債務或權益之分類

債務及權益性工具按所訂立之合約協議性質，以及財務負債及權益性工具之定義而分類為財務負債或權益。

一份載有一個實體購買其本身的權益工具以換取現金或其他財務資產的責任的合約可導致就贖回金額的現值產生財務負債。

權益性工具

權益性工具為經扣除其所有負債後乃對整項資產擁有剩餘權益之任何合約。權益性工具由本公司發行之權益性工具以扣除直接發行成本後實際所得款項入賬。

本公司購回自身的權益性工具乃於權益確認並直接於當中扣除。並無就本公司購買、出售、發行或註銷其自身的權益性工具而於損益確認任何收益或虧損。

財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法攤銷成本計量。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及權益 (續)

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括應付賬款及應計費用、銀行及其他貸款、應付合資企業及聯營公司款項、應付附屬公司之非控股權益款項及其他財務負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者因某特定債務人於到期日未能根據某項債務工具之條款償還款項，而須支付給合約持有者以補償其損失的合約。財務擔保合約初步按公允值計量，隨後按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初步確認的金額減保證期內確認的累計攤銷（倘適用）。

終止確認財務負債

集團之責任已予解除、取消或已終止後，集團方會終止確認財務負債。已終止確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約簽訂當日之公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所產生之收益或虧損隨即於損益內確認，除非衍生工具指定及有效作為對沖工具則另作別論，在該情況下於損益內確認的時間視乎對沖關係的性質而定。

嵌入式衍生工具

嵌入混合合約的衍生工具（包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的主財務資產），不會視為單獨的衍生工具。整個混合合約（如適用）按攤銷成本或按公允值分類再進行計量。

倘嵌入非衍生主合約的衍生工具（並非香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產）符合衍生工具的定義、其風險及特質與主合約並無密切關係，且主合約並非按公允價值計入損益，則該等衍生工具視為單獨的衍生工具。

一般而言，單一工具中多項嵌入並獨立於主合約的衍生工具被視作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險承擔及可隨時分離及互相之間獨立，則作別論。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預計將支付福利的未貼現金額確認。除非另有國際財務報告準則規定或允許將有關福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除已支付的任何金額後，會就僱員應得的福利（例如工資及薪金、年假及病假）確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按集團預計在截至報告日期就僱員提供的服務估計未來現金流出的現值計量。除非另有香港財務報告準則要求或允許將其納入資產成本中，否則服務成本、利息及重新計量產生的負債賬面值變動於損益中確認。

以股份為基準的付款

向僱員及董事作出以股份為基礎的付款提供類似服務按授出日期計量權益工具的公允值。

於授出日期釐定的按權益結算以股份為基礎的付款之公允值（不考慮所有非市場歸屬條件）乃根據集團對最終歸屬股權工具的估計，於歸屬期內按直線法支銷，並在權益（購股權儲備）內計入相應增額。於各報告期末，集團會根據對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂預期歸屬股權工具的估計數目。修訂原有估計的影響（如有）將於損益內確認，令累計開支反應經修訂的估計，並相應調整購股權儲備。就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權之公允值即時於損益支銷。

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉撥至股本溢價內。在認股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉移至保留溢利。

4. 對不確定因素之估計

應用附註3所述之集團會計政策時，董事需對無法自其他來源清楚得悉資產及負債的賬面值，作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

估計及有關假設會被持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響該修訂期間，則該修訂於該期間確認，倘該修訂影響現行及未來期間，則於該修訂期間及未來期間確認。

下文所載因對於未來的主要假設或於報告期末對不確定因素的估計，而可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的風險。

收費公路經營權之攤銷

集團之基建合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。於剩餘特許經營期內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮近期的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。當預計總交通流量與實際流量出現較大的差異時，集團應估基建合作企業之收費公路經營權攤銷將會作出調整。於二零一九年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣4,266,324,000元（二零一八年：港幣3,161,416,000元）。

物業存貨之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，其中包括對規格及地區及具有可比性之物業進行大量市價分析，根據現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本。倘相關作銷售用途之發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。於二零一九年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣30,933,015,000元（二零一八年：港幣27,349,786,000元）。

此外，管理層對作銷售用途之已落成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、過往年度銷售業績及該等物業之估計可變現值（相同於作為日常業務用途之估計售價減完成銷售所需之估計成本）。若物業之估計可變現值低於其賬面值，作銷售用途之已落成物業則須作出特殊撥備。由於市場狀況之改變，作銷售用途之已落成物業之實際可變現價值淨額若少於預期，則須對減值虧損作出重大撥備。於二零一九年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣8,387,929,000元（二零一八年：港幣4,264,992,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 對不確定因素之估計 (續)

應收貸款之預期信貸虧損撥備

應收貸款乃就預期信貸虧損單獨進行評估。撥備率乃根據內部信貸評級按具有類似虧損模式的各債務人歸類。撥備矩陣乃依據集團的歷史違約率，並加以考慮合理可靠及毋須付出不必要成本或努力即可得之前瞻性資料。於各報告日期，集團重新評估歷史觀察所得違約率，並加以考慮前瞻性資料之變動。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關預期信貸虧損及集團之應收貸款的資料披露於附註40。

公允值計量及估值流程

就財務報告而言，集團有若干資產以公允值計量。董事負責釐定適當之估值方法及輸入數據去計量公允值。

在估計資產或負債的公允值時，集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級的輸入數據的情況下，集團委聘合資格第三方估值師進行估值。董事與獨立合資格的專業估值師緊密合作，為模式制定適當的估值方法及輸入數據。董事定期評估資產及負債公允值波動的影響及原因。

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別金融工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註40(c)及17。

土地增值稅

集團須於中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市稅務機關實施及結算稅項的方式各異，而集團若干項目並未向中國當地稅務機關確認其土地增值稅計算及付款方法。因此，釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。向當地稅務機關確認最終稅務結果可能有別於初步入賬的金額，而有關差額將影響與當地稅務機關確定該等稅項的期間的所得稅支出及相關所得稅撥備。

5. 收入

(i) 集團來自客戶合約收入的分拆

按分部	二零一九年			二零一八年		
	房地產發展 及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元
貨品及服務的類別						
物業銷售收入	20,323,283	300,007	20,623,290	21,379,649	11,153	21,390,802
物業管理及服務收入	518,851	35,916	554,767	647,336	24,311	671,647
總額	20,842,134	335,923	21,178,057	22,026,985	35,464	22,062,449
按地區劃分市場						
中國	20,842,134	335,923	21,178,057	22,026,985	35,464	22,062,449
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	20,323,283	300,007	20,623,290	21,379,649	11,153	21,390,802
隨時間確認的服務	518,851	35,916	554,767	647,336	24,311	671,647
總額	20,842,134	335,923	21,178,057	22,026,985	35,464	22,062,449

下表概述來自客戶合約收入與分部資料所披露金額之調節表。

按分部	二零一九年			二零一八年		
	房地產發展 及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
來自客戶合約收入	20,842,134	335,923	21,178,057	22,026,985	35,464	22,062,449
基金投資收入(附註)	-	193,932	193,932	-	173,874	173,874
來自商業之租金及其他收入	119,592	3,215	122,807	116,173	12,727	128,900
其他收入	119,592	197,147	316,739	116,173	186,601	302,774
集團總收入(附註6)	20,961,726	533,070	21,494,796	22,143,158	222,065	22,365,223

附註：此款項主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收入 (續)

(ii) 集團總收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售及服務收入	21,178,057	22,062,449
基金投資收入	193,932	173,874
來自商業之租金及其他收入(附註)	122,807	128,900
集團總收入	21,494,796	22,365,223
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	8,116,672	3,048,339
集團分佔基建合作企業之路費收入	1,556,856	1,575,363
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	31,168,324	26,988,925

附註： 租金之相關支出對集團並無產生重大影響。

(iii) 與客戶合約之履約責任

物業銷售

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經計及相關合約條款及中國法律環境，集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售住宅物業的收入於已落成物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已落成物業的控制權及集團擁有收取付款之現時權利並很可能收取代價的時間點。

倘若在簽訂買賣協議時有關物業的建造工程仍在進行，集團自客戶收取合約價值的30%至100%作為按金。就透過銀行獲取按揭貸款的若干客戶而言，一旦客戶達到銀行的規定，剩餘的合約總值將由銀行支付予集團。該等預付款計劃導致合約負債於整個物業建造期間按合約價款的全數確認。

5. 收入 (續)

(iii) 與客戶合約之履約責任 (續)

物業銷售 (續)

集團認為預付款計劃包含重大融資組成部分，因此，經考慮集團的信貸特點，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於該應計款項導致建造期間之合約負債金額上升，因此當已落成物業轉讓予客戶時，會造成收入金額上升。集團已採納香港財務報告準則第15號中的可行簡易方法，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成的合約之融資組成部分。

倘該等成本可於一年內完全攤銷至損益，則集團會採用可行簡易方法把所有取得合約的增量成本直接作費用處理。

物業管理及服務收入

其主要包括物業管理服務，當中集團作為委託人行事，主要負責向業主提供物業管理服務，集團按月／定期就所提供服務收取固定費用，並按集團有權開具發票並直接對應於已完成履約價值的金額確認收入。由於業主同時接收及消耗集團履約提供的利益，因此集團隨時間確認已收或應收業主費用為收入，以及所有相關物業管理成本為服務成本。

(iv) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

若干物業銷售合約的原預定期限為一年或以內。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格未予披露。

就原期限超過一年的物業銷售合約而言，於二零一九年十二月三十一日，從物業銷售分配至餘下履約責任（未履行或部分未履行）的交易價格為港幣90億元（二零一八年：港幣148億元）。管理層預計，有關款項將於一年以後確認（二零一八年：84%於一年內確認及16%於一年以後確認）。上文所披露金額不包括與集團的客戶合約（原本期限為一年或以以下）相關未履行之履約責任。

所有物業管理及服務收入的期限均為一年或以以下。按照香港財務報告準則第15號的規定，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收入 (續)

(v) 租賃 (二零一八年：經營租賃)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
固定租賃付款	109,871	115,258
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	12,936	13,642
年內總額	122,807	128,900

6. 分部資料

向集團主要營運決策者呈報以便進行資源分配及表現評估的資料之集團經營分部如下：

- 房地產發展及投資 – 發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或潛在的資本增值
- 收費公路 – 發展、經營及管理收費公路
- 產業投資及資產管理 – 結合基金、文旅商、娛樂及內容開發產業，以發展及投資房地產業務

集團並無其他經營分部合計達至需獨立呈列作集團之呈報分部。

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零一九年				二零一八年			
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	20,961,726	-	533,070	21,494,796	22,143,158	-	222,065	22,365,223
分部溢利	3,101,007	622,536	8,682	3,732,225	2,959,317	578,446	245,847	3,783,610
分部資產 (包括合作／合資企業及 聯營公司權益)	74,550,446	5,816,752	8,338,346	88,705,544	63,643,205	5,299,866	7,902,496	76,845,567
分部負債	(56,494,074)	(374,406)	(3,455,149)	(60,323,629)	(48,875,061)	(269,898)	(3,313,815)	(52,458,774)

6. 分部資料 (續)

(a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔聯營公司溢利（虧損）、分佔合作／合資企業溢利、出售附屬公司之淨虧損、出售合資企業權益之收益、出售／撇銷物業、機器及設備之淨（虧損）收益、應收貸款及長期預付款項之減值虧損、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務資產之公允值變動、淨匯兌虧損、物業、機器及設備及使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、聯營公司權益、合作／合資企業權益、長期預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、按公允值計入損益之財務資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、應付附屬公司之非控股權益款項、合約負債、租賃負債、應付所得稅、銀行及其他貸款、其他財務負債及遞延稅項負債。

非流動資產之增加為年內取得分部資產所產生之總成本，而有關分部資產之使用年期預期超過一年，此包括分部直接購入之物業、機器及設備、使用權資產、長期預付款項、投資物業以及對合作／合資企業及聯營公司之資本出資。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部溢利總額	3,732,225	3,783,610
未歸類項目：		
利息收入	38,862	4,252
企業收入	-	92
企業費用	(18,423)	(33,395)
財務費用	(76,038)	(55,956)
綜合年度溢利	3,676,626	3,698,603
分部資產總額	88,705,544	76,845,567
未歸類資產：		
物業、機器及設備	10	19
使用權資產	32,731	-
按金及預付款項	18,093	60,014
按公允值計入損益之財務資產	13,610	26,713
銀行結存及現金	1,912,639	2,019,390
綜合資產總額	90,682,627	78,951,703
分部負債總額	(60,323,629)	(52,458,774)
未歸類負債：		
應計費用	(6,800)	(10,965)
銀行及其他貸款	(1,754,805)	(1,714,522)
租賃負債	(33,376)	-
綜合負債總額	(62,118,610)	(54,184,261)

6. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

	二零一九年					二零一八年				
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元
計入分部溢利包括以下項目：										
利息收入	424,564	21,270	7,868	38,862	492,564	738,242	26,797	9,462	4,252	778,753
出售附屬公司之淨虧損	(285)	-	-	-	(285)	(339)	-	-	-	(339)
出售合作/合資企業 權益之收益	10,323	1,966	-	-	12,289	-	-	33,330	-	33,330
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨(虧損)收益	963	-	(33,971)	104	(32,904)	905	-	4	92	1,001
應收貸款之減值虧損	-	-	(40,417)	-	(40,417)	-	-	-	-	-
長期預付款項之減值虧損	-	-	(33,975)	-	(33,975)	-	-	-	-	-
用作銷售用途之已落成物業轉移至 投資物業所產生之公允值收益	17,352	-	40,982	-	58,334	-	-	-	-	-
投資物業之公允值變動	42,247	-	(23,896)	-	18,351	53,510	-	21,492	-	75,002
物業、機器及設備之折舊	(18,698)	(446)	(4,571)	(9)	(23,724)	(29,230)	(308)	(1,343)	(30)	(30,911)
使用權資產之折舊	(16,668)	(5,646)	(9,424)	(950)	(32,688)	-	-	-	-	-
財務費用	(697,214)	(1,054)	(142,460)	(76,038)	(916,766)	(580,631)	-	(47,187)	(55,956)	(683,774)
所得稅支出	(3,039,238)	(30,783)	(13,300)	-	(3,083,321)	(5,749,235)	(32,049)	(17,169)	-	(5,798,453)
分佔聯營公司溢利(虧損)	-	-	122,326	-	122,326	-	-	(14,109)	-	(14,109)
分佔合作/合資企業溢利	308,937	716,318	141,280	-	1,166,535	67,338	664,151	241,210	-	972,699
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	76,444	17,018	36,519	32,731	162,712	-	-	-	-	-
聯營公司權益	-	-	908,599	-	908,599	-	-	811,115	-	811,115
合作/合資企業權益	5,652,138	4,266,324	1,980,085	-	11,898,547	5,028,516	3,161,416	1,772,992	-	9,962,924
按公允值計入損益之財務資產	122,476	-	361,567	13,610	497,653	106,851	-	514,286	26,713	647,850
年度非流動資產之增加	844,235	1,143,813	198,141	-	2,186,189	1,305,727	17,284	1,087,609	-	2,410,620

(d) 來自主要產品及服務之收入

集團本年度收入主要包括銷售由集團發展作銷售用途之已落成住宅物業。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(e) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國的客戶，而集團之非流動資產總額（不包括遞延稅項資產及金融工具）超過85%位於中國，其餘之非流動資產則主要位於香港。

(f) 主要客戶之資料

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶。就房地產業務及產業投資及資產管理業務而言，並無客戶之收入佔相關經營及呈報分部總收入超過10%。

7. 其他收益及損失

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
淨匯兌虧損	(118,391)	(396,015)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
—有關外幣掉期合約	142,109	182,627
	23,718	(213,388)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
—有關非上市實體之投資（附註25）	(120,045)	—
出售附屬公司之淨虧損（附註43）	(285)	(339)
出售合作／合資企業權益之收益（附註19）	12,289	33,330
出售／撤銷物業、機器及設備之淨（虧損）收益	(32,904)	1,001
應收貸款之減值虧損（附註40(b)(ii)）	(40,417)	—
長期預付款項之減值虧損	(33,975)	—
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	58,334	—
投資物業之公允值變動	18,351	75,002
	(114,934)	(104,394)

8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔基建合作企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	1,170,912	1,130,839
減分佔：收費公路經營權攤銷	(248,646)	(256,898)
所得稅支出	(205,948)	(209,790)
	716,318	664,151
分佔其他合資企業之溢利	450,217	308,548
	1,166,535	972,699

9. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借款利息	1,851,174	1,344,274
租賃負債利息	7,723	–
其他財務負債利息(附註36)	19,323	–
其他利息及財務費用	350,632	415,287
	2,228,852	1,759,561
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,312,086)	(1,075,787)
	916,766	683,774

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率6.36%(二零一八年：5.06%)計算。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	24,342	31,791
使用權資產之折舊(附註16)	32,688	—
	57,030	31,791
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(618)	(880)
	56,412	30,911
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	—	14,470
有關租期於應用香港財務報告準則第16號之 首次應用日期起計12個月內之短期租賃之費用(附註16)	10,826	—
工資及其他福利	1,005,529	925,371
公積金供款計劃(扣除已沒收的供款港幣330,000元 (二零一八年：港幣236,000元))	132,715	122,800
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(200,561)	(210,125)
	937,683	838,046
員工成本總額(不包括董事酬金)		
審計費用	4,710	4,130
已確認為銷售成本之物業存貨	13,552,090	11,674,834
及計入下列項目：		
銀行利息收入	108,306	71,185

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現掛鈎 之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一九年 合計 千港元
執行董事					
	-	7,543	49,883	754	58,180
	-	4,771	16,504	-	21,275
(a)	-	8,158	43,945	645	52,748
	-	3,940	13,184	394	17,518
非執行董事					
	352	-	-	-	352
	352	-	-	-	352
獨立非執行董事					
	619	-	-	-	619
	563	-	-	-	563
	585	-	-	-	585
(c)	150	-	-	-	150
	2,621	24,412	123,516	1,793	152,342
附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現掛鈎 之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一八年 合計 千港元
執行董事					
	-	7,253	51,096	725	59,074
	-	4,588	13,397	-	17,985
(a)	-	7,750	44,192	620	52,562
	-	3,708	13,258	371	17,337
非執行董事					
	345	-	-	-	345
	345	-	-	-	345
獨立非執行董事					
	607	-	-	-	607
(b)	248	-	-	-	248
	552	-	-	-	552
	574	-	-	-	574
	345	-	-	-	345
	3,016	23,299	121,943	1,716	149,974

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

附註：

- (a) 以上披露已包括高毓炳先生作為行政總裁身份的酬金。
- (b) 周明權博士於二零一八年十月十三日辭世。
- (c) 張永良先生辭任本公司獨立非執行董事，自二零一九年十月二十五日生效。

按表現掛鈎之花紅是根據執行董事的個人表現釐定。

上述執行董事之酬金乃就管理本公司及集團事務所提供服務而支付。

上述獨立非執行董事之酬金乃就作為本公司董事所提供服務而支付。

年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

於整個年度集團五名最高薪酬人士包括四名（二零一八年：四名）個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下一名最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪金及津貼、按表現掛鈎之花紅及退休福利供款分別為港幣3,346,000元（二零一八年：港幣3,219,000元）、港幣11,167,000元（二零一八年：港幣10,065,000元）及港幣329,000元（二零一八年：港幣317,000元）。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，集團並無向集團任何董事或五名最高薪酬人士支付薪酬作為加入或加入集團後的獎勵或作為離職補償。

12. 所得稅支出

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	1,508,327	1,898,831
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,378,252	3,755,200
中國預扣稅	30,892	50,469
	2,917,471	5,704,500
遞延稅項（附註30）	165,850	93,953
	3,083,321	5,798,453

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

土地增值稅乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計及作出撥備，按可抵扣後的升值額以累進稅率30%至60%的範圍內計算。

本年度所得稅支出可調節至稅前溢利如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅前溢利	6,759,947	9,497,056
按適用所得稅率25%（二零一八年：25%）計算之稅項（附註）	1,689,987	2,374,264
土地增值稅撥備	1,378,252	3,755,200
土地增值稅之稅項影響	(344,563)	(938,800)
不可扣稅開支之稅項影響	472,795	558,661
毋須課稅收入之稅項影響	(23,826)	(26,129)
分佔聯營公司溢利（虧損）之稅項影響	(30,582)	3,527
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(291,768)	(243,871)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	45,445	26,194
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(14,351)	(8,150)
中國附屬公司及合作／合資企業未分配利潤之遞延稅項	169,766	211,475
中國預扣稅	30,892	50,469
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅項影響	7,477	6,343
其他	(6,203)	29,270
本年度所得稅支出	3,083,321	5,798,453

附註：由於主要的附屬公司之營運均在中國，所以集團所用之調節表乃採用國內稅率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 已付股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
派付二零一八年末期股息每股港幣0.88元 (二零一八年:二零一七年末期股息每股港幣0.78元)	659,416	584,483
派付二零一九年中期股息每股港幣0.30元 (二零一八年:二零一八年中中期股息每股港幣0.30元)	224,801	224,800
	884,217	809,283

於報告期完結後，董事會於二零二零年三月二十三日建議二零一九年末期股息每股港幣0.88元，合共約港幣6.60億元。由於末期股息並沒有於呈報期完結前宣佈派發，故此數額並無於綜合財務報表內列為負債。

建議派付之末期股息乃按二零二零年三月二十三日已發行股份749,336,566股之基準計算。

14. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利的資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	3,028,005	2,988,242
	二零一九年 股份數目 千股	二零一八年 股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	749,337	749,045
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	不適用	151
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	不適用	749,196

15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於二零一八年一月一日	39,260	84,210	58,737	39,667	221,874
增加	7,538	72,408	9,393	6,018	95,357
轉移自投資物業	-	22,942	-	-	22,942
收購附屬公司	-	-	149	-	149
出售附屬公司	-	-	(86)	(338)	(424)
出售	-	-	(3,558)	(4,185)	(7,743)
匯兌調整	(1,570)	(3,368)	(2,737)	(3,033)	(10,708)
於二零一八年十二月三十一日	45,228	176,192	61,898	38,129	321,447
增加	-	8,683	28,180	8,332	45,195
收購附屬公司	-	195	50	556	801
出售/撤銷	-	(50,066)	(8,964)	(8,346)	(67,376)
匯兌調整	(1,815)	(4,217)	(1,807)	(1,072)	(8,911)
於二零一九年十二月三十一日	43,413	130,787	79,357	37,599	291,156
折舊					
於二零一八年一月一日	2,506	25,161	44,170	28,900	100,737
本年度計提	3,272	15,966	7,590	4,963	31,791
出售附屬公司時對銷	-	-	(12)	(23)	(35)
出售時對銷	-	-	(3,513)	(4,083)	(7,596)
匯兌調整	(201)	(1,499)	(2,350)	(2,483)	(6,533)
於二零一八年十二月三十一日	5,577	39,628	45,885	27,274	118,364
本年度計提	1,061	9,678	9,168	4,435	24,342
出售/撤銷時對銷	-	(14,042)	(8,939)	(8,054)	(31,035)
匯兌調整	(175)	(1,284)	(1,568)	(849)	(3,876)
於二零一九年十二月三十一日	6,463	33,980	44,546	22,806	107,795
賬面值					
於二零一九年十二月三十一日	36,950	96,807	34,811	14,793	183,361
於二零一八年十二月三十一日	39,651	136,564	16,013	10,855	203,083

物業、機器及設備以直線法每年按以下基準計算折舊：

租賃土地及樓宇	按租賃年期由20至25年
租賃物業裝修	按租賃年期或以5年為期（以較短期間為準）
傢俬、裝置及設備	10%－25%
汽車	12.5%－25%

集團之租賃土地及樓宇均位於中國。

因租賃土地及樓宇不能準確地分配，所以土地之租賃權益繼續以物業、機器及設備類入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 使用權資產

	租賃物業 千港元
於二零一九年一月一日 賬面值	50,528
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	162,712
截至二零一九年十二月三十一日止年度 折舊費用(附註10)	32,688
有關租期於應用香港財務報告準則第16號之首次應用日期起計12個月內 之短期租賃之費用(附註10)	10,826
租賃現金流出總額	44,455
使用權資產之增加	145,658

於兩年內，集團租賃辦公室物業用於運營。租賃合約以固定期限6個月至11年訂立。租期乃在個別基礎上磋商，並包含各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤回期間的長度時，集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

此外，集團於中國擁有若干辦公室物業。集團為該等物業權益的註冊業主，包括相關租賃土地。集團收購該等物業權益時已提前作出一次性付款。該等物業整體分類為物業、機器及設備。

租賃限制或契約

此外，於二零一九年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣168,653,000元及相關使用權資產港幣162,712,000元。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用於借貸擔保。

17. 投資物業

集團根據經營租賃租出多項辦公室及商業單位，租金按月支付。租約一般初步為期6個月至20年，承租人與集團可磋商延長租期。倘承租人行使延長選擇權，大部分租賃合約包含市場審查條款。購物中心的租約載有按銷售額百分比計算的可變租賃付款及於租期內按固定的最低年租賃付款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故集團不會因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約不包含任何剩餘價值擔保或向承租人提供任何於租期屆滿時購買物業的選擇權。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	2,516,218	2,583,810
本年度增加	111	3,171
轉移自作銷售用途之已落成物業（附註a）	1,449,381	–
轉移至物業、機器及設備（附註b）	–	(22,942)
本年度售出	(103,327)	(17,156)
於損益確認之公允值變動（附註c）	18,351	75,002
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(67,652)	(105,667)
於十二月三十一日	3,813,082	2,516,218

附註：

- (a) 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益港幣58,334,000元（二零一八年：無）。
- (b) 自經營租賃改為自用物業，由於改變了用途，故將其由投資物業轉移至物業、機器及設備。
- (c) 此款項包括港幣8,505,000元（二零一八年：港幣74,975,000元）為與投資物業有關的未變現公允值收益。

投資物業位於中國。由集團持有的土地租賃權益為使用權資產，該資產用作收租或資本增值用途，且以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

已落成投資物業於轉讓當日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行（具有認可資格及相關經驗）進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

投資物業之估值乃使用收入資本化法，透過從現有租戶收取的租金收入連同對物業任何潛在可撥回收入的適當撥備，或（倘適用）透過適用直接比較法，經參考相關市場可用可比較銷售交易計算。於過往年度所使用估值技術並無變動。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

抵押投資物業之詳細資料披露於附註46。

下表列示有關釐定該等投資物業的公允值計量資料（特別是所使用之估值方法及輸入數據），以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公允值等級（第一級、第二級及第三級）之資料。

集團持有之已落成投資物業	公允值		公允值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	敏感性
	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	3,813,082	2,446,389	第三級	按收入淨額計算之收入資本化法，以及就日後收入潛力計提撥備	1. 定期收益率 二零一九年：4%–6.5% (二零一八年：4%–6.5%) 2. 復歸收益率 二零一九年：5%–7% (二零一八年：5%–7%) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零一九年：人民幣133元– 人民幣359元 (二零一八年：人民幣130元– 人民幣222元)	定期收益率的大幅上升將 導致公允值的大幅下降， 反之亦然 復歸收益率的大幅上升將 導致公允值的大幅下降， 反之亦然 市場每月租值的大幅上漲將 導致公允值的大幅上升， 反之亦然
商務物業及購物中心	-	69,829	第三級	直接比較法—基於同類物業之市場可觀察交易，並經調整以反映目標物業之情況	1. 市場單位售價 (人民幣/平方米) 二零一九年：不適用 (二零一八年：人民幣6,756元– 人民幣15,727元)	市場單位售價的大幅上漲將 導致公允值的大幅上升， 反之亦然
	3,813,082	2,516,218				

17. 投資物業 (續)

根據第三級公允值計量的已落成物業之餘額變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	2,516,218	2,511,072
本年度增加	111	3,171
轉入公允值等級的第三級 (附註)	-	72,738
轉移自作銷售用途之已落成物業	1,449,381	-
轉移至物業、機器及設備	-	(22,942)
本年度售出	(103,327)	(17,156)
於損益確認之公允值變動	18,351	75,002
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(67,652)	(105,667)
於十二月三十一日	3,813,082	2,516,218

附註：鑒於過往年度投資物業估值含有重大不可觀察輸入數據，公允值計量由第二級變為第三級。

18. 聯營公司權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市投資成本	838,845	838,845
分佔收購後收益 (虧損)	96,930	(25,396)
匯兌調整	(27,176)	(2,334)
	908,599	811,115

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，集團之主要聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立/註冊地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
鄭州華首宏田置業有限公司 (「鄭州華首」)	中國	60%	60%	60%	60%	發展及銷售物業

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團就成立若干於中國從事建築設計、資訊科技、文化及旅遊業的聯營公司注資港幣34,292,000元。集團對該等聯營公司的經營及融資活動可行使重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益 (續)

有關集團之主要聯營公司的財務資料摘要載列下文。以下所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則而編製該聯營公司之財務報表。聯營公司按權益法於該等綜合財務報表列賬。

	鄭州華首	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	3,481,402	2,992,474
非流動資產	851	11,174
流動負債	(1,631,163)	(1,411,176)
非流動負債	(833,111)	(792,571)
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利(虧損)及全面收入(支出)總額	244,924	(21,980)
上述年度溢利(虧損)包括下列：		
折舊及攤銷	(403)	(314)
利息收入	2,566	2,512
利息支出	-	-
所得稅(支出)抵免	(128,943)	7,327

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之主要聯營公司權益之賬面值對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
鄭州華首之資產淨額	1,017,979	799,901
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨額	610,787	479,941
收購溢價	270,677	299,667
集團佔鄭州華首權益之賬面值	881,464	779,608

19. 合作／合資企業權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	5,499,873	4,649,355
收回投資成本(附註a)	(3,186,202)	(3,413,436)
分佔收購後溢利·扣減已收股息後之淨額	1,522,963	1,332,275
匯兌調整	429,690	593,222
	4,266,324	3,161,416
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	7,518,053	6,665,456
分佔收購後溢利·扣減已收股息後之淨額	625,442	356,114
未變現溢利(附註b)	(122,127)	–
匯兌調整	(389,145)	(220,062)
	7,632,223	6,801,508
	11,898,547	9,962,924

附註：

- (a) 根據合作協議，基建合作企業以認可的淨現金可分配金額向集團及其他合作夥伴分派現金盈餘，現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 未變現溢利涉及集團應收若干合資企業款項之應佔利息收入。相關利息支出資本化於合資企業之物業存貨，而於二零一九年十二月三十一日該金額尚未變現。
- (c) 於二零一七年三月，集團與一名獨立第三方(土地供應者)訂立承諾協議，據此，本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由其他合資企業夥伴承擔。於二零一九年十二月三十一日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,728,509,000元(二零一八年：港幣2,715,620,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

附註：(續)

- (d) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi (「SN合資企業」)及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (「NKK合資企業」)的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。SN合資企業及NKK合資企業有關活動之批准需徵得所有三名合資企業合夥人一致同意，且SN合資企業及NKK合資企業列作集團之合資企業入賬。

收購股權的總代價及兩間合資企業的股東貸款分別為港幣1,049,067,000元及港幣158,012,000元，其中港幣1,081,771,000元已由集團於二零一九年十二月三十一日前支付，及餘下代價港幣125,308,000元將由集團於二零二零年年底前結清，並計入其他應付賬款。

於二零一九年十二月二十三日，向NKK合資企業作出的股東貸款港幣93,358,000元資本化為投資於合資企業之成本，作為向NKK合資企業的注資。於NKK合資企業的股東貸款資本化與相關股東的持股比例成比例。

SN合資企業的收購包括或然代價安排，且該或然代價的支付取決於收費公路費率調整的完成情況以及於二零二二年前自地方政府獲得現金補償的情況，於收購日期及報告期末具有高度不確定性。董事認為，該或然代價的公允值於該兩個日期均被視為不重大。NKK合資企業的或然代價公允值及收費特許經營權是臨時確定的，倘集團自收購日期起計一年內獲得有關上述費率調整及現金補償的新資料，則可於收購日期追溯調整。

- (e) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，除附註(d)外，集團已合共向獨立第三方支付現金代價／向若干合資企業提供現金注資港幣997,658,000元(二零一八年：港幣2,277,800,000元)，以取得對被投資方(主要於中國從事物業開發)的共同控制權。
- (f) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團向獨立第三方出售兩間於中國從事收費公路業務的基建合作企業及兩間於中國武漢市從物業發展業務的合資企業的全部股權。出售之總代價為港幣17,778,000元，致使出售合作／合資企業所得收益總額為港幣12,289,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團以現金代價港幣153,978,000元出售一間於中國從物業發展的合資企業路勁滙通文化旅遊產業發展有限公司，導致出售合資企業權益所得收益為港幣33,330,000元。由於出售前集團有應付合資企業款項港幣56,413,000元，故集團來自出售事項所收取的現金淨額為港幣97,565,000元。

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業

所有基建合作／合資企業均在中國及印尼成立及經營，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日本公司之主要基建合作／合資企業詳情如下：

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保發高速公路有限公司*	人民幣96,287,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司*	人民幣95,700,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (容城至雄縣西段)
河北保惠高速公路有限公司*	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司*	人民幣97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (雄縣至霸州段)
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司*	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (雄縣段)

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保怡高速公路有限公司*	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (容城段)
河北保裕高速公路有限公司*	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司**	人民幣287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司**	人民幣250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (豐南至冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司**	人民幣172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司***	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司***	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司***	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司***	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(衡滄段)

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司***	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「晉中龍城高速公路合作企業」)	人民幣1,497,000,000元	45%	投資及開發、經營及管理中國山西省龍城高速公路
安徽省馬巢高速公路有限公司 (「安徽省馬巢高速公路合作企業」)	人民幣575,000,000元	49%	投資及開發、經營及管理中國安徽省馬巢高速公路
SN合資企業	3,231,358,570,000 印尼盾	40% (二零一八年:無)	投資及開發、經營及管理印尼Solo Ngawi高速公路
NKK合資企業	1,664,540,240,000 印尼盾	40% (二零一八年:無)	投資及開發、經營及管理印尼Ngawi Kertosono Kediri高速公路

* 該等合作企業統稱為河北保津高速公路合作企業。

** 該等合作企業統稱為河北唐津高速公路合作企業。

*** 該等合作企業統稱為湖南長沙高速公路合作企業。

附註:

- 於二零一九年十二月三十一日，上述合作企業權益由勁投間接持有，而集團則持有勁投的75% (二零一八年:75%) 股權。
- 除SN合資企業、NKK合資企業、晉中龍城高速公路合作企業及安徽省馬巢高速公路合作企業外，該等基建合作企業(溢利分配／現金分成比例與集團於合作期間持有合作企業的註冊資本比例相若)外，其他基建合作企業之溢利分配／現金分成比例在合作期間有別於其註冊資本比例。根據相關合作企業協議，在有關合作企業之合作初期，集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利分配／現金分成比例。在此之後，根據合作企業協議，其他合作夥伴可能會享有一個較註冊資本比例為高之溢利分配／現金分成，直至合作協議上所訂下之時間為止。及後，該等溢利分配／現金分成比例或會按照有關協議上之條文規定，再度與註冊資本比例相同或根據合作企業協議規定的預設比例。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，集團就河北保津高速公路合作企業、湖南長沙高速公路合作企業及河北唐津高速公路合作企業享有的溢利分配／現金分成比例分別為40%、50%及45%。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之基建合作企業。董事認為，提供其他合作企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作／合資企業之財務資料摘要載列下文。

下文所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則而編製基建合作／合資企業之財務報表。基建合作／合資企業按權益法於該等綜合財務報表列賬。

於二零一九年十二月三十一日

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	SN 合資企業 千港元	NKK 合資企業 千港元	合計 千港元
非流動資產								
物業及設備	68,343	92,585	44,015	49,239	111,565	1,167	22,636	389,550
特許經營無形資產	1,767,973	623,194	778,063	4,582,918	2,617,067	5,791,801	2,863,914	19,024,930
其他非流動資產	-	-	-	-	-	12,157	5,035	17,192
	1,836,316	715,779	822,078	4,632,157	2,728,632	5,805,125	2,891,585	19,431,672
流動資產								
銀行結存及現金	489,028	329,345	100,461	236,280	61,358	9,112	52,256	1,277,840
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	117,683	172,819	290,502
其他	57,720	96,666	141,052	57,763	11,656	208,786	100,942	674,585
	546,748	426,011	241,513	294,043	73,014	335,581	326,017	2,242,927
流動負債								
銀行貸款	-	-	-	88,889	118,711	213,477	-	421,077
其他	136,193	159,309	146,449	127,555	43,308	410,467	129,753	1,153,034
	136,193	159,309	146,449	216,444	162,019	623,944	129,753	1,574,111
非流動負債								
銀行貸款	-	-	-	2,788,889	1,471,600	3,369,905	1,809,531	9,439,925
股東貸款	-	-	-	-	-	-	142,871	142,871
應付賬款	-	-	-	-	-	196,993	4,424	201,417
遞延稅項	293,519	32,713	106,468	125,691	47,453	110,372	114,450	830,666
	293,519	32,713	106,468	2,914,580	1,519,053	3,677,270	2,071,276	10,614,879
合作／合資企業之資產淨額	1,953,352	949,768	810,674	1,795,176	1,120,574	1,839,492	1,016,573	9,485,609
集團直接擁有合作／合資企業股權權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	40%	40%	不適用
集團分佔資產淨額	781,341	427,396	349,968	807,829	549,081	735,796	406,629	4,058,040
集團支付的額外投資成本	-	-	-	-	153,241	-	-	153,241
其他調整(附註)	50,070	(8,600)	1,455	-	-	-	-	42,925
集團佔合作／合資企業權益之賬面值	831,411	418,796	351,423	807,829	702,322	735,796	406,629	4,254,206

附註：其他調整主要指根據合作企業於經營期間的溢利分配／現金分成比例計算的集團應佔各合作企業的資產淨額，與集團於合作企業之股權權益的累計差額。

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入 (已扣除收入相關稅項)	995,374	832,596	782,261	546,406	300,051	3,456,688
建造收入	48,576	32,148	45,300	29,445	12,532	168,001
總收入	1,043,950	864,744	827,561	575,851	312,583	3,624,689
建造成本	(48,576)	(32,148)	(45,300)	(29,445)	(12,532)	(168,001)
其他收入	4,848	393	5,256	7,132	1,607	19,236
公路經營費用	(158,534)	(113,650)	(93,362)	(80,028)	(21,030)	(466,604)
行政費用	(32,132)	(38,491)	(33,859)	(11,615)	(9,164)	(125,261)
折舊及攤銷費用	(134,472)	(178,813)	(161,713)	(90,611)	(63,046)	(628,655)
財務費用	3,275	1,632	(857)	(152,297)	(83,487)	(231,734)
所得税支出	(171,802)	(126,826)	(124,251)	(11)	(33,066)	(455,956)
年度溢利及其他全面收益總額	506,557	376,841	373,475	218,976	91,865	1,567,714
年內收取合作企業之現金分成	198,195	182,334	180,846	-	64,637	626,012

附註： SN合資企業及NKK合資企業的收購於二零一九年十二月完成，且對集團於二零一九年的損益影響不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
非流動資產						
物業及設備	84,251	83,028	53,025	44,029	127,310	391,643
特許經營無形資產	1,878,480	765,839	908,583	4,775,229	2,728,270	11,056,401
	1,962,731	848,867	961,608	4,819,258	2,855,580	11,448,044
流動資產						
定期存款	-	-	34,286	-	-	34,286
銀行結存及現金	411,396	330,761	76,606	108,866	118,279	1,045,908
其他	23,362	13,264	68,684	17,049	7,952	130,311
	434,758	344,025	179,576	125,915	126,231	1,210,505
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	46,457	40,000	-	86,457
銀行貸款	-	-	46,457	80,000	178,857	305,314
其他	102,099	144,290	109,422	110,414	33,653	499,878
	102,099	144,290	202,336	230,414	212,510	891,649
非流動負債						
銀行貸款	-	-	-	2,960,000	1,538,286	4,498,286
遞延稅項	287,727	34,438	131,592	129,271	35,443	618,471
	287,727	34,438	131,592	3,089,271	1,573,729	5,116,757
合作企業之資產淨額	2,007,663	1,014,164	807,256	1,625,488	1,195,572	6,650,143
集團直接擁有合作企業股權權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	803,065	456,374	348,492	731,470	585,830	2,925,231
集團支付的額外投資成本	-	-	-	-	160,348	160,348
其他調整(附註)	51,004	(9,360)	9,074	-	-	50,718
集團佔合作企業權益之賬面值	854,069	447,014	357,566	731,470	746,178	3,136,297

附註：其他調整主要指根據合作企業於經營期間的溢利分配／現金分成比例計算的集團應佔各合作企業的資產淨額，與集團於合作企業之股權權益的累計差額。

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入 (已扣除收入相關稅項)	1,093,506	836,701	806,567	468,784	300,425	3,505,983
建造收入	-	-	-	94,072	-	94,072
總收入	1,093,506	836,701	806,567	562,856	300,425	3,600,055
建造成本	-	-	-	(94,072)	-	(94,072)
其他收入	6,172	1,556	25,351	4,870	1,072	39,021
公路經營費用	(168,052)	(147,946)	(139,198)	(56,993)	(18,146)	(530,335)
行政費用	(28,077)	(39,084)	(31,890)	(12,148)	(8,686)	(119,885)
折舊及攤銷費用	(141,505)	(195,010)	(167,246)	(83,554)	(66,333)	(653,648)
財務費用	-	-	(6,571)	(157,941)	(94,461)	(258,973)
所得稅支出	(189,147)	(114,623)	(122,309)	(8,141)	(33,561)	(467,781)
年度溢利及其他全面收益總額	572,897	341,594	364,704	154,877	80,310	1,514,382
年內收取合作企業之現金分成	223,059	299,223	211,529	-	10,082	743,893

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，集團佔房地產主要合資企業權益之詳情如下：

房地產合資企業名稱	成立／ 註冊地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
常州雅勁房地產開發有限公司 (「常州雅勁」)	中國	49%	49%	40% (附註a)	40%	發展及銷售物業
常州勁雅房地產開發有限公司 (「常州勁雅」)	中國	51%	51%	60% (附註a)	60%	發展及銷售物業
無錫雋泰房地產開發有限公司 (「無錫雋泰」)	中國	60%	60%	60% (附註a)	60%	發展及銷售物業
廣州雋宏房地產開發有限公司 (「廣州雋宏」)	中國	51%	51%	50%	50%	發展及銷售物業
濟南雋茂置業有限公司 (「濟南雋茂」)	中國	50%	50%	50%	50%	發展及銷售物業
蘇州中交路勁地產有限公司 (「蘇州中交」)	中國	51%	51%	50%	50%	發展及銷售物業
蘇州勁商房地產開發有限公司 (「蘇州勁商」)	中國	33%	33%	20% (附註a)	20%	發展及銷售物業
Both Win Development Limited (「Both Win」)	香港	60%	60%	60% (附註a)	60%	投資控股

附註：

- (a) 儘管集團對該等公司擁有超過50%或50%以下投票權，但董事會決議案須經各合資企業夥伴委任的董事一致同意，因此該等公司列作集團之合資企業入賬。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之房地產合資企業。董事認為，提供其他合資企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

19. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零一九年十二月三十一日

	無錫雋泰 千港元	廣州雋宏 千港元	濟南雋茂 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
流動資產	2,986,286	2,737,528	2,724,885	4,359,993	4,607,943	1,657,030	19,073,665
非流動資產	564,027	487	4,770	7	568	177	570,036
流動負債	(1,814,597)	(1,423,920)	(930,110)	(3,425,580)	(1,829,347)	(1,061,394)	(10,484,948)
非流動負債	(908,951)	-	(700,000)	-	-	-	(1,608,951)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	470,589	491,201	197,886	252,706	235,693	102,237	1,750,312
合資企業之資產淨額	826,765	1,314,095	1,099,545	934,420	2,779,164	595,813	7,549,802
集團擁有權益比例	60%	51%	50%	51%	33%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	496,059	670,188	549,773	476,554	917,124	357,488	3,467,186
收購溢價	-	-	-	-	-	237,347	237,347
集團佔合資企業權益之賬面值	496,059	670,188	549,773	476,554	917,124	594,835	3,704,533

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	無錫雋泰 千港元	廣州雋宏 千港元	濟南雋茂 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
年度溢利(虧損)及 全面收益(支出)總額	102,916	612,293	(11,014)	71,424	253,386	110,183	1,139,188
以上年度溢利(虧損)包括下列: 折舊及攤銷	(207)	(205)	(178)	(5)	(14)	(74)	(683)
利息收入	3,072	1,423	1,908	2,140	1,652	961	11,156
所得稅(支出)抵免	(46,370)	(456,243)	3,671	(23,808)	(84,462)	(93,415)	(700,627)

於二零一八年十二月三十一日

	常州雅勁 千港元	常州勁雅 千港元	無錫雋泰 千港元	濟南雋茂 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
流動資產	2,756,664	2,288,535	1,769,167	1,725,910	5,504,757	4,625,631	1,820,030	20,490,694
非流動資產	3,309	3,251	3,228	261	13	8,110	11,784	29,956
流動負債	(1,183,581)	(952,343)	(523,009)	(584,096)	(530,055)	(2,030,875)	(1,202,533)	(7,006,492)
非流動負債	(732,649)	(514,286)	(502,857)	-	(4,085,674)	-	(19,051)	(5,854,517)
以上資產及負債之金額包括下列: 現金及現金等值	27,474	69,000	288,996	6,809	264,591	222,845	50,025	929,740
合資企業之資產淨額	843,743	825,157	746,529	1,142,075	889,041	2,602,866	610,230	7,659,641
集團擁有權益比例	49%	51%	60%	50%	51%	33%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	413,434	420,830	447,917	571,038	453,411	858,946	366,138	3,531,714
收購溢價	-	-	-	-	-	-	213,755	213,755
集團佔合資企業權益之賬面值	413,434	420,830	447,917	571,038	453,411	858,946	579,893	3,745,469

19. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	常州雅勁 千港元	常州勁雅 千港元	無錫雋泰 千港元	濟南雋茂 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
年度(虧損)溢利及 全面(支出)收益總額	(10,217)	(10,024)	(8,003)	(807)	(20,928)	(24,881)	576,700	501,840
以上年度(虧損)溢利包括下列： 折舊及攤銷	-	-	(69)	-	(4)	(6)	(64)	(143)
利息收入	293	254	224	4	2,249	375	2,351	5,750
利息支出	-	-	-	-	-	-	(9,130)	(9,130)
所得稅抵免(支出)	3,406	3,341	2,668	269	6,976	8,299	(431,470)	(406,511)

* 合資企業及其附屬公司之合併數。

非個別重大之合作／合資企業的資料滙總

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
集團分佔年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(56,251)	128,262

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 應收合作／合資企業款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動部分	3,243,624	3,713,510
非流動部分	7,216,954	10,180,660
	10,460,578	13,894,170
分析為：		
按固定年利率4.75厘至12厘（二零一八年：4.75厘至10厘）計息	5,821,173	8,698,282
按可變利率按中國人民銀行（「中國人民銀行」）訂明的 貸款年利率上浮20%至30%（二零一八年：貸款年利率上浮10%） 計息	749,089	749,782
免息	3,890,316	4,446,106
	10,460,578	13,894,170

應收合作／合資企業款項均為無抵押，及根據房地產合資企業之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作企業的表現，集團預期於呈報期末後十二個月內可收回流動部分的款項。

於本年度及過往年度並無確認減值虧損。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註40(b)(ii)。

21. 應收貸款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
固定利率之應收貸款	1,248,304	1,430,587
可變利率之應收貸款(附註)	–	900,062
免利息之應收貸款	262,047	26,667
應收貸款賬面總值	1,510,351	2,357,316
減：應收貸款之減值虧損(附註40(b)(ii))	(40,417)	–
減：金額分類為流動資產	(426,168)	(2,161,126)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	1,043,766	196,190

附註：於二零一八年十二月三十一日，餘額包括應收一名獨立第三方(「甲方」)之款項港幣900,062,000元為無抵押及由一間中國國有企業(「乙方」)提供擔保。於二零一九年三月六日，集團與乙方及另一名獨立投資者訂立一份資本注資協議，根據協議集團擁有從事物業發展的甲方(持有一幅位於中國廣州的土地)的30%股權。交易完成後，甲方成為集團之合資企業。因此，於二零一九年，上述應收貸款其後全部重新分類為應收合資企業款項。

應收貸款的貨幣以人民幣為單位。於二零一九年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣1,061,517,000元(二零一八年：港幣2,287,458,000元)主要由借款人以物業抵押或由房地產公司的股權作抵押。在借款人未違約的情況下，集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團與若干借款人重新磋商，以延長若干貸款餘額的屆滿日期。該等非重大修改概無於損益中確認收益或虧損。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註40(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	426,168	2,161,126
超過一年但不超過兩年	758,425	–
超過兩年但不超過五年	285,341	196,190
	1,469,934	2,357,316

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 應收貸款 (續)

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零一九年	二零一八年
固定利率之應收貸款	8.5% – 24%	8.4% – 20%
可變利率之應收貸款	不適用	5.22%

22. 物業存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
作銷售用途之已落成物業	8,387,929	4,264,992
作銷售用途之發展中物業 (附註)	30,933,015	27,349,786
	39,320,944	31,614,778

自二零一九年十二月三十一日生效起，租賃土地之賬面值根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值釐定為租賃土地部分之估計出售價值。經計及於二零一九年十二月三十一日之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。租賃土地之分析如下：

	租賃土地 千港元
於二零一九年一月一日 賬面值	13,967,631
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	19,688,482
截至二零一九年十二月三十一日止年度 現金流出總額	(6,666,767)
新增款項	7,256,210

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣22,263,524,000元 (二零一八年：港幣17,148,043,000元) 預期於報告期結束超過十二個月後才竣工及交付。

23. 預付租賃土地款

於二零一九年十二月三十一日，預付土地款總額港幣2,142,964,000元（二零一八年：港幣606,284,000元）是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展，故此分類在流動資產內。當集團取得有關土地契約文件後，此預付購買該數幅土地成本將確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按發票日期呈列的應收賬款之賬齡分析（附註a）：		
60日內	38,702	65,899
61至90日	5,281	6,678
超過90日	44,715	31,530
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	88,698	104,107
預付土地開發成本（附註b）	555,556	586,286
支付收購物業存貨之按金（附註c）	1,915,051	694,857
預付增值稅及其他稅項	138,468	1,451,347
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	36,867	70,200
其他應收賬款、按金及預付款項	612,517	744,581
應收賬款、按金及預付款項總額	3,347,157	3,651,378
減：金額分類為非流動資產	(36,867)	(70,200)
金額分類為流動資產	3,310,290	3,581,178

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方（「締約方」）訂立協議，據此，集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元，以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款，致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零一九年十二月三十一日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣555,556,000元（二零一八年：港幣571,429,000元）。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，集團所作出的預付款項將獲退還且將以每日0.03厘收取利息。截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團一直積極與地方政府磋商，以在相關地方當局的批准下加快整個土地發展進度，並將土地公開拍賣。迄今為止，與協定時間表並無重大偏差。
- 於二零一八年十二月三十一日，集團亦已向若干獨立第三方支付港幣14,857,000元作為中國土地開發成本。於二零一九年七月，該款項已悉數退回予集團。
- (c) 金額是指支付收購中國物業發展項目之可退回按金，倘若集團未能成功收購土地／物業項目，則將獲悉數退回按金。於報告期後，港幣1,268,318,000元之投標按金已退回予集團及轉賬予一間房地產合資企業。

於釐定應收賬款是否可收回時，集團會考慮應收賬款由信貸初次授出日至呈報期結束期間信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中度有限。董事認為，於報告期結束時毋須就應收賬款作出信貸虧損撥備。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，應收賬款及其他應收賬款之減值評估詳情載列於附註40(b)(ii)。

25. 按公允值計入損益之財務資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
外幣遠期合約(附註a)	136,086	133,564
投資非上市實體(附註b)	361,567	514,286
	497,653	647,850
就呈報目的分析為：		
流動資產	136,086	133,564
非流動資產	361,567	514,286
	497,653	647,850

附註：

- (a) 集團與香港的銀行訂立7份(二零一八年：10份)以人民幣/美元之淨額結算的結構性外幣遠期合約，以控制集團的貨幣風險。

與兩家銀行簽訂的國際掉期及衍生工具協會總協議(「國際掉期及衍生工具協會總協議」)涉及上述總金額為港幣136,086,000元(二零一八年：港幣133,564,000元)的外幣遠期合約。由於國際掉期及衍生工具協會總協議規定，僅可於出現拖欠款項、無力償債及破產的情況下行使抵銷權，故集團目前並無可依法強制執行權利抵銷已確認款項，因此，該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。概無有關該等合約的其他金額並無於綜合財務狀況表內抵銷。

集團須於各合約期末就各合約項下的指定名義金額與銀行進行交易。倘於國際外匯市場現行美元兌人民幣的現貨價(「現貨價」)於定價日期(1)於或高於行使價上限，集團將按可變行使價購買美元名義金額，可變行使價為定價日期的現貨價減去行使價上限與行使價之間的息差；(2)低於行使價上限，集團將按行使價購買美元名義金額；(3)低於行使價上限及於或高於行使價下限，集團將按行使價購買美元名義金額；及(4)於或低於行使價下限，集團將按可變行使價為定價日期的現貨價減去行使價下限與行使價之息差。

未到期的合約數目 於十二月三十一日		名義金額	合約日期	行使價	行使價 下限	行使價 上限	定價日期 (附註1)
二零一九年	二零一八年						
1	-	100,000,000美元	二零一九年一月	6.828	6.650	7.200	二零二一年四月
2	-	150,000,000美元	二零一九年一月	6.874	6.650	7.200	二零二一年一月
4	4	500,000,000美元 (附註2)	二零一八年七月	6.770-6.782	6.500	7.200	二零二一年九月
-	6	450,000,000美元	二零一六年八月	6.640-6.650	不適用	7.200	二零一九年八月
7	10						

附註：

- 合約到期日與定價日期相若。
- 於二零一八年七月，名義金額為500,000,000美元的外幣遠期合約已獲重組，並獲修訂合約的若干條款(包括行使價及定價日期)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 按公允值計入損益之財務資產 (續)

附註：(續)

(a) (續)

上述合約於報告期末按公允值計量。該等衍生合約均未指定為對沖工具，且其公允值收益港幣142,109,000元（二零一八年：港幣182,627,000元）已於二零一九年損益中確認。

(b) 於二零一八年五月，集團向獨立於集團的非上市實體（「實體A」）（於中國從事提供共同工作空間）作出投資人民幣190,000,000元（相等於港幣217,143,000元）。於二零一九年十二月三十一日，集團擁有實體A的1.427%（二零一八年：1.533%）股權權益。於二零一九年十二月，實體A已向美國證券交易委員會遞交首次公開發售招股章程，且直至獲授權刊發該等綜合財務報表時，實體A尚未取得上市地位。於實體A之投資之公允值釐定為港幣93,333,000元（二零一八年：港幣217,143,000元）。公允值虧損港幣120,045,000元已於二零一九年損益中確認。

於二零一八年十二月，集團自另一名獨立第三方（「實體B」）以現金代價人民幣260,000,000元（相等於港幣297,143,000元）收購250,251,751個信託單位（指於單位信託的非控股權益），以作為對中國雲南省的旅遊相關物業開發項目投資。於二零一九年十二月三十一日，集團持有之未償還信託單位為201,400,000個（二零一八年：250,251,751個）。相關項目之標的資產為中國雲南省一幅有待日後開發的淨地，而被投資方仍在制定開發計劃，並尋求當地政府的批准。於實體B之投資之公允值釐定為港幣268,234,000元（二零一八年：港幣297,143,000元）。

衍生合約及投資之公允值計量詳列於附註40(c)(i)。

26. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款合共港幣721,760,000元（二零一八年：港幣128,951,000元）已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團銀行信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣1,212,308,000元（二零一八年：港幣1,120,109,000元）限用於發展若干物業項目。該等銀行結存包括根據香港及中國內地的有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售若干物業項目之物業所得款項。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.2厘（二零一八年：0.13厘至3.7厘）計算。

集團之已抵押銀行存款和銀行結存及現金以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	2,941,461	2,050,522
港元	1,665,065	909,435

27. 股本

	二零一九年 股份數目	二零一八年 股份數目	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：				
每股普通股港幣0.1元	20,000,000,000	20,000,000,000	2,000,000	2,000,000
7.5%每股港幣0.1元的可轉換優先股	518,380	518,380	52	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	749,336,566	748,136,566	74,934	74,814
因行使認股權而發行股份	-	1,200,000	-	120
於十二月三十一日	749,336,566	749,336,566	74,934	74,934

年內，概無發行新股份。

兩年內並無發行可換股優先股。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 認股權計劃

本公司於二零一三年五月八日採納一個認股權計劃（「計劃」），計劃目的是為讓參與者有機會獲得本公司之專有權益，並鼓勵該等參與者，以提升本公司及其股份之價值為目標努力工作，從而使本公司及所有股東受惠。

計劃之參與者包括集團之任何執行或非執行董事、集團之任何行政人員、主管、顧問或全職僱員。

計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃可發行之股份總數，合共不得超過於認股權計劃採納日期之已發行股份總面值之10%（「10%上限」）。根據計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃之條款，已失效或註銷認股權將不會計算在10%上限內。10%上限可經本公司之股東批准重訂。計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他計劃已授出及仍可行使而尚未行使之認股權，根據行使時發行之股份數目，最高不得超過已發行股份之30%。

根據計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃，授予每名參與者之認股權（包括已行使、已註銷及未行使之認股權），行使時發行之股份總數，除獲股東批准外，於任何十二個月期間，不得超過已發股份之1%。

認股權期限由該等認股權開始日期（認股權被視為已授出及獲接納之日期）起計，並於開始日期第五週年當日終止。每名參與者須於授出日期起計三十日內，支付港幣1元作為獲授認股權之代價。

行使價由董事會釐定，為不低於以下三者之最高者：(a)於要約日期聯交所每日報價表所示股份之收市價；(b)緊接要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份之正式平均收市價；及(c)股份之面值。

計劃由採納日期（即二零一三年五月八日）起計之十年內有效及生效。

集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無未行使之認股權。

28. 認股權計劃 (續)

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其截至二零一八年十二月三十一日止年度之變動。

二零一八年

授出日期	行使期	行使價 港元	於 二零一八年 一月一日 結餘	年內已行使	年內已 註銷/失效	於 二零一八年 十二月 三十一日 結餘
董事						
二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	100,000	(100,000)	-	-
僱員						
二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	1,100,000	(1,100,000)	-	-
			1,200,000	(1,200,000)	-	-
加權平均行使價			7.13	7.13	-	-

29. 銀行及其他貸款

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
2016年八月擔保優先票據	(a)	-	3,565,331
2016年九月擔保優先票據	(b)	3,941,165	3,931,673
2016年國內債券	(c)	-	1,703,141
2019年一月擔保優先票據	(d)	3,149,268	-
2019年二月擔保優先票據	(e)	3,196,154	-
2019年九月擔保優先票據	(f)	3,756,344	-
2019年國內債券	(g)	1,631,989	-
銀行貸款	(h)	12,630,802	8,931,097
其他貸款	(i)	1,835,573	2,513,755
		30,141,295	20,644,997

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款 (續)

上述貸款的到期情況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
無抵押貸款之償還期*：		
一年內	979,969	4,448,446
超過一年但不超過兩年	10,086,512	1,034,696
超過兩年但不超過五年	8,313,560	7,406,220
	19,380,041	12,889,362
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	6,639,036	4,558,678
超過一年但不超過兩年	2,392,033	956,057
超過兩年但不超過五年	833,985	571,826
超過五年	196,200	215,074
	10,061,254	6,301,635
具有按要求償還條款的無抵押銀行貸款賬面值		
— 於一年內償還	200,000	1,454,000
— 超過兩年但不超過五年償還 (呈列於流動負債)	500,000	—
貸款總額	30,141,295	20,644,997
減：金額分類為流動負債	(8,319,005)	(10,461,124)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	21,822,290	10,183,873

* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。

29. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年八月發行之2016年八月擔保優先票據之未償還本金額450,000,000美元，於二零一八年十二月三十一日於聯交所上市。該票據按固定年利率5厘計息，金額224,743,000美元已於二零一九年一月購回，及餘額225,257,000美元已於二零一九年八月到期。
- (b) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元（二零一八年：500,000,000美元），於聯交所上市。該票據按固定年利率4.7厘計息，將於二零二一年九月到期。

集團可於二零一九年九月六日之前任何時候按相等於本金額100%，另加截至贖回日期之應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。於二零一九年九月六日或之後任何時候，集團可按等於自二零一九年九月六日起至二零一九年十二月三十一日止期間本金額之102.35%或自二零二零年一月一日起及其後之期間本金額之101.175%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。此外，於二零一九年九月六日之前任何時間，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之104.7%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價贖回優先票據，惟原先發行至少65%的優先票據須於各相關贖回後仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降（定義見發售章程），集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (c) 集團於二零一六年九月發行未償還本金額人民幣1,500,000,000元之2016年境內債券。該債券於上海證券交易所上市，按固定年利率4.5厘計息，期限五年，於第三個發行年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。於二零一九年九月，集團已按本金額購回全部未償還債券。
- (d) 於二零一九年一月發行之2019年一月擔保優先票據之未償還本金額400,000,000美元，於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市。該票據按固定年利率7.75厘計息，將於二零二一年四月到期。

集團可於任何時候按相等於本金額100%，另加截至贖回日期之適用溢價及應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。集團可使用若干股本發售所得款項按高級票據本金額之107.75%，另加截至贖回應計及未付利息之贖回價贖回優先票據，惟於各相關贖回後仍須有原先發行至少65%的優先票據仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降（定義見發售章程），集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (e) 於二零一九年二月發行之2019年二月擔保優先票據之未償還本金額400,000,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率7.875厘計息，將於二零二三年二月到期。

集團可於二零二一年二月一日之前任何時候按相等於本金額100.0%，另加截至贖回日期之適用溢價及應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。於二零二一年二月一日或之後隨時及不時，集團可按等於自二零二一年二月一日起至二零二二年一月三十一日止期間本金額之103.9375%或自二零二二年二月一日起及其後之期間本金額之101.9688%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。此外，於二零二一年二月一日之前隨時及不時，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之107.875%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價贖回優先票據，惟原先發行本金總額至少65%的優先票據須於各相關贖回後仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降（定義見發售章程），集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (f) 於二零一九年九月發行之2019年九月擔保優先票據之未償還本金額480,000,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率6.7厘計息，將於二零二四年九月到期。

集團可於二零二二年九月三十日之前任何時候按相等於本金額100%，另加截至贖回日期之應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。於二零二二年九月三十日或之後任何時間，集團可按等於自二零二二年九月三十日起至二零二三年九月二十九日止期間本金額之103.350%或自二零二三年九月三十日起及其後之期間本金額之101.675%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。此外，於二零二二年九月三十日之前任何時間，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之106.7%，另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價贖回優先票據，惟原先發行本金總額至少65%的優先票據須於各相關贖回後仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降（定義見發售章程），集團將須作出要約，以按相等於本金額之101%，另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價，購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (g) 集團於二零一九年九月發行未償還本金額人民幣1,500,000,000元之2019年境內債券。該債券於上海證券交易所上市，按固定年利率7厘計息，期限三年，於第二個發行年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。

- (h) 銀行貸款之賬面值港幣5,004,119,000元（二零一八年：港幣4,280,629,000元），根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎4.61厘至7.13厘（二零一八年：4.42厘至6.65厘）計息。銀行貸款之賬面值港幣2,564,347,000元（二零一八年：港幣639,363,000元），以固定年利率介乎6厘至10厘（二零一八年：6厘）計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）或倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加指定幅度，以年息介乎2.35厘至5.68厘（二零一八年：3.65厘至6.6厘）計息。

- (i) 從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣1,835,573,000元（二零一八年：港幣2,513,755,000元），按固定年利率介乎9.98厘至18厘（二零一八年：6.79厘至18厘）計息。

29. 銀行及其他貸款 (續)

集團之定息借貸及浮息借貸的實際年利率範圍分別介乎4.7厘至18厘(二零一八年:4.5厘至18厘)及2.35厘至7.13厘(二零一八年:3.65厘至6.65厘)計息。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註40(c)(ii)。

集團之貸款以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	15,999,312	9,973,282
港元	3,110,221	1,539,822

30. 遞延稅項

主要遞延稅項負債(資產)於本年度及過往年度確認及變動如下：

	稅項虧損 千港元	於合資企業 權益之 未變現溢利 千港元	中國 附屬公司及 合作/合資 企業之 未分配利潤 千港元	投資物業之 公允值變動 千港元	發展中物業之 資本化利息 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(40,907)	-	337,349	301,620	145,114	743,176
年內(抵免)支出	(82,076)	-	211,475	21,188	(56,634)	93,953
收購附屬公司(附註42)	(11,648)	-	-	-	-	(11,648)
出售附屬公司	296	-	-	-	-	296
匯兌調整	4,159	-	(20,019)	(11,972)	(4,806)	(32,638)
於二零一八年十二月三十一日	(130,176)	-	528,805	310,836	83,674	793,139
年內支出(抵免)	17,693	(16,027)	169,766	(2,372)	(3,210)	165,850
收購附屬公司(附註42)	(8,578)	-	-	-	-	(8,578)
匯兌調整	3,280	303	(17,896)	(8,590)	(2,261)	(25,164)
於二零一九年十二月三十一日	(117,781)	(15,724)	680,675	299,874	78,203	925,247

附註：遞延稅項之撥備是基於(i)稅項虧損；(ii)於合資企業權益之未變現溢利；(iii)中國附屬公司及合作/合資企業之未分配利潤；(iv)投資物業之公允值變動及(v)作銷售用途之發展中物業的賬面值與相關稅基之暫時性差額，此等差額乃由於在綜合財務報表層面把部分用作銷售用途之發展中物業之資本化利息所致。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項 (續)

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。就財務申報之遞延稅項的結餘分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	(133,505)	(130,176)
遞延稅項負債	1,058,752	923,315
	925,247	793,139

於二零一九年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣985,994,000元（二零一八年：港幣645,434,000元）。已就該等虧損港幣471,124,000元（二零一八年：港幣520,704,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測日後應課稅溢利來源，故並無就餘下的稅項虧損港幣514,870,000元（二零一八年：港幣124,730,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中於中國的虧損港幣451,634,000元（二零一八年：港幣97,073,000元）將於本報告期末的五年內到期，其餘虧損將無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司自二零零八年一月一日起獲利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，因此，於綜合財務報表內概無就歸屬於中國附屬公司的累計利潤約港幣4,888,889,000元（二零一八年：港幣2,848,869,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

31. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按發票日期呈列的應付賬款之賬齡分析：		
應付賬款		
60日內	836,751	481,553
61至90日	31,576	15,328
超過90日	1,115,718	854,397
	1,984,045	1,351,278
應付票據		
60日內	5,375	12,641
61至90日	5,146	21,767
超過90日	6,388	5,201
	16,909	39,609
預提工程款	4,786,513	5,467,177
	6,787,467	6,858,064
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	718,887	965,047
收購附屬公司及合作／合資企業之應付代價	969,825	342,608
應付附屬公司之非控股權益之股息	225,000	200,000
其他應付賬款	1,699,253	1,459,212
	10,400,432	9,824,931

32. 應付合資企業及聯營公司款項

該款項無抵押、免利息及按要求償還。

33. 應付附屬公司之非控股權益款項

該款項無抵押、以實際年利率計息及按要求償還或自報告期末起一年內到期。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售物業	8,481,912	16,288,131

集團所有合約負債預期於集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

包括在去年年底之合約負債結餘內並於本年度確認的收入為港幣14,647,842,000元（二零一八年：港幣13,785,959,000元）。於本年度並無確認與於過往期間履行的履約責任相關的收入。

有關銷售物業（對已確認合約負債之金額造成影響）之一般支付條款如下：

集團與客戶簽訂買賣協議時收取合約價值的30%至100%而期間有關物業建築工程仍在進行。就向銀行申請提供抵押貸款的客戶而言，抵押貸款的申請一經完成及發放資金獲批准，銀行將向集團支付餘下代價。有關墊款計劃導致合約負債於物業建造期間直至客戶取得已竣工物業之控制權期間內確認。

35. 租賃負債

	二零一九年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：	
一年內	27,087
超過一年但不超過兩年	27,108
超過兩年但不超過五年	82,130
超過五年	32,328
	168,653
減：金額分類為流動負債	(27,087)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	141,566

租賃承諾以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一九年 千港元
港元	53,961

36. 其他財務負債

根據集團與一名獨立投資者（「投資者」）於二零一九年七月四日訂立之投資協議及股東協議（「該等協議」），投資者已收購本公司之全資附屬公司Best Key Ventures Limited（「Best Key」）的26.32%之股權，且投資者已支付總現金代價為50,000,000美元（相等於港幣390,000,000元）。該交易已於二零一九年七月完成。

根據該等協議，投資者可選擇在自股東協議日期（即二零一九年七月三十一日）起計三年結束時將股份返還予集團（「認沽期權」），倘Best Key之溢利目標無法實現，投資者可選擇於兩年後將股份返還予集團，且代價為投資者按12%之複合年收益率支付的初始投資金額（「現金補償期權」）。對於任何強制性購買事件（定義見股東協議）的發生，投資者可選擇將股份返還予集團，代價為投資者按12%之複合年收益率支付的初始投資金額（「強制性購買期權」）。倘投資者未行使其認沽期權，且於三年結束時未達到溢利目標，則集團須以零代價將集團持有之可變數目之Best Key股份轉讓予投資者（「股票補償」）。一旦投資者將股份返還予集團（「出售」），倘Best Key於出售後一年內遞交首次公開發售申請，則投資者可選擇（「重入回購期權」）以其自出售接獲的相同款項購回所出售的股份（「重入股份」）。於購回重入股份一年內未進行首次公開發售，則投資者可選擇（「重入認沽期權」）按12%之複合年收益率計算之重入股份所支付的價格回購該等股份。

由於該等協議載有集團以現金購買其自身權益工具之責任，集團於初步確認時按12%之實際年利率確認財務負債，即預期贖回金額現值為港幣390,000,000元。財務負債其後按攤銷成本計量。現金補償期權及強制性購買期權被視為與主體財務負債密切相關，以及董事認為，於協議訂立日期及報告期末，股份補償、重入回購期權及重入認沽期權之公允值並不重大。

按攤銷成本列賬之其他財務負債之變動如下：

	二零一九年 千港元
初始確認之賬面值	390,000
利息支出（附註9）	19,323
匯兌調整	(365)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	408,958

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 永續資本證券

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
2017年二月永續資本證券(附註a)	2,349,155	2,349,221
2017年六月永續資本證券(附註a)	2,283,328	2,283,417
2019年十一月永續資本證券(附註b)	2,329,436	–
	6,961,919	4,632,638

附註：

- (a) 於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券(「2017年二月永續資本證券」)及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券(「2017年六月永續資本證券」)。兩筆資本證券均於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。
- (b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價發行了300,000,000美元之7.75厘優先擔保固定息差永續資本證券(「2019年十一月永續資本證券」)。分派率須於緊隨首個贖回日期後之重設日及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率(定義見永續證券之條款及條件)之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。

資本證券之補充資料如下：

永續資本證券名單	上市日期	首個贖回日期*
2017年二月永續資本證券	二零一七年二月二十日	二零二二年二月十七日
2017年六月永續資本證券	二零一七年六月二十七日	二零二二年六月二十三日
2019年十一月永續資本證券	二零一九年十一月十九日	二零二四年十一月十八日

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

38. 退休福利計劃

就香港業務，集團為所有合資格僱員（包括董事）設立強制性公積金計劃（「公積金計劃」）。該公積金計劃的資產與集團的資產分開，由獨立受託人控制的基金持有。集團及僱員均根據政府規例，按僱員的月薪向該公積金計劃支付固定百分比的供款。該公積金計劃供款指集團須按公積金計劃規則指定比率，向基金支付的供款。倘僱員於可取得所有供款前退出公積金計劃，已沒收的供款額將退回集團。於呈報期結束時，並無已沒收供款仍未退回。

就中國業務，集團的中國附屬公司僱員均為由政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司必須向該退休福利計劃支付相當於工資成本固定百分比的款項，作為有關退休福利金。集團對該項退休計劃的唯一責任是作出指定供款。

39. 資本風險管理

集團管理資本以確保集團企業可持續經營，同時透過優化債務及股東權益之平衡提升股東回報。集團之整體策略與過往年度相同。

集團的資本結構包括債務（包括於附註29披露的銀行及其他貸款）及權益包括已發行股本及儲備、永續資本證券及附屬公司之非控股權益。

集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，集團管理層評估已包括項目工程計劃，及考慮資金來源後編製的年度預算。集團管理層會根據年度預算建議，衡量資金成本及各種類別資本的相關風險。集團管理層亦透過派付股息、發行新股份及新債項或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

集團管理層會監察銀行及其他借貸的動用情況，並確保於年內及報告期結束時均遵守貸款契約。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
財務資產		
按攤銷成本計值之財務資產	30,167,075	30,166,967
按公允值計入損益之財務資產	497,653	647,850
財務負債		
按攤銷成本計值之財務負債	46,611,552	31,717,278

(b) 財務風險管理目標及政策

集團管理層全權負責建立及監察集團風險管理結構。集團之風險管理政策旨在識別及分析集團面對之風險、設定適當風險限制及控制，以及根據市場情況及集團業務監察風險。集團透過培訓、管治標準及程序，致力建立具紀律性及建設性的監控環境，使全體僱員可從中瞭解彼等的職位及職責。

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

外匯風險管理

集團若干交易以集團功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。集團與銀行訂立結構性外幣遠期合約作管理集團之外匯風險及詳情載列於附註25。集團以外幣計值的貨幣資產及負債於呈報期結束時的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	3,020,591	2,176,129	16,566,912	9,973,282
港元	1,647,244	849,484	1,853,980	1,267,124

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌換相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。5%之敏感度率乃於向主要管理人員呈報外匯風險時內部採用，為管理層對潛在匯率合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未兌換貨幣項目，並按5%匯率變動調整於期末之換算金額。以下所示正數為人民幣兌換相關貨幣上升之溢利。倘人民幣兌換相關貨幣下跌5%，將出現相同的相反影響，以下金額將變為負數。

	溢利或虧損	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
美元	677,316	389,858
港元	10,337	20,882

利率風險管理

集團按香港銀行同業拆息，倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行的訂明利率計息，因利率波動而面對現金流利率風險的銀行結存、已抵押銀行存款、應收合作／合資企業款項、應付附屬公司之非控股權益款項及銀行及其他貸款。

集團的公允值利率風險主要是以固定利率計息的應收貸款、應收合作／合資企業款項、應付附屬公司之非控股權益款項、租賃負債、銀行及其他貸款及其他財務負債。集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險管理 (續)

按攤銷成本計值之財務資產及財務負債之利息收入及支出總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按攤銷成本計值之財務資產		
— 基金投資業務之利息收入	164,201	146,068
— 銀行存款及應收合作／合資企業款項之利息收入	492,564	778,753
按實際利率法計算之收入／利息收入	656,765	924,821
按攤銷成本計值之財務負債		
— 並非以公允值計入損益之財務負債之利息支出	756,694	434,789

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告期末的銀行及其他貸款需面對利率浮息之風險。該分析乃經評估報告期末未償還之銀行及其他貸款於全年是否未償還而編製。採用增減50個基點乃於向主要管理人員內部呈報利率風險，並作為管理層對潛在利率合理變動的評估。

倘若利率高出／低於50個基點，及所有其他變量維持不變，則截至二零一九年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣29,338,000元（二零一八年：港幣29,436,000元）撥充作銷售用途之發展中物業後，集團之溢利將減少／增加港幣20,388,000元（二零一八年：港幣12,023,000元）。

由於董事認為浮動利率銀行結存及已抵押銀行存款面對之現金流利率風險並不重大，因此並無呈列銀行結存及已抵押銀行存款的敏感度分析。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理

集團所承受的最大信貸風險(將導致集團財務虧損)源自集團作出的財務擔保金額及綜合財務狀況表所披露的各類財務資產金額。除如附註21詳述涵蓋應收貸款之信貸風險的抵押品外,集團並無持有任何抵押品或其他增信以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約有關的信貸風險。

為了儘可能降低信貸風險,集團管理層已制定政策釐定信貸限額、信貸批准及其他監控程序,確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外,集團根據預期信貸虧損模式就按攤銷成本列賬的財務資產個別或共同(倘適用)進行減值評估。就此而言,董事認為集團之信貸風險大幅降低。

來自與客戶合約的應收賬款

應收賬款結餘超過90%由中國銷售物業產生。由於並無單一應收賬款佔集團於報告期末應收賬款結餘總額的5%,故集團的應收賬款並無集中信貸風險。

此外,集團根據預期信貸虧損模式對應收賬款結餘個別進行減值評估。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度,集團評估應收賬款之預期信貸虧損並不重大,因此並無確認虧損撥備。

應收貸款

作出墊款前,集團會指定一個團隊評估借款人之信貸質素。集團一般會要求借款人就重大的貸款結餘提供抵押品,即借款人擁有的物業或於物業公司擁有的股權。集團亦會密切監察應收貸款的償還情況及抵押品的情況及狀況並於必要時要求信貸加強措施。董事根據借款人的過往信貸虧損記錄以及客戶就應收貸款所抵押的抵押品的公允值,估計應收貸款的估計虧損率。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估,由於有借款人面臨財務困難,截至二零一九年十二月三十一日止年度,信貸減值應收貸款的預期信貸虧損為港幣40,417,000元(二零一八年:無)。由於應收貸款的85%(二零一八年:82%)乃應收三大借款人之款項,故集團的應收貸款有集中信貸風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

應收合作／合資企業款項

集團之合作／合資企業主要在中國從事經營收費公路及物業開發業務。集團定期監控合作／合資企業的業務表現、財務狀況及償還情況。集團通過該等實體所持資產的價值及共同控制被投資方相關活動的權利緩解該等結餘的信貸風險。董事認為，自初始確認以來，該等款項的信貸風險並無顯著增加，且集團已根據十二個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，集團評估應收合作／合資企業款項之預期信貸虧損並不重大，因此於兩個年度並無確認虧損撥備。由於應收款項的38%（二零一八年：35%）乃應收房地產開發及投資業務三大借款人之款項，故集團的應收合作／合資企業款項有集中信貸風險。

其他應收賬款

對於其他應收賬款及按金，董事根據歷史結算記錄、過往經驗以及合理的定量及定性資料及支持性前瞻性資料對其他應收賬款及按金的可收回性進行定期個別評估。董事認為，自初始確認以來，該等款項的信貸風險並無顯著增加，且集團已根據十二個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，集團評估其他應收賬款及按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

已抵押銀行存款及銀行結存

由於對手方為獲較高信貸評級且於中國及香港擁有良好聲譽的銀行，故集團的已抵押銀行存款及結存的信貸風險有限。集團參考有關外部信用評級機構發佈的相應信用評級等級的違約概率及違約虧損資料，評估有抵押銀行存款及銀行結存的十二個月預期信貸虧損。根據平均虧損率，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度已抵押銀行存款及銀行結存的十二個月預期信貸虧損被視為並不重大，因此並無確認虧損撥備。

財務擔保合約

集團就客戶購買物業借入按揭貸款向銀行提供的撥付資金有關的財務擔保合約，集團經參考買方的歷史違約率、根據當前物業價值計算的違約虧損及已收預售按金及前瞻性資料計量財務擔保合約的虧損撥備。董事認為，於二零一九及二零一八年十二月三十一日，財務擔保合約的虧損撥備對集團而言並不重大。對於已預售的物業，或已售出但尚未頒佈房地產權證的已完工物業，集團通常向銀行提供與客戶借入按揭貸款以為彼等的物業購買撥付資金（金額最高可達物業總購買價格的70%）有關的擔保。如果買方在擔保期內違約支付抵押，則持有抵押的銀行可要求集團償還未償還的貸款金額及任何應計利息。在此情況下，集團可保留客戶的銷售按金並出售該物業以收回集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為集團的信貸風險已大幅減少。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

下表詳述集團財務資產及財務擔保合約 (須接受預期信貸虧損評估) 所承受的信貸風險：

	附註	外部 信用評級	內部 信用評級	十二個月 或整個週期的 預期信貸虧損	賬面總值		預期信貸虧損	
					二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按攤銷成本計值之 財務資產								
應收合作/合資企業 款項	20	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	10,460,578	13,894,170	-	-
應收貸款	21	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	341,506	2,357,316	-	-
				整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	1,128,428	-	-	-
				信貸減值	40,417	-	40,417	-
					1,510,351	2,357,316	40,417	-
其他應收賬款	24	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	2,975,267	1,889,188	-	-
應收賬款	24	不適用	(附註2)	整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	88,698	104,107	-	-
已抵押銀行存款	26	介乎AA+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	721,760	128,951	-	-
銀行結存	26	介乎AA+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	14,448,916	11,791,039	-	-
財務擔保合約	45	不適用	(附註3)	十二個月預期 信貸虧損	13,708,328	15,780,914	-	-

附註：

- 為進行內部信貸風險管理，集團採用合作/合資企業的財務表現 (包括其盈利能力及資產淨值狀況) 評估應收合作/合資企業款項之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。集團根據貸款本金及利息之還款情況以及於年內是否延長貸款期評估應收貸款之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。對於既無逾期亦無固定還款期的其他賬款，集團認為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。
- 對於應收賬款，集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法按整個週期的預期信貸虧損計量虧損撥備。集團根據逾期狀況、歷史結算記錄及前瞻性資料個別釐定該等項目之預期信貸虧損。
- 對於財務擔保合約，賬面總值指集團根據有關合約所擔保的最高金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

下表顯示已就應收貸款確認之十二個月預期信貸虧損及整個週期的預期信貸虧損之變動。

	十二個月 預期信貸 虧損 千港元	整個週期的 預期信貸虧損 (並未信貸 減值) 千港元	信貸減值 千港元	總額 千港元
於二零一八年一月一日及 二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-
因金融工具產生之變動				
於二零一九年一月一日確認：				
– 已確認減值虧損	-	40,417	-	40,417
– 轉入信貸減值	-	(40,417)	40,417	-
於二零一九年十二月三十一日	-	-	40,417	40,417

應收貸款之虧損撥備變動乃主要由於一名借款人之賬面總值港幣40,417,000元(二零一八年：港幣114,500,000元)違約並轉入信貸減值。

(iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險，集團監察及維持現金及現金等值於管理層視為充足的水平，足以提供集團營運資金及減輕現金流波動之影響。管理層監察銀行及其他借貸之動用情況，並確保遵守貸款契約。

集團管理層須最終負責流動資金風險管理，並已就管理集團短期、中期及長期資金及流動資金之管理需要，建立適當的流動資金風險架構。集團透過維持充足營運資金及備用銀行融資，反持續監察預期及實際現金流，管理流動資金風險。

流動及利率風險表

下表詳列集團財務負債之餘下合約到期日。附表乃按集團最早須償還日期的財務負債未貼現現金流為基準。尤其是具有按要求償還條款之銀行貸款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。附表包括了利息和本金之現金流。當利息是在浮動利率的情況下，未貼現的數值是從報告期末之利息線計算出來。

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一九年								
應付賬款及應計費用	-	10,400,432	-	-	-	-	10,400,432	10,400,432
應付合資企業及聯營公司款項	-	2,897,818	-	-	-	-	2,897,818	2,897,818
銀行及其他貸款								
- 定息利率	6.92	2,680,473	2,409,012	8,508,779	9,574,174	-	23,172,438	20,074,840
- 浮息利率	5.21	2,285,153	1,837,648	4,024,973	2,635,828	232,353	11,015,955	10,066,455
應付附屬公司之非控股權益款項	7.68	159,195	2,816,099	-	-	-	2,975,294	2,763,049
租賃負債	5.36	20,634	18,072	35,804	85,134	37,445	197,089	168,653
其他財務負債	12	436,800	-	-	-	-	436,800	408,958
財務擔保合約	-	13,708,328	-	-	-	-	13,708,328	-
		32,588,833	7,080,831	12,569,556	12,295,136	269,798	64,804,154	46,780,205
二零一八年								
應付賬款及應計費用	-	9,824,931	-	-	-	-	9,824,931	9,824,931
應付合資企業及聯營公司款項	-	1,247,350	-	-	-	-	1,247,350	1,247,350
銀行及其他貸款								
- 定息利率	5.56	340,515	5,494,338	1,563,912	6,169,054	-	13,567,819	12,353,263
- 浮息利率	5.60	3,373,570	2,161,139	1,012,970	2,195,229	241,106	8,984,014	8,291,734
財務擔保合約	-	15,780,914	-	-	-	-	15,780,914	-
		30,567,280	7,655,477	2,576,882	8,364,283	241,106	49,405,028	31,717,278

具有按要求償還條款之銀行貸款已計入上述到期日分析「按要求或少於六個月」之到期時段。下表到期日分析概要是根據貸款合同所載之預定還款，銀行貸款具有按要求償還條款，數額包括本金總額及以約定的利率計算之利息支出。經計及集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能行使酌情權要求即時還款。董事相信，有關銀行貸款將按照貸款協議所載之預定還款償還。

	少於 六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一九年十二月三十一日	717,478	-	-	717,478	700,000
於二零一八年十二月三十一日	1,487,233	-	-	1,487,233	1,454,000

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動及利率風險表 (續)

上文有關財務擔保合約之金額乃假設擔保對方就有關金額提出申索時，集團可能須根據全數擔保安排償付之最高金額。按照呈報期間結束時之預期，集團認為極有可能無需根據該安排支付任何款項。然而，此項估計存在變數，須視乎對方根據擔保提出申索之可能性，而提出申索與否視乎對方所持獲擔保之財務應收賬款承受信貸虧損之可能性。

在浮動利率之變動有別於呈報期間結束時釐定之利率估計時，上述有關非衍生財務負債之浮動利率工具金額可能出現變動。

(c) 金融工具之公允值

公允值計量

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產

集團部分金融工具於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定該等財務資產的公允值的信息（尤其是使用的估值技術及輸入數據）。

於二零一九年十二月三十一日之公允值級別

	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公允值計入損益之財務資產			
外幣遠期合約	136,086	–	136,086
投資非上市實體	–	361,567	361,567
	136,086	361,567	497,653

於二零一八年十二月三十一日之公允值級別

	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
按公允值計入損益之財務資產			
外幣遠期合約	133,564	–	133,564
投資非上市實體	–	514,286	514,286
	133,564	514,286	647,850

40. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值 (續)

公允值計量 (續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產 (續)

外幣遠期合約歸類為第二級公允值計量，根據有關金融機構提供的估值釐定公允值，使用貼現現金流分析計量，其中包括合約匯率及遠期匯率。衍生合約需要按合約基礎以淨額結算。

就非上市實體的投資而言，彼等包括主要在中國從事提供共同工作空間的非上市實體的1.427% (二零一八年：1.533%) 股權，該實體歸類為第三級公允值計量。該投資於二零一九年十二月三十一日的賬面值為港幣93,333,000元 (二零一八年：港幣217,143,000元)。投資的公允值由獨立專業估值師採用市場法釐定。非上市實體估值的關鍵不可觀察輸入數據乃從事類似業務的私人公司近期籌資交易中的平均價格與銷售比率8.34。於二零一八年，公允值是參考非上市實體大約於二零一八年十二月三十一日的最新私募配售中向投資者發行的最新股份交易價格釐定。

非上市實體的投資亦包括投資於中國雲南的旅遊相關物業發展項目的相關投資信託，賬面值為港幣268,234,000元 (二零一八年：港幣297,143,000元)。其歸類為第三級公允值計量，相關項目之標的資產為中國雲南省一幅有待日後開發的淨地，而投資估值的重大不可觀察輸入數據乃參考獨立專業估值師根據市場可比方法確定之土地公允值。於二零一八年，由於投資日期非常接近年結日期，因此於二零一八年十二月三十一日的投資公允值與投資成本相若。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值 (續)

公允值計量 (續)

(ii) 並非按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債 (但需披露公允值)

董事認為集團按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公允值，這是基於貼現現金流是根據普遍接受的定價模型而確定的，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值（根據賣出報價計算）披露如下：

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2016年八月擔保優先票據	-	-	3,565,331	3,503,682
2016年九月擔保優先票據	3,941,165	3,900,000	3,931,673	3,662,880
2016年國內債券	-	-	1,703,141	1,730,690
2019年一月擔保優先票據	3,149,268	3,252,288	-	-
2019年二月擔保優先票據	3,196,154	3,346,200	-	-
2019年九月擔保優先票據	3,756,344	3,898,627	-	-
2019年國內債券	1,631,989	1,704,923	-	-

41. 融資活動產生的負債之調節表

下表載列集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流已經或未來現金流將於集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動之現金流的負債。

	於二零一九年								於二零一九年 十二月 三十一日 結餘 千港元
	於二零一九年 一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資 現金流量 千港元 (附註)	年內 產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	使用權資產 之增加 千港元	賬目 重新分配 千港元	匯兌調整 千港元	
銀行及其他貸款(附註29)	20,644,997	-	6,575,083	2,049,457	1,144,444	-	-	(272,686)	30,141,295
應付附屬公司之非控股權益款項 (附註33)	-	-	2,763,049	-	-	-	-	-	2,763,049
應付合資企業及聯營公司款項 (附註32)	1,247,350	-	1,705,028	-	-	-	(19,911)	(34,649)	2,897,818
租賃負債(附註2及附註35)	50,528	-	(33,629)	7,723	-	145,658	-	(1,627)	168,653
其他財務負債(附註36)	-	-	390,000	19,323	-	-	-	(365)	408,958
應付分派股息	200,000	1,134,217	(1,109,217)	-	-	-	-	-	225,000
	22,142,875	1,134,217	10,290,314	2,076,503	1,144,444	145,658	(19,911)	(309,327)	36,604,773

	於二零一八年								於二零一八年 十二月 三十一日 結餘 千港元
	於二零一八年 一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資 現金流量 千港元 (附註)	年內 產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	出售 合資企業 千港元	賬目 重新分配 千港元	匯兌調整 千港元	
應付利息	170,625	-	(1,383,811)	1,663,754	-	-	(151,102)	(299,466)	-
銀行及其他貸款(附註29)	20,393,367	-	(875,277)	95,807	1,211,429	-	151,102	(331,431)	20,644,997
應付合資企業及聯營公司款項 (附註32)	779,411	-	1,047,881	-	(494,481)	(56,413)	-	(29,048)	1,247,350
應付分派股息	-	1,230,235	(1,030,235)	-	-	-	-	-	200,000
	21,343,403	1,230,235	(2,241,442)	1,759,561	716,948	(56,413)	-	(659,945)	22,092,347

附註：來自銀行及其他貸款、應付附屬公司之非控股權益款項、應付合資企業及聯營公司款項、租賃負債、其他財務負債及應付分派股息之現金流組成綜合現金流量表內新增及償還有關負債的淨額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 收購附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年四月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣215,733,000元（相等於港幣239,703,000元）收購常州宏耀房地產開發有限公司（「常州宏耀」）的51%股權權益。常州宏耀為集團一間擁有49%股權的合資企業，於中國常州市從事物業開發。於收購完成後，常州宏耀成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零一九年十二月，集團與一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，據此，集團收購上海雋通置業有限公司（「上海雋通」）及上海雋築置業有限公司（「上海雋築」）各自之40%股權權益，現金代價分別為人民幣145,788,000元（相等於港幣161,986,000元）及人民幣314,495,000元（相等於港幣349,439,000元）。上海雋通及上海雋築先前按集團之合資企業入賬，於中國上海從事物業開發業務。於收購完成後，上海雋通及上海雋築成為本公司之全資附屬公司，該等交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一九年 千港元
物業、機器及設備	801
遞延稅項資產	8,578
物業存貨	5,360,304
應收賬款、按金及預付款項	72,564
預付所得稅	69,666
已抵押銀行存款	623,667
銀行結存及現金	1,703,024
應付賬款及應計費用	(772,100)
應付集團款項	(2,976,028)
合約負債	(1,170,290)
應付所得稅	(23,485)
銀行及其他貸款	(1,144,444)
	1,752,257
以下列方式支付：	
已付現金代價	239,703
應付代價	511,425
出售合資公司權益	1,001,129
	1,752,257
因收購而產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(239,703)
收購時之銀行結存及現金	1,703,024
	1,463,321

42. 收購附屬公司 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年八月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣35,000,000元（相等於港幣40,000,000元）收購蘇州雋達房地產有限公司（「蘇州雋達」）剩餘的41.18%股權權益，蘇州雋達為集團一間合資企業於中國蘇州市從事物業開發。於收購完成後，蘇州雋達成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零一八年十一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣25,000,000元（相等於港幣28,571,000元）收購天津雋投企業管理有限公司（「天津雋投」）剩餘的50%股權權益，天津雋投為集團一間合資企業於中國天津市從事物業開發。於收購完成後，天津雋投成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一八年 千港元
物業、機器及設備	149
遞延稅項資產	11,648
物業存貨	4,731,458
應收賬款、按金及預付款項	105,070
應收集團款項	494,481
預付所得稅	72,756
銀行結存及現金	530,097
應付賬款及應計費用	(280,941)
應付集團款項	(2,306,338)
合約負債	(1,992,674)
銀行及其他貸款	(1,211,429)
	<u>154,277</u>
以下列方式支付：	
已付現金代價	68,571
出售合資企業權益之公允值	85,706
	<u>154,277</u>
因收購而產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(68,571)
收購時之銀行結存及現金	530,097
	<u>461,526</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十月，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣28,333,000元出售本公司全資附屬公司上海雋譽房地產開發有限公司（「上海雋譽」）的51%股權。該附屬公司於中國上海市從事物業開發業務。於出售後，由於上海雋譽的重大經營活動均須合資企業夥伴一致同意，故上海雋譽列賬為集團之合資企業。出售該附屬公司之虧損港幣285,000元已於損益確認。

於出售日，出售該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一九年 千港元
應收賬款、按金及預付款項	178,267
銀行結存及現金	459
應付所得稅	(93)
應付賬款及應計費用	(236)
應付集團款項	(122,557)
	55,840
出售附屬公司之虧損：	
現金代價	28,333
加：保留合資企業權益之公允值	27,222
減：出售附屬公司之資產淨額	(55,840)
	(285)
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收取現金代價	28,333
出售時之銀行結存及現金	(459)
	27,874

43. 出售附屬公司 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年二月，集團簽訂買賣協議，為出售本公司全資附屬公司溧陽宏景房地產開發有限公司（「溧陽宏景」）的40%股權予獨立第三方（「合資企業夥伴」），總現金代價為人民幣312,818,000元（相等於港幣371,518,000元），其中港幣142,518,000元用於收購股權，而港幣229,000,000元則用於收購股東貸款。該附屬公司於中國常州市從事物業開發業務。於出售後，由於所有董事會決議案均須合資企業夥伴一致同意，故溧陽宏景列賬為集團之合資企業。出售該附屬公司之收益港幣556,000元已於損益確認。

於二零一八年，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣190,000,000元（相等於港幣225,653,000元）向獨立第三方出售本公司全資附屬公司常州宏耀房地產開發有限公司（「常州宏耀」）的51%股權。該附屬公司於中國常州市從事物業開發業務。於出售後，由於所有董事會決議案均須合資企業夥伴一致同意，故常州宏耀列賬為集團之合資企業。出售該附屬公司之虧損港幣895,000元已於損益確認。

於出售日，出售該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一八年 千港元
物業、機器及設備	389
遞延稅項資產	296
物業存貨	1,270,212
應收賬款、按金及預付款項	9,144
預付所得稅	123
銀行結存及現金	215,028
應付賬款及應計費用	(53,481)
合約負債	(74,065)
應付集團款項	(568,682)
	798,964
出售附屬公司之虧損淨額：	
總現金代價	597,171
減：合資企業夥伴承擔之股東貸款	(229,000)
加：保留合資企業權益之公允值	430,454
減：出售附屬公司之資產淨額	(798,964)
	(339)
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收取現金代價	597,171
出售時之銀行結存及現金	(215,028)
	382,143

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃

出租人

就應收租約之最低租賃付款如下：

	二零一九年 千港元
一年內	129,432
第二年	115,278
第三年	105,092
第四年	95,080
第五年	92,362
五年後	548,808
	1,086,052

於二零一八年十二月三十一日結束時，集團與承租人簽訂不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元
一年內	90,377
兩至五年（包括首尾兩年）	223,048
第五年後	340,515
	653,940

承租人

於二零一八年十二月三十一日結束時，集團對不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款有以下到期未償還之承擔：

	二零一八年 千港元
一年內	22,403
兩至五年（包括首尾兩年）	40,213
第五年後	2,482
	65,098

集團定期訂立寫字樓短期租約。於二零一九年十二月三十一日，短期租約組合與附註10及附註16所披露短期租約支出相若。

44. 經營租賃 (續)

承租人 (續)

該承擔指集團應付寫字樓之租金，租賃期由一至六年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

45. 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣7,977,365,000元（二零一八年：港幣8,616,016,000元）之擔保。該擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零一九年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣3,002,454,000元（二零一八年：港幣4,449,278,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註19(c)披露。

46. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註26所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣7,869,585,000元（二零一八年：港幣3,435,850,000元）及投資物業港幣678,167,000元（二零一八年：港幣473,246,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

47. 資本承擔

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已簽合同將注資入房地產合資企業， 但未在綜合財務報表列賬之資本注資	167,567	21,714

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

48. 關連人仕交易

於本年度，除附註20、31、32、33及45所述外，集團與下列關連人仕進行交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基建合作企業	利息收入	943	3,346
房地產及其他合資企業	利息收入	373,771	652,309
附屬公司之非控股權益	利息收入	8,906	50,942
房地產合資企業	管理費收入	28,937	37,664
本公司一名主要股東之附屬公司	已產生建造成本	956,600	513,650
本公司一名主要股東之附屬公司	應付建造成本	224,297	221,940

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一名主要股東之附屬公司向集團一間附屬公司及一間合資企業的物業項目提供建築服務合共港幣975,162,000元（二零一八年：港幣543,067,000元）。本公司一名主要股東之附屬公司提供之建築服務構成上市規則所規定的持續關聯交易定義。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團將兩幅（二零一八年：一幅）土地已計入集團預付租賃土地款，按土地所有權賬面值港幣704,400,000元（二零一八年：港幣662,857,000元）轉賬至集團之合資企業，有關轉賬並無產生任何收益或虧損。於物業預售開始後，合資企業將歸還該等款項。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	283,945	267,329
退休福利計劃供款	6,239	6,357
	290,184	273,686

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

49. 本公司財務狀況表資料

於呈報期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	15,306,444	15,724,394
流動資產		
按金及預付款項	50,571	315
銀行結存及現金	1,256,154	534,379
	1,306,725	534,694
資產總額	16,613,169	16,259,088
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本(附註27)	74,934	74,934
儲備(附註)	6,649,222	7,678,323
	6,724,156	7,753,257
流動負債		
應付賬款及應計費用	2,985	5,343
應付附屬公司款項	9,886,028	7,426,488
銀行貸款	–	1,074,000
	9,889,013	8,505,831
權益及負債總額	16,613,169	16,259,088

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表資料 (續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	認股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一八年一月一日結餘	3,215,627	961,893	1,260,000	731	903,316	6,341,567
年度溢利	-	-	-	-	2,420,018	2,420,018
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(282,415)	-	-	-	(282,415)
年度全面收益總額	-	(282,415)	-	-	2,420,018	2,137,603
小計	3,215,627	679,478	1,260,000	731	3,323,334	8,479,170
因行使認股權而發行普通股 股息	9,167	-	-	(731)	-	8,436
	-	-	-	-	(809,283)	(809,283)
於二零一八年十二月三十一日結餘	3,224,794	679,478	1,260,000	-	2,514,051	7,678,323
年度溢利	-	-	-	-	53,172	53,172
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(198,056)	-	-	-	(198,056)
年度全面支出總額	-	(198,056)	-	-	53,172	(144,884)
小計	3,224,794	481,422	1,260,000	-	2,567,223	7,533,439
股息	-	-	-	-	(884,217)	(884,217)
於二零一九年十二月三十一日結餘	3,224,794	481,422	1,260,000	-	1,683,006	6,649,222

50. 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司均為有限責任公司，其詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有已發行普通股 股本／註冊資本之面值／ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於英屬維爾京群島／香港／百慕達註冊</i>						
路安投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	16,000,000美元	-	75	投資控股
安達投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
威良發展有限公司	香港	香港	1港元	-	100	發展及銷售物業
路勁高速公路國際控股有限公司	百慕達	#	66,666,667港元	-	75	投資控股
路勁產業集團有限公司	香港	香港	1港元	-	100	投資控股
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
路勁地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	1港元	-	100	提供管理服務
路勁地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	投資控股
RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2017 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (B) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (C) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (D) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (E) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有已發行普通股 股本/註冊資本之面值/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
路基投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路邦投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路冠投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路捷投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路發投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路耀投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路雄投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	香港	2,000,000,000港元	-	75	投資控股
路勁基建管理有限公司	香港	香港	2港元	-	100	提供管理服務
路聯投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路昇投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	250美元	-	94.74	投資控股
於中國註冊的外資企業						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	153,245,300美元	-	100	發展及銷售物業
常州宏佳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣612,220,000元	-	100	發展及銷售物業
天津啟威不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣678,500,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海置地有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣760,000,000元	-	94.74	投資控股
常州路勁宏承房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁宏遠房地產開發有限公司	中國	中國	70,000,000美元	-	100	發展及銷售物業

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有已發行普通股 股本/註冊資本之面值/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於中國註冊的中外合資企業</i>						
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣500,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣1,008,600,000元	-	100	發展及銷售物業
<i>於中國註冊的有限責任公司</i>						
上海雋宏置業有限公司*	中國	中國	無	-	52.5	發展及銷售物業
上海雋鑫置業有限公司*	中國	中國	人民幣270,000,000元	-	65	發展及銷售物業
大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣320,000,000元	-	100	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
天津雋德房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
北京路勁雋御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣4,385,300,000元	-	100	發展及銷售物業
北京雋成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業
杭州雋勁置業有限公司*	中國	中國	無	-	100	發展及銷售物業
洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣30,000,000元	-	100	發展及銷售物業
洛陽路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
常州雋茂房地產開發有限公司*	中國	中國	人民幣20,000,000元	-	51	發展及銷售物業
寧波甬鴻置業有限公司	中國	中國	人民幣710,000,000元	-	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有已發行普通股 股本/註冊資本之面值/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
鎮江路勁大港房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣640,470,000元	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣185,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋宏房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋康房地產開發有限公司*	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	51	發展及銷售物業

* 該等附屬公司純屬為投資控股或提供財務服務之公司，並無任何經營業務。

° 於二零一九年註冊成立

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之本公司附屬公司，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	非控股權益 持有權益及 投票權比例		溢利分配至 非控股權益		累計 非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
		勁投	百慕達	25%	25%	151,628	25,386

50. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：(續)

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	1,531,322	2,137,032
非流動資產	4,272,924	3,137,065
流動負債	394,497	225,518
非流動負債	43,723	32,186
本公司擁有人應佔權益	5,366,026	5,016,393
勁投之非控股權益	1,341,507	1,254,098

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	760,334	718,869
支出	(153,823)	(129,083)
年度溢利	606,511	589,786
本公司擁有人應佔溢利	454,883	564,400
勁投之非控股權益應佔溢利	151,628	25,386
年度溢利	606,511	589,786
本公司擁有人應佔其他全面虧損	(115,895)	(199,306)
勁投之非控股權益應佔其他全面虧損	(38,632)	(527)
年度其他全面虧損	(154,527)	(199,833)
本公司擁有人應佔全面收益總額	338,988	365,094
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	112,996	24,859
年度全面收益總額	451,984	389,953

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已付或應付勁投之非控股權益股息	(100,000)	(266,667)
經營業務之現金流出淨額	(102,585)	(106,012)
投資活動之現金(流出)流入淨額	(371,364)	838,665
融資活動之現金(流出)流入淨額	(100,000)	426,433
現金(流出)流入淨額	(573,949)	1,159,086

除以下各項外，於年末並無附屬公司有任何債務證券：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited	–	3,565,331
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	3,941,165	3,931,673
北京路勁雋御房地產開發有限公司	1,631,989	1,703,141
RKPF Overseas 2019 (B) Limited	3,149,268	–
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	6,952,498	–
	15,674,920	9,200,145

51. 呈報期後之事項

- (a) 於二零二零年三月五日，RKPF Overseas 2019 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，發行總面值為300,000,000美元的定息擔保優先票據，按年利率5.9厘計息及於二零二五年到期。所得款項將用於收購或投資物業項目或及作一般企業用途。
- (b) 全球爆發二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）及中國政府隨後於二零二零年初實施的隔離措施，自二零二零年一月以來有一定程度上對集團的運營產生負面影響，此乃由於集團的大部分業務位於中國，且集團的主要供應商、承包商及客戶亦位於中國。倘中國不同地區的隔離措施在二零二零年繼續實施，則可能會影響集團物業項目的建設工程進度及物業預售時間。根據中國交通運輸部於二零二零年二月十五日發佈的通知，交通運輸部決定，自二零二零年二月十七日起至COVID-19引起的疫情防控工作結束期間，免收全國收費公路車輛通行費。該等措施可能對集團基建合作企業的財務表現及現金流量產生若干負面影響。董事仍在評估COVID-19在授權刊發該等財務報表之日對集團財務報表的財務影響。

52. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一九年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣51,586,625,000元（二零一八年：港幣35,874,630,000元）。於二零一九年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣25,827,665,000元（二零一八年：港幣11,289,778,000元）。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	21,494,796	22,365,223	14,755,770	16,841,585	12,509,646
稅前溢利	6,759,947	9,497,056	5,441,388	3,245,292	1,982,523
所得稅支出	(3,083,321)	(5,798,453)	(2,965,394)	(1,871,696)	(1,154,213)
年度溢利	3,676,626	3,698,603	2,475,994	1,373,596	828,310
應佔：					
本公司擁有人	3,028,005	2,988,242	1,943,703	1,250,075	820,005
永續資本證券持有人	371,395	349,830	246,621	-	-
附屬公司之非控股權益	277,226	360,531	285,670	123,521	8,305
	3,676,626	3,698,603	2,475,994	1,373,596	828,310

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總額	90,682,627	78,951,703	69,735,458	50,400,131	40,056,307
負債總額	(62,118,610)	(54,184,261)	(48,121,032)	(36,167,503)	(26,080,440)
	28,564,017	24,767,442	21,614,426	14,232,628	13,975,867
應佔：					
本公司擁有人	18,866,049	17,398,063	15,635,078	13,291,831	13,155,397
永續資本證券持有人	6,961,919	4,632,638	4,633,096	-	-
附屬公司之非控股權益	2,736,049	2,736,741	1,346,252	940,797	820,470
	28,564,017	24,767,442	21,614,426	14,232,628	13,975,867





路勁基建有限公司