



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)



2011 年報

集團簡介



路勁基建有限公司

路勁是一家專注在國內投資、發展、經營和管理收費公路及房地產項目的香港上市公司。現時，路勁在中國七個省參與12個主要收費公路項目，公路總里程約732公里，投入資金約港幣42億元。路勁亦已發展超過30個房地產項目，目前房地產資產組合約港幣250億元，可分予的土地儲備約450萬平方米，分佈於中國九個省及直轄市內。



目錄

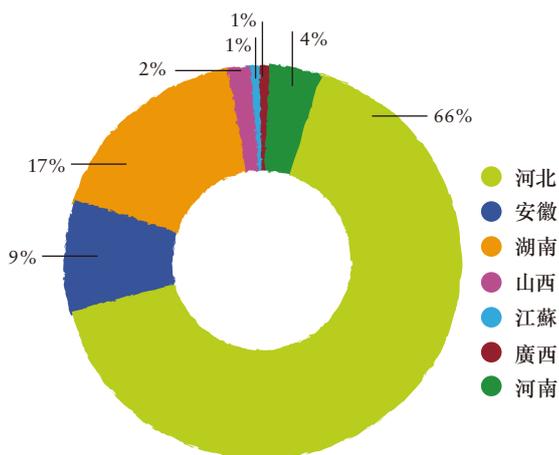


財務概覽	02	獨立核數師報告	A-01
主席報告	04	經審核財務報表	
行政總裁報告	06	— 綜合收益表	A-03
主要獎項	08	— 綜合全面收益表	A-04
管理層討論及分析	12	— 綜合財務狀況表	A-05
董事及高級管理人員	41	— 綜合權益變動表	A-07
董事會報告	48	— 綜合現金流量表	A-08
企業管治報告	64	— 綜合財務報表附註	A-10
詞彙	70	財務摘要	A-85
集團資料	76		

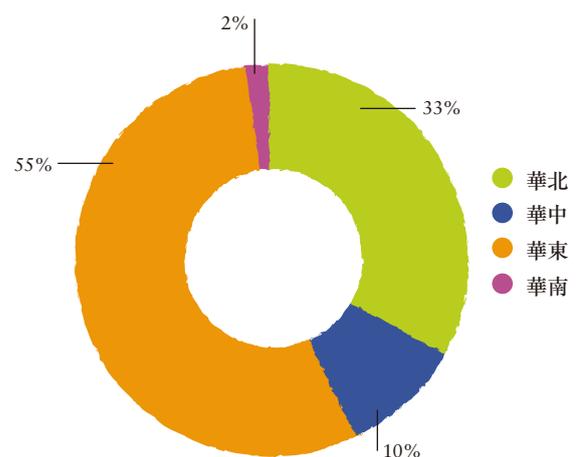
財務概覽

截至十二月三十一日止年度					
(百萬港元)	2011	2010	2009	2008	2007
集團分佔路費收入	844	803	1,083	1,699	1,282
房地產發展業務收入	6,833	4,942	4,600	4,631	2,408
收費公路項目現金收入	658	751	539	1,083	767
物業銷售回款	6,817	7,475	5,600	2,568	2,598
本公司擁有人應佔溢利	818	625	728	656	851
本公司擁有人應佔權益	11,199	10,288	9,852	9,369	8,472
資產總額	31,732	27,686	22,223	20,909	21,428
每股股息(港元)	0.46	0.43	0.50	0.25	0.52
淨權益負債比率(%)	60	32	34	66	55

二零一一年收費公路項目收入貢獻
按地區分析

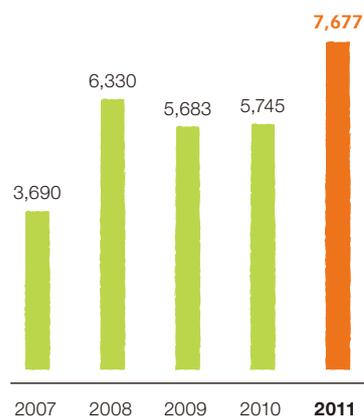


二零一一年房地產項目收入貢獻
按地區分析

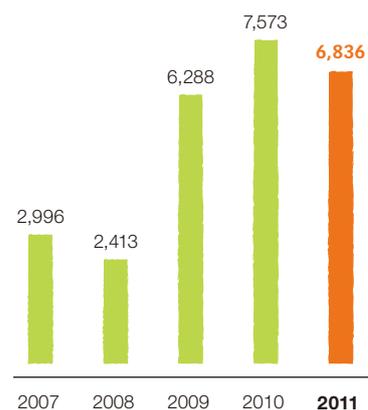


財務概覽(續)

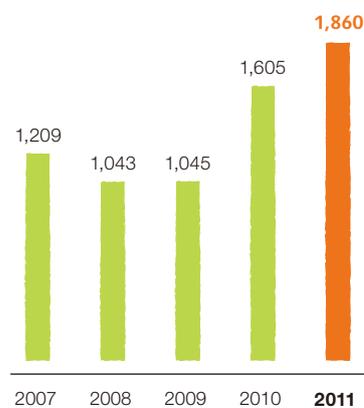
房地產發展業務及
集團分佔路費收入
(百萬港元)



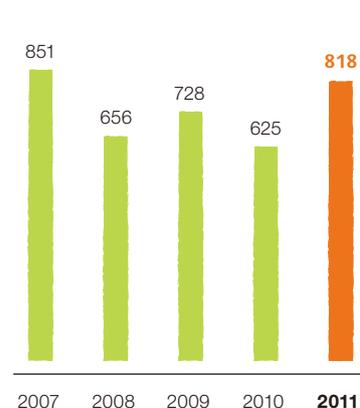
物業銷售金額
(百萬港元)



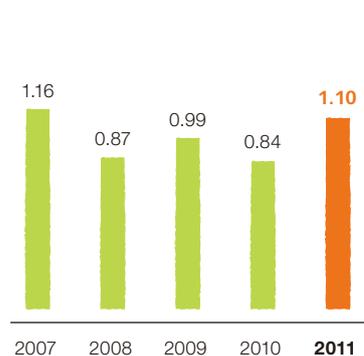
稅前溢利
(百萬港元)



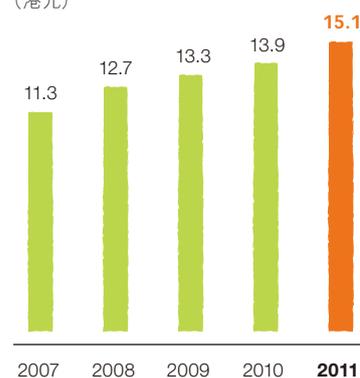
本公司擁有人應佔溢利
(百萬港元)



每股盈利
(港元)



每股資產淨值
(港元)



主席報告



各位股東：

在收費公路業務處於平穩狀況，而內地房地產行業受著嚴厲的宏觀調控的環境下，二零一一年集團整體仍能取得令人滿意的成績。

二零一一年本公司股東應佔溢利為港幣8.18億元。董事會建議派發末期股息每股港幣0.24元。連同中期股息每股港幣0.22元，二零一一年全年股息合共每股港幣0.46元（二零一零年：每股港幣0.43元）。

二零一一年收費公路業務持續對集團提供穩定的利潤貢獻。總車流量及路費收入在高速公路車流增長帶動下，分別達至九千萬架次及人民幣20.45億元，較二零一零年分別增加4%及5%。預計未來幾年在投資自山西省龍城高速公路開通和河北省兩條高速公路項目進入第三階段的分成期後，收費公路業務對集團的貢獻會進一步提升，同時集團也會繼續物色新的高速公路項目。

集團房地產業務在二零一一年繼續錄得增長，營業額和利潤分別增加38%和51%至港幣68.33億元和港幣7.27億元，銷售金額達人民幣56.33億元，反映集團對提升房地產業務的執行能力已取得顯著的成果。

主席報告(續)

集團房地產業務已發展至成熟的階段，未來將與收費公路業務繼續提供穩定的利潤來源。集團相信，短期內內地房地產市場的環境不會有太大的變化，但長遠而言，預計內地房地產市場仍然大有可為。因此，集團未來策略除了優化公路組合外，還會繼續補充土地儲備。

謹代表董事會，向所有客戶、商業夥伴及股東致謝，並感謝全體員工的努力和貢獻。

單偉豹

主席

香港，二零一二年二月二十七日

行政總裁報告



各位股東：

二零一一年業績

二零一一年本公司股東應佔溢利為港幣8.18億元，較二零一零年港幣6.25億元上升31%，每股盈利增加至港幣1.10元（二零一零年：每股港幣0.84元）。收費公路業務的路費收入二零一一年錄得5%的平穩增長，房地產業務的物業交付收入增加38%，利潤上升51%至港幣7.27億元。

收費公路業務

二零一一年集團收費公路項目的總車流量及路費收入在高速公路車流增長帶動下，分別為九千萬架次及人民幣20.45億元，較二零一零年分別增加4%及5%。

高速公路貢獻的路費收入從二零零七年佔整體收費公路業務的67%上升至二零一一年的82%。二零一一年集團收購了位於山西省的龍城高速公路45%的經營權。龍城高速公路將在二零一二年年中通車收費。年內，湖南省長益高速公路重新鋪設的路面以提高車流容量。位於河北省的兩條主要高速公路現在仍處於合作方多分成的階段，預計從二零一三年開始，集團在項目現金分成將會進一步提升。

按集團既定政策，集團繼續為退出普通公路作準備。二零一一年集團以人民幣2,500萬元作價退出山西省太榆公路，並正在與政府議定退出其他普通公路的補償。

行政總裁報告(續)

房地產業務

二零一一年，內地宏觀調控政策影響房地產市場的環境。集團以保持穩健的財務狀況為首要策略，同時致力提升項目品質，加強項目管理，並採取措施優化集團土地資源運用，為房地產市場回升作好準備。二零一一年集團物業銷售金額達人民幣56.33億元，全年的平均銷售價較二零一零年上升8%，達至每平方米人民幣9,400元。

與順馳地產原主要股東的爭議在天津市政府的協調下基本解決，雙方已撤銷相對的法律訴訟，順馳原主要股東亦重申承認集團是合法擁有兩間天津子公司所佔的權益。

展望

展望二零一二年，集團將繼續退出部份一、二級公路，爭取加大高速公路在集團收費公路業務投資組合的比例，優化和提升現有公路業務。集團亦會透過新升級的管理系統來提升管理效率和控制公路維修開支。

房地產業務方面，集團估計二零一二年內地政府對於房地產行業的調控還是會從嚴。集團仍然會以穩健的投資策略和專業管理模式，通過調整項目投資步伐和規模應對相關調控措施。集團管理模式正進一步調整以增進效率和加快資產週轉率。集團有信心能繼續維持房地產業務的成長和增長。集團會不斷透過提高產品水準及認受度，提升團隊操作能力以及品牌影響力，為客戶提供優質的產品，增加股東回報。

鑑於內地經濟和房地產市場環境，內地市場對資金投資的需求大大提增，新項目的機會不斷出現。在符合現金流、回報目標和發展策略的情況下，集團將在適當時機購入新公路項目和補充土地資源。

致謝

誠信、勤奮和創新的員工，是公司最寶貴的資產。謹藉此機會感謝全體同事過去一年的努力和貢獻。同時，衷心感謝客戶、商業夥伴及股東的長期支持。

高毓炳

行政總裁

香港，二零一二年二月二十七日

主要獎項

集團



路勁基建有限公司

- 2010中國地產上市公司50強
《中國地產金融研究院／搜狐焦點》

路勁地產集團有限公司

- 2011中國最受信賴的十大房地產誠信品牌
《商務部研究院信用評級與認證中心／中國管理科學研究院／中國信用建設促進會》
- 2011中國房地產行業十大信用企業
《商務部研究院信用評級與認證中心／中國管理科學研究院／中國信用建設促進會》
- 2011中國最具社會責任房地產企業
《博鰲房地產論壇／觀點地產新媒體》
- 2011中國房地產開發企業品牌價值30強
《中國房地產研究會／中國房地產業協會／中國房地產測評中心》
- 2011中國地產傑出企業公民
《全國工商聯房地產商會／趨勢傳媒／清華房地產總裁商會》

項目



收費公路業務

- 2010年度政風行風建設優秀單位
《河北省交通運輸廳》
- 2010年度聯繫共建和諧社區先進單位
《中共保定市委、保定市人民政府》
- 二零一零年度養護規範化管理優秀單位
《湖南省高速管理局》

主要獎項(續)

項目(續)



房地產業務

北京

- 2010年度精瑞科學技術獎優秀建築規劃設計獎－領海
《北京精瑞住宅科技基金會》
- 2011中國地產最具投資潛力－路勁世界城
《全國工商聯房地產商會／趨勢傳媒／
清華房地產總裁商會》

天津

- 2011中國特色商業項目－Joy Park
《搜房》

石家莊

- 2011省會標誌性建築及區域－國際城
《石家莊市城鄉規劃局／石家莊日報社》

濟南

- 2010山東地產低碳社區示範樓盤－御景城
《山東商報社》

鄭州

- 2011河南省物業管理示範住宅小區－
中央特區
《河南省住房和城鄉建設廳》

常州

- 2010年度房地產開發十佳企業
《常州市武進區住房和城鄉建設局》

無錫

- 2011年度無錫房地產期待樓盤－路勁天御
《搜房網》

蘇州

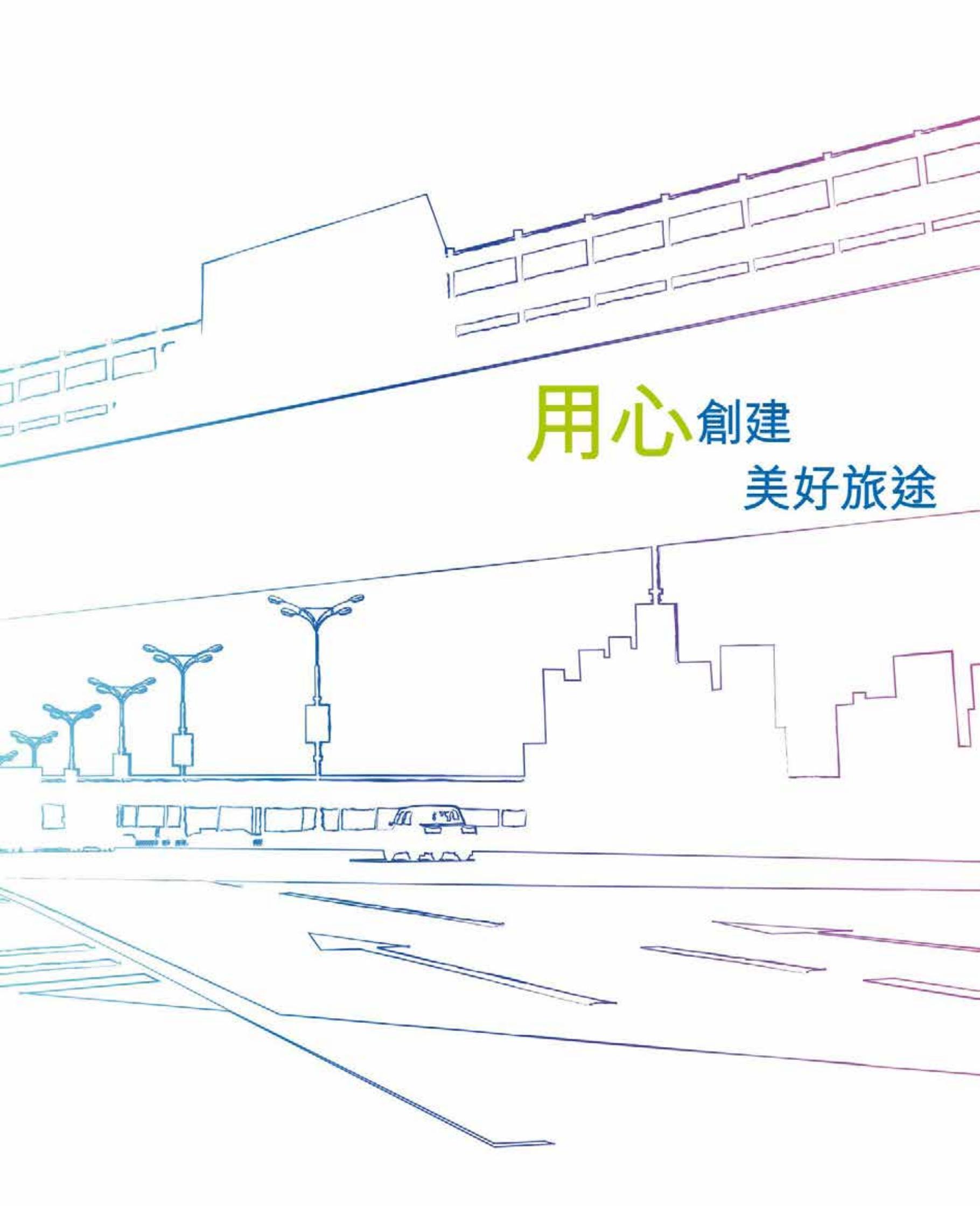
- 2011年度蘇州樓市人氣樓盤－主場森邻
《搜房網》

上海

- 2011上海年度最具人氣樓盤－翡麗灣
《搜房網》

廣州

- 2011年廣州市天河區促進高端服務業發展
突出貢獻獎
《廣州市天河區人民政府》



用心創建
美好旅途



保津高速公路



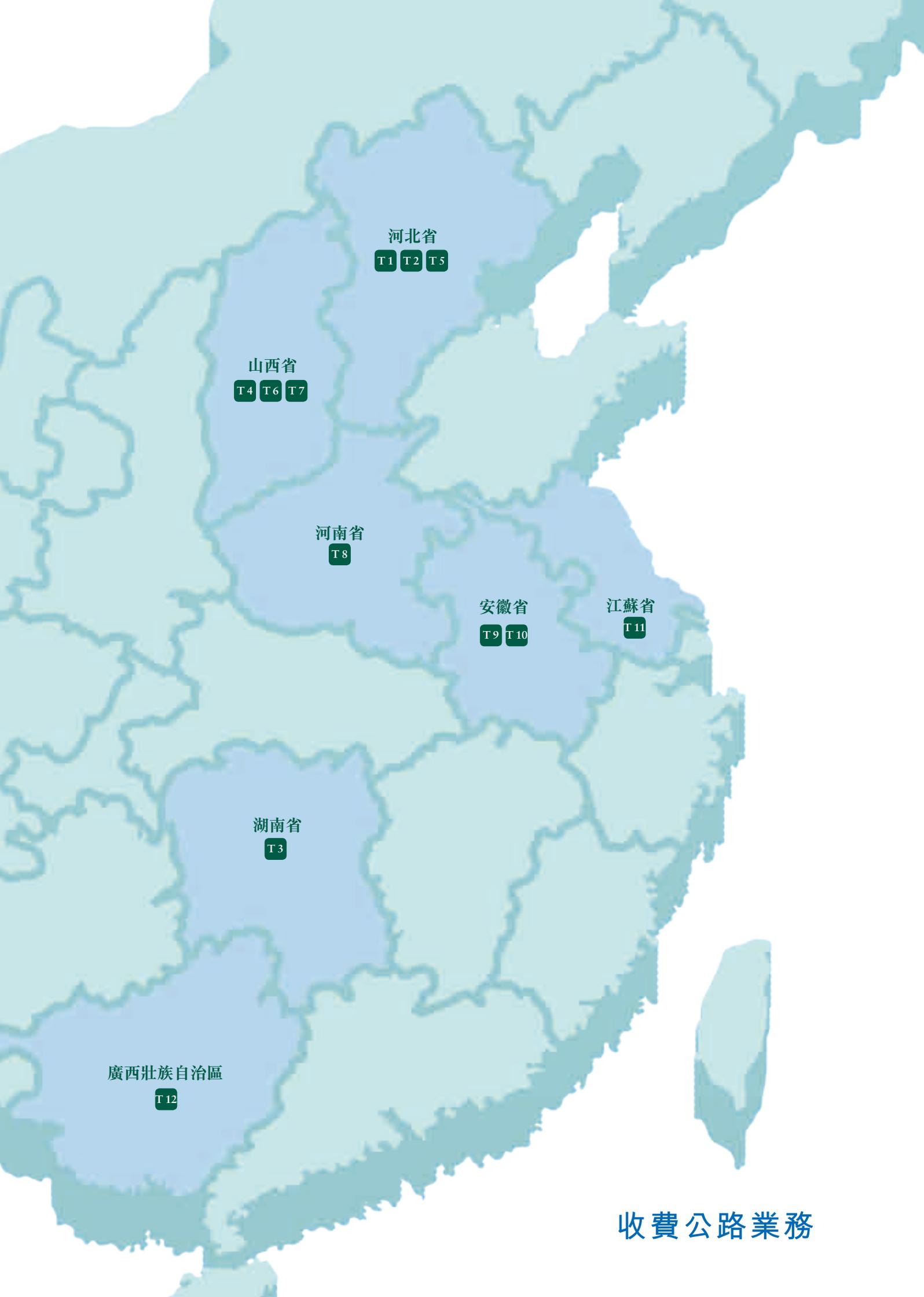
長益高速公路



龍城高速公路



唐津高速公路



河北省

T1 T2 T5

山西省

T4 T6 T7

河南省

T8

安徽省

T9 T10

江蘇省

T11

湖南省

T3

廣西壯族自治區

T12

收費公路業務

管理層討論及分析

主要項目資料

於二零一一年十二月三十一日

高速公路

	T1	項目	保津高速公路	路線	國高速 G18保定至天津段 ~四車道	
	位置	河北省	全長 (公里)	105	所佔權益 (%)	40
	路昇投資有限公司					
	T2	項目	唐津高速公路	路線	國高速 G25唐山至天津段 ~四/六車道	
	位置	河北省	全長 (公里)	58	所佔權益 (%)	45
	安達投資有限公司 / 路基投資有限公司 / 路邦投資有限公司					
	T3	項目	長益高速公路	路線	國高速 G5513長沙至益陽段 ~四車道	
	位置	湖南省	全長 (公里)	69	所佔權益 (%)	43
	路冠投資有限公司 / 路捷投資有限公司 / 路發投資有限公司 / 路耀投資有限公司 / 路雄投資有限公司 / 路聯投資有限公司					
	T4	項目	龍城高速公路*	路線	榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道	
	位置	山西省	全長 (公里)	72	所佔權益 (%)	45
	路安投資有限公司					

* 龍城高速公路目前正進行建設工程，預計可於二零一二年年中開始通車。

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

普通公路

	T5	項目	石晉公路	路線	國道 307 石家莊至晉州段 ~一 / 二級公路 ~二 / 四車道		
	位置	河北省	全長 (公里)	40	所佔權益 (%)	60	路輝投資有限公司 / 路信投資有限公司
	T6	項目	東觀公路	路線	國道 108 榆次東長壽至祁縣東觀段 ~一級公路 ~四車道		
	位置	山西省	全長 (公里)	38	所佔權益 (%)	65	邦泰投資有限公司
	T7	項目	榆次市過境公路	路線	國道 108 榆次市過境公路 ~一級公路 ~四車道		
	位置	山西省	全長 (公里)	17	所佔權益 (%)	65	路傑投資有限公司
	T8	項目	許南公路	路線	國道 311 和省道 103 許昌至南陽段 ~一級公路 ~四車道		
	位置	河南省	全長 (公里)	80	所佔權益 (%)	50	力新投資有限公司 / 朗途投資有限公司
	T9	項目	合淮公路	路線	國道 206 合肥至淮南段 ~超二級公路 ~四車道		
	位置	安徽省	全長 (公里)	90	所佔權益 (%)	60	路建投資有限公司 / 路成投資有限公司

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

普通公路(續)

T10	項目	合葉公路	路線	國道 312 合肥至葉集段 ~一級公路 ~四/六車道		
	位置	安徽省	全長 (公里)	99	所佔權益 (%)	50
	路宏投資有限公司 / 路裕投資有限公司 / 路群投資有限公司 / 路協投資有限公司					
T11	項目	蘇滬機場公路	路線	省道 343 蘇州至上海虹橋機場(蘇州段) ~超二級公路 ~四車道		
	位置	江蘇省	全長 (公里)	53	所佔權益 (%)	50
	安惠投資有限公司					
T12	項目	玉林公路	路線	國道 324 玉林段 ~一級公路 ~四/六車道		
	位置	廣西壯族自治區	全長 (公里)	11	所佔權益 (%)	70
	東迅投資有限公司					

管理層討論及分析(續)

收費公路業務

二零一一年經濟及營商環境

中國的二零一一年經濟增長雖然受到出口放緩及宏觀緊縮政策影響，但國內生產總值仍維持9.2%的增幅。內地政府加快推進經濟發展方式轉變和結構調整，產業向內陸城市遷移，個人可支配收入持續增加，經濟發展為未來數年集團公路客貨運周轉量的增長提供了推動力。

鑒於公眾對減低物流成本的要求與日俱增，交通運輸部、國家發展和改革委員會、財政部、監察部及國務院糾風辦五個監管部門於二零一一年六月展開為期一年的收費公路檢查及整治工作。其潛在影響僅局限於對集團的一級及二級公路項目，由於政府實施新政策及涉及公眾利益，數個收費站可能會重組。鑑於集團所有收費公路項目均已獲得所有必要的政府審批，集團可藉此良機退出一級及二級公路投資組合。集團已定期評估政府新政策對收費公路項目的潛在影響，並採取適當措施盡可能減低有關影響。

二零一一年，管治超載車輛的政策繼續影響貨車及運輸業營運模式。國務院頒佈了《公路安全保護條例》，於二零一一年七月起生效。根據新規例，若車輛超載超過三次，可撤銷營運證或吊銷駕駛人的運輸經營許可證。由於貨櫃及其他規範重型貨車數目增加，預計超載車輛的比率將逐步減少。由於該政策規定的限載合理，長遠而言將會有利於我們的收費公路業務，包括增加路費收入及減低維修成本。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
分佔攤銷及稅前合作／合資企業溢利	607	544
減：分佔收費公路經營權及稅項攤銷 預扣稅	(309) (15)	(264) (14)
分佔合作／合資企業之經營溢利	283	266
因重整收費站而獲得的淨賠償收益(扣減預扣稅後)	-	110

集團分佔基建合作企業的路費收入及支出分析

	二零一一年 人民幣百萬元	二零一零年 人民幣百萬元	增長 %
分佔收入			
高速公路	555	526	6
普通公路	163	155	5
總支出			
高速公路	105	122	(14)
普通公路	107	94	14

項目車流量及路費收入

項目	二零一一年 日均車流量 架次	增長 %	二零一一年 路費收入 人民幣百萬元	增長 %
高速公路(附註)				
保津高速公路	40,000	1	710	1
唐津高速公路	42,000	26	635	21
長益高速公路	34,000	11	342	(1)
	116,000	12	1,687	7
普通公路	132,000	(3)	358	(2)
	248,000	4	2,045	5

附註：龍城高速公路預計在二零一二年年中開始通車。

管理層討論及分析(續)

二零一一年集團收費公路項目的總車流量及路費收入在高速公路車流增長帶動下，分別為九千萬架次及人民幣20.45億元，較二零一零年分別增加4%及5%。

高速公路貢獻的路費收入從二零零七年佔整體收費公路業務的67%上升至二零一一年的82%。二零一一年集團收購了位於山西省的龍城高速公路45%的經營權。龍城高速公路將在二零一二年年中通車收費。年內，湖南省長益高速公路重新鋪設的路面以提高車流容量。位於河北省的兩條主要高速公路現在仍處於合作方多分成的階段，預計從二零一三年開始，集團在項目現金分成將會進一步提升。

高速公路項目回顧

保津高速公路

保津高速公路是國家高速公路網(7918網)G18榮成至烏海高速公路的一段，連接河北省省會石家莊到渤海灣地區。

二零一一年，是保津高速公路豐收的一年。儘管附近的一條公路完成大修工程，分流部分車輛，但保津高速公路路費收入創人民幣7.10億元的歷史新高。天津新開通的濱保高速公路將保津高速公路與其他通往東北省份地區的高速公路連接，令保津高速公路成為更便利長途貨運車輛行駛的路線。

於未來數年，G18榮成至烏海高速公路的西段建成後，山西與其他西部省份之間的車流量將增加，預計保津高速公路的車流量及收入將進一步增長。

唐津高速公路

唐津高速公路是國家高速公路網G25長春至深圳高速公路其中的一段，連接東北省份、天津至華中、華南地區，同時亦是唐山市東外環通道。

二零一一年該高速公路的車流量及路費收入分別較去年增長26%及21%，部分原因是京沈高速公路和津唐高速公路(天津段)於二零一零年下半年開始大修及保養工程。二零一二年上半年將實施一項收費站擴建計劃，將有助於紓緩擁塞及進一步促進車流量增長。

項目受惠渤海灣地區蓬勃的經濟增長，加上為連接東北省份、華中及華南地區最便捷的路線，未來前景甚為樂觀。

管理層討論及分析(續)

長益高速公路

長益高速公路是國家高速公路網G5513長沙至常德高速公路的一段，是湖南省省會長沙市於西邊的入口，同時也是連接國家級旅遊景點張家界的重要通道。

二零一一年，由於地區經濟發展自然增長，車流量增長11%。然而，於二零一一年下半年開始的路面車輛工程使車輛的平均行走里程減少，因此抵銷了車流量增加帶動的增長。二零一二年將實施一項交通管理計劃以紓緩該不利影響。

預期在路面車輛工程完成，加上實施計重收費計劃及湖南省吉首通往重慶的高速公路於二零一二年下半年建成後，長益高速公路的表現將進一步提升。

龍城高速公路

二零一一年，集團完成了收購龍城高速公路合共45%權益。

龍城高速公路為一條全長71.6公里之六車道高速公路，位於山西省太原市東南方，起於太原東榆次龍白村，與太舊高速公路相接，終點在祁縣城趙，連接大運高速公路。目前，龍城高速公路已接近竣工，預期將於二零一二年年中通車。

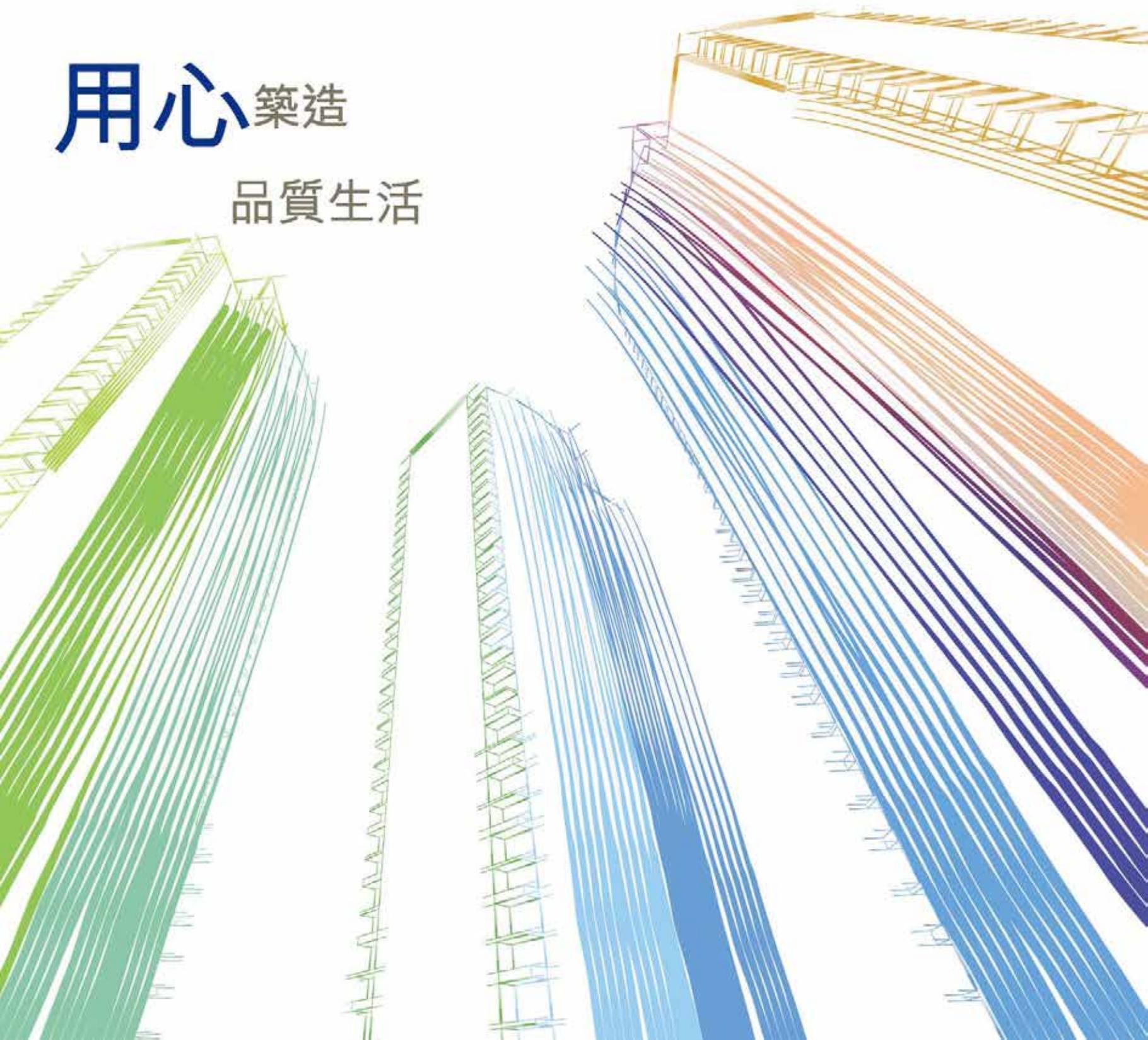
龍城高速公路落成後成為太原及晉中市中心的外環東南線，可承擔山西省南部、陝西省等地往東至渤海灣地區的貨運車流。

出售普通公路項目

全國公路收費檢查及整治工作創造了一個有利平台，有助集團優化收費公路業務投資組合。二零一一年集團以人民幣2,500萬元作價退出山西省太榆公路。按集團既定政策，集團繼續為退出普通公路作準備，並正在與政府議定退出其他普通公路的補償。

用心築造

品質生活





上雋嘉苑



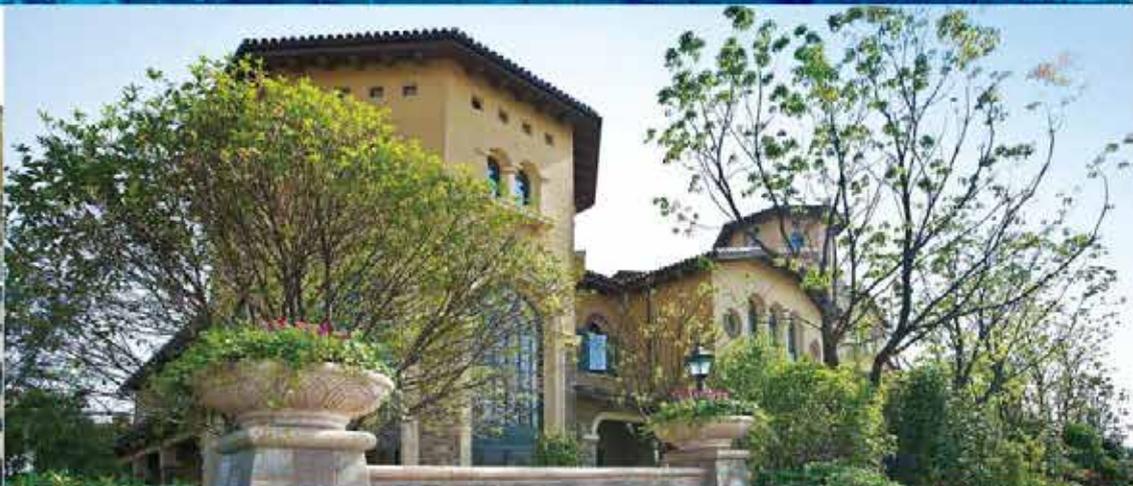
路勁世界城



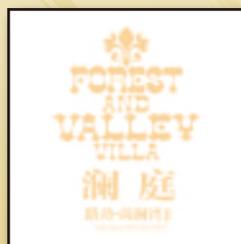
御城

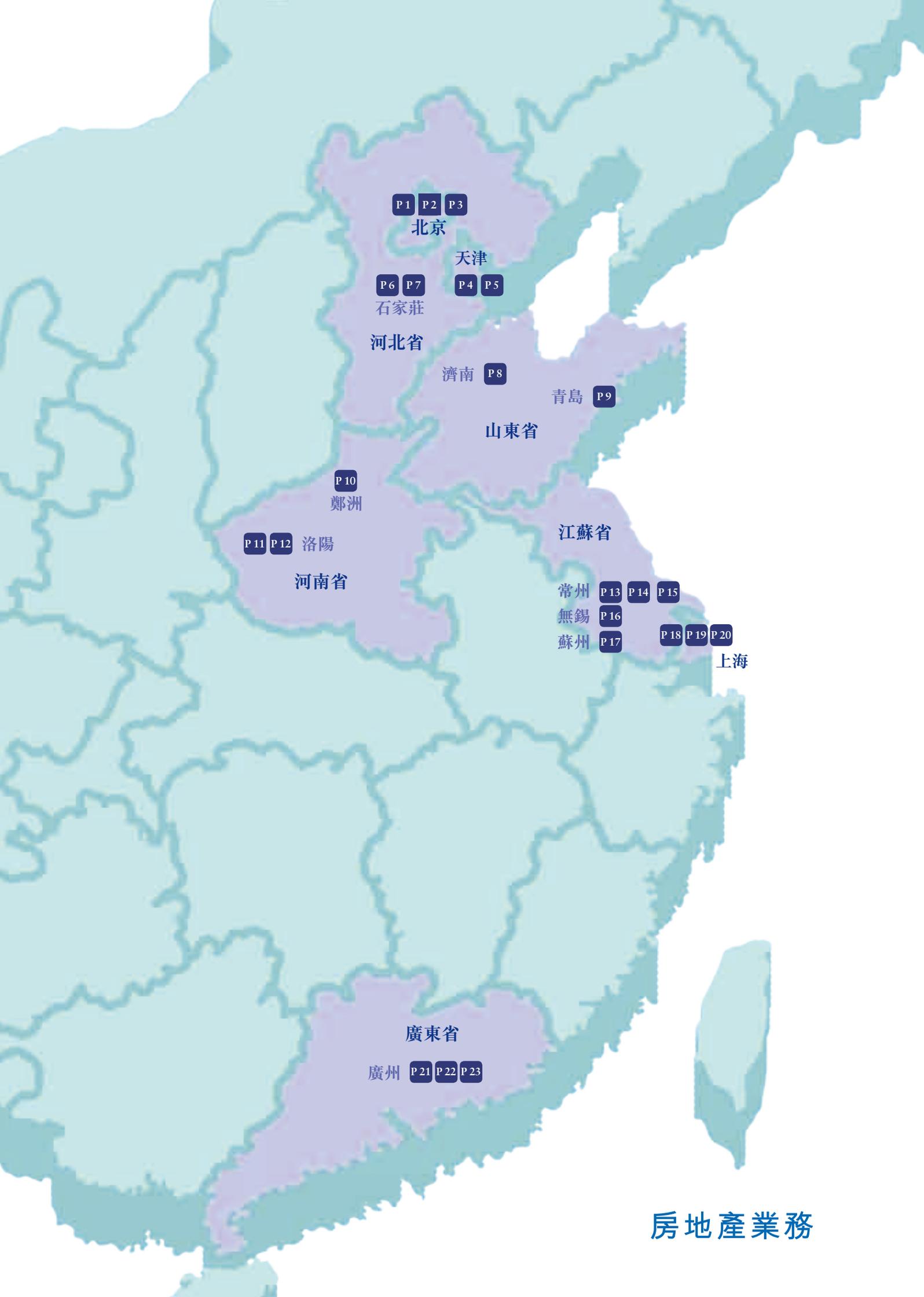


鳳凰城



路勁尚湖灣
LU JIN SHANG HU WAN





P1 P2 P3

北京

天津

P6 P7

石家莊

P4 P5

河北省

濟南 P8

青島 P9

山東省

P10

鄭洲

P11 P12

洛陽
河南省

江蘇省

常州 P13 P14 P15

無錫 P16

蘇州 P17

P18 P19 P20

上海

廣東省

廣州 P21 P22 P23

房地產業務

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一一年十二月三十一日

北京

	S P1	項目	領海	完成階段(附註)	F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	73
		位置	北京	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一二年	土地面積(千平方米)		309	
	北京順馳置地達興房地產開發有限公司						

	S P2	項目	建國門項目	完成階段(附註)	M	可分予建築面積 (千平方米)	31
		位置	北京	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		11	
	北京五月天房地產開發有限公司						

	S P3	項目	路勁世界城	完成階段(附註)	P	可分予建築面積 (千平方米)	182
		位置	北京	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		78	
	北京路勁雋御房地產開發有限公司						

	I P3	項目	路勁世界城	完成階段(附註)	P	可分予建築面積 (千平方米)	68
		位置	北京	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		30	
	北京路勁雋御房地產開發有限公司						

天津

	S P4	項目	嶼東城	完成階段(附註)	R/P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	507
		位置	天津	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一五年	土地面積(千平方米)		811	
	天津順馳新地置業有限公司						

	I P4	項目	喜悅購物公園	完成階段(附註)	C	可分予建築面積 (千平方米)	9
		位置	天津	性質	商業	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	不適用	土地面積(千平方米)		9	
	天津順馳新地置業有限公司						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

天津(續)

	S P5	項目	路勁領山	完成階段(附註)	P/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	184
		位置	天津	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一五年	土地面積(千平方米)		327	
	天津順馳新地置業有限公司						

河北省

	S P6	項目	藍郡	完成階段(附註)	S/C	可分予建築面積 (千平方米)	17
		位置	石家莊	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一二年	土地面積(千平方米)		91	
	河北順馳房地產開發有限公司						

	S P7	項目	國際城	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	153
		位置	石家莊	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		80	
	河北路勁房地產開發有限公司						

山東省

	S P8	項目	御景城	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	192
		位置	濟南	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		177	
	濟南順成房地產開發有限公司						

	S P9	項目	藍水假期	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	170
		位置	青島	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一五年	土地面積(千平方米)		249	
	山東順馳融盛置地有限公司						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

河南省

	S P10	項目	中央特區	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	186
		位置	鄭州	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		219	
	鄭州客屬房地產有限公司						

	I P10	項目	中央特區	完成階段(附註)	C	可分予建築面積 (千平方米)	6
		位置	鄭州	性質	商業	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	不適用	土地面積(千平方米)		7	
	鄭州客屬房地產有限公司						

	S P11	項目	順馳城	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	138
		位置	洛陽	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		111	
	洛陽順馳房地產開發有限公司						

	S P12	項目	世府名邸	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	53
		位置	洛陽	性質	住宅	約可分予權益(%)	94.74
		目標完成日期	二零一二年	土地面積(千平方米)		76	
	洛陽順馳房地產開發有限公司						

江蘇省

	S P13	項目	御城	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	525
		位置	常州	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一五年	土地面積(千平方米)		487	
	常州宏駿房地產開發有限公司						

	S P14	項目	天雋峰	完成階段(附註)	F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	132
		位置	常州	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		127	
	常州宏佳房地產開發有限公司						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

江蘇省(續)

	I P15	項目	又一城	完成階段(附註)	S/C	可分予建築面積 (千平方米)	131
		位置	常州	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一二年	土地面積(千平方米)		67	
	常州宏智房地產開發有限公司						

	S P16	項目	路勁天御	完成階段(附註)	M	可分予建築面積 (千平方米)	194
		位置	無錫	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一五年	土地面積(千平方米)		88	
	無錫路勁蠡苑房地產有限公司						

	S P17	項目	鳳凰城	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	960
		位置	蘇州	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一六年	土地面積(千平方米)		850	
	蘇州雋御地產有限公司						

	I P17	項目	鳳凰城	完成階段(附註)	C	可分予建築面積 (千平方米)	14
		位置	蘇州	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	不適用	土地面積(千平方米)		10	
	蘇州雋御地產有限公司						

上海

	S P18	項目	上雋嘉苑	完成階段(附註)	F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	99
		位置	上海	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		133	
	上海雋翔房地產開發有限公司						

	S P19	項目	蘭郡	完成階段(附註)	P/F/S/C	可分予建築面積 (千平方米)	20
		位置	上海	性質	住宅	約可分予權益(%)	29.84
		目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		315	
	上海順馳方城置業有限公司(合資企業)						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料(續)

於二零一一年十二月三十一日

上海(續)

 P20	項目	北郊莊園	完成階段(附註)	P	可分予建築面積 (千平方米)	73
	位置	上海	性質	住宅	約可分予權益(%)	55.00
	目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		133	
	上海雋城置業有限公司					

廣東省

 P21	項目	雋悅豪庭	完成階段(附註)	F/S	可分予建築面積 (千平方米)	259
	位置	廣州	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
	目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		130	
	廣州雋粵置業有限公司					

 P21	項目	雋悅豪庭	完成階段(附註)	F/S	可分予建築面積 (千平方米)	9
	位置	廣州	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
	目標完成日期	二零一四年	土地面積(千平方米)		4	
	廣州雋粵置業有限公司					

 P22	項目	雋瀧園	完成階段(附註)	P	可分予建築面積 (千平方米)	105
	位置	廣州	性質	住宅	約可分予權益(%)	100.00
	目標完成日期	二零一三年	土地面積(千平方米)		35	
	廣州雋華房地產開發有限公司					

 P23	項目	雋峰苑二期	完成階段(附註)	C	可分予建築面積 (千平方米)	6
	位置	廣州	性質	商業	約可分予權益(%)	100.00
	目標完成日期	不適用	土地面積(千平方米)		1	
	廣州雋德置業有限公司					

附註：

[M]代表「總規劃面積」；
[R]代表「遷置」；
[P]代表「規劃及建築」；
[F]代表「地基工程」；
[S]代表「上蓋工程」；及
[C]代表「已落成」。

 持作銷售用途之物業

 持作投資用途之物業

管理層討論及分析(續)

房地產業務

概覽

內地政府延續一系列宏觀緊縮政策，以壓抑通貨膨脹作為宏觀調控的首要任務，並繼續推出針對房地產市場的調控措施，其中限購令及限貸令的執行，銀行首付比例上升及利率上漲，都對房地產市場造成沖擊。集團因其分散地域的業務模式，減低政策對部份區域嚴控的影響，使整體銷售仍保持平穩。

在二零一一年年末，內地通貨膨脹率從年中6.5%的高位回落至4.1%，證實現有緊縮政策已取得成效。因應市場及營商環境的調整，金融機構人民幣存款準備金率三年來首次在二零一一年十二月下調，並在二零一二年二月再作下調，提高市場資金流動性，亦有助房地產市場回復平穩發展。

財務回顧

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	百萬港元	百萬港元
收入	6,833	4,942
毛利	1,911	1,544
稅後溢利	727	482

二零一一年主要來自物業交付的收入(包括車位)增長38%，達至港幣68.33億元，其中超過一半是來自華東地區的項目。二零一一年全年交付面積達733,000平方米，較二零一零年上升48%，是集團多年整合及優化團隊的成果。房地產業務的利潤也上升至港幣7.27億元。

管理層討論及分析(續)

物業銷售及交付

二零一一年集團在各地區物業銷售及交付(不包括車位)的分析如下：

地區 (附註)	銷售		交付	
	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
華北	2,065	206,000	1,902	214,000
華東	2,501	254,000	3,153	385,000
華中	822	111,000	611	128,000
華南	7	1,000	89	6,000
總數	5,395	572,000	5,755	733,000

附註：

華北包括北京市、天津市、河北省和山東省。

華東包括上海市和江蘇省。

華中包括河南省和湖北省。

華南代表廣東省。

二零一一年，內地宏觀調控政策影響房地產市場的環境。因此，集團以保持穩健的財務狀況為首要策略，同時致力提升項目品質，加強項目管理，並採取措施優化集團土地資源運用，為房地產市場回升作好準備。二零一一年集團物業銷售金額(包括車位在內)達人民幣56.33億元，全年的平均銷售價較二零一零年上升近8%，達至每平方米人民幣9,400元。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

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。二零一一年十二月三十一日集團的土地儲備中可分予的總建築面積約450萬平方米，分佈如下列省市：

省份／直轄市	項目數量 個	建築面積 平方米
北京市	3	354,000
天津市	2	700,000
上海市	3	192,000
江蘇省	5	1,956,000
河北省	2	170,000
河南省	3	383,000
山東省	2	362,000
廣東省	3	379,000

二零一一年，集團新開工面積為958,000平方米，而竣工面積為768,000平方米。預計二零一二年，新開工面積為1,424,000平方米，竣工面積為1,258,000平方米。

主要項目概況

北京-領海

二零一一年，領海項目銷售金額為人民幣6.88億元，實現均價超過每平方米人民幣16,100元。二零一一年交付金額為人民幣5.21億元，交付面積31,000平方米。預計二零一二年，交付面積為49,000平方米，當中27,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。而餘下的商鋪共12,000平方米預計也在二零一二年下半年完工。

北京-路勁世界城

路勁世界城為原北京昌平項目，項目位於北京昌平新城中心，佔地面積108,000平方米，總建築面積為250,000平方米，預計分3期開發。該項目集精品住宅、SOHO公寓、商業為一體的城市綜合體物業。項目第一期主要為高層住宅和限價房已於二零一一年進行計劃及設計工作，面積合共108,000平方米，預計二零一二年年中開始進行預售，並在該年末及／或二零一三年年初完成交付。

管理層討論及分析(續)

天津-嶼東城

天津嶼東城原為天津太陽城項目的一部分，位於天津市河東區，緊鄰規劃中的地鐵2號及7號線站旁。項目佔地面積820,000平方米，總建築面積1,153,000平方米。項目計畫分8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。

二零一一年，嶼東城住宅項目銷售金額為人民幣2.24億元，實現均價約每平方米人民幣11,800元，項目預計在二零一二年度內推售超過120,000平方米的多層和高層住宅單位，同時項目預計二零一二年交付面積達95,000平方米。

嶼東城商業項目—喜悅購物公園在二零一一年第二季已開業，面積約20,000平方米，至今已引進多家國際知名餐飲及零售店鋪。

石家莊-國際城

二零一一年，國際城項目銷售金額為人民幣2.82億元，實現均價超過每平方米人民幣10,700元，較二零一零年上漲超過20%。二零一一年交付金額為人民幣4.34億元，交付面積51,000平方米。預計二零一二年交付面積為34,000平方米，當中13,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。國際城項目預計在二零一二年開售第三期部份高層住宅，可售面積為43,000平方米。

濟南-御景城

濟南御景城位於濟南市槐蔭區，項目佔地面積177,000平方米，總建築面積325,000平方米。項目分5期開發，截至二零一一年十二月三十一日，第一期共59,000平方米已經交付完畢。項目產品主要為高層住宅及酒店式公寓，並配備16,000平方米的沿街商鋪、20,000平方米的森林園景，以及一所幼稚園。

二零一一年，御景城項目銷售金額為人民幣3.24億元，實現均價超過每平方米人民幣7,700元。二零一一年交付金額為人民幣4.54億元，交付面積55,000平方米。預計二零一二年交付面積為85,000平方米，當中45,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。項目預計在二零一二年開售部分第四期高層住宅，可售面積為20,000平方米。

管理層討論及分析(續)

上海-上雋嘉苑

上海上雋嘉苑位於上海市嘉定區，鄰近地鐵11號線南翔站。項目佔地面積133,000平方米，總建築面積217,000平方米。項目分4期開發，截至二零一一年十二月三十一日，其中3期合共118,000平方米已經交付完畢。項目產品主要為連排別墅及高層住宅，並配備2,000平方米的會所。

二零一一年，上雋嘉苑項目銷售金額為人民幣7.49億元，別墅及高層產品實現均價分別約每平方米人民幣23,600元及人民幣14,900元，兩者皆較二零一零年上漲16%。項目於二零一一年交付金額為人民幣9.81億元，交付面積68,000平方米。預計二零一二年交付面積為48,000平方米，當中26,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。項目預計在二零一二年推售第四期高層住宅，可售面積為68,000平方米。

上海-北郊莊園

北郊莊園為原上海外岡項目，位於上海市嘉定區，緊鄰集團另一項目蘭郡南側，集團佔該項目55%權益。項目佔地面積133,000平方米，總建築面積為133,000平方米，預計分3期開發。項目為低密度住宅區，以別墅產品為主。第一期連示範區共51,000平方米已於二零一一年動工，預計二零一二年第四季開售，二零一三年交付入住。

蘇州-鳳凰城

蘇州鳳凰城項目位於蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，總建築面積1,560,000平方米。項目分為三個部分：鳳凰城花園、i-主場以及尚瀾灣，其中鳳凰城花園共325,000平方米已經交付完畢。i-主場主要為高層住宅，針對區內中產階層；尚瀾灣南端為斜塘河，土地沿河長度為788米，集團將其打造成區內高端住宅區，主要產品為連排別墅及高層住宅。鳳凰城項目配備100,000平方米的商業街、10,000平方米的會所、以及一所小學及三所幼稚園。

二零一一年，i-主場項目銷售金額為人民幣6.51億元，實現均價超過每平方米人民幣8,700元；尚瀾灣項目銷售金額為人民幣1.52億元，實現均價超過每平方米人民幣17,200元。i-主場項目第三期預計將於二零一二年第二季推售，而尚瀾灣項目第二期預計將於二零一二年第二季度後陸續推售。二零一一年i-主場交付金額為人民幣7.17億元，交付面積99,000平方米；尚瀾灣交付金額為人民幣2.06億元，交付面積12,000平方米。預計二零一二年i-主場項目交付面積為118,000平方米，當中98,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同；尚瀾灣項目第二期則預計在二零一三年年末交付入住。

管理層討論及分析(續)

常州-御城

常州御城項目位於常州市武進區，項目佔地面積487,000平方米，總建築面積872,000平方米。項目分8期開發，截至二零一一年十二月三十一日，其中首2期合共303,000平方米已經交付完畢。項目由以別墅、洋房、高層住宅所組成。集團將御城項目定位成健康運動社區，故建有配備游泳池、網球場及高爾夫球練習場的會所。項目內建有16,000平方米的商鋪以及一所幼稚園。

二零一一年，御城項目銷售金額為人民幣6.82億元，別墅產品實現均價超過每平方米人民幣16,100元；高層產品實現均價超過每平方米人民幣6,700元，較二零一零年上漲14%。御城項目第三期部分和第六期預計將分別於二零一二年第一季和第三季推售。項目二零一一年交付金額為人民幣3.42億元，交付面積48,000平方米。項目預計二零一二年交付面積為78,000平方米，當中48,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州-天雋峰

常州天雋峰位於常州市武進區，隔鄰為集團的投資物業又一城。項目佔地面積127,000米，總建築面積395,000平方米。項目分3期開發，截至二零一一年十二月三十一日，其中首2期合共261,000平方米已經交付完畢。項目主要為高層住宅，並配備4,000平方米的會所。

二零一一年，天雋峰項目銷售金額為人民幣2.10億元，實現均價超過每平方米人民幣8,900元，較二零一零年上漲35%。二零一一年交付金額為人民幣8.92億元，交付面積156,000平方米。預計二零一二年交付面積為88,000平方米，當中19,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

無錫-路勁天御

路勁天御為原無錫蠡湖項目，位於無錫市濱湖區，佔地面積88,000平方米，總建築面積為194,000平方米，預計分3期開發。項目處於太湖旅遊度假區內，毗鄰規劃中地鐵站，是無錫新興的高檔住宅區。此項目定位為高檔住宅，具有特色的高層住宅及聯排洋房所組成，集花園別墅、景觀公寓、休閒會所等多產品於一體。預計在二零一二年年末或二零一三年年初開售。

管理層討論及分析(續)

鄭州-中央特區

鄭州中央特區位於鄭州鄭東新區，項目佔地面積219,000平方米，總建築面積551,000平方米。項目分4期開發，第一期至第三期主要為高層住宅，配備37,000平方米的沿街商鋪，第四期為商業街及寫字樓。截至二零一一年十二月三十一日，共342,000平方米已經交付完畢。

二零一一年，中央特區項目銷售金額為人民幣4.70億元，住宅實現均價超過每平方米人民幣9,100元，較二零一零年上漲30%；寫字樓實現均價超過每平方米人民幣12,800元。項目二零一一年交付金額為人民幣1.88億元，交付面積32,000平方米。項目預計二零一二年交付面積為96,000平方米，當中61,000平方米已在二零一一年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

廣州-雋悅豪庭

雋悅豪庭為原廣州花都項目，位於廣州市花都區未來城市CBD居住規劃核心地帶，該項目佔地面積134,000平方米，總建築面積268,000平方米，預計分3期開發。此項目以疊拼別墅、高層洋房和情景洋房三大產品構成，第一期及第二期部分合共121,000平方米已於二零一一年動工，並預計於二零一二年第二季和第四季分別開售，其中項目第一期預計在二零一二年年末交付。

廣州-雋瀟園

項目為原荔灣項目，位於廣州市荔灣區。該項目佔地面積35,000平方米，總建築面積105,000平方米，預計分2期開發。項目東、北側被隔花河圍繞，對岸為葵蓮生態區，環境優美，交通便捷。項目產品以高層住宅為主，已於二零一一年開始動工，並預計於二零一二年年末或二零一三年年初開售。

投資物業

常州-又一城

常州又一城位於常州武進區，毗鄰常州天雋峰項目。項目佔地面積67,000平方米，總建築面積131,000平方米。項目分2期開發，其中第一期共26,000平方米已經開發完畢及租賃給著名連鎖超級市場經營。第二期建築面積為105,000平方米，由綜合商場、商業街和寫字樓所組成，預計在二零一二年第二季交付及開業使用。目前，集團就第二期部分已經與多家知名零售企業簽訂租賃協定，其中包括大型連鎖企業、電影城及健身中心等。

有關順馳地產的爭議

與順馳地產原主要股東的爭議在天津市政府的協調下基本解決，雙方已撤銷相對的法律訴訟，順馳原主要股東亦重申承認集團是合法擁有兩家天津子公司所佔的權益。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

綜合收益表

下表概述集團截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度之綜合收益表之主要項目。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
收入	6,833	4,942
毛利	1,911	1,544
利息及其他收入／支出淨值	446	360
銷售及經營費用	(700)	(575)
分佔合作／合資企業溢利	335	391
財務費用	(132)	(115)
稅前溢利	1,860	1,605
所得稅支出	(1,034)	(972)
稅後溢利	826	633
少數股東權益	(8)	(8)
稅後溢利及少數股東權益	818	625

收入及毛利

二零一一年及二零一零年收入及毛利之詳情已載於「房地產業務」的「財務回顧」一節。

利息及其他收入／支出淨值

利息及其他收入／支出淨值之增長，主要由於本年度之匯兌收益確認及投資物業之公允值增長所致，而部份增長已被集團的若干合作企業基建項目之減值撥備所抵銷。

銷售及經營費用

銷售及經營費用增加，主要由於集團增加了銷售及市場推廣活動，多個新項目額外產生的經營費用及通貨膨脹加劇所增加。

分佔合作／合資企業溢利

於回顧年度內，集團分佔合作／合資企業溢利主要來自分佔基建合作企業溢利。詳情請參閱「收費公路業務」的「財務回顧」一節。

管理層討論及分析(續)

財務費用

財務費用增加，主要由於在二零一零年九月及二零一一年二月分別發行於二零一五年到期之3.5億美元按9.5厘計息之擔保優先票據及於二零一四年到期之人民幣13億元按6.0厘計息之擔保優先票據後而產生較高利息支出。部份增加被在二零一一年七月贖回尚未償還於二零一一年到期之2億美元按6.25厘計息之擔保票據而減低的利息支出抵銷。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅及土地增值稅。所得稅支出上升，主要由於本年度交付物業所得之溢利增加所致。

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
非流動資產		
－合作／合資企業權益	4,208	3,855
－於投資物業之投資(包括預付租賃土地款)	2,346	715
－其他非流動資產	198	177
	6,752	4,747
流動資產		
－物業存貨(包括預付租賃土地款)	20,670	16,280
－銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	3,421	5,420
－其他流動資產	889	1,239
	24,980	22,939
流動負債		
－應付賬款及應計費用	(3,293)	(2,419)
－來自預售物業之按金	(4,940)	(5,214)
－銀行及其他貸款(於一年內到期)	(3,500)	(3,003)
－其他流動負債	(1,183)	(676)
	(12,916)	(11,312)
非流動負債	(7,340)	(5,970)
權益總額	11,476	10,404

管理層討論及分析(續)

合作／合資企業權益

合作／合資企業權益主要指於收費公路業務之合作企業之權益。增長主要由於集團於本年度收購龍城高速公路合共45%權益，但此增長部份被出售一項公路項目抵銷。

於投資物業之投資(包括預付租賃土地款)

於投資物業之投資包括投資物業的賬面值，其詳情載於綜合財務報表附註18及24。其上升主要因計入將於北京發展之投資物業及現於常州發展中的投資物業。於二零一一年十二月三十一日，可分予集團的投資物業的總建築面積約243,000平方米。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨上升，主要由於支付位於北京、上海及無錫新項目數幅土地之土地款。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要由於支付了新項目數幅土地之土地款。下降的詳情，請參閱「財務回顧」的「綜合現金流量表」一節。

其他流動資產

其他流動資產下降，主要因退回在投標數幅土地而支付之按金，但被增加之預付所得稅所抵銷。

應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用主要是應付但未付的工程款。因工程量及營運規模增大，導致於二零一一年十二月三十一日的餘額相應增加。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下降主要由於二零一一年預售物業量下降。於二零一一年十二月三十一日，尚未交付的預售物業總面積為538,000平方米。

管理層討論及分析(續)

銀行及其他貸款(於一年內到期)及非流動負債

銀行及其他貸款及非流動負債主要指集團於過往幾年發行的擔保優先票據及項目發展貸款。銀行及其他貸款及非流動負債之增加詳情，可參閱「財務回顧」的「綜合現金流量表」所載「來自融資活動之現金流淨額」一節。該等貸款之詳情列載如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
須於以下期間償還：		
一年內	3,500	3,003
一年後但兩年內	385	1,510
兩年後但五年內	6,266	4,177
借貸總額	10,151	8,690

集團的總權益負債比率(指付息借貸除以本公司擁有人應佔權益)於二零一一年十二月三十一日約為91%而淨權益負債比率(指集團之付息借貸總額與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額，除以本公司擁有人應佔權益)於二零一一年十二月三十一日約為60%。

除以下票據外，集團借貸主要以浮息為基準：

- (a) 於二零一四年到期之人民幣13億元按6.0厘計息之擔保優先票據；
- (b) 於二零一四年到期之2億美元按7.625厘計息之擔保票據；及
- (c) 於二零一五年到期之3.5億美元按9.5厘計息之擔保優先票據。

回顧年度之利息償付比率為17.5倍(二零一零年：17.6倍)。

管理層討論及分析(續)

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
支付租賃土地款	(4,151)	(1,673)
扣除支付租賃土地款後，來自經營業務之現金流淨額	1,264	1,853
扣除支付租賃土地款後，(用於)來自投資活動之現金流淨額	(405)	273
來自融資活動之現金流淨額	709	1,564
外匯匯率變動之影響	267	53
於一月一日之現金及現金等值	4,957	2,887
於十二月三十一日之現金及現金等值	2,641	4,957

支付租賃土地款

請參閱「財務回顧」的「物業存貨(包括預付租賃土地款)」一節。

扣除支付租賃土地款後，來自經營業務之現金流淨額

來自經營業務之現金流淨額下降主要由於發展中新項目增加而產生之工程款付款上升。

扣除支付租賃土地款後，(用於)來自投資活動之現金流淨額

於回顧年內，用於投資活動之現金流淨額主要指因收購龍城高速公路而支付之按金及發展常州的投資物業而支付之開發成本，並抵銷了收取合作企業基建項目派付之現金或股息。

而上年度收取自合作企業項目之現金，則被購入在石家莊一家房地產附屬公司所支付之代價所抵銷。

來自融資活動之現金流淨額

本年度來自融資活動之現金流淨額，主要由於發行於二零一四年到期之人民幣13億元按6.0厘計息之擔保優先票據，並在香港及國內提取多項境外銀行貸款及多個項目貸款合共港幣30.27億元。部份新增貸款就償還若干銀行貸款及優先票據而有所抵銷。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益增至港幣111.99億元(二零一零年：港幣102.88億元)，增加主要來自本年度賺取的盈利。本公司擁有人應佔每股資產淨值增至港幣15.1元(二零一零年：港幣13.9元)。

於二零一一年十二月三十一日，集團資產總額為港幣317.32億元(二零一零年：港幣276.86億元)。銀行結存及現金為港幣31.84億元(二零一零年：港幣52.30億元)，其中77%為人民幣，餘下的23%主要為美元或港幣。

集團持續採納審慎的財政及庫務政策。集團所有財務及庫務活動皆集中處理及控制。集團於仔細考慮整體貼現風險、財務成本及匯率風險後執行相關政策。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，銀行結存港幣2.37億元(二零一零年：港幣1.90億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另價值港幣18.30億元(二零一零年：港幣13.22億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以美元及人民幣為主，惟現金流源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對美元及人民幣波動的匯兌風險。

集團面對利率風險來自以美元及人民幣幣值為主的借貸的利息波動。雖然中國及美國政府實施的貨幣政策對集團業績及營運繼續有重大影響，董事認為全球經濟及金融體系流動及不穩引致的利率波動，亦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。集團會持續嚴密監察上述風險，以及在需要及適當時候會對上述風險作出對沖安排。

管理層討論及分析(續)

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣46.96億元(二零一零年：港幣44.90億元)的擔保。該擔保將於小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。

僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一一年十二月三十一日的僱員總數為1,832名(二零一零年：1,540名)。員工開支(不包括董事酬金及以股份為基準的付款)為港幣3.41億元(二零一零年：港幣2.58億元)。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。於回顧年度內，集團並無授出任何認股權。

展望

展望二零一二年，集團將繼續退出部份一、二級公路，爭取加大高速公路在集團收費公路業務投資組合的比例，優化和提升現有收費公路業務。集團亦會透過新升級的管理系統來提升管理效率和控制公路維修開支。

房地產業務方面，集團估計二零一二年國內政府對於房地產行業的調控還是會從嚴。集團仍然會以穩健的投資策略和專業管理模式，通過調整項目投資步伐和規模應對相關調控措施。集團管理模式正進一步調整以增進效率和加快資產週轉率。集團有信心能繼續維持房地產業務的成長和增長。集團會不斷透過提高產品水準及認受度，提升團隊操作能力以及品牌影響力，為客戶提供優質的產品，增加股東回報。

鑑於內地經濟和房地產市場環境，內地市場對資金投資的需求大大提增，新項目的機會不斷出現。在符合現金流、回報目標和發展策略的情況下，集團將在適當時機購入新公路項目和補充土地資源。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉豹先生

(64歲，主席)

單先生自本公司創立以來便為公司主席。彼亦為本公司之控股股東惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之主席。單先生持有理學士學位及工商管理碩士學位，為香港工程師學會及英國石礦學會會員。彼於香港、台灣及中國之土木工程、建築材料、基建及房地產發展方面具有豐富的經驗。彼為單偉彪先生之兄及單頌曦先生之父。

高毓炳先生

(56歲，副主席、董事總經理及行政總裁)

高先生於一九九五年年初加入本公司。彼持有工程理學碩士學位，為特許工程師，英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。高先生於香港及中國基建發展具豐富經驗，並擁有逾22年中國業務拓展及經營經驗。彼為祝咏雪女士之配偶。

陳錦雄先生

(53歲，營運總監)

陳先生自二零零二年七月起獲委任為本公司之執行董事。彼亦為中國金屬再生資源(控股)有限公司(香港股份代號：773)之獨立非執行董事。彼持有澳洲雪梨大學經濟學學士學位，為澳洲特許會計師及香港會計師公會資深會員。陳先生擁有逾30年核數、會計及企業管理經驗。加入本公司前，他曾於多家跨國企業及香港上市公司擔任高級管理層的職位。

方兆良先生

(49歲，財務董事)

方先生自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事。彼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。彼擁有逾25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。

董事及高級管理人員(續)

執行董事(續)

單偉彪先生

(59歲)

單先生自本公司創立以來便出任董事一職，亦為惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之副主席及利基控股有限公司(香港股份代號：240)之主席。彼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35年土木工程經驗。彼為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

徐汝心先生

(58歲)

徐先生二零零九年十二月獲委任為本公司之非執行董事，自二零一二年一月一日獲調任為執行董事。彼曾為深業(集團)有限公司之總裁、深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之執行董事及總裁直至二零一一年六月二十一日辭任，以及為沿海綠色家園有限公司(香港股份代號：1124)之非執行董事直至二零一一年七月十八日辭任。徐先生持有廣東省社會科學院經濟學碩士學位，現為國內高級工程師。彼在建築技術、房地產發展、企業管理等方面擁有逾20年之經驗。

董事及高級管理人員(續)

非執行董事

郭立民先生

(49歲)

郭先生自二零零九年十月起獲委任為本公司之非執行董事。彼為深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(香港股份代號:604)之董事會主席,亦為中國平安保險(集團)股份有限公司(香港股份代號:2318)及沿海綠色家園有限公司(香港股份代號:1124)之非執行董事。郭先生持有北京化工學院化學工程專業學士學位及湖南大學國際貿易學碩士學位。彼在行政管理方面擁有逾20年之經驗。

林煒瀚先生

(49歲)

林先生自二零一零年五月起獲委任為本公司之非執行董事。彼為新世界發展有限公司(香港股份代號:17)助理總經理、新創建集團有限公司(香港股份代號:659)之執行董事及新礦資源有限公司副主席兼非執行董事(香港股份代號:1231),以及惠記集團有限公司(香港股份代號:610)之非執行董事。此外,他曾擔任海通國際證券集團有限公司(前稱大福證券集團有限公司)(香港股份代號:665)之非執行董事及廣東寶麗華新能源股份有限公司(深圳股份代號:000690)之董事直至分別於二零一零年一月十三日及二零一一年四月一日辭任。林先生為特許會計師及持有英國University of Edinburgh工商管理碩士學位及英國University of Essex學士學位。彼為香港會計師公會和英格蘭與威爾斯特許會計師公會資深會員,及加拿大安大略省特許會計師公會會員。

董事及高級管理人員(續)

獨立非執行董事

周少琪先生

(63歲)

周先生自一九九六年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為黃潘陳羅律師行合夥人。周先生持有香港大學文學學士學位及法律碩士學位，為香港執業律師，亦為國際公證人及中國委托公證人。周先生為香港建築物上訴審裁小組主席及上訴委員會(房屋)委員。

劉世鏞先生

(64歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為劉世鏞會計師行獨資經營者、才匯會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才匯(香港)會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士及香港中文大學伍宜孫書院特邀委員，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。彼持有香港中文大學工商管理學學士學位，為執業資深會計師、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、英格蘭與威爾斯特許會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員、香港註冊稅務師，以及香港華人會計師公會會員。劉先生擁有逾35年專業會計經驗。

周明權博士

(70歲)

周博士，*OBE*，*太平紳士*，自二零零八年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為周明權工程顧問有限公司主席(該公司為一家獨立土木及結構顧問工程師行)，亦為其士國際集團有限公司(香港股份代號：25)、海港企業有限公司(香港股份代號：51)及利基控股有限公司(香港股份代號：240)之獨立非執行董事。彼於二零一一年九月十六日保華集團有限公司(香港股份代號：498)之股東週年大會上退任獨立非執行董事，同時亦不再擔任其董事會主席。周博士為專業土木及結構工程師、香港工程師學會、土木工程師學會及結構工程師學會資深會員。周博士現為香港建造業工人註冊管理局主席及香港輔助警察隊之榮譽高級警司。周博士曾出任香港工程師學會會長、香港工程師註冊局、香港考試及評核局、東區尤德夫人那打素醫院及香港鄉村俱樂部之主席。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員

俞金發先生

(56歲)

俞先生於一九九八年加入集團，為集團收費公路業務之主管董事，管理收費公路之業務。彼持有土木工程系理學學士及碩士學位。彼並為英國特許工程師、加拿大安大略省專業工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會、英國特許公路及運輸學會會員及香港工程師學會資深會員。俞先生亦為香港註冊結構工程師及香港註冊專業工程師，彼擁有逾32年土木工程及項目管理經驗。

祝咏雪女士

(40歲)

祝女士於一九九四年加入集團，為集團之副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事。就上海購入額外土地，祝女士專注管理上海及常州房地產發展項目。彼持有社會科學學士學位及工商管理碩士學位。祝女士在中港兩地之業務投資、營運、拓展和推廣方面擁有逾18年經驗。彼為高毓炳先生之配偶。

汪浩先生

(41歲)

汪先生於二零零七年加入集團，為房地產業務之副行政總裁及路勁地產集團有限公司之董事。此外，汪先生亦負責北京房地產發展項目。彼持有結構工程學士及碩士學位。汪先生擁有逾16年工程、企業管理及信貸監控經驗。彼曾任職順馳地產集團之首席財務官及行政總裁。

單頌曦先生

(37歲)

單先生於二零零六年加入集團，為路勁地產集團有限公司之董事及集團之副營運總監，負責石家莊及華中區域其中包括鄭州、洛陽及武漢房地產發展項目。擔任上述職務前，單先生負責無錫房地產發展項目及為房地產業務之首席財務官。彼持有會計學商學士學位、電腦科學學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及新西蘭特許會計師公會會員。單先生在美國及中港兩地之財務、會計、業務投資和拓展方面擁有16年經驗。彼為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員(續)

劉涵先生

(40歲)

劉先生於二零零七年加入集團，為天津及山東房地產發展項目之主管董事。擔任上述職務前，劉先生為常州房地產發展項目之總經理，負責當時項目之營運。彼持有經濟學學士學位，為專業高級工程師，並擁有逾14年中國房地產發展及管理經驗。彼曾任職順馳地產集團之副行政總裁。

張楠先生

(39歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州及無錫房地產發展項目之主管董事。擔任上述職務前，張先生為蘇州房地產發展項目之總經理，負責當時項目之營運。彼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16年在中國房地產發展及管理經驗，在國內管理逾20個住宅及商業辦公樓房地產項目。彼曾任職順馳地產集團鄭州及洛陽房地產項目之總經理。

梁展雲先生

(57歲)

梁先生於一九九七年加入集團，為房地產業務之工程董事。彼持有工程理學碩士學位，為香港工程師學會會員。梁先生擁有逾33年土木工程經驗，其中包括逾23年的中國項目管理經驗。

刁露女士

(37歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為集團之人力資源總監及房地產業務之聯席董事。彼持有國際金融學士學位及高階管理碩士學位。刁女士擁有逾14年人力資源管理、企業傳訊及公共事務經驗，包括在世界500強跨國企業從事多年管理職務。彼曾任職順馳地產集團之人力資源及對外事務總經理。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員(續)

何定豐先生

(58歲)

何先生於二零一一年加入集團，為房地產業務之聯席董事。彼持有建築學學士及建築學文學士學位，為認可人士(建築師)、香港註冊建築師及香港建築師學會資深會員，擁有逾32年房地產發展行業經驗，包括多年從事管理職務。加入集團前，何先生曾於國際知名的建築師事務所工作14年及著名地產發展商工作共17年。

李德輝先生

(46歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監。彼持有香港大學社會科學學士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼擁有逾20年會計、審計及企業諮詢服務經驗。加入集團前，李先生於一九九零年至二零零三年期間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。

李建軍先生

(44歲)

李先生於一九九九年加入集團，為收費公路業務之總經理。彼持有財務會計學士學位及工商管理碩士學位。李先生為中國企業會計師，並擁有逾12年中國收費公路營運管理經驗。在加入集團前，彼曾於中國及海外擁有逾七年財務及會計管理經驗。

董事會報告

董事提呈集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團(包括基建合作企業)之主要業務為於國內投資、發展、經營和管理收費公路及房地產項目。集團主要附屬公司及合作/合資企業詳情分別載於綜合財務報表附註43及19。

主要供應商及客戶

集團五大供應商及客戶之採購及營業總額分別少於集團採購及營業總額之30%。

業績及盈利分配

集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績分別載於第A-03頁及第A-04頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

本公司於二零一一年九月向股東派付中期息每股港幣0.22元，總額為港幣1.63億元。

董事建議向於二零一二年五月二十三日星期三名列股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.24元，總額約為港幣1.78億元。此股息有待即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上股東批准。末期股息預期於二零一二年六月十五日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

符合出席即將舉行之股東週年大會及在會上投票的資格

本公司將由二零一二年五月十四日星期一至二零一二年五月十五日星期二(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席本公司即將舉行之股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年五月十一日星期五下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

符合獲派建議末期股息的資格

本公司亦將由二零一二年五月二十二日星期二至二零一二年五月二十三日星期三(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一二年五月二十一日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事會報告(續)

股本及認股權

本公司於本年度之股本及認股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及28。

儲備

集團於本年度之儲備變動情況載於本年報第A-07頁之綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

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

- (i) 在作出上述支付後，本公司不能夠或將不能夠支付其到期負債；或
- (ii) 資產之可變現值可能少於其負債及其已發行股本及股份溢價賬之總數。

於二零一一年十二月三十一日本公司可供分派予股東之儲備為約港幣3,095,105,000元。

物業、機器及設備

集團於本年度之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業及作銷售用途之物業

集團於本年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註18，而投資物業及作銷售用途之物業資料載於「主要項目資料」部份內。

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36。

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A-85頁。

董事會報告(續)

董事及董事之服務合約

於本年度及截至本年報日任職之董事如下：

執行董事：

單偉豹(主席)
高毓炳(副主席、董事總經理及行政總裁)
陳錦雄(營運總監)
方兆良(財務董事)
單偉彪
徐汝心(於二零一二年一月一日由非執行董事獲調任為執行董事)

非執行董事：

郭立民
林煒瀚

獨立非執行董事：

周少琪
劉世鏞
周明權

根據本公司章程細則第87條規定，徐汝心先生、郭立民先生、劉世鏞先生及周明權博士在即將舉行之股東週年大會上輪值告退。所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

除法定補償外，擬於在即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事概無訂立不可由集團於一年內終止而毋須補償之服務合約。

董事會報告(續)

董事於重大合約之權益

於本年度結束時或於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

競爭權益

根據上市規則第8.10條須予披露董事於二零一一年十二月三十一日有競爭性業務之權益如下：

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
郭立民	深圳控股有限公司 及其附屬公司	物業發展、投資及管理	董事
	沿海綠色家園有限公司 及其附屬公司	物業發展、投資及管理	董事
林煒瀚	新創建集團有限公司及 其附屬公司	收費公路及基建	董事

由於上述實體對董事會沒有重大影響，故集團能獨立於這些實體及公平地繼續其業務。

董事會報告(續)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「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條本公司備存的登記冊所載，或須依據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	身份／權益性質	附註	持有之股份數目		持股百分比 % (附註4)
			好倉	淡倉	
單偉豹	個人	1	6,048,000	—	0.82
		2	3,900,000	—	0.53
高毓炳	個人	1 & 3	1,070,000	—	0.14
		2 & 3	5,600,000	—	0.75
陳錦雄	個人	1	1,000,000	—	0.13
		2	2,500,000	—	0.34
方兆良	個人	1	700,000	—	0.09
		2	2,500,000	—	0.34
單偉彪	個人	1	7,227,000	—	0.97
		2	2,350,000	—	0.32
徐汝心	個人	2	150,000	—	0.02
郭立民	個人	2	150,000	—	0.02
周少琪	個人	1	461,000	—	0.06
		2	250,000	—	0.03
劉世鏞	個人	1	305,000	—	0.04
		2	250,000	—	0.03
周明權	個人	2	150,000	—	0.02

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。
- 根據非上市之股本衍生工具(包括現貨結算、現金結算及其他股本衍生工具)於相關股份中持有之好倉。授予董事之認股權之詳情於下文(II)列載。
- 祝咏雪女士(乃高毓炳先生之配偶)擁有160,000股股份及2,000,000股本公司認股權(不包括於二零一一年十二月二十日失效行使價為港幣11.66元之1,000,000股認股權)。
- 百分比乃基於二零一一年十二月三十一日已發行741,934,566股股份計算。

董事會報告(續)

權益披露(續)

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零零三年五月十二日被採納，認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註28。

根據認股權計劃，於本年度之變動摘要如下：

姓名	附註	認股權數目					於二零一一年 十二月三十一日 之結餘
		於二零一一年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內重整 (附註4)	年內失效	
董事							
單偉豹	1	2,500,000	-	-	-	(2,500,000)	-
	2	2,500,000	-	-	-	-	2,500,000
	3	1,400,000	-	-	-	-	1,400,000
高毓炳	1	2,300,000	-	-	1,000,000	(3,300,000)	-
	2	2,300,000	-	-	1,200,000	-	3,500,000
	3	1,300,000	-	-	800,000	-	2,100,000
陳錦雄	1	1,800,000	-	-	-	(1,800,000)	-
	2	1,600,000	-	-	-	-	1,600,000
	3	900,000	-	-	-	-	900,000
方兆良	1	1,400,000	-	-	-	(1,400,000)	-
	2	1,600,000	-	-	-	-	1,600,000
	3	900,000	-	-	-	-	900,000
單偉彪	1	800,000	-	-	-	(800,000)	-
	2	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000
	3	850,000	-	-	-	-	850,000
徐汝心	3	150,000	-	-	-	-	150,000
郭立民	3	150,000	-	-	-	-	150,000
周少琪	1	250,000	-	-	-	(250,000)	-
	2	100,000	-	-	-	-	100,000
	3	150,000	-	-	-	-	150,000
劉世鏞	1	250,000	-	-	-	(250,000)	-
	2	100,000	-	-	-	-	100,000
	3	150,000	-	-	-	-	150,000
周明權	3	150,000	-	-	-	-	150,000
合計		25,100,000	-	-	3,000,000	(10,300,000)	17,800,000

董事會報告(續)

權益披露(續)

(II) 相關股份－認股權(續)

姓名	附註	認股權數目					於二零一一年 十二月三十一日 之結餘
		於二零一一年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內重整 (附註4)	年內失效	
其他							
僱員	1	3,590,000	-	-	(1,000,000)	(2,590,000)	-
	2	6,380,000	-	-	(1,200,000)	(230,000)	4,950,000
	3	8,533,000	-	-	(800,000)	(655,000)	7,078,000
		18,503,000	-	-	(3,000,000)	(3,475,000)	12,028,000
總數		43,603,000	-	-	-	(13,775,000)	29,828,000

附註：

- 此項認股權於二零零六年十二月二十日授出，行使期限為二零零六年十二月二十日至二零一一年十二月十九日，行使價為港幣11.66元。
- 此項認股權於二零零七年十一月六日授出，行使期限為二零零七年十一月六日至二零一二年十一月五日，行使價為港幣14.85元。
- 此項認股權於二零一零年四月九日授出，行使期限為二零一零年四月九日至二零一五年四月八日，行使價為港幣6.79元。
- 祝咏雪女士(乃高毓炳先生之配偶)擁有行使價為港幣11.66元之1,000,000股認股權、行使價為港幣14.85元之1,200,000股認股權及行使價為港幣6.79元之800,000股認股權。上述認股權列載在「其他」類別於二零一一年五月已重整至「董事」類別高毓炳先生內。

(III) 本公司債券

董事姓名	身份／權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	個人	於二零一五年到期之3.5億美元按9.5厘計息之擔保優先票據	5,400,000美元 (好倉)

董事會報告(續)

權益披露(續)

除上文所披露以外，概無董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其他任何相聯法團(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條本公司備存之登記冊所載，或須依據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其他任何相關法團任何證券之權利。

購買股份或債券之安排

除較早前提及之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東之權益

於二零一一年十二月三十一日，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條本公司備存之登記冊所載如下：

股東姓名	身份／權益性質	持有股份之數目		持股百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記(附註2)	法團	286,317,428	-	38.59
Wai Kee (Zens) Holding Limited(附註3)	法團	286,317,428	-	38.59
日賦貿易有限公司(附註4)	個人／實益	65,918,000	-	8.88
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited(附註4)	法團	217,399,428	-	29.30
惠記中國投資有限公司(附註5)	法團	217,399,428	-	29.30
ZWP Investments Limited(附註6)	個人／實益	217,399,428	-	29.30

董事會報告(續)

主要股東之權益(續)

股東姓名	身份／權益性質	持有股份之數目		持股百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
深業集團有限公司(附註7)	法團	202,334,142	-	27.27
深業(集團)有限公司(附註8)	法團	202,334,142	-	27.27
深圳控股有限公司(附註9)	法團	202,334,142	-	27.27
Hover Limited(附註10)	個人／實益	202,334,142	-	27.27

附註：

- 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
- 惠記被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利達建築有限公司及利達土木工程有限公司(實益持有3,000,000股股份))而擁有股份之權益。
- Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。
- 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。
- 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。
- ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。
- 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)之100%之權益而擁有股份之權益。
- 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有43.09%之權益而擁有股份之權益。
- 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有股份之權益。
- Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
- 百分比乃基於二零一一年十二月三十一日已發行741,934,566股股份計算。

除上文所披露以外，概無任何人(不包括董事)擁有股份及相關股份之權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第336條本公司備存之登記冊所載。

董事會報告(續)

回購、出售或贖回集團之上市證券

贖回

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司全資附屬公司Road King Infrastructure Finance (2004) Limited於二零一一年七月十五日(即2011票據屆滿日)已贖回所有尚未償還於二零一一年到期之2億美元按6.25厘計息之擔保票據(「2011票據」)，贖回價相等於尚未償還2011票據本金金額100%(即162,231,000美元)連同應計利息5,069,718.75美元(「該贖回」)。

緊隨該贖回完成後，2011票據已被註銷，並已從新加坡證券交易所有限公司正式上市名單中撤銷上市地位。

回購

集團於本年度回購若干票據。詳細回購資料列載如下：

票據	回購月份	回購票據 本金總額 美元	回購方式
於二零一二年到期之1.5億美元 之浮息擔保票據	二零一一年十月	1,000,000	場外交易
於二零一五年到期之3.5億美元 按9.5厘計息之擔保優先票據	二零一一年十月	13,420,000	場外交易
於二零一五年到期之3.5億美元 按9.5厘計息之擔保優先票據	二零一一年十一月	3,000,000	場外交易

所有上述回購票據經已註銷。

除上文所披露以外，本公司或其任何附屬公司均無回購、出售或贖回集團的上市證券。

董事會報告(續)

捐款

於本年度，集團共捐出港幣2,587,000元。

優先購買權

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

公眾持股量

根據本公司所得的資料及就董事所悉，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薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

除董事會主席外，本公司執行董事之薪酬乃由薪酬委員會根據本公司之營運業績，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，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13.16條：
 - (a) 於二零一一年十二月三十一日，集團共有38家基建合作企業及一家房地產發展合資企業，不論集團所佔股權權益，皆列作合作／合資企業。集團投資之形式為注入註冊資本及貸款。集團及其他合作／合資夥伴借予各合作／合資企業之貸款金額按集團及其他合作／合資夥伴於各合作／合資企業之權益比例計算。
 - (b) 於本年度，集團並無為其下任何合作／合資企業安排銀行融資作擔保。

董事會報告(續)

上市規則之持續披露(續)

1. 根據上市規則第13.16條：(續)

- (c) 於二零一一年十二月三十一日，集團借予合作企業合共港幣27.70億元，其總金額超過集團經調整總資產值港幣315.54億元(即集團於二零一一年十二月三十一日之總資產值減去本公司於二零一一年十二月三十一日止年度之建議派發末期股息)之8%。除給予湖南長益高速公路有限公司之貸款外(詳情載於綜合財務報表附註20)，該等貸款均為投資一部份及無抵押、免息及無指定還款期。
- (d) 除上文(c)所披露給予湖南長益高速公路有限公司之貸款外，合作企業之貸款已於綜合財務報表反映為投資成本及來自本公司上市時籌集之資金或集團之銀行及其他借款或內部資源。

2. 根據上市規則第13.18條：

票據

在發生觸發控制權變動之事件之情況下及票據評級下降時，本公司須提出建議按購買價回購當時已發行之所有於二零一二年到期之1.5億美元之浮息擔保票據、於二零一四年到期之2億美元按7.625厘計息之擔保票據、於二零一四年到期之人民幣13億元按6.0厘計息之擔保優先票據及於二零一五年到期之3.5億美元按9.5厘計息之擔保優先票據(「票據」)。有關購買價相等於本金額之101%另加計至回購日期(但不包括該日)之應計及未付利息(如有)。

貸款融資

於二零一一年七月四日，本公司之全資附屬公司RKP Finance (2011) Limited(「RKP Finance」)獲一家銀行給予高達港幣3.9億元之三年定期貸款融資(「貸款融資」)。在貸款融資授出予RKP Finance期間，惠記須維持為本公司唯一最大股東。

董事會報告(續)

上市規則之持續披露(續)

3. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下合作／合資企業於二零一一年十二月三十一日之所有財務資料摘要，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：

	於二零一一年 十二月三十一日 千港元
財務狀況表	
非流動資產	11,550,998
流動資產	2,525,566
流動負債	(1,357,733)
流動資產淨值	1,167,833
非流動負債	(1,974,515)
應付合作企業夥伴款項	(188,696)
資產淨值	10,555,620

董事會報告(續)

上市規則之持續披露(續)

3. 根據上市規則第13.22條：(續)

(b) 合作企業之詳情如下：

	本公司間接 持有權益之 百分比	給予 合作企業 之貸款 千港元
基建合作企業		
安徽路宇合肥公路開發有限公司	50%	124,677
安徽省路宇合淮公路大楊段開發有限公司	60%	80,118
安徽省路宇合淮公路楊金段開發有限公司	60%	71,707
安徽路宇六安公路開發有限公司	50%	64,705
蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋開發有限公司	35%	34,514
蚌埠路勁淮河公路橋開發有限公司	35%	43,253
蚌埠路勁懷蒙公路開發有限公司	35%	31,686
廣西路通公路開發有限公司	70%	81,800
河北保發高速公路有限公司	40%	54,064
河北保豐高速公路有限公司	40%	54,111
河北保惠高速公路有限公司	40%	53,907
河北保捷高速公路有限公司	40%	54,994
河北保津高速公路有限公司	40%	54,377
河北保利高速公路有限公司	40%	55,049
河北保明高速公路有限公司	40%	50,550
河北保昇高速公路有限公司	40%	54,187
河北保怡高速公路有限公司	40%	54,445
河北保裕高速公路有限公司	40%	54,703
河北唐惠高速公路有限公司	45%	182,778
河北唐津高速公路有限公司	45%	159,225
河北唐潤高速公路有限公司	45%	109,749
湖南長益(白寧)高速公路有限公司	43.17%	58,635
湖南長益(滄益)高速公路有限公司	43.17%	59,832
湖南長益高速公路有限公司	43.17%	191,568
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司	43.17%	61,465
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司	43.17%	59,510
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司	43.17%	47,346
六安路宇六葉公路開發有限公司	50%	68,487
六安路宇淝河大橋開發有限公司	50%	63,286
平頂山路勁許南公路(襄城段)開發有限公司	50%	68,352
平頂山路勁許南公路(葉縣段)開發有限公司	50%	59,025
山西路通東觀公路有限公司	65%	99,693
山西路通太榆公路有限公司	65%	75,938
山西路通榆次公路有限公司	65%	60,460
石家莊路輝道橋開發有限公司	60%	96,657
石家莊路信道橋開發有限公司	60%	54,040
蘇州路勁蘇滬機場路發展有限公司	50%	120,874
		<u>2,769,767</u>

董事會報告(續)

上市規則之持續披露(續)

4. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉豹先生	其基本年薪自二零一二年四月一日起由港幣5,850,000元將調整為港幣6,201,000元。 提名委員會自二零一二年二月二十七日成立，單先生獲委任為提名委員會成員。
高毓炳先生	其基本年薪自二零一二年四月一日起由港幣5,000,000元將調整為港幣5,300,000元。
陳錦雄先生	其基本年薪自二零一二年四月一日起由港幣3,350,000元將調整為港幣3,551,000元。
方兆良先生	其基本年薪自二零一二年四月一日起由港幣2,700,000元將調整為港幣2,916,000元。
單偉彪先生	其基本年薪自二零一二年四月一日起由港幣3,700,000元調整為港幣3,922,000元。其酌情花紅截至二零一一年十二月三十一日止年度為港幣1,180,383元。
徐汝心先生	徐先生自二零一二年一月一日由本公司非執行董事獲調任為執行董事。 就徐先生獲調任為執行董事，彼與本公司訂立服務合約，生效日期由二零一二年一月一日至二零一四年三月三十一日止。根據服務合約，徐先生可收取年薪港幣1,800,000元，以及於成功完成首12個月的服務後可取得不少於港幣700,000元花紅。其後年度花紅將酌情決定。

董事會報告(續)

上市規則之持續披露(續)

4. 根據上市規則第13.51B(1)條：(續)

董事姓名	變動詳情
周少琪先生	提名委員會自二零一二年二月二十七日成立，周先生獲委任為提名委員會成員。其酬金自即將舉行之股東週年大會翌日至明年舉行之股東週年大會為港幣30,000元。
劉世鏞先生	提名委員會自二零一二年二月二十七日成立，劉先生獲委任為提名委員會成員。其酬金自即將舉行之股東週年大會翌日至明年舉行之股東週年大會為港幣30,000元。
周明權博士	周博士於二零一一年九月十六日保華集團有限公司(香港股份代號：498)舉行之股東週年大會上退任獨立非執行董事，同時亦不再擔任其董事會主席。 提名委員會自二零一二年二月二十七日成立，周博士獲委任為提名委員會主席。其酬金自即將舉行之股東週年大會翌日至明年舉行之股東週年大會為港幣40,000元。

5. 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

本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案，重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師。

代表董事會

單偉豹

主席

香港，二零一二年二月二十七日

企業管治報告

企業管治常規

本公司深信，企業常規管治是一家公司能暢順而有效經營之基石，並有助提升股東價值及保障股東權益，故本公司致力於維持最高水平的企業管治。

於二零一一年內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文，只有守則條文第A.4.1條存有差異，有關情況在下文說明。

本公司定期檢討其企業管治常規以確保公司持續遵守守則。

董事會

董事會之主要職責為訂定長遠目標與計劃、制定企業策略、監督管理層及評估其表現。董事會乃直接向股東負責，並負責編製綜合財務報表。

董事會現時由十一名董事組成，其組成包括六名執行董事、二名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。

董事會定期會面，而此等例會每年最少舉行四次。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。個別董事於二零一一年舉行之董事會會議及另外兩個董事委員會（審核委員會及薪酬委員會）會議之出席率列載如下：

企業管治報告(續)

董事會(續)

	出席次數／會議舉行次數		
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議
會議舉行次數	6	2	2
執行董事			
單偉豹	6/6	—	2/2
高毓炳	6/6	—	—
陳錦雄	5/6	—	—
方兆良	6/6	—	—
單偉彪	6/6	—	—
徐汝心(於二零一二年一月一日由非執行董事 獲調任為執行董事)	5/6	—	—
非執行董事			
郭立民	1/6	—	—
林焯瀚	5/6	—	—
獨立非執行董事			
周少琪	6/6	2/2	2/2
劉世鏞	6/6	2/2	2/2
周明權	6/6	2/2	1/2

董事會例會之通知在會議舉行前最少十四天發送予全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會(及於可行情況下於其他董事會會議)舉行最少三天前收到議程及會議資料，確保彼等有充份時間瞭解本公司之事務。

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之紀錄。有關會議紀錄可供董事查閱。

就本公司所知，除單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟外，董事會成員之間及主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係。

企業管治報告(續)

非執行董事

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行董事及獨立非執行董事並無特定任期。然而，根據本公司組織章程細則第87條，當時三分之一董事(倘人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之董事)須於每屆股東週年大會上輪值退任。本公司認為，此企業管治常規並不遜於守則所規定者。

本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出有關彼等之獨立性之年度確認書。董事會認為按照上市規則，彼等均為獨立人士。

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色分別由單偉豹先生及高毓炳先生擔任。區分有關角色確保彼等之獨立職責及問責性。主席負責監察董事會的運作及確保集團策略方向的建立，而行政總裁則負責執行經董事會批准之策略與政策及管理日常之運作。

委員會

董事會隨着於二零一二年二月成立提名委員會，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，以及董事會已在企業及部門層面成立並由行政總裁領導的管理委員會處理日常業務。該等管理委員會的資料列載如下。

審核委員會

審核委員會於一九九八年成立，現時由三名成員組成，其組成包括劉世鏞先生(審核委員會主席)、周少琪先生及周明權博士，三位均為獨立非執行董事。

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督內部監控架構、風險管理制度及內外部審核職能。審核委員會之職權範圍於二零一二年二月經修訂及獲董事會批准，藉此加強及鞏固企業管治水平。該修訂版將上載於本公司及聯交所網站。

於二零一一年，審核委員會釐定外聘核數師之聘用條款、檢討集團內部監控制度之成效及在建議董事會批准前審閱綜合財務報表。

於本年度內，審核委員會曾在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面。

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會於二零一二年二月成立，現時由四名成員組成，其組成包括周明權博士(提名委員會主席)、單偉豹先生、周少琪先生及劉世鏞先生。除執行董事單偉豹先生外，其他所有成員包括提名委員會主席均為獨立非執行董事。

提名委員會之主要職責為至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的策略而對董事會擬作出的變動向董事會提出建議，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。其詳細職權範圍將上載於本公司及聯交所網站。

成立提名委員會前，上述職責由董事會集體決定。董事會於二零一一年十二月批准徐汝心先生於二零一二年一月一日由非執行董事調任為執行董事。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，現時由四名成員組成，其組成包括周少琪先生(薪酬委員會主席)、單偉豹先生、劉世鏞先生及周明權博士。除執行董事單偉豹先生外，其他所有成員包括薪酬委員會主席均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就集團薪酬政策及執行董事(不包括董事會主席)與高級管理人員之特定薪酬待遇之制定及檢討，並向董事會作出支援及提供意見，並釐定彼等之薪酬及賠償安排。薪酬委員會之職權範圍於二零一二年二月經修訂及獲董事會批准，藉此加強及鞏固企業管治水平。該修訂版將上載於本公司及聯交所網站。

於二零一一年，薪酬委員會檢討及批准執行董事(不包括董事會主席)與高級管理人員之薪酬及花紅組合、新高級員工之僱傭合約，以及給予離任高級員工之賠償安排。委員會亦檢討一般員工之加薪、額外福利及酌情花紅。

管理委員會

企業層面的管理委員會於二零零九年二月成立，現由五名成員組成，其組成包括高毓炳先生(召集人)、陳錦雄先生、方兆良先生、徐汝心先生及俞金發先生。委員會定期召開會議協調及處理集團日常重大事務。

為監察日漸壯大的房地產業務，董事會亦在部門層面成立管理委員會，以監督及管理在中國多個城市房地產業務日常運作之重大事項。

企業管治報告(續)

內部監控

董事會有責任維持一個完善而有效之內部監控制度，以保障本公司之資產及股東利益。

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

董事會已授權予審核委員會，由其透過內部審核團隊檢討及評估管理層建立的內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括本公司及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。

於本年度內，內部審核團隊採用以風險為基礎之審核方法對集團內部監控制度作出系統性之檢討，並根據the Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission之準則檢視集團內部監控制度之成效，並對系統之成效提供合理保證。團隊直接向審核委員會報告，並可自由檢討集團各方面活動及監控制度。團隊將審核之結果及發現監控弱點總結，向審核委員會作出季度報告。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉彼等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。

外聘核數師酬金及申報責任

於二零一一年本公司委聘德勤•關黃陳方會計師行提供審核及非審核服務。本公司於二零一一年向外聘核數師支付港幣3,800,000元為審核服務費、港幣1,200,000元為中期審閱費及港幣810,000元為其他非審核服務費。

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A-01頁及第A-02頁之獨立核數師報告。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

企業管治報告(續)

與股東之溝通

董事會致力透過股東週年大會及其他股東大會直接與股東溝通。

董事會致力透過刊發公佈、通函、中期報告及年報，向股東提供清晰而詳盡之集團資料。股東亦可透過本公司網站查閱集團之最新資料。

本公司鼓勵股東出席本公司之股東大會，董事均會於會上回應股東之提問。

投資者關係

本公司著重與投資者之關係，並透過定期及適時向公眾披露本公司之最新發展，與機構投資者、基金經理、分析員及傳媒保持公開聯繫之渠道。

詞彙

普通詞彙

「董事會」	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」、「路勁」或「我們」	路勁基建有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司
「董事」	本公司董事
「原主要股東」	順馳中國及Sunco Management
「國內生產總值」	國內生產總值
「總建築面積」	總建築面積
「集團」	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
「基建合作企業」	於中國註冊之中外合作企業，作為發展或興建或經營及管理集團擁有權益之收費公路項目
「上市規則」	聯交所上市規則
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股股份
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米

詞彙(續)

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	由本公司直接或間接擁有多於50%投票權或已發行股本或控制大部份董事會成員之公司
「順馳中國」	順馳中國控股有限公司，就董事所知及相信，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，為順馳地產之少數股東
「Sunco Management」	Sunco Management Holdings Limited，就董事所知及相信，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為順馳地產之少數股東
「順馳地產」	順馳地產集團有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，本公司持有約94.74%之附屬公司
「美國」	美利堅合眾國
「美元」	美元，美國法定貨幣
「惠記」	惠記集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「%」	百分比

詞彙(續)

財務詞彙

「每股盈利」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
「除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利」	扣除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利
「權益負債比率」	$\frac{\text{銀行及其他借貸總額}}{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}$
「利息償付比率」	$\frac{\text{除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利}}{\text{利息支出及融資費用}}$
「本公司擁有人應佔每股資產淨值」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}{\text{於二零一一年十二月三十一日已發行股份}}$
「淨權益負債比率」	$\frac{\text{銀行及其他借貸總額減去銀行結存及現金}}{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}$ (包括已抵押銀行存款)
「借貸總額」	長期及短期貸款之總和

收費公路項目

安徽省

「合淮公路」 國道206合肥至淮南公路

「合葉公路」 國道312合肥至葉集公路

廣西壯族自治區

「玉林公路」 國道324玉林段

河北省

「保津高速公路」 國高速G18保定至天津高速公路

「石晉公路」 國道307石家莊至晉州公路

「唐津高速公路」 國高速G25唐山至天津高速公路

詞彙(續)

河南省

「許南公路」

國道311和省道103許昌至南陽公路

湖南省

「長益高速公路」

國高速G5513長沙至益陽高速公路

江蘇省

「蘇滬機場公路」

省道343蘇州至上海虹橋機場公路(蘇州段)

山西省

「東觀公路」

國道108榆次東長壽至祁縣東觀公路

「龍城高速公路」

榆次龍白村至祁縣城趙高速公路

「榆次市過境公路」

國道108榆次市過境公路

房地產項目

「雋瀧園」

項目位於中國廣東省廣州市荔灣區舊龍溪路

「藍郡」

項目位於中國河北省石家莊市裕華區東崗路47號

「中央特區」

項目位於中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路及農業東路交界

「北郊莊園」

項目位於中國上海市嘉定區百安公路以西、恒榮路以南

「又一城」

項目位於中國江蘇省常州市武進區花園街33號

「國際城」

項目位於中國河北省石家莊市裕華區裕華東路473號

「建國門項目」

項目位於中國北京市東城區外交部街13號院及旁院

詞彙(續)

「雋悅豪庭」	項目位於中國廣東省廣州市花都區三東大路以北及廣清高速公路以東
「喜悅購物公園」	項目位於中國天津市河東區龍山道與天山北路交界
「路勁領山」	項目位於中國天津市薊縣城關鎮
「雋峰苑一期」	項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城興盛路10號
「雋峰苑二期」	項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城興盛路12號
「鳳凰城」	項目位於中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區蘇勝路及榭雨街交界
「路勁世界城」	項目位於中國北京市昌平區南邵鎮：東至何營路；西至何營西路；南至昌懷路南線；北至昌懷路
「御城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區延政東路88號
「御景城」	項目位於中國山東省濟南市槐蔭區緯十二路9號
「上雋嘉苑」	項目位於中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔路998弄1號
「領海」	項目位於中國北京市大興區黃村鎮北區1號地
「順馳城」	項目位於中國河南省洛陽市瀾西區南昌路南段
「嶼東城」	項目位於中國天津市河東區衛國道及賀蘭路交界

詞彙(續)

「路勁天御」	項目位於中國江蘇省無錫市濱湖區中南西路與蠡溪路交叉口西南側
「蘭郡」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路2999弄
「藍水假期」	項目位於中國山東省膠州市海爾大道207號
「天雋峰」	項目位於中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮長虹中路8號
「世府名邸」	項目位於中國河南省洛陽市洛陽新區市委大樓東側

集團資料

執行董事

單偉豹(主席)
高毓炳(副主席、董事總經理及行政總裁)
陳錦雄(營運總監)
方兆良(財務董事)
單偉彪
徐汝心

非執行董事

郭立民
林焯瀚

獨立非執行董事

周少琪
劉世鏞
周明權

審核委員會

劉世鏞(主席)
周少琪
周明權

薪酬委員會

周少琪(主席)
單偉豹
劉世鏞
周明權

提名委員會

周明權(主席)
單偉豹
周少琪
劉世鏞

管理委員會

高毓炳(召集人)
陳錦雄
方兆良
徐汝心
俞金發

公司秘書

方兆良

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

禮德齊伯禮律師行
Conyers, Dill & Pearman
北京市環球律師事務所

主要往來銀行

中國
中國農業銀行股份有限公司
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

中信銀行國際有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08, Bermuda

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

集團資料(續)

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

網址

<http://www.roadking.com.hk>
<http://www.rkph.com>

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

香港聯合交易所有限公司—1098
路透社—1098.HK
彭博資訊—1098HK

投資者關係

聯絡人：施建麟
電話：(852) 2957 6800
傳真：(852) 2375 2477
電子郵件：rki@roadking.com.hk

獨立核數師報告

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)

我們已完成審核路勁基建有限公司及其附屬公司(「貴集團」)載於第A-03頁至第A-84頁綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製真實而公平的綜合財務報表。以及維持董事認為有必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

核數師的責任

根據百慕達公司法第90條，我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表表達意見，我們的意見僅向 閣下報告，而概不作其他用途。我們不會就本報告內容向其他任何人士承擔或負上任何責任。我們是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵循道德規定，並計劃和執行審核，以獲取合理保證此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師會考慮公司在編製一份能給予真實而公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，而並非對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年二月二十七日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	7	6,832,508	4,942,028
銷售成本		(4,921,765)	(3,398,281)
毛利		1,910,743	1,543,747
利息收入		30,441	33,428
其他收入		18,581	46,476
其他收益及損失	9	396,569	279,628
銷售費用		(246,131)	(167,581)
經營費用		(453,457)	(407,393)
分佔合作／合資企業溢利	10	335,219	391,478
財務費用	11	(132,379)	(115,272)
稅前溢利	12	1,859,586	1,604,511
所得稅支出	14	(1,033,880)	(971,790)
年度溢利		825,706	632,721
應佔溢利：			
本公司擁有人		818,000	625,008
非控股權益		7,706	7,713
		825,706	632,721
每股盈利	16		
— 基本		港幣1.10元	港幣0.84元
— 攤薄後		港幣1.10元	港幣0.84元

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利	825,706	632,721
其他全面收益		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	433,100	145,272
年度全面收益總額	1,258,806	777,993
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,245,008	768,492
非控股權益	13,798	9,501
	1,258,806	777,993

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	56,093	60,043
投資物業	18	1,697,470	715,386
預付租賃土地款	24	648,220	–
合作／合資企業權益	19	4,207,599	3,855,047
遞延稅項資產	31	3,144	6,500
給予合作企業之貸款	20	45,202	–
長期應收賬款	22	94,559	110,634
		6,752,287	4,747,610
流動資產			
物業存貨	23	17,085,092	14,496,917
預付租賃土地款	24	3,585,282	1,783,378
給予合資企業之貸款	20	–	43,649
給予關連公司之貸款	21	–	23,400
應收賬款、按金及預付款項	25	583,525	974,810
預付所得稅		305,296	196,694
已抵押銀行存款	26	236,881	189,546
銀行結存及現金	26	3,183,826	5,230,371
		24,979,902	22,938,765
資產總額		31,732,189	27,686,375
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	74,193	74,193
儲備		11,125,079	10,213,942
		11,199,272	10,288,135
非控股權益		276,912	115,663
權益總額		11,476,184	10,403,798
非流動負債			
銀行及其他貸款(於一年後到期)	29	6,651,422	5,686,644
來自附屬公司之非控股權益之貸款	30	268,689	–
遞延稅項負債	31	419,854	283,470
		7,339,965	5,970,114

綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	32	3,292,837	2,419,010
來自預售物業之按金		4,939,851	5,213,949
應付所得稅		1,099,539	676,081
銀行及其他貸款(於一年內到期)	29	3,499,636	3,003,423
其他財務負債	33	84,177	–
		12,916,040	11,312,463
權益及負債總額		31,732,189	27,686,375

董事會於二零一二年二月二十七日批核及授權刊發載於第A-03頁至第A-84頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉豹
董事

高毓炳
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	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)	認股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元			
於二零一零年一月一日結餘	73,912	3,143,206	1,198,504	1,260,000	82,641	37,548	4,055,754	9,851,565	180,778	10,032,343
年度溢利	-	-	-	-	-	-	625,008	625,008	7,713	632,721
換算成呈報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	143,484	-	-	-	-	143,484	1,788	145,272
年度全面收益總額	-	-	143,484	-	-	-	625,008	768,492	9,501	777,993
小計	73,912	3,143,206	1,341,988	1,260,000	82,641	37,548	4,680,762	10,620,057	190,279	10,810,336
因行使認股權而 發行普通股	281	16,080	-	-	-	-	-	16,361	-	16,361
失效/註銷認股權	-	-	-	-	(4,437)	-	4,437	-	-	-
因行使認股權之轉賬	-	679	-	-	(679)	-	-	-	-	-
確認權益支付的費用— 以股份為基準的付款	-	-	-	-	20,000	-	-	20,000	-	20,000
因註銷附屬公司而 釋放之匯兌儲備	-	-	25,852	-	-	-	(25,852)	-	-	-
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	1,895	1,895	(90,205)	(88,310)
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	15,589	15,589
股息	-	-	-	-	-	-	(370,178)	(370,178)	-	(370,178)
儲備發付	-	-	-	-	-	7,515	(7,515)	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日結餘	74,193	3,159,965	1,367,840	1,260,000	97,525	45,063	4,283,549	10,288,135	115,663	10,403,798
年度溢利	-	-	-	-	-	-	818,000	818,000	7,706	825,706
換算成呈報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	427,008	-	-	-	-	427,008	6,092	433,100
年度全面收益總額	-	-	427,008	-	-	-	818,000	1,245,008	13,798	1,258,806
小計	74,193	3,159,965	1,794,848	1,260,000	97,525	45,063	5,101,549	11,533,143	129,461	11,662,604
因清算共同控制企業 而釋放之儲備	-	-	(33,086)	-	-	-	33,086	-	-	-
失效/註銷認股權	-	-	-	-	(24,588)	-	24,588	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	147,451	147,451
股息	-	-	-	-	-	-	(333,871)	(333,871)	-	(333,871)
於二零一一年十二月三十一日結餘	74,193	3,159,965	1,761,762	1,260,000	72,937	45,063	4,825,352	11,199,272	276,912	11,476,184

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) 集團之法定儲備按中華人民共和國(「中國」)法律呈列儲備，並應用於本公司之中國所有附屬公司。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
稅前溢利	1,859,586	1,604,511
調整：		
物業、機器及設備之折舊	10,657	17,521
合作企業權益之減值虧損	118,343	162,103
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資 物業所產生之公允值收益	(292,562)	(91,013)
投資物業之公允值變動	(62,467)	(179,749)
其他財務負債之公允值變動	84,177	-
利息收入	(30,441)	(33,428)
財務費用	132,379	115,272
分佔合作／合資企業溢利	(335,219)	(391,478)
出售物業、機器及設備之(收益)損失淨值	(32,288)	2,082
以股份為基準的付款	-	20,000
營運資金變動前之經營現金流量	1,452,165	1,225,821
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)	412,907	(630,469)
作銷售用途之已落成物業之減少	136,740	953,541
作銷售用途之發展中物業之增加	(316,638)	(1,339,806)
應付賬款及應計費用之增加(減少)	763,343	(187,095)
來自預售物業按金之(減少)增加	(539,859)	2,256,222
支付發展作銷售用途的物業之租賃土地款	(3,503,045)	(1,672,523)
(用於)來自經營之現金	(1,594,387)	605,691
支付所得稅	(644,186)	(425,184)
(用於)來自經營業務之現金流淨額	(2,238,573)	180,507

綜合現金流量表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		657,553	780,970
投資物業之增加		(260,985)	(155,599)
已抵押銀行存款之(增加)減少		(37,674)	20,823
已收利息		30,776	34,559
出售物業、機器及設備所得款項		42,070	3,360
收回長期應收賬款		21,302	222,683
購買物業、機器及設備		(13,997)	(10,828)
因收購附屬公司而產生之現金流出淨額	34	–	(426,442)
收回關連公司之貸款		23,400	28,100
收回合資企業之貸款		43,649	20,637
收回出售合作企業權益之遞延對價		27,713	27,211
受限制銀行存款之增加		(270,516)	(272,806)
支付投資物業之租賃土地款		(648,220)	–
注入基建合作企業之資本		(623,668)	–
給予合作企業之貸款		(45,202)	–
(用於)來自投資活動之現金流淨額		(1,053,799)	272,668
融資活動			
新增貸款		4,584,260	3,924,442
償還貸款		(3,292,725)	(1,674,434)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		147,451	15,589
來自附屬公司之非控股權益之貸款		268,689	–
發行普通股		–	16,361
已付股息		(333,871)	(370,178)
已付利息		(665,090)	(347,821)
來自融資活動之現金流淨額		708,714	1,563,959
現金及現金等值淨額之(減少)增加		(2,583,658)	2,017,134
年初之現金及現金等值		4,957,565	2,887,090
外匯匯率變動之影響		266,597	53,341
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	35	2,640,504	4,957,565

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立的受豁免公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處在Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其主要營業地點在香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第6座5樓501室。

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務為透過在中國基建合作企業發展、經營及管理收費公路，以及經營房地產發展及投資業務，其主要附屬公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註43和19。

本公司及其主要附屬公司及集團之共同控制企業之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。然而集團之綜合財務報表以港元呈列，是因為本公司董事（「董事」）認為此等呈列對其現有及潛在之投資者更為適用。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈以下之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）之詮釋」（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年重訂本）	關連人士披露
香港會計準則第32號之修訂	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金需求
— 詮釋第14號之修訂	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷財務負債
— 詮釋第19號	

應用新訂及經修訂香港財務報告準則，對集團即期或以往會計期間的綜合財務報表均無重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一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(續)

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第7號之修訂	披露－轉讓財務資產 ¹ 披露－抵銷財務資產及財務負債 ⁴ 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期 及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁴
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：撥回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年重訂本)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年重訂本)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年重訂本)	於聯營及合作／合資企業投資 ⁴
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ⁴

¹ 適用於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間。

⁵ 適用於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間。

⁶ 適用於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一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(續)

香港會計準則第32號「抵銷財務資產及財務負債」之修訂及香港財務報告準則第7號「披露－抵銷財務資產及財務負債」之修訂

香港會計準則第32號之修訂闡明與抵銷規定有關之現有應用問題。該修訂特別闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」及「同時收回及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂要求企業根據法律上可強制執行的統一淨額結算協議或類似安排，披露抵銷權利及財務工具有關安排(例如抵押品過賬規定)之資料。

於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及其中期期間須採用經修訂抵銷披露，亦須追溯提供比較期間內之披露。然而，香港會計準則第32號之修訂至二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方始生效，並須追溯應用。

與綜合、聯合安排、聯營公司及披露有關之新訂或經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關綜合、聯合安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年重訂本)及香港會計準則第28號(二零一一年重訂本)。該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力、(b)來自被投資方可變回報的風險或權利、及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合作／合資企業權益」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制企業－合營方作出之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號針對將兩個或以上擁有合營控制權的團體之聯合安排作分類。按照香港財務報告準則第11號，聯合安排分為共同經營或合作／合營企業兩種，取決於安排下團體的權利和義務，而按照香港會計準則第31號，聯合安排分為共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營三類。此外，根據香港財務報告準則第11號，合作／合資企業須採用權益法記賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制企業可採用權益法或比例法記賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一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(續)

與綜合、聯合安排、聯營公司及披露有關之新訂或經修訂準則(續)

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。集團現正對應用香港財務報告準則第11號可能產生的財務影響進行量化及評估。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公允值計量及公允值計量披露的單一指引。該準則界定公允值、設立計量公允值之框架以及有關公允值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」項下的財務工具的三級公允值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間，並允許提早應用。

董事預期集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間應用香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報的金額造成影響，並導致財務報表的披露更為全面。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一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(續)

香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂保留於同一報表或兩份獨立但連續的報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益一節中作出額外披露，以將其他全面收益之項目歸為兩類：(a)將不會重新分類至損益的項目，及(b)滿足特定條件時可能會被重新分類至損益的項目。其他全面收益項目之所得稅須以相同基準歸類。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。倘於未來會計期間應用該修訂，其他全面收益項目之呈列將作相應修改。

香港會計準則第12號「遞延稅項－撥回相關資產」之修訂

香港會計準則第12號之修訂為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量須反映企業預期收回資產之賬面值所產生之稅務後果。尤其是，依照修訂本，按照香港會計準則第40號「投資物業」採用公允值模式計量的投資物業，除非假設在若干情形下被駁回，乃假設透過出售予以收回。

香港會計準則第12號之修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。董事預期，於未來會計期間應用香港會計準則第12號之修訂，或會導致集團投資物業有關之過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。該等物業之賬面值假設透過出售予以收回。集團現正就以公允值模式計量之投資物業所確認之遞延稅項之潛在財務影響作量化及評估。

董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，不會對集團之業績及財務狀況造成重要影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除投資物業及若干財務工具是以公允值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

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。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。所採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。當本公司有權規管一家企業的財務及經營政策，並可從其業務中取得利益，則視為實現了控制權。

於年內收購或出售之附屬公司業績均自收購生效日期起或直至出售生效日期止(按適用情況)計入綜合財務報表。

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其他成員公司所採用的一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時予以對銷。

附屬公司之非控股權益及集團之權益乃分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益與開支總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之結餘出現虧絀。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

集團對現有附屬公司擁有權之變動

集團對附屬公司之擁有權之變動如不導致集團喪失對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。集團之權益與非控股權益之賬面金額會作調整，以反映於附屬公司之相關權益之變動。分佔收購或出售資產淨值之賬面值與已付或已收代價之公允值兩者之間有任何差額直接計入權益，並歸屬於本公司擁有人所有。

倘集團喪失對附屬公司之控制權，其(i)於失去控制權之日對附屬公司以賬面值列賬之資產(包括任何商譽)及負債不再確認，(ii)於失去控制權之日對前附屬公司之任何非控股權益之賬面值不再確認(包括該等權益應佔其他全面收益之任何項目)，及(iii)將已收代價之公允值及任何保留權益之公允值之總和(包括由此產生之差額)確認為集團應佔損益之收益或虧損。倘該附屬公司資產按重估金額或公允值計量，而相關累計損益已於其他全面收益及累計權益內確認，即過往於其他全面收益確認及於累計權益之金額則按集團直接出售相關資產之方式入賬(指定應用香港財務報告準則，分類至損益賬或直接轉撥至保留盈利)。於前附屬公司保留之任何投資於喪失控制權當日之公允值，根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」在其後入賬時視作初步確認時之公允值，或(如適用)於初步確認於一家共同控制企業投資時視作成本。

業務合併

收購業務使用收購法入賬。業務合併時轉讓之代價以公允值計量，有關公允值為集團所轉讓之資產、對收購對象前擁有人所產生之負債及為換取收購對象之控制權而發行之股權於收購當日三者之公允值總和。與收購有關之成本一般會於發生時在損益確認。

於收購當日，所收購之可識別資產及所承擔可識別負債按於收購當日之公允值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之資產分別按照香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續) 業務合併(續)

- 收購對象以股份為基準之付款安排相關之負債或股本工具或以集團之以股份為基準之付款安排替換收購對象以股份為基準之付款安排，於收購日(見下列會計政策)皆按照香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」計量；及
- 按照香港財務報告準則「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持有出售資產(或出售組別)按照該準則計量。

商譽按已轉讓代價、於收購對象任何非控股權益之金額與收購方過往所持收購對象之股權(如有)之公允值三者之總和，高於所收購可識別資產減去所承擔可識別負債於收購當日之金額之差額計量。倘若於重新評估後，所收購可識別資產減去所承擔可識別負債於收購當日之金額高於已轉讓代價、於收購對象任何非控股權益之金額與收購方過往所持收購對象之股權(如有)之公允值三者之總和，則差額即時於損益確認為議價購買收益。

屬現有擁有權並賦予持有人權利在清盤時按比例分佔公司淨資產之非控股權益可初步按公允值或按非控股權益按比例分佔收購對象可識別淨資產之已確認金額計量。集團按每項交易選擇計量基準。其他類型之非控股權益按照公允值或另一項準則規定之計量基準計量。

倘集團轉讓之代價於業務合併中包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價按其於收購當日之公允值計量，並視為於業務合併中所轉讓代價之一部分。或然代價之公允值變動如合資格作出計量期調整，則會追溯調整，而收購溢價或收購折讓亦會作出相應調整。計量期調整為於計量期內(計量期自收購日起計不超過一年)就於收購當日存在之事實及情況獲得之其他資料產生之調整。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

或然代價之公允值變動的隨後會計處理如不合資格作出計量期調整，則會取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於隨後報告日期重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日期重新計量，而相應之收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，則集團過往所持收購對象之股權會重新計量至收購當日(即集團獲得控制權當日)之公允值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益確認。過往於收購當日前於其他綜合收益確認收購對象權益所產生款額會重新分類至損益內(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間完結前尚未完成，則集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期(見上文)內調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購當日已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資訊。

上述政策適用於二零一零年一月一日或之後進行之所有業務合併。

收購附屬公司為非業務

於收購日，收購成本可按收購相關之公允值分配至獨立可識別之資產及負債。收購附屬公司之權益時，不會確認商譽或收購折讓。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入按已收或應收代價的公允值計量，即於日常業務過程中就提供貨品及服務之應收金額(扣除折扣及銷售相關稅項)。

銷售貨品及提供服務取得之收入於貨品交付及所有權轉移時及服務提供後確認，同時須滿足下列條件：

- 集團已將貨物之所有權之主要風險及回報轉移至買方；
- 集團不再參與通常與擁有權關聯之持續管理，亦對已銷售的貨品無實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 該項交易有關經濟利益很可能將流入集團；及
- 該項交易有關之已產生或將產生成本能可靠計量。

出售物業

物業銷售收入於相關物業竣工及根據出售協議將物業交付予買家時確認。已收取的出售物業按金會於流動負債中列作「來自預售物業之按金」。

物業租金

經營租約的應收租金會按相關租期以直線法確認並計入綜合收益表。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，在能根據租賃協議條款可靠地計算時，於賺取該等收入的會計期間確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

其他

來自財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入集團，且收入款項能可靠地計量時確認。來自財務資產之利息收入，根據本金餘額，以及適用之實際利率，即財務資產預計有效期內的貼現實計現金收入與該資產首次確認之賬面值之比率(折讓預計未來現金收入之比率)，按形成時間計算。

投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)於綜合財務狀況表所述，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)。

物業、機器及設備確認折舊時旨在按其估計可使用年期並減去其剩餘價值，以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期完結時審閱；若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備乃於被處置或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於出售或棄用該物業、機器及設備所產生之收益或虧損，是取決於出售所得款項與該資產之賬面值差額於損益確認。

當可證明物業開始由擁有人改為自用時，物業存貨會轉撥至物業、機器及設備。物業於轉撥日之賬面金額會按照香港會計準則第16號「物業、機器及設備」入賬的物業成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業。

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，投資物業會以公允值模型按公允值計量。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。

在建投資物業產生之建築成本會被資本化並成為在建投資物業賬面值一部分。在建投資物業會於呈報期間結束時按公允值計量。在建投資物業之公允值與其賬面值之任何差額會於發生期間確認為損益。

投資物業於被處置或決定永不再用或在預期被處置時不會產生未來經濟利益時不再確認。資產不再確認產生的損益(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。

就由物業存貨轉移至將按公允值列賬之投資物業(由經營租約開始起計)而言，物業於該日之公允值與其過往之賬面金額兩者之任何差額須於損益確認。

合作企業

涉及成立獨立企業而合作方共同擁有該企業經濟活動之控制權之合作安排稱為共同控制企業。特別是若合作安排涉及成立獨立企業，而集團及其他合作方共同擁有於其收費公路投資、發展、營運和管理之控制權，且各合作方均於其中擁有權益，則稱為基建合作企業。

集團之基建合作企業，為於中國成立之中外合作經營企業。就此，各合伙人之現金／溢利分配比例，以及於合作企業到期時之淨資產分配，由合作企業協議所預定，而且可能並非與其出資比率成比例。

共同控制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。根據權益法，於共同控制企業之投資起初會按成本於綜合財務狀況表內確認，其後再作調整，以確認集團所佔共同控制企業之損益及其他全面收益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合作企業(續)

倘集團應佔共同控制企業之虧損相等於或超過其於該共同控制企業之權益(包括任何實質上構成集團於該共同控制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共同控制企業支付之款項為限。

集團已應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否有需要就集團於共同控制企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，則投資(包括商譽)之全部賬面金額會按香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(使用價值與公允值減去出售成本之較高者)及賬面金額作比較。任何已確認之減值虧損構成投資之賬面金額之一部分。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。

於出售共同控制企業導致集團失去共同控制時，根據香港會計準則第39號，於失去共同控制之當日計量之任何保留投資之公允值，將被確認為該財務資產初始確認時之公允值。保留權益應佔之共同控制企業過往賬面值及其公允值之間之差額已於出售共同控制企業時載列於釐定共同控制企業之收益或虧損。此外，集團亦會將共同控制企業有關所有之前於其他全面收益表內確認之金額入賬，基準與倘該共同控制企業直接出售有關資產及負債時所要求基準相同。因此，倘該共同控制企業於其他全面收益內過往確認之收益或虧損，於出售有關資產或負債時被重新分類為損益，則集團於失去共同控制企業的共同控制時將收益或虧損自權益重新分類至損益內列賬(作為重新分類之調整)。

倘集團實體與集團之共同控制企業進行交易，則與該共同控制企業進行交易所產生之溢利或虧損會於集團之綜合財務報表內確認，惟以與集團無關之合作企業之權益為限。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合作企業(續)

合作企業之收費公路經營權

當應用權益法會計時，特許無形資產為集團之基建合作企業之收費公路經營權，由使用經營收費公路開始，按預計使用年期或剩餘之特定期內較短者，用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗為模式，去攤銷其成本值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期完結時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

有形資產之減值

集團於每個結算日檢討其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示已經減值，如果此跡象已存在，該資產之可收回金額會被估計以釐定其減值虧損之程度(如有)。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將被減低至其可收回金額，並即時確認減值虧損為支出。

倘減值虧損其後被撥回，該資產的賬面值提升至重新評估之可收回金額，但該重新釐定的賬面值不可高於假設以往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值，減值虧損的回撥即時確認為收入。

物業存貨

作銷售用途之發展中物業及作銷售用途之已落成物業乃按成本值及可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終被變現之價格，並扣減預計之銷售開支及完工預計所需成本(如適用)。

作銷售用途之發展中物業成本包括土地成本、建造成本、按集團會計政策撥充資本的借貸成本，以及於發展期間產生的直接費用。竣工時，物業將轉移至作銷售用途之已落成物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

由於收購、建設或製造合資格資產而直接產生之借貸成本，該等借貸成本於資產準備在最終時需要用作其擬定用途或銷售，才可計入該資產之成本，直至該等借貸成本在該等資產可作其擬定用途或銷售時將停止資本化。某些貸款在未用於合資格資產開支前之暫時投資所得投資收益會從可撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間確認為損益。

外幣

在編製各組別企業之財務報表時，以公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算之交易，按交易當日之匯率，以其功能貨幣(即該企業運作之主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日當時之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會計入發生期間之損益。

為呈報綜合財務報表，集團權益及其合作企業之資產及負債，已按結算日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。所產生之匯兌差異(如有)，則於其他全面收益及累計權益內之匯兌儲備(應佔非控股權益(如適用))項下確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

當合約實質上將產權所產生之大部分風險及得益轉移給承租人，則該等合約被視為融資租賃合約。其他租約均被視為經營租約。

集團作為出租人

經營租約的租金收入會按相關租期以直線法確認。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，在能根據租賃協議條款可靠地計算時，於賺取該等收入的會計期間確認。

集團作為承租人

經營租金於租期內按直線法確認為開支，惟倘有另一項系統性基準更能反映來自耗用租賃資產之經濟利益之時間則作別論。

倘因訂立經營租約收取租賃獎勵，則有關獎勵會確認為負債。獎勵之總計利益會按直線法確認為租賃開支扣減，惟倘有另一項系統性基準更能反映來自耗用租賃資產之經濟利益之時間則作別論。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，則集團會依照其所評估與各部分擁有權有關之絕大部分風險與報酬是否已轉移至集團，而評估各部分應獨立分類為融資或經營租約，除非明確知道這兩個元素為經營租約，否則整個租約歸類為一個經營租約。尤其是，最低租金(包括任何一次性預付款)在租約開始時，按租約土地部分及樓宇部分租賃權益之相對公允值之比例分為土地及樓宇部分。

為能可靠地分配租金，於入賬列為經營租約之租賃土地之權益會於綜合財務狀況表呈列為「預付土地租金」，並於租期內按直線法攤銷。倘租金未能於土地及樓宇部分之間可靠地分配，則整項租約一般會分類為融資租約，並入賬列為物業、機器及設備，惟倘兩個部分明顯為經營租約，則整項租約會分類為經營租約。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

員工退休福利

於員工提供服務並合資格享受退休福利時，向界定供款公積金計劃及強制性公積金之供款列作開支扣除。

稅項

所得稅開支指目前應付稅項及遞延稅項總數。

目前應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表之溢利有所不同，因為前者不包括其他年度之應課稅收入或可扣除開支項目，亦不包括不可課稅或扣除之收益表項目。集團目前稅項之負債乃以結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項是綜合財務報告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差額之預期應付或可收回稅項。遞延稅項負債一般確認所有應課稅暫時性差異，倘出現應課稅溢利而可扣除暫時性差異，可扣除部份產生的遞延稅項資產即確認入賬。倘此暫時性差異乃有關商譽或來自一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)，該等資產及負債不會確認入賬。

除了當集團能夠控制其暫時性差異和將不會在可預見將來沖回，遞延稅項負債確認所有應課稅暫時性差異在投資附屬公司、聯營公司及合作企業權益。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。

遞延稅項資產之賬面值於各計算日作出檢討，及減低至應課稅溢利可充份抵銷全部或部份可收回資產之程度。

遞延稅項資產及負債乃根據呈報期間結束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呈報期間結束時，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續) 稅項(續)

本年度及遞延稅項於損益確認，惟涉及於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目時，則遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計處理而產生本年度稅項或遞延稅項，則須於業務合併之會計處理內載列稅項影響。

財務工具

當一家集團企業成為財務工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會於綜合財務狀況表內確認。財務資產及財務負債首次確認會按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債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(財務資產或負債以公允值計入損益除外)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確認為損益。

財務資產

集團之財務資產分類為貸款及應收賬款。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產攤銷成本的方法之一，按相關期間分配利息收入。實際利率為於財務資產的預計年期或較短期間內(如適用)準確貼現預計未來現金收入(包括所有構成實際利率、交易費及其他溢價或折讓一部分的已付或已收費用)的利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款，而並無於活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收賬款(包括提供予合資企業及關連公司之貸款、長期應收賬款、應收賬款、已抵押銀行存款及銀行結存及現金)均以實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)列賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損

財務資產會於各結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生一項或多項事件對該財務資產之預計未來現金流構成影響時，即表示財務資產出現減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或訂約對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金款額；或
- 借款人可能將申請破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而導致該財務資產之活躍市場消失。

就若干財務資產類別(如應收賬款)而言，個別被評估為無需減值的資產其後再以集體基準進行減值評估。應收賬款組合減值的客觀證據可包括集團過往收取款項之經驗、組合中超過平均賒賬期之逾期還款數目增加、觀察與應收賬款欠款相關的國家或本地經濟狀況之變動。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，按資產賬面值與按資產之原定實際利率貼現之預計未來現金流現值間之差額計算，並確認為減值虧損額。

除應收賬款透過使用撥備賬調減賬面值外，財務資產之減值虧損直接在財務資產之賬面值中調減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘貿易應收賬款被視為不可收回時，則於撥備賬撇銷。其後收回之前撇銷之金額會計入損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損(續)

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少且明顯與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損會撥回損益，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

財務負債及權益性工具

由集團企業發行之財務負債及權益性工具按所訂立之合約協議性質，以及財務負債及權益性工具之定義而分類為財務負債及權益性工具。

權益性工具

權益性工具為經扣除其所有負債後乃對集團資產擁有剩餘權益之任何合約。權益性工具由本公司發行之權益性工具以扣除直接發行成本後實際所得款項入賬。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債攤銷成本及按相關期間分配利息開支的方法(包括組成實際利率、交易費及其他溢價或折讓主要部份之已付或已收之全部費用)。實際利率為於財務負債預計年期或較短期間內(如適用)準確貼現首次確認之賬面淨值，預計未來現金開支之比率。

利息費用按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及權益性工具(續)

按公允值於損益確認之財務負債(「按公允值於損益確認」)

如果財務負債是為交易而持有或於首次確認時被指定為按公允值於損益確認，則歸類為按公允值於損益確認之財務負債。

財務負債於下列情況分類為持作買賣：

- 該財務負債主要就於不久將來回購而產生；或
- 於首次確認時該財務負債為由集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該財務負債屬於並未被指定為有效對沖之衍生工具。

按公允值於損益確認之財務負債按公允值計量，而重新計量時產生之公允值變動則於變動產生期間內直接於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就財務負債支付之任何利息。

其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款及應計費用、銀行及其他貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款)其後採用實際利率法計量攤銷成本。

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原有或經修改之條款償還款項，而須支付給合約持有者以補償其損失的合約。由集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減直接因發行財務擔保合約之交易產生的費用確認。於首次確認後，集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約訂明之金額；及(ii)首次確認的金額減去累計攤銷(如適用)，並遵照收入確認政策確認。

衍生財務工具

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。所得收益或虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

不再確認

只有當資產現金流之合約權利屆滿時，或將其財務資產或該等資產所有權之絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，集團方會取消確認財務資產。倘集團並未轉移亦未保留所有權之絕大部份風險及回報，則集團繼續確認該資產，惟以其持續參與程度為限並確認相關負債。倘集團仍保留已轉移財務資產所有權之絕大部份風險及回報，集團將繼續確認該財務資產以及確認已收所得款項之有抵押借款。

於不再確認整個財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於全面收益表內確認的累計收益或虧損總和間之差額，會於損益確認。

除全面不再確認外，於不再確認財務資產時(即集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致保留擁有權絕大部份風險及報酬之餘下權益，及集團保留控制權)，集團將財務資產之過往賬面金額在其仍確認為繼續參與之部分及不再確認之部分之間，按照該兩者於轉讓當日之相對公允值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面金額與該部分已收代價及其已於其他綜合收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益賬內確認。已於其他綜合收益確認之累計收益或虧損繼續按確認部分及不再確認部分之相對公允值在該兩者間作出分配。

財務負債則於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

以股份為基準的付款交易

就授予本公司及其附屬公司之董事及僱員之認股權而言，所獲服務之公允值乃參考於授出日授出之認股權之公允值而釐定，並於授出之認股權即時歸屬之授出日，全數確認為開支，而權益(認股權儲備)亦相應增加。

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉撥至股本溢價賬。在認股權被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於股本溢價賬確認之數額將被轉移至保留溢利。

4. 對不確定因素之估計

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

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

因對於未來的主要假設或於結算日對不確定因素的估計，而可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的風險，現詳列如下：

收費公路經營權之攤銷

集團之基建合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。當預計總交通流量與實際流量出現較大的差異時，集團之基建合作企業權益的賬面值將會作出調整。於二零一一年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣4,151,958,000元(二零一零年：港幣3,838,124,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

4. 對不確定因素之估計(續)

作銷售用途之發展中物業之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，其中包括對標準及地區具有可比性之物業進行大量市價分析，根據現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關作銷售用途之發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。於二零一一年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣15,893,238,000元(二零一零年：港幣13,047,098,000元)。

基建合作企業權益之減值

基建合作企業權益之可收回金額依照從該等基建合作企業發展、經營及管理中國收費公路於餘下合作／合營期內產生之估計現金流入淨額評估，乃按達致現值時使用之適合貼現年率貼現。倘收費公路使用率及／或公路收費減少導實際現金流入淨額少於預測之數額，則可能會出現減值虧損。於二零一一年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣4,151,958,000元(二零一零年：港幣3,838,124,000元)。

5. 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。

集團的資本結構包括債務(包括附註29披露的貸款)及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

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，及計及資金來源後編製年度預算。集團管理層會根據年度預算建議，衡量資金成本及各種類別資本的相關風險。集團管理層亦透過派付股息、發行新股份及新債項或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

集團管理層會監察銀行借貸的動用情況，並確保於年內及呈報期結束時均遵守貸款契約。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

(a) 財務工具之種類

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
財務資產		
已攤銷成本之貸款及應收賬款 (包括現金和現金等值)	3,884,728	6,353,510
財務負債		
已攤銷成本之債務	13,712,584	11,109,077
其他財務負債－衍生工具分類為持作買賣	84,177	—

(b) 財務風險管理目標及政策

集團管理層全權負責建立及監察集團風險管理結構。集團之風險管理政策旨在識別及分析集團面對之風險、設定適當風險限制及控制，以及根據市場情況及集團業務監察風險。集團透過培訓、管治標準及程序，致力建立具紀律性及建設性的監控環境，使全體僱員可從中瞭解彼等的職位及職責。

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

外匯風險管理

集團若干交易以集團功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。集團目前並無外匯對沖政策。然而，集團管理層監控匯兌風險，並將於需要時考慮對沖重大匯兌風險。集團以外幣計值的貨幣資產及負債於呈報日期的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	676,022	1,537,894	5,660,634	7,340,630
港元	73,579	343,556	793,385	371,760

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌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變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未兌換貨幣項目，並按5%匯率變動調整於期末之換算金額。以下所示正數為人民幣兌相關貨幣上升之溢利。倘人民幣兌相關貨幣下跌5%，將出現相同的相反影響，以下金額將變為負數。

	溢利或虧損	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	249,231	290,137
港元	35,990	1,410

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理

集團按現行市場利率計息的有長期應收賬款、給予關連公司之貸款及銀行及其他貸款，因現行市場利率波動而面對現金流利率風險。

集團的公允值利率風險主要與以固定利率計算的有給予合作／合資企業之貸款、銀行及其他貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款。集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃按結算日需面對利率風險之非衍生工具，及對浮息工具而言，該規定之變動於財政年度之初已實行且於財政年度期內維持不變。100個點子增減乃於向主要管理人員呈報利率風險時內部採用，為管理層對潛在利率變動的評估。

倘利率上升100個點子，而其他所有系數維持不變，則集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣5,754,000元(二零一零年：港幣6,104,000元)，而資本化撥充作銷售用途之發展中物業的財務費用增加港幣18,126,000元(二零一零年：港幣14,899,000元)。由於董事認為未來的利率下跌對集團之綜合財務報表不會有重大的影響，故並沒有呈列利率下跌的敏感度分析表。

其他價格風險

集團於年內與若干金融機構簽訂交叉貨幣掉期利率合約，面對財務衍生工具之價格風險。倘人民幣兌美元升值／貶值5%，則集團之年度溢利將增加／減少約港幣81,947,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險管理

於二零一一年十二月三十一日，集團就因交易對手未能履行其責任而承擔之財務虧損之最大信貸風險乃產生自：

- 綜合財務狀況表所列有關已確認財務資產之賬面值；及
- 如附註39所披露，由集團提供財務擔保之或然負債金額。

為減低信貸風險，集團管理層已制訂政策，釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，集團管理層於各結算日檢討每項應收賬款之可收回金額，確保對不可收回金額已作出充足的減值虧損。就此，集團管理層認為集團之信貸風險已大大減少。

因為銀行通常不會有銀根短缺情況，所以本公司管理層認為流動現金面對的信貸風險是低的。

除於附註20、21、22及25所述的給予合作／合資企業、關連公司之貸款、長期應收賬款及其他應收賬款外，集團之信貸風險並無過度集中，風險分散至多名性質相似之交易對手。如附註22所述的在長期應收賬款中包括應收一名從事中國房地產發展業務的獨立第三方港幣94,559,000元(二零一零年：港幣110,634,000元)款項。因該獨立第三方於到期日前持續歸還欠款，並持有相關之土地及房地產項目而產生的持續性經營現金，故董事認為該筆應收賬款信貸風險是良好的。

關於附註20所述的分別給予合作／合資企業之貸款，集團管理層已密切注意該合作企業及關連公司之財務狀況及還款情況，並認為該信貸風險是良好的。

關於附註21所述的給予關連公司之貸款，餘額於本年度已悉數收回及沒有信貸風險。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險管理(續)

就在建物業而言，集團一般會就客戶購買物業所需的按揭貸款向銀行提供擔保，金額以物業總售價70%為上限。倘買方於擔保期內拖欠償還按揭貸款，持有按揭之銀行可要求集團償還有關貸款之未償還金額及任何就此應計利息。按揭額度是以物業作抵押產生，以現時市場的情況下，其市場的格價仍高於受擔保的金額。就此，集團管理層認為集團之信貸風險已大大減少。

(iii) 流動資金風險管理

就管理流動資金風險，集團監察及維持現金及現金等值於管理層視為充足的水平，足以提供集團營運資金及減輕現金流波動之影響。管理層監察銀行及其他借貸之動用情況，並確保遵守貸款契約。

集團管理層須最終負責流動資金風險管理，並已就管理集團短期、中期及長期資金及流動資金之管理需要，建立適當的流動資金風險架構。集團透過維持充足營運資金及備用銀行融資，反持續監察預期及實際現金流，管理流動資金風險。

流動及利率風險表

下表詳列集團根據非衍生工具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之可能性。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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

此外，下表詳列集團就其衍生財務工具所作的流動資金分析。下表乃根據需要以總額結算的衍生工具之未貼現(流入)及流出總額而編製。倘應付金額並非固定，則披露之金額乃經參照預測利率(以於報告日期結束時存在之收益率曲線說明)釐定。由於管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量之時間性十分重要，集團就衍生財務工具之流動資金分析乃根據合約到期日編製。

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一一年							
應付賬款及應計費用	-	3,292,837	-	-	-	3,292,837	3,292,837
銀行及其他貸款							
— 定息利率	7.74	838,090	1,848,349	466,930	6,358,374	9,511,743	7,763,021
— 浮息利率	3.00	1,396,650	64,914	428,068	618,243	2,507,875	2,388,037
來自附屬公司之非控股權益之貸款	7.32	9,826	9,826	276,275	-	295,927	268,689
財務擔保合約	-	4,696,053	-	-	-	4,696,053	-
		10,233,456	1,923,089	1,171,273	6,976,617	20,304,435	13,712,584
交叉貨幣利率掉期合約							
— 結算總額							
— 流入		(51,181)	(50,438)	(118,421)	(1,788,798)	(2,008,838)	不適用
— 流出		61,305	60,398	138,498	1,814,409	2,074,610	不適用
		10,124	9,960	20,077	25,611	65,772	84,177

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一零年							
應付賬款及應計費用	-	2,419,010	-	-	-	2,419,010	2,419,010
銀行及其他貸款							
一定息利率	7.8	327,003	2,542,054	443,901	5,259,264	8,572,222	6,566,315
一浮息利率	2.04	487,370	240,623	1,509,846	-	2,237,839	2,123,752
財務擔保合約	-	4,490,163	-	-	-	4,490,163	-
		7,723,546	2,782,677	1,953,747	5,259,264	17,719,234	11,109,077

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。截至二零一一年十二月三十一日止，銀行貸款之總計未貼現本金額為港幣199,694,000元(二零一零年：港幣149,361,000元)。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於報告日期後「六至十二個月」(二零一零年：「一至兩年」)時段內償還。同時，本金總額及利息現金流出將為港幣203,957,000元(二零一零年：港幣157,409,000元)。

上文有關財務擔保合約之金額乃假設擔保對方就有關金額提出申索時，集團可能須根據全數擔保安排償付之最高金額。按照呈報期間結束時之預期，集團認為極有可能無需根據該安排支付任何款項。然而，此項估計存在變數，須視乎對方根據擔保提出申索之可能性，而提出申索與否視乎對方所持獲擔保之財務應收賬款承受信貸虧損之可能性。

在浮動利率之變動有別於呈報期間結束時釐定之利率估計時，上述有關非衍生財務負債之浮動利率工具金額可能出現變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(c) 財務工具之公允值

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債之公允值以貼現後現金流分析並按公認定價模式釐定；及
- 財務擔保合約之公允值乃按期權定價模式釐定，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手欠款之可能性及在欠款情況下公司之虧損金額；及
- 衍生工具之公允值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將採用其有效期適用之收益曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模型進行貼現現金流量分析釐定。

董事認為按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產和財務負債之賬面值約等同其公允值。

於財務狀況表確認之公允值計量

其他財務負債包括交叉貨幣利率掉期合約，於初步確認後按公允值港幣84,177,000元(二零一零年：無)計量，並歸類為第二級公允值計量。

第二級公允值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
集團收入		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	6,812,478	4,935,890
物業之租金收入總額	20,030	6,138
	6,832,508	4,942,028
集團分佔基建合作企業之路費收入	844,157	802,617
集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入	7,676,665	5,744,645

8. 分部資料

向集團主要營運決策者呈報以便進行資源分配及表現評估的資料之經營分部如下：

收費公路	-	透過基建合作企業發展、經營及管理收費公路
房地產發展及投資	-	發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或資本增值

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零一一年			二零一零年		
	收費公路 千港元	房地產發展 及投資 千港元	合計 千港元	收費公路 千港元	房地產發展 及投資 千港元	合計 千港元
分部收入	-	6,832,508	6,832,508	-	4,942,028	4,942,028
分部溢利	89,350	727,213	816,563	144,990	482,435	627,425
分部資產(包括合作/合資 企業權益)	4,231,055	25,068,574	29,299,629	3,992,321	18,816,164	22,808,485
分部負債	(34,658)	(17,560,075)	(17,594,733)	(57,557)	(14,627,160)	(14,684,717)
其他分部資料						
計入分部溢利或分部資產 包括以下項目：						
利息收入	1,233	25,150	26,383	2,608	25,723	28,331
合作企業權益之減值虧損	(118,343)	-	(118,343)	(162,103)	-	(162,103)
用作銷售用途之已落成物業 轉移至投資物業所產生 之公允值收益	-	292,562	292,562	-	91,013	91,013
投資物業之公允值變動	-	62,467	62,467	-	179,749	179,749
折舊	(142)	(10,091)	(10,233)	(71)	(16,984)	(17,055)
財務費用	(3,385)	(87,122)	(90,507)	(4,192)	(75,727)	(79,919)
所得稅支出	(15,335)	(1,018,545)	(1,033,880)	(20,230)	(951,560)	(971,790)
分佔合作/合資企業溢利	298,305	36,914	335,219	395,634	(4,156)	391,478
合作/合資企業權益	4,151,958	55,641	4,207,599	3,838,124	16,923	3,855,047
年度非流動資產之增加	624,338	920,774	1,545,112	30	166,127	166,157

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(a) 計量

經營分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔合作／合資企業溢利、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、合作企業權益之減值虧損、物業、機器及設備之折舊、相關利息收入及財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、投資物業、合作／合資企業權益、長期應收賬款、物業存貨、預付租賃土地款、給予合作企業之貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、來自預售物業之按金、應付所得稅、銀行及其他貸款、來自附屬公司之非控股權益之貸款及遞延稅項負債。

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，包括分部直接購入之物業、機器及設備、投資物業(包括預付投資物業之租賃土地款)及注入合作企業之資本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部溢利總額	816,563	627,425
未歸類項目：		
利息收入	4,058	5,097
企業收入	63,707	62,990
企業費用	(16,750)	(27,438)
財務費用	(41,872)	(35,353)
綜合年度溢利	825,706	632,721
分部資產總額	29,299,629	22,808,485
未歸類資產：		
物業、機器及設備	2,128	789
給予關連公司之貸款	-	23,400
按金及預付款項	1,755	3,067
銀行結存及現金	2,428,677	4,850,634
綜合資產總額	31,732,189	27,686,375
分部負債總額	(17,594,733)	(14,684,717)
未歸類負債：		
應計費用	(133,423)	(144,929)
銀行及其他貸款	(2,443,672)	(2,452,931)
其他財務負債	(84,177)	-
綜合負債總額	(20,256,005)	(17,282,577)

(c) 來自主要產品及服務之收入

集團本年度收入包括銷售已落成物業，其主要由集團發展作銷售用途及賺取租金收入之物業。

(d) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國的客戶，而集團之非流動資產(不包括遞延稅項資產及長期應收賬款)超過90%位於中國，其餘則位於香港。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(e) 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及供應商。就房地產發展及投資業務而言，並無客戶之收入佔房地產業務總收入超過10%。

9. 其他收益及損失

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
合作企業權益之減值虧損	(118,343)	(162,103)
出售物業、機器及設備之收益(損失)	32,288	(2,082)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	292,562	91,013
投資物業之公允值變動	62,467	179,749
其他財務負債之公允值變動	(84,177)	—
淨匯兌收益	211,772	173,051
	396,569	279,628

10. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分佔攤銷及稅前基建合作企業之溢利	607,124	687,723
減分佔：收費公路經營權攤銷	(202,696)	(188,043)
所得稅支出	(106,123)	(104,046)
	298,305	395,634
分佔其他合資企業之溢利(虧損)	36,914	(4,156)
	335,219	391,478

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須於五年內全數償還之借款利息	617,839	395,794
其他財務費用	55,344	40,693
	673,183	436,487
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(540,804)	(321,215)
	132,379	115,272

本年度資本化之借款成本，每年按認可資產開支6.77% (二零一零年：5.30%)的平均資本化比率計算。

12. 稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	11,690	18,255
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,033)	(734)
	10,657	17,521
根據最低租賃付款而支付土地及樓宇之經營租約租金	13,462	12,876
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(207)	(147)
	13,255	12,729
工資及其他福利	295,527	227,766
以股份為基準的付款	-	11,926
公積金供款計劃(扣除已沒收的供款港幣19,000元 (二零一零年：港幣341,000元))	45,698	30,257
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(90,081)	(54,075)
	251,144	215,874
員工成本總額(不包括董事酬金)		
審計費用	3,800	3,800
已確認為銷售成本之物業存貨	4,921,765	3,398,281
及計入下列項目：		
銀行利息收入	26,694	23,837
投資物業之租金收入，扣除出租相關成本	20,030	6,138

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金 董事酬金

	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一一年 合計 千港元
執行董事					
單偉豹	-	5,763	10,102	576	16,441
高毓炳	-	5,838	8,180	494	14,512
陳錦雄	-	3,313	2,863	331	6,507
方兆良	-	2,650	2,446	265	5,361
單偉彪	-	3,650	1,180	12	4,842
非執行董事					
郭立民	206	-	-	-	206
徐汝心*	206	-	-	-	206
林煒瀚	206	-	-	-	206
獨立非執行董事					
周少琪	381	-	-	-	381
劉世鏞	386	-	-	-	386
周明權	360	-	-	-	360
	1,745	21,214	24,771	1,678	49,408

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金(續) 董事酬金(續)

	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一零年 合計 千港元
執行董事					
單偉豹	-	5,500	7,719	550	13,769
高毓炳	-	4,441	6,250	444	11,135
陳錦雄	-	2,947	2,188	295	5,430
方兆良	-	2,310	1,563	231	4,104
單偉彪	-	3,500	-	12	3,512
非執行董事					
郭立民	200	-	-	-	200
徐汝心*	200	-	-	-	200
林焯瀚	123	-	-	-	123
獨立非執行董事					
周少琪	357	-	-	-	357
劉世鏞	366	-	-	-	366
周明權	341	-	-	-	341
	1,587	18,698	17,720	1,532	39,537

* 徐汝心先生於二零一二年一月一日起由非執行董事調任為執行董事。

除上述之董事酬金外，授予董事之認股權及各董事持有有關認股權之詳細載錄於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之董事會報告內。

於二零一零年及二零一一年，集團五位最高薪酬人士為執行董事，其酬金已包括在上述之薪酬內。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	396,602	280,823
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	485,322	431,401
中國預扣稅	29,456	30,970
	911,380	743,194
以往年度撥備不足之企業所得稅(附註)	-	80,000
遞延稅項(附註31)：		
本年度	122,500	148,596
	1,033,880	971,790

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

土地增值稅乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計及作出撥備，按可抵扣後的升值額以累進稅率30%至60%的範圍內計算。

附註：經當地稅務機關於去年對兩間房地產公司進行稅務評估後，集團於二零一零年十二月三十一日年度期間已就過往年度之應課稅利潤作出若干稅務調整，導致過往年度之企業所得稅撥備不足，而這是集團先前未能預計的。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出(續)

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅前溢利	1,859,586	1,604,511
按適用所得稅率25%(二零一零年：25%)計算		
之稅項(附註)	464,897	401,128
土地增值稅撥備	485,322	431,401
土地增值稅之稅項影響	(121,331)	(107,850)
不可扣稅開支之稅項影響	274,875	246,157
毋須課稅收入之稅項影響	(63,287)	(64,221)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(83,805)	(97,869)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	19,454	19,093
仍未確認暫時性差異之稅項影響	29,586	40,384
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(41,045)	(35,010)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	29,666	34,765
中國預扣稅	29,456	30,970
過往年度撥備不足之企業所得稅	—	80,000
其他	10,092	(7,158)
本年度所得稅	1,033,880	971,790

附註：由於主要的附屬公司之營運均在中國，所以集團所用之調節表乃採用國內稅率。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

15. 已付股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
派付二零一零年末期股息每股港幣0.23元 (二零一零年：二零零九年末期股息每股港幣0.30元)	170,645	222,035
派付二零一一年中期股息每股港幣0.22元 (二零一零年：二零一零年中期股息每股港幣0.20元)	163,226	148,143
	333,871	370,178

於報告期完結後，董事會於二零一二年二月二十七日建議二零一一年末期股息每股港幣0.24元，合共約港幣1.78億元。由於末期股息並沒有於呈報期完結前宣佈派發，故此數額並無於綜合財務報表內列為負債。

建議派付之末期股息乃按二零一二年二月二十七日已發行股份741,934,566股之基準計算。

16. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人 應佔溢利	818,000	625,008
	二零一一年 股份數目 千股	二零一零年 股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	741,935	740,205
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	4	122
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	741,939	740,327

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 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	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本						
於二零一零年一月一日	939	21,467	24,100	110	18,374	64,990
增加	57	-	4,507	-	6,264	10,828
出售	(6,276)	(1,072)	(2,429)	-	(3,266)	(13,043)
轉移自物業存貨	53,086	-	-	-	-	53,086
收購附屬公司(附註34)	-	-	102	-	287	389
匯兌調整	5	260	641	(98)	402	1,210
於二零一零年十二月三十一日	47,811	20,655	26,921	12	22,061	117,460
增加	-	-	6,223	-	7,774	13,997
出售	(11,592)	(3,152)	(3,482)	-	(2,752)	(20,978)
匯兌調整	2,423	996	1,391	1	1,780	6,591
於二零一一年十二月三十一日	38,642	18,499	31,053	13	28,863	117,070
折舊						
於二零一零年一月一日	389	20,055	16,270	47	8,877	45,638
本年度計提	9,745	864	3,670	3	3,973	18,255
出售時撇銷	(1,060)	(1,072)	(2,353)	-	(3,116)	(7,601)
匯兌調整	140	286	406	(38)	331	1,125
於二零一零年十二月三十一日	9,214	20,133	17,993	12	10,065	57,417
本年度計提	2,415	530	4,286	-	4,459	11,690
出售時撇銷	(3,284)	(3,152)	(3,244)	-	(2,338)	(12,018)
匯兌調整	531	981	1,076	1	1,299	3,888
於二零一一年十二月三十一日	8,876	18,492	20,111	13	13,485	60,977
賬面值						
於二零一一年十二月三十一日	29,766	7	10,942	-	15,378	56,093
於二零一零年十二月三十一日	38,597	522	8,928	-	11,996	60,043

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備以直線法每年按以下基準計算折舊：

租賃土地及樓宇	按租賃年期由20至25年
租賃物業裝修	按租賃年期或以3年為期(以較短期間為準)
傢俬、裝置及設備	10% – 25%
廠房及機器	20% – 30%
汽車	12.5% – 25%

集團之租賃土地及樓宇均位於中國，並持有中期租約。

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。

18. 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	310,024	171,233
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	320,557	24,804
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生 之公允值收益	292,562	91,013
於損益確認之公允值變動	32,882	18,171
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	24,096	4,803
	980,121	310,024
在建物業，按公允值計算		
於一月一日	405,362	84,204
增加	260,985	155,599
於損益確認之公允值變動	29,585	161,578
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	21,417	3,981
	717,349	405,362
總額	1,697,470	715,386

附註：自經營租賃期開始後，物業之用途已改變了，故此款從作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

在建投資物業及已落成投資物業於轉讓當日，二零一一年及二零一零年十二月三十一日之公允價值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可及相關資格)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。估值師參照下列基準釐定投資物業之公允價值：

- | | | |
|-------|---|---|
| 已佔用物業 | - | 參考資本化收入法，即以現有租約及該等物業日後收入潛力，或視乎情況，參考同一地區同類物業交易市況釐定 |
| 在建物業 | - | 參考投資物業現時或最近之價格及依據建築預算、過往經驗、已訂合同、或然事項撥備及發展商之利潤率，反映與完成物業發展相關之風險及於估值日達致預計收入或資本增值之風險，而估計的竣工成本釐定 |

投資物業位於中國及持有中期租賃年期。集團根據經營租約持作收租或作資本增值的所有土地租賃權益均以公允價值模型計算，並分類為投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,954,820	4,602,426
分佔收購後未分派之溢利及其他全面收益， 扣減已收股息後之淨額	3,210,450	3,249,063
投資成本之減少(附註a)	(3,660,953)	(3,691,024)
投資成本之減值虧損(附註b)	(352,359)	(322,341)
	4,151,958	3,838,124
其他合資企業權益		
投資成本	16,123	16,123
分佔收購後溢利及其他全面收益， 扣減已收股息後之淨額	39,518	800
	55,641	16,923
	4,207,599	3,855,047

附註：

- (a) 基建合作企業分派現金盈餘予集團及其他合作夥伴作為投資總額之回報，現金分派之金額變化是取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 於年內，集團已對收費公路基建項目的表現進行審閱，並確認減值虧損港幣118,343,000元(二零一零年：港幣162,103,000元)，此款已確認在損益中的其他收益及損失內。基建合作企業權益之可收回金額乃透過計算使用價值釐定，而使用價值則以計算合作企業投資估計未來回報之現值而釐定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業

所有基建合作企業乃於中國成立之合作經營企業，該等公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之詳情如下：

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
安徽省路宇合肥公路開發有限公司	人民幣 133,530,000元	50%	投資、建設、經營及管理 中國安徽省合肥至六安 公路(合肥段)
安徽省路宇合淮公路大楊段 開發有限公司	人民幣 90,000,000元	60% *	建設、經營及管理 中國安徽省國道206 合淮公路(大楊段)
安徽省路宇合淮公路楊金段 開發有限公司	人民幣 80,000,000元	60% *	建設、經營及管理 中國安徽省國道206 合淮公路(楊金段)
安徽省路宇六安公路開發 有限公司(附註(a))	人民幣 92,400,000元	50%	投資、建設、經營及管理 中國安徽省合肥至六安 公路(六安段)
蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋 開發有限公司	人民幣 73,592,000元	35%	投資及建設、經營及管理 中國安徽省蚌埠朝陽路 淮河公路橋
蚌埠路勁淮河公路橋開發 有限公司	人民幣 92,880,000元	35%	投資及開發、經營及管理 中國安徽省省道307蚌埠 淮河橋公路

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
蚌埠路勁懷蒙公路開發 有限公司	人民幣 68,040,000元	35%	投資及開發、經營及管理 中國安徽省省道307蚌埠 懷遠至蒙城公路
廣西路通公路開發 有限公司	人民幣 99,562,400元	70% *	投資及開發、經營及管理 中國廣西壯族自治區國道 324(玉林段)
邯鄲榮光公路開發有限公司 (附註(b))	人民幣 78,200,000元	70% *	建設、經營及管理中國河北省 國道309邯鄲至肥鄉公路
邯鄲新光公路開發有限公司 (附註(b))	人民幣 81,800,000元	70% *	建設、經營及管理中國河北省 國道309肥鄉至館陶公路
河北保發高速公路有限公司	人民幣 96,287,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司	人民幣 95,700,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城至 雄縣段)
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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
河北保捷高速公路有限公司	人民幣 97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣至 霸州段)
河北保津高速公路有限公司	人民幣 96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(徐水至 容城段)
河北保利高速公路有限公司	人民幣 97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司	人民幣 90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州至 天津界段)
河北保昇高速公路有限公司	人民幣 96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣段)
河北保怡高速公路有限公司	人民幣 96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司	人民幣 97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州西段)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
河北唐惠高速公路有限公司	人民幣 287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(陳莊至 豐南段)
河北唐津高速公路有限公司	人民幣 250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(豐南至 冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司	人民幣 172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(雙廟至 陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路 有限公司	人民幣 97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路 有限公司	人民幣 98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司	人民幣 98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(長白段)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
湖南長益(衡滄)高速公路 有限公司	人民幣 101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路 有限公司	人民幣 98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路 有限公司	人民幣 78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司 (附註(d))	人民幣 1,000,000,000元	45%*	投資、建設位於中國山西省 太原市東南方之高速公路
六安路宇六葉公路開發有限公司 (附註(c))	人民幣 97,800,000元	50%	投資、建設、經營及管理 中國安徽省六安至葉集 公路(西段)
六安路宇淠河大橋開發有限公司	人民幣 90,364,000元	50%	建設及管理中國安徽省六安市 淠河大橋

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
平頂山路勁許南公路(襄城段) 開發有限公司	人民幣 73,400,000元	50%	投資及開發、經營及管理 中國河南省國道311和 省道103許南公路(襄城段)
平頂山路勁許南公路(葉縣段) 開發有限公司	人民幣 63,400,000元	50%	投資及開發、經營及管理 中國河南省國道311和 省道103許南公路(葉縣段)
山西路通東觀公路有限公司	人民幣 82,340,000元	65% *	投資、經營及管理中國山西省 國道108榆次東長壽至 祁縣東觀公路
山西路通太榆公路有限公司 (附註(a))	人民幣 83,414,000元	65% *	投資、經營及管理中國山西省 太原至榆次公路
山西路通榆次公路有限公司	人民幣 66,412,000元	65% *	投資、經營及管理中國山西省 國道108榆次市過境公路
石家莊路輝道橋開發有限公司	人民幣 88,000,000元	60% *	建設、經營及管理中國河北省 國道307石家莊至藁城公路

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
石家莊路信道橋開發有限公司	人民幣 44,000,000元	60%*	建設、經營及管理中國河北省 國道307藁城至晉州公路
蘇州路勁蘇滬機場路發展 有限公司	人民幣 130,000,000元	50%#	建設、經營及管理中國江蘇省 省道343蘇州至上海虹橋 機場公路(蘇州段)

* 根據合作企業協議，集團與其他中方合作企業夥伴同享該等公司財務及營運政策之聯合控制權，因而該等公司不被視作集團之附屬公司。

除此兩間基建合作企業外，其他基建合作企業之溢利／現金分配比例在合作期間有別於其註冊資本比例。一般情況下，在有關合作企業之合作初期，集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配比例。在此之後，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／現金分配，直至合同上所訂下之時間為止。及後，該等溢利／現金分配比例或會按照有關合同上之條文規定，再度與註冊資本比例相同。

附註：

- (a) 該合作企業已於二零一一年出售其收費公路經營權。
- (b) 該些合作企業已於二零一一年清算。
- (c) 該些合作企業已於二零一零年出售其收費公路經營權。
- (d) 集團於本年度透過注入資本，取得該合作企業45%註冊資本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

房地產發展合資企業

集團之房地產發展合資企業權益於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之詳情如下：

實體名稱	成立地點	主要 業務地點	註冊資本	集團所佔 權益	主要業務
上海順馳方城置業有限公司 (「上海方城」)	中國	中國	人民幣 50,000,000元	31.5%	房地產發展

財務資料摘要

集團之合作／合資企業權益以權益法列賬之財務資料摘要如下，該摘要乃根據該等企業按照香港財務報告準則編製而成之財務報表：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入已確認為損益	1,000,242	991,817
支出已確認為損益	(665,023)	(600,339)
其他全面收益	-	-
流動資產	2,125,484	1,084,690
非流動資產	5,242,887	3,814,959
流動負債	(1,919,881)	(722,261)
非流動負債	(888,532)	-

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 給予合作／合資企業之貸款

於二零一一年十二月三十一日，給予合作企業之貸款港幣45,202,000元(二零一零年：無)為借予湖南長益高速公路有限公司之貸款，並無抵押，以固定年利率7.755厘計息，並於二零一九年十月到期。

於二零一零年十二月三十一日，給予一家合資企業之貸款港幣43,649,000元指借予上海方城之貸款，並無抵押，以固定年利率5.6厘計息，並已於二零一一年悉數清還。

21. 給予關連公司之貸款

於二零一零年十二月三十一日，給予關連公司之貸款以現金墊付予集團前附屬公司，惠記集團有限公司(「惠記」)是其主要股東之一，而惠記對本公司有重要影響力。此貸款並無抵押，利率是根據倫敦銀行同業拆息加年息1.75厘計息至二零一零年二月。由二零一零年三月起至相關貸款到期日止期間按固定年利率6.25厘計息，該貸款已於二零一一年悉數清還。

22. 長期應收賬款

餘額乃墊付現金予集團之獨立第三方昇豐投資有限公司及其附屬公司(「昇豐集團」)。根據二零一零年一月四日之還款協議，該筆現金墊付將於二零一四年十二月前悉數清還，其利率按三個月香港銀行同業拆息加1厘年利率計息。應收昇豐集團款項之信貸風險情況已載於附註6(b)(ii)。

23. 物業存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
作銷售用途之已落成物業	1,191,854	1,449,819
作銷售用途之發展中物業(附註)	15,893,238	13,047,098
	17,085,092	14,496,917

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣10,118,565,000元(二零一零年：港幣10,593,495,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

24. 預付租賃土地款

於二零一一年十二月三十一日，根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買一幅位於中國作投資用途之土地而預付全額土地款港幣648,220,000元(二零一零年：無)(此金額包括在非流動資產內)。當集團取得有關土地契約文件後，此預付款將轉移至「投資物業」。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 預付租賃土地款(續)

於二零一一年十二月三十一日，根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國發展作銷售之土地而預付全額土地款港幣3,585,282,000元(二零一零年：港幣1,783,378,000元)(此金額包括在流動資產內)。當集團取得有關土地契約文件後，預期於呈報期結束十二個月內完成，此預付款將轉移至「作銷售用途之發展中物業」。

25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	2,109	48,073
60日至90日內	-	6,277
超過90日	5,595	11,778
	7,704	66,128
出售合作企業權益之遞延對價	-	27,713
應收利息	-	335
可收回購買土地及公路項目之招標按金	60,680	517,321
預付營業稅及其他稅項	203,135	210,969
其他應收賬款，按金及預付款項	312,006	152,344
	583,525	974,810

附註：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日內。預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

集團於呈報期結束時仍有少量逾期但無減值之應收賬款。剩餘之應收賬款並無逾期及減值，以及大部份亦已於呈報期結束後清還。

在釐定貿易應收款項是否可收回時，集團會考慮應收款項由信貸初次授出日至呈報期結束期間信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中度有限。因此，董事相信，於呈報期結束時毋須作出信貸撥備。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一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

已抵押銀行存款港幣236,881,000元(二零一零年：港幣189,546,000元)全數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短期信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣755,149,000元(二零一零年：港幣379,736,000元)限用於發展若干物業項目。此款包括根據中國當地政府有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售物業所得款項港幣543,322,000元(二零一零年：港幣272,806,000元)，及從物業發展銀行貸款取得之款項港幣211,827,000元(二零一零年：港幣106,930,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至2.20厘(二零一零年：0.01厘至1.35厘)之間，已抵押銀行存款之平均實際年利率為0.49厘(二零一零年：0.78厘)。

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外幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	659,163	1,513,453
港元	70,913	340,341

27. 股本

	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	20,000,000,000	2,000,000	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘 可換股優先股	518,380	518,380	52	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	741,934,566	739,116,566	74,193	73,912
行使認股權而發行股份	-	2,818,000	-	281
於十二月三十一日	741,934,566	741,934,566	74,193	74,193

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

27. 股本(續)

本年度並無行使認股權。於二零一零年，因本公司之認股權持有人行使其認股權，故本公司共發行2,818,000股普通股，詳列於附註28。

本年度內，本公司之附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

於兩年內，本公司並沒有發行可換股優先股。

28. 認股權計劃

本公司於二零零三年採納認股權計劃，該認股權計劃目的是為讓合乎條件之參與者有機會獲得本公司之專有權益，並鼓勵該等參與者，以提升本公司及其股份之價值為目標努力工作，從而使本公司及所有股東受惠。參與者包括本公司或其任何附屬公司之全職僱員、行政人員或主管及董事。

認股權計劃及本公司任何其他認股權計劃可發行之股份總數，合共不得超過於採納認股權計劃日期之已發行股份減去已行使、已註銷及未行使之認股權總數後之10%（「10%上限」）。本公司股東已於二零零七年五月十五日，批准續新認股權計劃10%授權上限。根據認股權計劃，於二零一一年十二月三十一日剩下39,540,156股（二零一零年：39,540,156股）股份可供授出。而於二零一一年十二月三十一日，已授出而尚未行使的認股權股份數目為29,828,000股，佔本公司於當日已發行之股本約4.02%。10%上限可經本公司之股東批准重訂。認股權計劃及任何其他計劃已授出及仍可行使而尚未行使之認股權，根據行使時發行之股份數目，最高不得超過已發行股份之30%。除獲股東批准外，於任何十二個月期間，授予每名參與者之認股權（包括已行使、已失效／註銷及未行使之認股權），根據行使時發行之股份總數，不得超過已發股份之1%。

認股權期限由該等認股權開始日期（認股權被視為已授出及獲接納之日期）起計，並於開始日期第五週年當日終止。每名參與者須於要約日期起計二十八日內，支付港幣1元作為獲授認股權之代價。

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

認股權計劃由採納日期（即二零零三年五月十二日）起計之十年內有效及生效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 認股權計劃(續)

於二零一零年十二月三十一日年度期間，15,110,000份認股權授予集團之董事及僱員，總代價為港幣132元及認股權已於授出當日全數歸屬。所授出之認股權，其估算公允值為港幣20,000,000元已於綜合收益表中確認(其中授予董事之認股權的公允值為港幣8,074,000元)。該認股權公允值乃基於Hull White Trinomial定價模式計算。用於該模式之輸入數據如下：

授出日之股價	港幣6.79元
行使價	港幣6.79元
預測波動比率	38.87%
預測年期	5年
風險免除利率	2.01%
預測股息率	6.73%

預測波幅比率是以公司去年股份價格之歷史波幅比率釐定。

集團於二零一一年並無授出認股權。

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於本年度內之變動。

二零一一年

授出日期	行使期限	於二零一一年 一月一日 行使價 港元	於二零一一年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內重分類 (附註)	年內失效/ 註銷	於二零一一年 十二月 三十一日 之結餘
董事								
二零零六年十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	9,300,000	-	-	1,000,000	(10,300,000)	-
二零零七年十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	9,700,000	-	-	1,200,000	-	10,900,000
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	6,100,000	-	-	800,000	-	6,900,000
			25,100,000	-	-	3,000,000	(10,300,000)	17,800,000
僱員								
二零零六年十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	3,590,000	-	-	(1,000,000)	(2,590,000)	-
二零零七年十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	6,380,000	-	-	(1,200,000)	(230,000)	4,950,000
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	8,533,000	-	-	(800,000)	(655,000)	7,078,000
			18,503,000	-	-	(3,000,000)	(3,475,000)	12,028,000
			43,603,000	-	-	-	(13,775,000)	29,828,000
加權平均行使價		11.20		不適用	不適用	不適用	11.48	11.07

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

28. 認股權計劃(續)

二零一零年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一零年		於二零一零年		
			一月一日 之結餘	年內授出	年內失效/ 註銷	十二月三十一日 之結餘	
董事							
二零零五年十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	2,700,000	-	(2,700,000)	-	-
二零零六年十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	9,800,000	-	-	(500,000)	9,300,000
二零零七年十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	10,200,000	-	-	(500,000)	9,700,000
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	-	6,100,000	-	-	6,100,000
			22,700,000	6,100,000	(2,700,000)	(1,000,000)	25,100,000
僱員							
二零零五年十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	100,000	-	(100,000)	-	-
二零零六年十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	3,675,000	-	-	(85,000)	3,590,000
二零零七年十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	6,710,000	-	-	(330,000)	6,380,000
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	-	9,010,000	(18,000)	(459,000)	8,533,000
			10,485,000	9,010,000	(118,000)	(874,000)	18,503,000
			33,185,000	15,110,000	(2,818,000)	(1,874,000)	43,603,000
加權平均行使價			12.79	6.79	5.81	11.88	11.20

附註：於二零一一年五月，一名董事之配偶持有之認股權由「僱員」項下，重分類至「董事」項下。

於二零一零年，緊接於認股權行使日期前，本公司股份之加權平均收市價為港幣6.68元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
二零零七擔保票據(附註(a))	2,706,149	2,673,040
二零一零擔保優先票據(附註(b))	2,562,573	2,652,917
二零零四擔保票據(附註(c))	-	1,251,394
二零一一擔保優先票據(附註(d))	1,562,391	-
銀行貸款(附註(e))	3,319,945	2,112,716
	10,151,058	8,690,067
以上貸款於以下年期到期：		
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	1,205,500	1,348,449
超過一年但不超過兩年	384,926	1,245,255
超過兩年但不超過五年	6,266,496	4,176,809
	7,856,922	6,770,513
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,094,442	1,505,613
超過一年但不超過兩年	-	264,580
	2,094,442	1,770,193
沒有抵押的銀行貸款之賬面值—於一年內償還， 並且具有按要求償還條款	199,694	-
沒有抵押的銀行貸款之賬面值—超過一年 但不超過兩年內償還，但具有按要求 償還條款(呈列於流動負債)	-	149,361
借貸總額	10,151,058	8,690,067
減：金額分類為流動負債	(3,499,636)	(3,003,423)
金額結欠超過一年而呈列及分類為非流動負債	6,651,422	5,686,644

* 貸款之償還日期按照貸款合同而釐定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 二零零七年擔保票據於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市。賬面值港幣1,546,045,000元(二零一零年：港幣1,523,892,000元)之票據以固定年息7.625厘計息，將於二零一四年五月到期。賬面值港幣1,160,104,000元(二零一零年：港幣1,149,148,000元)之票據以三個月倫敦銀行同業拆息加2.25厘之浮動年息計息，將於二零一二年五月到期。根據二零一一年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣2,408,523,000元(二零一零年：港幣2,616,900,000元)。
- (b) 二零一零年擔保優先票據於新加坡交易所上市及於二零一零年九月發行。票據以固定年息9.5厘計息，將於二零一五年九月到期。根據二零一一年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣2,094,549,000元(二零一零年：港幣2,702,700,000元)。
- (c) 二零零四年擔保票據於新加坡交易所上市，以固定年息6.25厘計息，已於二零一一年七月到期。集團於到期日已悉數贖回二零零四年擔保票據，贖回價相等於尚未償還票據本金額100%連同應計利息已於二零一一年七月十五日贖回。
- (d) 於二零一一年二月發行之二零一一年擔保優先票據為人民幣值，於新加坡交易所上市，以固定年息6厘計息，將於二零一四年二月到期。根據二零一一年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣1,341,019,000元。
- (e) 銀行貸款賬面值為港幣2,092,012,000元(二零一零年：港幣1,138,112,000元)，以固定年息6.32厘至8.31厘(二零一零年：5.13厘至5.62厘)計息，剩餘的銀行貸款則以浮動年息2.70厘至4.10厘(二零一零年：1.35厘至1.85厘)計息。

以集團的功能貨幣以外之貨幣為單位，並計值之貸款如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
美元	5,571,361	7,209,431
港元	753,862	342,524

30. 來自附屬公司之非控股權益之貸款

此數額無抵押，以固定年息7.315厘計息，餘額將於二零一三年悉數清還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項

主要遞延稅項負債(資產)於本年及去年度確認及變動如下:

	稅項虧損 千港元	發展中 物業之公 允值調整 千港元	中國附屬		發展中 物業之利 息資本化 千港元	總額 千港元
			公司及合作 企業之未 分配利潤 千港元	投資物業之 公允值變動 千港元		
於二零一零年一月一日	(53,485)	21,979	48,349	10,204	95,333	122,380
年內支出(抵免)	25,311	(101)	34,765	67,691	20,930	148,596
外匯調整	(610)	406	2,891	1,204	2,103	5,994
於二零一零年十二月三十一日	(28,784)	22,284	86,005	79,099	118,366	276,970
年內支出(抵免)	11,786	(8,190)	29,666	88,757	481	122,500
外匯調整	(1,167)	927	5,140	6,294	6,046	17,240
於二零一一年十二月三十一日	(18,165)	15,021	120,811	174,150	124,893	416,710

附註: 遞延稅項之撥備是基於(i)稅項虧損;(ii)作銷售用途之發展中物業的公允值調整;(iii)中國附屬公司及合作企業之未分配利潤;(iv)投資物業之公允值變動及(v)作銷售用途之發展中物業的賬面值與相關稅基之暫時性差額,此等差額乃由於在綜合財務報表層面把部份用作銷售用途之發展中物業之利息資本化所致。

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。就財務申報之遞延稅項的結餘分析如下:

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延稅項資產	(3,144)	(6,500)
遞延稅項負債	419,854	283,470
	416,710	276,970

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項(續)

由於無法預測未來應課稅溢利來源，故此並無就可抵扣暫時性差額港幣622,350,000元(二零一零年：港幣504,006,000元)在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

於二零一一年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣852,322,000元(二零一零年：港幣943,090,000元)。已就有關虧損港幣72,660,000元(二零一零年：港幣115,136,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並無就餘下虧損港幣779,662,000元(二零一零年：港幣827,954,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣779,662,000元(二零一零年：港幣827,954,000元)將於由呈報期結束起五年內屆滿。

32. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按發票日呈列的應付賬款之賬齡分析：		
60日內	90,576	47,916
60日至90日內	12,267	2,045
超過90日	138,688	103,795
	241,531	153,756
預提工程款	2,455,115	1,724,120
	2,696,646	1,877,876
應付利息	126,154	132,229
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	27,339	23,615
其他應計費用	442,698	385,290
	3,292,837	2,419,010

33. 其他財務負債

其他財務負債為交叉貨幣利率掉期合約之公允值港幣84,177,000元(二零一零年：無)。於本年度，集團與若干金融機構簽訂兩份交叉貨幣利率掉期合約。集團將於合約條款規定日期按總額結算基準支付美元及收取人民幣。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 其他財務負債(續)

於二零一一年十二月三十一日，兩項掉期合約之總面額為人民幣1,445,000,000元(二零一零年：無)，將於二零一四年到期。兩份合約之匯率均為人民幣6.37元兌1美元。本金值人民幣1,300,000,000元以年息6厘與本金值204,082,000美元以固定年息7.2厘計息作掉期；另一份合約，本金值人民幣145,000,000元以固定年息3.6厘與本金值22,763,000美元以三個月倫敦銀行同業拆息加3厘之浮動年息計息作掉期。掉期合約之公允值根據金融機構提供之估值釐定，尤其採用以適用匯率及有關利率之收益率曲線為基礎之貼現現金流量計量。

34. 收購附屬公司

於二零一零年六月二十八日，集團透過昇豐收購凱天有限公司全部權益，現金對價港幣505,000,000元。凱天有限公司之附屬公司主要是持有一個位於中國石家莊的房地產項目，此交易以購買資產列賬，而不是以業務合併列賬，此乃被收購的附屬公司為一間房地產控股公司，而非一項業務。

於交易日之收購資產淨值如下：

	千港元
物業、機器及設備	389
作銷售用途之已落成物業	3,000
作銷售用途之發展中物業	658,208
應收賬款、按金及預付款項	3,411
預付所得稅	1,111
銀行結存及現金	78,558
應付賬款及應計費用	(52,572)
應付集團款項	(187,105)
	505,000
以下列方式支付：	
已付現金對價	505,000
因收購而產生之現金流出淨額：	
支付現金對價	505,000
收購時銀行結存及現金	(78,558)
	426,442

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

35. 現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括庫存現金及銀行存款，但不包括若干受限制銀行存款。呈列於綜合現金流量表內的年末之現金及現金等值，與綜合財務狀況表內相關項目的對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行結存及現金	3,183,826	5,230,371
減：受限制銀行存款－預售物業所得款項(附註26)	(543,322)	(272,806)
	2,640,504	4,957,565

36. 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(「該計劃」)。該計劃的資產與集團的資產分開，由獨立受託人控制的基金持有。集團及僱員均根據政府規例，按僱員的月薪向該計劃支付固定百分比的供款。該計劃供款指集團須按計劃規則指定比率，向基金支付的供款。倘僱員於可取得所有供款前退出計劃，沒收的供款額將用以減少集團未來應付的供款。於呈報期結束時，並無沒收供款可用以減少日後供款。

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃承擔 出租人

於呈報期結束時，集團與承租人簽訂不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	35,065	9,282
兩至五年(包括首尾兩年)	117,850	42,327
第五年後	104,099	75,669
	257,014	127,278

經營租金為集團出租物業之應收租金。一般而言，租約按租期磋商，租期內之租金固定。若干租約包括或然租金，乃參考承租人之營業額計算，惟設有最低固定租金。

承租人

於呈報期結束時，集團對不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款有以下未償還之承擔：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	11,873	10,854
兩至五年(包括首尾兩年)	7,163	13,583
	19,036	24,437

該承擔指集團應付寫字樓及員工宿舍之租約，租賃期由一至三年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38. 資本承擔

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已簽合同作投資物業發展，但未在綜合收益表 列賬之資本支出	171,876	146,207
已授權發展投資物業，但未簽合同之資本支出	657,404	316,536

39. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣4,696,053,000元(二零一零年：港幣4,490,163,000元)之擔保。該擔保由集團提供給購買集團之已發展物業之小業主，將於小業主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。董事認為該擔保初步確認的公允值並不重大。

40. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註26所披露之已抵押銀行存款外，集團已抵押物業存貨港幣1,830,247,000元(二零一零年：港幣1,321,777,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

41. 關連人仕交易

於本年度，除綜合財務報表附註20及21所述外，集團與下列關連人仕進行重大交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
合作／合資企業	利息收入	2,098	3,326
關連公司(附註)	利息收入	-	2,448

附註：去年款項為收取集團前附屬公司之利息收入，惠記是其主要股東之一，惠記亦對本公司有重要影響力。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

41. 關連人仕交易(續)

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期員工福利	101,825	71,956
退休福利計劃供款	4,322	3,569
以股份為基準的付款	-	13,752
	106,147	89,277

董事及主要行政人員之酬金是以個人表現及市場趨勢釐定。

42. 本公司財務狀況表資料

於報表期完結日，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附屬公司權益	12,761,722	12,027,884
按金及預付款項	478	687
應收附屬公司款項	585,539	2,056,920
銀行結存及現金	586,048	1,414,100
資產總額	13,933,787	15,499,591
應付賬款及應計費用	159	460
應付附屬公司款項	6,186,246	7,931,934
銀行及其他貸款	199,694	149,361
股本(見附註27)	74,193	74,193
儲備	7,473,495	7,343,643
權益及負債總額	13,933,787	15,499,591

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本 之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於英屬維爾京群島/香港註冊</i>						
RK Infrastructure Finance (2011) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RK Properties Finance (2007) 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	#	1美元	-	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	1港元	-	100	提供管理服務
RKI Finance (2010) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Finance (2011) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKP Finance (2011) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	中國	1,300,000,000港元	100	-	投資控股
Road King Infrastructure Finance (2007) 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	2港元	-	100	提供管理服務
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	#	250美元	-	94.74	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本 之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於中國註冊的外資企業</i>						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	91,745,300美元	-	100	發展及銷售物業
常州宏佳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣123,500,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋德置業有限公司	中國	中國	人民幣60,000,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋雅置業有限公司	中國	中國	人民幣60,220,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋粵置業有限公司	中國	中國	人民幣538,000,000元	-	100	發展及銷售物業
江蘇路勁物業有限公司	中國	中國	人民幣10,000,000元	-	100	提供房地產管理服務
天津啟威不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣678,500,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海置地有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海不動產投資 管理有限公司	中國	中國	人民幣760,000,000元	-	94.74	投資控股
河北路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣41,500,000元	-	100	發展及銷售物業
無錫路勁蠡苑房地產有限公司 [®]	中國	中國	人民幣960,000,000元	-	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本 之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於中國註冊的中外合資企業</i>						
鄭州客屬房地產有限公司	中國	中國	人民幣235,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣2,508,600,000元	-	100	發展及銷售物業
<i>於中國註冊的有限責任公司</i>						
廣州雋華房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣200,000,000元	-	100	發展及銷售物業
上海雋城置業有限公司	中國	中國	人民幣300,000,000元 (二零一零年： 人民幣30,000,000元)	-	55	發展及銷售物業
上海雋翔房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣250,000,000元	-	100	發展及銷售物業
山東順馳融盛置地有限公司	中國	中國	人民幣40,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣700,000,000元 (二零一零年： 人民幣300,000,000元)	-	94.74	發展及銷售物業
天津順馳融信置地有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
北京順馳置地達興房地產 開發有限公司	中國	中國	人民幣90,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本 之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於中國註冊的有限責任公司(續)</i>						
北京路勁雋御房地產 開發有限公司 [@]	中國	中國	人民幣1,250,000,000元	-	100	發展及銷售物業
河北順馳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
洛陽順馳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣110,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
濟南順成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣130,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
蘇州工業園區順馳置地有限公司	中國	中國	人民幣250,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業

本公司附屬公司純屬為投資控股或財務安排之公司，並無任何經營業務。

@ 本公司附屬公司於二零一一年註冊成立。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

除下述以外，於年結時並無附屬公司發行任何債務證券：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
Road King Infrastructure Finance (2004) Limited	-	1,251,394
Road King Infrastructure Finance (2007) Limited	2,706,149	2,673,040
RKI Finance (2010) Limited	2,562,573	2,652,917
RKI Finance (2011) Limited	1,562,391	-
	6,831,113	6,577,351

44. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一一年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣18,816,149,000元(二零一零年：港幣16,373,912,000元)。於二零一一年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣12,063,862,000元(二零一零年：港幣11,626,302,000元)。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	6,832,508	4,942,028	4,600,424	4,630,672	2,407,770
稅前溢利	1,859,586	1,604,511	1,045,458	1,043,327	1,208,952
所得稅支出	(1,033,880)	(971,790)	(302,281)	(366,693)	(342,811)
年度溢利	825,706	632,721	743,177	676,634	866,141
應佔：					
本公司擁有人	818,000	625,008	728,080	656,429	851,067
非控股權益	7,706	7,713	15,097	20,205	15,074
	825,706	632,721	743,177	676,634	866,141

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總額	31,732,189	27,686,375	22,222,589	20,909,142	21,428,355
負債總額	(20,256,005)	(17,282,577)	(12,190,246)	(11,375,540)	(12,804,412)
	11,476,184	10,403,798	10,032,343	9,533,602	8,623,943
應佔：					
本公司擁有人	11,199,272	10,288,135	9,851,565	9,369,461	8,472,416
非控股權益	276,912	115,663	180,778	164,141	151,527
	11,476,184	10,403,798	10,032,343	9,533,602	8,623,943