



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)

2023
年報



集團簡介

ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED (路勁基建有限公司*)

Road King Infrastructure Limited (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地區、渤海灣地區及大灣區，土地儲備約360萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，收費公路項目組合包括位於內地的四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610公里。

* 僅供識別



目錄

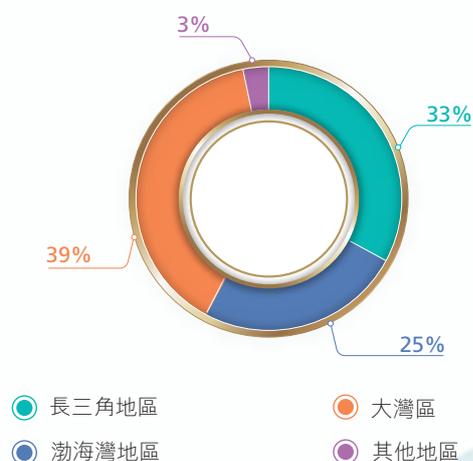
2	財務概覽
4	主席報告
12	行政總裁報告
17	主要獎項
19	管理層討論及分析
62	董事及高級管理人員
67	董事會報告
78	企業管治報告
93	環境、社會及管治報告
152	詞彙
155	集團資料
F-1	獨立核數師報告 經審核綜合財務報表
F-7	– 綜合損益表
F-8	– 綜合損益及其他全面收益表
F-9	– 綜合財務狀況表
F-11	– 綜合權益變動表
F-13	– 綜合現金流量表
F-16	– 綜合財務報表附註
F-140	財務摘要



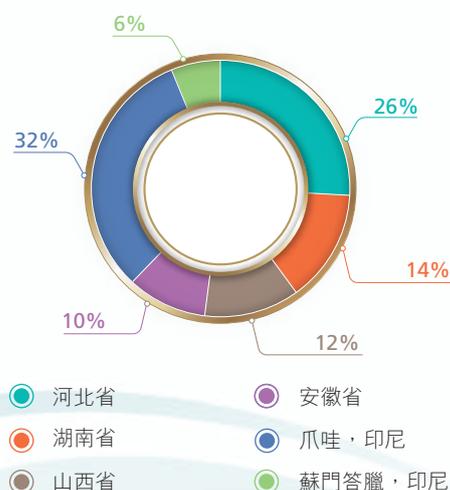
財務概覽

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
(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	26,555	41,710	39,562	42,193	42,224
— 香港項目	1,095	313	12,922	1,854	541
	27,650	42,023	52,484	44,047	42,765
高速公路項目路費收入	3,906	3,716	3,779	2,725	3,162
(百萬港元)					
集團收入	13,075	17,156	24,678	24,196	21,495
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	12,953	12,102	14,153	7,587	9,673
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	26,028	29,258	38,831	31,783	31,168
收費公路項目現金分成 (包括收費公路項目償還之股東貸款)	501	636	604	465	689
年度(虧損)溢利	(3,761)	459	1,984	2,784	3,677
本公司擁有人應佔年度(虧損)溢利	(3,962)	(495)	1,028	1,723	3,028
本公司擁有人應佔權益	15,696	20,246	22,337	20,928	18,866
資產總額	73,146	90,002	108,236	103,281	90,788
銀行結存及現金	5,480	8,262	12,600	14,056	14,451
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	20.95	27.02	29.81	27.93	25.18

二零二三年房地產項目 收入貢獻按地區分析 (包括合資及聯營企業項目)



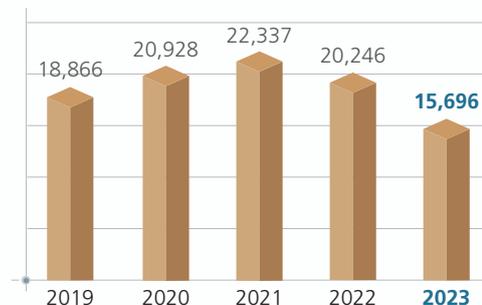
二零二三年高速公路項目 路費收入貢獻按地區分析



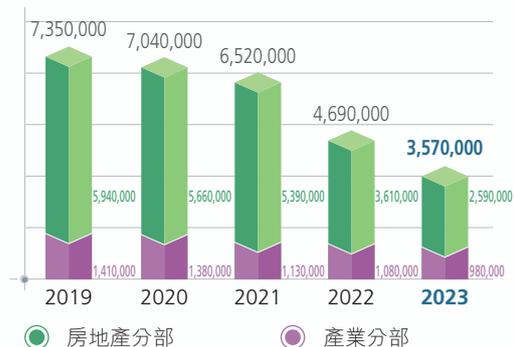
業務收入
(包括分佔合作和合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)



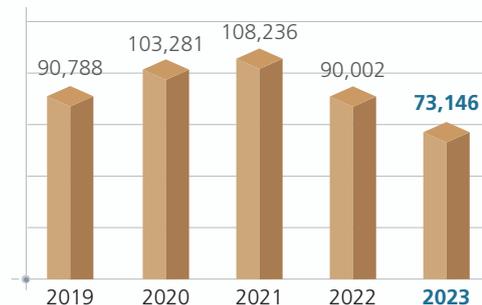
本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)



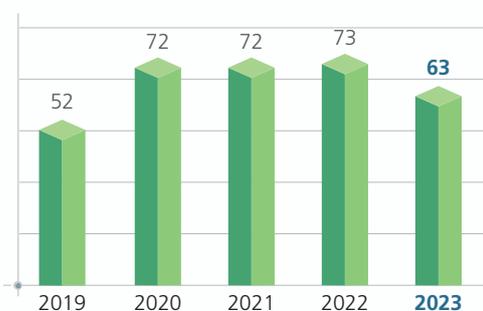
土地儲備
(包括合資及聯營企業項目)
(平方米)



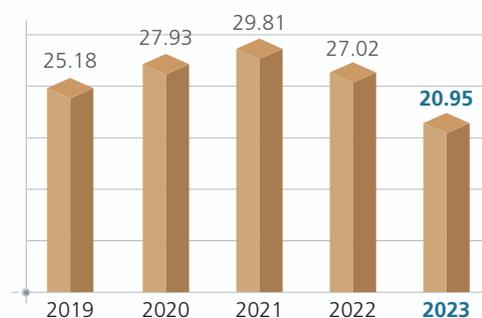
資產總額
(百萬港元)



淨權益負債比率
(%)



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

二零二三年，集團股東權益大幅度減少了港幣45.50億元，每股淨值減少22%至港幣20.95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44%，即平均每年複利增長為5%，可說是個不合格的成績了。

二零二三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276.50億元，全年營業收入及股東應佔虧損分別為港幣130.75億元及港幣39.62億元。

二零二三年，集團的虧損主要來自：

1) 產業投資及資產管理業務

這一年，集團在這業務上虧損了港幣20.74億元，這裡包括利息成本和減值撥備，目前看不到在這業務上有復甦跡象。

2) 房地產開發業務

集團的毛利率從二零二二年的 17% 下跌至二零二三年的毛虧率 5%。這裡有兩個原因，一是集團本身的銷量相比二零二二年大為減少；更重要的是二零二三年市場氣氛十分低迷，絕大部份民營開發商，為了爭取現金流以暫解決燃眉之急，他們別無選擇，祇可以減價來促銷。為爭取現金回流，路勁被逼減價，有不少項目不得不以虧本的價格以爭取現金回籠，所以二零二三年集團產生第一次的毛虧約為港幣 6.48 億元。

3) 匯兌損失

二零二三年人民幣兌美元匯率整體仍在下跌，再次為集團帶來損失。這個匯率差異在帳面上對集團的財務報表造成了港幣 6.62 億元的虧損。由於美國利率即將達到上限，我們希望二零二四年不必再面臨這樣的損失。

很遺憾，縱使在二零二三年中央政府推出多輪的「救市措施」，但直至今日，這些政策／行動收效甚微，整體樓市仍然向下行。去年我曾說「未來兩年大家都要過苦日子」，恐怕今天我又需重覆這一句老話。

業務分析

集團業務分為以下三部分：

甲) 收費公路業務

1) 中國內地

在二零二三年，集團被逼作了一個痛苦的決定，出售了四條公路，也同時放棄了三十年前「路勁」公司涉足的中國公路市場。大家可以理解，這個決定是十分困難的。鑑於集團面對沉重的還貸壓力，而大部份都在未來兩到三年要償還，但幾乎所有香港銀行一見到公司參與中國房地產業務，就盡量遠離，不想沾手。集團未來三年在境外要償還的債券及銀團貸款本金約港幣 150 億元，加上每年需要支付的利息，在當前低迷的香港和內地樓市，很明顯的是，如果要生存，集團首要任務是盡快減低借貸規模。經過數輪討論，得出的結論是出售中國公路是目前最好的選擇。我們經過了數個月的討價還價，集團在二零二三年十一月和招商局集團簽了買賣合約，出售路勁的四條公路，即保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路，代價約為人民幣 44 億元。

該交易預計於二零二四年上半年完成，扣除所需要的各種費用及稅費後，路勁估計將收到淨現金約人民幣 40 億元，這對降低路勁的借貸有明顯的幫助。當然，現時祇解決了部份壓力，集團未來的挑戰仍是非常嚴峻的。

2) 印尼

今年印尼的淨收入有大幅增長，主要因為今年新增SB高速公路的全年收入貢獻及於二零二三年成功申請提高公路收費率，集團的四條公路全年收入人民幣14.77億元，高於二零二二年約58%，按股權比例分佔利潤則為港幣2.52億元，較二零二二年增加約港幣1.23億元。

鑑於收費的加價是下半年才獲批的，且疫情限制解除後也沒多久，所以各條高速公路實際收入增加不是太明顯。但集團預期在二零二四年及以後，我們可以見到大幅度的收入及利潤增長。

在不少的壞消息裡，也許印尼公路的表現是唯一的亮點，也暫時證明了集團四至五年前決定投資印尼是對的。

乙) 房地產開發業務

去年我曾提過：「今年有可能是路勁進入這業務以來最黑暗的一年」，很明顯我沒有想到二零二三年會更差，恐怕甚至二零二四年也不會有好轉。其實，目前的骨牌效應已經傳到了香港，而二零二三年香港樓價至少也跌了10%，看來還會延續至二零二四年的上半年，我在稍後再談這方面的問題。

1) 中國內地

在二零二三年初疫情限制被解除後，在最初的一兩個月，我們看見交易的大量增加，但可惜，這祇是曇花一現。其後，就是價格和成交的不斷下降，直至年底，即使中央政府在期間曾推出不少「政策」去「救」樓市，但看來所有政策的效果都不明顯。中央政府也鼓勵銀行不分國企或民企，借貸給有需要的企業。但很自然地，任何一個銀行家，傾向於借貸給國企，因為就算最後出了問題，銀行是不會被責備的，但如果借了給民企而最後出現壞賬，他就要負全責了。

結果就是，所有民營的發展商都缺乏新資金，他們的問題全沒減輕，正如今年我們所見的，每家民營企業的選擇不外乎下面幾項：

- i) 「躺平」而放棄掙扎，在二零二三年我們看見不少例子，而這樣的現象沒有停下來的跡象，二零二四年除非市場環境有大改善，這個現象仍會繼續；
- ii) 以任何價格盡快賣出他們手上積壓的房子／車位／商場，希望可以換回現金，以助他們渡過新的一天，根本顧不上這樣所帶來的長遠損失及後果，實際上這祇不過是把不可免的痛苦往後推，抱着幻想，希望奇蹟會出現；
- iii) 有些企業，或許尚有些好的資產也開始放盤，希望通過出售而收取的現金能減輕他們償還債務利息和本金的壓力；及
- iv) 也有企業嘗試面對所有債主，商討延後還款期，或豁免部份的債務。今年內，我們見證了不少這些例子，也包括了不少大型企業。事實很多企業也沒有其他選擇。

路勁當然不能例外，在如今的經營環境下，集團亦沒有其他選擇，採取了以下的策略：

- i) 以低於市價或甚至成本價出售手上的餘貨，盡早回流現金，去減債或支付必需的日常開支；
- ii) 減少土地的買入。今年路勁參加的土地拍賣，都是那些「倒掛」的，即是二手樓的價格比政府批出的那土地建成後能賣的更貴，而為了減少財政負擔，路勁會找一個合作伙伴來分擔。在這種特殊招拍情況下，大家要以「搖號」來決定誰是勝出者。集團今年比較幸運，有兩次搖號都搖中了，也因如此今年買了兩塊地；及
- iii) 集團現有的項目大量下降，所以集團被迫大量優化人員，簡化營運架構，更要求每位留下來的同事承擔更多的職責。

在這個困難的環境下，我們希望以上所做一切能幫助我們渡過這個難關。而縱使路勁能順利過渡這難關，路勁肯定會變相成為規模較細的開發商，那時我們很大程度上需要重頭再來。

以上種種困難，都反映在殘酷的現實中：

- i) 今年的房地產總營業額是人民幣 11 萬億元，比去年的人民幣 13 萬億元減少；
- ii) 八成半以上的土地都是由央企或地方城投拿到，民營發展商拿的地不到一成半，有許多民企整年也拿不到地，全是因為現金流非常緊張；及
- iii) 很多大型民營發展商不是違約，就是重組債務，或者有些在掙扎了一段時間後破產。

我個人的看法，基本上這是整個經濟不振的影響，失業率高，國內現有良好的投資機會又不多，這也導致大部份人在這階段不願意投資，尤其是購買貴價商品，更不要說買新房子。如果我們以香港之前經歷過的房地產低潮，這個周期不會太快完的，而房價反彈肯定也是在經濟復甦之後一年多才開始。雖然中國有可能會不一樣，這個我們要在事後才知道了，但任何人希望房地產能快速回復往日好日子，恐怕大概是在自我欺騙了。

簡而言之，未來兩年對路勁肯定是非常艱難的，對其他所有開發商亦然，誰也逃不了。

主席報告 (續)

2) 香港

山水盈單位基本上已售罄，祇剩下少量未售車位。

累計至二零二三年年底，晉環800個單位中共售出635個單位，貨值約港幣138億元。在市場低迷之下，連晉環也未能倖免要降低銷售價格。對剩下的一百多個未售單位，我們持續和港鐵商談一個市場能接受的價格出售。有一個好的發展，就是黃竹坑站的商場在二零二三年十二月已開始營業，這對晉環準買家來說明顯多了些吸引點了。

至於凱和山就沒那麼幸運了，市場下跌對這個項目打擊最大，尤其是路勁面對的競爭者是新鴻基和其他名牌地產商。我很遺憾，在這項目上路勁要虧本已是必然的了，而集團的目標是以貼近市價盡快把單位賣出，至少這樣能省下些利息。項目預計於二零二四年三月底前拿到入伙紙，買家可以看到現樓，有助提高購買意欲。

香港方面，政府經審慎考慮當前市場情況後，於二零二四年二月決定撤銷所有住宅物業需求管理措施，即樓市全面「撒辣」，直接減低買家的稅項負擔，有助推動買樓需求增加。儘管「撒辣」會刺激市場信心，釋放更多短期購買力，但高利率和整體市場下行趨勢仍然對樓市構成壓力。鑑於市場未明朗，集團暫時沒有打算入市，要等市場氣氛好轉後再作考慮。

丙) 產業投資及資產管理業務

我很抱歉的對股東們說，這業務是路勁這麼多年來最失敗的一個投資決定。雖然說在運氣上也有些欠缺(剛好碰上疫情)，但期間的投資執行和實施混亂，而過於樂觀的投資判斷都是這業務上出現重大虧本的主要原因。

上幾次我在這裡提過，集團決定把這部門重組及整頓，把相應仍在營運的項目已交與各地區主管董事接管，主要為住宅或商業項目。集團仍有些資產包項目，不是法律上的問題未解決，就是業權仍有爭議。為了解決這些問題，集團設立一個專項部門，去處理這些遺留問題。

為什麼我在年報中仍要提到這個失敗的投資，同時亦都記錄集團在這業務上的總損失？因為我想提醒所有董事和公司員工：一個錯誤決定所帶來的創傷是多嚴重；還有就是，大部份人都祇記得自己成功的高興時刻，而容易忘記自己作出的錯誤和帶來的失敗。唯一能改變這個心態就是把數字拿出來，逼自己面對及反省。這也是為什麼我每年在「主席報告」裡對累積的股東權益的增加或減少都做個清楚交代。但願在不久的將來，路勁一步步把問題解決後，集團可以把這件不愉快的事真正完結。

展望

未來是永遠難預測的，尤其是關於中國的房地產(香港地產也類似)，我們可以依賴的也是邏輯和常識。

大家都了解房地產有其周期性，困難之處是誰也不知道每個周期有多長，直至一個周期過了之後才真正清楚，不過有些客觀的事我們可以比較肯定的是：

- i) 目前的惡劣營商環境總有一天會過去的，政府也肯定不希望看到一個支柱產業的完全消失。問題是我們不知道現在「觸底」了沒有，和何時市場會回復正常；
- ii) 如果光看中國的人口和城市化程度，對「好」房子的需求肯定有，而長期規模可能在人民幣8萬億元到人民幣10萬億元左右，未來地產商要專注考慮的是那個城市或區域有需求，和什麼叫做「好」；
- iii) 高槓杆及快周轉的時代肯定已過去，銀行借貸比率肯定下降，個人認為目前在預售階段開發商可以拿走大部份房款的做法也許不再容許(這本來就是個不合理和不安全的做法)，當然那些變化都是假以時日才慢慢改善的；
- iv) 以後的開發商，他們的競爭點在於找對了那地區的真正客戶群和了解他們的真正需求；符合他們需求的設計；工程質量；成本控制及售後服務，包括物業管理。誰在以上幾點做得好誰就能勝出，無論它是央企／城投或是民企；及
- v) 像所有行業一樣，房地產的利潤率最後必將回歸正常，那些暴利的日子已經永遠不會回來了。

另一方面，在印尼公路方面，以路勁從事三十年的經驗，我們比較肯定的有以下幾點：

- i) 車流量往往與那地方的GDP掛勾，有時車流量增長會比GDP更快；
- ii) 在未來十至十五年，不大可能會有人再擴建或建一條平行的路，因為目前的車流量祇是道路設計的百分之二十至二十五而已；
- iii) 在印尼有匯率波動的風險，也有少概率的政治風險；及
- iv) 祇要我們投資時選擇正確，那後來的收入就比較明確可靠，增長也穩定和能實踐，但如果我們想有太多的額外增長就不切實際了。

這上面有太多事態不可預測，任何人要肯定的說今年會更好的或是更壞，都是在自己說服自己而已，任何人都可以是對的。

主席報告 (續)

路勁的方向

對路勁來說，生存是大前題，因為我們有巨額債務及其相應的利息需要在未來三年內支付，而問題在於，路勁有大量資金被捆綁在長期投資的物業上，尤其現時物業市場低迷，當集團想出售此類物業時，市場可能並無買家出現；加上更有些物業在投地時一早已說明不能出售的，所以路勁能否按時還本和利息取決於以下幾方面的進展：

- i) 中國的房地產行業會否復甦，又在什麼時候復甦？
- ii) 路勁能多快出售比較長期積壓的存貨，假使我們降價促銷？
- iii) 集團能否找到國內銀行提供貸款，用來作為我們商業資產的按揭？金額又能有多少？
- iv) 路勁能否快速地把剩餘的土地變成住宅，以一個合理的價格出售？
- v) 我們能把所有費用降到最低嗎？

而在另一方面，集團也依靠在以下幾方面的好表現：

- i) 我們在印尼的公路，如上面提及，收入雖然是穩定可靠，但不會有太多額外驚喜。可是集團也不會放棄在每個可見的環節上，作一些改良，積少成多，能提供更多的利潤給路勁；
- ii) 在物業管理方面，現時集團在管的物業約為2,600萬平方米，絕大部份是住宅，也有少量的商業／辦公室／學校。按第三方的年度調查，路勁二零二三年已是服務質量全國十名之內。雖然物業管理利潤率並不高，但它能夠提供穩定的現金流和利潤。加上現在有不少中小型開發商有倒閉危險，也會有人想出售他們的物業管理業務，這可能是個機會。祇要我們下功夫和用心，這個行業能提供現金流，卻又不佔用太多的資金，集團會特別留意這方面的機會；及
- iii) 路勁有許多商業項目，經過多年的營運，效益不錯，其中有幾個更為出色。在這些項目上，如果放多些心思上去，有可能效益會更好。

我知道上面所有這些可能是「小錢」，但在如今的環境下，每多一塊錢都可以幫忙集團減輕債務。

雖然未來幾年肯定是路勁要渡過的艱難歲月，但我有決心和信心帶領路勁跨越這個難關。

與股東的溝通

一貫以來，本人都會坦誠的向股東們匯報。在強調優點和能力的同時，也盡量指出集團面對的困難及經營不善之處。本人宗旨是做到設身處地如實向股東反映業務經營情況。若股東希望從本人及管理層身上了解多些公司的運作，本人誠意邀請所有股東撥冗出席即將召開的二零二四年股東週年大會，因為這是一個管理層和企業擁有人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，因為集團今年全年錄得大額虧損，加上現金流非常緊張，董事會決定不派股息。可是集團需要把可動用的資金先償還債務，我恐怕最少未來兩年內也不能派股息了。我誠心希望股東們不需要等待太久，路勁能重新派股息。

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，二零二四年三月二十日

行政總裁報告



方兆良
行政總裁

各位股東：

二零二三年業績

集團(包括合作／合資及聯營企業項目)截至二零二三年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣276.50億元及高速公路項目路費收入人民幣39.06億元，合共人民幣315.56億元。二零二三年，集團年度稅後虧損港幣37.61億元，股東應佔虧損港幣39.62億元。集團銀行結存及現金餘額港幣54.80億元，每股淨資產港幣20.95元。

業務簡報

房地產業務

二零二三年，內地房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在疫情積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是二至三月份，熱點城市出現「小陽春」銷情。但從二季度起，購房者置業情緒迅速下滑，下半年市場持續低迷，主要因為內地經濟復甦基礎不穩固，需求不振，市場未能延續回暖態勢。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。今年以來，中央和各部委繼續頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，限購、限售及信貸等政策進一步放鬆，惟購房客戶對經濟及樓市信心未能於短期內全面恢復。

二零二三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265.55億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣255.85億元及銷售協議待轉合同為人民幣9.70億元，較二零二二年下跌約36%。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區域，物業銷售均價約每平方米人民幣21,000元。

二零二三年，內地土地成交規模明顯下滑，僅部份核心城市優質土地的土拍熱度較高，市場整體表現仍處於低迷。考慮目前經濟及銷售恢復勢頭暫未明確，信貸再融資仍未恢復，房企拿地依然謹慎，國央企為拿地主力。為預留資金償還貸款，集團年內減少參與拍地，全年在內地僅拿取兩幅住宅用地(集團權益佔比51%)，樓面面積合共約9萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，集團的土地儲備合共約357萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為107萬平方米。

二零二三年，香港經濟不振，樓市表現低迷，物業銷售未如理想。元朗山水盈及黃竹坑晉環持續銷售貨尾，屯門凱和山則於九月下旬正式開售，香港三個項目全年完成銷售額合共港幣12.18億元。晉環於年內完成490個住宅單位及30個車位交付手續，涉及交付額港幣109億元。凱和山上蓋工程目前已封頂，預計於二零二四年竣工及交付。

二零二三年，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316.51億元，交付面積約138萬平方米，主要來自大灣區及長三角地區項目。受房地產市場低迷、競盤降價促銷所影響，集團物業銷售量價齊跌，引致年內房地產分部虧損港幣21.38億元。

行政總裁報告(續)

公路業務

集團對唐津高速公路項目的收費權於二零二三年四月十九日終止，此後集團不再收取其現金分成。二零二三年集團內地高速公路項目(剔除唐津高速公路項目)總體路費收入較上年上升4%至人民幣22.29億元，日均混合車流量較上年上升18%。但計入唐津高速公路項目的貢獻，二零二三年總體路費收入下降13%至人民幣24.29億元，日均混合車流量則較上年上升20%。日均混合車流量增幅較大，主要原因是國內疫情防控解除後，國內旅遊實現報復性增長，客車車流量激增，但受國際經濟增長緩慢，貨車車流量有所下降，導致車流量增長幅度與路費收入增長幅度並不同步。

受惠於新收購的SB高速公路項目之貢獻及所有印尼高速公路項目在二零二三年下半年成功獲得調高收費費率等利好因素影響，二零二三年印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升58%至人民幣14.77億元(若剔除SB高速公路項目在二零二二年十二月被新收購的影響，原有印尼高速公路項目路費收入較去年上升10%)。惟受到國際能源價格高企，加上政府減少燃油補貼抑制了車流量增長，日均混合車流量則下降2%至89,900架次。

二零二三年，集團內地及印尼高速公路項目的總車流量為1.18億架次，日均混合車流量約362,300架次，較去年上升14%，全年路費收入為人民幣39.06億元，較去年增加5%。公路分部溢利則為港幣5.63億元，溢利較去年下跌主要因為集團對唐津高速公路項目收費權於二零二三年四月十九日終止，不再為集團提供分成，導致內地高速公路路費收入下跌及集團於去年底新增的貸款用於融資部分SB高速公路收購款導致年內利息支出增加等因素，抵銷了印尼高速公路路費收入增加的影響。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣5.01億元。

於二零二三年十一月十七日，集團與Cornerstone Holdings Limited(佳選控股有限公司)，為屬招商局公路網絡科技控股股份有限公司全資擁有之投資控股公司訂立買賣協議，出售集團全部內地公路業務權益，其中包括保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路，代價為人民幣44.118億元。上述出售事項已於二零二三年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會獲正式通過，並預計於二零二四年上半年完成交易。集團估計出售所得稅後收益約港幣15億元(集團佔比75%權益約為港幣11億元)將反映於集團二零二四年財務報表。

資金與融資

二零二三年，房地產行業經營環境持續嚴峻，房企銷售受壓，疊加面臨償債高峰期，民營房企債務違約持續出現，更有大型資產管理公司申請破產，導致境內、外房地產行業融資市場持續低迷，投資者態度謹慎。為提振市場信心，下半年以來，內地政府加大紓解企業資金需求困境的政策力度，四季度更提出「三個不低於」等金融支持措施。惟市場信心及需求尚未復甦，行業融資困境仍未解決，後市情況有待觀察。

集團貫徹謹慎的理財政策，積極強化現金流及債務管理。二零二三年償還了一筆餘額3.43億美元的到期境外債券，回購部份境外美元債券及償還部分銀團貸款及項目貸款，全年合共償還港幣110.51億元等值的貸款。儘管取得了進展，集團的債務規模有所下降，但由於缺乏再融資渠道和市場氣氛不佳，集團未來仍面臨重大償債壓力。

二零二四年工作展望

展望二零二四年，預期內地房地產市場將延續築底行情，政策層面有望進一步放鬆，內地政府將繼續推動因城施策，積極化解房地產風險，支持合理住房及融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。香港方面，政府經審慎考慮當前市場情況後，於二零二四年二月決定撤銷所有住宅物業需求管理措施，即樓市全面「撤辣」，直接減低買家的稅項負擔，有助推動買樓需求增加。儘管「撤辣」會刺激市場信心，釋放更多短期購買力，但高利率和整體市場下行趨勢仍然對樓市構成壓力。鑑於內地及香港市場的不可預測性以及市場復修缺乏根本改善，預期市場全面復甦仍需要一段時間，我們在二零二四年時仍保持謹慎態度。考慮今年及未來數年還貸資金需求及市場不確定風險，集團的拿地決策將更審慎。

鑑於未來三年有多筆境外貸款到期(其中二零二四年下半年有兩筆)，資金會持續緊張，集團將從不同渠道積極管理現金流以應付營運及還貸需要。除通過出售內地公路及地產物業項目作為資金來源外，集團還在努力降成本增效率，優化營運結構，穩定現金流，全力確保交付，為未來長期發展奠定堅實基礎。同時，集團不排除採取必要措施以維護所有持份者的利益的可能性，包括但不限於債務管理措施。

行政總裁報告(續)

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。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長遠前景保持審慎態度。

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。

集團自拓展印尼高速公路業務後，不斷累積海外運營經驗，目前已成功收購四條印尼高速公路。二零二四年，集團將繼續尋找機會以優化收費公路業務組合。

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，二零二四年三月二十日

ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED (路勁基建有限公司*)

2023 中國房地產上市公司綜合實力 25 強

2023 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

2023 中國房地產開發企業外資企業 TOP10

2023 中國房地產開發企業綜合實力 TOP30

2023 中國房地產品牌影響力百強企業

路勁物業服務集團有限公司

2023 中國物業服務百強企業

房地產業務

上海市

2023 年度十佳白領公寓產品系

常州市

2022 年度明星企業

蘇州市

2022 年度蘇州市市級示範物業管理項目—江月時光

無錫市

2023 江蘇省示範步行街—梅里古鎮



* 僅供識別

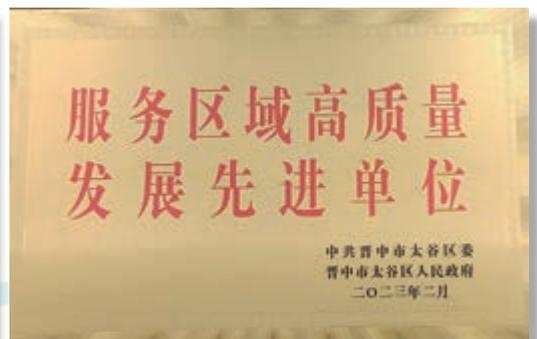
主要獎項 (續)

房地產業務 (續)

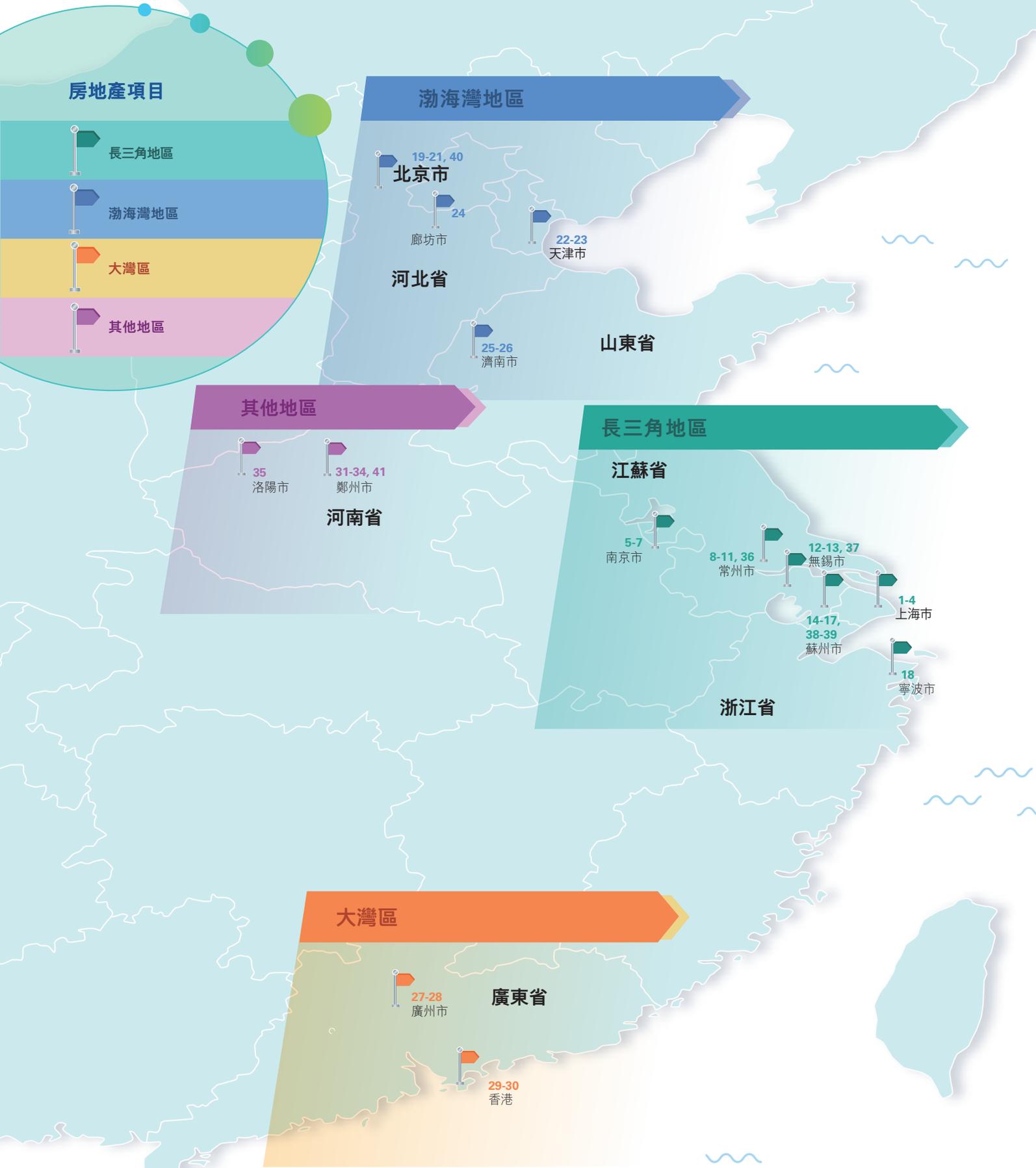
北京市	2023 北京市物業服務標杆項目一路勁·御合院 2023 國際先鋒設計大獎一路勁·御和府
天津市	2023 創建「美好家園」小區一路勁·太陽城 2022 年度天津市建設工程「海河杯」獎一路勁·雋瀾灣
廣州市	2023 廣州市住宅小區一級服務標準一路勁·天雋峰

收費公路業務

保津高速公路	交通運輸企業典型創新工作室
龍城高速公路	服務區域高品質發展先進單位
SN 高速公路	實行勞動社會保障企業獎 員工零事故企業獎
SB 高速公路	印尼休憩區合作三強



管理層討論及分析



管理層討論及分析(續)

土地儲備

於二零二三年十二月三十一日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	371,000	10%
江蘇省	1,347,000	38%
浙江省	65,000	2%
長三角地區	1,783,000	50%
北京市	184,000	5%
天津市	217,000	6%
河北省	129,000	4%
山東省	82,000	2%
渤海灣地區	612,000	17%
廣東省	114,000	3%
香港	55,000	2%
大灣區	169,000	5%
河南省	1,005,000	28%
其他地區	1,005,000	28%
總數	3,569,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	3,109,000	87%
持作投資用途之物業	460,000	13%

* 含合資及聯營企業項目

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

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 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	2024	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		
4 都匯雲境								
	發展面積(平方米)	65,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	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、北至竹筍路		
5 山語春風								
	發展面積(平方米)	78,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2024	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

長三角地區

6		鉅玥江南						
	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)	29,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	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		
7		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		
8		竹林壹號						
	發展面積(平方米)	31,000	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	2025	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		
9		西岸時光						
	發展面積(平方米)	41,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	50,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
10		玖園						
	發展面積(平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段(附註)	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

長三角地區

11 铂樾雲庭								
	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	2027	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		
12 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		
13 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	2024	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		
14 路勁·璞玉瀾岸								
	發展面積(平方米)	22,000	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

於二零二三年十二月三十一日

長三角地區

15	蔚然璀璨花園							
	發展面積(平方米)	59,000	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	35%	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香山北路東側，後塘路北側		
16	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		
17	君和居(前稱工業園區項目)							
	發展面積(平方米)	37,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S	土地面積(平方米)	31,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區萬壽街東側，若水路北側		
18	路勁·新天地(寧波)							
	發展面積(平方米)	15,000	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

於二零二三年十二月三十一日

渤海灣地區

19 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		
20 路勁·御和府								
	發展面積(平方米)	21,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	99,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	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		
21 公園和御								
	發展面積(平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	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		
22 路勁·太陽城								
	發展面積(平方米)	112,000	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	2026	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

渤海灣地區

23	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		
24	公園上城							
	發展面積(平方米)	129,000	性質	住宅	完成階段(附註)	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		
25	路勁中心							
	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)	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		
26	璟悅府							
	發展面積(平方米)	38,000	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

大灣區

27	路勁·星棠							
	發展面積(平方米)	62,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	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		
28	雋樾府(前稱番禺區項目)							
	發展面積(平方米)	52,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S	土地面積(平方米)	24,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國廣東省廣州市番禺區番禺大道西側、東興路南側		
29	晉環							
	發展面積(平方米)	15,000	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		
30	凱和山							
	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		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

其他地區

31 路勁•國際城(鄭州)								
	發展面積(平方米)	22,000	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		
32 路勁•九郡								
	發展面積(平方米)	560,000	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	2028	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)		
33 悅東園								
	發展面積(平方米)	53,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	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		
34 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	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2026	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		
35 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	2026	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		

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

長三角地區

36		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		
37		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		
38		路勁·鳳凰城(含鳳凰新天地及星瀾薈)						
	發展面積(平方米)	81,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	86,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
39		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		
18		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		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二三年十二月三十一日

渤海灣地區

40	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		

22	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路北路口		

25	路勁中心·悠樂廣場							
	發展面積(平方米)	26,000	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		

其他地區

41	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		

附註：

「P」 代表「規劃及設計」

「S」 代表「上蓋工程」

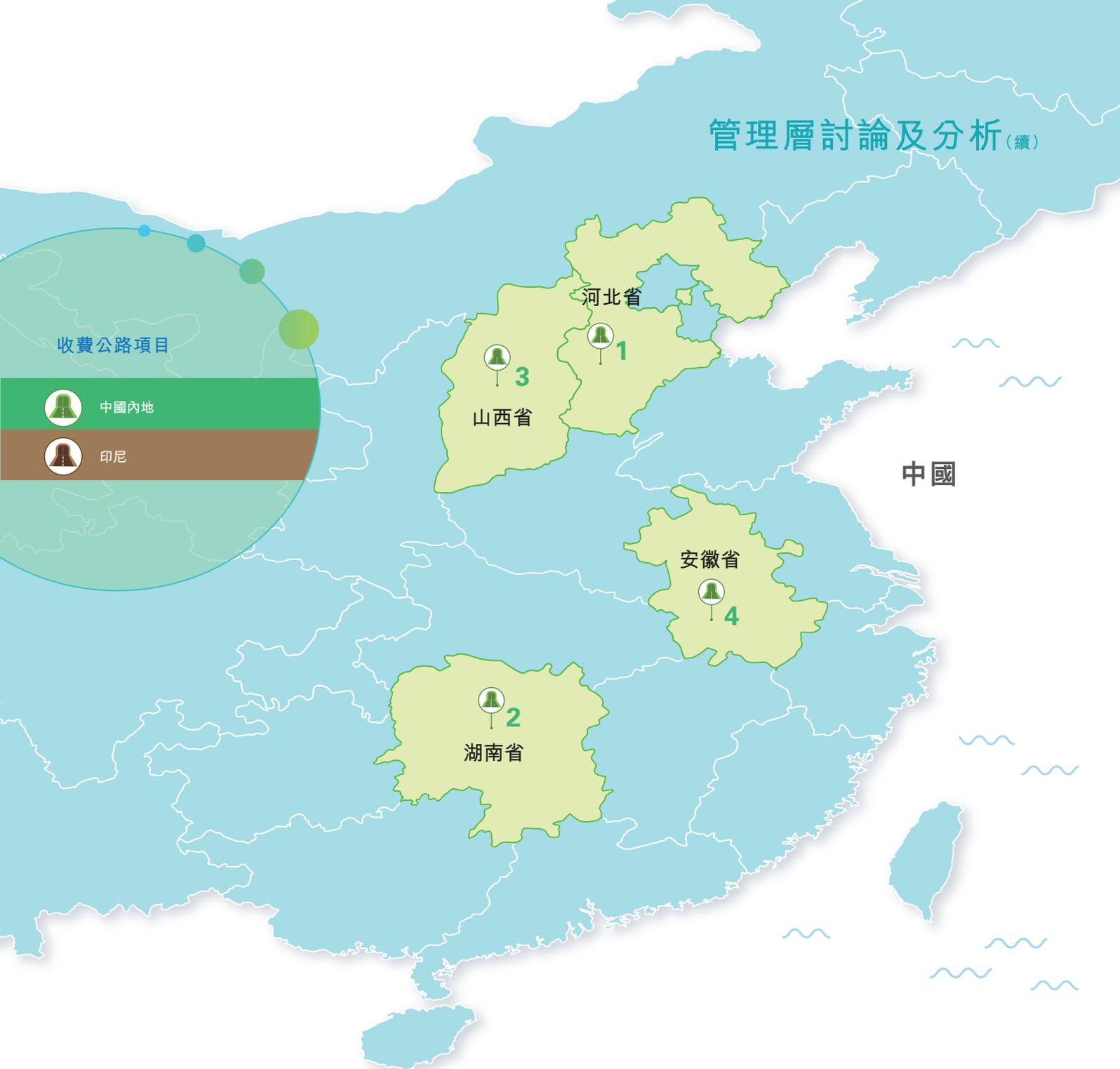
「F」 代表「地基工程」

「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



管理層討論及分析(續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零二三年十二月三十一日

中國內地

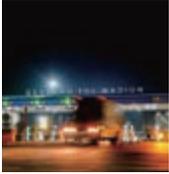
1	保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105 公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	省高速 S3700 保定至天津段 ~ 四車道		路昇投資有限公司		
2	長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	63 公里	所佔權益(附註)	43.17%
	路線	國高速 G5513 長沙至益陽段 ~ 四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
3	龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72 公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	省高速 S2002 榆次龍白村 至祁縣城趙段 ~ 六車道		路安投資有限公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

主要項目資料

收費公路項目

於二零二三年十二月三十一日

印尼

5	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		
6	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		
7	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		
8	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：

於二零二三年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股 75% (二零二二年十二月三十一日：75%) 之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

管理層討論及分析(續)

業務回顧

截至二零二三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276.50億元及高速公路項目路費收入人民幣39.06億元，合共人民幣315.56億元。二零二三年，集團年度稅後虧損為港幣37.61億元，股東應佔虧損為港幣39.62億元。集團銀行結存及現金餘額為港幣54.80億元，每股淨資產為港幣20.95元。

截至二零二三年十二月三十一日，集團土地儲備約為357萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為107萬平方米。

業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二三年，內地房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在新冠狀病毒疫情積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是二至三月份，熱點城市出現「小陽春」銷情。但從二季度，購房者置業情緒迅速下滑，下半年一直處於低位徘徊，主要因為內地經濟復甦基礎不穩固，需求不振，市場未能延續回暖態勢。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。今年以來，中央及各部委、地方政府繼續頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，限購、限售及信貸等政策進一步放鬆，惟購房客戶對經濟及樓市信心尚未於短期內全面恢復，市場復甦緩慢。

受房地產市場持續下行、銷售低迷影響，房地產分部二零二三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269.48億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣260.52億元及銷售協議待轉合同為人民幣8.96億元，較二零二二年下跌約35%。

物業銷售及交付

二零二三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	14,859	676,000	10,354	614,000
渤海灣地區	8,836	449,000	7,869	452,000
大灣區	3,119	139,000	12,430	186,000
其他地區	134	18,000	227	30,000
總數(二零二三年)	26,948	1,282,000	30,880	1,282,000
總數(二零二二年)	41,254	1,669,000	33,593	1,603,000

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。

大灣區包括廣東省及香港。

其他地區包括河南省。

二零二三年，房地產分部物業均價每平方米人民幣21,000元。長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額55%。於二零二三年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為105萬平方米。

財務回顧

二零二三年及二零二二年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	13,001	17,073
未扣除存貨減值前毛利	260	3,151
扣除存貨減值後(毛虧)毛利	(608)	2,937
年度(虧損)溢利	(2,138)	1,262

二零二三年集團房地產分部業務收入主要乃來自大灣區及長三角地區項目之物業交付(其佔總收入約74%)。交付均價約每平方米人民幣24,000元，其中，內地物業均價為每平方米人民幣17,000元，香港物業均價為每平方米港幣365,000元。受房地產市場低迷、競盤降價促銷所影響，物業銷售量價齊跌，引致年內房地產分部虧損港幣21.38億元。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

二零二三年集團房地產分部在內地通過土地摘牌形式取得了兩幅住宅用地，發展面積合共約9萬平方米，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				
江蘇省	51%	31,000	37,000	1,377
大灣區				
廣東省	51%	24,000	52,000	1,290

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。截至二零二三年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約259萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾63%。

展望二零二四年，預期內地房地產市場將延續築底行情，政策層面有望進一步放鬆，內地政府將繼續推動因城施策，積極化解房地產風險，支持合理住房及融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。香港方面，政府經審慎考慮當前市場情況後，於二零二四年二月決定撤銷所有住宅物業需求管理措施，即樓市全面「撤辣」，直接減低買家的稅項負擔，有助推動買樓需求增加。儘管「撤辣」會刺激市場信心，釋放更多短期購買力，但高利率和整體市場下行趨勢仍然對樓市構成壓力。鑑於內地及香港市場的不可預測性以及市場復修缺乏根本改善，預期市場全面復甦仍需要一段時間，我們在二零二四年時仍保持謹慎態度。考慮今年及未來數年還貸資金需求及市場不確定風險，集團的拿地決策將更審慎。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。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長遠前景保持審慎態度。

集團房地產分部二零二三年全年在施面積為311萬平方米，而竣工面積為113萬平方米。預計二零二四年全年在施面積為211萬平方米，竣工面積為154萬平方米。

主要項目概況

長三角地區

上海市－島上的院子

SI-MPLE 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。項目佔地面積為78,000平方米，樓面面積為74,000平方米。

二零二三年島上的院子銷售金額為人民幣3.48億元，實現均價約每平方米人民幣38,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣4.90億元，交付面積15,000平方米。項目預計二零二四年交付面積為5,000平方米，當中3,000平方米已在二零二三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

Binght.
虹橋璀璨公館

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。

項目預計二零二四年交付金額約人民幣96億元，交付面積為174,000平方米，當中173,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

上海市－都匯雲境

都匯雲境
ATOP THE CLOUD

都匯雲境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。項目佔地面積為30,000平方米，樓面面積為65,000平方米。

二零二三年都匯雲境銷售金額為人民幣20.25億元，實現均價約每平方米人民幣45,000元。預計二零二四年交付面積為68,000平方米，當中45,000平方米已在二零二三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—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。

二零二三年山語春風銷售金額為人民幣4.71億元，住宅實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣5.45億元，交付面積31,000平方米。預計二零二四年交付面積為43,000平方米，當中7,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

南京市—鉅玥江南



鉅玥江南位於南京市雨花台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。

二零二三年鉅玥江南銷售金額為人民幣4.76億元，住宅實現均價約每平方米人民幣33,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣17.68億元，交付面積53,000平方米。預計二零二四年交付面積為18,000平方米，當中4,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

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。

二零二三年雲樾觀山府銷售金額為人民幣17.14億元，實現均價約每平方米人民幣34,000元。預計二零二四年交付面積為140,000平方米，當中125,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市－春秋金茂府



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

二零二三年春秋金茂府銷售金額為人民幣1.11億元，住宅實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣4.50億元，交付面積46,000平方米。預計二零二四年交付面積為6,000平方米。

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。項目佔地面積為52,000平方米，樓面面積為116,000平方米。

二零二三年竹林壹號銷售金額為人民幣8.28億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣10.58億元，交付面積50,000平方米。預計二零二四年交付面積為30,000平方米，當中8,000平方米已在二零二三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。

二零二三年西岸時光銷售金額為人民幣3.30億元，交付金額為人民幣7.01億元，交付面積52,000平方米。預計二零二四年交付面積為32,000平方米。

管理層討論及分析(續)

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。

二零二三年玖園銷售金額為人民幣3.39億元，住宅實現均價約每平方米人民幣22,000元。預計二零二四年交付面積為54,000平方米，當中32,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市—鉞樾雲庭



鉞樾雲庭位於鐘樓區新慶路東側、吳塘路南側，南側隔路為京杭大運河，東側為南鳳河，周邊靠近鐘樓區政府，商業配套、教育資源、景觀資源豐富，交通便捷，可開發優質住宅項目。項目佔地面積為87,000平方米，樓面面積為172,000平方米。

二零二三年鉞樾雲庭銷售金額為人民幣5.70億元，住宅實現均價約每平方米人民幣20,000元。預計二零二四年交付面積為58,000平方米，當中37,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

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。

項目二零二三年交付金額為人民幣7.84億元，交付面積24,000平方米，實現均價約每平方米人民幣33,000元。

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。

二零二三年江月時光銷售金額為人民幣4.36億元，實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣4.21億元，交付面積21,000平方米。預計二零二四年交付面積為6,000平方米。

蘇州市—璞玉瀾岸



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。

二零二三年璞玉瀾岸銷售金額為人民幣6.80億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣6.68億元，交付面積41,000平方米。預計二零二四年交付面積為21,000平方米。

蘇州市—蔚然錦綉花園

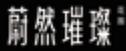


蔚然錦綉花園位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰大湖世紀，地塊毗鄰太湖，環境優美，交通便捷，適宜打造品質宜居住宅項目。項目佔地面積為48,000平方米，樓面面積為94,000平方米。

二零二三年蔚然錦綉花園銷售金額為人民幣6.10億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣6.07億元，交付面積40,000平方米。預計二零二四年交付面積為11,000平方米。

管理層討論及分析(續)

蘇州市－蔚然璀璨花園



蔚然璀璨花園位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰大湖世紀及蔚然錦綉花園，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50,000平方米，樓面面積為97,000平方米。

二零二三年蔚然璀璨花園銷售金額為人民幣2.58億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣5.79億元，交付面積39,000平方米。預計二零二四年交付面積為43,000平方米。

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，興浦路西側，緊鄰園區核心湖東板塊，臨近輝映時代花園，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。項目佔地面積為56,000平方米，樓面面積為115,000平方米。

二零二三年瀾悅溪雲銷售金額為人民幣8.83億元，實現均價約每平方米人民幣30,000元。預計二零二四年交付面積為60,000平方米，當中51,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

蘇州市－君和居(前稱工業園區項目)



君和居位於工業園區萬壽街東側、若水路北側，屬獨墅湖板塊，是公司長期深耕區域。項目緊鄰地鐵2號線出入口，西側緊鄰獨墅湖公園，擁有一線湖景，環境優美，周邊各類配套十分完善，且容積率低，適宜打造高品質改善產品。項目佔地面積為31,000平方米，樓面面積為37,000平方米。

二零二三年君和居銷售金額為人民幣14.32億元，實現均價約每平方米人民幣58,000元。項目預計二零二五年交付。

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。

二零二三年溪西雲境銷售金額為人民幣6.78億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣6.37億元，交付面積40,000平方米。預計二零二四年交付面積為4,000平方米，已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

無錫市－御環天璽



御環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。

二零二三年御環天璽銷售金額為人民幣4.47億元，實現均價約每平方米人民幣33,000元。項目預計二零二四年交付面積為105,000平方米，當中104,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

渤海灣地區

北京市－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。

二零二三年路勁·御合院銷售金額為人民幣2.45億元，住宅實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣4.25億元，交付面積21,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為9,000平方米，當中4,000平方米已在二零二三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)

北京市—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。

二零二三年路勁·御和府銷售金額為人民幣14.18億元，住宅實現均價約每平方米人民幣31,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣19.01億元，交付面積71,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為18,000平方米，當中5,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

北京市—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。

二零二三年公園和御銷售金額為人民幣14.67億元，住宅實現均價約每平方米人民幣36,000元。預計二零二四年項目交付面積為89,000平方米，當中60,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

天津市—路勁·太陽城



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

二零二三年路勁·太陽城銷售金額為人民幣24.96億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣23.87億元，交付面積111,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為19,000平方米，當中10,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零二三年公園上城銷售總金額為人民幣7.91億元，住宅實現均價約每平方米人民幣11,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣8.56億元，交付面積81,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為4,000平方米。



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。

二零二三年環悅府銷售總金額為人民幣10.99億元，住宅實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣10.29億元，交付面積59,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為30,000平方米，當中5,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

濟南市－金茂逸墅



金茂逸墅位於曆城區韓倉河與韓倉大道交界處，地理位置優越，周邊交通便利，居住氛圍濃厚，配套完善，具優良教育資源，可開發優質住宅產品。項目佔地面積為81,000平方米，發展面積為147,000平方米。

二零二三年金茂逸墅銷售總金額為人民幣6.30億元，住宅實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣6.21億元，交付面積33,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為8,000平方米。

管理層討論及分析(續)

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。

二零二三年桐悅花園銷售金額為人民幣9.97億元，住宅實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零二三年交付金額為人民幣17.59億元，交付面積75,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為22,000平方米，當中16,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

廣州市－雋樾府(前稱番禺區項目)



雋樾府位於番禺區番禺大道西側、東興路南側，屬區政府及番禺廣場核心區，周邊商業、學校、醫療、公園配套齊全，近地鐵番禺廣場站(四條地鐵交匯站)，居住氛圍濃厚，適宜打造優質住宅產品。項目佔地面積為24,000平方米，樓面面積為52,000平方米。

二零二三年雋樾府銷售金額為人民幣1.53億元，實現均價約每平方米人民幣42,000元。項目預計二零二五年交付。

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。

二零二三年江山雲著銷售金額為人民幣1.78億元，交付金額為人民幣5.00億元，交付面積41,000平方米。預計二零二四年項目交付面積為19,000平方米，當中3,000平方米已在二零二三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

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。

二零二三年晉環銷售金額為港幣9.06億元，住宅實現均價約每平方米港幣339,000元。二零二三年晉環交付金額為港幣109.42億元，交付面積30,000平方米。預計二零二四年交付面積為5,000平方米。

香港－凱和山



凱和山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。

凱和山於二零二三年九月下旬開盤銷售，期內銷售金額為港幣1.96億元，住宅實現均價約每平方米港幣117,000元。項目預計於二零二四年竣工及交付。

管理層討論及分析(續)

(ii) 收費公路分部

二零二三年，中國內地及印尼全年國內生產總值分別同比增長5.2%及5.05%。雖然國際外部環境受戰爭及能源價格高企影響，加上環球主要經濟體增長放慢，對國際貿易、進出口和物流構成壓力，但隨著疫情結束，內地及印尼的公眾出行及旅遊意欲旺盛，加上中國內地推行國內國際經濟雙迴圈的進一步拓展，印尼經濟穩步增長，為高速公路項目的通行費收入長期增長打下堅實的基礎。

內地高速公路項目

集團對唐津高速公路項目的收費權於二零二三年四月十九日終止，此後集團不再收取其現金分成。二零二三年集團內地高速公路項目(剔除唐津高速公路項目)總體路費收入較上年上升4%至人民幣22.29億元，日均混合車流量較上年上升18%。但計入唐津高速公路項目的貢獻，二零二三年總體路費收入下降13%至人民幣24.29億元，日均混合車流量則較上年上升20%。日均混合車流量增幅較大，主要原因是國內疫情防控解除後，國內旅遊實現報復性增長，客車車流量激增，但受國際經濟增長緩慢，貨車車流量有所下降，導致車流量增長幅度與路費收入增長幅度並不同步。

於二零二三年十一月十七日，集團與Cornerstone Holdings Limited(佳選控股有限公司)，為屬招商局公路網絡科技控股股份有限公司全資擁有之投資控股公司訂立買賣協議，出售集團全部內地公路業務權益，其中包括保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路，代價為人民幣44.118億元。上述出售事項已於二零二三年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會獲正式通過並預計於二零二四年上半年完成交易。

印尼高速公路項目

二零二三年印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升58%至人民幣14.77億元，日均混合車流量下降2%至89,900架次(若剔除SB高速公路項目在二零二二年十二月被新收購的影響，原有印尼高速公路項目路費收入較去年上升10%，日均混合車流量較去年上升3%至60,800架次)。集團位於印尼所有高速公路項目均在二零二三年下半年成功獲得調高收費費率，其中SN和SB高速公路項目均獲得特別費率上調批准，增幅分別達約25%和29%。另外兩個項目亦成功獲得約8%的常規費率上調批准。然而，受到國際能源價格高企，加上政府減少燃油補貼抑制了車流量增長。

雖然環球經濟增長放緩對出口帶來壓力，但印尼政府實施了多項經濟政策，成功將二零二三年通脹率維持在2.61%，較二零二二年下降約50%。這有利於印尼企業控制生產成本，並降低通脹為家庭支出帶來的壓力。隨著經濟進一步增長，預計工業及旅遊業將穩步上揚，帶動貨車和客車流量增加。

二零二四年，集團將繼續尋找機會以優化收費公路業務組合。

財務回顧

二零二三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	69,900	22	796	4
唐津高速公路(附註1)	57,000	26	200	(69)
長益高速公路	81,100	20	543	11
龍城高速公路	23,600	(3)	482	(9)
馬巢高速公路	40,800	26	408	15
合計	272,400	20	2,429	(13)
印尼高速公路項目				
SN高速公路	20,800	5	427	16
NKK高速公路	18,500	-	312	5
MKTT高速公路	21,500	4	243	8
SB高速公路(附註2)	29,100	不適用	495	不適用
合計	89,900	(2)	1,477	58
總額(二零二三年)	362,300	14	3,906	5
總額(二零二二年)(附註2)	319,100		3,716	

附註1：集團的唐津項目收費權於二零二三年四月十九日終止。

附註2：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，故上述同比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。

二零二三年，集團內地及印尼高速公路項目的總車流量為1.18億架次，日均混合車流量約362,300架次，較去年上升14%，全年路費收入為人民幣39.06億元，較去年增加5%。

二零二三年，集團收費公路分部溢利(扣除總部收益、支出和稅費後)為港幣5.63億元，溢利下跌主要因為集團對唐津高速公路項目收費權於二零二三年四月十九日終止，不再為集團提供分成，導致內地高速公路路費收入下跌及集團於去年底新增的貸款用於融資部分SB高速公路收購款導致年內利息支出增加等因素，抵銷了印尼高速公路路費收入增加的影響。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣5.01億元。

管理層討論及分析(續)

項目概況

內地高速公路業務

保津高速公路



二零二三年日均車流量及路費收入同比分別上升22%和4%。受內地經濟恢復、疫情防控全面放開，國內旅遊持續火熱等因素影響，公眾出行及客車車流量較上年增長幅度明顯。此外，本年保定及周邊地區於八月至九月份的洪澇災害影響，地方道路水損及分洪管控，部分車輛選擇繞行本項目高速公路，對通行費收入及車流量產生正面影響。收入上升幅度低於車流量上升主要原因是受國際經濟增長乏力，進出口貿易減少，貨車車流量增長相對客車車流量增長幅度較少所產生。

唐津高速公路



二零二三年日均車流量和路費收入同比分別上升26%及下跌69%。唐津項目在收費期內車流量與收入均錄得增長。隨著集團對本項目收費權至二零二三年四月十九日終止，本公司已不再取得項目路費收入，因此全年累計路費收入較上年大幅下降。此外，本項目正在清算審計當中，預計清算完成後將分配剩餘收益。

長益高速公路



二零二三年日均車流量和路費收入同比分別上升20%及11%。受疫情防控全面放開，國內旅遊持續火熱等因素影響，客車車流量及收入增長幅度明顯。收入上升幅度低於車流量上升主要原因是受國際經濟增長乏力，貨車車流量增長相對客車車流量增長幅度較少所產生。

龍城高速公路



二零二三年日均車流量和路費收入同比分別下降3%及9%。受山西當地經濟增長緩慢、煤炭市場持續低迷以及國際貿易、大宗商品、原材料交易減少等不利因素影響，全年車流量及路費收入均較上年略有下降。此外，二零二三年本項目通過銀行貸款利率基準點下調減少了財務支出，從而抵銷部份因收入下降而帶來的影響。

馬巢高速公路



二零二三年日均車流量和路費收入同比分別上升26%及15%。受內地經濟恢復、疫情防控全面放開，江蘇、安徽一帶旅遊持續火熱等因素影響，客車車流及收入增長幅度明顯。同時受益於周邊路網施工為項目本年度內的車流及收入帶來利好。此外，二零二三年項目通過與貸款銀行的溝通協調，下調了銀行貸款利率，亦為本項目減少了一定的財務成本支出。

管理層討論及分析 (續)

印尼高速公路業務

SN 高速公路



二零二三年日均車流量及路費收入同比分別上升5%及16%。受到國際能源價格高企，加上政府減少燃油補貼的影響，齋戒月和開齋節的車流量同期對比輕微下跌，但本年Solo市舉辦了不少旅遊活動，加上聖誕節和元旦假期旅遊需求大增，過境客車車流量有所增加。此外，本項目成功獲得特別費率調整批准上調約25%，於二零二三年九月十七日開始實施，令全年路費收入大幅增加。雖然大幅調價短期內對車流量構成一定壓力，但特別費率調整將對項目未來收益打下重要基石。

NKK 高速公路



二零二三年日均車流量基本持平，路費收入同比上升5%。受到國際能源價格高企，政府減少燃油補貼以及連接高速公路特別費率上調等負面因素影響，短期抵銷了本項目的車流量增長。本項目於二零二三年八月二十日成功實施費率上調約8%，及於七月份完成銀行貸款再融資，延長了貸款期限和降低了原有分期還款額，令項目收益保持良性增長。此外，本項目已錄得累計未分配利潤，預計可在二零二四年向股東作出第一次分派股息。本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段的施工時間將取決於徵地進展，預計將於二零二四年末開始建設。

MKTT 高速公路



二零二三年日均車流量和路費收入同比分別上升4%及8%。本項目連接棉蘭市的瓜拉納穆國際機場，農曆新年、開齋節、學校暑假、聖誕節和元旦假期等重大節日對本項目車流量帶來貢獻。雖然上游的收費公路實施較大的費率上調導致短期車流量下跌，但本項目南面連接路段相繼通車，長遠有利於車流量增加。二零二三年十一月十一日成功實施費率上調約8%，有利於未來收入保持增長。

本項目於二零二三年底落實使用新的稅務條例，延長稅務層面的攤銷年限，並確認可供抵銷未來溢利的累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產，使本項目錄得累計未分配利潤，預計可在二零二四年向股東作出第一次分派股息。

SB 高速公路



二零二三年日均車流量 29,100 架次，路費收入達人民幣 4.95 億元。本項目成功獲得特別費率調整批准上調約 29%，於二零二三年十月九日開始實施，令全年路費收入表現良好。雖然大幅調價短期內對車流量構成一定壓力，但特別費率調整將對項目未來經濟效益打下重要基石。本項目附近的巴塘工業園區第一期將在二零二四年上半年開始營運，項目亦完成巴塘工業園區收費站的建設，預計將對二零二四年車流量和收入帶來正面影響。

(iii) 產業分部

二零二三年，產業分部的房地產開發項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售額約人民幣 7.02 億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣 6.28 億元及銷售協議待轉合同約人民幣 0.74 億元。截至二零二三年十二月三十一日，產業分部土地儲備約 98 萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積約 2 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。

管理層討論及分析(續)

集團財務回顧

綜合損益表

下表概述集團截至二零二三年及二零二二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。

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	13,075	17,156
(毛虧)毛利	(648)	2,944
利息收入	222	396
其他虧損淨值	(1,181)	(571)
銷售及經營費用	(1,226)	(1,627)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	298	1,099
財務費用	(1,054)	(1,143)
稅前(虧損)溢利	(3,589)	1,098
所得稅支出	(172)	(639)
年度(虧損)溢利	(3,761)	459
應佔(虧損)溢利：		
— 本公司擁有人	(3,962)	(495)
— 永續資本證券持有人	533	537
— 其他附屬公司之非控股權益	(332)	417
	(3,761)	459

收入及(毛虧)毛利

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

利息收入

年內，集團給予合作／合資企業之帶息貸款較去年減少，利息收入故比去年下跌。

其他虧損淨值

其他虧損淨值主要因年內人民幣持續貶值而錄得匯兌淨虧損約港幣 6.62 億元(二零二二年：港幣 13.35 億元)。另外，受疲弱的房地產市場所影響，物業與相關資產減值撥備亦有所增加，但以上部分跌幅受回購集團之優先票據收益約港幣 6.06 億元所抵銷。

銷售及經營費用

年度費用的減少主要因集團物業銷售規模下降，銷售提成及推廣活動費相應減少。另集團本年壓縮開支，整體管理費用有所減低。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

年內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作／合資項目溢利約港幣 7.89 億元及房地產和其他合資及聯營項目虧損約港幣 4.91 億元，詳情請參閱各業務分部分析。本年房地產合資及聯營項目錄得虧損主要受房地產市場低迷、競盤降價促銷所影響，物業銷售量價齊跌，引致年內房地產合資及聯營項目交付利潤下跌。而集團印尼高速公路路費收入上升，來自基建合作／合資項目溢利因而增加，抵銷了部分房地產項目之跌幅。

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，主要因本年交付的物業溢利較低所致。

管理層討論及分析(續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 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)	19,703	25,738
— 投資物業	5,245	4,126
— 其他非流動資產	2,630	4,544
	27,578	34,408
流動資產		
— 物業存貨	29,426	38,631
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	5,560	8,381
— 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	1,789	3,565
— 其他流動資產	5,863	5,017
	42,638	55,594
分類為持作出售的資產	2,930	—
	45,568	55,594
非流動負債		
— 銀行及其他貸款	(12,753)	(21,890)
— 其他非流動負債	(1,794)	(1,466)
	(14,547)	(23,356)
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(5,926)	(8,174)
— 來自合資及聯營企業之借款	(6,250)	(4,919)
— 來自預售物業之按金	(3,317)	(3,980)
— 銀行及其他貸款	(9,865)	(10,258)
— 其他流動負債	(6,025)	(6,555)
	(31,383)	(33,886)
分類為持作出售的負債	(18)	—
	(31,401)	(33,886)
權益總額(含永續資本證券)	27,198	32,760

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43.69億元(二零二二年：港幣70.86億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣171.23億元(二零二二年：港幣222.17億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。

收費公路合作／合資企業之權益結餘下跌主要因內地高速公路合作企業之權益重分類至持作出售的資產，詳情請參閱下列「持作出售的資產及負債」分段。而房地產合資及聯營企業之權益結餘下跌則由於合資項目進入銷售期，合資企業於年內償還股東貸款予集團所致。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，詳情載於綜合財務報表附註17。集團於年內新增位於蘇州市及濟南市新落成之商業，引致結餘有所上升。於二零二三年十二月三十一日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為460,000平方米。

物業存貨

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所致。而二零二三年內地土地成交規模明顯下滑，僅部份核心城市優質土地的土拍熱度較高，市場整體表現仍處於低迷。集團將審視市場形勢及現金流情況而調整參與拍地策略。

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，主要因集團年內贖回一筆境外債券及償還若干銀行貸款所致。

持作出售的資產及負債

於二零二三年十一月十七日，集團與Cornerstone Holdings Limited(佳選控股有限公司)訂立買賣協定，出售集團全部內地公路業務權益，其中包括保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路，代價為人民幣44.118億元。上述出售事項已於二零二三年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會獲正式通過並預計於二零二四年上半年完成交易。因相關公路業務預計將會在十二個月內出售，集團將歸屬於該業務的相關資產及負債分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

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所致。於二零二三年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為107萬平方米。

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。貸款總額減少，主要因房地產融資市場持續低迷，信貸再融資仍未恢復所致。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
須於以下期間償還：		
一年內或按要求	9,865	10,258
一年後但兩年內	3,352	8,554
兩年後但五年內	8,261	12,604
超過五年	1,140	732
借貸總額	22,618	32,148

借貸來源

債務性質

	二零二三年	二零二二年		二零二三年	二零二二年
短期借貸	44%	32%	無抵押貸款	75%	74%
長期借貸	56%	68%	有抵押貸款	25%	26%
合計	100%	100%	合計	100%	100%

借貸貨幣比率

借貸種類

	二零二三年	二零二二年		二零二三年	二零二二年
港元	2%	7%	擔保優先票據*	60%	55%
人民幣	23%	23%	其他境外貸款	17%	22%
美元	75%	70%		77%	77%
合計	100%	100%	其他境內貸款	23%	23%
利率基礎			合計	100%	100%

	二零二三年	二零二二年	* 不含永續資本證券(分類為權益)
浮動年利率	37%	40%	
固定年利率	63%	60%	
合計	100%	100%	

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含 17.26 億美元之擔保優先票據(年利率由 5.125 厘至 6.7 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。

於二零二三年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為 63% 及 39%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額(不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款)與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額(「淨負債」)除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
支付租賃土地款	(2,963)	(1,962)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	5,521	2,566
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,939	3,006
用於融資活動之現金流淨額	(8,159)	(7,082)
匯率變動之影響	(205)	(588)
於一月一日之現金及現金等值	7,372	11,432
於十二月三十一日之現金及現金等值	4,505	7,372

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蘇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增加，主要由於年內集團積極管控現金流及壓縮營運成本，工程款及稅金支出較去年有所減少。

管理層討論及分析(續)

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，本年償還合共港幣 110.51 億元等值的貸款，當中包含集團於年內贖回的一筆境外債券及償還境外銀團貸款。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣 156.96 億元(二零二二年：港幣 202.46 億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣 20.95 元(二零二二年：港幣 27.02 元)。

於二零二三年十二月三十一日，集團資產總額為港幣 731.46 億元(二零二二年：港幣 900.02 億元)，銀行結存及現金為港幣 54.80 億元(二零二二年：港幣 82.62 億元)，其中 85% 為人民幣，餘下的 15% 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。集團會保持合適的理財策略，考慮各種融資管道，平衡資本結構，及保證集團有充足現金。

二零二三年，內地房地產經營環境持續嚴峻，房企融資困境仍未解決。二零二三年下半年，房企支持政策加大，提出「三個不低於」等金融支持措施，惟市場信心未全面恢復，各大銀行態度仍然謹慎，後市仍存不確性。

二零二三年，集團積極強化現金流及債務管理，年內合共償還港幣 110.51 億元等值的貸款，其中包括一筆餘額 3.43 億美元的到期境外債券及部份境外銀團貸款。儘管取得了進展，集團的債務規模有所下降，但由於缺乏再融資渠道和市場氣氛不佳，集團未來仍面臨重大償債壓力。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，銀行結存港幣 8,000 萬元(二零二二年：港幣 1.19 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 79.55 億元(二零二二年：港幣 119.28 億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二三年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣 22.23 億元(二零二二年：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。二零二三年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣6.62億元。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性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

於二零二三年十二月三十一日，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37.26億元（二零二二年：港幣68.01億元）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。

於二零二三年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣23.82億元（二零二二年：港幣40.88億元）的擔保。

僱員

集團於二零二三年十二月三十一日的僱員總數為3,994名。員工開支（包括員工委派至或參與合作／合資及聯營企業，但不包括董事酬金）為港幣9.07億元。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

(71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、行政總裁及董事總經理。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。

方兆良先生

(61歲，行政總裁)

方先生現為本公司之行政總裁及集團內多家公司的董事。他於二零零零年獲委任為本公司之執行董事，並於二零二一年調任為行政總裁。方先生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40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

(51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公司治理師。伍先生擁有逾28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
(49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
(48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
(76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，英國特許公司治理公會會士及香港特許稅務師。劉先生擁有逾50年專業會計經驗。

董事及高級管理人員(續)

獨立非執行董事(續)

黃偉豪先生

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

許淑嫻女士

(53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，並在二零二零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。

張漢傑先生

(70歲)

張先生自二零二三年六月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他現為ITC Properties Group Limited(德祥地產集團有限公司*)(香港股份代號：199)之主席及執行董事，並曾為Future Bright Holdings Limited(佳景集團有限公司*)(香港股份代號：703)之獨立非執行董事。他畢業於倫敦大學，持有文學學士學位。張先生於地產發展、物業投資及企業融資方面擁有逾四十五年經驗，並於香港多家具領導地位之物業發展公司擔任主要行政職務。於二零零五年十一月十五日，香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就ITC Corporation Limited(德祥企業集團有限公司*)(「德祥企業」，現稱PT International Development Corporation Limited(保德國際發展企業有限公司*))違反香港公司收購及合併守則第21.3條之規定，在未取得證監會企業融資部執行人員同意之情況下，於要約期內買賣Hanny Holdings Limited(錦興集團有限公司*)(現稱Master Glory Group Limited凱華集團有限公司(清盤中))之證券，對當時德祥企業董事會作出批評。張先生當時為德祥企業之董事。

* 僅供識別

高級管理人員

李萬樂先生
(53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31年在中國房地產開發及運營經驗。

張楠先生
(51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28年在中國房地產發展及管理經驗。

刁露女士
(49歲)

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

馮達新先生
(52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30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。

李德輝先生
(58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32年會計、審計、融資及企業諮詢服務經驗。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員(續)

高大鵬先生

(46歲)

高先生於二零零一年加入集團，為上海市、天津市及浙江省房地產發展項目之主管董事，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24年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

陳雪明先生

(48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27年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

何培勇先生

(53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29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

(44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23年經驗。

蔡鴻發先生

(62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，於印尼、香港及中國之業務拓展、公路項目管理及運營擁有逾26年的豐富經驗。

董事提呈集團截至二零二三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49、19及18。

業績及盈利分配

集團截至二零二三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二零二三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

為符合出席二零二四年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二四年五月十六日星期四至二零二四年五月二十一日星期二(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年五月十四日星期二下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

業務回顧

集團截至二零二三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11頁、第12頁至第16頁、第19頁至第61頁、第78頁至第92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27及28。

於本年內，本公司之股本及認股權並無變動。

儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-11頁至第F-12頁之綜合權益變動表。

董事會報告 (續)

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。

本公司於二零二三年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣 26.77 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 29。

退休福利計劃

集團之退休福利計劃資料載於綜合財務報表附註 37。

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)(於二零二四年二月二十九日退休)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事：

蔡澍
徐恩利

獨立非執行董事：

劉世鏞
謝賜安(於二零二三年股東週年大會完結後退任)
黃偉豪
許淑嫻
張漢傑(於二零二三年六月一日獲委任)

根據章程細則第86(2)條，張漢傑先生於二零二三年六月一日獲委任為董事，他將於二零二四年股東週年大會上告退，並符合資格且願意於二零二四年股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第87條，徐恩利先生、劉世鏞先生及黃偉豪先生將於二零二四年股東週年大會上輪值告退。徐恩利先生及黃偉豪先生符合資格且願意於二零二四年股東週年大會上重選連任。劉世鏞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，並將於二零二四年股東週年大會完結後退任。

於二零二四年股東週年大會上建議重選之董事概無與集團訂立集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於重大交易、安排或合約之權益

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。

董事會報告 (續)

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
蔡濤	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

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，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：

- 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。
- 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。
- 百分比乃基於二零二三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

本公司於二零一三年五月八日採納之舊計劃已於二零二三年五月八日到期。根據股東於二零二三年股東週年大會上通過之普通決議案已採納新計劃，新計劃自採納日期起計十年內有效。舊計劃及新計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無認股權根據舊計劃或新計劃獲授出、行使、失效或註銷。

(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	46,450,000美元 (附註2) (好倉)
	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	3億美元之7.95厘之優先擔保 永續資本證券	4,050,000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 (「二零二四年票據」)	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 (「二零二五年三月票據」)	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 (「二零二五年九月票據」)	10,300,000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)

董事會報告 (續)

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41,000,000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2,150,000美元由Prepared Club Company Limited(「Prepared Club」，為單偉彪先生全資擁有)持有。
3. 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券之本金金額4,050,000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。
4. 二零二四年票據之本金金額3,500,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。二零二四年票據之本金金額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. 二零二五年三月票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
6. 二零二五年九月票據之本金金額2,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。二零二五年九月票據之5,900,000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。

主要股東之權益

於二零二三年十二月三十一日，董事以外之人士於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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

董事會報告 (續)

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。蔡濤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。蔡濤女士為深業(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。蔡濤女士及徐恩利先生為深圳控股之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited 為深圳控股之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二三年十二月三十一日，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。

購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年度，集團贖回以下由 RKPF Overseas 2019 (A) Limited 發行之擔保優先票據：

- (a) 於二零二三年二月一日到期日以贖回價連同應計及未付利息贖回二零二三年到期之 4 億美元按 7.875 厘計息之擔保優先票據(「二零二三年票據」)之所有尚未償還本金金額。緊隨全額贖回後，二零二三年票據已被新加坡證券交易所有限公司註銷及除牌；
- (b) 二零二四年票據之本金總額 3,610 萬美元，緊隨其後二零二四年票據未償還本金金額為 3.227 億美元；
- (c) 二零二五年三月票據之本金總額 2,010 萬美元，緊隨其後二零二五年三月票據未償還本金金額為 1.970 億美元；及
- (d) 二零二五年九月票據之本金總額 9,655 萬美元，緊隨其後二零二五年九月票據未償還本金金額為 2.063 億美元。

除上文所披露以外，截至二零二三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 17,000,000 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。

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。

本公司已採納舊計劃及新計劃以鼓勵董事及合資格員工，該等計劃之詳情載於綜合財務報表附註 28。

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第 13.22 條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零二三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：

	於二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	2,870
流動資產	29,049
流動負債	(19,319)
流動資產淨值	9,730
非流動負債	(8,256)
資產淨值	4,344

董事會報告 (續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團 應佔聯屬公司 之權益	集團 提供之 擔保金額 百萬港元	集團 已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
安徽省馬巢高速公路有限公司 ^(附註)	49%	229	—
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	45	856
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	438
廣州市潤禾置業有限公司	30%	—	35
杭州鑫堯置業有限公司	30%	—	187
Holovis International Ltd	40%	—	61
南京新勁聯房地產開發有限公司	25%	91	—
南京中勁房地產開發有限公司	40%	358	16
深勁有限公司	50%	1,111	1,889
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	—	153
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	8	12
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	—	236
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	643
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	269	—
無錫鑫昇置業有限公司	30%	75	169
		2,186	4,695

附註：於二零二三年十二月三十一日，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) 二零二四年票據(於二零一九年九月發行)；
- (b) 二零二五年三月票據(於二零二零年三月發行)；
- (c) 二零二五年九月票據(於二零二零年九月發行)；
- (d) 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)；
- (e) 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)；
- (f) 3 億美元之 7.95 厘之永續資本證券(於二零一七年二月發行)；
- (g) 3 億美元之 7 厘之永續資本證券(於二零一七年六月發行)；及
- (h) 3 億美元之 7.75 厘之固定息差永續資本證券(於二零一九年十一月發行)。

有關截至二零二三年十二月三十一日止年度發行、贖回或購回擔保優先票據及優先擔保永續資本證券之詳情，請參閱本報告「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節及集團綜合財務報表附註 29 及附註 36。

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

於二零二四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，二零二四年三月二十日

企業管治報告

企業管治守則

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

於二零二三年，本公司一直遵守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的企業公民的文化。

我們的使命及價值觀

使命	價值觀
成為其中一家於中國 表現最佳的投資者及經營者	憑藉以下價值觀管理業務： <ul style="list-style-type: none">• 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標準的企業管治水平，維持健全及良好的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。截至二零二三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) ^(附註1)	徐恩利	謝賜安 ^(附註2)
方兆良(行政總裁)		黃偉豪
伍寬雄(首席財務總裁)		許淑嫻
		張漢傑 ^(附註3)

附註：

- 1 高毓炳先生於二零二四年二月二十九日榮休，退任本公司副主席及執行董事之職位。
- 2 謝賜安先生於二零二三年股東週年大會完結後退任為本公司之獨立非執行董事。
- 3 張漢傑先生於二零二三年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

於本年報日期，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、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之商業經驗、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網站及香港交易及結算所有限公司披露易網站（「披露易網站」）。



截至二零二三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及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。

企業管治報告(續)

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，並須根據章程細則及現行之上市規則於股東週年大會上重選連任。

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。截至二零二三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，亦於截至二零二三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之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。

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。

截至二零二三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二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度連同截至二零二三年六月三十日止六個月之遵守企業管治守則情況，以及本公司截至二零二二年及二零二三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。

企業管治報告(續)

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司舉行五次董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議、二零二三年股東週年大會，以及於二零二三年一月十三日舉行之兩場股東特別大會及於二零二三年十二月二十日舉行之股東特別大會(統稱「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	二零二三年 股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
單偉彪	5/5	-	1/1	1/1	1/1	3/3
高毓炳 ^(附註1)	5/5	-	-	-	1/1	1/3
方兆良	5/5	-	-	-	1/1	3/3
伍寬雄	5/5	-	-	-	1/1	3/3
非執行董事						
蔡濤	2/5	-	-	-	0/1	0/3
徐恩利	4/5	-	-	-	0/1	0/3
獨立非執行董事						
劉世鏞	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1	3/3
謝賜安 ^(附註2)	1/3	1/1	1/1	1/1	0/1	0/2
黃偉豪	4/5	2/2	1/1	1/1	1/1	3/3
許淑嫻	5/5	1/1	-	-	1/1	3/3
張漢傑 ^(附註3)	2/2	-	-	-	-	1/1

附註：

- 1 高毓炳先生於二零二四年二月二十九日退任執行董事之職位。
- 2 謝賜安先生於二零二三年股東週年大會完結後退任為本公司之獨立非執行董事。
- 3 張漢傑先生於二零二三年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

「-」：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瞭解本公司之事務。

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

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

每名董事均須披露其在董事會會議及董事委員會會議上董事所討論之任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘任何董事(包括其緊密聯繫人(定義見上市規則))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。本公司已為張漢傑先生(於二零二三年六月一日獲委任為本公司獨立非執行董事)安排培訓資料，當中包括上市規則第3.09D條所述由有資格就香港法律提供意見的律師行提供的法律意見，有關上市規則中所有適用於其作為本公司董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息可能引致的後果。張先生於二零二三年六月十九日確認了解其作為本公司董事的義務。

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。

截至二零二三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，各現任董事截至二零二三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
方兆良	A、B
伍寬雄	A、B
非執行董事	
蔡澍	A、B
徐恩利	A、B
獨立非執行董事	
劉世鏞	A、B
黃偉豪	A、B
許淑嫻	A、B
張漢傑	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

企業管治報告(續)

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。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。截至二零二三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。

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採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年對該政策作出修訂。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。董事會致力於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。於本年報日期，董事會中之女性董事成員維持兩名，即佔22%。

截至二零二三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張漢傑先生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新獲委任董事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維持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。於二零二三年十二月三十一日，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分部而言並不太相關。

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網站及披露易網站查閱。

審核委員會

組成

審核委員會現由三名成員組成，分別為劉世鏞先生(審核委員會主席)、黃偉豪先生及許淑嫻女士。於二零二三年股東週年大會結束後，許淑嫻女士獲委任為審核委員會成員以接替謝賜安先生。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

審核委員會截至二零二三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；
- 審閱集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二三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；
- 審閱截至二零二三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；
- 向董事會建議於二零二三年股東週年大會及二零二四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；
- 批准二零二四年之內部審核計劃；
- 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。

企業管治報告(續)

提名委員會

組成

提名委員會現由四名成員組成，分別為單偉彪先生(提名委員會主席)、劉世鏞先生、黃偉豪先生及許淑嫻女士。於二零二三年股東週年大會結束後，許淑嫻女士獲委任為提名委員會成員以接替謝賜安先生。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

提名委員會截至二零二三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，並對董事會成員多元化政策提出修改建議，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張漢傑先生為獨立非執行董事；
- 監察董事會的繼任計劃的進展；及
- 決定於二零二三年股東週年大會及二零二四年股東週年大會上董事輪值事宜。

提名政策

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

提名程序

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董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。

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

提名委員會向董事會提議合適之候選人供審議及批准。此後，任何由董事會委任之董事均須在獲委任後之股東週年大會上重選連任。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會現由三名成員組成，分別為黃偉豪先生(薪酬委員會主席)、單偉彪先生及劉世鏞先生。於二零二三年股東週年大會結束後，黃偉豪先生獲委任為薪酬委員會主席以接替謝賜安先生。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

薪酬委員會截至二零二三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：

- 檢討及批准本公司二零二三年及二零二四年之薪酬政策；
- 批准執行董事(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；及
- 批准員工的薪酬調整。

企業管治報告(續)

薪酬政策

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

董事酬金乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零二三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。以下範圍內為截至二零二三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 2,000,000 元止	2
港幣 2,000,001 元至港幣 3,000,000 元	1
港幣 3,000,001 元至港幣 4,000,000 元	3
港幣 4,000,001 元至港幣 5,000,000 元	4

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，即李萬樂先生、張楠先生、刁露女士、高大鵬先生及陳雪明先生。

角色及職能

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

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

董事之證券交易

本公司已採納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二零二三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。截至二零二三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

本公司於二零二三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。

截至二零二三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	3,350,000
其他服務	666,000
合計	11,256,000

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二零二三年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為集團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，包括集團截至二零二三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。審核委員會認為集團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。

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網站及披露易網站發佈。為符合當時上市規則附錄三所載核心的股東保障水平，本公司於二零二三年股東週年大會上已通過一項特別決議案對其章程細則作出修訂。本公司組織章程大綱及章程細則之綜合版本可於本公司網站及披露易網站查閱。

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

與股東之溝通

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

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

企業管治報告(續)

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

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

股息政策

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

投資者關係

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

本公司每季度刊發通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產銷售及收費公路之季度表現。於二零二三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。

截至二零二三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。

關於本報告

集團欣然提呈本 ESG 報告以概述環境、社會及管治策略、政策及成就。本報告為集團發表的第八份 ESG 報告，展示路勁的發展理念及營運策略。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，路勁致力將可持續發展理念融入日常營運，為投資者及其他持份者創造持久價值。ESG 報告分別以中、英文編寫，並已上載至香港交易及結算所有限公司（「聯交所」）披露易網站及本公司網站。如中、英文版本有任何不符之處，應以中文版為準。

報告範圍

ESG 報告匯報集團於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間（「報告期間」）的環境、社會及管治概覽，包括政策、措施和績效等，讓各持份者更瞭解集團於可持續發展議題的進程和發展方向。除另有指明外，ESG 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房地產發展及投資業務，即集團的主要經營業務。納入 ESG 報告範圍的實體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

ESG 報告乃根據聯交所上市規則附錄 C2 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，集團嚴格遵守上市規則附錄 C2 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，並以其載列的四項匯報原則——重要性、量化、平衡及一致性，作為編寫 ESG 報告的基礎：

重要性

ESG 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，就其重點作出披露。

量化

ESG 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，並在可行情況下與往績比較。

平衡

ESG 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。

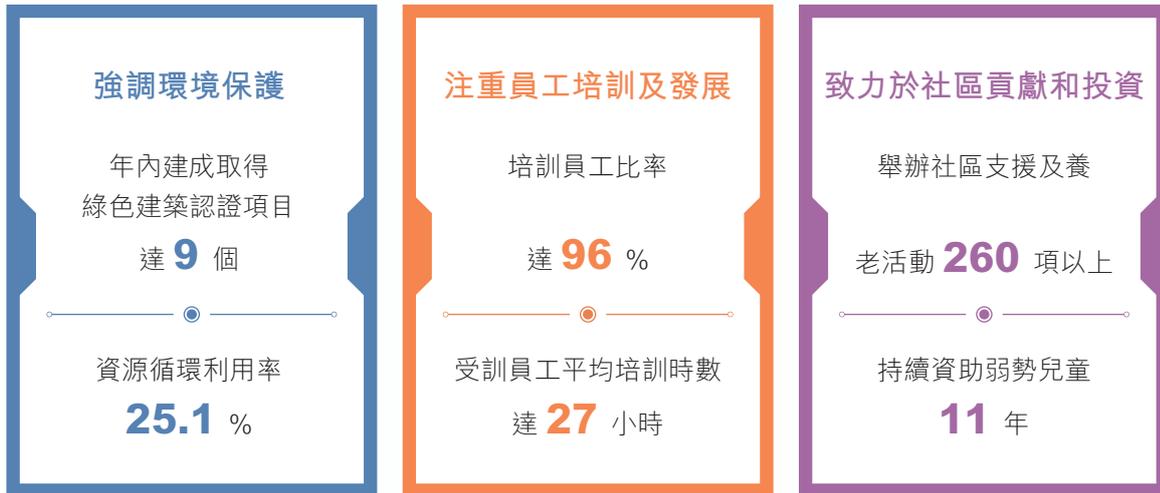
一致性

除另有指明外，ESG 報告使用客觀、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。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治績效摘要

集團堅守可持續發展的理念，儘管商業環境依然充滿挑戰及不確定性，集團在致力供應優質產品和服務的同時，繼續努力在不同方面提高環境、社會及管治的整體績效。以下為集團於報告期間所取得的一些關鍵成果：



為支持集團的綠色發展，集團在二零二一年已建立綠色融資框架。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ESG報告章節「綠色金融」以及瀏覽本公司網站。



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	進展
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%	達標
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%	達標
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%	達標

達成目標的減排、減廢、能源使用及水資源使用措施請參考 ESG 報告章節「環保的工作場所」，集團會持續遵守這些措施以達成該等目標。集團於二零二三年度落實目標的結果如下：



集團成功達成能源使用(及相關排放)、無害廢棄物和水資源使用目標，今後仍會持之以恆，繼續堅守可持續發展理念。

為繼續監督和提升環境、社會及管治表現，集團已制定新的目標，詳細目標如下：

類別	二零二六年目標
培訓	受培訓員工百分比每年不低於80%至二零二六年。
環境	節能燈具更換數量每年不少於3萬個至二零二六年。
社區服務	接受社區服務人次每年不少於15萬至二零二六年。
智能化	電梯智能物聯網改造每年不少於100台至二零二六年。

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治架構

集團相信良好的企業管治是可持續發展的基石，並於企業層面考慮環境、社會及管治風險及機遇，建立長遠可持續發展理念。董事會深知可持續發展的重要性，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，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低於15%。在報告期間，女性董事會成員達到兩名和佔董事會的20%。



董事會作為集團可持續發展事宜的最高監管者，會定期監督環境、社會及管治目標的整體進展，以及定期評估既定的環境、社會及管治目標與集團的相關性及影響。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。在二零二三年度，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。團隊由集團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。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，確保集團在營運過程中遵守相關的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；確保與持份者積極保持關係和有效溝通；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。團隊亦負責監督集團編製ESG報告，確保報告的標準和範圍符合要求。

環境、社會及管治風險管理

有效的風險管理框架是企業管治策略的重要部分。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，並已將環境、社會及管治風險納入企業風險管理框架，以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營運風險(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。集團期望聆聽並收集持份者的需要和意見，以協助釐定可持續發展計劃和未來業務方針。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，以瞭解他們的意見：

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，並根據反饋改善策略及政策，更好地達致持份者的期望。

環境、社會及管治報告 (續)

重要性評估

集團面對大量與其營運相關的環境、社會及管治議題，該等議題對持份者的重要程度各有不同。為優先處理重要議題以進行有意義的匯報及資源分配，集團於報告期間委託獨立可持續發展顧問進行重要性評估，並分為四個階段進行：



集團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8個議題分類為高度重要、9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ESG報告後面章節說明。

與二零二二年相比，部分議題的重要性有所改變：



二零二三年的重要性評估結果於以下列示的重要性矩陣中羅列：



重要性議題

價值鏈

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

勞工

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

環境

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

環境、社會及管治報告 (續)

環境、社會及管治方法

作為一家在內地及香港經營的領先房地產發展商，集團於逾15個城市擁有超過30個項目。集團發揮其影響力，透過提供優質住宅及商廈創造大量就業機會，為其營運所在的區域經濟發展作出重大貢獻。然而，近年公眾對企業社會責任的關注及要求明顯增加，因此集團除專注於業務發展及提升產品質素外，亦積極尋求可持續發展的營運模式，把可持續因素融入業務決策，致力為更廣泛社區的包容性及可持續發展作出貢獻。

因此，集團建立3個重點的環境、社會及管治方法：



I. 提供優質物業及服務

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

II. 建立具建設性的工作場所

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

III. 構建可持續發展的社區

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

I. 提供優質物業及服務

集團一直倡導並奉行可持續和負責任的發展理念，秉持為客戶及社會帶來持續價值的核心目標，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，並會繼續設計、建造和管理高質素的綠色項目，務求令項目在社會及環境方面作出貢獻。集團亦參考相關SDGs議題，更全面地考慮環境、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   

樓宇設計及供應商甄選

樓宇設計及供應商甄選乃房地產發展項目的開始。集團的目標是滿足客戶需求，為此集團委聘供應商於其供應鏈框架內提供服務。在適當的情況下，集團期望採用綠色建築元素，以提高物業的環保性能和可持續性。

建築規劃及建築工程

建築規劃及建築工程乃項目的重要階段。在這一階段，集團致力於減少排放和能源消耗，以及維護施工現場的安全。

質量管理

質量管理不但關乎已建造的房地產或提供服務質量，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把客戶利益放在首位。

物業銷售及客戶關係

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

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

環境、社會及管治報告 (續)

集團於報告期內致力為環境帶來正面影響，並已取得一定成果，詳情如下：

路勁物業環境績效

成果

- 節能燈具改造數量 18 萬個，節能改造後每年節約用電量約 243 萬度。
- 電梯能量回收安裝 456 台，每年節約用電量約 90 萬度。
- 生活、消防水泵節能降耗改造 57 台，每年節約用電量約 38.5 萬度。
- 應用智慧化綠化噴灌系統，每年節約用水量約 2.4 萬噸。
- 採用雨水回收技術，每年節約用水量約 0.8 萬噸。
- 實行垃圾分類項目 94 個。

樓宇設計及供應商甄選

綠色建築理念和目標

發展綠色建築是建築業的大趨勢，是實現環境友好及建設節約社會的必然選擇。集團積極推動綠色建築發展，在遵循《綠色建築評價標準》及《綠色建築設計標準》等國家、省市和行業標準的基礎上，嚴格控制建築從設計到營運週期的環保管理，在保證質素、安全等基本需求前提下盡可能節約資源，減少對環境造成負面影響，讓建築與自然真正實現和諧共生。

2019 年起，路勁所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是滿足客戶及終端用戶的需求，同時打造舒適的生活環境。另外，集團盡可能將綠色元素融入樓宇設計中，並在安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約、環境宜居等方面嚴格落實綠色建築的技術措施，讓建築、生態和人實現和諧共生。例如，安裝太陽能板及太陽能熱水系統善用太陽能；外牆使用節能材料加強隔熱，降低對空調的需求；以及採納「海綿城市」理念節省水資源。

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，集團積極發展綠色建築，綠色建築認證項目的數量持續增加，詳情請參照下表：

二零二三年內建成	二零二二年內建成	二零二一年內建成	二零二零年內建成
<p>綠色建築三星 上海虹橋璀璨公館 常州金茂府</p> <p>綠色建築二星 南京鉞玥江南 常州西岸時光</p> <p>綠色建築一星 北京公園上城一期 北京路勁·御和府 天津太陽城A4地塊 常州竹林壹號</p> <p>綠色基本級 廣州路勁·星棠</p>	<p>綠色建築二星 蘇州輝映時代花園 鎮江路勁城 北京公園和御 常州路勁鉞樾</p>	<p>綠色建築二星 常州路勁·御湖灣 蘇州路勁·甬澄時光花園 無錫時光鴻著 天津路勁·贊成 上海路勁佘山園子·東園 昆山蘭亭瓏悅花園(一期)</p> <p>綠色建築一星 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>	<p>綠色建築一星 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達致更高的標準(如中國綠色建築評價標識的三星評級)，集團於報告期內獲綠色建築認證的發展中項目如下：

發展中項目

在建項目

蘇州瀾月溪雲
蘇州君和居
常州玖園
天津太陽城A2地塊
北京公園上城二期
廣州番禺雋樾府

ESG 相關認證

綠色建築二星
綠色建築二星
綠色建築二星(大區)/綠色建築三星(養老用房)
綠色建築一星
綠色建築一星
綠色建築一星

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，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



蘇州市一路勁君和居

路勁君和居整體按照綠建二星設計，位於蘇州市工業園區萬壽街東側、若水路北側、啟月街西側。項目總用地面積為3.11萬平方米。

項目積極回應國家綠色建築發展要求，在《綠色建築評價標準》、江蘇省《綠色建築設計標準》等國家和省市標準的指引下，在安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約、環境宜居等方面嚴格落實綠色建築相關的技術措施，讓建築、生態、人三者真正實現和諧共生。

綠色樓宇設計

路勁君和居圍護結構熱工性能達到綠建二星級要求。

項目興建了兩處運動場地、兩處兒童活動場地和一條150米無車行景觀步道，可以滿足室外健身、行走、慢跑、兒童活動等需要，為項目所在社區作出貢獻。

建築設有太陽能熱水系統，設置比例為99.68%，充分使用可再生能源，從而回應和落實「雙碳」目標的相關要求。此外，項目通過規劃場地地表和屋面雨水徑流，控制場地雨水外排總量達到55%，有效減少水資源用量。

綠色樓宇／綠色建築



南京市－鉅玥江南

鉅玥江南項目為「綠建二星」高標準項目。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。住宅區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。

綠色樓宇設計

佔地面積2.85萬方，項目實施了多項技術措施，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、垃圾分類收集及佈置室外吸煙區等多種技術手段，以達到綠建二星項目的設計要求。項目根據南京地區海綿城市建設相關要求，控制徑流總量80%（對應設計降雨量為31.1mm），徑流污染控制率55%。

項目主要採用下沉綠地、雨水花園、雨水調蓄池和透水鋪裝等海綿城市技術。道路、鋪裝和綠地內設置坡度，使雨水流向下沉綠地，從而收集和消納雨水。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。項目設計透水鋪裝達到鋪裝總面積的24%，雨水回用水有效容積為300m³。



環境、社會及管治報告 (續)

超低能耗

集團以室內環境和能耗指標為約束目標，合理確定技術策略：

- 優化建築體形系數、窗地比、通風面積等建築被動節能措施
- 屋面採用新型發泡水泥板與牆體的無機保溫相結合，門窗採用斷橋鋁合金設計，並加裝遮陽百葉等節能設計措施
- 圍護結構採用高氣密性處理，薄弱位置利用結構膠、薄膜等加強
- 圍護結構外門窗洞口設置保溫
- 女兒牆內側設置保溫，減少冷橋效應
- 毛細管輻射供冷、地板輻射採暖，新風及除濕系統
- 照明、電梯等高效節能電氣設計措施
- 生活熱水供應系統設計措施



提供優質服務

除綠色樓宇設計外，集團亦矢志提供優質服務，以創造長遠價值。在「萬物互聯」的時代風口之下，集團踏足物業智慧管理領域，在做好基礎服務的同時加快打造數智化物業服務共用平台，用科技數位賦能服務與運營，勁享智慧生活。集團致力打造智慧化服務，包括智慧通行、電子巡更系統、工單系統等，通過科技提高社區安全性、服務品質和居民滿意度。

物業智慧管理

客戶服務數位化管理

- 設立「勁管家」數位化平台，包括線上記錄和處理維修、投訴及意見回饋等功能
- 安裝感測器和智慧設備，遠端監察和管理房屋設施，及時預防和處理各種問題
- 利用管理系統對客戶服務資料進行分析，針對性地進行服務改進

基礎業務管理智慧化

- 設備設施巡檢實現線上巡邏全覆蓋；合同管理線上化，提高合同風險防控水準
- 實現所有管理項目的視覺化，讓管理更高效
- 為財務中心的收費標準、費用清單、報表統計等提供安全、清晰的帳戶體系管理
- 軟體硬體結合，打造通行管理，例如智慧門禁、人臉識別和車牌識別技術

勁芯智慧中心

- 實現智慧化物業管理，提高物業服務企業形象和服務質素
- 具備住宅物業資訊管理系統，實現數位化和自動化管理，包括物業費用管理、報修處理、客戶投訴和設備管理等
- 具有智慧監控功能，如智慧門禁、視頻監控和煙霧報警器等，確保社區的安全和舒適性

環境、社會及管治報告 (續)

供應商及承建商管理

為建造優質房地產，精美的樓宇設計與高標準的建築工程缺一不可。因此，供應商及承建商管理為集團質量監控的重要部分。集團致力於優化供應鏈管理，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。集團於該程序中嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規要求，建立了《工程招投標管理辦法》、《集團戰略採購慣例辦法》等。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。於合約關係完結時亦會進行整體績效評估，以建立集團供應商庫，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。

截至二零二三年十二月三十一日，集團有合共 168 家(二零二二年：167 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 73 家(二零二二年：75 家)供應商位於內地及 95 家(二零二二年：92 家¹)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，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，鼓勵供應商考慮利用對社會及環境有利的營商手法。為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。集團定期對政府頒發的相關文件進行宣講，加強供應商對環境保護的意識，並定期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成效未如理想，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。

¹ 數據已根據實際情況進行了調整。

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

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。

環境、社會及管治報告 (續)

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

我們將在年度報告中的「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。

於二零二三年度，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進一步更新資訊。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環境風險防治措施，包括不限於噪音污染、光污染、大氣污染等，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，項目工程部會在施工前向有關部門提出申請；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，保證強光線不影響附近地區；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《建築施工場界噪聲限值》(GB12523-90)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。

環境、社會及管治報告(續)

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

- 公園上城一期南二標段
- 玖園

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。



港鐵黃竹坑站港島南岸第一期物業項目於2023年獲取綠建環評新建建築(1.2版)最終金級

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。隨著氣候變化及環境保護議題日益受關注，集團亦開始評估氣候變化所帶來的影響，以制定長遠策略保障業務免受氣候變化相關的風險影響。氣候變化會導致更頻繁的極端天氣情況，例如極端溫度、洪水及颱風，影響建築進度，對集團的房地產造成損害，增加潛在營運成本(例如維修及保險保費)，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地區的天氣狀況及氣候變化，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因低溫及空氣污染(例如霧霾)等原因會對建築活動造成影響，所以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。集團亦制定程序規範冬季建築工程，例如根據不同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，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。為做好氣候相關財務披露的準備工作，集團將於未來兩年致力按照國際可持續準則理事會(「ISSB」)於2023年發布的《國際財務報告準則》S1和S2分析氣候相關的風險。董事會亦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

急性風險

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，令集團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。

環境、社會及管治報告 (續)

節約能源

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

在建築工程的規劃階段小心設計施工程序，省減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，盡可能配置高能效(與柴油機相比)的電氣工程機械，並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)提升建築工人的節能意識，並安排專人記錄及監察用電量以制定相關節能計劃。

為推動再生能源發展及建設綠色低碳的智慧城市，集團於2023年認購中電「可再生能源證書」，實踐可持續發展目標。證書上所標示的每一度電代表中電生產或購入由太陽能、風能和堆填區沼氣項目所產生的可再生能源電力的環境權益。



節約用水

在節約用水方面，集團於工程展開前要求承建商實施控制措施，如安裝沉澱池及回流管收集污水及雨水，經沉澱後用作清洗貨車及機械，或用作噴灑道路以減少揚塵。

廢物管理

集團於施工階段密切關注廢物及排放量，並透過管理制度、合同及技術要求承建商實施有效的廢物控制措施。集團亦要求承建商盡量選用節能環保的施工及建築材料，降低產生的廢物。建築地盤廢物管理包括監控、減少、處理、儲存及處置。各項控制措施於下文概述：

監控

- 安排專人記錄及監察日常廢物量並制定相關控制措施

減少

- 重複使用建築材料以減少廢物產量(如回收建築碎屑及瓦礫等惰性廢物作回填料用於平整土地)
- 妥善覆蓋建築材料，避免天氣因素令建材變質，造成不必要的浪費
- 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)
- 樓棟內設置泵管清洗管道
- 設置排水溝及沉澱池，污水排放需符合相關的排放標準
- 食堂需設有隔油池，並定時安排清理

儲存

- 安排建築廢物、油料及化學溶劑等物品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、中華人民共和國固體廢物污染環境防治法及《廢物處置條例》(香港法例第354章)。

環境、社會及管治報告 (續)

廢氣排放

關於建築地盤的廢氣排放，集團特別著重控制揚塵，因其為空氣及水污染的重要來源。集團要求承建商實施措施減少塵埃，相關措施包括：

減少粉塵／廢氣製造

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
6. 確保機械設備、尾氣排放、焊接作業、油漆噴塗等符合國家環保排放標準

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. 工地主要道路必須進行硬化處理，土方集中堆放。裸露的場地和集中堆放的土方應採取覆蓋、硬化或綠化等措施
5. 遮蓋運送物料的貨車貨斗
6. 遮蔽新回填土方
7. 設沖洗槽及沉澱池，定期清潔建築機械及貨車
8. 在強風天氣下停止會產生塵埃的工程



環境監控系統的實例



場地硬化的實例



車輛沖洗的實例



綠網覆蓋的實例

為進一步減少整體廢氣排放，集團要求承建商盡可能使用沒有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，承建商須收集並及時處理易燃廢物，並禁止於施工現場焚燒建築廢物。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素，確保廢氣排放水平符合綠建環評標準及其他空氣污染管治條例，包括中華人民共和國大氣污染防治法及《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)。集團各城市公司在綠色施工、環保措施上不斷創新，均取得有效成果。

排水

集團嚴格禁止導致周邊環境污染的任何非法排水，並遵守當地法律，如中華人民共和國水污染防治法及《水污染管制條例》(香港法例第358章)。承建商須根據環境條例，把經處理的廢水排至指定污水管網，並確保水質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。

綠色施工

集團鼓勵綠色建築材料的應用，並在管理制度中要求承建商使用以節約資源為原則的建築材料，如可回收再用或有利於環境和人體健康等。集團已在管理制度中列明施工建議，包括建議使用定型鋼範本，鐵木龍骨，盤扣架等可回收及重用性高的建築材料等。集團亦鼓勵創新，積極使用新材料、技術、工藝和設備，減少建築活動消耗的資源和產生的廢物，保護環境。

環境、社會及管治報告 (續)

装配式建築

装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。

由於装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，装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装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。

集團積極落實装配式建築，並著重装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，装配式建築能降低：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。

在二零二三年，集團有26個項目應用了装配式建築技術，總建築面積達306.3萬平方米。

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。集團要求承建商成立安全、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。另外，承建商需提供施工健康和安​​全手冊及程序作審查和批准。例如，香港黃竹坑晉環項目承建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，並會定期作出重溫課程，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建商要求所有員工及工人進行入職安全訓練，並每隔半年重溫一次，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建商亦會定期向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、高處或洞口墜落、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。集團透過採取各類活動和措施，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，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，組織工地慰問活動，促進工友及工地管理層雙向溝通。

除此之外，集團亦實施全面的施工健康和 safety 標準，訂明在安全設備、工人行為及施工作業程序等方面的要求，未能達標的承建商將面臨罰款。(香港黃竹坑晉環項目承建商目標每十萬工時工傷意外率低於0.222，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建商目標為零致命意外及每十萬工時意外率低於0.21，以上兩項目承建商均持有職業健康安全認證ISO45001。)而集團於內地的大部分承建商亦持有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59I章)等當地法規，採用適當的安全措施，例如提供個人防護設備，於施工現場主出入口、集中加工場、通道口、臨邊、吊裝區域、排柵及設備拆除警戒區域設置安全警示牌或安全標語。集團亦已建立明確的地盤環境及衛生要求，為建築工人提供適當的工作及生活條件，例如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。

環境、社會及管治報告(續)



序号	重大工程名称	重大工程计划实施时间	重大工程实施地点及分包单位名称	重大工程实施日期	重大工程实施及监督负责人
1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
2	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
3	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
4	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
5	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
6	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
7	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强
8	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1	南京奥体中心体育场馆工程	2022.1.1-2022.1.31	项目经理: 李伟强 总工程师: 李伟强 安全员: 李伟强

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。

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，確保已實施有效措施降低建築地盤健康與安全風險。集團亦於承建商甄選及評估考慮此方面的表現，以鼓勵承建商保障及改善建築工人的生活及工作條件。

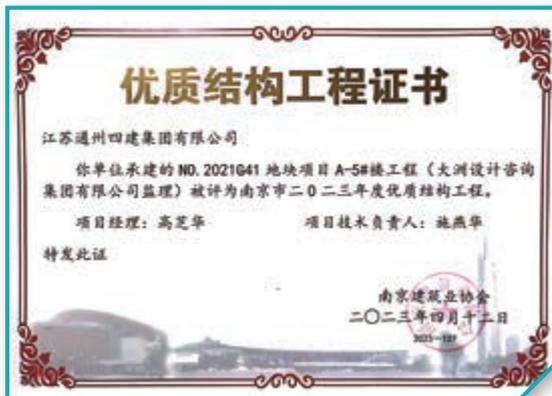
質量管理

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，當中列明工程質量管理原則、各人員的責任、質量檢查項目(包括建築設備、施工工序，以及製成部件如門窗)及方法(例如抽樣)，並委任合資格工程師及第三方執行檢查程序。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，確保標準符合法律及持續維持效力。集團絕不接納物業存有對客戶健康或安全造成潛在風險的質量瑕疵，一旦發現，承建商須於交付物業前採取補救措施。另外，集團於交付物業前安排買方驗收，以確保物業質素。為進一步保障買方權益，集團在物業交付前聘請驗收顧問檢測樓宇質素，並訂明在特定條款及條件下，於限期內(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。

另外，在鑄造品質生活的理念和不斷提升品質的需求下，集團下發最新《路勁地產優秀做法—工藝部分》，旨在幫助城市公司加強品質管制，提升工程質素。於報告期間，集團部分項目獲得質量獎項，如：

成就



路勁·西岸時光榮獲二零二三年度常州市優質結構工程獎。



路勁·鉞玥江南榮獲二零二三年度南京市優質結構工程獎。

產品健康及安全

集團亦關注建築材料對健康和安全的影響。為確保室內空氣質素，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，同時委聘第三方於必要時對建築材料進行質量檢查。集團嚴格禁止使用對人體健康或環境產生有害影響的材料，舉例而言，不得於木質材料上使用含瀝青的防潮劑。

於報告期間，集團並無就已交付客戶的住宅物業收到任何重大健康及安全相關投訴。

環境、社會及管治報告 (續)

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，集團在二零二三年就物業管理業務的客戶滿意度展開了有系統的調查，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。二零二三年第三方滿意度調查得分 88.4 分，總體表現連續 8 年穩步提升。集團積極對結果進行分析和討論，致力改善服務不足，保持優勢，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。除提供優質房地產及服務外，集團承諾使用道德的銷售手法以保障消費者權益。作為一項控制措施，集團在廣告或宣傳材料刊登前審閱所有有關資料，確保內容合法、誠實，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，並要求旗下公司遵守當地房地產銷售的相關法律，包括中華人民共和國城市房地產管理法及《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第 621 章)。集團亦重視多元性和對他人的尊重，不允許宣傳物品宣傳仇恨、歧視、偏見、敏感事件或暴力的內容。

保障客戶權益

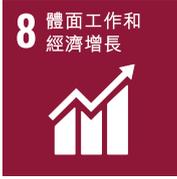
集團尊重客戶私隱，並致力保護客戶的個人資料，在處理客戶資料時保持最高水準的準確性、安全性及保密性。就此而言，集團應用六項慣常資料保障原則，防止出現不當收集、持有、處理或挪用客戶資料而損害客戶權益的情況。

六項資料保障原則	
收集目的及方式： 只收集與集團業務營運直接相關的資料，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，如於購房合同中明確規定保護消費者隱私和要求員工保障客戶個人資料等。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《個人資料(私隱)條例》(香港法例第 486 章)。

II. 建立具建設性的工作場所

集團高度重視員工，並肯定他們的努力和貢獻為集團發展及成功的基石。集團視人才管理為首要任務，旨在提供及創造良好、健康和具建設性的工作場所，讓員工可高效率及有效地工作，在工作崗位上盡展所長，並從工作中獲得滿足感。此外，工作場所亦應以環保方式運行，而達成此目標的第一步是要吸引合適的人才，然後協助人才在工作中穩步發展，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
		  
		  

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。目標是物色合適的人選並以道德方式招聘及挽留他們。

員工發展及支持

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

環保的工作場所

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

於報告期間，集團並無發現重大違反僱傭相關法規及勞工標準，以及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。

環境、社會及管治報告 (續)

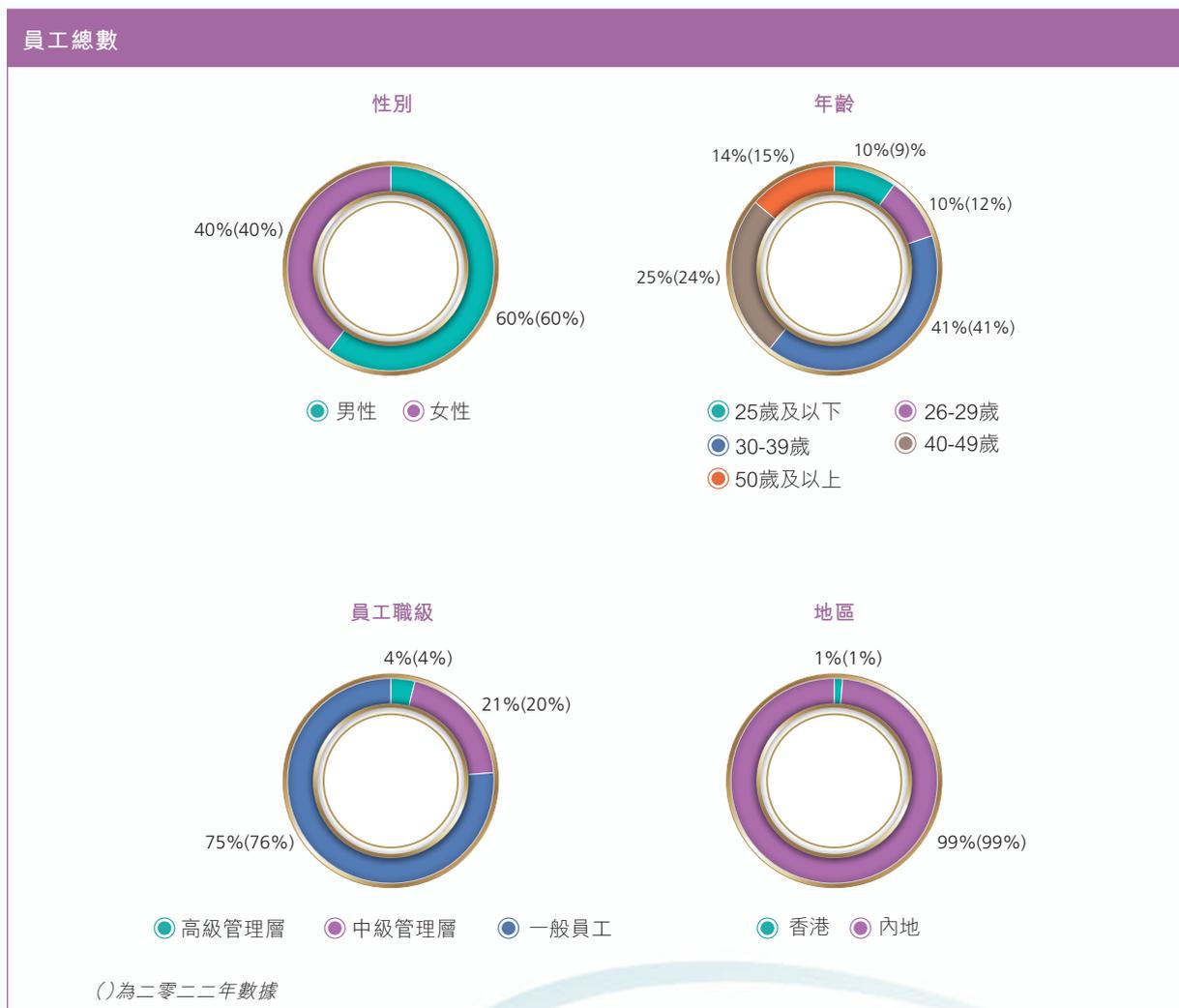
吸引及保留人才

集團希望吸納及保留具備適當技能及知識，以及與企業文化相符並具有共同願景的優秀人才。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

集團在招聘流程、薪酬福利、績效評估、表揚、晉升、解僱等各方面均堅持公平、透明的原則。集團制定了全面的招聘程序及不同的評估方法物色合適的人才，吸引及挽留人才為集團效力。集團設定清晰明確的職業路徑，為員工提供全面的事業發展機會，幫助他們積累經驗及實現職業目標。此外，集團根據員工的表現、相關技能、經驗及貢獻釐定薪金水平，給予員工具競爭力的薪酬待遇。集團獲得不同的獎項，以表揚其作為一個負責任的僱主²。集團採納的所有僱傭行為(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》、《中華人民共和國工會法》及《僱傭條例》(香港法例第57章)。

截至二零二三年十二月三十一日，集團共有3,994名員工(二零二二年：4,588名)，其中99%以上為全職員工。集團的員工分佈詳情列示如下：



環境、社會及管治報告 (續)

與此同時，集團致力挽留人才，因此員工流失率是一個績效指標。理想的員工流失率意味著員工忠誠度高，對集團發展有決定性作用。於報告期間，員工流失總人數為1,960人(二零二二年：2,090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50%(二零二二年：47%)，而女性的員工流失率為46%(二零二二年：43%)。如按地區劃分，內地的員工流失率為49%(二零二二年：46%)，而香港則為25%(二零二二年：30%)。最後，集團亦在報告期間按年齡組別劃分員工流失率，分別為25歲及以下78%(二零二二年：109%)，26-29歲74%(二零二二年：66%)，30-39歲47%(二零二二年：42%)，40-49歲36%(二零二二年：32%)和50歲及以上36%(二零二二年：25%)。

% 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聯交所的《附錄二：社會關鍵績效指標匯報指引》B1.2。

- 2 路勁地產集團有限公司獲得可研智庫頒發的二零二三年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頒發的二零二三年中國物業最佳僱主企業獎項和二零二三年中國物業優秀人力資源團隊獎項。



路勁地產集團有限公司獲得可研智庫頒發的
二零二三年中國地產業最佳僱主企業獎項



路勁物業服務集團有限公司獲得可研智庫頒發的
二零二三年中國物業最佳僱主企業獎項



路勁物業服務集團有限公司獲得可研智庫頒發的
二零二三年中國物業優秀人力資源團隊獎項

環境、社會及管治報告(續)



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措施方可吸納、招聘及挽留合適的人才。集團嚴禁使用童工，並採取控制措施，包括核實求職者身份證件及年齡的真實性。集團亦嚴禁使用強制勞工，並鼓勵員工匯報有關強制勞工的情況。集團定期檢討及評估僱傭措施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《僱傭條例》(香港法例第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」。「路勁培訓項目」涵蓋的課程內容以及教授的技能及知識與員工工作相關，並且不斷優化培訓內容和形式，培養內部講師團隊，鼓勵內部知識共享，打造學習型組織。「路勁培訓項目」具體分為以下不同方案，提供了多元化的學習選擇：

培訓項目	面向對象	培訓目標	二零二三年 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，瞭解卓越企業的管理模式，提升綜合管理能力。	4
勁業升計劃	中層以上 管理人員	由於培訓方向不同，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。	54
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。	99
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，幫助應屆生盡快實現職業發展，打造路勁集團未來中高層管理人員。	23

環境、社會及管治報告 (續)

培訓項目	面向對象	培訓目標	二零二三年 參與人數
養老服務 課堂	物業城市負責人 物業城市養老 負責人	開展線上養老學習課堂，從而更好開展路勁的養老業務，從瞭解養老行業現狀、運營、養老服務三大體系、市場業務探索、以及國內外養老發展經驗、運營經驗分享等方面設計課程內容。	57
業務管理 專家	資深業務專家	通過評估選拔物業四模組資深業務專家，形成物業體系專業化組織「業務管理專家組」，在集團物管中心指導下不斷推進路勁物業標準化建設，提升基礎業務服務品質。	36
物業師傅	4星以上員工	選拔優秀一線員工進行專業知識傳承，確保路勁物業現場操作標準化，持續提升基礎業務品質服務。	176
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」全面立體瞭解路勁，快速融入。	139
產品講堂	職能條線人員	以設計條線為主導，圍繞產品，打通房地產相關專業，邀請內外部優秀講師專業賦能與交流分享，實現「專業賦能、視野拓展、經驗交流」的目標。	設計條線人員
工程大講堂	職能條線人員	以工程條線為主導，集合各地實戰亮點，包括但不限於施工前設計方案、招採策劃要點及施工過程中的案例，實現「聚焦品質、助力行銷、提升能力」的目標。	工程條線 人員為主， 其餘生產線、 行銷線職能 為輔

培訓項目	面向對象	培訓目標	二零二三年 參與人數
勁創匯	全體員工	為了讓優質提案被更多同事瞭解和運用，推出獲獎提案系列訪談活動，同時希望啟發更多優質創新提案。	80-100人/期
每週1小時	全體員工	拓展各行各業的商業案例，共同探索新時代用戶需求變化下的行銷新思維、工作的新方式，鼓勵員工應用新思維、新方法更有效地開展工作。	50-70人/期
雲上自學室	全體員工	精選外部課程，涉獵創新、溝通、管理、邏輯、規劃多個主題，鼓勵員工按自己的節奏和興趣，隨時隨地開啟自學模式，盡情深入學習自己感興趣的領域。	80-200人/門 (主推課程)
1715員工 直播間	全體員工	鼓勵員工自主學習之後，結合工作場景進行深入淺出的轉化分享，主打「實用、輕鬆、接地氣」。一方面希望幫助員工通過分享更深刻地理解知識，另一方面希望營造學習型組織的氛圍。	70-80人/期
勁將計劃、 管理小講堂、 勁翼計劃	全體員工	23年將線下集中式培訓轉為線上培訓，領導力相關課程均開放給全員學習，並鼓勵管理者線上授課，進而提升自己的專業能力和綜合能力。	開放全員學習
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，快速深入瞭解企業文化，助力「雙新」人員快速融入。	23年未有 新入職高管

環境、社會及管治報告(續)

以下為五個典型培訓計劃的具體內容示範：

工程大講堂

工程大講堂是以工程條線為主導，集合各地實戰亮點，包括但不限於施工前設計方案、招採策劃要點及施工過程的案例分析，堅持以客戶為中心，力求打造歷久彌新、經得起時間考驗的產品，實現「聚焦品質、助力行銷、提升能力」。



(寧常分場)



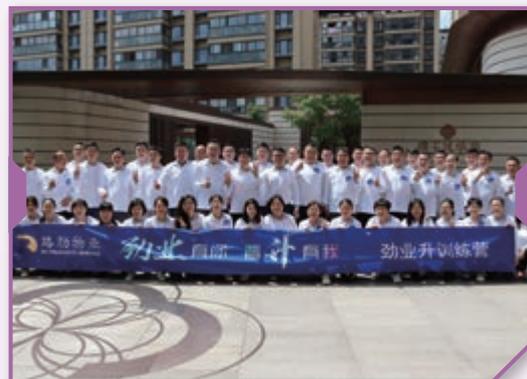
(滬浙分場)

勁創匯

路勁創新工作已開展5年多，這5年間，收到來自各城市公司、專業條線逾千份的創新提案。為了讓優質提案被更多同事瞭解和運用，推出獲獎提案「專題訪談」，希望以更加輕鬆和深入淺出的形式來吸引同事們參與交流，擴大創新理念和成果轉化的影響力，並希望啟發更多優質創新提案。

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，並依據能力模型，採用專業技能培訓、領導力培訓、崗位見習、高管輔導等培養方式，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。



業務管理專家

業務管理專家項目是提升物業服務的培訓項目，通過評估選拔物業四模組資深業務專家，形成物業體系專業化組織「業務管理專家組」，在集團物管中心指導下不斷推進路勁物業標準化建設，提升基礎業務服務品質。

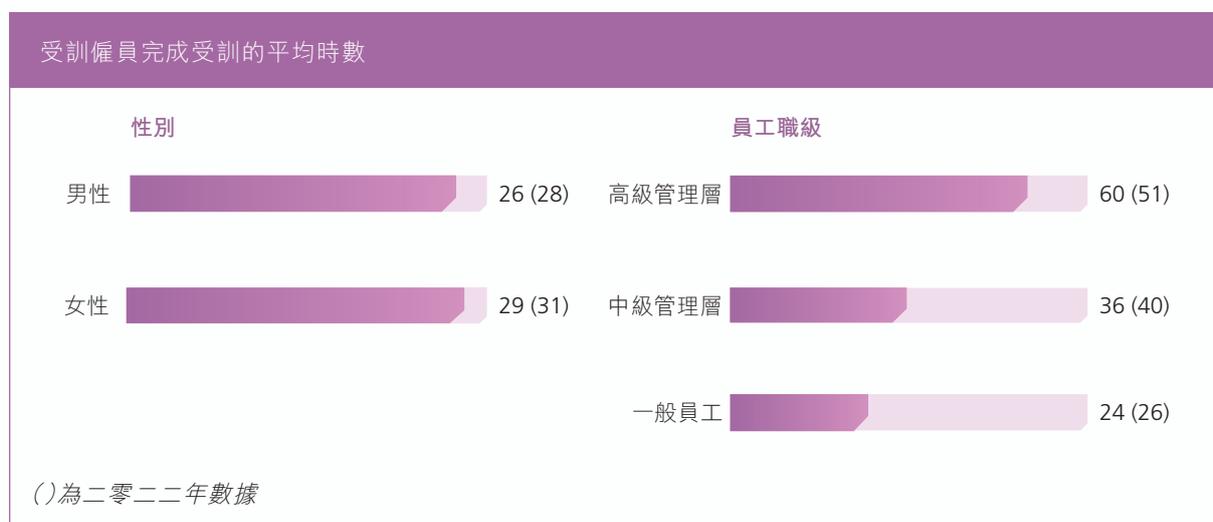
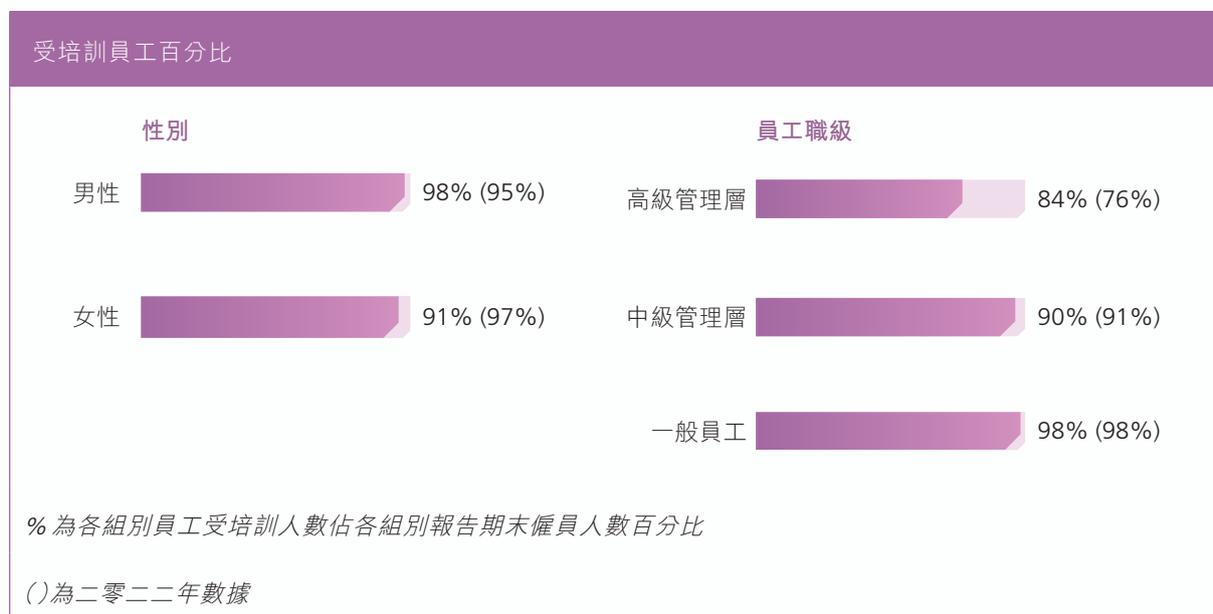


新勁旅計劃－ 管理培訓生項目

路勁管理培訓生項目「新勁旅」成立於2013年，採用定制化的培養體系和模式，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。

環境、社會及管治報告 (續)

於報告期間，共有 3,881 名員工接受培訓，佔全體員工的 97% (二零二二年：96%)，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：



在二零二三年，受訓僱員完成受訓的平均時數為 27 小時。

除培訓計劃外，集團亦提供主管指導及影子工作計劃，幫助員工履行工作職責。除此之外，集團提供各種發展機會，包括工作輪調，旨在為維持及發展集團業務培養人才。為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，集團為合資格員工提供相關外部培訓課程補助，鼓勵他們持續進修，有利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。集團向員工提供多元的薪酬福利，以維持人力結構的穩定性。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，包括培訓計劃及花紅，另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。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職位提供彈性工作時間安排，亦應員工的個人活動需要提供不同類型的假期，如考試、結婚及生育等。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

集團十分重視在辦公室、建築地盤和管理的物業等場所上的員工的健康和安全，並致力營造及維持健康與安全的工作環境。集團通過完善的政策和程序管理及減低由施工到營運各階段的風險，更一直向員工傳達及宣傳各種工作環境健康與安全措施。集團根據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《職業安全及健康條例》(香港法例第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。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。集團亦在特殊情況(例如冠狀病毒疫情下)採取各項措施保護員工的身心健康，包括實施遠程工作安排及加強個人衛生教育。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1,388日(二零二二年：1,184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。集團於二零二三及二零二一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。集團已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，包括協調人社局加快員工工傷認定流程，安排商保公司到場調查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。

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，並具包容性和公平共融的工作環境，相信此能促進員工之間的協作及創造和諧。集團提倡多元文化及尊重個人差異，平等對待每位員工和尊重他們的權益，並在招聘慣例和內部政策實施中實踐。誠如集團的員工手冊所訂明，集團遵循平等僱傭原則，追求公正與平等，重視法律道德等方面的社會公信，對股東與員工雙方的責任和義務進行合理的規範和約束，使集團和員工受到尊重。集團重視每個員工在所在工作崗位上表現出多樣化和創造性的能力，因此所有員工都應獲得平等對待及機會以發展事業。集團為員工提供平等的就業及晉升機會，而不論性別、種族、民族血統、宗教、婚姻狀況或殘疾情況，採用客觀標準評核員工，員工在聘用、發展等方面，都是基於其自身的潛質、工作能力、表現及相關法律規定，而不會考慮任何與工作不相關的因素。

集團對工作場所的性騷擾持零容忍態度，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》、《中華人民共和國婦女權益保障法》及《性別歧視條例》(香港法例第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，非必要不使用彩色打印，並且宣傳使用回收紙張，包括在打印機旁設有廢棄紙張回收箱。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收集不同類型的可回收廢物(如廢紙、墨水匣、塑膠用品等)，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，減少一次性製品消耗。集團知道員工參與的重要性，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	二零二三年	二零二二年
處置的紙張(千克)	30,197	29,050
人均密度 ⁴ (千克)	19.6	15.4
回收的紙張(千克)	7,077	7,145
人均密度(千克)	4.6	3.8
處置的其他無害廢物 ⁵ (千克)	3,628	3,578
人均密度(千克)	2.4	1.9
回收的其他無害廢物(千克)	1,404	1,524
人均密度(千克)	0.9	0.8

³ 於 ESG 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 ESG 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

為了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，同時亦佔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，並在下班時間辦公區域無人時由專人負責確保空調的關閉以避免浪費能源；正常天氣下走廊內儘量採用自然光照明；選用帶變頻功能的節能型號辦公電器，當電器閒置時自動關閉連接電源；於電源開關處張貼提示，提醒員工適時關閉閒置電器，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。

環境、社會及管治報告 (續)



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}	二零二三年	二零二二年
汽油(兆瓦時)	1,867	1,761
人均密度(兆瓦時)	1.21	0.93
電力(兆瓦時)	3,226.5	4,081.8
人均密度(兆瓦時)	2.10	2.16

⁶ 於ESG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、代理及其他第三方所消耗的能源)未包括在內。

集團於二零二三年的能源消耗與二零二二年比較有所下降，因二零二三本年度項目減少，減少相關電力用量。

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並及時維修，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及宣傳標語。集團積極推廣雨水回收再用，將雨水沉澱後用於沖洗辦公室綠植澆灌等。集團亦於工地設有污水沉澱池和污水回流管道，將工程、生活廢水及雨水回收，污水經沉澱處理後會再透過水泵打入水箱，將回收水用於車輛沖洗、路面噴灑降塵等。用水詳情如下：

用水 ^{8,9}	二零二三年	二零二二年
水(立方米)	227,785	260,242
人均密度(立方米)	148	138

⁸ 於ESG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。

⁹ 該等數量指集團於報告期間直接控制及耗用的水資源。間接用水(即集團委聘的承建商、代理及其他第三方所消耗的水資源)不包括在內。

集團的節約用水措施略有成效，二零二三年的用水量較二零二二年有所下降。

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 ^{10, 11, 12}	二零二三年	二零二二年
直接(範圍1)排放(千克二氧化碳當量)	521,635	505,610
人均密度(千克二氧化碳當量)	339	268
間接(範圍2)排放－基於位置的方法(千克二氧化碳當量)	1,802,096	2,584,068
人均密度－基於位置的方法(千克二氧化碳當量)	1,172	1,370
間接(範圍2)排放－基於市場的方法 ¹³ (千克二氧化碳當量)	1,770,896	2,584,068
人均密度－基於市場的方法(千克二氧化碳當量)	1,151	1,370
其他間接(範圍3)排放(千克二氧化碳當量)	232,852	250,679
人均密度(千克二氧化碳當量)	151	133

¹⁰ 於ESG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。

¹¹ 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「二零二二年度全國電網平均排放因子」及英國商業、能源和產業戰略部頒佈的「二零二三年度溫室氣體匯報：轉換因數」後計算。

¹² 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。

¹³ 在2023年，集團共購買了80,000千瓦時的可再生能源證書，有助減少31,200千克二氧化碳當量的溫室氣體排放。

集團於二零二三年的範圍1排放較二零二二年有所增長，乃因為二零二三年疫情全面開放所致，範圍2排放下降主要因二零二三年度項目減少所致，而範圍3排放下降則與二零二三年棄置的廢棄物減少有關。

環境、社會及管治報告 (續)

III. 構建可持續發展的社區

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

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

公平競爭

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

社區投資

社區投資是企業回饋社會的重要方式。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貪腐、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貪腐相關的法律及法規。

公平競爭

集團相信公平競爭是創新及經濟增長的基礎，而正直與誠實是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。為恪守道德操守的承諾，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，公司亦參考員工手冊內容向員工提供反腐敗培訓，加強員工對商業道德、誠信和反貪污的了解。集團嚴禁一切偽造文件或業務記錄及任何誘使客戶、供應商及業務夥伴提供利益或接受利益的行為。集團特別關注供應商甄選程序，並確保其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《防止賄賂條例》(香港法例第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。為識別懷疑貪污、洗黑錢及其他不當行為，集團已設立匿名舉報渠道，讓員工和商業夥伴向管理層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作進一步調查。為確保公正性，集團會指派其他部門的管理人員跟進舉報個案。如有嚴重個案，調查結果將會在董事會報告。集團承諾保護舉報者的利益，並嚴格保密處理舉報個案。於報告年度內，並無出現涉及本集團或員工的貪污的訴訟個案。

為貫徹誠信價值觀和符合廉潔和商業道德準則，集團已於合同文本中增加廉潔條款和反洗錢條款，條款的具體內容如下：

《廉潔條款》

1. 甲乙雙方應當自覺遵守國家、地方法律法規以及本協議的約定，在合同的訂立、履行過程中廉潔自律。
2. 甲乙雙方及其工作人員不得以任何形式向對方索要和收受回扣、仲介費、顧問費等好處費。
3. 除甲乙雙方同意外，甲乙雙方不得接受對方工作人員介紹的家屬或者親友從事與合同相關的業務。
4. 甲乙雙方應當通過正常途徑開展相關業務，不得為獲取某些不正當利益而向對方工作人員贈送禮金、有價證券和貴重物品等，或給對方工作人員報銷其個人費用，或邀請對方工作人員外出旅遊和進入營業性娛樂場所，或為對方工作人員住房裝修、婚喪嫁娶、家屬和子女的工作安排以及出國等提供方便。

環境、社會及管治報告 (續)

5. 甲乙雙方及其員工存在以下任一關聯關係時，首先知情的一方應主動向對方申報，如實披露關聯情況或相關交易的內容，並不得利用任何形式損害對方的利益：
 - 一方的股東、實際控制人、董事、監事、高級管理人員與另一方員工存在近親屬或其他來往密切親屬關係；
 - 一方員工與另一方或其股東、實際控制人、董事、監事、高級管理人員存在經濟關係，包括但不限於合夥、合股參股、控股、收購、聯營、代理、個人債權債務；
 - 一方的股東、實際控制人、董事、監事、高級管理人員是另一方離職一年內的員工、在職員工或其配偶、近親屬。
6. 甲乙雙方及其工作人員應遵守所有中國境內適用的貿易制裁法律及中國政府相關部門實行的制裁規定。若一方與受中國制裁的國家或地區的個人、實體或政府進行任何交易的，應主動向本協議另一方申報。
7. 一方如發現對方工作人員有違反本條款者，應向對方舉報。
8. 一方發現另一方有違反本款約定或者採用其他不正當的手段行賄其工作人員等不正當競爭行為的，守約方有權解除本協議，並要求違約方按合同總額的10%的標準支付違約金，違約金不足以彌補守約方損失的，還有權向違約方追討有關損失。

《反洗錢條款》

1. 付款方應遵守《反洗錢法》以及中國締結或者參加的有關反洗錢的所有國際條約。付款方在此承諾，本合同項下的交易資金來源合法，且付款方為本交易的實際受益人。若付款方出現可疑交易，收款方有權向國家相關主管機構舉報，並配合國家反洗錢行政主管部門進行反洗錢融資核查、對付款方相關資金、資產進行凍結和採取強制措施，且收款方有權解除本合同。

知識產權

集團尊重合作方的知識產權。集團要求員工在使用並非由集團所擁有或創作的材料、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，嚴禁任何違反當地法律或許可協議，使用、複製、銷售或分發任何形式的知識產權，以確保遵守相關法律如《中華人民共和國專利法》及《專利條例》(香港法例第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。二零二三年，集團持續參加了公益金各類籌募活動，包括公益便服日、公益綠色低碳日、公益愛牙日、公益折食日、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，包括260項以上社區支援及養老活動，多方面協助創建更好的社區。

教育

集團認為教育對人們提升其人力資本至關重要，有助為他們創造更多機遇以改善未來。社區亦因擁有更多受教育的居民而受益。因此，集團熱忱於資助青少年教育。多年來，集團為內地及香港多間大學發出獎學金，為學生安排與企業互動的活動，並資助大學學術活動；包括自二零零九年，集團與中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)聯手北京大學國家發展研究院共同設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目」，為社會培養人才。於二零二三年，集團資助中國金融四十人論壇人民幣400,000元支持獎學金項目。



於二零二三年十一月五日，「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

集團同樣重視幫助弱勢兒童，希望為他們提供與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居住和成長環境。「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，捐助及改造多媒體教室、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，惠及孩子們快樂成長。二零一六年全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會更授予「精瑞公益先鋒企業」的稱號，認可集團所作出的貢獻。



關懷長者

為保障老年人的福祉，集團舉辦了多樣及內容豐富的養老活動。

社區長者義剪



敬老探訪活動



義診服務



風箏製作



社區長者聯誼活動



長者樂器班



路勁杯-勁悅長者PK賽



路勁杯-勁悅長者鬥地主大賽



環境、社會及管治報告(續)

中國象棋比賽



長者大學智能手機課堂



長者書法課



長者手工藝活動



長者生日會



長者攝影活動



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，也豐富了居民休閒娛樂的形式。

元宵節主題活動



六一兒童節主題活動



兒童繪本閱讀活動



重陽節主題活動



三八婦女節主題活動



親子活動



端午節主題活動



中秋節主題活動



環境、社會及管治報告(續)

關鍵績效指標總覽

環境績效

無害廢物	二零二三年	二零二二年	二零二一年
處置的紙張(千克)	30,197	29,050	36,575
人均密度(千克)	19.6	15.4	17.1
回收的紙張(千克)	7,077	7,145	11,836
人均密度(千克)	4.6	3.8	5.5
處置的其他無害廢物(千克)	3,628	3,578	4,281
人均密度(千克)	2.4	1.9	2.0
回收的其他無害廢物(千克)	1,404	1,524	1,984
人均密度(千克)	0.9	0.8	0.9

能源消耗	二零二三年	二零二二年	二零二一年
汽油(兆瓦時)	1867	1761	2150
人均密度(兆瓦時)	1.21	0.93	1.00
電力(兆瓦時)	3,226.5	4,081.8	4,255.9
人均密度(兆瓦時)	2.10	2.16	1.99

用水	二零二三年	二零二二年	二零二一年
水(立方米)	227,785	260,242	267,294
人均密度(立方米)	148	138	125

溫室氣體排放	二零二三年	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)	521,635	505,610	600,846
人均密度(千克二氧化碳當量)	339	268	280
間接(範圍2)排放—基於位置的方法(千克二氧化碳當量)	1,802,096	2,584,068	2,634,486
人均密度—基於位置的方法(千克二氧化碳當量)	1,172	1,370	1,229
間接(範圍2)排放—基於市場的方法(千克二氧化碳當量)	1,770,896	2,584,068	2,634,486
人均密度—基於市場的方法(千克二氧化碳當量)	1,151	1,370	1,229
其他間接(範圍3)排放(千克二氧化碳當量)	232,853	250,679	290,091
人均密度(千克二氧化碳當量)	151	133	135

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	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	提供優質物業及服務 (115-117)； 建立具建設性的工作場所 (134-137)
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(137) 關鍵績效指標總覽(146)
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(135) 關鍵績效指標總覽(146)
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(95)； 提供優質物業及服務 (102-106, 114)； 建立具建設性的工作場所 135-137)
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(95)； 提供優質物業及服務 (102-106, 114)； 建立具建設性的工作場所 (134-135)

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
環境		
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	提供優質物業及服務 (102-106, 114-118); 建立具建設性的工作場所 (134-137)
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 (136) 關鍵績效指標總覽(146)
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 (136-137) 關鍵績效指標總覽(146)
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(95); 提供優質物業及服務 (102-106, 109-117); 建立具建設性的工作場所 (135-136)
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(95); 提供優質物業及服務 (102-106, 114, 117-118); 建立具建設性的工作場所 (136-137)
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)每生產單位佔量。	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	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	提供優質物業及服務(111)
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(111)
層面 A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	提供優質物業及服務(112-113)
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(112-113)

一般披露及關鍵績效指標	描述	參考(頁)/備注
社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	建立具建設性的工作場所 (124-126, 133-134)
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(124)
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(125)
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	提供優質物業及服務(118-120); 建立具建設性的工作場所(133)
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(133)
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(133)
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(118-120); 建立具建設性的工作場所(133)
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	建立具建設性的工作場所 (127-132)
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(132)
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(132)

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
社會		
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	建立具建設性的工作場所(126)
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(126)
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	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	提供優質物業及服務(108)
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(108)
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(108)
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(108)
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(108)

一般披露及關鍵績效指標	描述	參考(頁)/備注
社會		
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	提供優質物業及服務 (121-122, 140)
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(121-122)
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(140)
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(121)
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(122)
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	構建可持續發展的社區 (138-140)
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	構建可持續發展的社區(138)
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 (139-140)
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	構建可持續發展的社區 (139-140)
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	構建可持續發展的社區 (141-145)
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 (141-145)
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 (141-145)

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：

「二零二三年股東週年大會」	於二零二三年五月二十四日星期三舉行的股東週年大會
「二零二四年股東週年大會」	將於二零二四年五月二十一日星期二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(香港股份代號：240)，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C1所載之《企業管治守則》
「本公司」或「路勁」	Road King Infrastructure Limited (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(香港股份代號：1098)
「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C2所載之《環境、社會及管治報告指引》
「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」	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
「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 C3 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
「新計劃」	本公司於二零二三年股東週年大會採納之認股權計劃
「NKK 高速公路」	Ngawi Kertosono Kediri 高速公路
「舊計劃」	本公司於二零一三年五月八月採納之認股權計劃
「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
「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（香港股份代號：604），及為本公司其中之一的主要股東

詞彙 (續)

「SN 高速公路」	Solo Ngawi 高速公路
「平方米」	平方米
「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，其股份於聯交所主板上市(香港股份代號：610)，及為本公司之控股股東
「%」	百分比

* 僅供識別

執行董事

單偉彪(主席)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事

蔡滄
徐恩利

獨立非執行董事

劉世鏞
黃偉豪
許淑嫻
張漢傑

地產業務管理委員會

單偉彪
方兆良(召集人)
伍寬雄
李萬樂
張楠
刁露
高大鵬
陳雪明

審核委員會

劉世鏞(主席)
黃偉豪
許淑嫻

提名委員會

單偉彪(主席)
劉世鏞
黃偉豪
許淑嫻

薪酬委員會

黃偉豪(主席)
單偉彪
劉世鏞

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
夏愨道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

下列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

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>



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，其中載有於二零二三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(包括重大會計政策資料及其他解釋資料)。

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 貴集團於二零二三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 (續)

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。

貴集團於截至二零二三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 118.95 億元(披露於綜合財務報表附註 5)，佔 貴集團總收入的 91%。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

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

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，於二零二三年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣175.62億元及作銷售用途物業約港幣118.64億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。

根據管理層的評估，截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業存貨之減值虧損港幣890,996,000元已於損益中確認。

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，並通過按抽樣基準將管理層所作調整與現有市場數據進行比較，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 (續)

其他資料

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

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

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

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估算和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當對意見作出修訂。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的指導、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告 (續)

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

二零二四年三月二十日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入			
物業銷售及服務收入		12,857,201	16,999,550
其他收入		218,147	156,426
收入總額	5	13,075,348	17,155,976
銷售成本		(13,723,342)	(14,211,696)
(毛虧)毛利		(647,994)	2,944,280
利息收入		222,133	395,726
其他收入		152,729	116,551
其他收益及損失	7	(1,333,446)	(687,319)
銷售費用		(467,508)	(702,236)
行政費用		(758,750)	(924,782)
分佔聯營公司溢利		13,561	31,970
分佔合作／合資企業溢利	8	284,242	1,067,257
財務費用	9	(1,054,192)	(1,143,274)
稅前(虧損)溢利	10	(3,589,225)	1,098,173
所得稅支出	12	(171,322)	(639,561)
年度(虧損)溢利		(3,760,547)	458,612
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(3,961,585)	(495,378)
永續資本證券持有人		532,676	536,907
其他附屬公司之非控股權益		(331,638)	417,083
		(3,760,547)	458,612
每股虧損			
— 基本	14	(港幣 5.29 元)	(港幣 0.66 元)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度(虧損)溢利	(3,760,547)	458,612
其他全面收益(支出)		
<i>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	128,708	29,656
分佔合資企業之其他全面收益(支出)	10,389	(8,116)
<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	(851,394)	(1,811,030)
年度其他全面支出	(712,297)	(1,789,490)
年度全面支出總額	(4,472,844)	(1,330,878)
應佔年度全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(4,550,758)	(1,941,137)
永續資本證券持有人	532,676	536,907
其他附屬公司之非控股權益	(454,762)	73,352
	(4,472,844)	(1,330,878)

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	47,966	53,049
使用權資產	16	25,801	41,273
投資物業	17	5,244,882	4,125,822
聯營公司權益	18	1,025,706	1,041,280
合作／合資企業權益	19	14,732,503	18,612,840
遞延稅項資產	30	134,245	227,359
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	3,944,670	6,084,012
應收其他附屬公司之非控股權益款項	21	—	974,183
應收貸款	22	1,842,842	2,651,746
按公允值計入損益之財務資產	25	579,707	596,271
		27,578,322	34,407,835
流動資產			
物業存貨	23	29,426,286	38,631,097
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	1,788,591	3,564,733
應收其他附屬公司之非控股權益款項	21	1,615,514	909,132
應收貸款	22	79,289	68,158
應收賬款、按金及預付款項	24	2,637,368	2,657,112
預付所得稅		1,531,029	1,382,848
已抵押銀行存款	26	79,672	119,803
銀行結存及現金	26	5,480,197	8,261,655
		42,637,946	55,594,538
分類為持作出售的資產	47	2,930,045	—
		73,146,313	90,002,373
資產總額			
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	74,934	74,934
儲備		15,620,722	20,171,480
		15,695,656	20,246,414
永續資本證券持有人	36	6,963,623	6,961,258
其他附屬公司之非控股權益		4,538,385	5,552,811
		27,197,664	32,760,483

綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	12,753,149	21,890,008
遞延稅項負債	30	1,044,221	1,238,541
按公允值計入損益之財務負債	25	734,734	198,815
租賃負債	35	14,558	28,647
		14,546,662	23,356,011
流動負債			
應付賬款及應計費用	31	5,926,025	8,174,131
應付合資企業及聯營公司款項	32	6,250,067	4,919,384
應付其他附屬公司之非控股權益款項	33	1,452,807	1,505,136
合約負債	34	3,317,085	3,980,427
租賃負債	35	14,227	15,031
應付所得稅		4,358,738	4,944,361
銀行及其他貸款	29	9,864,857	10,257,686
按公允值計入損益之財務負債	25	199,719	89,723
		31,383,525	33,885,879
與分類為持作出售資產相關的負債	47	18,462	—
權益及負債總額		73,146,313	90,002,373

董事會於二零二四年三月二十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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註c)	法定儲備 千港元 (附註b)	現金流 對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	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
於二零二二年一月一日結餘	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人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(3,961,585)	(3,961,585)	532,676	(331,638)	(3,760,547)
分佔合資企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	10,389	-	10,389	-	-	10,389
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	96,531	-	-	-	-	-	96,531	-	32,177	128,708
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(696,093)	-	-	-	-	-	(696,093)	-	(155,301)	(851,394)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(599,562)	-	-	-	10,389	(3,961,585)	(4,550,758)	532,676	(454,762)	(4,472,844)
小計	74,934	3,224,794	2,240	1,260,000	1,002,963	5,783,603	2,273	4,344,849	15,695,656	7,493,934	5,098,049	28,287,639
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	627,793	627,793
減低其他附屬公司之非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,148,568)	(1,148,568)
已付永續資本證券持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(530,311)	-	(530,311)
已付/應付其他附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,889)	(38,889)
儲備撥付	-	-	-	-	-	453,729	-	(453,729)	-	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	2,240	1,260,000	1,002,963	6,237,332	2,273	3,891,120	15,695,656	6,963,623	4,538,385	27,197,664

綜合權益變動表 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 特別儲備由集團重組產生，代表由本公司發行股本之票面值與因為當時集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 本公司及其附屬公司(「集團」)之法定儲備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。
- (c) 其他儲備指於出售附屬公司部分權益後，本公司股東應佔相關儲備與其他附屬公司之非控股權益之間的轉移(詳情載於附註(d))。
- (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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務		
稅前(虧損)溢利	(3,589,225)	1,098,173
調整：		
物業、機器及設備之折舊	16,612	17,582
使用權資產之折舊	20,337	18,100
應收貸款之減值虧損	698,896	302,257
應收合資企業款項之減值虧損	614,848	—
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	138,734	8,917
投資物業之公允值變動	(57,412)	119,255
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
— 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)
— 有關參與權	(51,345)	(16,156)
— 有關或然代價	—	(10,608)
— 有關具有贖回權之出售貸款	(66,297)	—
淨匯兌虧損	662,409	1,335,442
優先票據回購之收益	(605,697)	(1,366,988)
利息收入	(222,133)	(395,726)
財務費用	1,054,192	1,143,274
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	(13,561)	(31,970)
分佔合作／合資企業溢利	(284,242)	(1,067,257)
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	(690)	(1,324)
營運資金變動前之經營業務現金流量	(1,684,574)	1,469,495
應收賬款、按金及預付款項之增加	(23,335)	(215,512)
作銷售用途之已落成物業之減少(增加)	5,927,836	(6,450,075)
作銷售用途之發展中物業之減少	4,542,165	16,491,488
應付賬款及應計費用之減少	(1,795,224)	(3,048,164)
合約負債之減少	(555,240)	(4,410,138)
支付租賃土地款	(2,963,422)	(458,250)
來自經營業務之現金	3,448,206	3,378,844
支付所得稅	(890,725)	(1,270,946)
來自經營業務之現金流淨額	2,557,481	2,107,898

綜合現金流量表 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		556,881	803,460
投資物業之增加		—	(1,925)
已收利息		169,397	524,984
購買物業、機器及設備		(14,001)	(13,346)
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		1,361	1,506
收購附屬公司之淨現金流入(流出)	41	2,328	(520,668)
出售合資企業權益所得現金淨額		—	79,999
新增應收貸款		(19,341)	(433,067)
收回應收貸款		70,172	77,465
現金支付外幣遠期合約		—	(40,971)
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(1,167,967)	(132,522)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		341,056	556,789
給予合作／合資企業之款項		(1,217,217)	(2,387,408)
收回合作／合資企業之款項		4,134,411	5,469,954
存放已抵押銀行存款		(17,841)	(17,475)
提取已抵押銀行存款		54,645	5,235
存放受限制銀行存款		(598,119)	(608,985)
提取受限制銀行存款		495,326	833,416
收購合作／合資企業權益		—	(1,984,029)
注入合資企業之資本		(40,259)	(879,113)
減低合資企業之資本		228,571	413,863
償還應付代價		(10,526)	(251,520)
就指定為按公允值計入損益之或然代價所支付現金		(29,801)	—
來自投資活動之現金流淨額		2,939,076	1,501,847

綜合現金流量表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
融資活動			
新增貸款		2,354,196	4,794,303
償還貸款		(11,051,031)	(10,114,164)
償還租賃負債(包括相關利息)		(21,720)	(22,498)
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本		544,460	—
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之款項		1,124,020	428,114
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(1,134,243)	(750,277)
來自合資企業及聯營公司之款項		2,306,857	2,730,270
償還合資企業及聯營公司之款項		(394,987)	(650,007)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(305,878)	(367,600)
已付永續資本證券持有者之分派		(530,311)	(529,945)
已付股息		—	(149,867)
已付利息		(1,840,067)	(2,168,023)
來自指定為按公允值計入損益之參與權(支付)所得現金		(10,056)	102,097
來自指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款所得現金		800,000	—
用於融資活動之現金流淨額		(8,158,760)	(7,082,587)
現金及現金等值之減少淨額		(2,662,203)	(3,472,842)
年初之現金及現金等值		7,371,621	11,432,416
外匯匯率變動之影響		(204,767)	(587,953)
年末之現金及現金等值		4,504,651	7,371,621
加：指定銀行結存	26	975,557	890,034
銀行結存及現金總額		5,480,208	8,261,655
於十二月三十一日之現金及現金等值分析，			
指以下持有之銀行結存及現金：			
— 集團		5,480,197	8,261,655
— 持作出售的出售組別	47	11	—

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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49、18及19。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動

2.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈對集團於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策披露

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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

(a) 應用香港會計準則第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」的影響

於本年度，集團首次應用該等修訂。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。

根據過渡條款，集團已將新會計政策追溯應用於二零二二年一月一日或之後發生的租賃交易。

應用該等修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響。

(b) 應用香港會計準則第8號之修訂「會計估計的定義」的影響

於本年度，集團首次應用該等修訂。該等修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。在此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正的區別。

於本年度應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(c) 應用香港會計準則第12號之修訂「國際稅務改革－支柱二立法模板」的影響

於本年度，集團首次應用該等修訂。香港會計準則第12號經修訂，以增加確認及披露關於就實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二立法模板(「支柱二立法」)而已頒佈或實質上已頒佈稅法的遞延稅項資產及負債的資料的例外情況。該等修訂規定實體於頒佈該等修訂後立即及追溯應用。該等修訂亦規定實體於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間，分別披露在支柱二立法生效期間與支柱二所得稅有關的即期稅項支出／收入，以及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間支柱二所得稅風險的定性及定量資料。

由於集團旗下實體在支柱二立法尚未頒佈或實質上尚未頒佈之司法權區經營業務，集團於本年度尚未應用暫行例外情況。當支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈時，集團將在集團綜合財務報表中披露已知或合理估計的資料，有助財務報表使用者了解集團面臨之支柱二所得稅風險，並將在支柱二立法生效時另行披露與支柱二所得稅有關的即期稅項支出／收入。

(d) 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」的影響

於本年度，集團首次應用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

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

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

應用該等修訂並無對集團之財務狀況及表現產生重大影響，但已影響集團會計政策的披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(e) 因應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發佈的指引而作出的會計政策變動

集團旗下若干附屬公司於香港經營業務，於某些情況下必須向僱員支付長期服務金。同時，集團亦向負責管理以信託形式持有資產的受託人支付強制性及自願性強積金供款，該等資產僅用於支付各僱員的退休福利。僱傭條例(第57章)容許僱員以僱主的強積金供款所衍生的累算退休權益抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特區政府於憲報刊登二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，廢除使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷遣散費及長期服務金的做法(「廢除」)。廢除將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，過渡日期前僱傭期的長期服務金部分會以緊接過渡日期(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響，就對沖機制的會計方法及香港取消強積金與長期服務金對沖機制的影響提供指引。有見及此，集團已追溯實施香港會計師公會就長期服務金責任所發佈的指引，以便就對沖機制及廢除的影響提供更可靠及更恰當的資料。

集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長期服務金權益的僱主強積金供款所產生的累算權益視為僱員對長期服務金的視作供款。一直以來，集團應用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行簡易方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本的扣減入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(e) 因應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發佈的指引而作出的會計政策變動(續)

根據香港會計師公會的指引，由於廢除，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的強制性僱主強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中的可行簡易方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣歸入服務期。因此，集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的服務成本、利息支出及精算假設變動所產生的重新計量影響確認累計追補損益調整，並對長期服務金責任作出相應調整。累計追補損益調整按於廢除前根據香港會計準則第19號第93(b)段計算的長期服務金責任的賬面值與廢除後根據香港會計準則第19號第93(a)段計算的長期服務金責任的賬面值之間於頒佈日期(二零二二年六月十六日)的差額計算。

此項會計政策變動對於二零二二年一月一日的年初權益結餘及截至二零二二年十二月三十一日止年度的現金流金額並無任何重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效之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經修訂香港財務報告準則：

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 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易之租賃負債 ²
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) ²
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ³

¹ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

² 適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零二五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經修訂香港財務報告準則，於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

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。

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台的規定作出修改。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及其他會計政策變動(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

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)

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。

於二零二三年十二月三十一日，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29所披露，該等銀行及其他貸款於二零二三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二零二三年十二月三十一日集團其他負債的重新分類。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

3.1 綜合財務報表編製基準

本綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者作出的決策，該等資料會被認為重大。此外，綜合財務報表內載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

除投資物業及若干金融工具於各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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.1 綜合財務報表編製基準(續)

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

就收購日期為二零二三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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

來自客戶合約收入(續)

存在重大融資成份

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

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

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

取得合約之增量成本

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

倘集團預期收回該等成本，則集團將其(銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按與向客戶轉讓該等資產有關的貨品或服務一致的系統性基準於損益內攤銷。

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。除租賃土地成份按照使用權資產之會計政策按成本模型計量外，發展中物業／作銷售用途之物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)撥充作資本化的借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接產生的增量成本及集團為作出銷售必須承擔的非增量成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

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

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

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，惟當投資或其部分分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號入賬。並非分類為持作出售的於聯營公司或合作／合資企業之投資的任何保留部分繼續使用權益法入賬。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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

合作／合資企業之收費公路經營權

當應用權益會計法時，特許無形資產為集團之基建合作／合資企業之收費公路經營權，由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。

持作出售的資產

倘非流動資產(及出售組別)之賬面值將主要通過銷售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組別)可按其現況即時出售、出售條件僅屬出售該資產(或出售組別)之一般及慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層須致力進行有關出售，而出售預期應可於分類日期計起一年內合資格確認為已完成出售。

當集團致力進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司的所有資產及負債會分類為持作出售，而不論集團是否將於出售後保留該附屬公司之非控股權益。

當集團致力進行涉及出售於聯營公司或合作／合資企業之投資或部分投資的出售計劃時，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資會分類為持作出售，而集團將由投資(或其部分)分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售的非流動資產(及出售組別)乃按其先前賬面值與公允值減出售成本值兩者之較低者計量。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

財務資產的分類及隨後的計量(續)

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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)

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

集團一直就應收賬款確認整個週期的預期信貸虧損。

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

(i) 信貸風險之大幅增加

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

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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)

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

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

集團定期檢查用於識別信貸風險是否大幅增加標準的有效性，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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

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

(iii) 信貸減值財務資產

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

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 貸款人因借款人出現財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授出在其他情形下不會考慮的特許權；
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；及
- (e) 由於財政困難令該財務資產活躍市場消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流一致。

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

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

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

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)。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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)

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續有類似共同信貸風險特性。

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

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

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收賬款及其他應收款項、應收貸款及財務擔保合約，集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值收益或虧損。

終止確認/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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務資產(續)

終止確認/修改財務資產(續)

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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

財務負債及權益(續)

財務擔保合約

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

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

終止確認財務負債

集團之責任已予解除、取消或已屆滿後，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)。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅支出指即期及遞延所得稅支出總數。

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

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用以計算應課稅溢利之有關稅基間的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。倘很有可能出現應課稅溢利而動用可扣除暫時性差異，則遞延稅項資產一般就所有可扣除暫時性差異確認入賬。倘此暫時性差異乃來自一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初步確認(業務合併除外)，且在交易時不產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異，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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

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。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，集團對租賃負債及相關資產各自應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。倘很有可能出現應課稅溢利而動用可扣除暫時性差異，集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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及減任何已收租賃激勵，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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、機器及設備(續)

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。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

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. 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。

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的其他主要來源，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。於二零二三年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣17,562,247,000元(二零二二年：港幣18,998,256,000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淨值低於其賬面值，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。於二零二三年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣11,864,039,000元(二零二二年：港幣19,632,841,000元)。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

收費公路經營權攤銷

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。於二零二三年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣7,218,894,000元(二零二二年：港幣7,086,056,000元)，包括重新分類至持作出售的資產之若干基建合作企業權益之賬面值港幣2,850,043,000元。

應收貸款以及應收合作／合資企業及聯營公司款項之預期信貸虧損撥備

應收貸款以及應收合作／合資企業及聯營公司款項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之變動。

預期信貸虧損撥備易受估計變動之影響。有關預期信貸虧損及集團之應收貸款及應收合作／合資企業及聯營公司款項的資料披露於附註39。

公允值計量及估值流程

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

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

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別金融工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註39(c)及17。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	二零二三年			二零二二年		
	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	11,841,213	53,441	11,894,654	16,102,946	68,955	16,171,901
物業管理及服務收入	958,814	3,733	962,547	819,305	8,344	827,649
總額	12,800,027	57,174	12,857,201	16,922,251	77,299	16,999,550
按地區劃分市場						
內地	12,754,368	57,174	12,811,542	16,711,797	77,299	16,789,096
香港	45,659	-	45,659	210,454	-	210,454
總額	12,800,027	57,174	12,857,201	16,922,251	77,299	16,999,550
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	11,841,213	53,441	11,894,654	16,102,946	68,955	16,171,901
隨時間確認的服務	958,814	3,733	962,547	819,305	8,344	827,649
總額	12,800,027	57,174	12,857,201	16,922,251	77,299	16,999,550

5. 收入(續)

(a) 集團來自客戶合約收入之分拆(續)

下表概述來自客戶合約收入與分部資料所披露金額之調節表

按分部	二零二三年			二零二二年		
	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	12,800,027	57,174	12,857,201	16,922,251	77,299	16,999,550
商業租金收入及其他收入	200,909	17,238	218,147	151,030	5,396	156,426
集團總收入(附註6)	13,000,936	74,412	13,075,348	17,073,281	82,695	17,155,976

(b) 集團總收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售及服務收入	12,857,201	16,999,550
商業租金收入及其他收入(附註)	218,147	156,426
集團總收入	13,075,348	17,155,976
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	11,078,905	10,210,076
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	1,873,573	1,891,614
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	26,027,826	29,257,666

附註： 租金之相關支出對集團並無產生重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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及收入確認政策

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。

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。

5. 收入(續)

(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，於二零二三年十二月三十一日，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28億元(二零二二年：港幣32億元)，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。

(e) 租賃

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
固定租賃付款	193,754	140,129
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	16,779	15,197
年內總額	210,533	155,326

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、(虧損)溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零二三年				二零二二年			
	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入	13,000,936	-	74,412	13,075,348	17,073,281	-	82,695	17,155,976
分部(虧損)溢利	(2,137,716)	563,096	(2,073,944)	(3,648,564)	1,261,966	627,221	(1,272,492)	616,695
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	56,532,993	7,853,630	8,281,972	72,668,595	71,467,414	7,781,771	9,995,603	89,244,788
分部負債	(43,298,320)	(942,238)	(871,494)	(45,112,052)	(53,595,407)	(1,379,316)	(1,147,226)	(56,121,949)

(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(虧損)溢利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／撇銷物業、機器及設備之淨收益、應收貸款及應收合資企業款項之減值虧損、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、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、分類為持作出售的資產、物業存貨、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。

6. 分部資料(續)

(a) 計量(續)

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、與分類為持作出售資產相關的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。

(b) 分部(虧損)溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部(虧損)溢利總額	(3,648,564)	616,695
未歸類項目：		
利息收入	4,832	3,383
企業收入	-	1,123
企業費用	(51,780)	(87,264)
財務費用	(65,035)	(75,325)
綜合年度(虧損)溢利	(3,760,547)	458,612
分部資產總額	72,668,595	89,244,788
未歸類資產：		
使用權資產	9,210	15,062
按金及預付款項	66,632	81,699
銀行結存及現金	401,876	660,824
綜合資產總額	73,146,313	90,002,373
分部負債總額	(45,112,052)	(56,121,949)
未歸類負債：		
應計費用	(16,093)	(13,549)
銀行及其他貸款	(810,294)	(1,090,970)
租賃負債	(10,210)	(15,422)
綜合負債總額	(45,948,649)	(57,241,890)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

	二零二三年					二零二二年				
	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(虧損)溢利包括以下項目：										
利息收入	196,835	15,734	4,732	4,832	222,133	368,179	18,491	5,673	3,383	395,726
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(虧損)	787	-	(97)	-	690	665	68	591	-	1,324
應收貸款之減值虧損	-	-	(698,896)	-	(698,896)	-	-	(302,257)	-	(302,257)
應收合資企業款項之減值虧損	(614,848)	-	-	-	(614,848)	-	-	-	-	-
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	(138,709)	-	(25)	-	(138,734)	-	-	(8,917)	-	(8,917)
投資物業之公允價值變動	81,176	-	(23,764)	-	57,412	(59,859)	-	(59,396)	-	(119,255)
物業、機器及設備之折舊	(14,991)	(513)	(1,108)	-	(16,612)	(15,388)	(751)	(1,443)	-	(17,582)
使用權資產之折舊	(9,040)	(5,778)	-	(5,519)	(20,337)	(10,152)	(3,171)	(145)	(4,632)	(18,100)
財務費用	(181,175)	(118,217)	(689,765)	(65,035)	(1,054,192)	(431,403)	(12,341)	(624,205)	(75,325)	(1,143,274)
所得稅(支出)抵免	(131,540)	(22,704)	(17,078)	-	(171,322)	(626,662)	(30,238)	17,339	-	(639,561)
分佔聯營公司溢利	-	-	13,561	-	13,561	3,200	-	28,770	-	31,970
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	88,282	788,750	(592,790)	-	284,242	398,411	683,659	(14,813)	-	1,067,257
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	15,856	735	-	9,210	25,801	25,463	748	-	15,062	41,273
投資物業	4,368,111	-	876,771	-	5,244,882	3,198,171	-	927,651	-	4,125,822
聯營公司權益	-	-	1,025,706	-	1,025,706	-	-	1,041,280	-	1,041,280
合作/合資企業權益	9,008,261	4,368,851	1,355,391	-	14,732,503	9,500,207	7,086,056	2,026,577	-	18,612,840
按公允價值計入損益之財務資產	-	-	579,707	-	579,707	-	-	596,271	-	596,271
分類為持作出售的資產	-	2,930,045	-	-	2,930,045	-	-	-	-	-
年度非流動資產之增加	45,880	417	7,980	-	54,277	946,205	1,996,779	63,958	-	3,006,942

(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及物業管理服務收入。按性質劃分之收入詳情載於附註5。

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。按地區劃分的收入詳情載於附註5。

集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及金融工具)港幣16,351,664,000元(二零二二年：港幣19,712,515,000元)位於內地。其餘之非流動資產港幣4,725,194,000元(二零二二年：港幣4,161,749,000元)則主要位於香港、印尼及英國。

(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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
淨匯兌虧損	(662,409)	(1,335,442)
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
	(662,409)	(1,335,422)
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25)	—	(5,344)
— 有關非上市實體之投資(附註25)	—	(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25)	51,345	16,156
— 有關或然代價(附註19(c))	—	10,608
— 有關具有贖回權之出售貸款(附註25)	66,297	—
優先票據回購之收益(附註29)	605,697	1,366,988
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	690	1,324
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(附註19(h))	—	(20,905)
應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii))	(698,896)	(302,257)
應收合資企業款項之減值虧損(附註39(b)(ii))	(614,848)	—
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)	(138,734)	(8,917)
投資物業之公允值變動(附註17)	57,412	(119,255)
	(1,333,446)	(687,319)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	1,233,213	1,277,594
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(243,385)	(325,127)
所得稅支出	(201,078)	(268,808)
	788,750	683,659
分佔房地產及其他合資企業之(虧損)溢利	(504,508)	383,598
	284,242	1,067,257

9. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借款利息	1,685,466	2,135,734
租賃負債利息	1,914	2,631
其他利息及財務費用	108,135	143,055
	1,795,515	2,281,420
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(741,323)	(1,138,146)
	1,054,192	1,143,274

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率6.46%(二零二二年：5.94%)計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

10. 稅前(虧損)溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前(虧損)溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊(附註15)	17,247	17,873
使用權資產之折舊(附註16)	20,337	18,100
	37,584	35,973
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(635)	(291)
	36,949	35,682
工資及其他福利	738,903	909,125
公積金計劃供款，扣除已沒收的供款港幣894,000元 (二零二二年：港幣164,000元)	168,299	190,363
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(59,328)	(80,800)
	847,874	1,018,688
審計費用	5,290	5,290
確認為費用的物業存貨成本(包括物業存貨減值港幣890,996,000元 (二零二二年：港幣213,777,000元))	12,665,115	13,482,691
及計入下列項目：		
銀行利息收入	68,475	93,972

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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	二零二三年		按表現掛鈎 之酬金 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二三年 合計 千港元
	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元			
執行董事					
	-	4,817	-	482	5,299
	-	15,777	-	658	16,435
(a)	-	15,750	-	500	16,250
	-	6,096	-	300	6,396
非執行董事					
	370	-	-	-	370
	370	-	-	-	370
獨立非執行董事					
	787	-	-	-	787
	776	-	-	-	776
	537	-	-	-	537
(b)	217	-	-	-	217
(c)	306	-	-	-	306
	3,363	42,440	-	1,940	47,743

附註	二零二二年		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
	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元			
執行董事					
	-	4,817	-	482	5,299
	-	7,558	14,000	636	22,194
(a)	-	5,000	14,000	500	19,500
(d)	-	2,838	4,048	275	7,161
非執行董事					
	370	-	-	-	370
(e)	370	-	-	-	370
獨立非執行董事					
	787	-	-	-	787
	753	-	-	-	753
(f)	216	-	-	-	216
	776	-	-	-	776
	3,272	20,213	32,048	1,893	57,426

11. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

附註：

- (a) 上文所披露方兆良先生的酬金包括彼擔任行政總裁所提供服務的酬金。
- (b) 張漢傑先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二三年六月一日起生效。
- (c) 謝賜安先生退任本公司獨立非執行董事，自本公司於二零二三年五月二十四日舉行之股東週年大會完結後生效。
- (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。
- (e) 徐恩利先生獲委任為本公司非執行董事，自二零二二年一月一日起生效。
- (f) 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。

於報告期末後，高毓炳先生自二零二四年二月二十九日起退任本公司副主席兼執行董事職務。

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四名(二零二二年：三名)個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下一名(二零二二年：兩名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二三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 4,785,000 元(二零二二年：港幣 6,309,000 元)、無(二零二二年：港幣 8,137,000 元)及港幣 313,000 元(二零二二年：港幣 528,000 元)。

於截至二零二三年及二零二二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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	–	772
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62,541	498,047
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	43,912	49,420
中國預扣稅	120,388	189,637
	226,841	737,876
遞延稅項(附註30)	(55,519)	(98,315)
	171,322	639,561

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(虧損)溢利如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前(虧損)溢利	(3,589,225)	1,098,173
按適用所得稅率25%計算之稅項(附註)	(897,306)	274,543
土地增值稅撥備	43,912	49,420
土地增值稅之稅項影響	(10,978)	(12,355)
不可扣稅開支之稅項影響	888,166	840,914
毋須課稅收入之稅項影響	(260,469)	(381,459)
分佔聯營公司溢利之稅項影響	(3,390)	(7,993)
分佔合作/合資企業溢利之稅項影響	(42,167)	(259,954)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	481,818	171,315
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(19,510)	(84,521)
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	(97,684)	(132,128)
中國預扣稅	120,388	189,637
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅率影響	(18,471)	(10,359)
其他	(12,987)	2,501
本年度所得稅支出	171,322	639,561

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

13. 已付股息

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
不派付任何二零二二年末期股息 (二零二二年：派付二零二一年末期股息每股港幣0.20元)	-	149,867
不派付任何二零二三年中期股息 (二零二二年：不派付任何二零二二年中期股息)	-	-
	-	149,867

董事會宣佈不派發二零二三年年度的任何末期股息。

14. 每股虧損

用於計算本公司擁有人應佔每股基本虧損的資料詳列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	(3,961,585)	(495,378)

	二零二三年 股份數目 千股	二零二二年 股份數目 千股
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	749,337	749,337

二零二三年及二零二二年年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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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					
於二零二二年一月一日	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
增加	-	527	11,929	1,545	14,001
收購附屬公司	-	-	17	-	17
出售/撤銷	-	(66)	(3,427)	(4,668)	(8,161)
匯兌調整	(375)	(1,933)	(2,108)	(719)	(5,135)
於二零二三年十二月三十一日	13,115	68,117	95,636	32,000	208,868
折舊					
於二零二二年一月一日	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
本年度計提	316	5,257	8,598	3,076	17,247
出售/撤銷時對銷	-	(66)	(2,896)	(4,528)	(7,490)
匯兌調整	(235)	(1,634)	(1,484)	(599)	(3,952)
於二零二三年十二月三十一日	8,356	59,435	65,741	27,370	160,902
賬面值					
於二零二三年十二月三十一日	4,759	8,682	29,895	4,630	47,966
於二零二二年十二月三十一日	5,215	13,711	27,702	6,421	53,049

15. 物業、機器及設備(續)

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃物業		
於十二月三十一日賬面值	25,801	41,273
年內折舊費用(附註 10)	20,337	18,100
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期租賃之相關費用	8,850	6,870
租賃負債現金流出	21,720	22,498
租賃現金流出總額	30,570	29,368
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

於二零二三年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣 28,785,000 元(二零二二年：港幣 43,678,000 元)及相關使用權資產港幣 25,801,000 元(二零二二年：港幣 41,273,000 元)。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用於借貸擔保。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

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

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	4,125,822	4,263,014
增加	–	1,925
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))	1,174,989	172,926
出售	–	(6,205)
於損益確認之公允值變動(附註(c))	57,412	(119,255)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(113,341)	(214,261)
於十二月三十一日	5,244,882	4,125,822

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為零(二零二二年：港幣3,898,000元)。
- (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138,734,000元(二零二二年：港幣8,917,000元)。
- (c) 其包括與投資物業有關的未變現公允值收益港幣57,412,000元(二零二二年：公允值虧損港幣119,255,000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。

17. 投資物業(續)

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44。

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
	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	5,244,882	4,125,822	第三級	按收入淨額計算之 收入資本化法， 以及就日後收入 潛力計提撥備	1. 定期收益率 二零二三年： 4%–6% (二零二二年： 4%–6%) 2. 復歸收益率 二零二三年： 4.5%–7% (二零二二年： 4.5%–7%) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零二三年： 人民幣111元– 人民幣351元 (二零二二年： 人民幣110元– 人民幣345元)	定期收益率的大幅上升 將導致公允值的大幅 下降，反之亦然 復歸收益率的大幅上升 將導致公允值的大幅 下降，反之亦然 市場每月租值的大幅 上漲將導致公允值的 大幅上升，反之亦然

於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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資成本	809,576	809,576
分佔收購後收益	249,906	236,345
匯兌調整	(33,776)	(4,641)
	1,025,706	1,041,280

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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
		二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
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

集團對該等聯營公司的經營及融資活動可行使重大影響。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	4,064,774	4,090,744
非流動資產	32	62
流動負債	(2,358,076)	(2,358,200)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利及全面收益總額	22,603	48,039
上述年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(29)	(108)
利息收入	137	178
所得稅支出	(30,950)	(46,322)

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
鄭州華首之資產淨值	1,706,730	1,732,606
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨值	1,024,038	1,039,564

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	7,894,868	7,894,868
收回投資成本(附註(a))	(2,832,678)	(2,776,244)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	1,968,003	1,694,068
轉移至分類為持作出售的資產(附註47)	(2,850,043)	–
匯兌調整	188,701	273,364
	4,368,851	7,086,056
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	11,188,498	11,447,946
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	139,845	754,227
未變現溢利(附註(b))	(109,648)	(162,984)
匯兌調整	(855,043)	(512,405)
	10,363,652	11,526,784
	14,732,503	18,612,840

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。相關利息支出資本化於合資企業之物業存貨，而於二零二三年及二零二二年十二月三十一日該金額尚未變現。
- (c) 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自地方政府獲得現金補償的情況。

於二零二三年十二月三十一日，應付代價公允值由董事根據特許權協議項下收費公路費率調整及償還自當地政府收到的現金補償的可能性釐定。於本年度並無確認至損益之任何公允值收益(二零二二年：公允值收益港幣10,608,000元)。

或然代價之公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。

19. 合作／合資企業權益(續)

附註：(續)

(d) 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。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)，已於二零二二年十二月悉數結清。

(e) 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PT Jasamarga Semarang(「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。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。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。

(f) 於二零二三年四月，河北唐津高速公路有限公司(「唐津高速公路」，當中集團持有45%權益)的特許經營期屆滿及終止。集團已與唐津高速公路的合資企業夥伴成立結算委員會，而最終分派將於獨立核數師報告出具及批准後結清。

(g) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，除附註(c)、(d)及(e)外，集團已合共向獨立第三方支付現金代價或／及向若干合資企業提供現金注資港幣40,259,000元(二零二二年：港幣879,113,000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25,000,000元)將於二零二四年結清，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)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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

所有基建合作／合資企業均在中國及印尼成立及經營，於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日本公司之主要基建合作／合資企業詳情如下：

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／ 繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保發高速公路有限公司*	人民幣96,287,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司*	人民幣95,700,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城至雄縣西段)
河北保惠高速公路有限公司*	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司*	人民幣97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣至霸州段)
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州至天津界段)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

基建合作／合資企業(續)

基建合作／合資企業名稱	註冊資本／ 繳足資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保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)
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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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
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
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

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
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	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，其收費特許經營權已於二零二三年四月十九日終止。

*** 該等合作企業統稱為湖南長沙高速公路合作企業。

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，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%(二零二二年：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。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，集團就河北保津高速公路合作企業、湖南長沙高速公路合作企業及河北唐津高速公路合作企業享有的溢利分配／現金分成比例分別為40%、50%及45%。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之基建合作／合資企業。董事認為，提供其他合作企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日

	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	35,464	-	31,805	57,699	68,525	110	13,320	735	848	208,506
特許經營無形資產	1,358,548	-	204,997	4,227,101	2,715,717	5,701,388	2,669,122	3,097,295	8,976,265	28,950,433
其他非流動資產	-	-	-	-	-	6,147	19,813	451	6,922	33,333
	1,394,012	-	236,802	4,284,800	2,784,242	5,707,645	2,702,255	3,098,481	8,984,035	29,192,272
流動資產										
銀行結存及現金	737,276	254,033	237,777	650,276	112,079	67,658	95,698	113,585	73,292	2,341,674
受限制銀行存款	-	-	-	-	-	61,520	101,994	9,441	152,319	325,274
其他	38,937	2,594	45,294	36,607	9,159	3,256	1,247	1,221	51,907	190,222
	776,213	256,627	283,071	686,883	121,238	132,434	198,939	124,247	277,518	2,857,170
流動負債										
銀行貸款	-	-	-	-	143,956	73,385	14,548	53,219	156,677	441,785
其他	149,878	37,512	51,328	95,912	34,674	123,833	39,440	51,197	87,699	671,473
	149,878	37,512	51,328	95,912	178,630	197,218	53,988	104,416	244,376	1,113,258
非流動負債										
銀行貸款	-	-	-	2,388,889	945,378	2,886,169	1,406,983	1,029,100	3,988,543	12,645,062
預收款項	2,105	-	2,304	1,281	546	-	-	590	-	6,826
遞延稅項	326,776	-	14,584	130,510	102,688	244,349	198,173	240,168	870,524	2,127,772
其他	-	-	-	-	-	27,077	39,083	163,468	50,759	280,387
	328,881	-	16,888	2,520,680	1,048,612	3,157,595	1,644,239	1,433,326	4,909,826	15,060,047
合作／合資企業之資產淨值	1,691,466	219,115	451,657	2,355,091	1,678,238	2,485,266	1,202,967	1,684,986	4,107,351	15,876,137
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	676,586	98,602	194,980	1,059,791	822,337	994,106	481,187	758,244	1,633,493	6,719,326
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	411,471	411,471
其他調整(附註)	45,516	(8,252)	50,833	-	-	-	-	-	-	88,097
集團佔合作／合資企業權益之賬面值	722,102	90,350	245,813	1,059,791	822,337	994,106	481,187	758,244	2,044,964	7,218,894

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)

於二零二三年十二月三十一日(續)

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。

截至二零二三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	MKT 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)	868,240	217,540	590,315	525,029	444,383	482,328	351,736	274,194	558,720	4,312,485
建造收入	-	-	-	-	-	-	-	-	36,502	36,502
總收入	868,240	217,540	590,315	525,029	444,383	482,328	351,736	274,194	595,222	4,348,987
建造成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,502)	(36,502)
其他收入(支出)	15,241	1,934	27,764	5,838	938	84,128	(472)	897	1,427	137,695
公路經營費用	(184,893)	(75,924)	(43,164)	(97,799)	(31,739)	(61,379)	(46,172)	(52,296)	(71,655)	(665,021)
行政費用	(37,577)	(26,569)	(31,756)	(12,910)	(10,078)	(7,017)	(7,742)	(7,440)	(8,118)	(149,207)
折舊及攤銷費用	(114,249)	(56,979)	(137,558)	(93,902)	(72,386)	(31,348)	(19,734)	(31,585)	(53,249)	(610,990)
財務費用(淨額)	13,251	6,409	252	(72,584)	(51,455)	(215,781)	(99,713)	(66,663)	(293,004)	(779,288)
所得稅支出	(135,226)	(16,411)	(88,644)	(58,021)	(72,908)	(55,205)	(39,139)	53,304	(29,506)	(441,756)
年度溢利及全面收益總額	424,787	50,000	317,209	195,651	206,755	195,726	138,764	170,411	104,615	1,803,918
年內收取合作企業之現金分成	74,782	190,426	101,596	73,838	60,530	-	-	-	-	501,172

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	409,879	409,879
其他調整(附註)	50,930	(8,487)	(3,878)	-	-	-	-	-	-	38,565
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(續)

截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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
		二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
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
蘇州中交路勁地產有限公司 (「蘇州中交」)	中國	49%	49%	50%	50%	發展及銷售物業
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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零二三年十二月三十一日

	上海萬悅 千港元	上海萬廷 千港元	南京華勁 千港元	礦勁地產 千港元	蘇州中交 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	966,692	15,483,511	1,463,460	4,541,129	982,127	1,351,886	2,961,483	1,380,311	29,130,599
非流動資產	1,761	1,202	44	11,389	-	-	-	717,239	731,635
流動負債	(142,115)	(11,933,059)	(77,941)	(1,680,036)	(65,771)	(197,083)	(291,393)	(1,122,532)	(15,509,930)
非流動負債	-	-	-	(456,667)	-	-	-	-	(456,667)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	162,952	782,323	66,487	245,321	71,013	116,311	86,795	199,215	1,730,417
合資企業之資產淨值	826,338	3,551,654	1,385,563	2,415,815	916,356	1,154,803	2,670,090	975,018	13,895,637
集團擁有權益比例	49%	33%	49%	45%	49%	49%	30%	60%	不適用
集團佔合資企業權益之賬面值	404,906	1,172,046	678,926	1,087,117	449,014	565,853	801,027	585,011	5,743,900

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	上海萬悅 千港元	上海萬廷 千港元	南京華勁 千港元	礦勁地產 千港元	蘇州中交 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	91,267	9,292	14,479	(16,299)	(40,956)	47,865	14,293	(15,285)	104,656
以上年度溢利(虧損)包括下列： 折舊及攤銷	(20)	(25)	(23)	(169)	-	-	-	-	(237)
利息收入	15,360	19,688	494	3,913	194	10,739	1,880	856	53,124
利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得稅(支出)抵免	(47,359)	(3,238)	(4,826)	5,433	(12,537)	(15,955)	(4,764)	(111,491)	(194,737)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三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)

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

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
以上年度溢利(虧損)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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

非個別重大之合資企業的資料匯總

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
集團分佔年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(550,558)	243,357

20. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動部分	1,788,591	3,564,733
非流動部分	3,944,670	6,084,012
	5,733,261	9,648,745
分析為：		
按固定年利率4.75厘至10厘(二零二二年：4.75厘至10厘)計息	2,994,572	5,926,417
免息	2,738,689	3,722,328
	5,733,261	9,648,745

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，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。

截至二零二三年及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39(b)(ii)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

21. 應收其他附屬公司之非控股權益款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動部分	1,615,514	909,132
非流動部分	–	974,183
	1,615,514	1,883,315
分析為：		
按固定年利率3.85厘(二零二二年：3.85厘至4.75厘)計息	277,667	291,102
免息	1,337,847	1,592,213
	1,615,514	1,883,315

誠如權益變動表所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收其他附屬公司之非控股權益款項港幣1,148,568,000元已透過減低附屬公司之資本結清。

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註39(b)(ii)。

22. 應收貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
固定利率之應收貸款	1,526,063	1,607,115
浮動利率之應收貸款	49,829	59,432
免利息之應收貸款	1,549,016	1,581,929
應收貸款賬面總值	3,124,908	3,248,476
減：應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii))	(1,202,777)	(528,572)
減：金額分類為流動資產	(79,289)	(68,158)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	1,842,842	2,651,746

應收貸款的貨幣主要以人民幣為單位。於二零二三年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣1,975,188,000元(二零二二年：港幣2,053,228,000元)主要由借款人以物業抵押或由房地產公司的股權作抵押。在借款人未違約的情況下，集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款(續)

截至二零二三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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載於附註39(b)(ii)。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	79,289	68,158
一年後但兩年內	1,294,634	1,515,978
兩年後但五年內	388,059	738,344
超過五年	160,149	397,424
	1,922,131	2,719,904

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零二三年	二零二二年
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	2.93厘－5.86厘	3.25厘－6.37厘

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

23. 物業存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
作銷售用途之已落成物業	11,864,039	19,632,841
作銷售用途之發展中物業(附註)	17,562,247	18,998,256
	29,426,286	38,631,097

由於內地及香港房地產市場環境持續惡化的影響，集團若干物業之可變現淨值下跌低至其成本，因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業存貨之減值虧損港幣890,996,000元(二零二二年：港幣213,777,000元)已於損益中確認。

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。經計及於二零二三年十二月三十一日及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃土地		
於十二月三十一日之賬面值	13,171,144	14,597,382
年內現金流出總額	(2,963,422)	(458,250)
年內新增款項	2,963,422	911,679

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣15,083,296,000元(二零二二年：港幣12,052,343,000元)預期於報告期末起計超過十二個月後才竣工及交付。

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	109,545	121,986
61至90日內	1,261	675
超過90日	106,812	32,136
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	217,618	154,797
預付土地開發成本(附註(b))	555,556	571,429
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	518,119	584,917
預付增值稅及其他稅項	528,926	540,844
應收代價(附註19(h))	25,000	25,714
其他應收賬款、按金及預付款項	792,149	779,411
	2,637,368	2,657,112

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。於二零二二年一月一日，來自客戶合約之應收賬款為港幣239,964,000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。於二零二三年十二月三十一日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣555,556,000元(二零二二年：港幣571,429,000元)。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二三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。於報告期末後，已退回金額港幣105,178,000元。

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。截至二零二三年及二零二二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39(b)(ii)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

25. 按公允值計入損益之財務資產／負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公允值計入損益之財務資產：		
投資上市實體(附註(a))	555	571
投資非上市實體(附註(a))	579,152	595,700
	579,707	596,271
就呈報用途分析為：		
非流動資產	579,707	596,271
按公允值計入損益之財務負債：		
或然代價(附註19(c))	60,155	89,723
指定為按公允值計入損益之參與權(附註(b))	139,564	198,815
指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款(附註(c))	734,734	—
	934,453	288,538
就呈報用途分析為：		
流動負債	199,719	89,723
非流動負債	734,734	198,815
	934,453	288,538

附註：

- (a) 於二零一八年五月，集團向獨立於集團的非上市附屬公司實體(「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。於二零二三年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為47,443股。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無公允值虧損(二零二二年：港幣5,344,000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。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無公允值虧損(二零二二年：港幣261,283,000元)於損益中確認。

25. 按公允值計入損益之財務資產／負債(續)

附註：(續)

- (b) 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(「該項目」)70%權益中所應佔的32.5%經濟權益(或22.75%應佔權益)比例部分。屬本公司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」)。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，與參與權有關的未變現公允值收益為港幣51,345,000元(二零二二年：港幣16,156,000元)。投資的公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。

- (c) 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%出售股份及出售貸款。總代價為港幣800,015,700元，其中港幣15,700元歸屬於出售股份，而港幣800,000,000元歸屬於具有贖回權之出售貸款。於二零二三年一月完成出售後，彩喜成為本公司的非全資附屬公司。集團指定具有贖回權之出售貸款為按公允值計量的財務負債。截至二零二三年十二月三十一日止年度，公允值收益港幣66,297,000元於損益中確認。

26. 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79,672,000元(二零二二年：港幣119,803,000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975,557,000元(二零二二年：港幣890,034,000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內。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至5.35厘(二零二二年：0.01厘至4.48厘)計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

26. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金(續)

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	456,376	1,379,918
港元	369,506	36,683

27. 股本

	二零二三年 股份數目	二零二二年 股份數目	二零二三年 千港元	二零二二年 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。

28. 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(「舊計劃」)已於二零二三年五月八日到期。舊計劃目的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，以提升本公司及本公司股份(「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。舊計劃之參與者包括本公司及其附屬公司(「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。集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無舊計劃項下尚未行使之認股權。

根據本公司股東於二零二三年五月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司於同日(「採納日期」)採納了新的認股權計劃(「新計劃」)。新計劃旨在獎勵對集團已作出或將作出貢獻的參與者並鼓勵承授人對集團的長期承擔及使其利益與股東的利益更加一致，這有助於提升本公司及其股份的價值，符合本公司及其股東之整體利益。

新計劃的參與者包括集團任何董事或僱員(包括獲授任何認股權作為獎勵與本公司或其附屬公司訂立任何僱傭合約的任何人士)。

28. 認股權計劃(續)

根據新計劃及(如有)本公司其他認股權計劃可能授出的所有認股權及根據(如有)本公司股份獎勵計劃授出的獎勵獲行使而可能發行的股份總數為74,933,656股股份，相當於採納日期已發行股份總數的10% (「計劃授權限額」)。計劃授權限額可經本公司股東於股東大會上批准後更新。截至本報告日期，新計劃項下可供發行的股份總數為74,933,656股股份，相當於已發行股份總數的10%。

根據新計劃授出之認股權的歸屬期不少於12個月。為確保充分實現新計劃目的之可行性，在若干情況下，12個月之歸屬期可予縮短：(a)倘於新計劃所載情況下，嚴格遵守12個月歸屬規定對承授人而言並不可行或並不公平，則本公司董事會(「董事會」)或薪酬委員會可酌情作出決定；(b)本公司需保留向表現卓越的人士或在特殊情況下(如屬合理)提供加速歸屬獎勵的靈活性；及(c)本公司應可酌情因應不斷改變的市況及行業競爭制定其本身招聘及挽留人才的策略，因此，應具有視乎個別情況施加歸屬條件(例如以表現為基準的歸屬條件，而非按時間為基準的歸屬準則)的靈活性。

於直至授出日期(包括當日)之任何12個月期間向各參與者授出的所有認股權及獎勵(不包括根據本公司股份計劃條款已失效的認股權及獎勵)所涉及已發行及將發行股份總數不得超過已發行股份的1%。向本公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何認股權須經獨立非執行董事(不包括為有關認股權的建議承授人的獨立非執行董事)事先批准。除非經股東於股東大會上予以批准，否則於直至授出日期(包括當日)之任何12個月期間向本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出之任何認股權不得超過於授出日期已發行股份的0.1%。

根據新計劃，董事會有權於採納日期後十年內隨時按董事會酌情釐定的條款向任何參與者授出認股權，有關條款包括(其中包括)(i)歸屬期；(ii)認股權可全部或部分行使前須達到的表現目標；(iii)行使期(自授出日期起計不得超過十年)；及(iv)視個別情況或整體可能實施(或不實施)的任何其他條款。認股權的行使價由董事會於授出時釐定，為不低於以下三者之最高者：(a)於授出日期之股份收市價；(b)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價；及(c)股份面值。各參與者須在不遲於授出日期後28日支付港幣1元作為授出認股權之代價。

新計劃自採納日期起計十年內有效及生效。

自採納日期起概無根據新計劃授出認股權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
2019年二月擔保優先票據	(a)	–	2,755,319
2019年九月擔保優先票據	(b)	2,544,198	2,818,256
2020年三月擔保優先票據	(c)	1,555,895	1,710,911
2020年九月擔保優先票據	(d)	1,611,507	2,363,448
2021年一月擔保優先票據	(e)	3,962,064	3,951,953
2021年七月擔保優先票據	(f)	3,948,253	3,938,414
銀行貸款	(g)	8,313,523	12,784,322
其他貸款	(h)	682,566	1,825,071
		22,618,006	32,147,694
有抵押		5,730,865	8,392,037
無抵押		16,887,141	23,755,657
		22,618,006	32,147,694

上述貸款的到期情況如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
須償還的優先票據*：		
一年內	2,784,323	3,060,325
超過一年但不超過兩年	3,106,957	2,770,984
超過兩年但不超過五年	7,730,637	11,706,992
	13,621,917	17,538,301
須償還的銀行貸款*：		
一年內或須按要求償還	6,397,968	6,526,900
超過一年但不超過兩年	244,768	4,628,401
超過兩年但不超過五年	530,440	897,396
超過五年	1,140,347	731,625
	8,313,523	12,784,322
須償還的其他貸款*：		
一年內	682,566	670,461
超過一年但不超過兩年	–	1,154,610
	682,566	1,825,071

29. 銀行及其他貸款(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貸款總額	22,618,006	32,147,694
減：金額分類為流動負債	(9,864,857)	(10,257,686)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	12,753,149	21,890,008

* 結欠款項基於貸款協議所載的預定償還日期釐定。

附註：

- (a) 2019年二月擔保優先票據之本金額為400,000,000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。所有當時未償還票據本金額343,000,000美元已於二零二三年二月一日悉數贖回。
- (b) 2019年九月擔保優先票據之未償還本金額為322,731,000美元(二零二二年：358,831,000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36,100,000美元(二零二二年：121,169,000美元)產生的收益港幣135,134,000元(二零二二年：港幣401,285,000元)已於二零二三年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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (c) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金額為196,966,000美元(二零二二年：217,064,000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20,098,000美元(二零二二年：82,936,000美元)產生的收益港幣80,279,000元(二零二二年：港幣369,255,000元)已於二零二三年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，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (d) 2020年九月擔保優先票據之未償還本金額為206,339,000美元(二零二二年：302,888,000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96,549,000美元(二零二二年：112,700,000美元)產生的收益港幣390,284,000元(二零二二年：港幣515,206,000元)已於二零二三年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，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (e) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二二年：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，集團可按相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，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (f) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二二年：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，集團可按相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，購回當時尚未償還之所有優先票據。詳情載於發售章程。

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (g) 銀行貸款之賬面值為港幣5,209,766,000元(二零二二年：港幣6,902,768,000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2.3厘至6.5厘(二零二二年：4.19厘至7.13厘)計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、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5.61厘至10.23厘(二零二二年：2.69厘至9.66厘)計息。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (h) 於二零二三年十二月三十一日，主要包括從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣 682,566,000 元(二零二二年：港幣 1,825,071,000 元)，按固定年利率介乎 9.7 厘至 15 厘(二零二二年：5.5 厘至 15 厘)計息。
- (i) 於二零二三年十二月三十一日，集團將賬面總值為港幣 10,837,594,000 元(二零二二年：港幣 14,477,976,000 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二零二三年及二零二二年十二月三十一日觸發。

集團之定息借貸及浮息借貸的實際年利率範圍分別介乎 5.125 厘至 15 厘(二零二二年：5.125 厘至 15 厘)及 2.3 厘至 10.47 厘(二零二二年：2.69 厘至 9.66 厘)計息。

於二零二三年十二月三十一日，就賬面總值為港幣 8,313,523,000 元(二零二二年：港幣 12,784,322,000 元)的銀行貸款而言，於相關貸款的持續期間及／或只要貸款未償還，集團須遵守財務契諾。於報告期間集團定期監察其遵守該等契諾的情況。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註 39(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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	17,005,999	22,444,270
港元	335,574	2,184,789

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30. 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 千港元	於合作/合資 企業權益之 未變現溢利 千港元	中國附屬公司 及合作/合資 企業之未分配 利潤 千港元	投資物業之 公允值變動 千港元	發展中物業之 資本化利息 千港元	合計 千港元
於二零二二年一月一日	(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41)	(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
本年度支出(抵免)	75,036	12,395	(97,684)	(103,222)	57,956	(55,519)
轉移至與分類為持作出售資產 相關的負債(附註47)	-	-	(18,462)	-	-	(18,462)
匯兌調整	4,447	1,236	(19,655)	(5,320)	(7,933)	(27,225)
於二零二三年十二月三十一日	(96,443)	(37,802)	626,488	140,766	276,967	909,976

附註：遞延稅項之撥備是基於(i)稅項虧損；(ii)於合作/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。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
遞延稅項資產	(134,245)	(227,359)
遞延稅項負債	1,044,221	1,238,541
	909,976	1,011,182

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項(續)

於二零二三年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣3,905,649,000元(二零二二年：港幣2,374,350,000元)。已就該等虧損港幣385,772,000元(二零二二年：港幣703,704,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測日後應課稅溢利來源，故並無就餘下的稅項虧損港幣3,519,877,000元(二零二二年：港幣1,670,646,000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3,519,877,000元(二零二二年：港幣1,670,646,000元)將於本報告期末的五年內到期。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，由於就年內香港附屬公司所得溢利而言已動用所有稅項虧損，故並無餘下虧損將無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司自二零零八年一月一日起獲利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，因此，於綜合財務報表內概無就歸屬於中國附屬公司的累計利潤約港幣5,200,000,000元(二零二二年：港幣4,411,429,000元)的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

31. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	355,202	747,042
61至90日內	6,146	140,176
超過90日	988,938	1,043,669
	1,350,286	1,930,887
應付票據		
60日內	—	19,525
超過90日	—	16,614
	—	36,139
預提工程款	2,918,137	3,802,230
	4,268,423	5,769,256
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	246,839	208,853
收購合作／合資企業之應付代價	221,285	238,133
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	265,626	411,086
其他應付賬款	923,852	1,272,186
	5,926,025	8,174,131

32. 應付合資企業及聯營公司款項

於報告期末，除應付合資企業款項港幣 1,005,137,000 元(二零二二年：港幣 910,063,000 元)要按 1.75 厘至 4.35 厘計息外，所有其餘款項為無抵押及免利息。所有未償還結餘按要求的償還或自報告日期結束起計一年內到期。

誠如附註 40 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 元及應付合資企業及聯營公司款項港幣 1,977,035,000 元已分別透過合資企業宣派之股息及減低合資企業及聯營公司之資本結清。

33. 應付其他附屬公司之非控股權益款項

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應付其他附屬公司之非控股權益款項乃免息、無抵押及按要求的償還或於一年內到期。

34. 合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售物業	3,317,085	3,980,427

於二零二二年一月一日，合約負債金額為港幣 8,406,644,000 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 3,673,236,000 元(二零二二年：港幣 7,897,976,000 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

35. 租賃負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	14,227	15,031
超過一年但不超過兩年	10,197	13,885
超過兩年但不超過五年	4,361	14,762
	28,785	43,678
減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項	(14,227)	(15,031)
列入非流動負債並於12個月後到期結算的款項	14,558	28,647

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	15,905	24,023

36. 永續資本證券持有人

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,347,651	2,347,680
2017年六月永續資本證券	(a)	2,285,669	2,285,724
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,330,303	2,327,854
		6,963,623	6,961,258

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。倘若仍有任何未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。
- (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」)。分派率於首個贖回日期後重設及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率(定義見永續證券之條款及條件)之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有任何未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

永續資本證券持有人之補充資料如下：

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

- * 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。董事認為，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，認購期權的公允值並不重大。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

37. 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」)。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須對該計劃按僱員有關收入的5%作出供款，惟每月有關收入的上限為港幣30,000元。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，按僱員的月薪向強積金計劃支付固定百分比的供款。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。

38. 資本風險管理

集團管理資本以確保集團企業可持續經營，同時透過優化債務及股東權益之平衡提升股東回報。集團之整體策略與過往年度相同。

集團的資本結構包括債務(包括於附註29及35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。

集團管理層已制定程式及政策，並委派團隊監督銀行所附契約條款及其他借款的持續遵守情況。同時，團隊將在整個借款期限內定期與相關借款的貸款人或代理人就集團的財務表現及狀況進行溝通，並在有需要時尋求這些相關持份者的意見、同意或批准。

39. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
財務資產		
按攤銷成本計值之財務資產	16,789,876	24,647,162
按公允值計入損益之財務資產	579,707	596,271
財務負債		
按攤銷成本計值之財務負債	36,000,066	46,537,492
按公允值計入損益之財務負債	934,453	288,538

(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。

(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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

外匯風險管理

集團若干交易以各集團實體功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。集團以外幣計值的貨幣資產及負債於報告期末的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	478,258	1,423,855	17,005,999	22,444,270
港元	372,999	39,952	1,147,002	2,274,281

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除稅前溢利。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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	826,387	1,051,021
港元	38,700	111,716

39. 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分銀行間同業拆借利率(「銀行同業拆息」)。

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	222,133	395,726
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	1,050,640	1,122,266

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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(二零二二年：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(二零二二年：50個基點)及所有其他變量維持不變，則額外財務費用港幣17,087,000元(二零二二年：港幣31,804,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣24,299,000元(二零二二年：港幣31,948,000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43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。截至二零二三年及二零二二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。

39. 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，截至二零二三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698,896,000元(二零二二年：港幣302,257,000元)，乃由於部分借款人的違約風險較高所致。由於應收貸款的64%(二零二二年：63%)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。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收合作／合資企業及聯營公司款項之預期信貸虧損為港幣614,848,000元(二零二二年：無)，乃由於部分被投資方之違約風險較高所致。由於結餘的52%(二零二二年：48%)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。截至二零二三年及二零二二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66%(二零二二年：76%)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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，集團評估其他應收賬款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銀行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，截至二零二三年及二零二二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，於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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。

39. 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	
				二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 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) 整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	6,341,483	9,648,745	608,222	-
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	1,615,514	1,883,315	-	-
應收貸款	22	不適用	(附註1) 十二個月預期信貸虧損	570,973	609,640	91,667	30,927
			整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	2,553,935	2,638,836	1,111,110	497,645
				3,124,908	3,248,476	1,202,777	528,572
其他應收賬款	24	不適用	(附註1) 十二個月預期信貸虧損	1,741,483	1,858,943	-	-
應收賬款	24	不適用	(附註2) 整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	217,618	154,797	-	-
已抵押銀行存款	26	介乎A+至BBB-	不適用 十二個月預期信貸虧損	79,672	119,803	-	-
銀行結存	26	介乎A+至BBB-	不適用 十二個月預期信貸虧損	5,478,773	8,260,300	-	-
財務擔保合約	43	不適用	(附註3) 十二個月預期信貸虧損	6,108,241	10,889,109	-	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

下表顯示已就應收合作／合資企業及聯營公司款項以及應收貸款確認之虧損撥備之對賬。

39. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險及減值管理(續)

應收合作／合資企業及聯營公司款項

	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
於二零二二年一月一日及 二零二二年十二月三十一日	-	-	-	-
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	-	609,467	-	609,467
已產生或已購買的新財務資產	-	5,381	-	5,381
匯兌調整	-	(6,626)	-	(6,626)
於二零二三年十二月三十一日	-	608,222	-	608,222

截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收合作／合資企業及聯營公司款項之虧損撥備變動港幣614,848,000元(二零二二年：無)乃主要由於虧損撥備由按十二個月預期信貸虧損轉為按整個週期的預期信貸虧損計量而產生的變動所致。

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
於二零二二年一月一日	-	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
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	58,247	632,561	-	690,808
已產生或已購買的新財務資產	4,375	3,713	-	8,088
匯兌調整	(1,882)	(22,809)	-	(24,691)
於二零二三年十二月三十一日	91,667	1,111,110	-	1,202,777

截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收貸款之虧損撥備變動港幣698,896,000元(二零二二年：港幣302,257,000元)乃主要由於虧損撥備由按十二個月預期信貸虧損轉為按整個週期的預期信貸虧損計量而產生的變動所致。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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。集團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，包括將股息從中國匯回香港、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。

流動資金及利率風險表

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。

39. 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)

流動資金及利率風險表(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
二零二三年								
應付賬款及應計費用	-	5,679,186	-	-	-	-	5,679,186	5,679,186
應付合資企業及 聯營公司款項	0.13	6,257,954	-	-	-	-	6,257,954	6,250,067
銀行及其他貸款								
一定息利率	6.04	491,423	3,445,178	3,618,637	7,896,416	-	15,451,654	14,304,483
一浮息利率	5.16	4,543,669	2,187,527	293,289	654,789	1,490,355	9,169,629	8,313,523
應付其他附屬公司之 非控股權益款項	-	1,452,807	-	-	-	-	1,452,807	1,452,807
租賃負債	4.66	8,422	6,855	10,911	3,662	-	29,850	28,785
按公允值計入損益之財務負債	-	60,155	139,564	734,734	-	-	934,453	934,453
財務擔保合約	-	6,108,241	-	-	-	-	6,108,241	-
		24,601,857	5,779,124	4,657,571	8,554,867	1,490,355	45,083,774	36,963,304

	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								
一定息利率	6.72	3,240,991	1,099,799	5,053,864	12,454,150	-	21,848,804	19,363,372
一浮息利率	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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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)

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日期償還。

	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
於二零二三年十二月三十一日	125,284	-	-	125,284	124,892
於二零二二年十二月三十一日	394,867	-	-	394,867	391,857

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。

39. 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)。

於二零二三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)	555	–	–	555
投資非上市實體	(b)	–	–	579,152	579,152
		555	–	579,152	579,707
財務負債					
或然代價	(c)	–	–	60,155	60,155
指定為按公允值計入損益 之參與權	(d)	–	–	139,564	139,564
按公允值計入損益之 具有贖回權之出售貸款	(e)	–	–	734,734	734,734
		–	–	934,453	934,453

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	(c)	–	–	89,723	89,723
指定為按公允值計入 損益之參與權	(d)	–	–	198,815	198,815
		–	–	288,538	288,538

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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享工作空間的實體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) 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費率調整的可能性釐定。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。
- (d) 參與權歸類為第三級公允值計量，公允值乃根據獨立專業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。
- (e) 具有贖回權之出售貸款歸類為第三級公允值計量，公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據當前樓價、中國無風險利率、樓價預期波動及預期回報以蒙特卡羅模擬計量。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

39. 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

	投資於非上市實體 千港元
按公允值計入損益之財務資產	
於二零二二年一月一日	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
於損益確認之公允值變動(附註7)	-
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(16,548)
於二零二三年十二月三十一日	579,152

	具有贖回權 之出售貸款 千港元	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				
於二零二二年一月一日	-	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	-	-	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
增加	800,000	-	-	800,000
於損益確認之公允值變動(附註7)	(66,297)	-	(51,345)	(117,642)
結算	-	(29,801)	(10,056)	(39,857)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	1,031	233	2,150	3,414
於二零二三年十二月三十一日	734,734	60,155	139,564	934,453

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

39. 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二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之公允值，這是基於貼現現金流根據公認定價模型而確定的，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：

	二零二三年十二月三十一日		二零二二年十二月三十一日	
	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
2019年九月擔保優先票據	2,544,198	1,976,740	2,818,256	2,498,995
2020年三月擔保優先票據	1,555,895	832,305	1,710,911	1,394,830
2020年九月擔保優先票據	1,611,507	738,382	2,363,448	1,909,847
2021年一月擔保優先票據	3,962,064	1,014,201	3,951,953	2,842,890
2021年七月擔保優先票據	3,948,253	939,630	3,938,414	2,805,857

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

40. 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 二零二三年 一月一日結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金流 千港元 (附註)	年內產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	按公允值 計入損益之 財務負債之 公允值變動 千港元	優先票據 回購之收益 千港元	租賃修改 千港元	結算 應收合作/ 合資企業及 聯營公司款項 千港元	匯兌調整 千港元	於 二零二三年 十二月 三十一日 結餘 千港元
銀行及其他貸款(附註29)	32,147,694	-	(10,522,949)	1,785,912	-	-	(605,697)	-	-	(186,954)	22,618,006
應付其他附屬公司之非控股 權益款項(附註33)	1,505,136	-	(10,223)	-	-	-	-	-	-	(42,106)	1,452,807
應付合資企業及 聯營公司款項(附註32)	4,919,384	-	1,897,917	6,051	(149,200)	-	-	-	(287,341)	(136,744)	6,250,067
租賃負債(附註35)	43,678	-	(21,720)	1,914	-	-	-	5,760	-	(847)	28,785
指定為按公允值計入損益之 參與權(附註25)	198,815	-	(10,056)	-	-	(51,345)	-	-	-	2,150	139,564
指定為按公允值計入損益之 具有贖回權之出售貸款 (附註25)	-	-	800,000	-	-	(66,297)	-	-	-	1,031	734,734
應付分派股息(附註31)	274,617	38,889	(305,878)	-	-	-	-	-	-	(7,628)	-
	39,089,324	38,889	(8,172,909)	1,793,877	(149,200)	(117,642)	(605,697)	5,760	(287,341)	(371,098)	31,223,963

	於 二零二二年 一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金流 千港元 (附註)	年內產生之 融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	按公允值 計入損益之 財務負債之 公允值變動 千港元	優先票據 回購之收益 千港元	使用權資產 之增加 千港元	終止 租賃合約 千港元	合資企業 貢獻之股息 千港元	減低 合資企業及 聯營公司 之資本 千港元	其他 千港元	匯兌調整 千港元	於 二零二二年 十二月 三十一日 結餘 千港元
銀行及其他貸款(附註29)	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33)	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32)	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35)	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25)	111,793	-	102,097	-	-	(16,156)	-	-	-	-	-	-	1,081	198,815
應付分派股息(附註31)	-	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

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、或然代價、具有贖回權之出售貸款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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司

截至二零二三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號應用可選集中度測試，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，董事已對從物業開發但於收購日期並無實質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：

於二零二二年十一月，集團與一名合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價人民幣25,000,000元(相等於港幣27,778,000元)收購常州路勁雅居房地產開發有限公司(「常州路勁雅居」)的餘下50%股權權益，且已以債務轉讓的方式結清。常州路勁雅居為集團擁有50%權益的合資企業，於中國常州市從物業開發。於二零二三年一月收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

於收購日，該附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二三年 千港元
物業、機器及設備	17
物業存貨	18,113
應收賬款、按金及預付款項	31,116
應收集團款項	149,200
銀行結存及現金	2,328
應付賬款及應計費用	(81,336)
合約負債	(847)
應付所得稅	(32,549)
	86,042
以下列方式支付：	
出售合資企業權益	86,042
因收購而產生的現金流入淨額：	
收購時之銀行結存及現金	2,328

41. 收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

於收購日，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
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	(485,487)
合約負債	(398,580)
銀行及其他貸款	(811,429)
	<u>1,097,023</u>
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
	<u>1,097,023</u>
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
	<u>(520,668)</u>

42. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	184,561	143,126
第二年	153,704	121,416
第三年	122,204	95,756
第四年	108,406	79,639
第五年	92,073	76,807
五年後	373,931	368,858
	1,034,879	885,602

43. 財務擔保合約

於二零二三年十二月三十一日，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3,725,830,000元(二零二二年：港幣6,800,909,000元)之擔保。該些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。

於二零二三年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣2,382,411,000元(二零二二年：港幣4,088,200,000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。

44. 資產抵押

於報告期末，除附註26所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣5,062,515,000元(二零二二年：港幣9,246,842,000元)及投資物業港幣2,892,326,000元(二零二二年：港幣2,680,676,000元)已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二三年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣2,223,247,000元(二零二二年：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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

45. 資本承擔

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	53,911	55,451
承擔的到期日如下：		
超過兩年但不超過五年	11,778	12,114
超過五年	42,133	43,337
	53,911	55,451

46. 關連人士交易

於本年度，除附註20、21、25、31、32、33及43所述外，集團與下列關連人士進行交易，詳情如下：

關連人士	性質	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	-	1,362
房地產及其他合資企業	利息收入	129,275	279,884
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	9,818	15,318
房地產合資企業	利息支出	6,051	29,108

46. 關連人士交易(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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期僱員福利	108,200	148,456
退休福利計劃供款	5,894	6,222
	114,094	154,678

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。

47. 持作出售的出售組別

於二零二三年十二月二十日，本公司股東議決根據二零二三年十一月十七日訂立之買賣協議由勁投出售持有的路勁(中國)基建有限公司全部已發行股份(「出售組別」)。預期將於十二個月內出售的出售組別應佔資產已分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表內單獨呈列(見下文)。就分部報告而言，出售組別之業務計入集團的收費公路分部(見附註6)。預期出售組別的所得款項淨額將超出相關資產的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

於二零二三年十二月三十一日，出售組別分類為持作出售的主要資產及負債類別如下：

	二零二三年 千港元
合作企業權益	2,850,043
應收合作企業款項	79,991
銀行結存及現金	11
分類為持作出售的資產總額	2,930,045
遞延稅項負債	18,462
分類為持作出售的負債總額	18,462

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

48. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	13,439,143	16,285,783
流動資產		
按金及預付款項	211	7,585
銀行結存及現金	138,612	569,749
	138,823	577,334
資產總額	13,577,966	16,863,117
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本(附註27)	74,934	74,934
儲備(附註)	6,368,219	6,689,802
	6,443,153	6,764,736
流動負債		
應付賬款及應計費用	6,918	3,724
應付附屬公司款項	7,003,003	9,702,800
銀行貸款	124,892	391,857
	7,134,813	10,098,381
權益及負債總額	13,577,966	16,863,117

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

48. 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
於二零二二年一月一日結餘	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
年度虧損	-	-	-	(135,786)	(135,786)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(185,797)	-	-	(185,797)
年度全面支出總額	-	(185,797)	-	(135,786)	(321,583)
於二零二三年十二月三十一日結餘	3,224,794	466,321	1,260,000	1,417,104	6,368,219

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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／ 註冊資本之已付金額／ 面值之比例		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	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
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
勁投國際控股有限公司	香港	香港	港幣1元	-	100	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 (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
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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 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/ 註冊資本之已付金額/ 面值之比例		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
路勁(中國)基建有限公司	英屬維爾京群島	香港	港幣475,050,691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>						
常州宏曦管理顧問有限公司	中國	中國	人民幣 1,520,000,000元	—	100	投資控股
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	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	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
蘇州馬御地產有限公司	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(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 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/ 註冊資本之已付金額/ 面值之比例		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	人民幣 2,571,050,000元	—	100	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣 1,000,000,000元	—	94.74	發展及銷售物業
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
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	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
廣州雋順房地產開發有限公司*	中國	中國	人民幣 400,000,000元	—	51	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	中國	中國	人民幣 1,420,000,000元	—	100	發展及銷售物業
蘇州勁鼎房地產開發有限公司*	中國	中國	人民幣 600,000,000元	—	51	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。

• 該等公司於二零二三年成立。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 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：

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	
		二零二三年	二零二二年	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
勁投	百慕達	25%	25%	140,788	156,812	1,730,576	1,603,397

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	3,481,936	692,632
非流動資產	4,371,423	7,088,772
流動負債	930,240	552,905
非流動負債	816	814,911
本公司擁有人應佔權益	5,191,727	4,810,191
勁投之非控股權益	1,730,576	1,603,397

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	822,855	768,138
支出	(259,705)	(140,891)
本公司擁有人應佔溢利	422,362	470,435
勁投之非控股權益應佔溢利	140,788	156,812
年度溢利	563,150	627,247
本公司擁有人應佔其他全面支出	(40,825)	(239,451)
勁投之非控股權益應佔其他全面支出	(13,609)	(79,818)
年度其他全面支出	(54,434)	(319,269)
本公司擁有人應佔全面收益總額	381,537	230,984
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	127,179	76,994
年度全面收益總額	508,716	307,978

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務之現金流出淨額	(102,810)	(112,475)
投資活動之現金流入(流出)淨額	476,163	(1,682,116)
融資活動之現金(流出)流入淨額	(507,330)	1,180,713
現金流出淨額	(133,977)	(613,878)
已付勁投之非控股權益股息	-	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

49. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	5,711,600	9,647,934
RKPF Overseas 2020 (A) Limited	7,910,317	7,890,367
	13,621,917	17,538,301

50. 呈報期後之事項

於二零二三年十一月十七日，集團訂立買賣協議，向一名第三方出售出售組別的100%股權。代價為人民幣44.118億元，可向下調整。出售事項於二零二四年上半年完成後，本公司將失去對出售組別的控制權。

51. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二三年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣41,744,326,000元(二零二二年：港幣56,116,494,000元)。於二零二三年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣14,166,004,000元(二零二二年：港幣21,708,659,000元)。

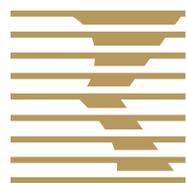
財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	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
收入	13,075,348	17,155,976	24,677,949	24,196,103	21,494,796
稅前(虧損)溢利	(3,589,225)	1,098,173	4,274,226	4,733,502	6,759,947
所得稅支出	(171,322)	(639,561)	(2,289,737)	(1,949,906)	(3,083,321)
年度(虧損)溢利	(3,760,547)	458,612	1,984,489	2,783,596	3,676,626
應佔：					
本公司擁有人	(3,961,585)	(495,378)	1,028,245	1,722,848	3,028,005
永續資本證券持有人	532,676	536,907	527,775	527,775	371,395
附屬公司之非控股權益	(331,638)	417,083	428,469	532,973	277,226
	(3,760,547)	458,612	1,984,489	2,783,596	3,676,626

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二三年 千港元	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)
資產總額	73,146,313	90,002,373	108,235,731	103,280,887	90,788,039
負債總額	(45,948,649)	(57,241,890)	(72,437,351)	(70,239,033)	(62,224,022)
	27,197,664	32,760,483	35,798,380	33,041,854	28,564,017
應佔：					
本公司擁有人	15,695,656	20,246,414	22,337,418	20,927,845	18,866,049
永續資本證券持有人	6,963,623	6,961,258	6,954,296	6,952,437	6,961,919
附屬公司之非控股權益	4,538,385	5,552,811	6,506,666	5,161,572	2,736,049
	27,197,664	32,760,483	35,798,380	33,041,854	28,564,017



路勁基建有限公司