



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

2022



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，在公路業務擁有近30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，土地儲備約470萬平方米。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四條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程約670公里。



目錄

2	財務概覽
4	主席報告
10	行政總裁報告
14	主要獎項
16	管理層討論及分析
62	董事及高級管理人員
67	董事會報告
83	企業管治報告
98	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

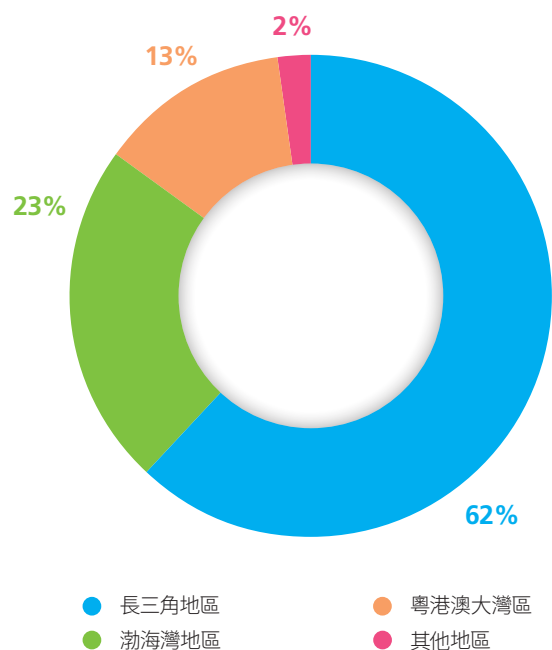


財務概覽

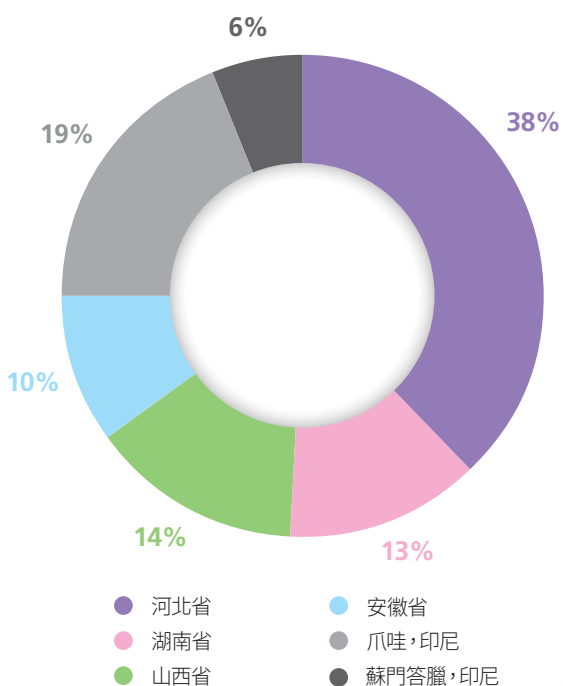
	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
(人民幣百萬元)					
物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目)					
—內地項目	41,710	39,562	42,193	42,224	34,503
—香港項目	313	12,922	1,854	541	—
(百萬港元)					
集團收入	17,156	24,678	24,196	21,495	22,365
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	12,102	14,153	7,587	9,673	4,624
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	29,258	38,831	31,783	31,168	26,989
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)	636	604	465	689	827
年度溢利	459	1,984	2,784	3,677	3,699
本公司擁有人應佔年度(虧損)溢利	(495)	1,028	1,723	3,028	2,988
本公司擁有人應佔權益	20,246	22,337	20,928	18,866	17,398
資產總額	90,002	108,236	103,281	90,788	78,952
				(附註)	
銀行結存及現金	8,262	12,600	14,056	14,451	11,793
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	27.02	29.81	27.93	25.18	23.22

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)。

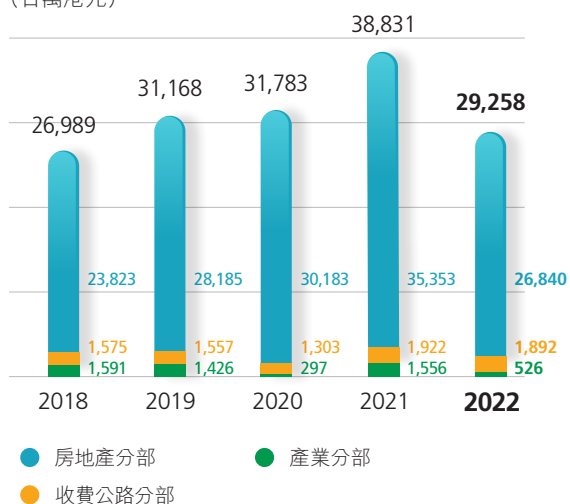
二零二二年房地產項目 收入貢獻按地區分析 (包括合資及聯營企業項目)



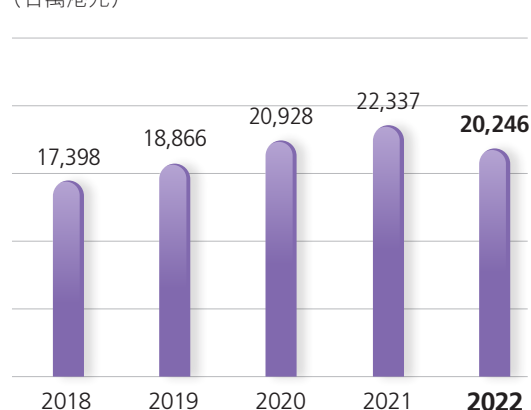
二零二二年高速公路項目 路費收入貢獻按地區分析



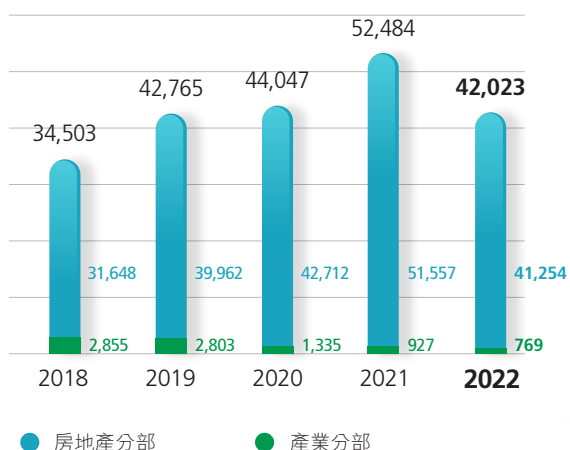
業務收入 (包括分佔合作/合資及聯營企業之收入) (百萬港元)



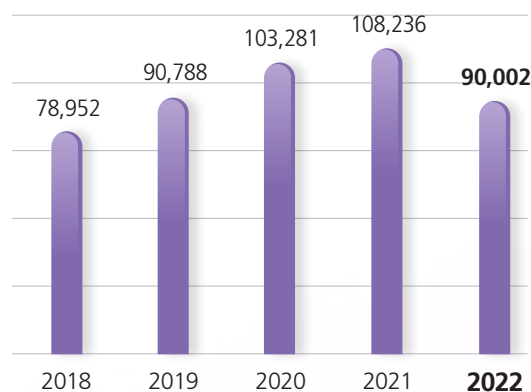
本公司擁有人應佔權益 (百萬港元)



物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目) (人民幣百萬元)



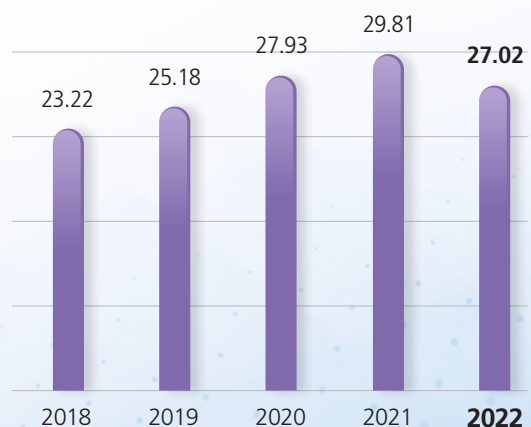
資產總額 (百萬港元)



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)



主席報告



單偉彪
主席

二零二二年，集團股東權益減少了港幣20.91億元，每股淨值減少9%至港幣27.02元。自從二零一七年五月改組管理團隊以來，累計每股股東權益增加（包括期間宣派之股息視為計算股東權益的一部份）為78%，即平均每年複式增長為10%，表現不算出色。

二零二二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420.23億元，全年營業收入及股東應佔虧損分別為港幣171.56億元及港幣4.95億元。

二零二二年，集團的業績主要受到以下不利因素的影響：

1) 房地產開發業務

由於中國內地市場情緒不佳，集團毛利率從二零二一年的22%下跌至二零二二年的17%，實際毛利則由二零二一年的港幣54億元下跌至二零二二年的港幣29億元。

2) 匯兌損失

因今年美國不斷加息，導致人民幣兌美元的匯率由原來的人民幣6.4元兌1美元下跌至年底接近人民幣7.0元兌1美元(視時間而定)，僅這個匯率差異在賬面上就對集團的財務報表造成賬面虧損港幣13億元。

3) 產業投資及資產管理業務

在這業務上，集團今年錄得虧損港幣12.72億元，包括利息成本和減值撥備，這個教訓對路勁來說太痛苦了。

未來兩年對路勁來說是個挑戰，我在後面會再作出詳細表述。

業務分析

集團業務分為以下三大部份：

甲) 收費公路業務

1) 中國內地

二零二二年，疫情的存在難免影響著各行各業，對中國內地來說更是如此，因為在相當長一段時間裡，一個又一個城市被封閉或對進出其他城市／省的交通流量施加限制，最引人注目的當然是上海，整整封閉了近三個月。在這些因素影響下，集團內地公路項目的總車流量由二零二一年的1億架次下跌到今年的8,300萬架次，也因此集團的總路費收入為人民幣27.82億元，比去年的人民幣31.53億元下跌12%。

2) 印尼

可幸的是，我們在印尼高速公路表現比原預算好得多，今年三條高速公路的車流量比去年增加了25%，再加上集團成功申請在合約允許的加價。因此今年三條高速公路的總路費收入為人民幣8.9億元，比二零二一年增加42%。如果把集團新購入的第四條高速公路的一個月路費收入也算進去，那總路費收入就是人民幣9.34億元，比二零二一年多出49%。因此，根據我們的股權比率，今年確認淨利港幣1.29億元。這是一個好現象，因為集團當初投資印尼的公路時，預計要到二零二四或二零二五年才能有淨利，但經過大家的努力，我們把這個能有淨利的時間提早兩年。而往前看，如果沒有不可預測的因素，集團在印尼公路上每年所能得到的利潤將迅速上升。印尼高速公路對路勁利潤的貢獻在不久將來會比集團在中國的利潤更大，我在後面再談。

乙) 房地產開發業務

1) 中國內地

今年有可能是自路勁進入這業務以來最黑暗的一年。去年我曾預警股東在我們前面會有兩至三年的苦日子，不幸我這次言中了，而現實比我當初預估還嚴重，我在這裡介紹一下今年實際的情況：

1.1) 疫情幾乎影響到中國內地的所有經濟活動，房地產當然不可能例外；

1.2) 面對嚴重的現金流短缺，幾乎所有地產商都急於出售手上的存貨，有些甚至大幅降價希望能換回一些現金，以支持他們運作下去，和希望能償還到期的債務(許多人在這方面失敗，有些失敗得挺徹底)。在這個大環境下，路勁亦不能獨善其身，被迫降低價格加入競爭，以維持一定的銷售量；

主席報告 (續)

- 1.3) 美元長期債幾乎銷聲匿跡，很多大型民營地產商不斷傳出違約消息，這更打擊了購房者的信心；
- 1.4) 今年在公開拍賣土地的場合裡，八成以上的土地是由國企／央企或是各城市的「城投」取得，民營企業幾乎絕跡拍賣場合；
- 1.5) 同時，整個房地產規模卻在縮小，由二零二一年的銷售總額人民幣十八多萬億元，減至二零二二年的人人民幣十三多萬億元，而看來這會是未來兩三年的趨勢；
- 1.6) 年末，中央政府推多了許多新政策，以減輕開發商的負擔，可是絕大部份這些政策的受益者為國企／央企，只有極少數的民營開發商得益；
- 1.7) 對路勁來說，面對這些困境，集團亦無選擇，只可以：
 - i) 以較低的價格套現存貨，以使路勁有足夠的現金來支付到期貸款／債券的利息及本金；
 - ii) 減少買入新地，因此今年我們只是購入了兩塊新地；及
- 1.8) 因為上述原因，大家看到我們的毛利和淨利都有大幅度下降，這個當然影響了整個集團的業績。

我將在展望部分詳述這一情況。

2) 香港

香港的情況比內地稍好，山水盈所有單位都已售罄，只剩下少許單位。

在晉環項目，我們共售出了574個單位，而至本報告日收到現金港幣約130億元。這些單位已逐步交付予業主，而剩下單位我們計劃在二零二三年年中左右推出發售。

至於集團掃管笏項目，建築工程進行順利，目前計劃於二零二三年年中推出發售。

二零二一年，集團購入一塊在青山公路的土地，土地面積為1,860平方米，目前正在申請改變土地用途的許可，我們期望二零二三年內能取得同意／批准。

二零二二年，香港的市場氣氛低迷，房價平均下跌約10%。但自從中國放寬疫情管控措施之後，市場氣氛逐漸轉好。

丙) 產業投資及資產管理業務

在疫情仍嚴峻情況下，這個分部(包括文旅業務、商業中心和資產管理)自然受到特別大打擊。今年集團在這分部錄得虧損(利息和減值撥備)港幣12.72億元。集團需要時間去解決這方面的問題。

展望

中國內地房地產的未來受許多因素影響，有值得樂觀和比較悲觀的，分析如下：

1) 樂觀因素：

- 1.1) 最關鍵的是最近中國內地解除了所有關於疫情的管制，商業活動大致回復至疫情前的正常狀態。
- 1.2) 最近，中央政府不斷推出種種對房地產有利的政策，比如減息等來增加人民置業的信心。二零二三年春節後，我們可以看見成交量大增，可是現在還不能肯定這是個暫時的「小陽春」或是個大勢的改變。但最起碼的是，現時所有人都明白房地產還是一個重要的支柱產業，也是佔國家總產值的一個主要部份（約10%），而以後也會永遠存在。政府的總體目標應該引導這個行業走向一個良性循環，不可任意一刀切，變成惡性循環。
- 1.3) 光是看中國內地二零二三年的首兩個月的經濟數字，經濟反彈十分強勁，所以有許多經濟學家都估計二零二三年中國內地的經濟增長肯定會超過5%，甚至亦有人估計會達至6%！這對中國內地來說是個好消息，自然對地產開發業務更是如此。
- 1.4) 現在看來，顯然政府的首要任務是恢復經濟。光是二零二三年的首兩個月，已經有大批招商團由內地各城市來香港（及其他地方）招商引資，鼓勵商家去投資中國內地，而這些招商團大都由市長帶領，可見對其重視之一斑。
- 1.5) 與美國不斷推高利率相反，中國內地很多銀行並未跟隨美國加息，而是在降低貸款利率，尤其是樓宇按揭利率。

2) 當然，並不是所有外在因素都對房地產有利，我們可以預見未來幾年不利的客觀環境：

- 2.1) 中美之間的緊張關係／不和氣氛，看來在未來四、五年仍會如此，因為實在看不到事態有任何改變或緩和的現象。誰也不曉得這個對立何時才會結束，但肯定的是不會在明年或兩年內結束。
- 2.2) 俄烏戰爭亦是另一個擔憂，這場仗已經打了一年多了，而至今仍未有簽定和平條約的跡象。這個對世界上能源、糧食及貿易都有影響，關鍵是我們不知何時才是盡頭。
- 2.3) 二零二三年世界經濟增長應是偏低的，估計美國只有0.6%；英國更差，甚至有可能衰退！「西方」國家將處於低位數增長，這也是為甚麼最近大家都聽到外貿數字的下降，這個早晚會影響到每一個行業，所以現在說經濟全面復甦可能有些太樂觀了。
- 2.4) 雖然中央政府推出大量政策，扶持房地產，但大部份得益，至今為止都是去了國企／央企，實際上民營企業能得到的，是鳳毛麟角。近期（二零二三年春節後）買家浮現，而二手樓成交亦多了。我們仍需觀察多一段時間，以便看清這是個短期的小陽春，或是真正一個和過去數年相反的走勢？那只有等時間來告訴我們答案了。
- 2.5) 除了一些極少數的民營企業，在土地拍賣市場拿地的都是國企，因為至今為止，融資渠道對民營企業來說仍是十分有限。

主席報告 (續)

3) 在這個大環境下，路勁未來的大方向大致為：

3.1) 因為發行美元債的機會在二零二三年甚至二零二四年比較少，而就算路勁能發債，其成本亦會非常高。因此集團將會盡量在中國內地尋求資金來源。

這樣做還有個好處，因為這些借貸的利息支出，在中國內地的項目層面可以確認為成本。

3.2) 現在面對的矛盾是，雖然路勁有足夠的現金留存在銀行，以保證我們能償還所有到期的貸款／債券及其利息。誠然，這樣做對路勁十分不利，因為所有資金都有成本，閒置的現金越多，集團整體的股東回報率越低。在短期內，路勁並沒有其他選擇，只可變現多些存貨，同時亦會對購買新地塊「額外」小心和謹慎。我們希望整個市場氣氛隨著時間過去而回復正常，那路勁就可以開始正常地拿地了。

3.3) 無論我們怎麼弄，所有開發商都要開始縮表（除絕少數的國企外），原因是：

i) 整個房地產的市場在二零二一年是人民幣十八多萬億元，而在二零二二年就跌到人民幣十三多萬億元了，看來二零二三年有可能更低（個人估計是人民幣十萬億元至人民幣十二萬億元），更重要的是，這個數目有可能是長期如此的。因此，整個市場在收縮。

ii) 因為有「三條紅線」的存在，幾乎所有開發商都有必要縮表以符合三條紅線的要求。

因此路勁亦無別的選擇，必須集中精力，關注那些有潛力的城市（基本上是第一線或頂級二級城市），而不是隨便發展到一個我們能拿到地的地方。

正如我以往所說，房地產開發正在變得像製造業，行業競爭將會是設計、施工質量、速度、製成品和服務；我們必須在那些路勁有優勢的城市，找出各種創新方法和別人來競爭並脫穎而出。

4) 未來的路勁

我對路勁未來的看法和願景是這樣的：

我們的收費公路業務（尤其是印尼的公路）發展得非常好，而我們估計未來在利潤方面，很快有一天印尼公路會比中國內地的五條收費公路（有些短期內就會到期）更多。今年集團宣佈在印尼又收購了一條收費公路（SB高速公路），集團仍會不斷尋找機會以增加這方面的投資，當然這是在我們資本／現金流容許的情況下才會做的。

在房地產開發方面，因為集團在二零二一年和二零二二年買的地比較少，不可避免地我們的營業額在二零二三年及二零二四年肯定會有收縮，加上我們最近所賣出的物業價格有所下降，結果肯定是不容樂觀的。我個人看法是有可能到二零二四年中，行業才會恢復正常，加上有些企業要被迫退出這市場，可能到了那個時候集團才可能一步步地走向我們在二零二一／二零二二年的營業額。在二零二四年後的增長速度必然要看我們的盈利能力，盈利愈多，可增加集團的淨資產（也能增加借貸），規模也自然隨之而增加。

在市場未回復正常之前，集團可探索為其他企業代建的機會，因為有不少企業看中路勁的操盤能力和成本控制，兩家合作，是個雙贏的局面。當然，這可能只是一個臨時的措施，除非結果非常理想，那時集團再考慮這方面的深入發展。

外面營商環境改變迅速，誰會想到忽然解除疫情措施？誰又會猜到二零二三年二月份房子成交較一月份上漲約50%？有誰知道這個現象能維持多久？有太多的問題我們都沒有答案的。集團唯一要做到的是保持清醒和警惕，一方面要作最壞的打算，但同時亦須能急速應對，一旦環境變好了就能作出及時的行動。

在進入這個內地房地產行業近廿年後，我相信到今天路勁已經有一隊優秀的隊伍，在公平競爭的情況下，絕不輸給任何對手。雖然我對未來一兩年中國內地房地產業務比較悲觀，但長期來看，我是挺樂觀的。

與股東的溝通

一貫以來，本人都會坦誠地向股東們匯報。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了解多些公司的運作，本人誠意邀請所有的股東撥冗出席即將召開的二零二三年股東週年大會，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

我非常遺憾地告訴股東們，因為集團今年全年虧損，加上現金流緊張，路勁被迫在上市以來第一次不派股息，希望股東們諒解，但願在不久將來集團又能年復一年地派息。

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，二零二三年三月二十一日

行政總裁報告



方兆良
行政總裁

各位股東：

二零二二年業績

集團(包括合作／合資及聯營企業項目)截至二零二二年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣420.23億元及高速公路項目路費收入人民幣37.16億元，合共人民幣457.39億元。

二零二二年，人民幣兌美元大幅度貶值，集團因而錄得匯兌淨虧損港幣13.35億元，對全年業績造成極大衝擊。集團年度稅後溢利為港幣4.59億元，股東應佔虧損則為港幣4.95億元。集團銀行結存及現金餘額為港幣82.62億元，每股淨資產為港幣27.02元。

業務簡報

房地產業務

二零二二年，內地房地產市場持續受出險房企頻頻爆雷影響，對行業出現信心危機，疊加新冠疫情反覆，加劇市場下行趨勢。房企因銷售量與融資額急劇下滑，面臨巨大危機，為求生存，不惜減價求量，爭取資金回籠。然而，年中多地爆發停工斷貸事件，致使購房者置業信心再度受挫，樓市復甦進程被打斷。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的穩定發展有十分重要的作用，故此，中央和各部委頻繁釋放積極信號，出臺一系列「保交樓、保民生、保穩定」紓困舉措，全面落實因城施策。下半年以來，限購及信貸等政策進一步放鬆，房企融資環境有所寬鬆，惟購房者對經濟及樓市信心尚未於短期內恢復，觀望情緒依然濃厚。

縱使市場環境複雜多變，集團運營團隊齊心協力，緊貼市場走勢，抓緊窗口，二零二二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417.10億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣402.54億元及銷售協議待轉合同為人民幣14.56億元，較二零二一年上升約5%。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區域，銷售均價為每平方米人民幣24,000元。

二零二二年，內地集中供地陸續推出，惟受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，土地市場持續低迷，房企拿地依然謹慎，成交規模明顯縮減，國央企仍為拿地主力。為預留資金償還於二零二三年到期之貸款，年內集團減少參與大規模拍地，全年在內地主要拿取兩幅住宅用地，集團權益佔比分別為11.25%及49%，樓面面積合共約14萬平方米。截至二零二二年十二月三十一日，集團的土地儲備合共約469萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為116萬平方米。

香港項目運作順利。二零二一年，受惠於黃竹坑晉環開盤熱銷，香港物業銷售額大幅增加至港幣155.68億元。二零二二年，香港因未有新項目推盤預售，疊加受新冠疫情影響，只完成銷售額約港幣3.58億元，比去年大幅下跌。晉環於二零二二年十二月取得交樓同意書，並陸續交付已售單位。元朗山水盈持續銷售貨尾。屯門掃管笏項目上蓋工程施工中，因疫情緣故及政府延遲審批，項目預計二零二三年年中才能取得預售同意書並開售。

二零二二年，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341.96億元，交付面積約167萬平方米，按銷售合同約定交付率達100%，主要來自長三角地區項目（其佔總交付額約62%）。集團年度毛利率約為17%。

行政總裁報告 (續)

收費公路業務

二零二二年，內地經濟增長緩慢，上半年受地區天氣惡劣及各地對疫情採取靜默管控措施，車輛與人員出行均受限制，以及第四季度政府出臺貨車通行費減免10%等政策，對內地高速公路業務造成負面影響。二零二二年路費收入較去年下降12%至人民幣27.82億元，日均混合車流量較去年下降17%至227,300架次。

印尼高速公路業務，則截然不同。集團於二零二二年十二月以代價約港幣19.68億元完成收購位於印尼中爪哇省之SB高速公路之39.77%權益，進一步擴大海外公路組合。二零二二年，印尼政府因應疫情緩和而進一步放寬交通管制措施，加上經濟增長勢頭強勁，及印尼高速公路項目於二零二一年年中成功調升路費標準等正面因素，全年車流量與路費收入錄得明顯增長。路費收入較二零二一年上升49%至人民幣9.34億元，日均混合車流量上升至91,800架次(剔除新收購的SB高速公路，日均混合車流量則較二零二一年上升25%至59,000架次)。

二零二二年，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319,100架次及人民幣37.16億元，較去年減少1%及2%。因印尼高速公路本年路費收入錄得大幅增長，及利息支出和經營費用減少等因素，抵銷了內地高速公路路費收入下跌的影響，收費公路分部溢利上升至港幣6.27億元。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成增加至港幣6.36億元。

資金與融資

二零二二年，內地實施的嚴格疫情管控措施，加劇了經濟下行壓力，購房者置業節奏進一步放緩，房企銷售回款受壓，疊加面臨償債高峰期，民企爆雷頻頻出現，導致境內、外房地產行業融資市場持續低迷，投資者採取謹慎態度，觀望市場情況。為穩定房地產行業發展，下半年以來，內地加大紓解企業資金需求困境的政策力度，「保交樓」及「金融16條」等政策正式發佈後，房企融資環境有所寬鬆。惟該等紓困措施定向支持有短期流動性危機的房企及市場信心尚未於短期內復甦，大多其他房企目前仍面臨銷售壓力和融資困境。

集團貫徹謹慎的理財政策，積極強化現金流及債務管理，二零二二年下半年償還了一筆到期境內公司債及回購部份境外美元債券，全年合共償還港幣101.14億元等值的貸款；二零二三年年初再償還了一筆餘額3.43億美元的到期境外債券，大大減低集團短期償債壓力。

二零二三年工作展望

長遠來看，內地政府仍會堅持「房住不炒」的定位，積極推動因城施策，支持合理住房需求，加大「保交樓」力度，推動房地產市場長遠平穩及健康發展。展望二零二三年，預期內地房地產市場在短期內觸底，年底銷售企穩回升，各城市市場分化或將加劇。二零二二年下半年以來，金融監管政策有所放鬆，境內、外融資市場在二零二三年年初有恢復勢頭，但後市仍有待觀察。考慮整體資金需求及市場不確定風險，短期內集團仍會審慎拿地。現時國際環境存在很多不明朗因素，短期內對內地經濟復甦仍有阻力，但隨著內地及香港放寬防疫政策，及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。未來，團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付和強化現金流管控；並不斷優化市場所需的產品，推廣集團品牌使成為市場更廣泛公認可靠的發展商。

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，目前已成功收購四條印尼高速公路。二零二三年，集團將重點推進印尼高速公路項目收費費率調升事宜，積極配合內地推出的經濟復甦政策，同時繼續積極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，優化集團收費公路業務。

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，二零二三年三月二十一日

主要獎項

路勁基建有限公司

2022中國房地產上市公司綜合實力25強
2022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

2022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

2022中國物業服務百強企業

房地產業務

- 上海市
2021年上海房企操盤銷售金額30強
2021年度上海市最受歡迎十大養老項目TOP1
- 常州市
2021年度利用外資十強企業
2021年度明星企業
2020-2021年度國際環藝創新設計作品大賽金鑽獎



房地產業務 (續)

- 蘇州市 2021年上半年江蘇省建築施工標準化星級工地
- 北京市 2022繆思設計大獎(Muse Design Awards)金獎
2022建築規劃設計範例
- 天津市 2021年度天津市建設工程「海河杯」獎
- 廣州市 2021年度區域人氣大盤

收費公路業務

- 保津高速公路 實用新型專利證書——種高速公路護欄板保潔車
- 唐津高速公路 便於拆裝柱帽式輪廓標的安裝座及「柱帽式輪廓標結構」實用新型
- 長益高速公路 2021年度產業發展先進單位
2021年度服務業營收百強企業
- 龍城高速公路 2021年度先進集體
- SN高速公路 第5名可持續服務及休憩區
- NKK高速公路 「營運戰鬥」獎
透明度獎



管理層討論及分析

房地產項目

- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣區
- 其他地區



土地儲備

於二零二二年十二月三十一日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	391,000	8%
江蘇省	1,822,000	39%
浙江省	70,000	2%
長三角地區	2,283,000	49%
北京市	240,000	5%
天津市	302,000	6%
河北省	210,000	5%
山東省	193,000	4%
渤海灣地區	945,000	20%
廣東省	246,000	5%
香港	88,000	2%
粵港澳大灣區	334,000	7%
河南省	1,128,000	24%
其他地區	1,128,000	24%
總數	4,690,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	4,314,000	92%
持作投資用途之物業	376,000	8%

* 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

於二零二二年十二月三十一日

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	2026	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)	28,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	已完成	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)	20,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	78,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市崇明區：東至雨燕路、南至金鵬路、西至石竹路、北至雪雁路		
	4 虹橋璀璨公館							
	發展面積 (平方米)	174,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	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		
	5 路勁城 (鎮江)							
	發展面積 (平方米)	77,000	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

於二零二二年十二月三十一日

長三角地區

	6 山語春風							
	發展面積 (平方米)	119,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		
	7 山語熙府							
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	26,000
	約可分予權益	36%	目標完成日期	已完成	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		
	8 鉅明江南							
	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		
	9 雲樾觀山府							
	發展面積 (平方米)	146,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2024	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

於二零二二年十二月三十一日

長三角地區

	10 竹林壹號							
	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)	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		
	11 西岸時光							
	發展面積 (平方米)	88,000	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	51%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
	12 玖園							
	發展面積 (平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	60,000
	約可分予權益	95%	目標完成日期	2025	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		
	13 鉑樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2025	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		
	14 溪西雲境							
	發展面積 (平方米)	43,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	53,000
	約可分予權益	20%	目標完成日期	已完成	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年十二月三十一日

長三角地區

15 雲錦東方								
	發展面積 (平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
16 御璟天璽								
	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		
17 路勁·鳳凰城								
	發展面積 (平方米)	81,000	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	2023	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		
18 江月時光								
	發展面積 (平方米)	27,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區木瀆鎮蘇福路南側、中海蘇胥灣東側		
19 路勁·璞玉瀾岸								
	發展面積 (平方米)	62,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	79,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東，春光路南		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年十二月三十一日

長三角地區

	20 蔚然錦綉花園							
	發展面積 (平方米)	51,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	48,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	已完成	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		
	21 蔚然璀璨花園							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	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		
	22 瀾悅溪雲							
	發展面積 (平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2024	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		
	23 路勁·新天地 (寧波)							
	發展面積 (平方米)	20,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年十二月三十一日

渤海灣地區

24 路勁·雲河上苑								
	發展面積 (平方米)	25,000	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	2025	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
25 路勁·御和府								
	發展面積 (平方米)	81,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	99,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	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		
26 公園和御								
	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	41,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2024	位置	中國北京市順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側		
27 路勁·太陽城								
	發展面積 (平方米)	150,000	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		
28 路勁·雋瀾灣								
	發展面積 (平方米)	47,000	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		

管理層討論及分析 (續)


主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年十二月三十一日

渤海灣地區

29 雋悅府								
	發展面積 (平方米)	91,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2025	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		

30 公園上城								
	發展面積 (平方米)	210,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	117,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2025	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		

31 路勁中心								
	發展面積 (平方米)	59,000	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	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		

32 璟悅府								
	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)	50,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		

33 金茂逸墅								
	發展面積 (平方米)	43,000	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

於二零二二年十二月三十一日

粵港澳大灣區

34 桐悅花園								
	發展面積 (平方米)	90,000	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	2023	位置	中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東，花都湖以南		
35 路勁·星棠								
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	18,000
	約可分予權益	70%	目標完成日期	2024	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側		
36 江山雲著								
	發展面積 (平方米)	51,000	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		
37 路勁·天雋匯								
	發展面積 (平方米)	44,000	性質	住宅	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	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		
38 山水盈								
	發展面積 (平方米)	4,000	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

於二零二二年十二月三十一日

粵港澳大灣區

39	晉環							
	發展面積 (平方米)	44,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		

40	掃管笏項目							
	發展面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2024	位置	香港新界屯門市地段第520號		

其他地區

41	路勁·國際城 (鄭州)							
	發展面積 (平方米)	75,000	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		


42	路勁·九郡							
	發展面積 (平方米)	601,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/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

於二零二二年十二月三十一日

其他地區

	43 悅東園							
	發展面積 (平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	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		
	44 路勁·中原國際慢城							
	發展面積 (平方米)	246,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2025	位置	中國河南省鄭州市新密市米村鎮大北環規劃路，鄭登洛城際鐵路新密西站北側		
	45 路勁·領山 (洛陽)							
	發展面積 (平方米)	106,000	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	2025	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

於二零二二年十二月三十一日

長三角地區

	46 路勁·又一城(常州)							
	發展面積(平方米)	120,000	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		
	17 路勁·鳳凰城							
	發展面積(平方米)	23,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
	47 梅里古鎮							
	發展面積(平方米)	51,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		
	48 路勁·又一城(蘇州)							
	發展面積(平方米)	37,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		
	23 路勁·新天地(寧波)							
	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)	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

於二零二二年十二月三十一日

渤海灣地區

49	路勁·世界廣場							
	發展面積 (平方米)	63,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		

27	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

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

於二零二二年下半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

長三角地區

51	都匯雲境							
	發展面積 (平方米)	65,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	30,000
	約可分予權益	11.25%	目標完成日期	2024	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至滬宜公路、西至柳菊路、北至竹笛路		


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

-  中國內地
-  印尼



主要項目資料

收費公路項目

於二零二二年十二月三十一日

中國內地

	1 保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105 公里	所佔權益 (附註)	40%
	路線	省高速S3700 保定至天津段 ~ 四車道		路昇投資有限公司		
	2 唐津高速公路					
	位置	河北省	全長	58 公里	所佔權益 (附註)	45%
	路線	國高速G25 唐山至天津段 ~ 四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
	3 長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	63 公里	所佔權益 (附註)	43.17%
	路線	國高速G5513 長沙至益陽段 ~ 四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
	4 龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72 公里	所佔權益 (附註)	45%
	路線	省高速S2002 榆次龍白村至祁縣城趙段 ~ 六車道		路安投資有限公司		
	5 馬巢高速公路					
	位置	安徽省	全長	36 公里	所佔權益 (附註)	49%
	路線	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

於二零二二年十二月三十一日

印尼

	6 SN高速公路					
	位置	中及東爪哇省	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	東爪哇省	全長	107 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	北蘇門答臘省	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		
	9 SB高速公路					
	位置	中爪哇省	全長	75 公里	所佔權益 (附註)	39.77%
	路線	橫跨爪哇高速Semarang Batang ~ 四車道		Kings Bless Limited		

附註：

於二零二二年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%（二零二一年：75%）之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

截至二零二二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420.23億元及高速公路項目路費收入人民幣37.16億元，合共人民幣457.39億元。集團年度稅後溢利為港幣4.59億元，股東應佔虧損則為港幣4.95億元。集團銀行結存及現金餘額為港幣82.62億元，每股淨資產為港幣27.02元。

截至二零二二年十二月三十一日，集團土地儲備約為469萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為116萬平方米。

業務分部分析

(I) 房地產分部

二零二二年，內地房地產市場繼續受出險房地產企業暴雷影響，疊加疫情反覆和多地期房項目停工等因素影響，商品房銷售規模和開發投資規模均大幅下降，行業面臨嚴峻挑戰。今年以來，中央及各部委、地方政府接連釋放積極信號，出臺一系列「保交樓、保民生、保穩定」紓困舉措，全面落實因城施策，限購政策及降准、降息等房地產融資政策持續放鬆，房企融資環境有所寬鬆，惟購房客戶對經濟及樓市信心尚未於短期內全面恢復，觀望情緒依然濃厚。

縱使市場環境複雜多變，集團運營團隊齊心協力抓緊銷售窗口，緊貼市場走勢，房地產分部二零二二年在內地及香港實現的銷售額（包括合資及聯營企業項目）合共人民幣412.54億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣399.86億元及銷售協議待轉合同為人民幣12.68億元。

管理層討論及分析(續)

物業銷售及交付

二零二二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	31,023	1,157,000	21,288	1,075,000
渤海灣地區	7,901	392,000	7,966	388,000
粵港澳大灣區	2,236	109,000	4,324	138,000
其他地區	94	11,000	15	2,000
總數(二零二二年)	41,254	1,669,000	33,593	1,603,000
總數(二零二一年)	51,557	1,760,000	41,651	2,040,000

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。

二零二二年，房地產分部物業均價每平方米人民幣25,000元。長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額75%。於二零二二年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為112萬平方米。

財務回顧

二零二二年及二零二一年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	17,073	24,569
毛利	2,937	5,379
年度溢利	1,262	2,279

二零二二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63%)，交付均價上升至每平方米人民幣約21,000元。交付毛利率為17%，房地產分部溢利為港幣12.62億元。

土地儲備

二零二二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兩幅住宅用地，發展面積合共約14萬平方米，新地塊與有實力企業合作發展，藉此分散集團之財務承擔。

新取得的主要地塊詳情如下：

省份／直轄市	可分予權益	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
長三角地區				
上海市	11.25%	30,000	65,000	1,592
渤海灣地區				
北京市	49%	41,000	71,000	1,407

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。截至二零二二年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約361萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾59%。

展望二零二三年，預期內地政府仍會堅持「房住不炒」的定位，積極推動因城施策，全面落實保交樓，促進房地產市場底部修復。預期限購及剛需購房政策將進一步放鬆，落實保交樓等措施在一定程度上可提升市場信心，但市場全面復甦仍需要一段時間。二零二二年起，相關金融監管政策有所放鬆，房企融資環境將持續改善。二零二三年年初，境內、外融資市場有恢復勢頭，但後市仍有待觀察。考慮來年整體資金需求及市場不確定風險，集團拿地節奏將繼續審慎。隨著內地及香港放寬防疫政策，及房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對內地房地產業務發展前景保持審慎樂觀。

集團房地產分部二零二二年全年在施面積為549萬平方米，而竣工面積為261萬平方米。預計二零二三年全年在施面積為309萬平方米，竣工面積為180萬平方米。

管理層討論及分析 (續)

主要項目概況

長三角地區

上海市—島上的院子

SI~PLE LIFE
島上的院子

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。

二零二二年島上的院子銷售金額為人民幣12.80億元，實現均價約每平方米人民幣32,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣15.36億元，交付面積54,000平方米。項目預計二零二三年交付面積為20,000平方米，當中9,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

上海市—虹橋璀璨公館

Bright.
虹桥璀璨公馆

虹橋璀璨公館位於上海市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。項目佔地面積為77,000平方米，樓面面積為174,000平方米。

二零二二年虹橋璀璨公館銷售金額為人民幣103.76億元，實現均價約每平方米人民幣60,000元。預計二零二三年交付面積為174,000平方米，當中173,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

南京市—山語春風



中交路勁 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。

二零二二年山語春風銷售金額為人民幣5.11億元，實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣11.75億元，交付面積58,000平方米。預計二零二三年交付面積為32,000平方米，當中14,000平方米已在二零二二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。

二零二二年山語境府銷售金額為人民幣3.78億元，住宅實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣10.93億元，交付面積46,000平方米。預計二零二三年交付面積為4,000平方米，當中3,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



南京市—山語熙府

山語熙府位於南京市棲霞區工農路西側，規劃水泥路北側，緊鄰山語雋府、山語境府。地塊毗鄰棲霞山旅遊風景區，周邊大型遊樂園歡樂谷已開放，棲霞山國際遊輪母港正在建設中，教育配套優質，屬政府重點打造的文旅產業片區，可開發優質低密度住宅。項目佔地面積為26,000平方米，樓面面積46,000平方米。

二零二二年山語熙府銷售金額為人民幣2.53億元，實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣5.39億元，交付面積22,000平方米。預計二零二三年交付面積為20,000平方米，當中4,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



南京市—铂玥江南

铂玥江南位於南京市雨花臺區經濟開發區西寇南路以北、吉祥路以南，屬人居森林示範片區，政府重點打造新興板塊，地塊緊鄰地鐵，周邊規劃商業和教育配套齊全，可開發優質住宅項目。項目佔地面積為29,000平方米，樓面面積為76,000平方米。

二零二二年铂玥江南銷售金額為人民幣11.74億元，實現均價約每平方米人民幣37,000元。預計二零二三年交付面積為51,000平方米，當中42,000平方米已在二零二二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)



南京市—雲樾觀山府

雲樾觀山府位於南京市棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南，屬仙林大學城仙林湖板塊，周邊公共交通設施配套完善，教育資源優質，商業醫療配套齊全，景觀資源豐富，可開發優質住宅項目。項目佔地面積為67,000平方米，樓面面積為146,000平方米。

二零二二年雲樾觀山府銷售金額為人民幣24.45億元，實現均價約每平方米人民幣37,000元。項目預計二零二四年上半年交付。



常州市—春秋金茂府

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

二零二二年春秋金茂府銷售金額為人民幣11.98億元，住宅實現均價約每平方米人民幣27,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣25.19億元，交付面積94,000平方米。預計二零二三年交付面積為44,000平方米，當中12,000平方米已在二零二二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。

二零二二年路勁·鉑樾銷售金額為人民幣4.49億元，住宅實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣14.58億元，交付面積63,000平方米。預計二零二三年交付面積為8,000平方米，當中2,000平方米已在二零二二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、竹林北路北側，屬常州主城區核心地段，臨近天寧區政府，周邊醫療、交通、教育、景觀等配套資源成熟，人居氛圍濃鬱，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。

二零二二年竹林壹號銷售金額為人民幣5.41億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣7.94億元，交付面積38,000平方米。預計二零二三年交付面積為41,000平方米，當中19,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市—西岸時光

西岸時光位於常州市武進區菊香路南側、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。項目佔地面積為50,000平方米，樓面面積為88,000平方米。

二零二二年西岸時光銷售金額為人民幣3.77億元，住宅實現均價約每平方米人民幣17,000元。預計二零二三年交付面積為50,000平方米，當中27,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市—玖園

玖園位於常州市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。項目佔地面積為60,000平方米，樓面面積為112,000平方米。

二零二二年玖園銷售金額為人民幣3.88億元，住宅實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目預計二零二四年上半年交付。

管理層討論及分析 (續)



蘇州市—路勁•鳳凰城

路勁•鳳凰城位於蘇州市蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，發展面積1,560,000平方米。項目分為三個部份：鳳凰城花園、主場以及尚瀾灣。主場主要為高層住宅，針對區內中產階層；尚瀾灣南端為斜塘河，土地沿河長度為788米，集團將其打造成區內高端住宅區，主要產品為聯排別墅及高層住宅。鳳凰城配備100,000平方米的商業街、10,000平方米的會所，以及一所小學及三所幼稚園。

二零二二年路勁•鳳凰城銷售主要來自主場，其銷售金額為人民幣4.74億元，實現均價約每平方米人民幣34,000元。預計二零二三年交付面積為24,000平方米，當中21,000平方米已在二零二二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域鐵新城，毗鄰新區域鐵站、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。

二零二二年璞玥風華銷售金額為人民幣7.88億元，實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣8.01億元，交付面積33,000平方米。預計二零二三年交付面積為8,000平方米，當中2,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

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。

二零二二年江月時光銷售金額為人民幣5.71億元，實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣10.95億元，交付面積48,000平方米。預計二零二三年交付面積為27,000平方米，當中3,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

璞玉瀾岸花園

蘇州市一路勁·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。

二零二二年璞玉瀾岸銷售金額為人民幣7.85億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣16.44億元，交付面積93,000平方米。預計二零二三年交付面積為41,000平方米，當中3,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



SIPAC-ZONE
輝 | 映 | 時 | 代

蘇州市一輝映時代花園

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。項目佔地面積為58,000平方米，樓面面積為119,000平方米。

二零二二年輝映時代花園銷售金額為人民幣7.38億元，住宅實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣21.32億元，交付面積80,000平方米。

蔚然錦綉花園

蘇州市一蔚然錦綉花園

蔚然錦綉花園位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰大湖世紀，地塊毗鄰太湖，環境優美，交通便捷，適宜打造品質宜居住宅項目。項目佔地面積為48,000平方米，樓面面積為94,000平方米。

二零二二年蔚然錦綉花園銷售金額為人民幣5.11億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣7.06億元，交付面積43,000平方米。預計二零二三年交付面積為22,000平方米，當中3,000平方米已在二零二二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—瀾悅溪雲

瀾悅溪雲位於蘇州市工業園區勝浦街道民勝路南側，與浦路西側，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。項目佔地面積為56,000平方米，樓面面積為115,000平方米。

二零二二年瀾悅溪雲銷售金額為人民幣7.07億元，實現均價約每平方米人民幣32,000元。項目預計二零二四年下半年交付。



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。

二零二二年溪西雲境銷售金額為人民幣4.79億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣8.66億元，交付面積51,000平方米。預計二零二三年交付面積為21,000平方米，當中7,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



無錫市—御璟天璽

御璟天璽位於無錫市經開區具區路與貢湖大道交匯口西北側，無錫中瑞生態城範圍內，屬高端改善板塊，城市濕地公園環繞，毗鄰太湖，環境優美，有優質的教育配套，可開發低密度住宅項目。項目佔地面積為76,000平方米，樓面面積為105,000平方米。

二零二二年御璟天璽銷售金額為人民幣32.48億元，實現均價約每平方米人民幣36,000元。項目預計二零二三年交付面積為96,000平方米，當中91,000平方米已在二零二二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。

二零二二年鎮江市路勁城銷售金額為人民幣1.50億元，交付金額為人民幣4.93億元，交付面積73,000平方米。項目預計二零二三年交付面積為66,000平方米，當中24,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零二二年蘭亭瓏悅花園交付金額為人民幣13.64億元，交付面積77,000平方米。項目預計二零二三年交付面積為1,000平方米，已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



杭州市—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。

二零二二年路勁·雨茗雲舍交付金額為人民幣8.06億元，交付面積23,000平方米。預計二零二三年交付面積為1,000平方米，已在二零二二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)

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。

二零二二年路勁·御合院銷售金額為人民幣10.26億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣9.12億元，交付面積42,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為29,000平方米，當中10,000平方米已在二零二二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。

二零二二年路勁·御和府銷售金額為人民幣16.36億元，住宅實現均價約每平方米人民幣37,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣27.28億元，交付面積76,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為57,000平方米，當中24,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

北京市一公園和御



公園和御位於北京市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。

二零二二年公園和御銷售金額為人民幣7.78億元，住宅實現均價約每平方米人民幣37,000元。項目預計二零二四年下半年交付。

路勁·太陽城 SUNNY TOWN

天津市一路勁·太陽城

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

二零二二年路勁·太陽城銷售金額為人民幣12.35億元，實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣15.04億元，交付面積62,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為80,000平方米，當中13,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



·再献一场时代盛宴·

天津市一路勁·隄灣

路勁·隄灣位於天津市北辰區北倉示範鎮，項目東側緊鄰北運河景觀資源帶，西側為居住用地和河北工業大學，整體環境較好，適宜打造生態宜居住宅區。項目佔地面積125,000平方米，總發展面積273,000平方米。

二零二二年路勁·隄灣銷售金額為人民幣4.06億元，交付金額為人民幣2.10億元，交付面積21,000平方米，並預計二零二三年項目交付面積為47,000平方米。



廊坊市一路勁·國際城

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

二零二二年路勁·國際城銷售總金額為人民幣2.22億元，住宅實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣3.61億元，交付面積29,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為4,000平方米，當中3,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)



廊坊市—公園上城

公園上城位於大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側，屬夏墊板塊，臨近路勁·國際城。地塊周邊居住氛圍濃厚，交通便利，臨近平谷線、京平高速、京哈高速，距離京唐城際大廠站5公里，適合打造宜居品質社區。項目佔地面積為117,000平方米，樓面面積為222,000平方米。

二零二二年公園上城銷售總金額為人民幣5.15億元，住宅實現均價約每平方米人民幣14,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣2.01億元，交付面積12,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為42,000平方米，當中26,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

濟南市—環悅府

環悅府位於濟南市曆下區，屬濟南市副中心區域，緊鄰高新區及CBD中央商務區，地塊周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造高品質的住宅產品。項目佔地面積50,000平方米，發展面積132,000平方米，

二零二二年環悅府銷售總金額為人民幣5.89億元，住宅實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣4.91億元，交付面積27,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為48,000平方米，當中8,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

濟南市—環仕府

環仕府位於濟南市曆下區，屬濟南市副中心區域，臨近環悅府，緊鄰高新區及CBD中央商務區，地塊周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造高品質的住宅產品。項目佔地面積21,000平方米，發展面積60,000平方米。

二零二二年環仕府銷售總金額為人民幣5.40億元，住宅實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣6.36億元，交付面積38,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為9,000平方米，當中2,000平方米已在二零二二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。

二零二二年桐悅花園銷售金額為人民幣8.94億元，實現均價約每平方米人民幣27,000元。項目二零二二年交付金額為人民幣16.44億元，交付面積64,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為73,000平方米，當中40,000平方米已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



佛山市—江山雲著

佛山市江山雲著位於佛山順德容桂東部中心區，與順德德勝CBD隔江相望，擁有一線江景，交通便捷，配套較齊全，適合打造成高品質宜居住宅。項目佔地面積40,000平方米，總發展面積138,000平方米。

二零二二年江山雲著銷售金額為人民幣5.35億元，交付金額為人民幣6.39億元，交付面積47,000平方米。預計二零二三年項目交付面積為55,000平方米。



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。

二零二二年山水盈銷售金額為港幣3.11億元，住宅實現均價約每平方米港幣192,000元。項目二零二二年交付金額為港幣2.11億元，交付面積1,000平方米。

管理層討論及分析 (續)



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。

二零二二年晉環交付金額為港幣20.91億元，交付面積6,000平方米。預計二零二三年交付面積為31,000平方米，大部分已在二零二二年十二月三十一日前簽訂了買賣合約。

香港—掃管笏項目

掃管笏項目位於新界屯門掃管笏地段，靠近香港黃金海岸，適合打造較高品質的低密度住宅。項目佔地面積12,000平方米，發展面積40,000平方米，預計於二零二三年年中推出預售。

新增項目

於二零二二年下半年取得：

長三角地區

上海市—都匯雲境



於二零二二年九月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於上海市嘉定區一幅住宅用地。該項目位於嘉定區嘉定新城菊園社區竹笛路南側、紅石路西側，緊鄰悅茂府項目及上海軌交11號線嘉定西站，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。該項目佔地面積為30,000平方米，樓面面積為65,000平方米，預計於二零二三年年中開售。

(II) 收費公路分部

二零二二年，中國經濟受到全球經濟變化、美國加息週期及嚴峻的國際環境等動盪外圍因素，加上上半年內地北方地區天氣惡劣及受各地新冠疫情靜默嚴控管制措施影響，全年經濟運行極不平穩，全年經濟實際增長率為3%。印尼方面，隨著疫情緩和，政府進一步放寬防疫限制，加上政府推動經濟復甦，全年經濟增長達到5.31%。這些因素都與收費公路業務息息相關。

內地高速公路項目

二零二二年集團內地高速公路項目路費收入較上年下降12%至人民幣27.82億元，日均混合車流量較上年下降17%至227,300架次。路費收入降幅較大，主要原因是內地經濟增長緩慢，上半年受地區天氣惡劣及各地對疫情採取靜默管控措施，車輛與人員出行均受限制，以及第四季度政府出臺貨車通行費減免10%等政策。面對上述各種不利交通行業因素，內地高速公路項目積極利用政府出臺減免高速公路項目第四季度存量貸款利息的配套政策，以及政府為刺激經濟而實施的財政政策等有利因素，分別爭取到相關內地高速公路項目存量貸款利息減免及貸款利率的較大幅度下調。

隨著二十大召開後，政府的一系列強力經濟推動措施，以及宣佈十二月份全國疫情管控放鬆措施，貨車通行費減免10%的政策於二零二二年年終結束等有利因素，預期內地收費公路業務將企穩回暖。同時，內地經濟長週期穩中求進、穩中向好、穩中向強的元素依然存在，在加快優化升級經濟與產業結構的步伐，維持改革開放，將給內地經濟帶來穩定增長，加大內地交通運輸需求。集團公路項目處於良好位置，優勢突出，未來經濟效益增長空間廣闊。

印尼高速公路項目

集團於二零二二年十二月以代價38,234億印尼盾（約港幣19.68億元）完成收購另一條位於印尼中爪哇省之SB高速公路之39.77%權益，進一步擴大海外公路組合。印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升49%至人民幣9.34億元，日均混合車流量上升至91,800架次（剔除新收購的SB高速公路，日均混合車流量仍較去年上升25%至59,000架次）。本年印尼政府因應疫情緩和而進一步放寬執行去年的嚴格交通管制措施，加上經濟增長勢頭強勁，及印尼高速公路項目於二零二一年年中成功調升路費標準等正面因素，二零二二年全年車流量與路費收入同比錄得明顯增長。

受到國際大宗商品價、能源價格以及生產成本上漲，二零二二年印尼通貨膨脹率達到5.51%。為減輕燃料補貼所帶來的財政壓力，印尼政府在九月份大幅削減燃料補貼，導致燃料價格上漲約30%，但是印尼公路項目上調收費標準機制是與通貨膨脹率掛勾，可以對沖燃料價格上漲對路費收入造成短暫負面影響。此外，本年受益於疫苗接種率不斷提升和疫情感染率下降，政府進一步放寬防疫限制，釋放了抑壓已久的消費需求，促使大眾消費及出行習慣恢復正常，對收費公路更為有利。

管理層討論及分析 (續)

二零二三年，集團將重點推進印尼高速公路項目收費率調升事宜，積極配合內地推出的經濟復甦政策，同時繼續積極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，優化集團收費公路業務。

財務回顧

二零二二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(減少) %
內地高速公路項目				
保津高速公路	57,500	(22)	767	(14)
唐津高速公路	45,400	(22)	641	(11)
長益高速公路	67,800	(12)	491	(6)
龍城高速公路	24,300	(18)	529	(18)
馬巢高速公路	32,300	(12)	354	(5)
合計	227,300	(17)	2,782	(12)
印尼高速公路項目				
SN高速公路	19,800	28	368	37
NKK高速公路	18,500	28	296	28
MKTT高速公路	20,700	20	226	79
SB高速公路 (附註)	32,800	不適用	44	不適用
合計	91,800	94	934	49
總額 (二零二二年)	319,100	(1)	3,716	(2)
總額 (二零二一年)	321,800		3,779	

附註：印尼SB高速公路之收購交易於二零二二年十二月五日完成，故上述數據為自收購日至二零二二年十二月三十一日期間之數據。

二零二二年，集團內地及印尼高速公路項目的總車流量為1.05億架次，日均混合車流量約319,100架次，較去年下跌1%，全年路費收入為人民幣37.16億元，較去年減少2%。

二零二二年，集團收費公路分部溢利 (扣除總部收益、支出和稅費後) 增加至港幣6.27億元，主要原因是印尼高速公路項目本年路費收入大幅增長，加上利息支出及經營費用減少等因素，抵銷了內地高速公路路費收入下跌的影響。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成增加至港幣6.36億元。

項目概況

內地高速公路業務

保津高速公路



二零二二年日均車流量及路費收入分別同比下降22%和14%。受內地經濟下行、疫情防控嚴格，車輛及人員出行受限、第四季度貨車通行費減免10%，以及雄安新區建設進度不及預期等負面因素，全年車流量及收入同比均大幅下降；路網方面，除地方路霸楊線與碼楊線於五月至十月施工維修，期間帶來短暫利好外，與本路段基本平行的滎烏線、安大線及容易線等雄安新區建設建材通道的開通，仍在一定程度上給本路段帶來小幅分流影響；此外，本年保定及周邊地區秋季多雨水天氣，亦對車流及收入產生了不利影響。收入下降幅度低於車流下降主要原因是疫情防控造成客運車輛大幅減少，但貨車則在政府保障物流政策的支持下，降幅較低，造成差異。

唐津高速公路



二零二二年日均車流量和路費收入同比分別下降22%及11%。受內地經濟下行、疫情防控嚴格，車輛及人員出行受限、加上年初冬奧會期間，唐山及周邊省份治污限產貨車車流減少及第四季度貨車通行費減免10%等多項不利因素影響，全年車流量及收入均較上年大幅下降。此外，本年唐山及周邊地區秋季多雨水天氣，亦對車流與收入帶來一定程度的不利影響。收入下降幅度低於車流下降主要原因是疫情防控造成客運車輛大幅減少，但貨車在政府保障物流政策的支持下，降幅較低，造成差異。

管理層討論及分析(續)



長益高速公路

二零二二年日均車流量和路費收入同比分別下降12%及6%。受內地經濟下行、疫情防控嚴格，車輛及人員出行受限制，影響旅遊業務及第四季度貨車通行費減免10%等不利因素；周邊路網方面，常益長高鐵長沙至益陽段於九月六日開通給本項目帶來了分流都對全年車流量及收入同比造成大幅下降。收入低於車流下降幅度，主要原因是疫情防控造成客運車輛大幅減少，但貨車則在政府保障物流政策的支持下，降幅較低，造成差異。



龍城高速公路

二零二二年日均車流量和路費收入同比均下降18%。受內地經濟下行、嚴格疫情防控使車輛及人員出行受限、太原環城貨車限行管控政策放鬆，導致部分車輛回流太原環城，及第四季度貨車通行費減免10%等不利因素影響，全年車流量及收入均較上年大幅下降；路網方面G108祁縣東觀段五月份至十二月份封閉維修，對本路段車流帶來有利影響，從而減輕了全年收入及車流下降幅度。二零二二年，本項目通過提前償還部分銀行貸款降低利息支出，成功降低存量貸款利率及爭取因貨車通行費減免而由政府給予的存量貸款適度利息減免，抵銷部份項目路費收入下降的影響。



馬巢高速公路

二零二二年日均車流量和路費收入同比分別下降12%及5%。受內地經濟下行、疫情防控嚴格，特別是四月份上海及周邊採取嚴厲靜默管控導致車輛及人員出行受限及第四季度貨車通行費減免10%等不利因素影響，全年車流量及收入均較上年有下降；路網方面，七月十五日開始升級改造蕪湖長江一橋，合肥至蕪湖方向封閉施工，對本路段車流帶來有利影響，從而減輕了全年收入及車流下降幅度。收入下降幅度低於車流下降主要原因是疫情防控造成客運車輛大幅減少，但貨車則在保障物流政策下維持一定水平所以造成差異。二零二二年，項目通過爭取因貨車通行費減免而由政府給予的存量貸款適度利息減免，為項目緩減了路費收入下降帶來的壓力。

印尼高速公路業務



SN高速公路

二零二二年日均車流量及路費收入較去年同期分別大幅增加28%及37%。主要原因是二零二二年印尼政府進一步放寬防疫限制，所以本年復活節、齋戒月和開齋節、學校暑假及聖誕節假期，期間返鄉及回程車流量同比大幅上升。二零二一年八月份成功爭取到上調收費標準約15%亦令本年路費收入同比有較大升幅。雖然政府在本年九月份取消燃油補貼，導致小客車出行意欲短暫降低，但經濟增長勢頭強勁彌補了該部份的損失。另外，項目於二零二一年十二月底完成再融資，將未來五年利率由浮動利率下調至較低的固定利率及收回政府調費補貼所得全額，用於提前償還部分銀行貸款，降低利息費用支出。

項目本年收到政府調費補助約1,855億印尼盾(約港幣9,984萬元)，扣除稅費後，集團分佔約港幣3,115萬元，並按照當年收購協議約定支付予出讓方PT Waskita Toll Road。



NKK高速公路

二零二二年日均車流量及路費收入較去年同期均大幅增加28%。主要原因是二零二二年印尼政府進一步放寬防疫限制，所以本年復活節、齋戒月和開齋節、學校暑假及聖誕節假期，期間返鄉及回程車流量同比大幅上升。二零二一年四月份成功爭取到上調收費標準約3%亦令本年路費收入同比有所上升。雖然政府在本年九月份開始取消燃油補貼，導致小客車出行意欲降低，但經濟增長勢頭強勁足以彌補該部份的損失。另外，受惠於利率下降及提前償還部分銀行貸款，本年項目利息費用有顯著下降。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段預計將於明年開始建設。

管理層討論及分析 (續)



MKTT高速公路

二零二二年日均車流量及路費收入較去年同期分別大幅增加20%及79%。主要原因是於二零二二年印尼政府進一步放寬防疫限制，所以本年復活節、齋戒月和開齋節、學校暑假及聖誕節假期，期間返鄉及回程車流量同比大幅上升。路費收入方面增幅較大，主要是MKTT高速公路於二零二一年四月二十二日完成收購交易，今年全年相比去年只有八個月的路費收入歸屬集團所致。另外，二零二一年五月份成功爭取到上調收費標準約3%亦令本年路費收入同比有所上升。雖然政府在本年九月份開始取消燃油補貼，短暫導致小客車出行意欲降低，但經濟增長勢頭強勁彌補了該部份的損失。此外，受惠於利率下降及提前償還部分銀行貸款，本年項目利息費用有顯著下降。



SB高速公路

集團於二零二二年十二月五日完成收購位於印尼中爪哇省之SB高速公路，該公路是橫跨爪哇高速公路網的組成部份，連接三寶壟(中爪哇省首府)與巴唐，其主要服務於中爪哇最大城市三寶壟、Jenderal Ahmad Yani機場、Tanjung Emas港以及中爪哇省其他工業區及城市。本項目之特許經營權為50年，直至二零六六年為止，總長度為75公里。自集團收購日至二零二二年十二月三十一日期間，日均車流量為32,800架次，路費收入為人民幣4,416萬元。

(III) 產業分部

二零二二年，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7.69億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣5.81億元及銷售協議待轉合同約人民幣1.88億元。截至二零二二年十二月三十一日，產業分部土地儲備約108萬平方米，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旅商業業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減，並停止投資新業務。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。

集團財務回顧

綜合損益表

下表概述集團截至二零二二年及二零二一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。

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	17,156	24,678
毛利	2,944	5,399
利息收入	396	308
其他(虧損)收入淨值	(571)	267
銷售及經營費用	(1,627)	(1,852)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	1,099	1,225
財務費用	(1,143)	(1,073)
稅前溢利	1,098	4,274
所得稅支出	(639)	(2,290)
年度溢利	459	1,984
應佔(虧損)溢利：		
—本公司擁有人	(495)	1,028
—永續資本證券持有人	537	528
—其他附屬公司之非控股權益	417	428
	459	1,984

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。

其他(虧損)收入淨值

其他虧損淨值主要因年內人民幣兌美元大幅貶值，集團錄得匯兌淨虧損約港幣13.35億元(二零二一年：匯兌淨收益港幣4.08億元)以及物業與相關資產減值撥備有所增加所致，但以上部分跌幅受回購集團之優先票據收益約港幣13.67億元所抵銷。

銷售及經營費用

年度費用的減少主要因年內內地多個城市疫情反覆，集團物業銷售規模下降，銷售提成及推廣活動費相應減少。

管理層討論及分析 (續)

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／合資企業溢利約港幣6.84億元及房地產合資及聯營企業溢利約港幣4.15億元，詳情請參閱各業務分部分析。去年溢利貢獻較高，主要因集團位於鄭州的房地產聯營項目於去年竣工及集中交付，為集團貢獻溢利。而本年因受內地疫情影響，部分房地產項目工期及交付節點有所延後，溢利貢獻因而減少。

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。所得稅支出減少，主要因去年部分房地產項目考慮進行土增稅清算而增加土增稅計提所致。

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資及聯營企業之投資 (包括股東借款)	25,738	32,556
— 投資物業	4,126	4,263
— 其他非流動資產	4,544	3,562
	34,408	40,381
流動資產		
— 物業存貨 (包括預付租賃土地款)	38,631	45,146
— 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)	8,381	12,713
— 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	3,565	3,342
— 其他流動資產	5,017	6,654
	55,594	67,855
非流動負債		
— 銀行及其他貸款	(21,890)	(30,402)
— 其他非流動負債	(1,466)	(1,929)
	(23,356)	(32,331)
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(8,174)	(10,703)
— 來自合資及聯營企業之借款	(4,919)	(5,010)
— 來自預售物業之按金	(3,980)	(8,407)
— 銀行及其他貸款	(10,258)	(7,924)
— 其他流動負債	(6,555)	(8,063)
	(33,886)	(40,107)
權益總額 (含永續資本證券)	32,760	35,798

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70.86億元(二零二一年：港幣53.55億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣222.17億元(二零二一年：港幣305.43億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。

年內，集團收購了印尼SB高速公路39.77%的股權，收費公路合作／合資企業之權益因而大幅上升。另集團於同年向合作方收購濟南、鄭州、杭州等合資企業之權益，從而成為集團全資企業，列入房地產合資及聯營企業之權益因而有所下跌，並抵銷了收費公路合作／合資企業之權益的升幅。有關透過合資企業獲取的新地塊，詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

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，受到疫情反覆影響，集團持有的投資物業之市場租值下跌，其公允值因而減少。於二零二二年十二月三十一日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為376,000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，主要因集團於本年償還多項銀行貸款，包括贖回境內債券和回購部份境外債券；及物業銷售回款較去年減少所致。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下跌，主要由於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，全資附屬公司預售物業的面積比去年下跌所致。於二零二二年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為116萬平方米。

管理層討論及分析 (續)

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款主要指集團境外擔保優先票據和銀團貸款，以及項目發展貸款。

該等集團貸款之詳情載列如下：

		於十二月三十一日			
		二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元		
須於以下期間償還：					
按要 一年內		392	721		
一年後但兩年內		9,866	7,203		
兩年後但五年內		8,554	8,494		
超過五年		12,604	21,004		
		732	904		
借貸總額		32,148	38,326		
借貸來源		債務性質			
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
短期借貸	32%	21%	無抵押貸款	74%	74%
長期借貸	68%	79%	有抵押貸款	26%	26%
合計	100%	100%	合計	100%	100%
借貸貨幣比率		借貸種類			
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
港元	7%	8%	擔保優先票據*	55%	53%
人民幣	23%	32%	其他境外貸款	22%	15%
美元	70%	60%		77%	68%
合計	100%	100%	境內債券	0%	3%
			其他境內貸款	23%	29%
利率基礎				23%	32%
	2022	2021	合計	100%	100%
浮動年利率	40%	41%			
固定年利率	60%	59%			
合計	100%	100%			

* 不含永續資本證券 (分類為權益)

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含22.22億美元之擔保優先票據（年利率由5.125厘至7.875厘不等）。

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。

於二零二二年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為73%及42%。集團的淨權益負債比率指集團之附息借貸總額（不包括來自其他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

下表概述集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
支付租賃土地款	(1,962)	(10,511)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,566	11,955
來自（用於）投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	3,006	(272)
用於融資活動之現金流淨額	(7,082)	(2,305)
匯率變動之影響	(588)	382
於一月一日之現金及現金等值	11,432	12,183
於十二月三十一日之現金及現金等值	7,372	11,432

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年內新購入的北京市及上海市項目及去年第四季度購入的常州市及廣州市項目之土地款。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減少，主要由於二零二二年香港未有新項目推盤預售，疊加受疫情反覆及市場下行所影響，集團銷售規模比去年下跌，來自預售及銷售物業現金收入較去年減少所致。

管理層討論及分析 (續)

來自 (用於) 投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

本年來自投資活動之現金流淨額，主要由於本年收取合作企業基建項目所派發之現金或股息及收回集團其他附屬公司非控股權益及合資企業之借款，抵銷了給予合資企業之投資款及借款。

去年的投資活動淨現金流出，主要因給予合資企業之投資款及借款較大所致。

用於融資活動之現金流淨額

用於融資活動之現金流淨額較去年增加，主要由於受疫情管控措施影響，房地產行業融資市場持續低迷，本年再融資及新提取的貸款較去年大幅減少所致。另外，集團積極從不同管道安排資金償還到期貸款，全年償還合共港幣101.14億元等值的貸款。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣202.46億元 (二零二一年：港幣223.37億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣27.02元 (二零二一年：港幣29.81元)。

於二零二二年十二月三十一日，集團資產總額為港幣900.02億元 (二零二一年：港幣1,082.36億元)，銀行結存及現金為港幣82.62億元 (二零二一年：港幣126.00億元)，其中81%為人民幣，餘下的19%主要為美元或港元。

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。集團會堅持穩健的理財策略，考慮各種融資管道，平衡資本結構，及保證集團有充足現金。

二零二二年，內地實施的嚴格疫情管控措施，加劇了經濟下行壓力，購房者置業節奏進一步放緩，房企銷售回款受壓，疊加面臨償債高峰期，民企爆雷頻頻出現，導致境內、外房地產行業融資市場持續低迷，投資者採取謹慎態度，觀望市場情況。為穩定房地產行業發展，下半年以來，內地加大紓解企業資金需求困境的政策力度，「保交樓」及「金融16條」等政策正式發佈後，房企融資環境有所寬鬆。惟該等紓困措施定向支持有短期流動性危機的房企及市場信心尚未於短期內復甦，大多其他房企目前仍面臨銷售壓力和融資困境。

二零二二年，集團積極強化現金流及債務管理，二零二二年下半年償還了一筆到期境內公司債及回購部份境外美元債券，全年合共償還港幣101.14億元等值的貸款；二零二三年年初再償還了一筆餘額3.43億美元的到期境外債券，大大減低集團短期償債壓力。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，銀行結存港幣1.19億元（二零二一年：港幣1.13億元）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119.28億元（二零二一年：港幣102.41億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二二年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣23.73億元的借款以本公司若干附屬公司及合資企業的權益股份作抵押。

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。二零二二年，人民幣大幅貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣13.35億元。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團曾為部份境外美元債務訂立區間遠期掉期合約。集團將密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立外幣遠期合約，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

於二零二二年十二月三十一日，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68.01億元（二零二一年：港幣83.98億元）的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

於二零二二年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣40.88億元（二零二一年：港幣40.98億元）的擔保。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二二年十二月三十一日的僱員總數為4,374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10.99億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉彪先生

(70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

(67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33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

(60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

(50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27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。

非執行董事

蔡潯女士

(48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、中國平安保險 (集團) 股份有限公司 (香港股份代號：2318) 之非執行董事、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

(47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) 之執行董事及副總裁、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

(75歲)

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

董事及高級管理人員(續)

謝賜安先生

(72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

(73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。

許淑嫻女士

(52歲)

許女士自二零二二年六月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。她擁有超過二十年的銀行及金融行業經驗。自二零一三年至二零二二年初，許女士於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)擔任上市科首席營運總監，並在二零二二年初發起並成立香港交易所綠色及可持續發展金融部門，並成立了香港交易所可持續及綠色交易所。在加入香港交易所前，許女士曾在香港及紐約瑞銀投資銀行工作十年，擔任多個職務，包括其法律與合規部的辦公室主任和全球首席營運總監。此前，許女士曾在禮德齊伯禮律師行執業。許女士目前是香港科技大學環境及可持續發展學部兼任教授、財務匯報局的名譽顧問、查察委員會及可持續發展及氣候行動工作小組的成員。她亦是香港會計師公會可持續發展委員會的成員。許女士於一九九四年於倫敦大學倫敦政治經濟學院畢業，持有數學科學理學士學位。自一九九四年至一九九六年，許女士於英國BPP Law School攻讀法律專業。許女士在香港以及英格蘭和威爾斯均持有律師資格。

高級管理人員

李萬樂先生

(52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30年在中國房地產開發及運營經驗。

祝咏雪女士

(51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29年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

張楠先生

(50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27年在中國房地產發展及管理經驗。

刁露女士

(48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。

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及路勁高速公路國際控股有限公司之董事。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29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。

董事及高級管理人員 (續)

李德輝先生

(57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31年會計、審計、融資及企業諮詢服務經驗。

高大鵬先生

(45歲)

高先生於二零零一年加入集團，為天津市房地產發展項目之主管董事、上海及浙江區域總經理，以及集團高級副總裁負責監管銷售及營銷職能。他持有高級管理人員工商管理碩士學位。高先生擁有23年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

陳雪明先生

(47歲)

陳先生於二零一九年加入集團，為集團高級副總裁負責監管工程職能及南京與常州區域總經理。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26年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

何培勇先生

(52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監。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28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。

王興俊先生

(43歲)

王先生於二零一九年加入集團，為集團收費公路業務之首席財務官。他擁有會計和金融商業學士學位。他為澳洲公認執業會計師及香港會計師公會資深會員。加入集團前，王先生曾任職於東南亞及香港的國際會計師事務所，並曾出任香港一家上市公司的首席財務官及公司秘書。王先生在會計、審計、融資和合規方面擁有逾22年經驗。

蔡鴻發先生

(61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25年業務拓展、公路項目管理及運營的豐富經驗。

董事提呈集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

業績及盈利分配

集團截至二零二二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。

本年度內並無向股東派發中期股息。董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

為符合出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二三年五月十九日星期五至二零二三年五月二十四日星期三（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年五月十八日星期四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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

業務回顧

集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第9頁、第10頁至第13頁、第16頁至第61頁、第83頁至第97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。

董事會報告 (續)

儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-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。

本公司於二零二二年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣28.13億元。

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。

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39。

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) (於二零二二年二月一日獲委任)

非執行董事：

蔡濤
徐恩利 (於二零二二年一月一日獲委任)

獨立非執行董事：

劉世鏞
謝賜安
黃偉豪
許淑嫻 (於二零二二年六月一日獲委任)

根據章程細則第86(2)條，許淑嫻女士於二零二二年六月一日獲委任為董事，她將於二零二三年股東週年大會上告退，並符合資格且願意於二零二三年股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第87條，單偉彪先生、蔡濤女士及謝賜安先生(「謝先生」)將於二零二三年股東週年大會上輪值告退。單偉彪先生及蔡濤女士符合資格且願意於二零二三年股東週年大會上重選連任。謝先生因需投入更多時間處理其他事務將不會參與重選連任為董事，並將於二零二三年股東週年大會完結後退任。

於二零二三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。

董事會報告 (續)

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與集團業務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
徐恩利	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 (於二零二二年十二月二十二日獲委任)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，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 ^(附註3) %
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	24,649,000	—	3.29
方兆良	個人	1	260,000	—	0.03

附註：

1. 於股份（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. 百分比乃基於二零二二年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。

(II) 相關股份－認股權

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

截至二零二二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。

董事會報告 (續)

(III) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先擔保永 續資本證券	800,000美元 ^(附註1) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited	個人	3億美元之7.75厘之優先擔保 固定息差永續資本證券	43,900,000美元 ^(附註2) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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	12,000,000美元 ^(附註3) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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	12,500,000美元 ^(附註4) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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	2,000,000美元 ^(附註5) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	於二零二五年到期之4.156億 美元按6厘計息之擔保優先 票據	3,000,000美元 ^(附註6) (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)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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	200,000美元 (好倉)

附註：

1. 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。
2. 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士 (乃單偉彪先生之配偶) 持有。3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額42,600,000美元由Talent Club Company Limited (「Talent Club」，為單偉彪先生全資擁有) 持有，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
3. 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之本金金額9,000,000美元由Talent Club持有，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
4. 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之本金金額3,500,000美元由陸陳女士 (乃單偉彪先生之配偶) 持有。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之本金金額9,000,000美元由Talent Club持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
5. 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之本金金額1,000,000美元由陸陳女士 (乃單偉彪先生之配偶) 持有。
6. 於二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士 (乃單偉彪先生之配偶) 持有。於二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據之本金金額1,000,000美元由Talent Club持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

除上文所披露以外，概無董事擁有或被視為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。

董事會報告 (續)

主要股東之權益

於二零二二年十二月三十一日，董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股百分比 (附註11) %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記 (附註2)	控股法團權益	336,608,428	–	44.92
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	336,608,428	–	44.92
日賦貿易有限公司 (附註4)	實益擁有人	81,880,000	–	10.93
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	251,728,428	–	33.59
惠記中國投資有限公司 (附註5)	控股法團權益	251,728,428	–	33.59
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	251,728,428	–	33.59
深業集團有限公司 (附註7)	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
深業(集團)有限公司 (附註8)	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
深圳控股 (附註9)	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
Brightful Investment Holding Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	–	27.00

附註：

1. 於股份 (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90%之權益而擁有股份之權益。蔡澍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63.19%之權益而擁有股份之權益。蔡澍女士為深業 (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。蔡澍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. 百分比乃基於二零二二年十二月三十一日，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。

董事會報告 (續)

關連交易

於二零二二年十月六日，耀貴有限公司（「耀貴」，為本公司的間接全資附屬公司）及啟智環球有限公司（「啟智」，為利基的間接全資附屬公司）（統稱為「合資方」）就彩喜有限公司（「項目公司」）有關一個涉及拆遷安置及重新開發位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園（發展地盤面積約為44,339.4平方米）的城市重建項目而訂立投資協議，並經日期為二零二二年十一月二十三日的補充協議所延長（「投資協議」）。按投資協議規定，(i)耀貴已同意出售及轉讓，而啟智已同意購買及接受轉讓按價格港幣15,700元的項目公司之2,000股股份（「銷售股份」，佔項目公司已發行股份的20%）及按面值的項目公司應付予耀貴的股東貸款本金金額為港幣800,000,000元，總代價為港幣800,015,700元；及(ii)耀貴已同意提供由集團向項目公司提供額外股東貸款，當與緊隨完成後應付集團的現有股東貸款合計時，累計金額為港幣3,200,000,000元（「路勁承擔」）。

根據投資協議，啟智有權要求項目公司於若干贖回日期按參考投資協議內所述的公式計算的贖回價格贖回應付其的全部或部分股東貸款（「貸款贖回權」），此後耀貴須要求將項目公司的股份從啟智轉讓予耀貴及／或項目公司向耀貴發行股份（「平衡交易」），以實現各合資方於項目公司的股權及向項目公司所提供的股東貸款（包括路勁承擔）達到擬定的比例。

惠記為本公司的主要股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則，利基及啟智為惠記的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，投資協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。有關投資協議及其項下擬進行的交易及可能進行的交易（包括但不限於轉讓銷售股份、路勁承諾、貸款贖回權及平衡交易）的決議案已於二零二三年一月十三日舉行的特別股東大會上獲獨立股東正式批准。於完成日期（即二零二三年一月十八日），項目公司由耀貴及啟智分別擁有80%及20%，並仍為本公司的附屬公司。

購回、出售或贖回集團之上市證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司購回以下由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之擔保優先票據：

- (i) 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5,300萬美元，緊隨其後二零二三年票據未償還本金金額為3.43億美元；
- (ii) 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（「二零二四年票據」）之本金總額1.212億美元，緊隨其後二零二四年票據未償還本金金額為3.588億美元；
- (iii) 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（「二零二五年三月票據」）之本金總額8,294萬美元，緊隨其後二零二五年三月票據未償還本金金額為2.171億美元；及
- (iv) 二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據（「二零二五年九月票據」）之本金總額1.127億美元，緊隨其後二零二五年九月票據未償還本金金額為3.029億美元。

於二零二二年十二月三十一日後，RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零二三年二月一日到期日贖回二零二三年票據所有未償還本金金額。緊隨全額贖回後，二零二三年票據已被注銷及被新加坡證券交易所有限公司除牌。

此外，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。集團於二零二二年九月（即到期日）悉數贖回二零一九年境內債券（經調整的固定利率為6.5厘計息）餘下本金金額人民幣8.686億元。

除上文所披露以外，截至二零二二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，集團共捐出約港幣10,890,000元。

優先購買權

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

董事會報告 (續)

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) 以下為聯屬公司於二零二二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：

	於二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	3,023
流動資產	34,079
流動負債	(22,402)
流動資產淨值	11,677
非流動負債	(8,435)
資產淨值	6,265

(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
安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)	49%	258	–
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	91	917
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	534
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	251
杭州鑫堯置業有限公司	30%	–	192
Holovis International Ltd	40%	–	62
南京新勁聯房地產開發有限公司	25%	263	243
南京中勁房地產開發有限公司	40%	389	–
上海象合雋置業有限公司	11.25%	–	444
深勁有限公司	50%	1,012	1,988

董事會報告 (續)

	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
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	–	165
蘇州勁商房地產開發有限公司	33%	–	2
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	–	12
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	56	357
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	648
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	277	–
無錫鑫昇置業有限公司	30%	102	184
		2,448	5,999

附註：於二零二二年十二月三十一日，該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) 二零二三年票據(於二零一九年二月發行)；
- (b) 二零二四年票據(於二零一九年九月發行)；
- (c) 二零二五年三月票據(於二零二零年三月發行)；
- (d) 二零二五年九月票據(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)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司購回以下由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之擔保優先票據：

- (i) 二零二三年票據之本金總額5,300萬美元，緊隨其後二零二三年票據未償還本金金額為3.43億美元；
- (ii) 二零二四年票據之本金總額1.212億美元，緊隨其後二零二四年票據未償還本金金額為3.588億美元；
- (iii) 二零二五年三月票據之本金總額8,294萬美元，緊隨其後二零二五年三月票據未償還本金金額為2.171億美元；及
- (iv) 二零二五年九月票據之本金總額1.127億美元，緊隨其後二零二五年九月票據未償還本金金額為3.029億美元。

詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

董事會報告 (續)

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉彪	單先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二三年四月一日開始至二零二六年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣4,816,800元及酌情決定之年度花紅。
高毓炳	高先生之年薪及津貼自二零二三年一月一日起調整為港幣14,577,200元。
方兆良	方先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二三年四月一日開始至二零二六年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪及津貼港幣13,000,400元及酌情決定之年度花紅。
伍寬雄	伍先生之年薪及津貼自二零二三年一月一日起調整為港幣6,000,000元。
蔡澍	蔡女士自二零二二年七月一日起獲委任為中國平安保險(集團)股份有限公司非執行董事。
徐恩利	徐先生自二零二二年十二月二十二日起獲委任為深圳控股執行董事。

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

於本公司二零二三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，二零二三年三月二十一日

企業管治守則

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

於二零二二年，本公司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。

企業文化

董事會領導管理層確定集團的使命、價值觀和策略方向，並培養一種使公司能致力為股東創造可持續的長期價值、為員工提供職業發展機會並履行其作為一家負責任企業公民的文化。

我們的使命 及價值觀

使命

成為其中一家表現最佳的中國投資者及經營者

價值觀

憑藉以下價值觀管理業務：

- 追求效益
- 群策群力
- 積極思想
- 開誠布公

集團所期望之文化一致地發展及反映在其營運程序、工作場所政策和常規，以及與股東及持份者之關係中。董事會及管理層打造保持高的企業管治水平，維持健全及良好企業管治常規的文化，以維護股東及持份者的利益。董事會認為我們的策略及文化繼續貫徹一致，且情況理想。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，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 (主席)	蔡濤	劉世鏞
高毓炳 (副主席)	徐恩利 (附註2)	謝賜安
方兆良 (行政總裁)		黃偉豪
伍寬雄 (附註1) (首席財務總裁)		許淑嫻 (附註3)

附註：

- 1 伍寬雄先生於二零二二年二月一日獲委任為執行董事。
- 2 徐恩利先生於二零二二年一月一日獲委任為非執行董事。
- 3 許淑嫻女士於二零二二年六月一日獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告 (續)

於本年報日期，董事會由十名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。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。



截至二零二二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。

董事成員的獨立性

獨立非執行董事佔董事會人數三分之一以上，有助於向董事會提供獨立意見和判斷。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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，當中規定其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，及獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數至少三分之一。

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。

提名委員會確認，所有獨立非執行董事均為構成董事會具穩健獨立性的元素，並且概無牽涉任何能重大妨礙他們行使判斷的業務、財務或其他關係，亦於截至二零二二年十二月三十一日止年度內保持獨立性。

董事會已建立機制以確保董事會可以獲得獨立意見。其摘要載列如下：

提名及委任程序

- 本公司提名委員會必須嚴格遵守提名政策（詳情請參閱「提名委員會」一節內「提名政策」及「提名程序」的段落）及上市規則所載有關獨立性評估的準則。

持續的過程

- 每名獨立非執行董事在其個人資料有任何變更而可能影響其獨立性時，須盡快通知本公司。
- 董事（包括獨立非執行董事）有權就董事會會議上討論事項向管理層尋求進一步資料及文件。
- 董事（包括獨立非執行董事）或他／她之任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何合約或安排中擁有重大利益，該董事則不得就通過該合約或安排之董事會決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

年度評核

- 每名獨立非執行董事須就上市規則第3.13條每年向本公司書面確認其獨立性。
- 提名委員會每年評核及審視獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告 (續)

角色及授權

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

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

為強化效率，董事會已將集團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。

截至二零二二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二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度連同截至二零二二年六月三十日止六個月之遵守企業管治守則情況，以及本公司截至二零二一年及二零二二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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司舉行六次董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議、於二零二二年五月二十日舉行之二零二二年股東週年大會，以及於二零二二年十一月三十日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）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	二零二二年 股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
單偉彪	6/6	-	4/4	1/1	1/1	1/1
高毓炳	6/6	-	-	-	1/1	1/1
方兆良	6/6	-	-	-	1/1	1/1
伍寬雄 ^(附註1)	5/5	-	-	-	1/1	1/1
非執行董事						
蔡澍	3/6	-	-	-	0/1	0/1
徐恩利	2/6	-	-	-	0/1	0/1
獨立非執行董事						
劉世鏞	6/6	2/2	4/4	1/1	1/1	1/1
謝賜安	6/6	2/2	4/4	1/1	1/1	1/1
黃偉豪	6/6	2/2	4/4	1/1	1/1	1/1
許淑嫻 ^(附註2)	3/3	-	-	-	-	1/1

附註：

- 1 伍寬雄先生於二零二二年二月一日獲委任為執行董事。
- 2 許淑嫻女士於二零二二年六月一日獲委任為獨立非執行董事。

「-」： 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了解本公司之事務。

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，以便他們了解集團最新發展狀況。他們有權查閱集團之所有資料，以及在適當情況下邀請管理層及專業顧問出席董事會會議。

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

企業管治報告(續)

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及董事委員會決議案表決,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

董事均須了解其集體職責。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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,集團為董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

根據企業管治守則,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,各現任董事截至二零二二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
執行董事	
單偉彪	A,B
高毓炳	A,B
方兆良	A,B
伍寬雄	A,B
非執行董事	
蔡濤	A,B
徐恩利	A,B
獨立非執行董事	
劉世鏞	A,B
謝賜安	B
黃偉豪	A,B
許淑嫻	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。為遵守企業管治守則之規定,有關保單涵蓋對董事及主管人員採取之法律行動。截至二零二二年十二月三十一日止年度,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

董事會已於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年八月對該政策作出修訂。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能、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。董事會致力維持女性董事的比例不低於15%，並在物色合適人選時增加女性董事的比例。為加強性別多元化，本公司於二零二二年六月一日委任了一名新的女性董事會成員，使董事會中之女性董事成員增至兩名，即佔20%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會及董事會在考慮委任伍寬雄先生為執行董事及許淑嫻女士為獨立非執行董事時，已考慮(其中包括)董事會成員多元化政策及提名政策。

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。

董事會就集團員工中男女比例設定了數目目標為各性別至少達到40%。為保持性別多樣化，集團致力在招聘和物色集團營運中的主要管理人員和其他人選時也採用了類似的考慮因素。於二零二二年十二月三十一日，我們保持了工作環境中60:40的男女比例(不包括董事)。有關性別分佈的詳情，請參閱本年報所載的環境、社會及管治報告。儘管如此，由於工作性質，性別多元化對集團房地產開發業務而言並不太相關。

企業管治報告^(續)

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開發業務之日常營運。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，分別為劉世鏞先生（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風險管理及內部監控系統，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

審核委員會截至二零二二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；
- 審閱集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二二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、風險管理及內部監控制度，以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；
- 審閱截至二零二二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；
- 向董事會建議於二零二二年股東週年大會及二零二三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；
- 批准二零二三年之內部審核計劃；
- 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會由四名成員組成，分別為單偉彪先生（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

提名委員會截至二零二二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」）；
- 檢討並建議董事會和整體集團員工層面的性別多元化之可計量目標，並對董事會多元化政策提出修訂建議，供董事會批准；
- 物色及挑選提名有關人士出任董事；經考慮該等政策後，向董事會提出建議委任伍寬雄先生為執行董事及許淑嫻女士為獨立非執行董事；
- 監察董事會的繼任計劃的進展；及
- 決定於二零二二年股東週年大會及二零二三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。

企業管治報告 (續)

提名程序

委任新董事之事宜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考慮及批准。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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由四名成員組成，分別為謝賜安先生（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

薪酬委員會截至二零二二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：

- 檢討及批准本公司二零二二年及二零二三年之薪酬政策；
- 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。

董事薪酬乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零二二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。以下範圍內為截至二零二二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	2
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1
港幣8,000,001元至港幣9,000,000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八名成員組成，包括三名執行董事，即單偉彪先生、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（於二零二三年三月三十一日不再擔任該委員會成員）。

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。

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

企業管治報告 (續)

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之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二零二二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。截至二零二二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

本公司於二零二二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，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零二二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	5,290,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,950,000
交易相關諮詢服務	4,463,000
其他服務	564,000
合計	12,267,000

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二零二二年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為本公司及其附屬公司的風險管理系統有效及足夠。

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

董事會已授權予審核委員會，由其透過內部審核團隊檢討及評估管理層建立的集團內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括本公司及其附屬公司截至二零二二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。

舉報及反貪污政策

本公司已建立一個平台，讓員工在保密的情況下就財務、報告、內部監控或其他事項可能存在的不當行為提出關注，相關詳情載於員工手冊。所有報告的案件會直接提交行政總裁，並由獨立的調查人員進行調查。內部審計部每季度監察並向審核委員會報告案件。

此外，員工手冊載有我們的反貪污及賄賂政策，為我們的員工提供如何識別及處理貪污及賄賂的指引。每位員工都有責任向公司報告任何可能違反該政策的行為。

企業管治報告 (續)

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無對其章程細則作出任何修訂。本公司組織章程大綱及章程細則之綜合版本可於本公司及聯交所網站查閱。然而，為符合上市規則附錄三所載核心的股東保障水平，擬建議股東於二零二三年五月二十四日將舉行的二零二三年股東週年大會上通過一項特別決議案以採納新章程細則。

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。於二零二二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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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二零二二年一月一日至二零二二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，本報告遵循聯交所的呈報規定，根據重要性準則審慎評估其業務實體及營運，並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》的規定編製。

報告原則

為向持份者準確呈現集團於環境、社會及管治方面所作出的努力並提供具意義的資料助其決策，集團於編製本報告時嚴格遵守上市規則附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》有關強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，並以下列四項匯報原則列作為編寫本報告的基礎：

1 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。

2 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。

3 一致性

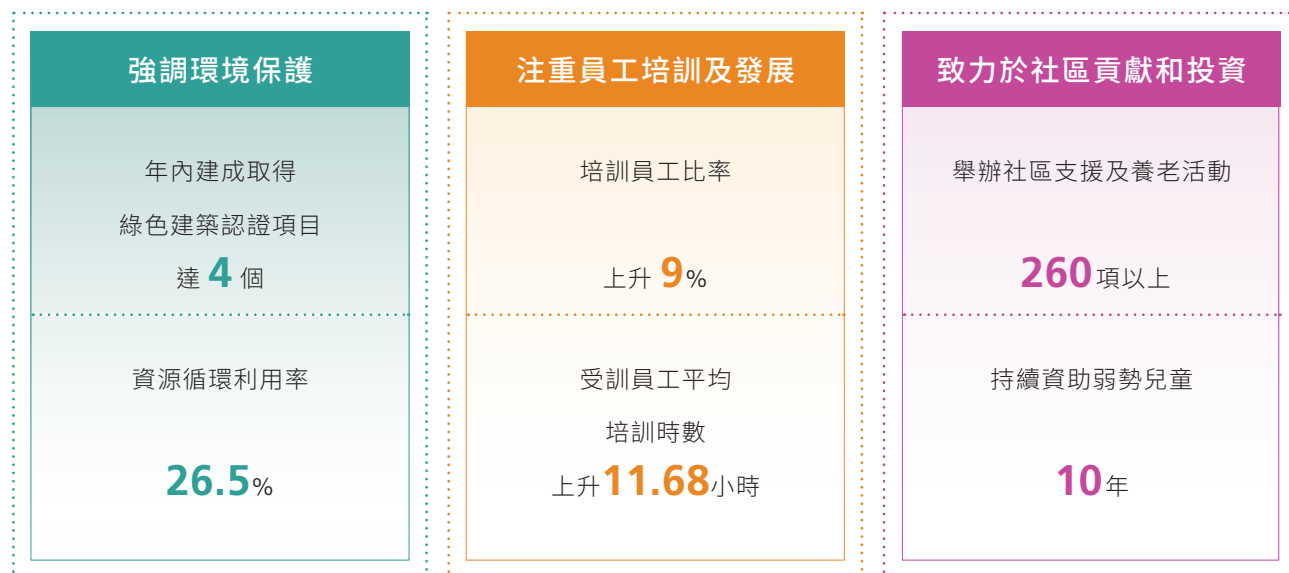
除另有指明外，本報告使用一致的方法（誠如以往報告所呈報）以編製及呈列環境、社會及管治數據。

4 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

受二零二二年度疫情反覆影響，商業環境依然充滿挑戰及不確定性。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，以促進環境表現的監督和提升。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%

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」，集團會持續遵守這些措施以落實這些目標。於二零二二年度，集團落實目標的具體進程如下：



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。董事會已採納董事會成員多元化政策，旨在達致董事會成員多元化以確保董事會具備適當制定集團的環境、社會及管治政策所需的技巧、經驗及多樣之觀點與角度。董事會成員擁有多元化背景，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識和服務年限。集團亦於二零二二年度修訂多元化政策，承諾將女性董事的比例保持在不少於15%。於二零二二年六月一日，本公司委任許淑嫻女士為獨立非執行董事，使女性董事會成員達到兩名或佔董事會的20%。

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。集團亦會持續向董事提供有關環境、社會及管治方面的最新發展概況，以提高董事對良好企業環境、社會及管治之意識。於本年度，集團為董事和管理層提供了研討會、培訓課程和實地考察。另外，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編製ESG報告，確保ESG報告的報告標準和報告範圍符合要求。



環境、社會及管治報告 (續)

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，該風險管理框架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。集團董事會亦重視環境、社會及管治風險，並已將這些風險納入評估及釐定為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度。集團亦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">• 會議及簡報• 培訓課程• 內部電郵及刊物• 員工活動• 問卷調查及面談
客戶	<ul style="list-style-type: none">• 公司網站• 問卷調查• 售樓活動• 物業管理工作
供應商及商業夥伴	<ul style="list-style-type: none">• 篩選及評估• 商務會議• 問卷調查
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none">• 股東週年大會• 分析簡報及公告
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none">• 諮詢
社區	<ul style="list-style-type: none">• 社區活動
媒體	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿

集團將持續向持份者傳達相關環境、社會及管治方法及措施的資訊，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。

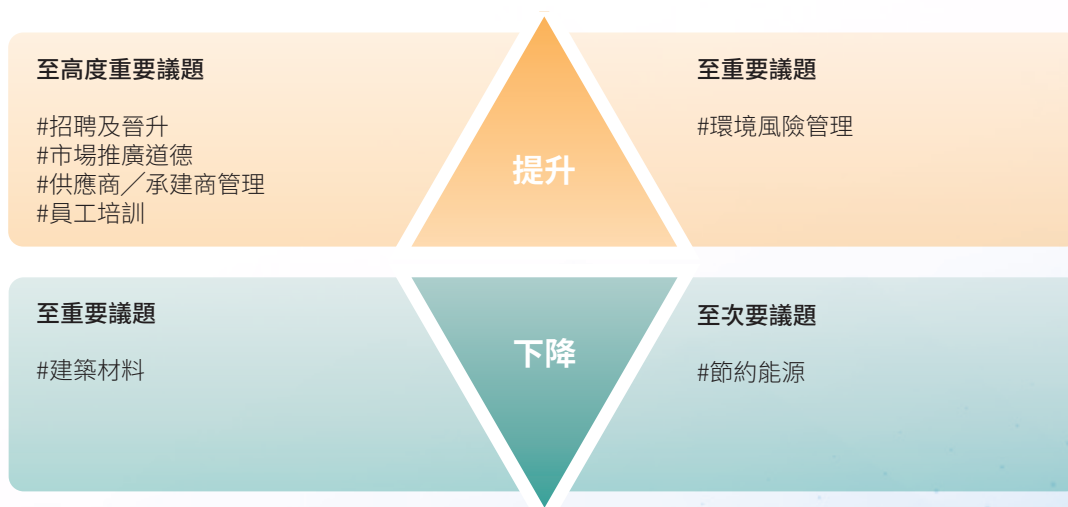
重要性評估

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：



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13個議題分類為高度重要、4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。

與二零二一年相比，部分議題的重要性有所改變：



環境、社會及管治報告 (續)

二零二二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46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。

環境、社會及管治報告 (續)

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	SDG 9, 11, 12   

1 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。

2 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。

3 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。

4 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

綠色建築理念和目標

發展綠色建築是轉變建築業增長方式的迫切需求，是實現環境友好型、建設節約型社會的必然選擇。集團積極推進綠色建築發展，在遵循《綠色建築評價標準》等國家和行業標準的基礎上，嚴格把控建築從設計到營運全生命週期的環保管理。在保證品質、安全等基本要求的的前提下，最大限度節約資源及減少對環境的負面影響，讓建築與自然真正實現和諧共生。

路勁現有新建建築均符合國家相關綠色建築政策要求。

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：

二零二二年內建成	<p>綠色建築二星</p> <p>蘇州輝映時代花園 鎮江路勁城 北京公園和御 常州路勁鉑樾</p>	
二零二一年內建成	<p>綠色建築二星</p> <p>常州路勁御湖灣 蘇州路勁角澄時光花園 無錫時光鴻著 天津路勁贊成 上海路勁佘山院子·東園 昆山蘭亭瓏悅花園(一期)</p>	<p>綠色建築一星</p> <p>南京山語雋府 南京山語境府 南京花語江南 佛山江山雲著 北京路勁雲河上苑 北京路勁御合院 上海路勁悅茂府 上海路勁上海院子 杭州瀾仕里 杭州海逸翠廷</p>
二零二零年內建成	<p>綠色建築一星</p> <p>常州國仕九禮 廣州路勁天雋峰 廣州路勁天雋匯</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)。

環境、社會及管治報告 (續)

集團於設計綠色樓宇方面所作出的努力得到認可。例如，集團位於上海市的虹橋璀璨公館項目榮獲義大利IIDA AWARD國際設計大獎-國際創新設計大獎，第九屆法國雙面神GPDP AWARD國際創新設計大獎等，充分展現集團的綠色建築理念。實例詳情如下：

綠色樓宇／綠色建築



上海市—虹橋璀璨公館

虹橋璀璨公館項目獲得義大利IIDA AWARD國際設計大獎-國際創新設計大獎及第九屆法國雙面神GPDP AWARD國際創新設計大獎。

虹橋璀璨公館項目以高層為主，減少樓棟數量，使內部景觀資源得以最大化利用。景觀組團內，業主可休閒駐足娛樂，通行自由安全，創造溫情自然的公共空間，全方位著眼考慮設計與自然的融合。住宅區根據結構分組團設置多個主題花園，加強鄰里交流。在施工中，關注細節，體現以人為本，實現設計理念。

虹橋璀璨公館項目為“超低能耗+綠建三星”雙重高標準項目

專案採取了包括場地年徑流總量控制、透水鋪裝、雨水控制及利用、生態補償措施、設置便於識別和使用的標識系統、垃圾分類收集、合理佈置室外吸煙區、光污染控制、採取措施降低熱島強度等多種技術手段，以達到綠建三星項目的設計要求。

項目採用了海綿設計，包括下沉綠地、蓄水池和透水鋪裝三種設施。道路、鋪裝和綠地內亦合理設置坡度，使雨水流向綠地內的下沉綠地，收集和消納綠地、附近鋪裝面和道路的雨水。下沉綠地結合景觀設計，確保均勻分佈的同時與整體景觀風格及功能空間需求相契合。透過這些措施，項目符合上海地區海綿城市建設相關要求並取得以下成效：

- 控制徑流總量 > 75% (對應設計降雨量為 22.2mm)
- 徑流污染控制率 > 50%
- 透水鋪裝達到鋪裝總面積的50%
- 綠化澆灌方面，道路廣場和地下室沖洗日用水量 (用水定額) 取為 2L/ m² • d

綠色樓宇／綠色建築



蘇州市－輝映時代花園

輝映時代花園項目為綠色二星設計項目。項目綜合運用了綠色建築新技術措施：65%建築節能體系、可再生能源太陽能熱水系統、非傳統水源雨水回用系統、節水灌溉系統、完善的樓宇自控系統及各類用能的分項能耗監測系統、標識系統等。

景觀設計上以四季浪漫、多彩之秋、康養步道、多彩宅間為主體，以休閒為軸線植物氛圍，沿路兩側以開花喬木營造四季浪漫的景觀，下層植物以自然式組團結合點狀花境植物為主，打造步移景異的景觀空間體驗，提升住戶在景觀中的參與感和對四季變化的感知。

綠色樓宇／綠色建築



鎮江市－路勁城

路勁城項目定位為綠色生態建築，並基於綠色低碳理念開發建設，設計使用了一系列節約資源、能源，保護環境的綠色技術。包括開發利用地下空間、優化場地風環境、優化改善圍護結構熱工性能、太陽能熱水系統、雨水收集利用等先進技術，在植物樹種搭配時要選擇耐旱耐澇的植物，且遵循四季常綠，三季有花的原則靈活配置。

項目亦採用多項海綿設施，包括雨水花園、下凹綠地及傳輸草溝。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色樓宇／綠色建築



常州市—玖園

玖園為創新性建設高品質養老型居所，社區區內配備養老服務中心，項目住宅整體為綠建二星設計，養老用房更獲得綠建三星、健康三星、超低能耗設計認可。

玖園項目從綠色建築、健康建築、超低能耗建築理念出發，建設活力型長者人居生活環境，為實現碳達峰、碳中和願景做出積極貢獻，更承載著人們對美好生活嚮往的新需求。

項目景觀結合海綿設計，收集雨水並進行處理後，用於項目的綠化澆灌、道路沖洗；綜合利用水資源，緩解整個地塊的排水壓力，達到美觀、經濟的景觀效果。

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。

截至二零二二年十二月三十一日，集團有合共167家（二零二一年：147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75家（二零二一年：117家）供應商位於內地及50家（二零二一年：30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》，於二零二一年度制定「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

環境、社會及管治報告 (續)

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、能源效益資料、環境表現指標，以及某些符合條件項目的案例研究。

於二零二二年度，集團並無發行綠色貸款／債券，而於二零二一年度發行的首筆綠色優先票據亦無更新資訊。集團期望在未來能夠透過綠色貸款／債券推動可持續發展綠色物業，並會持續根據「綠色債券框架」原則，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。集團亦會盡最大努力提供綠色金融或其他相關資訊，提高透明度。

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

集團在管理制度中明確對環境風險的管理，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，集團要求承建商按照現行國家標準制定並實施有效的噪音及光污染控制措施，如施工過程中對現場的噪音值進行測量和記錄；對確需在夜間進行超噪音標準施工的項目，施工前項目工程部會向有關部門提出申請，經批准後方會進行夜間施工；禁止施工現場的車輛鳴笛等以減少噪音。

此外，集團亦制定施工現場光污染防治措施，如控制施工光線的照射角度，並隨施工進度的不同隨時調整燈罩返光角度，保證強光線不射出工地外；施工工作面設置的碘鎢燈照射方向始終朝向工地內側和設置密目網遮擋，防止夜間施工燈光溢出施工場地範圍以外。

集團透過適當規劃建築工程，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《建築施工場界項目限值》(GB12523-900) 限值內。



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。

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：

- 路勁御和府
- 公園上城
- 路勁贊成
- 竹林壹號
- 西岸時光
- 春秋金茂府 (常州)
- 雲樾觀山府
- 鉑玥江南
- 山語春風

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。

環境、社會及管治報告 (續)

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，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。

集團參照了氣候相關財務資訊披露工作組(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures「TCFD」) 框架的披露建議，設定符合可持續發展理念的政策。集團明白外部環境會對建築活動帶來風險，因此集團已識別對集團有重大影響的氣候相關的風險，包括實體風險和轉型風險，並重點披露有關氣候相關「風險管理」的資料，期望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。在未來，集團的氣候變化風險會逐步符合「TCFD」框架的披露，以提升集團的氣候變化抵禦及適應能力。董事會亦以明白氣候變化可能引致的風險，經參考集團的業務目標及營運需要，將其納入集團環境、社會及管治集團策略，提升應對氣候變化的能力。

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：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）高效率的電氣工程機械，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。

環境、社會及管治報告 (續)

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

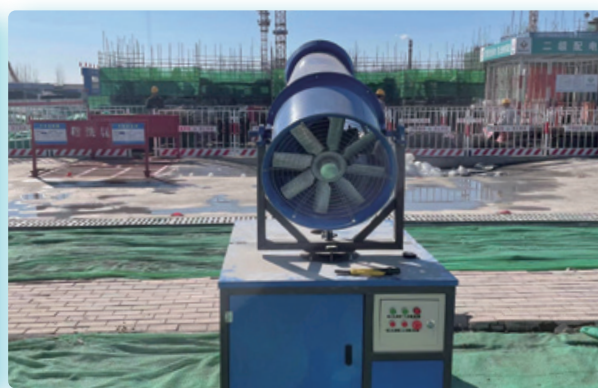
1. 禁止於施工現場攪拌砂漿
2. 使用商品砂漿
3. 於建築地盤以適當材料鋪設施工道路
4. 對建築地盤的施工道路進行適當維護，並進行硬化處理
5. 在土方開挖施工過程中，安排專人監督貨車的泥土載荷

防止粉塵散佈

1. 設置揚塵監控系統
2. 設置塵土圍擋以包圍建築地盤區域
3. 使用灑水系統
4. 遮蓋用以運輸時易產生塵埃的物料的貨車貨鬥
5. 遮蔽新回填土方
6. 設有沖洗槽及沉澱池，定期清潔建築機械及貨車
7. 在強風天氣下停止會產生塵埃的工程



揚塵監控系統的實例



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，確保廢氣排放水準符合綠建環評標準及其他空氣污染管治條例，包括中華人民共和國大氣污染防治法及香港空氣污染管制條例（第311章）。

環境、社會及管治報告 (續)

排水

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

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噪音污染。

在二零二二年，我們共44個項目應用了裝配式建築技術，總建築面積達565萬平方米。

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。

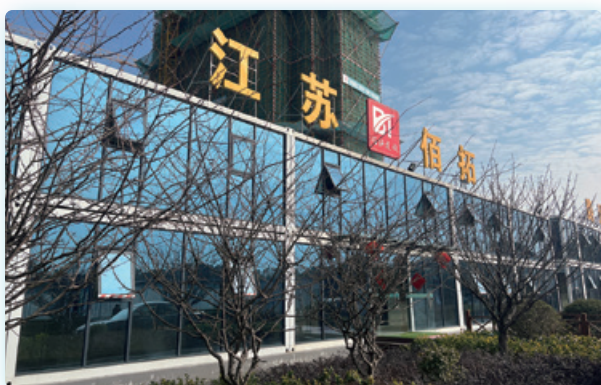
此外，集團亦鼓勵承建商關愛及照顧工友，致力為工友提供良好的工作環境。集團透過採取各項活動和實施有效措施，鼓勵承建商積極參與及注重工地安全，例如籌辦各類主題的關愛活動，從節日慶祝，到炎熱天氣等，促進工友及工地管理層雙向溝通，培養安全工地文化及激勵各前線人員。



鼓勵承建商關愛及照顧工地工友，於炎熱天氣派發西瓜及飲料，促進工友及工地管理層雙向溝通。

環境、社會及管治報告 (續)

除此之外，集團還實施了一套全面的施工健康和安​​全標準，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/T 45001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(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。



設置穩固欄桿等防護設施以保護工人施工安全實例。



設有洗手間、食堂、洗滌間及臥室的生活區實例。

環境、社會及管治報告 (續)

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



路勁御和府及路勁雋瀾灣榮獲二零二二年度北京市結構長城杯工程金獎及銀獎。

成就



香港黃竹坑晉環項目獲得二零二二年度第28屆公德地盤嘉許計劃卓越貢獻獎

環境、社會及管治報告 (續)

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在交付前聘請品質驗收顧問檢測樓宇品質，並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，集團在二零二二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7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。


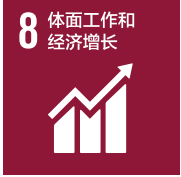


六項資料保障原則	
收集目的及方式： 只為與集團業務營運直接相關的目的收集資料，並透過合法及公平的途徑收集適量而不過多的資料。	資料安全性： 實施有效的保安系統及採用適當的安全措施以保護客戶資料免受未經授權使用。
資料準確性及保存： 確保所持有的客戶資料乃準確及最新資料。在達到所需用途後，收集的資料將不作保存。	資料透明度： 向客戶披露所持有的個人資料，以及有關處理該資料的政策及指引。
資料的使用： 除非獲得新同意，否則僅按先前傳達至客戶及得到客戶同意的資料收集目的使用資料。	資料查閱及更正： 應客戶之要求提供所持有的個人資料副本。根據客戶要求更正資料記錄。

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）。

環境、社會及管治報告 (續)

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	SDG 3, 6, 7, 8, 10,13      

1 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。

2 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。

3 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。

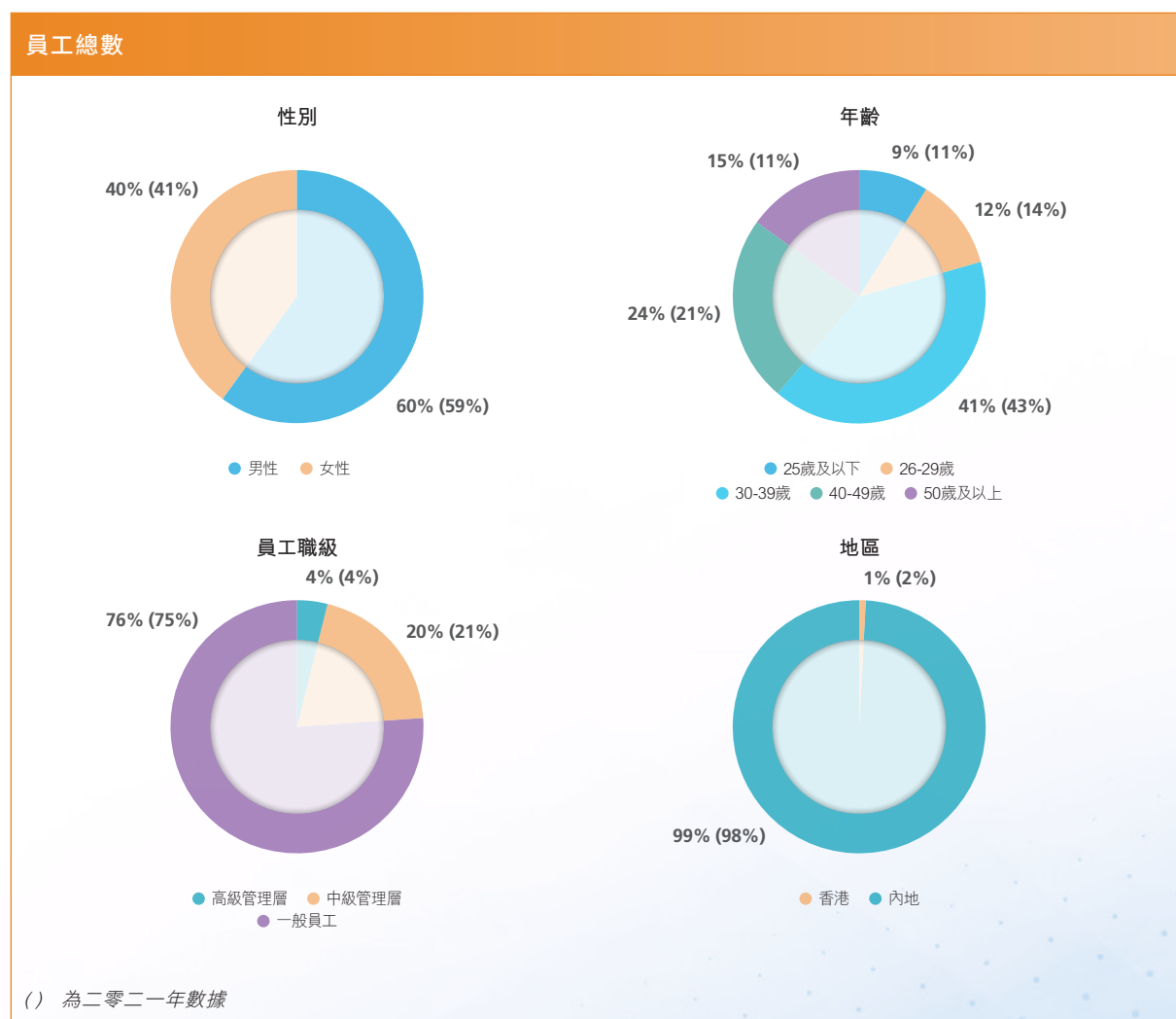
吸引及挽留人才

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¹。集團採納的所有相關僱傭行為（包括終止聘用）均符合相關勞工法律，包括中華人民共和國勞動法及香港僱傭條例（第57章）。

截至二零二二年十二月三十一日，集團（包括集團直接參與管理的主要合資及聯營企業）共有4,588名員工（二零二一年：5,132名），其中99%以上為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：



¹ 路勁地產集團有限公司獲得可研智庫及億翰智庫頒發的二零二二中國房地產最佳僱主企業獎項，而路勁物業服務集團有限公司獲得可研智庫及億翰智庫頒發的二零二二年中國物業最佳僱主企業獎項。

環境、社會及管治報告(續)

與此同時，集團致力挽留人才，於此以員工流失率為一個績效指標。理想的員工流失率意味著員工忠誠度高，有利於集團發展。於報告期間，員工流失總人數為2,090人（二零二一年：2,358人），主要來自物業管理業務。

集團亦已計算不同組別的員工流失率。首先，按性別劃分，於報告期間男性的員工流失率為47%（二零二一年：48%），而女性的員工流失率為43%（二零二一年：43%）。如按地區劃分，內地的員工流失率為46%（二零二一年：43%），而香港則為30%（二零二一年：22%）。最後，集團亦按年齡劃分並計算報告期間的相應組別的員工流失率，分別為25歲及以下109%（二零二一年：105%），26-29歲66%（二零二一年：64%），30-39歲42%（二零二一年：41%），40-49歲32%（二零二一年：27%）和50歲及以上25%（二零二一年：23%）。

%為各組別員工離職人數佔各組別報告期末僱員人數百分比，員工流失率的具體計算方法請參閱香港交易所的《附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》B1.2。



路勁地產集團有限公司獲得可研智庫及
億翰智庫頒發的二零二二年
中國房地產最佳僱主企業獎項



路勁物業服務集團有限公司獲得可研智庫及
億翰智庫頒發的二零二二年
中國物業最佳僱主企業獎項



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



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

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：

環境、社會及管治報告 (續)

培訓項目	面向對象	培訓目標	二零二二年 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。	1
勁將計劃	儲備職能負責人和項目總部	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。	二零二二年 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。	二零二二年 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，打造路勁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。	二零二二年 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。	13
產品講堂	職能條線人員	二零二二年以設計條線為主導，圍繞產品，開展了一系列的專業賦能與交流分享。	設計條線人員
管理小講堂	總部M3+人員	針對集團M3+管理人員開展的通用管理能力提升專案，二零二二年開展2次。	35人／次

以下為三個典型培訓計劃的具體內容示範：



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，設置了勁業升1階和勁業升2階，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，不斷完善路勁物業人才結構，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，打造路勁集團未來中高層管理人員。

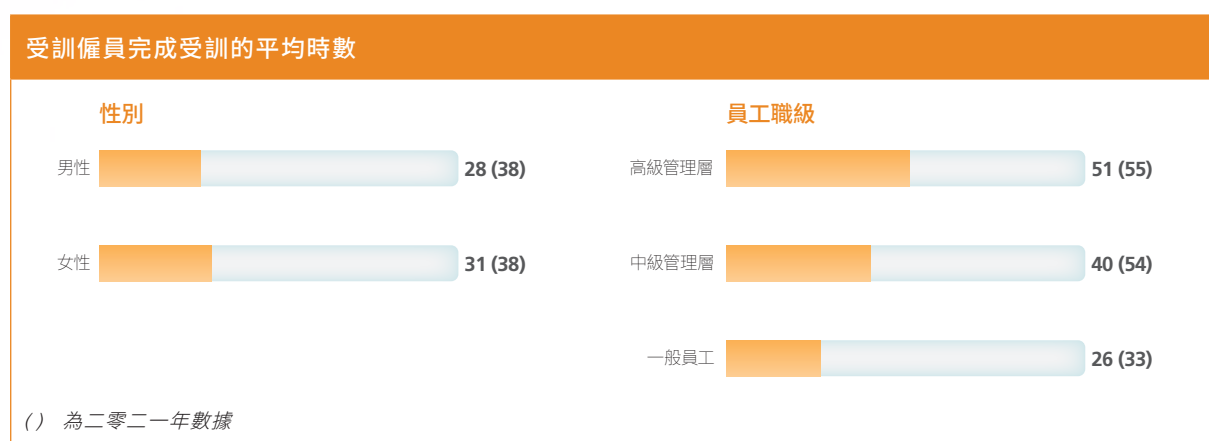
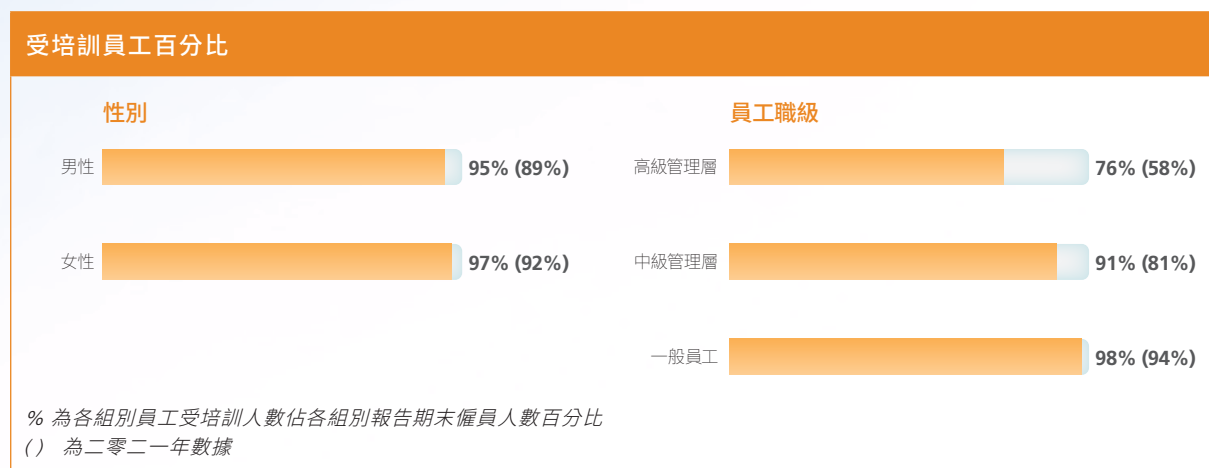


產品講堂

產品講堂是以設計條線為主導，圍繞產品，打通房地產相關專業，體現路勁人隊對產品的重視，通過聘請內外部優秀講師，讓學員與講師的互動，實現「專業賦能、視野拓展、經驗交流」。

環境、社會及管治報告 (續)

於報告期間，共有4,409名員工接受培訓(二零二一年：4,631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：



在二零二二年，受訓僱員完成受訓的平均時數比二零二一年下降，與因疫情開展較少線下培訓有關。

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，旨在為維持及發展集團業務培養人才。為持續優化員工發展及培訓計劃的設計，集團收集及審閱員工反饋，識別潛在改善機會。另外，集團為合資格員工參與若干相關的外部培訓課程提供補助，鼓勵他們持續進修，有利於集團營運及其自身職業發展。

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1,184日（二零二一年：1,827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。集團於二零二一及二零二零年並無發生員工因工死亡的情況，於二零二二年度有2個因工死亡個案，皆因工作期間突發心源性猝死。集團亦就個案提供適當支援，慰問家屬，並根據集團員工福利相關政策及資源，與家屬溝通亡故賠償需求。集團亦盡力提供協助，如協調人社局提速員工工傷認定流程及安排商保公司現場勘察並即時提交出險報告，及時為亡故員工做社保、醫保清戶處理，並從人社局部門獲取工亡一次性補償金及喪葬撫恤金等。

為避免同類事件發生，集團亦已採取針對性改善舉措，包括提供全員安全培訓，學習關於心臟、心腦血管突發疾病黃金時間的緊急自救措施。同時，為儘早獲知員工身體異常情況並作出及時提醒，人力部門在二零二二年度體檢中增加了「同型半胱氨酸」的檢測以進一步保障員工健康，因同型半胱氨酸水準升高是心血管病的獨立危險因素，而且高血壓和高同型半胱氨酸血症並存時心血管事件危險性會明顯增加。

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。

環境、社會及管治報告 (續)

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均採用客觀標準評核員工。集團特別關注工作場所的性騷擾，相關投訴將由行政及人力資源部門嚴格保密處理。集團制定的所有反歧視及平等機會政策均與適用法律一致，例如中華人民共和國勞動法及香港性別歧視條例（第480章）。

環保的工作場所

集團承諾以對環境負責的方式管理工作場所及辦公室，旨在減少廢物及提高能源使用效益。（由於集團的辦公室及管理物業並無產生大量排放物或使用大量包裝物料，相關政策及數據的披露並不適用，溫室氣體排放除外）。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 ³	二零二二年	二零二一年
處置的紙張 (千克)	29,050	36,575
人均密度 ⁴ (千克)	15.4	17.1
回收的紙張 (千克)	7,145	11,836
人均密度 (千克)	3.8	5.5
處置的其他無害廢物 ⁵ (千克)	3,578	4,281
人均密度 (千克)	1.9	2.0
回收的其他無害廢物 (千克)	1,524	1,984
人均密度 (千克)	0.8	0.9

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

⁴ 除另有指明外，於本報告中的密度按人均（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。

⁵ 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。

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 ^{6,7}	二零二二年	二零二一年 ⁸
汽油 (兆瓦時)	1761	2150
人均密度 (兆瓦時)	0.93	1.00
電力 (兆瓦時)	4,081.8	4,255.9
人均密度 (兆瓦時)	2.16	1.99

⁶ 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。

⁷ 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。

⁸ 二零二一年的汽油能源消耗數據單位已從公升更新至兆瓦時。

集團於二零二二年的能源消耗與二零二一年減少，因本年度業務受疫情影響和交付了部分項目。

環境、社會及管治報告 (續)

就高效資源使用而言，集團同樣重視節約用水。為此，集團在工作場所實施多項措施，如定期檢查未及時關掉的水龍頭以及水管及水龍頭滲漏，洗手間內安裝感應器及於當眼處張貼倡導節約用水的海報。用水詳情如下：

用水 ^{9, 10}	二零二二年	二零二一年
水 (立方米)	260,242	267,294
人均密度 (立方米)	138	125

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

¹⁰ 該等數量指集團於報告期間直接控制及耗用的水資源。間接用水 (即集團委聘的承建商、代理及其他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，二零二二年的用水量較二零二一年有所下降。

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 ^{11, 12, 13}	二零二二年	二零二一年
直接 (範圍1) 排放 (千克二氧化碳當量)	505,610	600,846
人均密度 (千克二氧化碳當量)	268	280
間接 (範圍2) 排放 (千克二氧化碳當量)	2,584,068	2,634,486
人均密度 (千克二氧化碳當量)	1,370	1,229
其他間接 (範圍3) 排放 (千克二氧化碳當量)	250,679	290,091
人均密度 (千克二氧化碳當量)	133	135

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

¹² 溫室氣體排放乃參考香港聯交所發佈的「環境關鍵績效匯報指引」、生態環境部頒佈的「二零一九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「二零二二年度溫室氣體匯報：轉換因數」後計算。

¹³ 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。

集團於二零二二年的範圍2排放與二零二一年大致相若，範圍1排放下降乃因為受疫情影響導致汽車使用減少，而範圍3排放下降則與二零二二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 

1 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。

2 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。

環境、社會及管治報告 (續)

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。

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。二零二二年，集團持續參加了公益金各類籌募活動，包括路勁又一城暖心公益行活動、公益便服日、公益綠色低碳日、公益愛牙日、公益折食日、公益金新界區百萬行、公益月餅賀中秋。

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，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有所得益。因此，集團熱忱於資助青少年教育。自二零零九年起，集團與中國金融四十人論壇(CF40)及北京大學國家發展研究院設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目」，為社會培養人才。二零二二年，集團資助中國金融四十人論壇(CF40)人民幣400,000元支持獎學金項目，令45名學生獲益。



於二零二二年十一月一日，「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目」
啟動儀式在北京大學國家發展研究院舉行。

環境、社會及管治報告 (續)

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。「精瑞成長計劃」足跡遍佈西藏、青海、雲南、貴州、四川、廣西、新疆等少數民族地區學校和幼兒班，捐資支援多媒體教室、圖書閱覽室、淋浴房、衛生間、宿舍、廚房、道路、操場等學習生活設施的改造，惠及孩子們快樂成長。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

集團為了更好地保障老年人的福祉，舉行了多樣及內容豐富的養老活動。



護老服務



金婚活動



長者大學智能手機課堂



長者生日會



獨居長者上門電路檢修



長者書法活動



重陽敬老上門慰問服務



社區長者義剪

環境、社會及管治報告(續)

此外，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。



全民健身運動會



萬聖節主題活動



手勢舞線上活動



端午節送艾草活動



DIY手工製作活動



中秋節活動

關鍵績效指標總覽

環境績效

無害廢物	二零二二年	二零二一年	二零二零年
處置的紙張 (千克)	29,050	36,575	41,987
人均密度 (千克)	15.4	17.1	18.5
回收的紙張 (千克)	7,145	11,836	10,651
人均密度 (千克)	3.8	5.5	4.7
處置的其他無害廢物 (千克)	3,578	4,281	5,883
人均密度 (千克)	1.9	2.0	2.6
回收的其他無害廢物 (千克)	1,524	1,984	2,659
人均密度 (千克)	0.8	0.9	1.2
能源消耗	二零二二年	二零二一年	二零二零年
汽油 (兆瓦時)	1,761	2,150	2,187
人均密度 (兆瓦時)	0.93	1.00	0.96
電力 (兆瓦時)	4,081.8	4,255.9	4,387.7
人均密度 (兆瓦時)	2.16	1.99	1.93
用水	二零二二年	二零二一年	二零二零年
水 (立方米)	260,242	267,294	316,580
人均密度 (立方米)	138	125	139
溫室氣體排放	二零二二年	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)	505,610	600,846	611,021
人均密度 (千克二氧化碳當量)	268	280	269
間接 (範圍2) 排放 (千克二氧化碳當量)	2,584,068	2,634,486	2,723,751
人均密度 (千克二氧化碳當量)	1,370	1,229	1,197
其他間接 (範圍3) 排放 (千克二氧化碳當量)	250,679	290,091	484,899
人均密度 (千克二氧化碳當量)	133	135	213

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所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
環境			
層面A1：排放物			
一般披露		提供優質物業及服務(115-117); 建立具建設性的工作場所 (132-134)	
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	直接(範圍1)及能源間接(範圍 2)溫室氣體排放量(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產 量單位、每項設施計算)	建立具建設性的工作場所(134) 關鍵績效指標總覽(141)	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產 量單位、每項設施計算)	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(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產 量單位、每項設施計算)	建立具建設性的工作場所(132) 關鍵績效指標總覽(141)	
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(100); 提供優質物業及服務(106-110, 116); 建立具建設性的工作場所 (133-134)	
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(100); 提供優質物業及服務(106-110, 116); 建立具建設性的工作場所(132)	

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考 (頁)	備注
層面A2：資源使用			
一般披露		提供優質物業及服務 (106-110, 114-115); 建立具建設性的工作場所 (133-134)	
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接 能源 (如電、氣或油) 總耗量 (以千個千瓦時計算) 及密度 (如以每產量單位、每項設 施計算)	建立具建設性的工作場所(133) 關鍵績效指標總覽(141)	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度 (如以每產量單 位、每項設施計算)	建立具建設性的工作場所(134) 關鍵績效指標總覽(141)	
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(100); 提供優質物業及服務 (106-110, 115); 建立具建設性的工作場所(133)	
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(100); 提供優質物業及服務(106-110, 116); 建立具建設性的工作場所(134)	
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量 (以 噸計算) 及 (如適用) 每生產單 位估量	不適用	集團所使用的包裝材 料的數量並不顯著
層面A3：環境及天然資源			
一般披露		提供優質物業及服務(113)	
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(113)	

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
層面A4：氣候變化			
一般披露		提供優質物業及服務(114-115)	
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(114-115)	
社會			
層面B1：僱傭			
一般披露		建立具建設性的工作場所 (125-128, 131)	
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、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(125)	
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(126)	
層面B2：健康與安全			
一般披露		提供優質物業及服務(119-121); 建立具建設性的工作場所(131)	
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(131)	
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(131)	
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(119-121); 建立具建設性的工作場所(131)	

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考 (頁)	備注
層面B3：發展及培訓			
一般披露		建立具建設性的工作場所(127-130)	
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別 (如高級管理層、中級管理層) 劃分的受訓僱員百分比	建立具建設性的工作場所(130)	
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(130)	
層面B4：勞工準則			
一般披露		建立具建設性的工作場所(127)	
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(127)	
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
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		提供優質物業及服務(110-111)	
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(110)	
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、以及相關執行及監察方法	提供優質物業及服務(110-111)	
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(110-111)	

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
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)	
層面B6：產品責任			
一般披露		提供優質物業及服務(122-123, 137)	
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(122-123)	
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(137)	
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收 程序	提供優質物業及服務(122)	
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(123)	

一般披露及 關鍵績效指標	描述	參考 (頁)	備注
層面B7：反貪污			
一般披露		構建可持續發展的社區(135-136)	
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序，以及相關執行及監察方法	構建可持續發展的社區(136)	
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(136)	
層面B8：社區投資			
一般披露		構建可持續發展的社區(137-140)	
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇 (如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	構建可持續發展的社區(137-140)	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源 (如金錢或時間)	構建可持續發展的社區(137-140)	

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：

「二零二二年股東週年大會」	於二零二二年五月二十日星期五舉行的股東週年大會
「二零二三年股東週年大會」	將於二零二三年五月二十四日星期三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
「印尼盾」	盧比／印尼盾，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
「中國內地／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
「MKTT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
「疫情」	2019冠狀病毒疫情
「中國」	中華人民共和國
「房地產分部」	集團房地產分部
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「SB高速公路」	Semarang Batang高速公路
「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
「收費公路分部」	集團收費公路分部
「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
許淑嫻

地產業務管理委員會

單偉彪
方兆良 (召集人)
伍寬雄
李萬樂
祝咏雪
張楠
刁露
趙敏 (於二零二三年三月三十一日不再擔任該委員會成員)
高大鵬 (於二零二三年四月一日獲委任為該委員會成員)

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

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處 及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17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4.156億美元按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

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,其中載有於二零二二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 貴集團於二零二二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頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」),我們與 貴集團是獨立的,並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，我們認為在審核本期綜合財務報表中最重要的事項。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。

貴集團於截至二零二二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161.72億元（披露於綜合財務報表附註5），佔貴集團總收入的94%。如綜合財務報表附註5所披露，某一時點確認的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）的時間點確認。

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,於二零二二年十二月三十一日,貴集團的發展中物業約港幣189.98億元及作銷售用途物業約港幣196.33億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。

獨立核數師報告

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

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

二零二三年三月二十一日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入			
物業銷售及服務收入		16,999,550	24,498,509
其他收入		156,426	179,440
收入總額	5	17,155,976	24,677,949
銷售成本		(14,211,696)	(19,278,910)
毛利		2,944,280	5,399,039
利息收入		395,726	307,695
其他收入		116,551	184,425
其他收益及損失	7	(687,319)	82,950
銷售費用		(702,236)	(901,018)
行政費用		(924,782)	(950,298)
分佔聯營公司溢利		31,970	131,715
分佔合作／合資企業溢利	8	1,067,257	1,093,035
財務費用	9	(1,143,274)	(1,073,317)
稅前溢利	10	1,098,173	4,274,226
所得稅支出	12	(639,561)	(2,289,737)
年度溢利		458,612	1,984,489
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(495,378)	1,028,245
永續資本證券持有人		536,907	527,775
其他附屬公司之非控股權益		417,083	428,469
		458,612	1,984,489
每股(虧損)盈利			
— 基本	14	(港幣0.66元)	港幣1.37元
— 攤薄後		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度溢利		458,612	1,984,489
其他全面 (支出) 收益			
<i>已經重分類或隨後可能重分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務而產生之匯兌差額		29,656	(79,736)
分佔合資企業之其他全面支出		(8,116)	-
於對沖工具終止時重分類至損益	32	-	53,111
<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		(1,811,030)	1,006,425
年度其他全面 (支出) 收益		(1,789,490)	979,800
年度全面 (支出) 收益總額		(1,330,878)	2,964,289
<i>應佔年度全面 (支出) 收益總額：</i>			
本公司擁有人		(1,941,137)	1,934,109
永續資本證券持有人		536,907	527,775
其他附屬公司之非控股權益		73,352	502,405
		(1,330,878)	2,964,289

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	53,049	93,253
使用權資產	16	41,273	82,685
投資物業	17	4,125,822	4,263,014
聯營公司權益	18	1,041,280	1,606,893
合作／合資企業權益	19	18,612,840	19,320,801
遞延稅項資產	31	227,359	196,304
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	6,084,012	11,628,741
應收其他附屬公司之非控股權益款項	21	974,183	306,198
應收貸款	22	2,651,746	1,983,620
按公允值計入損益之財務資產	26	596,271	899,080
		34,407,835	40,380,589
流動資產			
物業存貨	23	38,631,097	44,667,671
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	3,564,733	3,341,987
應收其他附屬公司之非控股權益款項	21	909,132	2,122,295
應收貸款	22	68,158	558,008
應收賬款、按金及預付款項	25	2,657,112	2,398,928
預付所得稅		1,382,848	1,575,271
已抵押銀行存款	27	119,803	113,395
銀行結存及現金	27	8,261,655	12,599,575
		55,594,538	67,855,142
資產總額		90,002,373	108,235,731

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	74,934	74,934
儲備		20,171,480	22,262,484
		20,246,414	22,337,418
永續資本證券持有人	38	6,961,258	6,954,296
其他附屬公司之非控股權益		5,552,811	6,506,666
		32,760,483	35,798,380
非流動負債			
銀行及其他貸款	30	21,890,008	30,402,464
應付合資企業款項	34	–	386,081
遞延稅項負債	31	1,238,541	1,362,754
按公允值計入損益之財務負債	26	198,815	111,793
租賃負債	37	28,647	67,663
		23,356,011	32,330,755
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	8,174,131	10,703,320
應付合資企業及聯營公司款項	34	4,919,384	5,010,168
應付其他附屬公司之非控股權益款項	35	1,505,136	1,938,642
合約負債	36	3,980,427	8,406,644
租賃負債	37	15,031	24,417
應付所得稅		4,944,361	5,954,969
銀行及其他貸款	30	10,257,686	7,923,720
按公允值計入損益之財務負債	26	89,723	144,716
		33,885,879	40,106,596
權益及負債總額		90,002,373	108,235,731

董事會於二零二三年三月二十一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									永續資本 證券 持有人 千港元	其他 附屬公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註(a))	其他儲備 千港元 (附註(c))	法定儲備 千港元 (附註(b))	現金流 對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元			
於二零二一年一月一日結餘	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
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	(59,802)	-	-	-	-	-	(59,802)	-	(19,934)	(79,736)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	912,555	-	-	-	-	-	912,555	-	93,870	1,006,425
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
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	842,689	842,689
已付永續資本證券持有者之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(525,916)	-	(525,916)
股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(524,536)	(524,536)	-	-	(524,536)
儲備撥付	-	-	-	-	-	411,827	-	(411,827)	-	-	-	-
於二零二二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
年度 (虧損) 溢利	-	-	-	-	-	-	-	(495,378)	(495,378)	536,907	417,083	458,612
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(8,116)	-	(8,116)	-	-	(8,116)
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	22,242	-	-	-	-	-	22,242	-	7,414	29,656
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(1,459,885)	-	-	-	-	-	(1,459,885)	-	(351,145)	(1,811,030)
年度全面 (支出) 收益總額	-	-	(1,437,643)	-	-	-	(8,116)	(495,378)	(1,941,137)	536,907	73,352	(1,330,878)
小計	74,934	3,224,794	652,578	1,260,000	1,002,963	4,154,450	(8,116)	10,034,678	20,396,281	7,491,203	6,580,018	34,467,502
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(50,776)	-	-	-	-	50,776	-	-	-	-
減低其他附屬公司之非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(384,990)	(384,990)
已付永續資本證券持有者之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(529,945)	-	(529,945)
已付/應付其他附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(642,217)	(642,217)
股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(149,867)	(149,867)	-	-	(149,867)
儲備撥付	-	-	-	-	-	1,629,153	-	(1,629,153)	-	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	601,802	1,260,000	1,002,963	5,783,603	(8,116)	8,306,434	20,246,414	6,961,258	5,552,811	32,760,483

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其他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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務		
稅前溢利	1,098,173	4,274,226
調整：		
物業、機器及設備之折舊	17,582	21,539
使用權資產之折舊	18,100	28,189
應收貸款之減值虧損	302,257	136,256
物業、機器及設備轉移至投資物業所產生之公允值虧損	3,898	–
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	8,917	437
投資物業之公允值變動	119,255	42,766
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	5,344	41,468
– 有關非上市實體之投資	261,283	–
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	(20)	130,316
– 有關參與權	(16,156)	–
– 有關或然代價	(10,608)	110,371
淨匯兌虧損(收益)	1,335,442	(538,534)
優先票據回購之收益	(1,366,988)	–
終止對沖工具之淨收益	–	(5,443)
利息收入	(395,726)	(307,695)
財務費用	1,143,274	1,073,317
出售聯營公司權益之虧損	25,114	–
出售合資企業權益之淨虧損	20,905	–
分佔聯營公司溢利	(31,970)	(131,715)
分佔合作／合資企業溢利	(1,067,257)	(1,093,035)
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	(1,324)	(587)
營運資金變動前之經營業務現金流量	1,469,495	3,781,876
應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少	(215,512)	205,946
作銷售用途之已落成物業之增加	(6,450,075)	(2,920,961)
作銷售用途之發展中物業之減少	16,491,488	13,580,285
應付賬款及應計費用之減少	(3,048,164)	(618,807)
合約負債之(減少)增加	(4,410,138)	293,568
支付租賃土地款	(458,250)	(5,544,523)
來自經營業務之現金	3,378,844	8,777,384
支付所得稅	(1,270,946)	(2,366,742)
來自經營業務之現金淨額	2,107,898	6,410,642

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		803,460	1,004,689
投資物業之增加		(1,925)	(385)
已收利息		524,984	321,297
購買物業、機器及設備		(13,346)	(32,266)
出售投資物業所得款項		6,205	-
出售物業、機器及設備所得款項		1,506	2,100
收購附屬公司之淨現金流出	43	(520,668)	(12,828)
出售合資企業權益所得現金淨額		79,999	-
新增應收貸款		(433,067)	(775,199)
收回應收貸款		77,465	125,368
於非上市實體投資之增加		-	(602,198)
現金支付外幣遠期合約		(40,971)	(185,330)
給予其他附屬公司之非控股權益款項		(132,522)	(1,016,462)
收回其他附屬公司之非控股權益款項		556,789	324,699
給予合作／合資企業款項		(2,387,408)	(5,089,963)
收回合作／合資企業款項		5,469,954	4,887,007
存放已抵押銀行存款		(17,475)	(7,600)
提取已抵押銀行存款		5,235	9,004
存放受限制銀行存款		(608,985)	(562,468)
提取受限制銀行存款		833,416	1,268,220
收購合作／合資企業權益		(1,984,029)	(517,736)
注入合作／合資企業之資本		(879,113)	(4,666,814)
減低合資企業之資本		413,863	296,342
償還應付代價		(251,520)	(7,516)
來自(用於)投資活動之現金淨額		1,501,847	(5,238,039)
融資活動			
新增貸款		4,794,303	19,870,326
償還貸款		(10,114,164)	(20,040,660)
已付其他財務負債之現金代價		-	(448,522)
償還租賃負債(包括相關利息)		(22,498)	(32,066)
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本		-	842,689
減低其他附屬公司之非控股權益之資本		(384,990)	-
來自其他附屬公司之非控股權益款項		428,114	1,719,825
償還來自其他附屬公司之非控股權益款項		(750,277)	(1,151,894)
來自合資企業及聯營公司款項		2,730,270	2,454,435
償還合資企業及聯營公司款項		(650,007)	(2,092,923)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(367,600)	(157,349)
已付永續資本證券持有人的分派		(529,945)	(525,916)
已付股息		(149,867)	(524,536)
已付利息		(2,168,023)	(2,335,452)
來自指定為按公允值計入損益之參與權所得現金淨額		102,097	111,793
來自終止對沖工具所得現金		-	5,367
用於融資活動之現金淨額		(7,082,587)	(2,304,883)
現金及現金等值之減少淨額		(3,472,842)	(1,132,280)
年初之現金及現金等值		11,432,416	12,183,058
外匯匯率變動之影響		(587,953)	381,638
年末之現金及現金等值		7,371,621	11,432,416
加：指定銀行結存	27	890,034	1,167,159
銀行結存及現金總額		8,261,655	12,599,575

綜合財務報表附註

截至二零二二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地址在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香港及內地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／合資企業在內地及印尼發展、經營及管理收費公路，其主要附屬公司、聯營公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註50、18及19。

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。

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的若干比較資料已經追溯調整，以符合本年度的呈列。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定

2.1 於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之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3號之修訂	對概念框架的參照
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二二年六月三十日後之2019冠狀病毒病 相關租金優惠
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本
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

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」)之修訂及國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定(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

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第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 ²
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回交易之租賃負債 ³ 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) ³
香港會計準則第1號之修訂 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	具合約條款之非流動負債 ³ 會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計的定義 ¹ 與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。

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

(a) 香港會計準則第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)」(「二零二零年修訂」)及香港會計準則第1號之修訂「具合約條款之非流動負債」(「二零二二年修訂」)

二零二零年修訂就評估自報告日期起遞延至少十二個月清償的權利提供釐清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 釐清倘若負債具有條款，可由對方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行清償，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款則不影響將其分類為流動或非流動。
- 訂明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，該等修訂釐清分類不應受到管理層意圖或期望在十二個月內清償負債的影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二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」)之修訂及國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定 (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)」、「二零二零年修訂」及香港會計準則第1號之修訂「具合約條款之非流動負債」(「二零二二年修訂」) (續)

對於以遵守合約條款為條件、自報告日期起遞延至少十二個月清償的權利，二零二二年修訂對二零二零年修訂出臺的規定作出修改。二零二二年修訂訂明，僅實體於報告期末或之前須遵守的合約條款會影響實體於報告日期後至少十二個月內遞延清償負債的權利。僅於報告期後須遵守的合約條款則不會影響於報告期末該權利是否存續。

此外，二零二二年修訂訂明有關資料的披露規定，使財務報表使用者能夠了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體遞延清償該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守合約條款的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

該等修訂亦將二零二零年修訂的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。該等修訂與二零二零年修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂後提前應用二零二零年修訂，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂。

於二零二二年十二月三十一日，集團有權遞延清償若干銀行及其他貸款，惟須於報告日期起十二個月內遵守若干財務及／或非財務合約條款。誠如附註30所披露，該等銀行及其他貸款於二零二二年十二月三十一日被歸類為非流動。

除上文所述外，應用二零二零年及二零二二年修訂將不會影響於二零二二年十二月三十一日集團其他負債的重新分類。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂及國際財務報告準則詮釋委員會之議程決定 (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)

(b) 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。

誠如附註3.2所披露，就稅項減免歸因於租賃負債的租賃交易而言，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。於二零二二年十二月三十一日，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41,273,000元及港幣43,678,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

3.1 綜合財務報表編製基準 (續)

除投資物業及若干金融工具於各報告期末時按公允值計量外(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、第二級或第三級，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。

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其他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其他附屬公司之非控股權益，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。

其他附屬公司之非控股權益（包括永續資本證券持有人）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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

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金額，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。

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)

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收益。

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

業務合併

業務指一整套活動及資產，包括投入及實質性過程，能共同對產出能力作出重大貢獻。倘所購得的過程對持續產出能力（包括具備執行相關過程所需的技能、知識或經驗的有組織員工隊伍）至關重要，或其對持續產出能力有重大貢獻且被視為獨特或稀缺，或就持續產出能力而言沒有重大成本、努力或延誤的情況下將無法取代，則被視為具實質性。

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。

就收購日期為二零二二年一月一日或之後之業務合併而言，所收購之可識別資產及所承擔之負債必須符合二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）中資產及負債的定義，惟在香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號範圍內的交易及事件除外，集團對此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承擔的負債。或然資產概不確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (續)

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。

商譽按所轉撥代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前所持有被收購方股本權益（如有）公允值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期淨額之差額計量。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產與所承擔負債之淨額超出所轉撥代價、任何非控股權益於被收購方所佔金額及收購方先前所持有被收購方權益（如有）公允值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

當集團於一項業務合併中的所轉讓代價包括一項或然代價安排，該或然代價乃按其收購日的公允值計量，並計入為業務合併中的所轉讓代價之一部分。符合計量期間調整資格的或然代價之公允值變動乃追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」（不得超過自收購日起計一年）內取得與收購日當天存在的事實及情況有關之額外資料所產生的調整。

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)

業務合併或資產收購 (續)

業務合併 (續)

並不符合計量期間調整資格的或然代價之隨後會計處理方法乃視乎該或然代價如何分類而定。分類為權益之或然代價並不會於其後之報告日重新計量，而其隨後之結算會在權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期按公允值重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

倘業務合併分階段進行，集團按收購日（即集團取得控制權之日期）的公允值重新計量其在被收購方先前所持股權，而所得收益或虧損（如有）於損益或其他全面收益（倘適合）確認。倘集團已直接出售過往持有之股權，過往已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量的在收購日前於被收購方的權益所產生之金額，將須按相同基準入賬。

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。

商譽

收購業務所產生商譽，乃按收購業務當日（見上文會計政策）確定之成本減累計減值虧損（如有）列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併之協同效應而得益之集團各個現金產生單位（或現金產生單位組別），即就內部管理而言監察商譽的最低層面且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）會每年及於該單位出現可能減值之跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽之賬面值，其後按該單位（或現金產生單位組別）內各資產之賬面值之比例分配至其他資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

商譽 (續)

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，商譽之應佔金額於釐定出售之溢利或虧損金額時計入。當集團出售現金產生單位 (或一組現金產生單位內的現金產生單位) 內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務 (或現金產生單位) 與所保留現金產生單位 (或該組現金產生單位) 部分之相對價值計量。

集團就因收購一間聯營公司及一間合作／合資企業產生之商譽之政策說明如下。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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

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末時審閱；若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備項目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及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。

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

聯營公司是指集團對其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，根據合作／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（損益及其他全面收益除外）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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (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。

當集團對聯營公司不再有重大影響力或對合作／合資企業不再有共同控制權，將視為出售被投資方之全部權益，而所產生之收益或虧損於損益中確認。倘集團於前聯營公司或合作／合資企業保留權益且該保留權益屬香港財務報告準則第9號範圍內的財務資產，則集團按於當日的公允值計量保留權益，且該公允值被視為其初始確認時的公允值。聯營公司或合作／合資企業之賬面金額與任何保留權益的公允值及出售聯營公司或合作／合資企業有關權益所得的任何款項之間的差額於釐定出售聯營公司或合作／合資企業的收益或虧損時計入。此外，集團將先前於其他全面收益確認與該聯營公司或合作／合資企業有關之所有金額按該聯營公司或合作／合資企業直接出售有關資產或負債所規定之相同基準入賬。因此，倘聯營公司或合作／合資企業先前於其他全面收益確認的收益或虧損於出售相關資產或負債時獲重新分類至損益，集團於出售／部分出售相關聯營公司或合作／合資企業後將收益或虧損自權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

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。

集團於聯營公司及合作／合資企業權益之變動

當於聯營公司之投資成為於合作／合資企業之投資或於合作／合資企業之投資成為於聯營公司之投資時，集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公允值不會重新計量。

倘集團削減其聯營公司或合作／合資企業所有權權益而集團繼續採用權益法，而有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

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)

聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

收購聯營公司或合作／合資企業額外權益

當集團增加其聯營公司或合作／合資企業所有權權益但集團繼續採用權益法時，倘已付代價超逾分佔所收購聯營公司或合作／合資企業額外權益應佔淨資產賬面值之部份，商譽會於收購日確認。倘分佔所收購聯營公司或合作／合資企業額外權益應佔淨資產賬面值之部份超逾已付代價，則超逾部份於收購額外權益期間在損益中確認。

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末時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備及使用權資產之減值

於報告期末，集團檢討其物業、機器及設備以及使用權資產之賬面值，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、機器及設備以及使用權資產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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (續)

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值,則資產(或現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。就未能按合理及一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產,集團會比較現金產生單位組別的賬面值(包括已分配至現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值)與現金產生單位組別的可收回金額。於分配減值虧損時,首先分配減值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。

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。

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)

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。

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。當非貨幣項目的公允值收益或虧損於損益中確認時, 該收益或虧損的任何匯兌部分亦於損益中確認。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 (應佔其他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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (續)

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。

因收購海外業務而產生之可識別資產之商譽及公允值調整，作為該海外業務之資產與負債處理，並按各報告期末適用之現行匯率換算。由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

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。

非租賃部分與租賃部分分開，且通過應用其他適用準則進行入賬。

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)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

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。倘租賃的內含利率不易釐定，於計算租賃付款現值時，集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款 (包括實質性的固定付款) 減任何已收租賃激勵。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

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

集團於綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

租賃修改

倘出現以下情況，集團將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

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

對於不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。

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，集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收入」（「香港財務報告準則第15號」）將合約代價分配至租賃部分及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退回租賃按金

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (續)

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。

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末時，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。

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)

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。

即期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，則即期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即期稅項或遞延稅項，則須於業務合併之會計處理內載列稅項影響。

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（按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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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

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按公允值計入損益計量。

財務資產於下列情況為持作買賣：

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

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。

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)

(ii) 按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按公允值計入損益計量。

按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。

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、應收其他附屬公司之非控股權益款項、已抵押銀行存款及銀行結存）及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗進行，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

(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；
- 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。

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)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

終止確認／修改財務資產

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。

倘合約現金流被重新商議或另外修訂，則發生財務資產之修改。

當一項財務資產的合約條款被修改時，集團會在考慮所有相關事實及情況 (包括定性因素) 後，評估修訂後的條款是否對原條款產生實質性修改。倘定性評估並非具有決定性，則集團認為，若根據新條款按原實際利率將現金流量貼現的現值 (包括任何已付費用減任何已收費用) 與原財務資產餘下現金流量的貼現現值相差最少10%，則條款將顯著不同。

對於不導致終止確認的財務資產非重大修改，有關財務資產的賬面值將按財務資產的原實際利率貼現經修改合約現金流量至現值計算。因而產生的交易成本或費用會調整至經修改財務資產的賬面值，並於餘下年期攤銷。對財務資產賬面值的任何調整於修改當日的損益中確認。

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

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

截至二零二二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及應付其他附屬公司之非控股權益款項，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。

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)

終止確認財務負債

集團之責任已予解除、取消或已屆滿後，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。

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：

- a. 因利率基準改革的直接後果而導致必須變動；及
- b. 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。

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。

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估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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

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。除非另有香港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。

現金及現金等值

於綜合財務狀況表呈列的現金及現金等值包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值，其包括短期（通常原到期日為三個月或更短）、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資以及為滿足短期現金承擔而持有的預售物業產生的受限制存款。現金等值持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事在應用集團會計政策之過程中作出而對綜合財務報表已確認金額產生最重大影響之關鍵判斷（涉及估計者除外）。

分類PT Jasamarga Semarang Batang（「SB合資企業」）為合資企業

誠如附註19(f)所披露，集團於初始確認時已將SB合資企業列作合資企業列賬。於釐定集團是否對SB合資企業擁有共同控制權時，董事已考慮集團根據組織章程細則及股東協議與其他股東共同指導SB合資企業相關活動的實際能力，例如批准工作計劃及預算及委任及釐定主要管理人員等。於存在僵局事項的情況下，解決僵局事項的措施不會引致集團喪失對SB合資企業的共同控制權。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源

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。

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。於二零二二年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣18,998,256,000元（二零二一年：港幣31,042,233,000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。於二零二二年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣19,632,841,000元（二零二一年：港幣13,625,438,000元）。

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。於二零二二年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣7,086,056,000元（二零二一年：港幣5,220,704,000元）。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源 (續)

估計不確定因素之主要來源 (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。撥備率乃基於內部信貸評級，並參考歷史違約率、借貸人為獲得應收貸款而質押的抵押公允值，及合理及可靠且毋須付出不必要成本或努力即可得之前瞻性宏觀經濟資料。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41。

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41(c)及17。

綜合財務報表附註

截至二零二二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之分拆

按分部	二零二二年			二零二一年		
	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	16,102,946	68,955	16,171,901	23,687,815	66,880	23,754,695
物業管理及服務收入	819,305	8,344	827,649	733,604	10,210	743,814
總額	16,922,251	77,299	16,999,550	24,421,419	77,090	24,498,509
按地區劃分市場						
內地	16,711,797	77,299	16,789,096	22,277,549	77,090	22,354,639
香港	210,454	-	210,454	2,143,870	-	2,143,870
總額	16,922,251	77,299	16,999,550	24,421,419	77,090	24,498,509
收入確認時間						
於某一時點確認的真品	16,102,946	68,955	16,171,901	23,687,815	66,880	23,754,695
隨時間確認的服務	819,305	8,344	827,649	733,604	10,210	743,814
總額	16,922,251	77,299	16,999,550	24,421,419	77,090	24,498,509

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	二零二二年			二零二一年		
	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	16,922,251	77,299	16,999,550	24,421,419	77,090	24,498,509
商業租金收入及其他收入	151,030	5,396	156,426	147,875	31,565	179,440
集團總收入 (附註6)	17,073,281	82,695	17,155,976	24,569,294	108,655	24,677,949

5. 收入 (續)

(b) 集團總收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業銷售及服務收入	16,999,550	24,498,509
商業租金收入及其他收入 (附註)	156,426	179,440
集團總收入	17,155,976	24,677,949
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	10,210,076	12,230,990
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	1,891,614	1,922,471
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	29,257,666	38,831,410

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

就銷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，某一時點確認的住宅物業銷售收入於已落成物業之控制權轉移予客戶（即客戶取得已落成物業的控制權及集團已獲得現時收款權並很可能收回對價）的時間點確認。

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

截至二零二二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，於二零二二年十二月三十一日，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32億元(二零二一年：港幣50億元)，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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
固定租賃付款	140,129	138,800
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	15,197	13,597
年內總額	155,326	152,397

6. 分部資料

集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告以釐定其經營分部。向集團主要經營決策者(主要為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料,主要按下文所載集中於相關業務營運(包括合作/合資企業及聯營公司權益)的不同管理團隊:

- 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:

	二零二二年				二零二一年			
	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	17,073,281	-	82,695	17,155,976	24,569,294	-	108,655	24,677,949
分部溢利(虧損)	1,261,966	627,221	(1,272,492)	616,695	2,279,396	579,376	(805,706)	2,053,066
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	71,467,414	7,781,771	9,995,603	89,244,788	90,026,698	6,547,594	10,613,053	107,187,345
分部負債	(53,595,407)	(1,379,316)	(1,147,226)	(56,121,949)	(69,071,043)	(453,764)	(1,599,012)	(71,123,819)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利(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、應收貸款之減值虧損、物業、機器及設備及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(虧損)收益、終止對沖工具之淨收益、優先票據回購之收益、出售聯營公司權益之虧損、出售合資企業權益之淨虧損、物業、機器及設備及使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出,惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入,但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、聯營公司權益、合作/合資企業權益、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、應收其他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、應付其他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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部溢利總額	616,695	2,053,066
未歸類項目：		
利息收入	3,383	1,658
企業收入	1,123	21,418
企業費用	(87,264)	(15,593)
財務費用	(75,325)	(76,060)
綜合年度溢利	458,612	1,984,489
分部資產總額	89,244,788	107,187,345
未歸類資產：		
使用權資產	15,062	21,507
按金及預付款項	81,699	57,138
銀行結存及現金	660,824	969,741
綜合資產總額	90,002,373	108,235,731
分部負債總額	(56,121,949)	(71,123,819)
未歸類負債：		
應計費用	(13,549)	(11,023)
銀行及其他貸款	(1,090,970)	(1,277,521)
按公允值計入損益之財務負債	-	(2,043)
租賃負債	(15,422)	(22,945)
綜合負債總額	(57,241,890)	(72,437,351)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

	二零二二年					二零二一年				
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元
計入分部溢利 (虧損) 包括以下項目：										
利息收入	368,179	18,491	5,673	3,383	395,726	281,635	24,402	-	1,658	307,695
出售聯營公司權益之虧損	(25,114)	-	-	-	(25,114)	-	-	-	-	-
出售合資企業權益之淨虧損	(20,905)	-	-	-	(20,905)	-	-	-	-	-
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨收益	665	68	591	-	1,324	586	-	1	-	587
應收貸款之減值虧損	-	-	(302,257)	-	(302,257)	-	-	(136,256)	-	(136,256)
物業、機器及設備轉移至投資物業 所產生之公允價值虧損	(3,898)	-	-	-	(3,898)	-	-	-	-	-
用作銷售用途之已落成物業轉移至 投資物業所產生之公允價值虧損	-	-	(8,917)	-	(8,917)	858	-	(1,295)	-	(437)
投資物業之公允價值變動	(59,859)	-	(59,396)	-	(119,255)	43,543	-	(86,309)	-	(42,766)
物業、機器及設備之折舊	(15,388)	(751)	(1,443)	-	(17,582)	(18,884)	(798)	(1,854)	(3)	(21,539)
使用權資產之折舊	(10,152)	(3,171)	(145)	(4,632)	(18,100)	(15,380)	(5,876)	(580)	(6,353)	(28,189)
財務費用	(431,403)	(12,341)	(624,205)	(75,325)	(1,143,274)	(375,211)	(496)	(621,550)	(76,060)	(1,073,317)
所得稅 (支出) 抵免	(626,662)	(30,238)	17,339	-	(639,561)	(2,276,706)	(30,206)	17,175	-	(2,289,737)
分佔聯營公司溢利	3,200	-	28,770	-	31,970	8,675	-	123,040	-	131,715
分佔合作/合資企業溢利 (虧損)	398,411	683,659	(14,813)	-	1,067,257	322,291	776,388	(5,644)	-	1,093,035
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	25,463	748	-	15,062	41,273	55,620	5,411	147	21,507	82,685
聯營公司權益	-	-	1,041,280	-	1,041,280	538,344	-	1,068,549	-	1,606,893
合作/合資企業權益	9,500,207	7,086,056	2,026,577	-	18,612,840	11,818,961	5,220,704	2,281,136	-	19,320,801
按公允價值計入損益之財務資產	-	-	596,271	-	596,271	-	-	899,080	-	899,080
年度非流動資產之增加	946,205	1,996,779	63,958	-	3,006,942	4,650,698	657,003	48,459	-	5,356,160

(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75%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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
淨匯兌 (虧損) 收益	(1,335,442)	538,534
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 (附註26)	20	(130,316)
	(1,335,422)	408,218
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)	(5,344)	(41,468)
— 有關非上市實體之投資 (附註26)	(261,283)	—
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關參與權 (附註26)	16,156	—
— 有關或然代價 (附註26及附註19(d))	10,608	(110,371)
終止對沖工具之淨收益 (附註32)	—	5,443
優先票據回購之收益 (附註30)	1,366,988	—
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	1,324	587
出售聯營公司權益之虧損 (附註18)	(25,114)	—
出售合資企業權益之淨虧損 (附註19(h))	(20,905)	—
應收貸款之減值虧損 (附註41(b)(ii))	(302,257)	(136,256)
物業、機器及設備轉移至投資物業所產生之公允值虧損 (附註17)	(3,898)	—
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)	(8,917)	(437)
投資物業之公允值變動 (附註17)	(119,255)	(42,766)
	(687,319)	82,950

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利 (未扣除攤銷及稅項)	1,277,594	1,329,652
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(325,127)	(308,647)
所得稅支出	(268,808)	(244,617)
	683,659	776,388
分佔其他合資企業之溢利	383,598	316,647
	1,067,257	1,093,035

9. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
借款利息	2,135,734	2,337,550
租賃負債利息	2,631	5,469
其他利息及財務費用	143,055	184,491
	2,281,420	2,527,510
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,138,146)	(1,454,193)
	1,143,274	1,073,317

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5.94% (二零二一年：5.57%) 計算。

10. 稅前溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	17,873	21,906
使用權資產之折舊 (附註16)	18,100	28,189
	35,973	50,095
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(291)	(367)
	35,682	49,728
租期於12個月內完結之短期租賃之相關費用 (附註16)	6,870	8,942
工資及其他福利	909,125	1,126,930
公積金供款計劃，扣除已沒收的供款港幣164,000元 (二零二一年：港幣430,000元)	190,363	170,481
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(80,800)	(168,208)
	1,018,688	1,129,203
員工成本總額 (不包括董事酬金)		
審計費用	5,290	5,310
已確認為銷售成本之物業存貨	13,482,691	18,485,588
及計入下列項目：		
銀行利息收入	93,972	147,172

綜合財務報表附註

截至二零二二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 之酬金 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二二年 合計 千港元
執行董事					
	-	4,817	-	482	5,299
	-	7,558	14,000	636	22,194
	-	5,000	14,000	500	19,500
(d)	-	2,838	4,048	275	7,161
非執行董事					
	370	-	-	-	370
(g)	370	-	-	-	370
獨立非執行董事					
	787	-	-	-	787
	776	-	-	-	776
	753	-	-	-	753
(h)	216	-	-	-	216
	3,272	20,213	32,048	1,893	57,426

附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現掛鈎 之酬金 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二一年 合計 千港元
執行董事					
(a)	-	4,817	8,413	482	13,712
(b)	-	9,023	18,831	525	28,379
(c)	-	4,762	14,000	476	19,238
非執行董事					
(e)	224	-	-	-	224
(f)	139	-	-	-	139
(g)	520	-	-	-	520
獨立非執行董事					
	787	-	-	-	787
	776	-	-	-	776
	753	-	-	-	753
	3,199	18,602	41,244	1,483	64,528

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

附註：

- (a) 單偉彪先生於二零二一年一月一日起調任為本公司主席。
- (b) 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職務，但仍然擔任本公司副主席兼執行董事。
- (c) 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。
- (d) 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，並自二零二一年七月一日起擔任本公司首席財務總裁。
- (e) 蔡潯女士獲委任為本公司非執行董事，自二零二一年五月二十五日起生效。
- (f) 牟勇先生退任本公司非執行董事，自二零二一年五月二十五日起生效。
- (g) 徐恩利先生獲委任為本公司非執行董事及董方先生辭任本公司非執行董事，自二零二二年一月一日起生效。
- (h) 許淑嫻女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二二年六月一日起生效。

按表現掛鈎之酬金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(二零二一年：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(二零二一年：兩名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二二年十二月三十一日止年度的薪金及津貼、按表現掛鈎之酬金及退休福利供款分別為港幣6,309,000元(二零二一年：港幣5,776,000元)、港幣8,137,000元(二零二一年：港幣16,793,000元)及港幣528,000元(二零二一年：港幣471,000元)。

於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	772	76,697
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	498,047	890,592
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	49,420	1,078,983
中國預扣稅	189,637	65,270
	737,876	2,111,542
遞延稅項（附註31）	(98,315)	178,195
	639,561	2,289,737

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。其他管轄區產生之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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅前溢利	1,098,173	4,274,226
按適用所得稅率25%計算之稅項（附註）	274,543	1,068,557
土地增值稅撥備	49,420	1,078,983
土地增值稅之稅項影響	(12,355)	(269,746)
不可扣稅開支之稅項影響	840,914	559,356
毋須課稅收入之稅項影響	(381,459)	(135,033)
分佔聯營公司溢利之稅項影響	(7,993)	(32,929)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(259,954)	(277,087)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	171,315	180,202
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(84,521)	(18,508)
中國附屬公司及合作／合資企業未分配盈利之遞延稅項（抵免）開支	(132,128)	101,274
中國預扣稅	189,637	65,270
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅率影響	(10,359)	(37,352)
其他	2,501	6,750
本年度所得稅支出	639,561	2,289,737

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
派付二零二一年末期股息每股港幣0.20元 (二零二一年：二零二零年末期股息每股港幣0.55元)	149,867	412,135
不派付二零二二年中期股息 (二零二一年：二零二一年中期股息每股港幣0.15元)	-	112,401
	149,867	524,536

董事會宣佈不派發二零二二年年度的任何末期股息。

14. 每股(虧損)盈利

用於計算本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利的資料詳列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
用於計算每股基本(虧損)盈利之本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(495,378)	1,028,245

	二零二二年 股份數目 千股	二零二一年 股份數目 千股
用於計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	749,337	749,337

二零二二年及二零二一年年度內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(虧損)盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二二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
成本					
於二零二一年一月一日	45,677	56,152	69,891	39,992	211,712
增加	401	14,610	16,740	515	32,266
收購附屬公司	-	-	85	280	365
出售／撤銷	-	-	(3,408)	(2,699)	(6,107)
匯兌調整	1,431	2,425	1,534	1,354	6,744
於二零二一年十二月三十一日	47,509	73,187	84,842	39,442	244,980
增加	-	166	10,020	3,160	13,346
轉移至投資物業	(31,576)	-	-	-	(31,576)
收購附屬公司	-	-	67	111	178
出售／撤銷	-	-	(1,025)	(4,767)	(5,792)
匯兌調整	(2,443)	(3,764)	(4,679)	(2,104)	(12,990)
於二零二二年十二月三十一日	13,490	69,589	89,225	35,842	208,146
折舊					
於二零二一年一月一日	7,589	42,214	51,612	28,392	129,807
本年度計提	548	9,416	6,962	4,980	21,906
出售／撤銷時對銷	-	-	(2,255)	(2,339)	(4,594)
匯兌調整	249	1,481	1,798	1,080	4,608
於二零二一年十二月三十一日	8,386	53,111	58,117	32,113	151,727
本年度計提	332	5,714	8,036	3,791	17,873
出售／撤銷時對銷	-	-	(1,002)	(4,608)	(5,610)
匯兌調整	(443)	(2,947)	(3,628)	(1,875)	(8,893)
於二零二二年十二月三十一日	8,275	55,878	61,523	29,421	155,097
賬面值					
於二零二二年十二月三十一日	5,215	13,711	27,702	6,421	53,049
於二零二一年十二月三十一日	39,123	20,076	26,725	7,329	93,253

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃物業		
於十二月三十一日賬面值	41,273	82,685
年內折舊費用 (附註10)	18,100	28,189
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期租賃之相關費用 (附註10)	6,870	8,942
租賃負債現金流出	22,498	32,066
租賃現金流出總額	29,368	41,008
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	14,968	-

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6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

於二零二二年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣43,678,000元 (二零二一年：港幣92,080,000元) 及相關使用權資產港幣41,273,000元 (二零二一年：港幣82,685,000元)。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用於借貸擔保。

17. 投資物業

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	4,263,014	4,046,258
增加	1,925	385
轉移自物業、機器及設備 (附註(a))	27,678	–
轉移自作銷售用途之已落成物業 (附註(b))	172,926	132,818
出售	(6,205)	–
於損益確認之公允值變動 (附註(c))	(119,255)	(42,766)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(214,261)	126,319
於十二月三十一日	4,125,822	4,263,014

附註：

- (a) 其自物業、機器及設備轉移至投資物業，乃由於用途由業主佔用物業變為經營租賃。金額包括物業、機器及設備之公允值虧損港幣3,898,000元 (二零二一年：無)。
- (b) 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8,917,000元 (二零二一年：港幣437,000元)。
- (c) 其包括與投資物業有關的未變現公允值虧損港幣119,255,000元 (二零二一年：港幣42,766,000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計算。於過往年度所使用估值技術並無變動。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

抵押投資物業之詳細資料披露於附註46。

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
	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	4,125,822	4,263,014	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	<ol style="list-style-type: none"> 定期收益率 二零二二年: 4%–6% (二零二一年: 4%–6%) 復歸收益率 二零二二年: 4.5%–7% (二零二一年: 4.5%–7%) 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零二二年: 人民幣96元–人民幣329元 (二零二一年: 人民幣110元–人民幣335元) 	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

於兩個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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市投資成本	809,576	1,220,235
分佔收購後收益	236,345	320,154
匯兌調整	(4,641)	66,504
	1,041,280	1,606,893

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，集團之主要聯營公司的詳情如下：

實體名稱	註冊/成立地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
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」)*	中國	-	49%	-	40%	發展及銷售物業

* 該公司已於二零二二年出售

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	4,090,744	4,522,205
非流動資產	62	175
流動負債	(2,358,200)	(2,401,202)
非流動負債	-	(343,367)
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度溢利及全面收益總額	48,039	191,130
上述年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(108)	(237)
利息收入	178	1,747
所得稅支出	(46,322)	(204,240)

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
鄭州華首之資產淨額	1,732,606	1,777,811
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨額	1,039,564	1,066,687

綜合財務報表附註

截至二零二二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
流動資產	3,488,238
非流動資產	26
流動負債	(2,389,604)
	<hr/>
	二零二一年 千港元
年度溢利及全面收益總額	17,704
上述年度溢利包括下列：	
折舊及攤銷	(7)
	<hr/>
利息收入	3,256
	<hr/>
所得稅支出	(5,901)
	<hr/>
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
常州雅勁之資產淨額	1,098,660
集團擁有權益比例	49%
集團分佔資產淨額	538,343

於二零二二年十一月，集團出售聯營公司常州雅勁（為一間於中國的房地產開發公司）的全部股權，代價約為人民幣56,660,000元（相等於港幣64,754,000元）。於出售前，集團擁有常州雅勁的49%股權，該項投資先前以權益會計法入賬作為於聯營公司的投資。

該交易使集團於損益中確認虧損港幣25,114,000元。

19. 合作／合資企業權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	7,894,868	6,190,695
收回投資成本(附註(a))	(2,776,244)	(3,144,149)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	1,694,068	1,566,418
匯兌調整	273,364	607,740
	7,086,056	5,220,704
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	11,447,946	13,300,568
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	754,227	699,359
未變現溢利(附註(b))	(162,984)	(228,006)
匯兌調整	(512,405)	328,176
	11,526,784	14,100,097
	18,612,840	19,320,801

附註：

- (a) 根據合作協議，基建合作企業按約定的利潤／現金分成比例分派現金盈餘予集團，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，而於二零二二年及二零二一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。由該合資企業產生之未償還債務港幣5,418,349,000元已於二零二二年四月悉數結清及集團按比例承擔。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

附註：(續)

- (d) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi (「SN合資企業」) 及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (「NKK合資企業」) 的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。SN合資企業及NKK合資企業有關活動之批准需徵得所有三名合資企業合夥人一致同意，且SN合資企業及NKK合資企業列作集團之合資企業入賬。

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。

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。

於二零二二年十二月三十一日，應付代價公允值由董事根據特許權協議項下收費公路收費調整及償還收到當地政府的現金補償的可能性釐定。於本年度損益確認之公允值收益港幣10,608,000元 (二零二一年：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41(c)(i)。

- (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資夥伴的一致同意，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141,519,000元) 於二零二二年六月結清。

- (f) 於二零二二年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購於印尼成立之有限公司SB合資企業的39.77%股權。SB合資企業擁有印尼收費公路之特許經營權。SB合資企業相關活動的批准需要三個合資夥伴的一致同意，且SB合資企業列作集團之合資企業入賬。該收購事項於二零二二年十二月完成。

收購SB合資企業股權的總代價為3,823,400,000,000印尼盾 (相等於港幣1,968,309,000元)，集團已於二零二二年十二月前支付。

- (g) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，除附註(d)、(e)及(f)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879,113,000元 (二零二一年：港幣4,674,330,000元)，以取得對被投資方 (主要於中國從事物業開發) 的共同控制權。

- (h) 於二零二二年六月，集團出售一間於中國從事房地產開發的合資企業河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司之現金代價為人民幣63,235,000元 (相等於港幣72,268,000元)，其中人民幣40,735,000元 (相等於港幣46,554,000元) 於二零二二年十二月三十一日前已收取及餘下代價人民幣22,500,000元 (相等於港幣25,714,000元) 將於二零二三年結清，此交易致使出售合資企業權益之虧損為港幣20,362,000元。

於二零二二年七月，集團出售兩間於中國從事房地產開發的合資企業上海雋品置業有限公司及杭州雋遠置業有限公司，現金代價為人民幣25,335,000元 (相等於港幣28,954,000元)，致使出售合資企業權益之收益為港幣1,579,000元。

於二零二二年十二月，集團出售兩間於中國從事房地產開發的合資企業上海雋譽房地產開發有限公司及杭州雋恒置業有限公司之現金代價為人民幣180,330,000元 (相等於港幣206,091,000元)，致使出售合資企業權益之虧損為港幣2,122,000元。於出售前集團有應付該等合資企業款項人民幣176,400,000元 (相等於港幣201,600,000元)，集團來自出售事項所收取的現金淨額為人民幣3,930,000元 (相等於港幣4,491,000元)。

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業

所有基建合作／合資企業均在中國及印尼成立及經營，於二零二二年十二月三十一日及二零二一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)
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)

綜合財務報表附註

截至二零二二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)
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

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
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
SB合資企業(於二零二二年十二月收購)	4,178,664,400,000印尼盾	39.77%	投資及開發、經營及管理印尼Semarang Batang高速公路

* 該等合作企業統稱為河北保津高速公路合作企業。

** 該等合作企業統稱為河北唐津高速公路合作企業。

*** 該等合作企業統稱為湖南長沙高速公路合作企業。

附註：

- 於二零二二年十二月三十一日，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% (二零二一年：75%) 股權。
- 除SN合資企業、NKK合資企業、MKTT合資企業、SB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。截至二零二二年及二零二一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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作／合資企業之財務資料摘要載列下文。

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

於二零二二年十二月三十一日

	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	SB 合資企業 千港元	合計 千港元
非流動資產										
物業及設備	37,219	6,419	40,889	65,527	75,556	137	14,337	694	1,169	241,947
特許經營無形資產	1,501,490	51,593	339,586	4,424,698	2,854,432	5,659,959	2,607,254	3,079,873	8,957,249	29,476,134
其他非流動資產	-	-	-	-	-	681	19,435	723	358	21,197
	1,538,709	58,012	380,475	4,490,225	2,929,988	5,660,777	2,641,026	3,081,290	8,958,776	29,739,278
流動資產										
銀行結存及現金	554,615	620,803	199,256	542,410	92,525	35,006	104,412	51,537	64,448	2,265,012
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	110,104	40,267	7,834	98,742	256,947
其他	54,386	48,951	42,624	53,666	7,379	2,929	16,675	1,755	75,942	304,307
	609,001	669,754	241,880	596,076	99,904	148,039	161,354	61,126	239,132	2,826,266
流動負債										
銀行貸款	-	-	-	-	148,069	14,620	79,450	33,133	80,498	355,770
其他	99,898	110,202	113,446	101,286	29,284	191,269	29,623	13,111	58,956	747,075
	99,898	110,202	113,446	101,286	177,353	205,889	109,073	46,244	139,454	1,102,845
非流動負債										
銀行貸款	-	-	-	2,457,143	1,120,457	3,100,958	1,437,739	1,131,861	4,205,148	13,453,306
預收款項	4,330	-	4,740	2,635	1,123	-	-	-	-	12,828
遞延稅項	335,829	7,559	30,765	132,194	87,067	189,169	158,954	291,610	838,226	2,071,373
衍生負債	-	-	-	-	-	6,394	-	-	9,618	16,012
其他	-	-	-	-	-	34,442	34,626	161,642	33,256	263,966
	340,159	7,559	35,505	2,591,972	1,208,647	3,330,963	1,631,319	1,585,113	5,086,248	15,817,485
合作／合資企業之資產淨值	1,707,653	610,005	473,404	2,393,043	1,643,892	2,271,964	1,061,988	1,511,059	3,972,206	15,645,214
集團持有權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	40%	40%	45%	39.77%	不適用
集團分佔資產淨值	683,061	274,502	204,369	1,076,869	805,507	908,786	424,795	679,977	1,579,746	6,637,612
其他調整(附註)	50,930	(8,487)	(3,878)	-	-	-	-	-	-	38,565
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	409,879	409,879
集團佔合作／合資企業權益之賬面值	733,991	266,015	200,491	1,076,869	805,507	908,786	424,795	679,977	1,989,625	7,086,056

附註：其他調整主要指根據合作企業於經營期間的溢利分配／現金分成比例計算的集團應佔各合作企業的資產淨額，與集團於合作企業之股權權益的累計差額。

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二二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	SB 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)	879,461	735,278	561,318	606,809	404,780	437,433	351,282	267,881	52,444	4,296,686
建造收入	-	-	-	-	-	15,557	-	-	13,291	28,848
總收入	879,461	735,278	561,318	606,809	404,780	452,990	351,282	267,881	65,735	4,325,534
建造成本	-	-	-	-	-	(15,557)	-	-	(13,291)	(28,848)
其他收入 (支出)	16,838	4,774	(1,730)	5,962	1,560	151,125	(538)	852	424	179,267
公路經營費用	(148,467)	(121,760)	(110,740)	(126,654)	(30,374)	(55,301)	(44,609)	(48,639)	(8,668)	(695,212)
行政費用	(41,029)	(43,742)	(32,328)	(13,831)	(10,859)	(5,960)	(8,076)	(6,725)	(1,119)	(163,669)
折舊及攤銷費用	(103,181)	(270,508)	(167,271)	(112,430)	(64,186)	(41,845)	(22,623)	(36,650)	(5,409)	(824,103)
財務費用 (淨額)	10,372	4,527	165	(108,030)	(64,343)	(244,070)	(115,368)	(77,322)	(29,828)	(623,897)
所得稅支出	(155,194)	(77,739)	(62,691)	(62,826)	(62,608)	(117,967)	(50,692)	(21,868)	(6,191)	(617,776)
年度溢利及全面收益總額	458,800	230,830	186,723	189,000	173,970	123,415	109,376	77,529	1,653	1,551,296
年內收取合作企業之現金分成	274,926	221,446	98,036	7,550	33,638	-	-	-	-	635,596

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

於二零二一年十二月三十一日

	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
非流動資產									
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
流動資產									
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
流動負債									
應付股息	106,058	-	-	-	-	-	-	-	106,058
銀行貸款	-	-	-	-	129,205	3,802	8,703	10,359	152,069
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	33,452	20,797	1,007,137
非流動負債									
銀行貸款	-	-	-	2,686,747	1,337,301	3,778,617	1,664,307	1,350,452	10,817,424
股東貸款	-	-	-	-	-	5,981	55,543	-	61,524
應付賬款	-	-	-	-	-	102,490	35,684	155,523	293,697
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
	343,030	23,641	62,324	2,830,171	1,412,251	3,966,469	1,870,429	1,787,626	12,295,941
合作／合資企業之 資產淨值	1,792,732	927,693	552,547	2,348,743	1,628,904	2,247,049	995,802	1,494,596	11,988,066
集團持有權益比例	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
集團佔合作／合資企業權益 賬面值	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。

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)	(46,619)	(40,490)	(34,813)	(591,962)
行政費用	(28,439)	(40,265)	(29,746)	(14,772)	(8,741)	(6,135)	(6,938)	(3,395)	(138,431)
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

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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	註冊／ 成立地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	
上海雋廷房地產開發有限公司 (「上海雋廷」)	中國	33%	33%	20% (附註)	20%	發展及銷售物業
上海雋悅置業有限公司 (「上海雋悅」)	中國	49%	49%	40% (附註)	40%	發展及銷售物業
南京僑勁房地產開發有限公司 (「南京僑勁」)	中國	49%	49%	40% (附註)	40%	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
礦勁地產(蘇州)有限公司 (「礦勁地產」)	中國	45%	45%	33% (附註)	33%	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。

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

於二零二二年十二月三十一日

	上海雋悅 千港元	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	南京僑勁 千港元	蘇州勝悅 千港元	Both Win 千港元	合計 千港元
流動資產	1,311,647	15,668,373	1,578,146	3,650,588	1,537,581	3,613,031	3,092,229	2,241,151	32,692,746
非流動資產	1,831	4,540	502	6,338	12,006	1,176	-	-	26,393
流動負債	(441,660)	(12,029,192)	(168,158)	(617,298)	(423,339)	(2,246,305)	(360,323)	(1,222,798)	(17,509,073)
非流動負債	-	-	-	(538,286)	-	(228,571)	-	-	(766,857)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	254,917	2,026,558	65,539	432,897	332,777	879,769	260,574	61,894	4,314,925
合資企業之資產淨值	871,818	3,643,721	1,410,490	2,501,342	1,126,248	1,139,331	2,731,906	1,018,353	14,443,209
集團擁有權益比例	49%	33%	49%	45%	50%	49%	30%	60%	不適用
集團佔合資企業權益之賬面值	427,191	1,202,428	691,140	1,125,604	563,124	558,272	819,572	611,012	5,998,343

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	上海雋悅 千港元	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	南京僑勁 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	199,000	(11,125)	(1,343)	(16,002)	(39,536)	(3,172)	208,424	21,760	358,006
以上年度(虧損)溢利 包括下列：									
折舊及攤銷	(24)	(11)	(24)	(139)	(234)	-	-	(14)	(446)
利息收入	21,304	15,653	26,487	1,806	1,090	9,894	3,015	771	80,020
利息支出	-	-	-	-	(3,941)	-	-	-	(3,941)
所得稅(支出)抵免	(93,643)	3,706	448	5,334	13,179	1,057	(69,475)	(67,145)	(206,539)

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 集團擁有權益比例	3,852,558 33%	1,488,324 49%	2,653,191 45%	1,227,417 50%	2,958,921 33%	2,668,583 30%	1,051,489 60%	15,900,483 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(虧損)溢利及全面(支出) 收益總額	(2,817)	278,618	(1,362)	21,115	35,021	115,206	47,795	493,576
以上年度(虧損)溢利 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)

非個別重大之合資企業的資料匯總

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
集團分佔年度溢利及全面收益總額	243,357	102,445

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

20. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動部分	3,564,733	3,341,987
非流動部分	6,084,012	11,628,741
	9,648,745	14,970,728
分析為：		
按固定年利率4.75厘至10厘(二零二一年：4.75%厘至10厘)計息	5,926,417	8,846,177
按可變利率並以中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明的貸款年利率 上浮30%計息	—	138,104
免息	3,722,328	5,986,447
	9,648,745	14,970,728

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／合資企業的表現，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。截至二零二二年及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41(b)(ii)。

21. 應收其他附屬公司之非控股權益款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動部分	909,132	2,122,295
非流動部分	974,183	306,198
	1,883,315	2,428,493
分析為：		
按固定年利率3.85厘至4.75厘(二零二一年：3.85厘至4.75厘)計息	291,102	445,663
免息	1,592,213	1,982,830
	1,883,315	2,428,493

應收其他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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註41(b)(ii)。

22. 應收貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
固定利率之應收貸款	1,607,115	1,699,595
浮動利率之應收貸款	59,432	69,328
免利息之應收貸款	1,581,929	1,023,307
應收貸款賬面總值	3,248,476	2,792,230
減：應收貸款之減值虧損 (附註41(b)(ii))	(528,572)	(250,602)
減：金額分類為流動資產	(68,158)	(558,008)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	2,651,746	1,983,620

應收貸款的貨幣主要以人民幣為單位。於二零二二年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣2,053,228,000元（二零二一年：港幣2,111,639,000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。

截至二零二二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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註41(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	68,158	558,008
一年後但兩年內	1,515,978	743,574
兩年後但五年內	738,344	732,506
超過五年	397,424	507,540
	2,719,904	2,541,628

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款 (續)

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零二二年	二零二一年
固定利率之應收貸款	2.88厘– 24厘	2.88厘– 24厘
浮動利率之應收貸款	3.25厘– 6.37厘	3.25厘– 6.37厘

23. 物業存貨

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
作銷售用途之已落成物業	19,632,841	13,625,438
作銷售用途之發展中物業 (附註)	18,998,256	31,042,233
	38,631,097	44,667,671

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。經計及於二零二二年十二月三十一日及二零二一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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃土地		
於十二月三十一日賬面值	14,597,382	21,369,328
年內現金流出總額	(458,250)	(4,273,287)
年內新增款項	911,679	3,795,275

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣12,052,343,000元 (二零二一年：港幣14,498,761,000元) 預期於報告期末超過十二個月後才竣工及交付。

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元之總代價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

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	121,986	197,835
61至90日內	675	2,175
超過90日	32,136	39,954
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	154,797	239,964
預付土地開發成本 (附註(b))	571,429	602,410
支付收購物業存貨之按金 (附註(c))	584,917	616,629
預付增值稅及其他稅項	540,844	344,893
應收代價 (附註19(h))	25,714	—
其他應收賬款、按金及預付款項	779,411	595,032
	2,657,112	2,398,928

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。於二零二一年一月一日，來自客戶合約之應收賬款為港幣289,931,000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。於二零二二年十二月三十一日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣571,429,000元（二零二一年：港幣602,410,000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。截至二零二二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。截至二零二二年及二零二一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41(b)(ii)。

26. 按公允值計入損益之財務資產／負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 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))	571	6,024
投資非上市實體 (附註(b))	595,700	893,056
	596,271	899,080
就呈報目的分析為：		
非流動資產	596,271	899,080
按公允值計入損益之財務負債：		
外幣遠期合約 (附註(a))	–	40,834
或然代價 (附註19(d))	89,723	103,882
指定為按公允值計入損益之參與權 (附註(c))	198,815	111,793
	288,538	256,509
就呈報目的分析為：		
流動負債	89,723	144,716
非流動負債	198,815	111,793
	288,538	256,509

綜合財務報表附註

截至二零二二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：

- (a) 於二零二一年十二月，集團有兩份與香港的一家銀行訂立以人民幣／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元的外幣遠期合約。於綜合財務狀況表內並無抵銷該等衍生工具乃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)
二零二二年	二零二一年						
-	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

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末時按公允值計量。截至二零二二年十二月三十一日止年度，公允值收益為港幣20,000元（二零二一年：公允值虧損港幣130,316,000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）。於二零二一年十一月，實體A成功於納斯達克資本市場上市。於二零二二年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為47,443股。截至二零二二年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣5,344,000元（二零二一年：港幣41,468,000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）分別收購單位信託的非控股權益（「實體B」）250,251,751個及498,000,000個信託單位，以作為對位於中國雲南省的旅遊相關物業開發項目之投資。於二零二二年及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。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣261,283,000元（二零二一年：無）於損益中確認。

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和營銷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（「代價」），其中按金14,425,000美元（相等於港幣111,793,000元）於二零二一年已收取，及餘下結餘13,123,000美元（相等於港幣102,097,000元）已於二零二二年收取。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，此為與參與權有關的未變現公允值收益為港幣16,156,000元。衍生合約及投資的公允值計量詳情載於附註41(c)(i)。

27. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

現金及現金等值包括活期存款及履行集團短期現金承擔的短期存款。

已抵押銀行存款合共港幣119,803,000元（二零二一年：港幣113,395,000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受限制銀行存款港幣890,034,000元（二零二一年：港幣1,167,159,000元），根據適用監管及合約規定存放於主要涉及若干物業開發項目的指定銀行賬戶。該等銀行結餘並無持作履行短期現金承擔，因此，不包括在現金及現金等值中。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.48厘（二零二一年：0.01厘至2.8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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元	1,379,918	1,616,437
港元	36,683	780,570

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

28. 股本

	二零二二年 股份數目	二零二一年 股份數目	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定：				
每股普通股港幣0.1元	20,000,000,000	20,000,000,000	2,000,000	2,000,000
7.5%每股港幣0.1元的可轉換優先股	518,380	518,380	52	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日及十二月三十一日	749,336,566	749,336,566	74,934	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。

29. 認股權計劃 (續)

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。

集團於二零二二年十二月三十一日及二零二一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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
2019年二月擔保優先票據	(a)	2,755,319	3,159,813
2019年九月擔保優先票據	(b)	2,818,256	3,751,627
2020年三月擔保優先票據	(c)	1,710,911	2,355,248
2020年九月擔保優先票據	(d)	2,363,448	3,231,843
2021年一月擔保優先票據	(e)	3,951,953	3,927,175
2021年七月擔保優先票據	(f)	3,938,414	3,913,938
2019年境內債券	(g)	–	1,069,106
銀行貸款	(h)	12,784,322	15,960,639
其他貸款	(i)	1,825,071	956,795
		32,147,694	38,326,184
有抵押		8,392,037	10,085,078
無抵押		23,755,657	28,241,106
		32,147,694	38,326,184

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他貸款 (續)

上述貸款的到期情況如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須償還的優先票據及境內債券*：		
一年內	3,060,325	1,518,804
超過一年但不超過兩年	2,770,984	3,059,112
超過兩年但不超過五年	11,706,992	16,830,834
	17,538,301	21,408,750
須償還的銀行貸款*：		
一年內	6,135,043	5,636,529
須按要求償還 (一年內)	391,857	100,145
須按要求償還 (超過一年但不超過兩年)	–	500,000
超過一年但不超過兩年	4,628,401	5,394,087
超過兩年但不超過五年	897,396	3,426,080
超過五年	731,625	903,798
	12,784,322	15,960,639
須償還的其他貸款*：		
一年內	670,461	47,760
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	1,154,610	40,964
超過兩年但不超過五年	–	747,589
	1,825,071	956,795
貸款總額	32,147,694	38,326,184
減：金額分類為流動負債	(10,257,686)	(7,923,720)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	21,890,008	30,402,464

* 結欠款項基於貸款協議所載的預定償還日期釐定。

30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 2019年二月擔保優先票據之未償還本金額為343,000,000美元(二零二一年：396,000,000美元)，於二零一九年二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7.875厘計息，於二零二三年二月到期。所有未償還票據本金額已於二零二三年二月一日按本金額加上截至票據最終到期日(但不包括)的應計及未付利息贖回。提前贖回本金額53,000,000美元產生的收益港幣81,242,000元已於二零二二年度期間於損益中確認。
- (b) 2019年九月擔保優先票據之未償還本金額為358,831,000美元(二零二一年：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。提前贖回本金額121,169,000美元產生的收益港幣401,285,000元已於二零二二年度期間於損益中確認。

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(或部分)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；或(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。

- (c) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金額為217,064,000美元(二零二一年：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。提前贖回本金額82,936,000美元產生的收益港幣369,255,000元已於二零二二年度期間於損益中確認。

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(或部分)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；或(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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (d) 2020年九月擔保優先票據之未償還本金額為302,888,000美元(二零二一年：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。提前贖回本金額112,700,000美元產生的收益港幣515,206,000元已於二零二二年度期間於損益中確認。

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(或部分)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；或(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。

- (e) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二一年：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(或部分)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；或(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。

30. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (f) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二一年：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(或部分)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；或(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。

- (g) 集團於二零一九年九月發行本金額為人民幣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，集團贖回按經調整固定年利率6.5厘計息的2019年境內債券之本金額人民幣631,450,000元，且於二零二二年九月贖回餘下之本金額人民幣868,550,000元。
- (h) 銀行貸款之賬面值為港幣6,902,768,000元(二零二一年：港幣10,079,462,000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4.19厘至7.13厘(二零二一年：3.8厘至7.13厘)計息。除於二零二一年十二月三十一日之賬面值港幣213,977,000元，以固定年利率介乎4.89厘至5.23厘計息之銀行貸款外，於二零二二年十二月三十一日概無銀行貸款按固定利率計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)或有擔保隔夜融資利率(「SOFR」)加指定幅度，以年息介乎2.69厘至9.66厘(二零二一年：2.11厘至3.23厘)計息。
- (i) 於二零二二年十二月三十一日，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1,825,071,000元(二零二一年：港幣956,795,000元)，按固定年利率介乎5.5厘至15厘(二零二一年：5.5厘至9.8厘)計息。
- (j) 於二零二二年十二月三十一日，集團將賬面總值為港幣14,477,976,000元(二零二一年：港幣19,889,946,000元)之優先票據分類為非流動負債。優先票據乃根據集團管理層認為集團擁有無條件的權利將清償遞延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責任的情況尚未於二零二二年及二零二一年十二月三十一日觸發。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他貸款 (續)

集團之定息借貸及浮息借貸的實際年利率範圍分別介乎5.125厘至15厘(二零二一年：4.89厘至9.8厘)及2.69厘至9.66厘(二零二一年：2.11厘至7.13厘)計息。

就於二零二二年十二月三十一日賬面總值為港幣12,784,322,000元(二零二一年：港幣15,960,639,000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，集團須遵守財務條款。於報告期間集團一直遵守該等條款。

擔保優先票據及境內債券之公允值披露詳列於附註41(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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元	22,444,270	23,090,704
港元	2,184,789	2,916,140

31. 遞延稅項

主要遞延稅項(資產)負債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)	55,856	(28,238)	101,274	(9,474)	58,777	178,195
收購附屬公司(附註43)	(2,578)	-	-	-	-	(2,578)
匯兌調整	(4,727)	(1,678)	27,061	8,170	4,346	33,172
於二零二一年十二月三十一日	(128,036)	(68,268)	937,656	264,622	160,476	1,166,450
本年度(抵免)支出	(55,789)	13,846	(132,128)	(1,772)	77,528	(98,315)
收購附屬公司(附註43)	(1,656)	-	-	-	-	(1,656)
匯兌調整	9,555	2,989	(43,239)	(13,542)	(11,060)	(55,297)
於二零二二年十二月三十一日	(175,926)	(51,433)	762,289	249,308	226,944	1,011,182

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
遞延稅項資產	(227,359)	(196,304)
遞延稅項負債	1,238,541	1,362,754
	1,011,182	1,166,450

於二零二二年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣2,374,350,000元（二零二一年：港幣1,835,614,000元）。已就該等虧損港幣703,704,000元（二零二一年：港幣512,144,000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1,670,646,000元（二零二一年：港幣1,323,470,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中包括於中國的虧損港幣1,670,646,000元（二零二一年：港幣1,323,470,000元）將於本報告期末的五年內到期。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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4,411,429,000元（二零二一年：港幣5,783,133,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

32. 衍生金融工具

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

33. 應付賬款及應計費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	747,042	845,617
61至90日內	140,176	47,661
超過90日	1,043,669	1,570,151
	1,930,887	2,463,429
應付票據		
60日內	19,525	38,730
61至90日內	–	15,720
超過90日	16,614	44,568
	36,139	99,018
預提工程款	3,802,230	5,241,400
	5,769,256	7,803,847
預提稅項 (不包括企業所得稅及土地增值稅)	208,853	670,313
收購合資企業之應付代價	238,133	489,046
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	274,617	–
工程相關按金	411,086	367,264
其他應付賬款	1,272,186	1,372,850
	8,174,131	10,703,320

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910,063,000元(二零二一年：港幣1,514,528,000元)要計息外，所有其餘款項為無抵押及免利息。並無應付一間合資企業款項(二零二一年：港幣386,081,000元)於報告日期末的一年以後到期並按年利率4.75厘計息，所有剩餘結餘按的要求償還或自報告日期末起計一年內到期。

誠如附註42所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度，應付合資企業款項港幣340,820,000元(二零二一年：無)及應付合資企業及聯營公司款項港幣1,977,035,000元(二零二一年：無)已分別透過合資企業貢獻之股息及減低合資企業及聯營公司之資本結清。

35. 應付其他附屬公司之非控股權益款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應付其他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。

36. 合約負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售物業	3,980,427	8,406,644

於二零二一年一月一日，合約負債金額為港幣7,819,246,000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7,897,976,000元（二零二一年：港幣7,452,063,000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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	15,031	24,417
超過一年但不超過兩年	13,885	16,254
超過兩年但不超過五年	14,762	33,255
超過五年	-	18,154
	43,678	92,080
減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項	(15,031)	(24,417)
列入非流動負債並於12個月後到期結算的款項	28,647	67,663

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	24,023	35,742

38. 永續資本證券持有人

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,347,680	2,348,473
2017年六月永續資本證券	(a)	2,285,724	2,285,789
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,327,854	2,320,034
		6,961,258	6,954,296

附註：

- (a) 於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券（「2017年二月永續資本證券」）及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券（「2017年六月永續資本證券」）。兩筆資本證券均於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。
- (b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價發行了300,000,000美元之7.75厘優先擔保固定息差永續資本證券（「2019年十一月永續資本證券」）。分派率須於緊隨首個贖回日期後之重設日及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率（定義見永續證券之條款及條件）之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。

38. 永續資本證券持有人 (續)

永續資本證券持有人的補充資料如下：

永續資本證券名單	上市日期	首個贖回日期*
2017年二月永續資本證券	二零一七年二月二十日	二零二二年二月十七日
2017年六月永續資本證券	二零一七年六月二十七日	二零二二年六月二十三日
2019年十一月永續資本證券	二零一九年十一月十九日	二零二四年十一月十八日

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。董事認為，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，認購期權的公允值並不重大。

39. 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。

40. 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、永續資本證券持有人及其他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條款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
財務資產		
按攤銷成本計值之財務資產	24,647,162	34,618,124
按公允值計入損益之財務資產	596,271	899,080
財務負債		
按攤銷成本計值之財務負債	46,537,492	56,364,395
按公允值計入損益之財務負債	288,538	256,509

(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。

41. 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財務資產及財務負債投資面臨價格風險，將進一步於附註(c)金融工具之公允值披露。

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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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報告期末時的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元	1,423,855	1,616,437	22,444,270	23,114,691
港元	39,952	787,513	2,274,281	3,004,908

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%匯率變動調整於報告期末之換算金額。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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
美元	1,051,021	1,074,913
港元	111,716	110,870

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險管理

集團按SOFR、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、應收其他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。

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(「銀行同業拆息」)。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附註(b)(iv)「利率基準改革」項下。

按攤銷成本計值之財務資產及財務負債之利息收入及支出總額如下：

利率敏感度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按攤銷成本計值之財務資產		
— 銀行存款及應收合作／合資企業及其他附屬公司之 非控股權益及其他款項之利息收入	395,726	307,695
按攤銷成本計值之財務負債		
— 並非按公允值計入損益之財務負債之利息支出	1,122,266	1,046,817

41. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險管理 (續)

利率敏感度 (續)

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(二零二一年：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(二零二一年：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31,804,000元(二零二一年：港幣45,218,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣31,948,000元(二零二一年：港幣33,375,000元)。

(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及附註45詳述之涵蓋應收貸款及財務擔保合約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，集團基於過往信貸虧損經驗及於報告日期的前瞻性宏觀經濟資料，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。截至二零二二年及二零二一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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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

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，截至二零二二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302,257,000元（二零二一年：港幣136,256,000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63%（二零二一年：64%）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。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，集團評估於兩個年度的應收合作／合資企業及聯營公司款項之預期信貸虧損並不重大。由於結餘的48%（二零二一年：32%）乃應收房地產開發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。

應收其他附屬公司之非控股權益款項

集團之其他附屬公司之非控股權益主要在中國從事物業開發業務。集團定期監控其他附屬公司之非控股權益的業務表現、財務狀況及償還情況。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，集團評估於兩個年度的應收其他附屬公司之非控股權益款項之預期信貸虧損並不重大。由於集團的應收其他附屬公司之非控股權益款項76%（二零二一年：75%）乃來自房地產發展業務的三大借款人之款項，故此，集團的應收其他附屬公司之非控股權益款項有集中信貸風險。

41. 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)

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。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，集團評估應收其他款項及按金的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。

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，截至二零二二年及二零二一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，於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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落成物業，集團通常向銀行提供與客戶借入按揭貸款以為彼等的物業購買撥付資金（金額最高可達物業總購買價格的70%）有關的擔保。如果買方在擔保期內違約支付抵押，則持有抵押的銀行可要求集團償還未償還的貸款金額及任何應計利息。在此情況下，集團可保留客戶的銷售按金並出售該物業以收回集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為集團的信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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		
				二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 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	9,648,745	14,970,728	-	-
應收其他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	1,883,315	2,428,493	-	-
應收貸款	22	不適用	(附註1)	十二個月預期信貸虧損	609,640	550,143	30,927	-
				整個週期的預期信貸虧損(並未信貸減值)	2,638,836	2,242,087	497,645	250,602
					3,248,476	2,792,230	528,572	250,602
其他應收賬款	25	不適用	(附註1)	十二個月預期信貸虧損	1,858,943	1,724,342	-	-
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)	154,797	239,964	-	-
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	119,803	113,395	-	-
銀行結存	27	介乎A+至BBB-	不適用	十二個月預期信貸虧損	8,260,300	12,598,364	-	-
財務擔保合約	45	不適用	(附註3)	十二個月預期信貸虧損	10,889,109	15,293,916	-	-

41. 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。對於其他應收賬款及應收其他附屬公司之非控股權益款項，集團認為年內應收賬款的信貸風險並不重大。
- 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
於二零二一年一月一日	12,943	-	-	12,943
因金融工具產生之變動				
— 轉撥至已信貸減值	(12,943)	-	12,943	-
— 撇銷	-	-	(12,943)	(12,943)
於二零二一年及二零二二年 十二月三十一日	-	-	-	-

截至二零二二年十二月三十一日止年度，其他應收賬款之虧損撥備並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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
於二零二一年一月一日	-	104,027	-	104,027
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	-	136,256	-	136,256
匯兌調整	-	10,319	-	10,319
於二零二一年十二月三十一日	-	250,602	-	250,602
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	-	129,431	-	129,431
已產生或已購買的新財務資產	33,629	139,197	-	172,826
匯兌調整	(2,702)	(21,585)	-	(24,287)
於二零二二年十二月三十一日	30,927	497,645	-	528,572

截至二零二二年十二月三十一日止年度，應收貸款之虧損撥備變動港幣302,257,000元(二零二一年：港幣136,256,000元)乃主要由於預期信貸虧損重新計量所致。

41. 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，並確保遵守貸款條款。

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。集團透過以下方式管理流動資金風險，以為其現有財務責任、未來經營活動及資本支出提供資金：

- 維持充足營運資金及備用銀行融資；
- 持續監察預期及實際現金流，包括預售及銷售物業存貨；及
- 按集團可接納的成本尋求新債務融資。

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
二零二二年								
應付賬款及應計費用	-	7,965,278	-	-	-	-	7,965,278	7,965,278
應付合資企業及聯營公司款項	1.02	4,507,233	732,017	-	-	-	5,239,250	4,919,384
銀行及其他貸款								
— 定息利率	6.72	3,240,991	1,099,799	5,053,864	12,454,150	-	21,848,804	19,363,372
— 浮息利率	5.04	4,507,388	2,577,571	4,915,349	1,044,225	919,652	13,964,185	12,784,322
應付其他附屬公司之 非控股權益款項	-	1,505,136	-	-	-	-	1,505,136	1,505,136
租賃負債	4.75	8,810	8,027	14,956	14,774	-	46,567	43,678
按公允值計入損益之財務負債	-	89,723	-	198,815	-	-	288,538	288,538
財務擔保合約	-	10,889,109	-	-	-	-	10,889,109	-
		32,713,668	4,417,414	10,182,984	13,513,149	919,652	61,746,867	46,869,708

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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
二零二一年								
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
應付其他附屬公司之								
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	-
		38,431,076	4,138,832	10,881,274	23,287,642	1,149,000	77,887,824	56,712,984

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
於二零二二年十二月三十一日	394,867	-	-	394,867	391,857
於二零二一年十二月三十一日	101,573	-	627,125	728,698	720,627

41. 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：

- a. 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
- b. 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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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)

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。

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SOFR的利息現金流的基準。

下表顯示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。

於二零二二年十二月三十一日

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
非衍生財務負債				
銀行貸款與美元倫敦銀行 同業拆息相掛鈎	二零二四年	2,500,142	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	二零二三年至 二零二四年	2,184,789	不適用	香港銀行同業拆息將持續 直至到期

於二零二一年十二月三十一日

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
非衍生財務負債				
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

41. 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)。

於二零二二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
財務資產					
投資上市實體	(a)	571	-	-	571
投資非上市實體	(b)	-	-	595,700	595,700
		571	-	595,700	596,271
財務負債					
或然代價	(d)	-	-	89,723	89,723
指定為按公允值計入損益之 參與權	(e)	-	-	198,815	198,815
		-	-	288,538	288,538

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
財務資產					
投資上市實體	(a)	6,024	-	-	6,024
投資非上市實體	(b)	-	-	893,056	893,056
		6,024	-	893,056	899,080
財務負債					
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	(e)	-	-	111,793	111,793
		-	40,834	215,675	256,509

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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47,443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可能性顯著增加將導致公允值顯著增加，反之亦然。
- (e) 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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

41. 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		
按公允值計入損益之財務資產			
於二零二一年一月一日			282,022
增加(附註26(b))			602,198
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額			8,836
於二零二一年十二月三十一日			893,056
於損益確認之公允值變動(附註7)			(261,283)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額			(36,073)
於二零二二年十二月三十一日			595,700
	或然代價 千港元	參與權 千港元	合計 千港元
按公允值計入損益之財務負債			
於二零二一年一月一日	105,412	–	105,412
於損益確認之公允值變動(附註7)	110,371	–	110,371
授出參與權(附註26(c))	–	111,793	111,793
重新分配	(109,340)	–	(109,340)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(2,561)	–	(2,561)
於二零二一年十二月三十一日	103,882	111,793	215,675
於損益確認之公允值變動(附註7)	(10,608)	(16,156)	(26,764)
增加(附註26(c))	–	102,097	102,097
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(3,551)	1,081	(2,470)
於二零二二年十二月三十一日	89,723	198,815	288,538

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

41. 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二零二二年十二月三十一日及二零二一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 (參考於不活躍市場可獲得的賣出報價計算) 披露如下：

	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2019年二月擔保優先票據	2,755,319	2,646,498	3,159,813	3,084,345
2019年九月擔保優先票據	2,818,256	2,498,995	3,751,627	3,645,600
2020年三月擔保優先票據	1,710,911	1,394,830	2,355,248	2,255,250
2020年九月擔保優先票據	2,363,448	1,909,847	3,231,843	3,116,131
2021年一月擔保優先票據	3,951,953	2,842,890	3,927,175	3,642,500
2021年七月擔保優先票據	3,938,414	2,805,857	3,913,938	3,603,750
2019年境內債券	-	-	1,069,106	918,299

42. 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。

	於二零二二年											十二月三十一日		
	一月一日結餘	宣派股息	融資現金流	年內產生之融資成本	收購附屬公司	按公允值計入損益之財務資產之公允值變動	優先票據回購之收益	使用權資產之增加	終止租賃合約	合資企業貢獻之股息	減低合資企業及聯營公司之資本		其他	匯兌調整
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及其他貸款 (附註30)	38,326,184	-	(7,472,477)	2,231,305	811,429	-	(1,366,988)	-	-	-	-	-	(381,759)	32,147,694
應付其他附屬公司之非控股權益款項 (附註35)	1,938,642	-	(322,163)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,641)	(99,702)	1,505,136
應付合資企業及聯營公司款項 (附註34)	5,396,249	-	2,064,856	29,108	-	-	-	-	-	(340,820)	(1,977,035)	25,647	(278,621)	4,919,384
租賃負債 (附註37)	92,080	-	(22,498)	2,631	-	-	-	14,968	(35,190)	-	-	-	(8,313)	43,678
指定為按公允值計入損益之參與權 (附註26)	111,793	-	102,097	-	-	(16,156)	-	-	-	-	-	-	1,081	198,815
應付分派股息 (附註33)	-	792,084	(517,467)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	274,617
	45,864,948	792,084	(6,167,652)	2,263,044	811,429	(16,156)	(1,366,988)	14,968	(35,190)	(340,820)	(1,977,035)	14,006	(767,314)	39,089,324

	於二零二一年											十二月三十一日
	一月一日結餘	宣派股息	融資現金流	年內產生之融資成本	收購附屬公司	使用權資產之增加	終止租賃合約	其他	匯兌調整	十二月三十一日結餘		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
銀行及其他貸款 (附註30)	38,056,191	-	(2,410,702)	2,436,548	-	-	-	(183,960)	428,107	38,326,184		
應付其他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	448,522	-	(448,522)	-	-	-	-	-	-	-		
應付分派股息 (附註33)	152,570	524,536	(681,885)	-	-	-	-	-	4,779	-		
	44,629,545	524,536	(2,627,023)	2,506,479	(93,976)	-	-	305,784	619,603	45,864,948		

附註：來自銀行及其他貸款、應付其他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流組成綜合現金流量表內新增及償還有關負債的淨額。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度

集團選擇根據香港財務報告準則第3號應用選擇性集中度測試，並認為物業存貨被視作為所收購的各附屬公司的一組類似可識別資產。因此，集團釐定所收購的總資產（不包括現金及現金等值及遞延稅項資產）之公允值絕大部分集中於一組類似可識別資產，並認為所收購的一組活動及資產並非一項業務。倘若未能滿足集中度測試，董事已對從事物業開發但於收購日期並無重大進展的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。收購事項的詳情如下：

於二零二二年七月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價人民幣63,500,000元（相等於港幣72,571,000元）（包括現金代價人民幣3,500,000元及債務轉讓人民幣60,000,000元）收購上海雋瑞置業有限公司（「上海雋瑞」）及杭州雋洋置業有限公司（「杭州雋洋」）的餘下49%股權權益。上海雋瑞及杭州雋洋均為集團擁有51%權益的合資企業，於中國杭州從事物業開發。於收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

於二零二二年八月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價人民幣24,366,000元（相等於港幣27,847,000元）（包括現金代價人民幣5,000,000元及債務轉讓人民幣19,366,000元）收購鄭州雋正房地產開發有限公司（「鄭州雋正」）的餘下50.1%股權權益。鄭州雋正為集團擁有49.9%權益的合資企業，於中國鄭州從事物業開發。於收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

於二零二二年九月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價人民幣520,000,000元（相等於港幣594,286,000元）（包括現金代價人民幣10,682,000元及股東貸款轉讓人民幣509,318,000元）收購濟南雋盛房地產開發有限公司（「濟南雋盛」）的餘下50%股權權益。濟南雋盛為集團擁有50%權益的合資企業，於中國濟南從事物業開發。於收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

於二零二二年九月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價為人民幣160,000,000元（相等於港幣182,857,000元）（包括現金代價人民幣5,000,000元及股東貸款轉讓人民幣155,000,000元）收購濟南雅雋房地產開發有限公司（「濟南雅雋」）的餘下50%股權權益。濟南雅雋為集團擁有50%權益的合資企業，於中國濟南從事物業開發。於收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

43. 收購附屬公司 (續)

於收購日，收購該等附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二二年 千港元
物業、機器及設備	178
遞延稅項資產	1,656
物業存貨	3,480,385
應收賬款、按金及預付款項	144,661
應收集團款項	165,714
預付所得稅	39,319
銀行結存及現金	266,189
應付賬款及應計費用	(1,139,869)
應付集團款項	(651,201)
合約負債	(398,580)
銀行及其他貸款	(811,429)
	1,097,023
以下列方式支付：	
已付現金代價 (包括股東貸款轉讓)	786,857
出售合資企業權益	310,166
	1,097,023
因收購而產生的現金流出淨額：	
已付現金代價 (包括股東貸款轉讓)	(786,857)
收購時之銀行結存及現金	266,189
	(520,668)

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司 (續)

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)
	<u>416,926</u>
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
	<u>416,926</u>
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
	<u>(12,828)</u>

44. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	143,126	143,304
第二年	121,416	119,726
第三年	95,756	109,241
第四年	79,639	90,216
第五年	76,807	79,516
五年後	368,858	459,903
	885,602	1,001,906

45. 財務擔保合約

於二零二二年十二月三十一日，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6,800,909,000元（二零二一年：港幣8,398,006,000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。

於二零二二年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣4,088,200,000元（二零二一年：港幣4,097,662,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註19(c)披露。

46. 資產抵押

於報告期末，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9,246,842,000元（二零二一年：港幣8,650,396,000元）及投資物業港幣2,680,676,000元（二零二一年：港幣1,590,427,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二二年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣2,372,900,000元的借款以本公司若干附屬公司及合資企業的權益股份作抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

47. 資本承擔

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	55,451	59,181
承擔的到期日如下：		
超過兩年但不超過五年	12,114	—
超過五年	43,337	59,181
	55,451	59,181

48. 關連人仕交易

於本年度，除附註20、21、26、33、34、35及45所述外，集團與下列關連人仕進行交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	1,362	11,552
房地產及其他合資企業	利息收入	279,884	118,058
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	15,318	13,380
房地產合資企業	利息支出	29,108	64,462
房地產合資企業	管理費收入	—	28,113

截至二零二二年及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(或22.75%應佔權益)的全資附屬公司應佔經濟權益的32.5%。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。於二零二二年物業預售開始後，合資企業將歸還該等款項。

48. 關連人仕交易 (續)

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期僱員福利	148,456	190,232
退休福利計劃供款	6,222	6,080
	154,678	196,312

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表資料

於報告期末時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	16,285,783	18,577,675
流動資產		
按金及預付款項	7,585	256
銀行結存及現金	569,749	1,907,973
	577,334	1,908,229
資產總額	16,863,117	20,485,904
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本(附註28)	74,934	74,934
儲備(附註)	6,689,802	7,303,200
	6,764,736	7,378,134
流動負債		
應付賬款及應計費用	3,724	3,211
應付附屬公司款項	9,702,800	13,004,414
銀行貸款	391,857	100,145
	10,098,381	13,107,770
權益及負債總額	16,863,117	20,485,904

49. 本公司財務狀況表資料 (續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零二一年一月一日結餘	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
年度虧損	-	-	-	(92,541)	(92,541)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(370,990)	-	-	(370,990)
年度全面支出總額	-	(370,990)	-	(92,541)	(463,531)
小計	3,224,794	652,118	1,260,000	1,702,757	6,839,669
股息	-	-	-	(149,867)	(149,867)
於二零二二年十二月三十一日結餘	3,224,794	652,118	1,260,000	1,552,890	6,689,802

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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	註冊/ 成立地點	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
Kings Bless Limited (於二零二二年五月五日 註冊成立)	香港	香港	港幣1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 (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

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	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
耀貴有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 成立地點	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 %	
於中國註冊的有限責任公司						
上海雋崎置業有限公司	中國	中國	407,586,804.58美元	-	100	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣1,000,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
天津雋德房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
北京路勁雋御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣4,385,300,000元	-	100	發展及銷售物業
北京雋成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業
杭州雋龍置業有限公司	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
常州宏曜房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	95	發展及銷售物業
鄭州雋正房地產開發有限公司* (附註43)	中國	中國	人民幣120,000,000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
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
濟南雋盛房地產開發有限公司* (附註43)	中國	中國	人民幣1,420,000,000元	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁大港房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣680,470,000元	-	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。

° 該等公司於二零二二年收購

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。

50. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：

附屬公司名稱	註冊／成立地點	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	
		二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
				千港元	千港元	千港元	千港元
勁投	百慕達	25%	25%	156,812	143,220	1,603,397	1,526,403

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	692,632	1,319,677
非流動資產	7,088,772	5,227,569
流動負債	552,905	405,733
非流動負債	814,911	35,903
本公司擁有人應佔權益	4,810,191	4,579,207
勁投之非控股權益	1,603,397	1,526,403

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	768,138	810,656
支出	(140,891)	(237,776)
本公司擁有人應佔溢利	470,435	429,660
勁投之非控股權益應佔溢利	156,812	143,220
年度溢利	627,247	572,880
本公司擁有人應佔其他全面(支出)收益	(239,451)	90,782
勁投之非控股權益應佔其他全面(支出)收益	(79,818)	30,260
年度其他全面(支出)收益	(319,269)	121,042
本公司擁有人應佔全面收益總額	230,984	520,442
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	76,994	173,480
年度全面收益總額	307,978	693,922

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務之現金流出淨額	(112,475)	(96,317)
投資活動之現金(流出)流入淨額	(1,682,116)	207,015
融資活動之現金流入(流出)淨額	1,180,713	(419,287)
現金流出淨額	(613,878)	(308,589)
已付勁投之非控股權益股息	-	(178,000)

50. 主要附屬公司 (續)

除以下各項外，於年末並無附屬公司有發行任何債務證券：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	9,647,934	12,498,531
RKPF Overseas 2020 (A) Limited	7,890,367	7,841,113
北京路勁雋御房地產開發有限公司	-	1,069,106
	17,538,301	21,408,750

51. 呈報期後之事項

- (a) 於二零二二年十月六日，集團訂立投資協議以向一名主要股東的一間附屬公司出售彩喜有限公司（「彩喜」）的20%股份及相關股東貸款。總代價為港幣800,015,700元，其中港幣15,700元歸屬於銷售股份，而港幣800,000,000元歸屬於銷售貸款。於二零二三年一月完成出售后，彩喜成為本公司的非全資附屬公司。
- (b) 於二零二二年十一月二十四日，集團與一名合資企業夥伴及另一名合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價約人民幣423,700,000元收購常州路勁雅居房地產開發有限公司的餘下50%股權權益及常州勁雅房地產開發有限公司的餘下49%股權權益。於二零二三年一月完成收購後，該兩間項目公司成為本公司的全資附屬公司。

52. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二二年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣56,116,494,000元（二零二一年：港幣68,129,135,000元）。於二零二二年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣21,708,659,000元（二零二一年：港幣27,748,546,000元）。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二二年 千港元	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
收入	17,155,976	24,677,949	24,196,103	21,494,796	22,365,223
稅前溢利	1,098,173	4,274,226	4,733,502	6,759,947	9,497,056
所得稅支出	(639,561)	(2,289,737)	(1,949,906)	(3,083,321)	(5,798,453)
年度溢利	458,612	1,984,489	2,783,596	3,676,626	3,698,603
應佔：					
本公司擁有人	(495,378)	1,028,245	1,722,848	3,028,005	2,988,242
永續資本證券持有人	536,907	527,775	527,775	371,395	349,830
其他附屬公司之非控股權益	417,083	428,469	532,973	277,226	360,531
	458,612	1,984,489	2,783,596	3,676,626	3,698,603

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二二年 千港元	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
資產總額	90,002,373	108,235,731	103,280,887	90,788,039	78,951,703
負債總額	(57,241,890)	(72,437,351)	(70,239,033)	(62,224,022)	(54,184,261)
	32,760,483	35,798,380	33,041,854	28,564,017	24,767,442
應佔：					
本公司擁有人	20,246,414	22,337,418	20,927,845	18,866,049	17,398,063
永續資本證券持有人	6,961,258	6,954,296	6,952,437	6,961,919	4,632,638
其他附屬公司之非控股權益	5,552,811	6,506,666	5,161,572	2,736,049	2,736,741
	32,760,483	35,798,380	33,041,854	28,564,017	24,767,442



路勁基建有限公司