



# 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)



年報  
2021





## 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650萬平方米。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三條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程逾600公里。

## 目錄

2	財務概覽
4	主席報告
11	行政總裁報告
14	主要獎項
16	管理層討論及分析
65	董事及高級管理人員
70	董事會報告
86	企業管治報告
100	環境、社會及管治報告
148	詞彙
151	集團資料
F-1	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
F-7	– 綜合損益表
F-8	– 綜合損益及其他全面收益表
F-9	– 綜合財務狀況表
F-11	– 綜合權益變動表
F-12	– 綜合現金流量表
F-14	– 綜合財務報表附註
F-140	財務摘要

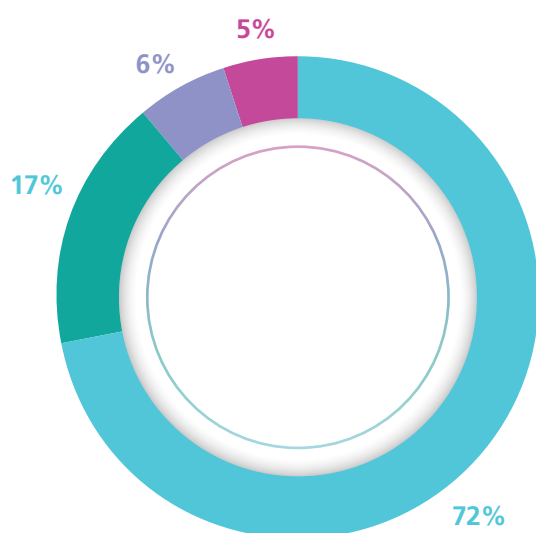


# 財務概覽

(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
集團收入	<b>24,678</b>	24,196	21,495	22,365	14,756
集團分佔合作／合資及聯營企業收入	<b>14,153</b>	7,587	9,673	4,624	1,504
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業收入	<b>38,831</b>	31,783	31,168	26,989	16,260
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>604</b>	465	689	827	713
年度溢利	<b>1,984</b>	2,784	3,677	3,699	2,476
本公司擁有人應佔權益	<b>22,337</b>	20,928	18,866	17,398	15,635
資產總額	<b>108,236</b>	103,281	90,788	78,952	69,735
			(附註)		
銀行結存及現金	<b>12,600</b>	14,056	14,451	11,793	8,552
每股基本盈利(港元)	<b>1.37</b>	2.30	4.04	3.99	2.61
每股股息(港元)	<b>0.35</b>	0.75	1.18	1.18	0.93
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	<b>29.81</b>	27.93	25.18	23.22	20.90

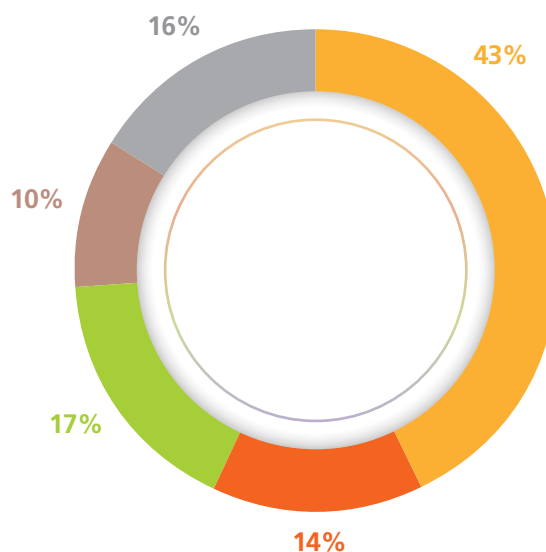
附註：因對收購高速公路合資企業而支付給賣方的或然代價作出修改而重列二零一九年的數字。詳情載於二零二零年經審核綜合財務報表附註20(d)。

## 二零二一年房地產項目 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

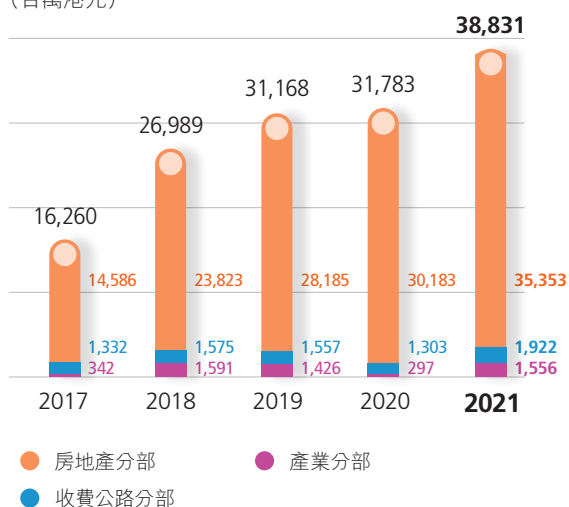
## 二零二一年高速公路項目 收入貢獻按地區分析



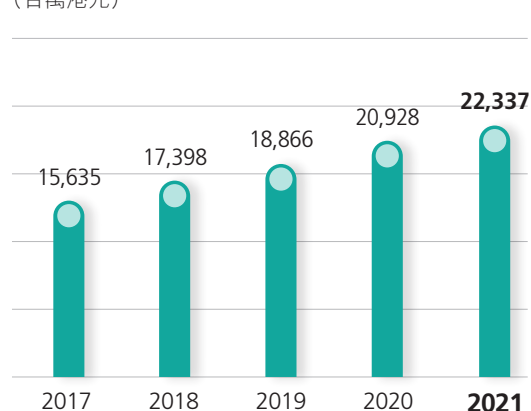
- 河北省
- 安徽省
- 河南省
- 山西省
- 印尼



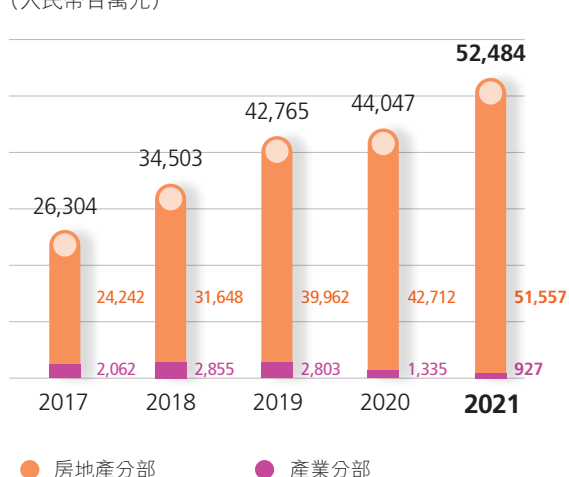
業務收入 (包括分佔合作/合資及聯營企業之收入)  
(百萬港元)



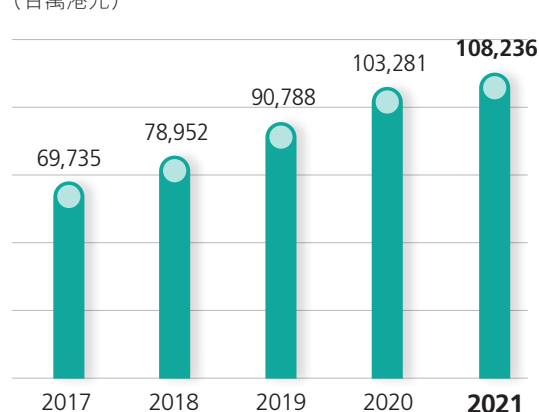
本公司擁有人應佔權益  
(百萬港元)



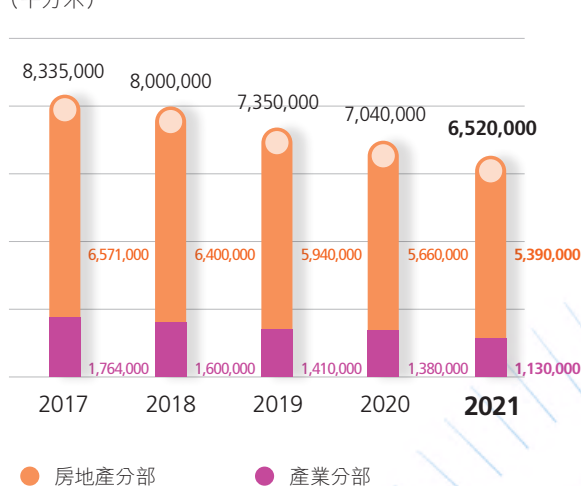
物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目)  
(人民幣百萬元)



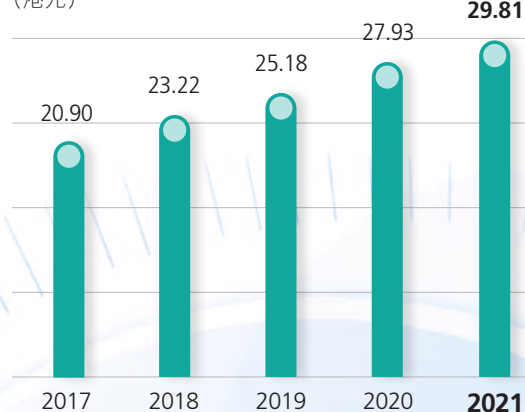
資產總額  
(百萬港元)



土地儲備 (包括合資及聯營企業項目)  
(平方米)



本公司擁有人應佔每股資產淨值  
(港元)





單偉彪  
主席

在二零二一年，集團股東權益增加了港幣14.09億元，每股淨值增加了7%至港幣29.81元。自從二零一七年五月改組管理團隊以來，累積的股東權益增長（包括本期間宣派之股息視為計算股東權益的一部份）為92%，即平均每年複式增長為14%。

二零二一年集團全年物業銷售總額（包括合資及聯營企業項目）為人民幣524.84億元，全年營業收入及股東應佔溢利分別為港幣246.78億元及港幣10.28億元。

在過去一年我們的業績未如理想，其主要原因如下：

## 1) 房地產開發業務

中央政府繼續對房地產開發業務採取嚴厲的監控，包括限價、限購（每人可購單位數量）、限制物業按揭的借貸額度等。在二零二一年中央政府推出更嚴厲的措施，包括管控物業發展的融資、限制出售物業回款的用途及放緩買賣合同登記及樓宇按揭的批准。這種種措施加起來對房地產經營業務構成巨大的壓力，物業市場萎縮，銀根短缺，毛利和純利均下降，路勁亦未能獨善其身。路勁房地產分部的純利率在二零二零年是15%，而在二零二一年則下跌至9%，利潤相對減少港幣13.81億元！

我將會在以下的業務分析章節對此再作詳細檢討。



## 2) 產業投資及資產管理業務

去年我曾估計路勁需要三至四年才能完成重組這塊業務，但重組進度卻因新冠疫情而拖慢了。經進一步查察，我們亦發覺有不少問題是需要較長的時間來解決。路勁去年在這塊業務上的虧損是港幣8.06億元，主要來自利息的支出和減值撥備。我希望在未來一段日子裡能夠把問題一一解決，從而減少虧損。

## 業務分析

集團業務分為以下三大部份：

### 甲) 收費公路業務

相信大部份的股東都知悉路勁在一九九六年上市時，從事的祇是收費公路業務，而這也是集團以「路勁」命名的原因。自二零零四年開始，我們注意到內地的收費公路網絡日趨成熟和完整，所以決定分散投資進軍房地產的業務。我們沒有想到的是房地產業務發展這麼快，如今以物業銷售額計差不多是集團高速公路項目路費收入的十四倍，成為路勁的主要業務。

話雖如此，收費公路業務每年都可以提供穩定的現金流及利潤，仍為集團業績作出重要貢獻。

三年多前，路勁引進了一家新的股東，雙方同意進軍東南亞收費公路市場。我們的理念十分簡單，路勁於一九九四年成立及在一九九六年上市，其後的十餘年，內地車流量極速增長帶給我們滿意的回報。直到二零零四年左右，路勁才因內地公路投資機會減少而進軍房地產行業。

我們認為許多東南亞國家現正處於類似內地九十年代初的高速發展期，也許他們的步伐會比內地慢一些，但集團認為這是一個去這些地方投資的黃金機會。經仔細研究，我們選擇了印尼、越南和菲律賓作為我們優先投資的地方。最終考慮到印尼在各方面均有優勢，比如人口結構，年青人佔的比例，和跟內地的關係較友好及政治穩定等因素，路勁決定先從投資印尼開始。

二零一九年末，集團在印尼投資了兩條高速公路，當時已知悉在未來的四年內這兩條公路是不會賺錢的（這也是賣家要出售的一個主要原因）。考慮到印尼公路的特許經營權期長達四十多年，長遠來看，這兩條公路的回報將會是非常好。在二零二一年，路勁在印尼又增加了一條新的高速公路，我們估計其收益將會類似其他的兩條公路。可喜的是路勁能夠與銀行達成了較佳的財務安排；同時亦通過削減開支及延後一些不需要即時動工的工程至適當時候才建做，結果在二零二一年扭轉局面，印尼收費公路開始提供輕微的利潤，比我們的預期提早了兩年。相信二零二二年的利潤會進一步提高。由於現時印尼仍受新冠病毒病影響，當疫情一旦減弱，預期收入將會有一個比較大的升幅。

集團打算在將來投放較多資源在收費公路業務上。現時除了考慮在印尼再增加新的公路，將來也有可能去我們認為條件許可的國家增加投資，不過，這要等目前的疫情過去了才會認真考慮。在這裡我期待有新的疫苗或特效口服藥能夠有效地控制疫情的擴散，早日讓大家回復正常的生活。

## 乙) 房地產開發業務

從二零二零年開始，我們預期在內地從事房地產開發業務的黃金期已暫不復見，這種情況更有可能延續至未來二至三年。我在這裡向股東們解釋一下路勁在內地所面對的挑戰，也希望路勁能夠在這幾年做出正確的事情，讓路勁能在業界爭取到一席位。集團亦非常歡迎股東們可以在即將舉行的二零二二年股東週年大會上向管理層提出你們的想法，你們的建議很可能為管理層帶來新的思維。

我先說說我對大環境的看法：

- 1) 中央政府的目標十分清晰，一是把房屋價格控制在一個合適水平、二是逼使開發商降低借貸比率，最終目標是做到「房子是用來住的，不是用作炒賣的」以維持社會穩定。
- 2) 中央政府管制房屋價格的另一個原因是借貸率太高。中國房地產頭一百名開發商的總負債除以總資產比率平均約80%。按照一般借貸比率（即總負債除以股東權益）的算法則為400%。假如那家公司有一百億股東權益，他的借貸上限就是四百億，大家可以細心思考一下，其實這是一個非常驚人的比例。這些公司依賴的是不斷發新債以償還到期的舊債，以快速銷售所得的現金支付工程款及購買新的土地。這種做生意的「方程式」能夠成功，大前提是來自發債和銷售的金錢都不能間斷。
- 3) 當然，這是一個十分不健康的現象，因為一旦出了問題，會對整體經濟帶來極大的不良影響，這也是政府在近年引入各種限制措施及「三條紅線」的原因。
- 4) 上面提及中央政府在二零二一年加強控制房地產發展的融資安排、限制出售樓房的房款用途、減慢買賣合同的註冊和暫緩批出按揭貸款等措施，立竿見影地壓抑了市場熾熱的情緒、即時影響了資金的流動，也使上述的「方程式」無法繼續運作。所以自二零二一年初開始，已經有流言或跡象預警有些公司會出現問題，結果是一家大家都熟悉的大開發商首先出了問題，隨後當然亦有其他開發商處於清盤邊緣或者已經破產了。
- 5) 最後，中央政府亦意識到一家大地產開發商的倒下所帶來的嚴重後果，同時也明白降低借貸槓桿比率也不可以操之過急在短期內做到，再加上二零二一年下半年中國的國內生產總值（「GDP」）增長速度也開始下降。房地產投資及生產相關行業佔逾人民幣100萬億元GDP總額約15%，即是約人民幣15萬億元，故如此高比例的房地產業務必須要維持穩定。這也是為什麼在最近的幾個月裡，大家看到中央政府推出一系列的舒緩措施來減慢經濟下滑的負面影響，包括：
  - i) 慢慢放鬆銀行對買樓者的按揭貸款，令房子買賣交易和現金流可以轉動得快些。
  - ii) 容許國營企業（「國企」）去收購有困難的民營開發商的業務。用於合併或收購的融資可以不算在「三條紅線」之內。之後，我們將會慢慢看到一些民營企業會被國企接管或收購。
  - iii) 放鬆項目的開發借貸融資。



集團相信這一切都會慢慢地做成比較正面的影響。不過，我個人認為任何趨勢一旦形成，要把它扭轉是件非常艱難的事。最好的情況下是待那些超越紅線的企業在通過多賣樓及不買地的情況下減低借貸比率後，市場才會較健康地發展。事實上我們亦已看到大量的開發商開始縮表減債，國企除外。

## 內地

綜合上述情況，加上現時新冠疫情仍然流行，大家對房地產開發商自二零二零年後的業績大幅倒退覺得不足為奇。不幸的是這現象還會延續至二零二三或二零二四年。路勁在這塊業務的毛利和純利相比往年下降，引致整個集團利潤也減少了。

我可以肯定地說，前面的道路對房地產開發商而言，特別是民營開發商來說是十分困難的。然而集團相信祇要在設計、施工質量、交樓時間、借貸管控、銷售速度及售後服務等工作都做得比人家好，長遠來說路勁必定是倖存者。我希望到了那天路勁會更成熟亦更堅強。

## 香港

路勁在香港房地產業務表現是個比較愉快的故事。今年集團位於元朗的山水盈差不多全部沽出。黃竹坑地鐵站的晉環項目合共800個單位，已賣出624個單位，銷售額達到港幣136億元，集團目標是在二零二二年內全部售清。位於屯門掃管笏的項目工程進行正常，集團計劃在二零二二年中推出預售，視乎疫情發展而定。

集團今年覓地的需求非常殷切，雖然在二零二一年參加了數項地塊競投，但至今仍未能成功投得，顯示本地開發商對香港未來的房價仍然抱著比較樂觀的心態。最近集團亦嘗試找尋由內地開發商持有而打算出讓的地塊及其他私營物業發展的機會。

## 丙) 產業投資及資產管理業務

我之前提過，集團在這部份業務出現虧損。經嚴肅檢討及詳細討論後，得出兩個結論：一個是策略上的偏差，而另一個則是在執行上未能到位，詳情如下：

- 1) 幾年前，旅遊產業、商業中心和資產管理當時是比較盛行的，在捕捉機會和分散投資策略下，我們比較冒進，忘記了「摸著石頭過河」的原則，在未有累積到足夠經驗前，便決定投放資金在那些項目上。再加上這兩年不幸地遇上疫情，很多原來的想法一下子給摧毀了。至今，集團要進行撤出並逐步縮減投資，可能需要較長的時間，而過程必會是艱辛的。
- 2) 另一方面，在業務實施上，由於組合時間較短，我們的執行團隊未能磨合及適時制訂一套完善的業務管理體系，因此而做成了虧損。

雖然我曾提過，這其中也許有些項目最終有機會持平甚至有微利。但基於目前疫情仍在流行中，這些願景可能要等好一陣子才有機會發生。有些損失是間接的，如其中有一大筆資金被凍結在一些短期內不能產生任何收益的項目上，拉低了路勁股東的回報率（「股東回報率」）。雖然我們目前在盡最大的努力去整理這部份業務，但恐怕仍需要好幾年的時間才能處理完成。

## 展望

展望外圍大環境的改變，有幾點是集團比較肯定的：

- 一) 整個世界已經進入了亞洲紀元，大家可以預期亞洲區國家的發展會比其他地區的快，尤其是那些低收入且平均年齡不到三十歲的貧窮國家將會最快。
- 二) 內地經濟肯定會繼續增長，整體GDP在什麼時候可以超越美國祇是時間性的問題了。
- 三) 由於高新行業的不斷湧現，由人工智能到機械人、5G、生物科技、清潔能源、電動汽車及量子計算等等，估計內地對於房地產的依賴將會逐步減少，不過房地產業至少在未來十五至廿年仍然會佔一個相當重要位置。
- 四) 中央政府對控制住房價格的決心不會改變。說到底，房地產市場的健康發展對社會穩定帶來一定好處，同時亦會促進GDP的增長。
- 五) 內地對房地產發展商借貸的嚴格管控一定會繼續下去，降低借貸比率是必然的事，不過措施或許會較溫和及具體。正如恒大事件所見，一家負債率高的大型開發商突然倒閉，不但會拖垮經濟，還對公眾做成極大負面影響。

基於上面的認知，路勁要繼續生存和繁茂成長，必須採取以下的策略：

- i) 在收費公路業務方面，路勁將會集中於擴大在印尼的投資。在合適的時間會再看看在越南或菲律賓的市場。同時，集團亦會留意內地的公路業務，不論是擴建現有的公路或是有合理回報的新項目。那樣做，可以保證路勁會有穩定及不斷增加的現金流入。
- ii) 對於物業發展業務，我們的目標／策略非常清晰和簡單：

第一，我們要將一定程度注重規模轉向利潤，以保持兩者之間的良好平衡。對任何一個企業來說，利潤的增長才是長遠發展的關鍵。

第二，路勁會集中在已經運作成熟及知名度較高的城市發展，另外亦會偏重在一線或二線城市，因為在這些地方我們對價格和銷售較有信心，而施工的掌控也更有把握。

我曾提過，房地產開發在內地快成了一個製造業，因為售價被限制，利潤也跟著被局限了。所有開發商必需在設計、樓宇配搭、工程質量、交付時間、強大高效的銷售隊伍及售後服務（主要是物業管理）等方面提高水準，以尋求利潤的最大化。當然，嚴格控制成本就更不在話下。



在二零二一年我們見證了不少內地的開發商面對現金流緊絀問題，有些甚至需要進入清盤的程序。路勁在未來要面對的另一難題是那些高負債的開發商會採用大幅度降低價格出售手上的樓宇及減少購置土地（或不購置任何新地），以減少他們借貸的比例。這對集團的售樓工作帶來極大的挑戰，因為我們既需要競爭、也需要保持售價、也期望去貨速度快，好等資金早些回籠以償還債務。從好的一方面看，他們已經沒能力再買新的土地了，這也是這幾個月內路勁在競投地塊時所觀察到的。

路勁雖然緊守財政不超越「三條紅線」政策，但這並不代表路勁的路會容易走的。我們預測未來兩年的營商環境對所有內地的開發商而言仍會非常困難。我們祇期望到了二零二四年或許是二零二五年時，大環境能夠轉為正常。到時大部份大開發商都已經因為「三條紅線」而縮了表。行業上的競爭將會是產品的質量，而不是誰有辦法借得錢多，或許這樣，利潤才會回歸正常，我們希望這一天能夠早日來臨。

未來幾年對內地所有發展商來說是一個極大的挑戰，唯一的例外可能是國營企業，因為他們的資金成本比較低。我對於路勁能夠安然渡過這段困難時期有絕對信心，到時路勁將會是更成熟、更強大及更有實力。

在這裡，有一句話是我想收回的。我去年說過大約到了二零二五年頭一百名的開發商將會佔據市場主導位置。鑒於對財務槓桿的嚴格控制，除了國企之外，絕大多數大地產商都在逐步縮減其銷售和債務水平。因此，我相信開發商規模將更加平衡，而國企一定會佔據大部份市場。

iii) 對路勁的產業投資及資產管理業務，集團的選擇不多，祇能在可控情況下理順及縮減資產。

然而，雖然在未來兩三年路勁需面對種種困難，我們可保證，團隊仍會盡最大努力，爭取一個理想的股東回報率。

## 與股東的溝通

一貫以來，本人都會坦誠的向股東們匯報。在強調優點和能力的同時，也盡量指出集團面對的困難及經營不善之處。本人宗旨是做到設身處地如實向股東反映業務經營情況。若股東希望從本人及管理層身上瞭解多些公司的運作，本人誠意邀請所有的股東撥冗出席即將召開的二零二二年股東週年大會，因為這是一個管理層和企業擁有者交流業務意見的最好場合。

## 股息政策

根據今年每股盈利港幣1.37元，建議派發末期股息每股港幣0.20元。包括中期股息每股港幣0.15元，全年派息每股合共港幣0.35元，相等於集團應佔股東利潤的26%。

## 致謝

最後，本人謹向集團股東、客戶、商業夥伴、董事和忠誠勤奮的全體員工致以衷心的感謝！

單偉彪

主席

香港，二零二二年三月二十二日





方兆良  
行政總裁

各位股東：

## 二零二一年業績

集團(包括合作/合資及聯營企業項目)截至二零二一年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣524.84億元及高速公路項目路費收入人民幣37.79億元,合共人民幣562.63億元,較去年上升20%。集團年度溢利為港幣19.84億元,股東應佔溢利為港幣10.28億元,每股盈利港幣1.37元,每股淨資產為港幣29.81元。

## 業務簡報

二零二一年,在「房住不炒」政策大環境下,內地中央和地方政府密集出台調控政策,堅持落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制。上半年延續了二零二零年年底走勢,重點城市市場熱度不減,但下半年受調控政策及信貸環境收緊影響,加上部份房地產企業出現流動性資金緊張,引發信用違約,導致市場對行業出現信心危機,購房者置業節奏放緩,全國房地產市場迅速降溫。

## 行政總裁報告 (續)

縱使市場環境複雜多變，集團運營團隊依然堅持平衡銷量和利潤的經營原則，緊貼市場走勢，齊心協力保持銷售動力，二零二一年在內地實現物業銷售額（包括合資及聯營企業項目）合共人民幣395.62億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣366.63億元及銷售協議待轉合同為人民幣28.99億元。銷售額主要來自長三角地區項目，整體銷售均價約每平方米人民幣22,100元，較去年上升10%。

二零二一年，內地土地市場熱度呈「前高後低」狀況。上半年，首批集中供地推出，市場仍較為熾熱；下半年各地調整土拍規則，受銷售下行和房企資金緊張所影響，土地市場明顯降溫，成交量縮減，底價成交或流拍頻現。團隊拿地審慎理性，二零二一年拿取十二幅住宅地塊，樓面面積合共為148萬平方米，以補充土地儲備及支持未來兩年的發展規模。截至二零二一年十二月三十一日，集團在內地及香港的土地儲備合共約652萬平方米。

香港項目運作順利。二零二一年香港物業銷售額大幅增加至港幣155.68億元，主要受惠於黃竹坑晉環自五月一日開盤熱銷，全年賣出624個單位，貨值港幣136.26億元，並預計於二零二二年底交付入住。另元朗山水盈全年賣出104個單位和118個車位，貨值港幣19.42億元，並完成物業交付額港幣21.44億元。屯門掃管笏項目上蓋工程施工中，並計劃於二零二二年中甸開售，視乎疫情發展而定。

二零二一年，集團內地及香港物業交付額（包括合資及聯營企業項目）合共約人民幣436.57億元，較去年上升33%，主要來自長三角地區項目（其佔總交付額約72%），毛利率約22%。

隨著疫情受到控制，公路業務經營逐步恢復正常，二零二一年內地高速公路項目路費收入較去年上升36%至人民幣31.53億元，日均混合車流量約274,600架次，增幅主要是二零二零年疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費政策，收入基數較低，而二零二一年已回復至疫情前水平。

印尼高速公路方面，集團於二零二一年四月完成收購一條位於印尼蘇門答臘的MKTT高速公路，加大海外公路組合。雖然二零二一年疫情持續反覆，但整體情況較去年有所緩和；加上印尼三個項目於年內成功爭取到上調收費標準，路費收入比二零二零年上升55%至人民幣6.26億元，日均混合車流量約47,200架次。

二零二一年，集團內地及印尼高速公路項目綜合日均混合車流量及路費收入分別達到321,800架次及人民幣37.79億元，分別較去年上升13%及39%。因路費收入錄得增長，公路分部溢利上升至港幣5.79億元。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣6.04億元，已回復至疫情前正常分成額。

## 資金與融資

二零二一年，內地持續強化房地產資金監管及收緊住房信貸政策，部份房地產企業出現流動性資金緊張，購房者置業節奏放緩，房企銷售回款受壓，疊加償債高峰期來臨，部分房企出現債務違約，導致境內、外房地產行業融資市場急速降溫，投資者採取謹慎態度，觀望市場情況。

集團貫徹謹慎的理財政策，於年內把握市場窗口，以較低的利率發行兩筆5年期擔保優先票據（年息5.125厘-5.2厘），用以償還年內到期之銀行貸款及美元債券。完成償還該美元債券後，集團並無於二零二二年到期的境外債券。集團全年在香港及內地提取多項合共港幣198.70億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。

## 二零二二年工作展望

展望二零二二年，預期中央政府仍會堅持「房住不炒」的定位，嚴守「因城施政」及限購限價等調控政策。重點城市將繼續優化「兩集中」政策，進一步完善房地聯動機制，加大租賃用地供應比重，逐步強化穩地價效果，促進房地產市場平穩健康發展。二零二一年年底起，相關金融監管政策雖然有所放鬆，但整體資金市場環境仍較往年緊張，考慮來年資金壓力及市場下行風險，集團拿地節奏將繼續審慎。在全球疫情複雜多變的情況下，加上國際環境存在很多不明朗因素，短期內對內地經濟仍有所衝擊，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。二零二二年，團隊將繼續一貫務實的作風，堅守利潤和銷量平衡的經營策略；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。

集團自二零一九年拓展印尼高速公路業務後，開始累積海外運營經驗，二零二一年成功收購另一條位於印尼蘇門答臘的高速公路。未來，集團將繼續在內地和亞太地區尋找合適的公路新項目，進一步壯大及優化公路業務。

## 致謝

衷心感謝同事們的付出和貢獻，客戶、商業夥伴、股東及董事會的長期支持與信任。

方兆良

行政總裁

香港，二零二二年三月二十二日



# 主要獎項

## 路勁基建有限公司

2021中國房地產上市公司綜合實力35強  
2021中國房地產上市公司風險控制5強

## 路勁地產集團有限公司

2021中國房地產開發企業外資企業TOP10

## 路勁物業服務集團有限公司

2021中國物業服務百強企業

## 房地產業務

上海市 2021年度榜樣樓盤—島上的院子  
2021年度中國品質華宅—島上的院子  
常州市 2020年度利用外資十強企業  
2020年度房地產十佳企業



## 房地產業務 (續)

蘇州市	2020中國建築裝飾金鷹設計大賽金獎一路勁·角澄時光花園
北京市	2021年度第六屆REARD全球地產設計大獎榮譽獎一路勁·御合院 2021年度意大利IIDA AWARD國際設計大獎銀獎一路勁·御合院 2021年度優秀物業公司
天津市	2021年度數字化品牌價值房企 2020年度智慧案場標杆項目一路勁·太陽城 2020年度人氣網紅樓盤一路勁·贊成 2021年度環境管理體系認證證書
廣州市	2020廣州樓市品質樓盤一桐悅花園 2020年戰役風尚小區一路勁·雋悅豪庭

## 收費公路業務

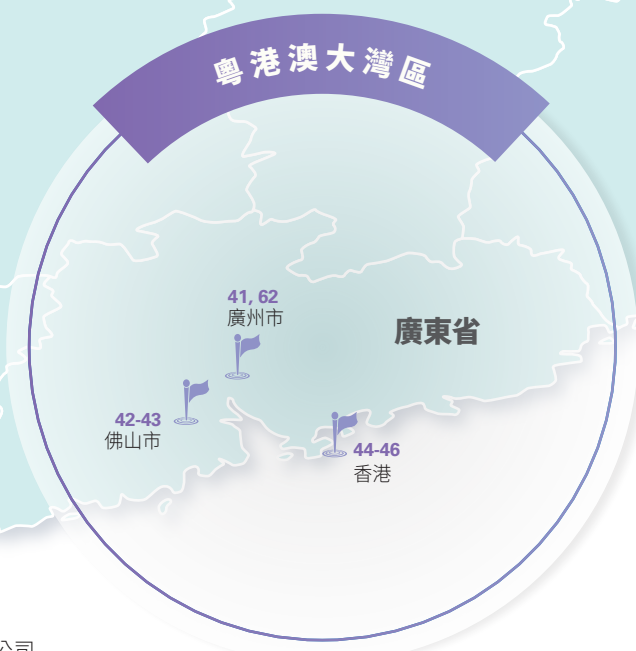
長益高速公路	2021年湖南省高速公路集團有限公司運營 管理職工業務技能競賽活動應急管理組團體三等獎 “十三五”高速公路養護管理先進集體
龍城高速公路	2021年度先進基層黨組織
SN高速公路	2021年度跑車拯救比賽第二名



# 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

於二零二一年十二月三十一日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	379,000	6%
江蘇省	2,797,000	43%
浙江省	72,000	1%
<b>長三角地區</b>	<b>3,248,000</b>	<b>50%</b>
北京市	327,000	5%
天津市	393,000	6%
河北省	601,000	9%
山東省	330,000	5%
<b>渤海灣地區</b>	<b>1,651,000</b>	<b>25%</b>
廣東省	350,000	5%
香港	95,000	2%
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>445,000</b>	<b>7%</b>
河南省	1,176,000	18%
<b>其他地區</b>	<b>1,176,000</b>	<b>18%</b>
<b>總數</b>	<b>6,520,000</b>	<b>100%</b>
其中：		
持作銷售用途之物業	6,164,000	95%
持作投資用途之物業	356,000	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

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	1 路勁佘山院子·東園							
	發展面積 (平方米)	104,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	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·悅茂府							
	發展面積 (平方米)	34,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	2022	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		
	3 島上的院子							
	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)	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		
	4 路勁城 (鎮江)							
	發展面積 (平方米)	149,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	<b>5 山語春風</b>							
	發展面積 (平方米)	177,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2023	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		
	<b>6 山語境府</b>							
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	32,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：南至官窰山路、西至歡樂大道、北至規劃支路		
	<b>7 山語熙府</b>							
	發展面積 (平方米)	46,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
	<b>8 鉑玥江南 (前稱雨花臺區G41項目)</b>							
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	29,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市雨花臺經濟開發區西寇路南路以北、吉祥路以南		
	<b>9 雲樾觀山府</b>							
	發展面積 (平方米)	146,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	<b>10 棠頌</b>							
	發展面積 (平方米)	101,000	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		
	<b>11 春秋金茂府 (常州)</b>							
	發展面積 (平方米)	110,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		
	<b>12 路勁·鉑樾</b>							
	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	2022	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		
	<b>13 路勁·御湖灣</b>							
	發展面積 (平方米)	35,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	34,000
	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：東至西港頭、南至茶澤街、西至廟橋河、北至夏溪河支流		
	<b>14 竹林壹號</b>							
	發展面積 (平方米)	116,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	52,000
	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		







## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

<b>15</b>	溪西雲境							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
<b>16</b>	雲錦東方 (前稱惠山區項目)							
	發展面積 (平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省無錫市惠山區洛社鎮312國道與永輝路交叉口西南側		
<b>17</b>	御璟天璽 (前稱經開區項目)							
	發展面積 (平方米)	105,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	76,000
	約可分予權益	24.75%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省無錫市經濟開發區具區路與貢湖大道交叉口西北側		
<b>18</b>	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樹雨街南交界		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	19 璞玥風華							
	發展面積 (平方米)	41,000	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澍關鎮澍鴻路北、安楊路西		
	20 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		
	21 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		
	22 輝映時代花園							
	發展面積 (平方米)	84,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	<b>23 蔚然錦綉花園</b>							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
	<b>24 蔚然璀璨花園 (前稱太湖度假區 WG-2 項目)</b>							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	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		
	<b>25 蘭亭瓏悅花園</b>							
	發展面積 (平方米)	78,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省昆山市陸家鎮童涇路東側、友誼路北側		
	<b>26 路勁·新天地 (寧波)</b>							
	發展面積 (平方米)	34,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

<b>27</b>	路勁·雲河上苑							
	發展面積 (平方米)	33,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	33,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
<b>28</b>	路勁·御合院							
	發展面積 (平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國北京市大興區采育鎮：東至首鎮路、南至育進街、西至彩鳳路、北至育鎮街		
<b>29</b>	路勁·御和府							
	發展面積 (平方米)	157,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
<b>30</b>	路勁·太陽城							
	發展面積 (平方米)	211,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/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	2025	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
<b>31</b>	路勁·雋瀾灣							
	發展面積 (平方米)	68,000	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		



## 主要項目資料

## 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

## 渤海灣地區

<b>32</b>	<b>雋悅府</b>							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2023	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
<b>33</b>	<b>南戴河項目</b>							
	發展面積 (平方米)	271,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	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		
<b>34</b>	<b>路勁·國際城</b>							
	發展面積 (平方米)	33,000	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		
<b>35</b>	<b>固安項目</b>							
	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		
<b>36</b>	<b>公園上城</b>							
	發展面積 (平方米)	222,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	117,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2024	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

	<b>37 路勁中心</b>							
	發展面積 (平方米)	102,000	性質	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		
	<b>38 璟悅府</b>							
	發展面積 (平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2022	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		
	<b>39 璟仕府</b>							
	發展面積 (平方米)	42,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以南		
	<b>40 金茂逸墅</b>							
	發展面積 (平方米)	69,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	81,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	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

於二零二一年十二月三十一日

#### 粵港澳大灣區

	<b>41</b>	<b>桐悅花園</b>						
	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		
	<b>42</b>	<b>江山雲著</b>						
	發展面積 (平方米)	91,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	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		
	<b>43</b>	<b>路勁·天雋匯</b>						
	發展面積 (平方米)	44,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		
	<b>44</b>	<b>山水盈</b>						
	發展面積 (平方米)	5,000	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 粵港澳大灣區

45	晉環							
	發展面積 (平方米)	50,000	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		

46	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

47	路勁·國際城 (鄭州)							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	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		

48	路勁·九郡							
	發展面積 (平方米)	625,000	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	2027	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)		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 其他地區

<b>49 悅東園</b>								
	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	2023	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		
<b>50 路勁·中原國際慢城</b>								
	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	100%	目標完成日期	2024	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		
<b>51 路勁·領山 (洛陽)</b>								
	發展面積 (平方米)	105,000	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作投資用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	<b>52 路勁·又一城(常州)</b>							
	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		
	<b>18 路勁·鳳凰城</b>							
	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樹雨街南交界		
	<b>53 梅里古鎮</b>							
	發展面積(平方米)	50,000	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		
	<b>54 路勁·又一城(蘇州)</b>							
	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		
	<b>26 路勁·新天地(寧波)</b>							
	發展面積(平方米)	38,000	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		

## 主要項目資料

### 持作投資用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

55 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		

30 路勁·喜悅購物公園								
	發展面積 (平方米)	14,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市河東區龍山道與天山北路交界		

#### 其他地區

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

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 於二零二一年下半年取得之新項目 持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

#### 長三角地區

	57 青浦區項目							
	發展面積 (平方米)	167,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2023	位置	中國上海市青浦區：東至涇南河路、南至滬青平公路、西至48-03地塊、北至會旭路		
	58 西岸時光 (前稱武進區項目)							
	發展面積 (平方米)	88,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
	59 玖園							
	發展面積 (平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	60,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市武進區牛塘鎮延政西大道南側、漕溪路東側		
	60 鉑樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至運河路、西至新慶路、北至吳塘路		
	61 勝浦東項目							
	發展面積 (平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區高質區興浦路西、民勝路南		



## 主要項目資料

於二零二一年下半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

於二零二一年十二月三十一日

### 粵港澳大灣區

62	路勁·星棠							
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	18,000
	約可分予權益	70%	目標完成日期	2023	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側		

於二零二二年至本報告日取得之新項目

持作銷售用途之物業

### 渤海灣地區

63	順義區項目							
	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	41,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2023	位置	中國北京市順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側		

附註：


「P」 代表「規劃及設計」

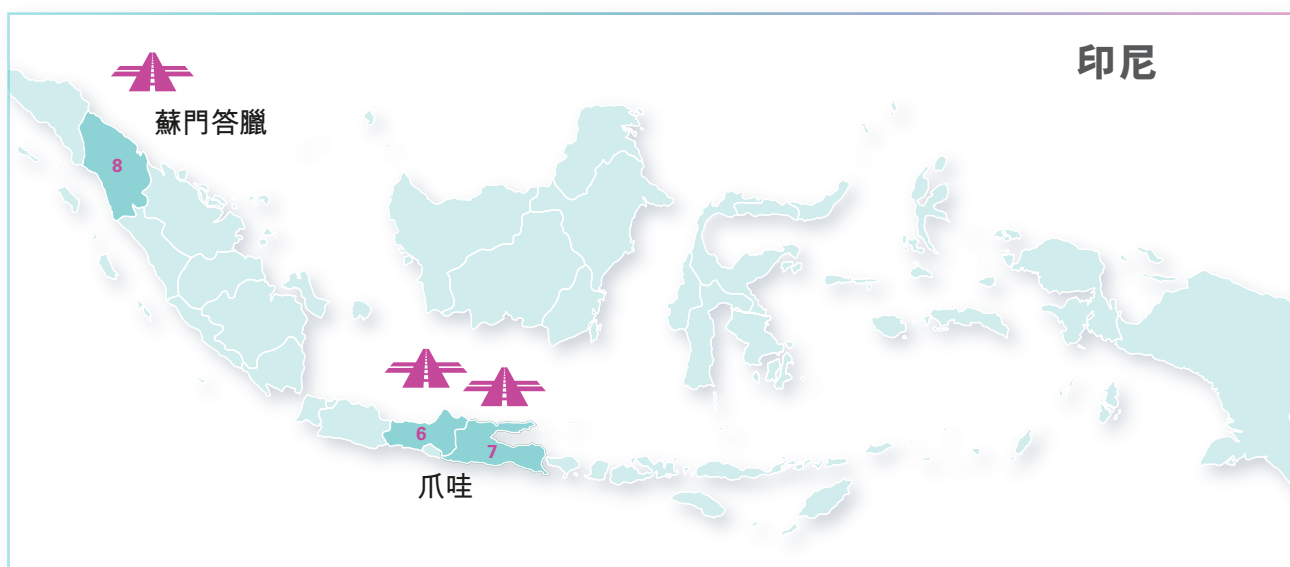
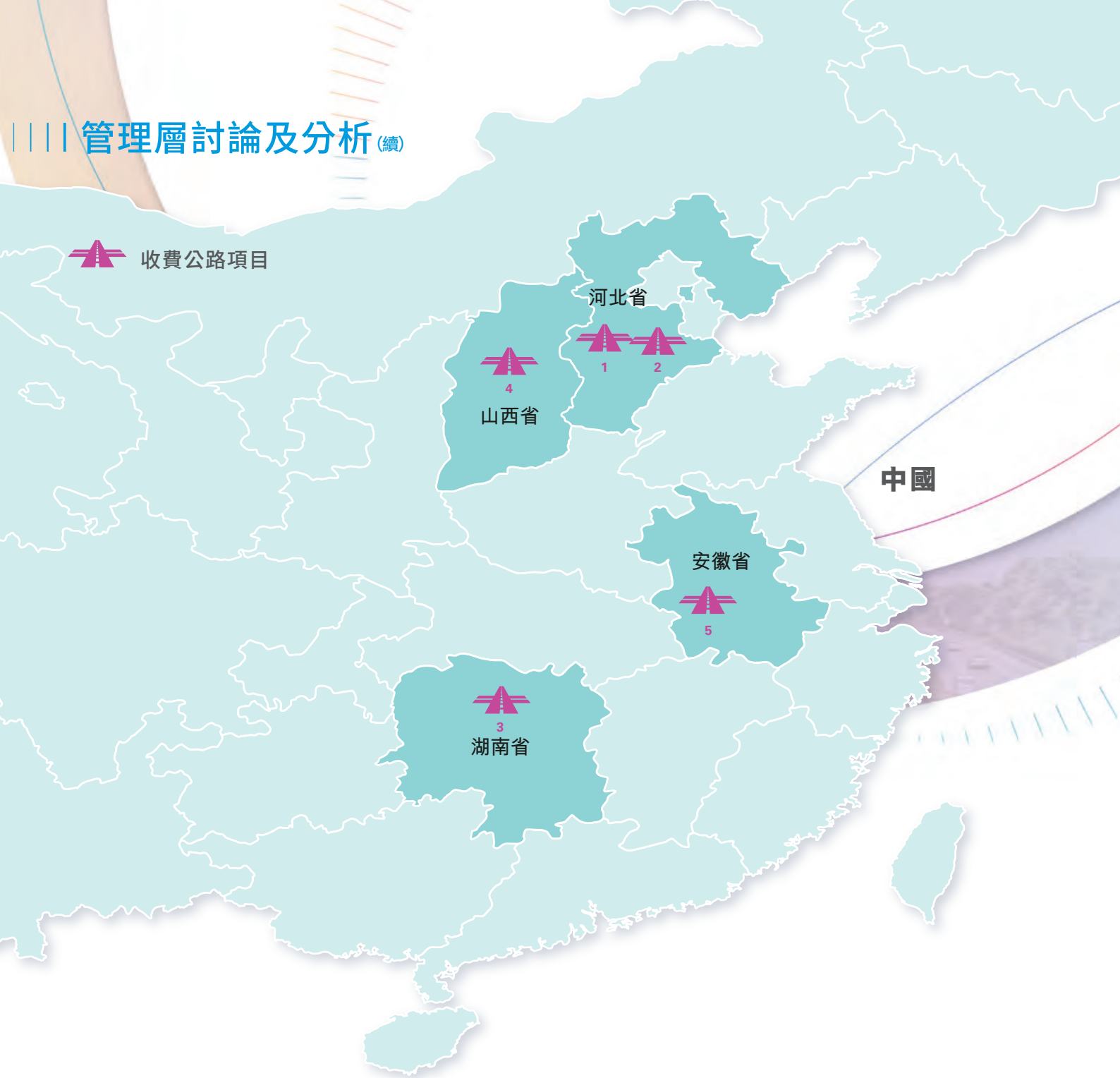
「S」 代表「上蓋工程」

「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

於二零二一年十二月三十一日

<b>1 保津高速公路</b>						
	位置	河北省	全長	105 公里	所佔權益 (附註)	40%
	路線	省高速S3700 保定至天津段 ~ 四車道		路昇投資有限公司		
<b>2 唐津高速公路</b>						
	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		
<b>3 長益高速公路</b>						
	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		
<b>4 龍城高速公路</b>						
	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		
<b>5 馬巢高速公路</b>						
	位置	安徽省	全長	36 公里	所佔權益 (附註)	49%
	路線	國高速G4221 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

於二零二一年十二月三十一日

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		
8 MKTT高速公路						
	位置	印尼北蘇門答臘	全長	62 公里	所佔權益 (附註)	45%
	路線	橫跨蘇門答臘高速Medan Kualanamu Tebing Tinggi ~ 四車道		Kings Ring Limited		

附註：

於二零二一年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%（二零二零年：75%）之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

## 業務回顧

截至二零二一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524.84億元及高速公路項目路費收入人民幣37.79億元，合共人民幣562.63億元，較去年上升20%。集團年度溢利港幣19.84億元，股東應佔溢利港幣10.28億元，每股盈利港幣1.37元，每股淨資產為港幣29.81元。

為補充土地儲備，二零二一年集團通過土地摘牌及合作開發形式在內地合共取得了十二幅住宅用地，發展面積合共約148萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，集團土地儲備約為652萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為121萬平方米。

## 業務分部分析

### (I) 房地產分部

二零二一年，在「房住不炒、因城施策」的政策環境下，中央政府全面落實「穩地價、穩房價、穩預期」的房地產長效機制。中央政府調控進一步向供給端側重，持續強化房地產金融監管及收緊住房信貸政策，使全國房地產市場迅速降溫。二零二一年，土地市場熱度呈「前高後低」狀況，上半年部份城市市場熱度高漲，地價出現創新高情況；下半年土地市場因土拍規則調整、銷售下行及資金受限等影響轉冷，成交量縮減，底價成交或流拍頻現。

縱使市場環境複雜多變，集團運營團隊依然堅持平衡銷量和利潤的經營原則，緊貼市場走勢，齊心協力保持銷售動力，房地產分部二零二一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515.57億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣488.93億元及銷售協議待轉合同為人民幣26.64億元。



## 管理層討論及分析 (續)

### 物業銷售及交付

二零二一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	28,277	1,250,000	31,466	1,529,000
渤海灣地區	8,365	347,000	7,595	439,000
粵港澳大灣區	14,583	124,000	2,474	61,000
其他地區	332	39,000	116	11,000
總數(二零二一年)	51,557	1,760,000	41,651	2,040,000
總數(二零二零年)	42,712	1,980,000	32,544	1,913,000

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。

其他地區包括河南省。

受惠於晉環自二零二一年五月一日開盤熱銷，房地產分部物業銷售額較二零二零年增長約21%，均價大幅上升至每平方米人民幣29,300元，其中香港銷售均價為每平方米港幣318,000元，內地銷售均價為每平方米人民幣22,600元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區，分別約佔總銷售額約55%及28%。於二零二一年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為117萬平方米。

### 財務回顧

二零二一年及二零二零年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	24,569	24,007
毛利	5,379	6,485
年度溢利	2,279	3,660

二零二一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(其佔總收入約76%)，交付均價上升至每平方米人民幣約20,400元。交付毛利率為22%，房地產分部溢利為港幣22.79億元。

## 土地儲備

二零二一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十二幅住宅用地，發展面積合共約148萬平方米，新地塊全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	33%	77,000	167,000	6,395
江蘇省	24.75%—51%	529,000	1,028,000	15,618
<b>渤海灣地區</b>				
河北省	40%	117,000	222,000	1,056
<b>粵港澳大灣區</b>				
廣東省	70%	18,000	61,000	794

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。截至二零二一年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約539萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾50%。

於二零二二年至本報告日，集團除通過合作開發形式，取得位於北京市順義區一幅樓面面積71,000平方米的住宅用地外，集團再通過增持額外股權形式，增加對常州市武進區一幅住宅用地的權益佔比。展望二零二二年，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。重點城市將繼續優化「兩集中」政策，進一步完善房地聯動機制，加大租賃用地供應比重，逐步強化穩地價效果，促進房地產市場平穩健康發展。二零二一年年底起，相關金融監管政策雖然有所放鬆，但整體資金市場環境仍較往年緊張，考慮來年資金壓力及市場下行風險，集團拿地節奏將繼續審慎。

集團房地產分部二零二一年全年在施面積為792萬平方米，而竣工面積為347萬平方米。預計二零二二年全年在施面積為691萬平方米，竣工面積為288萬平方米。

### 主要項目概況

#### 長三角地區

##### 上海市一路勁·海尚灣



路勁·海尚灣位於上海市嘉定區外岡鎮，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。

二零二一年路勁·海尚灣銷售金額為人民幣5.29億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣14.61億元，交付面積52,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為3,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

##### 上海市一路勁·悅茂府



路勁·悅茂府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。該項目佔地面積為61,000平方米，樓面面積為132,000平方米。

二零二一年路勁·悅茂府銷售金額為人民幣46.35億元，實現均價約每平方米人民幣45,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣40.15億元，交付面積98,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為6,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

##### 上海市一島上的院子



上海市島上的院子位於上海市崇明區陳家鎮，距離崇明線(在建)陳家鎮站1.5公里，地塊周邊教育資源優質，環境優美，適宜打造高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。

二零二一年島上的院子銷售金額為人民幣6.96億元，實現均價約每平方米人民幣31,000元。項目預計二零二二年交付面積為64,000平方米，當中23,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



南京市—花語江南

花語江南位於南京市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。

花語江南於二零二零年已基本銷售完畢。項目二零二一年竣工交付，交付金額為人民幣37.60億元，交付面積93,000平方米，並預計於二零二二年交付餘下8,000平方米。



南京市—山語雋府

山語雋府位於南京市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。

二零二一年山語雋府銷售金額為人民幣3.29億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣14.66億元，交付面積62,000平方米。預計二零二二年交付面積為6,000平方米，當中1,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



中路動 山語春風

南京市—山語春風

山語春風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。項目佔地面積為83,000平方米，樓面面積為177,000平方米。

二零二一年山語春風銷售金額為人民幣10.72億元，住宅實現均價約每平方米人民幣22,000元。預計二零二二年交付面積為66,000平方米，當中44,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



南京市—山語境府

山語境府位於南京市棲霞區，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。

二零二一年山語境府銷售金額為人民幣8.74億元，住宅實現均價約每平方米人民幣28,000元。預計二零二二年交付面積為45,000平方米，當中31,000平方米已在二零二一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)



### 常州市一路勁·太湖院子

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

二零二一年路勁·太湖院子銷售金額為人民幣6.88億元，實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣15.74億元，交付面積76,000平方米。預計二零二二年交付面積為1,000平方米，當中200平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 常州市一棠頌



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。

二零二一年棠頌銷售金額為人民幣6.42億元，住宅實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣6.22億元，交付面積56,000平方米。預計二零二二年交付面積為107,000平方米，當中98,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 常州市一國仕九禮



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

二零二一年國仕九禮銷售金額為人民幣1.00億元，住宅實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣21.71億元，交付面積130,000平方米。預計二零二二年交付面積為2,000平方米，當中1,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 常州市一春秋金茂府



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。

二零二一年春秋金茂府銷售金額為人民幣21.03億元，實現均價約每平方米人民幣30,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣15.12億元，交付面積57,000平方米。預計二零二二年交付面積為123,000平方米，當中67,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。





### 常州市—路勁·鉑樾

路勁·鉑樾位於常州市武進區湖塘鎮武宜北路西側、聚湖東路北側，屬武進主城區核心地段，周邊公共交通設施配套完善，雙商圈輻射，醫療、教育資源豐富，可開發優質低密度住宅。項目佔地面積為40,000平方米，樓面面積為62,000平方米。

二零二一年路勁·鉑樾銷售金額為人民幣12.38億元，住宅實現均價約每平方米人民幣29,000元。預計二零二二年交付面積為65,000平方米，當中41,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 常州市—竹林壹號

竹林壹號位於常州市天寧區龍城大道西側、竹林路北側，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，人居氛圍濃鬱，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。

二零二一年竹林壹號銷售金額為人民幣8.10億元，住宅實現均價約每平方米人民幣25,000元。預計二零二二年交付面積為37,000平方米，當中32,000平方米已在二零二一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。

二零二一年大湖世紀銷售金額為人民幣3.48億元，實現均價約每平方米人民幣14,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣15.93億元，交付面積104,000平方米。預計二零二二年交付面積為20,000平方米，當中4,000平方米已在二零二一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。

二零二一年璞玥風華銷售金額為人民幣7.97億元，實現均價約每平方米人民幣31,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣8.32億元，交付面積29,000平方米。預計二零二二年交付面積為19,000平方米，當中3,000平方米已在二零二一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)



### 蘇州市—江月時光

江月時光位於蘇州市吳中區木瀆鎮，地塊緊鄰蘇州內環線南環高架的西延線，位於木瀆板塊與高新區獅山板塊交界處，交通十分便利，周邊以居住用地為主，各項配套設施完備，適合打造中高端宜居社區。項目佔地面積為36,000平方米，樓面面積為75,000平方米。

二零二一年江月時光銷售金額為人民幣6.21億元，實現均價約每平方米人民幣26,000元。預計二零二二年交付面積為36,000平方米，當中23,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 蘇州市—路勁·璞玉瀾岸

路勁·璞玉瀾岸位於蘇州市相城區黃埭鎮最成熟的核心地段，緊鄰蘇州中環北線，經濟發達，交通便捷，周邊商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造優質中高檔住宅。項目佔地面積79,000平方米，樓面面積155,000平方米。

二零二一年路勁·璞玉瀾岸銷售金額為人民幣10.12億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。預計二零二二年交付面積為85,000平方米，當中56,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



SIPAC-ZONE  
輝 | 映 | 时 | 代

### 蘇州市—輝映時代花園

輝映時代花園位於蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南側、振勝路北側、新江路西側，緊鄰園區核心湖東板塊，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。該項目佔地面積為58,000平方米，樓面面積為119,000平方米。

二零二一年輝映時代花園銷售金額為人民幣21.03億元，實現均價約每平方米人民幣30,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣10.80億元，交付面積39,000平方米。預計二零二二年交付面積為81,000平方米，當中44,000平方米已在二零二一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。

二零二一年榮悅灣銷售金額為人民幣7.10億元，實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣14.73億元，交付面積78,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為8,000平方米，當中5,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



**無錫市—時光鴻著**

時光鴻著位於無錫市新吳區鴻山片區，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。

二零二一年時光鴻著銷售金額為人民幣9.37億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣22.40億元，交付面積145,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為7,000平方米，當中5,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



**無錫市—溪西雲境**

溪西雲境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。項目佔地面積為53,000平方米，樓面面積為94,000平方米。

二零二一年溪西雲境銷售金額為人民幣5.49億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目預計二零二二年交付面積為78,000平方米，當中31,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



**鎮江市—路勁城**

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

二零二一年鎮江市路勁城銷售金額為人民幣5.46億元，交付金額為人民幣5.24億元，交付面積72,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為76,000平方米，當中64,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析 (續)



### 昆山市—蘭亭瓏悅花園

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

二零二一年蘭亭瓏悅花園銷售金額為人民幣4.15億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣12.98億元，交付面積74,000平方米。項目預計二零二二年交付面積為78,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 杭州市—海逸翠廷

海逸翠廷位於杭州市余杭區崇賢街道，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。

二零二一年海逸翠廷銷售金額為人民幣4.12億元，住宅實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣15.50億元，交付面積71,000平方米。預計二零二二年交付面積為4,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 杭州市—瀾仕里

瀾仕里位於杭州市余杭區崇賢街道，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。

二零二一年瀾仕里銷售金額為人民幣5.34億元，住宅實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣21.69億元，交付面積99,000平方米。預計二零二二年交付面積為1,000平方米。



### 杭州市一路勁·雨茗雲舍

路勁·雨茗雲舍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。項目佔地面積為22,000平方米，樓面面積為23,000平方米。

二零二一年路勁·雨茗雲舍銷售金額為人民幣9.05億元，住宅實現均價約每平方米人民幣37,000元。預計二零二二年交付面積為23,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 渤海灣地區



### 北京市一路勁·御合院

路勁·御合院位於北京市大興區采育鎮，在亦莊經濟開發區規劃範圍內，交通便捷，項目周邊居住氛圍濃厚，具有良好的生態環境和優質的教育資源，適合打造低密度宜居品質社區。項目佔地面積為77,000平方米，樓面面積為74,000平方米。

二零二一年路勁·御合院銷售金額為人民幣12.72億元，住宅實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣10.07億元，交付面積46,000平方米。預計二零二二年項目交付面積為59,000平方米，當中11,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 北京市一路勁·御和府

路勁·御和府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。項目北側即為規劃中學，同時周邊重點學校雲集，為區域提供良好的教育配套。項目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157,000平方米。

二零二一年路勁·御和府銷售金額為人民幣22.37億元，住宅實現均價約每平方米人民幣40,000元。預計二零二二年項目交付面積為126,000平方米，當中55,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 路勁·太陽城 SUNNY TOWN

#### 天津市—路勁·太陽城

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

二零二一年路勁·太陽城銷售金額為人民幣16.71億元，實現均價約每平方米人民幣27,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣13.82億元，交付面積55,000平方米。預計二零二二年項目交付面積為92,000平方米，當中27,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 天津市—雋悅府

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

二零二一年雋悅府銷售金額為人民幣0.59億元，實現均價約每平方米人民幣13,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣10.36億元，交付面積66,000平方米。預計二零二二年項目交付面積為10,000平方米，當中1,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 廊坊市—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。

二零二一年路勁·國際城銷售總金額為人民幣6.49億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二一年交付金額為人民幣13.49億元，交付面積81,000平方米。預計二零二二年項目交付面積為33,000平方米，當中14,000平方米已在二零二一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—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。

二零二一年桐悅花園銷售金額為人民幣9.12億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。預計二零二二年項目交付面積為65,000平方米，當中63,000平方米已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



香港—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。

二零二一年山水盈銷售金額為港幣19.42億元，住宅實現均價約每平方米港幣160,000元。項目二零二一年交付金額為港幣21.44億元，交付面積12,000平方米，並預計二零二二年交付面積為1,000平方米。



香港—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50,000平方米。

二零二一年晉環銷售金額為港幣136.26億元，住宅實現均價約每平方米港幣362,000元。預計二零二二年交付面積為28,000平方米，已在二零二一年十二月三十一日前簽訂了買賣合約。

香港—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，並計劃於二零二二年中甸推出預售，視乎疫情發展而定。

### 新增項目

於二零二一年下半年取得：

#### 長三角地區

##### 常州市—西岸時光 (前稱武進區項目)



於二零二一年八月，集團通過合作開發形式，取得位於常州市武進區一幅住宅用地。該項目位於武進區菊香路南側、綠楊路西側，屬西太湖板塊，周邊生態資源優越，景觀優美，交通、教育、商業配套完善，可開發優質住宅項目。該項目佔地面積為50,000平方米，樓面面積為88,000平方米。項目已於二零二一年年底開售。

##### 常州市—玖園



於二零二一年九月，集團通過土地掛牌形式，取得位於常州市武進區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目位於武進區延政西大道南側、漕溪路東側，周邊交通便捷，人居氛圍濃厚，且項目緊鄰金東方養老醫養社區及第二人民醫院(分院)，適宜打造品質住宅項目。該項目佔地面積為60,000平方米，樓面面積為112,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

##### 常州市—鉑樞雲庭



於二零二一年十月，集團通過合作開發形式，取得位於常州市鐘樓區一幅住宅用地。該項目位於鐘樓區新慶路東側、吳塘路南側，南側隔路為京杭大運河，東側為南鳳河，周邊靠近鐘樓區政府，商業配套、教育資源、景觀資源豐富，交通便捷，可開發優質住宅項目。該項目佔地面積為87,000平方米，樓面面積為172,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

##### 上海市—青浦區項目

於二零二一年十月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於上海市青浦區一幅住宅用地。該項目位於青浦區滬青平公路北側，涇南河路西側，屬虹橋商務區核心區，距離國家會展中心1.6公里，周邊路網發達，教育醫療配套完善，適宜打造高品質住宅項目。該項目地面積為77,000平方米，樓面面積為167,000平方米。預計於二零二二年下半年開售。

### 蘇州市—勝浦東項目

於二零二一年十二月，集團通過合作開發形式，取得位於蘇州市工業園區一幅住宅用地。該項目位於工業園區勝浦街道民勝路南側，興浦路西側，緊鄰園區核心湖東板塊，臨近輝映時代花園，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。該項目佔地面積為56,000平方米，樓面面積為115,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

### 粵港澳大灣區

#### 廣州市—路勁·星棠

於二零二一年九月，集團通過土地掛牌形式，取得位於廣州市增城區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於增城區新塘鎮新塘大道南側，毗鄰13號線沙村站，交通便捷，周邊人居氛圍濃厚、教育資源豐富，適宜打造優質住宅項目。項目佔地面積為18,000平方米，樓面面積為61,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

路勁  
星棠

### 於二零二二年至本報告日取得：

#### 北京市—順義區項目

於二零二二年三月，集團通過合作開發形式，取得位於北京市順義區一幅住宅用地。項目位於順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側，臨近路勁·御和府，項目距離規劃R4線臨河村站1.4公里，地塊西側規劃小學及大型商業配套，周邊生活、醫療、教育、休閒娛樂配套完善，適宜打造優質住宅項目。項目佔地面積為41,000平方米，樓面面積為71,000平方米。預計於二零二二年下半年開售。

### (II) 收費公路分部

二零二一年，面對嚴峻的國際環境和疫情反覆等多重考驗，中國經濟在上半年大幅反彈後，增長步伐有所緩和。中國經濟在疫情防控 and 宏觀政策支援下，進一步形成內地、國際雙循環相互促進的新發展格局，本年全年經濟增長達到8.1%，與去年2.2%相比，中國經濟復甦正在鞏固，但消費者信心仍落後於疫情前水平，全國居民人均可支配收入同比增長9.1%，扣除價格因素實際增長8.1%，與經濟增長基本同步。在印尼方面，七、八月份疫情肆虐，印尼政府在全國多處實施嚴格的社區活動限制，但隨著疫情緩和，放寬限制，經濟逐步復甦，全年經濟增長仍達到3.7%。

受益於內地政府的疫情防控政策，二零二一年內地疫情雖有起伏，但總體平穩可控，整體經營趨於正常。集團內地高速公路項目路費收入較上年上升36%至人民幣31.53億元，日均混合車流量架次較去年上升5%至日均274,600架次。路費收入增幅較大，主要由於內地政府去年實施公路免費政策，導致收入基數較低，而二零二一年已回復至疫情前水平。

隨著「十四五」規劃工作展開，預期內地政府將加強宏觀政策跨週期調節，加大實體經濟支援力度，出臺擴大內需的政策舉措，以確保二零二二年經濟穩步發展。擴大內需將有利於交通運輸需求增長，而且集團公路項目處於良好位置，經濟效益預期將仍會有所提升。另外，二零二一年六月二日內地交通運輸部、國家發展改革委及財政部三部門聯合印發《全面推廣高速公路差異化收費實施方案》(草案) 要求進一步優化完善路段差異化收費模式的政策，集團會積極參與相關研究和討論，並爭取對集團有利的方案。

印尼高速公路方面，集團於二零二一年四月以代價12,360億印尼盾(約港幣6.56億元) 完成收購另一條位於印尼蘇門答臘的MKTT高速公路，擴大海外公路組合，並預期未來將為集團帶來可觀收益。

集團印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升55%至人民幣6.26億元，日均混合車流量架次較去年上升93%至日均47,200架次。在五月份開齋節期間，印尼政府實施了交通限制及禁止回鄉政策，七至九月份又因疫情嚴重而收緊社區活動限制，並在部分主要公路短暫實施限行措施，導致車流量和路費收入下降，但十月以後，車流量與路費收入因疫情緩和而逐步上升。此外，SN高速公路在二零二一年成功爭取上調路費標準約15%及年內收到政府調費補助約6,544億印尼盾(約港幣3.54億元)，扣除稅費後，其集團分佔約港幣1.10億元，NKK高速公路及MKTT高速公路則分別於四及五月份取得上調路費標準約3%。

二零二二年，集團將繼續於內地及亞太地區物色具有合理投資回報的高速公路項目，進一步壯大集團收費公路業務。



## 財務回顧

二零二一年集團收費高速公路項目日均混合車流量及路費收入的分析如下：

項目	日均 混合車流量 架次	增長/ (減少) %	路費收入 人民幣百萬元	增長 %
<b>內地高速公路</b>				
保津高速公路	73,400	(5)	890	22
唐津高速公路	58,100	3	721	41
長益高速公路	76,800	7	525	17
龍城高速公路	29,600	29	644	61
馬巢高速公路	36,700	13	373	63
合計	274,600	5	3,153	36
<b>印尼高速公路</b>				
SN高速公路	15,500	23	269	26
NKK高速公路	14,400	21	231	20
MKTT高速公路 (附註)	17,300	不適用	126	不適用
合計	47,200	93	626	55
總額 (二零二一年)	321,800	13	3,779	39
總額 (二零二零年)	285,300		2,725	

附註：印尼MKTT高速公路之收購交易於二零二一年四月二十二日完成，故上述數據為自收購日至二零二一年十二月三十一日期間之數據。上述分析報告並無列示該公路二零二零年之數據，MKTT高速公路二零二零年全年日均混合車流量及路費收入分別約為13,800架次及人民幣1.40億元。

二零二一年，集團高速公路項目的總車流量為1.17億架次，日均約321,800架次，較去年上升13%，全年路費收入為人民幣37.79億元，較去年上升39%。

二零二一年，集團公路分部溢利 (扣除總部收益、支出和稅費後) 為港幣5.79億元。分部溢利較二零二零年大幅增加，主要是內地的高速公路在二零二零年疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策影響，收入基數較低；此外，集團印尼三條高速公路於年內成功爭取上調路費標準，以及印尼銀行貸款利率大幅下降，節省貸款利息支出所致。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣6.04億元，已回復至疫情前正常分成額。

### 項目概況

#### 內地高速公路業務

##### 保津高速公路



二零二一年日均車流量同比下降5%，但路費收入同比增加22%。受周邊路網滎烏新線、津石高速、安大線、容易線等分流，以及雄安新區建設下半年放緩等多項不利因素影響，全年車流量較上年略有下降。但是，受惠於內地政府有力的防疫措施，疫情基本得以控制，本年未有出現公路免費政策，因而路費收入較上年有較大幅度的增長。

二零二零年公路免費政策的政府補償政策已出台，根據河北省的政策規定，項目公司將在未來收費到期後延長79天收費期限。

##### 唐津高速公路



二零二一年日均車流量和路費收入同比分別增加3%及41%。由於經濟持續增長及唐山市九月份舉辦園博會等因素，抵消了因環保要求而導致的鋼廠搬遷、限電限產等負面因素，本年車流量仍保持輕微增長。同時，受惠於內地政府有力的防疫措施，疫情基本得以控制，本年未有出現公路免費政策，因而路費收入較上年有較大幅度的增長。

二零二零年公路免費政策的政府補償政策已出台，根據河北省的政策規定，項目公司將在未來收費到期後延長79天收費期限。

### 長益高速公路



二零二一年日均車流量和路費收入同比分別增加7%及17%。雖然自七月份以來湖南省多個主要城市出現疫情，並需要實施短暫封城措施。但是，受惠於經濟持續增長及內地政府有力的防疫措施，疫情基本很快得以控制，本年未有出現公路免費政策，因而路費收入較上年有較大幅度的增長。長益北線開通後，長途車減少使用長益高速公路，從而降低交通管制，吸引短途區間車流量使用，總體車流量因而有所增長。

二零二零年公路免費政策的政府補償政策已出台，根據湖南省的政策規定，項目公司將在未來收費到期後延長79天收費期限。此外，對於政府提前回收6.057公里所造成的路費收入損失的補償方案，項目公司已爭取到湖南省政府按時間性合理補償方案。

### 龍城高速公路



二零二一年日均車流量和路費收入同比分別增加29%及61%，主要受惠於內地疫情基本得以控制，經濟持續增長，煤礦需求旺盛，加上太原繞城高速貨車管控政策，促成車流增長及部份貨車分流至本項目。此外平榆高速、G108榆次段等周邊路網短期封閉維修所帶來的利好等因素影響，令本年車流量增長較快。同時，本年未有出現公路免費政策，因而路費收入比上年有較大幅度的增長。

二零二零年公路免費政策的政府補償政策已出台，根據山西省的政策規定，項目公司將在未來收費到期後延長79天收費期限。

### 馬巢高速公路



二零二一年日均車流量和路費收入同比分別增加13%及63%，主要受惠於經濟持續增長及內地政府有力的防疫措施，疫情基本得以控制，加上G40滬陝高速南京段及馬西樞紐改擴建施工促成車輛分流至本項目的利好因素，本年車流量較上年增長較快。同時，本年未有出現公路免費政策，因而路費收入比上年有較大幅度的增長。

此外，對因二零二零年公路免費政策所造成的路費收入損失，安徽省政府仍在制定補償方案，項目公司亦正密切與當地政府跟進。

### 印尼高速公路業務

#### SN高速公路



二零二一年日均車流量及路費收入同比分別增加23%及26%，主要由於去年印尼爪哇地區受疫情影響嚴重，收入基數較低。雖然本年七月至九月受累於疫情轉差，印尼政府實施更嚴緊社區活動限制，導致該期間車流量銳減，但是項目在八月份成功爭取到上調收費標準約15%，以及自十月份起疫情逐漸緩和，車流量及收入都有明顯反彈。另外，項目於12月底完成再融資，將未來5年利率由浮動利率下調至固定利率，降低未來加息風險。

此外，項目本年收到政府調費補助約6,544億印尼盾（約港幣3.54億元），扣除稅費後，集團分佔約港幣1.10億元，並需按照收購協議條款支付予出讓方PT Waskita Toll Road。

#### NKK高速公路



二零二一年日均車流量及路費收入同比分別增加21%及20%，主要由於去年印尼爪哇地區受疫情影響嚴重，收入基數較低。雖然七月至九月受累於疫情轉差，印尼政府實施嚴緊社區活動限制，導致該期間車流量銳減，但是項目於四月份成功爭取到上調收費標準約3%，以及十月以後疫情逐漸緩和，車流量及收入都有明顯反彈。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段將延至明年建設。

#### MKTT高速公路



集團於二零二一年四月二十二日新收購的MKTT高速公路，是橫跨蘇門答臘高速網絡的一部份，連接棉蘭市。MKTT收費公路之特許經營權為40年，直至二零五六年為止，總長度為61.7公里。自集團收購日至二零二一年十二月三十一日期間，日均車流量為17,300架次，路費收入為人民幣1.26億元。期內項目公司成功申請於五月上調收費標準約3%。印尼蘇門答臘六月後疫情轉差，但相對爪哇為輕，所以收入影響比集團其他印尼高速公路項目輕微。

### (III) 產業分部

2019冠狀病毒病事件繼續對投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式產生影響。集團對產業投資及資產管理業務模式進行深入檢討後，已將產業分部之文旅商業務以及房地產開發業務併入集團現有之房地產分部，進行統一管理；整頓受疫情影響較多的原產業業務及停止投資新業務。

二零二一年，產業分部房地產開發項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣9.27億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣6.92億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.35億元。截至二零二一年十二月三十一日，產業分部土地儲備約113萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積為4萬平方米。

其他原產業業務，主要包括房地產基金投資及文娛業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。



## 管理層討論及分析 (續)

### 集團財務回顧

#### 綜合損益表

下表概述集團截至二零二一年及二零二零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。

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	<b>24,678</b>	24,196
毛利	<b>5,399</b>	6,507
利息及其他收入淨值	<b>575</b>	588
銷售及經營費用	<b>(1,852)</b>	(1,725)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	<b>1,225</b>	537
財務費用	<b>(1,073)</b>	(1,173)
稅前溢利	<b>4,274</b>	4,734
所得稅支出	<b>(2,290)</b>	(1,950)
年度溢利	<b>1,984</b>	2,784
應佔溢利：		
—本公司擁有人	<b>1,028</b>	1,723
—永續資本證券持有人	<b>528</b>	528
—附屬公司之非控股權益	<b>428</b>	533
	<b>1,984</b>	2,784

#### 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。

#### 銷售及經營費用

年度費用的增加主要因內地房地產市場受調控及信貸環境持續收緊影響，銷售下行，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7.76億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣4.49億元，詳情請參閱各業務分部分析。去年溢利貢獻較低，主要由於2019冠狀病毒病爆發，內地實施公路免費政策所致。二零二一年，隨著內地疫情受控，經濟活動穩步恢復，來自基建合作項目溢利對比去年大幅增加。

## 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。所得稅支出增加，主要因部分房地產項目進行土增稅清算而增加土增稅計提所致。

## 綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
<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)	32,556	25,146
— 投資物業	4,263	4,046
— 其他非流動資產	3,562	2,116
	<b>40,381</b>	31,308
<b>流動資產</b>		
— 物業存貨 (包括預付租賃土地款)	45,146	47,865
— 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)	12,713	14,171
— 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	3,342	3,939
— 其他流動資產	6,654	5,998
	<b>67,855</b>	71,973
<b>非流動負債</b>		
— 銀行及其他貸款	(30,402)	(24,631)
— 其他非流動負債	(1,929)	(1,333)
	<b>(32,331)</b>	(25,964)
<b>流動負債</b>		
— 應付賬款及應計費用	(10,703)	(10,685)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(5,010)	(4,432)
— 來自預售物業之按金	(8,407)	(7,819)
— 銀行及其他貸款	(7,924)	(13,425)
— 其他流動負債	(8,063)	(7,914)
	<b>(40,107)</b>	(44,275)
<b>權益總額 (含永續資本證券)</b>	<b>35,798</b>	33,042

## 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53.55億元 (二零二零年：港幣45.39億元) 及房地產合資及聯營企業之權益港幣305.43億元 (二零二零年：港幣245.46億元)，包括投入項目的短期股東借款 (含在流動資產內)。結餘上升主要因集團年內完成收購印尼MKTTH高速公路之交易及競得多個房地產合資項目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項目詳情請參閱「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，集團需要按時支付旗下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零二一年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.98億元 (二零二零年：港幣27.78億元)。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「集團財務回顧」的「財務擔保合約」分節。

### 投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，詳情載於綜合財務報表附註17。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。於二零二一年十二月三十一日，集團投資物業 (含合資及聯營項目) 的樓面面積約為356,000平方米。

### 物業存貨 (包括預付租賃土地款)

物業存貨下跌，主要因集團附屬公司現有項目已陸續竣工交付；而新獲取的土地以合資開發為主，全資附屬公司之新購項目較去年減少所致。

### 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上升主要由於預售物業的均價比去年增加所致。於二零二一年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業面積 (含合資及聯營項目) 約為121萬平方米。

## 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			
		二零二一年	二零二零年		
		百萬港元	百萬港元		
須於以下期間償還：					
按要求的		721	616		
一年內		7,203	12,809		
一年後但兩年內		8,494	9,063		
兩年後但五年內		21,004	14,619		
超過五年		904	949		
借貸總額		38,326	38,056		
借貸來源		債務性質			
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
短期借貸	21%	35%	無抵押貸款	74%	68%
長期借貸	79%	65%	有抵押貸款	26%	32%
合計	100%	100%	合計	100%	100%
借貸貨幣比率		借貸種類			
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
港元	8%	9%	擔保優先票據*	53%	48%
人民幣	32%	39%	其他境外貸款	15%	13%
美元	60%	52%		68%	61%
合計	100%	100%			
利率基礎		境內債券		3%	5%
	二零二一年	二零二零年	其他境內貸款	29%	34%
浮動年利率	41%	46%		32%	39%
固定年利率	59%	54%	合計	100%	100%
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)

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含下述票據：

- (a) 25.92億美元擔保優先票據 (年利率由5.125厘至7.875厘不等)，其中5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據及5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據分別於二零二一年一月及七月發行；及
- (b) 人民幣8.69億元按6.5厘計息之境內債券。

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) 6億美元之優先擔保永續資本證券 (分配率為7厘及7.95厘)；及
- (b) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

於二零二一年十二月三十一日，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。

### 綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
支付租賃土地款	(10,511)	(13,621)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	11,955	9,304
用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款 (用於) 來自融資活動之現金流淨額	(272)	(1,993)
匯率變動之影響	382	680
於一月一日之現金及現金等值	12,183	13,239
於十二月三十一日之現金及現金等值	11,432	12,183



## 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廊坊市、廣州市、蘇州市、上海市、常州市、無錫市及南京市等項目之土地款。有關獲取新項目詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

## 來自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及工程款支付較去年減少所致。

## 用於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減少，主要由於本年給予集團附屬公司非控股權益之借款減少及收取合作企業基建項目所派發之現金或股息較去年增加。

## (用於) 來自融資活動之現金流淨額

本年用於融資活動之現金流淨額，主要由於集團年內贖回了兩筆境外債券及償還若干銀行貸款，並抵銷了本年新增貸款。而去年的融資活動淨現金流入，主要因集團在境外發行兩筆合共7.16億美元之債券，整體借貸淨額較大所致。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣223.37億元 (二零二零年：港幣209.28億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣29.81元 (二零二零年：港幣27.93元)。

於二零二一年十二月三十一日，集團資產總額為港幣1,082.36億元 (二零二零年：港幣1,032.81億元)，銀行結存及現金為港幣126.00億元 (二零二零年：港幣140.56億元)，其中77%為人民幣，餘下的23%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198.70億元等值的境外債券、離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款及贖回境內外債券所抵銷。

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

於二零二一年十二月三十一日，銀行結存港幣1.13億元 (二零二零年：港幣1.15億元) 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102.41億元 (二零二零年：港幣122.79億元) 之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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，二零二一年，集團匯兌淨收益約為港幣4.08億元。為應對美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立貨幣遠期合約，平衡匯兌風險。

集團面對利率風險主要來自以人民幣及美元計值的借貸有關利率波動。儘管中國及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動及不穩而引致的利率波動，亦同樣對集團營運構成影響。

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。

### 財務擔保合約

於二零二一年十二月三十一日，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83.98億元（二零二零年：港幣88.80億元）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。

此外，於二零二一年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣40.98億元（二零二零年：港幣31.81億元）的擔保。

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」的「於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)」分節。

### 僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二一年十二月三十一日的僱員總數為4,863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12.97億元。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。

## 執行董事

### 單偉彪先生

(69歲，主席)

單先生自本公司創立以來便出任執行董事一職，於二零二一年一月獲委任為本公司主席。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，其股份於美國場外市場買賣。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。

### 高毓炳先生

(66歲，副主席)

高先生自一九九五年出任本公司執行董事，於二零二一年七月退任本公司董事總經理及行政總裁職務，他現仍擔任本公司副主席、本公司收費公路業務主席及集團內眾多公司的董事。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。高先生於基建業務，尤其是公路，及房地產發展具豐富經驗，並擁有逾32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

(59歲，行政總裁)

方先生分別於二零零零年七月及二零零五年七月獲委任為本公司之執行董事及財務董事並於二零二一年七月一日調任為行政總裁。他亦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。

### 伍寬雄先生

(49歲，首席財務總裁)

伍先生於二零一一年加入集團，並於二零二二年二月一日獲委任為本公司之執行董事。他亦為本公司之首席財務總裁及集團內多家公司的董事。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、美國特許金融分析師、美國註冊資訊系統審計師，以及英國和香港特許企業管治師。伍先生擁有逾26年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職一家國際會計師事務所及出任一家香港上市公司之財務總監。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 非執行董事

#### 蔡潯女士

(47歲)

蔡女士自二零二一年五月起獲委任為本公司之非執行董事。她為深圳控股有限公司(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。蔡女士於二零零二年至二零二零年期間任職於深圳市委組織部，曾出任幹部一處處長、調研宣傳處處長及幹部監督處處長等職位。她畢業於中南工業大學(現稱中南大學)，擁有經濟學學士學位。蔡女士於人力資源及行政管理方面有豐富經驗。

#### 徐恩利先生

(46歲)

徐先生自二零二二年一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)、深業集團有限公司及深業(集團)有限公司之副總裁。他歷任深業置地有限公司董事長及總經理、深圳科技工業園(集團)有限公司總經理、深業南方地產(集團)有限公司、深業鵬基(集團)有限公司及深業沙河(集團)有限公司副總經理。他畢業於天津大學，擁有碩士學位及高級工程師資格。徐先生於房地產開發、運營及基礎建設領域有豐富之工作經驗。

### 獨立非執行董事

#### 劉世鏞先生

(74歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會主席及提名委員會及薪酬委員會成員。他為劉世鏞會計師行獨資經營者、才匯會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才匯(香港)會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士、香港中文大學伍宜孫書院特邀院務委員及院監，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、香港公司治理公會會士，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

(71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40年經驗。

#### 黃偉豪先生

(72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。



## 董事及高級管理人員 (續)

### 高級管理人員

#### 祝咏雪女士

(50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28年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

#### 張楠先生

(49歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市、無錫市、鎮江市及河南區域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26年在中國房地產發展及管理經驗。

#### 刁露女士

(47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。

#### 李萬樂先生

(51歲)

李先生於二零二一年加入集團，為房地產發展集團運營總裁兼任廣東地區之主管董事，負責監督中國地產發展項目事務。他持有工商管理碩士學位、建築管理學士學位及工業與民用建築學士學位。加入集團前，李先生曾於數家知名房地產發展商工作，擁有29年在中國房地產開發及運營經驗。

#### 朱國傑先生

(61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35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。

#### 趙敏先生

(52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30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

(56歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團公司秘書及高級副總裁，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。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。他擁有逾30年會計、審計、融資及企業諮詢服務經驗。

### 高大鵬先生

(44歲)

高先生於二零零七年加入集團，為集團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22年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

### 陳雪明先生

(46歲)

陳先生於二零一九年加入集團，為集團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25年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

### 馮達新先生

(51歲)

馮先生於二零二一年加入集團，為集團收費公路業務之首席執行官。他持有電腦(資訊系統)學士學位、商業(會計)學士學位及金融管理碩士學位。加入集團前，馮先生分別於東南亞及香港的金融和財務顧問機構及公共運輸營運商任職。馮先生擁有逾28年項目融資、基建公私營合作模式、併購及公路運輸的豐富經驗。

### 何培勇先生

(50歲)

何先生於二零二一年加入集團，為集團收費公路業務之營運總裁。他持有公路與城市道路學士學位及土木工程碩士學位。加入集團前，何先生在中國公路投資及營運方面擁有逾27年經驗，其中有10年在一家於香港上市的公路營運及管理公司任職。

### 蔡鴻發先生

(60歲)

蔡先生於二零二一年加入集團，為集團收費公路業務之區域總監—印尼。他持有銀行及財務學工商管理學士學位及工商管理碩士學位。加入集團前，蔡先生曾於數家印尼及香港著名企業集團及金融機構任職，擁有逾24年業務拓展、公路項目管理及運營的豐富經驗。

# 董事會報告

董事提呈集團截至二零二一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51、19及18。

## 業績及盈利分配

集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-7頁及第F-8頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零二一年九月向股東派付中期股息每股港幣0.15元，總額約為港幣1.12億元。

董事建議向於二零二二年五月二十七日星期五登記在本公司股東名冊內之股東派發末期股息每股港幣0.20元，總額約為港幣1.50億元。待股東在二零二二年股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零二二年六月九日星期四派付（如獲批准）。

## 暫停辦理股份過戶登記

### 符合出席二零二二年股東週年大會及於會上投票之資格

本公司將由二零二二年五月十七日星期二至二零二二年五月二十日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。為符合資格出席二零二二年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，最遲須於二零二二年五月十六日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

### 符合獲派建議末期股息之資格

本公司亦將由二零二二年五月二十六日星期四至二零二二年五月二十七日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。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，最遲須於二零二二年五月二十五日星期三下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

## 業務回顧

集團截至二零二一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10頁、第11頁至第13頁、第16頁至第64頁、第86頁至第99頁、第F-7頁至第F-139頁及第F-140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28及29。

於本年內，本公司之股本及認股權並無變動。

## 儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-11頁之綜合權益變動表。

## 本公司可分派儲備

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

- (i) 現時無力或在作出上述派付後無力償還其到期負債；或
- (ii) 資產之可變現值將因此而少於其負債。

本公司於二零二一年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣30.55億元。

## 物業、機器及設備

於本年度集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 投資物業及持作銷售用途之物業

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

## 董事會報告 (續)

### 擔保優先票據

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用於再融資及一般企業用途。

RKPF Overseas 2020 (A) Limited亦於二零二一年七月發行於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額用於按綠色金融框架進行的合資格項目提供全部或部分資金或再融資。該綠色金融框架經本公司採納作為未來進行綠色融資交易的基礎。

### 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30。

### 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40。

### 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-140頁。

### 主要供應商及客戶

於本年度，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<sup>(附註1)</sup> (於二零二一年一月一日辭任)  
 單偉彪<sup>(附註2)</sup> (主席)  
 高毓炳<sup>(附註3)</sup> (副主席)  
 方兆良<sup>(附註4)</sup> (行政總裁)  
 伍寬雄 (首席財務總裁) (於二零二二年二月一日獲委任)

### 非執行董事：

蔡濤 (於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會結束後獲委任)  
 徐恩利 (於二零二二年一月一日獲委任)  
 牟勇 (於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會完結後退任)  
 董方 (於二零二二年一月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

劉世鏞  
 謝賜安  
 黃偉豪

附註：

1. 單偉豹先生於二零二一年一月一日辭任本公司聯席主席及執行董事。
2. 單偉彪先生自二零二一年一月一日起調任為本公司主席。
3. 高毓炳先生於二零二一年七月一日退任本公司董事總經理及行政總裁職務。
4. 方兆良先生自二零二一年七月一日起接任行政總裁，並不再擔任本公司副行政總裁和財務董事職務。

根據章程細則第86(2)條，徐恩利先生及伍寬雄先生分別於二零二二年一月一日及二零二二年二月一日獲委任為董事，他們將於二零二二年股東週年大會上告退，並符合資格且願意於二零二二年股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第87條，高毓炳先生、方兆良先生及劉世鏞先生將於二零二二年股東週年大會上輪值告退，他們符合資格且願意於二零二二年股東週年大會上重選連任。

於二零二二年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「關連交易」一節內所披露以外，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，根據上市規則第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
蔡潯*	深圳控股旗下集團公司 (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 (於二零二一年十二月十日辭任)

\* 蔡潯女士於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會結束後獲委任為本公司非執行董事。

\*\* 董方先生於二零二二年一月一日辭任本公司非執行董事。

## 權益披露

### 董事之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，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 <sup>(附註3)</sup> %
			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股股份。
3. 百分比乃基於二零二一年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。

## 董事會報告 (續)

### (II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註29。

於截至二零二一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)
黃偉豪	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	200,000美元 (好倉)

附註：

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

除上文所披露以外，概無董事或他們之聯繫人(具有上市規則所賦予之涵義)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(定義見證券及期貨條例第XV部)任何證券之權利。

## 股票掛鈎協議

除前文所述之認股權計劃外，於本年度或本年度結束時概無訂立任何股票掛鈎協議。

## 購買股份或債券之安排

除前文所述之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使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

於二零二一年十二月三十一日，董事以外之人士於股份及本公司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 <sup>(附註11)</sup> %
		好倉 <sup>(附註1)</sup>	淡倉	
惠記 <sup>(附註2)</sup>	控股法團權益	336,632,428	—	44.92
Wai Kee (Zens) Holding Limited <sup>(附註3)</sup>	控股法團權益	336,632,428	—	44.92
日賦貿易有限公司 <sup>(附註4)</sup>	實益擁有人	81,904,000	—	10.93
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited <sup>(附註4)</sup>	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
惠記中國投資有限公司 <sup>(附註5)</sup>	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
ZWP Investments Limited <sup>(附註6)</sup>	實益擁有人	251,728,428	—	33.59
深業集團有限公司 <sup>(附註7)</sup>	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司 <sup>(附註8)</sup>	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股 <sup>(附註9)</sup>	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Brightful Investment Holding Limited <sup>(附註10)</sup>	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

附註：

1. 於股份 (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、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股股份)) 之權益而擁有股份之權益。單偉彪先生為惠記之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。單偉彪先生為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。單偉彪先生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。單偉彪先生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。單偉彪先生為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%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業集團有限公司之董事。
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持有約63.18%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業 (集團) 有限公司之董事。
9. 深圳控股被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深圳控股之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二一年十二月三十一日，已發行749,336,566股股份計算。

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



## 關連交易

1. 於二零二一年二月二十三日，本公司與惠記訂立框架協議，據此，本公司及其附屬公司與惠記及其附屬公司可不時成立一家或多家合資企業，按框架協議之條款，以競價由香港及內地政府或政府控制的實體招標或拍賣之特定地區的物業發展項目（「發展合資企業」）。特定地區指中國北京市、上海市及天津市、中國江蘇省、浙江省、河北省、山東省、廣東省及河南省以及香港。

該框架協議期限自二零二一年三月二十二日起計十二個月（「該期間」），本公司對所有發展合資企業之承擔總額之上限為人民幣60億元。該承擔總額上限於二零二一年三月二十二日本公司舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。於該期間內並無按該框架協議成立發展合資企業。

惠記為本公司之控股股東，故根據上市規則為本公司之主要股東及關連人士。該框架協議及符合框架協議之規定成立任何的發展合資企業構成本公司根據上市規則第十四A章項下之關連交易。

2. 於二零二一年十一月三十日，本公司之間接全資附屬公司路勁地產集團有限公司（「路勁地產」）與惠記之間接全資附屬公司嘉堅有限公司（「嘉堅」）訂立參與協議，據此路勁地產向嘉堅授出參與權，使嘉堅可享有廣州雋新房地產開發有限公司（「項目公司」）（即為開發以及銷售和營銷建於一幅位於廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側地塊上的單位）的22.75%應佔權益。嘉堅已付／應付代價總和為人民幣205,062,230元。

嘉堅為惠記之聯繫人（具有上市規則所賦予之涵義），故根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，參與協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

### 購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年度，本公司贖回由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之本金總額2.156億美元。於贖回後，票據已被新加坡證券交易所有限公司取消及除牌。

此外，RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited於二零二一年九月六日到期日贖回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之尚未償還本金金額之所有票據，贖回價相等於票據尚未償還本金金額100%，連同應計及未付利息。緊隨贖回之後，票據已從聯交所取消及除牌。

本公司亦贖回由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據（「二零二三年票據」）之本金總額400萬美元。贖回後，票據已被取消及餘下未償還本金額為3.96億美元。於報告年後，本公司進一步贖回二零二三年票據之本金總額1,600萬美元。

本公司全資附屬公司北京路勁雋御房地產開發有限公司於二零一九年九月發行於二零二一年到期之人民幣15億元按7厘計息之境內債券（「二零一九年境內債券」），期限三年，於第二個發行年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。於二零二一年九月，集團贖回本金額為人民幣631,450,000元的二零一九年境內債券。於二零二一年十二月三十一日，餘下本金額為人民幣868,550,000元的二零一九年境內債券按經調整固定利率6.5厘計息，將於二零二二年九月到期。

除上文所披露以外，截至二零二一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100萬元。

### 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股東提呈發售新股份。

## 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。

## 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29。

## 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) 以下為聯屬公司於二零二一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：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
<b>財務狀況表</b>	
非流動資產	14,028
流動資產	63,843
流動負債	(36,912)
流動資產淨值	26,931
非流動負債	(20,515)
資產淨值	20,444

## 董事會報告 (續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團 應佔聯屬公司 之權益	集團 提供之 擔保金額 百萬港元	集團 已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
蘇州中交路勁地產有限公司	49%	–	170
南京中勁房地產開發有限公司	40%	304	164
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	–	733
無錫鑫昇置業有限公司	30%	–	256
杭州鑫堯置業有限公司	30%	–	140
無錫業璟房地產開發有限公司	24.75%	–	417
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	–	516
河北建投雋惠房地產開發有限公司	27%	–	385
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	674
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	240
南京僑勁房地產開發有限公司	49%	–	300
上海雋廷房地產開發有限公司	33%	–	1,361
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	–	216

	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
鄭州雋正房地產開發有限公司	49.9%	230	4
礦勁地產(蘇州)有限公司	45%	–	91
南京新勁聯房地產開發有限公司	25%	120	699
深勁有限公司	50%	778	2,222
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	826
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	–	1,306
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	–	542
蘇州湖悅房地產開發有限公司	30%	–	105
Holovis International Ltd	40%	–	78
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	308	–
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	98	–
河北保津高速公路有限公司 (附註)	40%	–	106
安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)	49%	283	–
PT Jasamarga Solo Ngawi (附註)	40%	–	1
PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (附註)	40%	–	27
		2,121	11,579

附註：於二零二一年十二月三十一日，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)；
- (b) 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)；
- (c) 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)；
- (d) 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)；
- (e) 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)；
- (f) 於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之票據(於二零二一年七月發行)；
- (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，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，及由RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited發行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已於二零二一年九月六日到期日被聯交所取消及除牌。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
高毓炳先生	他與本公司簽訂服務合約，合約由二零二一年七月一日開始至二零二四年六月三十日止。於二零二二年二月一日，按額外工作安排，其基本年薪調整至港幣6,577,200元。
董方先生	他於二零二二年一月一日辭任本公司非執行董事。
徐恩利先生	他自二零二二年一月一日起獲委任為本公司非執行董事。他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二二年一月一日開始至二零二二年股東週年大會當日止。
伍寬雄先生	他自二零二二年二月一日起獲委任為本公司執行董事。他與本公司簽訂服務合約，合約由二零二二年二月一日開始至二零二五年一月三十一日止為期三年。

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

於本公司二零二二年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，二零二二年三月二十二日

# 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、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。

本公司於二零二一年一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治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。於截至二零二一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
單偉彪 <sup>(附註1)</sup> (主席)	蔡潯 <sup>(附註5)</sup>	劉世鏞
高毓炳 <sup>(附註2)</sup> (副主席)	徐恩利 <sup>(附註6)</sup>	謝賜安
方兆良 <sup>(附註3)</sup> (行政總裁)	牟勇 <sup>(附註7)</sup>	黃偉豪
伍寬雄 <sup>(附註4)</sup> (首席財務總裁)	董方 <sup>(附註8)</sup>	

附註：

1. 單偉彪先生自二零二一年一月一日起調任為本公司主席。
2. 高毓炳先生於二零二一年七月一日退任本公司董事總經理及行政總裁職務。
3. 方兆良先生自二零二一年七月一日起接任行政總裁，並不再擔任本公司副行政總裁和財務董事職務。
4. 伍寬雄先生於二零二二年二月一日獲委任為本公司執行董事。
5. 蔡潯女士於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會結束後獲委任為本公司非執行董事。
6. 徐恩利先生於二零二二年一月一日獲委任為本公司非執行董事。
7. 牟勇先生於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會完結後退任本公司非執行董事。
8. 董方先生於二零二二年一月一日辭任本公司非執行董事。

於本年報日期，共有九名董事，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事貢獻其專業知識，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會成員之間，以及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新增加入董事會。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新增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，於每屆股東週年大會上，當時至少三分之一董事須輪值告退，並合資格重選連任。

## 非執行董事

全體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，並須根據章程細則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。

## 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。

## |||| 企業管治報告 (續)

為強化效率，董事會已將集團業務之日常領導及管理的權力，授權行政總裁負責。

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
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及於企業管治報告中作出之披露。

於截至二零二一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二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度連同截至二零二一年六月三十日止六個月之遵守企業管治守則情況，以及本公司截至二零二零年及二零二一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

董事會每年舉行至少四次定期會議。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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司舉行六個董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議、於二零二一年三月二十二日舉行之股東特別大會，以及於二零二一年五月二十五日舉行之二零二一年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					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	於二零二一年 三月二十二日 舉行之 股東特別大會	二零二一年 股東週年大會
<b>執行董事</b>						
單偉彪	6/6	-	2/2	2/2	1/1	1/1
高毓炳	6/6	-	-	-	0/1	1/1
方兆良	6/6	-	-	-	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>						
蔡潯 <sup>(附註1)</sup>	2/4	-	-	-	-	-
牟勇 <sup>(附註2)</sup>	0/2	-	-	-	0/1	0/1
董方 <sup>(附註3)</sup>	1/6	-	-	-	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
劉世鏞	6/6	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
謝賜安	6/6	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
黃偉豪	6/6	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1

附註：

1. 蔡潯女士於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會結束後獲委任為本公司非執行董事。
2. 牟勇先生於二零二一年五月二十五日舉行的二零二一年股東週年大會完結後退任本公司非執行董事。
3. 董方先生於二零二二年一月一日辭任本公司非執行董事。

「-」： 不適用

董事會定期會議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定期會議（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。

## |||| 企業管治報告 (續)

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(具有上市規則所賦予之涵義))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，各現任董事於截至二零二一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>	
單偉彪	A、B
高毓炳	A、B
方兆良	A、B
<b>非執行董事</b>	
蔡濤	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



## 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企業管治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。

## 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為單偉彪先生及方兆良先生。

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。為強化效率，主席將領導收費公路業務的長期發展及高層管理的責任，授權副主席高毓炳先生負責。

行政總裁負責執行董事會批准之策略及政策，並專注集團之日常營運。

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、知識及服務任期等方面。最終的決定將按人選之長處及對董事會作出之貢獻而釐定。於本年度及直至本年報日期，提名委員會及董事會在考慮以下委任時已參考考慮（其中包括）董事會成員多元化政策及提名政策（詳情請參閱「提名委員會」一節項下「提名政策」和「提名程序」的段落）：

- (1) 蔡潯女士為非執行董事；
- (2) 徐恩利先生為非執行董事；及
- (3) 伍寬雄先生為執行董事。

提名委員會和董事會一致認為上述每位新獲委任董事各自擁有不同的背景和專業知識，對董事會有所裨益，並將進一步豐富董事會的技能、經驗和多元化觀點從而領導和監督公司的業務。

## 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。

#### 工作概要

審核委員會於截至二零二一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；
- 審閱集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二一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；
- 審閱截至二零二一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；
- 向董事會建議於二零二一年股東週年大會及二零二二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；
- 批准二零二二年之內部審核計劃；
- 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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會由四名成員組成，包括單偉彪先生（提名委員會主席）、劉世鏞先生、黃偉豪先生及謝賜安先生。除單偉彪先生為執行董事，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

提名委員會於截至二零二一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、知識及服務任期等方面）；
- 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（「該等政策」）；
- 檢討為執行政策而制定之可計量目標；
- 經考慮該等政策後向董事會就委任董事的事宜及董事會的繼任計劃提出建議；及
- 決定於二零二一年股東週年大會及二零二二年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，向提名委員會指引有關物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事及重選連任，或就此向董事會提供意見。

### 提名程序

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

就退任董事於股東週年大會上重選連任，除考慮上文提及的挑選標準及董事會成員多元化外，本委員會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。

### 薪酬委員會

#### 組成

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由四名成員組成，包括謝賜安先生(薪酬委員會主席)、單偉彪先生、劉世鏞先生及黃偉豪先生。除單偉彪先生為執行董事，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

薪酬委員會於截至二零二一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：

- 檢討及批准本公司二零二一年及二零二二年之薪酬政策；
- 批准執行董事(包括新獲委任的執行董事)(單偉彪先生就其個人之薪酬事宜放棄表決)及高級管理人員之酬金；
- 批准執行董事(包括新獲委任的執行董事)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。截至二零二一年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。以下範圍內為截至二零二一年十二月三十一日止年度已付／應付予高級管理人員之酬金：

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

## 地產業務管理委員會

### 組成

於本年報日期，地產業務管理委員會現時由九名成員組成，包括四名執行董事，即單偉彪先生、高毓炳先生、方兆良先生（地產業務管理委員會召集人）及伍寬雄先生，以及五名高級管理人員成員，即李萬樂先生、祝咏雪女士、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，以監督及管理在國內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。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為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二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就僱員因他們職務或僱用而可能獲取有關集團或其證券未公佈之內幕消息而採納的相關僱員進行證券交易之操守守則，該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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無知悉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

本公司於二零二一年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，任期直至二零二二年股東週年大會結束為止。

截至二零二一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	5,310,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,840,000
其他服務	1,192,000
合計	8,342,000

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

## 風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定為達成本公司戰略目標所願承擔的風險性質及程度，以及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統（包括檢討其成效），以保障股東投資及本公司資產。集團已建立及發展風險管理系統，該系統由風險管理政策界定，包括審核委員會的角色及職責，並參考國際標準及最佳市場做法建立風險評估機制的方針及方法。本公司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二零二一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。

## |||| 企業管治報告 (續)

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二零二一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）。表決結果將於股東大會當天在本公司及聯交所網站發佈。於二零二一年股東週年大會，股東通過一項特別決議案修訂章程細則。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。

有關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。

本公司視股東大會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。

## 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。於二零二一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，本公司將繼續提高其透明度，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。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

集團欣然提呈本環境、社會及管治報告以概述環境、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，以達成其成為在內地及香港表現最佳的投資及經營者之使命。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋集團二零二一年一月一日至二零二一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

報告乃根據上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》的規定編制。

## 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，集團於編制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）以編制及呈列環境、社會及管治數據。

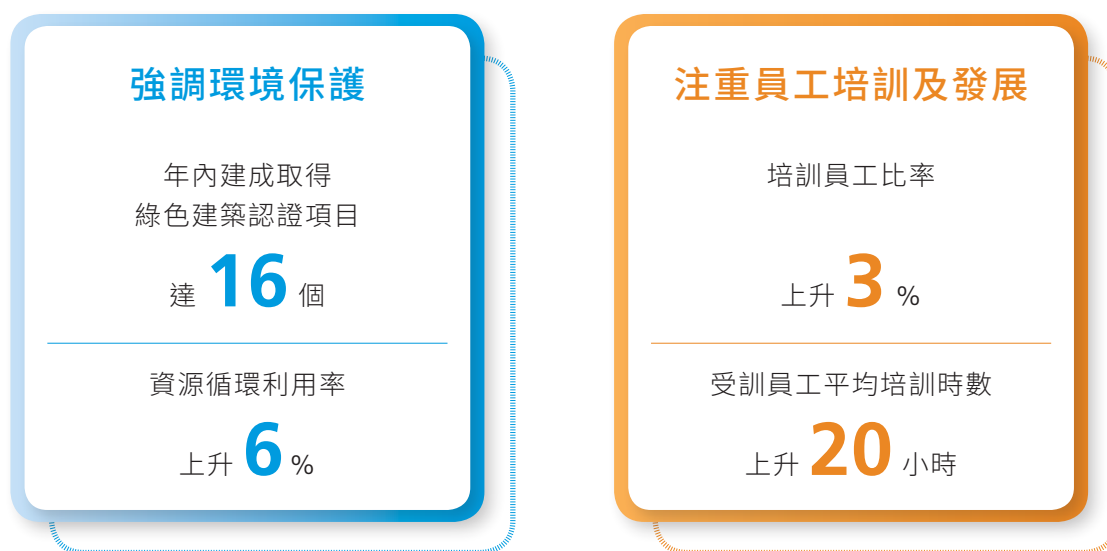
### 平衡：



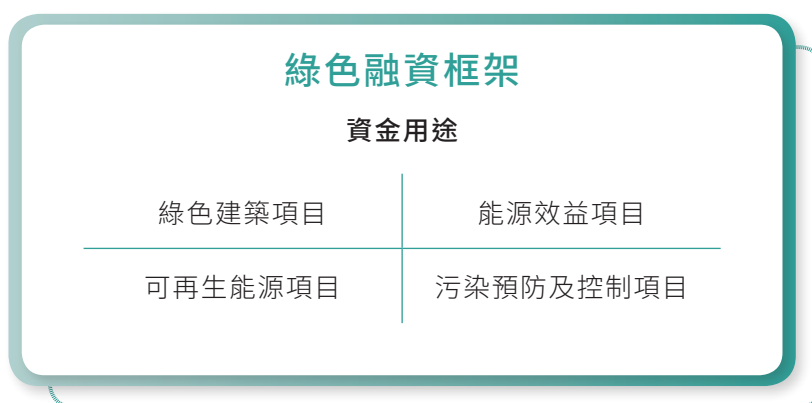
本報告公正持平地提供資料，並無以不恰當的選擇、遺漏及呈報格式誤導讀者。

## 環境、社會及管治績效摘要

受疫情反覆影響，二零二一年的商業環境依然充滿變數及挑戰。儘管如此，集團繼續努力在不同方面提高環境、社會及管治的整體績效。請參見以下所取得成果的一些關鍵要點：



為支持集團往後的綠色發展，集團在二零二一年已建立了綠色融資框架，並為相關框架取得第三方意見書。集團日後透過綠色融資管道（如債券和貸款）所募集到的資金將用於綠色建築、能源效益、可再生能源、污染預防及控制等項目。詳細資料請參閱報告章節「綠色金融」以及瀏覽集團網頁。



## 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境目標

集團在二零二一年已制定了環境相關目標，以促進環境績效的監督和提升。詳細目標如下：

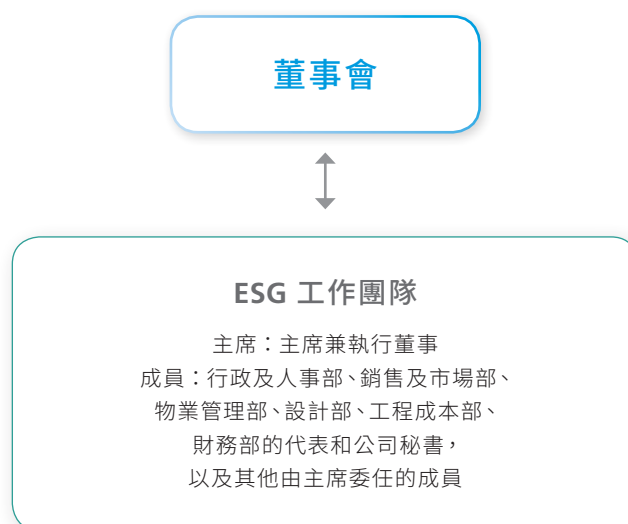
類別	二零二三年目標
無害廢棄物	相較二零一九年度，無害廢棄物排放密度於二零二三年度下降5%
能源使用 (及相關排放)	相較二零一九年度，電力資源消耗 (及其所引致的溫室氣體排放) 密度於二零二三年度下降5%
水資源使用	相較二零一九年度，水資源使用密度於二零二三年度下降5%

鑒於超過80%的溫室氣體由電力消耗引致，集團已就相關能源使用制定目標以促進減排進程。有關達成目標的減排、減廢、能源使用及水資源使用措施請參考報告章節「環保的工作場所」。

### 環境、社會及管治架構

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，指引集團制定有關環境、社會及管治的方向及目標，並以適當策略將環境、社會及管治融入集團的業務中。董事會亦定期監督環境、社會及管治目標的整體進展，以及定期評估既定的環境、社會及管治目標與公司的相關性以及影響。作為監督集團的環境、社會及管治績效的一部分，董事會每年亦會審批環境、社會及管治報告。

為協助集團日常環境、社會及管治事項的管理，董事會擔任總召集人，成立了一個ESG工作團隊「工作團隊」。工作團隊由本公司主席兼執行董事單偉彪先生擔任主席，成員包括行政及人事部、銷售及市場部、物業管理部、設計部、工程成本部、財務部的代表和公司秘書，以及其他由主席委任的成員。工作團隊的主要工作為：制定具體的ESG藍圖、戰略和實現措施；建立ESG政策和程序，確保集團在運營過程中遵守相關的ESG政策和程序，達到法律法規要求；評估可能對本集團業務和／或持份者產生重大影響的ESG問題，識別風險和機遇，並確保建立有效的風險管理和內部控制系統管理ESG風險；確保與持份者保持積極關係和有效溝通；制定ESG相關目標，根據目標評估本集團的表現，制定長期改善計劃。工作團隊亦負責監督集團環境、社會及管治報告的編制，確保環境、社會及管治報告的報告標準和報告範圍符合要求。





## 環境、社會及管治風險管理

此外，環境、社會及管治風險已納入集團的企業風險管理框架。集團已聘請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（包括環境、社會及管治相關風險）並確定其優先級別。集團已就重大風險指派風險責任人，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。

## 持份者的參與

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，並透過下列各管道進行持份者參與活動：

持份者群體	參與管道
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資訊，並使用收到的反饋以改善策略及政策，更好地達成持份者的期望。

# 環境、社會及管治報告 (續)

## 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：

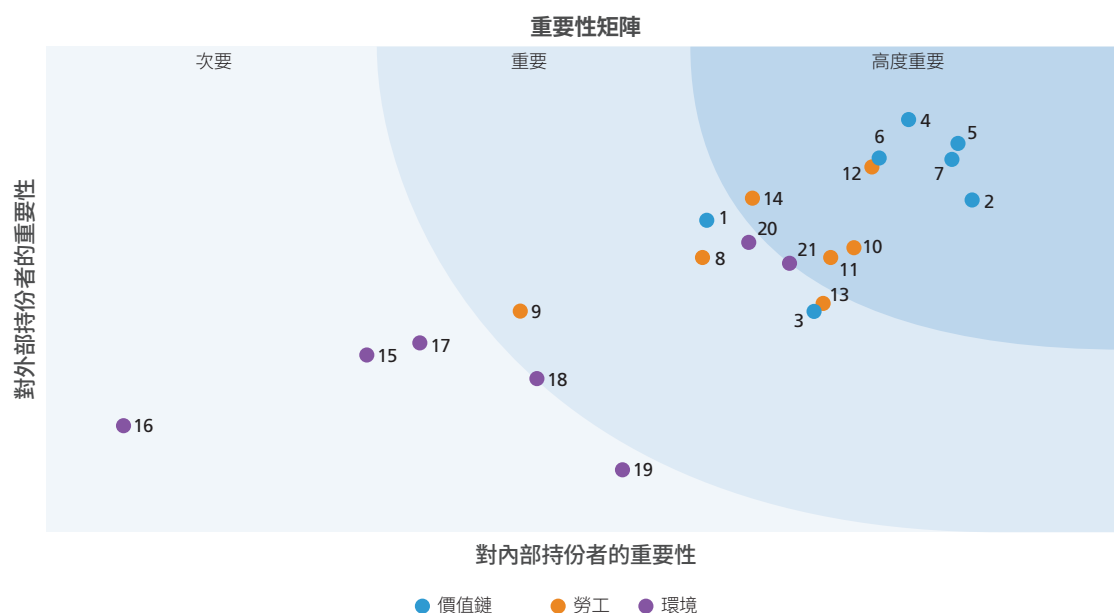
- 1 識別議題**  
經參考先前持份者的反饋、市場研究、同業基準及環境、社會及管治報告指引，管理層識別出與集團營運有關的環境、社會及管治議題；及建立初步議題清單
- 2 持份者問卷**  
向對集團營運有一定依賴及影響程度的持份者分發問卷，評估各環境、社會及管治議題的相對重要性
- 3 重要性排序**  
整合問卷結果及編制議題的重要性排序
- 4 確認**  
管理層及董事會檢討第3階段的重要性排序並確認最終結果

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。其中10個議題分類為高度重要、7個議題分類為重要及餘下4個議題分類為次要。所有議題均於本報告後面章節說明。

與二零二零年相比，部分議題的重要性有所改變：



二零二一年的重要性評估結果於以下列示的重要性矩陣中羅列：



## 重要性議題

### 價值鏈

- 1 供應商／承建商管理
- 2 產品及服務責任
- 3 市場推廣道德
- 4 資料私隱
- 5 反貪污及洗黑錢
- 6 舉報機制
- 7 社會責任

### 勞工

- 8 招聘及晉升
- 9 工作時數
- 10 薪酬
- 11 平等機會
- 12 工作環境健康與安全
- 13 員工培訓
- 14 防止童工及強制勞工

### 環境

- 15 廢氣排放及排水
- 16 溫室氣體排放
- 17 廢物管理
- 18 節約能源
- 19 節約用水
- 20 環境風險管理
- 21 建築材料

## |||| 環境、社會及管治報告 (續)

### 環境、社會及管治方法

作為一家在內地及香港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以及創造大量就業機會，為其營運所在的區域經濟發展作出巨大貢獻。然而，近年來公眾對企業社會責任的關注及要求明顯增強，集團肯定該趨勢並致力為更廣泛社區的包容性及可持續發展作出貢獻。

因此，集團建立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（包括房地產設計及供應商甄選）到結束（包括房地產項目銷售及住宅項目交付或其他形式的房地產運作及管理啟動），集團認真對待此生產程序的每項環境、社會及管治事宜。

本章節議題	涉及的聯交所ESG指標	涉及的SDGs議題
樓宇設計及供應商甄選 建築規劃及建築工程 質量管理 房地產銷售及客戶關係	B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B6.1, B6.2, B6.3, B6.4, B6.5	SDG9, 11, 12   

### 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。

### 建築規劃及建築工程

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

### 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。

### 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。

## 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源；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。同時，集團參考不同綠色建築標準，例如LEED、WELL、BEAM PLUS以及中國綠色建築評價標識等，鼓勵物業發展項目取得綠色建築認證，提升環保表現。近年，集團已建成的項目獲得綠色建築認證的數量持續提升，列示如下：

二零二一年內建成	二零二零年內建成	二零一九年內建成
<p><b>綠色建築二星</b></p> <p>常州路勁•御湖灣</p> <p>蘇州路勁•角澄時光花園</p> <p>無錫時光鴻著</p> <p>天津路勁•贊成</p> <p>上海路勁雋芳華</p> <p>昆山蘭亭瓏悅花園(一期)</p> <hr/> <p><b>綠色建築一星</b></p> <p>南京山語雋府</p> <p>南京山語境府</p> <p>南京花語江南</p> <p>佛山江山雲著</p> <p>北京路勁•雲河上苑</p> <p>北京路勁•御合院</p> <p>上海路勁•悅茂府</p> <p>上海路勁•上海院子</p> <p>杭州瀾仕里</p> <p>杭州海逸翠廷</p>	<p><b>綠色建築一星</b></p> <p>常州國仕九禮</p> <p>廣州路勁•天雋峰</p> <p>廣州路勁•天雋匯</p>	<p><b>綠色建築一星</b></p> <p>天津路勁•太陽城皓陽園</p>

集團亦為部分在建項目申請綠色建築認證，期望在未來有更高比例的項目可以取得有關榮譽，並達致更高的標準(如中國綠色建築評價標識的三星評級)。



## 綠色樓宇／綠色建築



### 無錫市—溪西雲境

無錫市「溪西雲境」項目於二零二一年四月完成示範區展覽，並獲選第十二屆園冶杯銅獎榮譽。作為國內景觀行業的重磅獎，是次獲選是對「溪西雲境」項目的綠色建築特點的充分肯定。

項目景觀方案設計強調生態體驗，結合「海綿城市」要求，主打自然、森林的氛圍，以「水」和「林」作為綠化主題，與歸家園路的視線面充分結合，形成開合關係的同時，打造出每個空間的特殊氣質，讓生活場景更加鮮明生動。

項目亦採用了海綿設計，在落地過程中注重地形標高控制，以坡穀交替的大草坪設計，取代大面積色被灌木種植，有效降低綠化造價。項目亦選取更合理的透水硬質材料，將雨水花園結合濕生宿根花境，取代傳統植物組合，減少了後期修剪和打理維護工作。透過這些措施，項目取得以下成效：

- 地塊區域年徑流總量控制率達75%，設計降雨量為24.1毫米；
- 年徑流污染物總量削減率達60%；
- 下沉式綠地率指標大於或等於8%；
- 雨水利用替代供水比例大於或等於4%，海綿設計過程中充分利用綠地面積，設置生態海綿設施1,527.76餘平方米，調蓄池276立方米，對周邊硬質面的徑流有效收集，緩解了市政排水壓力。



### 常州市—路勁·鉑樾

常州市「路勁·鉑樾」項目獲得二零二零至二零二一年度國際環藝創新設計作品大賽金鑽獎，並在二零二一金盤全球地產大獎WPA中國賽區取得最佳預售樓盤獎項，充分說明了市場對項目綠化建設的認可。

「路勁·鉑樾」項目以高層為主，減少樓宇數量，使得內部景觀資源得以最大化利用，設計中全方位著眼考慮設計與自然的融合。住宅區根據結構劃分組團設置中心花園，加強了鄰里間的交流。在施工中，關注細節，體現以人為本，實現設計理念。

### 綠色樓宇／綠色建築



#### 無錫市—時光鴻著

無錫市「時光鴻著」項目於二零二一年十二月交付，榮獲「鴻山網紅盤」、「無錫銷售神盤」等稱號，獲得了市場的充分認可。

景觀設計取意於千字文「春生夏長，秋收冬藏」，蘊含哲學意味，春天有絢爛的落櫻景觀中軸，夏季有濃密樸樹、香樟遮蔽的林蔭休憩場地，秋天有靜美的烏柏林和果實累累的香柚大道，冬天則有挺拔多姿的榔榆和傲雪的臘梅花，四季分明的場景體驗營造出更為豐滿的園區空間，也充分體現了「尊重自然、遵循生態、內外交融」的設計初衷。



#### 常州市—春秋金茂府

項目沿用「海綿城市」概念，採用各項雨水滲透和收集技術，包括雨水花園，下凹式綠地等措施。場地中的雨水年徑流控制量超過70%，透水鋪裝面積佔比超過40%。雨水資源的利用率達到10%以上。建築屋頂和道路硬質面的徑流會採用更環保的方式進行有效收集，引導雨水進入地面生態設施，並採取徑流污染控制措施，同時根據場地和荷載條件合理佈置透水磚等，在前端促使雨水直接滲透，降低了暴雨季住宅區積水的風險，同時也兼顧了住宅區的景觀。

植物在保障海綿設施長期穩定地發揮生態功能、減少土壤沖刷、淨化徑流污染、展現良好景觀方面發揮著重要作用。它們具有乾濕交替的耐受性，特別是具有短期耐澇的特性；它們發達的根系能令設施內的污染物有效去除。結合周邊綠化景觀進行配置，避免海綿設施內綠化脫離整體景觀要求及過於突兀。針對卵石、杉木樁等邊界部分以及溢流口周邊，種植植株茂盛的草本類及灌木類植物進行遮擋，柔化生硬邊界及相關設施。

### 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。於合約關係末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。

截至二零二一年十二月三十一日，集團有合共147家（二零二零年：144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117家（二零二零年：113家）供應商位於內地及30家（二零二零年：31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。）

### 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。

### 綠色金融

我們根據International Capital Market Association (「ICMA」) 的《綠色債券原則》及Loan Market Association (「LMA」) 的《綠色貸款原則2021》，在今年度制定「綠色債券框架」來確立詳盡的綠色債券發行計劃，並由美國晨星集團(Morningstar)旗下公司Sustainalytics進行審核以確保此框架合乎以上原則。我們期望該框架能為日後的發行奠下基礎，有助我們推動可持續發展綠色物業，落實我們對可持續發展的承諾。

我們的「綠色債券框架」有四大元素：

#### 募集資金用途

我們承諾將綠色金融框架下籌集的資金專門用於為「合格項目」提供全部或部分資金或再融資，包括但不限於再融資與此類項目有關的現有債務。

下列將說明「合格項目」的例子：

#### 綠色建築

收購、新建、翻新和管理新建或現有的住宅或商業建築，並已獲得至少LEED金級或中國綠建評價達兩星水準

#### 能源效益

採用至少提高10%能源效率或降低至少10%能源消耗的技術及設備

#### 可再生能源

投資太陽能電池板發電和太陽能熱水器

#### 污染防治

與處理廢水，防止及處理塵埃污染，減少、再造及再用固體廢物有關的開支



## 項目評估與遴選流程

我們從各部門挑選資深管理人員組成ESG工作團隊。上述的工作團隊將根據收益使用部分中列出的資格標準，確定潛在的合格項目，並管理對合格綠色項目的收益分配。我們將致力確保所有合格的綠色資產符合國際及國家標準，以及當地的法律法規。

工作團隊亦會定期審核現行符合條件的項目組合，並將不再符合資格標準或已被處理的項目排除在外，以更妥善運用綠色資金。

## 募集資金管理

我們承諾每筆融資交易的等額收益將分配給在每筆融資交易結算後三年內合資格的項目，及／或交易前三年內開始的現行合資格項目，並且所有的資金將不會用作投資於化石燃料。

**監測：**我們將通過內部資訊系統監測該框架下籌集資金的分配情況，並建立登記冊，以便監測和報告框架下籌集和部署到合格項目的淨資金。登記冊將包括此次融資的貸款和債券細節、合資格項目清單及餘下資金總額。

**剩餘資金的分配：**在對符合條件的項目進行任何分配之前，該框架下籌集的債券或貸款的淨餘可作為我們資金的一部分，投資於現金或現金等比物，或用於償還現有債務。

**資金再分配：**如果任何項目不再符合框架中列明的條件，或被歸類為我們定期處置的資產／項目，則先前分配給符合條件的項目的收益將被監測和重新分配。

## 報告

我們將每年在其年度報告中的「環境、社會和管治」部分中每年發佈綠色貸款／債券的相關資訊，直至框架下籌集的任何債券或貸款淨收入都已分配完畢。

我們亦會盡最大努力提供其他資訊，包括獲得資助的符合條件項目的建築認證、能源效率資料、環境表現指標，以及某些符合條件項目的案例研究。

在框架下，我們於二零二一年七月發行首筆二零二六年到期5億美元票息5.125%的綠色優先票據，獲得資本市場熱烈迴響，吸引眾多ESG及綠色基金參與。

我們亦積極參與交通銀行香港推出的綠色存款計劃，支援環保效益項目，包括但不限於能效提升、污染防控、可持續水資源管理和污水處理、清潔交通、綠色建築、生物資源和土地資源的環境可持續管理，實現可持續願景。

### 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準以作控制。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。所有施工階段的噪音需控制在國家標準《建築施工場界雜訊限值》(GB12523-900)限值內。

於報告期間，集團以下項目獲相關機關頒發「安全文明工地」獎項，認可其於環境保護方面的努力：

- 路勁雋芳華
- 路勁•上海派+
- 路勁•上海派III期
- 山語雋府
- 路勁•璞玉瀾岸
- 江月時光
- 路勁中心
- 路勁•太陽城
- 路勁•雋瀾灣



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

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

### 氣候變化

除建築工程可能對外部環境造成潛在的不利影響外，集團亦意識到外部環境對建築活動帶來的風險。集團特別關注氣候變化所帶來的影響，其會導致更頻繁的極端天氣情況，例如極端溫度、洪水及颱風。該等事件可能造成建築活動中斷，對集團的房地產造成損害，並最重要的是威脅到建築工人及建築地盤的安全。

為控制這些外部風險，集團密切監控建築地盤所在的地區天氣狀況及氣候變化相關事宜，並要求承建商制定應急計劃及定期檢查建築設備，確保設備符合安全標準。此外，集團亦知悉冬天期間從事建築活動的困難，乃由於低溫及空氣污染嚴重（例如霧霾）所致。因此，集團要求承建商於冬天開始施工前完成標準化準備工作，包括安裝相關供暖設備以及採取其他保溫措施以保護建築機器，確保機器正常運作。集團亦制定正式程序以規範冬季建築工程。其中就不同的建築材料及工序列明特定的溫度要求，訂明定期檢查溫度的間隔，並提供保溫方法。此外，承建商亦須為建築地盤管理人員及其他相關人員提供培訓，以確保他們掌握在冬季監控及管理建築活動所需的知識。

在本年度我們亦參照了氣候相關財務資訊披露工作組(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures「TCFD」) 建議框架，重點披露有關氣候相關「風險管理」的資料。我們期望是次披露能向持份者闡述與氣候相關的財務影響及我們的應對措施，協助他們作出決策。



### 風險管理—管理與氣候相關的風險

#### 實體風險

類別	描述
立即性風險	極端氣候情境的發生，如颱風、洪水等，將會損害實體資產及物業，並可能導致業務營運暫時停頓。這些氣候事件亦可能增加維修成本、營運及採購開支等等。而伴隨極端天氣而造成的傷亡亦會增加相關法律責任的風險。

#### 轉型風險

政策及法規風險	集團將會受與氣候變化相關的政策影響，限制或改變原先的營運方針，亦有機會因不符合新增的政策而增加訴訟風險。例子包括：因政策收緊建築物能源守則及指引及推廣綠色建築而增加不合規的法規風險；或因所在市場會因實施碳定價政策，而需要轉型低碳營運方式，導致營運成本上升。
市場及名譽風險	市場期望集團開發更多綠色產品，以更符合其可持續發展的計劃。如市場對綠色建築的需求上升，而集團未能為足夠項目取得綠色建築認證，可能降低潛在收益。若集團在氣候相關議題的方針與市場預計不同，或會影響商譽。
技術風險	使用綠色科技將帶來不確定性。一方面，創新綠色技術將會帶動收益，令公司的營運成本因新技術而下降，並因其綠色特點吸引更多投資者。但另一方面亦增加潛在營運風險及成本，如使用環保物料將會令採購成本上升及研究可再生能源將會增加投資成本等。

### 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。

## 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。集團亦會要求承建商盡量選用節能環保的施工材料及建築材料，降低各類產生的廢物。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，並為地面進行防滲漏處理
- 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

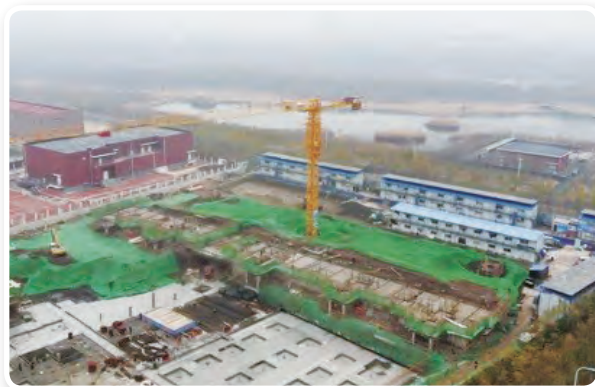
關於建築地盤的廢氣排放，集團特別注意控制揚塵，因其為空氣及水污染的重要來源。集團要求承建商適當實施控制措施以確保最大程度減少塵埃製造並防止塵埃對外部環境散佈。相關措施包括：

#### 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，並進行硬化處理
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. 設有沖洗槽及沉澱池，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，確保廢氣排放水質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）。

### 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。

### 裝配式建築

裝配式建築技術是指將建築物的不同部件作統一規劃及設計，透過倒模式生產，先在工廠預製所需的建築部件及進行簡單拼裝，再運送到工地現場進行搭建，從而提升建築效率。

由於裝配式建築採用乾施工，在現場進行裝配工作，相對於傳統現澆式建築，裝配式能減少產生接近三成的砂泥及石灰量。而在工廠預製部件亦能減少工序，並有效解決對現場造成的噪音、粉塵及水污染問題。此外，工程人員亦能早在預製部件的過程監察部件是否按照裝配式建築的統一建築構件設計，並在發現品質不達標前及早修改，避免出現質素參差的情況。這使其在安裝上比傳統建築更為快速並結構嚴密，有效減少滲水、裂縫，因而提升建築物質量，保障用家利益和安全。

我們積極落實裝配式建築，並著重裝配式關鍵技術的應用研究和專業人才的培養。透過配裝式建築，我們能有效控制和降低了建造過程中能源資源消耗，同時減少廢棄物排放和環境污染。相對於傳統的現澆建設方式，裝配式建築能降低：用水量約60%；能源消耗約30%；木材使用量約80%；抹灰砂漿用量約55%，同時減少建築垃圾約80%，有效抑制施工粉塵和雜訊污染。

在二零二一年，我們共有61個項目應用了裝配式建築技術，總建築面積達665萬平方米。

### 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。香港屯門掃管笏項目承包商亦為所有員工及工人必須進行入職安全訓練，並每隔半年要求所有員工及工人重溫一次入職安全訓練，員工及工人亦要每月接受最少六個工具箱安全訓練。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，將面臨罰款。香港黃竹坑晉環項目承包商目標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；香港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/T45001或GB/T28001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。



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。集團的不同建築項目工地亦取得文明施工相關榮譽。



## 成就



太陽城9+A6地塊二期(皓陽園)#5-9號住宅樓及地下車庫項目榮獲二零二零年度天津市市級文明工地獎項。



璞玥風華項目取得二零二一年蘇州市「姑蘇杯」優質工程獎。

此外，為鼓勵承建商及建築工人對安全上的積極參與及注重，集團採取各項活動和嘉獎，以激勵各前線人員及維持工地安全氣氛。



定期向安全表現達標的工友進行嘉獎。



鼓勵承建商關愛及關顧工地工友，於節日派發禮品，促進工友及工地管理層雙向溝通。

## 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協力廠商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。亦委聘協力廠商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，集團在二零二一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、鄭州、濟南和上海等地的物業管理公司，涉及到客戶服務、社區活動、日常維修、清潔衛生、安全車輛管理、綠化養護、養老服務等領域。調研結果顯示客戶滿意度總體表現連續6年穩步提升。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）。

### 客戶資料私隱




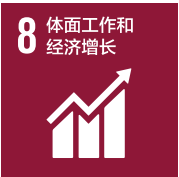


集團尊重客戶私隱，並在處理客戶資料時保持最高水準的準確性、安全性及保密性。就此而言，集團應用六項慣常資料保障原則，目的為防止出現不當收集、持有、處理或挪用客戶資料而損害客戶權益的情況。

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。

本章節議題	涉及的聯交所ESG指標	涉及的SDGs議題
吸引及挽留人才 員工發展及支持 環保的工作場所	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A2.1, A2.2, A2.3, A2.4, A2.5, A3.1, A4.1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2	SDG3, 6, 7, 8, 10, 13      

### 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。

### 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。

### 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。本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，以至資源使用和污染物排放相關法規的情況。集團的人力資源政策、環境政策及營運均遵守當地勞工及環境相關的法律及法規。

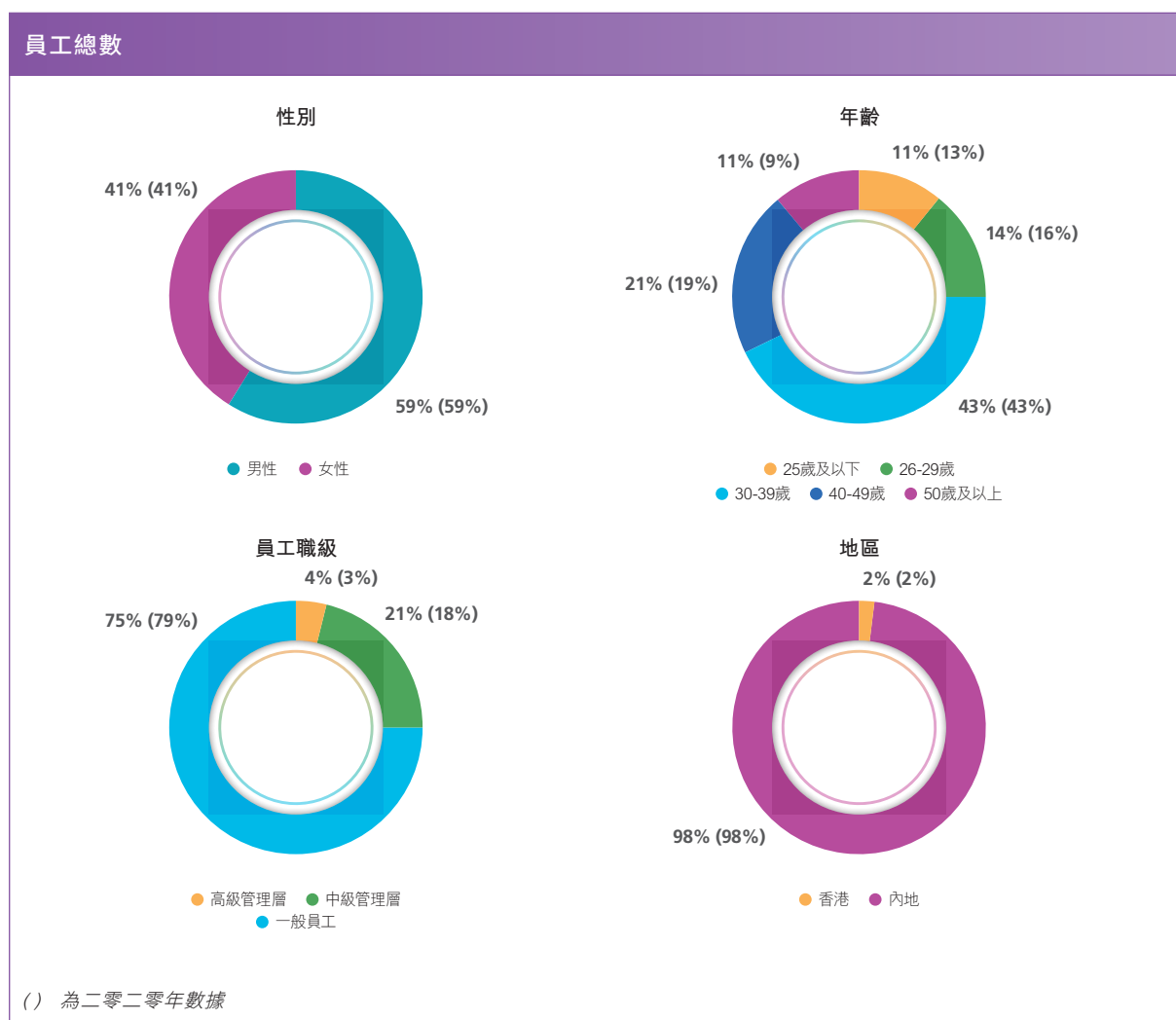
## 吸引及挽留人才

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

## 招聘、晉升、薪酬及解僱

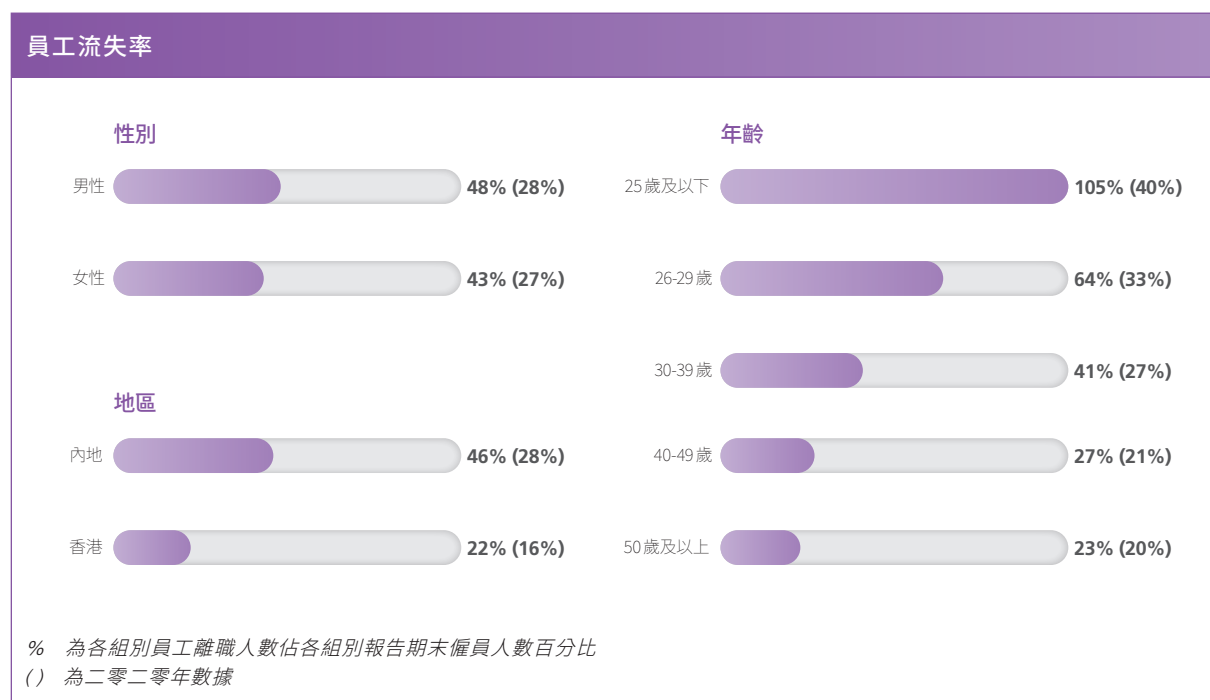
集團明瞭人才管理有兩大要素。首先，集團須物色合適的人才，此可透過精心設計的招聘程序及不同的評估方法達致。然後，集團須吸引及挽留人才為集團效力。就此而言，集團設定清晰明確的職業路徑，為員工提供全面的事業發展機會，幫助他們積累經驗及實現職業目標。此外，集團根據員工的表現、相關技能、經驗及貢獻釐定薪金水準，給予員工具競爭力的薪酬待遇；及其他福利包括公積金、社會保險、培訓計劃及花紅。在若干情況下提供餐費補貼及出差補貼，包括公幹及超時工作。同時，集團亦提供不同類型的假期，以解決員工不同的個人活動需要，如考試、結婚及生育等。集團獲得數個獎項以表揚其作為一個負責任的僱主<sup>1</sup>。集團採納的所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

截至二零二一年十二月三十一日，集團（包括集團直接參與管理的主要合資及聯營企業）共有5,132名員工（二零二零年：5,410名），其中99%以上為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：



<sup>1</sup> 路勁地產集團有限公司獲得可研智庫及億翰智庫頒發的二零二一中國房地產最佳僱主企業獎項，以及中國房地產業協會頒發的二零二一年中國房地產最佳僱主企業獎項。

與此同時，集團致力挽留人才，於此以員工流失率為一個績效指標。理想的員工流失率意味著員工忠誠度高，有利於集團發展。於報告期間，員工流失總人數為2,358人（二零二零年：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：



二零二一年的整體員工流失率比二零二零年高，主要由於內地疫情好轉令就業市場流動性增加、集團精簡架構、以及部分物業項目在年內完成後項目人員撤場所致。



路勁地產集團有限公司獲得可研智庫及  
億翰智庫頒發的二零二一中國房地產最佳僱主企業獎項



路勁地產集團有限公司獲得中國  
房地產業協會頒發的二零二一年  
中國房地產最佳僱主企業獎項





路勁基建管理有限公司獲評為「積金好僱主」並榮獲電子供款獎及基金推廣獎



路勁基建有限公司獲評為「積金好僱主」並榮獲電子供款獎及基金推廣獎

### 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，統稱為「路勁培訓項目」。實行「路勁培訓項目」的目的是確保使用的材料、涵蓋的課程內容以及教授的技能及知識與員工工作相關。「路勁培訓項目」具體分為以下不同方案：

培訓項目	面向對象	培訓目標	二零二一年 參與人數
勁帥計劃	高級管理人員	通過外部遊學項目擴展視野，了解卓越企業的管理模式，提升綜合管理能力。	2
勁將計劃	儲備職能負責人和項目總	通過學習管理／專業課程，房地產沙盤模擬和對標學習，聚焦培養儲備職能負責人和項目總的專業能力和綜合能力。	二零二一年 因疫情關係停辦
勁業升計劃	中層以上管理人員	根據選拔和培養方向不同，設置勁業升1階和2階，採用專業技能培訓、領導力培訓、崗位見習、高管輔導等方式，提升管理人員的管理思維和管理能力。	40
勁翼計劃	業務骨幹	通過集中賦能、行動學習、導師輔導、崗位見習，解決業務場景下的真實痛點，實現公司和個人的共同成長。	二零二一年 因疫情關係停辦
勁躍計劃	基層員工	定位於基層崗位中具有一定專業能力和管理能力的人員向主管及以上崗位進行選拔、培養，旨在儲備項目／部門主管人才。	142
勁英計劃 新勁旅計劃	應屆生	通過崗位實踐、輪崗學習、集中培訓、動態評估等方式，助力應屆生快速實現職業發展，打造集團未來中高層管理人員。	勁英計劃：11 新勁旅計劃：34
勁彩計劃	新入職、新晉升高層管理人員	通過高管授課、學員分享，快速深入了解企業文化，助力「雙新」人員快速適應。	二零二一年 因疫情關係停辦
勁啟計劃	新入職全體員工	通過前置線上學習、過程輔導、集中賦能，助力全體「新鮮路勁人」全面立體了解路勁，快速融入。	43

## |||| 環境、社會及管治報告 (續)

以下為三個典型培訓計劃的具體內容示範：



### 勁彩計劃

勁彩計劃是路勁新晉高管人才發展項目，體現路勁核心高管團隊對關鍵人才的重視，學員通過與核心高管團隊的面對面互動，就公司發展和自身關注問題展開探討，學員間也就過往自身經歷展開分享，打通人際鏈接，實現快速融入、適應。

### 勁業升計劃

勁業升計劃是路勁物業體系中高層管理人才選拔項目，致力建立一條物業體系內部培養及人才輸送通道。根據選拔和培養方向不同，並參考能力模型，採用專業技能培訓、領導力培訓、崗位見習等培養方式，進行內外部資源結合，提升管理人員的管理思維和管理能力，不斷完善路勁人才結構，助力業務發展。

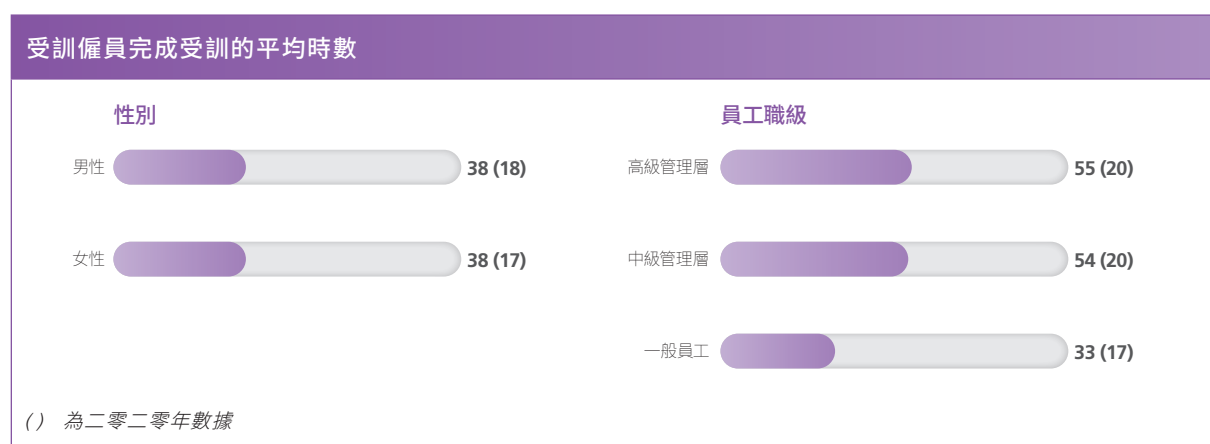
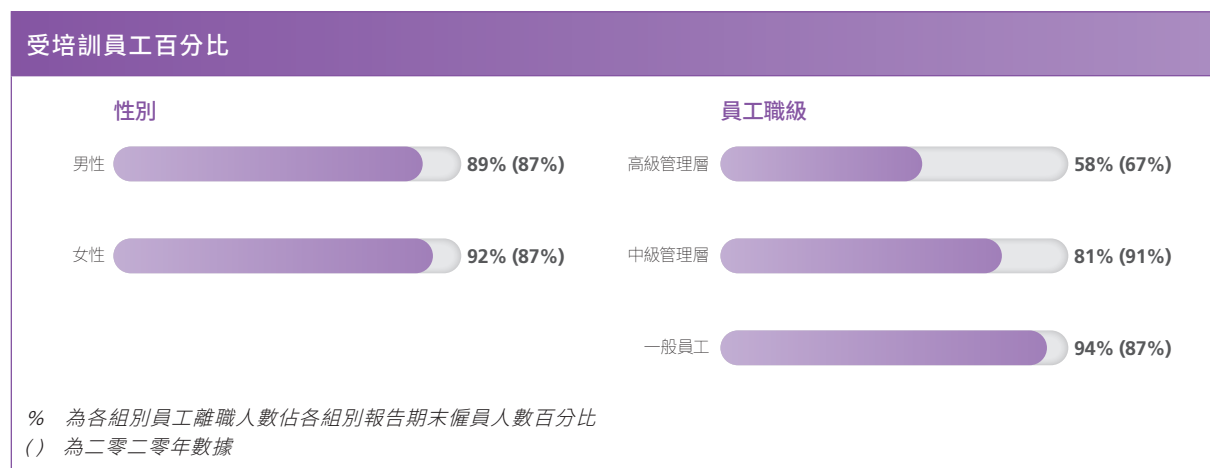


### 新勁旅計劃

路勁管理培訓生項目「新勁旅」成立於二零一三年，採用定制化的培養體系和培養模式，有針對性的快速培養符合路勁未來發展的中堅力量，打造集團未來中高層管理人員。



於報告期間，共有4,631名員工接受培訓（二零二零年：4,726名），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：



在二零二一年，受訓僱員完成受訓的平均時數比二零二零年顯著上升，與部分子公司／合資企業採用線上培訓及對新入職員工培訓增加有關。

除培訓計劃外，集團亦提供主管指導，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。

### 員工福利

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

### 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1,827日（二零二零年：1,309日）。所有工傷個案已按照既定程序跟進，集團亦採取必要措施以減少未來工傷發生情況。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

自二零一九年年末起，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、增加對辦公室和辦公設備的清潔頻率，對來訪辦公場所的客人進行測溫登記並設置消毒酒精。此外，集團每星期要求各城市公司更新一次各地疫情防控政策（疫情嚴重時要求即時更新），加強個人衛生教育，以及統計全集團員工接種新冠病毒疫苗情況，並實時為員工提供接種場地、疫苗廠家等信息，鼓勵員工完成全程接種。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事部門嚴格保密處理。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)。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，其他無害廢物如墨水匣及紙箱為次要類別，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，鼓勵員工使用雙面列印，同時收集單面列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援。

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>2</sup>	二零二一年	二零二零年
處置的紙張 (千克)	36,575	41,987
人均密度 <sup>3</sup> (千克)	17.1	18.5
回收的紙張 (千克)	11,836	10,651
人均密度 (千克)	5.5	4.7
處置的其他無害廢物 <sup>4</sup> (千克)	4,281	5,883
人均密度 (千克)	2.0	2.6
回收的其他無害廢物 (千克)	1,984	2,659
人均密度 (千克)	0.9	1.2

<sup>2</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>3</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>4</sup> 其他無害廢物包括墨水匣、紙箱、塑膠、玻璃瓶及其他一般廢物。

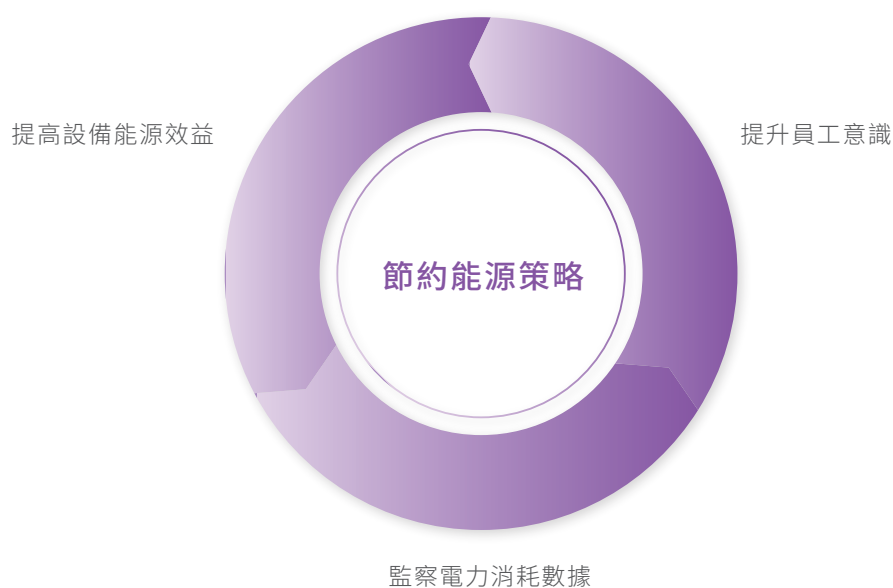


## |||| 環境、社會及管治報告 (續)

### 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>5,6</sup>	二零二一年	二零二零年
汽油 (公升)	221,889	225,647
人均密度 (公升)	104	99
電力 (千瓦時)	4,255,875	4,387,740
人均密度 (千瓦時)	1,985	1,929

<sup>5</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>6</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、代理及其他協力廠商所消耗的能源）未包括在內。

集團於二零二一年的能源消耗與二零二零年大致相若。

地下停車場照明節能措施

為解決地庫照明能耗佔比較高、能源浪費較大的問題（業主出行時間不固定，但照明燈具卻保持24小時常亮），上海路勁物業服務有限公司對部分在管項目地下停車場的日光燈照明進行雷達控制升級，通過更換燈管、調整燈具線路等方式，在保留20%-30%日光燈常亮以保證地庫整體亮度的同時，其他燈具達到有人員或車輛經過時保持常亮，無人員或車輛經過時保持25%亮度的效果，達到降低能耗、節能減排、降本增效的目的。



(圖: 左為25% 光度, 右為100%光度)

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>7, 8</sup>	二零二一年	二零二零年
水 (立方米)	267,294	316,580
人均密度 (立方米)	125	139

<sup>7</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>8</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、代理及其他協力廠商所消耗的水資源)不包括在內。

集團的節約用水措施略有成效，二零二一年的用水量較二零二零年有所下降。

## 綠化噴灌系統

我們使用自動化技術控制綠化噴灌系統，實施精確灌溉。我們依據各植物的實際需水，輔以資訊技術（如傳感技術等）等方法，實施合理的灌溉制度。此能提高綠化灌溉精確度及提高水的利用率。

我們的綠化噴灌系統以草坪地埋式噴灌和擺臂式噴灌兩種形式相結合。地埋式按照實際需水量計算距離而設置綠化噴頭與水管連接進行地埋式佈置；擺臂式通過噴灌方向、角度、射程的自動變換，有效避免水資源浪費，有效降低損壞率，促進了園區的景觀綠化建設。



## 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>9, 10, 11</sup>

	二零二一年	二零二零年
直接（範圍1）排放（千克二氧化碳當量）	600,846	611,021
人均密度（千克二氧化碳當量）	280	269
間接（範圍2）排放（千克二氧化碳當量）	2,634,486	2,723,751
人均密度（千克二氧化碳當量）	1,229	1,197
其他間接（範圍3）排放（千克二氧化碳當量）	290,091	484,899
人均密度（千克二氧化碳當量）	135	213

<sup>9</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>10</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」、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數」及英國商業、能源和產業戰略部頒佈的「二零二一年度溫室氣體匯報：轉換因數」後計算。

<sup>11</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排放物。

集團於二零二一年的範圍1和範圍2排放與二零二零年大致相若，範圍3排放下降則與二零二零年所棄置的廢棄物減少有關。

### 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。

本章節議題	涉及的聯交所ESG指標	涉及的SDGs議題
公平競爭 社區投資	B7.1, B7.2, B7.3, B8.1, B8.2	SDG 16 

#### 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。集團堅持最高的商業道德標準，並實施各種控制措施以消除腐敗。

#### 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不恰當接受個人利益；董事和員工不得利用由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。集團嚴禁一切偽造檔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管道，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。

為加強規範員工的行為，集團還制定了《廉政公約》。《公約》具體條款如下：

1. 承諾在工作中不徇私舞弊、不弄虛作假。
2. 承諾不索取或收受業務關聯單位的利益，包括禮品、禮金、紅包及各種形式的佣金回扣等。
3. 承諾在生產經營活動中嚴格按照公司招投標規定，不利用職權或其他違規操作牟取不當利益。
4. 承諾在本公司任職期間不自營或者為他人經營、參與經營與本公司具有直接或間接競爭關係的任何業務，不允許親屬與公司發生任何形式的業務關係。
5. 承諾在業務往來中厲行節約，嚴格控制開支標準、不用公司資金搞內部人員的迎來送往和支付與業務無關的費用。
6. 承諾對本人及公司人員的薪酬嚴格保密。
7. 承諾不隱瞞、縱容、包庇、袒護觸犯公司管理制度的任何人員。
8. 承諾不利用互聯網、媒體及自媒體、信函等方式編造和散佈謠言，煽動員工對公司不忠，損害公司聲譽和利益的言論。

於報告期間，集團還開展了一系列促進廉政建設的活動。例如，集團山東公司開展了以「廉潔自律，君子慎獨」為主題的廉政教育宣傳月活動，加強組織教育，進一步強化全員廉政從業意識。該活動採用豐富的活動形式，為員工鞏固反腐倡廉的意識。

### 知識產權

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

### 社區投資

集團致力構建可持續發展的社區，使當中的所有成員均可享受社會及經濟發展所帶來的利益。因此，集團除在日常營運中履行企業責任，同時也積極參與社會公益活動和作出捐贈。集團在此方面的努力得到認可。二零二一年，集團持續參加了公益金各類籌募活動，包括公益金線上百萬行、公益行善「折」食日、綠色低碳日、公益月餅券、公益金便服日、公益愛牙日及公益金僱員募捐計劃。

為提高資源分配成效，於報告期間，集團專注於資助教育，幫助弱勢兒童及長者，並開展了一系列社區活動。



### 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。於二零二一年，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。



於二零二一年六月二十二日，「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

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。



### 關懷長者

此外，集團為了更好地保障老年人的福祉，開展了一系列形式多樣、內容豐富的養老活動。



二零二一年七至九月開展送清涼服務，  
累計服務480人次。



二零二一年七月和九月為長者提供基礎醫療檢查及  
便民服務等，累計服務77人次。



二零二一年七月和九月以座談會或上門的方式，  
為社區長者講解安居寶的使用、垃圾如何分類、  
防詐宣傳等相關事宜，累計對長者提供服務  
127人次。



集團積極開展科技助老項目，舉辦培訓班，  
為老年人普及現代技術的運用。



疫情時期，集團協助老年人設置好健康碼並演示如  
何出示健康碼，加強對老年人的防疫知識宣傳，為老  
人群體發放防疫包，在開展全民核酸檢測前為老人  
增設單獨通道和等候區，在疫情期間保障了老年人  
的疫情防控。



集團設置老年人日間照料中心，開展各種形式的老  
年公益活動，如老年公益義診、公益講座、中秋及端  
午關愛老人活動等。

## |||| 環境、社會及管治報告 (續)

### 社區活動

為了提高社區老人的生活質量及對社區兒童的文藝薰陶，集團舉辦了「雲中書院」活動，組織了一系列形式內容多樣的文娛活動，極大地豐富了社區老人與兒童的生活。



老年人活動—唱響紅歌  
(10場)



繪本導讀  
(33場)



啟蒙繪畫  
(14場)



創意團扇親子主題活動



奇石妙想石頭彩繪



探索神秘的海洋世界

另外，集團還開展了一系列社區服務，既為居民的生活提供了便利，又豐富了居民休閒娛樂的形式。



「跟我學」老年智能手機課堂



愛心義剪進社區



愛心義診進社區



健康大講堂



詩朗誦興趣社



老年大學書法課堂



老年大學管弦樂團



## 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)	備注
<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 (117-119頁); 建立具建設性的工作場所 (133, 136頁)	
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據	不適用	集團行政辦公室及建築物的運作/管理所直接排放的空氣及水並不顯著
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 (136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	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
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 (133頁)	
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	環境目標 (102頁); 提供優質物業及服務 (108-110, 114頁); 建立具建設性的工作場所 (133-136頁)	
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法, 及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	環境目標 (102頁); 提供優質物業及服務 (117-119頁); 建立具建設性的工作場所 (133頁)	

## 環境、社會及管治報告 (續)

一般披露及 關鍵績效指標			
一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考 (頁)	備注
<b>層面A2：資源使用</b>			
一般披露		提供優質物業及服務 (108-110, 116-117頁); 建立具建設性的工作場所 (134-136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 (134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 (135頁)	
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目 標及為達到這些目標所採取 的步驟	環境目標 (102頁); 提供優質物業及服務 (108-110, 116頁); 建立具建設性的工作場所 (134-135頁)	
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何 問題, 以及所訂立的用水效 益目標及為達到這些目標所 採取的步驟	環境目標 (102頁); 提供優質物業及服務 (108-110, 117頁); 建立具建設性的工作場所 (135-136頁)	集團在求取適用水源上 並未遇到重大問題
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量及 (如適用) 每生產單位佔量	不適用	集團所使用的包裝材料 的數量並不顯著
<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 (114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 (114頁)	
<b>層面A4：氣候變化</b>			
一般披露		提供優質物業及服務 (115-116頁)	
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產 生影響的重大氣候相關事 宜, 及應對行動	提供優質物業及服務 (115-116頁)	

一般披露及 關鍵績效指標			
描述	參考 (頁)	備注	
<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 (126-127, 132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 (126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 (127頁)	
<b>層面B2：健康與安全</b>			
一般披露	提供優質物業及服務 (120-122頁); 建立具建設性的工作場所 (132頁)		
關鍵績效指標 B2.1	過去三年 (包括匯報年度) 每年 因工亡故的人數及比率	建立具建設性的工作場所 (132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 (132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 (120-122頁); 建立具建設性的工作場所 (132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 (129-131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 (131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 (131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)	備注	
<b>層面B4：勞工準則</b>			
一般披露	建立具建設性的工作場所 (128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 (128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	不適用	集團並無發現相關違規 情況
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	提供優質物業及服務 (111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 (111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 (111頁)	
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節 的環境及社會風險的慣例， 以及相關執行及監察方法	提供優質物業及服務 (111頁)	
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用 環保產品及服務的慣例，以 及相關執行及監察方法	提供優質物業及服務 (111頁)	

一般披露及 關鍵績效指標			
描述	參考 (頁)	備注	
<b>層面B6：產品責任</b>			
一般披露	提供優質物業及服務 (123-124頁)； 構建可持續發展的社區 (139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	集團並不常見產品回收情況
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 (123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 (139頁)	
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程式	提供優質物業及服務 (123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 (124頁)	
<b>層面B7：反貪污</b>			
一般披露	構建可持續發展的社區 (138-139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	不適用	集團並無發現相關貪污訴訟案件
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法	構建可持續發展的社區 (138頁)	
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	構建可持續發展的社區 (139頁)	
<b>層面B8：社區投資</b>			
一般披露	構建可持續發展的社區 (139-142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 (139-142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 (139-142頁)	

## 詞彙

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「二零二一年股東週年大會」	於二零二一年五月二十五日星期二舉行的股東週年大會
「二零二二年股東週年大會」	將於二零二二年五月二十日星期五舉行的股東週年大會
「董事會」	董事會
「利基」	利基控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為惠記之非全資附屬公司
「章程細則」	本公司之章程細則
「中央政府」	內地中央政府
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
「本公司」或「路勁」	路勁基建有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	具有上市規則所賦予之涵義
「2019冠狀病毒病」	一種可導致肺炎的新型冠狀病毒，名為2019冠狀病毒病，並於二零二零年三月十一日被世界衛生組織宣佈為全球疫情
「董事」	本公司董事
「環境、社會及管治」／「ESG」	環境、社會及管治
「環境、社會及管治報告指引」	上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
「粵港澳大灣區」	廣東省－香港－澳門大灣區
「集團」或「我們」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港銀行同業拆息」	香港銀行同業拆息
「香港」	中國香港特別行政區

「產業分部」	集團產業投資及資產管理分部
「盧比」	盧比，印尼法定貨幣
「印尼」	印度尼西亞共和國
「公里」	公里
「倫敦銀行同業拆息」	倫敦銀行同業拆息
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「內地」	中國，就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「MKT高速公路」	Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi高速公路
「標準守則」	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》
「不適用」	不適用
「NKK高速公路」	Ngawi Kertosono Kediri高速公路
「中國」	中華人民共和國
「疫情」	2019冠狀病毒疫情
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	本公司股東
「認股權計劃」	本公司於二零一三年五月八日採納之認股權計劃
「深圳控股」	深圳控股有限公司，於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，及為本公司其中之一的主要股東
「SN高速公路」	Solo Ngawi高速公路
「平方米」	平方米

## 詞彙 (續)

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	具有上市規則所賦予之涵義
「公路免費政策」	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
「美元」	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「惠記」	惠記集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，其股份於聯交所主板上市
「%」	百分比

## 執行董事

單偉彪 (主席)  
高毓炳 (副主席)  
方兆良 (行政總裁)  
伍寬雄 (首席財務總裁)

## 非執行董事

蔡濤  
徐恩利

## 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

單偉彪  
高毓炳  
方兆良 (召集人)  
伍寬雄  
李萬樂  
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

李德輝

## 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  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

## 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



## 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
- 於二零二六年到期之5億美元按5.125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8.6855億元按6.5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-7頁至F-139頁的綜合財務報表,其中載有於二零二一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 貴集團於二零二一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。

貴集團於截至二零二一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237.55億元（披露於綜合財務報表附註5），佔貴集團總收入的96%。如綜合財務報表附註3所披露，來自作銷售用途之已落成物業銷售收入於已竣工物業之控制權轉移予客戶（即客戶取得已竣工物業之控制權），且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時予以確認。

我們就來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認程序包括：

- 了解並評估貴集團對來自作銷售用途之已落成物業銷售收入確認的內部監控的有效性；
- 按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款以了解客戶獲得已竣工物業之控制權且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價之時間點；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

### 物業存貨之可變現淨值

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」）的可變現淨值為關鍵審核事項，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」）時涉及重大判斷及估計。

如綜合財務報表附註23所披露，於二零二一年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣310.42億元及作銷售用途物業約港幣136.25億元均位於內地及香港。如綜合財務報表附註4所載，貴集團管理層釐定發展中物業的可變現淨值乃參考具有可比較標準及位置的物業的目前市價估值，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及估計必要成本。管理層參考作日常業務用途之估計銷售價減為作出銷售必要發生的估計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

我們就物業存貨可變現淨值的程序包括：

- 了解管理層估計完成發展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

## 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。

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



## |||| 獨立核數師報告

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

二零二二年三月二十二日

# 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>收入</b>			
物業銷售及服務收入		<b>24,498,509</b>	24,055,542
其他收入		<b>179,440</b>	140,561
<b>收入總額</b>	5	<b>24,677,949</b>	24,196,103
銷售成本		<b>(19,278,910)</b>	(17,689,510)
毛利		<b>5,399,039</b>	6,506,593
利息收入		<b>307,695</b>	244,588
其他收入		<b>184,425</b>	83,574
其他收益及損失	7	<b>82,950</b>	259,652
銷售費用		<b>(901,018)</b>	(763,170)
行政費用		<b>(950,298)</b>	(961,668)
分佔聯營公司溢利		<b>131,715</b>	70,040
分佔合作／合資企業溢利	8	<b>1,093,035</b>	466,586
財務費用	9	<b>(1,073,317)</b>	(1,172,693)
<b>稅前溢利</b>	10	<b>4,274,226</b>	4,733,502
所得稅支出	12	<b>(2,289,737)</b>	(1,949,906)
<b>年度溢利</b>		<b>1,984,489</b>	2,783,596
<b>應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>1,028,245</b>	1,722,848
永續資本證券持有人		<b>527,775</b>	527,775
附屬公司之非控股權益		<b>428,469</b>	532,973
		<b>1,984,489</b>	2,783,596
<b>每股盈利</b>			
—基本	14	<b>港幣1.37元</b>	港幣2.30元
—攤薄		<b>不適用</b>	不適用

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利		<b>1,984,489</b>	2,783,596
其他全面收益 (支出)			
<i>已經重分類或隨後可能重分類至損益之項目：</i>			
指定為現金流對沖所用之對沖工具之公允值虧損	32	-	(53,111)
於對沖工具終止時重分類至損益	32	<b>53,111</b>	-
<i>隨後將不會重分類至損益之項目：</i>			
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額		<b>926,689</b>	1,364,932
年度其他全面收益		<b>979,800</b>	1,311,821
年度全面收益總額		<b>2,964,289</b>	4,095,417
應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>1,934,109</b>	2,871,079
永續資本證券持有人		<b>527,775</b>	527,775
附屬公司之非控股權益		<b>502,405</b>	696,563
		<b>2,964,289</b>	4,095,417

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15	93,253	81,905
使用權資產	16	82,685	105,585
投資物業	17	4,263,014	4,046,258
聯營公司權益	18	1,606,893	1,433,375
合作／合資企業權益	19	19,320,801	13,843,087
遞延稅項資產	31	196,304	214,939
應收合作／合資企業款項	20	11,628,741	9,869,288
應收附屬公司之非控股權益款項	21	306,198	–
應收貸款	22	1,983,620	1,384,570
按公允值計入損益之財務資產	26	899,080	328,751
		<b>40,380,589</b>	<b>31,307,758</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	23	44,667,671	47,864,974
預付租賃土地款	24	478,012	–
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	3,341,987	3,939,385
應收附屬公司之非控股權益款項	21	2,122,295	1,672,435
應收貸款	22	558,008	551,420
應收賬款、按金及預付款項	25	2,398,928	2,421,954
預付所得稅		1,575,271	1,352,193
已抵押銀行存款	27	113,395	114,799
銀行結存及現金	27	12,599,575	14,055,969
		<b>67,855,142</b>	<b>71,973,129</b>
<b>資產總額</b>		<b>108,235,731</b>	<b>103,280,887</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	28	74,934	74,934
儲備		22,262,484	20,852,911
		<b>22,337,418</b>	20,927,845
<b>永續資本證券</b>	39	<b>6,954,296</b>	6,952,437
<b>附屬公司之非控股權益</b>		<b>6,506,666</b>	5,161,572
		<b>35,798,380</b>	33,041,854
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	30	30,402,464	24,631,423
應付合資企業款項	34	386,081	–
遞延稅項負債	31	1,362,754	1,172,600
按公允值計入損益之財務負債	26	111,793	17,409
衍生金融工具	32	–	53,111
租賃負債	37	67,663	89,609
		<b>32,330,755</b>	25,964,152
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	33	10,703,320	10,685,326
應付合資企業及聯營公司款項	34	5,010,168	4,431,961
應付附屬公司之非控股權益款項	35	1,938,642	1,424,335
合約負債	36	8,406,644	7,819,246
租賃負債	37	24,417	26,357
應付所得稅		5,954,969	5,831,694
銀行及其他貸款	30	7,923,720	13,424,768
按公允值計入損益之財務負債	26	144,716	182,672
其他財務負債	38	–	448,522
		<b>40,106,596</b>	44,274,881
<b>權益及負債總額</b>		<b>108,235,731</b>	103,280,887

董事會於二零二二年三月二十二日批核及授權刊發載於第F-7頁至F-139頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉彪  
董事

方兆良  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						現金流 對沖儲備	保留溢利	小計	永續資本 證券	附屬公司之 非控股權益	權益總額
	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))						
於二零二零年一月一日結餘 (附註(d))	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32)	-	-	-	-	-	-	(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44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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13)	-	-	-	-	-	-	-	(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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,028,245	1,028,245	527,775	428,469	1,984,489
於對沖工具終止時重分類至損益 (附註32)	-	-	-	-	-	-	53,111	-	53,111	-	-	53,111
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	852,753	-	-	-	-	-	852,753	-	73,936	926,689
年度全面收益總額	-	-	852,753	-	-	-	53,111	1,028,245	1,934,109	527,775	502,405	2,964,289
小計	74,934	3,224,794	2,090,221	1,260,000	1,002,963	3,742,623	-	11,466,419	22,861,954	7,480,212	5,663,977	36,006,143
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	842,689	842,689
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(525,916)	-	(525,916)
股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(524,536)	(524,536)	-	-	(524,536)
儲備撥付	-	-	-	-	-	411,827	-	(411,827)	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	2,090,221	1,260,000	1,002,963	4,154,450	-	10,530,056	22,337,418	6,954,296	6,506,666	35,798,380

附註：

- 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。
- 本公司及其附屬公司(「集團」)之法定儲備指按中華人民共和國(「中國」)相關法律呈列之儲備，並應用於本公司位於中國之附屬公司。
- 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))。
- 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。



# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	<b>4,274,226</b>	4,733,502
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>21,539</b>	22,102
使用權資產之折舊	<b>28,189</b>	35,951
其他應收款項之減值虧損	–	12,943
應收貸款之減值虧損	<b>136,256</b>	104,027
長期預付款項之減值虧損	–	36,913
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	<b>437</b>	7,093
投資物業之公允值變動	<b>42,766</b>	185,275
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
—有關上市實體之投資	<b>41,468</b>	49,216
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
—有關外幣遠期合約	<b>130,316</b>	229,585
—有關或然代價	<b>110,371</b>	–
淨匯兌收益	<b>(538,534)</b>	(979,067)
終止對沖工具之淨收益	<b>(5,443)</b>	–
利息收入	<b>(307,695)</b>	(244,588)
財務費用	<b>1,073,317</b>	1,172,693
分佔聯營公司溢利	<b>(131,715)</b>	(70,040)
分佔合作／合資企業溢利	<b>(1,093,035)</b>	(466,586)
出售／撤銷物業、機器及設備之淨(收益)虧損	<b>(587)</b>	94,363
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>3,781,876</b>	4,923,382
應收賬款、按金及預付款項之減少	<b>205,946</b>	2,101,604
作銷售用途之已落成物業之增加	<b>(2,920,961)</b>	(1,930,849)
作銷售用途之發展中物業之減少	<b>13,580,285</b>	10,823,519
應付賬款及應計費用之(減少)增加	<b>(618,807)</b>	297,806
合約負債之增加(減少)	<b>293,568</b>	(4,602,893)
支付租賃土地款	<b>(5,544,523)</b>	(10,306,478)
來自經營業務之現金	<b>8,777,384</b>	1,306,091
支付所得稅	<b>(2,366,742)</b>	(2,308,857)
來自(用於)經營業務之現金淨額	<b>6,410,642</b>	(1,002,766)

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>投資活動</b>		
收到合作／合資企業之現金分配／股息	1,004,689	536,683
投資物業之增加	(385)	(869)
已收利息	321,297	137,739
購買物業、機器及設備	(32,266)	(14,315)
出售物業、機器及設備所得款項	2,100	3,269
收購附屬公司之淨現金(流出)流入	(12,828)	59,112
新增應收貸款	(775,199)	(664,624)
收回應收貸款	125,368	165,478
於非上市實體投資之增加	(602,198)	-
現金支付外幣遠期合約	(185,330)	-
給予附屬公司之非控股權益之款項	(1,016,462)	(1,656,475)
收回附屬公司之非控股權益之款項	324,699	-
給予合作／合資企業之款項	(5,089,963)	(6,821,159)
收回合作／合資企業之款項	4,887,007	5,766,508
已抵押銀行存款之減少	1,404	606,961
受限制銀行存款之減少(增加)	705,752	(660,603)
收購合資企業權益	(517,736)	-
注入合資企業之資本	(4,666,814)	(1,983,128)
減低合資企業之資本	296,342	-
償還應付代價	(7,516)	(781,589)
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(5,238,039)</b>	<b>(5,307,012)</b>
<b>融資活動</b>		
新增貸款	19,870,326	18,514,506
償還貸款	(20,040,660)	(11,316,062)
償還其他財務負債	(448,522)	-
償還租賃負債(包括相關利息)	(32,066)	(36,266)
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	842,689	1,348,604
來自附屬公司之非控股權益之款項	1,719,825	601,757
償還來自附屬公司之非控股權益之款項	(1,151,894)	(2,189,966)
來自合資企業及聯營公司之款項	2,454,435	2,004,289
償還合資企業及聯營公司之款項	(2,092,923)	(676,204)
已付附屬公司之非控股權益之股息	(157,349)	(83,995)
已付永續資本證券之分派	(525,916)	(528,953)
已付股息	(524,536)	(809,283)
已付利息	(2,335,452)	(2,246,302)
來自指定為按公允值計入損益之參與權所得現金	111,793	-
來自終止對沖工具所得現金	5,367	-
<b>(用於)來自融資活動之現金淨額</b>	<b>(2,304,883)</b>	<b>4,573,821</b>
<b>現金及現金等值之減少淨額</b>	<b>(1,132,280)</b>	<b>(1,735,957)</b>
年初之現金及現金等值	12,183,058	13,238,530
外匯匯率變動之影響	381,638	680,485
<b>年末之現金及現金等值</b>	<b>11,432,416</b>	<b>12,183,058</b>
加：指定銀行結存	1,167,159	1,872,911
<b>銀行結存及現金總額</b>	<b>12,599,575</b>	<b>14,055,969</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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內地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51、18及19。

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。鑒於本公司股份於聯交所上市，為方便財務報表使用者，故本綜合財務報表以港元呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂

### 2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病－相關租金優惠
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

此外，集團已應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）議程決定，當中澄清實體於釐定存貨可變現淨值時應將成本列為「進行銷售所需之估計成本」。

除以下所述外，於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂，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。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂 (續)

### 2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂 (續)

(a) 應用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」的影響

集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」獲採用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量的釐定基準作出更改。

於二零二一年一月一日，集團有若干財務負債及衍生金融工具，其利息與將會或可能會受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。下表顯示該等未完成合約的總金額。財務負債的金額乃按其賬面值列示，而衍生工具的金額乃按其名義金額列示。

	港元 香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) 千港元	美元 倫敦銀行 同業拆息 (「倫敦銀行 同業拆息」) 千港元
<b>財務負債</b>		
銀行及其他貸款	3,571,418	1,635,196
<b>衍生工具</b>		
利率掉期合約	-	2,325,000

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於相關合約並無過渡至相關替代利率，因此有關修訂對綜合財務報表並無影響。集團將應用實際可行簡易方法於因利率基準改革而導致按攤銷成本計量之銀行貸款的合約現金流量變動。香港財務報告準則第7號規定的額外披露載於附註42。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（續）

### 2.1 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂（續）

- (b) 應用委員會議程決定—出售存貨之必要成本（香港會計準則第2號「存貨」）的影響於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體於釐定存貨可變現淨值時應將成本列為「進行銷售所需之估計成本」。特別是，該等成本是否應僅限於銷售增量的成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨必須承擔的成本，包括非特定銷售增量的成本。

集團於委員會議程決定之前的會計政策是釐定存貨可變現淨值時僅考慮增量成本。於應用委員會議程決定後，集團將其會計政策變更為釐定存貨可變現淨值時同時考慮增量成本及出售存貨的其他必要成本。新會計政策已獲追溯應用。

應用委員會議程決定對集團的財務狀況及表現並無重大影響。

### 2.2 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>3</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>4</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病—相關租金 優惠 <sup>1</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>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明第2號 之修訂	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>3</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> 適用於二零二一年四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> 適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於確定日期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。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（續）

### 2.2 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」

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」範圍內之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之負債；及
- 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之或然資產。

收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始之業務合併，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。



## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂 （續）

### 2.2 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，即使貸款人直到之後日期才測試合規性，該權利仍然存在；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。

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。

於二零二一年十二月三十一日，集團有權延遲償還銀行及其他借款，但須於報告日起12個月內遵守若干財務及／或非財務契約。誠如附註30所披露，該等銀行及其他借款於二零二一年十二月三十一日被分類為非流動借款。待澄清有關修訂規定的應用前，集團將進一步評估修訂的潛在影響。對應用的影響（如有）將在集團未來的綜合財務報表中披露。

除上文所披露者外，採用該等修訂不會導致集團截至二零二一年十二月三十一日之其他負債重新分類。

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（續）

### 2.2 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號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」**  
香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易、其他事項或情況的性質，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號作出重大性判斷（「實務聲明」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指導意見及實例。

預期應用該等修訂不會對集團的財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響集團主要會計政策之披露。應用的影響（如有）將於集團日後的綜合財務報表中予以披露。

- (e) 香港會計準則第8號之修訂「會計估計的定義」**

該等修訂將會計估計定義為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定以涉及計量不明朗因素的方式計量財務報表項目—即會計政策可能規定以不可直接觀察而須予以估計的貨幣金額計量有關項目。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及根據最新可得的可靠資料作出判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號內會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

預期應用該等修訂不會對集團的綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂 *(續)*

### 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 *(續)*

#### (f) 香港會計準則第12號之修訂「與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項」

該等修訂將香港會計準則第12號「所得稅」第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅和可抵扣暫時差額的交易。

誠如綜合財務報表附註3.2所披露，就稅項減免歸因於租賃負債的租賃交易（請參閱下文附註）而言，集團將香港會計準則第12號規定分別應用於相關資產及負債。由於應用初始確認豁免，初始確認相關資產及負債之暫時差額不予確認。

於應用該等修訂時，集團將就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時差額確認延稅項資產（按將會出現可利用暫時差額之應課稅溢利時提撥）及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日開始的集團年度報告期間生效，允許提早應用。於二零二一年十二月三十一日，受修訂影響的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為港幣82,685,000元及港幣92,080,000元。集團仍在評估應用該等修訂的全面影響。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

#### 3.1 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而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者作出的決策，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公允值計量外（於下文所載會計政策解釋），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換所得代價之公允值釐定。

公允值指於計量日期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。

就按公允值交易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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 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三個控制元素之一項或多項出現變化，集團將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

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

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

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

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

附屬公司之非控股權益（包括永續資本證券）與集團的權益分開呈列，即賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益，就綜合調整或對銷（如適用）作出調整。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 集團於現有附屬公司權益之變動

集團於附屬公司權益之變動如不導致集團喪失對該等附屬公司之控制權，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，則終止確認該附屬公司之資產及負債及非控股權益 (如有)，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) 該附屬公司歸屬於本公司擁有人之資產 (包括商譽) 及負債之賬面值。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) 作為於聯營或合作／合資企業之投資之初步確認成本。

##### 業務合併或資產收購

###### 可選集中度測試

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值、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，集團識別及確認所收購的個別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其他可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購溢利。

當集團通過收購額外權益取得對不構成業務的合營企業的控制權時，不重新計量合營企業的賬面值。相關資產及相關負債的成本以權益法下相關合營企業的賬面值加上額外利息代價之和計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 業務合併或資產收購 (續)

##### 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。有關收購的成本一般於產生時於損益中確認。

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」（由二零一零年十月發佈之「財務報告概念框架」取代）下資產及負債之定義。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公允值確認，惟以下者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方之以股份為基礎的付款安排或集團為替換被收購方之以股份為基礎的付款安排而訂立的以股份為基礎的付款安排有關的負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量（見下文會計政策）；
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款（定義見香港財務報告準則第16號）之現值確認及計量，猶如於收購日期所收購租賃為新租賃，惟(a)租期於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產價值較低的租賃除外。使用權資產按相關租賃負債的相同金額確認及計量，並經調整以反映與市場條款相比有利或不利的租賃條款。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 業務合併或資產收購 (續)

##### 業務合併 (續)

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；
- 集團的履約創建或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。

否則，收入將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 來自客戶合約收入 (續)

##### 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，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，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入。

##### 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，集團應用可行簡易方法不就任何重大融資成份調整交易價格。

倘集團轉移貨品或服務前已自客戶收取預付款項，集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額，並應用集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款項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。如此確認之資產其後按與向客戶轉讓該等資產有關的貨品或服務一致的系統性基準於損益內攤銷。

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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 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，於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損 (如有) 列賬。

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

倘能可靠地分配相關付款，於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及物業存貨則除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成份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。出售或棄用該物業、機器及設備所產生之任何收益或虧損，按出售所得款項與該資產賬面值之差額釐定並於損益確認。

##### 投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 聯營公司及合作／合資企業權益

聯營公司是指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決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

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

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

聯營公司及合作／合資企業之業績及資產與負債於綜合財務報表內使用權益會計法合併。聯營公司及合作／合資企業用於權益會計處理的財務報表採用與集團就類似情況之交易及事項採用的統一會計政策編製。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經重新評估後之投資成本的差額會於收購投資期間即時於損益確認。

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

倘集團於收購合作／合資企業中轉讓的代價包含或然代價安排，則或然代價按其於購買日的公允值計量，並作為收購合作／合資企業所轉讓代價的一部分。

或然代價於隨後的報告日重新計量為公允值，相應的收益或虧損於損益中確認。

集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合作／合資企業的權益可能發生減值。倘存在任何客觀證據，則投資(包括商譽)之全部賬面值將根據香港會計準則第36號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。

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及虧損會於集團之綜合財務報表內確認，惟以與集團無關之合作／合資企業之權益為限。

#### 合作／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，由相關收費公路開始經營日期起，按預計使用年期或剩餘之特許經營期內較短者，使用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗模式的攤銷方法，去攤銷其成本值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期完結時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 物業、機器及設備及使用權資產之減值

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。

對現金產生單位進行減值測試時，如可建立合理及一致的分配方法，公司資產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。可收回金額就公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

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，估計未來現金流量乃採用稅前貼現率貼現至其現值，有關稅前貼現率反映目前對貨幣時間價值及資產 (或現金產生單位) 特有風險的市場估計，估計未來現金流量並未就此作出調整。

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

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。除租賃土地成份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。作出銷售之必要成本包括銷售直接產生的增量成本及集團為作出銷售必須承擔的非增量成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

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

##### 借貸成本

由於收購、建設或生產合資格資產(即需要花費較長時間方可作其擬定用途或銷售的資產)而直接產生之借貸成本，直至該等資產基本可作其擬定用途或銷售時才可計入該等資產之成本。

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於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 外幣

在編製各集團實體之財務報表時，以該實體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(即該實體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，集團實體及其合作／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(即港元)，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。所產生之匯兌差額(如有)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。

於出售海外業務(即出售集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權，或部分出售包含海外業務的合營安排或聯營公司權益，而其保留權益成為財務資產)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額重分類至損益。

此外，就部份出售一家附屬公司惟並未導致集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新計入非控股權益，而並不於損益內確認。至於所有其他部份出售(例如部份出售聯營公司或合營安排惟並未導致集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例分佔之累計匯兌差額乃重新分類至損益。

有關集團以人民幣計值的資產淨額重新換算為集團呈列貨幣(即港元)的匯兌差額於其他全面收益直接確認，並於換算儲備累計。該等於換算儲備累計的匯兌差額隨後不會重分類至損益。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 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。

就於首次應用香港財務報告準則第16號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。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。

##### 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份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。

##### 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租賃，應用短期租賃確認租賃豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或另一有系統基準於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

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

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。

集團合理確定於租期結束時獲得相關租賃資產擁有權的使用權資產自租賃開始日期起至可使用年期結束止期間計提折舊。否則，使用權資產按直線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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 集團作為承租人 (續)

##### 使用權資產 (續)

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

##### 租賃負債

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

租賃付款包括固定付款（包括實質性的固定付款）減任何已收租賃激勵。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

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

集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

##### 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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 租賃 (續)

##### 集團作為承租人 (續)

##### 租賃修改 (續)

對於不按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，對租賃負債重新計量。當經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格將經修訂合約的代價分配至各租賃部分。

##### 集團作為出租人

##### 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。

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「來自客戶合約收入」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。

##### 退休福利成本

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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 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。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。倘很有可能出現應課稅溢利而動用可扣除暫時性差異，則遞延稅項資產一般就所有可扣除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的轉回和將不會在可預見將來轉回暫時性差異外，就與投資附屬公司、合作／合資企業及聯營公司權益有關的所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 稅項 (續)

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

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

就計量以公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，除非假設被駁回，否則該等物業之賬面值均假設透過銷售悉數收回。當投資物業為可折舊並以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的商業模式持有，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，相關使用權資產及租賃負債於初步確認時的暫時性差異不予確認。因租賃負債重新計量及租賃修改導致其後修訂使用權資產及租賃負債的賬面值而產生，且不受初步確認豁免規限的暫時性差異於重新計量或修訂之日確認。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 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）將預計未來現金收入及付款（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓一部分的已付或已收全部費用及點數），準確貼現至初步確認的賬面淨值之利率。

集團日常業務過程中獲得的利息收入呈列為收入。

#### 財務資產

##### 財務資產的分類及隨後的計量

符合以下條件的財務資產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
- 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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 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)

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。

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。

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的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/合資企業及聯營公司款項、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進行,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。評估是否應確認整個週期的預期信貸虧損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。

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;

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 金融工具 (續)

##### 財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的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)

- 債務人實際或預期經營業績顯著惡化；
- 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，信貸風險自初始確認起已大幅增加，除非集團另有合理及支持資料顯示相反情況。

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。於評估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。

(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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

#### (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) 由於財政困難令該財務資產活躍市場消失；

#### (iv) 撤銷政策

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

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 金融工具 (續)

##### 財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及財務擔保合約之減值 (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據及前瞻性資料。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見概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額。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，集團僅須於根據擔保工具條款債務人違約時作出付款。因此，預期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。

就實際利率無法確定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錢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。

若干應收賬款及應收貸款的整個週期的預期信貸虧損乃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)後按集體基準考慮。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 財務資產 (續)

須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的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)

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有類似共同信貸風險特性。

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號確認之虧損撥備金額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賬款及其他應收款項、應收貸款及財務擔保合約，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收益或虧損。

#### 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。

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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 金融工具 (續)

##### 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安排性質，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對整項資產擁有剩餘權益之任何合約。由本公司發行之權益性工具以扣除直接發行成本後收取之所得款項確認。

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，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。

##### 財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法按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)為收購一間合資企業產生的或然代價；(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 財務負債及權益 (續)

##### 按公允值計入損益之財務負債 (續)

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式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。

##### 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。財務擔保合約負債初步按公允值計量，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(倘適用)擔保期內確認的累計攤銷。

##### 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。

### 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

#### 3.2 主要會計政策 (續)

##### 金融工具 (續)

##### 財務負債及權益 (續)

##### 因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

就因利率基準改革導致釐定應用攤銷成本計量的財務資產或財務負債的合約現金流量的基準變動而言，集團應用實際可行簡易方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，實際利率的有關變動通常不會對相關財務資產或財務負債的賬面值產生重大影響。

僅在同時符合以下條件時，方須根據利率基準改革的規定對釐定合約現金流量的基準作出變動：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須變動；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準 (即緊接變動前的基準)。

##### 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。

##### 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，於對衝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。



## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 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。

#### 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。

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。

#### 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。

## 3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

### 3.2 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 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。

#### 員工福利

##### 退休福利成本

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。

##### 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。

## 4. 對不確定因素之估計

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

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

下文所載因對於未來的主要假設或於報告期末對不確定因素之估計，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。

### 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車流量佔經營年期內之預計總車流量比例計算。於剩餘特許經營期內的估計總車流量乃由管理層於各報告期末經考慮近期的實際車流量、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。當預計總車流量與實際車流量出現較大的差異時，估計變動之影響前瞻性入賬，並反映在集團分佔基建合作／合資企業溢利中。於二零二一年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣5,220,704,000元（二零二零年：港幣4,412,430,000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，涉及其中包括對規格及地區具有可比性之物業進行大量現行市價分析，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及作出銷售所必要的估計成本。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低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣31,042,233,000元（二零二零年：港幣37,356,425,000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。於二零二一年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣13,625,438,000元（二零二零年：港幣10,508,549,000元）。

## 4. 對不確定因素之估計 (續)

### 應收貸款之預期信貸虧損撥備

應收貸款乃就預期信貸虧損單獨進行評估。撥備率乃根據參考歷史違約率之內部信貸評級，並加以考慮合理借貸人為獲得應收貸款而質押的抵押公允值及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及所持抵押品公允值。

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42。

### 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42(c)及17。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收入

### (a) 集團來自客戶合約收入的分拆

按分部	二零二一年			二零二零年		
	房地產發展 及投資 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元
貨品及服務的類別						
物業銷售	23,687,815	66,880	23,754,695	23,147,870	131,278	23,279,148
物業管理及服務收入	733,604	10,210	743,814	765,475	10,919	776,394
<b>總額</b>	<b>24,421,419</b>	<b>77,090</b>	<b>24,498,509</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>
按地區劃分市場						
內地	22,277,549	77,090	22,354,639	22,038,085	142,197	22,180,282
香港	2,143,870	-	2,143,870	1,875,260	-	1,875,260
<b>總額</b>	<b>24,421,419</b>	<b>77,090</b>	<b>24,498,509</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	23,687,815	66,880	23,754,695	23,147,870	131,278	23,279,148
隨時間確認的服務	733,604	10,210	743,814	765,475	10,919	776,394
<b>總額</b>	<b>24,421,419</b>	<b>77,090</b>	<b>24,498,509</b>	<b>23,913,345</b>	<b>142,197</b>	<b>24,055,542</b>

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	二零二一年			二零二零年		
	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	24,421,419	77,090	24,498,509	23,913,345	142,197	24,055,542
基金投資收入(附註)	-	27,043	27,043	-	46,641	46,641
來自商業物業之租金及其他收入總額	147,875	4,522	152,397	93,251	669	93,920
其他收入	147,875	31,565	179,440	93,251	47,310	140,561
<b>集團總收入(附註6)</b>	<b>24,569,294</b>	<b>108,655</b>	<b>24,677,949</b>	<b>24,006,596</b>	<b>189,507</b>	<b>24,196,103</b>

附註：此款項主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

## 5. 收入 (續)

### (b) 集團總收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業銷售及服務收入	24,498,509	24,055,542
基金投資收入	27,043	46,641
來自商業物業之租金及其他收入總額 (附註)	152,397	93,920
集團總收入	24,677,949	24,196,103
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	12,230,990	6,284,503
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	1,922,471	1,302,544
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	38,831,410	31,783,150

附註：租金之相關支出對集團並無產生重大影響。

### (c) 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內地及香港的法律環境，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。因擔保的公允值不重大，就抵押貸款向銀行開具的以客戶為受益人的相關財務擔保合約不單獨確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收入 (續)

### (c) 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。

### (d) 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期期限為一年或以內。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，於二零二一年十二月三十一日，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50億元(二零二零年：港幣43億元)，包括已收到的預收合約負債金額。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。

## 5. 收入 (續)

### (e) 租賃

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
固定租賃付款	138,800	81,475
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	13,597	12,445
年內總額	152,397	93,920

## 6. 分部資料

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

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

集團並無其他經營分部合計達至需獨立呈列作集團之呈報分部。

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零二一年				二零二零年			
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	24,569,294	-	108,655	24,677,949	24,006,596	-	189,507	24,196,103
分部溢利(虧損)	2,279,396	579,376	(805,706)	2,053,066	3,659,730	170,075	(974,741)	2,855,064
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	90,026,698	6,547,594	10,613,053	107,187,345	85,810,067	6,035,653	9,515,000	101,360,720
分部負債	(69,071,043)	(453,764)	(1,599,012)	(71,123,819)	(65,638,092)	(318,436)	(1,999,178)	(67,955,706)

## 6. 分部資產 (續)

### (a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利(虧損)乃指各分部所產生之溢利或虧損,包括分佔聯營公司溢利、分佔合作/合資企業溢利、出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)、應收貸款、其他應收賬款及長期預付款項之減值虧損、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損、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、終止對沖工具之淨收益、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、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作/合資企業及聯營公司款項、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。

6. 分部資料 (續)

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部溢利總額	<b>2,053,066</b>	2,855,064
未歸類項目：		
利息收入	<b>1,658</b>	10,544
企業收入	<b>21,418</b>	75,591
企業費用	<b>(15,593)</b>	(26,502)
財務費用	<b>(76,060)</b>	(131,101)
綜合年度溢利	<b>1,984,489</b>	2,783,596
分部資產總額	<b>107,187,345</b>	101,360,720
未歸類資產：		
物業、機器及設備	-	4
使用權資產	<b>21,507</b>	27,118
按金及預付款項	<b>57,138</b>	24,975
銀行結存及現金	<b>969,741</b>	1,868,070
綜合資產總額	<b>108,235,731</b>	103,280,887
分部負債總額	<b>(71,123,819)</b>	(67,955,706)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(11,023)</b>	(5,628)
銀行及其他貸款	<b>(1,277,521)</b>	(2,239,948)
按公允值計入損益之財務負債	<b>(2,043)</b>	(9,467)
租賃負債	<b>(22,945)</b>	(28,284)
綜合負債總額	<b>(72,437,351)</b>	(70,239,033)

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### (c) 其他分部資料

	二零二一年					二零二零年				
	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	總額 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	未歸類 千港元	總額 千港元
計入分部溢利(虧損)包括以下項目：										
利息收入	281,635	24,402	-	1,658	307,695	192,262	21,870	19,912	10,544	244,588
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨收益(虧損)	586	-	1	-	587	148	-	(94,511)	-	(94,363)
其他應收賬款之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(12,943)	-	(12,943)
應收貸款之減值虧損	-	-	(136,256)	-	(136,256)	-	-	(104,027)	-	(104,027)
長期預付款項之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(36,913)	-	(36,913)
用作銷售用途之已落成物業 轉移至投資物業所產生之 公允值收益(虧損)	858	-	(1,295)	-	(437)	(931)	-	(6,162)	-	(7,093)
投資物業之公允值變動	43,543	-	(86,309)	-	(42,766)	(65,719)	-	(119,556)	-	(185,275)
物業、機器及設備之折舊	(18,884)	(798)	(1,854)	(3)	(21,539)	(16,061)	(642)	(5,393)	(6)	(22,102)
使用權資產之折舊	(15,380)	(5,876)	(580)	(6,353)	(28,189)	(18,131)	(5,677)	(5,157)	(6,986)	(35,951)
財務費用	(375,211)	(496)	(621,550)	(76,060)	(1,073,317)	(658,219)	(781)	(382,592)	(131,101)	(1,172,693)
所得稅(支出)抵免	(2,276,706)	(30,206)	17,175	-	(2,289,737)	(1,954,196)	(18,052)	22,342	-	(1,949,906)
分佔聯營公司溢利(虧損)	8,675	-	123,040	-	131,715	103,904	-	(33,864)	-	70,040
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	322,291	776,388	(5,644)	-	1,093,035	287,329	273,951	(94,694)	-	466,586
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	55,620	5,411	147	21,507	82,685	66,836	10,917	714	27,118	105,585
聯營公司權益	538,344	-	1,068,549	-	1,606,893	513,439	-	919,936	-	1,433,375
合作/合資企業權益	11,818,961	5,220,704	2,281,136	-	19,320,801	7,297,695	4,412,430	2,132,962	-	13,843,087
按公允值計入損益之財務資產	-	-	899,080	-	899,080	-	-	328,751	-	328,751
年度非流動資產之增加	4,650,698	657,003	48,459	-	5,356,160	1,849,819	112,165	36,350	-	1,998,334

### (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。

## 6. 分部資料 (續)

### (e) 地區性之資料

集團之收入全數來自內地及香港的客戶，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85%位於內地，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%。

## 7. 其他收益及損失

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
淨匯兌收益	538,534	979,067
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動 —有關外幣遠期合約	(130,316)	(229,585)
	408,218	749,482
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動 —有關上市實體之投資 (附註26)	(41,468)	(49,216)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動 —有關或然代價	(110,371)	—
終止對沖工具之淨收益 (附註32)	5,443	—
出售／撇銷物業、機器及設備之淨收益 (虧損)	587	(94,363)
其他應收賬款之減值虧損 (附註42(b)(ii))	—	(12,943)
應收貸款之減值虧損 (附註42(b)(ii))	(136,256)	(104,027)
長期預付款項之減值虧損	—	(36,913)
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 (附註17)	(437)	(7,093)
投資物業之公允值變動 (附註17)	(42,766)	(185,275)
	82,950	259,652

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利 (未扣除攤銷及稅項)	1,329,652	648,793
減分佔：收費公路經營權攤銷	(308,647)	(287,055)
所得稅支出	(244,617)	(87,787)
	776,388	273,951
分佔其他合資企業之溢利	316,647	192,635
	1,093,035	466,586

## 9. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借款利息	2,337,550	2,304,136
租賃負債利息	5,469	7,343
其他利息及財務費用	184,491	238,587
	2,527,510	2,550,066
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,454,193)	(1,377,373)
	1,073,317	1,172,693

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5.57% (二零二零年：6.17%) 計算。



## 10. 稅前溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	21,906	22,322
使用權資產之折舊 (附註16)	28,189	35,951
	50,095	58,273
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(367)	(220)
	49,728	58,053
租期於12個月內完結之短期租賃之相關費用 (附註16)	8,942	9,458
工資及其他福利	1,126,930	1,039,084
公積金供款計劃，扣除已沒收的供款港幣430,000元 (二零二零年：港幣303,000元)	170,481	94,532
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(168,208)	(153,771)
	1,129,203	979,845
員工成本總額 (不包括董事酬金)		
審計費用	5,310	4,980
已確認為銷售成本之物業存貨	18,485,588	17,232,473
及計入下列項目：		
銀行利息收入	147,172	119,200

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 11. 董事及僱員酬金

### 董事酬金

附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現掛鈎 之花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二一年 合計 千港元
<b>執行董事</b>					
單偉彪 (b)	-	4,817	8,413	482	13,712
高毓炳 (c)	-	9,023	18,831	525	28,379
方兆良 (d)	-	4,762	14,000	476	19,238
<b>非執行董事</b>					
牟勇 (e)	139	-	-	-	139
董方	520	-	-	-	520
蔡澍 (f)	224	-	-	-	224
<b>獨立非執行董事</b>					
劉世鏞	787	-	-	-	787
謝賜安	776	-	-	-	776
黃偉豪	753	-	-	-	753
	<b>3,199</b>	<b>18,602</b>	<b>41,244</b>	<b>1,483</b>	<b>64,528</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>

## 11. 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。彼於二零二一年一月一日起調任為本公司主席。
- (c) 上文所披露高毓炳先生的酬金包括彼自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間擔任行政總裁所提供服務的酬金。彼自二零二一年七月一日起退任董事總經理及行政總裁，但仍然擔任本公司副主席兼執行董事。
- (d) 上文所披露方兆良先生的酬金包括彼自二零二一年七月一日起至二零二一年十二月三十一日期間擔任行政總裁所提供服務的酬金。彼自二零二一年七月一日起成為行政總裁，而不再擔任本公司的副行政總裁、財務董事及公司秘書。
- (e) 牟勇先生退任本公司的非執行董事，自於二零二一年五月二十五日舉行的股東週年大會結束後起生效。
- (f) 蔡澍女士獲委任為本公司非執行董事，自於二零二一年五月二十五日舉行的股東週年大會結束後起生效。

於報告期完結後，本公司的董事變動如下：

- 伍寬雄先生獲委任為本公司執行董事，自二零二二年二月一日起生效。
- 董方先生辭任本公司非執行董事，而徐恩利先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二二年一月一日起生效。

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(二零二零年：三名)個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下兩名(二零二零年：兩名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二一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5,776,000元(二零二零年：港幣5,392,000元)、港幣16,793,000元(二零二零年：港幣26,288,000元)及港幣471,000元(二零二零年：港幣399,000元)。

於截至二零二一年及二零二零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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	76,697	64,198
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	890,592	1,182,533
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,078,983	663,176
中國預扣稅	65,270	40,232
	<b>2,111,542</b>	1,950,139
遞延稅項（附註31）	178,195	(233)
	<b>2,289,737</b>	1,949,906

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。其他管轄區產生的稅項按相關管轄區的現行稅率計算。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅前溢利	4,274,226	4,733,502
按適用所得稅率25%計算之稅項（附註）	1,068,557	1,183,376
土地增值稅撥備	1,078,983	663,176
土地增值稅之稅項影響	(269,746)	(165,794)
不可扣稅開支之稅項影響	559,356	480,203
毋須課稅收入之稅項影響	(135,033)	(202,497)
分佔聯營公司溢利之稅項影響	(32,929)	(17,510)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(277,087)	(118,972)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	180,202	77,447
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(18,508)	(36,991)
中國附屬公司及合作／合資企業未分配盈利之遞延稅項	101,274	89,677
中國預扣稅	65,270	40,232
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅率影響	(37,352)	(41,928)
其他	6,750	(513)
本年度所得稅支出	<b>2,289,737</b>	1,949,906

附註：由於主要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。

### 13. 已付股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
派付二零二零年末期股息每股港幣0.55元 (二零二零年：二零一九年末期股息每股港幣0.88元)	412,135	659,416
派付二零二一年中期股息每股港幣0.15元 (二零二零年：二零二零年中期股息每股港幣0.20元)	112,401	149,867
	<b>524,536</b>	<b>809,283</b>

於報告期完結後，董事會於二零二二年三月二十二日建議二零二一年末期股息每股港幣0.20元，合共約港幣1.50億元。由於末期股息並沒有於報告期完結前宣佈派發，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二零二二年三月二十二日已發行股份749,336,566股之基準計算。

### 14. 每股盈利

用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利的資料如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	1,028,245	1,722,848

	二零二一年 股份數目 千股	二零二零年 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

於二零二一年及二零二零年，並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此沒有列示每股攤薄後盈利。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>					
於二零二零年一月一日	43,413	130,787	79,357	37,599	291,156
增加	32	1,491	10,594	2,198	14,315
收購附屬公司	-	-	22	-	22
出售／撤銷	-	(78,709)	(24,438)	(2,543)	(105,690)
匯兌調整	2,232	2,583	4,356	2,738	11,909
於二零二零年十二月三十一日	45,677	56,152	69,891	39,992	211,712
增加	<b>401</b>	<b>14,610</b>	<b>16,740</b>	<b>515</b>	<b>32,266</b>
收購附屬公司	-	-	85	280	365
出售／撤銷	-	-	(3,408)	(2,699)	(6,107)
匯兌調整	<b>1,431</b>	<b>2,425</b>	<b>1,534</b>	<b>1,354</b>	<b>6,744</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>47,509</b>	<b>73,187</b>	<b>84,842</b>	<b>39,442</b>	<b>244,980</b>
<b>折舊</b>					
於二零二零年一月一日	6,463	33,980	44,546	22,806	107,795
本年度計提	760	7,732	8,710	5,120	22,322
出售／撤銷時對銷	-	(1,520)	(4,765)	(1,773)	(8,058)
匯兌調整	366	2,022	3,121	2,239	7,748
於二零二零年十二月三十一日	7,589	42,214	51,612	28,392	129,807
本年度計提	<b>548</b>	<b>9,416</b>	<b>6,962</b>	<b>4,980</b>	<b>21,906</b>
出售／撤銷時對銷	-	-	(2,255)	(2,339)	(4,594)
匯兌調整	<b>249</b>	<b>1,481</b>	<b>1,798</b>	<b>1,080</b>	<b>4,608</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>8,386</b>	<b>53,111</b>	<b>58,117</b>	<b>32,113</b>	<b>151,727</b>
<b>賬面值</b>					
於二零二一年十二月三十一日	<b>39,123</b>	<b>20,076</b>	<b>26,725</b>	<b>7,329</b>	<b>93,253</b>
於二零二零年十二月三十一日	38,088	13,938	18,279	11,600	81,905

上述物業、機器及設備項目經計及剩餘價值後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。

## 16. 使用權資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>租賃物業</b>		
於十二月三十一日賬面值	<b>82,685</b>	105,585
年內折舊費用 (附註10)	<b>28,189</b>	35,951
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期租賃之相關費用 (附註10)	<b>8,942</b>	9,458
租賃負債現金流出	<b>32,066</b>	36,266
租賃現金流出總額	<b>41,008</b>	45,724
使用權資產之增加 (不包括列入投資物業及物業存貨的資產)	-	4,686

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。

### 租賃限制或契約

於二零二一年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣92,080,000元 (二零二零年：港幣115,966,000元) 及相關使用權資產港幣82,685,000元 (二零二零年：港幣105,585,000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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 17. 投資物業

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

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	<b>4,046,258</b>	3,813,082
本年度增加	<b>385</b>	869
轉移自作銷售用途之已落成物業 (附註)	<b>132,818</b>	234,291
於損益確認之公允值變動	<b>(42,766)</b>	(185,275)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>126,319</b>	183,291
於十二月三十一日	<b>4,263,014</b>	4,046,258

附註：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437,000元 (二零二零年：港幣7,093,000元)。

投資物業位於內地。由集團持有的土地租賃權益為使用權資產，該資產用作收租或資本增值用途，且以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

已落成投資物業於轉讓當日、二零二一年十二月三十一日及二零二零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47。

## 17. 投資物業 (續)

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
	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	4,263,014	4,046,258	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 二零二一年: 4%–6% (二零二零年: 4%–6%)  2. 復歸收益率 二零二一年: 4.5%–7% (二零二零年: 4.5%–7%)  3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零二一年: 人民幣110元–人民幣335元 (二零二零年: 人民幣119元–人民幣369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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 聯營公司權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市投資成本	1,220,235	1,249,504
分佔收購後收益	320,154	166,970
匯兌調整	66,504	16,901
	<b>1,606,893</b>	1,433,375

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
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19(g))	中國	49%	49%	40%	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。

## 18. 聯營公司權益 (續)

有關集團之主要聯營公司的財務資料摘要載列下文。以下所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則而編製該聯營公司之財務報表。聯營公司按權益法於該等綜合財務報表列賬。

	鄭州華首	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	4,522,205	4,650,790
非流動資產	175	2,601
流動負債	(2,401,202)	(2,685,787)
非流動負債	(343,367)	(432,243)
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利 (虧損) 及全面收益 (支出) 總額	191,130	(8,865)
上述年度溢利 (虧損) 包括下列：		
折舊及攤銷	(237)	(265)
利息收入	1,747	3,238
所得稅支出	(204,240)	(9,312)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
鄭州華首之資產淨額	1,777,811	1,535,361
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨額	1,066,687	921,217

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 聯營公司權益 (續)

	常州雅勁	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	3,488,238	3,805,897
非流動資產	26	40,124
流動負債	(2,389,604)	(2,798,186)
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利及全面收益總額	17,704	212,049
上述年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(7)	(2)
利息收入	3,256	1,638
所得稅支出	(5,901)	(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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
常州雅勁之資產淨額	1,098,660	1,047,835
集團擁有權益比例	49%	49%
集團分佔資產淨額	538,343	513,439

## 18. 聯營公司權益 (續)

### 非個別重大之聯營公司的資料匯總

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
集團分佔年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	<b>8,362</b>	(28,545)

## 19. 合作／合資企業權益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	<b>6,190,695</b>	5,717,025
收回投資成本(附註(a))	<b>(3,144,149)</b>	(3,046,435)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	<b>1,566,418</b>	1,178,291
匯兌調整	<b>607,740</b>	563,549
	<b>5,220,704</b>	4,412,430
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	<b>13,300,568</b>	8,731,073
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	<b>699,359</b>	803,840
未變現溢利(附註(b))	<b>(228,006)</b>	(215,682)
匯兌調整	<b>328,176</b>	111,426
	<b>14,100,097</b>	9,430,657
	<b>19,320,801</b>	13,843,087

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

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，而於二零二一年及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。於二零二一年十二月三十一日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,798,248,000元(二零二零年：港幣2,777,504,000元)。
- (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。

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。於二零二零年十二月，收購股權的總代價之餘下代價以及SN合資企業及NKK合資企業的股東貸款224,800,000,000印尼盾(相等於港幣122,147,000元)已結清。

SN合資企業的收購包括按公允值計入損益計量的或然代價安排。且該或然代價的支付取決於收費公路費率調整的完成情況以及於二零二二年末前自地方政府獲得現金補償的情況。

於二零二一年十二月三十一日，應付代價公允值由董事基於完成收費公路費率調整及自地方政府獲得現金補償的可能性釐定。於本年度於損益確認公允值虧損港幣110,371,000元。

或然代價公允值計量詳情載於附註42(c)(i)(d)。

- (e) 於二零二一年三月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購於印尼成立的有限公司PT Jasamarga Kualanamu Tol(「MKTT合資企業」)的45%股權。MKTT合資企業持有印尼收費公路之特許經營權。MKTT合資企業相關活動的批准需要兩個合營夥伴的一致同意，且MKTT合資企業列作集團之合資企業入賬。  
收購MKTT合資企業股權的總代價為1,236,000,000,000印尼盾(相等於港幣656,330,000元)，其中975,000,000,000印尼盾(相等於港幣517,736,000元)已由集團於二零二一年六月三十日前支付，而餘下代價261,000,000,000印尼盾(相等於港幣139,759,000元)將於MKTT合資企業達至協定的累計收費公路費率調整之日與二零二二年六月三十日兩者中的較早者結清。
- (f) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，除附註(d)及(e)外，集團已合共向獨立第三方支付現金代價或／及向若干合資企業提供現金注資港幣4,674,330,000元(二零二零年：港幣2,530,830,000元)，以取得對被投資方(主要於中國從物業開發)的共同控制權。
- (g) 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。



## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業

所有基建合作／合資企業均在中國及印尼成立及經營，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日本公司之基建合作／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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／ 繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保怡高速公路有限公司*	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (容城段)
河北保裕高速公路有限公司*	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司**	人民幣287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司**	人民幣250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (豐南至冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司**	人民幣172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司***	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司***	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司***	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司***	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(衡滄段)

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／ 繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司***	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「晉中龍城高速公路合作企業」)	人民幣1,497,000,000元	45%	投資及開發、經營及管理中國山西省龍城高速公路
安徽省馬巢高速公路有限公司 (「安徽省馬巢高速公路合作企業」)	人民幣575,000,000元	49%	投資及開發、經營及管理中國安徽省馬巢高速公路
SN合資企業	3,718,430,650,000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
MKTT合資企業®	1,410,700,000,000印尼盾	45%	投資及開發、經營及管理印尼Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi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。

® 該合資企業於二零二一年收購。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

附註：

1. 於二零二一年十二月三十一日，上述合作／合資企業權益由勁投持有，而集團則持有勁投的75%（二零二零年：75%）股權。
2. 除SN合資企業、NKK合資企業、MKTT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。截至二零二一年及二零二零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。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。

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

#### 主要基建合作／合資企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作／合資企業之財務資料摘要載列下文。

下文所載之財務資料摘要所示金額是根據香港財務報告準則而編製基建合作／合資企業之財務報表。基建合作／合資企業按權益法於該等綜合財務報表列賬。

於二零二一年十二月三十一日

	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	MKTT 合資企業 千港元	合計 千港元
<b>非流動資產</b>									
物業及設備	57,974	59,098	48,540	82,653	92,242	417	21,036	992	362,952
特許經營無形資產	1,660,425	272,622	516,650	4,768,687	3,060,359	5,912,178	2,721,753	3,233,819	22,146,493
其他非流動資產	-	-	-	-	-	1,762	14,935	170	16,867
	1,718,399	331,720	565,190	4,851,340	3,152,601	5,914,357	2,757,724	3,234,981	22,526,312
<b>流動資產</b>									
銀行結存及現金	605,074	720,692	116,125	448,180	50,683	258,311	44,650	60,015	2,303,730
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	183,413	69,818	7,085	260,316
其他	35,013	36,810	56,246	28,386	8,572	7,330	27,491	938	200,786
	640,087	757,502	172,371	476,566	59,255	449,054	141,959	68,038	2,764,832
<b>流動負債</b>									
應付股息	106,058	-	-	-	-	-	-	-	106,058
銀行貸款	-	-	-	-	129,205	3,802	6,714	10,359	150,080
股東貸款	-	-	-	-	-	-	5,631	-	5,631
其他	116,666	137,888	122,690	148,992	41,496	146,091	19,118	10,438	743,379
	222,724	137,888	122,690	148,992	170,701	149,893	31,463	20,797	1,005,148
<b>非流動負債</b>									
銀行貸款	-	-	-	2,686,747	1,337,301	3,778,617	1,666,296	1,350,452	10,819,413
股東貸款	-	-	-	-	-	5,981	55,543	-	61,524
預收款項	7,494	2,942	7,495	4,196	1,776	-	-	90	23,993
遞延稅項	335,536	20,699	54,829	139,228	73,174	79,381	114,895	281,561	1,099,303
其他	-	-	-	-	-	102,490	35,684	155,523	293,697
	343,030	23,641	62,324	2,830,171	1,412,251	3,966,469	1,872,418	1,787,626	12,297,930
<b>合作／合資企業之 資產淨值</b>	1,792,732	927,693	552,547	2,348,743	1,628,904	2,247,049	995,802	1,494,596	11,988,066
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%	45%	不適用
集團分佔資產淨額	717,093	417,462	238,535	1,056,934	798,163	898,820	398,321	672,568	5,197,896
其他調整 (附註)	54,293	(9,490)	(21,995)	-	-	-	-	-	22,808
<b>集團佔合作／合資企業權益 賬面值</b>	771,386	407,972	216,540	1,056,934	798,163	898,820	398,321	672,568	5,220,704

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

#### 主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二一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	MKTT 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)	1,018,243	825,273	599,150	736,600	425,646	319,028	273,896	148,934	4,346,770
建造收入	-	-	-	-	-	22,760	-	-	22,760
總收入	1,018,243	825,273	599,150	736,600	425,646	341,788	273,896	148,934	4,369,530
建造成本	-	-	-	-	-	(22,760)	-	-	(22,760)
其他收入 (支出)	18,664	3,079	(18,783)	33,976	1,806	218,370	(27,278)	358	230,192
公路經營費用	(142,208)	(105,601)	(86,819)	(110,968)	(24,444)	(42,853)	(40,490)	(34,813)	(588,196)
行政費用	(28,439)	(40,265)	(29,746)	(14,772)	(8,741)	(9,901)	(6,938)	(3,395)	(142,197)
折舊及攤銷費用	(127,237)	(245,416)	(169,028)	(123,253)	(71,609)	(33,696)	(18,618)	(21,063)	(809,920)
財務費用 (淨額)	6,263	332	146	(132,652)	(72,727)	(343,573)	(144,973)	(59,189)	(746,373)
所得稅支出	(189,696)	(110,032)	(73,736)	(72,304)	(66,173)	(23,795)	(7,832)	(6,783)	(550,351)
年度溢利及全面收益總額	555,590	327,370	221,184	316,627	183,758	83,580	27,767	24,049	1,739,925
年內收取合作企業之 現金分成	193,342	151,779	209,332	-	49,429	-	-	-	603,882

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

#### 主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	河北京津 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	1,193	25,747	389,264
特許經營無形資產	1,709,932	457,307	655,362	4,733,885	3,025,176	6,009,448	2,776,618	19,367,728
其他非流動資產	-	-	-	-	-	5,554	15,848	21,402
	1,777,252	542,870	708,291	4,784,741	3,130,832	6,016,195	2,818,213	19,778,394
<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
	610,969	543,611	180,307	247,035	30,465	246,214	226,301	2,084,902
<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
	149,038	149,174	132,434	227,435	183,198	349,181	75,554	1,266,014
<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
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
其他	-	-	-	-	-	152,794	26,303	179,097
	322,942	33,531	92,277	2,839,127	1,483,648	3,717,110	1,986,405	10,475,040
<b>合作／合資企業之資產淨值</b>	1,916,241	903,776	663,887	1,965,214	1,494,451	2,196,118	982,555	10,122,242
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
集團分佔資產淨值	766,496	406,699	286,600	884,346	732,281	878,447	393,022	4,347,891
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>	819,141	398,183	301,997	884,346	732,281	878,447	393,022	4,407,417

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作／合資企業 (續)

#### 主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

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	123,889	-	146,149
總收入	788,272	553,668	506,258	431,031	246,695	361,807	215,072	3,102,803
建造成本	-	(792)	(20,923)	-	(545)	(123,889)	-	(146,149)
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)	(67,472)	(19,694)	(15,414)	(742,767)
財務費用 (淨額)	(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	58,697	(121,018)	(8,097)	601,122
年內收取合作企業之 現金分成	200,065	101,071	128,310	-	35,391	-	-	464,837

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
上海雋廷房地產開發有限公司 (「上海雋廷」)	中國	33%	–	20% (附註)	–	發展及銷售物業
南京華勁房地產開發有限公司 (「南京華勁」)	中國	49%	49%	40% (附註)	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)	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
礦勁地產(蘇州)有限公司 (「礦勁地產」)	中國	45%	–	33% (附註)	–	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%	49%	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)	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%	30%	20% (附註)	20%	發展及銷售物業
Both Win Development Limited (「Both Win」)	香港	60%	60%	60% (附註)	60%	投資控股

附註：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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業 (續)

#### 主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零二一年十二月三十一日

	上海雋廷 千港元	南京華勁 千港元	礦勁地產 千港元	濟南雋茂 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	8,030,875	1,928,735	2,868,756	2,036,468	3,406,302	4,676,312	2,408,099	25,355,547
非流動資產	955	102	1,101	440	587	-	14	3,199
流動負債	(4,179,272)	(377,862)	(216,666)	(511,212)	(447,968)	(2,006,926)	(1,356,624)	(9,096,530)
非流動負債	-	(62,651)	-	(298,279)	-	(803)	-	(361,733)
以上資產及負債之金額 包括下列：								
現金及現金等值	39,232	207,303	134,264	64,232	173,335	269,789	141,008	1,029,163
合資企業之資產淨值	3,852,558	1,488,324	2,653,191	1,227,417	2,958,921	2,668,583	1,051,489	15,900,483
集團擁有權益比例	33%	49%	45%	50%	33%	30%	60%	不適用
集團佔合資企業權益之 賬面值	1,271,344	729,279	1,193,936	613,709	976,444	800,575	630,893	6,216,180

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業 (續)

#### 主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	上海雋廷 千港元	南京華勁 千港元	礦勁地產 千港元	濟南雋茂 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	(2,817)	278,618	(1,362)	21,115	35,021	115,206	47,795	493,576
以上年度溢利(虧損) 包括下列： 折舊及攤銷	-	(24)	(7)	(338)	(14)	-	(25)	(408)
利息收入	41	61,071	25	2,003	950	1,233	2,112	67,435
所得稅抵免(支出)	939	(92,873)	454	(7,508)	(11,674)	(38,402)	(194,719)	(343,783)

於二零二零年十二月三十一日

	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
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	2,568,435	24,241,690
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
合資企業之資產淨值 集團擁有權益比例	1,168,406 49%	1,022,338 60%	1,633,068 51%	1,169,316 50%	1,033,158 49%	2,834,517 33%	2,473,937 30%	972,427 60%	12,307,167 不適用
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

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業 (續)

#### 主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二零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)	(66,953)	461,322
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
所得稅抵免(支出)	(60)	(62,792)	52,070	(4,230)	(15,442)	(28,001)	861	(138,573)	(196,167)

#### 非個別重大之合資企業的資料匯總

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
集團分佔年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	<b>102,445</b>	(31,163)

## 20. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動部分	<b>3,341,987</b>	3,939,385
非流動部分	<b>11,628,741</b>	9,869,288
	<b>14,970,728</b>	13,808,673
分析為：		
按固定年利率4.75厘至10厘(二零二零年：4.75%厘至12厘)計息	<b>8,846,177</b>	8,275,745
按可變利率按中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明的貸款年利率 上浮30%(二零二零年：貸款年利率上浮20%至30%)計息	<b>138,104</b>	904,186
免息	<b>5,986,447</b>	4,628,742
	<b>14,970,728</b>	13,808,673

應收合作／合資企業及聯營公司款項均為無抵押，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／合資企業表現，集團預期於報告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。截至二零二一年及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42(b)(ii)。

## 21. 應收附屬公司之非控股權益款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動部分	<b>2,122,295</b>	1,672,435
非流動部分	<b>306,198</b>	-
	<b>2,428,493</b>	1,672,435
分析為：		
按固定年利率3.85厘至4.75厘(二零二零年：4.75厘)計息	<b>445,663</b>	142,823
免息	<b>1,982,830</b>	1,529,612
	<b>2,428,493</b>	1,672,435

應收附屬公司之非控股權益款項均為無抵押，集團預期於報告期末後十二個月內可收回流動部分款項。

於兩年內並無確認減值虧損。截至二零二一年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註42(b)(ii)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 應收貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
固定利率之應收貸款	1,699,595	1,220,135
浮動利率之應收貸款	69,328	–
免利息之應收貸款	1,023,307	819,882
應收貸款賬面總值	2,792,230	2,040,017
減：應收貸款之減值虧損 (附註42(b)(ii))	(250,602)	(104,027)
減：金額分類為流動資產	(558,008)	(551,420)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	1,983,620	1,384,570

應收貸款的貨幣以人民幣為單位。於二零二一年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣2,111,639,000元（二零二零年：港幣1,649,388,000元）主要由借款人以物業抵押或由房地產公司的股權作抵押。在借款人未違約的情況下，集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

截至二零二一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。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註42(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	558,008	551,420
一年後但兩年內	743,574	380,665
兩年後但五年內	732,506	949,396
超過五年	507,540	54,509
	2,541,628	1,935,990



## 22. 應收貸款 (續)

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零二一年	二零二零年
固定利率之應收貸款	2.88厘– 24厘	7厘– 24厘
浮動利率之應收貸款	3.25厘– 6.37厘	–

## 23. 物業存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
作銷售用途之已落成物業	13,625,438	10,508,549
作銷售用途之發展中物業 (附註)	31,042,233	37,356,425
	<b>44,667,671</b>	47,864,974

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。經計及於二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>租賃土地</b>		
於十二月三十一日賬面值	21,369,328	26,723,477
年內現金流出總額	(4,273,287)	(9,361,384)
年內新增款項	3,795,275	11,614,501

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣14,498,761,000元 (二零二零年：港幣19,624,121,000元) 預期於報告期完結超過十二個月後才竣工及交付。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24. 預付租賃土地款

於二零二一年十二月三十一日，港幣478,012,000元（二零二零年：無）之款項已根據與中國當地政府訂立之買賣協議悉數預付，以購買一幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展。當集團取得有關土地契約文件後，此預付款項隨後於二零二二年重新分類至「物業存貨」項下之「作銷售用途之發展中物業」。

## 25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	197,835	242,940
61至90日內	2,175	10,733
超過90日	39,954	36,258
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	239,964	289,931
預付土地開發成本（附註(b)）	602,410	584,112
支付收購物業存貨之按金（附註(c)）	616,629	644,930
預付增值稅及其他稅項	344,893	215,037
其他應收賬款、按金及預付款項	595,032	700,887
應收賬款、按金及預付款項賬面總值	2,398,928	2,434,897
減：其他應收賬款減值虧損（附註42(b)(ii)）	-	(12,943)
	<b>2,398,928</b>	<b>2,421,954</b>

## 25. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。於二零二零年一月一日，來自客戶合約之應收賬款為港幣88,698,000元。
- (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。於二零二一年十二月三十一日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣602,410,000元（二零二零年：港幣584,112,000元）。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二一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，並及時將土地公開拍賣。
- (c) 金額指就收購內地物業發展項目支付之可退回按金，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報告期完結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，於報告期完結時毋須就應收賬款作出信貸虧損撥備。截至二零二一年及二零二零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42(b)(ii)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 26. 按公允值計入損益之財務資產／負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公允值計入損益之財務資產：		
投資上市實體 (附註(b))	6,024	46,729
投資非上市實體 (附註(b))	893,056	282,022
	<b>899,080</b>	328,751
就呈報目的分析為：		
非流動資產	899,080	328,751
	<b>899,080</b>	328,751
按公允值計入損益之財務負債：		
外幣遠期合約 (附註(a))	40,834	94,669
或然代價 (附註19(d))	103,882	105,412
指定為按公允值計入損益之參與權 (附註(c))	111,793	–
	<b>256,509</b>	200,081
就呈報目的分析為：		
流動負債	144,716	182,672
非流動負債	111,793	17,409
	<b>256,509</b>	200,081

## 26. 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2份(二零二零年：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。

與一家銀行簽署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」)涉及總負債金額為港幣40,834,000元(二零二零年：港幣94,669,000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、無力償債或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以抵銷已確認款項。

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。

於十二月三十一日 未到期的合約數目		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)
二零二一年	二零二零年						
-	1	100,000,000美元	二零一九年一月	6.828	6.650	7.200	二零二一年四月
2	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	500,000,000美元	二零一八年七月	6.770-6.782	6.500	7.200	二零二一年九月
2	7						

附註1：合約到期日與定價日期相若。

外幣遠期合約於報告期完結時按公允值計量。截至二零二一年十二月三十一日止年度，公允值虧損為港幣130,316,000元(二零二零年：港幣229,585,000元)於損益中確認。

- (b) 於二零一八年五月，集團向獨立於集團的非上市實體(「實體A」)(於中國從事提供共同工作空間)作出投資人民幣190,000,000元(相等於港幣217,143,000元)。於二零二零年十一月，實體A成功於納斯達克資本市場上市。於二零二一年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為948,850股。截至二零二一年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣41,468,000元(二零二零年：港幣49,216,000元)於損益中確認。

於二零一八年十二月及二零二一年一月，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)及人民幣499,826,000元(相等於港幣602,198,000元)分別收購250,251,751個及498,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，集團持有之信託單位為699,400,000個(二零二零年：201,400,000個)。相關項目之標的資產為雲南省一幅有待日後開發的地塊，並正在尋求當地政府的批准。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 26. 按公允值計入損益之財務資產／負債 (續)

附註：(續)

- (c) 於二零二一年十一月，集團與本公司主要股東的一間附屬公司（「投資者」）訂立參與協議（「參與協議」），據此，本公司的全資附屬公司路勁地產集團有限公司（「路勁地產」）同意向投資者授出參與權（「參與權」），使投資者可享有路勁地產透過中國一間項目公司（「項目公司」）持有的物業發展項目70%權益中所應佔的32.5%經濟權益（或項目的22.75%應佔權益）比例部分。本公司的非全資附屬公司之項目公司於二零二一年十月註冊成立，其註冊資本為人民幣400,000,000元，土地成本總額為人民幣793,500,000元，主要從事開發於中國廣州市之地塊以及銷售建於該土地上的單位。根據合作協議（「合作協議」），項目公司由集團及一名獨立第三方分別擁有70%及30%權益。投資者應付的現金代價總額為人民幣180,521,000元（相等於港幣217,495,000元）（「代價」），其中按金14,425,000美元（相等於港幣111,793,000元）於年內已收取。餘下結餘人民幣87,733,000元（相等於港幣105,702,000元）將經參考集團下一階段對項目公司的投資款而支付。

根據參與協議，投資者有權自該項目總可售面積已售出95%及交付後，或自路勁地產收到投資者代價的日期第三週年（以較早者為準），可隨時向路勁地產交回其權利。於授出參與權時，集團將贖回等於相關比例部份的參與權（即分派收益或所得款項22.75%的應佔經濟利益減去將自項目公司收取法律規定的任何稅項扣減及／或預扣稅）。倘若交回價值超過特定價值，則需要獲得本公司股東的批准。集團指定參與權為按公允值計量的財務負債。

衍生合約及投資的公允值計量詳情載於附註42(c)(i)。

## 27. 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113,395,000元（二零二零年：港幣114,799,000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1,167,159,000元（二零二零年：港幣1,872,911,000元）將用於發展若干物業項目。該等銀行結存包括根據內地及香港的有關要求，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2.8厘（二零二零年：0.01厘至3.23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，有關集團實體以外幣計值如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	1,616,437	1,135,987
港元	780,570	539,044

## 28. 股本

	二零二一年 股份數目	二零二零年 股份數目	二零二一年 千港元	二零二零年 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

於兩年內並無發行新股份及可轉換優先股。



## 29. 認股權計劃

本公司於二零一三年五月八日採納一個認股權計劃（「計劃」），計劃目的是為讓參與者有機會獲得本公司之專有權益，並鼓勵該等參與者，以提升本公司及其股份之價值為目標努力工作，從而使本公司及所有股東受惠。

計劃之參與者包括集團之任何執行或非執行董事、集團之任何行政人員、主管、顧問或全職僱員。

計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃可發行之股份總數，合共不得超過於認股權計劃採納日期之已發行股份總面值之10%（「10%上限」）。根據計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃之條款，已失效或註銷認股權將不會計算在10%上限內。10%上限可經本公司之股東批准重訂。計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他計劃已授出及仍可行使而尚未行使之認股權，根據行使時發行之股份數目，最高不得超過已發行股份之30%。

根據計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃，授予每名參與者之認股權（包括已行使、已註銷及未行使之認股權），行使時發行之股份總數，除獲股東批准外，於任何十二個月期間，不得超過已發股份之1%。

認股權期限由該等認股權開始日期（認股權被視為已授出及獲接納之日期）起計，並於開始日期第五週年當日終止。每名參與者須於授出日期起計三十日內，支付港幣1元作為獲授認股權之代價。

行使價由董事會釐定，為不低於以下三者之最高者：(a)於要約日期聯交所每日報價表所示股份之收市價；(b)緊接要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份之正式平均收市價；及(c)股份之面值。

計劃由採納日期（即二零一三年五月八日）起計之十年內有效及生效。

集團於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無未行使之認股權。

### 30. 銀行及其他貸款

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
2016年九月擔保優先票據	(a)	–	3,925,807
2019年一月擔保優先票據	(b)	–	1,694,885
2019年二月擔保優先票據	(c)	3,159,813	3,183,424
2019年九月擔保優先票據	(d)	3,751,627	3,741,610
2020年三月擔保優先票據	(e)	2,355,248	2,351,439
2020年九月擔保優先票據	(f)	3,231,843	3,219,701
2021年一月擔保優先票據	(g)	3,927,175	–
2021年七月擔保優先票據	(h)	3,913,938	–
2019年境內債券	(i)	1,069,106	1,766,036
銀行貸款	(j)	15,960,639	18,020,992
其他貸款	(k)	956,795	152,297
		<b>38,326,184</b>	38,056,191
有抵押		<b>10,085,078</b>	12,326,892
無抵押		<b>28,241,106</b>	25,729,299
		<b>38,326,184</b>	38,056,191

上述貸款的到期情況如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須償還的優先票據及境內債券*：		
一年內	1,518,804	5,933,301
超過一年但不超過兩年	3,059,112	1,725,154
超過兩年但不超過五年	16,830,834	12,224,447
	<b>21,408,750</b>	19,882,902
須償還的銀行貸款*：		
一年內	5,636,529	6,722,920
須按要求償還(一年內)	100,145	–
須按要求償還(超過一年但不超過兩年)	500,000	–
須按要求償還(超過兩年但不超過五年)	–	616,250
超過一年但不超過兩年	5,394,087	7,337,569
超過兩年但不超過五年	3,426,080	2,394,977
超過五年	903,798	949,276
	<b>15,960,639</b>	18,020,992
須償還的其他貸款*：		
一年內	47,760	152,297
須按要求償還(超過一年但不超過兩年)	120,482	–
超過一年但不超過兩年	40,964	–
超過兩年但不超過五年	747,589	–
	<b>956,795</b>	152,297
貸款總額	<b>38,326,184</b>	38,056,191
減：金額分類為流動負債	<b>(7,923,720)</b>	(13,424,768)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>30,402,464</b>	24,631,423

\* 結欠款項基於貸款協議所載的預定償還日期釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 2016年九月擔保優先票據之未償還本金額於二零二零年十二月三十一日為500,000,000美元，於二零一六年九月於聯交所上市及發行。該票據按固定年利率4.7厘計息，於二零二一年九月到期。該票據已於二零二一年九月贖回，隨後於聯交所撤回上市，且已於二零二一年九月六日生效。
- (b) 2019年一月擔保優先票據於二零二零年十二月三十一日的未償還本金額為215,615,000美元，於二零一九年一月於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市及發行。該票據按固定年利率7.75厘計息，於二零二一年到期。該票據二零二一年二月贖回，隨後於新加坡交易所撤回上市，且已於二零二一年二月二十二日生效。
- (c) 2019年二月擔保優先票據之未償還本金額為396,000,000美元（二零二零年：400,000,000美元），於二零一九年二月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率7.875厘計息，將於二零二三年二月到期。隨後於報告期間，16,000,000美元的票據已贖回。

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。若發生控制權事項變動（包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員）及評級下降，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。詳情載於發售章程。

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。

- (d) 2019年九月擔保優先票據之未償還本金額為480,000,000美元（二零二零年：480,000,000美元），於二零一九年九月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率6.7厘計息，將於二零二四年九月到期。

集團可於二零二二年九月三十日之前任何時候按相等於本金額100%，另加截至贖回日期之應計及未付利息之贖回價全部（並非部分）贖回優先票據。於二零二二年九月三十日或之後任何時候，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本金總額至少65%的優先票據仍未償還。若發生控制權事項變動（包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員）及評級下降，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。詳情載於發售章程。

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。

### 30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (e) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金額為300,000,000美元(二零二零年：300,000,000美元)，於二零二零年三月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.9厘計息，將於二零二五年三月到期。

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%，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，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。若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，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，贖回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

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

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。若發生控制權事項變動(包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員)及評級下降，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，贖回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (g) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元，於二零二一年一月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.2厘計息，將於二零二六年一月到期。

集團可於二零二四年一月十二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。於二零二四年一月十二日或之後任何時間，集團可按等於自二零二四年一月十二日起至二零二五年一月十一日止期間本金額之102.6%或自二零二五年一月十二日起至二零二五年十月十一日止期間本金額之101.3%或自二零二五年十月十二日起及其後之期間本金額之100.0%，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，於二零二四年一月十二日之前任何時間，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之105.2%，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。若發生控制權事項變動（包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員）及評級下降，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，贖回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

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。

- (h) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元，於二零二一年七月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.125厘計息，將於二零二六年七月到期。

集團可於二零二四年七月二十六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。於二零二四年七月二十六日或之後任何時間，集團可按等於自二零二四年七月二十六日起至二零二五年七月二十五日止期間本金額之102.5625%或自二零二五年七月二十六日起至二零二六年四月二十五日止期間本金額之101.28125%或自二零二六年四月二十六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，於二零二四年七月二十六日之前任何時間，集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之105.125%，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。若發生控制權事項變動（包括(1)准許持有人為合計持有本公司有表決權股份總表決權不足30%的實益擁有人；(2)任何個人或團體或成為本公司有表決權的實益擁有人，其股份的總表決權大於獲准許持有人實益持有的總表決權；(3)在原發行日構成董事會的個人因故不再構成本公司董事會的多數成員）及評級下降，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，贖回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

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。

- (i) 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。於二零二一年九月，集團贖回本金額為人民幣631,450,000元的2019年境內債券。於二零二一年十二月三十一日，餘下本金額為人民幣868,550,000元的二零一九年境內債券按經調整固定利率6.5厘計息，將於二零二二年九月到期。

### 30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (j) 銀行貸款之賬面值為港幣10,079,462,000元(二零二零年：港幣12,282,602,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率(「貸款市場報價利率」)訂明之可變利率加指定幅度，以年息介乎3.8厘至7.13厘(二零二零年：4.15厘至7.13厘)計息。銀行貸款之賬面值港幣213,977,000元(二零二零年：港幣531,776,000元)，以固定年利率介乎4.89厘至5.23厘(二零二零年：4.99厘至5.22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2.11厘至3.23厘(二零二零年：1.46厘至5.68厘)計息。
- (k) 於二零二一年十二月三十一日，主要包括商業抵押擔保證券及從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣956,795,000元(二零二零年：港幣152,297,000元)，按固定年利率介乎5.5厘至9.8厘(二零二零年：18厘)計息。
- (l) 於二零二一年十二月三十一日，集團將賬面總值為港幣20,340,000,000元(二零二零年：港幣12,496,000,000元)之優先票據分類為非流動負債。優先票據根據集團管理層認為集團擁有無條件的權利將結算延遲至報告期後至少十二個月的基準分類為非流動負債，此乃由於造成集團贖回義務的事件尚未於二零二一年及二零二零年十二月三十一日觸發。

集團之定息借貸及浮息借貸的實際年利率範圍分別介乎4.89厘至9.8厘(二零二零年：4.7厘至18厘)及2.11厘至7.13厘(二零二零年：1.46厘至7.13厘)計息。

就於二零二一年十二月三十一日賬面總值為港幣15,960,639,000元(二零二零年：港幣18,020,992,000元)的銀行貸款而言，於相關貸款的持續期間及/或只要貸款未償還，集團須遵守財務契諾。

於報告期間集團一直遵守該等契諾。

擔保優先票據及境內債券之公允值披露詳列於附註42(c)(iii)。

集團之貸款以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團實體以外幣計值如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	23,090,704	19,752,062
港元	2,916,140	3,006,693

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31. 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	於合資企業 權益之 未變現溢利	中國附屬公司 及合作/合資 企業之未分配 利潤	投資物業之 公允值變動	發展中物業之 資本化利息	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年十二月三十一日	(117,781)	(15,724)	680,675	299,874	78,203	925,247
本年度(抵免)支出	(35,849)	(20,892)	89,677	(47,264)	14,095	(233)
收購附屬公司(附註44)	(14,036)	-	-	-	-	(14,036)
匯兌調整	(8,921)	(1,736)	38,969	13,316	5,055	46,683
於二零二一年一月一日	(176,587)	(38,352)	809,321	265,926	97,353	957,661
本年度支出(抵免)	<b>55,856</b>	<b>(28,238)</b>	<b>101,274</b>	<b>(9,474)</b>	<b>58,777</b>	<b>178,195</b>
收購附屬公司(附註44)	<b>(2,578)</b>	-	-	-	-	<b>(2,578)</b>
匯兌調整	<b>(4,727)</b>	<b>(1,678)</b>	<b>27,061</b>	<b>8,170</b>	<b>4,346</b>	<b>33,172</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>(128,036)</b>	<b>(68,268)</b>	<b>937,656</b>	<b>264,622</b>	<b>160,476</b>	<b>1,166,450</b>

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，此等差額乃由於在合併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。



### 31. 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。就財務呈報之遞延稅項的結餘分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
遞延稅項資產	(196,304)	(214,939)
遞延稅項負債	1,362,754	1,172,600
	<b>1,166,450</b>	957,661

於二零二一年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣1,835,614,000元（二零二零年：港幣1,383,040,000元）。已就該等虧損港幣512,144,000元（二零二零年：港幣706,348,000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1,323,470,000元（二零二零年：港幣676,692,000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1,323,470,000元（二零二零年：港幣676,692,000元）將於本報告期末的五年內到期。於二零二一年及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5,783,133,000元（二零二零年：港幣5,607,477,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 32. 衍生金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
衍生財務負債 (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	1.6%至1.75%
收取浮動利率	三個月美元倫敦銀行同業拆息

於二零二一年二月及三月，利率掉期合約被終止，因為對沖的預測現金流很可能不再發生。因此，終止時的金額為港幣53,111,000元已即時由現金流對沖儲備重分類至損益，作為重新分類調整，產生收益淨額港幣5,443,000元。

### 33. 應付賬款及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	845,617	1,057,611
61至90日內	47,661	22,670
超過90日	1,570,151	1,080,965
	<b>2,463,429</b>	2,161,246
應付票據		
60日內	38,730	9,461
61至90日內	15,720	11,682
超過90日	44,568	139
	<b>99,018</b>	21,282
預提工程款	<b>5,241,400</b>	5,672,305
	<b>7,803,847</b>	7,854,833
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	670,313	796,862
收購合資企業之應付代價	489,046	238,087
應付附屬公司之非控股權益之股息	–	152,570
其他應付賬款	1,740,114	1,642,974
	<b>10,703,320</b>	10,685,326

### 34. 應付合資企業及聯營公司款項

於報告期末，除應付合資企業款項港幣1,514,528,000元(二零二零年：港幣486,565,000元)要計息外，所有其餘款項為無抵押及免利息。應付一間合資企業款項港幣386,081,000元(二零二零年：無)於報告日期末的一年以後到期並按年利率4.75厘計息，所有剩餘結餘按要求償還或自報告日期結束起計一年內到期。

### 35. 應付附屬公司之非控股權益款項

於二零二一年十二月三十一日，應付附屬公司之非控股權益款項乃免息、無抵押及按要求償還或於一年內到期。

於二零二零年十二月三十一日，除應付附屬公司之非控股權益款項港幣1,156,083,000元乃免息、無抵押及按要求償還或於一年內到期外，其餘款項要計息。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售物業	<b>8,406,644</b>	7,819,246

於二零二零年一月一日，合約負債金額為港幣8,481,912,000元。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7,452,063,000元（二零二零年：港幣8,425,618,000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。

## 37. 租賃負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	<b>24,417</b>	26,357
超過一年但不超過兩年	<b>16,254</b>	23,117
超過兩年但不超過五年	<b>33,255</b>	48,882
超過五年	<b>18,154</b>	17,610
	<b>92,080</b>	115,966
減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項	<b>(24,417)</b>	(26,357)
	<b>67,663</b>	89,609

### 37. 租賃負債 (續)

租賃承諾以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團實體以外幣計值如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	35,742	38,507

### 38. 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。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團已向投資者悉數償還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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	448,522	408,958
利息支出	-	40,392
還款	(448,522)	-
匯兌調整	-	(828)
於十二月三十一日之賬面值	-	448,522

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 永續資本證券

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
二零一七年二月永續資本證券	(a)	2,348,473	2,348,515
二零一七年六月永續資本證券	(a)	2,285,789	2,283,261
二零一九年十一月永續資本證券	(b)	2,320,034	2,320,661
		<b>6,954,296</b>	6,952,437

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（「二零一七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（「二零一七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。倘若仍有任何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（「二零一九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。倘若仍有任何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*
二零一七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
二零一七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
二零一九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。董事認為，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，認購期權的公允值並不重大。

## 40. 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。於報告期末，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。

## 41. 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30及37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末均遵守貸款契約。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 金融工具

### (a) 金融工具之種類

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計值之財務資產	<b>34,618,124</b>	33,642,063
按公允值計入損益之財務資產	<b>899,080</b>	328,751
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計值之財務負債	<b>56,364,395</b>	55,046,335
按公允值計入損益之財務負債	<b>256,509</b>	200,081
衍生金融工具	-	53,111

### (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，使全體僱員可從中了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。

## 42. 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。此外，集團透過其按公允值計入損益的金融資產及金融負債投資面臨價格風險，資產及負債進一步於附註(c)金融工具之之公允值披露。

#### 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26。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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	1,616,437	1,135,987	23,114,691	20,206,285
港元	787,513	601,415	3,004,908	3,137,663

#### 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
美元	1,074,913	953,515
港元	110,870	126,812

#### 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(應付)合作/合資企業款項、應收貸款及銀行及其他貸款。

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、固定利率之銀行及其他貸款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 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)

集團通過根據利率水平及前景評估利率變動產生的潛在影響以管理其利率風險。管理層將審閱按固定及浮動利率計息的借貸比例，並確保該等借貸屬合理範圍內。

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」）。利率基準改革及實施另類基準利率的進展所產生的集團風險管理策略影響之詳情載於本附註「利率基準改革」。

按攤銷成本計值之財務資產及財務負債之收入／利息收入及支出總額如下：

##### 利率敏感度

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	21,374	19,788
— 銀行存款及應收合作／合資企業及附屬公司之 非控股權益及其他款項之利息收入	307,695	244,588
按實際利率法計算之收入／利息收入	329,069	264,376
<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	1,046,817	1,129,464

以下敏感度分析乃按報告期末面對利率之風險。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（二零二零年：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。

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。

倘若利率高出／低於50個基點（二零二零年：50個基點）及所有其他變量維持不變，則考慮額外財務費用港幣45,218,000元（二零二零年：港幣47,104,000元）撥充作銷售用途之發展中物業後，集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣33,375,000元（二零二零年：港幣40,104,000元）。

## 42. 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22及46詳述之財務擔保合約及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有關的信貸風險。

為了盡可能降低信貸風險，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集體進行減值評估。截至二零二一年及二零二零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借款人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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收貸款的預期信貸虧損為港幣136,256,000元 (二零二零年：港幣104,027,000元)，乃由於部分借款人的違約風險較高所致。由於應收貸款的64% (二零二零年：66%) 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。

#### 應收合作／合資企業及聯營公司款項

集團之合作／合資企業及聯營公司主要在中國、香港及印尼從事經營收費公路及物業開發業務。集團定期監控合作／合資企業及聯營公司的業務表現、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或對其有重大影響力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。截至二零二一年及二零二零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。由於結餘的32% (二零二零年：39%) 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／合資企業及聯營公司款項有集中信貸風險。

## 42. 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。截至二零二一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75% (二零二零年：100%) 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。

##### 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，截至二零二一年十二月三十一日止年度並無信貸減值其他應收賬款的預期信貸虧損 (二零二零年：港幣12,943,000元)。

##### 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，截至二零二一年及二零二零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，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

## 42. 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		
				二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
按攤銷成本計值之財務資產								
應收合作/合資企業及聯營公司款項	20	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	14,970,728	13,808,673	-	-
應收附屬公司之非控股權益款項	21	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	2,428,493	1,672,435	-	-
應收貸款	22	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	550,143	546,280	-	-
				整個週期的預期信貸 虧損 (並未信貸減值)	2,242,087	1,493,737	250,602	104,027
					2,792,230	2,040,017	250,602	104,027
其他應收賬款	25	不適用	(附註1)	十二個月預期 信貸虧損	1,724,342	1,777,209	-	12,943
應收賬款	25	不適用	(附註2)	整個週期的預期信貸 虧損 (並未信貸減值)	239,964	289,931	-	-
已抵押銀行存款	27	介乎A+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	113,395	114,799	-	-
銀行結存	27	介乎A+至BBB-	不適用	十二個月預期 信貸虧損	12,598,364	14,054,070	-	-
財務擔保合約	46	不適用	(附註3)	十二個月預期 信貸虧損	15,293,916	14,837,664	-	-

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 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／合資企業及聯營公司的財務表現（包括其盈利能力及資產淨值狀況）評估應收合作／合資企業以及聯營公司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或努力而可取用。
- 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虧損撥備之對賬。

#### 其他應收賬款

	十二個月 預期信貸虧損 千港元	整個週期的 預期信貸 虧損 (並未 信貸減值) 千港元	整個週期的 預期信貸虧損 (已信貸減值) 千港元	合計 千港元
於二零二零年一月一日	-	-	-	-
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	12,943	-	-	12,943
於二零二零年十二月三十一日	12,943	-	-	12,943
因金融工具產生之變動				
— 轉撥至已信貸減值	<b>(12,943)</b>	-	<b>12,943</b>	-
— 撇銷	-	-	<b>(12,943)</b>	<b>(12,943)</b>
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-	-

截至二零二一年十二月三十一日止年度，具有高違約風險的其他應收賬款之虧損撥備變動港幣12,943,000元轉撥至整個週期的預期信貸虧損（已信貸減值），並相應地撇銷。



42. 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)  
應收貸款

	十二個月 預期信貸虧損 千港元	整個週期的 預期信貸 虧損(並未 信貸減值) 千港元	整個週期的 預期信貸虧損 (已信貸減值) 千港元	合計 千港元
於二零二零年一月一日	-	-	40,417	40,417
因金融工具產生之變動				
- 已確認減值虧損	-	104,027	-	104,027
- 撤銷	-	-	(40,417)	(40,417)
於二零二零年十二月三十一日	-	104,027	-	104,027
因金融工具產生之變動				
- 已確認減值虧損	-	<b>136,256</b>	-	<b>136,256</b>
匯兌調整	-	<b>10,319</b>	-	<b>10,319</b>
於二零二一年十二月三十一日	-	<b>250,602</b>	-	<b>250,602</b>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收貸款之虧損撥備變動港幣136,256,000元乃主要由於預期信貸虧損重新計量所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 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。

	加權平均 實際利率 %	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>二零二一年</b>								
應付賬款及應計費用	-	10,703,320	-	-	-	-	10,703,320	10,703,320
應付合資企業及聯營公司款項	0.81	5,044,494	9,169	404,420	-	-	5,458,083	5,396,249
銀行及其他貸款								
— 定息利率	6.07	1,038,700	1,706,011	4,379,592	19,560,791	-	26,685,094	22,579,523
— 浮息利率	4.11	4,356,289	2,306,063	6,077,864	3,576,736	1,129,237	17,446,189	15,746,661
應付附屬公司之非控股權益款項	-	1,938,642	-	-	-	-	1,938,642	1,938,642
租賃負債	5.33	14,881	13,707	19,398	38,322	19,763	106,071	92,080
按公允值計入損益之財務負債	-	40,834	103,882	-	111,793	-	256,509	256,509
財務擔保合約	-	15,293,916	-	-	-	-	15,293,916	-
		<b>38,431,076</b>	<b>4,138,832</b>	<b>10,881,274</b>	<b>23,287,642</b>	<b>1,149,000</b>	<b>77,887,824</b>	<b>56,712,984</b>

## 42. 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 %	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零二零年								
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	1.63	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
按公允值計入損益之財務負債	-	15,422	167,250	17,409	-	-	200,081	200,081
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	-
		37,630,423	9,208,985	10,841,502	16,475,914	1,238,569	75,395,393	55,362,382
衍生工具—淨額結算								
— 利率掉期合約	-	-	-	-	53,111	-	53,111	53,111
		37,630,423	9,208,985	10,841,502	16,529,025	1,238,569	75,448,504	55,415,493

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
於二零二一年十二月三十一日	728,698	-	-	728,698	720,627
於二零二零年十二月三十一日	631,900	-	-	631,900	616,250

## 42. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iii) 流動資金風險管理 (續)

##### 流動及利率風險表 (續)

上文有關財務擔保合約之金額乃假設擔保對方就有關金額提出申索時，集團可能須根據全數擔保安排償付之最高金額。按照呈報期間結束時之預期，管理層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。

#### (iv) 利率基準改革

誠如附註30所列，集團若干倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息之銀行貸款將受或可能受基準改革的影響。集團正密切監察市場及管理向新基準利率的過渡，包括相關倫敦銀行同業拆息相關監管機構作出的公佈。

##### 倫敦銀行同業拆息

金融行為監管局已確認所有倫敦銀行同業拆息的設定將不再由任何管理人提供或不再具有代表性：

- 緊隨二零二一年十二月三十一日後，在對所有英鎊、歐元、瑞士法郎及日元進行設定，以及對1星期及2個月美元進行設定的情況下；及
- 緊隨二零二三年六月三十日後，在對餘下美元進行設定的情況下。

##### 香港銀行同業拆息

雖然港元隔夜平均指數 (「HONIA」) 已被確認為香港銀行同業拆息的替代者，但並未計劃終止香港銀行同業拆息。香港採用多利率方式，因此，香港銀行同業拆息及HONIA將併存。

## 42. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iv) 利率基準改革 (續)

##### 利率基準改革產生的風險

以下為因過渡而集團面臨的主要風險：

##### 利率相關風險

銀行同業拆息與各種替代基準利率之間存在根本差異。銀行同業拆息乃於該期間開始時（例如3個月）公佈的前瞻性定期利率，包括銀行間信貸息差，而替代基準利率通常於隔夜期結束時公佈的無風險隔夜利率，並無嵌入的信貸息差。這些差異將導致浮息付款的額外不確定性。

##### 流動資金風險

通常於隔夜公佈的各種替代利率的額外不確定性將需要額外的流動資金管理。集團的流動資金風險管理政策已更新，以確保有足夠的流動性資源以應對隔夜利率的意外上漲。

##### 訴訟風險

如未能就尚未過渡至相關替代基準利率的合約（例如因對現有備用條款的不同解釋而產生）實施利率基準改革達成協議，則可能會與合約方發生長期糾紛，從而可能引發額外的法律及其他費用。集團正與所有合約方密切合作，以避免這種情況發生。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iv) 利率基準改革 (續)

##### 利率基準改革產生的風險 (續)

##### 替代基準利率的實施進展

集團正計劃通過將備用條款引入至合約或對其進行修改而過渡其大部分剩餘的與銀行同業拆息相掛鈎的合約，此舉將改變釐定於協定的時間點由倫敦銀行同業拆息至有擔保隔夜融資利率 (「SOFR」) 的利息現金流的基準。

下表顯示於二零二一年十二月三十一日的未履行合約總額及完成向替代基準利率過渡的進展。財務負債金額以賬面值列示。

於過渡前的金融工具	到期日	賬面值／ 名義金額 千港元	對沖會計	金融工具的過渡進展
<b>非衍生財務負債</b>				
銀行貸款與美元倫敦銀行 同業拆息相掛鈎	二零二四年	2,751,060	不適用	將過渡至SOFR
銀行貸款與港元香港銀行 同業拆息相掛鈎	二零二二年至 二零二四年	2,916,140	不適用	香港銀行同業拆息將持續 直至到期

## 42. 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)。

#### 於二零二一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	合計 千港元
<b>財務資產</b>					
投資上市實體	(a)	6,024	-	-	6,024
投資非上市實體	(b)	-	-	893,056	893,056
		<b>6,024</b>	<b>-</b>	<b>893,056</b>	<b>899,080</b>
<b>財務負債</b>					
外幣遠期合約	(c)	-	40,834	-	40,834
或然代價	(d)	-	-	103,882	103,882
指定為按公允值計入損益之 參與權	(f)	-	-	111,793	111,793
		<b>-</b>	<b>40,834</b>	<b>215,675</b>	<b>256,509</b>

#### 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	合計 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>



## 42. 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。實體A於納斯達克資本市場上市，其股份於市場上買賣。因此，投資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級別。
- (b) 其指對非上市股權投資信託的投資及於雲南旅遊相關房地產開發項目的相關投資。目前，該物業項目只有一塊待開發的土地，並尋求當地政府批准。其按第三級公允值計量歸類，其公允值由獨立專業估值師根據土地價值的市場比較法釐定。該土地的市值顯著增加將導致非上市股權投資信託的公允值顯著增加，反之亦然。
- (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。收費公路收費調整的顯著增加將導致公允值顯著增加，反之亦然。
- (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。
- (f) 參與權歸類為第三級公允值計量，公允值乃根據獨立估值師提供的估值釐定，而估值乃根據交回價、分配及貼現率採用貼現現金流量計量。交回價值的顯著增加將導致參與權的公允值顯著增加，反之亦然。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

## 42. 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	合計 千港元
<b>按公允值計入損益之財務資產</b>			
於二零二零年一月一日	268,234	93,333	361,567
於損益確認之公允值變動 (附註7)	–	(49,216)	(49,216)
自第三級轉至第一級 (附註42(c)(i))	–	(46,729)	(46,729)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	13,788	2,612	16,400
於二零二零年十二月三十一日	282,022	–	282,022
增加 (附註26(b))	<b>602,198</b>	–	<b>602,198</b>
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>8,836</b>	–	<b>8,836</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>893,056</b>	–	<b>893,056</b>
	或然代價 千港元	指定為 按公允值計入 損益之參與權 千港元	合計 千港元
<b>按公允值計入損益之財務負債</b>			
於二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	105,412	–	105,412
於損益確認之公允值變動 (附註7)	<b>110,371</b>	–	<b>110,371</b>
授出參與權 (附註26(c))	–	<b>111,793</b>	<b>111,793</b>
結算 (列入應付賬款及應計費用 (附註33))	<b>(109,340)</b>	–	<b>(109,340)</b>
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>(2,561)</b>	–	<b>(2,561)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>103,882</b>	<b>111,793</b>	<b>215,675</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42. 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二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
	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
2019年一月擔保優先票據	-	-	1,694,885	1,696,483
2019年二月擔保優先票據	<b>3,159,813</b>	<b>3,084,345</b>	3,183,424	3,245,886
2019年九月擔保優先票據	<b>3,751,627</b>	<b>3,645,600</b>	3,741,610	3,926,311
2020年三月擔保優先票據	<b>2,355,248</b>	<b>2,255,250</b>	2,351,439	2,379,033
2020年九月擔保優先票據	<b>3,231,843</b>	<b>3,116,131</b>	3,219,701	3,301,714
2021年一月擔保優先票據	<b>3,927,175</b>	<b>3,642,500</b>	-	-
2021年七月擔保優先票據	<b>3,913,938</b>	<b>3,603,750</b>	-	-
2019年境內債券	<b>1,069,106</b>	<b>918,299</b>	1,766,036	1,800,456

### 43. 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。

	於二零二一年									於二零二一年 十二月三十一日 結餘 千港元
	一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金流 千港元 (附註)	年內產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	使用權資產 之增加 千港元	終止 租賃合約 千港元	賬目 重新分配 千港元	匯兌調整 千港元	
銀行及其他貸款(附註30)	38,056,191	-	(2,410,702)	2,436,548	-	-	-	(183,960)	428,107	38,326,184
應付附屬公司之非控股權益款項 (附註35)	1,424,335	-	501,763	-	-	-	-	(31,542)	44,086	1,938,642
應付合資企業及聯營公司款項 (附註34)	4,431,961	-	332,596	64,462	(93,976)	-	-	521,286	139,920	5,396,249
租賃負債(附註37)	115,966	-	(32,066)	5,469	-	-	-	-	2,711	92,080
指定為按公允值計入損益之 參與權(附註26)	-	-	111,793	-	-	-	-	-	-	111,793
其他財務負債(附註38)	448,522	-	(448,522)	-	-	-	-	-	-	-
應付分派股息(附註33)	152,570	524,536	(681,885)	-	-	-	-	-	4,779	-
	<b>44,629,545</b>	<b>524,536</b>	<b>(2,627,023)</b>	<b>2,506,479</b>	<b>(93,976)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,784</b>	<b>619,603</b>	<b>45,864,948</b>

	於二零二零年									於二零二零年 十二月三十一日 結餘 千港元
	一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金流 千港元 (附註)	年內產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	使用權資產 之增加 千港元	終止 租賃合約 千港元	賬目 重新分配 千港元	匯兌調整 千港元	
銀行及其他貸款(附註30)	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35)	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34)	2,897,818	-	1,328,085	-	(866,056)	-	-	975,772	96,342	4,431,961
租賃負債(附註37)	168,653	-	(36,266)	7,343	-	4,686	(32,630)	-	4,180	115,966
其他財務負債(附註38)	408,958	-	-	40,392	-	-	-	-	(828)	448,522
應付分派股息(附註33)	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>

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、指定為按公允值計入損益之參與權、其他財務負債及應付分派股息之現金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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 44. 收購附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度

於二零二一年一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣120,000,000元（相等於港幣144,578,000元）收購溧陽宏景房地產開發有限公司（「溧陽宏景」）餘下的40%股權權益。溧陽宏景為集團一間擁有60%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，溧陽宏景成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零二一年一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣5,635,000元（相等於港幣6,789,000元）收購鄭州路極旅遊小鎮開發有限公司（「鄭州路極」）餘下的49%股權權益。鄭州路極為集團一間擁有51%股權的合資企業，於中國鄭州市從事物業開發。於收購完成後，鄭州路極成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零二一年七月，集團訂立買賣協議，以總代價港幣70,000,000元（包括現金代價港幣35,303,000元及債務轉讓港幣34,697,000元）收購Deltum Company Limited（「Deltum」）的全部股權，後者於香港擁有一個物業發展項目。代價經悉數支付，且集團已獲得對Deltum的控制權。於收購完成後，其成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二一年 千港元
物業、機器及設備	365
遞延稅項資產	2,578
物業存貨	947,734
應收賬款、按金及預付款項	107,052
應收集團款項	93,976
預付所得稅	17,237
銀行結存及現金	173,842
應付賬款及應計費用	(182,117)
應付集團款項	(716,237)
合約負債	(27,504)
	<b>416,926</b>
以下列方式支付：	
已付現金代價	186,670
出售合資企業權益	230,256
	<b>416,926</b>
因收購而產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(186,670)
收購時之銀行結存及現金	173,842
	<b>(12,828)</b>

#### 44. 收購附屬公司 (續)

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值如下：

	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
應收集團款項	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)
	<u>769,402</u>
附屬公司之非控股權益	(380,356)
	<u>389,046</u>
以下列方式支付：	
已付現金代價	-
出售合資企業權益	389,046
	<u>389,046</u>
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
	<u>59,112</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 45. 經營租賃

### 作為出租人

租賃的最低應收租賃付款的到期日如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	143,304	123,411
第二年	119,726	103,417
第三年	109,241	89,231
第四年	90,216	84,466
第五年	79,516	69,661
五年後	459,903	474,390
	<b>1,001,906</b>	<b>944,576</b>

## 46. 財務擔保合約

於二零二一年十二月三十一日，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8,398,006,000元（二零二零年：港幣8,879,572,000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。

於二零二一年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣4,097,662,000元（二零二零年：港幣3,180,588,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註19(c)披露。

## 47. 資產抵押

於報告期末，除附註27所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣8,650,396,000元（二零二零年：港幣11,369,056,000元）及投資物業港幣1,590,427,000元（二零二零年：港幣910,164,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

## 48. 資本承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	59,181	361,332



## 49. 關連人仕交易

於本年度，除附註20、21、26、33、34、35及46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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	11,552	5,476
房地產及其他合資企業	利息收入	118,058	104,630
附屬公司之非控股權益	利息收入	13,380	15,282
房地產合資企業	利息支出	64,462	-
房地產合資企業	管理費收入	28,113	10,123
本公司一名主要股東之附屬公司	已產生建造成本	-	317,173
本公司一名主要股東之附屬公司	應付建造成本	33,708	99,999

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的物業項目提供建築服務港幣317,173,000元。本公司一名主要股東之附屬公司於以前年度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。

截至二零二一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按比例享有本公司於中國房地產開發項目70%權益的全資附屬公司應佔經濟權益的32.5%（或22.75%應佔權益）。有關比例部分的享有將不得超過特定價值，且有關超額須取得本公司股東的批准。相關關連人仕交易的詳情於附註26(c)披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團將一幅（二零二零年：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1,271,236,000元（二零二零年：港幣945,093,000元）轉賬至集團之合資企業。由於轉賬期較短，賬面值接近其公允值。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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期僱員福利	190,232	235,525
退休福利計劃供款	6,080	5,370
	<b>196,312</b>	<b>240,895</b>

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 50. 本公司財務狀況表資料

於報告期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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>18,577,675</b>	16,315,339
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項	<b>256</b>	205
銀行結存及現金	<b>1,907,973</b>	174,743
	<b>1,908,229</b>	174,948
<b>資產總額</b>	<b>20,485,904</b>	16,490,287
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本 (附註28)	<b>74,934</b>	74,934
儲備 (附註)	<b>7,303,200</b>	6,223,010
	<b>7,378,134</b>	6,297,944
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	<b>3,211</b>	2,879
應付附屬公司款項	<b>13,004,414</b>	10,073,214
銀行貸款	<b>100,145</b>	116,250
	<b>13,107,770</b>	10,192,343
<b>權益及負債總額</b>	<b>20,485,904</b>	16,490,287

50. 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
於二零二零年一月一日結餘	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
年度溢利	-	-	-	1,367,887	1,367,887
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	236,839	-	-	236,839
年度全面收益總額	-	236,839	-	1,367,887	1,604,726
小計	3,224,794	1,023,108	1,260,000	2,319,834	7,827,736
股息	-	-	-	(524,536)	(524,536)
於二零二一年十二月三十一日結餘	3,224,794	1,023,108	1,260,000	1,795,298	7,303,200

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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
盈紀有限公司	香港	香港	港幣1元	-	75	投資控股
Kings Ring Limited	香港	香港	港幣1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	港幣1元	-	100	發展及銷售物業
勁投	百慕達	香港	港幣66,666,667元	-	75	投資控股
路勁產業集團有限公司	香港	香港	港幣1元	-	100	投資控股
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	港幣1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
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 (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
RKPF Overseas 2020 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務

## 51. 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	港幣2,000,000,000元	-	75	投資控股
路勁基建管理有限公司	香港	香港	港幣2元	-	100	提供管理服務
路聯投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
路昇投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	75	投資控股
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	250美元	-	94.74	投資控股
<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
天津啟威企業管理有限公司 (前稱為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
天津順祥企業管理有限公司 (前稱為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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 51. 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 %	
<b>於中國註冊的有限責任公司</b>						
上海雋崎置業有限公司	中國	中國	407,586,804.58美元	-	93.75	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	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業
杭州雋龍置業有限公司	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	中國	中國	人民幣900,000,000元	-	100	發展及銷售物業
常州宏喆房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣220,000,000元	-	100	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

## 51. 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>						
廣州雋新房地產開發有限公司*	中國	中國	人民幣400,000,000元	-	70	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	-	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

\* 該等本公司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。

◎ 於二零二一年註冊成立

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之本公司附屬公司，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：

附屬公司 名稱	成立/ 註冊地點	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	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
勁投	百慕達	25%	25%	143,220	41,800	1,526,403	1,430,922



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	1,319,677	1,610,484
非流動資產	5,227,569	4,419,879
流動負債	405,733	270,565
非流動負債	35,903	36,109
本公司擁有人應佔權益	4,579,207	4,292,767
勁投之非控股權益	1,526,403	1,430,922

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	810,656	304,802
支出	(237,776)	(137,602)
本公司擁有人應佔溢利	429,660	125,400
勁投之非控股權益應佔溢利	143,220	41,800
年度溢利	572,880	167,200
本公司擁有人應佔其他全面收益	90,782	142,847
勁投之非控股權益應佔其他全面收益	30,260	47,615
年度其他全面收益	121,042	190,462
本公司擁有人應佔全面收益總額	520,442	268,247
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	173,480	89,415
年度全面收益總額	693,922	357,662

## 51. 主要附屬公司 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務之現金流出淨額	(96,317)	(94,259)
投資活動之現金流入淨額	207,015	189,342
融資活動之現金流出淨額	(419,287)	(106,379)
現金流出淨額	(308,589)	(11,296)
已付勁投之非控股權益股息	(178,000)	(25,000)

除以下各項外，於年末並無附屬公司有發行任何債務證券：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	–	3,925,807
RKPF Overseas 2019 (B) Limited	–	1,694,885
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	12,498,531	12,496,174
RKPF Overseas 2020 (A) Limited	7,841,113	–
北京路勁雋御房地產開發有限公司	1,069,106	1,766,036
	21,408,750	19,882,902

## 52. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二一年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣68,129,135,000元（二零二零年：港幣59,006,006,000元）。於二零二一年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣27,748,546,000元（二零二零年：港幣27,698,248,000元）。

# 財務摘要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	<b>24,677,949</b>	24,196,103	21,494,796	22,365,223	14,755,770
稅前溢利	<b>4,274,226</b>	4,733,502	6,759,947	9,497,056	5,441,388
所得稅支出	<b>(2,289,737)</b>	(1,949,906)	(3,083,321)	(5,798,453)	(2,965,394)
年度溢利	<b>1,984,489</b>	2,783,596	3,676,626	3,698,603	2,475,994
應佔：					
本公司擁有人	<b>1,028,245</b>	1,722,848	3,028,005	2,988,242	1,943,703
永續資本證券持有人	<b>527,775</b>	527,775	371,395	349,830	246,621
附屬公司之非控股權益	<b>428,469</b>	532,973	277,226	360,531	285,670
	<b>1,984,489</b>	2,783,596	3,676,626	3,698,603	2,475,994

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	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
資產總額	<b>108,235,731</b>	103,280,887	90,788,039	78,951,703	69,735,458
負債總額	<b>(72,437,351)</b>	(70,239,033)	(62,224,022)	(54,184,261)	(48,121,032)
	<b>35,798,380</b>	33,041,854	28,564,017	24,767,442	21,614,426
應佔：					
本公司擁有人	<b>22,337,418</b>	20,927,845	18,866,049	17,398,063	15,635,078
永續資本證券持有人	<b>6,954,296</b>	6,952,437	6,961,919	4,632,638	4,633,096
附屬公司之非控股權益	<b>6,506,666</b>	5,161,572	2,736,049	2,736,741	1,346,252
	<b>35,798,380</b>	33,041,854	28,564,017	24,767,442	21,614,426





路勁基建有限公司