



# 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)



2020  
年報





## 集團簡介

### 路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在內地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，在公路業務擁有超過 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，土地儲備逾 700 萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於內地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，總里程逾 500 公里。





## 目 錄

2	財務概覽
4	主席報告
10	行政總裁報告
12	主要獎項
14	管理層討論及分析
62	董事及高級管理人員
68	董事會報告
84	企業管治報告
101	環境、社會及管治報告
135	集團資料
F-1	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
F-8	– 綜合損益表
F-9	– 綜合損益及其他全面收益表
F-10	– 綜合財務狀況表
F-12	– 綜合權益變動表
F-14	– 綜合現金流量表
F-17	– 綜合財務報表附註
F-152	財務摘要

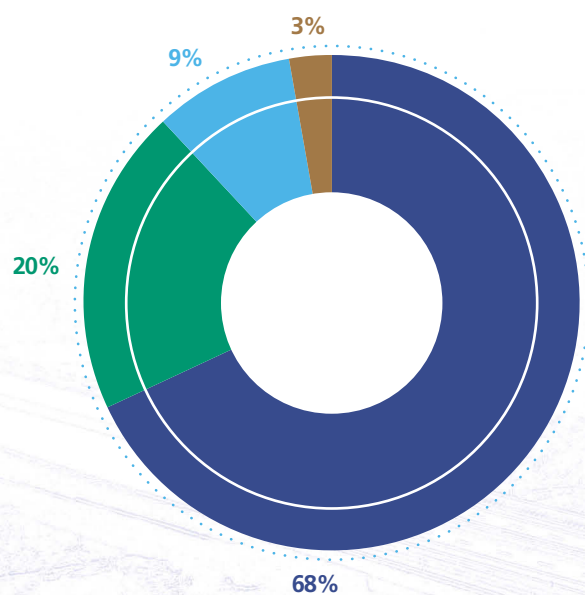


# 財務概覽

(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
集團收入	<b>24,196</b>	21,495	22,365	14,756	16,842
集團分佔合作／合資及聯營企業收入	<b>7,587</b>	9,673	4,624	1,504	1,238
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業收入	<b>31,783</b>	31,168	26,989	16,260	18,080
收費公路項目現金分成 (包括內地收費公路項目償還之股東貸款)	<b>465</b>	689	827	713	580
年度溢利	<b>2,784</b>	3,677	3,699	2,476	1,374
本公司擁有人應佔權益	<b>20,928</b>	18,866	17,398	15,635	13,292
資產總額	<b>103,281</b>	90,788 (附註)	78,952	69,735	50,400
銀行結存及現金	<b>14,056</b>	14,451	11,793	8,552	8,049
每股基本盈利(港元)	<b>2.30</b>	4.04	3.99	2.61	1.69
每股股息(港元)	<b>0.75</b>	1.18	1.18	0.93	0.68
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	<b>27.93</b>	25.18	23.22	20.90	17.96

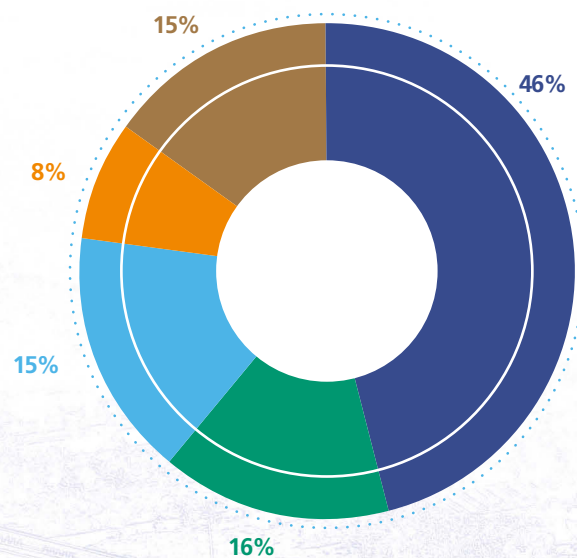
附註： 因對收購高速公路合資企業而支付給賣方的或然代價作出修改而重列2019年的數字。詳情載於經審核綜合財務報表附註20(d)。

二零二零年房地產項目  
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

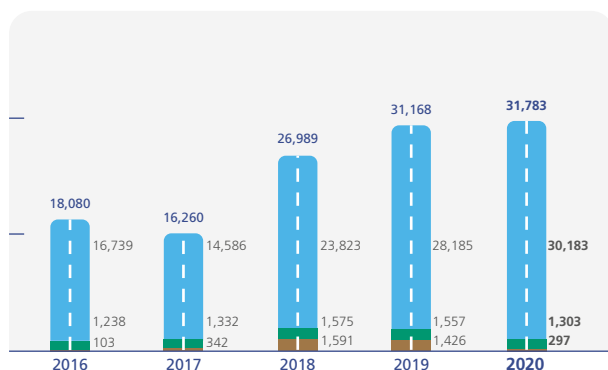
二零二零年高速公路項目  
收入貢獻按地區分析



- 河北省
- 湖南省
- 山西省
- 安徽省
- 印尼爪哇

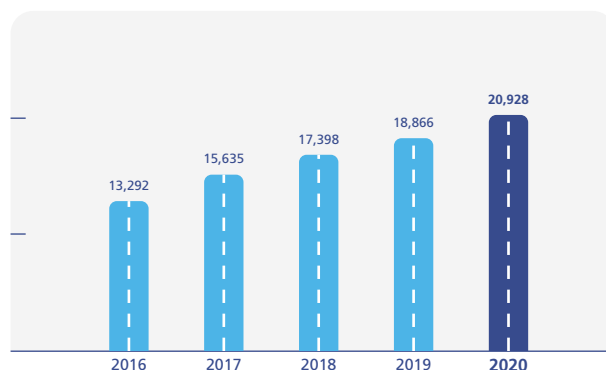


● 業務收入 (包括分佔合作/合資及聯營企業之收入)  
● (百萬港元)

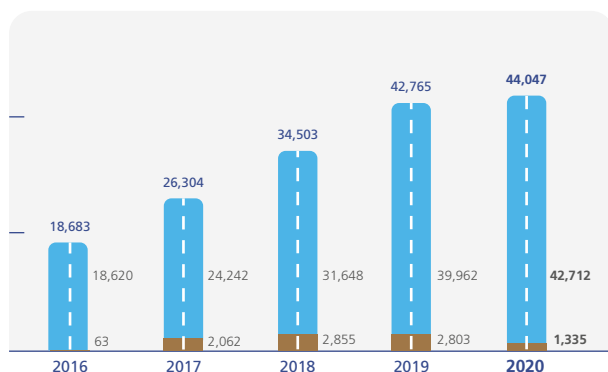


■ 房地產分部  
■ 收費公路分部  
■ 產業投資及資產管理分部(「產業分部」)

● 本公司擁有人應佔權益  
● (百萬港元)

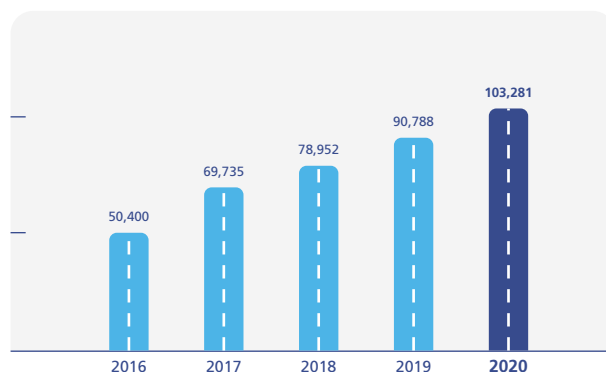


● 物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目)  
● (人民幣百萬元)

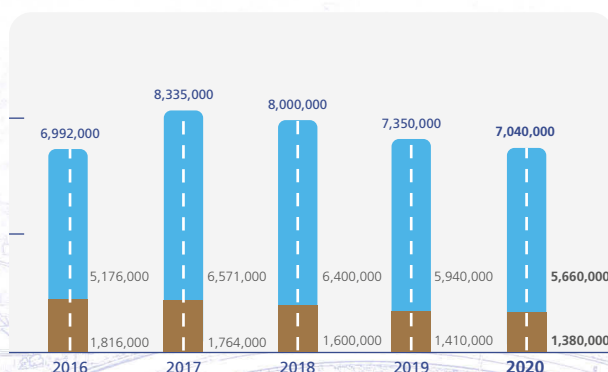


■ 房地產分部  
■ 產業分部

● 資產總額  
● (百萬港元)



● 土地儲備 (包括合資及聯營企業項目)  
● (平方米)



■ 房地產分部  
■ 產業分部

● 本公司擁有人應佔每股資產淨值  
● (港元)







單偉彪  
主席

二零二零年，集團股東權益增加港幣20.62億元，每股淨值增加11%至港幣27.93元。自從二零一七年五月集團改動管理架構後，累積的每股股東權益增長(本期間宣派之股息視為計算股東權益的一部份)為78%，即平均每年複合增長約15%。

二零二零年，集團全年銷售總額(包括合資及聯營企業項目)為人民幣440.47億元。全年結轉收入及股東應佔溢利分別為港幣241.96億元及港幣17.23億元。

董事局建議派發本年度末期股息每股港幣0.55元，加上中期股息每股港幣0.20元，二零二零年的股息合共為每股港幣0.75元。

於二零二零年，我們所有業務領域均受到2019冠狀病毒疫情(「疫情」)的不利影響，導致集團業績面臨負面影響如下：

## 一) 收費公路業務

- a) 疫情導致商業和私人活動減少，因此二零二零年上半年內地和印尼的車流量也減少，幸運的是，下半年這情況有所好轉。總結全年收取的路費和集團收入是有所下降。



- b) 此外，為減輕疫情對公眾帶來的財務影響，中央政府下了指令，要求內地收費公路於二零二零年二月十七日至五月五日暫停收費。然而，收費公路公司在此期間仍需承擔經營開支，例如維護保養及向公眾提供服務，令我們蒙受嚴重的損失。政府已表示將會以延長特許經營權期來補償所有收費公路運營商，這意味著直到多年後我們幾條收費公路特許經營權期結束時，才會獲得補償。

## 二) 新業務－產業投資及資產管理業務

集團於本年度在這板上蒙受極大損失，結合各項原因如下：

- a) 疫情導致幾乎所有文娛及旅遊活動都停頓，所以年內收入極少；
- b) 疫情爆發亦導致市場租金率下跌，投資物業的公允值相應減少；
- c) 內地對房地產基金業務的宏觀調控越來越嚴格，也打擊了年內基金業務的發展及回報；
- d) 我們有許多合資企業夥伴因疫情或其他原因而清盤。因此，項目延遲和產生額外成本均需花費時間和金錢來解決；
- e) 在疫情還沒發生前，我們過於進取和樂觀地投資新項目；及
- f) 最後但是同樣重要，對我們來說這些是新業務，運作過程中難免犯錯，就讓我們從中汲取需要學習和改良的地方。

最後，路勁決定重組此板塊，包括減少這業務的活動、撤資、重組及關閉那些虧本的業務。路勁可能需要三至四年時間去完成重組工作。

## 業務分析

集團業務分為以下三大部份：

### A) 房地產開發

#### 內地

這板塊是我們兩大主業之一(另一個是收費公路業務)。在最近幾年，集團於此業務的毛利如同大部分房地產公司都在下降，而遺憾的是並無跡象顯示這種情況會改變。

中央政府非常堅定地維持現行政策，把房價壓在可負擔的範圍內。因此，差不多所有省份的房價均受到地方政府審查，並參照以下因素：

- i) 地產商所付出的地價；
- ii) 附近二手房的價格；
- iii) 區內平均價格；及
- iv) 中央政府的指示。



## 主席報告 (續)

內地房地產開發業務幾乎已成為製造業，售價在某程度上已封頂。利潤兩位數高速增長的日子已一去不復返了，我們必須重整佈署。

還有，為防止房地產市場出現價格泡沫，央行已警告要在內地建立非常嚴格的規則，以監控房地產開發商，即所謂的「三條紅線」，其為：公司的資產負債率須維持在一定水平；公司現金要維持的最低款額；及發展商必須動用自有資金來支付拍賣地價款。而即使所有條件都過關的開發商，日後的借貸也只能以每年最高15%的速度增加。

疫情在二零二零年第一季對我們的業務有所影響，但自第二季市場已反彈至接近正常水平。因此我們在此板塊的表現與去年相若。

由於內地大部份地塊獲取的途徑都是透過公開拍賣，顯然未來競爭將會非常激烈，並基於a)單位設計；b)房型組合；c)開發項目質量；d)交付速度；e)有能力的銷售隊伍及其策略；f)開發商在交樓時及其日後物業管理方面所提供的持續服務；及g)在若干程度上，公司品牌的形象和聲譽。

無可避免，未來小規模開發商要在內地生存將愈發艱難。二零二零年，我們已看到有數百開發商進行清盤，而隨著整合度進一步加劇，這趨勢看來仍會繼續下去。二零二零年，前三十名開發商的銷售額合計佔市場約34%；而前一百名開發商佔總銷售額更達驚人的61%，相比二零一九年則為53%。我們相信很快就會看到前一百名開發商將佔有內地市場90%以上的份額。

毫無疑問路勁正於內地面對嚴峻的挑戰，但有個不變的「真理」就是：只要我們全體同心同德，把以上關鍵領域做得比其他同行更好，這場戰爭最後的勝利者肯定有我們的份兒。

隨著疫情正逐漸減輕，加上現已有疫苗可供接種，我們預料下半年將局部取消往來內地的禁令，此將有助推動內地整體經濟，並在一定程度上提升房價。

### 香港

元朗的山水盈因為二零一九年社會動盪，接著遇上二零二零年的疫情而造成延誤，但自二零一九年十一月開盤以來，直至本報告日，我們已賣出了260個單位(總共331個單位)，佔總單位數目逾78%，且我們已經開始將物業交付給買家。預料剩餘單位將於二零二一年年底之前售出。

疫情導致黃竹坑港鐵上蓋住宅項目(項目命名為「晉環」，前稱黃竹坑項目)的施工進度及政府審批過程有延誤。然而工程正按計劃如期進行，目標在二零二二年年底完工並交樓。現計劃在二零二一年上半年開始預售。

屯門掃管笏項目地基工程已於二零二零年十二月完成，如今正在興建地庫及上蓋，按現時的計劃將在二零二二年開始預售。

遺憾的是，我們本年度未能在公開市場上或以私人途徑取得香港新地塊，希望二零二一年能有所突破。



## B) 收費公路業務

今年內地的收費公路業務因疫情受到重大打擊，令到年內業績非常不理想。二零二零年上半年實施免收公路費政策，造成極大收入損失。因此，本年度內地項目路費收入與二零一九年相比大幅下降約人民幣8.42億元。

同樣地，印尼也出現了類似的車流量下跌，因此項目路費總收入與二零一九年相比大幅下降相等於人民幣1.15億元。

股東們或許會注意到二零二零年我們在印尼的收費公路是虧本的，這是我們在收購公路時已預料到的事。通常新高速公路的路費收入及車流量會在最初的三至五年逐漸提升。在某種情況下，路費收入極少，甚至連利息也還不上。目前我們估計，這兩條收費公路最快應可以在二零二三年開始賺錢。其實這也是我們業績倒退的另一個原因。我們相信往後日子會一天比一天好的。

## C) 新業務－產業投資及資產管理業務

這板塊在二零二零年出現了極大的虧損。部分原因是疫情及銀保監收緊信貸，同時也由於我們比較新的團隊在盡職調查方面的種種不足。整體而言，我們對於管理整個板塊的態度過於樂觀。在董事局慎重檢討後，作了個痛苦的決定，對這板塊進行重大調整。簡單地來說，在新業務下的房地產開發項目適時納入房地產開發分部。有些虧本的項目，以及估計在未來三至四年也不大可能賺錢的，就大幅縮小甚至把它們結業，因此，我們遺憾地需要大量撤銷有關投資。

剛才提到業務中的房地產項目，當中也有可能比較好的前景的，但需要一段長時間才能體現。我們將檢討並處理這些項目，這也是為什麼我在開始時說需要三至四年時間才能完成重組工作。

## 展望

有些大方向我們認為是比較清晰的：

- 內地經濟體系不斷增長，無論對外貿易和國內消費市場都是如此。雖然房地產開發收入仍然可觀，但未來中央政府對房地產開發的依賴會越來越少。這也許是為什麼中央政府能有信心嚴控房價，以降低整體信貸風險及避免房地產泡沫。
- 內地房地產開發不再是個高利潤的行業。中央政府持續嚴控房價，導致房價停滯不前。期望未來房價還能如以往般每年升5%至8%是不切實際的。
- 中央在鼓勵銀行對基建、製造業和新技術項目提供支持，同時收緊房地產開發的信貸。最明顯的例子是任何開發商在拿地時已不允許以任何方式借貸，必須是用自有資金。我們認為房地產基金／資產管理短期內前景不佳，故決定減少對這業務的投資。



## 主席報告 (續)

基於上述的看法，集團未來規劃如下：

### A) 房地產開發業務

毛利率下降，而我們相信要減少這一部份的影響，就是擴大規模。但我們無意違反「三條紅線」，因此無法提高集團的資產負債率。我們正積極探索能否與追求合理和穩定長期回報的股權投資者共同投資房地產開發項目。於二零二零年下半年起，我們已開始籌備，也得到了相當積極的回應，故有信心在不久將來會有所進展。希望這策略能對我們的營業額和利潤有所幫助。

我們相信由此引發的市場整合仍在進行，有極多的小規模開發商仍在無助地爭扎求存。如果我沒估計錯誤，到了二零二五年，前一百名開發商將主導市場。也許到時（一廂情願的想法？）利潤率會更合理，只有時間才能證明一切。

此外，我們亦要提高所有關鍵領域的表現，加強經營成本控制，並設法改善效率低的情況。我們會努力成為市場上值得信賴的房企，使其他企業熱衷於與我們合作投資。正如我們所說，由現在開始，一切都在於質量和效率的競爭。

### B) 收費公路業務

隨著大多數國內銀行願意為內地和海外基建項目提供更多支持，以及房地產開發的股本回報率不斷下降，相比之下，在基建方面的投資（包括收費公路）開始變得吸引。我們對印尼和東南亞的收費公路抱有很大的期望，將積極尋找當地收費公路或類似基建項目的投資機會。我們理解外國投資所需要面對的潛在風險，基於政治風險、外匯、不利的政府干預、干擾和不良行為等，一定會對這些投資額外小心。

雖然我們現有的兩條印尼收費公路未開始賺錢，但我們相信長遠潛力很大，並欣然報告我們剛在印尼蘇門答臘簽訂了第三條收費公路的有條件收購協議。預料未來五至十年東南亞地區車流量增長會很快，類似與內地在一九九零年至二零一零年的情況，我們將繼續在內地以外地區尋找新的收費公路商機。

就長遠規劃而言，我們將於印尼設立辦事處，高級管理層已於二零二一年年初報到。我們有信心在印尼投資，長遠能為路勁帶來良好的回報。



**C) 新業務－產業投資及資產管理業務**

鑑於目前政府的房地產開發政策，我們當初在內地建立房地產基金及資產管理業務的想法都不可能成功。因此，我們大刀闊斧縮小這業務規模。除非在未來大環境又有改變，否則在這方面不會再有大的投資。

很抱歉路勁在這方面做得不好，我們汲取了這個痛苦的教訓，將努力確保日後絕不再犯同樣的錯誤。

前面的路不易走，我們會盡力爭取成為一個長期有高平均股本回報率的企業，但無可避免亦可能在某些年度要面對回報下跌情況。

最後，本人謹代表董事會向全體客戶、商業夥伴和股東以及忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

**單偉彪**

主席

香港，二零二一年三月二十三日



高毓炳  
行政總裁

各位股東：

## 二零二零年業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團(包括合作／合資及聯營企業項目)實現物業銷售額人民幣440.47億元及路費收入人民幣27.25億元，合共人民幣467.72億元。集團年度溢利達港幣27.84億元，每股盈利港幣2.30元，每股淨資產為港幣27.93元。

## 業務簡報

二零二零年，內地中央政府堅持「房住不炒」的定位不變，房地產金融監管依舊從嚴。地方政府因城施策更加靈活，各地多從供需兩端出臺政策以調節樓市，堅守限購、限價、限貸等主體調控底線，以保持房地產市場平穩運行。

內地房地產銷售市場於第一季度因疫情衝擊下基本陷入停滯，但隨著疫情趨穩，第二季度逐漸回暖，下半年市場平穩運行。雖然年內銷售窗口關閉接近兩個月，但通過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，二零二零年內地實現物業銷售額人民幣421.93億元，與二零一九年相若。

二零二零年，內地土地市場熱度呈前低後高狀況，下半年推地規模較上半年大幅提高。集團抓緊時機，在下半年競得十一幅新土地，全年合共競得十五幅新土地，樓面面積合共154萬平方米，主要為快周轉的項目，以補充土地儲備及支持未來兩年的發展規模。截至二零二零年十二月三十一日，集團的土地儲備約為704萬平方米。

香港現有兩個項目運作正常，工程按計劃進行中。元朗山水盈於二零二零年十月取得滿意紙，並於十一月份開始進行交樓。年內因疫情反覆，山水盈的銷情也受到一定影響，二零二零年實現銷售額港幣21.65億元，項目累計實現銷售額港幣27.55億元。黃竹坑晉環售樓處已完成裝修，預計於二零二一年上半年預售。屯門掃管笏項目的筏板基礎工程已完成，並已開始地庫及上蓋工程。



集團二零二零年結轉收入為港幣241.96億元，整體較去年上升13%，實現毛利率約27%。

二零二零年年初，疫情爆發導致內地春節假期免收費期額外延長9天及於二月十七日至五月五日期間連續79天免收車輛通行費，集團高速公路項目上半年路費收入大受影響。內地高速公路項目二零二零年全年路費收入為人民幣23.20億元，較二零一九年下跌27%，但日均混合車流量錄得26.08萬架次，與二零一九年持平。於五月六日恢復收費後，路費收入逐步恢復至正常水平，下半年路費收入為人民幣16.49億元，比二零一九年同期上升5%。新收購的印尼高速公路年內路費收入同樣受到疫情影響而下跌，全年實現路費收入為人民幣4.05億元。集團預期隨著疫情逐漸受控，經濟活動逐步恢復，路費收入會穩步增長，高速公路業務將持續提供穩定現金收入。

## 資金與融資

二零二零年，內地房地產金融監管趨嚴，貸款額度收緊及融資成本有所提升。監管部門擬針對地產企業提出「三條紅線指標」的政策，體現後續將對房企負債進行管理及導向。集團貫徹謹慎的理財政策，於年內及二零二一年一月份在境外共發行了三筆共12.16億美元的擔保優先票據，用作再融資及補充營運資金。集團全年在香港及內地提取多項合共港幣185.15億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。

## 二零二一年工作展望

展望二零二一年，預期內地政府仍會堅持「房住不炒」的定位，嚴守「因城施政」及限購限價等調控政策，並加快推進長效調控機制。隨著相關金融監管趨嚴，資金市場將持續緊張及考慮市場下行風險，集團拿地節奏將繼續審慎。在疫情未全面受控下，國際環境存在不明朗因素，短期內對內地經濟有一定衝擊，但房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對房地產業務發展前景保持審慎樂觀。

經過多年發展，集團在房地產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。二零二一年，團隊將繼續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，力保銷售規模和利潤目標；並不斷研發配合市場的產品，推廣集團品牌使成為市場更廣泛公認的發展商。

二零一九年年底集團拓展了印尼高速公路業務，開始累積海外運營經驗。二零二一年三月，集團再簽署有條件收購另一條位於印尼蘇門答臘的高速公路的協議。未來，集團將繼續在內地和一帶一路國家尋找合適的公路新項目，進一步壯大公路業務。

## 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，二零二一年三月二十三日

# 主要獎項

## 路勁基建有限公司

- 2020中國房地產上市公司綜合實力35強

## 路勁地產集團有限公司

- 2021中國房地產開發企業外資企業TOP10
- 2021中國房地產開發企業綜合實力TOP35
- 2020中國房企綜合實力TOP40

## 路勁物業服務集團有限公司

- 2020中國物業服務百強企業



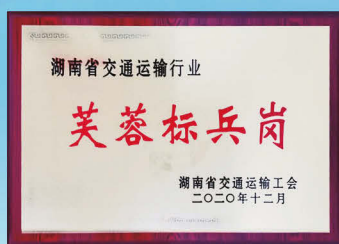
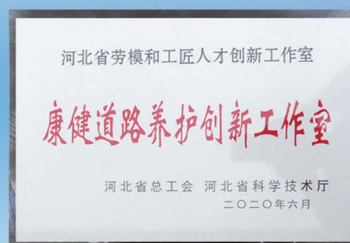
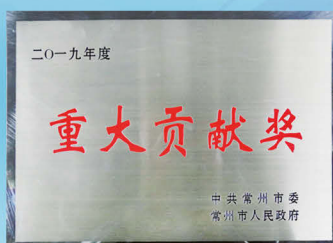


## 房地產業務

- 上海市 2020年度中國品質樓盤 — 路勁·海尚灣
- 蘇州市 2020年蘇州市建築裝飾“姑蘇杯”(裝飾等類)優質工程獎 — 路勁·鳳凰城  
2019年江蘇省建築施工標準化星級工地 — 路勁·甬澄時光花園
- 北京市 2020年世界人居建築規劃設計方案競賽綜合金獎 — 路勁·御合院
- 常州市 2019年度重大貢獻獎
- 天津市 2019年度天津市建設工程“海河杯”獎 — 路勁·太陽城

## 收費公路業務

- 保津高速公路 2020年度康健道路養護創新工作室
- 長益高速公路 2020年度湖南省交通運輸行業“芙蓉標兵崗”獎
- 龍城高速公路 2020年度示範型黨組織
- 唐津高速公路 2019年度十佳先進團隊
- SN高速公路 2020年度植樹開拓者計劃特別獎



# 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





## 土地儲備

於二零二零年十二月三十一日

地區	發展面積 *	
	平方米	佔比
上海市	377,000	5%
江蘇省	2,822,000	40%
浙江省	274,000	4%
<b>長三角地區</b>	<b>3,473,000</b>	<b>49%</b>
北京市	348,000	5%
天津市	514,000	7%
河北省	461,000	7%
山東省	457,000	6%
<b>渤海灣地區</b>	<b>1,780,000</b>	<b>25%</b>
廣東省	312,000	4%
香港特別行政區	104,000	2%
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>416,000</b>	<b>6%</b>
河南省	1,369,000	20%
<b>其他地區</b>	<b>1,369,000</b>	<b>20%</b>
<b>總數</b>	<b>7,038,000</b>	<b>100%</b>
其中：		
持作銷售用途之物業	6,683,000	95%
持作投資用途之物業	355,000	5%

\* 含合資及聯營企業項目

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

1	路勁佘山院子•東園							
	發展面積 (平方米)	109,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/S/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	中華人民共和國(「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		

2	路勁•海尚灣							
	發展面積 (平方米)	64,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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、西至小橫瀝河、北至恒濤路		

3	路勁城 (鎮江)							
	發展面積 (平方米)	221,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		

4	花語江南							
	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

5		山語雋府						
	發展面積 (平方米)	69,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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、西至規劃湛墅路、北至規劃官窯山北路		
6		路勁·太湖院子						
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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		
7		棠頌						
	發展面積 (平方米)	140,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		
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	2021	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側，清潭西路南側		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

9	春秋金茂府 (常州)							
	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	2023	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	路勁·鉅樾							
	發展面積 (平方米)	62,000	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	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		

11	路勁·御湖灣							
	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)	34,000
	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：東至西港頭、南至茶澤街、西至廟橋河、北至夏溪河支流		

12	榮悅灣							
	發展面積 (平方米)	85,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		

13	時光鴻著							
	發展面積 (平方米)	151,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

14		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	2022	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		

15		璞玥風華						
	發展面積 (平方米)	70,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	95,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市高新區澱關鎮澱鴻路、安楊路西		

16		大湖世紀						
	發展面積 (平方米)	131,000	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		

17		江月時光						
	發展面積 (平方米)	75,000	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	49%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區木瀆鎮蘇福路南側、中海蘇胥灣東側		

18		路勁•璞玉瀾岸						
	發展面積 (平方米)	155,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

19	輝映時代花園							
	發展面積 (平方米)	119,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	58,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南·興浦路東		

20	蘭亭瓏悦花園							
	發展面積 (平方米)	152,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省昆山市陸家鎮童涇路東側、友誼路北側		

21	海逸翠廷							
	發展面積 (平方米)	75,000	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	49%	目標完成日期	2021	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至三仙橋港、南至崇杭街、西至規劃道路、北至前村街		

22	瀾仕里							
	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)	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、南至崇杭街、西至尚賢路、北至前村街		

23	路勁·新天地 (寧波)							
	發展面積 (平方米)	39,000	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

<b>24</b>		<b>路勁·雲河上苑</b>						
	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	2022	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
<b>25</b>		<b>路勁·御合院 (前稱大興區項目)</b>						
	發展面積 (平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國北京市大興區彩育鎮：東至首鎮路、南至育進街、西至彩鳳路、北至育鎮街		
<b>26</b>		<b>路勁·太陽城</b>						
	發展面積 (平方米)	262,000	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		
<b>27</b>		<b>路勁·雋瀾灣</b>						
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	125,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
<b>28</b>		<b>雋悅府</b>						
	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	2022	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
<b>29</b>		<b>路勁·國際城</b>						
	發展面積 (平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

30		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		

31		路勁·東城 (濟南) III 期						
	發展面積 (平方米)	102,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2022	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		

32		環悅府						
	發展面積 (平方米)	132,000	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	2021	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		

33		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		

34		金茂逸墅						
	發展面積 (平方米)	163,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 粵港澳大灣區

35		桐悅花園						
	發展面積 (平方米)	154,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		

36		江山雲著						
	發展面積 (平方米)	107,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		

37		路勁·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	2022	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		

38		山水盈						
	發展面積 (平方米)	17,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第 103 約地段第 1066 號		

39		晉環						
	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	香港香港仔內地段第 467 號的 A 地段		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 粵港澳大灣區

40	掃管笏項目							
	發展面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		

#### 其他地區

41	路勁•國際城 (鄭州)							
	發展面積 (平方米)	208,000	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		

42	路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	761,000	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)		

43	悅東園							
	發展面積 (平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 其他地區

44	路勁•中原國際慢城							
	發展面積 (平方米)	246,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	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		

45	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	2023	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		

### 持作投資用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

46	路勁•又一城 (常州)							
	發展面積 (平方米)	113,000	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		

14	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作投資用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

47	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		

48	梅里古鎮							
	發展面積 (平方米)	51,000	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		

23	路勁•新天地 (寧波)							
	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)	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

49	路勁•世界廣場							
	發展面積 (平方米)	63,000	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		

26	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		



## 主要項目資料

### 持作投資用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 其他地區

50 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		

### 於二零二零年下半年取得之新項目

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

51 路勁•悅茂府 (前稱菊園項目)								
	發展面積 (平方米)	130,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	2021	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至北清路、西至白牆港、北至陳家山路		

52 崇明區項目								
	發展面積 (平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	78,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國上海市崇明區：東至雨燕路、南至金鵲路、西至石竹路、北至雪雁路		

53 山語春風 (前稱江寧區項目)								
	發展面積 (平方米)	177,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省南京市江寧區：東至科技大道、南至研發二路、西至發展路、北至東吉大道		

54 山語境府								
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	32,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：南至官窯山路、西至歡樂大道、北至規劃支路		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

於二零二零年下半年取得之新項目  
持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 長三角地區

55	山語熙府							
	發展面積 (平方米)	46,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	26,000
	約可分予權益	36%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：東至歡樂大道、南至規劃水泥廠路、西至規劃觀江路、北至規劃江南路		

56	竹林壹號 (前稱天寧區項目)							
	發展面積 (平方米)	116,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	52,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市天寧區：東至青龍道路二十六、南至竹林北路、西至廟灣村西路、北至橫塘浜		

57	惠山區項目							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	53,000
	約可分予權益	20%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省無錫市惠山區錢橋街道上偉路與靜影路交叉口西南側		

58	太湖度假區 WG-70 項目							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	48,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區孫武路南側，香山北路東側		

59	路勁·雨茗雲舍							
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2022	位置	中國浙江省杭州市西湖區：東至規劃上城埭溪、南至規劃上城埭溪、西至規劃公園路、北至龍新路		



## 主要項目資料

### 於二零二零年下半年取得之新項目 持作銷售用途之物業

於二零二零年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

60	路勁·御和府							
	發展面積 (平方米)	154,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	99,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國北京市順義區仁和鎮：東至順福路、南至仁和園四街、西至富林路、北至林河南大街		

61	南戴河項目							
	發展面積 (平方米)	271,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	180,000
	約可分予權益	27%	目標完成日期	2025	位置	中國河北省秦皇島市北戴河新區寧海道東側，緯一路南側，經一路西側，緯三路北側		

### 於二零二一年至本報告日取得 持作銷售用途之物業

#### 長三角地區

62	太湖度假區 WG-2 項目							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	35%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區香山北路東側，後塘路北側		

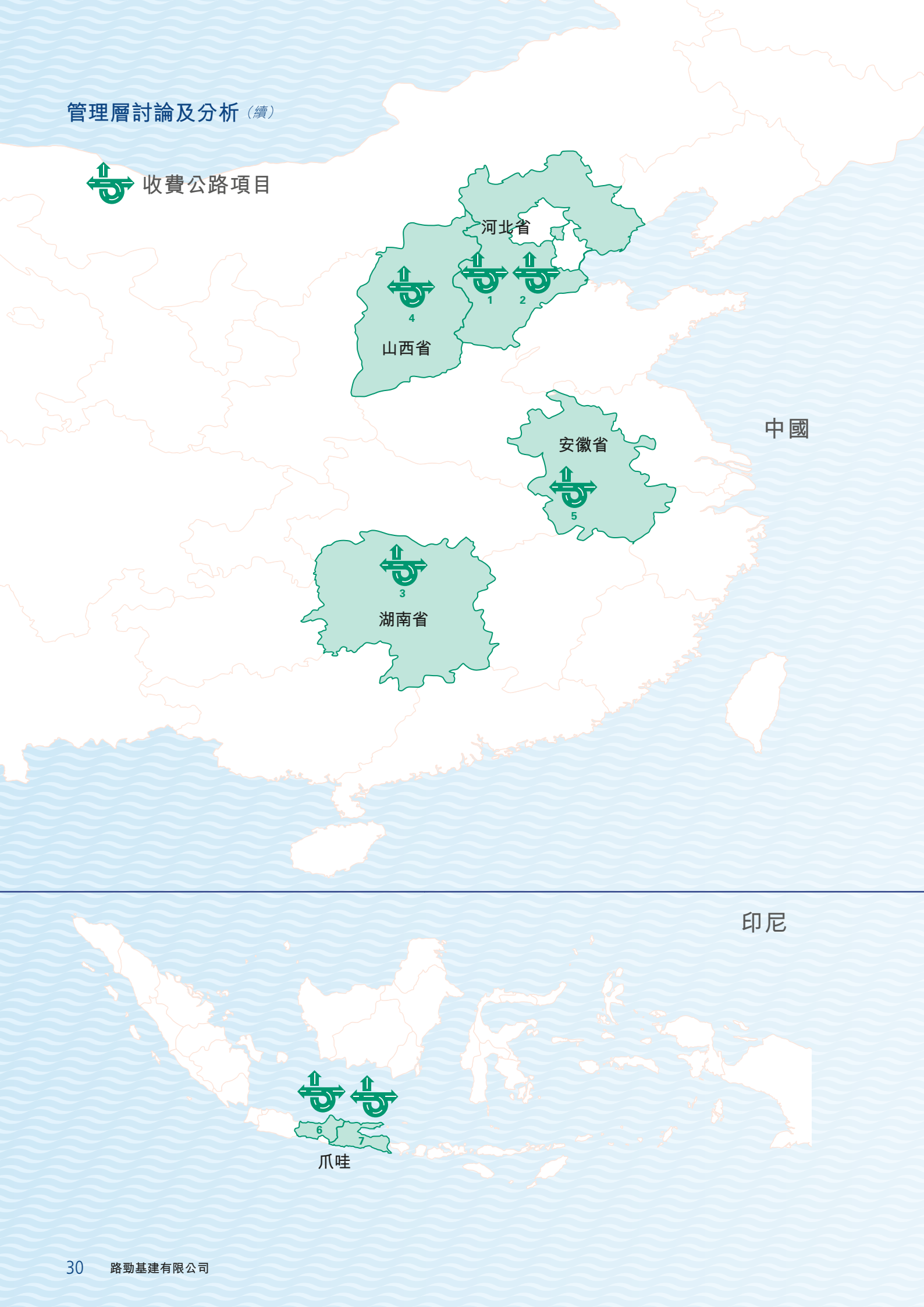
附註：

[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





## 主要項目資料

### 收費公路項目

於二零二零年十二月三十一日

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	63 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

於二零二零年十二月三十一日

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：

於二零二零年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。



### 業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團(包括合作／合資及聯營企業項目)實現物業銷售額人民幣440.47億元及高速公路項目路費收入人民幣27.25億元，合共人民幣467.72億元。集團年度溢利達港幣27.84億元，每股盈利港幣2.30元，每股淨資產為港幣27.93元。

為補充土地儲備，二零二零年集團通過土地摘牌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154萬平方米。截至二零二零年十二月三十一日，集團土地儲備約為704萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為182萬平方米。

### 業務分部分析

#### (I) 房地產分部

二零二零年，內地中央政府堅持「房住不炒」的定位不變，房地產金融監管依舊從嚴。地方政府因城施策更加靈活，各地多從供需兩端出臺政策以調節樓市，堅守限購、限價、限貸等主體調控底線，以保持房地產市場平穩運行。年初，內地房地產銷售市場因疫情衝擊下基本陷入停滯，但隨著疫情得到有效控制，第二季度逐漸回暖，下半年市場基本已趨穩定，但城市間分化較明顯。雖然年內銷售窗口關閉接近兩個月，但通過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，房地產分部二零二零年在內地及香港的銷售額(包括合資及聯營企業項目)再創新高，上升至人民幣427.12億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣399.44億元及銷售協議待轉合同約人民幣27.68億元。

## 管理層討論及分析 (續)

### 物業銷售及交付

二零二零年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資及聯營企業項目)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	32,754	1,530,000	22,194	1,348,000
渤海灣地區	5,597	316,000	6,476	374,000
粵港澳大灣區	4,097	108,000	3,113	96,000
其他地區	264	26,000	761	95,000
總數(二零二零年)	42,712	1,980,000	32,544	1,913,000
總數(二零一九年)	39,962	2,113,000	30,594	1,874,000

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。

二零二零年房地產分部物業銷售額較二零一九年增長約7%，均價上升至約每平方米人民幣21,600元，較二零一九年上升約14%，長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額77%。於二零二零年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為161萬平方米。

### 財務回顧

二零二零年及二零一九年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	24,007	20,962
毛利	6,485	7,241
銷售及經營費用	(1,485)	(1,275)
年度溢利	3,660	3,101

二零二零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17,000元，較二零一九年上升約4%。交付毛利率為27%，房地產分部溢利為港幣36.60億元，較二零一九年上升約18%。



### 土地儲備

二零二零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十五幅住宅用地，發展面積合共約154萬平方米，其中十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
<b>長三角地區</b>				
上海市	49% – 93.75%	139,000	204,000	3,826
江蘇省	20% – 100%	426,000	818,000	10,413
浙江省	100%	22,000	23,000	601
<b>渤海灣地區</b>				
北京市	51% – 100%	176,000	228,000	4,560
河北省	27%	180,000	271,000	659

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。截至二零二零年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約566萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾58%。

於二零二一年二月，集團通過合作開發形式，進一步取得位於蘇州市吳中區一幅住宅用地。項目佔地面積為50,000平方米，發展面積為97,000平方米。集團關注到內地於二零二一年二月底發佈一項關於22個重點城市集中土地供應的新政策「兩集中政策」，然而其對集團之影響仍不確定，尚待地方政府發佈更多資訊。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。

集團房地產分部二零二零年全年在施面積為768萬平方米，而竣工面積為257萬平方米。預計二零二一年全年在施面積為730萬平方米，竣工面積為323萬平方米。

### 主要項目概況

#### 長三角地區

##### 上海市一路勁佘山院子•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。

二零二零年路勁佘山院子•東園銷售金額為人民幣7.22億元，實現均價約每平方米人民幣36,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣13.11億元，交付面積36,000平方米。項目預計二零二一年交付面積為6,000平方米，並已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

##### 上海市一路勁•上海派+

路勁•上海派+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。該項目佔地面積36,000平方米，發展面積為61,000平方米。

二零二零年路勁•上海派+銷售金額為人民幣17.67億元，實現均價約每平方米人民幣35,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣15.87億元，交付面積50,000平方米。項目預計二零二一年交付面積為1,000平方米，並已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

##### 上海市一路勁•海尚灣

路勁•海尚灣位於嘉定區外岡鎮，與上海院子隔路相望，地塊環境優美，西側及南側有水系環繞。該項目佔地面積46,000平方米，發展面積64,000平方米。

二零二零年路勁•海尚灣銷售金額為人民幣11.57億元，實現均價約每平方米人民幣32,000元。項目預計二零二一年交付面積為55,000平方米，當中36,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

##### 南京市一花語江南

南京市花語江南位於雨花臺區賽虹橋街道，西側為秦淮河支流，周邊交通配套完善，商業、醫療、教育資源豐富，適合打造成高品質住宅。項目佔地面積為34,000平方米，發展面積為95,000平方米。

二零二零年花語江南銷售金額為人民幣40.65億元，實現均價約每平方米人民幣44,000元。預計二零二一年交付面積為94,000平方米，當中93,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。







南京市—山語雋府

南京市山語雋府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，發展面積為69,000平方米。

二零二零年山語雋府銷售金額為人民幣13.16億元，實現均價約每平方米人民幣26,000元。預計二零二一年交付面積為67,000平方米，當中50,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市—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，是政府規劃重點建設區域，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。

二零二零年路勁·城市中央銷售金額為人民幣0.77億元，交付金額為人民幣11.38億元，交付面積91,000平方米。預計二零二一年交付面積為12,000平方米。



常州市—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。

二零二零年路勁·太湖院子銷售金額為人民幣19.57億元，實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣12.32億元，交付面積64,000平方米。預計二零二一年交付面積為64,000平方米，當中46,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市—城市萬象

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。

二零二零年城市萬象銷售金額為人民幣2.41億元，住宅實現均價約每平方米人民幣15,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣30.80億元，交付面積223,000平方米。預計二零二一年交付面積為20,000平方米，當中1,000平方米已在二零二零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)

### 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。

二零二零年棠頌銷售金額為人民幣13.37億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣15.21億元，交付面積91,000平方米。預計二零二一年交付面積為39,000平方米，當中38,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 常州市—春秋金茂府



春秋金茂府位於常州市武進區延政大道南側，鳳林路西側，緊鄰淹城景區，屬武進主城區核心地段，周邊交通、商業、醫療、教育等配套完善，適宜開發優質低密度住宅。該項目佔地面積為108,000平方米，發展面積為164,000平方米。

二零二零年春秋金茂府銷售金額為人民幣15.52億元，實現均價約每平方米人民幣29,000元。預計二零二一年交付面積為59,000平方米，當中53,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 蘇州市—大湖世紀



大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。

二零二零年大湖世紀銷售金額為人民幣20.01億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣17.68億元，交付面積114,000平方米。預計二零二一年交付面積為105,000平方米，當中81,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 蘇州市—璞玥風華



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。

二零二零年璞玥風華銷售金額為人民幣17.61億元，實現均價約每平方米人民幣31,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣17.69億元，交付面積62,000平方米。預計二零二一年交付面積為59,000平方米，當中8,000平方米已在二零二零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。

二零二零年路勁·甬澄時光花園銷售金額為人民幣14.52億元，實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣18.82億元，交付面積89,000平方米。預計二零二一年交付面積為8,000平方米，當中3,000平方米已在二零二零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。

二零二零年榮悅灣銷售金額為人民幣10.41億元，實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣6.85億元，交付面積42,000平方米。項目預計二零二一年交付面積為65,000平方米，當中25,000平方米已在二零二零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。

二零二零年梅都府銷售金額為人民幣0.52億元，住宅實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目二零二零年基本已完成交付，交付金額為人民幣11.86億元，交付面積71,000平方米。



無錫市—時光鴻著

時光鴻著位於新吳區鴻山片區，距梅都府約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。

二零二零年時光鴻著銷售金額為人民幣15.86億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目預計二零二一年交付面積為129,000平方米，當中96,000平方米已在二零二零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)



### 兰亭珑悦花园 LAN TING LONG YUE HUA YUAN

#### 昆山市—蘭亭瓏悦花園

昆山蘭亭瓏悦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。

二零二零年蘭亭瓏悦花園銷售金額為人民幣18.49億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目預計二零二一年交付面積為152,000平方米，當中130,000平方米已在二零二零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。

二零二零年金茂府銷售金額為人民幣4.02億元，住宅實現均價約每平方米人民幣15,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣32.43億元，交付面積204,000平方米。預計二零二一年交付面積為2,000平方米，當中1,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 杭州市—海逸翠廷

杭州市海逸翠廷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。

二零二零年海逸翠廷銷售金額為人民幣13.98億元，住宅實現均價約每平方米人民幣23,000元。預計二零二一年交付面積為73,000平方米，當中59,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 杭州市—瀾仕裡

杭州市瀾仕裡位於余杭區崇賢街道，臨近江南院子，緊鄰海逸翠廷項目，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。

二零二零年瀾仕裡銷售金額為人民幣18.31億元，住宅實現均價約每平方米人民幣23,000元。預計二零二一年交付面積為99,000平方米，當中78,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



渤海灣地區

路勁·太陽城 SUNNY TOWN

天津市一路勁·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。

二零二零年路勁·太陽城銷售金額為人民幣8.93億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣19.50億元，交付面積78,000平方米。預計二零二一年項目交付面積為64,000平方米，當中20,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·隽瀾灣 JUANLAN BAY

·再献一场时代盛宴·

天津市一路勁·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。

二零二零年路勁·隽瀾灣銷售金額為人民幣3.04億元，交付金額為人民幣13.71億元，交付面積97,000平方米。預計二零二一年項目交付面積為67,000平方米，當中5,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·贊成 FABULOUS COMMUNITY

天津市一路勁·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。

二零二零年路勁·贊成銷售金額為人民幣8.02億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣13.83億元，交付面積76,000平方米。預計二零二一年項目交付面積為23,000平方米，當中6,000平方米已在二零二零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)



Let youth dream rooted in Beijing  
NATURALISTIC CITY

### 路劲阳光城

#### 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、聯排及高層為主，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。

二零二零年路勁•國際城銷售總金額為人民幣15.50億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣17.11億元，交付面積119,000平方米。預計二零二一年項目交付面積為103,000平方米，當中58,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 粵港澳大灣區

#### 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。

二零二零年路勁•天雋峰銷售金額為人民幣6.22億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二零年交付金額為人民幣8.73億元，交付面積44,000平方米。預計二零二一年交付面積為25,000平方米，當中8,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 廣州市一桐悅花園

桐悅花園位於廣州市花都區鳳凰南路，屬花都區重點打造的濱湖居住新城，緊鄰花都湖國家濕地公園，具有良好的自然環境，適合打造中高端品質宜居住宅。該項目佔地面積58,000平方米，發展面積154,000平方米。

二零二零年桐悅花園銷售金額為人民幣10.75億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目預計二零二二年下半年交付。

#### 香港特別行政區一山水盈

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。

二零二零年山水盈銷售金額為港幣21.65億元，住宅實現均價約每平方米港幣140,000元。項目二零二零年交付金額為港幣18.75億元，交付面積14,000平方米。預計二零二一年交付面積為17,000平方米，當中5,000平方米已在二零二零年十二月三十一日前簽訂了買賣合約。

# 天雋峰

路勁  
MOUNT  
PANORAMA

# 桐悅

桐悅  
TONGYUE  
RESIDENCE

# 山 — 水 — 盈

元朗錦田北低密度洋房尚宅

CRESCENT  
GREEN





### 香港特別行政區－晉環

晉環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，預計第一期於二零二一年上半年開售。

### 香港特別行政區－掃管笏項目

香港掃管笏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，預計於二零二二年上半年開售。

### 新增項目

於二零二零年下半年取得：

#### 長三角地區

##### 常州市－竹林壹號

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於常州市天寧區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於常州市天寧區龍城大道西側、竹林北路北側，屬常州主城區核心地段，臨近天寧區政府，周邊醫療、交通、教育、景觀等配套資源成熟，人居氛圍濃郁，可打造高品質、高舒適度的綜合社區。該項目佔地面積為52,000平方米，樓面面積為116,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。



##### 南京市－山語春風

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於南京市江寧區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於南京市江寧區高新園方前路以南、正方大道以西，屬江寧區正方新城板塊，周邊交通路網發達、教育資源優質。板塊內已形成以軟件開發為主的新興科技產業園，未來區域生活配套將進一步升級，適宜打造高品質宜居樓盤。該項目佔地面積為83,000平方米，樓面面積為177,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。



## 管理層討論及分析 (續)

### YUEMAO MANSION 路勁悅茂府

#### 上海市—路勁•悅茂府

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於上海市嘉定區一幅商住用地。該項目位於上海市嘉定區嘉定新城菊園社區，屬嘉定新城核心區域，北側距離上海軌交11號線嘉定西站僅40米，西北角一路之隔是嘉定區客運總站，緊鄰市政公園水系，周邊路網發達、交通便利、配套齊全，適宜打造高品質精品項目。該項目佔地面積為61,000平方米，樓面面積為130,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

### 路勁雨茗雲舍 HANGZHOU CHINA

#### 杭州市—路勁•雨茗雲舍

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市西湖區一幅住宅用地。該項目位於杭州市西湖區龍塢鎮，地塊緊鄰龍塢風景區，南靠轉塘鎮區，東面靠近龍井山及錢塘江，環境優越，適宜打造高品質精品項目。該項目佔地面積為22,000平方米，樓面面積為23,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。



### 山語境府 HILL MANSION

#### 南京市—山語境府

於二零二零年九月，集團通過土地掛牌形式，取得位於南京市棲霞區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於棲霞區工農路東側，官窯山路北側，緊鄰山語雋府。地塊毗鄰棲霞山旅遊風景區，周邊大型遊樂園歡樂谷已開放，棲霞山國際遊輪母港正在建設中，教育配套優質，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32,000平方米，樓面面積49,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。





### 南京市－山語熙府

於二零二零年九月，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。項目位於棲霞區工農路西側，規劃水泥路北側，緊鄰山語雋府、山語境府。地塊毗鄰棲霞山旅遊風景區，周邊大型遊樂園歡樂谷已開放，棲霞山國際遊輪母港正在建設中，教育配套優質，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26,000平方米，樓面面積46,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

### 上海市－崇明區項目

於二零二零年十月，集團通過土地掛牌形式，取得位於上海市崇明區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於上海市崇明區陳家鎮，距離崇明線(在建)陳家鎮站1.5千米，地塊周邊教育資源優質，環境優美，適宜打造品質低密度住宅項目。該項目佔地面積為78,000平方米，樓面面積為74,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

### 無錫市－惠山區項目

於二零二零年十一月，集團通過合作開發形式，取得位於無錫市惠山區一幅住宅用地。該項目位於無錫市惠山區錢橋洋溪公園城，周邊交通、教育、商業、醫療配套完善，地塊北側和東側有水系環繞，環境優美，適宜打造品質住宅項目。該項目佔地面積為53,000平方米，樓面面積為94,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

### 蘇州市－太湖度假區WG-70項目

於二零二零年十二月，集團通過合作開發形式，取得位於蘇州市吳中太湖度假區一幅住宅用地。該項目位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰大湖世紀，地塊毗鄰太湖，環境優美，交通便捷，適宜打造品質宜居住宅項目。該項目佔地面積為48,000平方米，樓面面積為94,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

### 渤海灣地區

#### 路勁<sup>®</sup>御和府 NOBLE MANSION

##### 北京市一路勁·御和府

於二零二零年八月，集團通過土地掛牌形式，取得位於北京市順義區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於北京市順義區仁和鎮臨河片區，屬順義老城區，南鄰外環路，可通過21號線貫通北京東部城區，交通便利。地塊北側即為規劃中學，同時周邊重點學校雲集，為區域提供良好的教育配套。地塊南側規劃城南新河工程，適合依託環境資源優勢，打造優質產品。項目佔地面積為99,000平方米，樓面面積為154,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

##### 秦皇島市一南戴河項目

於二零二零年十二月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於秦皇島市北戴河新區一幅住宅用地。項目位於秦皇島市北戴河新區南戴河片區核心生活區，為區域內距海岸線最近的稀缺地塊，與南戴河旅遊度假區直線距離僅1公里，臨近高鐵站，交通便利，周邊居住氛圍濃厚，配套完善，適合打造舒適性產品。項目佔地面積為180,000平方米，樓面面積為271,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

##### 於二零二一年至本報告日取得：

##### 蘇州市一太湖度假區WG-2項目

於二零二一年二月，集團通過合作開發形式，取得位於蘇州市吳中太湖度假區一幅住宅用地。該項目位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰太湖世紀及太湖度假區WG-70項目，地塊毗鄰太湖，環境優美，交通便捷，適宜打造品質宜居住宅項目。該項目佔地面積為50,000平方米，樓面面積為97,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。



### (II) 收費公路分部

二零二零年，受累於疫情影響，全球經濟嚴重下行，世界主要經濟體均出現負增長，然而中國經濟在深化供給側結構性改革，充分發揮超大規模市場優勢和內需潛力，構建國內國際雙迴圈相互促進的新格局背景下，全年經濟實現逆勢增長2.3%，全國居民人均可支配收入比上年增長4.7%，扣除價格因素實際增長2.1%，與經濟增長基本同步。在印尼方面，二零二零年第一季末開始受累於疫情影響，印尼經濟同比有所下降。

受疫情影響，內地政府在二零二零年二月十七日至五月五日疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策（「公路免費政策」），另於年初調整貨車按車型收費，取消計重收費，該兩項政策對集團公路業務二零二零年上半年業績產生了不利影響。隨著內地政府採取強而有力的疫情管控措施後，二零二零年下半年疫情得以緩解，經濟逐步恢復，集團所屬的內地高速公路車流及收入均逐步恢復到上年同期水平並錄得輕微增長，下半年車流與路費收入較上年同期分別增長8%和5%。二零二零年上半年，印尼亦因疫情而實施短暫的閉行措施，使公路收費收入下降，下半年車流與路費收入明顯恢復增長，較上半年分別增長47%和44%。

隨著內地國際雙迴圈格局的進一步形成和完善，以及政府即將出臺一系列的經濟刺激措施，預期長遠經濟將實現持續發展，居民收入將持續得到提升，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。印尼總統順利連任有利於保持國家政策連續性，在疫情逐漸得到控制，消費市場好轉、政府投資加大等利好條件的推動下，預期印尼二零二一年經濟前景樂觀。

二零二零年，集團接管印尼SN及NKK兩條高速公路，並開始累積海外運營經驗。於二零二一年三月五日，集團再簽署有條件買賣協議，以代價12,360億盧比（約港幣6.80億元）收購另一條位於印尼蘇門答臘的收費高速公路45%權益，以擴大集團在印尼之高速公路投資組合。PT Jasamarga Kualanamu Tol（「目標公司」）目前持有Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi收費公路之特許經營權，該公路為橫跨蘇門答臘收費高速公路網絡的一部分，其總長度為61.7公里。該收費公路已竣工並自二零一七年十月起逐步開始營運及收取路費。於收購事項完成後，集團將擁有目標公司45%股權。

二零二一年，集團將繼續於國內及一帶一路國家物色具有投資回報的高速公路項目，進一步壯大集團收費公路業務。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧

二零二零年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣4.65億元，集團分佔高速公路項目的路費收入為人民幣11.64億元，分佔合作／合資企業之經營溢利(扣除所得稅及預扣稅後)為港幣2.56億元。溢利較二零一九年下跌主要是中國境內的高速公路在二零二零年二月十七日至五月五日疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策，印尼政府在疫情期間亦實行的防控限行措施，導致路費收入有所下降。

二零二零年集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入的分析如下：

	日均 混合車流量 架次	增長/ (減少) %	路費收入 人民幣百萬元	減少 %
<b>內地高速公路</b>				
保津高速公路	77,000	1	730	(20)
唐津高速公路	56,300	(2)	512	(33)
長益高速公路	72,000	(3)	450	(37)
龍城高速公路	22,900	(2)	399	(20)
馬巢高速公路	32,600	13	229	(17)
合計	260,800	-	2,320	(27)
<b>印尼高速公路(附註)</b>				
SN高速公路	12,600	不適用	213	不適用
NKK高速公路	11,900	不適用	192	不適用
合計	24,500	不適用	405	不適用
總額(二零二零年)	285,300	10	2,725	(14)
總額(二零一九年)	260,000		3,162	

附註：

收購印尼SN及NKK兩條高速公路之交易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14,600架次，而路費收入分別為人民幣2.73億元及人民幣2.47億元。

二零二零年，集團高速公路項目的總車流量為1.04億架次，日均約285,300架次，較去年上升10%；上半年路費收入因實施免收路費政策所影響而有所下降，但下半年收入逐步恢復到去年同期水平，並錄得增長，全年路費收入為人民幣27.25億元。



## 項目概況

### 內地高速公路業務

#### 保津高速公路



二零二零年，保津高速公路的車流同比增加1%，路費收入同比減少20%。受惠於省道S333白溝橋斷交，原行駛S333和G112的車輛繞行保津高速公路，此外雄安新區二零二零年開始大規模建設帶來的車流影響，全年保持了車流的小幅增長，但由於公路免費政策，導致路費收入同比減少。保津高速公路下半年車流同比增加18%，路費收入同比增加18%，已恢復至疫情前水平，並保持了持續增長的勢頭。對因公路免費政策所造成的路費收入損失，省政府已公佈按延長項目收費期限79天的補償政策。

#### 唐津高速公路



唐津高速公路二零二零年車流和收入同比分別下降2%及33%。受疫情影響，全年客貨車總體統計均有所減少，一月至七月車流同比下降幅度大，八月至十二月呈現回升態勢。由於公路免費政策，以及二零二零年實施的貨車差異化收費政策的影響，路費收入同比下降33%。唐津高速公路下半年車流同比增加10%，路費收入同比增加2%，已恢復至疫情前水平，並保持了小幅增長。因公路免費政策所造成的路費收入損失，省政府已公佈按延長收費期限79天的補償政策。

#### 長益高速公路



長益高速公路在二零二零年錄得車流及路費收入同比分別減少3%及37%。車流較去年同期下降，主要由於長益複綫八月三十一日開通及八月底至十一月初長益高速連接綫一岳麓大道路面施工維修，導致車輛分流。長益高速除受公路免費政策影響外，亦因長沙市發展城市化而減少高速收費里程6.057公里及貨車差異化收費政策等不利因素的影響，路費收入同比減少37%。目前因公路免費政策及回收6.057公里所造成的路費收入損失，當地政府仍在制定補償方案。

## 管理層討論及分析 (續)

### 龍城高速公路



龍城高速公路在二零二零年車流和路費收入較去年同期分別減少2%及20%。主要由於去年一月至六月份太長高速公路維修改造、晉祠橋封閉維修導致車流大幅增加，本年度此兩項利好因素因工程維修完成而消失，但國道108封閉維修而分流車流至龍城高速公路，從而抵消了部分不利因素，因而總體車流下降幅度較少。受公路免費政策的影響，路費收入較上年同期下降20%，龍城高速公路下半年車流同比增加9%，路費收入同比增加20%，已恢復至疫情前水平，並保持了持續增長的勢頭。二零二零年年底，太原市政府落實對太原繞城高速公路的貨車進行分流管控，部份貨車將分流到龍城高速公路，預期龍城高速公路二零二一年路費收入將會有較大的增長。對因公路免費政策所造成的路費收入損失，當地政府仍在制定補償方案。

### 馬巢高速公路



馬巢高速公路於二零二零年車流同比上升13%和路費收入同比下降17%，受新冠疫情公路免費政策的影響，全年車流變化與路費收入變化不同步。恢復收費後，特別是二零二零年下半年，車流較上年同期增加16%，路費收入較上年同期增加17%，已恢復至疫情前水平，並保持了持續增長的勢頭。對因公路免費政策所造成的路費收入損失，當地政府仍在制定補償方案。



### 印尼高速公路業務

#### SN高速公路



受新冠疫情及防控措施影響，二零二零年日均混合車流量為12,600架次，路費收入為人民幣2.13億元。二零二零年上半年受疫情影響較大，但下半年開始有反彈，車流和收入比上半年分別增加48%及44%。SN高速公路為橫跨爪哇高速公路網絡之一部分，連接印尼爪哇東部及中部。該收費公路總長度為約91公里，已竣工並自二零一八年四月起陸續營運，現全線通車。收費公路之特許經營權期延長至合共50年，直至二零六六年。

#### NKK高速公路



受新冠疫情及防控措施影響，二零二零年日均混合車流量為11,900架次，路費收為人民幣1.92億元。二零二零年上半年受疫情影響較大，但下半年開始有反彈，車流和收入比上半年分別增加47%及43%。NKK高速公路亦為橫跨爪哇高速公路網絡之一部份，連接印尼爪哇東部及中部。該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，計劃路段長度為約28公里，估計於2021年年底開始建設。收費公路之特許經營權期合共50年，直至二零六六年。

## 管理層討論及分析 (續)

### (III) 產業分部

受疫情爆發影響，產業投資及資產管理業務在二零二零年業務表現未如理想。二零二零年產業分部的項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售約人民幣13.35億元，分部虧損達港幣9.75億元。

#### 主營業務概況

##### 房地產基金業務

各國市場受疫情影響一直未能完全恢復正常，因此基金業務在二零二零年並沒有作出任何新的投資。由於內地房地產基金業務的宏觀調控趨嚴，集團將重新考量基金業務是否仍能繼續支持集團房地產業務發展，並作出適當的處理。

##### 文旅商業業務

受疫情影響，年內商業租金收入下跌，投資物業之公允值因而降低。無錫梅里古鎮項目於二零二零年十一月順利開園，項目以特色商業為載體，旨在構建「宜遊、宜文、宜娛、宜商」的文旅商業新典範。

##### 娛樂及內容開發業務

受全球主題樂園及室內遊樂設施關閉及社交隔離措施影響，娛樂及內容開發業務在二零二零年受重大衝擊。經慎重考量，集團在十月份出售了娛樂及內容開發的內地業務，目前尚持有英國Holovis的40%股權。

##### 房地產開發業務

二零二零年產業分部房地產開發項目(包括合資及聯營企業項目)簽訂銷售合同額為人民幣10.32億元及銷售協議待轉合同約人民幣3.03億元。

截至二零二零年十二月三十一日，產業分部土地儲備約138萬平方米，主要位於河南省。於二零二零年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為21萬平方米。

疫情對長遠的投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式均產生不同程度影響。年內集團對產業投資及資產管理業務模式進行深入檢討及作相應調整，包括自二零二一年起將產業分部之文旅商業業務以及房地產開發業務併入集團現有房地產分部，進行統一管理及整頓受疫情影響較多的原產業業務。



## 集團財務回顧

### 綜合損益表

下表概述集團截至二零二零年及二零一九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。

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	<b>24,196</b>	21,495
毛利	<b>6,507</b>	7,509
利息及其他收入淨值	<b>588</b>	495
銷售及經營費用	<b>(1,725)</b>	(1,616)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	<b>537</b>	1,289
財務費用	<b>(1,173)</b>	(917)
稅前溢利	<b>4,734</b>	6,760
所得稅支出	<b>(1,950)</b>	(3,083)
年度溢利	<b>2,784</b>	3,677
應佔溢利：		
– 本公司擁有人	<b>1,723</b>	3,028
– 永續資本證券持有人	<b>528</b>	372
– 附屬公司之非控股權益	<b>533</b>	277
	<b>2,784</b>	3,677

## 管理層討論及分析 (續)

### 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增加，主要因年內人民幣大幅升值，集團於二零二零年錄得匯兌淨收益約港幣7.49億元(二零一九年：港幣2,400萬元)，但由於年內收取合作／合資企業之利息收入比去年減少港幣2.65億元；同時集團持有的投資物業之公允值於年內錄得跌幅約港幣1.92億元(二零一九年：錄得公允值升幅約港幣7,700萬元)，抵銷了部分匯兌淨收益的升幅。

### 銷售及經營費用

房地產市場於第一季度因疫情衝擊下基本陷入停滯，但隨著疫情趨穩，第二季度市場逐漸回暖，集團加大銷售力度以刺激銷售，銷售提成及推廣活動費相應增加。

### 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／合資項目溢利約港幣2.74億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣2.63億元，詳情請參閱各業務分部分分析。溢利之減少，主要由於疫情爆發導致內地春節假期免收費期額外延長9天及往後連續79天從二月十七日至五月五日停止收費，相關政策令集團來自基建合作項目溢利大幅下跌。

### 財務費用

財務費用增加，主要因年內集團在境外發行了兩筆合共7.16億美元的擔保優先票據及一筆港幣15億銀團貸款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，主要因二零一九年交付的物業溢利較高而增加土增稅計提所致。



綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>		
— 於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)	25,146	20,129
— 投資物業	4,046	3,813
— 其他非流動資產	2,116	1,922
	<b>31,308</b>	25,864
<b>流動資產</b>		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	47,865	41,464
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	14,171	15,173
— 給予合作／合資企業之股東借款	3,939	3,244
— 其他流動資產	5,998	5,043
	<b>71,973</b>	64,924
<b>非流動負債</b>		
— 銀行及其他貸款	(24,631)	(21,822)
— 其他非流動負債	(1,333)	(1,201)
	<b>(25,964)</b>	(23,023)
<b>流動負債</b>		
— 應付賬款及應計費用	(10,685)	(10,400)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(4,432)	(2,898)
— 來自預售物業之按金	(7,819)	(8,482)
— 銀行及其他貸款	(13,425)	(8,319)
— 其他流動負債	(7,914)	(9,102)
	<b>(44,275)</b>	(39,201)
<b>權益總額(含永續資本證券)</b>	<b>33,042</b>	28,564

## 管理層討論及分析 (續)

### 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／合資企業之權益港幣45.39億元(二零一九年：港幣44.36億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣245.46億元(二零一九年：港幣189.37億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。結餘上升主要因年內競得多個房地產合資地塊而支付投資款或預付土地款所致。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。於二零二零年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.78億元(二零一九年：港幣27.29億元)。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18。年內，集團位於北京市及寧波市之商業出租面積增加，抵銷因投資物業公允值下跌之影響。於二零二零年十二月三十一日，集團投資物業(含合資及聯營項目)的樓面面積約為355,000平方米。

### 物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨增加，主要因集團於年內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)

銀行結存及現金下降，主要因集團於本年度支付了新購項目的土地款及投資款所致。

### 來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下跌主要由於年內集團全資項目的預售物業集中於下半年交付所致。於二零二零年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為182萬平方米。



## 銀行及其他貸款及非流動負債

銀行及其他貸款及非流動負債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。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要 一年內	616	700
一年後但兩年內	12,809	7,619
兩年後但五年內	9,063	12,479
超過五年	14,619	9,147
	949	196
借貸總額	38,056	30,141

### 借貸來源

	二零二零年	二零一九年
短期借貸	35%	28%
長期借貸	65%	72%
合計	100%	100%

### 債務性質

	二零二零年	二零一九年
無抵押貸款	68%	67%
有抵押貸款	32%	33%
合計	100%	100%

### 借貸貨幣比率

	二零二零年	二零一九年
港元	9%	10%
人民幣	39%	37%
美元	52%	53%
合計	100%	100%

### 借貸種類

	二零二零年	二零一九年
擔保優先票據*	48%	47%
其他境外貸款	13%	17%
	61%	64%
境內債券	5%	5%
其他境內貸款	34%	31%
	39%	36%
合計	100%	100%

### 利率基礎

	二零二零年	二零一九年
浮動年利率	46%	33%
固定年利率	54%	67%
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)

截止二零二零年底，集團若干借貸按固定年利率計息的貸款包含23.12億美元之擔保優先票據(年利率由4.7厘至7.875厘不等)及人民幣15億元按7厘計息之境內債券，其中3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據及4.16億美元按6厘計息之擔保優先票據分別於二零二零年三月及九月發行。

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。

於二零二零年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為72%及42%。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。

於二零二一年一月，集團再發行一筆5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據以支持集團業務發展及置換現有債務，包括於二零二一年二月贖回4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據的未償還餘額2.156億美元。



## 綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
支付租賃土地款	<b>(13,621)</b>	(11,161)
來自(用於)經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	<b>9,304</b>	(1,950)
(用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	<b>(1,993)</b>	3,661
來自融資活動之現金流淨額	<b>4,574</b>	12,312
匯率變動之影響	<b>680</b>	(296)
於一月一日之現金及現金等值	<b>13,239</b>	10,673
於十二月三十一日之現金及現金等值	<b>12,183</b>	13,239

### 支付租賃土地款(包括透過合作方式支付之土地款)

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、無錫市及南京市等項目之土地款。有關獲取新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

### 來自(用於)經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自經營業務之現金流淨額較去年增加，主要由於本年來自預售及銷售物業現金收入增加。

### (用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

用於投資活動之現金流淨額較去年增加，主要由於本年給予集團附屬公司非控股權益及合資企業之借款增加及疫情影響，收取合作企業基建項目所派發之現金或股息較去年減少。

去年的投資活動淨現金流入，主要因收購上海市的附屬公司而帶來額外的現金流入。

## 管理層討論及分析 (續)

### 來自融資活動之現金流淨額

來自融資活動之現金流淨額下跌，主要由於疫情於年初爆發及內地房地產金融監管趨嚴，年內新增貸款額較去年延後及減少。另集團於二零一九年在境外發行了一筆3億美元的永續資本證券，故來自融資活動之現金流淨額較為高。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣209.28億元(二零一九年：港幣188.66億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣27.93元(二零一九年：港幣25.18元)。

於二零二零年十二月三十一日，集團資產總額為港幣1,032.81億元(二零一九年：港幣907.88億元)，銀行結存及現金為港幣140.56億元(二零一九年：港幣144.51億元)，其中約84%為人民幣，餘下的16%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185.15億元等值的境外債券、離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以置換或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

於二零二零年十二月三十一日，銀行結存港幣1.15億元(二零一九年：港幣7.22億元)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銀行貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣122.79億元(二零一九年：港幣85.48億元)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，二零二零年，集團匯兌淨收益約為港幣7.49億元。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上限遠期掉期合約及區間遠期掉期合約。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，但本公司董事(「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。為減低美元利率波動所引生的影響，集團已為部份境外美元支付承諾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

於二零二零年十二月三十一日，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88.80億元(二零一九年：港幣79.77億元)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。

於二零二零年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣31.81億元(二零一九年：港幣30.02億元)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，集團於二零二零年十二月三十一日的僱員總數為4,826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11.34億元。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

**單偉彪先生**

(68歲，主席)

單先生自本公司創立以來便出任執行董事一職及於二零二一年一月起調任為本公司主席。他為本公司提名委員會主席、薪酬委員會成員及集團內多家公司的董事。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45年土木工程經驗。他為單頌曦先生之叔父。

**高毓炳先生**

(65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及為集團內多家公司的董事。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31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**

(58歲，副行政總裁及財務董事)

方先生自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事及為集團內多家公司的董事。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

(58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。他曾任深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之執行董事、深業(集團)有限公司及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

(48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)之執行董事及副總裁。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

(73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、才滙會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才滙(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，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。他曾為德展大健康股份有限公司(前稱新疆天山毛紡織股份有限公司)(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、香港華人會計師公會及香港稅務學會資深會員、香港特許秘書公會會士，英國CGI會士及香港特許稅務師。劉先生擁有逾45年專業會計經驗。

#### 謝賜安先生

(70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及提名委員會成員。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

(71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

(49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27年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

### 單頌曦先生

(46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25年經驗。他為單偉彪先生之侄。

### 張楠先生

(48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25年在中國房地產發展及管理經驗。

### 刁露女士

(46歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為北京、河北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

(60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34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)

### 趙敏先生

(51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29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。

### 李德輝先生

(55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29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

(48歲)

伍先生於二零一一年加入集團，為集團高級副總裁，負責會計和稅務職能。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24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。

### 高大鵬先生

(43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21年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

### 陳雪明先生

(45歲)

陳先生於二零一九年加入集團，為高級副總裁及南京及常州區域總經理。他持有工商管理碩士學位。加入集團前，陳先生曾於數家知名房地產發展商工作，擁有24年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

### 符齊先生

(44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22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。

### 孫祥軍先生

(50歲)

孫先生於二零零七年加入集團，為集團副總裁，負責設計中心業務。他持有建築學工學士、經濟學碩士學位、管理學碩士學位及中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。孫先生為中國項目管理師、一級註冊建築師、註冊造價工程師、註冊工程師及英國皇家特許測量師學會會員。他於項目設計及管理方面擁有29年經驗。

### 羅良尚先生

(52歲)

羅先生於二零二零年加入集團，為集團副總裁，負責工程成本中心業務。他持有工程管理碩士學位及高級管理人員工商管理碩士學位。加入集團前，羅先生曾於數家知名房地產發展商工作，於項目工程及開發管理工作方面擁有28年經驗。

### 任遠亮先生

(43歲)

任先生於二零一九年加入集團，為集團副總裁，負責人力行政中心及信息化業務。他持有英語學士學位，於人力資源及行政工作方面擁有19年經驗。加入集團前，任先生曾於知名公司擔任人力資源及行政部門負責人。

### 周亮華先生

(39歲)

周先生於二零一九年加入集團，為集團副總裁，負責土地發展中心業務。他持有土地資源管理碩士學位。加入集團前，周先生曾於數家知名房地產發展商工作，於項目投資方面擁有14年經驗。

# 董事會報告

董事提呈集團截至二零二零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53、20及19。

## 業績及盈利分配

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-8頁及第F-9頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零二零年九月向本公司股東派付中期股息每股港幣0.20元，總額約為港幣1.50億元。

董事建議向於二零二一年六月二日星期三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0.55元，總額約為港幣4.12億元。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，預期末期股息將於二零二一年六月三十日星期三或之前派付(如批准)。

## 混合會議方式之股東週年大會之介紹

由於疫情反覆，本公司將結合會議室會議及虛擬會議召開混合會議方式之股東週年大會。混合會議方式之大會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本公司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

本公司將由二零二一年五月二十日星期四至二零二一年五月二十五日星期二(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，最遲須於二零二一年五月十八日星期二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

本公司亦將由二零二一年六月一日星期二至二零二一年六月二日星期三(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，最遲須於二零二一年五月三十一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。

## 業務回顧

集團截至二零二零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9頁、第10頁至第11頁、第14頁至第61頁、第84頁至第100頁、第F-8頁至第F-151頁及第F-152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29及30。

於本年內，本公司之股本及認股權並無變動。

## 董事會報告 (續)

### 儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-12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。

本公司於二零二零年十二月三十一日可供分派予本公司股東之儲備約為港幣22.12億元。

### 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16。

### 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18，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。

## 擔保優先票據及商業抵押擔保證券

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一般企業用途。

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零二零年九月發行於二零二五年到期之4.16億美元按6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再融資及一般企業用途。

緊隨二零二零年十二月三十一日後，本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2020 (A) Limited於二零二一年一月發行於二零二六年到期之5億美元按5.2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再融資及一般企業用途。

此外，於內地成立的所有本公司附屬公司常州宏智房地產開發有限公司、蘇州雋御地產有限公司、鄭州客屬房地產有限公司及常州路勁商業管理有限公司於二零二一年一月發行之人民幣7.1億元之商業抵押擔保證券(「商業抵押擔保證券」)(於二零二四年到期之人民幣2.7億元按5.5厘計息之商業抵押擔保證券及於二零二四年到期之人民幣4.4億元按6.5厘計息之商業抵押擔保證券組成)。

## 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31。

## 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41。



## 董事會報告 (續)

### 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-152頁。

### 主要供應商及客戶

集團房地產業務五大供應商之採購及五大客戶之銷售收入總額分別少於集團房地產業務採購及銷售收入總額之30%。

### 董事及董事之服務合約

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

#### 執行董事：

單偉豹\*(自二零二一年一月一日起辭任)  
單偉彪\*\*(主席)(自二零二一年一月一日起調任為主席)  
高毓炳(副主席、董事總經理及行政總裁)  
方兆良(副行政總裁及財務董事)

#### 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

\* 單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司聯席主席及執行董事。

\*\* 單偉彪先生於截至二零二零年十二月三十一日止年度擔任本公司聯席主席。他自二零二一年一月一日起調任為本公司主席。

根據本公司章程細則(「章程細則」)第87條，牟勇先生、謝賜安先生及黃偉豪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退。除牟勇先生不會重選連任外，其他輪值告退董事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，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第8.10條規定，下列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

\* 單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司執行董事。

\*\* 牟勇先生自二零二零年五月二十六日起辭任深圳控股有限公司執行董事及自二零二零年九月二十三日起辭任其控股公司董事職務。截至二零二零年十二月三十一日，他不再擔任任何深圳控股有限公司旗下集團公司董事職務。

### 權益披露

#### 董事之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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

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. 百分比乃基於二零二零年十二月三十一日已發行749,336,566股本公司股份計算。



(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採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

於截至二零二零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 <sup>(附註)</sup> (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。

## 董事會報告 (續)

### 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

於二零二零年十二月三十一日，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 % (附註11)
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司(附註2)	控股法團權益	330,915,428	—	44.16
Wai Kee (Zens) Holding Limited(附註3)	控股法團權益	330,915,428	—	44.16
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	76,187,000	—	10.17
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
Brightful Investment Holding Limited(附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

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63.18%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Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有本公司股份之權益。董方先生為深圳控股有限公司之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二零年十二月三十一日，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。



### 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之主建設工程之主承包商及晉環之若干建設工程。

截至二零二零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317,868,000元。該等交易之詳情載於綜合財務報表附註51。

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

於本年度，本公司(i)購回由RKPF Overseas 2019 (B) Limited發行之二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據(「二零二一年票據」)之本金額1,500萬美元，緊隨其後二零二一年票據未償還本金額為3.85億美元；及(ii)結算有關二零二一年票據之交換及收購要約(有關詳情載於本公司日期為二零二零年九月七日的公佈)，緊隨其後二零二一年票據未償還本金額為2.156億美元。

於報告年後，本公司再贖回二零二一年票據所有未償還本金額2.156億美元。贖回後，二零二一年票據已被註銷。

除上文所披露以外，截至二零二零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2百萬元。

## 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

根據本公司所得的公開資料及就董事所悉，於本年報發出前的最後實際可行日期，本公司已維持上市規則所指定之最低公眾持股量。



## 董事會報告 (續)

### 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。

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董事及合資格員工，計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

### 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) 以下為聯屬公司於二零二零年十二月三十一日之滙總財務資料摘要，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：

	於二零二零年 十二月三十一日 百萬港元
<hr/>	
財務狀況表	
非流動資產	12,486
流動資產	41,859
流動負債	(25,774)
流動資產淨值	<hr/> 16,085
非流動負債	<hr/> (19,663)
資產淨值	<hr/> <hr/> 8,908



(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
蘇州中交路勁地產有限公司	49%	—	548
南京中勁房地產開發有限公司	40%	—	841
上海雋悅置業有限公司	49%	—	411
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	—	466
河北建投雋惠房地產開發有限公司	27%	—	294
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	617
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	—	30
廣州市潤禾置業有限公司	30%	—	359
深勁有限公司	50%	677	2,323
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	1,007
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	—	995
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	—	299
無錫溪勝房地產開發有限公司	20%	—	77
南京勁盛房地產開發有限公司	30%	—	12
南京招盈房地產開發有限公司	36%	—	278
蘇州湖悅房地產開發有限公司	30%	—	191
無錫金豐投資有限公司	33.3%	106	—
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	321	—
鄭州雋正房地產開發有限公司	49.9%	262	—
Holovis International Ltd	40%	—	54
安徽省馬巢高速公路有限公司 <sup>(附註)</sup>	49%	286	1
PT Jasamarga Solo Ngawi <sup>(附註)</sup>	40%	—	82
PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri <sup>(附註)</sup>	40%	—	44
		1,652	8,929

附註：

於二零二零年十二月三十一日，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)；
- (c) 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)；
- (d) 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)；
- (e) 於二零二五年到期之4.16億美元按6厘計息之票據(於二零二零年九月發行)；
- (f) 於二零二六年到期之5億美元按5.2厘計息之票據(於二零二一年一月發行)；
- (g) 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)；
- (h) 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
- (i) 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)。

於本年度及直至本報告日期，由RKPF Overseas 2019 (B) Limited發行之二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據已被新加坡證券交易所有限公司取消及除牌。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

### 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，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
單偉彪先生	他自二零二一年一月一日起調任為本公司主席及委任為提名委員會主席。
高毓炳先生	其基本年薪自二零二一年四月一日起將由港幣6,511,200元調整為港幣6,577,200元。
方兆良先生	其基本年薪自二零二一年四月一日起將由港幣4,500,000元調整為港幣4,545,600元。
牟勇先生	他自二零二零年九月二十三日起辭任深業(集團)有限公司之董事職務。
謝賜安先生	他自二零二一年一月一日起委任為本公司之提名委員會成員。

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  
單偉彪  
主席

香港，二零二一年三月二十三日



# 企業管治報告

## 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（「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。

本公司於二零二零年一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載之所有適用的守則條文。

## 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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度及於本年報日期，董事會由以下董事組成：

董事會		
執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
單偉豹*	牟勇	劉世鏞
單偉彪(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(副行政總裁及財務董事)		

\* 單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司聯席主席及執行董事。

\*\* 單偉彪先生於截至二零二零年十二月三十一日止年度擔任本公司聯席主席，他自二零二一年一月一日起調任為本公司主席。

於本年報日期，共有八名董事，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事貢獻其專業知識，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。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。

本公司聯席主席(於截至二零二零年十二月三十一日止年度)單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟。除上文所披露以外，董事會成員之間，以及各聯席主席(於截至二零二零年十二月三十一日止年度)或主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係或其他重大／相關的關係。

### 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。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。

## 企業管治報告 (續)

### 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。

於截至二零二零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二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度連同截至二零二零年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一九年及二零二零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。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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司舉行七個董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議，以及於二零二零年五月二十二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				於二零二零年 五月二十二日 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	
<b>執行董事</b>					
單偉豹 <sup>(附註)</sup>	7/7	—	1/1	1/1	0/1
單偉彪	7/7	—	—	1/1	1/1
高毓炳	6/7	—	—	—	1/1
方兆良	7/7	—	—	—	1/1
<b>非執行董事</b>					
牟勇	0/7	—	—	—	0/1
董方	6/7	—	—	—	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
劉世鏞	7/7	3/3	1/1	1/1	1/1
謝賜安	7/7	3/3	—	1/1	0/1
黃偉豪	7/7	3/3	1/1	1/1	1/1

附註：

單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司執行董事。

「—」： 不適用

## 企業管治報告 (續)

董事會例會之通知在會議舉行前至少14天發送予全體董事，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，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。

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。

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

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，各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度所接受的培訓概述如下：

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

A： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察

B： 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

\* 單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司執行董事。



## 企業管治報告 (續)

### 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／主席及行政總裁

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司聯席主席為單偉豹先生及單偉彪先生。單偉豹先生於二零二一年一月一日起辭任後，單偉彪先生被調任為主席。行政總裁為高毓炳先生。

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

主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向。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。他亦鼓勵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。

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。

#### 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。



## 企業管治報告 (續)

### 工作概要

審核委員會於截至二零二零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；
- 審閱集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二零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；
- 審閱截至二零二零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；
- 向董事會建議於二零二零年及二零二一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；
- 批准二零二一年之內部審核計劃；
- 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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會由三名成員組成，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。單偉豹先生於二零二一年一月一日起辭任後，單偉彪先生獲委任為提名委員會主席及謝賜安先生獲委任為提名委員會成員。於本年報日期，除執行董事單偉彪先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。



### 角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任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

提名委員會於截至二零二零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。

## 企業管治報告 (續)

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，本委員會將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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由五名成員組成，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。單偉豹先生於二零二一年一月一日起辭任後不再擔任薪酬委員會成員。於本年報日期，除執行董事單偉彪先生外，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。

#### 工作概要

薪酬委員會於截至二零二零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：

- 檢討及批准本公司二零二零年及二零二一年之薪酬政策；
- 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。截至二零二零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12。以下範圍內為截至二零二零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4,000,000元止	7
港幣4,000,001元至港幣6,000,000元	2
港幣6,000,001元至港幣8,000,000元	2
港幣8,000,001元至港幣10,000,000元	1
港幣10,000,001元至港幣12,000,000元	2
港幣20,000,001元至港幣22,000,000元	1

## 地產業務管理委員會

### 組成

於本年報日期，地產業務管理委員會現時由七名成員組成，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，以及四名高級管理人員成員，即祝詠雪女士、張楠先生、刁露女士及趙敏先生。

### 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託的事項。



## 企業管治報告 (續)

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事證券交易的守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零二零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或其證券因其職務或僱員未公佈之內幕消息的相關僱員進行證券交易之操守守則，條款不遜於標準守則。

本公司在標準守則中所指的「禁止買賣期」前向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒他們不得買賣集團證券。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司未發現董事或相關僱員違反標準守則的事件。

### 董事對綜合財務報表之責任

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。

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。

## 外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零二零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。

截至二零二零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	4,980,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,700,000
其他服務	1,080,000
合計	7,760,000

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-7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二零二零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二零二零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。

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。

## 企業管治報告 (續)

### 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。於二零二零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，以達成其成為中國表現最佳的投資者及經營者之使命。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋集團二零二零年一月一日至二零二零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，本報告涵蓋集團於內地及香港的房地產發展及投資業務(即集團的主要經營業務)，納入報告範圍的實體的總建築面積為集團於報告期內房地產發展及投資項目的主要建築面積，充足反映集團的整體環境、社會及管治績效。

## 報告準則

報告乃根據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的資料，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及比較數據，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：

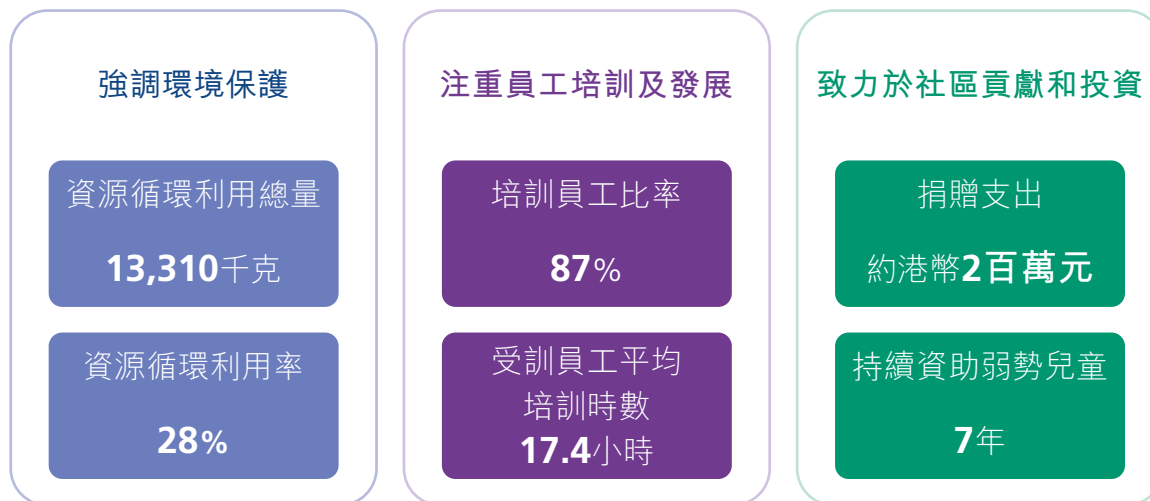
本報告公正持平地提供資料，並無以不恰當的選擇、遺漏及呈報格式誤導讀者。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境、社會及管治表現提要

儘管報告期內疫情和快速變化的商業環境帶來了巨大的挑戰，集團繼續努力在不同方面提高環境、社會及管治(「ESG」)的整體績效。請參見以下所取得成果的一些關鍵要點：



### 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。

此外，ESG風險已納入集團的企業風險管理框架。集團已聘請一名外部顧問協助進行年度風險評估，通過該評估識別關鍵業務和運營風險(包括ESG相關風險)並確定其優先級別。集團將指派風險責任人，並制定相應的緩解計劃，以確保相關風險得到有效管理。風險評估的結果將由管理層和董事會確認。

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

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，更好地達致持份者的預期。

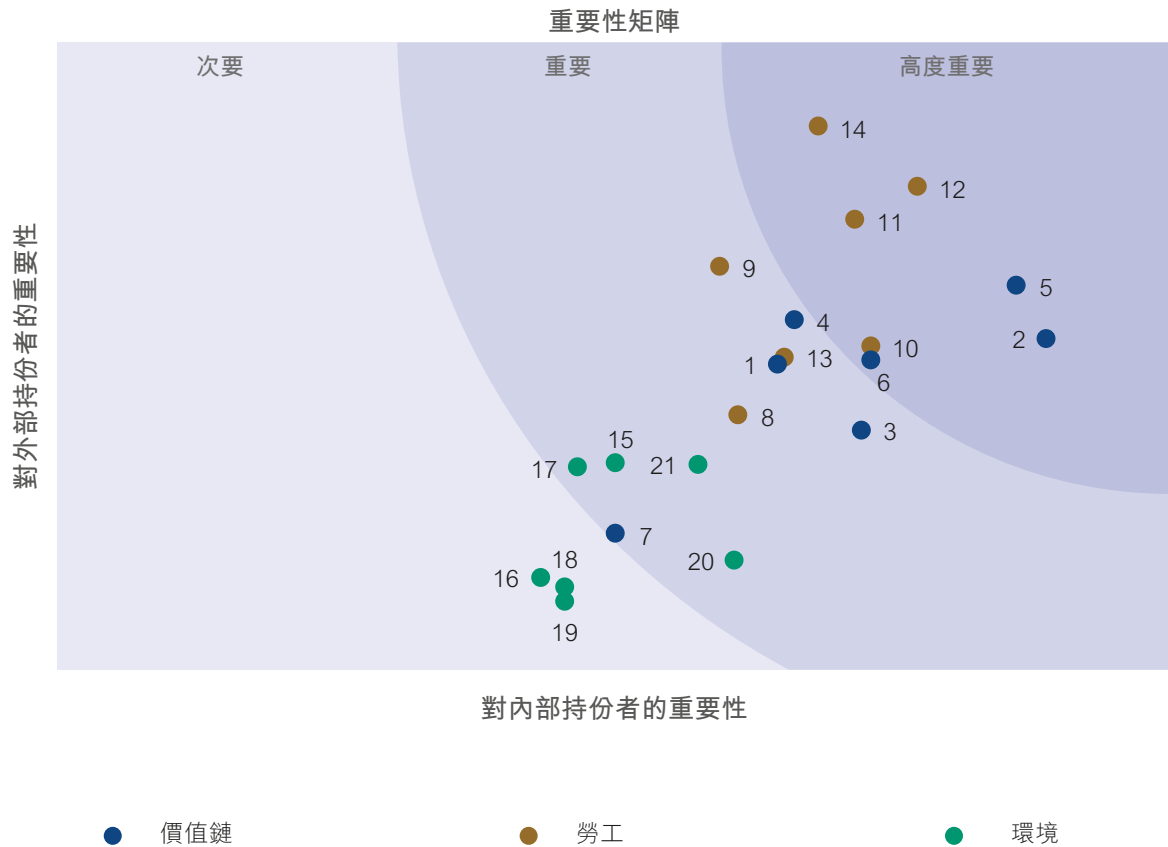
### 重要性評估

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7個議題分類為高度重要、11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。



**重要性議題**

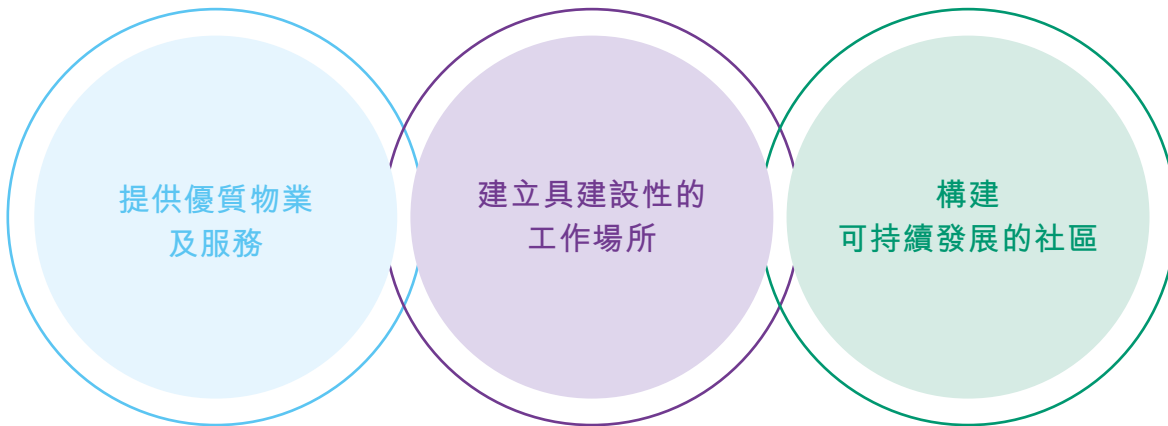
價值鏈	勞工	環境
1 供應商／承建商管理	8 招聘及晉升	15 廢氣排放及排水
2 產品及服務責任	9 工作時數	16 溫室氣體排放
3 市場推廣道德	10 薪酬	17 廢物管理
4 資料私隱	11 平等機會	18 節約能源
5 反貪污及洗黑錢	12 工作環境健康與安全	19 節約用水
6 舉報機制	13 員工培訓	20 環境風險管理
7 社會責任	14 防止童工及強制勞工	21 建築材料

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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60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：



#### I. 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。

#### II. 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。

#### III. 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。

## I. 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(包括物業設計及供應商甄選)，到結束(包括物業銷售及交付或其他形式的物業運作及管理)。集團認真對待此生產程序的每項環境、社會及管治事宜。

### 回應你的關切

#### 路勁如何進行樓宇設計及供應商甄選？

- 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。在適當的情況下，集團期望採用綠色建築元素，以提高物業的環保性能和可持續性。

#### 路勁如何進行建築規劃及建築工程工作？

- 建築規劃及建築工程乃項目的重要階段。相當部分的环境及社會影響將於此階段管理。在這一階段，集團致力於減少排放和能源消耗，以及維護施工現場的安全。

#### 路勁如何確保質量管理？

- 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。集團在制定和執行質量管理政策和程序時，將客戶利益放在首位。

#### 路勁如何管理物業銷售及客戶關係？

- 物業銷售及客戶關係亦是集團優先考慮的事項。通過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。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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，集團位於蘇州市的璞玥風華項目獲評蘇州市「園林杯」園林綠化優秀工程；位於北京市的路勁·御和府項目榮獲住區規劃與設計優秀獎。位於香港黃竹坑的晉環和鎮江的路勁城也獲得相關獎項。獲獎詳情如下：

#### 綠色樓宇



##### 蘇州市－璞玥風華

蘇州市「園林杯」園林綠化優秀工程評選是蘇州市園林和綠化管理局對蘇州市內所有園林景觀工程項目從設計、實景展示效果等方面進行綜合考核的評選活動。該獎項為蘇州市園林綠化工程領域最具專業性和示範性的獎項。

璞玥風華項目景觀方案設計精緻，空間尺度宜人，景觀功能布置齊全。在施工效果打造過程中，關注細節，結合路網打造精緻的景觀組合，在綠化配置上做到四季有花，步移景換，力求將社區景觀融入自然，充分體現了以人為本、讓繁華隱於濃蔭、寧靜回歸心靈的設計意圖。

##### 鎮江市－路勁城

「鎮江市標準化文明(綠色施工)示範工地」評選是鎮江市建設工程全過程創優的重要組成部分，該獎項是鎮江市建設工程綠色文明施工的最高榮譽。

按照評選標準，主要從「安全管理、安全防護、臨時用電和機械設備、綠色文明施工、平安創建」五個部分對項目進行考核，路勁城項目工程考核總分為90分以上，故被鎮江市住房和城鄉建設局授予「鎮江市標準化文明(綠色施工)示範工地」稱號。



綠色樓宇／綠色建築

北京市－路勁·御和府

在第17屆精瑞科學技術獎評選活動中，路勁·御和府項目榮獲住區規劃與設計優秀獎。精瑞科學技術獎評選活動由國家科學技術獎勵辦公室和科技部批准進行，由精瑞科學技術獎勵委員會組織評選，是人居與城市建設領域的權威獎項。

路勁·御和府項目在住區規劃與設計上充分尊重自然環境和用地條件，強調「均好、生態、和諧」的設計理念，重點關注配套設施和居住空間的設計，布局上採用高低錯落、前後錯動的方式，打造豐富的城市空間形態。



香港特別行政區－晉環

位於香港的黃竹坑港鐵站的第一期物業發展項目，於2019年8月1日獲香港綠色建築議會有限公司頒發綠環建評新建建築(1.2版)暫定金級，總評分為72。在場地、能源使用及室內環境品質等方面取得了突出的成績。

在可持續發展方面，項目包含了不少綠色元素。其綠化和水景佔了四成場地面積，所有私家車位都設有電動車充電設備，超過五成的木製品的木材原料都是來自可持續管理的森林園區，並備有廚餘機以服務項目用戶等。

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，確保供應商妥善履行合約責任。於合約關係未亦會進行整體績效評估，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。

截至二零二零年十二月三十一日，集團有合共144家(二零一九：130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113家(二零一九：110家)供應商位於內地及約31家(二零一九：20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的供應商。)



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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指標，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，集團已考慮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。集團嚴禁於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，將會對其績效評估產生負面影響，減低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)示範工地」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。



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。



### 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。

### 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。

於準備階段採納上述有關措施，可為管理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。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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用料用於平整土地)
- 妥善覆蓋建築材料以避免因天氣而變質所導致不必要的棄置
- 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製造並防止塵埃對外部環境散佈。相關措施包括：

#### 減少粉塵製造

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

#### 防止粉塵散佈

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. 在強風天氣下停止會產生塵埃的工程



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。集團要求承包商成立安全、文明施工管理小組，在施工現場配備足夠的安全監督員或負責人，持續監控情況。集團還要求承包商提供施工健康和安全管理手冊和程序，以作審查和批准。例如，香港黃竹坑晉環項目承包商會為所有新入職員工提供地盤安全培訓、工具箱座談、特別安全培訓及外間講座等；亦會針對現時各類高危工序及相關法例的更新向所有相關員工作出安全培訓；屯門掃管笏項目承包商每隔半年要求所有員工及工人重溫一次入職安全訓練。集團在內地項目的承包商也會定期對員工進行安全培訓和職業健康培訓，其中安全培訓內容包括應對操作平台傾倒、應急救援、綜合用電、消防演示、高出或洞口墜落、安全帽撞擊和VR體驗等；職業健康培訓內容包括如何預防高溫傷害、塵肺傷害、撞擊傷害、墜落傷害、中毒傷害和保護聽力等。

除此之外，集團還實施了一套全面的施工健康和安全管理標準，訂明在安全設備、工人行為和施工作業程序等方面的要求。如果承包商未能達到這些標準，將面臨處罰。香港黃竹坑晉環項目承包商目標為零致命意外及每十萬工時工傷意外率低於0.236，地盤施工至今維持比制定目標更低的工傷意外率；屯門掃管笏項目承包商目標為零致命意外及每十萬工時意外率低於0.21。以上兩項目承包商均持有職業健康安全認證ISO45001。而集團於內地的大部分承包商亦持有ISO45001、GB/T 45001或GB/T 28001標準的職業健康安全相關認證，並致力達成0-1.5%傷亡事故目標。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。



樓梯、陽臺等臨邊設置穩固欄桿等防護設施以保護工人施工安全實例。



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，定期對承建商進行安全文明施工自查，組織對項目實施工程大檢查。同時，集團以監理例會形式宣貫承辦商的職業健康與安全相關培訓，並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。集團亦於承建商甄選及評估程序中考慮承建商於此方面的表現，以鼓勵承建商保障及改善建築工人的生活及工作條件。





## 環境、社會及管治報告 (續)

### 成就



路勁·太陽城9+A6地塊(皓陽園)二期獲2019年度天津市文明施工示範工地獎項。

路勁·太陽城9+A6地塊(皓陽園)一期#1,2,12·13和14住宅樓榮獲2019年度天津市建設工程「海河杯」獎項(圖片為#1住宅獎項範例)。



### 質量管理

#### 工程質量

嚴格的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，集團要求建築承建商於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》所規定的建築材料。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。

### 疫情下的物業管理

客戶和租戶的健康和安全對集團至關重要。為確保旗下物業安全有序地恢復經濟活動，集團採取了不同的預防措施，包括為租戶及訪客進行身體體溫檢查、加強物業公共區域的消毒工作、提供洗手液以及實施更嚴格的訪客登記程序。集團將繼續密切監察疫情發展，適時調整應對方案。

## 房地產銷售及客戶關係

集團對客戶關係及客戶滿意度極為重視，因此，集團在二零二零年就物業管理業務的客戶滿意度展開了有系統的調研。對象包括集團在北京、常州、廣州、蘇州、天津、無錫、鎮江、河南、濟南和上海等地的物業管理公司，涉及到社區活動、日常維修、清潔衛生、安全管理、疫情期間服務等領域。調研結果顯示客戶滿意度總體表現連續5年提升，集團積極對調研結果進行分析和討論，致力於未來改善服務中的不足，保持優勢，以促進良好的客戶關係。

### 負責的銷售行為

集團旨在與客戶建立長期關係。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)。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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

<b>收集目的及方式：</b> 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。	<b>資料安全性：</b> 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。
<b>資料準確性及保存：</b> 確保所持有的客戶資料乃準確及最新資料。在達到所需用途後，收集的資料將不作保存。	<b>資料透明度：</b> 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。
<b>資料的使用：</b> 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。	<b>資料查閱及更正：</b> 應客戶之要求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)。

## II. 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，並從工作中獲得滿足感。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。

### 回應你的關切

#### 路勁如何吸引及挽留人才？

- 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。

#### 路勁如何處理員工發展及支持？

- 員工發展及支持乃影響僱員生產力及滿意度的重要因素。集團為不同業務職能和資歷的員工提供針對性培訓。

#### 路勁如何維持環保的工作場所？

- 環保的工作場所及僱員的積極參與有助保護地球。集團採取多項綠色辦公措施，以減少廢物及能源消耗。

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。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 吸引及挽留人才

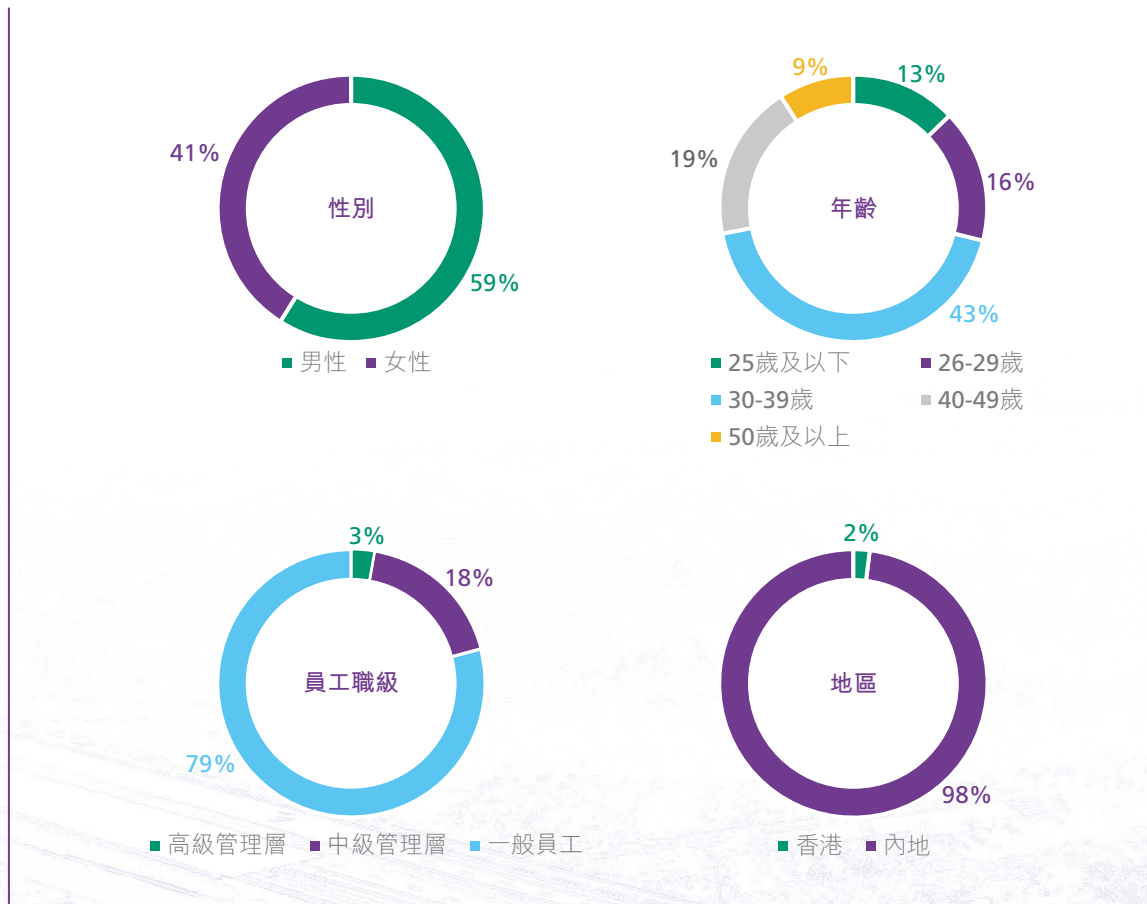
集團旨在吸納具備適當技能及知識，以及認同集團使命及價值的合適人才。該等人才乃集團業務營運及發展所倚重的重要內部資源。

#### 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<sup>1</sup>。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)。

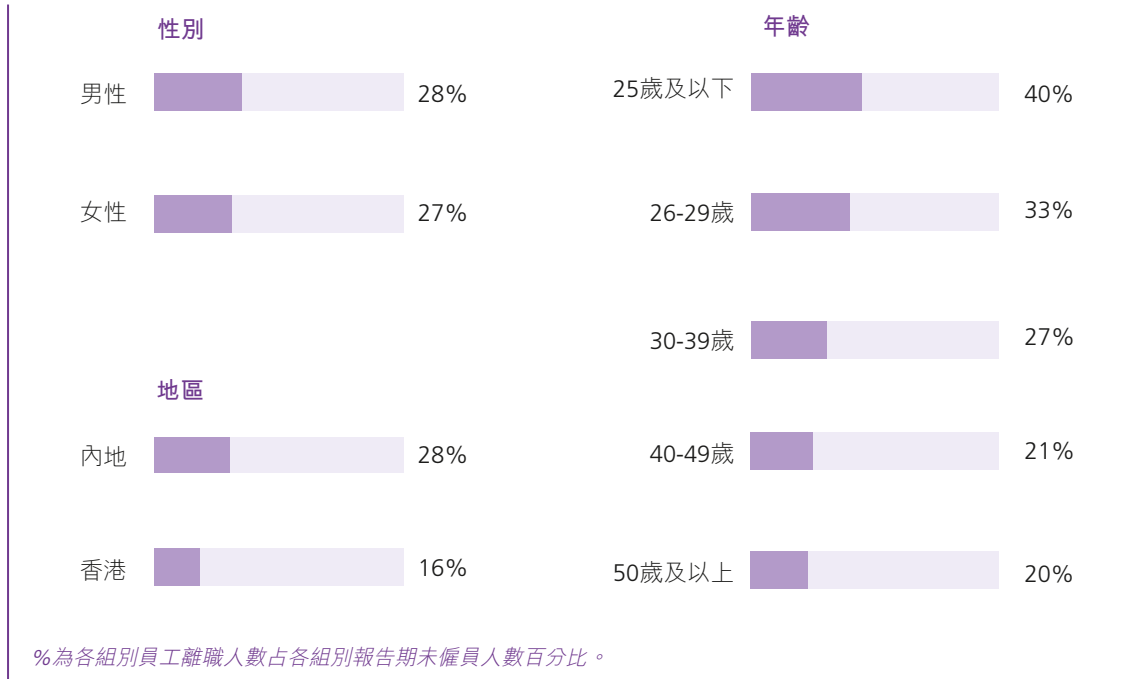
截至二零二零年十二月三十一日，集團(包括集團直接參與管理的主要合資及聯營企業)共有5,410名員工<sup>2</sup>，其中99%以上為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：

#### 員工總數



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1,493人，主要來自物業管理業務。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



路勁基建有限公司及路勁基建管理有限公司均成為香港勞工處認證的《好僱主約章》2020的簽署機構，同時均獲得香港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。內地方面，路勁地產集團有限公司獲得中國房地產協會頒發的二零二零年中國房地產最佳僱主企業獎項。



路勁基建管理有限公司成為香港勞工處認證的《好僱主約章》2020的簽署機構



路勁基建有限公司成為香港勞工處認證的《好僱主約章》2020的簽署機構



路勁地產集團有限公司獲得中國房地產協會頒發的二零二零年中國房地產最佳僱主企業獎項



## 環境、社會及管治報告 (續)



路勁基建管理有限公司獲評為「積金好僱主」並榮獲基金推廣獎



路勁基建有限公司獲評為「積金好僱主」並榮獲基金推廣獎

2 聯交所於2019年12月就檢討《環境、社會及管治報告指引》發佈的諮詢總結建議將社會層面的關鍵績效指標提升至「不遵守就解釋」，並於2020年7月1日或之後開始的財政年度(即集團的下個財政年度)實施。

集團高度重视有關修訂，故於本報告年度亦已採納其部分建議作出適當披露。集團未來將持續提升報告水平，以滿足持份者的期望及將於下個財政年度實施的聯交所最新指引。

### 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

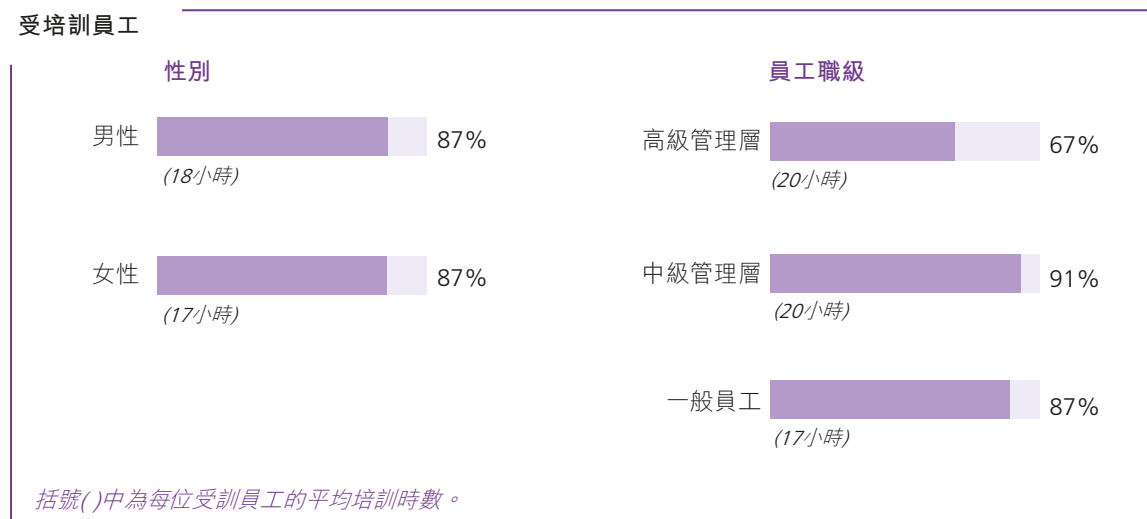
集團支持員工工作，旨在提高其生產力及對集團的歸屬感。



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，識別潛在改善機會。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。

截至二零二零年十二月三十一日，共有4,726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：



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。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供員工參與。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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1,309日。集團於過往三年並無發生員工因工死亡的情況。

### 在疫情下保障員工的健康和安全

疫情的爆發引發了國際公共衛生危機，導致全球經濟的衰退。作為一個負責任的僱主，集團採取了各種措施來保護員工的身心健康，包括實施靈活的遠程工作安排、提供口罩和洗手液、追蹤員工的健康狀況、增加辦公室清潔頻率以及加強個人衛生教育。集團將繼續為員工提供適當協助，共同應對疫情帶來的考驗。

### 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)。二零二零年受疫情影響，集團業務活動於部分時間有所暫停，以至於今年的主要環境相關數據如所產生廢物量、資源使用及溫室氣體排放量等相較去年有較顯著的下降，未必能作直接比較用途。集團未來將繼續監察相關數據，落實有效措施，務求持續提升於環境層面的表現。

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 <sup>3</sup>	二零二零年	二零一九年
處置的紙張(千克)	<b>41,987</b>	62,680
人均密度 <sup>4</sup> (千克)	<b>18.5</b>	27.9
回收的紙張(千克)	<b>10,651</b>	21,015
人均密度(千克)	<b>4.7</b>	9.4
處置的其他無害廢物 <sup>5</sup> (千克)	<b>5,883</b>	7,253
人均密度(千克)	<b>2.6</b>	3.2
回收的其他無害廢物(千克)	<b>2,659</b>	3,993
人均密度(千克)	<b>1.2</b>	1.8

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 除另有指明外，於本報告中的密度按人均(只包括參與耗能／排放相關活動的員工)產生的廢物及排放物／消耗的能源數量計算。

<sup>5</sup> 其他無害廢物包括墨盒、紙箱、塑料、玻璃瓶及其他一般廢物。

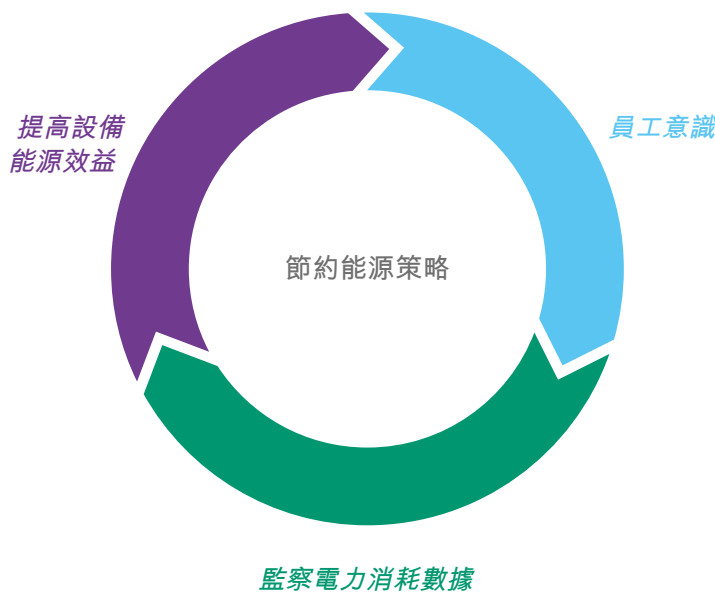


## 環境、社會及管治報告 (續)

### 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 <sup>6,7</sup>	二零二零年	二零一九年
汽油(公升)	225,647	274,268
人均密度(公升)	99	122
電力(千瓦時)	4,387,740	4,963,344
人均密度(千瓦時)	1,929	2,212

<sup>6</sup> 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。

<sup>7</sup> 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。

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。用水詳情如下：

用水 <sup>8, 9</sup>	二零二零年	二零一九年
水(立方米)	316,580	455,739
人均密度(立方米)	139	203

<sup>8</sup> 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。

<sup>9</sup> 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。因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 <sup>10, 11, 12</sup>	二零二零年	二零一九年
直接(範圍1)排放(千克二氧化碳當量)	611,021	742,680
人均密度(千克二氧化碳當量)	269	331
間接(範圍2)排放(千克二氧化碳當量)	2,723,751	3,259,758
人均密度(千克二氧化碳當量)	1,197	1,453
其他間接(範圍3)排放(千克二氧化碳當量)	484,899	679,737
人均密度(千克二氧化碳當量)	213	303

<sup>10</sup> 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。

<sup>11</sup> 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」、中國生態環境部頒佈的「二零一九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「二零二零年度溫室氣體匯報：轉換因子」後計算。

<sup>12</sup> 範圍1排放包括燃燒無鉛汽油直接排放。範圍2排放包括所購電力的間接排放。範圍3排放包括集團處置紙張、商業廢物及工業廢物以及用水所產生的間接排放。

### III. 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。

#### 回應你的關切

##### 路勁如何處理公平競爭？

- 公平競爭是創新及經濟增長的基礎，所有企業亦應予以支持。集團秉持最高的商業道德標準，並實施各種控制措施以消除腐敗。

##### 路勁如何看待社區投資？

- 社區投資為企業回報社會的重要方式。集團致力於促進社區共融發展，同時履行為投資者創造財務回報的使命。

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

集團相信公平競爭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，例如：所有員工在執行公司職務過程中不得恰當接受個人利益；董事和員工不得利用因在公司的職務或工作中獲得的機密資料謀取個人利益。於報告期間，亦經參考員工手冊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的行為。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洗錢法及香港防止賄賂條例(第201章)。

集團通過員工手冊對相關規定進行說明，加強「誠信」的宣傳。為有助識別懷疑貪污、洗黑錢及其他不當行為，集團已設立匿名舉報渠道，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。就個別嚴重個案，調查結果將向董事會報告。集團承諾保護舉報者的利益，並嚴格保密處理舉報個案。

#### 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。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### 社區投資



榮獲香港公益金頒發的二零一九／二零年商業及僱員募捐計劃銀獎

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。而於二零二零年，集團捐贈金額約為港幣二百萬元。

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。

### 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。社區亦因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，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。於二零二零年，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45名學生獲益。



於二零二零年十一月六日，「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。

### 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。



香港交易所ESG報告指引的內容索引

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考(頁)
<b>環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
一般披露		提供優質物業及服務(112-114頁)； 建立具建設性的工作場所(124-127頁)
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據	不適用(附註1)
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	建立具建設性的工作場所(127頁)
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	不適用(附註2)
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度	建立具建設性的工作場所(125頁)
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	提供優質物業及服務(112-114頁)； 建立具建設性的工作場所(126頁)
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	提供優質物業及服務(108-109, 111頁)； 建立具建設性的工作場所(125頁)
<b>層面A2：資源使用</b>		
一般披露		提供優質物業及服務(108-109, 111-112頁)； 建立具建設性的工作場所(126-127頁)
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	建立具建設性的工作場所(126頁)
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度	建立具建設性的工作場所(127頁)
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	提供優質物業及服務(108-109頁)； 建立具建設性的工作場所(126頁)
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	提供優質物業及服務(111頁)； 建立具建設性的工作場所(127頁)
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位估量	不適用(附註3)



## 環境、社會及管治報告 (續)

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考(頁)
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
一般披露		提供優質物業及服務(110-111頁)
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	提供優質物業及服務(110-111頁)
<b>社會</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露		建立具建設性的工作場所(120-121頁)
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	建立具建設性的工作場所(120頁)
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	建立具建設性的工作場所(121頁)
<b>層面B2：健康與安全</b>		
一般披露		提供優質物業及服務(114-116頁)； 建立具建設性的工作場所(124頁)
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	建立具建設性的工作場所(124頁)
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數	建立具建設性的工作場所(124頁)
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	提供優質物業及服務(114-116頁)； 建立具建設性的工作場所(124頁)
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
一般披露		建立具建設性的工作場所(123頁)
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	建立具建設性的工作場所(123頁)
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	建立具建設性的工作場所(123頁)

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考(頁)
層面B4：勞工準則		
一般披露		建立具建設性的工作場所(122頁)
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	建立具建設性的工作場所(122頁)
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	建立具建設性的工作場所(122頁)
層面B5：供應鏈管理		
一般披露		提供優質物業及服務(109-110頁)
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目	提供優質物業及服務(109頁)
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	提供優質物業及服務(109-110頁)
層面B6：產品責任		
一般披露		提供優質物業及服務(117-118頁) 構建可持續發展的社區(129頁)
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用(附註4)
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	提供優質物業及服務(117頁)
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	構建可持續發展的社區(129頁)
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	提供優質物業及服務(116-117頁)
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	提供優質物業及服務(118頁)

## 環境、社會及管治報告 (續)

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考(頁)
層面B7：反貪污		
一般披露		構建可持續發展的社區(129頁)
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	構建可持續發展的社區(129頁)
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	構建可持續發展的社區(129頁)
層面B8：社區投資		
一般披露		構建可持續發展的社區(130頁)
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇	構建可持續發展的社區(130頁)
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源	構建可持續發展的社區(130頁)

附註：

1. 集團管理下的辦公室和物業所直接排放的空氣及污水並不顯著。
2. 集團管理下的辦公室和物業產生的危險廢物數量並不顯著。
3. 集團所使用的包裝材料的數量並不顯著。
4. 產品回收對集團並不顯著。



## 執行董事

單偉彪(主席)  
高毓炳(副主席、董事總經理及行政總裁)  
方兆良(副行政總裁及財務董事)

## 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

## 審核委員會

劉世鏞(主席)  
謝賜安  
黃偉豪

## 提名委員會

單偉彪(主席)  
劉世鏞  
黃偉豪  
謝賜安

## 薪酬委員會

謝賜安(主席)  
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  
註冊公眾利益實體核數師

## 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

### 內地

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  
平安銀行股份有限公司

### 香港

中信銀行(國際)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
- 於二零二五年到期之4.16億美元按6厘計息之擔保優先票據
- 於二零二六年到期之5億美元按5.2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

- 人民幣15億元按7厘計息之境內債券

商業抵押擔保證券(「擔保證券」)於深圳證券交易所上市

- 於二零二四年到期之人民幣2.7億元按5.5厘計息之擔保證券
- 於二零二四年到期之人民幣4.4億元按6.5厘計息之擔保證券

### 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-8頁至F-151頁的綜合財務報表，其中載有於二零二零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 貴集團於二零二零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。



## 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。

貴集團於截至二零二零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232.79億元(披露於綜合財務報表附註6)，佔貴集團總收入的96%。如綜合財務報表附註4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：

- 瞭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瞭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，乃由於就綜合財務狀況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。

如綜合財務報表附註24所披露，於二零二零年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣373.56億元及作銷售用途物業約港幣105.09億元均位於中華人民共和國(「中國」)及香港。如綜合財務報表附註5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完成之估計成本及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：

- 瞭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，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／合資企業(「合作／合資企業」)之收費公路經營權攤銷

我們已識別合作／合資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9所披露，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，合作／合資企業之收費公路經營權攤銷之金額約港幣2.87億元。

如綜合財務報表附註5所載，合作／合資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。於剩餘特許期限內估計的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、收費公路經營相關運輸網絡及政府政策的現時及未來發展，以及該地區的預測經濟增長等因素後進行檢討。

於計算攤銷時，管理層於考慮根據上文可能影響合作／合資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／合資企業溢利及合作／合資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／合資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有關攤銷率的合理性，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、收費公路經營相關運輸網絡的發展及預測經濟增長，以及該地區收費公路經營相關的政府政策；及
- 檢查重大數據的準確性，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

貴公司董事(「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。

## 獨立核數師報告

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。
- 瞭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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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黃娟。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零二一年三月二十三日

倘若本中文譯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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收入</b>			
物業銷售及服務收入		<b>24,055,542</b>	21,178,057
其他收入		<b>140,561</b>	316,739
<b>收入總額</b>	6	<b>24,196,103</b>	21,494,796
銷售成本		<b>(17,689,510)</b>	(13,985,909)
<b>毛利</b>		<b>6,506,593</b>	7,508,887
利息收入		<b>244,588</b>	492,564
其他收入		<b>83,574</b>	117,384
其他收益及損失	8	<b>259,652</b>	(114,934)
銷售費用		<b>(763,170)</b>	(572,886)
行政費用		<b>(961,668)</b>	(1,043,163)
分佔聯營公司溢利		<b>70,040</b>	122,326
分佔合作／合資企業溢利	9	<b>466,586</b>	1,166,535
財務費用	10	<b>(1,172,693)</b>	(916,766)
<b>稅前溢利</b>	11	<b>4,733,502</b>	6,759,947
所得稅支出	13	<b>(1,949,906)</b>	(3,083,321)
<b>年度溢利</b>		<b>2,783,596</b>	3,676,626
<b>應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>1,722,848</b>	3,028,005
永續資本證券持有人		<b>527,775</b>	371,395
附屬公司之非控股權益		<b>532,973</b>	277,226
		<b>2,783,596</b>	3,676,626
<b>每股盈利</b>	15		
— 基本		<b>港幣2.30元</b>	港幣4.04元
— 攤薄後		<b>不適用</b>	不適用

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利		<b>2,783,596</b>	3,676,626
其他全面收益(支出)			
隨後可能重分類至損益之項目：			
指定為現金流對沖所用之對沖工具之公允值虧損	33	<b>(53,111)</b>	–
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		<b>1,364,932</b>	(767,495)
年度其他全面收益(支出)		<b>1,311,821</b>	(767,495)
年度全面收益總額		<b>4,095,417</b>	2,909,131
應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>2,871,079</b>	2,342,725
永續資本證券持有人		<b>527,775</b>	371,395
附屬公司之非控股權益		<b>696,563</b>	195,011
		<b>4,095,417</b>	2,909,131

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	16	81,905	183,361
使用權資產	17	105,585	162,712
投資物業	18	4,046,258	3,813,082
聯營公司權益	19	1,433,375	908,599
合作／合資企業權益	20	13,843,087	12,003,959
遞延稅項資產	32	214,939	133,505
應收合作／合資企業款項	21	9,869,288	7,216,954
應收貸款	23	1,384,570	1,043,766
按公允值計入損益之財務資產	27	328,751	361,567
長期預付款項	26	–	36,867
		<b>31,307,758</b>	25,864,372
<b>流動資產</b>			
物業存貨	24	47,864,974	39,320,944
預付租賃土地款	25	–	2,142,964
應收合作／合資企業款項	21	3,939,385	3,243,624
應收附屬公司之非控股權益款項	22	1,672,435	–
應收貸款	23	551,420	426,168
應收賬款、按金及預付款項	26	2,421,954	3,310,290
預付所得稅		1,352,193	1,170,993
按公允值計入損益之財務資產	27	–	136,086
已抵押銀行存款	28	114,799	721,760
銀行結存及現金	28	14,055,969	14,450,838
		<b>71,973,129</b>	64,923,667
<b>資產總額</b>		<b>103,280,887</b>	90,788,039



# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	29	74,934	74,934
儲備		20,852,911	18,791,115
		<b>20,927,845</b>	18,866,049
永續資本證券	40	6,952,437	6,961,919
附屬公司之非控股權益		5,161,572	2,736,049
		<b>33,041,854</b>	28,564,017
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	31	24,631,423	21,822,290
遞延稅項負債	32	1,172,600	1,058,752
按公允值計入損益之財務負債	27	17,409	–
衍生金融工具	33	53,111	–
租賃負債	38	89,609	141,566
		<b>25,964,152</b>	23,022,608
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	34	10,685,326	10,400,432
應付合資企業及聯營公司款項	35	4,431,961	2,897,818
應付附屬公司之非控股權益款項	36	1,424,335	2,763,049
合約負債	37	7,819,246	8,481,912
租賃負債	38	26,357	27,087
應付所得稅		5,831,694	5,797,741
銀行及其他貸款	31	13,424,768	8,319,005
按公允值計入損益之財務負債	27	182,672	105,412
其他財務負債	39	448,522	408,958
		<b>44,274,881</b>	39,201,414
<b>權益及負債總額</b>		<b>103,280,887</b>	90,788,039

董事會於二零二一年三月二十三日批核及授權刊發載於第F-8頁至F-151頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉彪  
董事

高毓炳  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二零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)	法定儲備 千港元 (附註b)	現金流對沖		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
							儲備 千港元	保留溢利 千港元				
於二零一九年一月一日結餘(附註d)	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14)	-	-	-	-	-	-	-	(884,217)	(884,217)	-	-	(884,217)
已付或應付附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,000)	(250,000)
儲備撥付	-	-	-	-	-	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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,722,848	1,722,848	527,775	532,973	2,783,596
對沖工具之公允價值虧損(附註33)	-	-	-	-	-	-	(53,111)	-	(53,111)	-	-	(53,111)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	1,201,342	-	-	-	-	-	1,201,342	-	163,590	1,364,932
年度全面收益(支出)總額	-	-	1,201,342	-	-	-	(53,111)	1,722,848	2,871,079	527,775	696,563	4,095,417
小計	74,934	3,224,794	1,237,468	1,260,000	1,002,963	3,397,558	(53,111)	11,592,522	21,737,128	7,489,694	3,432,612	32,659,434
已付永續資本證券之費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,304)	-	(8,304)
收購附屬公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380,356	380,356
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,348,604	1,348,604
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528,953)	-	(528,953)
股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	(809,283)	(809,283)	-	-	(809,283)
儲備撥付	-	-	-	-	-	345,065	-	(345,065)	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	1,237,468	1,260,000	1,002,963	3,742,623	(53,111)	10,438,174	20,927,845	6,952,437	5,161,572	33,041,854

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39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(相等於港幣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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	<b>4,733,502</b>	6,759,947
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>22,102</b>	23,724
使用權資產之折舊	<b>35,951</b>	32,688
其他應收款項之減值虧損	<b>12,943</b>	–
應收貸款之減值虧損	<b>104,027</b>	40,417
長期預付款項之減值虧損	<b>36,913</b>	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虧損(收益)	<b>7,093</b>	(58,334)
投資物業之公允值變動	<b>185,275</b>	(18,351)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
– 有關上市/非上市實體之投資	<b>49,216</b>	120,045
按公允值計入損益之財務負債(資產)之公允值變動		
– 有關外幣掉期合約	<b>229,585</b>	(142,109)
淨匯兌(收益)虧損	<b>(979,067)</b>	118,391
利息收入	<b>(244,588)</b>	(492,564)
財務費用	<b>1,172,693</b>	916,766
出售附屬公司之虧損	–	285
出售合作/合資企業權益之收益	–	(12,289)
分佔聯營公司溢利	<b>(70,040)</b>	(122,326)
分佔合作/合資企業溢利	<b>(466,586)</b>	(1,166,535)
出售/撤銷物業、機器及設備之淨虧損	<b>94,363</b>	32,904
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>4,923,382</b>	6,066,634
應收賬款、按金及預付款項之減少	<b>2,101,604</b>	63,116
作銷售用途之已落成物業之增加	<b>(1,930,849)</b>	(1,625,128)
作銷售用途之發展中物業之減少	<b>10,823,519</b>	5,506,767
應付賬款及應計費用之增加(減少)	<b>297,806</b>	(605,092)
合約負債之減少	<b>(4,602,893)</b>	(8,673,532)
支付租賃土地款	<b>(10,306,478)</b>	(9,514,131)
來自(用於)經營業務之現金	<b>1,306,091</b>	(8,781,366)
支付所得稅	<b>(2,308,857)</b>	(2,682,867)
用於經營業務之現金淨額	<b>(1,002,766)</b>	(11,464,233)

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>投資活動</b>			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		<b>536,683</b>	732,228
投資物業之增加		<b>(869)</b>	(111)
已收利息		<b>137,739</b>	295,300
購買物業、機器及設備		<b>(14,315)</b>	(45,195)
出售物業、機器及設備所得款項		<b>3,269</b>	3,437
出售投資物業所得款項		-	103,327
收購附屬公司之淨現金流入	45	<b>59,112</b>	1,463,321
出售附屬公司之淨現金流入	46	-	27,874
出售合資企業權益之淨現金流入		-	17,778
新增應收貸款		<b>(664,624)</b>	(493,002)
收回應收貸款		<b>165,478</b>	399,426
按公允值計入損益之財務資產結算所得款項		-	140,211
給予附屬公司之非控股權益之款項		<b>(1,656,475)</b>	-
給予合作／合資企業之款項		<b>(6,821,159)</b>	(4,293,305)
收回合作／合資企業之款項		<b>5,766,508</b>	5,790,605
已抵押銀行存款之減少		<b>606,961</b>	30,858
受限制銀行存款之增加		<b>(660,603)</b>	(92,199)
收購及注入合作／合資企業之資本		<b>(1,983,128)</b>	(2,079,429)
退回注入合資企業之資本		-	13,014
償還應付代價		<b>(781,589)</b>	-
<b>(用於)來自投資活動之現金淨額</b>		<b>(5,307,012)</b>	2,014,138

## 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>融資活動</b>			
新增貸款		18,514,506	22,687,666
償還貸款		(11,316,062)	(14,419,262)
來自其他財務負債之款項		–	390,000
支付租賃負債		(36,266)	(33,629)
發行永續資本證券		–	2,307,716
已付永續資本證券之費用		(8,304)	–
由附屬公司之非控股權益注入之資本		1,348,604	201,222
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		601,757	2,763,049
償還來自附屬公司之非控股權益之款項		(2,189,966)	–
來自合資企業及聯營公司之款項		2,004,289	1,912,806
償還合資企業及聯營公司之款項		(676,204)	(207,778)
已付附屬公司之非控股權益之股息		(83,995)	(225,000)
已付永續資本證券之分派		(528,953)	(349,830)
已付股息		(809,283)	(884,217)
已付利息		(2,246,302)	(1,693,321)
<b>來自融資活動之現金淨額</b>		<b>4,573,821</b>	12,311,975
<b>現金及現金等值之(減少)增加淨額</b>		<b>(1,735,957)</b>	2,861,880
年初之現金及現金等值		13,238,530	10,673,126
外匯匯率變動之影響		680,485	(296,476)
<b>年末之現金及現金等值</b>		<b>12,183,058</b>	13,238,530
加：指定銀行結存	28	1,872,911	1,212,308
<b>銀行結存及現金總額</b>	28	<b>14,055,969</b>	14,450,838



## 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53、19及20。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，與本公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)不同。本公司董事(「董事」)採納港元為呈列貨幣。為方便財務報表使用者，鑒於本公司股份於聯交所上市，故本綜合財務報表以港元呈列。

## 2. 本年度之重大事項及交易

2019冠狀病毒爆發及多國隨後實施隔離措施及旅遊限制，對全球經濟、營商環境產生負面影響，並直接及間接影響集團的運營。中國內地交通運輸部免收全國公路及高速公路車輛路費，將路費免收期自農曆新年假期後延長9天，同時於二零二零年二月十七日至二零二零年五月五日期間暫停收費。此外，疫情亦導致市場租值下降。因此，集團的財務狀況及表現在多方面受到影響，包括集團分佔基建合作／合資企業之路費收入減少致使集團分佔基建合作／合資企業之溢利減少，以及投資物業之公允值減少(如相關附註所披露)。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 3.1 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的「香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂」及下列香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

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
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
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

除以下所述外，於本年度應用「香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂」及該等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。

#### (a) 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大的定義」之影響

集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂提供一項重大的新定義，指明「倘資料遭忽略、錯誤陳述或模糊不清時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表載列某一特定報告實體財務資料作出的決定，該資料則屬重大」。該等修訂亦表明重大與否視乎就整體財務報表而言資料的性質或幅度，不論單獨或與其他資料相結合。

於本年度應用該等修訂不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### (b) 應用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」之影響

集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂修改特定對沖會計要求，以允許在不確定期間繼續對受影響之對沖進行對沖會計，然後由於正在進行的利率基準改革而修改受當前利率基準影響的被對沖項目或對沖工具。鑒於集團將對沖會計應用於其基準利率風險，故該等修訂與集團有關。

由於集團的指定對沖項目／對沖有效性的評估不受利率基準改革影響，故該等修訂對集團之綜合財務報表並無影響。

### 3. 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)

#### 3.2 已頒佈但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	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒－相關租金優惠 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的參照 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段 <sup>5</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號 之修訂(二零二零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則 的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間。

<sup>5</sup> 適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間。

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

#### (a) 香港財務報告準則第3號之修訂「對概念框架的參照」

該等修訂：

- 更新香港財務報告準則第3號業務合併中的參照，並引用二零一八年六月發佈之「二零一八年財務報告概念框架」(「概念框架」)，取代「編製及呈列財務報表框架」(由二零一零年十月發佈之「二零一零年財務報告概念框架」取代)；
- 添加一項規定，就香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及其他事件而言，收購方應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架以識別其於業務合併中所承擔的負債；及



## 3. 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)

### 3.2 已頒佈但尚未生效之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3號之修訂「對概念框架的參照」(續)

- 添加一項明確聲明，即收購方不會確認於一項業務合併中所收購的或然資產。

收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後之業務合併，集團將前瞻性應用修訂。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。

#### (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」涉及財務資產、財務負債及租賃負債的修改，運用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」輔以有關修訂及對沖會計處理下特定的對沖會計要求及披露要求。

- **財務資產、財務負債及租賃負債的修改：**為改革所需的修改引入一種可行簡易方法(由於利率基準改革而直接做出的修改，並且是在經濟上等同的基礎上進行的)。此等修改是通過採用更新實際利率。所有其他修改均採用當前的香港財務報告準則進行會計處理。對於採用香港財務報告準則第16號「租賃」的承租人會計建議了類似之可行簡易方法；
- **對沖會計要求：**根據該等修訂，對沖會計並非僅因利率基準改革而終止。必須修改對沖關係(及相關文件)以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險的修改。修改後之對沖關係應符合所有適用標準以應用對沖會計，包括有效性要求；及
- **披露事項：**該等修訂需要披露，以致使用者能夠理解集團所面臨的利率基準改革所產生的風險的性質和程度，以及該實體如何管理這些風險及該實體從銀行同業拆息利率轉換為替代基準利率的過程，以及該實體如何管理此過渡。

於二零二零年十二月三十一日，集團有若干倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)及香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)銀行及其他貸款將面臨利率基準改革。集團預期應用該等修訂改革導致貸款變動之利率基準不會出現重大調整收益或虧損。

### 3. 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)

#### 3.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 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」

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」及香港會計準則第28號「於聯營公司及合作／合資企業之投資」之修訂旨在處理投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入的情況。具體而言，該等修訂指出，與聯營或合作／合資企業之交易中採用權益法核算，不包含業務之附屬公司失去控制權而產生的收益或虧損，僅在不相關投資者在該聯營或合作／合資企業中的權益範圍內，才在母公司之損益中確認。同樣，將任何前附屬公司(已成為聯營或合作／合資企業，採用權益法入賬)中保留的投資進行重新計量所產生之收益及虧損以公允值計量，僅在不相關投資者在新聯營或合作／合資企業中的權益的範圍內，才在前母公司之損益中確認。

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。

(d) 香港會計準則第1號之修訂「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年)」

該等修訂為延期結算權利評估提供了澄清和補充指導，從報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或是非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
  - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債的影響；及
  - (ii) 如權利以遵守契諾為條件，如在報告期末滿足條件，則該權利存在，即使貸款人直到日後才測試合規性；及
- 闡明如果負債之條款可以由交易方選擇，則可以通過轉讓實體自身之權益工具來結算，僅當該實體將選擇權單獨確認為適用於香港會計準則第32號「金融工具：呈列」下之權益工具時，這些條款才不會影響其分類為流動或非流動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 3. 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)

#### 3.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(d) 香港會計準則第1號之修訂「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年)」(續)

此外，由於香港會計準則第1號之修訂，對香港詮釋第5號進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據集團於二零二零年十二月三十一日之未償還負債，採用該等修訂不會導致集團之負債重新分類。

### 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

#### 4.1 綜合財務報表編製基準

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。就編製綜合財務報表目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.1 綜合財務報表編製基準(續)

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。

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。

### 4.2 主要會計政策

#### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 綜合基礎(續)

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。

#### 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「金融工具」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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 業務合併或資產收購

##### 可選集中度測試

自二零二零年一月一日起生效，集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所收購總資產的公允值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

##### 資產收購

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。

##### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允值計量，而計算方法為集團所轉讓之資產、集團向被收購方原擁有人產生之負債及集團於交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允值總和。有關收購的成本於產生時一般於損益中確認。

除若干確認豁免外，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合編製及呈列財務報表框架(由二零二零年十月發佈之財務報告概念框架取代)下資產及負債之定義。

倘集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排，或然代價按其收購日期公允值計量並視為於業務合併中所轉讓代價之一部分。或然代價的公允值變動(合資格作為按計量期調整)可追溯調整，並就商譽作出相應調整。計量期調整為於「計量期間」(不能超過自收購日期起計一年)就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 業務合併或資產收購(續)

##### 業務合併(續)

或然代價(不符合為計量期調整)之隨後入賬乃取決於或然代價如何劃分。劃分為權益的或然代價並非於隨後報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。劃分為資產或負債的或然代價按隨後報告日期的公允價值重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則集團呈報未完成會計處理的項目的臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)內追溯調整，並確認額外資產及負債，以反映所取得於收購當日存在而據所知可能已影響該日確認款額的相關事實與情況的新資料。

##### 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。

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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 來自客戶合約收入(續)

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。

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。

##### 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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

#### 4.2 主要會計政策(續)

##### 來自客戶合約收入(續)

##### 存在重大融資成份(續)

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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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)。

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」，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 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)。

投資物業亦包括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。倘集團(作為中介出租人)將轉租分類為融資租賃，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。

#### 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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合作／合資企業權益(續)

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／合資企業之溢利(虧損)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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合作／合資企業權益(續)

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。

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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合作／合資企業權益(續)

##### 合作／合資企業之收費公路經營權

當應用權益會計法時，特許無形資產為集團之基建合作／合資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。

##### 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相關現金產生單位，或分配至以該合理及一致分配方法建立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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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(續)

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。

#### 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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 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。

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(「港元」)，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策<sup>(續)</sup>

### 4.2 主要會計政策<sup>(續)</sup>

#### 租賃

##### 租賃的定義

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

##### 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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

#### 集團作為承租人(續)

#### 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。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

#### 集團作為承租人(續)

#### 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。

#### 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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 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。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。

##### 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「來自客戶合約收入」(「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

不屬於原始條款及條件的租賃合約的代價變更將作為租賃修改處理，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

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)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策<sup>(續)</sup>

### 4.2 主要會計政策<sup>(續)</sup>

#### 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。

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衝回暫時性差異外，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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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，而目標是消費投資物業隨時間實現之絕大部分經濟利益而非透過銷售，則假設會被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

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「所得稅」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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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。所有以常規方式買賣之財務資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之財務資產買賣。

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或財務負債除外)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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 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金融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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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)

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。

#### (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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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

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、應收附屬公司之非控股權益款項、已抵押銀行存款及銀行結存)及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的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。

#### (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，集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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(續)

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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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)

##### (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。

##### (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及前瞻性資料。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，預計信貸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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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)

經計及逾期資料及相關信貸資料(例如前瞻性宏觀經濟資料)，若干應收賬款及應收貸款的整個週期的預期信貸虧損乃按集體基準考慮。

集團為集體評估制定組別時，將考慮以下特點：

- 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。

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 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性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。

永久工具並不包含集團交付現金或其他財務資產的合約責任，或集團可全權酌情決定無限期遞延支付分派及贖回本金額，則分類為權益性工具。

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。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 財務負債及權益(續)

#### 財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法攤銷成本或按公允值計入損益計量。

#### 按公允值計入損益之財務負債

倘財務負債(i)為收購方於業務合併中的或然代價(適用於香港財務報告準則第3號)；(ii)持作買賣；或(iii)指定為按公允值計入損益，則分類為按公允值計入損益。

財務負債於下列情況為持作買賣：

- 主要為短期內回購而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別金融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
- 為衍生工具，不包括屬於財務擔保合約或指定及實際對沖工具的衍生工具。

若符合以下條件，財務負債(持作買賣或收購方於業務合併中的或然代價之財務負債除外)可於初次確認時指定為按公允值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該財務負債為一組財務資產或財務負債或兩者兼備之組合之一部分，而根據集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及表現評估乃按公允值為基礎進行，而有關分組之資料乃按此基礎向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約之一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整個組合合約指定為按公允值計入損益。

就指定為按公允值計入損益之財務負債而言，源自該負債信貸風險變動的財務負債公允值變動金額於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認負債信貸風險變動之影響會產生或擴大損益賬內之會計錯配，則作別論。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 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。



## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 衍生金融工具(續)

#### 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。

#### 抵銷財務資產與財務負債

當且僅當集團現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方抵銷財務資產與財務負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

#### 對沖會計

集團指定若干衍生工具為現金流對沖的對沖工具。

於對沖關係開始時，集團會記錄對沖工具與對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時及按持續基準，集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖風險應佔被對沖項目之公允值或現金流變動。

為釐定是否極有可能存有預測交易(或其組成部分)，集團假設對沖現金流量(列明合約或非合約)所依據的利率基準並無因利率基準改革而變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 對沖會計(續)

#### 對沖關係及有效性評估

評估對沖有效性時，集團會考慮對沖工具是否有效地抵銷被對沖風險應佔被對沖項目之公允值或現金流變動，即當對沖關係滿足下列所有對沖有效性要求時：

- 被對沖項目與對沖工具間存在經濟關係；
- 信貸風險影響不會主導該經濟關係所產生價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量產生的對沖比率相同。

倘對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性規定，惟該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新平衡該對沖)，以使其再次符合有關合資格標準。

評估受對沖項目及對沖工具之間的經濟關係時，集團假設受對沖現金流量(列明合約或非合約)所依據的利率基準，或對沖工具的現金流量所依據的利率基準，並無因利率基準改革而變動。

#### 現金流對沖

被指定並符合資格作為現金流對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具公允值變動的有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流對沖儲備項下，惟僅限於被對沖項目自對衝開始時起累計的公允值變動。無效部分相關的收益或虧損，如有，即時於損益確認。

為重新分類現金流量對沖儲備內累計的收益及虧損金額，以確定預期是否會出現受對沖未來現金流量，集團假設受對沖現金流量(列明合約或非合約)所依據的利率基準並無因利率基準改革而變動。

先前於其他全面收益中確認及於權益中累計的金額，於被對沖項目影響損益期間重新分類至損益，與已確認的被對沖項目同列。此外，倘集團預期現金流對沖儲備中累計的部分或全部虧損日後將無法收回，則該金額會即時重新分類至損益。

## 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

### 4.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 對沖會計(續)

#### 終止對沖會計

集團於對沖關係(或其中一部分)不再符合合資格標準時(於重新平衡後,如適用),方會前瞻性地終止對沖會計。此包括對沖工具屆滿或被出售、終止或行使的情況。終止對沖會計可影響對沖關係的全部或其中一部分(在此情況下,對沖會計繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流對沖而言,當時於其他全面收益確認並於權益累計的任何收益或虧損於權益中保留,並於預測交易最終於損益確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行,於權益累計之收益或虧損即時於損益確認。

#### 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 4. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策<sup>(續)</sup>

#### 4.2 主要會計政策<sup>(續)</sup>

##### 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。

### 5. 對不確定因素之估計

應用附註4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之估計，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。

## 5. 對不確定因素之估計(續)

### 收費公路經營權之攤銷

集團之基建合作／合資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、收費公路經營相關運輸網絡及政府政策的現時及未來發展，以及該地區的預測經濟增長等因素後進行檢討。當預計總交通流量與實際交通流量出現較大的差異時，集團應佔基建合作／合資企業之收費公路經營權攤銷將會作出調整。於二零二零年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣4,412,430,000元(二零一九年：港幣4,371,736,000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。於二零二零年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣37,356,425,000元(二零一九年：港幣30,933,015,000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。於二零二零年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣10,508,549,000元(二零一九年：港幣8,387,929,000元)。

### 5. 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參考歷史違約率，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，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。

於各報告日期，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43。

#### 公允值計量及估值流程

就財務報告而言，集團有若干資產及負債以公允值計量。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43(c)及18。

#### 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。



## 6. 收入

## (i) 集團來自客戶合約收入的分拆

按分部	二零二零年			二零一九年		
	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
<b>貨品及服務的類別</b>						
物業銷售	23,147,870	131,278	23,279,148	20,057,229	300,007	20,357,236
物業管理及服務收入	765,475	10,919	776,394	784,905	35,916	820,821
<b>總額</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>	20,842,134	335,923	21,178,057
<b>按地區劃分市場</b>						
香港	1,875,260	-	1,875,260	-	-	-
中國	22,038,085	142,197	22,180,282	20,842,134	335,923	21,178,057
<b>總額</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>	20,842,134	335,923	21,178,057
<b>收入確認時間</b>						
於某一時點確認的貨品	23,147,870	131,278	23,279,148	20,057,229	300,007	20,357,236
隨時間確認的服務	765,475	10,919	776,394	784,905	35,916	820,821
<b>總額</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>	20,842,134	335,923	21,178,057

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 收入(續)

#### (i) 集團來自客戶合約收入的分拆(續)

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	二零二零年			二零一九年		
	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	23,913,345	142,197	24,055,542	20,842,134	335,923	21,178,057
基金投資收入(附註)	-	46,641	46,641	-	193,932	193,932
來自商業之租金及其他收入	93,251	669	93,920	119,592	3,215	122,807
其他收入	93,251	47,310	140,561	119,592	197,147	316,739
集團總收入(附註7)	24,006,596	189,507	24,196,103	20,961,726	533,070	21,494,796

附註：此款項主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

## 6. 收入(續)

### (ii) 集團總收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售及服務收入	<b>24,055,542</b>	21,178,057
基金投資收入	<b>46,641</b>	193,932
來自商業之租金及其他收入(附註)	<b>93,920</b>	122,807
集團總收入	<b>24,196,103</b>	21,494,796
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	<b>6,284,503</b>	8,116,672
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	<b>1,302,544</b>	1,556,856
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	<b>31,783,150</b>	31,168,324

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 6. 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。由於該計提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，於二零二零年十二月三十一日，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43億元(二零一九年：港幣90億元)。管理層預計，有關款項將於簽訂物業銷售合約起一年以後確認。上文所披露金額不包括與集團的客戶合約(原期限為一年或以下)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。

## 6. 收入(續)

### (v) 租賃

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
固定租賃付款	<b>81,475</b>	109,871
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	<b>12,445</b>	12,936
年內總額	<b>93,920</b>	122,807

## 7. 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、文旅商產業，以發展及投資房地產業務（娛樂及內容開發的內地業務已於本年度出售）

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：

	二零二零年				二零一九年			
	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 (經重列)	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元 (經重列)
分部收入	<b>24,006,596</b>	-	<b>189,507</b>	<b>24,196,103</b>	20,961,726	-	533,070	21,494,796
分部溢利(虧損)	<b>3,659,730</b>	<b>170,075</b>	<b>(974,741)</b>	<b>2,855,064</b>	3,101,007	622,536	8,682	3,732,225
分部資產(包括合作/合資企業 及聯營公司權益)	<b>85,810,067</b>	<b>6,035,653</b>	<b>9,515,000</b>	<b>101,360,720</b>	74,550,446	5,922,164	8,338,346	88,810,956
分部負債	<b>(65,638,092)</b>	<b>(318,436)</b>	<b>(1,999,178)</b>	<b>(67,955,706)</b>	(56,494,074)	(479,818)	(3,455,149)	(60,429,041)

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 7. 分部資料<sup>(續)</sup>

### (a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註4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(虧損)、出售附屬公司之虧損、出售合作／合資企業權益之收益、出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)、應收貸款、其他應收款項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(虧損)收益、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務(負債)資產之公允值變動、淨匯兌收益(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、應收附屬公司之非控股權益款項、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、按公允值計入損益之財務負債、其他財務負債、衍生金融工具及遞延稅項負債。

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、投資物業以及對合作／合資企業及聯營公司之資本出資。



## 7. 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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
分部溢利總額	<b>2,855,064</b>	3,732,225
未歸類項目：		
利息收入	<b>10,544</b>	38,862
企業收入	<b>75,591</b>	–
企業費用	<b>(26,502)</b>	(18,423)
財務費用	<b>(131,101)</b>	(76,038)
綜合年度溢利	<b>2,783,596</b>	3,676,626
分部資產總額	<b>101,360,720</b>	88,810,956
未歸類資產：		
物業、機器及設備	<b>4</b>	10
使用權資產	<b>27,118</b>	32,731
按金及預付款項	<b>24,975</b>	18,093
按公允值計入損益之財務資產	<b>–</b>	13,610
銀行結存及現金	<b>1,868,070</b>	1,912,639
綜合資產總額	<b>103,280,887</b>	90,788,039
分部負債總額	<b>(67,955,706)</b>	(60,429,041)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(5,628)</b>	(6,800)
銀行及其他貸款	<b>(2,239,948)</b>	(1,754,805)
按公允值計入損益之財務負債	<b>(9,467)</b>	–
租賃負債	<b>(28,284)</b>	(33,376)
綜合負債總額	<b>(70,239,033)</b>	(62,224,022)

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 7. 分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

	二零二零年					二零一九年				
	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 (經重列)	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 (經重列)
計入分部溢利(虧損)包括以下項目：										
利息收入	192,262	21,870	19,912	10,544	244,588	424,564	21,270	7,868	38,862	492,564
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	(285)	-	-	-	(285)
出售合作/合資企業權益之收益	-	-	-	-	-	10,323	1,966	-	-	12,289
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨收益(虧損)	148	-	(94,511)	-	(94,363)	963	-	(33,971)	104	(32,904)
其他應收款項之減值虧損	-	-	(12,943)	-	(12,943)	-	-	-	-	-
應收貸款之減值虧損	-	-	(104,027)	-	(104,027)	-	-	(40,417)	-	(40,417)
長期預付款項之減值虧損	-	-	(36,913)	-	(36,913)	-	-	(33,975)	-	(33,975)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資 物業所產生之公允價值(虧損)收益	(931)	-	(6,162)	-	(7,093)	17,352	-	40,982	-	58,334
投資物業之公允價值變動	(65,719)	-	(119,556)	-	(185,275)	42,247	-	(23,896)	-	18,351
物業、機器及設備之折舊	(16,061)	(642)	(5,393)	(6)	(22,102)	(18,698)	(446)	(4,571)	(9)	(23,724)
使用權資產之折舊	(18,131)	(5,677)	(5,157)	(6,986)	(35,951)	(16,668)	(5,646)	(9,424)	(950)	(32,688)
財務費用	(658,219)	(781)	(382,592)	(131,101)	(1,172,693)	(697,214)	(1,054)	(142,460)	(76,038)	(916,766)
所得稅(支出)抵免	(1,954,196)	(18,052)	22,342	-	(1,949,906)	(3,039,238)	(30,783)	(13,300)	-	(3,083,321)
分佔聯營公司溢利(虧損)	103,904	-	(33,864)	-	70,040	-	-	122,326	-	122,326
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	287,329	273,951	(94,694)	-	466,586	308,937	716,318	141,280	-	1,166,535
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	66,836	10,917	714	27,118	105,585	76,444	17,018	36,519	32,731	162,712
聯營公司權益	513,439	-	919,936	-	1,433,375	-	-	908,599	-	908,599
合作/合資企業權益	7,297,695	4,412,430	2,132,962	-	13,843,087	5,652,138	4,371,736	1,980,085	-	12,003,959
按公允價值計入損益之財務資產	-	-	328,751	-	328,751	122,476	-	361,567	13,610	497,653
年度非流動資產之增加	1,849,819	112,165	36,350	-	1,998,334	844,235	1,249,225	198,141	-	2,291,601

## 7. 分部資料<sup>(續)</sup>

### (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。

### (e) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國及香港的客戶，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80%位於中國，其餘之非流動資產則主要位於香港及印尼。

### (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%。

## 8. 其他收益及損失

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
淨匯兌收益(虧損)	979,067	(118,391)
按公允值計入損益之財務(負債)資產之公允值變動 —有關外幣掉期合約	(229,585)	142,109
	749,482	23,718
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 —有關上市/非上市實體之投資(附註27)	(49,216)	(120,045)
出售附屬公司之虧損(附註46)	—	(285)
出售合作/合資企業權益之收益(附註20)	—	12,289
出售/撇銷物業、機器及設備之淨虧損	(94,363)	(32,904)
其他應收款項之減值虧損(附註43(b)(ii))	(12,943)	—
應收貸款之減值虧損(附註43(b)(ii))	(104,027)	(40,417)
長期預付款項之減值虧損	(36,913)	(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(虧損)收益	(7,093)	58,334
投資物業之公允值變動	(185,275)	18,351
	259,652	(114,934)



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 9. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	<b>648,793</b>	1,170,912
減分佔：收費公路經營權攤銷	<b>(287,055)</b>	(248,646)
所得稅支出	<b>(87,787)</b>	(205,948)
	<b>273,951</b>	716,318
分佔其他合資企業之溢利	<b>192,635</b>	450,217
	<b>466,586</b>	1,166,535

### 10. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借款利息	<b>2,304,136</b>	1,870,497
租賃負債利息	<b>7,343</b>	7,723
其他利息及財務費用	<b>238,587</b>	350,632
	<b>2,550,066</b>	2,228,852
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(1,377,373)</b>	(1,312,086)
	<b>1,172,693</b>	916,766

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6.17%(二零一九年：6.36%)計算。

## 11. 稅前溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	22,322	24,342
使用權資產之折舊(附註17)	35,951	32,688
	58,273	57,030
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(220)	(618)
	58,053	56,412
有關租期於12個月內之短期租賃之費用(附註17)	9,458	10,826
工資及其他福利	1,039,084	1,005,529
公積金供款計劃，扣除已沒收的供款港幣303,000元 (二零一九年：港幣330,000元)	94,532	132,715
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(153,771)	(200,561)
員工成本總額(不包括董事酬金)	979,845	937,683
審計費用	4,980	4,710
已確認為開支之物業存貨成本	17,232,473	13,552,090
及計入下列項目：		
銀行利息收入	119,200	108,306

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 12. 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	二零二零年 合計 千港元
<b>執行董事</b>						
單偉豹	(a)	-	10,486	10,642	698	21,826
單偉彪	(b)	-	4,817	2,294	-	7,111
高毓炳	(c)	-	14,513	29,256	651	44,420
方兆良		-	4,376	15,225	438	20,039
<b>非執行董事</b>						
牟勇		352	-	-	-	352
董方		352	-	-	-	352
<b>獨立非執行董事</b>						
劉世鏞		619	-	-	-	619
謝賜安		608	-	-	-	608
黃偉豪		585	-	-	-	585
		<b>2,516</b>	<b>34,192</b>	<b>57,417</b>	<b>1,787</b>	<b>95,912</b>

	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
<b>執行董事</b>						
單偉豹		-	7,543	49,883	754	58,180
單偉彪		-	4,771	16,504	-	21,275
高毓炳	(c)	-	8,158	43,945	645	52,748
方兆良		-	3,940	13,184	394	17,518
<b>非執行董事</b>						
牟勇		352	-	-	-	352
董方		352	-	-	-	352
<b>獨立非執行董事</b>						
劉世鏞		619	-	-	-	619
謝賜安		563	-	-	-	563
黃偉豪		585	-	-	-	585
張永良	(d)	150	-	-	-	150
		<b>2,621</b>	<b>24,412</b>	<b>123,516</b>	<b>1,793</b>	<b>152,342</b>



## 12. 董事及僱員酬金 (續)

### 董事酬金 (續)

附註：

- (a) 單偉豹先生自二零二一年一月一日起辭任本公司聯席主席及執行董事。
- (b) 單偉彪先生於截至二零二零年十二月三十一日止年度擔任本公司聯席主席，自二零二一年一月一日起調任為本公司主席。
- (c) 以上披露已包括高毓炳先生作為行政總裁身份的酬金。
- (d) 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。

按表現掛鉤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三名(二零一九年：四名)個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下兩名(二零一九年：一名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的薪金及津貼、按表現掛鉤之花紅及退休福利供款分別為港幣5,392,000元(二零一九年：港幣3,346,000元)、港幣26,288,000元(二零一九年：港幣11,167,000元)及港幣399,000元(二零一九年：港幣329,000元)。

於截至二零二零年及二零一九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。

## 13. 所得稅支出

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	64,198	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,182,533	1,508,327
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	663,176	1,378,252
中國預扣稅	40,232	30,892
	<b>1,950,139</b>	2,917,471
遞延稅項(附註32)	(233)	165,850
	<b>1,949,906</b>	3,083,321

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 13. 所得稅支出(續)

香港利得稅乃根據來自香港的估計應課稅利潤，按稅率16.5%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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前溢利	<b>4,733,502</b>	6,759,947
按適用所得稅率25%計算之稅項(附註)	<b>1,183,376</b>	1,689,987
土地增值稅撥備	<b>663,176</b>	1,378,252
土地增值稅之稅項影響	<b>(165,794)</b>	(344,563)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>480,203</b>	472,795
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(202,497)</b>	(23,826)
分佔聯營公司溢利之稅項影響	<b>(17,510)</b>	(30,582)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	<b>(118,972)</b>	(291,768)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	<b>77,447</b>	45,445
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>(36,991)</b>	(14,351)
中國附屬公司及合作／合資企業未分配盈利之遞延稅項	<b>89,677</b>	169,766
中國預扣稅	<b>40,232</b>	30,892
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅率影響	<b>(41,928)</b>	7,477
其他	<b>(513)</b>	(6,203)
本年度所得稅支出	<b>1,949,906</b>	3,083,321

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。

## 14. 已付股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
派付二零一九年末期股息每股港幣0.88元 (二零一九年：二零一八年末期股息每股港幣0.88元)	659,416	659,416
派付二零二零年中期股息每股港幣0.20元 (二零一九年：二零一九年中期股息每股港幣0.30元)	149,867	224,801
	<b>809,283</b>	<b>884,217</b>

於報告期完結後，董事會於二零二一年三月二十三日建議二零二零年末期股息每股港幣0.55元，合共約港幣4.12億元。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二零二一年三月二十三日已發行股份749,336,566股之基準計算。

## 15. 每股盈利

用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利的資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	1,722,848	3,028,005

	二零二零年 股份數目 千股	二零一九年 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	749,337

於二零二零年及二零一九年，沒有已發行具攤薄潛力之普通股，因此該等年度並沒有列示每股攤薄後盈利。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 16. 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
<b>成本</b>					
於二零一九年一月一日	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
增加	<b>32</b>	<b>1,491</b>	<b>10,594</b>	<b>2,198</b>	<b>14,315</b>
收購附屬公司	–	–	<b>22</b>	–	<b>22</b>
出售／撤銷	–	<b>(78,709)</b>	<b>(24,438)</b>	<b>(2,543)</b>	<b>(105,690)</b>
匯兌調整	<b>2,232</b>	<b>2,583</b>	<b>4,356</b>	<b>2,738</b>	<b>11,909</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>45,677</b>	<b>56,152</b>	<b>69,891</b>	<b>39,992</b>	<b>211,712</b>
<b>折舊</b>					
於二零一九年一月一日	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
本年度計提	<b>760</b>	<b>7,732</b>	<b>8,710</b>	<b>5,120</b>	<b>22,322</b>
出售／撤銷時對銷	–	<b>(1,520)</b>	<b>(4,765)</b>	<b>(1,773)</b>	<b>(8,058)</b>
匯兌調整	<b>366</b>	<b>2,022</b>	<b>3,121</b>	<b>2,239</b>	<b>7,748</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>7,589</b>	<b>42,214</b>	<b>51,612</b>	<b>28,392</b>	<b>129,807</b>
<b>賬面值</b>					
於二零二零年十二月三十一日	<b>38,088</b>	<b>13,938</b>	<b>18,279</b>	<b>11,600</b>	<b>81,905</b>
於二零一九年十二月三十一日	36,950	96,807	34,811	14,793	183,361

## 16. 物業、機器及設備(續)

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。

## 17. 使用權資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>租賃物業</b>		
於十二月三十一日賬面值	<b>105,585</b>	162,712
年內折舊費用(附註11)	<b>35,951</b>	32,688
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有關短期租賃之費用(附註11)	<b>9,458</b>	10,826
使用權資產現金流出	<b>36,266</b>	33,629
租賃現金流出總額	<b>45,724</b>	44,455
使用權資產之增加	<b>4,686</b>	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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 17. 使用權資產(續)

#### 租賃限制或契約

於二零二零年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣115,966,000元(二零一九年：港幣168,653,000元)及相關使用權資產港幣105,585,000元(二零一九年：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。

### 18. 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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	<b>3,813,082</b>	2,516,218
本年度增加	<b>869</b>	111
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註a)	<b>234,291</b>	1,449,381
本年度售出	<b>-</b>	(103,327)
於損益確認之公允值變動(附註b)	<b>(185,275)</b>	18,351
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>183,291</b>	(67,652)
於十二月三十一日	<b>4,046,258</b>	3,813,082

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虧損港幣7,093,000元(二零一九年：公允值收益港幣58,334,000元)。

(b) 此款項包括與投資物業有關的未變現公允值虧損港幣185,275,000元(二零一九年：未變現公允值收益港幣8,505,000元)。

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。



## 18. 投資物業(續)

已落成投資物業於轉讓當日、二零二零年十二月三十一日及二零一九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。

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49。

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，涉及考慮2019冠狀病毒持續發展的若干市況假設)，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
	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	<b>4,046,258</b>	3,813,082	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 二零二零年：4% - 6% (二零一九年：4% - 6.5%)  2. 復歸收益率 二零二零年：4.5% - 7% (二零一九年：5% - 7%)  3. 市場每月租值(人民幣/平方米) 二零二零年： 人民幣119元-人民幣369元 (二零一九年： 人民幣133元-人民幣359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

於該等年度並無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 聯營公司權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市投資成本	1,249,504	838,845
分佔收購後收益	166,970	96,930
匯兌調整	16,901	(27,176)
	<b>1,433,375</b>	908,599

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
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
常州雅勁房地產開發有限公司 (「常州雅勁」)(附註20 (f))	中國	49%	—	40%	—	發展及銷售物業

集團對該等聯營公司的經營及融資活動可行使重大影響。

## 19. 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	4,179,155	3,481,402
非流動資產	2,601	851
流動負債	(2,685,787)	(1,631,163)
非流動負債	(432,243)	(833,111)
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(8,865)	209,817
上述年度(虧損)溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(265)	(403)
利息收入	3,238	2,566
所得稅支出	(9,312)	(128,943)

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
鄭州華首之資產淨額	1,063,726	1,017,979
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨額	638,236	610,787
收購溢價	282,981	270,677
集團佔鄭州華首權益之賬面值	921,217	881,464



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 19. 聯營公司權益(續)

	常州雅勁
	二零二零年 千港元
流動資產	3,805,897
非流動資產	40,124
流動負債	(2,798,186)
	二零二零年 千港元
年度溢利及全面收益總額	212,049
上述年度溢利包括下列：	
折舊及攤銷	(2)
利息收入	1,638
所得稅支出	(67,497)

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：

	二零二零年 千港元
常州雅勁之資產淨額	1,047,835
集團擁有權益比例	49%
集團分佔資產淨額	513,439

#### 非個別重大之聯營公司的資料匯總

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
集團分佔年度虧損及全面支出總額	(28,545)	(3,564)

## 20. 合作／合資企業權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
基建合作／合資企業權益		
投資成本	5,717,025	5,605,285
收回投資成本(附註a)	(3,046,435)	(3,186,202)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	1,178,291	1,522,963
匯兌調整	563,549	429,690
	<b>4,412,430</b>	4,371,736
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	8,731,073	7,518,053
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	803,840	625,442
未變現溢利(附註b)	(215,682)	(122,127)
匯兌調整	111,426	(389,145)
	<b>9,430,657</b>	7,632,223
	<b>13,843,087</b>	12,003,959

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。相關利息支出资本化於合資企業之物業存貨，而於二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,777,504,000元(二零一九年：港幣2,728,509,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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1,882,000,000,000印尼盾(「印尼盾」)(相等於港幣1,049,067,000元)及283,470,000,000印尼盾(相等於港幣158,012,000元)，其中1,940,670,000,000印尼盾(相等於港幣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224,800,000,000印尼盾(相等於港幣122,147,000元)已於二零二零年十二月結清。

於二零一九年十二月，向NKK合資企業作出的股東貸款167,482,000,000印尼盾(相等於港幣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。

於二零二零年一月，集團與另外兩名合資企業夥伴訂立注資協議，據此，合資企業夥伴同意按合資企業夥伴權益比例向SN合資企業作出進一步注資。於二零二零年十二月三十一日，進一步注資194,828,832,000印尼盾(相等於港幣111,740,000元)已由集團全數支付。

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年前自地方政府獲得現金補償的情況，於收購日期及於二零一九年十二月三十一日具有高度不確定性。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暫時確定的，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事認為，鑒於與當地政府的最新討論，集團可能向賣方支付現金。董事釐定的應付代價公允值194,000,000,000印尼盾(相等於港幣105,412,000元)乃暫時釐定。在12個月計量期間內，所收購的可識別資產及所承擔負債的公允值進一步完善。集團追溯調整於收購日期確認SN合資企業暫定金額，以反映所獲得的有關截至收購日期的事實及情況之新資料，該等已影響截至該日期的已確認金額計量。集團追溯調整於二零一九年十二月三十一日綜合財務狀況表的二零一九年比較資料。

或然代價公允值計量詳情載於附註43(c)(i)。

- (e) 截至二零二零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2,530,830,000元(二零一九年：港幣997,658,000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) 於二零二零年六月前，常州雅勁入賬列作集團擁有49%權益的合資企業，乃由於所有相關活動須取得全體股東一致同意。於二零二零年六月，常州雅勁全體股東簽訂一份補充協議，據此，常州雅勁的所有相關活動須取得董事會以簡單多票數批准。鑒於集團有權提名董事會五名董事中的兩名，集團對常州雅勁有重大影響。繼補充協議生效日期後，常州雅勁於二零二零年六月成為集團的聯營公司。
- (g) 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事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。



## 20. 合作／合資企業權益<sup>(續)</sup>

### 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，於二零二零年十二月三十一日及二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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)

## 20. 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(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)
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	3,718,430,650,000印尼盾 (二零一九年： 3,231,358,570,000印尼盾)	40%	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%	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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 合作／合資企業權益(續)

#### 基建合作／合資企業(續)

附註：

1. 於二零二零年十二月三十一日，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%(二零一九年：75%)股權。
2. 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。截至二零二零年及二零一九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／合資企業。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。

#### 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。

## 20. 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)

於二零二零年十二月三十一日

	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
<b>非流動資產</b>								
物業及設備	67,320	85,563	52,929	50,856	105,656	129,318	25,747	517,389
特許經營無形資產	1,709,932	457,307	655,362	4,733,885	2,701,937	5,881,323	2,776,618	18,916,364
其他非流動資產	-	-	-	-	-	5,554	15,848	21,402
	<b>1,777,252</b>	<b>542,870</b>	<b>708,291</b>	<b>4,784,741</b>	<b>2,807,593</b>	<b>6,016,195</b>	<b>2,818,213</b>	<b>19,455,155</b>
<b>流動資產</b>								
銀行結存及現金	547,363	477,620	106,337	161,259	25,013	62,824	111,557	1,491,973
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	69,710	22,942	92,652
其他	63,606	65,991	73,970	85,776	5,452	113,680	91,802	500,277
	<b>610,969</b>	<b>543,611</b>	<b>180,307</b>	<b>247,035</b>	<b>30,465</b>	<b>246,214</b>	<b>226,301</b>	<b>2,084,902</b>
<b>流動負債</b>								
銀行貸款	-	-	-	93,458	125,280	-	-	218,738
股東貸款	-	-	-	-	-	232,391	52,156	284,547
其他	149,038	149,174	132,434	133,977	57,918	116,790	23,398	762,729
	<b>149,038</b>	<b>149,174</b>	<b>132,434</b>	<b>227,435</b>	<b>183,198</b>	<b>349,181</b>	<b>75,554</b>	<b>1,266,014</b>
<b>非流動負債</b>								
銀行貸款	-	-	-	2,698,598	1,421,963	3,501,617	1,800,354	9,422,532
股東貸款	-	-	-	-	-	6,069	51,033	57,102
應付賬款	-	-	-	-	-	152,794	26,303	179,097
預收款項	10,107	5,706	9,690	5,386	2,146	-	-	33,035
遞延稅項	312,835	27,825	82,587	135,143	59,539	56,630	108,715	783,274
	<b>322,942</b>	<b>33,531</b>	<b>92,277</b>	<b>2,839,127</b>	<b>1,483,648</b>	<b>3,717,110</b>	<b>1,986,405</b>	<b>10,475,040</b>
<b>合作／合資企業之 資產淨額</b>	<b>1,916,241</b>	<b>903,776</b>	<b>663,887</b>	<b>1,965,214</b>	<b>1,171,212</b>	<b>2,196,118</b>	<b>982,555</b>	<b>9,799,003</b>
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	766,496	406,699	286,600	884,346	573,894	878,447	393,022	4,189,504
集團支付的額外投資成本	-	-	-	-	158,387	-	-	158,387
其他調整(附註)	52,645	(8,516)	15,397	-	-	-	-	59,526
<b>集團佔合作／合資企業權益 之賬面值</b>	<b>819,141</b>	<b>398,183</b>	<b>301,997</b>	<b>884,346</b>	<b>732,281</b>	<b>878,447</b>	<b>393,022</b>	<b>4,407,417</b>

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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)

截至二零二零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	SN 合資企業 千港元	NKK 合資企業 千港元	合計 千港元
路費收入(已扣除收入 相關稅項)	788,272	552,876	485,335	431,031	246,150	237,918	215,072	2,956,654
建造收入	-	792	20,923	-	545	-	-	22,260
總收入	788,272	553,668	506,258	431,031	246,695	237,918	215,072	2,978,914
建造成本	-	(792)	(20,923)	-	(545)	-	-	(22,260)
其他收入(支出)	7,740	2,581	10,250	(26,551)	7,790	(1,937)	(2,574)	(2,701)
公路經營費用	(145,007)	(104,631)	(129,696)	(90,445)	(19,933)	(47,474)	(36,262)	(573,448)
行政費用	(32,613)	(40,891)	(36,090)	(13,938)	(8,943)	(11,695)	(7,549)	(151,719)
折舊及攤銷費用	(151,500)	(220,651)	(185,057)	(82,979)	(62,135)	(19,694)	(15,414)	(737,430)
財務費用	(1,040)	93	321	(139,797)	(75,272)	(312,031)	(163,654)	(691,380)
所得稅(支出)抵免	(119,012)	(47,931)	(36,266)	(2,864)	(23,623)	33,895	2,284	(193,517)
年度溢利(虧損)及全面 收益(支出)總額	346,840	141,446	108,797	74,457	64,034	(121,018)	(8,097)	606,459
年內收取合作企業之 現金分成	200,065	101,071	128,310	-	35,391	-	-	464,837



## 20. 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 (經重列)	NKK 合資企業 千港元	合計 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>								
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	6,055,329	2,863,914	19,288,458
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	6,068,653	2,891,585	19,695,200
<b>流動資產</b>								
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
<b>流動負債</b>								
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
<b>非流動負債</b>								
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
<b>合作／合資企業之 資產淨額</b>	1,953,352	949,768	810,674	1,795,176	1,120,574	2,103,020	1,016,573	9,749,137
<b>集團直接擁有合作／合資企業 股權權益比例</b>	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	841,208	406,629	4,163,452
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
<b>集團佔合作／合資企業權益 之賬面值</b>	831,411	418,796	351,423	807,829	702,322	841,208	406,629	4,359,618

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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)
所得稅支出	(171,802)	(126,826)	(124,251)	(11)	(33,066)	(455,956)
年度溢利及全面收益總額	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。

## 20. 合作／合資企業權益(續)

## 房地產合資企業

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
南京華勁房地產開發有限公司 (「南京華勁」)	中國	49%	49%	40% (附註a)	40%	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	49%	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
蘇州勝悅房地產開發有限公司 (「蘇州勝悅」)	中國	30%	—	20% (附註a)	—	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%或少於50%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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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

於二零二零年十二月三十一日

	南京華勤 千港元	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	蘇州勝悅 千港元	Both Win 千港元	合計 千港元
流動資產	3,154,408	1,202,517	2,149,005	3,623,144	2,782,000	5,063,499	3,698,682	2,194,210	23,867,465
非流動資產	125	814,965	229	279	1	583	900	48	817,130
流動負債	(1,402,015)	(972,166)	(516,166)	(1,927,310)	(1,748,843)	(2,229,565)	(550,819)	(1,596,056)	(10,942,940)
非流動負債	(584,112)	(22,978)	-	(526,797)	-	-	(674,826)	-	(1,808,713)
以上資產及負債之 金額包括下列： 現金及現金等值	736,189	119,101	295,348	120,272	265,091	305,415	184,389	311,395	2,337,200
合資企業之資產淨額	1,168,406	1,022,338	1,633,068	1,169,316	1,033,158	2,834,517	2,473,937	598,202	11,932,942
集團擁有權益比例	49%	60%	51%	50%	49%	33%	30%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	572,519	613,403	832,865	584,658	506,247	935,391	742,181	358,921	5,146,185
收購溢價	-	-	-	-	-	-	-	224,535	224,535
集團佔合資企業權益之 賬面值	572,519	613,403	832,865	584,658	506,247	935,391	742,181	583,456	5,370,720

## 20. 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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	南京華勁 千港元	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	蘇州勝悅 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	176	146,571	240,738	12,690	46,681	84,003	(2,584)	(27,036)	501,239
以上年度溢利(虧損)包括下列： 折舊及攤銷	(8)	(224)	(183)	(310)	(6)	(13)	-	(36)	(780)
利息收入	19,740	3,116	1,019	2,933	3,015	2,304	228	1,479	33,834
所得稅(支出)抵免	(60)	(62,792)	52,070	(4,230)	(15,442)	(28,001)	861	(138,573)	(196,167)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 20. 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)

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



## 20. 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)

非個別重大之合資企業的資料滙總

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
集團分佔年度虧損及全面支出總額	<b>(31,163)</b>	(56,251)

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 21. 應收合作／合資企業款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動部分	3,939,385	3,243,624
非流動部分	9,869,288	7,216,954
	<b>13,808,673</b>	10,460,578
分析為：		
按固定年利率4.75厘至12厘(二零一九年：4.75厘至12厘)計息	8,275,745	5,821,173
按可變利率的貸款市場報價利率(「貸款市場報價利率」)或按中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明的貸款年利率上浮20%至30%(二零一九年：貸款年利率上浮20%至30%)計息	904,186	749,089
免息	4,628,742	3,890,316
	<b>13,808,673</b>	10,460,578

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／合資企業的表現，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。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註43(b)(ii)。

## 22. 應收附屬公司之非控股權益款項

	二零二零年 千港元
流動部分	1,672,435
非流動部分	-
	<b>1,672,435</b>
分析為：	
按固定年利率4.75厘(二零一九年：無)計息	142,823
免息	1,529,612
	<b>1,672,435</b>

應收附屬公司之非控股權益款項均為無抵押，集團預期於呈報期末後十二個月內可收到。

於本年度並無確認減值虧損。截至二零二零年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註43(b)(ii)。

## 23. 應收貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
固定利率之應收貸款	1,220,135	1,248,304
免利息之應收貸款	819,882	262,047
應收貸款賬面總值	2,040,017	1,510,351
減：應收貸款之減值虧損(附註43(b)(ii))	(104,027)	(40,417)
減：金額分類為流動資產	(551,420)	(426,168)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	1,384,570	1,043,766

應收貸款的貨幣以人民幣為單位。於二零二零年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣1,649,388,000元(二零一九年：港幣1,061,517,000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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 23. 應收貸款(續)

截至二零二零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。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註43(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	551,420	426,168
一年後但兩年內	380,665	758,425
兩年後但五年內	949,396	285,341
超過五年	54,509	—
	<b>1,935,990</b>	1,469,934

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零二零年	二零一九年
固定利率之應收貸款	7厘 - 24厘	8.5厘 - 24厘

## 24. 物業存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
作銷售用途之已落成物業	<b>10,508,549</b>	8,387,929
作銷售用途之發展中物業(附註)	<b>37,356,425</b>	30,933,015
	<b>47,864,974</b>	39,320,944

租賃土地之賬面值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。經計及於二零二零年及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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>租賃土地</b>		
於十二月三十一日賬面值	<b>26,723,477</b>	19,688,482
年內現金流出總額	<b>(9,361,384)</b>	(6,666,767)
年內新增款項	<b>11,614,501</b>	7,256,210

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣19,624,121,000元(二零一九年：港幣22,263,524,000元)預期於報告期結束超過十二個月後才竣工及交付。

## 25. 預付租賃土地款

於二零一九年十二月三十一日，土地款總額港幣2,142,964,000元已悉數預付，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於二零二零年已確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 26. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	242,940	38,702
61至90日內	10,733	5,281
超過90日	36,258	44,715
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	289,931	88,698
預付土地開發成本(附註b)	584,112	555,556
支付收購物業存貨之按金(附註c)	644,930	1,915,051
預付增值稅及其他稅項	215,037	138,468
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	–	36,867
其他應收賬款、按金及預付款項	700,887	612,517
應收賬款、按金及預付款項賬面總值	2,434,897	3,347,157
減：其他應收賬款減值虧損(附註43(b)(ii))	(12,943)	–
減：金額分類為非流動資產	–	(36,867)
金額分類為流動資產	2,421,954	3,310,290

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。於二零二零年十二月三十一日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣584,112,000元(二零一九年：港幣555,556,000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。截至二零二零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。
- (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。截至二零二零年及二零一九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43(b)(ii)。



## 27. 按公允值計入損益之財務資產／負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
按公允值計入損益之財務資產：		
外幣遠期合約(附註a)	–	136,086
投資非上市實體(附註b)	<b>282,022</b>	361,567
投資上市實體(附註b)	<b>46,729</b>	–
	<b>328,751</b>	497,653
就呈報目的分析為：		
流動資產	–	136,086
非流動資產	<b>328,751</b>	361,567
	<b>328,751</b>	497,653
按公允值計入損益之財務負債：		
外幣遠期合約(附註a)	<b>94,669</b>	–
或然代價(附註20(d))	<b>105,412</b>	105,412
	<b>200,081</b>	105,412
就呈報目的分析為：		
流動負債	<b>182,672</b>	105,412
非流動負債	<b>17,409</b>	–
	<b>200,081</b>	105,412

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 27. 按公允值計入損益之財務資產／負債(續)

附註：

- (a) 集團與香港的一家銀行訂立7份(二零一九年：7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。

與一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」)涉及上述總負債金額為港幣94,669,000元(二零一九年：總資產金額港幣136,086,000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)
二零二零年	二零一九年						
1	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	2	150,000,000美元	二零一九年一月	6.874	6.650	7.200	二零二二年一月
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
7	7						

附註：

1. 合約到期日與定價日期相若。
2. 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)。

上述合約於報告期末按公允值計量。該等衍生合約均符合對沖會計方法，且其公允值虧損港幣229,585,000元(二零一九年：公允值收益港幣142,109,000元)已於二零二零年損益中確認。

## 27. 按公允值計入損益之財務資產／負債(續)

附註：(續)

- (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)。於二零二零年十一月，實體A成功於納斯達克資本市場上市。於二零二零年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為948,850股。於實體A之股份公允值釐定為港幣46,729,000元(二零一九年：港幣93,333,000元)。公允值虧損港幣49,216,000元(二零一九年：港幣120,045,000元)已於二零二零年損益中確認。

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。於二零二零年十二月三十一日，集團持有之未償還信託單位為201,400,000個(二零一九年：201,400,000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282,022,000元(二零一九年：港幣268,234,000元)。

衍生合約及投資之公允值計量詳列於附註43(c)(i)。

## 28. 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114,799,000元(二零一九年：港幣721,760,000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1,872,911,000元(二零一九年：港幣1,212,308,000元)將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3.23厘(二零一九年：0.01厘至4.2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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	1,135,987	2,941,461
港元	539,044	1,665,065



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 29. 股本

	二零二零年 股份數目	二零一九年 股份數目	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：				
每股普通股港幣0.1元	<b>20,000,000,000</b>	20,000,000,000	<b>2,000,000</b>	2,000,000
7.5%每股港幣0.1元的 可轉換優先股	<b>518,380</b>	518,380	<b>52</b>	52
已發行及繳足：				
普通股 於一月一日及 十二月三十一日	<b>749,336,566</b>	749,336,566	<b>74,934</b>	74,934

兩年內並無發行新股份及可轉換優先股。

### 30. 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%。

### 30. 認股權計劃<sup>(續)</sup>

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。

集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無未行使之認股權。

### 31. 銀行及其他貸款

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
2016年九月擔保優先票據	(a)	<b>3,925,807</b>	3,941,165
2019年一月擔保優先票據	(b)	<b>1,694,885</b>	3,149,268
2019年二月擔保優先票據	(c)	<b>3,183,424</b>	3,196,154
2019年九月擔保優先票據	(d)	<b>3,741,610</b>	3,756,344
2020年三月擔保優先票據	(e)	<b>2,351,439</b>	–
2020年九月擔保優先票據	(f)	<b>3,219,701</b>	–
2019年國內債券	(g)	<b>1,766,036</b>	1,631,989
銀行貸款	(h)	<b>18,020,992</b>	12,630,802
其他貸款	(i)	<b>152,297</b>	1,835,573
		<b>38,056,191</b>	30,141,295

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他貸款(續)

上述貸款的到期情況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
無抵押貸款之償還期*：		
一年內	8,094,740	979,969
超過一年但不超過兩年	3,949,563	10,086,512
超過兩年但不超過五年	13,068,746	8,313,560
	<b>25,113,049</b>	19,380,041
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	4,713,778	6,639,036
超過一年但不超過兩年	5,113,160	2,392,033
超過兩年但不超過五年	1,550,678	833,985
超過五年	949,276	196,200
	<b>12,326,892</b>	10,061,254
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
— 超過兩年但不超過五年償還(呈列於流動負債)	616,250	500,000
貸款總額	<b>38,056,191</b>	30,141,295
減：金額分類為流動負債	<b>(13,424,768)</b>	(8,319,005)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>24,631,423</b>	21,822,290

\* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。



### 31. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 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(二零一九年：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。

- (b) 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215,615,000美元(二零一九年：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%，另加截至贖回日期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。

- (c) 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(二零一九年：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%，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任何時候及不時，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或之後任何時候及不時，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (d) 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(二零一九年：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候，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或之前任何時候，集團可使用若干股本發售所得款項按優先票據本金額之106.7%，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本金總額至少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。

- (e) 於二零二零年三月發行之二零二零年三月擔保優先票據之未償還本金額300,000,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.9厘計息，將於二零二五年到期。

集團可於二零二三年三月五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。於二零二三年三月五日或之後任何時候及不時，集團可按等於自二零二三年三月五日起至二零二四年三月四日止期間本金額之102.95%或自二零二四年三月五日起及其後之期間本金額之101.475%，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，於二零二三年三月五日之前任何時候及不時，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之105.9%，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。

### 31. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (f) 於二零二零年九月發行之2020年九月擔保優先票據之未償還本金額415,588,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率6厘計息，將於二零二五年到期。

集團可於二零二三年九月四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。於二零二三年九月四日或之後任何時間，集團可按等於自二零二三年九月四日起至二零二四年九月三日止期間本金額之103.0%或自二零二四年九月四日起至二零二五年六月三日止期間本金額之101.5%或自二零二五年六月四日起及其後之期間本金額之100%，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，於二零二三年九月四日之前任何時間，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之106%，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贖回債券。
- (h) 銀行貸款之賬面值港幣12,282,602,000元(二零一九年：港幣5,004,119,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率加指定幅度，以年息介乎4.15厘至7.13厘(二零一九年：4.61厘至7.13厘)計息。銀行貸款之賬面值港幣531,776,000元(二零一九年：港幣2,564,347,000元)，以固定年利率介乎4.99厘至5.22厘(二零一九年：6厘至10厘)計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎1.46厘至5.68厘(二零一九年：2.35厘至5.68厘)計息。
- (i) 從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣152,297,000元(二零一九年：港幣1,835,573,000元)，按固定年利率18厘(二零一九年：介乎9.98厘至18厘)計息。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 31. 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(二零一九年：4.7厘至18厘)及1.46厘至7.13厘(二零一九年：2.35厘至7.13厘)計息。

擔保優先票據及境內債券之公允值披露詳列於附註43(c)(iii)。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	19,752,062	15,999,312
港元	3,006,693	3,110,221

### 32. 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
於二零一九年一月一日	(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45)	(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
年內(抵免)支出	(35,849)	(20,892)	89,677	(47,264)	14,095	(233)
收購附屬公司(附註45)	(14,036)	-	-	-	-	(14,036)
匯兌調整	(8,921)	(1,736)	38,969	13,316	5,055	46,683
於二零二零年十二月三十一日	(176,587)	(38,352)	809,321	265,926	97,353	957,661

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。

### 32. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	(214,939)	(133,505)
遞延稅項負債	1,172,600	1,058,752
	<b>957,661</b>	<b>925,247</b>

於二零二零年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣1,383,040,000元(二零一九年：港幣985,994,000元)。已就該等虧損港幣706,348,000元(二零一九年：港幣471,124,000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676,692,000元(二零一九年：港幣514,870,000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676,692,000元(二零一九年：港幣451,634,000元)將於本報告期末的五年內到期，其餘虧損將無限期結轉。於二零二零年十二月三十一日，由於就年內香港附屬公司所得溢利而言已動用所有稅項虧損，故並無餘下虧損將無限期結轉。

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5,607,477,000元(二零一九年：港幣4,888,889,000元)的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 33. 衍生金融工具

	二零二零年 千港元
衍生金融負債(對沖會計項下)	
現金流對沖	
- 利率掉期合約	53,111

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團訂立了若干指定為有效對沖工具的利率掉期合約，以減低其美元貸款之預測現金流利率風險。

利率掉期合約的條款經磋商與相關指定對沖項目的條款一致，董事認為，利率掉期合約乃有效對沖工具。於二零二零年十二月三十一日，該等掉期合約的主要條款如下：

名義金額	300,000,000美元
到期日	二零二四年十一月十八日
支付固定利率範圍	1.7%至1.75%
收取浮動利率	三個月美元倫敦銀行同業拆息

以上所有利率掉期合約均指定及有效作為現金流對沖。上述利率掉期合約的公允值虧損港幣53,111,000元(二零一九年：無)已於其他全面支出中確認並累計於二零二零年十二月三十一日的現金流對沖儲備項下。



### 34. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	1,057,611	836,751
61至90日內	22,670	31,576
超過90日	1,080,965	1,115,718
	<b>2,161,246</b>	1,984,045
應付票據		
60日內	9,461	5,375
61至90日	11,682	5,146
超過90日	139	6,388
	<b>21,282</b>	16,909
預提工程款	<b>5,672,305</b>	4,786,513
	<b>7,854,833</b>	6,787,467
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	796,862	718,887
收購附屬公司及合作/合資企業之應付代價	238,087	969,825
應付附屬公司之非控股權益之股息	152,570	225,000
其他應付賬款	1,642,974	1,699,253
	<b>10,685,326</b>	10,400,432

### 35. 應付合資企業及聯營公司款項

於呈報期結束時，除應付一間合資企業款項要計息外，其餘款項為無抵押、免利息及按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 36. 應付附屬公司之非控股權益款項

於呈報期結束時，除應付附屬公司之非控股權益款項港幣268,252,000元要計息外，其餘款項為無抵押、免利息及按要求償還或於報告期末起一年內到期。

### 37. 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售物業	7,819,246	8,481,912

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8,425,618,000元(二零一九年：港幣14,647,842,000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。

### 38. 租賃負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	26,357	27,087
超過一年但不超過兩年	23,117	27,108
超過兩年但不超過五年	48,882	82,130
為期超過五年	17,610	32,328
	<b>115,966</b>	168,653
減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項	<b>(26,357)</b>	(27,087)
列入非流動負債並於12個月後到期結算的款項	<b>89,609</b>	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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	<b>38,507</b>	53,961

### 39. 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 39. 其他財務負債(續)

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50,000,000美元(相等於港幣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。呈報期後，集團購回Best Key控股的26.32%，向投資者支付的總現金代價為57,873,843美元(相等於港幣448,522,000元)。

按攤銷成本列賬之其他財務負債之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日／初始確認之賬面值	408,958	390,000
利息支出	40,392	19,323
匯兌調整	(828)	(365)
於十二月三十一日之賬面值	448,522	408,958

## 40. 永續資本證券

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,348,515	2,349,155
2017年六月永續資本證券	(a)	2,283,261	2,283,328
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,320,661	2,329,436
		<b>6,952,437</b>	6,961,919

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。

永續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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 41. 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(「強積金計劃」)。該強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，按僱員的月薪向該強積金計劃支付固定百分比的供款。該強積金計劃供款指集團須按強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強積金計劃，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。

### 42. 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31及38披露的銀行及其他貸款及租賃負債)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。



## 43. 金融工具

### (a) 金融工具之種類

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計值之財務資產	<b>33,642,063</b>	30,167,075
按公允值計入損益之財務資產	<b>328,751</b>	497,653
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計值之財務負債	<b>55,046,335</b>	46,611,552
按公允值計入損益之財務負債	<b>200,081</b>	105,412
衍生金融工具	<b>53,111</b>	—

### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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27。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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	<b>1,135,987</b>	3,020,591	<b>20,206,285</b>	16,566,912
港元	<b>601,415</b>	1,647,244	<b>3,137,663</b>	1,853,980

##### 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美元	<b>953,515</b>	677,316
港元	<b>126,812</b>	10,337

## 43. 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

集團按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、中國人民銀行及貸款市場報價利率的訂明利率計息，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／(應付)合作／合資企業款項、應收／(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。

管理層旨在透過利率掉期維持適當水平的重大定息銀行及其他貸款。為達致前述結果，集團訂立利率掉期合約以對沖貸款及其他貸款之預測現金流利率變動而產生的若干風險。管理層採納的政策乃保證集團所有重大銀行及其他貸款均有效地以固定利率計息，包括訂立借貸協議內的合約條款或使用利率掉期合約。

於呈報期末集團訂立的利率掉期合約及銀行及其他貸款的詳情分別載於附註33及31。

全球正在對主要的利率基準進行根本性改革，包括以近乎無風險利率代替部銀行間同業拆借利率(「同業拆借利率」)。如附註31及附註33所列，集團若干倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息的銀行及其他貸款及衍生金融工具將受利率基準改革的影響。集團正密切監察向新基準利率的過渡。

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：



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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)

##### 利率敏感度分析

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>按攤銷成本計值之財務資產</b>		
— 基金投資業務之利息收入	19,788	164,201
— 銀行存款及應收合作／合資企業款項及附屬公司 之非控股權益之利息收入	244,588	492,564
按實際利率法計算之收入／利息收入	264,376	656,765
<b>按攤銷成本計值之財務負債</b>		
— 並非以公允值計入損益之財務負債之利息支出	1,129,464	756,694

以下敏感度分析乃按報告期末面對利率浮息(包括指定為有效對沖工具的衍生)之風險。該分析乃經評估報告期末未償還之金融工具於全年是否未償還而編製。採用增減50個基點(二零一九年：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(二零一九年：50個基點)及所有其他變量維持不變，則：

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，考慮額外財務費用港幣47,104,000元(二零一九年：港幣29,338,000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40,104,000元(二零一九年：港幣20,388,000元)；及
- 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，因此並無呈列集團的銀行結存及已抵押銀行存款的敏感度分析。

## 43. 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及綜合財務狀況表所披露的財務資產。除附註23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強信貸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

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按撥備矩陣進行減值評估。截至二零二零年及二零一九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，由於有部分借款人有高違約風險，截至二零二零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104,027,000元(二零一九年：港幣40,417,000元)。由於應收貸款的66%(二零一九年：85%)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。

## 43. 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。截至二零二零年及二零一九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39%(二零一九年：38%)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。

##### 應收附屬公司之非控股權益款項

集團之附屬公司之非控股權益主要在中國從事物業開發業務。集團定期監控附屬公司之非控股權益的業務表現、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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團評估應收附屬公司之非控股權益款項之預期信貸虧損並不重大，因此於本年度並無確認虧損撥備。由於集團的應收附屬公司之非控股權益款項全數乃來自房地產發展及投資業務的三大借款人之款項，故此，集團的應收附屬公司之非控股權益款項有集中信貸風險(二零一九年：無)。

##### 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。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，由於有借款人過往逾期記錄，截至二零二零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12,943,000元(二零一九年：無)。



## 43. 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)

##### 已抵押銀行存款及銀行結存

由於對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，截至二零二零年及二零一九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，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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	
					二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>按攤銷成本計值之財務資產</b>								
應收合作/合資企業款項	21	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	<b>13,808,673</b>	10,460,578	-	-
應收附屬公司之非控股權益 款項	22	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	<b>1,672,435</b>	-	-	-
應收貸款	23	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	<b>546,280</b>	341,506	-	-
				整個週期的預期信貸 虧損(並未信貸減值)	<b>1,389,710</b>	1,128,428	-	-
				信貸減值	<b>104,027</b>	40,417	<b>104,027</b>	40,417
					<b>2,040,017</b>	1,510,351	<b>104,027</b>	40,417
其他應收賬款	26	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	<b>1,764,266</b>	2,975,267	-	-
				信貸減值	<b>12,943</b>	-	<b>12,943</b>	-
					<b>1,777,209</b>	2,975,267	<b>12,943</b>	-
應收賬款	26	不適用	(附註2)	整個週期的預期信貸 虧損(並未信貸減值)	<b>289,931</b>	88,698	-	-
已抵押銀行存款	28	介乎 AA+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	<b>114,799</b>	721,760	-	-
銀行結存	28	介乎 AA+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	<b>14,054,070</b>	14,448,916	-	-
財務擔保合約	48	不適用	(附註3)	十二個月預期 信貸虧損	<b>14,837,664</b>	13,708,328	-	-

## 43. 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)

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。對於應收附屬公司之非控股權益款項，集團認為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。對於其他應收賬款，集團於年內評估其他應收賬款按過往逾期記錄自初始確認以來是否顯著增加。
- 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。集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損。撥備矩陣乃根據集團過往違約比率釐定，已考慮合理而有理據的前瞻性資料，該等資料毋須過多成本及努力而可取用。
- 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。

下表顯示已就其他應收賬款及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		整個週期的預期	
	預期信貸虧損	信貸虧損(並未信 貸減值)	信貸減值	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	-	-	-	-
因金融工具產生之變動				
— 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
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	12,943	104,027	-	116,970
— 轉入信貸減值	(12,943)	(104,027)	116,970	-
— 撤銷	-	-	(40,417)	(40,417)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	116,970	116,970

其他應收賬款及應收貸款之虧損撥備變動乃主要由於借款人之賬面總值港幣116,970,000元(二零一九年：港幣40,417,000元)違約並轉入信貸減值。



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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

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貸款之動用情況，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。

### 43. 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
<b>二零二零年</b>								
應付賬款及應計費用	-	10,685,326	-	-	-	-	10,685,326	10,685,326
應付合資企業及聯營公司款項	0.51	4,443,168	-	-	-	-	4,443,168	4,431,961
銀行及其他貸款								
- 定息利率	5.82	2,457,817	4,923,012	2,657,901	13,634,862	-	23,673,592	20,566,975
- 浮息利率	5.01	4,238,806	3,153,414	8,138,291	2,787,773	1,213,618	19,531,902	17,489,216
應付附屬公司之非控股權益款項	1.06	487,548	949,306	-	-	-	1,436,854	1,424,335
租賃負債	5.32	16,150	16,003	27,901	53,279	24,951	138,284	115,966
其他財務負債	12	448,522	-	-	-	-	448,522	448,522
財務擔保合約	-	14,837,664	-	-	-	-	14,837,664	-
		37,615,001	9,041,735	10,824,093	16,475,914	1,238,569	75,195,312	55,162,301
衍生工具-淨額結算								
- 利率掉期合約		-	-	-	53,111	-	53,111	53,111
		37,615,001	9,041,735	10,824,093	16,529,025	1,238,569	75,248,423	55,215,412
<b>二零一九年</b>								
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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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)

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
於二零二零年 十二月三十一日	631,900	-	-	631,900	616,250
於二零一九年 十二月三十一日	717,478	-	-	717,478	700,000

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。



### 43. 金融工具(續)

#### (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及財務負債

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及財務負債的公允值的信息(尤其是使用的估值技術及輸入數據)。

##### 於二零二零年十二月三十一日之公允值級別

	附註	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>財務資產</b>					
投資上市實體	(a)	46,729	-	-	46,729
投資非上市實體	(b)	-	-	282,022	282,022
		<b>46,729</b>	<b>-</b>	<b>282,022</b>	<b>328,751</b>
<b>財務負債</b>					
外幣遠期合約	(c)	-	94,669	-	94,669
或然代價	(d)	-	-	105,412	105,412
利率掉期合約	(e)	-	53,111	-	53,111
		<b>-</b>	<b>147,780</b>	<b>105,412</b>	<b>253,192</b>

##### 於二零一九年十二月三十一日之公允值級別

	附註	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
<b>財務資產</b>					
投資非上市實體	(a) (b)	-	-	361,567	361,567
外幣遠期合約	(c)	-	136,086	-	136,086
		<b>-</b>	<b>136,086</b>	<b>361,567</b>	<b>497,653</b>
<b>財務負債</b>					
或然代價(經重列)	(d)	-	-	105,412	105,412

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 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及財務負債(續)

- (a) 集團於主要在中國從事提供共同工作空間的實體A擁有948,850股普通股。投資於二零二零年十二月三十一日的賬面值為港幣46,729,000元(二零一九年：港幣93,333,000元)。投資於二零一九年十二月三十一日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。於二零一九年，公允值是參考非上市實體大約於二零一九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，因此該實體歸類為第三級公允值計量。於二零二零年十一月，實體A成功於納斯達克資本市場上市，其股份於市場上買賣。因此，投資於二零二零年十二月三十一日的公允值乃按納斯達克資本市場上的報價釐定，並分類為第一級公允值計量。
- (b) 非上市實體的投資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282,022,000元(二零一九年：港幣268,234,000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。於二零二零年十二月三十一日的投資公允值與投資成本相若。
- (c) 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。
- (d) 或然代價歸類為第三級公允值計量，公允值由董事根據特許權協議項下收費公路收費調整的可能性釐定。
- (e) 利率掉期合約歸類為第二級公允值計量，公允值乃根據交易對方金融機構提供的估值釐定，該估值乃使用折現現金流量分析(尤其是基於合同利率)進行計量的。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

### 43. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公允值(續)

##### 公允值計量(續)

##### (ii) 第三級公允值計量之對賬

	投資非上市實體 千港元	投資上市實體 千港元	總計 千港元
<b>按公允值計入損益之財務資產</b>			
於二零一九年一月一日	297,143	217,143	514,286
計入損益之公允值變動(附註8)	-	(120,045)	(120,045)
出售	(20,655)	-	(20,655)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(8,254)	(3,765)	(12,019)
於二零一九年十二月三十一日	268,234	93,333	361,567
計入損益之公允值變動(附註8)	-	<b>(49,216)</b>	<b>(49,216)</b>
自第三級轉至第一級(附註43(c)(i))	-	<b>(46,729)</b>	<b>(46,729)</b>
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>13,788</b>	<b>2,612</b>	<b>16,400</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>282,022</b>	-	<b>282,022</b>

總計  
千港元  
(經重列)

##### 按公允值計入損益之財務負債

於二零一九年一月一日	-
或然代價(附註27)	105,412

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日	105,412
---------------------	---------



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 43. 金融工具(續)

#### (c) 金融工具之公允值(續)

##### 公允值計量(續)

##### (iii) 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二零二零年及二零一九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：

	二零二零年十二月三十一日		二零一九年十二月三十一日	
	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年九月擔保優先票據	3,925,807	3,881,626	3,941,165	3,900,000
2019年一月擔保優先票據	1,694,885	1,696,483	3,149,268	3,252,288
2019年二月擔保優先票據	3,183,424	3,245,886	3,196,154	3,346,200
2019年九月擔保優先票據	3,741,610	3,926,311	3,756,344	3,898,627
2020年三月擔保優先票據	2,351,439	2,379,033	-	-
2020年九月擔保優先票據	3,219,701	3,301,714	-	-
2019年國內債券	1,766,036	1,800,456	1,631,989	1,704,923

#### 44. 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。

	於二零二零年		年內					於二零二零年		
	一月一日		融資	產生之	收購	使用權資產	終止	賬目	十二月三十一日	
	結餘	宣派股息	現金流	融資成本	附屬公司	之增加	租賃合約	重新分配	匯兌調整	結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他貸款(附註31)	30,141,295	-	5,060,925	2,331,225	-	-	-	(81,034)	603,780	38,056,191
應付附屬公司之非控股權益款項(附註36)	2,763,049	-	(1,696,992)	135,220	-	-	-	81,034	142,024	1,424,335
應付合資企業及聯營公司款項(附註35)	2,897,818	-	1,328,085	-	(866,056)	-	-	975,772	96,342	4,431,961
租賃負債(附註38)	168,653	-	(36,266)	7,343	-	4,686	(32,630)	-	4,180	115,966
其他財務負債(附註39)	408,958	-	-	40,392	-	-	-	-	(828)	448,522
應付分派股息(附註34)	225,000	809,283	(893,278)	-	-	-	-	-	11,565	152,570
	<b>36,604,773</b>	<b>809,283</b>	<b>3,762,474</b>	<b>2,514,180</b>	<b>(866,056)</b>	<b>4,686</b>	<b>(32,630)</b>	<b>975,772</b>	<b>857,063</b>	<b>44,629,545</b>

	於二零一九年		年內					於二零一九年	
	一月一日		融資	產生之	收購	使用權資產	賬目	匯兌調整	十二月三十一日
	結餘	宣派股息	現金流	融資成本	附屬公司	之增加	重新分配	千港元	結餘
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他貸款(附註31)	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36)	-	-	2,763,049	-	-	-	-	-	2,763,049
應付合資企業及聯營公司款項(附註35)	1,247,350	-	1,705,028	-	-	-	(19,911)	(34,649)	2,897,818
租賃負債(附註38)	50,528	-	(33,629)	7,723	-	145,658	-	(1,627)	168,653
其他財務負債(附註39)	-	-	390,000	19,323	-	-	-	(365)	408,958
應付分派股息(附註34)	200,000	1,134,217	(1,109,217)	-	-	-	-	-	225,000
	<b>22,142,875</b>	<b>1,134,217</b>	<b>10,290,314</b>	<b>2,076,503</b>	<b>1,144,444</b>	<b>145,658</b>	<b>(19,911)</b>	<b>(309,327)</b>	<b>36,604,773</b>

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 45. 收購附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度

常州勁雅房地產開發有限公司(「常州勁雅」)入賬列作集團擁有51%權益的合資企業。於二零二零年六月，常州勁雅全體股東簽訂一份補充協議。透過執行補充協議，常州勁雅的所有相關活動(包括一切策略性財務及經營決定)須取得董事會(其中三名董事及兩名董事分別由集團及其他股東指定)以簡單多票數批准。鑒於集團擁有投票權的實際控制權，可對常州勁雅的相關活動進行監管。繼補充協議生效日期後，常州勁雅於二零二零年六月成為集團的附屬公司。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：

	二零二零年 千港元
物業、機器及設備	22
遞延稅項資產	14,036
物業存貨	2,300,438
應收賬款、按金及預付款項	994,576
應付集團款項	866,056
預付所得稅	103,242
銀行結存及現金	59,112
應付賬款及應計費用	(299,855)
合約負債	(3,268,225)
	<b>769,402</b>
附屬公司之非控股權益	<b>(380,356)</b>
	<b>389,046</b>
以下列方式支付：	
已付現金代價	—
出售合資企業權益	389,046
	<b>389,046</b>
因收購而產生的現金流入淨額：	
支付現金代價	—
收購時之銀行結存及現金	59,112
	<b>59,112</b>



## 45. 收購附屬公司<sup>(續)</sup>

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)
	<u>1,752,257</u>
以下列方式支付：	
已付現金代價	239,703
應付代價	511,425
出售合資企業權益	1,001,129
	<u>1,752,257</u>
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
	<u>1,463,321</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 46. 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從事物業開發業務。於出售後，由於上海雋譽的主要營運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)
	<u>55,840</u>
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)
	<u>(285)</u>
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)
	<u>27,874</u>

## 47. 經營租賃

### 出租人

租賃的最低應收租賃付款的到期日如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	123,411	129,432
第二年	103,417	115,278
第三年	89,231	105,092
第四年	84,466	95,080
第五年	69,661	92,362
第五年後	474,390	548,808
	<b>944,576</b>	<b>1,086,052</b>

## 48. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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8,879,572,000元(二零一九年：港幣7,977,365,000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。

於二零二零年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣3,180,588,000元(二零一九年：港幣3,002,454,000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20(c)披露。

## 49. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註28所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣11,369,056,000元(二零一九年：港幣7,869,585,000元)及投資物業港幣910,164,000元(二零一九年：港幣678,167,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 50. 資本承擔

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	361,332	167,567



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 51. 關連人仕交易

於本年度，除附註21、22、34、35、36及48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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	5,476	943
房地產及其他合資企業	利息收入	104,630	373,771
附屬公司之非控股權益	利息收入	15,282	8,906
房地產合資企業	管理費收入	10,123	28,937
本公司一名主要股東之附屬公司	已產生建造成本	317,173	956,600
本公司一名主要股東之附屬公司	應付建造成本	99,999	224,297

截至二零二零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317,868,000元(二零一九年：港幣975,162,000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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團將兩幅(二零一九年：兩幅)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945,093,000元(二零一九年：港幣704,400,000元)轉賬至集團之兩間合資企業，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	235,525	283,945
退休福利計劃供款	5,370	6,239
	<b>240,895</b>	290,184

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。

## 52. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資於非上市之附屬公司	<b>16,315,339</b>	15,306,444
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項	<b>205</b>	50,571
銀行結存及現金	<b>174,743</b>	1,256,154
	<b>174,948</b>	1,306,725
<b>資產總額</b>	<b>16,490,287</b>	16,613,169
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本(附註29)	<b>74,934</b>	74,934
儲備(附註)	<b>6,223,010</b>	6,649,222
	<b>6,297,944</b>	6,724,156
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	<b>2,879</b>	2,985
應付附屬公司款項	<b>10,073,214</b>	9,886,028
銀行貸款	<b>116,250</b>	—
	<b>10,192,343</b>	9,889,013
<b>權益及負債總額</b>	<b>16,490,287</b>	16,613,169

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 52. 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	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一九年一月一日結餘	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
年度溢利	-	-	-	78,224	78,224
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	304,847	-	-	304,847
年度全面收益總額	-	304,847	-	78,224	383,071
小計	3,224,794	786,269	1,260,000	1,761,230	7,032,293
股息	-	-	-	(809,283)	(809,283)
於二零二零年十二月三十一日結餘	3,224,794	786,269	1,260,000	951,947	6,223,010



## 53. 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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 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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 53. 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 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(續)</i>						
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
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

53. 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 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(續)</i>						
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
<i>於中國註冊的外資企業</i>						
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
<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



## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 53. 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 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>於中國註冊的有限責任公司</i>						
上海雋崎置業有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	407,586,804.58美元	-	100	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
北京雋興房地產開發有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	人民幣1,000,000元	-	100	發展及銷售物業
杭州雋勁置業有限公司	中國	中國	人民幣500,000,000元	-	60 (二零一九年: 100)	發展及銷售物業
杭州雋龍置業有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	人民幣200,000,000元	-	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
常州宏卓房地產開發有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	人民幣900,000,000元	-	100	發展及銷售物業

53. 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 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>於中國註冊的有限責任公司(續)</i>						
常州宏喆房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國	中國	人民幣220,000,000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
常州路勁美都房地產開發有限公司 <sup>#</sup>	中國	中國	人民幣1,000,000,000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
鎮江路勁大港房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣680,470,000元 (二零一九年： 人民幣640,470,000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。

@ 於二零二零年註冊成立

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 53. 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：

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	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
勁投	百慕達	25%	25%	41,800	151,628	1,430,922	1,341,507

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
流動資產	1,610,484	1,531,322
非流動資產	4,419,879	4,378,336
流動負債	270,565	499,909
非流動負債	36,109	43,723
本公司擁有人應佔權益	5,723,689	5,366,026
勁投之非控股權益	1,430,922	1,341,507



## 53. 主要附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	304,802	760,334
支出	(137,602)	(153,823)
本公司擁有人應佔溢利	125,400	454,883
勁投之非控股權益應佔溢利	41,800	151,628
年度溢利	167,200	606,511
本公司擁有人應佔其他全面溢利(虧損)	142,847	(115,895)
勁投之非控股權益應佔其他全面溢利(虧損)	47,615	(38,632)
年度其他全面溢利(虧損)	190,462	(154,527)
本公司擁有人應佔全面收益總額	268,247	338,988
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	89,415	112,996
年度全面收益總額	357,662	451,984

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 53. 主要附屬公司(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務之現金流出淨額	<b>(94,259)</b>	(102,585)
投資活動之現金流入(流出)淨額	<b>189,342</b>	(371,364)
融資活動之現金流出淨額	<b>(106,379)</b>	(100,000)
現金流出淨額	<b>(11,296)</b>	(573,949)
已付勁投之非控股權益股息	<b>(25,000)</b>	(100,000)

除以下各項外，於年末並無附屬公司有發行任何債務證券：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	<b>3,925,807</b>	3,941,165
RKPF Overseas 2019 (B) Limited	<b>1,694,885</b>	3,149,268
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	<b>12,496,174</b>	6,952,498
北京路勁雋御房地產開發有限公司	<b>1,766,036</b>	1,631,989
	<b>19,882,902</b>	15,674,920

## 54. 呈報期後之事項

於二零二一年一月十二日，RKPF Overseas 2020 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，發行總面值為500,000,000美元的定息擔保優先票據，按年利率5.2厘計息及於二零二六年到期。所得款項將用於重新融資及作一般企業用途。

於二零二一年二月十九日，RKPF Overseas 2019 (B) Limited為本公司之全資附屬公司，已贖回所有未償還金額215,615,000美元的2019年一月擔保優先票據，該等票據實體於新加坡交易所撤回上市，自二零二一年二月二十二日生效。

於二零二一年三月五日，Kings Ring Limited (「Kings Ring」)為本公司之非全資附屬公司，與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Kualanamu Tol (「KT合資企業」)的45%股權，其持有印尼收費公路之特許經營權。收購KT合資企業股權的總代價為12,360億印尼盾(約港幣680,290,000元)。於收購事項完成後，KT合資企業將由Kings Ring及合資企業合夥人分別擁有45%及55%。作為收購事項完成的先決條件之一，Kings Ring及合資企業合夥人須訂立KT合資企業的合資協議修訂本以監管KY合資企業股東之間的關係，自完成日期起生效。

## 55. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二零年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣59,006,006,000元(二零一九年：港幣51,586,625,000元)。於二零二零年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣27,698,248,000元(二零一九年：港幣25,722,253,000元)。



## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	<b>24,196,103</b>	21,494,796	22,365,223	14,755,770	16,841,585
稅前溢利	<b>4,733,502</b>	6,759,947	9,497,056	5,441,388	3,245,292
所得稅支出	<b>(1,949,906)</b>	(3,083,321)	(5,798,453)	(2,965,394)	(1,871,696)
年度溢利	<b>2,783,596</b>	3,676,626	3,698,603	2,475,994	1,373,596
應佔：					
本公司擁有人	<b>1,722,848</b>	3,028,005	2,988,242	1,943,703	1,250,075
永續資本證券持有人	<b>527,775</b>	371,395	349,830	246,621	–
附屬公司之非控股權益	<b>532,973</b>	277,226	360,531	285,670	123,521
	<b>2,783,596</b>	3,676,626	3,698,603	2,475,994	1,373,596

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總額	<b>103,280,887</b>	90,788,039	78,951,703	69,735,458	50,400,131
負債總額	<b>(70,239,033)</b>	(62,224,022)	(54,184,261)	(48,121,032)	(36,167,503)
	<b>33,041,854</b>	28,564,017	24,767,442	21,614,426	14,232,628
應佔：					
本公司擁有人	<b>20,927,845</b>	18,866,049	17,398,063	15,635,078	13,291,831
永續資本證券持有人	<b>6,952,437</b>	6,961,919	4,632,638	4,633,096	–
附屬公司之非控股權益	<b>5,161,572</b>	2,736,049	2,736,741	1,346,252	940,797
	<b>33,041,854</b>	28,564,017	24,767,442	21,614,426	14,232,628





路勁基建有限公司