



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)

2024
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，在公路業務擁有逾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259萬平方米。截至二零二四年十二月三十一日，收費公路項目組合包括位於印尼的四條高速公路，皆位處主要的經濟區域，總里程約335公里。

* 僅供識別



目錄

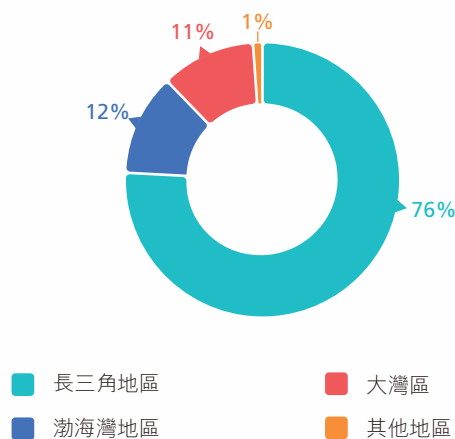
2	財務概覽
4	主席報告
10	行政總裁報告
14	主要獎項
16	管理層討論及分析
51	董事及高級管理人員
56	董事會報告
70	企業管治報告
86	環境、社會及管治報告
136	詞彙
139	集團資料
F-1	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
F-7	– 綜合損益表
F-8	– 綜合損益及其他全面收益表
F-9	– 綜合財務狀況表
F-11	– 綜合權益變動表
F-13	– 綜合現金流量表
F-16	– 綜合財務報表附註
F-132	財務摘要



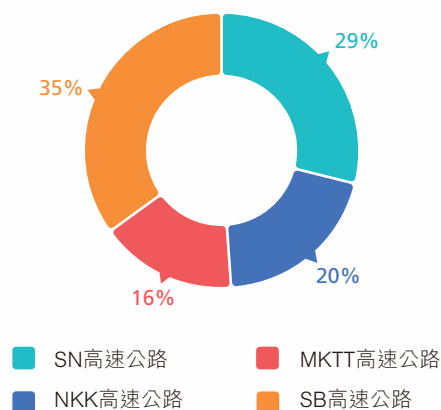
財務概覽

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
(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	9,279	26,555	41,710	39,562	42,193
— 香港項目	3,183	1,095	313	12,922	1,854
	12,462	27,650	42,023	52,484	44,047
(百萬港元)					
集團收入	5,537	13,075	17,156	24,678	24,196
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	11,828	12,953	12,102	14,153	7,587
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	17,365	26,028	29,258	38,831	31,783
印尼高速公路項目路費收入	1,765	1,667	1,109	742	453
年度(虧損)溢利	(3,308)	(3,761)	459	1,984	2,784
本公司擁有人應佔年度(虧損)溢利	(4,122)	(3,962)	(495)	1,028	1,723
本公司擁有人應佔權益	10,815	15,696	20,246	22,337	20,928
資產總額	57,513	73,146	90,002	108,236	103,281
銀行結存及現金	4,274	5,480	8,262	12,600	14,056
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	14.43	20.95	27.02	29.81	27.93
淨權益負債比率(%)	55	63	73	72	72

二零二四年房地產項目
收入貢獻按地區分析
(包括合資及聯營企業項目)



二零二四年印尼高速公路項目
路費收入貢獻分析

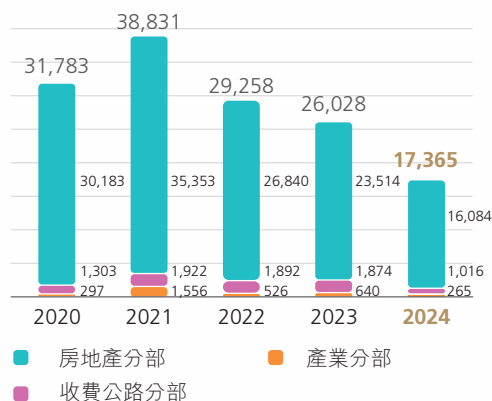


財務概覽 (續)

業務收入

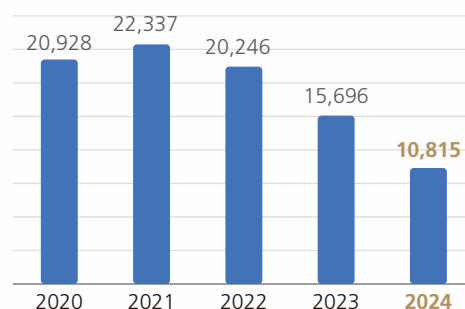
(包括分佔合作和合資及聯營企業之收入)

(百萬港元)



本公司擁有人應佔權益

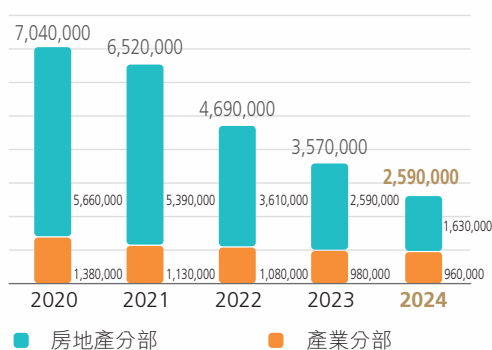
(百萬港元)



土地儲備

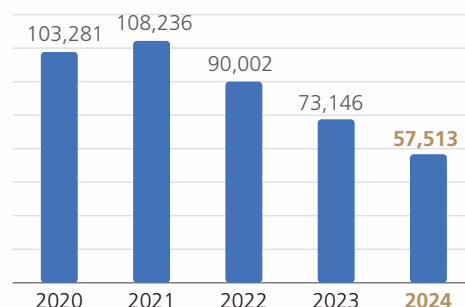
(包括合資及聯營企業項目)

(平方米)



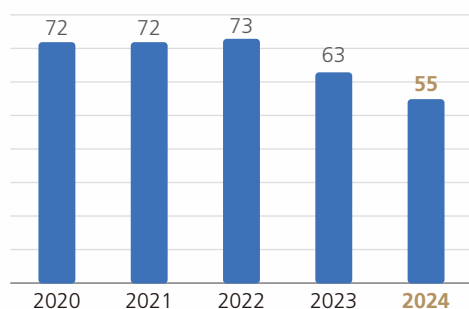
資產總額

(百萬港元)



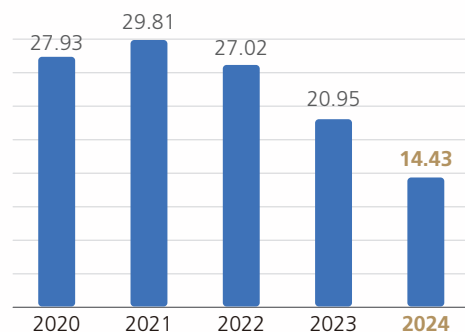
淨權益負債比率

(%)



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

二零二四年，集團股東權益大幅度減少港幣48.81億元，每股淨值減少31%至港幣14.43元。

二零二四年，集團物業銷售總額（包括合資及聯營企業項目）縮減至人民幣124.62億元，全年營業收入及股東應佔虧損分別為港幣55.37億元及港幣41.22億元。雖然集團過去幾年的表現令人失望，但我們並不是唯一一家有這表現的企業，因為整個中國房地產市場和我們的同行都面臨著前所未有的市場挑戰。

二零二四年業績不佳，主要由以下因素造成：

1) 房地產開發業務

儘管中央政府不斷推出許多「救」地產的措施，但市場氣氛並未發生明顯變化，樓價也沒有出現明顯上漲。雖然有些跡象顯示一線城市的房價在二零二四年底回穩，但整體市場復甦的趨勢仍不明朗。由於房地產市場持續下行，以及負面的市場情緒，極大多數開發商都以大幅折扣出售以回籠一些資金的現象更加嚴重，致使路勁被迫跟隨市場趨勢，減價促銷。因此，集團於二零二四年錄得負毛利率，總毛虧約港幣13.90億元。

2) 產業投資及資產管理業務

二零二四年，路勁在這業務確認了虧損港幣20.50億元，包括利息成本，年內出售現有投資虧損及大額減值撥備約港幣14.71億元。

3) 匯兌損失

二零二四年，人民幣兌美元匯率整體仍在下跌，路勁因而確認匯兌虧損港幣6.08億元。由於匯率的波動，以及美國特朗普政府的不可預測性，我們未能確定美元的走向。除此之外，中央政府宣佈會實施貨幣寬鬆的政策，預計國內利率及存款準備金率將進一步下降，因此或會對人民幣有貶值壓力。

隨著一線城市房價出現一些企穩跡象，希望二至四線城市房價也能慢慢地回暖，但這些城市的房價至少還需要兩至三年才能穩定下來。此時，我們仍需要採取審慎的態度來規劃下一步行動。

因此，自二零二四年十一月開始，我們已通知所有永續證券持有人，路勁將停止發放永續證券的分派款項，以保留我們的現金，應付日常營運費用及債務的本息。

業務分析

甲) 收費公路業務

路勁在二零二四年出售了集團所有國內的公路權益，出售所得款項已於年內全部到帳。透過這個出售交易所得現金，集團用以償還部份貸款，集團的總貸款額因而降低至二零二四年年底的港幣162.27億元。同時，路勁在二零二四年也因該出售交易而確認了出售稅後淨收益港幣14.90億元（集團權益佔比約為港幣11.18億元）。

二零二四年，集團印尼公路的路費收入較去年上升6%至港幣17.65億元。年內集團分佔印尼收費公路企業的淨利潤增至3.23億港元。同年，路勁收到印尼公路項目分配的股息共港幣9,760萬元。

二零二五年下半年，印尼有兩條高速公路的通行費率將再次大幅上調，因此我們預計二零二五年以後的路費收入及股息貢獻皆會有所增長。

主席報告 (續)

乙) 房地產開發業務

1) 中國內地

整個市場在二零二四年仍在下滑已不是秘密。我列舉一些數據與大家分享：二零二一年房地產的總銷售量是人民幣18萬億元，二零二二年已下降至人民幣13.5萬億元，二零二三年更是下滑至人民幣11.3萬億元，而至二零二四年則降至約人民幣9.7萬億元。在過去四年之內，銷售量跌了一半！這也是為什麼如今我們目睹每十家民企開發商，有接近八家不是還不上債，就是要清盤。即使一線城市在二零二四年底已經觸底，且整個市場能在未來兩至三年慢慢地回暖，但這並不代表開發商能脫困，因為絕大部份企業仍然要應對沉重的債務負擔。事實上，我預期會有更多開發商（絕大部份是民企，但現在國企也有加入）在不久的將來因無力償還債務而倒閉，或最後進行清盤。這可不是個愉快的場面。

截至目前，路勁仍是一個例外。然而，流動性管理越來越困難，隨著現金流減少，償還全部債務變得越來越困難。儘管去年我們成功將貸款從二零二三年年底的港幣226.18億元減少至二零二四年年底的港幣162.27億元，但我們仍然背負沉重的債務負擔，及需要在未來幾年支付利息和本金。為了管控緊張的流動性，集團決定停止永續證券的分派。除非我們能在未來幾年內逐步償還債務，否則在債務全部清償之前，我們不可能開始償還永續證券應付未付的分派。這段時間對集團的管理層，員工和股東來說，這無疑是一段非常艱難的時期。

在過去的十二個月內：—

- i) 集團並沒有購買任何新用地。在這關鍵時刻，集團的首要任務是將剩餘的土地轉換成製成品並出售，換來的現金可以減輕集團債務及利息。
- ii) 很遺憾的是，因為地產開發項目數量不斷縮少，路勁必須辭退不少忠誠敬業的好同事。二零二四年年底，地產開發業務員工人數較去年底減少了19%，這是一個非常痛苦的過程，特別是對我個人而言。
- iii) 隨著地產開發項目逐漸減少，集團更關注於以前被忽略的業務。其中一個就是物業管理，當房地產市道好的時候，我們往往忽略了旗下項目的物業管理服務。集團發現，提升服務水準能使我們的項目銷售量增加，及讓住戶更開心。自從路勁加強這方面的管理後，外來項目也開始邀請我們提供服務，這令我們的物業管理在二零二四年達到收支平衡（而不需要像許多發展商從開發部門的補貼來維持運作）。我們有信心在不久的未來能夠實現盈利，並逐步提高物業管理行業的利潤。同樣地，在細心研究路勁的商業地產業務後，集團認為這塊業務具有潛力，期望到明年，我們能從這塊業務中賺取更多的經營利潤。

我們已進軍「養老服務」領域，通過路勁旗下管理的兩家養老機構（分別位於上海市松山區和常州市）專注於提供「居家養老」服務。把養老服務提供在老人住的地方，比把老人搬到養老院更好（無論從老人的承擔能力或是路勁初始投資要求而言），我堅信這也是中國內地未來的大趨勢。直到現在為止，路勁仍處於投資階段，但我們期望在未來幾年這項新業務能夠變為有盈利。此舉若能成功，將可解決國內的人口老化問題。路勁希望探索並找到一個既可行又可持續發展的解決方案，這樣我們不僅可以滿足老年人的需求，還可以幫助我們自己（或我們家裡的長者），甚至幫助國家。

這幾年，我們聽到很多房地產開發商宣稱，他們正在嘗試一條新路，走向「輕資產」業務。但對於從事房地產開發（當然還有收費公路業務）數十年的路勁來說，這絕非易事。

雖然我們不認為現在是拍賣土地的合適時機（我們也沒有所需的資金），但我們確信從長遠來看，以下情況可能會成為常態：-

- 1) 以中國的人口，和對好房子的需求提升，每年人民幣8萬億元至人民幣10萬億元的營業額是很有可能的，而肯定的是人民幣8萬億元的營業額不是一個小市場。隨著這領域參與者的減少，路勁應佔有一席之地的機會。
- 2) 養老服務的需求肯定愈來愈高，問題當然是
 - i) 路勁能否成為碩果僅存的幾家公司之一；及／或
 - ii) 集團所提供的服務能否符合客戶的需要。
- 3) 同樣地，物業管理也必然會和我們永遠相隨，而同時客戶對服務的要求只會與日俱增，路勁可否克服這個挑戰，而做得比絕大多數的競爭者更好？

現在非常明顯的是，未來兩年這行業對所有企業來說仍會非常艱難。鑑於中央政府不斷在減低貸款利息，路勁當然希望行業最黑暗日子已經過去。然而，市場的復甦是個非常漫長的過程，且不要忘記，中國開發商普遍仍背負境外債務負擔，故此任何市場的復甦並不等於企業的復甦。最近，一些國企宣佈重組，其中不乏幾年前在市場上名列前茅的企業。

主席報告 (續)

2) 香港

二零二四年，晉環售出138個單位，總貨值為港幣22.87億元。累計至二零二四年底，集團共售出800個單位中的752個單位。考慮到香港目前的市場氣氛，我們希望在二零二五年能夠以市場價格，出售大部分剩餘單位。

凱和山從二零二三年九月開始推出銷售，銷售相當緩慢，直至二零二四年十一月，只售出143個單位，總貨值為港幣7.10億元。二零二四年十二月，集團推出新銷售方案，調減了價格，並進行了一些品牌重塑，同月再售出117個單位。累計至二零二四年十二月三十一日，集團共售出693個單位中的260個單位，總貨值為港幣12.56億元。這個項目的銷售仍有一段漫長的路要走。

老實說，集團對短期內的香港房地產市場並不樂觀。直至市場好轉，經濟反彈的時候，路勁才會考慮拍賣新地。

丙) 產業投資及資產管理業務

產業投資及資產管理業務確實令人失望。二零二四年，路勁在這業務的虧損合共港幣20.50億元，包括利息成本、資產處置虧損及減值撥備港幣14.71億元。在我上一次報告中提及，這個肯定是路勁刻骨銘心的錯誤，應避免類似的事件再次發生。

展望

讓我們看看路勁於二零二四年十二月三十一日的情況，了解我們目前的處境，再為整個集團擬定最佳的未來發展方向。

如果大家看經審核資產負債表時，就會了解：-

- 1) 路勁的淨資產(股東權益)是港幣108.15億元(這不包括集團的永續證券)。
- 2) 集團的總銀行及其他貸款(包括銀行貸款和未償還的美元債券)是港幣162.27億元。減債是路勁的首要任務，否則我們就無法生存，因為房地產開發項目的營業額會不可避免地萎縮。
- 3) 在未來的幾年，我們的利潤會來自集團的公路業務、商業地產業務，以及物業管理業務，但這些業務的利潤對比我們的物業開發業務所受的損失相對少。無論如何，我希望在未來的幾年內，這些業務的利潤會慢慢增長，並成為路勁的利潤中心。
- 4) 世界上沒有人有水晶球，因此集團只能依賴當下最好的判斷作出決定，嘗試做好和做大現有的利潤中心，同時耐心等待房地產市場回歸正常。如果我們運氣好的，就會抓住有前景的新投資方案或機會。

唯一我們可以肯定的，未來的路是非常困難和充滿挑戰的。毫無疑問，幾乎所有房地產開發商在這場挑戰下，不是遍體鱗傷，就是被邊緣化(如果不是被淘汰的話)，只有最強者和做得最好的才能生存。路勁當然會竭盡全力面對這項挑戰。

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，本人誠意邀請所有的股東撥冗出席即將召開的二零二五年股東週年大會，因為這是一個管理層和企業擁有者交流業務意見的最好場合。

股息政策

路勁自二零二四年十一月開始不再支付永續證券的分派，根據永續證券的條款，在路勁清償所有未償還的永續證券分派前，我們無法發放及支付股息（當然現時路勁嚴重虧損，也根本無法發放股息），所以我很抱歉的告知所有股東，相信有好長一段時間，路勁也不可能發放股息。作為股東，我和你們一樣受苦，請放心，我會盡全力帶領路勁渡過這場難關。

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，二零二五年三月二十一日

行政總裁報告



方兆良
行政總裁

各位股東：

二零二四年業績

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)人民幣124.62億元，較去年下跌約55%。集團高速公路項目二零二四年路費收入港幣24.40億元，撇除已出售內地高速公路業務的影響後，印尼高速公路路費收入較去年上升約6%。二零二四年，集團年度稅後虧損為港幣33.08億元，股東應佔虧損為港幣41.22億元。集團銀行結存及現金為港幣42.74億元，每股淨資產為港幣14.43元。

業務簡報

房地產業務

二零二四年，內地房地產市場延續築底行情，前三季度市場下行壓力較大，新房銷售量價同比明顯下降，四季度則稍為止跌回穩。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的發展有十分重要的作用，故此年內中央政府不斷出臺利好政策救市。「9.26」政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」，陸續推出一攬子增量政策，釋放了強烈的維穩信號。地方政府隨之推出各項優化調整政策，包括取消或調減限制性措施，多項舉措提振了準買家的信心，帶動國慶假期房地產銷售的短暫回升。十二月份，中央政府再次強調要「穩住樓市」，釋放更加堅定的穩樓市基調，但由於居民收入預期與房價下跌預期尚未全面改善，市場全面修復仍面臨挑戰，整體還在築底階段。同樣，香港政府於二月份對樓市全面「撒辣」，有助釋放短期購買力，但高利率及整體市場下行趨勢對樓市構成壓力，購房者的信心和預期修復還需更多的利好政策和時間，企業銷售仍面臨嚴峻的挑戰。

二零二四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92.79億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣87.02億元及銷售協議待轉合同為人民幣5.77億元。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區域，銷售均價約每平方米人民幣16,000元。

考慮當前經濟及銷售恢復勢頭暫未明確，民企融資窗口仍未恢復，拿地決策非常謹慎。二零二四年，內地土地成交規模處於低位，整體市場表現低迷，僅部份核心城市優質土地的土拍熱度較高，國企為拿地主力。集團為預留資金償還貸款及支持日常運作，暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。截至二零二四年十二月三十一日，集團的土地儲備合共約259萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為43萬平方米。

二零二四年一季度，香港樓市受政府全面「撒辣」帶動，出現短暫「小陽春」，晉環銷售因而有所上升，全年售出138個住宅單位，合共港幣22.87億元。年內，晉環完成交付額港幣19.25億元。凱和山前期銷售未如理想，十二月份再推出迎合市場需求的銷售方案，市場反應理想，全年售出217個住宅單位，合共港幣10.60億元。此外，凱和山於七月底取得地契滿意紙，並於八月份開始陸續交付予買家，年內完成交付額港幣6.32億元。三個香港項目(包括山水盈)全年合共完成銷售額港幣34.15億元，交付額港幣28.28億元。

二零二四年，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315.92億元，交付面積約121萬平方米，交付套數約為15,000套。受房地產市場持續低迷、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出現虧損港幣29.85億元。

行政總裁報告 (續)

公路業務

二零二四年，印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升6%至港幣17.65億元，日均混合車流量下降3%至86,800架次。路費收入上升，主要得益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高速公路和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%。然而，受到國際能源價格高企，加上印尼政府十月份公佈下調燃油補貼降低了車輛的出行意願，導致車流量有輕微下跌。

集團於二零二四年四月二十二日完成出售全部內地公路業務權益，導致內地公路業務的收入貢獻比去年同期大幅下降。截止二零二四年四月二十二日，集團內地高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為206,600架次及港幣6.75億元(二零二三年全年：日均混合車流量及路費收入分別為272,400架次及港幣27.42億元)。但集團因該出售交易於年內確認了出售稅後淨收益港幣14.90億元(本公司擁有人佔比約為港幣11.18億元)，對集團二零二四年的溢利及現金流帶來正面的影響。

二零二四年，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18.11億元，扣除出售內地高速公路項目收益及相關稅費後，集團收費公路分部溢利為港幣3.21億元。經營溢利下跌，主要因為集團完成相關出售交易後，不再分佔國內高速公路項目的利潤。

此外，集團印尼高速公路項目成功落實使用新的稅務條例，促進在二零二四年向股東作出首次股息分派。年內，集團收到印尼高速公路合資企業的現金分紅合共為港幣9,760萬元。

資金與融資

二零二四年，內地政府不斷出臺利好政策，望能提振市場信心，惟市場的反應並不積極，購房者及各大銀行態度仍然謹慎，大多數房企仍面臨經營困難及流動性危機。

鑑於銷售及融資市場不明朗，集團積極管理流動性和債務。於二零二四年第三季度完成離岸債務管理工作，包括延長擔保優先票據和銀團貸款的最終到期日分別3.5年和2年，及提前部分償還擔保優先票據和銀團貸款本金。這不僅避免了集團的即時違約風險，同時也為集團提供了喘息空間，讓集團能夠專注於核心業務發展、保全和實現其優質資產的最佳價值，為業務復甦和恢復正常鋪平道路。此外，在考慮整體資金安排後，集團從二零二四年十一月份開始暫緩永續資本證券的分派。

連同上述債務管理工作，集團於二零二四年合共償還港幣68.03億元等值的貸款，淨權益負債比率下降至55%。儘管債務規模有所下降，但由於市場的復甦比預期緩慢，集團預期未來仍要面臨償債及流動性壓力。往後，集團將持續採取謹慎的財政及庫務政策，密切監控現金流和市場變化，參考市場現有的方案，妥善管理流動性和債務。

二零二五年工作展望

展望二零二五年，預期內地房地產市場將延續築底行情。作為十四五規劃收官之年，預期房地產政策將持續寬鬆，各項政策支持加碼，將有望推動市場修復，但房地產全面回穩仍面臨挑戰。房地產市場能否順利築底回升的必要條件，需視乎宏觀經濟運行能否企穩、居民就業及收入能否改善。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，我們在一零二五年會保持謹慎態度，集團的投資決策及資金安排將更審慎。

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，特別是特朗普政府的施政，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。預期房地產短期形勢仍嚴峻，但普遍認為內地房地產業，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。

未來，路勁團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保物業交付和嚴控現金流；同時繼續尋找機會以優化收費公路業務及拓展地產相關業務，包括商業及物業管理等業務。

致謝

衷心感謝同事們的付出和貢獻，客戶、商業夥伴、股東及董事會的長期支持與信任。

方兆良

行政總裁

香港，二零二五年三月二十一日

主要獎項

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

2024房地產上市公司綜合實力35強

2024房地產上市公司風險控制5強

路勁地產集團有限公司

2024房地產開發企業外資企業TOP10

2024房地產開發企業綜合實力TOP30

2024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

2024中國物業服務百強企業

房地產業務

天津市 2024年度值得期待商業地標獎 - 路勁嶼東城

無錫市 2023 TOP20 卓越文旅項目 - 梅里古鎮



主要獎項 (續)

房地產業務 (續)

北京市	2024年度北京市建築(長城)結構優質工程 - 公園和御 2023年度北京市住宅物業管理示範項目 - 路勁林溪
廣州市	2024廣州市住宅小區一級服務標準 - 桐悅花園 2023年度最具創新力品牌獎 - 路勁•雋語

收費公路業務

SN高速公路	2024年促進處理卡蘭加尼亞爾區 (Karanganyar Regency) 發展遲緩方案
NKK高速公路	企業社會責任大獎 可持續收費公路一等獎
SB高速公路	印尼最佳A類休息區二等獎 肯德爾地區 (Kendal Region) 最高納稅人



管理層討論及分析

房地產項目

長三角地區

渤海灣地區

大灣區

其他地區

渤海灣地區

13, 31
北京市

16
廊坊市

14-15, 32
天津市

河北省

17
濟南市

山東省

其他地區

26
洛陽市

22-25
鄭州市

河南省

長三角地區

江蘇省

4
南京市

5-7, 27
常州市

8, 28
無錫市

9-11,
29-30
蘇州市

1-3
上海市

12
寧波市

浙江省

大灣區

18-19, 33
廣州市

廣東省

20-21
香港

管理層討論及分析（續）

土地儲備

於二零二四年十二月三十一日

地區	發展面積* 平方米	佔比
上海市	191,000	7%
江蘇省	780,000	30%
浙江省	68,000	3%
長三角地區	1,039,000	40%
北京市	88,000	3%
天津市	230,000	9%
河北省	128,000	5%
山東省	40,000	2%
渤海灣地區	486,000	19%
廣東省	102,000	4%
香港	43,000	1%
大灣區	145,000	5%
河南省	920,000	36%
其他地區	920,000	36%
總數	2,590,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	2,091,000	81%
持作投資用途之物業	499,000	19%

* 含合資及聯營企業項目

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

長三角地區

1	路勁余山院子 • 東園							
	發展面積 (平方米)	95,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P/S/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2027	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	都匯雲境							
	發展面積 (平方米)	68,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	30,000
	約可分予權益	11.25%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至滬宜公路、西至柳菊路、北至竹笛路		
4	山語春風							
	發展面積 (平方米)	61,000	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	2026	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

於二零二四年十二月三十一日

長三角地區

5	西岸時光							
	發展面積 (平方米)	30,000	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	2026	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
6	玖園							
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積 (平方米)	60,000
	約可分予權益	95%	目標完成日期	2026	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		
7	鉅樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	120,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2029	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		
8	雲錦東方							
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	已完成	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		

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

長三角地區

9	蔚然璀璨花園							
	發展面積 (平方米)	19,000	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		
10	瀾悅溪雲							
	發展面積 (平方米)	63,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	已完成	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		
11	君和居							
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	住宅	完成階段(附註)	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		
12	路勁•新天地(寧波)							
	發展面積 (平方米)	13,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

渤海灣地區

13	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	2026	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
14	路勁・太陽城							
	發展面積 (平方米)	92,000	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		
15	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	2026	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
16	公園上城							
	發展面積 (平方米)	128,000	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	2026	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		
17	路勁中心							
	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)	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		

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

大灣區

18	路勁•星棠							
	發展面積 (平方米)	32,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	18,000
	約可分予權益	70%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側		
19	雋樾府							
	發展面積 (平方米)	52,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2026	位置	中國廣東省廣州市番禺區番禺大道西側、東興路南側		
20	晉環							
	發展面積 (平方米)	8,000	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		
21	凱和山							
	發展面積 (平方米)	35,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	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

於二零二四年十二月三十一日

其他地區

22	路勁•國際城（鄭州）							
	發展面積 (平方米)	16,000	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		
23	路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	529,000	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	2030	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）		
24	悅東園							
	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)	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		
25	路勁•中原國際慢城							
	發展面積 (平方米)	246,000	性質	住宅	完成階段（附註）	P/S	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2029	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		

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

其他地區

26	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	2028	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		

持作投資用途之物業

長三角地區

27	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		

28	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		

29	路勁•鳳凰城(含鳳凰新天地及星瀾薈)							
	發展面積 (平方米)	82,000	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		

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

長三角地區

30	路勁•又一城（蘇州）							
	發展面積 （平方米）	37,000	性質	商業	完成階段（附註）	C	土地面積 （平方米）	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		
12	路勁•新天地（寧波）							
	發展面積 （平方米）	55,000	性質	商業	完成階段（附註）	C	土地面積 （平方米）	7,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

渤海灣地區

31	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		

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

管理層討論及分析（續）

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二四年十二月三十一日

渤海灣地區

32	路勁嶼東城							
	發展面積 (平方米)	33,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	13,300
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市河東區衛國道與賀蘭路交界		

17	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		

大灣區

33	路勁•雋語							
	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)	7,500
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市越秀區雲鶴北街8號		

附註：

- 「P」

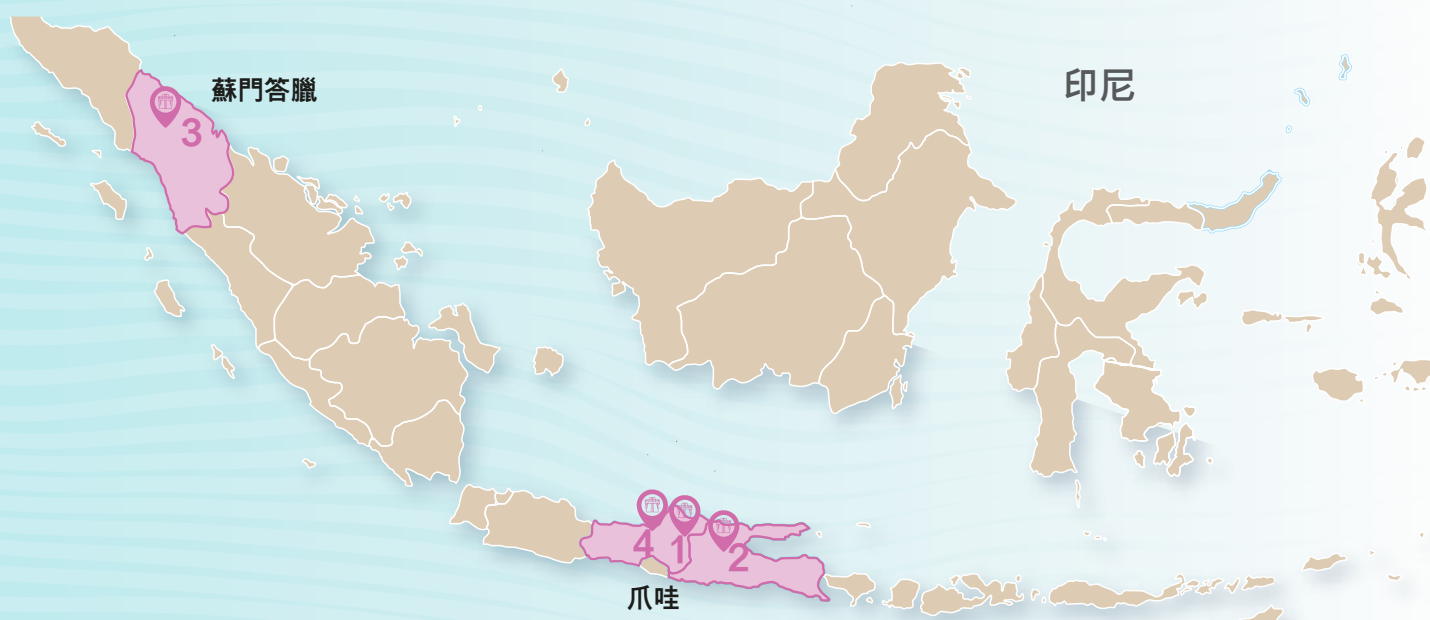
代表「規劃及設計」
- 「F」

代表「地基工程」
- 「S」

代表「上蓋工程」
- 「C」

代表「已落成」

 收費公路項目



管理層討論及分析（續）

主要項目資料

收費公路項目

於二零二四年十二月三十一日

印尼

1	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		
2	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		
3	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		
4	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：

於二零二四年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度實現物業銷售額（包括合資及聯營企業項目）人民幣124.62億元，較去年下降約55%。集團高速公路項目二零二四年路費收入港幣24.40億元，撇除已出售內地高速公路業務的影響後，印尼高速公路路費收入較去年上升約6%。二零二四年，集團年度稅後虧損為港幣33.08億元，股東應佔虧損為港幣41.22億元。集團銀行結存及現金為港幣42.74億元，每股淨資產為港幣14.43元。

截至二零二四年十二月三十一日，集團土地儲備約為259萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為43萬平方米。

業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二四年，內地房地產市場延續築底行情，前三季度市場下行壓力較大，新房銷售量價同比明顯下降，四季度則稍為止跌回穩。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的發展有十分重要的作用，故此年內中央政府不斷出臺利好政策救市。「9.26」政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」，陸續推出一攬子增量政策，釋放了強烈的維穩信號。地方政府隨之推出各項優化限制性政策，包括取消或調減限制性措施，多項舉措提振了準買家的信心。自國慶假期開始，核心城市新房及二手房成交量有所回升。十二月，中央政府再次強調要「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為二零二五年樓市定調，釋放更加堅定的穩樓市基調。但由於居民收入預期與房價下跌預期尚未全面改善，市場全面修復仍面臨挑戰，整體還在築底階段。同樣，香港政府於二月份對樓市全面「撒辣」，有助釋放短期購買力，但高利率及整體市場下行趨勢對樓市構成壓力，購房者的信心和預期修復還需更多的利好政策和時間，企業銷售仍面臨嚴峻的挑戰。

受房地產市場持續下行、銷售低迷影響，房地產分部二零二四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122.31億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣116.79億元及銷售協議待轉合同為人民幣5.52億元，較二零二三年下跌約55%。

管理層討論及分析（續）

物業銷售及交付

二零二四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	4,851	279,000	23,910	832,000
渤海灣地區	2,322	156,000	3,698	154,000
大灣區	4,748	116,000	3,555	153,000
其他地區	310	42,000	190	31,000
總數(二零二四年)	12,231	593,000	31,353	1,170,000
總數(二零二三年)	26,948	1,282,000	30,880	1,282,000

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。

二零二四年，房地產分部物業均價每平方米人民幣21,000元，其中，內地物業均價為每平方米人民幣16,000元，香港物業均價為每平方米港幣201,000元。長三角地區及大灣區為主要銷售區域，分別佔總銷售額40%及39%。於二零二四年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為41萬平方米。

財務回顧

二零二四年及二零二三年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	5,499	13,001
毛虧	(1,226)	(608)
年度虧損	(2,985)	(2,138)

二零二四年集團房地產分部業務收入主要乃來自物業交付，其中長三角地區項目佔總交付收入約76%。受房地產市場持續低迷、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29.85億元。

土地儲備

二零二四年，受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，房企拿地依然審慎，土地市場成交規模明顯縮減，國企仍為拿地主力。集團為預留資金償還貸款及支持集團日常運作，暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。

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。截至二零二四年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約163萬平方米，主要分佈於長三角地區，佔總土地儲備逾54%。

展望二零二五年，預期內地房地產市場將延續築底行情。作為十四五規劃收官之年，預期房地產政策將持續寬鬆，各項政策支持加碼，將有望推動市場修復，但房地產全面回穩仍面臨挑戰。房地產市場能否順利築底回升的必要條件，需視乎宏觀經濟運行能否企穩、居民就業及收入能否改善。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，我們在二零二五年時會保持謹慎態度，集團的投資決策及資金安排將更審慎。

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，特別是特朗普政府的施政，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。預期房地產短期形勢仍嚴峻，但普遍認為內地房地產業，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。

集團房地產分部二零二四年全年在施面積為211萬平方米，而竣工面積為148萬平方米。預計二零二五年全年在施面積為104萬平方米，竣工面積為33萬平方米。

管理層討論及分析（續）

主要項目概況

長三角地區

上海市－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。

項目二零二四年交付金額約人民幣96.13億元，交付面積為174,000平方米。預計二零二五年交付剩下住宅面積約1,000平方米。

上海市－都匯雲境



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。

二零二四年都匯雲境銷售金額為人民幣6.15億元，實現均價約每平方米人民幣43,000元。項目二零二四年交付金額約人民幣1.60億元，交付面積為4,000平方米。預計二零二五年交付面積為64,000平方米，當中55,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

南京市－鉅明江南



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

二零二四年鉅明江南銷售金額為人民幣4.29億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣3.61億元，交付面積16,000平方米。預計二零二五年交付面積為10,000平方米，當中5,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析（續）

南京市－雲樾觀山府



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

二零二四年雲樾觀山府銷售金額為人民幣3.76億元，住宅實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣43.62億元，交付面積136,000平方米。預計二零二五年交付面積為6,000平方米，當中2,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市－竹林壹號



竹林壹號位於常州市天寧區龍城大道西側、竹林北路北側，屬常州主城區核心地段，臨近天寧區政府，周邊醫療、交通、教育、景觀等配套資源成熟，人居氛圍濃鬱，可打造高品質、高舒適度的綜合社區。項目佔地面積為52,000平方米，樓面面積為116,000平方米。

二零二四年竹林壹號銷售金額為人民幣4.39億元，實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣4.05億元，交付面積25,000平方米。預計二零二五年交付面積為15,000平方米，當中3,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市－玖園



玖園位於常州市武進區延政西大道南側、漕溪路東側，周邊交通便捷，人居氛圍濃厚，且項目緊鄰金東方養老醫養社區及第二人民醫院（分院），適宜打造品質住宅項目。項目佔地面積為60,000平方米，樓面面積為112,000平方米。

項目二零二四年交付金額為人民幣6.54億元，交付面積37,000平方米。預計二零二五年交付面積為13,000平方米，當中4,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

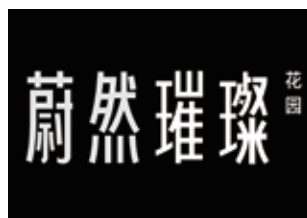
管理層討論及分析（續）



常州市 – 鉅樾雲庭

鉅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。

二零二四年鉅樾雲庭銷售金額為人民幣2.88億元，住宅實現均價約每平方米人民幣17,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣9.05億元，交付面積52,000平方米。預計二零二五年交付面積為2,000平方米，已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零二四年蔚然璀璨花園銷售金額為人民幣5.28億元，實現均價約每平方米人民幣14,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣4.96億元，交付面積39,000平方米。預計二零二五年交付面積為19,000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，與浦路西側，緊鄰園區核心湖東板塊，臨近輝映時代花園，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。項目佔地面積為56,000平方米，樓面面積為115,000平方米。

二零二四年瀾悅溪雲銷售金額為人民幣1.30億元，實現均價約每平方米人民幣22,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣14.39億元，交付面積52,000平方米。預計二零二五年交付面積為14,000平方米，當中5,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析（續）

蘇州市 – 君和居



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，是集團長期深耕區域。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。

二零二四年君和居銷售金額為人民幣3.94億元，實現均價約每平方米人民幣56,000元。預計二零二五年交付面積為37,000平方米，當中32,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

無錫市 – 御璟天璽



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

二零二四年御璟天璽交付金額為人民幣33.79億元，交付面積104,000平方米。項目預計二零二五年交付面積為1,000平方米，已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

無錫市 – 雲錦東方



雲錦東方位於無錫市惠山區洛社鎮G312國道與永輝路交叉口西南側，屬板塊內發展最優的洛社新城，周邊交通、教育、商業、醫療配套完善，適宜打造品質住宅項目。項目佔地面積為54,000平方米，樓面面積為117,000平方米。

項目二零二四年交付金額為人民幣5.54億元，交付面積38,000平方米。預計二零二五年交付面積為15,000平方米，當中2,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析（續）

渤海灣地區

北京市—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。

二零二四年路勁•御和府銷售金額為人民幣2.86億元，住宅實現均價約每平方米人民幣23,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣4.34億元，交付面積24,000平方米。預計二零二五年項目交付面積為10,000平方米，當中3,000平方米已在二零二四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。

二零二四年公園和御銷售金額為人民幣1.68億元，住宅實現均價約每平方米人民幣26,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣21.48億元，交付面積74,000平方米。預計二零二五年項目交付面積為12,000平方米，當中2,000平方米已在二零二四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。

二零二四年路勁•太陽城銷售金額為人民幣6.20億元，住宅實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣3.88億元，交付面積19,000平方米。預計二零二五年項目交付面積為1,000平方米。

管理層討論及分析（續）

廊坊市－公園上城



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

二零二四年公園上城銷售總金額為人民幣3.11億元，住宅實現均價約每平方米人民幣10,000元。預計二零二五年項目交付面積為55,000平方米，當中40,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

濟南市－環悅府



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

二零二四年環悅府銷售總金額為人民幣4.96億元，住宅實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣4.87億元，交付面積27,000平方米。預計二零二五年項目交付面積為15,000平方米，當中3,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

大灣區

廣州市－星棠



星棠位於廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側，毗鄰13號線沙村站，交通便捷，周邊人居氛圍濃厚、教育資源豐富，適宜打造優質住宅項目。項目佔地面積為18,000平方米，樓面面積為62,000平方米。

二零二四年星棠銷售金額為人民幣3.05億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零二四年交付金額為人民幣4.88億元，交付面積30,000平方米。預計二零二五年項目交付面積為21,000平方米，當中15,000平方米已在二零二四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）

廣州市－雋樾府



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。

二零二四年雋樾府銷售金額為人民幣9.25億元，實現均價約每平方米人民幣38,000元。項目預計二零二六年交付。

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。

二零二四年晉環銷售金額為港幣22.87億元，住宅實現均價約每平方米港幣311,000元。二零二四年晉環交付金額為港幣19.25億元，交付面積6,000平方米。預計二零二五年交付面積為6,000平方米，當中2,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

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。

二零二四年凱和山銷售金額為港幣10.60億元，住宅實現均價約每平方米港幣114,000元。項目二零二四年交付金額為港幣6.32億元，交付面積5,000平方米。預計二零二五年交付面積為17,000平方米，當中5,000平方米已在二零二四年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

(ii) 收費公路分部

二零二四年，印尼全年國內生產總值分別同比增長約5%。儘管全球經濟環境仍面臨不確定性，包括地緣政治緊張局勢、能源價格波動以及主要經濟體增長放緩等因素，印尼的經濟表現依然展現出較強的韌性。能源價格波動和通脹壓力對印尼國內的建設、物流成本和人員出行需求構成一定壓力。但在印尼政府政策支持 and 印尼經濟長期向好的雙重推動下，印尼高速公路行業在二零二四年仍展現出具有長期增長的潛力。

印尼高速公路項目

二零二四年印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升6%至港幣17.65億元，日均混合車流量下降3%至86,800架次。路費收入上升，主要得益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率，其中SN高速公路和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，加上印尼政府十月公佈下調燃油補貼進一步降低了車輛的出行意願。此外部分路段收費率上調幅度較大，加上鐵路與航空公司所提供的折扣優惠令其票價變得更有競爭力，導致車流量有輕微下跌。長期而言，印尼政府將加強國內工業和物流的發展，配合印尼持續的經濟增長，預計工業及旅遊業將穩步上揚，帶動貨車和客車流量增加。

印尼高速公路項目於二零二四年已達到分派股息水平，並向集團分派股息共約港幣9,760萬元。

內地高速公路項目（已出售業務）

集團於二零二四年四月二十二日完成出售全部內地公路業務權益予Cornerstone Holdings Limited（佳選控股有限公司），導致內地公路業務的收入貢獻比去年同期大幅下降。截止二零二四年四月二十二日，集團內地高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為206,600架次及港幣6.75億元（二零二三年全年：日均混合車流量及路費收入分別為272,400架次及港幣27.42億元）。但因該出售交易，集團確認了出售稅後淨收益港幣14.90億元（本公司擁有人佔比約為港幣11.18億元），對集團二零二四年的溢利及現金流帶來正面的影響。

二零二五年，集團將繼續尋找機會以優化收費公路業務組合。

管理層討論及分析（續）

財務回顧

二零二四年集團印尼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 港幣百萬元	增長／（減少） %
印尼高速公路項目				
SN高速公路	19,800	(5)	517	7
NKK高速公路	18,000	(3)	349	(1)
MKTT高速公路	21,800	1	287	5
SB高速公路	27,200	(7)	612	10
總額（二零二四年）	86,800	(3)	1,765	6
總額（二零二三年）	89,900		1,667	

二零二四年，集團印尼高速公路項目的總車流量為3,177萬架次，日均混合車流量約86,800架次，較去年下跌3%。印尼高速公路項目全年路費收入較上年上升6%至港幣17.65億元，如果加上內地高速公路項目完成出售前之路費收入，全年路費收入則為港幣24.40億元。

二零二四年，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18.11億元，扣除出售內地高速公路項目收益及相關稅費港幣14.90億元後，集團收費公路分部溢利為港幣3.21億元。經營溢利下跌，主要因為集團完成相關出售交易後，不再分佔國內高速公路項目的利潤。

集團印尼公路項目成功落實使用新的稅務條例，延長稅務層面的攤銷年限及確認累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產，致使項目錄得累計未分配利潤，促進在二零二四年向股東作出首次股息分派。年內，集團收到印尼高速公路合資企業的現金分紅合共為港幣9,760萬元。

項目概況

印尼收費公路項目概況



SN高速公路

二零二四年日均車流量及路費收入同比分別下跌5%及上升7%。受到國際能源價格偏高，加上十月政府公佈的燃油補貼限制進一步降低車輛使用需求。下半年由於周邊平衡國道修路完成，交通路況有改善，導致部分車流量分流至國道。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。但大幅調價後市場初期未能完全消化路費調升的負面影響，部份用戶分流到其他交通設施。



NKK高速公路

二零二四年日均車流量及路費收入同比分別下跌3%及1%。受到港元兌印尼幣匯率上升4%影響，實際印尼幣路費收入同比上升3%。受到國際能源價格偏高，加上十月政府公佈的燃油補貼限制進一步降低車輛使用需求。此外，本項目周邊路段因特別調價增幅較大導致使用者分流到其他交通設施，令過境車流量減少。本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段，截止二零二四年底，征地進展已超過60%，施工時間將取決於征地最終進展。

管理層討論及分析（續）



MKTT高速公路

二零二四年日均車流量及路費收入同比分別上升1%及5%。受到國際能源價格偏高，加上十月政府公佈的燃油補貼限制進一步降低車輛使用需求。但本項目連接棉蘭市的瓜拉納穆國際機場，假期等重大節日對本項目車流量帶來貢獻。另外，本年項目與上下游的連接路段相繼通車，令車流量增加。



SB高速公路

二零二四年日均車流量及路費收入同比分別下跌7%及上升10%。受到國際能源價格偏高，加上十月政府公佈的燃油補貼限制進一步降低車輛使用需求。下半年由於周邊平衡國道修路完成，交通路況有改善，導致部分車流量分流至國道。此外，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，令全年路費收入大幅增加。但大幅調價後市場初期未能完全消化路費調升的負面影響，部份用戶分流到其他交通設施。

(iii) 產業分部

二零二四年，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2.31億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣2.06億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.25億元。年內物業交付金額約人民幣2.39億元，面積約為3.8萬平方米。截至二零二四年十二月三十一日，產業分部土地儲備約96萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積約2萬平方米。其他原產業分部業務，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，包括關閉非核心業務及出售非核心資產。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

下表概述集團截至二零二四年及二零二三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。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	5,537	13,075
毛虧	(1,390)	(648)
利息收入	78	222
其他虧損淨值	(2,183)	(1,181)
銷售及經營費用	(935)	(1,226)
出售附屬公司之收益	1,869	–
分佔合作／合資及聯營企業（虧損）溢利	(43)	298
財務費用	(736)	(1,054)
稅前虧損	(3,340)	(3,589)
所得稅抵免（支出）	32	(172)
年度虧損	(3,308)	(3,761)
應佔（虧損）溢利：		
- 本公司擁有人	(4,122)	(3,962)
- 永續資本證券持有人	541	533
- 其他附屬公司之非控股權益*	273	(332)
	(3,308)	(3,761)

* 含分佔出售內地公路業務權益稅後收益約港幣3.73億元。

收入及毛虧

年內，集團的收入及毛虧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，集團給予合資企業之帶息貸款較去年減少，利息收入故比去年下跌。

管理層討論及分析（續）

其他虧損淨值

年內其他虧損淨值，主要因年內受房地產市場持續下行所影響而增加之物業與相關資產之減值撥備及因人民幣持續貶值而錄得的匯兌淨虧損約港幣6.08億元。相關虧損抵銷了回購集團之優先票據所得收益約港幣5.91億元。

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。另集團持續積極優化營運成本、壓縮開支，整體管理費用有所減低。

出售附屬公司之收益

此項主要指集團出售所持有的全部內地公路業務權益而確認之出售稅前收益約港幣18.62億元。

分佔合作／合資及聯營企業（虧損）溢利

年內，集團分佔的投資虧損主要來自房地產及其他合資及聯營項目虧損約港幣5.00億元，相關金額抵銷了基建合作／合資項目溢利約港幣4.57億元，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由於房地產市場持續下行，物業銷售量價齊跌所影響，引致年內房地產合資及聯營項目交付錄得虧損。而基建合作／合資項目方面，受惠於印尼高速公路項目調高收費費率，以及各印尼高速公路項目落實使用新的稅務條例而一次性確認前期累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利因而有所增加，但由於公路分部完成出售全部內地公路業務權益後，整體分佔內地高速公路項目合作企業溢利則較去年下跌，抵銷了分佔印尼項目之升幅。

財務費用

財務費用減少，主要因集團年內完成離岸債務管理提前償還部份境外貸款，整體債務規模有所下降，利息支出因而有所減少。

所得稅抵免（支出）

所得稅抵免（支出）主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。本年所得稅抵免，主要來自部份房地產項目之土增稅退稅及因投資物業之公允值虧損而確認之遞延稅項抵免所致，相關金額抵銷了因出售內地公路業務所得收益而確認之所得稅支出。

管理層討論及分析 (續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 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)	16,215	19,703
－ 投資物業	5,324	5,245
－ 其他非流動資產	1,398	2,630
	22,937	27,578
流動資產		
－ 物業存貨	23,732	29,426
－ 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	4,695	5,560
－ 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	1,092	1,789
－ 其他流動資產	5,057	5,863
	34,576	42,638
分類為持作出售的資產	–	2,930
	34,576	45,568
非流動負債		
－ 銀行及其他貸款	(13,315)	(12,753)
－ 其他非流動負債	(1,036)	(1,794)
	(14,351)	(14,547)
流動負債		
－ 應付賬款及應計費用	(4,602)	(5,926)
－ 來自合資及聯營企業之借款	(5,386)	(6,250)
－ 來自預售物業之按金	(4,391)	(3,317)
－ 銀行及其他貸款	(2,912)	(9,865)
－ 其他流動負債	(4,971)	(6,025)
	(22,262)	(31,383)
分類為持作出售的負債	–	(18)
	(22,262)	(31,401)
權益總額(含永續資本證券)	20,900	27,198

管理層討論及分析（續）

於合作／合資及聯營企業之投資（包括股東借款）

此項主要指集團投資於收費公路合作／合資企業之權益港幣43.39億元（二零二三年：港幣43.69億元）及房地產合資及聯營企業之權益港幣129.68億元（二零二三年：港幣171.23億元），包括投入項目的短期股東借款（含在流動資產內）。

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天津市及廣州市之商業，抵銷了出售位於鄭州市之投資物業及原有投資物業市場租值下跌導致公允值有所減少之影響。於二零二四年十二月三十一日，集團投資物業（含合資項目）的樓面面積約為499,000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。另集團為預留資金償還貸款及支持日常運作，暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。集團將持續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）

銀行結存及現金下跌，主要因集團償還擔保優先票據和銀團貸款及支付其他附屬公司之非控股權益之股息，抵銷了年內出售內地公路業務權益而收取之現金代價。

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。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，集團因而於去年將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，相關出售事項已於本年四月份完成。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升，主要由於集團去年新購入的廣州市及蘇州市附屬公司項目於去年四季度開售並將於二零二五年或以後竣工交付，二零二四年底來自附屬公司項目的預售物業之按金因而較去年有所增加。於二零二四年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業面積（含合資及聯營項目）約為43萬平方米。

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，主要因年內完成離岸債務管理提前償還部份境外貸款及房地產融資市場持續低迷，內地房地產業的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	
		二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
須於以下期間償還：			
一年內或按要求		2,912	9,865
一年後但兩年內		641	3,352
兩年後但五年內		8,280	8,261
超過五年		4,394	1,140
借貸總額		16,227	22,618

借貸來源	二零二四年	二零二三年	債務性質	二零二四年	二零二三年
短期借貸	18%	44%	無抵押貸款	76%	75%
長期借貸	82%	56%	有抵押貸款	24%	25%
合計	100%	100%	合計	100%	100%

借貸貨幣比率	二零二四年	二零二三年	借貸種類	二零二四年	二零二三年
港元	1%	2%	擔保優先票據*	68%	60%
人民幣	24%	23%	其他境外貸款	8%	17%
美元	75%	75%		76%	77%
合計	100%	100%	其他境內貸款	24%	23%
利率基礎	二零二四年	二零二三年	合計	100%	100%

浮動年利率	28%	37%	* 不含永續資本證券(分類為權益)
固定年利率	72%	63%	
合計	100%	100%	

管理層討論及分析（續）

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含14.01億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，集團更發行了三筆優先擔保永續資本證券，於二零二四年十二月三十一日未償還本金為8.905億美元。

於二零二四年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為55%及36%。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

下表概述集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
支付租賃土地款	—	(2,963)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,048	5,521
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	4,658	2,939
用於融資活動之現金流淨額	(7,994)	(8,159)
匯率變動之影響	(155)	(205)
於一月一日之現金及現金等值	4,505	7,372
於十二月三十一日之現金及現金等值	3,062	4,505

支付租賃土地款（包括透過合作方式支付之土地款）

集團為預留資金償還貸款及支持日常運作，暫停參與拍地，故此年內未獲取新項目或地塊。

管理層討論及分析（續）

來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

本年來自經營業務之現金流淨額較去年減少，主要因集團銷售規模比去年下跌，來自預售及銷售物業現金收入較去年減少所致。

去年來自經營業務之現金流淨額因受惠於去年年初房地產市場出現「小陽春」銷情，來自預售及銷售物業現金收入增加。

來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自投資活動之現金流淨額較去年增加，主要由於集團年內出售內地公路業務權益而收取現金代價約港幣49.02億元，但本年收取房地產合資項目償還之股東貸款則較去年減少，抵銷了部分出售現金收入之升幅。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣108.15億元（二零二三年：港幣156.96億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣14.43元（二零二三年：港幣20.95元）。

於二零二四年十二月三十一日，集團資產總額為港幣575.13億元（二零二三年：港幣731.46億元），銀行結存及現金為港幣42.74億元（二零二三年：港幣54.80億元），其中87%為人民幣，餘下的13%主要為美元或港元。

鑑於銷售及融資市場不明朗，集團積極管理流動性和債務。於二零二四年第三季度完成離岸債務管理工作，包括延長擔保優先票據和銀團貸款的最終到期日分別3.5年和2年，及提前部分償還擔保優先票據和銀團貸款本金。這不僅避免了集團的即時違約風險，同時也為集團提供了喘息空間，讓集團能夠專注於核心業務發展、保全和實現其優質資產的最佳價值，為業務復甦和恢復正常鋪平道路。此外，在考慮整體資金安排後，集團從二零二四年十一月份開始暫緩永續資本證券的分派。

連同上述債務管理工作，集團於二零二四年合共償還港幣68.03億元等值的貸款，淨權益負債比率下降至55%。儘管債務規模有所下降，但由於市場的復甦比預期緩慢，集團預期未來仍要面臨償債及流動性壓力。往後，集團將持續採取謹慎的財政及庫務政策，密切監控現金流和市場變化，參考市場現有的方案，妥善管理流動性和債務。

管理層討論及分析（續）

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，銀行結存港幣4.21億元（二零二三年：港幣8,000萬元）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94.93億元（二零二三年：港幣79.55億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二四年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣4.68億元（二零二三年：港幣22.23億元）的借款以本公司若干附屬公司或／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，二零二四年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣6.08億元。

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，以及在適當時候且具成本效益的情況下對上述風險作出對沖安排。

財務擔保合約

於二零二四年十二月三十一日，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40.42億元（二零二三年：港幣37.26億元）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。

於二零二四年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣20.61億元（二零二三年：港幣23.82億元）的擔保。

僱員

集團於二零二四年十二月三十一日的僱員總數為3,551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8.44億元。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

(72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50年土木工程經驗。

方兆良先生

(62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

(52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29年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職一家國際會計師事務所及出任一家香港上市公司之財務總監。

董事及高級管理人員(續)

非執行董事

蔡潯女士

(50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

(49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。他曾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

黃偉豪先生

(75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。

董事及高級管理人員(續)

獨立非執行董事(續)

許淑嫻女士

(54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。她為本公司審核委員會及提名委員會成員。許女士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

(71歲)

張先生自二零二三年六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成員。張先生現為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。

何大衛先生

(76歲)

何先生自二零二四年五月二十一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。何先生為後述公司之獨立非執行董事，包括澳獅環球集團有限公司(香港股份代號：1540)、獅子山集團有限公司(香港股份代號：1127)及利基控股有限公司(香港股份代號：240)，即本公司之控股股東惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之非全資附屬公司。他於財務及會計方面擁有逾五十年經驗，並於二零零七年退休前，於多間公司擔任管理層職位。他為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及澳洲會計師公會資深會員。他持有香港中文大學工商管理碩士學位。

* 僅供識別

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員

李萬樂先生

(54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32年在中國房地產開發及運營經驗。

張楠先生

(52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，並監管集團整體物管及商管職能。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29年在中國房地產發展及管理經驗。

刁露女士

(50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

(53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、金融管理碩士學位及工商管理博士學位。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31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

(59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33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

(47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25年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗。

陳雪明先生

(49歲)

陳先生於二零一九年加入集團，為南京與常州區域之主管董事，以及集團高級副總裁負責監管集團整體生產職能。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28年在中國房地產開發、運營及營銷管理經驗。

何培勇先生

(54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30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

(45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，王先生曾任職於香港及馬來西亞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、企業及項目融資和合規方面擁有逾24年經驗。

蔡鴻發先生

(63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27年的豐富經驗。

董事會報告

董事提呈集團截至二零二四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東南亞投資、發展、經營和管理收費公路項目。集團主要附屬公司、合作／合資企業及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註50、19及18。

業績及盈利分配

集團截至二零二四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二零二四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

為符合出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二五年五月十六日星期五至二零二五年五月二十一日星期三(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二五年五月十五日星期四下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，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

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第9頁、第10頁至第13頁、第16頁至第50頁、第70頁至第85頁、第F-7頁至第F-131頁及第F-132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。

於本年度，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。

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。

本公司於二零二四年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣55.70億元。

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-132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%。

董事會報告 (續)

董事

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任)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事：

蔡濤
徐恩利

獨立非執行董事：

劉世鏞(於二零二四年股東週年大會完結後退任)
黃偉豪
許淑嫻
張漢傑
何大衛(於二零二四年股東週年大會完結後獲委任)

根據章程細則第86(2)條，何大衛先生於二零二四年股東週年大會完結後獲董事會委任為董事，他將於二零二五年股東週年大會上告退，並符合資格且願意重選連任。

根據章程細則第87條，當時為數至少三分之一的董事均須於每屆股東週年大會上輪席告退，該等董事將有資格重選連任。據此，方兆良先生、伍寬雄先生及許淑嫻女士將於二零二五年股東週年大會上輪值告退。方兆良先生及伍寬雄先生符合資格且願意於二零二五年股東週年大會上重選連任。許淑嫻女士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，並將於二零二五年股東週年大會完結後退任。

董事之服務合約

於二零二五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、安排或合約之重大權益

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。

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。

於本年度內，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，該責任保險直至本報告日期仍然生效。

董事於競爭業務之權益

於本年度，根據上市規則第8.10條規定，下列董事被視為與集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益：

董事姓名	實體名稱	主要業務概況	董事於該實體之權益性質
蔡潯	深圳控股旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
徐恩利	深圳控股旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事(於二零二四年十二月十日辭任)

董事會報告 (續)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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）擁有之1,000,000股股份。
- 百分比乃基於二零二四年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。於二零二四年十二月三十一日本公司並無持有庫存股份。

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零二三年五月二十四日獲採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

於二零二四年十二月三十一日，概無尚未行使的認股權。截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無認股權根據認股權計劃獲授出、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(「7厘證券」)	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(「7.75厘證券」)	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(「7.95厘證券」)	4,050,000美元 (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零二八年三月,「二零二八年三月票據」)	2,495,446美元 (附註3) (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(到期日延長至二零二八年九月,「二零二八年九月票據」)	1,767,242美元 (附註4) (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(到期日延長至二零二九年三月,「二零二九年三月票據」)	9,094,656美元 (附註5) (好倉)
黃偉豪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	7厘證券	200,000美元 (好倉)

附註：

- 7厘證券之本金金額400,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
- 7.75厘證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。7.75厘證券之本金金額2,150,000美元由Prepared Club Company Limited(為單偉彪先生全資擁有)持有。

董事會報告 (續)

3. 二零二八年三月票據之本金金額2,495,446美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
4. 二零二八年九月票據之本金金額883,621美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
5. 二零二九年三月票據之本金金額1,765,953美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。

除上文所披露以外，概無董事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)之任何股份、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，致使任何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

於二零二四年十二月三十一日，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

董事會報告 (續)

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 惠記被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股股份))之權益而擁有股份之權益。單偉彪先生為惠記之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。單偉彪先生為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有90%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業集團有限公司之董事。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股持有約63.19%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業(集團)有限公司之董事。
9. 深圳控股被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深圳控股之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二四年十二月三十一日已發行749,336,566股股份計算。於二零二四年十二月三十一日本公司並無持有庫存股份。

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，若干由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之二零二八年三月票據、二零二八年九月票據及二零二九年三月票據及由RKPF Overseas 2020 (A) Limited發行之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(到期日延長至二零二九年七月，「二零二九年七月票據」)及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(到期日延長至二零三零年一月，「二零三零年一月票據」)(統稱「經修訂計息日期票據」)經集團透過公開市場運作、經修訂計息日期票據之各持有人大會通過之決議及經修訂計息日期票據契約下之條文贖回如下：

	二零二八年三月 票據本金金額 美元	二零二八年九月 票據本金金額 美元	二零二九年三月 票據本金金額 美元	二零二九年七月 票據本金金額 美元	二零三零年一月 票據本金金額 美元
於二零二四年一月一日	322,731,000	196,966,000	206,339,000	500,000,000	500,000,000
集團於年內的贖回	(39,500,000)	(5,345,000)	(22,954,000)	(15,000,000)	(15,000,000)
提呈要約	(10,980,000)	(11,460,000)	(10,160,000)	(12,250,000)	(4,745,000)
提早還款	(65,306,000)	(18,316,000)	(17,622,000)	(38,060,000)	(38,660,000)
於二零二四年十二月三十一日之 未償還本金金額	206,945,000	161,845,000	155,603,000	434,690,000	441,595,000

詳情請參閱由本公司及／或RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited所發佈日期為二零二四年一月十日、二零二四年六月十一日、二零二四年六月二十日、二零二四年六月二十四日、二零二四年七月三日、二零二四年七月十六日、二零二四年七月十八日及二零二四年八月十五日的公佈。

此外，於年內，RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited贖回7.95厘證券之本金總額450萬美元，緊隨贖回後此永續資本證券未償還本金金額為2.955億美元。RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited贖回7厘證券之本金總額500萬美元，緊隨贖回後此永續資本證券未償還本金金額為2.95億美元。

除上文所披露以外，截至二零二四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390,000元。

優先購買權

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

董事會報告 (續)

公眾持股量

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

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

所有執行董事之薪酬乃由本公司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。

本公司已採納認股權計劃以鼓勵董事及合資格員工，認股權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) 以下為聯屬公司於二零二四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：

	於二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	2
流動資產	18,436
流動負債	(9,475)
流動資產淨值	8,961
非流動負債	(8,119)
資產淨值	844

(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
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	—	805
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	365
廣州市潤禾置業有限公司	30%	—	6
杭州鑫堯置業有限公司	30%	—	180
南京中勁房地產開發有限公司	40%	205	105
深勁有限公司	50%	1,008	1,992
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	—	35
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	5	11
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	—	120
蘇州新晨捷置地有限公司	3%	—	20
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	621
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	260	—
無錫鑫昇置業有限公司	30%	58	163
		1,536	4,423

董事會報告 (續)

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) 二零二八年三月票據(於二零一九年九月發行)；
- (b) 二零二八年九月票據(於二零二零年三月發行)；
- (c) 二零二九年三月票據(於二零二零年九月發行)；
- (d) 二零二九年七月票據(於二零二一年一月發行)；
- (e) 二零三零年一月票據(於二零二一年七月發行)；
- (f) 7.95厘證券(於二零一七年二月發行)；
- (g) 7厘證券(於二零一七年六月發行)；及
- (h) 7.75厘證券(於二零一九年十一月發行)。

有關截至二零二四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。

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
徐恩利先生	徐先生於二零二四年十二月十日辭任深圳控股執行董事。
伍寬雄先生	為與其他兩位執行董事的服務合約之到期日(為二零二六年三月三十一日)保持一致，伍先生與本公司已簽訂由二零二五年二月一日起至二零二六年三月三十一日止的服務合約，所有其他條款保持不變。

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

核數師

於本公司二零二五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，二零二五年三月二十一日

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高標準的企業管治水平。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，以及對全體公司股東及持份者之透明度。

於二零二四年，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： • 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。截至二零二四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(附註2)
高毓炳(副主席)(附註1)	徐恩利	黃偉豪
方兆良(行政總裁)		許淑嫻
伍寬雄(首席財務總裁)		張漢傑
		何大衛(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 劉世鏞先生於二零二四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 何大衛先生於二零二四年股東週年大會完結後獲委任為本公司獨立非執行董事。

企業管治報告（續）

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」）。



截至二零二四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。截至二零二四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之規定發出有關其獨立性之確認書，按照上市規則第3.13條之規定，董事會認為他們均為獨立人士。

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，亦於截至二零二四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、補充土地儲備、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。

截至二零二四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二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度連同截至二零二四年六月三十日止六個月之遵守企業管治守則情況，以及本公司截至二零二三年及二零二四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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司舉行七次董事會會議。董事於董事會會議及董事委員會會議及二零二四年股東週年大會之出席率列載如下：

出席次數／會議舉行次數					
董事姓名	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	二零二四年 股東週年大會
執行董事					
單偉彪	7/7	—	1/1	1/1	1/1
高毓炳 (附註1)	1/1	—	—	—	—
方兆良	7/7	—	—	—	1/1
伍寬雄	7/7	—	—	—	1/1
非執行董事					
蔡濤	3/7	—	—	—	0/1
徐恩利	3/7	—	—	—	0/1
獨立非執行董事					
劉世鏞 (附註2)	2/4	1/1	1/1	1/1	1/1
黃偉豪	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1
許淑嫻	7/7	2/2	1/1	—	1/1
張漢傑 (附註3)	5/7	—	—	—	1/1
何大衛 (附註4)	3/3	1/1	—	—	—

附註：

- 1 高毓炳先生於二零二四年二月二十九日退任本公司執行董事之職位。
 - 2 劉世鏞先生於二零二四年股東週年大會完結後退任為本公司之獨立非執行董事，並辭任為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。
 - 3 張漢傑先生於二零二四年股東週年大會完結後獲委任為本公司薪酬委員會成員。
 - 4 何大衛先生於二零二四年股東週年大會完結後獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。
- 「—」： 不適用

企業管治報告 (續)

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。本公司已為何大衛先生（自二零二四年股東週年大會完結後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。何先生於二零二四年五月二十一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。截至二零二四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。

企業管治報告（續）

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，各現任董事於截至二零二四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	
蔡濤	A、B
徐恩利	A、B
獨立非執行董事	
黃偉豪	A、B
許淑嫻	A、B
張漢傑	B
何大衛	A、B

A：出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察

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

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。為遵守企業管治守則之規定，有關保單涵蓋對董事及主管人員採取之法律行動。截至二零二四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%。

截至二零二四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何大衛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。於二零二四年十二月三十一日，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。

企業管治報告（續）

董事及管理委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予地產業務管理委員會處理集團房地產開發業務之日常營運。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之職權範圍可在本公司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，分別為何大衛先生（審核委員會主席）、黃偉豪先生及許淑嫻女士。於二零二四年股東週年大會完結後，何大衛先生獲委任為審核委員會主席以接替劉世鏞先生。所有審核委員會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至少兩次會議，討論審核程序及會計事項。

工作概要

審核委員會截至二零二四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；
- 審閱集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零二四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系統，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；
- 審閱截至二零二四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；
- 向董事會建議於二零二四年股東週年大會及二零二五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；
- 批准二零二五年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 檢討供僱員就舉報財務匯報、內部監控或本公司其他有關事項中可能存在之不正當行為之舉報機制；
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議；及
- 審閱風險管理報告。

提名委員會

組成

提名委員會現由三名成員組成，分別為單偉彪先生（提名委員會主席）、黃偉豪先生及許淑嫻女士。於二零二四年股東週年大會完結後，劉世鏞先生辭任為提名委員會成員。除單偉彪先生為執行董事，所有其他提名委員會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至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

提名委員會截至二零二四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」）；
- 檢討董事會和整體集團員工層面的性別多元化之可計量目標；
- 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何大衛先生為獨立非執行董事；及
- 決定於二零二四年股東週年大會及二零二五年股東週年大會上董事輪值事宜。

提名政策

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

企業管治報告（續）

提名程序

委任新董事之事宜首先由提名委員會考慮。在考慮董事委任時，本委員會會應用標準，例如有關的經驗、專業及教育背景、誠信方面的聲譽及獨立性，以及董事會成員多元化政策提及的董事會成員多元化，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）、單偉彪先生及張漢傑先生。於二零二四年股東週年大會完結後，張漢傑先生獲委任為薪酬委員會成員以接替劉世鏞先生。除單偉彪先生為執行董事，所有其他薪酬委員會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

薪酬委員會截至二零二四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：

- 檢討及批准本公司二零二四年及二零二五年之薪酬政策；
- 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；
- 檢討執行董事的薪酬待遇；
- 檢討高級管理人員之薪酬及津貼政策；及
- 批准員工的薪酬調整。

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。截至二零二四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。以下範圍內為截至二零二四年十二月三十一日止年度已付／應付予高級管理人員之酬金：

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

地產業務管理委員會

組成

於本年報日期，地產業務管理委員會現時由八名成員組成，包括三名執行董事，即單偉彪先生、方兆良先生（地產業務管理委員會召集人）及伍寬雄先生，以及五名高級管理人員為成員，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。

企業管治報告（續）

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二零二四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。截至二零二四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

本公司於二零二四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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司支付／應付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核費用	4,647,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,950,000
其他服務	1,203,000
合計	7,800,000

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二零二四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。

內部監控系統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系統之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括集團截至二零二四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系統作出系統性之檢討，並根據COSO 2013年框架之準則檢視集團內部監控系統之成效，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。

企業管治報告（續）

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審核委員會主席及行政總裁，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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無對其章程細則作出任何變更。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。

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網站及披露易網站查閱。

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。於二零二四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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司之投資者關係團隊已安排與股東、投資者及分析師之分析師會議、定期會議及訪談。

社會責任

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

環境、社會及管治報告

關於本報告

作為集團第九份ESG報告，本ESG報告不僅突顯我們於 ESG方面的成果，也展示了我們的ESG方法和策略，與我們的發展理念和營運策略互相呼應。透過提供優質的產品及服務，以及有效地管理ESG風險和影響，我們致力將可持續發展原則融入日常營運，從而為投資者和其他持份者創造持久的價值。

本ESG報告提供中文和英文版本，並已在聯交所和本公司的網站上發佈。

報告範圍

本ESG 報告概述了集團於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間（「**報告期間**」，「**二零二四年**」）於ESG政策、措施和績效方面的發展。除非另有說明，本ESG報告已根據港交所的報告要求，根據重要性標準評估集團的業務實體和營運，並涵蓋我們於內地和香港的主要業務營運，包括物業發展和物業管理業務。

報告準則

本ESG報告乃根據環境、社會及管治報告指引的強制披露要求和「遵守或解釋」條文編製。此外，本ESG報告亦有參考聯合國的17項可持續發展目標（「**SDG**」），並經公司董事會審閱及批准。

報告原則

本ESG 報告的編製以環境、社會及管治報告指引中的四個報告原則（重要性、量化、平衡和一致性）為主軸：

重要性

本ESG報告涵蓋了對持份者而言重要且相關的非財務的資訊。ESG議題的相對重要性已通過重要性評估釐定並經董事批准，就其重點作出披露。

量化

本ESG報告提供了量化資訊，並附有適當的註釋和比較數據，以協助讀者理解數據及客觀評估集團的ESG績效，並在可行情況下與過往績效比較。

平衡

本ESG報告提供了公正持平的資訊，並沒有以不恰當的資料選擇、遺漏及呈報格式去誤導讀者。

一致性

除另有說明，否則本ESG報告使用誠如以往報告一致的方法來準備和呈現ESG數據。

環境、社會及管治績效摘要

集團堅守可持續發展的理念。儘管商業環境充滿挑戰與變數，集團致力提供優質的產品和服務，同時在不同方面努力提升整體ESG績效。以下是集團在報告期間內的一些主要成果：

強調環境保護

安裝**6**台能源再利用電梯，
每年節約**15,000**千瓦時的電能

升級**3**台節能型生活及消防水泵，
每年節約**190,000**千瓦時的電能

應用智能綠化噴灌系統，
每年節約用水量約**79,000**噸

採用雨水回收技術，
每年節約用水量約**600**噸

實施共**96**個垃圾分類項目

注重員工培訓及發展

培訓員工比率達**94%**

受訓員工平均培訓時數達**21**小時

致力於社區貢獻和投資

舉辦約**1,900**個社區支援及養老活動

供**20**個殘疾人士就業崗位

實行全方位服務治理以解決社區問題和提升居民生活質素的
紅色物業項目**34**個

環境、社會及管治報告（續）

我們的ESG管理方法

ESG目標

集團於二零二一年制定了與環境相關的目標，以便監測和提升環境表現。這些目標已於二零二三年成功兌現。集團亦有計劃在二零二六年前每年至少更換30,000盞節能燈具。在二零二四年，我們更換了15,093個節能燈具，改造後每年節省約800,000千瓦時的電能。

集團現正制定其他新的環保目標，以進一步改善其ESG表現。有關減排、廢物管理、能源效率和節水策略的詳細概述，請參閱本ESG報告的章節「有效利用管理物業的資源」部分。集團會持續實踐這些措施，以達成其環保願景。除了環境目標外，本集團還制定了以下目標，以改善其於社會和管治方面的績效：

類別	目標（二零二六年）	進度（二零二四年）
培訓	至二零二六年，每年受訓員工比例不少於80%	受訓員工比例達94%
社區服務	至二零二六年，每年接受社區服務的人次不少於15萬	接受社區服務人次17.1萬人次
智能化	至二零二六年，每年推動至少100台電梯的智能物聯網升級	已升級344台電梯的智能物聯網

ESG架構

集團相信穩健的企業管治對促進可持續發展的業務至關重要。為此，集團建立了長遠的可持續發展理念，積極應對企業層面上的ESG風險和機遇，以支持集團長遠業務增長的同時保障環境和社會的利益。此外，為確保其理念能有效實施，集團已建立了全面的可持續發展管治架構。

董事會全面負責識別集團的ESG風險，並確保有效的風險管理和內部控制系統到位。董事會定期接收來自集團內部和外部市場的ESG動態更新，以便制定符合集團可持續發展目標、新興趨勢、監管變化和業界最佳實踐的決策。在二零二四年，集團為管理層員工(「管理層」)提供ESG講座和研討會。

集團已制定董事會多樣性政策，旨在促進董事會成員在技能、經驗和觀點上的均衡性。董事會成員具備多元背景，體現了性別、年齡、文化和教育背景、專業知識和任職期限的差異。這種多樣性不僅增進了討論的深度，還確保在策略規劃和決策過程中考慮到各種的觀點。集團承諾在董事會中保持至少 15% 的女性代表性，以支持性別平等和包容性領導的理念。報告期間內，董事會女性成員佔 22%，擔任關鍵職務的女性有 2 名。

董事會擔任總召集人，並成立ESG工作小組，以協助集團管理日常ESG事務。



環境、社會及管治報告 (續)

ESG風險管理

集團已實施有效的風險管理框架，作為其企業管治策略的核心部分。該框架由風險管理政策界定，勾勒出審計委員會的角色與職責，並遵循國際標準與市場最佳實踐制定風險評估的指導方針與方法。董事會在負責任管治的過程中，特別關注ESG風險，並將其納入企業風險管理框架，使董事會能夠分析和確定在追求策略目標時願意接受的風險性質與程度。

集團已任命外部顧問參與年度風險評估流程，以識別和優先處理包括與ESG相關的關鍵業務與營運風險。集團已為重大風險指派風險負責人，並制定了相應的緩解計劃，以有效管理這些風險。風險評估的結果將由管理層與董事會確認。

持份者參與

集團理解其營運對各持份者的影響，以及他們對集團的影響。集團致力於增進透明度和合作，積極了解持份者的需要和意見。管理層根據持份者對集團的依賴程度與影響力，識別出關鍵持份者。透過下列多個渠道與持份者進行溝通與互動，收集其寶貴的見解，以指導集團的可持續發展計畫與業務方向。

持份者群體	溝通管道
投資者及股東	• 股東週年大會 • 分析簡報及公告
客戶	• 公司網站 • 問卷調查 • 售樓活動 • 物業管理工作
員工	• 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
供應商及商業夥伴	• 篩選及評估 • 商務會議 • 問卷調查
政府及監管機構	• 諮詢
社區	• 社區活動
媒體	• 新聞稿

展望未來，集團將持續與其關鍵持份者保持開放溝通，分享其ESG方法及相關措施。我們也將根據持份者的反饋，進一步完善我們的策略與政策，以更貼近他們的期望。

重要性評估

為識別集團的重大ESG議題及製定適當的ESG策略，報告期間內，集團委託獨立顧問透過網上問卷調查的方式進行重要性評估。是次評估分四個階段進行：

1

識別議題

參考了以往的持份者反饋、市場研究、同行基準以及環境、社會及管治報告指引，針對集團營運相關的ESG議題進行評估。在報告期間，我們制定了一份包含19項關鍵ESG議題的新清單。

2

持份者問卷

向管理層所識別的關鍵持份者群體發放網上問卷。關鍵持份者是指對集團營運具有一定依賴性或影響力的群體。我們邀請了內部及外部持份者就所識別的19項ESG議題，根據其對集團業務營運及對持份者自身的相關性與重要性進行評分。

3

重要性排序

整合問卷調查結果並按ESG議題的重要性作出排序。

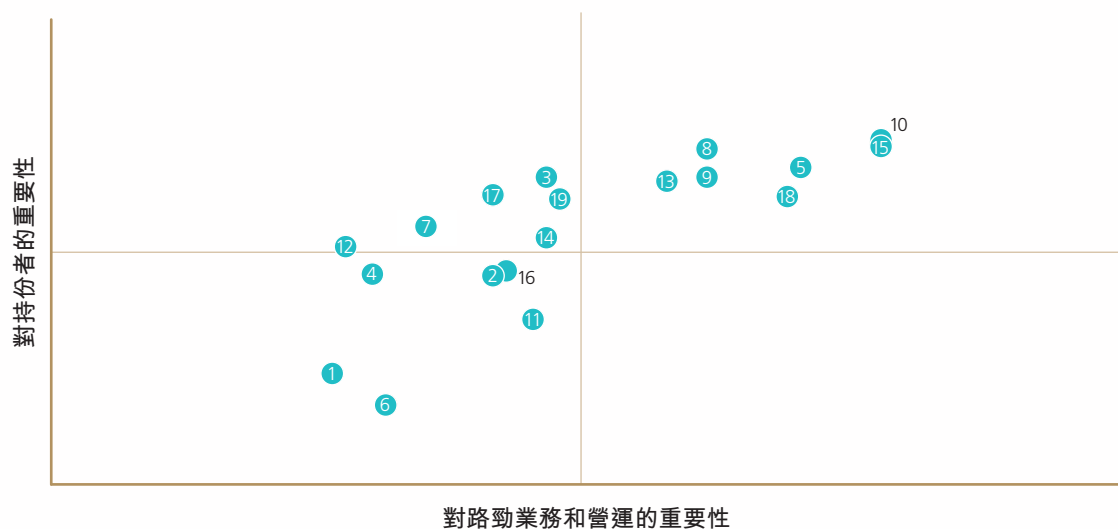
4

確認

管理層與董事會檢討重要性排序，並確認最終結果。

二零二四年的重要性評估結果於以下重要性矩陣中羅列：

重要性矩陣



- | | | | | |
|------------|-------------------|------------|--------------|---------------|
| 1. 廢氣及污水排放 | 5. 私隱保護 | 9. 產品及服務責任 | 13. 員工培訓及發展 | 17. 僱傭關係管理 |
| 2. 水資源使用 | 6. 氣候變化適應力及溫室氣體排放 | 10. 客戶滿意度 | 14. 供應鏈管理 | 18. 防止童工及強迫勞工 |
| 3. 僱員平等機會 | 7. 工程物料使用 | 11. 廢棄物管理 | 15. 商業道德與反貪污 | 19. 創新 |
| 4. 社區參與 | 8. 職業健康及安全 | 12. 可持續建築 | 16. 能源使用 | |

環境、社會及管治報告 (續)

在19項ESG議題中，7項被歸類為高重要性，4項為中重要性，其餘8項為低重要性。所有議題將在本ESG報告的後續章節中詳細討論。

集團將持續檢視並制定相應的ESG政策與目標，同時改善ESG報告的披露，以持續改進其ESG表現。

ESG方法

作為一個在中國大陸和香港知名的地產發展商，集團管理著超過38個多元化的項目，遍及15個城市。集團對地區經濟的發展有著顯著的貢獻，除了為當地社區提供高品質的住宅和商業物業外，還為當地市場帶來了許多就業機會。面對社會對企業責任的日益關注，集團已採用可持續的商業模式。在追求商業成功的同時，我們亦注重社會責任，將可持續性融入我們的決策中，促進社區的包容性與可持續發展。

集團已制定一個以ESG為中心的三大支柱的方針，以指導其各項工作：



提供優質物業及服務

以可持續和道德的方式營運，通過負責任的建設和生產方法，維持高商業道德標準，滿足客戶、租戶及供應商的需求。

建立具建設性的工作場所

透過實施理想的僱用措施、提供職業發展機會和認可員工的貢獻，來營造積極的工作環境。

構建可持續發展的社區

持續參與並投資我們的社區，積極回應公眾需求，並培養良好的關係。

I. 提供優質物業及服務

從每個房地產發展項目的開始到成功落成，我們在每個階段都優先考慮環境和社會責任，例如使用節能系統、可持續材料，並策略性地選擇和評估供應商。我們承諾為客戶提供高品質的產品和卓越的服務。

在物業管理方面，我們透過將數碼技術應用於日常營運來確保租戶的便利和安全。此外，我們積極與居民交流，確保他們的意見被聽取，從而創造發展蓬勃、充滿活力的社區。

在報告期間，集團並無發現與環境、勞工健康與安全及產品責任相關的重大違規情況。集團的生產程序、銷售慣例、產品和服務均符合相關的地方環境、勞工、產品及客戶法律及法規。

本章節涵蓋的議題	涉及的SDG議題			
- 可持續建築 - 提供優質服務 - 物業品質管理 - 供應鏈管理 - 應對氣候變化	6 清潔飲水和衛生設施 	7 經濟適用的清潔能源 	8 體面工作和經濟增長 	9 產業、創新和基礎設施 
	11 可持續城市及社區 	12 負責任消費及生產 	13 氣候行動 	

環境、社會及管治報告（續）

可持續建築

綠色金融

房地產發展與可持續性息息相關，因此我們將集團的ESG原則貫穿於我們的商業策略中。我們按照國際資本市場協會的綠色債券原則和貸款市場協會的2021年綠色貸款原則制定了綠色債券框架。此框架概述了我們發行綠色債券的策略，並已獲獨立驗證機構審核，確保符合上述標準。

建立此框架標誌著集團可持續發展旅程上的一個重要里程碑，也為我們於未來發行綠色債券奠定了基礎。我們旨在透過此框架，為可持續綠色物業的發展項目提供融資。我們的ESG工作小組負責識別和評估潛在的合適項目，並定期審查這些項目和管理項目的收益分配。

綠色金融框架下所籌集的資金專門用於為合適項目提供全部或部分資金或再融資。我們的綠色金融項目重點關注四個主要領域：

綠色建築

收購、建造、翻新和管理新建或現有的住宅或商業建築，這些建築已獲得至少LEED認證金級或中國綠色建築評價標識兩星評級

能源效益

採用提高能源效率至少10%或降低能源消耗至少10%的技術及設備

可再生能源

投資太陽能板發電和太陽能熱水器

污染預防及控制

資助含有污水處理、防止及處理塵埃污染、減少、回收及再利用固體廢物等措施的項目

於二零二四年，集團沒有發行綠色貸款/債券，且對於二零二一年首批發行的綠色優先票據並無進一步更新。然而，集團仍致力透過未來的綠色融資方案支持環保地產的可持續發展。

可持續建築設計

集團已將可持續發展的管理理念融入房地產發展項目中，專注於節約資源和減少生態足跡，同時維持基本的質量和安全標準。自二零一九年以來，集團負責的每個發展項目都符合國家和行業的綠色建築政策和標準，包括《綠色建築評價標準》和《綠色建築設計標準》。

我們積極在建築設計中融入綠色元素，強調安全、耐久性、健康和環境宜居性，設計特點包括安裝太陽能板和太陽能熱水系統以提高能源效率，並創新地採用「海綿城市」理念來有效管理水資源。

此外，我們在設計項目時考慮建築形狀、窗戶與地板的比例和通風區域等方面，改善被動節能措施。我們亦透過利用先進的絕緣材料（包括發泡水泥板和無機保溫材料），配以高性能鋁合金門窗，加強節約能源。其他可持續措施包括：

- 遮陽百葉
- 高氣密性圍護結構
- 使用結構膠和薄膜加強薄弱位置
- 採用毛細輻射制冷、地板輻射供暖和先進的鮮風和除濕系統
- 採用高效的照明、電梯和生活熱水供應系統

我們積極參照國際認可的綠色建築標準（例如LEED、WELL、BEAM PLUS和中國綠色建築評價標識），推動房地產開發項目爭取綠色建築認證，提升其環境效能。

我們於可持續建築設計的綜合策略展現了我們致力於協調建築、生態與社區福祉的使命。近年來，集團在綠色建築發展方面取得了顯著進展，有37個項目已成功獲取綠色建築認證。

綠色建築三星

- 上海虹橋璀璨公館
- 常州金茂府

綠色建築二星

- 上海都匯雲境
- 蘇州瀾悅溪雲
- 南京鉅明江南
- 常州金東方玖園一期
- 昆山蘭亭瓏悅花園（一期）
- 北京公園和御
- 常州路勁鉅樾
- 鎮江路勁城
- 天津路勁•贊成
- 蘇州路勁•甬澄時光花園
- 常州路勁•御湖灣
- 上海路勁佘山園子•東園
- 蘇州輝映時代花園
- 無錫時光鴻著
- 常州西岸時光
- 蘇州太湖澄光

環境、社會及管治報告 (續)

綠色建築一星

- 常州竹林壹號
- 佛山江山雲著
- 常州國仕九禮
- 杭州海逸翠廷
- 南京山語境府
- 南京花語江南
- 天津太陽城A4地皮
- 杭州瀾仕里
- 北京公園上城一期
- 廣州路勁•天雋峰
- 北京路勁•御和府
- 廣州路勁•天雋匯
- 北京路勁•御合院
- 上海路勁•上海院子
- 上海路勁•悅茂府
- 北京路勁•雲河上苑
- 南京山語雋府

綠色基本級

- 廣州路勁•星棠

綠建環評新建建築(1.2版)最終金級

- 港鐵黃竹坑站第一期物業項目

集團正積極為多個發展中的項目爭取綠色建築認證，相信未來將有更多項目可以達到更高的標準（包括中國綠色建築評價標籤的三星評級）。在報告期間，我們有多個項目因實踐綠色建築而獲得認可：

已完成的項目	ESG相關認證
蘇州太湖澄光	綠色建築二星
上海都匯雲境	綠色建築二星
常州金東方玖園一期	綠色建築二星
蘇州瀾悅溪雲	綠色建築二星
在建項目	ESG相關認證
常州金東方玖園二期	綠色建築二星(大區)／綠色建築三星(養老用房)
蘇州君和居	綠色建築二星
天津太陽城A2地皮	綠色建築一星
北京公園上城二期	綠色建築一星
廣州番禺雋樾府	綠色建築一星

集團在設計綠色建築方面的努力得到認可。下列為其中一個實際案例，詳細地展示我們在房地產開發中對可持續性和環境責任的努力：

北京公園和御

公園和御項目由14棟9至11層洋房組成，景觀設計結構為「一環、三軸、多節點」，錯落有致的居住空間，為住戶提供多元化居住體驗。場地功能沿景觀軸線分佈，三大住宅區域由中央主軸展開，延伸至南北軸線，健身區、兒童活動區及鄰里互動空間等共用場地疏密有致，營造自然的高品質社區。

項目以「綠建二星」作為綠色建築目標，占地3.56萬平方米，並採取控制年徑流總量、透水鋪裝、雨水利用、生態補償和垃圾分類收集等措施，使建築維護結構的熱工性能提升了15%，外窗的氣密性能達到7級，外窗傳熱系數比國家現行標準降低了15%。室內主要空氣污染物濃度比現行標準降低20%，接水器具用水效率達到2級。

根據北京市海綿城市建設要求，控制年徑流總量需達到85%。項目的綠色雨水基礎設施包括7,602平方米的下凹綠地和15,204平方米的綠化面積，其中下凹綠地及雨水花園等具有調蓄水功能的綠地和水體面積占綠地總面積的50%。



環境、社會及管治報告（續）

可持續建造

廢氣排放

集團深知空氣污染物和粉塵對環境健康和社區福祉有著重大影響，因此我們已採取嚴格措施以控制和減少這方面的排放。我們要求承建商盡可能使用無排放的電動機械和更清潔的燃料（如超低硫柴油）。此外，我們已安裝先進的監控系統，包括閉路電視和空氣質量傳感器，以確保施工符合環保標準（例如BEAM Plus的要求及《中華人民共和國大氣污染防治法》和《空氣污染管制條例》（香港法例第311章）等當地法規）。

我們的操作指南更要求承建商主動做好粉塵管理，並遵守最佳做法以減少粉塵產生。

防止粉塵擴散

我們禁止在施工現場攪拌砂漿，並要求承建商使用商業砂漿。此外，承建商必須確保粉塵監測系統的全面運作，並嚴格監督以下措施的實施：

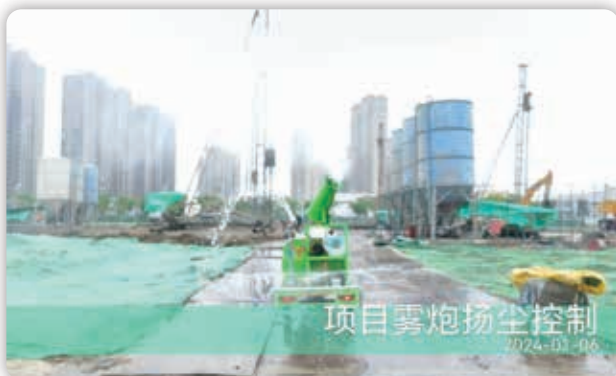
- 在離開施工現場前遮蓋貨車貨斗
- 設立塵土圍擋以包圍施工及剛進行回填的位置
- 對路面進行適當的維護和硬化
- 在裸露的地面和主要交通道路上使用灑水系統
- 在強風天氣下避免產生粉塵的作業



場地硬化



車輛沖洗



環境監控



綠網覆蓋

用水管理

在開始任何項目之前，我們要求承建商實施穩健的節水措施，以減少對環境的影響並提高資源效率。我們要求承建商安裝灑水系統、污水沉澱池和回流管，專門收集和回收再用污水和雨水。我們的措施確保有系統性地回收工程和生活廢水及雨水，減少對淡水資源的依賴。這些收集到的污水隨後被引入專用儲水箱，在各種用途上（包括清洗工程車輛和抑制灰塵）重複使用。

我們採取嚴格的政策，嚴禁任何可能損害周圍環境的非法排放，遵守當地法規（包括《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）），確保我們的做法不僅符合而且超越監管要求。

承建商必須將處理過的廢水排放到指定的排水系統，並從相關部門領取必要的許可。我們鼓勵承建商採用由排水網絡、蓄水池和沉澱池組成的三級控制系統，以在排放前處理污水。我們定期維護沉澱池和進行現場檢查，以確保措施符合嚴格的水質標準。

可持續物料使用及廢物管理

我們在施工階段著重高效的廢物管理，通過建立健全的系統來分類和妥善處理建築垃圾。我們積極推動重用可回收材料，並與有牌照的第三方合作，確保安全處置危險廢棄物。

為了達到上述標準，我們要求所有承包商採取全面的廢物管理措施，並通過管理系統及技術規範來進行監督。承建商必須按照指示收集和處置易燃廢物，嚴禁在施工現場焚燒廢物。此外，我們鼓勵承建商根據節約資源的原則選擇建築材料，例如選擇可回收或對環境和人類健康有利的材料。

環境、社會及管治報告（續）

我們的施工現場廢物管理策略包括幾個關鍵部分：

監控

- 指派工地監督定期記錄和監控廢物產量，從而制定相應的控制措施

減少

- 提倡重複使用建築材料，例如回收得來的建築廢物和瓦礫等惰性廢物可用作平整土地的回填用料。
- 指導現場工人遵守最佳做法，例如使用預製組件，以及妥善覆蓋材料避免因受氣候影響而變質或損壞。

處理

- 為每個項目配備適當的垃圾收集設施，並提供定期清潔及保養。
- 立規程並嚴格遵守環境法規，確保家居垃圾和建築廢料分開處理。

儲存

- 於儲存廢物的指定區域設立明確標示，並配備防洩漏措施，而有害物質則安全地存放在貼有標籤和密封的容器中。

處置

- 將無害廢物送到經政府批准的垃圾堆填區。所有運送垃圾的卡車均受到全球定位系統的監控，以防止在未經授權的地點棄置垃圾。
- 聘請合資格的承包商管理危險廢物，以確保遵守當地相關法規。

我們定期檢討流程，確保符合相關的环境法律法規，例如《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）。

裝配式建築

裝配式建築技術透過統一規劃和設計建築不同部分來提高效率。這種乾施工方法與傳統現澆式建築相比，可減少近30%的沙泥和石灰使用，亦可以減少噪音、粉塵和水污染。工程師可在生產過程中監控質量，確保比傳統方法安裝更快、更緊湊，提高整體建築的品質及安全。

集團積極採用裝配式建築，注重裝配式建築技術及專業人才培育，不但能夠減少能源和資源消耗，亦可以減少廢物產生和環境污染。與傳統方式相比，裝配式建築可減少用水量約60%、能源消耗約30%、木材使用量約80%、抹灰砂漿使用量約55%、建築廢物約80%。

集團現時大多數的項目均採用裝配式建築。於二零二四年，集團使用了裝配式建築技術的項目有12個，總建築面積達130萬平方米。

集團選用盤扣架作為支模架，以及爬架作為高層外架，其餘情況下則使用盤扣架。模板材料包括定型鋼、鋁模和矽墨稀等可回收及重用的建築材料，而龍骨則使用鋼背楞或鐵木龍骨。我們的廣州番禺項目採用了鋁模、爬架技術、欄杆裝配技術。



爬架



鋁模

環境、社會及管治報告 (續)

管理其他環境影響

我們積極監督承建商的環保措施，確保盡量減少對鄰近社區和自然環境的潛在影響。我們要求承建商根據現行國家標準，實施有效的環境風險預防和控制措施。這些措施涵蓋不同方面，包括減少噪音及光污染等，例如承建商需要在施工過程中監測噪音水平，夜間施工需要當地噪音標準，領取有關官方機構的批准；施工現場嚴格禁止車輛鳴笛，以進一步減少干擾。

此外，我們重視光污染問題的處理，透過控制施工現場的照射角度和方向來減少對周邊環境的影響。我們策略性地安置碘鎢燈，盡量減少對周圍環境的眩光，並設立屏障將光線控制在工程範圍內。

我們的項目規劃體現了集團對減少噪音與光線干擾的承諾，確保遵守《建築施工場界噪聲限值》(GB12523-90)。

在報告期間，以下項目因其於環保方面的努力，獲得相關機構頒發的「安全文明工地」及「星級工地」獎項：

1. 蘇州君和居
2. 上海都匯雲境

有效利用管理物業的資源

用水管理

我們希望通過加強節約水資源來提升集團所管理的物業和辦公室的資源使用效率，例如在廣州的路勁•天雋峰項目中使用智慧綠化噴淋澆灌系統；通過感測土壤濕度，加上全自動噴灌系統，每年可節省2.4萬噸用水，同時亦解決了人工澆灌不及時、不均勻等問題。

我們亦在辦公室實施了多項節約用水的措施，包括安裝節水龍頭和感應式節水裝置，同時定期檢查管道系統，確保及時修理漏水，並且在顯眼的位置張貼宣傳海報，提醒員工節約用水的重要性。另外，我們收集並分析用水數據，以提升水資源管理效率，亦採用雨水收集系統來滿足辦公室清潔和植物灌溉等非飲用水需求。

廢物管理

廢物管理是另一個重點範疇。我們採用 4R 原則：「減少使用」、「重複使用」、「循環再造」及「替代使用」。我們已於所管理的物業中實施了94個垃圾分類計劃，當中包括設置分類垃圾桶及通過多個渠道進行宣傳。我們亦已安排專業清運公司負責垃圾的分類處理和回收工作，以提高處理效率和減少污染。

我們辦公室產生的主要廢物類別為紙張，而其他無害廢物(如墨盒和紙箱)則是次要的。為減少浪費紙張，我們將工作流程電子化，並鼓勵電子審批和雙面列印。單面列印的紙張會被回收再用，彩色打印則僅限於必要時使用。

為了方便回收，我們在打印機和 workstation 旁提供專用的收集箱來存放紙張和其他可回收物品。所有回收材料會被送至經認證的承包商作進一步處理，並會保留記錄以監察回收工作的進度並識別需要改進的地方。

此外，我們鼓勵員工在辦公室內使用耐用且可重複使用的食物容器和餐具，以減少對一次性餐具的依賴。員工的參與對於廢物管理至關重要，因此我們需定期提高他們的環保意識，並鼓勵他們參與減少廢物的措施。

提供優質服務

負責的銷售行為

集團秉持誠信為其核心理念，深知其乃是與客戶維持長久關係的關鍵。集團承諾使用道德的銷售手法，並要求旗下公司遵守當地房地產銷售的相關法律，包括《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第621章)中有關產品和服務廣告及標籤的法規。集團在發布廣告前審閱所有宣傳材料，均確保內容的真確性和合法性。同時，集團嚴禁宣傳品涉及任何不實或誤導信息、嚴禁使用非法市場銷售手段及嚴禁於廣告內容中散播仇恨、歧視、偏見、敏感議題或暴力的內容。

此外，集團在保養期內提供免費售後服務，維修在正常使用情況下出現質量問題的指定項目和部件。免費售後服務是集團對優質服務的承諾，讓客戶安心享受新居。

環境、社會及管治報告（續）

管理客戶滿意度

集團在物業管理中引入智慧科技，開發了數智化物業服務共用平台，積極把人工智能與物業管理深度融合，以迎接「萬物互聯」的時代。此創新平台支援基本的物業管理服務，以嶄新技術提升用戶體驗，推動智慧生活。集團透過智能服務為客戶帶前所未有的便利，提升社區的生活質素。

物業智慧管理

- 線上巡邏系統現已覆蓋所有設備及設施
- 實施線上化合約管理，加強合約風險管理
- 透過智慧化平台，增強項目可視化，達至更高管理效率
- 為財務中心提供安全和清晰的帳戶體系管理
- 利用智慧門禁、人面識別和車牌識別技術，實踐智慧訪問管理

勁芯智慧中心

- 提供智慧化物業管理，提高物業服務企業形象和服務質素
- 實現自動化物業管理，包括物業費用管理、報修處理、客戶投訴和設備管理等
- 設有智慧監控功能，例如智慧門禁、視頻監控和煙霧報警器等，確保社區的安全和舒適度

人工智能影片監測分析

- 於現有監控設備中植入人工智能場景分析算法
- 提供超過80種場景監測，包括項目出入口、路邊停車和小區邊界等
- 連接至集團的智慧物業社區平台管控系統，當發現異常情況時，即時報警及通知負責單位及時處理，或用作數據分析
- 提升服務反應速度，加強整體的實時安全管控
- 目前已應用於廣州、河南、常州、蘇州、上海等多個項目

智能清潔機械人

- 機械人工作效率為人類兩倍，兩者併用可提高服務質素和效率
- 根據場地情況制定機械人的清潔動綫，進行智能掃洗、自動換水、智能傾倒垃圾、自動充電等功能，實現自動化清潔
- 目前已應用於廣州、常州、蘇州、上海等多個項目

環境、社會及管治報告 (續)

集團已制定全面的工作指引，秉持以租戶滿意度為先的宗旨，讓員工積極、迅速地回應租戶所求。我們提供各種渠道（例如微信、訪談和服務熱線）讓租戶表達想法及提出意見。為了進一步提高租戶參與度和回饋的便利性，我們設立了「勁管家」數位化平台，讓租戶可以更容易使用我們的服務、提交請求和直接聯絡物業管理部門。另外，集團亦安裝感測器和智慧設備以支援「勁管家」平台運作，從而達成遙距監察和管理物業設施。

除了與租戶溝通，物業管理部門亦積極提升旗下管理物業的質素。品質營運部定期評估從日常巡查所發現的狀況，繼而作出改善措施。集團每季會安排與業主委員會會面，跟進以往改善措施及現時重點工作進度，提出物業管理團隊現正面臨的新挑戰及應對策略，讓業主及租戶了解管理部門的工作。

集團已定立一系列標準投訴處理程序及培訓，指導員工專業和有效地處理客戶的訴求和問題。集團已預設明確的責任體系，確保每項投訴會被適當的管理層處理。品質營運部負責把所有反饋進行分類和分析，查明事件成因及檢驗改正措施的成效，並紀錄在《糾正措施報告單》，以避免同類型事件再度發生。此系統性應對機制能夠確保物業管理團隊迅速和適當地跟進，從而提升租戶滿意度。

集團每年進行至少一次租戶滿意度調查，以收集意見並用作評估管理表現。¹問卷設有有關客戶服務、社區活動、日常維護、清潔衛生、安全車輛管理、園林維護和老年人護理等範疇的問題。我們的二零二四年租戶滿意度調查得分為89分，反映集團整體服務表現卓越。

保障客戶權益

集團在營運過程中高度重視處理客戶資料時的安全性、保密性和合法性。為了保障客戶私隱，集團遵從六項慣常資料保障原則，限制個人資料的收集、查閱和使用。

六項資料保障原則	
收集目的及方式： 以合法和公平的方式收集與集團業務營運直接相關的資料，並不會收取多餘的資料。	資料安全性： 設立有效的保安系統，並實施適當措施保護客戶資料，防止未經授權者查閱。
資料準確性及保存： 確保所持客戶資料乃準確及最新資料，並會在使用後妥善銷毀。	資料政策透明度： 向客戶透露所持有的個人資料及相關的資料處理政策及指引。
資料用途： 除非獲得新同意，資料只用作事先聲明及獲客戶認可的用途。	資料查閱及更新： 在客戶要求時提供所持有的個人資料副本。有需要時根據客戶要求更正資料記錄。

¹ 二零二四年滿意度調查範圍涵蓋北京、河北、常州、廣州、河南、濟南、南京、上海、蘇州、天津、無錫、鎮江、鄭州等地的物業管理業務。

環境、社會及管治報告 (續)

集團已制定全面的客戶資料管理政策，遵守《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)相關法例的要求。集團的銷售合同明確承諾會保障客戶的私隱，並且培訓集團員工以防止任何資料挪用或處理失當。

在層出不窮的網絡安全威脅和日益嚴格的資料私隱法規中，集團一貫保持積極主動的態度。我們定期審視資料私隱政策，及時修訂，堅守保護客戶個人資料的承諾，以增加集團的透明度和客戶對我們的物業發展及管理工作的信任。

物業品質管理

集團制定了工程質量管理政策，在我們的建設項目中優先確保質量標準達到最高水平。從規劃、設計、施工至最終檢查，集團積極與各方持份者及專業人士保持溝通，以確保出售物業的質素。

從項目初期的規劃和設計階段，集團便積極與各方持份者商討及確定質量基準。物業部門在施工階段持續監察工程進度，確保項目施工嚴格遵從指引和標準。鑑於建築材料對用家健康和安全的莫大關係，集團嚴格遵守中國的《民用建築工程室內環境污染控制規範》。在集團的建設項目中，嚴禁使用有害材料，例如嚴禁在木製組件上使用含瀝青的防潮劑。在報告期間，集團沒有收到任何有關交付給客戶的住宅物業的重大健康和安全的投訴。

集團的物業發展部門於遇到問題時，會迅速聯繫建築團隊，確保及時解決任何潛在挑戰。在最終完工階段，我們聘請專業的工程師和第三方專業人士進行現場質量查驗(例如對設備和基礎設施安裝進行詳細評估)，並修正任何發現的瑕疵。此外，我們委托公正的驗收顧問進行交付前檢查，使買家能夠在最終驗收前確認物業質素。

經過集團的不懈努力，我們榮獲 Now 財經台頒發的企業品牌成就大獎2024優越都岸企劃住宅品牌獎。這項殊榮展現了集團實踐對物業質素的不懈追求，以及致力建造可持續和高生活品質社區的承諾。



路勁地產集團有限公司榮獲Now 財經台頒發的企業品牌成就大獎2024優越都岸企劃住宅品牌獎。

供應鏈管理

截至二零二四年底，集團與合共133家主要供應商合作。這些供應商直接支援集團的房地產發展的核心營運，當中包括建築承包商和建築材料供應商。其中，69間供應商位於中國內地，64間位於香港。

集團有系統地進行供應商及承包商招標及甄選，確保他們均擁有專業資格及相關經驗以提供高質素服務，同時把供應鏈的環境及社區風險降到最低。集團的供應商及承包商招標程序嚴格遵循《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規要求。我們亦依照集團建立的《工程招投標管理辦法》和《集團戰略採購慣例辦法》進行甄選。此系統性程序確保供應鏈甄選過程的公平性及透明度。

除了必須的認可牌照，集團亦著重供應商及承包商的過往經驗及聲譽，並將其列入重點考慮因素之一。我們也會關注他們的ESG表現，優先選擇在負責任商業實踐上表現卓越的企業。為了進一步完善盡職調查，集團會對供應商和承包商進行實地考察，根據現況評估他們的營運能力和識別他們在社會和環境方面的潛在風險（例如童工和污染問題）。為了減低所識別的風險，集團會把特定條款加入合同，驅使供應商及承包商作出相應改進措施。

於合約期間，集團會定期評核供應商及承包商，確保他們達到集團的質量、安全和環保標準。集團絕不容許聘用童工和強迫勞工，並積極推廣在生產過程中採用節能習慣。集團為供應商及承包商提供持續的指導，例如講解最新的ESG法規，以確保他們緊貼當前法規要求。

集團為供應商及承包商提供開放的反饋渠道，讓他們提出疑問和建議。若供應商及承包商缺乏對環境及社會責任的承擔，這將會損害其績效評估及未來受聘機會。集團期望與合資格供應商及承包商建立長遠關係，以確保供應鏈穩定性。

應對氣候變化

隨著對氣候變化及相關風險的認識不斷提高，集團參考了由氣候相關財務資訊披露工作組（TCFD）所建立的框架，評估氣候變化的影響，並制定長期策略來保護其業務，免受氣候相關風險影響。

董事會負責監測建築地盤所在地的天氣狀況和氣候變化，要求承建商制定應急計劃，並定期檢查建築設備，確保其符合安全標準。

環境、社會及管治報告 (續)

集團已識別出包括實體風險和轉型風險的重大氣候相關風險。下表總結了已識別的氣候相關風險及集團的應對措施。

實體風險		
類別	潛在影響	應對措施
急性風險	颱風、洪水等極端天氣事件會損壞資產和財產，導致業務營運暫時停止。極端氣溫、洪水和颱風也會對施工進度產生負面影響，並對建築工人和施工現場造成安全風險。此外，這些事件造成的傷亡可能會增加法律責任的風險。維護和保險費用的上升會導致營運成本增加。	集團密切監測施工現場所在地區的天氣狀況和氣候變化。承建商必須制定應急計劃並定期檢查施工設備，以確保其符合安全標準。
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。這些政策可能需要集團改變其原有的營運方針，並可能因不符合新政策而增加訴訟風險。例如，收緊建築能源守則及指引及推廣綠色建築，會帶來不合規的法規風險。此外，碳定價政策將迫使集團經營所在的市場轉向低碳營運模式，從而增加營運成本。	集團計畫逐步將氣候變化風險披露與「TCFD」框架接軌，增強應對氣候變化的韌性與適應能力。未來幾年，為做好氣候相關財務披露的準備，集團將根據國際可持續準則理事會於二零二三年發布的《國際財務報告準則》S1和S2分析氣候相關的風險
市場及名譽風險	市場預期集團將開發更多綠色產品以配合其可持續發展計畫。倘若綠色建築需求上升，而集團未能為足夠數量的項目獲得綠色建築認證，其潛在收入可能會下降。此外，如果集團處理氣候相關議題的措施不符合市場預期，其商譽也可能受到損害。	董事會已將相關內容納入集團的ESG策略，符合集團的業務目標和營運需求，增強了其有效應對氣候變化的能力。
技術風險	採用綠色技術具有一定的不確定性。一方面，創新的綠色技術可以增加收入，通過提高效率來降低營運成本，並因其環保特性吸引更多的投資者；另一方面，這也可能增加潛在的營運風險和成本。例如，使用環保材料可能會增加採購成本，研究可再生能源亦可能會增加投資成本。	集團在指定位置安裝了太陽能電池板，為施工現場的照明系統供電。

溫室氣體排放

報告期間，集團的溫室氣體排放主要來自能源消耗，而水消耗及紙張廢棄物的的排放量較小，屬於其他間接（範圍三）排放。有關溫室氣體排放的詳細數據，請參閱關鍵績效指標摘要。

能源管理

施工現場

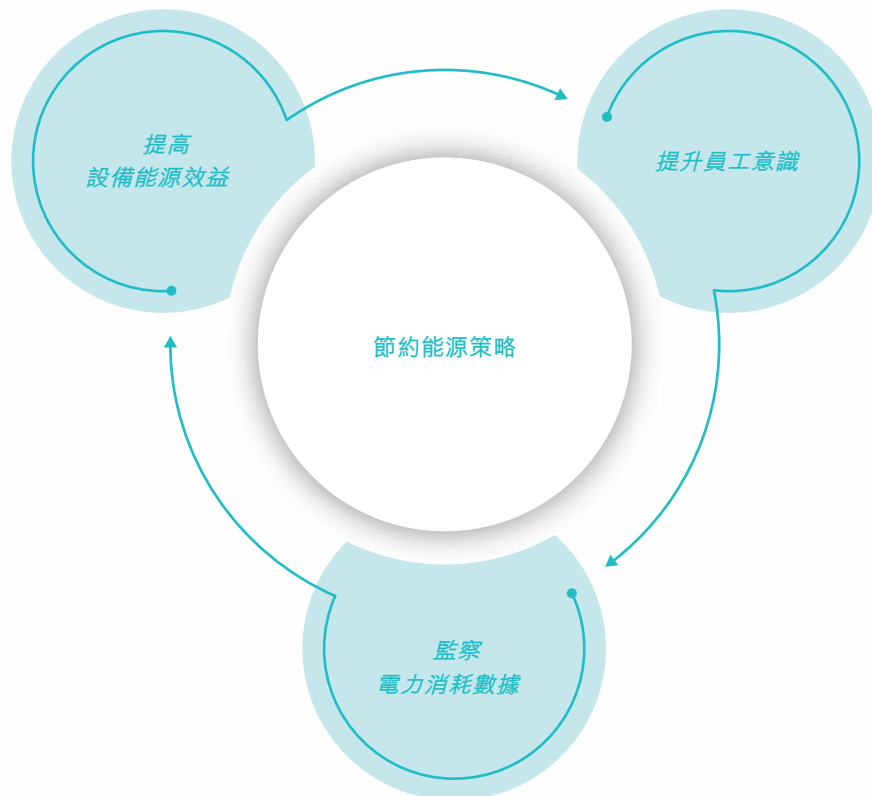
我們從規劃階段開始採取節能措施，精心設計工作流程以減少可能導致過度能源消耗的不必要工序。我們透過改善原材料處理的流程，提高燃料效率並減少碳足跡。

我們使用電動施工機械，比傳統柴油設備更節能。為進一步滿足施工現場的能源需求，我們策略性地於合適的位置安裝了太陽能板，為照明系統提供可再生能源。我們為施工電梯和塔式起重機等大型設備定期提供保養，以確保其在最佳效率下運作，避免空載運作。此外，我們使用能源監控系統實時追蹤使用，快速識別任何能源浪費情況。

為培養施工現場員工的節能文化，我們透過張貼資訊海報和進行定期溝通等方法提高他們的意識。現場主管負責監控電力消耗量，並制定可行的節能計劃。

辦公場所

我們在辦公室透過設定明確的能源消耗目標來提高資源利用率。考慮到能源消耗對溫室氣體排放和營運成本有舉足輕重的影響，減少能源使用能兼顧環境和財務的需求，我們倡導員工改變行為，並已實施多項節約能源措施，包括：



環境、社會及管治報告（續）

提高設備能源效益	• 安裝 LED 燈等節能電器，並在白天盡量利用走廊的自然光 • 將室內溫度維持在特定範圍內，以減少空調能源消耗 • 選擇變頻驅動的節能設備
提升員工意識	• 於電源開關處張貼提示，提醒員工適時關閉閒置電器 • 確保在辦公室無人值班時關閉空調，以避免浪費能源 • 使用具有變頻功能的電器，閒置時可自動關閉 • 鼓勵員工使用大眾運輸或共乘以減少排放
監察電力消耗數據	• 委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

集團在二零二四年訂購了中電的「可再生能源證書」，以支持我們對可再生能源的承諾及推動可持續城市發展的願景。這一舉措體現了我們對由太陽能、風能和堆填區沼氣項目產生的可再生能源的支持。

在報告期間，集團的主要能源消耗來源是汽油和電力。有關我們能源消耗的詳細資訊，請參閱關鍵績效指標摘要。

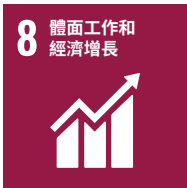


集團於二零二四年向中電訂購的「可再生能源證書」

II. 建立具建設性的工作場所

集團珍視員工及認可他們為集團作出的努力和貢獻，成就集團現有的發展規模和成功。集團期望透過人才管理創造良好、健康和具建設性的工作場所，讓員工提升工作效率，並且在工作崗位上各展所長，從工作中獲得滿足感。此外，我們致力於維持嚴格的職業健康和安全管理標準，確保我們的工作場所實踐既能促進員工福祉，又能實現卓越營運。

報告期間，集團並無就僱傭相關法規及勞工標準方面發現重大違規情況。集團的人力資源政策均符合地方相關勞動法規。

本章節涵蓋的議題	涉及的SDG議題		
- 吸引及挽留人才 - 員工發展及支援 - 職業健康及安全	 3 良好健康與福祉	 8 體面工作和經濟增長	 10 減少不平等

吸引及挽留人才

僱傭關係管理

集團致力吸引和留住具備必要的專業知識及認同我們企業文化和願景的技術人才。這些人才對於我們的營運和長期發展至關重要。集團採用的所有僱用措施及方式均符合當地勞動法，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)。

我們招聘和僱傭方法涵蓋僱傭的各個方面，包括招聘、薪酬、績效評估、晉升和解僱，同時在過程中堅持公平和透明的原則。為確保吸引到合適的人才，我們建立了一個完善的招聘系統，並採用了多樣化的評估方法。

我們根據員工的績效、經驗以及為集團帶來的貢獻提供具競爭力的薪資待遇。我們具有競爭力的薪酬方案還包括培訓計劃和績效獎金等福利，以鼓勵員工專業提升。在某些情況下，我們會為與業務相關的活動和加班工作提供膳食補貼和差旅津貼，確保我們的團隊得到全力支援。

環境、社會及管治報告（續）

我們致力於成為負責任的僱主，並已獲得各種殊榮。



路勁地產集團有限公司獲評為中國地產業最佳僱主企業及中國地產業組織管理優秀實戰企業



路勁物業服務有限公司獲評為中國物業最佳僱主企業



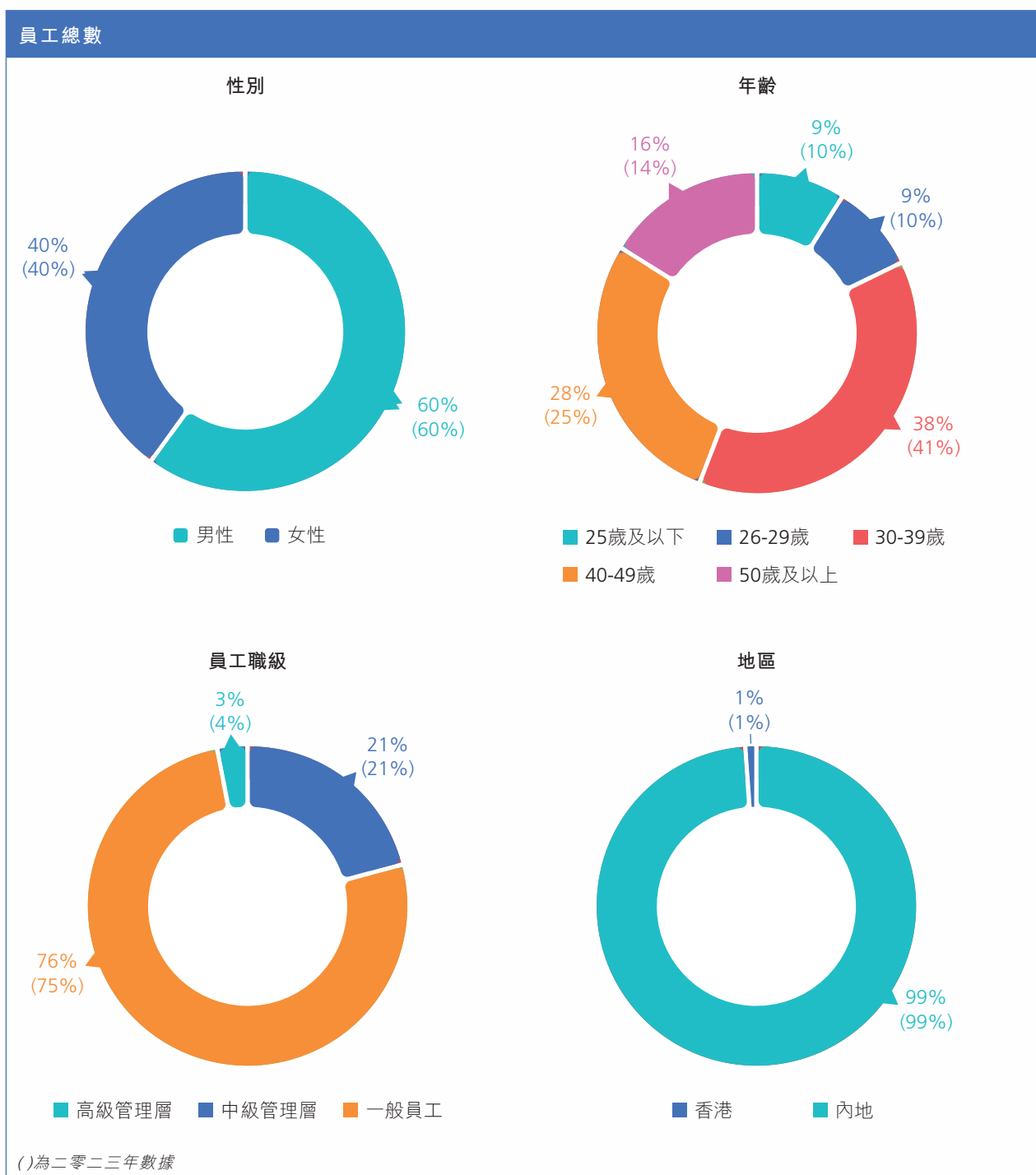
路勁基建有限公司獲評為「積金好僱主」，並榮獲電子供款獎及好僱主約章。



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好僱主約章。

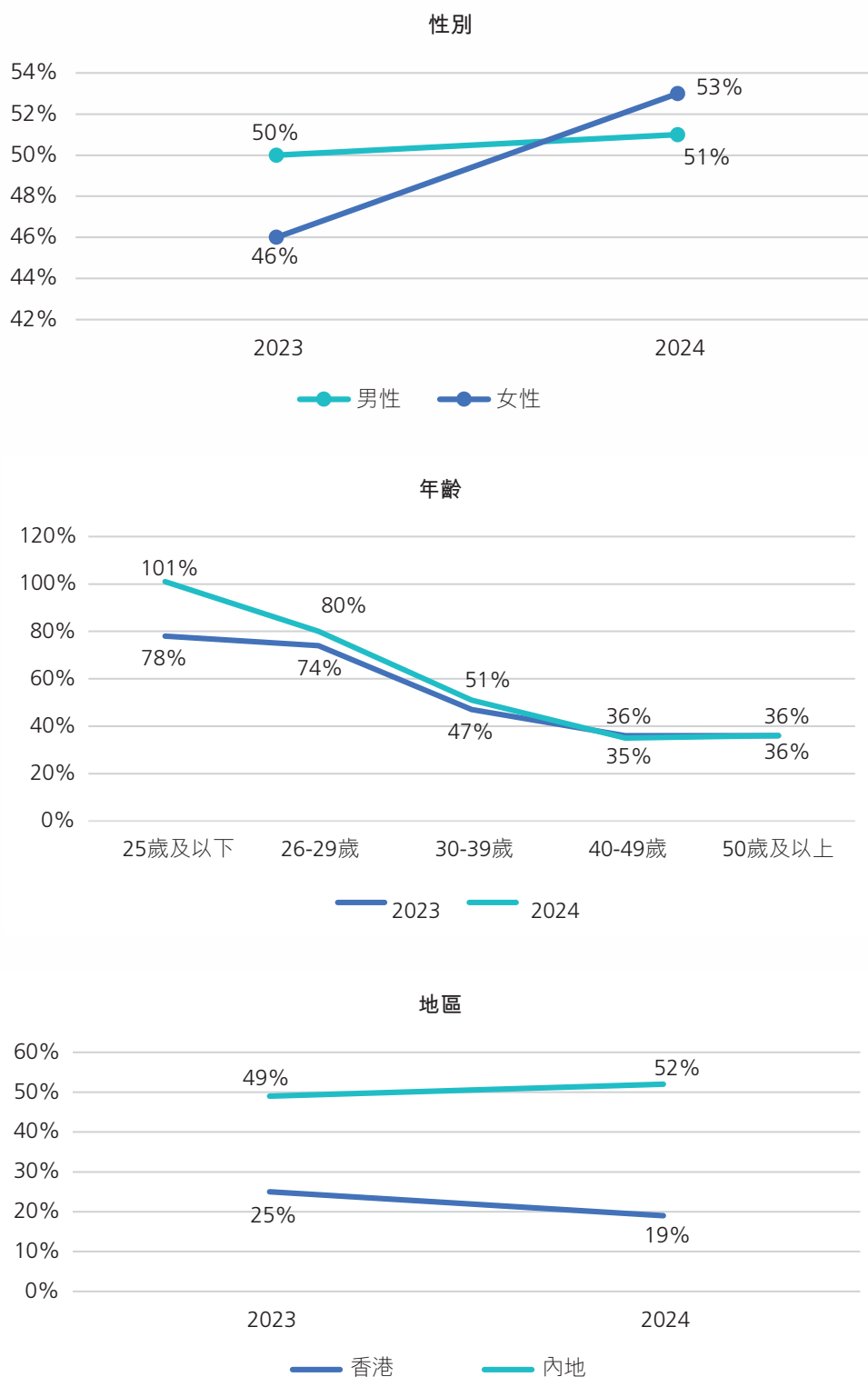
環境、社會及管治報告 (續)

截至二零二四年底，集團擁有3,551名員工(二零二三年: 3,994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）

集團亦將監控員工流失率作為關鍵績效指標。



備註：上表列出集團員工流失率，指的是在報告期間離開本集團的員工比率。具體計算方法請參考由港交所發佈的《附錄三：社會關鍵績效指標匯報指引》。

防止童工及強制勞工

我們致力營造尊重法律和道德僱用慣例的工作環境。集團有嚴格的政策，嚴禁在任何操作中使用童工，並全面實施控制措施，嚴格核實員工身份證件，確保求職者符合法定年齡要求。我們亦嚴禁強制勞工，認為每位員工應該在自願的基礎上工作，並不受任何形式的壓迫。為了支持這一理念，我們鼓勵所有員工報告工作情況，確保工作環境的透明和安全。

我們定期評估我們的僱傭做法，並積極與員工互動，進一步鞏固了我們對防止童工和強迫勞動的承諾。我們嚴格遵守當地適用的法律，包括《中華人民共和國勞動法》及《僱傭條例》(香港法例第57章)。

反歧視及平等機會

創造一個包容和平等的工作場所是我們企業文化的基本信念。集團專注於打造一個包容和平等的工作環境，杜絕任何形式的歧視和騷擾，以維持員工之間的和諧關係。集團在職場中推廣多元化理念，在僱傭措施和內部政策上尊重個體差異，確保不論性別、種族、民族、宗教、婚姻狀況或健康狀況，每位員工的權利和利益都能得到公平的對待。

誠如集團的員工手冊所訂明，集團遵守平等僱傭原則。我們遵循公義和平等的原則，制定指引和標準，保護員工的權益。集團按照客觀標準評估員工，基於自身潛力、工作能力、表現及相關法律法規，並不考慮與工作無關的因素。

集團對職場性騷擾採取零容忍態度，相關投訴會統一由行政和人力資源部門嚴格保密處理。集團的反歧視和平等機會政策符合法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國婦女權益保障法》和《性別歧視條例》(香港法例第480章)。

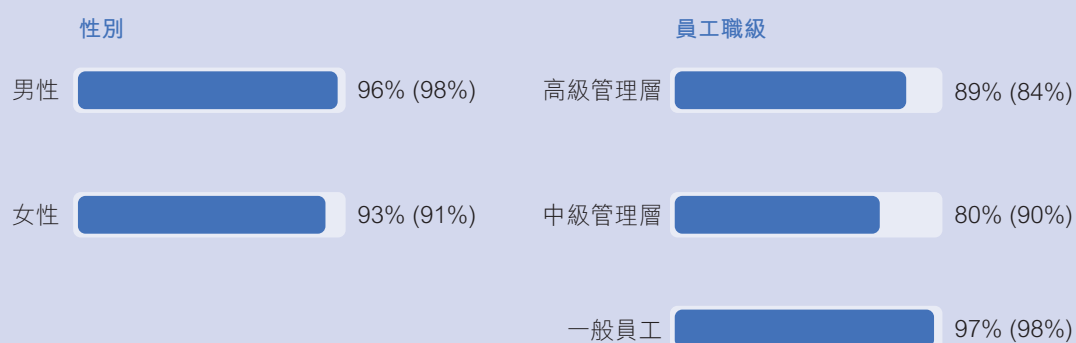
環境、社會及管治報告 (續)

員工發展及支持

培訓及發展

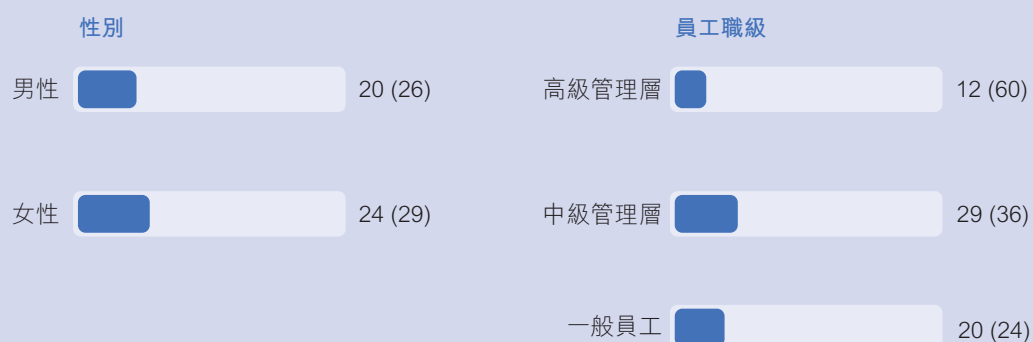
有效的培訓與發展計畫是培養高技能員工的關鍵，助力集團文化持續進步。報告期間，集團有94%員工進行了培訓。同時，平均每位受訓員工所接受的訓練時間為21小時。

受培訓員工百分比



() 為二零二三年數據

受訓僱員完成受訓的平均時數



() 為二零二三年數據

環境、社會及管治報告 (續)

集團提供領導才能和專門技能等多元培訓計劃，迎合各職業所需技能，旨在培養人才、共享知識。過往所安排的計劃有「工程設計大講堂」、「智慧工作人工智能(AI)助力」、「勁業升計劃」和「技能大比武」。集團亦資助員工參與專業相關的外部訓練課程，鼓勵員工持續進修及幫助員工自我增值，同時為集團帶來更高營運質素。

集團的「勁啟計劃」引入前置線上學習平台，讓該些員工能夠方便快捷地讀取入職培訓材料和輔導課程，有助各位「路勁新鮮人」順利適應新工作環境及崗位，加強對集團的歸屬感。

與此同時，集團致力識別及培育具有潛力的員工。集團舉辦「新勁旅計劃」讓應屆畢業生通過到不同崗位獲取實踐經驗，有助他們思考職業發展路向，亦為他們未來晉升為中高層管理職位作技能準備。另外，我們亦設有主管指導及影子工作計劃，加強富有經驗的領導層人員與新晉員工之間的交流互動。這計劃有利員工從資深領袖學習，獲取個人化的意見以改善自身，並促進管理層與一般員工之間的溝通。

另外，集團亦積極鼓勵各部門採用創新項目策劃及發掘具創意的營銷策略。以上培訓不但有助員工專業發展，更能提升員工整體的工作滿足感。

工程設計大講堂

工程設計大講堂是以工程、設計條線為主導，集合各地實戰亮點，同步邀請內外部優秀講師專業賦能與交流分享，包括但不限於新型住宅研究、工藝工法標準及品質管控的要點等，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「產品賦能、組織賦能、物業賦能」的目標。



(寧常分場)

環境、社會及管治報告（續）

智慧工作 AI助力

在電子化浪潮的推動下，人工智能正重塑著各行各業。在房地產市場中，集團期望借助新技術的力量，幫助員工提升工作效率，加速了解跨專業的知識，藉以減輕員工工作量同時保持服務水平。我們開展了《智慧工作 AI助力》的系列活動，不僅邀請內部對人工智能有深度探索的員工，也引進了外部在人工智能領域富有創業經驗的企業家進行分享，讓員工對人工智能有深入的了解、能積極使用人工智能、提升工作效率、豐富個人能力。



（常州商管分場）

勁業升計劃

勁業升計畫是路勁物業體系中高階管理人才選拔項目，致力建立一條物業體系內部培養及人才輸送通道。根據選拔和培養方向不同，設置了勁業升1階和勁業升2階，並依據能力模型，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能力，幫助業務發展。



技能大比武

為提升路勁物業管理服務人員職業技能水平，改善物業服務技能質素，營造「比學趕超、共同進步」的良好氛圍，促進物業服務標準化、規範化建設，提升各項目物業整體服務和管理水平，於是展開了為期一個月的技能比武大賽，涵蓋了路勁物業所有在管項目，共有來自全國15個城市公司、上百支參賽隊伍參與比賽。透過比賽，高度檢驗了路勁物業的服務標準、服務技能和服務態度。



環境、社會及管治報告（續）

員工福利

集團非常關注員工的身心健康。我們明白每位員工都有其人生里程碑，為此我們為員工提供各種假期以應對考試、結婚和生育等人生大事。此外，我們亦提供彈性的工作安排，以滿足我們物業發展項目的特定需求，務求讓我們的員工能夠保持健康的工作與生活平衡。

集團亦定期舉辦各種娛樂活動，增強團隊凝聚力。在二零二四年，集團舉辦了辦公室按摩、雪糕派對、午餐聚會和聖誕派對等。集團期望通過增加員工之間的互動交流，令員工之間更熟絡同時互相尊重，營造積極正面及和諧的工作環境。



辦公室按摩



雪糕派對



午餐聚會



聖誕派對

職業健康及安全

施工現場健康與安全

建築工人的健康和安全的我們營運的重要基石。我們強調遵守當地法規，包括《中華人民共和國建築法》和香港建築地盤(安全)規例(第59I章)。集團在所有施工現場執行嚴格的健康和安全標準，規定了安全設備、工人行為、施工程序等要求，未能達標的承建商將面臨處罰。

我們要求所有承建商建立安全管理框架，組成施工安全管理工作小組，並指派合格的安全監督員駐守施工現場持續監控工作環境。另外，承建商必須提交健康與安全手冊，詳細說明其施工程序，以供我們審查和批准。我們的承建商大多數已獲取ISO45001、GB/T 45001或GB/T28001等健康和安全的認證，並致力實現傷亡率低於1.5%的目標。承建商亦須為所有相關的現場員工提供安全培訓，包括但不限於入職安全培訓、工具箱安全培訓、應急培訓、複習培訓和與高風險工作及法規更新相關的特定培訓。我們建議承建商為其員工訂立培訓目標，例如，位於屯門掃管笏項目的承建商訂立了每月完成至少六次工具箱安全培訓課程的目標。

我們鼓勵承建商通過特定的關懷活動與其員工互動，促進前線員工和管理層之間的交流。這項措施培育了安全文化，創造了一個讓員工感到被重視和傾聽的環境。此外，我們規定所有地盤應提供足夠的衛生設施，並設有充足的廁所和休息區，以提升員工的舒適和衛生標準。

為進一步加強我們對健康和安全的承諾，我們要求承建商定期進行自我評估，確保他們遵守我們的安全協議及實施主要工程檢查。我們的團隊亦會定期進行現場檢查，評估承建商的表現，督促他們維持和改善工人的工作條件。

環境、社會及管治報告（續）

工作環境健康與安全

集團同樣關心在辦公室和所管理物業內工作的員工。我們以全面的政策和程序為基礎，致力打造一個安全和健康的工作環境，識別、管理和降低日常營運過程中的風險。

為了符合《中華人民共和國勞動法》和《職業安全及健康條例》（香港法例第509章）等法律標準和規例的要求，我們持續推政策，維護職場安全的堅實標準。

我們主動向員工分享並推廣健康與安全的關鍵措施及政策更新，確保他們充分知情且保持警惕。此外，我們嚴格執行控制措施，防範電力和火災隱患，並定期清潔以保持工作環境整潔有序。

集團為應對新冠肺炎疫情等特殊挑戰採取了各種保護措施，以支援員工的身心健康。我們已制定在家工作安排，並加強了有關個人衛生的教育活動，以保障員工健康。

在報告期間，因工傷造成的損失日數總共為1,518天。我們已依照既定程序跟進每宗事故，並積極採取措施減少未來職場意外。此外，一名員工因突發性疾病去世。該員工在工作期間因糖尿病和高血壓送院，後來因器官衰竭而不幸去世。我們已立即聯繫家屬並採取適當措施，隨後徹底審查健康監測系統以關注員工健康，並改善入職體檢程序以確保符合工作要求。

III. 構建可持續發展的社區

集團明白客戶、供應商及員工等持份者群體，在其營運及業績中擔當不可或缺的角色。集團理解各持份者的期望與關注，秉持最高的道德標準營運，確保市場競爭的公平性。同時，我們通過捐款及社區服務回饋所在社區。

於報告期間，集團並未發現與腐敗、賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢相關的違規個案。集團嚴格遵從當地反腐敗法律及規定進行業務活動。

本章節議題	涉及的SDG議題
- 公平競爭 - 社區投資	

公平競爭

集團矢志維護誠信與倫理商業行為。通過推廣透明及尊重的文化，力求促進市場的活力與競爭力，並繼續獲得持份者的信任。

反貪污

集團於整個營運中，一直以誠實、正直及公平作為最高準則。我們已制定反貪污政策和培訓指引，加強員工的道德行為。例如，所有員工在履行職責時不能利用職位接受利益。此外，董事與員工皆有責任保護因職務所得的機密資料，確保不將其用於謀取個人私利。有了明確的指導方針和預防措施，便可防止不當商業的行為。

我們的行為規範已納入員工手冊，該手冊作為集團營運的核心框架，用於教育員工關於可接受的行為及列明禁止事項。所有員工在入職和定期培訓時，都會得到員工手冊和反貪污政策的指引，確保他們全面理解集團的道德標準和期望，同時確保我們以正直與負責任的方式經營業務。

集團的道德標準延伸到我們的合作方，確保所有業務夥伴同樣遵循高標準的商業道德標準。我們在商業合同中引入了與反貪污和反洗黑錢相關的條款，這些條款明確列出所有相關方的期望和義務，鼓勵業務夥伴採取負責任的經營方式。

集團亦已建立舉報渠道給員工和合作方提出潛在欺詐、犯罪活動及違反法律和內部標準的個案。在收到懷疑貪污、洗黑錢或其他不當行為的舉報後，我們的管理層會進行徹底的調查，嚴重個案的調查結果會直接上報給董事會，確保領導層掌握情況並採取必要行動。在整個調查過程中，我們嚴格保密，以保護吹哨者的身份。我們對違反政策者嚴格執行處分，違規者可能會被終止業務或僱傭合約。

我們承諾遵守相關法律，包括如《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)。在報告期間，集團及其員工未有涉及任何貪污訴訟。

知識產權

為了遵循《版權條例》，集團已建立《知識產權保護政策》以保護合作方的知識產權。集團要求員工在使用並非由集團創作或擁有的材料、圖片、內容及其他形式的私人知識產權時，均須遵守《中華人民共和國專利法》及《專利條例》(香港法例第514章)等相關法律，嚴禁未經授權使用、複製、銷售或分發任何知識產權。我們已為集團的商標及其擁有的知識產權作詳細記錄，以確保我們符合所有相關法律。

環境、社會及管治報告（續）

社區投資

我們的目標是打造可持續社區，我們的社區參與活動不僅改善居民和員工的生活質素，更分享社會和經濟發展帶來的好處給整個社會。於二零二四年，集團持續參加了公益百萬行、公益折食日、公益便服日、公益愛牙日、公益綠色低碳日等各類由公益金舉辦的籌募活動，集團亦有捐款支持香港中文大學鍾志學院的「E計劃」，支持學院的持續發展及培育未來新一代。

有見社會資源分配不均，集團致力幫助弱勢群體。於報告期間，集團舉辦了一系列專注於資助教育和幫助弱勢兒童及長者的社區活動。於二零二四年，集團捐款390,000港元支持社區發展。我們支援500項以上的社區項目，為建造美好的未來及社區作出貢獻。

教育

集團深信獲得教育能提升社區的生產力與就業機會，亦是通向美好未來的關鍵，社區亦能夠因擁有更多受教育的居民而受益。因此，集團熱忱於資助兒童和青少年教育。多年來，集團為中國內地和香港的大學生提供獎學金，安排與企業互動的活動，並資助大學學術活動。自2009年起，集團與中國金融學術智庫—中國金融四十人論壇(CF40)聯手北京大學國家發展研究院共同設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金項目」，為社會培養人才。



在二零二四年十月二十六日，北京大學國家發展研究院舉行「北京大學中國金融四十人路勁獎學金」項目啟動儀式

幫助弱勢兒童

集團積極幫助弱勢兒童，並認為所有人應擁有平等的機會。集團自二零一三年起，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。通過捐款等方式，集團專注改善西部少數民族的孤兒學校及山村幼兒班，改善他們的居住和成長環境。「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，為當地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。



「精瑞成長計劃」公益項目支援少數民族地區學校和幼兒班，提升學習及生活設施質素。

環境、社會及管治報告（續）

關懷長者

為保障老年人的福祉，集團舉辦了多項內容豐富的長者關懷活動。



敬老探訪活動



社區長者義剪



長者聚餐



葫蘆絲演奏



義診服務



長者手工藝活動

環境、社會及管治報告 (續)



長者書法課



感恩父母攝影活動



聖誕節送蘋果



反詐騙宣傳



立冬包餃子活動



「小手拉大手」養老活動



「路勁長者品質遊」— 千島湖旅遊



婦女節主題活動

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，不但為居民的生活提供便利，還為他們提供豐富的休閒和娛樂機會。



中秋節主題活動



聖誕節主題活動



冬至主題活動



親子活動

關鍵績效指標總覽

環境績效

無害廢物	二零二四年	二零二三年	二零二二年
處置的紙張(千克)	21,124	30,197	29,050
人均密度(千克)	5.48	7.56	6.33
回收的紙張(千克)	6,071	7,077	7,145
人均密度(千克)	1.57	1.77	1.56
處置的其他無害廢物(千克)	2,007	3,628	3,578
人均密度(千克)	0.52	0.91	0.78
回收的其他無害廢物(千克)	692	1,404	1,524
人均密度(千克)	0.18	0.35	0.33
能源消耗	二零二四年	二零二三年	二零二二年
汽油(兆瓦時)	1,458	1867	1761
人均密度(兆瓦時)	0.38	0.47	0.38
電力(兆瓦時)	2,858.9	3,226.5	4,081.8
人均密度(兆瓦時)	0.76	0.81	0.89
用水	二零二四年	二零二三年	二零二二年
水(立方米)	116,499	227,785	260,242
人均密度(立方米)	30.21	57.03	56.72
溫室氣體排放	二零二四年	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)	415,561	521,635	505,610
人均密度(千克二氧化碳當量)	107.77	130.60	110.20
間接(範圍2)排放(千克二氧化碳當量)	1,548,711	1,802,096	2,584,068
人均密度(千克二氧化碳當量)	401.64	451.20	563.22
其他間接(範圍3)排放(千克二氧化碳當量)	141,917	232,853	250,679
人均密度(千克二氧化碳當量)	36.80	58.30	54.64

本報告中的人均密度定義已由「排放總量/耗能相關使用人數」修改為「排放總量/員工總數」。二零二二及二零二三年的密度數據亦已按修改的方式作出相應的重述。

環境、社會及管治報告 (續)

聯交所ESG報告指引的內容索引

一般披露及關鍵績效指標	描述	參考(頁)／備注
環境		
層面A1：排放物		
一般披露	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(93-103, 107-110)
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)。	關鍵績效指標總覽(129)
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)。	關鍵績效指標總覽(129)
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、社會及管治績效摘要(87-88)； 提供優質物業及服務(93-98, 101, 109-110)
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、社會及管治績效摘要(87)； 提供優質物業及服務(94, 99-101, 103)

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。 <i>註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等</i>	提供優質物業及服務(94-97, 99-103, 109-110)
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)。	關鍵績效指標總覽(129)
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)。	關鍵績效指標總覽(129)
關鍵績效指標A2.3	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、社會及管治績效摘要(87)； 提供優質物業及服務(94-97, 101)
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、社會及管治績效摘要(87)； 提供優質物業及服務(94-97, 99, 101-102)
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(94-98, 102)
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(94-98, 102)

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(107-108)
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(107-108)
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 (111-115, 120)
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(113)
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(114)
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。	建立具建設性的工作場所 (121-122)
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(121)
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(122)
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。	建立具建設性的工作場所 (121-122)

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。 <i>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</i>	建立具建設性的工作場所(116-119)
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(116)
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(116)
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(115)
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(115)
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(107)
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(107)
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(107)
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(107)
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(107)

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(103-106)
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，集團的產品並不常被回收
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(104-106)
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(123)
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(106)
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(105-106)
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(123)
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(123)
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(123)
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(123)

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 (124-128)
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 (124-128)
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 (124-128)

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：

「十四五規劃」	中國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二零三五年遠景目標綱要
「二零二四年股東週年大會」	於二零二四年五月二十一日星期二舉行的股東週年大會
「二零二五年股東週年大會」	將於二零二五年五月二十一日星期三舉行的股東週年大會
「董事會」	董事會
「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)
「新冠肺炎」	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
「MKT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
「NKK高速公路」	Ngawi Kertosono Kediri高速公路
「中國」	中華人民共和國
「房地產分部」	集團房地產分部
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「SB高速公路」	Semarang Batang高速公路
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	本公司股東
「認股權計劃」	本公司於二零二三年五月二十四日採納之認股權計劃
「深圳控股」	深圳控股有限公司，於香港成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（香港股份代號：604），及為本公司其中之一的主要股東
「SN高速公路」	Solo Ngawi高速公路
「國企」	國有企業

詞彙(續)

「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

蔡潯
徐恩利

獨立非執行董事

黃偉豪
許淑嫻
張漢傑
何大衛

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

何大衛(主席)
黃偉豪
許淑嫻

提名委員會

單偉彪(主席)
黃偉豪
許淑嫻

薪酬委員會

黃偉豪(主席)
單偉彪
張漢傑

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

香港

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

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

集團資料(續)

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市(股份代號：1098)

票據、證券及債券上市

下列票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 於二零二八年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據
- 於二零二八年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年期到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年期到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據
- 於二零三零年期到期之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>



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-131頁的綜合財務報表，其中載有於二零二四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二零二四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。

貴集團於截至二零二四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43.34億元（披露於綜合財務報表附註5），佔 貴集團總收入的78%。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，於二零二四年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣144.50億元及作銷售用途物業約港幣92.82億元均位於內地及香港。如綜合財務報表附註4所載，貴集團管理層釐定發展中物業的可變現淨值乃參考具有可比較標準及位置的物業的目前市價估值，現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本及估計必要成本。管理層參考作日常業務用途之估計銷售價減為作出銷售必要發生的估計成本釐定作銷售用途物業之可變現淨值。

我們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。

獨立核數師報告 (續)

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。
- 計劃和執行集團審核，以獲取有關 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足和適當的審核憑證，以對集團財務報表形成審核意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審核而執行的審核工作。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

二零二五年三月二十一日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入			
物業銷售及服務收入		5,293,566	12,857,201
其他收入		243,345	218,147
收入總額	5	5,536,911	13,075,348
銷售成本		(6,927,009)	(13,723,342)
毛虧		(1,390,098)	(647,994)
利息收入		78,477	222,133
其他收入		111,680	152,729
其他收益及損失	7	(2,294,989)	(1,333,446)
銷售費用		(247,350)	(467,508)
行政費用		(687,823)	(758,750)
出售附屬公司之收益	42	1,869,286	–
分佔聯營公司(虧損)溢利		(11,102)	13,561
分佔合作／合資企業(虧損)溢利	8	(32,325)	284,242
財務費用	9	(736,331)	(1,054,192)
稅前虧損	10	(3,340,575)	(3,589,225)
所得稅抵免(支出)	12	32,266	(171,322)
年度虧損		(3,308,309)	(3,760,547)
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(4,121,870)	(3,961,585)
永續資本證券持有人		540,452	532,676
其他附屬公司之非控股權益		273,109	(331,638)
		(3,308,309)	(3,760,547)
每股虧損	14		
— 基本		(港幣5.50元)	(港幣5.29元)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	(3,308,309)	(3,760,547)
其他全面(支出)收益		
隨後可能重分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	(93,121)	128,708
分佔合資企業之其他全面(支出)收益	(4,053)	10,389
隨後將不會重分類至損益之項目：		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(797,940)	(851,394)
年度其他全面支出	(895,114)	(712,297)
年度全面支出總額	(4,203,423)	(4,472,844)
應佔年度全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(4,861,121)	(4,550,758)
永續資本證券持有人	540,452	532,676
其他附屬公司之非控股權益	117,246	(454,762)
	(4,203,423)	(4,472,844)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	53,986	47,966
使用權資產	16	13,122	25,801
投資物業	17	5,323,712	5,244,882
聯營公司權益	18	979,661	1,025,706
合作／合資企業權益	19	12,518,517	14,732,503
遞延稅項資產	30	268,821	134,245
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	2,716,752	3,944,670
應收貸款	22	510,580	1,842,842
按公允值計入損益之財務資產	25	551,560	579,707
		22,936,711	27,578,322
流動資產			
物業存貨	23	23,732,260	29,426,286
應收合作／合資企業及聯營公司款項	20	1,092,002	1,788,591
應收其他附屬公司之非控股權益款項	21	1,208,249	1,615,514
應收貸款	22	79,110	79,289
應收賬款、按金及預付款項	24	2,398,980	2,637,368
預付所得稅		1,371,083	1,531,029
已抵押銀行存款	26	421,169	79,672
銀行結存及現金	26	4,273,571	5,480,197
		34,576,424	42,637,946
分類為持作出售的資產	48	—	2,930,045
		57,513,135	73,146,313
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		10,740,513	15,620,722
		10,815,447	15,695,656
永續資本證券持有人	36	7,123,442	6,963,623
其他附屬公司之非控股權益		2,961,290	4,538,385
		20,900,179	27,197,664

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	13,314,706	12,753,149
遞延稅項負債	30	1,031,449	1,044,221
按公允值計入損益之財務負債	25	–	734,734
租賃負債	35	4,636	14,558
		14,350,791	14,546,662
流動負債			
應付賬款及應計費用	31	4,602,375	5,926,025
應付合資企業及聯營公司款項	32	5,386,445	6,250,067
應付其他附屬公司之非控股權益款項	33	861,938	1,452,807
合約負債	34	4,391,491	3,317,085
租賃負債	35	10,377	14,227
應付所得稅		3,172,632	4,358,738
銀行及其他貸款	29	2,912,542	9,864,857
按公允值計入損益之財務負債	25	924,365	199,719
		22,262,165	31,383,525
與分類為持作出售資產相關的負債	48	–	18,462
權益及負債總額		57,513,135	73,146,313

董事會於二零二五年三月二十一日批核及授權刊發載於第F-7頁至F-131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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										其他 附屬公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註c)	法定儲備 千港元 (附註b)	現金流 對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	永續資本 證券持有人 千港元		
於二零二三年一月一日結餘	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
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(4,121,870)	(4,121,870)	540,452	273,109	(3,308,309)
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(3,040)	-	(3,040)	-	(1,013)	(4,053)
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	(69,841)	-	-	-	-	-	(69,841)	-	(23,280)	(93,121)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(666,370)	-	-	-	-	-	(666,370)	-	(131,570)	(797,940)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(736,211)	-	-	-	(3,040)	(4,121,870)	(4,861,121)	540,452	117,246	(4,203,423)
小計	74,934	3,224,794	(733,971)	1,260,000	1,002,963	6,237,332	(767)	(230,750)	10,834,535	7,504,075	4,655,631	22,994,241
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(929)	(929)
因出售本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(392,905)	-	-	-	-	392,905	-	-	-	-
減低其他附屬公司之非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	(19,088)	(19,088)	-	(226,449)	(245,537)
已付/應付其他附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,466,963)	(1,466,963)
已付贖回永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,326)	-	(8,326)
已付永續資本證券持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(356,466)	-	(356,466)
已付永續資本證券之費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,841)	-	(15,841)
儲備撥付	-	-	-	-	-	(202,080)	-	202,080	-	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	(1,126,876)	1,260,000	1,002,963	6,035,252	(767)	345,147	10,815,447	7,123,442	2,961,290	20,900,179

綜合權益變動表(續)

截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務		
稅前虧損	(3,340,575)	(3,589,225)
調整：		
物業、機器及設備之折舊	11,766	16,612
使用權資產之折舊	12,861	20,337
應收貸款之減值虧損	789,071	698,896
應收合資企業款項之減值虧損	738,475	614,848
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	338,579	138,734
投資物業之公允值變動	427,013	(57,412)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關非上市實體之投資	8,452	—
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關參與權	(28,990)	(51,345)
— 有關或然代價	(34,281)	—
— 有關具有贖回權之出售貸款	62,452	(66,297)
淨匯兌虧損	608,011	662,409
優先票據回購之收益	(590,967)	(605,697)
利息收入	(78,477)	(222,133)
財務費用	736,331	1,054,192
出售附屬公司之收益	(1,869,286)	—
出售合資企業權益之收益	(17,414)	—
分佔聯營公司虧損(溢利)	11,102	(13,561)
分佔合作／合資企業虧損(溢利)	32,325	(284,242)
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	(5,412)	(690)
營運資金變動前之經營業務現金流量	(2,188,964)	(1,684,574)
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)	361,180	(23,335)
作銷售用途之已落成物業之減少	1,948,637	5,927,836
作銷售用途之發展中物業之減少	2,808,655	4,542,165
應付賬款及應計費用之減少	(1,309,322)	(1,795,224)
合約負債之增加(減少)	1,136,907	(555,240)
支付租賃土地款	—	(2,963,422)
來自經營業務之現金	2,757,093	3,448,206
支付所得稅	(708,960)	(890,725)
來自經營業務之現金流淨額	2,048,133	2,557,481

綜合現金流量表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		217,044	556,881
已收利息		90,790	169,397
購買物業、機器及設備		(14,382)	(14,001)
出售投資物業所得款項		152,700	—
出售物業、機器及設備所得款項		12,082	1,361
債務重組安排之現金流入淨額		3,582	—
收購附屬公司之現金流入淨額	41	52,223	2,328
出售附屬公司所得現金淨額	42	4,917,159	—
出售相關交易成本及費用	42	(41,400)	—
出售相關所得稅支出	42	(372,511)	—
出售合資企業權益所得現金淨額		115,880	—
新增應收貸款		(3,457)	(19,341)
收回應收貸款		114,660	70,172
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(296,891)	(1,167,967)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		28,149	341,056
給予合作／合資企業之款項		(503,072)	(1,217,217)
收回合作／合資企業之款項		695,002	4,134,411
存放已抵押銀行存款		(375,664)	(17,841)
提取已抵押銀行存款		31,432	54,645
存放受限制銀行存款		(982,652)	(598,119)
提取受限制銀行存款		728,757	495,326
注入合資企業之資本		(26,467)	(40,259)
減低合資企業之資本		114,285	228,571
償還應付代價		—	(10,526)
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		4,657,249	2,939,076

綜合現金流量表 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
融資活動			
新增貸款		1,201,887	2,354,196
償還貸款		(6,803,446)	(11,051,031)
償還租賃負債(包括相關利息)		(14,602)	(21,720)
已付永續資本證券之費用		(15,841)	—
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		(644)	—
來自其他附屬公司之非控股權益之款項		9,657	1,124,020
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(550,644)	(1,134,243)
來自合資企業及聯營公司之款項		1,144,739	2,306,857
償還合資企業及聯營公司之款項		(268,915)	(394,987)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(1,057,358)	(305,878)
已付永續資本證券持有人之分派		(356,466)	(530,311)
已付利息		(1,261,624)	(1,840,067)
來自指定為按公允值計入損益之參與權所支付現金		(12,205)	(10,056)
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		—	800,000
現金		—	800,000
就贖回永續資本證券所支付現金		(8,326)	—
用於融資活動之現金流淨額		(7,993,788)	(8,158,760)
現金及現金等值之減少淨額		(1,288,406)	(2,662,203)
年初之現金及現金等值		4,504,651	7,371,621
外匯匯率變動之影響		(154,666)	(204,767)
年末之現金及現金等值		3,061,579	4,504,651
加：指定銀行結存	26	1,211,992	975,557
銀行結存及現金總額		4,273,571	5,480,208
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		4,273,571	5,480,197
—持作出售的出售組別		—	11

綜合財務報表附註

截至二零二四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50、18及19。

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

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所頒佈對集團於二零二四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16號之修訂	售後租回交易之租賃負債
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）
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
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. 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」)的影響

於本年度，集團首次應用該等修訂。

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：

- 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。
- 釐清負債的清償可向交易方轉移現金、貨物或服務，或實體自身的股本工具。倘若負債具有條款，可由交易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。

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延最少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾(即未來契諾)不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。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)

截至二零二四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新訂及經修訂香港財務報告準則

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	引用依賴自然電力的合約 ³
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
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

² 適用於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間。

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

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。集團正在評估香港財務報告準則第18號對集團綜合財務報表之詳細影響。

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，該等資料會被認定為重大。此外，綜合財務報表內載有聯交所證券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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

3.1 綜合財務報表編製基準 (續)

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

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

3.2 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。

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)

綜合基礎(續)

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

可選集中度測試

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

資產收購

當集團收購一組並未構成業務的資產及負債的情況下，集團識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債，方法為首先將收購價按照各自的公允值分配至財務資產／財務負債，而餘下的收購價則基於彼等各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。

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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。

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。

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)

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

集團就不予應用權益法並構成被投資者淨投資一部分的聯營公司或合資企業的長期權益應用香港財務報告準則第9號。此外，就長期權益應用香港財務報告準則第9號時，集團不考慮香港會計準則第28號規定向其賬面值作出的調整（即根據香港會計準則第28號因分配被投資者虧損或減值評估而產生的長期權益賬面值調整）。

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

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

集團於聯營公司及合作／合資企業權益之變動

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

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(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)

收購聯營公司或合作／合資企業額外權益

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

合作／合資企業之收費公路經營權

當應用權益會計法時，特許無形資產為集團之基建合作／合資企業之收費公路經營權，由相關收費公路開始經營日期起，按預計使用年期或剩餘之特許經營期內較短者，使用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗模式的攤銷方法，去攤銷其成本值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期末時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

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后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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

當一家集團企業成為工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會被確認。所有以常規方式買賣之財務資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之財務資產買賣。

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

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

財務資產

財務資產的分類及隨後的計量

符合以下條件的財務資產隨後按攤銷成本計量：

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

所有其他財務資產其後均按公允值計入損益計量。

財務資產於下列情況為持作買賣：

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

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

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)

(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。

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

集團一直就應收賬款確認整個週期的預期信貸虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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。

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。

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)

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

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

(ii) 違約定義

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

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

(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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

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

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

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

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

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(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)

集團為集體評估制定組別時，將考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續有類似共同信貸風險特性。

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

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

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

終止確認／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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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

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

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。

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)

權益性工具(續)

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

財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法按攤銷成本或按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之財務負債

倘財務負債(i)為收購一間合資企業產生的或然代價；(ii)持作買賣或(iii)指定為按公允值計入損益，則分類為按公允值計入損益。

財務負債於下列情況為持作買賣：

- 主要為短期內回購而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 為衍生工具，不包括屬於財務擔保合約或指定及實際對沖工具的衍生工具。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

按公允值計入損益之財務負債 (續)

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

按攤銷成本計量之財務負債

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

財務擔保合約

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

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

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。

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)

因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

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

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

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

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約簽訂當日之公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所產生之收益或虧損於損益內確認。

抵銷財務資產與財務負債

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

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

投資物業 (續)

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。

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。

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)

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

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

就計量以公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，除非假設被駁回，否則該等物業之賬面值均假設透過銷售悉數收回。當投資物業為可折舊並以目標是消費投資物業隨時間實現之絕大部分經濟利益而非透過銷售的商業模式持有，則假設會被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

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

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)

截至二零二四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

集團根據香港財務報告準則第16號的定義於合約初始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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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。

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。

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(續)

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)

截至二零二四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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。於二零二四年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣14,450,053,000元（二零二三年：港幣17,562,247,000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。於二零二四年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業之賬面值為港幣9,282,207,000元（二零二三年：港幣11,864,039,000元）。

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。於二零二四年十二月三十一日，基建合作／合資企業權益之賬面值為港幣4,338,630,000元（二零二三年：港幣7,218,894,000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）。

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

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)

截至二零二四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	房地產發展 及投資 千港元	二零二四年 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	二零二三年 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	4,321,580	12,112	4,333,692	11,841,213	53,441	11,894,654
物業管理及服務收入	944,606	15,268	959,874	958,814	3,733	962,547
總額	5,266,186	27,380	5,293,566	12,800,027	57,174	12,857,201
按地區劃分市場						
內地	4,994,758	27,380	5,022,138	12,754,368	57,174	12,811,542
香港	271,428	–	271,428	45,659	–	45,659
總額	5,266,186	27,380	5,293,566	12,800,027	57,174	12,857,201
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	4,321,580	12,112	4,333,692	11,841,213	53,441	11,894,654
隨時間確認的服務	944,606	15,268	959,874	958,814	3,733	962,547
總額	5,266,186	27,380	5,293,566	12,800,027	57,174	12,857,201

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	二零二四年			二零二三年		
	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	5,266,186	27,380	5,293,566	12,800,027	57,174	12,857,201
商業租金收入及其他收入	233,245	10,100	243,345	200,909	17,238	218,147
集團總收入(附註6)	5,499,431	37,480	5,536,911	13,000,936	74,412	13,075,348

(b) 集團總收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售及服務收入	5,293,566	12,857,201
商業租金收入及其他收入(附註)	243,345	218,147
集團總收入	5,536,911	13,075,348
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	10,812,854	11,078,905
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	1,015,612	1,873,573
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	17,365,377	26,027,826

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)

截至二零二四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，經考慮集團的信貨特點，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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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，於二零二四年十二月三十一日，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34億元(二零二三年：港幣28億元)，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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
固定租賃付款	226,688	193,754
並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款	16,657	16,779
年內總額	243,345	210,533

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)

截至二零二四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：

	二零二四年				二零二三年			
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及 資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	5,499,431	-	37,480	5,536,911	13,000,936	-	74,412	13,075,348
分部(虧損)溢利	(2,984,795)	1,811,313	(2,050,442)	(3,223,924)	(2,137,716)	563,096	(2,073,944)	(3,648,564)
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司 權益)	46,656,622	4,468,757	6,023,059	57,148,438	56,532,993	7,853,630	8,281,972	72,668,595
分部負債	(35,217,989)	(64,639)	(714,748)	(35,997,376)	(43,298,320)	(942,238)	(871,494)	(45,112,052)

(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(虧損)溢利、分佔合作／合資企業(虧損)溢利、出售／撤銷物業、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、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資產(負債)之公允值變動、淨匯兌虧損、優先票據回購之收益、出售合資企業權益之收益、出售附屬公司之收益、物業、機器及設備及使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅抵免(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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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、機器及設備以及對合資企業及聯營公司之資本出資。

(b) 分部虧損總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部虧損總額	(3,223,924)	(3,648,564)
未歸類項目：		
利息收入	7,253	4,832
企業費用	(46,307)	(51,780)
財務費用	(45,331)	(65,035)
綜合年度虧損	(3,308,309)	(3,760,547)
分部資產總額	57,148,438	72,668,595
未歸類資產：		
使用權資產	4,186	9,210
按金及預付款項	82,558	66,632
銀行結存及現金	277,953	401,876
綜合資產總額	57,513,135	73,146,313
分部負債總額	(35,997,376)	(45,112,052)
未歸類負債：		
應計費用	(9,923)	(16,093)
銀行及其他貸款	(600,907)	(810,294)
租賃負債	(4,750)	(10,210)
綜合負債總額	(36,612,956)	(45,948,649)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	二零二四年 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	二零二三年 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	67,876	3,034	314	7,253	78,477	196,835	15,734	4,732	4,832	222,133
出售附屬公司之收益	6,890	1,862,396	-	-	1,869,286	-	-	-	-	-
出售合資企業權益之收益	-	-	17,414	-	17,414	-	-	-	-	-
出售/撇銷物業、機器及設備之 淨收益(虧損)	599	-	4,813	-	5,412	787	-	(97)	-	690
應收貸款之減值虧損	-	-	(789,071)	-	(789,071)	-	-	(698,896)	-	(698,896)
應收合資企業款項之減值虧損	(572,057)	-	(166,418)	-	(738,475)	(614,848)	-	-	-	(614,848)
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	(331,197)	-	(7,382)	-	(338,579)	(138,709)	-	(25)	-	(138,734)
投資物業之公允值變動	(327,743)	-	(99,270)	-	(427,013)	81,176	-	(23,764)	-	57,412
物業、機器及設備之折舊	(9,094)	(474)	(2,198)	-	(11,766)	(14,991)	(513)	(1,108)	-	(16,612)
使用權資產之折舊	(7,251)	(784)	-	(4,826)	(12,861)	(9,040)	(5,778)	-	(5,519)	(20,337)
財務費用	(73,556)	(39,617)	(577,827)	(45,331)	(736,331)	(181,175)	(118,217)	(689,765)	(65,035)	(1,054,192)
所得稅抵免(支出)	412,878	(404,337)	23,725	-	32,266	(131,540)	(22,704)	(17,078)	-	(171,322)
分佔聯營公司(虧損)溢利	-	-	(11,102)	-	(11,102)	-	-	13,561	-	13,561
分佔合作/合資企業(虧損)溢利	(248,470)	456,771	(240,626)	-	(32,325)	88,282	788,750	(592,790)	-	284,242
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	8,240	696	-	4,186	13,122	15,856	735	-	9,210	25,801
投資物業	4,048,176	-	1,275,536	-	5,323,712	4,368,111	-	876,771	-	5,244,882
聯營公司權益	-	-	979,661	-	979,661	-	-	1,025,706	-	1,025,706
合作/合資企業權益	7,209,081	4,338,630	970,806	-	12,518,517	9,008,261	4,368,851	1,355,391	-	14,732,503
按公允值計入損益之財務資產	-	-	551,560	-	551,560	-	-	579,707	-	579,707
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	39,580	-	1,307	-	40,887	45,880	417	7,980	-	54,277

(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。

(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14,467,079,000元(二零二三年：港幣16,351,664,000元)位於內地。其餘之非流動資產港幣4,421,919,000元(二零二三年：港幣4,725,194,000元)則主要位於香港及印尼。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
淨匯兌虧損	(608,011)	(662,409)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
—有關非上市實體之投資(附註25)	(8,452)	—
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)	28,990	51,345
—有關或然代價(附註19(c))	34,281	—
—有關具有贖回權之出售貸款(附註25)	(62,452)	66,297
優先票據回購之收益(附註29)	590,967	605,697
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	5,412	690
出售合資企業權益之收益(附註19(f))	17,414	—
應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii))	(789,071)	(698,896)
應收合資企業款項之減值虧損(附註39(b)(ii))	(738,475)	(614,848)
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)	(338,579)	(138,734)
投資物業之公允值變動(附註17)	(427,013)	57,412
	(2,294,989)	(1,333,446)

8. 分佔合作／合資企業(虧損)溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	593,315	1,233,213
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(108,177)	(243,385)
所得稅支出	(28,367)	(201,078)
	456,771	788,750
分佔房地產及其他合資企業之虧損	(489,096)	(504,508)
	(32,325)	284,242

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

9. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款利息	1,122,199	1,685,466
租賃負債利息	1,059	1,914
其他利息及財務費用	105,723	108,135
	1,228,981	1,795,515
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(492,650)	(741,323)
	736,331	1,054,192

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6.33% (二零二三年：6.46%) 計算。

10. 稅前虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前虧損已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊 (附註15)	12,019	17,247
使用權資產之折舊 (附註16)	12,861	20,337
	24,880	37,584
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(253)	(635)
	24,627	36,949
工資及其他福利	700,544	738,903
公積金計劃供款，扣除已沒收的供款港幣377,000元 (二零二三年：港幣894,000元)	143,229	168,299
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(30,356)	(59,328)
	813,417	847,874
員工成本總額 (不包括董事酬金)		
審計費用	4,647	5,290
確認為費用的物業存貨成本 (包括物業存貨減值 港幣682,068,000元 (二零二三年：港幣890,996,000元))	5,922,696	12,665,115
及計入下列項目：		
銀行利息收入	41,195	68,475

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二四年 合計 千港元
執行董事					
單偉彪		—	4,817	482	5,299
高毓炳	(a)	—	4,127	110	4,237
方兆良	(b)	—	17,700	500	18,200
伍寬雄		—	8,696	300	8,996
非執行董事					
蔡濤		370	—	—	370
徐恩利		370	—	—	370
獨立非執行董事					
劉世鏞	(c)	305	—	—	305
黃偉豪		684	—	—	684
許淑嫻		537	—	—	537
張漢傑		411	—	—	411
何大衛	(d)	323	—	—	323
		3,000	35,340	1,392	39,732

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休計劃 供款 千港元	二零二三年 合計 千港元
執行董事					
單偉彪		—	4,817	482	5,299
高毓炳		—	15,777	658	16,435
方兆良	(b)	—	15,750	500	16,250
伍寬雄		—	6,096	300	6,396
非執行董事					
蔡濤		370	—	—	370
徐恩利		370	—	—	370
獨立非執行董事					
劉世鏞		787	—	—	787
黃偉豪		776	—	—	776
許淑嫻		537	—	—	537
張漢傑	(e)	217	—	—	217
謝賜安	(f)	306	—	—	306
		3,363	42,440	1,940	47,743

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

附註：

- (a) 高毓炳先生退任本公司副主席及執行董事，自二零二四年二月二十九日起生效。
- (b) 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。
- (c) 劉世鏞先生退任本公司獨立非執行董事，自本公司於二零二四年五月二十一日舉行之股東週年大會完結後生效。
- (d) 何大衛先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自本公司於二零二四年五月二十一日舉行之股東週年大會完結後生效。
- (e) 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。
- (f) 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。

上述執行董事之酬金乃就管理本公司及集團事務所提供服務而支付。

上述獨立非執行董事之酬金乃就作為本公司董事所提供服務而支付。

年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

於整個年度集團五名最高薪酬人士包括三名(二零二三年：四名)個人均為執行董事及彼等的薪酬已載於上文。餘下兩名(二零二三年：一名)最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零二四年十二月三十一日止年度的薪金及津貼及退休福利供款分別為港幣11,985,000元(二零二三年：港幣4,785,000元)及港幣475,000元(二零二三年：港幣313,000元)。

於截至二零二四年及二零二三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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

12. 所得稅(抵免)支出

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	8,441	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	338,953	62,541
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(258,659)	43,912
中國預扣稅	68,305	120,388
	157,040	226,841
遞延稅項(附註30)	(189,306)	(55,519)
	(32,266)	171,322

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。

企業所得稅乃根據集團經營業務所在國家就本年度的估計應評稅利潤按現行適當稅率計算。該等稅率介乎10%至25%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的企業所得稅包括出售內地四個高速公路項目之所得稅支出港幣372,511,000元。進一步詳情可參閱附註42。

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(抵免)支出可調節至稅前虧損如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前虧損	(3,340,575)	(3,589,225)
按適用所得稅率25%計算之稅項(附註)	(835,144)	(897,306)
土地增值稅(撥回)撥備	(258,659)	43,912
土地增值稅之稅項影響	64,665	(10,978)
不可扣稅開支之稅項影響	902,987	888,166
毋須課稅收入之稅項影響	(197,213)	(260,469)
分佔聯營公司(虧損)溢利之稅項影響	2,776	(3,390)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(54,103)	(42,167)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	450,568	481,818
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(45,908)	(19,510)
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	(36,478)	(97,684)
中國預扣稅	68,305	120,388
於其他管轄區營運的附屬公司及合資企業之不同稅率影響	55,281	(18,471)
出售中國附屬公司之收益之稅項差異	(93,088)	—
其他	(56,255)	(12,987)
本年度所得稅(抵免)支出	(32,266)	171,322

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

13. 已付股息

集團於二零二四年及二零二三年均無派付任何中期及末期股息。

董事會(「董事會」)議決不建議派發二零二四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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	(4,121,870)	(3,961,585)

	二零二四年 股份數目 千股	二零二三年 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

二零二四年及二零二三年年度內並無已發行具攤薄潛力之普通股，因此沒有列示每股攤薄後虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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					
於二零二三年一月一日	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／撇銷	–	(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
增加	–	12	13,945	425	14,382
轉移自債務重組安排	–	–	11,491	–	11,491
收購附屬公司	–	–	38	–	38
出售／撇銷	(5,936)	(2,607)	(3,941)	(3,378)	(15,862)
匯兌調整	(303)	(1,523)	(908)	(272)	(3,006)
於二零二四年十二月三十一日	6,876	63,999	116,261	28,775	215,911
折舊					
於二零二三年一月一日	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／撇銷時對銷	–	(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
本年度計提	134	845	9,512	1,528	12,019
出售／撇銷時對銷	(1,592)	(2,607)	(2,009)	(2,984)	(9,192)
匯兌調整	(252)	(1,238)	(158)	(156)	(1,804)
於二零二四年十二月三十一日	6,646	56,435	73,086	25,758	161,925
賬面值					
於二零二四年十二月三十一日	230	7,564	43,175	3,017	53,986
於二零二三年十二月三十一日	4,759	8,682	29,895	4,630	47,966

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃物業		
於十二月三十一日賬面值	13,122	25,801
年內折舊費用(附註10)	12,861	20,337

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期租賃之相關費用	—	8,850
租賃負債現金流出	14,602	21,720
租賃現金流出總額	14,602	30,570

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

於二零二四年十二月三十一日，已確認租賃負債港幣15,013,000元(二零二三年：港幣28,785,000元)及相關使用權資產港幣13,122,000元(二零二三年：港幣25,801,000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)

截至二零二四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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	5,244,882	4,125,822
轉移自債務重組安排(附註22)	456,009	—
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註(a))	363,723	1,174,989
出售	(152,700)	—
於損益確認之公允值變動(附註(b))	(427,013)	57,412
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(161,189)	(113,341)
於十二月三十一日	5,323,712	5,244,882

附註：

(a) 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損港幣338,579,000元(二零二三年：港幣138,734,000元)。

(b) 其包括與投資物業有關的未變現公允值虧損港幣427,013,000元(二零二三年：公允值收益港幣57,412,000元)。

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

已落成投資物業之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。

投資物業之估值乃使用收入資本化法，透過從現有租戶收取的租金收入連同對物業任何潛在可撥回收入的適當撥備計算。於過往年度所使用估值技術並無變動。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

抵押投資物業之詳細資料披露於附註45。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

下表列示有關釐定該等投資物業的公允值計量資料 (特別是所使用之估值方法及輸入數據，涉及若干市況假設)，以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公允值等級 (第一級、第二級及第三級) 之資料。

集團持有之 已落成投資物業	公允值		公允值 等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感性
	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元				
商務物業及購物中心	5,323,712	5,244,882	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 二零二四年： 3.5%–6% (二零二三年： 4%–6%) 2. 復歸收益率 二零二四年： 4%–7% (二零二三年： 4.5%–7%) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零二四年： 人民幣106元– 人民幣349元 (二零二三年： 人民幣111元– 人民幣351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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市投資成本	809,576	809,576
分佔收購後收益	238,804	249,906
匯兌調整	(68,719)	(33,776)
	979,661	1,025,706

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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
		二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	3,744,415	4,064,774
非流動資產	31	32
流動負債	(2,114,360)	(2,358,076)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(18,500)	22,603
上述年度(虧損)溢利包括下列：		
折舊及攤銷	—	(29)
利息收入	410	137
所得稅支出	(1,021)	(30,950)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益 (續)

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
鄭州華首之資產淨值	1,630,086	1,706,730
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨值	978,052	1,024,038

19. 合作／合資企業權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	4,763,382	7,894,868
收回投資成本(附註(a))	(832,115)	(2,832,678)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	596,734	1,968,003
轉移至分類為持作出售的資產(附註48)	—	(2,850,043)
匯兌調整	(189,371)	188,701
	4,338,630	4,368,851
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	9,908,838	11,188,498
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	(592,365)	139,845
未變現溢利(附註(b))	(26,883)	(109,648)
匯兌調整	(1,109,703)	(855,043)
	8,179,887	10,363,652
	12,518,517	14,732,503

19. 合作／合資企業權益(續)

附註：

- (a) 基建合作／合資企業根據合作協議，按集團持有的註冊資本比例向集團分派股息，或按約定的利潤／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。應用於各基建合作企業的分成基準詳情載於附註19.2。
- (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，而於二零二四年及二零二三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。

於二零二四年十二月三十一日，集團已悉數收到當地政府的現金補償，而應付代價公允值港幣23,654,000元乃按集團於二零二五年一月結算的最終金額釐定。因此，港幣34,281,000元(二零二三年：無)之公允值收益已於年內確認為損益。

或然代價之公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。
- (d) 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。
- (e) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團已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合共港幣26,467,000元(二零二三年：港幣40,259,000元)，以取得對被投資方(主要於中國從事物業開發)的共同控制權。
- (f) 於二零二四年九月，集團出售一間合資企業Predaptive OD Limited及其附屬公司，該公司於中國從事設計及建造全套交鑰匙多感官轉換沉浸式互動解決方案、體驗及景點。12,000,000英鎊(相當於港幣115,880,000元)的現金代價已悉數收取。該出售合資企業權益所產生之收益為港幣17,414,000元。
- (g) 合資企業權益的賬面值包括減值虧損港幣835,175,000元(二零二三年：港幣598,761,000元)，其中港幣263,475,000元於年內已在損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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，於二零二四年十二月三十一日及二零二三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
於印尼之合資企業			
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
於中國之合作企業(已出售或已終止)			
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(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)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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
於中國之合作企業(已出售或已終止)(續)			
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司*	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣段)
河北保怡高速公路有限公司*	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司*	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州西段)
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)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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
於中國之合作企業(已出售或已終止)(續)			
河北唐潤高速公路有限公司**	人民幣172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司***	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司***	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司***	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司***	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司***	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(資江二橋)

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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
-------------	---------------	---------------------------	------

於中國之合作企業(已出售或已終止)(續)

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
--	-----------------	-----	----------------------------

* 該等合作企業統稱為河北保津高速公路合作企業，並已於二零二四年四月二十二日出售。

** 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，並已於二零二四年四月二十二日出售。

**** 該等合作企業已於二零二四年四月二十二日出售。出售之詳情載於附註42。

附註：

- 於二零二四年十二月三十一日，合作／合資企業權益由勁投持有，而集團則持有勁投的75% (二零二三年：75%) 股權。
- SN合資企業、NKK合資企業、MKT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之溢利分配／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同。其他基建合作企業之溢利分配／現金分成比例在合作期間則有別於其註冊資本比例。根據相關合作企業協議，在有關其他基建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，其他基建合作企業的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，該等其他基建合作企業的溢利分配／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。截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年四月二十二日，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)

截至二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日

	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	118	34,506	589	497	35,710
特許經營無形資產	5,371,501	2,519,192	2,907,678	8,439,094	19,237,465
其他非流動資產	802	1,042	597	953	3,394
	5,372,421	2,554,740	2,908,864	8,440,544	19,276,569
流動資產					
銀行結存及現金	28,752	46,397	106,370	160,626	342,145
受限制銀行存款	40,929	80,640	12,153	92,124	225,846
定期存款	–	–	36,091	–	36,091
其他	4,147	1,712	1,058	42,576	49,493
	73,828	128,749	155,672	295,326	653,575
流動負債					
銀行貸款	103,882	27,458	87,891	79,781	299,012
其他	83,673	46,978	24,854	58,019	213,524
	187,555	74,436	112,745	137,800	512,536
非流動負債					
銀行貸款	2,519,011	1,186,546	883,856	3,665,529	8,254,942
預收款項	–	–	408	–	408
遞延稅項	219,193	175,907	299,148	720,608	1,414,856
其他	22,095	15,119	161,377	68,197	266,788
	2,760,299	1,377,572	1,344,789	4,454,334	9,936,994
合資企業之資產淨值	2,498,395	1,231,481	1,607,002	4,143,736	9,480,614
集團持有權益比例	40%	40%	45%	39.77%	不適用
集團分佔資產淨值	999,358	492,592	723,151	1,647,964	3,863,065
商譽	–	–	–	388,317	388,317
集團佔合資企業權益之賬面值	999,358	492,592	723,151	2,036,281	4,251,382

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作／合資企業 (續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	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	516,575	348,740	286,930	611,964	1,764,209
其他收入(支出)	552	1,419	(193)	1,529	3,307
公路經營費用	(62,331)	(45,279)	(54,114)	(59,624)	(221,348)
行政費用	(7,511)	(7,783)	(7,020)	(8,059)	(30,373)
折舊及攤銷費用	(38,102)	(22,104)	(32,413)	(56,099)	(148,718)
財務費用(淨額)	(192,666)	(90,961)	(58,645)	(276,082)	(618,354)
所得稅抵免(支出)	11,805	11,501	(75,048)	104,473	52,731
年度溢利及全面收益總額	228,322	195,533	59,497	318,102	801,454
年內收取合資企業之股息	26,253	38,370	18,925	14,057	97,605

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

基建合作／合資企業(續)

主要基建合作／合資企業之財務資料摘要(續)

截至二零二三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	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)	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)

截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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		集團持有股權比例		主要業務
		二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
上海象合雋置業有限公司 (「上海象合雋」)	中國	45%	45%	40% (附註)	40%	發展及銷售物業
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
南京新勁聯房地產開發有限公司 (「南京新勁聯」)	中國	25%	25%	20% (附註)	20%	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
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)

截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日

	蘇州中交 千港元	上海象合 千港元	南京華勤 千港元	南京新勁聯 千港元	礦勁地產 千港元	上海雋廷 千港元	南京僑勤 千港元	Both Win 千港元	合計 千港元
流動資產	932,887	3,697,812	1,404,155	1,975,291	3,083,559	5,406,829	1,165,871	2,328,788	19,995,192
非流動資產	-	11	18	44	476	17	-	-	566
流動負債	(33,139)	(2,831,814)	(55,394)	(441,893)	(313,944)	(477,196)	(220,731)	(1,402,257)	(5,776,368)
非流動負債	-	-	-	-	(391,309)	-	-	-	(391,309)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	52,785	439,461	42,128	214,856	227,938	330,766	350,025	154,483	1,812,442
合資企業之資產淨值	899,748	866,009	1,348,779	1,533,442	2,378,782	4,929,650	945,140	926,531	13,828,081
集團擁有權益比例	49%	45%	49%	25%	45%	33%	49%	60%	不適用
集團佔合資企業權益之賬面值	440,877	389,704	660,902	383,361	1,070,452	1,626,785	463,119	555,919	5,591,119

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	蘇州中交 千港元	上海象合 千港元	南京華勤 千港元	南京新勁聯 千港元	礦勁地產 千港元	上海雋廷 千港元	南京僑勤 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	15,231	27,135	11,062	(27,350)	47,075	1,537,894	(172,847)	(15,389)	1,422,811
以上年度溢利(虧損)包括下列： 折舊及攤銷	-	(4)	(25)	(19)	(177)	(24)	-	-	(249)
利息收入	170	8,033	32,215	4,437	2,547	6,403	6,037	459	60,301
利息支出	-	-	-	-	-	-	(732)	-	(732)
所得稅支出	-	(9,129)	-	(49,162)	(19,414)	(512,941)	(16,617)	(7,529)	(614,792)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

於二零二三年十二月三十一日

	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	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	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)

截至二零二四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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
集團分佔年度虧損及全面支出總額	(808,167)	(550,558)

20. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動部分	1,092,002	1,788,591
非流動部分	2,716,752	3,944,670
	3,808,754	5,733,261
分析為：		
按固定年利率8厘(二零二三年：介乎4.75厘至10厘)計息	104,788	2,994,572
免息	3,703,966	2,738,689
	3,808,754	5,733,261

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。

截至二零二四年及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)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動部分	1,208,249	1,615,514
非流動部分	—	—
	1,208,249	1,615,514
分析為：		
按固定年利率3.45厘(二零二三年：3.85厘)計息	87,616	277,667
根據貸款最優惠利率按浮動年利率3.10厘(二零二三年：無)計息	346,796	—
免息	773,837	1,337,847
	1,208,249	1,615,514

截至二零二四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653,956,000元已透過股息分派及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。截至二零二四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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
固定利率之應收貸款	1,094,738	1,526,063
浮動利率之應收貸款	50,314	49,829
免利息之應收貸款	627,974	1,549,016
	1,773,026	3,124,908
應收貸款賬面總值	1,773,026	3,124,908
減：應收貸款之減值虧損(附註39(b)(ii))	(1,183,336)	(1,202,777)
減：金額分類為流動資產	(79,110)	(79,289)
	510,580	1,842,842

金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

22. 應收貸款(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團與廣州康誠鴻藥企業管理諮詢有限公司(「康誠鴻藥」)的唯一股東訂立債務重組協議，以零代價向集團轉讓其於康誠鴻藥之全部股本權益，以清償康誠鴻藥之貸款。於完成日期，撇除應付集團之貸款，康誠鴻藥擁有資產淨值人民幣366,316,000元(相當於港幣393,043,000元)，與被終止確認的應收貸款(扣除減值虧損)的賬面值相若。康誠鴻藥持有一個位於中國廣州市的投資物業項目。完成後，康誠鴻藥成為本公司的全資附屬公司。

應收貸款的貨幣主要以人民幣為單位。於二零二四年十二月三十一日，應收貸款之賬面值港幣779,679,000元(二零二三年：港幣1,975,188,000元)主要由借款人以物業抵押或由房地產公司的股權作抵押。在借款人未違約的情況下，集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

截至二零二四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。

截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	79,110	79,289
一年後但兩年內	206,234	1,294,634
兩年後但五年內	270,832	388,059
超過五年	33,514	160,149
	589,690	1,922,131

集團應收貸款之利率範圍如下：

	2024	2023
固定利率之應收貸款	2.88% – 20%	2.88% – 24%
浮動利率之應收貸款	2.83% – 5.76%	2.93% – 5.86%

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

23. 物業存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
作銷售用途之已落成物業	9,282,207	11,864,039
作銷售用途之發展中物業(附註)	14,450,053	17,562,247
	23,732,260	29,426,286

由於內地及香港房地產市場環境持續惡化的影響，集團若干物業存貨之可變現淨值下跌低至其成本。於二零二四年十二月三十一日，物業存貨撥備為港幣1,716,738,000元(二零二三年：港幣1,088,889,000元)。

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。經計及於二零二四年十二月三十一日及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃土地		
於十二月三十一日之賬面值	9,850,282	13,171,144
年內現金流出總額	—	(2,963,422)
年內新增款項	—	2,963,422

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣10,376,769,000元(二零二三年：港幣15,083,296,000元)預期於報告期末起計超過十二個月後才竣工及交付。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	81,882	109,545
61至90日內	10,991	1,261
超過90日	46,020	106,812
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	138,893	217,618
預付土地開發成本(附註(b))	536,481	555,556
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	385,036	518,119
預付增值稅及其他稅項	539,600	528,926
應收代價	24,142	25,000
其他應收賬款、按金及預付款項	774,828	792,149
	2,398,980	2,637,368

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。於二零二三年一月一日，來自客戶合約之應收賬款為港幣154,797,000元。
- (b) 於二零二四年十二月三十一日，根據與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方訂立之協議，土地開發成本港幣536,481,000元(二零二三年：港幣555,556,000元)之預付款項已於過往年度悉數支付。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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團一直積極與地方政府磋商，以在相關地方當局的批准下加快整個土地發展進度，並將土地公開拍賣。
- (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，已獲退回金額人民幣6,209,000元(相當於港幣6,662,000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。截至二零二四年及二零二三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)

截至二零二四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

	二零二四年 千港元	二零二三年 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))	536	555
投資非上市實體(附註(a))	551,024	579,152
	551,560	579,707
就呈報用途分析為：		
非流動資產	551,560	579,707
按公允值計入損益之財務負債：		
或然代價(附註19(c))	23,654	60,155
指定為按公允值計入損益之參與權(附註(b))	102,825	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(c))	797,886	734,734
	924,365	934,453
就呈報用途分析為：		
流動負債	924,365	199,719
非流動負債	—	734,734
	924,365	934,453

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。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。於二零二四年十二月三十一日，集團持有已發行的普通股數量為4,163股。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無公允值虧損(二零二三年：無)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元及人民幣499,826,000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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，集團持有之餘下信託單位為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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣8,452,000元(二零二三年：無)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」)，可享有路勁地產透過中國廣州一間項目公司(「項目公司」)持有的住宅物業發展項目(「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。投資者應付的現金代價總額(即初始投資額及按比例追加投資額的總和)為人民幣227,754,000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。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)。集團指定參與權為按公允值計量的財務負債。

截至二零二四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28,990,000元(二零二三年：港幣51,345,000元)。參與權已於二零二五年一月悉數結清。

- (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。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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，公允值虧損港幣62,452,000元(二零二三年：公允值收益港幣66,297,000元)於損益中確認。

於二零二五年一月，主要股東之附屬公司行使有關金額為港幣400,000,000元之出售貸款之贖回權。於償還於二零二五年二月贖回的出售貸款後，一名主要股東的附屬公司向集團轉讓彩喜10%的出售股份。集團終止確認剩餘之出售貸款為按公允值計量的財務負債，並在權益中確認剩餘之出售貸款。後續事項詳情載於附註51。

投資公允值計量詳情載於附註39(c)(i)。

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421,169,000元(二零二三年：港幣79,672,000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有受限制銀行存款港幣1,211,992,000元(二零二三年：港幣975,557,000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0.13厘至5.24厘(二零二三年：0.01厘至5.35厘)計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	359,326	456,376
港元	400,597	369,506

27. 股本

	二零二四年 股份數目	二零二三年 股份數目	二零二四年 千港元	二零二三年 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

本公司於二零二三年五月二十四日採納了認股權計劃(「計劃」)。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本公司股份(「股份」)的價值，符合本公司及其股東之整體利益。

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集團訂立任何僱傭合約的任何人士)。

根據計劃及(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，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%。

28. 認股權計劃(續)

根據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本公司獨立非執行董事(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。

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計劃授出認股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
2019年九月擔保優先票據	(a)	1,624,062	2,544,198
2020年三月擔保優先票據	(b)	1,270,263	1,555,895
2020年九月擔保優先票據	(c)	1,208,816	1,611,507
2021年一月擔保優先票據	(d)	3,428,064	3,962,064
2021年七月擔保優先票據	(e)	3,467,765	3,948,253
銀行貸款	(f)	5,228,278	8,313,523
其他貸款	(g)	—	682,566
		16,227,248	22,618,006
有抵押		3,972,816	5,730,865
無抵押		12,254,432	16,887,141
		16,227,248	22,618,006

上述貸款的到期情況如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
須償還的優先票據：		
一年內	232,098	2,784,323
超過一年但不超過兩年	—	3,106,957
超過兩年但不超過五年	7,684,949	7,730,637
超過五年	3,081,923	—
	10,998,970	13,621,917
須償還的銀行貸款：		
一年內或須按要求償還	2,680,444	6,397,968
超過一年但不超過兩年	640,778	244,768
超過兩年但不超過五年	595,383	530,440
超過五年	1,311,673	1,140,347
	5,228,278	8,313,523
須償還的其他貸款：		
一年內	—	682,566

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款(續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貸款總額	16,227,248	22,618,006
減：金額分類為流動負債	(2,912,542)	(9,864,857)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	13,314,706	12,753,149

附註：

- (a) 二零一九年九月擔保優先票據之未償還本金額為206,945,000美元(二零二三年：322,731,000美元)，於二零一九年九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6.7厘計息，到期日由二零二四年九月延長至二零二八年三月。提呈要約及提前贖回本金額115,786,000美元(二零二三年：36,100,000美元)產生的收益港幣123,970,000元(二零二三年：港幣135,134,000元)已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額18,281,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

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(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)的個人因故不再構成董事會的多數成員)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。

- (b) 二零二零年三月擔保優先票據之未償還本金額為161,845,000美元(二零二三年：196,966,000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，到期日由二零二五年三月延長至二零二八年九月。提呈要約及提前贖回本金額35,121,000美元(二零二三年：20,098,000美元)產生的收益港幣67,980,000元(二零二三年：港幣80,279,000元)已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額15,316,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

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(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

- (c) 二零二零年九月擔保優先票據之未償還本金額為155,603,000美元(二零二三年：206,339,000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，到期日由二零二五年九月延長至二零二九年三月。提呈要約及提前贖回本金額50,736,000美元(二零二三年：96,549,000美元)產生的收益港幣151,918,000元(二零二三年：港幣390,284,000元)已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額14,623,000美元及17,623,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

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(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)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。

- (d) 二零二一年一月擔保優先票據之未償還本金額為434,690,000美元(二零二三年：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，到期日由二零二六年一月延長至二零二九年七月。提呈要約及提前贖回本金額65,310,000美元(二零二三年：無)產生的收益港幣144,855,000元(二零二三年：無)已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額20,788,000美元及23,788,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

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(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)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。

- (e) 二零二一年七月擔保優先票據之未償還本金額為441,595,000美元(二零二三年：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，到期日由二零二六年七月延長至二零三零年一月。提呈要約及提前贖回本金額58,405,000美元(二零二三年：無)產生的收益港幣102,244,000元(二零二三年：無)已於二零二四年度期間於損益中確認。

於二零二七年三月及二零二八年九月，集團將贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金額21,163,000美元及24,163,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。詳情載於二零二四年七月的補充信託契據。

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(連同於原始發行日獲董事會委任之任何新董事，或其選舉先前已獲如此批准之任何新董事)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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (f) 銀行貸款之賬面值為港幣3,346,592,000元(二零二三年：港幣5,209,766,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或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(二零二三年：2.3厘至6.5厘)計息。賬面值為港幣626,225,000元(二零二三年：無)的銀行貸款按固定年利率3.8%至6.5%計息。剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、或有擔保隔夜融資利率(「SOFR」)(二零二三年：香港銀行同業拆息或SOFR)加指定幅度，以年息介乎6.61厘至8.47厘(二零二三年：5.61厘至10.23厘)計息。

於二零二四年十二月三十一日，就賬面總值為港幣5,228,278,000元(二零二三年：港幣8,313,523,000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。

- (g) 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，按固定年利率介乎9.7厘至15厘計息。

- (h) 於二零二四年十二月三十一日，集團將賬面總值為港幣10,766,872,000元(二零二三年：港幣10,837,594,000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二零二四年及二零二三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3.8厘至6.7厘(二零二三年：5.125厘至15厘)及2.3厘至8.47厘(二零二三年：2.3厘至10.47厘)計息。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	12,131,813	17,005,999
港元	122,619	335,574

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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
於二零二三年一月一日	(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48)	-	-	(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
本年度支出(抵免)	57,397	20,250	(36,478)	(184,852)	(45,623)	(189,306)
出售附屬公司	293	-	(24,966)	-	-	(24,673)
轉移自與分類為持作出售資產 相關的負債(附註48)	-	-	18,462	-	-	18,462
轉移自債務重組安排	-	-	-	74,762	-	74,762
匯兌調整	1,896	798	(20,387)	(271)	(8,629)	(26,593)
於二零二四年十二月三十一日	(36,857)	(16,754)	563,119	30,405	222,715	762,628

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項資產	(268,821)	(134,245)
遞延稅項負債	1,031,449	1,044,221
	762,628	909,976

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項(續)

於二零二四年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣5,285,945,000元(二零二三年：港幣3,905,649,000元)。已就該等虧損港幣147,428,000元(二零二三年：港幣385,772,000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5,138,517,000元(二零二三年：港幣3,519,877,000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5,138,517,000元(二零二三年：港幣3,519,877,000元)將於本報告期末的五年內到期。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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3,798,283,000元(二零二三年：港幣5,200,000,000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

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	315,469	355,202
61至90日內	40,777	6,146
超過90日	780,723	988,938
	1,136,969	1,350,286
預提工程款	1,885,507	2,918,137
	3,022,476	4,268,423
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	227,583	246,839
收購合資企業之應付代價	213,687	221,285
工程相關按金	230,283	265,626
購房誠意金	265,201	85,404
其他應付賬款	643,145	838,448
	4,602,375	5,926,025

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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578,326,000元（二零二三年：港幣1,005,137,000元）要按1.5厘（二零二三年：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，截至二零二四年十二月三十一日止年度，應付合資企業款項港幣15,157,000元及港幣957,987,000元已分別透過合資企業宣派之股息及減低合資企業之資本結清。

33. 應付其他附屬公司之非控股權益款項

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付其他附屬公司之非控股權益款項乃免息、無抵押及按要償還或於一年內到期。

34. 合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售物業	4,391,491	3,317,085

於二零二三年一月一日，合約負債金額為港幣3,980,427,000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1,668,593,000元（二零二三年：港幣3,673,236,000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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

35. 租賃負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付租賃負債於以下年期到期：		
一年內	10,377	14,227
超過一年但不超過兩年	3,304	10,197
超過兩年但不超過五年	1,332	4,361
	15,013	28,785
減：列入流動負債並於12個月內到期結算的款項	(10,377)	(14,227)
列入非流動負債並於12個月後到期結算的款項	4,636	14,558

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
港元	7,399	15,905

36. 永續資本證券持有人

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,347,247	2,347,651
2017年六月永續資本證券	(a)	2,365,677	2,285,669
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,410,518	2,330,303
		7,123,442	6,963,623

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」)。2017年二月永續資本證券之未償還本金額為295,500,000美元(二零二三年：300,000,000美元)及2017年六月永續資本證券之未償還本金額為295,000,000美元(二零二三年：300,000,000美元)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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

36. 永續資本證券持有人 (續)

附註：(續)

- (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。資本證券於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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。

集團管理層監察銀行及其他借貸的動用情況，並已制定程式及政策，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代理人及貸款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貸款人的意見、同意或批准。

39. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務資產		
按攤銷成本計值之財務資產	11,975,262	16,789,876
按公允值計入損益之財務資產	551,560	579,707
財務負債		
按攤銷成本計值之財務負債	26,850,423	36,000,066
按公允值計入損益之財務負債	924,365	934,453

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

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。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	359,326	478,258	12,131,813	17,005,999
港元	403,692	372,999	948,441	1,147,002

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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(續)

外匯敏感度分析(續)

	溢利或虧損	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美元	588,624	826,387
港元	27,237	38,700

利率風險管理

集團按SOFR、香港銀行同業拆息、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、應收其他附屬公司之非控股權益款項、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。

按攤銷成本計值之財務資產及財務負債之利息收入及支出總額如下：

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

利率風險管理 (續)

利率敏感度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按攤銷成本計值之財務資產		
— 銀行存款及應收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	78,477	222,133
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	735,272	1,050,640

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(二零二三年：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(二零二三年：50個基點)及所有其他變量維持不變，則額外財務費用港幣9,206,000元(二零二三年：港幣17,087,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣13,759,000元(二零二三年：港幣24,299,000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44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。

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)

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。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，集團評估應收賬款之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

應收貸款

作出墊款前，集團會指定一個團隊評估借款人之信貸質素。集團一般會要求借款人就重大的貸款結餘提供抵押品，即借款人擁有的物業或於物業公司擁有的股權。集團亦會密切監察應收貸款的償還情況及抵押品的情況及狀況並於必要時要求信貸加強措施。董事根據借款人的過往信貸虧損記錄以及借款人就應收貸款所抵押的抵押品的公允值，估計應收貸款的估計虧損率。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，截至二零二四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789,071,000元(二零二三年：港幣698,896,000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72%(二零二三年：64%)乃應收三大借款人之款項，故集團的應收貸款有集中信貸風險。

應收合作／合資企業及聯營公司款項

集團之合作／合資企業及聯營公司主要在中國、香港及印尼從事經營收費公路及物業開發業務。集團定期監控合作／合資企業及聯營公司的業務表現、財務狀況及償還情況。集團通過共同控制被投資方相關活動的權利或對其有重大影響力緩解該等結餘的信貸風險。根據董事按照預期信貸虧損模式進行的評估，截至二零二四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738,475,000元(二零二三年：港幣614,848,000元)，乃由於部分被投資方之違約風險較高所致。由於結餘的77%(二零二三年：52%)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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

應收其他附屬公司之非控股權益款項

集團之其他附屬公司之非控股權益主要在中國從事物業開發業務。集團定期監控其他附屬公司之非控股權益的業務表現、財務狀況及償還情況。截至二零二四年及二零二三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67% (二零二三年：66%) 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。

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。截至二零二四年及二零二三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，截至二零二四年及二零二三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，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，財務擔保合約的虧損撥備對集團而言並不重大。對於已預售的物業，或已售出但尚未頒佈房地產權證的已落成物業，集團通常向銀行提供與客戶借入按揭貸款以為彼等的物業購買撥付資金 (金額最高可達物業總購買價格的70%) 有關的擔保。如果買方在擔保期內違約支付抵押，則持有抵押的銀行可要求集團償還未償還的貸款金額及任何應計利息。在此情況下，集團可保留客戶的銷售按金並出售該物業以收回集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為集團的信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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)

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	
					二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 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)	5,061,329	6,341,483	1,252,575	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	1,208,249	1,615,514	–	–
應收貸款	22	不適用	(附註1)	十二個月預期信貸虧損	129,420	570,973	20,386	91,667
				整個週期的預期 信貸虧損 (並未信貸減值)	400,901	2,553,935	96,567	1,111,110
				信貸減值	1,242,705	–	1,066,383	–
					1,773,026	3,124,908	1,183,336	1,202,777
其他應收賬款	24	不適用	(附註1)	十二個月預期信貸虧損	1,534,936	1,741,483	–	–
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)	138,893	217,618	–	–
已抵押銀行存款	26	介乎AA-至BBB	不適用	十二個月預期信貸虧損	421,169	79,672	–	–
銀行結存	26	介乎AA-至BBB-	不適用	十二個月預期信貸虧損	4,272,852	5,478,773	–	–
財務擔保合約	44	不適用	(附註3)	十二個月預期信貸虧損	6,102,418	6,108,241	–	–

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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
於二零二三年一月一日	-	-	-	-
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
因金融工具產生之變動				
— 已確認減值虧損	-	765,503	-	765,503
— 已撥回減值虧損	-	(32,780)	-	(32,780)
— 撇銷	-	(56,407)	-	(56,407)
已產生或已購買的新財務資產	-	5,752	-	5,752
匯兌調整	-	(37,715)	-	(37,715)
於二零二四年十二月三十一日	-	1,252,575	-	1,252,575

截至二零二四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為港幣738,475,000元(二零二三年：港幣614,848,000元)乃主要由於信貸風險的外部市場指標惡化所致。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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
於二零二三年一月一日	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
因金融工具產生之變動				
– 轉撥至信貸減值	–	(1,058,616)	1,058,616	–
– 轉撥至整個週期的預期信貸虧損	(74,034)	74,034	–	–
– 已確認減值虧損	7,815	23,102	774,626	805,543
– 已撥回減值虧損	(2,200)	(14,708)	–	(16,908)
– 撤銷	–	–	(747,743)	(747,743)
已產生或已購買的新財務資產	436	–	–	436
匯兌調整	(3,298)	(38,355)	(19,116)	(60,769)
於二零二四年十二月三十一日	20,386	96,567	1,066,383	1,183,336

截至二零二四年十二月三十一日止年度，應收貸款之虧損撥備變動為港幣789,071,000元（二零二三年：港幣698,896,000元）乃主要由於部份借款人已轉撥至信貸減值。

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；
- 出售資產；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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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)

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
二零二四年								
應付賬款及應計費用	-	4,374,792	-	-	-	-	4,374,792	4,374,792
應付合資企業及聯營公司款項	0.02	5,387,562	-	-	-	-	5,387,562	5,386,445
銀行及其他貸款								
— 定息利率	5.57	322,035	357,442	726,472	9,287,084	3,377,111	14,070,144	11,625,195
— 浮息利率	4.95	1,908,780	1,005,896	615,198	555,022	1,446,563	5,531,459	4,602,053
應付其他附屬公司之非控股權益款項	-	861,938	-	-	-	-	861,938	861,938
租賃負債	4.59	6,142	4,654	3,792	505	-	15,093	15,013
按公允值計入損益之財務負債	-	924,365	-	-	-	-	924,365	924,365
財務擔保合約	-	6,102,418	-	-	-	-	6,102,418	-
		19,888,032	1,367,992	1,345,462	9,842,611	4,823,674	37,267,771	27,789,801
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								
— 定息利率	6.04	491,423	3,445,178	3,618,637	7,896,416	-	15,451,654	14,304,483
— 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

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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)

流動資金及利率風險表(續)

具有按要求償還條款之銀行貸款已計入上述到期日分析「按要求或少於六個月」之到期時段。下表到期日分析概要是根據貸款合同所載之預定還款，銀行貸款具有按要求償還條款，數額包括本金總額及以約定的利率計算之利息支出。經計及集團之財務狀況，董事相信銀行不大可能行使酌情權要求即時還款。董事相信，有關銀行貸款將按照貸款協議所載之預定還款日期償還。

	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
於二零二四年十二月三十一日	1,430,781	-	-	1,430,781	1,255,461
於二零二三年十二月三十一日	125,284	-	-	125,284	124,892

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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

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)。

於二零二四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)	536	—	—	536
投資非上市實體	(b)	—	—	551,024	551,024
		536	—	551,024	551,560
財務負債					
或然代價	(c)	—	—	23,654	23,654
指定為按公允值計入損益之 參與權	(d)	—	—	102,825	102,825
指定為按公允值計入損益之 具有贖回權之出售貸款	(e)	—	—	797,886	797,886
		—	—	924,365	924,365

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
指定為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

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4,163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。

截至二零二四年及二零二三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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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) 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	
於二零二三年一月一日	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
於損益確認之公允值變動(附註7)	(8,452)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(19,676)
於二零二四年十二月三十一日	551,024

	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				
於二零二三年一月一日	—	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
於損益確認之公允值變動(附註7)	62,452	(34,281)	(28,990)	(819)
結算	—	—	(12,205)	(12,205)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	700	(2,220)	4,456	2,936
於二零二四年十二月三十一日	797,886	23,654	102,825	924,365

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日及二零二三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：

	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
	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年九月擔保優先票據	1,624,062	869,415	2,544,198	1,976,740
2020年三月擔保優先票據	1,270,263	622,651	1,555,895	832,305
2020年九月擔保優先票據	1,208,816	526,000	1,611,507	738,382
2021年一月擔保優先票據	3,428,064	1,435,612	3,962,064	1,014,201
2021年七月擔保優先票據	3,467,765	1,424,059	3,948,253	939,630

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四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 二零二四年 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	債務轉讓 安排 千港元	按公允價值 計入損益之 財務負債之 公允價值變動 千港元	優先 票據回購 之收益 千港元	合資 企業貢獻 之股息 千港元	減低 合資企業 之資本 千港元	結算應收 附屬公司 之非控股 權益款項 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 二零二四年 十二月 三十一日結餘 千港元
銀行及其他貸款(附註29)	22,618,006	-	(6,846,560)	1,211,397	-	-	-	(590,967)	-	-	-	-	(164,628)	16,227,248
應付其他附屬公司之 非控股權益款項 (附註33)	1,452,807	-	(540,987)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,882)	861,938
應付合資企業及聯營公司 款項(附註32)	6,250,067	-	859,201	16,525	(538,143)	263,771	-	-	(15,157)	(957,987)	-	(339,788)	(152,044)	5,386,445
租賃負債(附註35)	28,785	-	(14,602)	1,059	-	-	-	-	-	-	-	-	(229)	15,013
指定為按公允價值計入損益 之參與權(附註25)	139,564	-	(12,205)	-	-	-	(28,990)	-	-	-	-	-	4,456	102,825
指定為按公允價值計入損益 之具有贖回權之出售 貸款(附註25)	734,734	-	-	-	-	-	62,452	-	-	-	-	-	700	797,886
應付分派股息	-	1,466,963	(1,057,358)	-	-	-	-	-	-	-	(409,605)	-	-	-
	31,223,963	1,466,963	(7,612,511)	1,228,981	(538,143)	263,771	33,462	(590,967)	(15,157)	(957,987)	(409,605)	(339,788)	(361,627)	23,391,355

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四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(續)

	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	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

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、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。

41. 收購附屬公司

截至二零二四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為所收購的各附屬公司的一組類似可識別資產。因此，集團釐定所收購的總資產(不包括現金及現金等值及遞延稅項資產)之公允值絕大部分集中於一組類似可識別資產，並認為所收購的一組活動及資產並非一項業務。倘若未能滿足集中度測試，董事已對從事物業開發但於收購日期並無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：

於二零二三年十月，集團與廣州雋宏房地產開發有限公司(「廣州雋宏」)的一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣222,637,000元(相當於港幣238,880,000元)向合資企業夥伴收購廣州雋宏的49%股權權益。代價將透過債務轉讓安排結清，集團將承擔其他合資企業夥伴結欠廣州雋宏的債務人民幣245,835,000元(相當於港幣263,771,000元)，而此款項將指定用作抵銷上述代價。多出的金額人民幣23,198,000元(相當於港幣24,891,000元)須於收購完成前向集團結清。廣州雋宏於中國廣州市從事物業開發。於二零二四年二月收購完成後，廣州雋宏成為本公司的全資附屬公司。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 (續)

於二零二四年十月，集團與北京雋安房地產開發有限公司(「北京雋安」)的一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，以總代價為人民幣1元(現金支付)向合資企業夥伴收購北京雋安49%股權權益。北京雋安為集團擁有51%權益的合資企業，於中國北京市從事物業發展。於二零二四年十月收購完成後，其成為本公司之全資附屬公司。

於收購日，該些附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二四年 千港元
物業、機器及設備	38
物業存貨	459,623
應收賬款、按金及預付款項	20,738
應收集團公司款項	538,143
預付所得稅	36,569
銀行結存及現金	27,332
應付賬款及應計費用	(180,894)
應付集團公司款項	(199,362)
合約負債	(51,390)
應付所得稅	(24,178)
	626,619
以下列方式支付：	
包括債務轉讓安排的代價	238,880
出售合資企業權益	387,739
	626,619
因收購而產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	24,891
收購時之銀行結存及現金	27,332
	52,223

綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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（相當於港幣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，於中國常州市從事物業開發。於二零二三年一月收購完成後，其成為本公司之全資附屬公司。

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)
	<u>86,042</u>
以下列方式支付：	
出售合資企業權益	<u>86,042</u>
因收購而產生的現金流入淨額：	
收購時之銀行結存及現金	<u>2,328</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

於二零二三年十一月，本公司擁有75%股權之間接附屬公司勁投(「賣方」)與招商局公路網絡科技控股股份有限公司的一間附屬公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買路勁(中國)基建有限公司(「RKC」)的全部已發行股本，代價為人民幣4,411,800,000元(相當於港幣4,902,000,000元)。RKC為賣方的全資附屬公司，為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司。RKC為一間投資控股公司及其附屬公司(RKC及其附屬公司統稱為「出售組別」)透過持有與各自的合作企業夥伴成立的合作企業的權益，於內地從事投資、開發、營運及管理四個高速公路項目。各合作企業在特許經營期內有權根據相關合作企業合約運營其持有的高速公路路段。截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，出售事項已完成，並已收取全數代價。出售交易之收益港幣1,862,396,000元已於年內在損益中確認。

於二零二四年八月，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價為人民幣14,140,000元(相當於港幣15,172,000元)出售本公司非全資附屬公司東莞市雋越投資發展有限公司(「東莞雋越」)之90.1%股權權益。該附屬公司於中國東莞市從事物業發展。代價已於二零二四年悉數收取，而出售附屬公司之收益港幣6,890,000元已在損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司 (續)

於出售事項完成日期，該些附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二四年 千港元
現金代價	4,917,172
失去控制權之資產及負債分析：	
合作／合資企業權益	2,983,989
遞延稅項資產	293
物業存貨	152,383
應收賬款、按金及預付款項	1,377
應收合作企業款項	79,991
銀行結存及現金	13
應付集團公司款項	(186,594)
遞延稅項負債	(24,966)
出售資產淨值	3,006,486
出售收益：	
現金代價	4,917,172
直接交易成本及費用	(41,400)
出售資產淨值	(3,006,486)
稅前出售收益	1,869,286
所得稅支出	(372,511)
稅後出售淨收益	1,496,775
—本公司擁有人應佔	1,123,469
—其他附屬公司之非控股權益應佔	373,306
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收現金	4,917,172
減：出售時之銀行結存及現金	(13)
出售附屬公司所得現金淨額	4,917,159
減：直接交易成本及費用	(41,400)
減：所得稅支出	(372,511)
	4,503,248

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

43. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	164,601	184,561
第二年	120,489	153,704
第三年	96,781	122,204
第四年	81,452	108,406
第五年	59,133	92,073
五年後	262,283	373,931
	784,739	1,034,879

44. 財務擔保合約

於二零二四年十二月三十一日，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4,041,598,000元（二零二三年：港幣3,725,830,000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。

於二零二四年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣2,060,820,000元（二零二三年：港幣2,382,411,000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。

45. 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5,427,155,000元（二零二三年：港幣5,062,515,000元）及投資物業港幣4,065,437,000元（二零二三年：港幣2,892,326,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二四年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣468,193,000元（二零二三年：港幣2,223,247,000元）的借款以本公司若干附屬公司及／或合資企業的權益股份作抵押。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

46. 資本承擔

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	24,699	53,911
承擔的到期日如下：		
超過兩年但不超過五年	11,373	11,778
超過五年	13,326	42,133
	24,699	53,911

47. 關連人士交易

於本年度，除附註20、21、25、32、33及44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	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
房地產及其他合資企業	利息收入	1,182	129,275
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	16,541	9,818
房地產合資企業	利息支出	6,004	6,051

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	102,589	108,200
退休福利計劃供款	4,919	5,894
	107,508	114,094

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

48. 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出售出售組別的全部已發行股份。預期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。該出售已於二零二四年四月完成。出售之詳情載列於附註42。

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表資料

於報告期末時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	12,977,713	13,439,143
流動資產		
按金及預付款項	211	211
銀行結存及現金	7,859	138,612
	8,070	138,823
資產總額	12,985,783	13,577,966
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)	8,968,960	6,368,219
	9,043,894	6,443,153
流動負債		
應付賬款及應計費用	3,988	6,918
應付附屬公司款項	3,937,901	7,003,003
銀行貸款	–	124,892
	3,941,889	7,134,813
權益及負債總額	12,985,783	13,577,966

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

49. 本公司財務狀況表資料 (續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零二三年一月一日結餘	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
年度溢利	-	-	-	2,893,092	2,893,092
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(292,351)	-	-	(292,351)
年度全面(支出)收益總額	-	(292,351)	-	2,893,092	2,600,741
於二零二四年十二月三十一日結餘	3,224,794	173,970	1,260,000	4,310,196	8,968,960

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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	
				%	%	
於英屬維爾京群島／香港／百慕達註冊						
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66,666,668元	－	75	投資控股
勁投國際控股有限公司	香港	香港	港幣1元	－	75	投資控股
路勁產業集團有限公司	香港	香港	港幣1元	－	100	投資控股
RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	－	提供財務服務
路勁地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	－	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	港幣1元	－	100	提供管理服務
路勁地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島	香港	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
路勁基建管理有限公司	香港	香港	港幣2元	－	100	提供管理服務
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
於中國註冊的外資企業						
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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有 發行普通股股本／ 註冊資本之已付金額／ 面值之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
於中國註冊的外資企業（續）						
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
於中國註冊的中外合資企業						
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣 500,000,000元	—	100	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣 1,008,600,000元	—	100	發展及銷售物業
於中國註冊的有限責任公司						
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
常州宏曜房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣 650,000,000元 (二零二三年：人民幣 100,000,000元)	—	95	發展及銷售物業
深圳市盛世盈豐投資發展有限公司	中國	中國	人民幣 50,000,000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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

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

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益：

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	
		二零二四年	二零二三年	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
勁投	百慕達	25%	25%	454,152	140,788	1,103,573	1,730,576

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	128,095	3,481,936
非流動資產	4,340,626	4,371,423
流動負債	39,103	930,240
非流動負債	15,328	816
本公司擁有人應佔權益	3,310,717	5,191,727
勁投之非控股權益	1,103,573	1,730,576

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	2,367,943	822,855
支出	(551,335)	(259,705)
本公司擁有人應佔溢利	1,362,456	422,362
勁投之非控股權益應佔溢利	454,152	140,788
年度溢利	1,816,608	563,150
本公司擁有人應佔其他全面支出	(614,228)	(40,825)
勁投之非控股權益應佔其他全面支出	(204,742)	(13,609)
年度其他全面支出	(818,970)	(54,434)
本公司擁有人應佔全面收益總額	748,228	381,537
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	249,410	127,179
年度全面收益總額	997,638	508,716

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務之現金流出淨額	(514,597)	(102,810)
投資活動之現金流入淨額	100,638	476,163
融資活動之現金流入(流出)淨額	19,557	(507,330)
現金流出淨額	(394,402)	(133,977)
已付勁投之非控股權益股息	(1,017,230)	—

綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

除以下各項外，於年末並無附屬公司有發行任何債務證券：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
RKPF Overseas 2019 (A) Limited	4,103,141	5,711,600
RKPF Overseas 2020 (A) Limited	6,895,829	7,910,317
	10,998,970	13,621,917

51. 呈報期後之事項

誠如附註25(c)所披露，於二零二五年一月二十四日，主要股東之附屬公司行使有關本金額為港幣400,000,000元之出售貸款之贖回權。於二零二五年二月二十八日完成贖回後，本公司於彩喜之間接股權由80%增加至90%，而先前確認為財務負債之出售貸款餘額已轉撥至權益核算。

52. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二四年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣35,250,970,000元（二零二三年：港幣41,744,326,000元）。於二零二四年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣12,314,259,000元（二零二三年：港幣14,166,004,000元）。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二四年 千港元	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
收入	5,536,911	13,075,348	17,155,976	24,677,949	24,196,103
稅前(虧損)溢利	(3,340,575)	(3,589,225)	1,098,173	4,274,226	4,733,502
所得稅抵免(支出)	32,266	(171,322)	(639,561)	(2,289,737)	(1,949,906)
年度(虧損)溢利	(3,308,309)	(3,760,547)	458,612	1,984,489	2,783,596
應佔：					
本公司擁有人	(4,121,870)	(3,961,585)	(495,378)	1,028,245	1,722,848
永續資本證券持有人	540,452	532,676	536,907	527,775	527,775
附屬公司之非控股權益	273,109	(331,638)	417,083	428,469	532,973
	(3,308,309)	(3,760,547)	458,612	1,984,489	2,783,596

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	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
資產總額	57,513,135	73,146,313	90,002,373	108,235,731	103,280,887
負債總額	(36,612,956)	(45,948,649)	(57,241,890)	(72,437,351)	(70,239,033)
	20,900,179	27,197,664	32,760,483	35,798,380	33,041,854
應佔：					
本公司擁有人	10,815,447	15,695,656	20,246,414	22,337,418	20,927,845
永續資本證券持有人	7,123,442	6,963,623	6,961,258	6,954,296	6,952,437
附屬公司之非控股權益	2,961,290	4,538,385	5,552,811	6,506,666	5,161,572
	20,900,179	27,197,664	32,760,483	35,798,380	33,041,854



路勁基建有限公司