



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)



2012
年報



本年度報告以 FSC 紙張印製。

集團簡介

路勁是一家在中國從事投資及營運收費公路的領導者，以及優秀的房地產發展商。路勁已在中國六個省參與11個收費公路項目，公路總里程約652公里，投入資金約港幣43億元。路勁已發展超過30個房地產項目，房地產組合投資約港幣293億元，集團可分予的可售土地儲備逾4,400,000平方米，分佈於中國九個省及直轄市內。

目錄

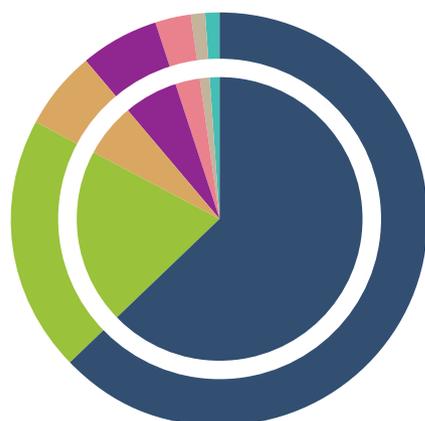
財務概覽	2
主席報告	4
行政總裁報告	6
主要獎項	8
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員	40
董事會報告	48
企業管治報告	61
詞彙	73
集團資料	79
獨立核數師報告	F-1
經審核財務報表	
– 綜合收益表	F-3
– 綜合全面收益表	F-4
– 綜合財務狀況表	F-5
– 綜合權益變動表	F-7
– 綜合現金流量表	F-8
– 綜合財務報表附註	F-10
財務摘要	F-72



(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度*				
	二零一二年	二零一一年 (經重列)	二零一零年 (經重列)	二零零九年	二零零八年
集團分佔路費收入	839	844	803	1,083	1,699
房地產發展業務收入	9,344	6,833	4,942	4,600	4,631
收費公路項目現金回收	523	658	751	539	1,083
房地產發展銷售回款	11,388	6,817	7,475	5,600	2,568
本公司擁有人應佔溢利	818	735	581	728	656
本公司擁有人應佔權益	11,793	11,072	10,244	9,852	9,369
資產總額	37,275	31,732	27,686	22,223	20,909
每股股息(港元)	0.46	0.46	0.43	0.50	0.25
淨權益負債比率(百分比)	51	61	32	34	66

* 二零一一年及二零一零年的數據已按於二零一二年一月一日生效的香港會計準則第12號之修訂重列，但相關重列並無應用在二零一零年之前的數據。

二零一二年收費公路項目收入貢獻
按地區分析



63% 河北
 20% 湖南
 6% 安徽
 6% 山西
 3% 河南
 1% 廣西
 1% 江蘇

二零一二年房地產項目收入貢獻
按區域分析

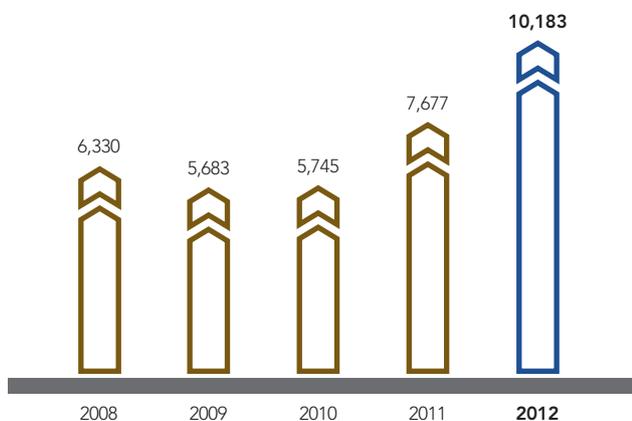


41% 華北
 40% 華東
 19% 華中

財務概覽(續)

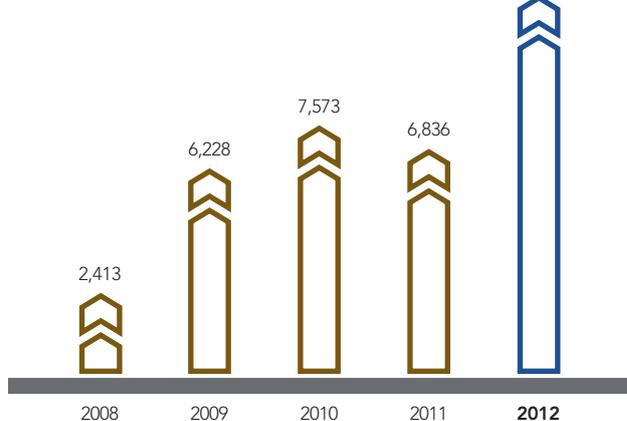
房地產發展業務及集團分佔路費收入

(百萬港元)



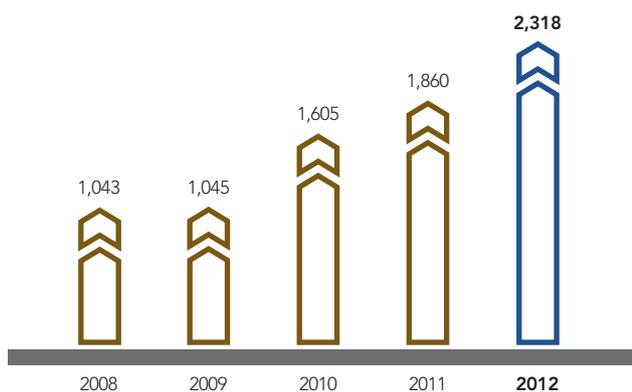
房地產發展業務銷售合同額

(百萬港元)



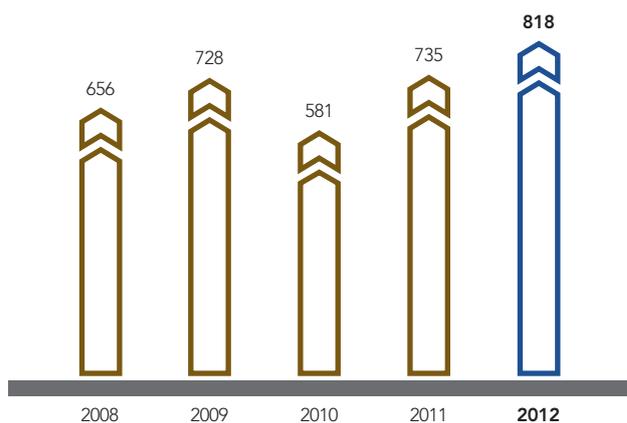
稅前溢利

(百萬港元)



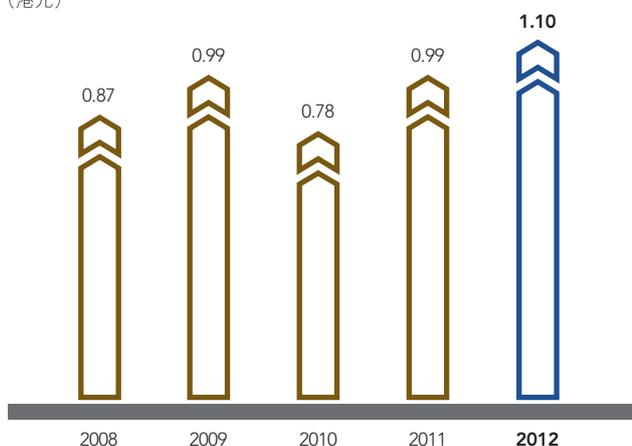
本公司擁有人應佔溢利*

(百萬港元)



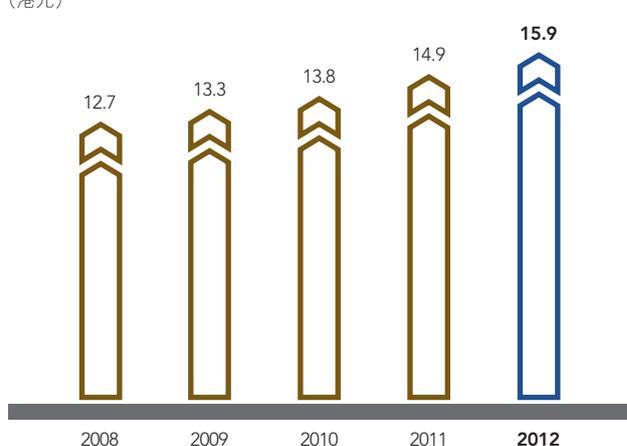
每股盈利*

(港元)

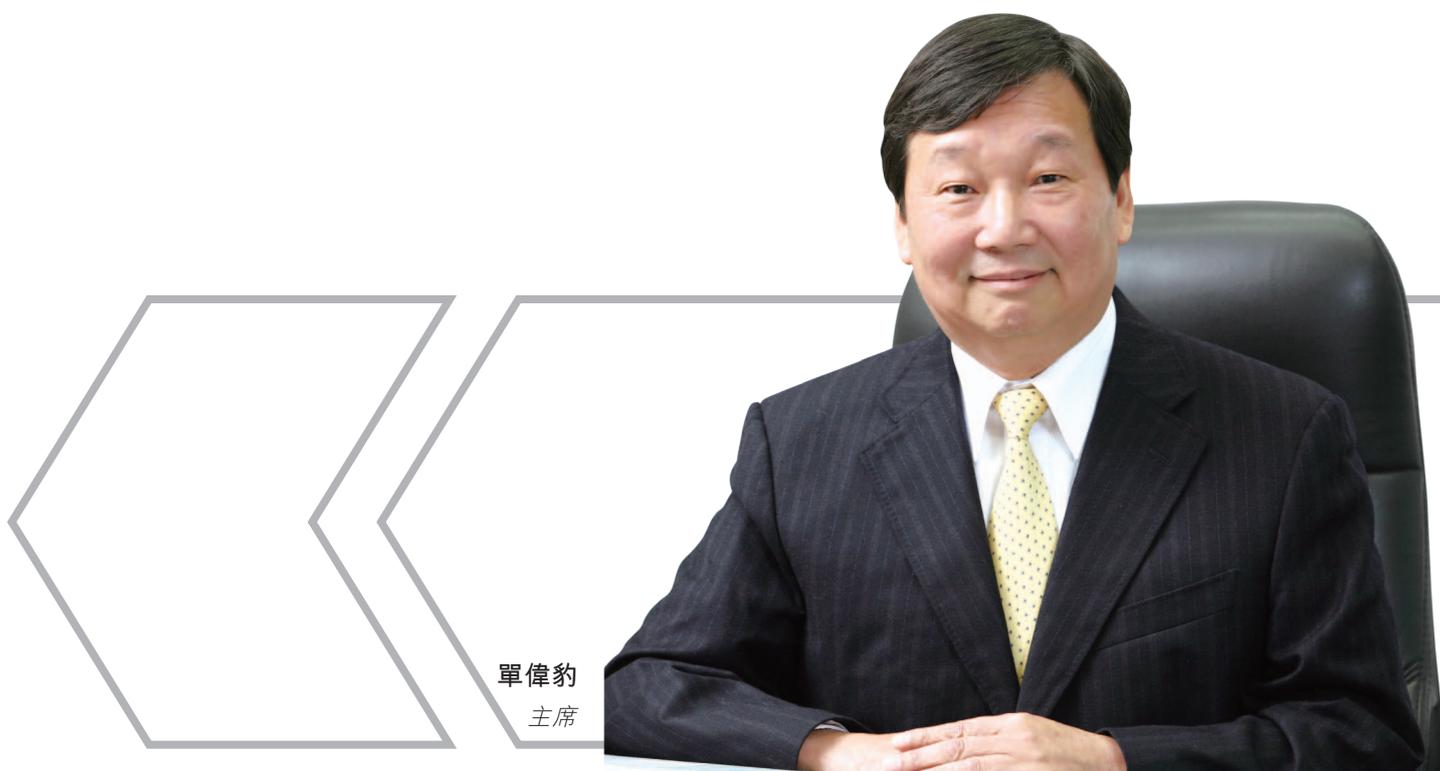


每股資產淨值*

(港元)



* 二零一一年及二零一零年的數據已按於二零一二年一月一日生效的香港會計準則第12號之修訂重列，但相關重列並無應用在二零一零年之前的數據。



單偉豹
主席

各位股東：

二零一二年由於內地經濟城鎮化的進展，國內生產總值持續增長，由於集團員工的努力，在過去一年集團錄得了比較滿意的業績。

二零一二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0.30元，連同中期股息每股港幣0.16元，二零一二年全年股息合共每股港幣0.46元(二零一一年：每股港幣0.46元)。

收費公路業務二零一二年現金收入為港幣5.23億元，持續為集團提供穩定的現金流。預計未來數年隨著河北省兩條高速公路項目分成比例進入第三階段的分成期，以及山西省龍城高速公路車流量持續高速增長，收費公路業務對集團現金的貢獻將有良好和較快的增長。

二零一二年集團房地產業務表現令人滿意，集團(包括合資企業在內)全年簽訂合同額達港幣118億元，較二零一一年增長69%。收入和利潤的增長分別為37%和13%至港幣93.44億元和港幣7.25億元。二零一二年下半年，集團在上海市和常州市購入兩幅地塊，合共超過800,000平方米，以補充土地儲備。

主席報告(續)

集團對將來的發展是樂觀和充滿信心的。主要原因在於：

- 一、 中共十八大後的新領導班子上場，由於大部份成員都是對經濟發展有深度認識和實際經驗的優秀領導，所以國內生產總值增長能保持在7%至9%的可能性大大提高。另外城鎮化進展的必然性，人民投資工具的缺乏性，在未來的十年都不會有很大的變化，所以未來的十年內地經濟發展的基調和環境都不會有很大的改變，房地產的良好勢頭會繼續下去。
- 二、 集團於二零零四年開始涉足房地產，這十年來我們不斷發展不斷接受磨鍊。集團無論在品牌上和經營觀念經營手法上都已取得了滿意的成績和打下了雄厚和堅牢的基礎。在這個基礎上，進一步的快速發展變成了可能。只要集團上下團結一致，全民動員，以積極和創新的觀念，配合一向的務實努力的工作態度，再加進取但謹慎的財務管理方法，我們有理由相信，由二零一三年開始集團將會有良性的持續的較快速度的增長。我們的目標是不僅要努力讓集團保持領先地位，在內地房地產的五十大內，而且要勇敢地向前二十大和十大挑戰。為社會，為股東，為員工創造更大的利益。

謹代表董事會，向所有客戶、企業夥伴及股東致謝。

單偉豹

主席

香港，二零一三年三月一日



高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零一二年業績

二零一二年本公司股東應佔溢利為港幣8.18億元，每股盈利港幣1.10元(二零一一年(經重列)：每股港幣0.99元)。二零一二年，集團的收費公路業務受國家政策影響，惟表現仍在預期內。集團房地產業務取得實質性的增長，全年物業銷售合同額(包括合資項目)達港幣118億元，較二零一一年增長69%，截至二零一二年十二月底止仍有約人民幣8億元的銷售協議待轉合同。物業交付收入也較二零一一年增加37%。

收費公路業務

二零一二年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為7,400萬架次及人民幣19.26億元。高速公路貢獻的路費收入佔整體收費公路業務約87%。

二零一二年車流量及路費收入比二零一一年有所下降，主要是因為年內因受到國家調控影響鋼鐵等原材料需求減弱以及連接路大修工程的影響，引至位於河北省的保津高速公路及唐津高速公路的車流量及路費收入有所下降。而國務院下發《重大節假日免收小型客車通行費實施方案的通知》規定所有收費公路對七座位或以下的客車於四個重大法定節假日及其連休日實施免收通行費的措施對集團公路項目的路費收入也造成輕微的影響。

行政總裁報告(續)

國家交通運輸部、發展和改革委員會、財政部、監察部及國務院糾風辦於二零一一年對普通公路項目展開檢查及整治工作，集團也加快退出個別普通一／二級公路項目的工作。此項工作符合集團優化投資組合的策略。二零一二年，集團落實退出河南省許昌至南陽公路項目。

集團二零一一年投資的山西省龍城高速公路於二零一二年七月中旬正式通車收費，車流和路費收入正逐步上升，表現符合預期，預計未來數年可為集團帶來良好的收益。隨著河北省保津高速公路及唐津高速公路收益分成比例在未來數年轉變，預計集團現有高速公路的收入將有較大增長。

房地產業務

二零一二年初內地推出較寬鬆的貨幣政策，包括降低貸款利率以及放寬銀行貸款的限制，以刺激貿易、投資及消費增長，但對房地產市場宏觀調控政策仍持續執行。集團採取了高周轉率和利潤平衡經營策略，存貨周轉率從二零一一年的0.30倍上升至二零一二年的0.32倍。二零一二年銷售額及回款額較二零一一年大幅上升69%及67%，平均售價也保持在每平方米約港幣11,600元，反映集團經營策略取得成效。二零一二年峻工物業面積增加至1,184,000平方米。

二零一二年九月集團成功在上海市及常州市吸納了兩幅合共超過800,000平方米銷售面積的地塊，並於二零一三年年初在洛陽市獲取了一幅約400,000平方米銷售面積的新土地，以補充土地儲備。

展望

收費公路是集團熟悉的業務，集團認為此行業仍大有可為，能為集團提供穩定的現金流和利潤。未來數年，集團將繼續處理普通一／二級公路，同時加大高速公路項目的投資。在可見未來，集團現有高速公路的收入將有較大增長，集團也有信心取得新的高速公路項目。集團現正對一項高速公路項目進行最後的磋商和審批准備工作，同時也正在對其它公路項目進行研究。

房地產業務方面，集團將著重區域聚焦，繼續採取高周轉和利潤平衡經營策略，加強產品研發，提高產品水平和品牌認受度，發揮集團已擁有的市場知識、商業關係、客戶認可度及經營團隊能力，以提高房地產業務的經營水平和結果。同時集團將繼續獲取合乎發展策略的新土地，以壯大和發展房地產業務。

致謝

僅藉此機會感謝全體員工的付出和貢獻。衷心感謝客戶、商業夥伴及股東的長期支持與信任。

高毓炳

行政總裁

香港，二零一三年三月一日



路勁基建有限公司

2012 中國房地產上市公司綜合實力三十強

路勁地產集團有限公司

2012 中國房地產開發企業外資企業10強

2012 中國房地產開發企業50強

2012 中國房地產開發企業品牌價值25強

公路業務

保津高速公路

- 政風行風建設優秀基層單位

長益高速公路

- 2012年全國交通運輸企業企業文化建設卓越單位

龍城高速公路

- 重點工程建設目標責任制優秀單位

唐津高速公路

- 河北高速十佳基層團隊

主要獎項(續)



房地產業務

北京

- 2012年度品質地產綜合大獎 — 路勁世界城

天津

- 2012年最具公信力樓盤大獎 — 路勁太陽城 (前稱「嶼東城」)

常州

- 2012常州市物業服務企業綜合實力二十強

無錫

- 2012年度最值得期待樓盤獎 — 路勁天御

蘇州

- 2012年度蘇州樓市人氣金榜 — i-主場

上海

- 2012中國別墅金鼎獎 — 北郊莊園

廣州

- 2012年度華南暢銷名盤 — 雋悅豪庭

用心 創建美好旅途



河北保津高速公路



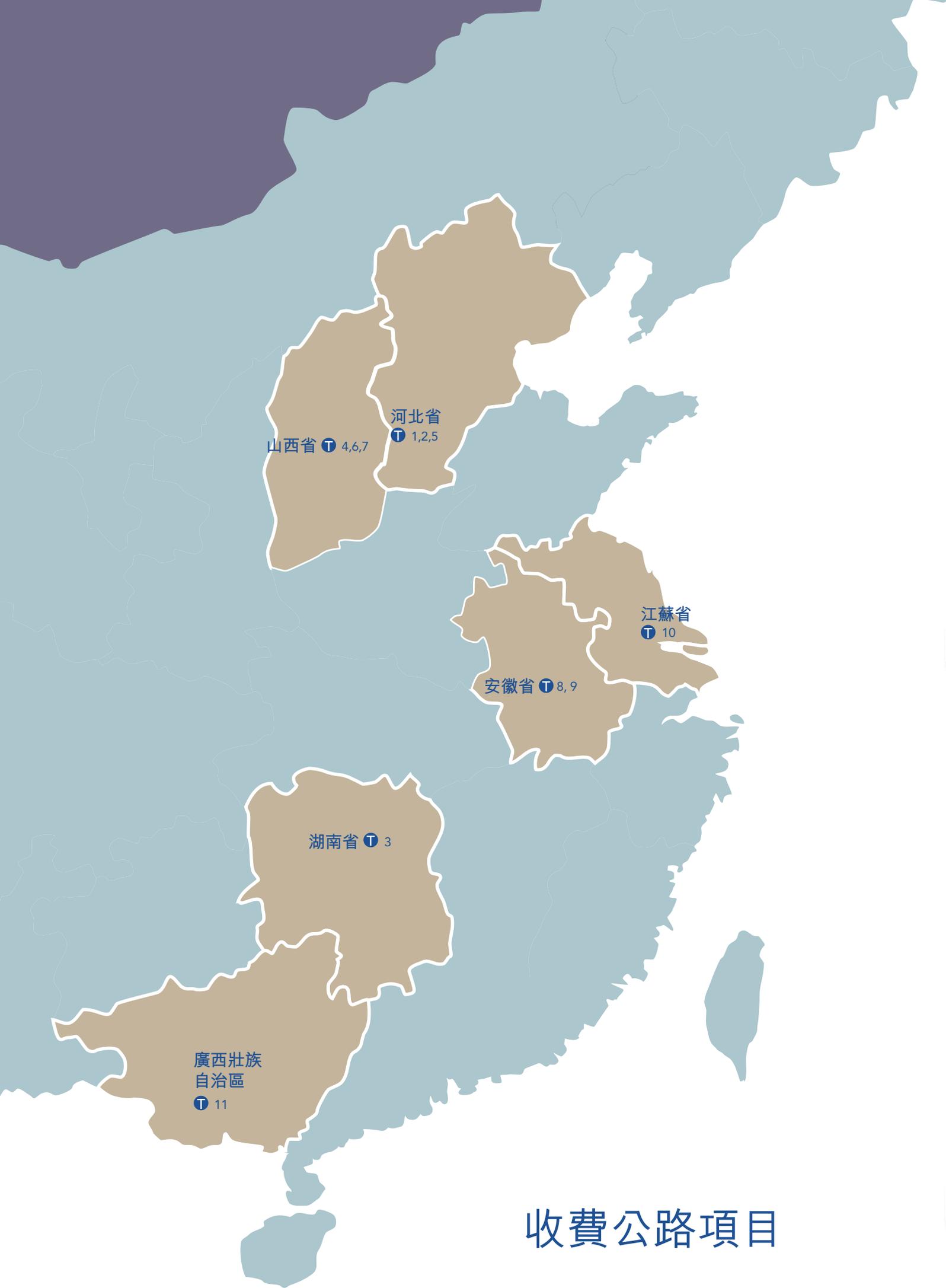
湖南長益高速公路



河北唐津高速公路



山西龍城高速公路



山西省 T 4,6,7

河北省 T 1,2,5

江蘇省 T 10

安徽省 T 8,9

湖南省 T 3

廣西壯族
自治區
T 11

收費公路項目

管理層討論及分析

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

高速公路

T1	保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
T2	唐津高速公路					
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
T3	長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益	43%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
T4	龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		

普通公路

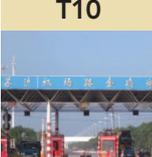
T5	石晉公路					
	位置	河北省	全長	40公里	所佔權益	60%
	路線	國道307石家莊至晉州段 ~一/二級公路 ~二/四車道		路輝投資有限公司 路信投資有限公司		
T6	東觀公路					
	位置	山西省	全長	38公里	所佔權益	65%
	路線	國道108榆次東長壽至祁縣東觀段 ~一級公路 ~四車道		邦泰投資有限公司		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

普通公路

	T7 榆次市過境公路					
	位置	山西省	全長	17公里	所佔權益	65%
	路線	國道108榆次市過境公路 ~一級公路 ~四車道		路傑投資有限公司		
	T8 合淮公路					
	位置	安徽省	全長	90公里	所佔權益	60%
	路線	國道206合肥至淮南段 ~超二級公路 ~四車道		路建投資有限公司 路成投資有限公司		
	T9 合葉公路					
	位置	安徽省	全長	99公里	所佔權益	50%
	路線	國道312合肥至葉集段 ~一級公路 ~四/六車道		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		
	T10 蘇滬機場公路					
	位置	江蘇省	全長	53公里	所佔權益	50%
	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		安惠投資有限公司		
	T11 玉林公路					
	位置	廣西壯族自治區	全長	11公里	所佔權益	70%
	路線	國道324玉林段 ~一級公路 ~四/六車道		東迅投資有限公司		

收費公路業務

二零一二年經濟及營商環境

二零一二年，國家因應年內經濟下行壓力加重，上半年實施宏觀緊縮政策，但逐步過渡到着重穩增長的積極財政政策，全年國內生產總值增長7.8%。因為環球經濟復蘇欠缺動力，外貿增長放緩，預期二零一三年在出口仍然不明朗的情況下，國家仍然會着力加大內需，提高居民購買力，刺激汽車、旅遊等消費需求。另外，生產行業繼續向內陸城市遷移集聚，加上城鎮化的發展政策，將為未來數年集團公路客貨運周轉量的增長提供新的推動力。

國家交通運輸部、發展和改革委員會、財政部、監察部及國務院糾風辦於二零一一年對普通公路項目展開檢查及整治工作，集團也加快退出個別普通一／二級公路項目的工作。此項工作符合集團優化投資組合的策略。二零一二年，集團落實退出河南省許昌至南陽公路項目。

二零一二年路費收入較二零一一年有所下降，主要是因為年內因受到國家調控影響，鋼鐵等原材料需求減弱以及連接路大修工程的影響，引至位於河北省的保津高速公路及唐津高速公路的車流量及路費收入有所下降。而國務院下發《重大節假日免收小型客車通行費實施方案的通知》規定所有收費公路對七座位或以下的客車於四個重大法定節假日及其連休日實施免收通行費的措施對集團公路項目的路費收入也造成輕微的影響。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
分佔合作企業攤銷前及稅前溢利	575	607
減：分佔收費公路經營權攤銷及稅項 預扣稅	(303) (13)	(309) (15)
分佔合作企業之經營溢利	259	283

集團分佔現有基建合作企業的路費收入及支出分析：

	二零一二年 人民幣百萬元	二零一一年 人民幣百萬元	增長(減少) %
分佔路費收入			
高速公路	567	555	2
普通公路	118	131	(10)
分佔支出(不包括攤銷及稅項)			
高速公路	134	105	28
普通公路	85	105	(19)

二零一二年現有收費公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	二零一二年		二零一二年	
	日均混合車流量 架次	增長(減少) %	路費收入 人民幣百萬元	增長(減少) %
高速公路				
保津高速公路	39,000	(3)	681	(4)
唐津高速公路	37,000	(12)	527	(17)
長益高速公路	34,000	1	384	12
龍城高速公路(附註)	12,000	不適用	74	不適用
	122,000	5	1,666	(1)
普通公路	80,000	(5)	260	(11)
	202,000	1	1,926	(3)

附註：因為龍城高速公路在二零一二年七月十九日通車並開始收費，所以並無上一年同期的資料作比較。

管理層討論及分析(續)

二零一二年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為7,400萬架次及人民幣19.26億元。高速公路的路費收入佔整體的公路業務從二零一一年的82%進一步上升至二零一二年的87%。集團二零一一年投資的山西省龍城高速公路於二零一二年七月中旬正式通車收費，車流和路費收入正逐步上升，表現符合預期，預計未來數年可為集團帶來良好的收益。隨著河北省保津高速公路及唐津高速公路收益分成比例在未來數年轉變，預計集團現有高速公路項目的收入將有較大增長。

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。

因應二零一一年下半年附近一條公路完成大修工程，分流部份車輛，加上上半年繼續受到國家宏觀調控令鋼鐵等原材料運輸需求減弱影響，保津高速公路的車流及路費收入有所減少，下半年隨著國家微調放鬆貨幣政策，車流及收入已見回升。

未來數年，G18榮成至烏海高速公路的西段建成後，接通山西省及陝西省，項目成為東西向主要的運輸走廊之一，未來增長可期。



唐津高速公路

唐津高速公路由國家高速公路網G25長春至深圳高速公路的一段以及唐山市東環高速通道兩個部份組成，連接東北省份至天津、華中及華南地區。

由於行經唐津高速的通道是國家的重要運輸走廊，天津市政府在二零一二年開始，對連接本項目的唐津高速公路天津段啟動擴建工程。擴建工程期間天津段實施分流措施，加上上半年受到唐山地區礦石、煤炭和鋼材等運輸需求下跌影響，年內車流量和收入分別較去年下跌12%及17%。

唐津高速公路天津段擴建工程完工後，通道的整體通行能力將大為提升，本項目坐落東北聯絡華中、華南地區最便捷的路線，前景樂觀。



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大門，同時也是連接國家級旅遊景點張家界的重要通道。

二零一二年，雖然受到節假日免費通行的負面影響，但受惠湖南省吉首通往重慶的高速公路的開通，遠程貨運車輛有所增加，加上八月份計重收費的實施，長益高速公路全年路費收入上升12%。

項目於二零一二年八月完成路面改造的全部工程後，行車路況及車流容量得以提升。同時，受惠長沙市城市擴大以及湘西地區發展的動力，預計項目在二零一三年表現將進一步提升。



龍城高速公路

龍城高速公路是山西省高速公路網第十一環S60的一段，全長72公里，雙向六車道高速公路，屬於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。

年內，集團對項目建設加大管理力度，在取得省政府批准後，項目於二零一二年七月實現開通收費。目前，項目仍處於車流培養及快速增長的階段，集團計劃通過合作公司加大路線宣傳力度，推動服務區等沿線服務設施逐步完善，進一步提升項目收益。

出售普通公路項目

全國收費公路檢查及整治工作為集團提供機會繼續優化收費公路業務投資組合。二零一二年十二月，集團以約人民幣6,200萬元作價退出河南省許昌至南陽公路。集團將繼續按既定政策，為退出普通公路作準備，與政府就退出個別普通公路項目進行談判。

用心築造品質生活



上海北郊莊園



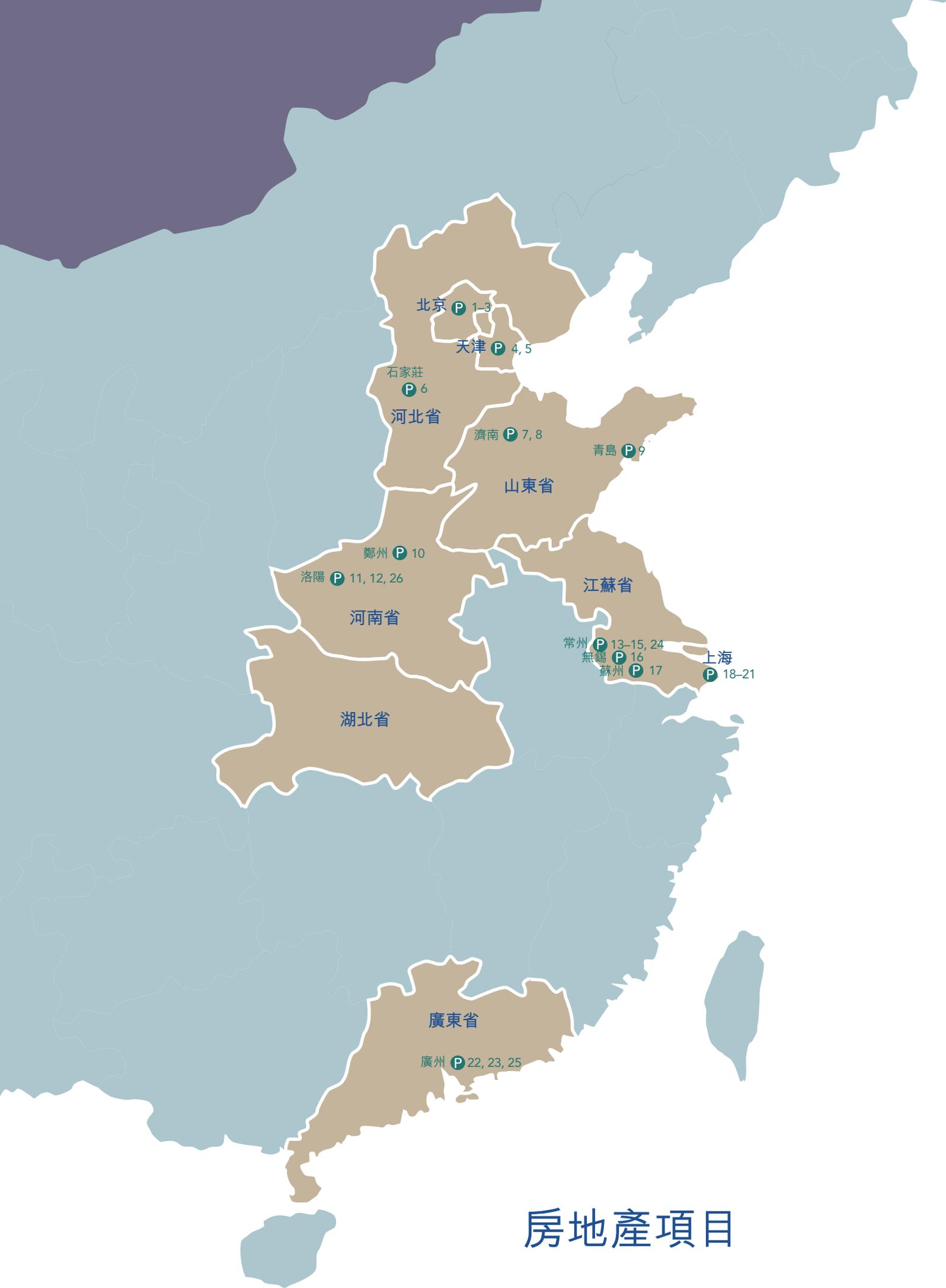
常州又一城



廣州雋悅豪庭



蘇州鳳凰城



北京 P 1-3

天津 P 4, 5

石家莊 P 6

河北省

濟南 P 7, 8

青島 P 9

山東省

鄭州 P 10

洛陽 P 11, 12, 26

河南省

江蘇省

常州 P 13-15, 24

無錫 P 16

蘇州 P 17

上海

P 18-21

湖北省

廣東省

廣州 P 22, 23, 25

房地產項目

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

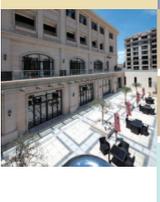
於二零一二年十二月三十一日

持作銷售用途之物業

北京市

P1	領海					
	分予銷售面積(平方米)	18,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	309,000
	北京順馳置地達興房地產開發有限公司					
P2	建國門項目					
	分予銷售面積(平方米)	31,000	性質	商業	完成階段(附註)	M
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	11,000
	北京五月天房地產開發有限公司					
P3	路勁世界城					
	分予銷售面積(平方米)	236,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	F/S
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	114,000
	北京路勁雋御房地產開發有限公司					

天津市

P4	太陽城					
	分予銷售面積(平方米)	253,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一七年	土地面積(平方米)	811,000
	天津順馳新地置業有限公司					
P5	路勁領山					
	分予銷售面積(平方米)	137,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	327,000
	天津順馳融信置地有限公司及天津路勁雋耀房地產投資有限公司					

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作銷售用途之物業

河北省石家莊市

P6	國際城					
	分予銷售面積(平方米)	120,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一四年	土地面積(平方米)	80,000
	河北路勁房地產開發有限公司					

山東省濟南市

P7	大學城項目					
	分予銷售面積(平方米)	129,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	M
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一七年	土地面積(平方米)	53,000
	山東御邸房地產開發有限公司					

P8	御景城					
	分予銷售面積(平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	177,000
	濟南順成房地產開發有限公司					

山東省青島市

P9	藍水假期					
	分予銷售面積(平方米)	151,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一六年	土地面積(平方米)	249,000
	山東順馳融盛置地有限公司					

河南省鄭州市

P10	中央特區					
	分予銷售面積(平方米)	72,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一三年	土地面積(平方米)	217,000
	鄭州客屬房地產有限公司					

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作銷售用途之物業

河南省洛陽市

P11		順馳城				
	分予銷售面積(平方米)	86,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一三年	土地面積(平方米)	111,000
	洛陽順馳房地產開發有限公司					
P12		世府名邸				
	分予銷售面積(平方米)	12,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	二零一三年	土地面積(平方米)	76,000
	洛陽順馳房地產開發有限公司					

江蘇省常州市

P13		御城				
	分予銷售面積(平方米)	460,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	487,000
	常州宏駿房地產開發有限公司					
P14		天雋峰				
	分予銷售面積(平方米)	35,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一三年	土地面積(平方米)	127,000
	常州宏佳房地產開發有限公司					
P15		新武進區項目				
	分予銷售面積(平方米)	708,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一九年	土地面積(平方米)	280,000
	常州路勁房地產開發有限公司					

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作銷售用途之物業

江蘇省無錫市

	P16	路勁天御				
	分予銷售面積(平方米)	188,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	88,000
無錫路勁蠡苑房地產有限公司						

江蘇省蘇州市

	P17	鳳凰城				
	分予銷售面積(平方米)	929,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一八年	土地面積(平方米)	847,000
蘇州雋御地產有限公司						

上海市

	P18	上雋嘉苑				
	分予銷售面積(平方米)	48,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一三年	土地面積(平方米)	133,000
上海雋翔房地產開發有限公司						

	P19	蘭郡				
	分予銷售面積(平方米)	15,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C
	約可分予權益	29.84%	目標完成日期	二零一四年	土地面積(平方米)	315,000
上海順馳方城置業有限公司(合資企業)						

	P20	北郊莊園				
	分予銷售面積(平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S
	約可分予權益	55.00%	目標完成日期	二零一六年	土地面積(平方米)	133,000
上海雋城置業有限公司						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作銷售用途之物業

上海市

P21	上海院子					
	分予銷售面積(平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M
	約可分予權益	55.00%	目標完成日期	二零一七年	土地面積(平方米)	136,000
	上海雋城置業有限公司					

廣東省廣州市

P22	雋悅豪庭					
	分予銷售面積(平方米)	260,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一五年	土地面積(平方米)	103,000
	廣州雋粵置業有限公司					
P23	雋瀧灣					
	分予銷售面積(平方米)	106,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一四年	土地面積(平方米)	35,000
	廣州雋華房地產開發有限公司					

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作投資用途之物業

天津市

P4 喜悅購物公園						
	分予銷售面積(平方米)	14,000	性質	商業	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	9,000
天津順馳新地置業有限公司						

河南省鄭州市

P10 中央特區						
	分予銷售面積(平方米)	6,000	性質	商業	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	2,000
鄭州客屬房地產有限公司						

江蘇省常州市

P24 又一城						
	分予銷售面積(平方米)	127,000	性質	商業	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	67,000
常州宏智房地產開發有限公司						

江蘇省蘇州市

P17 鳳凰城						
	分予銷售面積(平方米)	14,000	性質	商業	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	13,000
蘇州雋御地產有限公司						

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一二年十二月三十一日

持作投資用途之物業

廣東省廣州市

P22	雋悅豪庭					
	分予銷售面積(平方米)	9,000	性質	商業	完成階段(附註)	F/S
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一四年	土地面積(平方米)	4,000
廣州雋粵置業有限公司						

P25	雋峰苑二期*					
	分予銷售面積(平方米)	7,000	性質	商業	完成階段(附註)	C
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	土地面積(平方米)	1,000
廣州雋德置業有限公司						

* 於二零一三年二月已簽訂協議出售物業，預計交易將於二零一三年七月完成。詳細出售事宜已刊載於二零一三年二月六日本公司之公佈內。

於二零一三年取得之項目

河南省洛陽市

P26	高新區項目					
	分予銷售面積(平方米)	392,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	二零一七年	土地面積(平方米)	147,000
洛陽路勁房地產開發有限公司						

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」

「C」 代表「已落成」

管理層討論及分析(續)

房地產業務

概覽

二零一二年內地房地產調控政策在保證經濟發展的背景下沒有放鬆。但是，為了保證合理自住需求，以及穩定經濟增長，政府適當放寬了貨幣政策，例如兩度下調存款準備金率及兩次減低存貸款基準利率，並加大各項住房信貸政策的差別化以達到抑制投資投機需求的同時，保證首次置業及首次改善人群的購房需求。因此，去年內地房地產市場成交量有所上升，經營環境轉趨穩定。

財務回顧

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元 (經重列)
收入	9,344	6,833
毛利	2,718	1,911
銷售及管理費	(761)	(611)
稅後溢利	725	644

通過積極應對市場變化及加強管理，集團的營業收入及盈利能力有所增長。二零一二年主要來自物業交付的收入增長37%，至港幣93.44億元，這主要來自華北及華東地區的項目。二零一二年全年交付面積達888,000平方米，較二零一一年上升21%。隨著交付量增加，房地產業務的利潤也上升至港幣7.25億元。

物業銷售及交付

二零一二年集團在各地區物業銷售合同額及交付的分析如下：

地區 (附註)	銷售合同額		交付	
	金額 人民幣百萬元	銷售面積 平方米	金額 人民幣百萬元	銷售面積 平方米
華北	4,096	412,000	3,237	338,000
華中	1,034	121,000	1,524	199,000
華東	3,601	406,000	3,148	350,000
華南	571	59,000	10	1,000
小計	9,302	998,000	7,919	888,000
合資項目	261	21,000	252	20,000
總數	9,563	1,019,000	8,171	908,000

附註：

華北包括北京市、天津市、河北省和山東省。

華中包括河南省和湖北省。

華東包括上海市和江蘇省。

華南包括廣州市。

管理層討論及分析(續)

二零一二年，集團因應市場情況較準確地掌握銷售的節奏，加快資金回流的速度，同時致力提升項目品質，加強項目管理，把握機會適當補充土地儲備，保障房地產業務的持續發展。二零一二年集團物業銷售合同額(包括合資項目)達人民幣95.63億元，較二零一一年大幅上漲69%，全年的平均銷售價約每平方米人民幣9,400元。

於二零一三年二月五日，集團出售在廣州市雋峰苑二期之投資物業予一名獨立第三者，代價為人民幣4億元。出售物業之詳細資料刊載於二零一三年二月六日本公司之公佈內。

土地儲備

為補充土地儲備，二零一二年九月集團成功在上海市及常州市吸納了兩幅合共超過800,000平方米銷售面積的地塊，並於二零一三年年初在河南省洛陽市獲取了一幅約400,000平方米銷售面積的新土地。

集團土地儲備包括規劃及在建中物業，持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。截至二零一二年十二月三十一日集團可分予的銷售面積逾4,400,000平方米，主要分佈於下列省市：

省份／直轄市	項目數量 個	銷售面積 平方米
北京市	3	285,000
天津市	2	404,000
河北省	1	120,000
山東省	3	380,000
河南省	3	176,000
江蘇省	6	2,461,000
上海市	4	208,000
廣東省	3	382,000

二零一二年集團新開工面積為1,108,000平方米，而竣工面積為1,184,000平方米。預計二零一三年，新開工面積為1,290,000平方米，竣工面積為1,271,000平方米。

管理層討論及分析(續)

主要項目概況



北京 — 領海

二零一二年領海銷售金額為人民幣4.99億元，實現均價超過每平方米人民幣15,300元。二零一二年交付金額為人民幣9.09億元，交付面積59,000平方米。預計二零一三年，交付面積為7,000平方米，主要為住宅及商舖。



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114,000平方米，銷售面積為236,000平方米，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。二零一二年，路勁世界城第一期銷售金額為人民幣3.69億元，實現均價超過每平方米人民幣17,200元。預計二零一三年項目交付面積為77,000平方米，當中21,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。項目預計在二零一三年開售部份第二期高層住宅，銷售面積為27,000平方米。



天津 — 太陽城

天津太陽城(前稱「嶼東城」)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，銷售面積1,153,000平方米。項目計劃分9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。

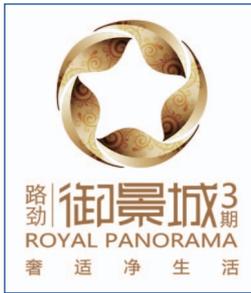
二零一二年太陽城住宅項目銷售金額為人民幣14.33億元，實現均價約每平方米人民幣11,300元。項目預計二零一三年交付面積達166,000平方米，當中119,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。項目預計在二零一三年開售部份第六期小三期高層住宅及第六期其他高層餘貨，銷售面積為102,000平方米。

太陽城商業項目 — 喜悅購物公園面積約20,000平方米，現出租率接近80%，客戶包括多家國際知名餐飲及商舖。



石家莊 — 國際城

二零一二年國際城銷售金額為人民幣6.46億元，實現均價超過每平方米人民幣9,200元。二零一二年交付金額為人民幣4.32億元，交付面積42,000平方米。國際城預計在二零一三年開售第四期部份高層住宅，銷售面積為58,000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，銷售面積318,000平方米。項目分5期開發，項目產品主要為高層住宅及酒店式公寓，並配備16,000平方米的沿街商舖、20,000平方米的森林園景，以及一所幼稚園。

二零一二年御景城銷售金額為人民幣6.04億元，實現均價超過每平方米人民幣7,200元。二零一二年交付金額為人民幣7.67億元，交付面積102,000平方米。項目預計在二零一三年開售部份第三期及第四期高層住宅和第五期商業，銷售面積為72,000平方米。



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，銷售面積541,000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平方米的沿街商舖，第四期為商業街及寫字樓。

二零一二年中央特區銷售金額為人民幣6.45億元，住宅實現均價超過每平方米人民幣8,000元；寫字樓實現均價超過每平方米人民幣14,000元；商業實現均價超過每平方米人民幣19,000元。項目二零一二年交付金額為人民幣9.33億元，交付面積91,000平方米。項目預計二零一三年交付面積為67,000平方米，當中20,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州 — 御城

常州御城位於常州市武進區，項目佔地面積487,000平方米，銷售面積846,000平方米。項目分8期開發，項目由以別墅、洋房、高層住宅所組成。集團將御城定位為健康運動社區，並配備游泳池、網球場及高爾夫球練習場的會所。項目內建有16,000平方米的商舖以及一所幼稚園。

二零一二年御城銷售金額為人民幣6.08億元，別墅產品實現均價超過每平方米人民幣16,200元；高層產品實現均價超過每平方米人民幣6,800元。御城第六期部份和第七期預計將分別於二零一三年上半年和第三季度陸續推售。項目二零一二年交付金額為人民幣6.19億元，交付面積77,000平方米。項目預計二零一三年交付面積為174,000平方米，當中108,000平方米已在二零一二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平方米，銷售面積387,000平方米。項目分3期開發，主要為高層住宅，並配備4,000平方米的會所。

二零一二年天雋峰銷售金額為人民幣6.88億元，實現均價超過每平方米人民幣7,200元。二零一二年交付金額為人民幣7.12億元，交付面積97,000平方米。預計二零一三年交付面積為53,000平方米，當中10,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析(續)



無錫 — 路勁天御

路勁天御位於無錫市濱湖區，佔地面積88,000平方米，銷售面積為188,000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。

項目第一期預計在二零一三年第一季度開售，銷售面積為50,200平方米，二零一四年第二季度完成交付。



蘇州 — 鳳凰城

蘇州鳳凰城位於蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，銷售面積1,560,000平方米。項目分為三個部份：鳳凰城花園、i-主場以及尚瀾灣。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。

二零一二年i-主場銷售金額為人民幣9.82億元，實現均價超過每平方米人民幣7,800元；尚瀾灣銷售金額為人民幣4.27億元，實現均價超過每平方米人民幣12,200元。i-主場第四期預計將於二零一三年第二季度推售，而尚瀾灣第二期及第三期部份預計將於二零一三年陸續推售。二零一二年i-主場交付金額為人民幣9.89億元，交付面積116,000平方米；尚瀾灣交付金額為人民幣1.08億元，交付面積7,800平方米。預計二零一三年i-主場第三期交付面積為118,000平方米，當中107,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同；尚瀾灣第二期交付面積為26,000平方米，當中16,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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，銷售面積212,000平方米。項目分4期開發，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。

二零一二年上雋嘉苑銷售金額為人民幣8.06億元，別墅及高層產品實現均價分別約每平方米人民幣19,700元及人民幣13,900元。項目於二零一二年交付金額為人民幣7.11億元，交付面積51,000平方米。預計二零一三年交付面積為45,200平方米，當中28,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海 — 北郊莊園

北郊莊園位於上海市嘉定區，緊鄰集團合資項目蘭郡南側，集團佔該項目55%權益。項目佔地面積133,000平方米，銷售面積為135,000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。預計項目第一期在二零一三年第四季度交付，交付面積為25,000平方米。



廣州 — 悅豪庭

悅豪庭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107,000平方米，銷售面積268,000平方米，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。項目第一期於二零一二年第四季度開售，銷售金額為人民幣3.19億元，住宅實現均價超過每平方米人民幣7,700元。項目第一期預計二零一三年銷售面積為43,000平方米，二零一四年第一季度交付。項目第二期預計於二零一三年第三季度開售，銷售面積為34,000平方米。



廣州 — 龍灣

龍灣位於廣州市荔灣區。該項目佔地面積35,000平方米，銷售面積106,000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。二零一二年，項目第一期銷售金額共人民幣2.40億元，住宅實現均價超過每平方米人民幣14,000元。項目預計二零一三年交付面積為43,000平方米，當中17,000平方米已在二零一二年十二月三十一日前簽訂了預售合同。項目預計在二零一三年第一季度及下半年分別開售第二期及第三期住宅，銷售面積共52,000平方米。

投資物業

常州 — 又一城

常州又一城位於常州武進區，毗鄰常州天鵝峰。項目佔地面積67,000平方米，實用面積131,000平方米。項目分2期，第一期共26,000平方米，現由著名連鎖超級市場經營，第二期面積為105,000平方米，由綜合商場、商業街和寫字樓所組成，已於二零一二年全面開業，已出租面積達90%，租戶包括大型連鎖企業、電影城及健身中心等。

新增項目

常州 — 新武進項目

集團於二零一二年九月，通過土地招標形式，取得了位於常州市武進區一幅土地的项目開發權。該項目佔地面積280,000平方米，銷售面積708,000平方米，座落於湖塘鎮為武進區市中心之一，周邊配套設施完善。預計項目在二零一三年年中開始動工，分8期開發，產品以高層及洋房住宅為主。該項目佔地面積57,922平方米的土地使用權證已於二零一二年十二月底取得。

上海 — 上海院子

上海院子位於上海嘉定區外岡新鎮，為集團於二零一二年九月通過土地招標形式而取得的新項目。該項目佔地面積136,000平方米，銷售面積130,000平方米，北面為集團的北郊莊園，交通道路通達，鄰近的外岡鎮中心。該項目預計分3期開發，主要產品為聯排別墅。預計項目在二零一三年年中開始動工，並在二零一三年第四季度推售第一期。集團佔該項目55%的權益。該項目的土地使用權證預計於二零一三年第二季度取得。

洛陽 — 高新區項目

集團於二零一三年二月初，通過土地掛牌形式，取得了位於洛陽高新區一幅主要發展住宅項目的土地。該項目佔地面積147,000平方米，銷售面積392,000平方米。預計項目分期動工，並在二零一四年推售第一期。該項目的土地使用權證預計於二零一三年第二季度取得。



管理層討論及分析(續)

財務回顧

綜合收益表

下表概述集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之綜合收益表之主要項目。

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重列)*
收入	9,344	6,833
毛利	2,718	1,911
毛利率	29%	28%
利息及其他收入	374	446
銷售及經營費用	(836)	(700)
分佔合作／合資企業溢利	287	335
財務費用	(225)	(132)
稅前溢利	2,318	1,860
所得稅支出	(1,465)	(1,117)
稅後溢利	853	743
少數股東權益	(35)	(8)
稅後及少數股東權益後溢利	818	735

* 因採納於二零一二年一月一日生效的香港會計準則第12號之修訂，若干比較數字經重列以反映其影響。有關修訂之詳細資料可參閱綜合財務報表附註2。

收入及毛利

二零一二年及二零一一年之收入及毛利之詳情已載入「房地產業務」的「財務回顧」分節。

利息及其他收入

其他收入淨值減少主要由於二零一二年錄得之匯兌收益及投資物業公允值收益之減少所致。

銷售及經營費用

銷售及經營費用增加，主要與集團於二零一二年房地產發展項目銷售合同額大幅上升有關之市場推廣及廣告活動增加及人民幣升值所致。

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」分節。

管理層討論及分析(續)

財務費用

財務費用增加，主要由於借貸增加以及於二零一二年九月發行於二零一七年到期之3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據後而產生較高利息支出所致。部份增加被提早贖回尚未償還於二零一四年到期之2億美元按7.625厘計息之擔保票據而減低的利息支出所抵銷。

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

下表概述集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元 (經重列)*
非流動資產		
– 合作／合資企業權益	4,021	4,208
– 於投資物業之投資(包括預付租賃土地款)	2,210	2,346
– 其他非流動資產	469	198
	6,700	6,752
流動資產		
– 物業存貨(包括預付租賃土地款)	24,078	20,670
– 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	5,337	3,421
– 其他流動資產	1,160	889
	30,575	24,980
流動負債		
– 應付賬款及應計費用	(4,763)	(3,293)
– 來自預售物業之按金	(6,544)	(4,940)
– 銀行及其他貸款(於一年內到期)	(3,370)	(3,500)
– 其他流動負債	(1,645)	(1,183)
	(16,322)	(12,916)
非流動負債	(8,730)	(7,467)
權益總額	12,223	11,349

* 因採納於二零一二年一月一日生效的香港會計準則第12號之修訂，若干比較數字經重列以反映其影響。有關修訂之詳細資料可參閱綜合財務報表附註2。

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的結餘。結餘下降主要由於收取合作企業之現金分派，以及為河南省一個公路項目投資減值虧損作出撥備所致。

於投資物業之投資(包括預付租賃土地款)

此項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23。其減少主要因將於北京發展之商業物業轉至物業存貨所致，但有關減少部份被常州投資物業的發展所產生的估值收益所抵銷。於二零一二年十二月三十一日，集團可分予投資物業的銷售面積約為177,000平方米。於二零一三年二月初，位於廣州市的投資物業以人民幣4億元的代價售出。該物業的銷售面積約為7,000平方米，賬面值約為人民幣3.56億元。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨上升，主要由於支付位於常州市及上海市新項目之土地款。該等資料詳情載於「房地產業務」的「新增項目」一節。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

除於二零一二年九月發行3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據外，銀行結存及現金上升，主要由於預售物業發展項目所得款項增加及嚴格控制支付建築款所致。有關該等款項增加之詳情，請參閱「財務回顧」的「綜合現金流量表」一節。

其他非流動及流動資產

其他資產上升主要指年內向兩家基建合作企業提供的貸款，以及於二零一二年因預售物業而增加的預付營業稅。

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，導致結餘相應增加。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金大幅上升，主要因於回顧年度內預售物業大幅增加所致。於二零一二年十二月三十一日，尚未交付的預售物業總面積為648,000平方米。

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。有關該等款項之詳情請參閱「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。

管理層討論及分析(續)

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
支付租賃土地款	(1,279)	(4,151)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,926	1,264
用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(786)	(405)
來自融資活動之現金流淨額	194	709
匯率變動之影響	59	267
於一月一日之現金及現金等值	2,641	4,957
於十二月三十一日之現金及現金等值	3,755	2,641

支付租賃土地款

二零一二年的支付款項乃支付於常州市及上海市新項目的土地款，而二零一一年支付款項乃支付於北京市、上海市及無錫市項目的土地款。

來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

年內，來自經營業務之現金流淨額上升，主要來自預售及銷售物業現金收入的增加以及嚴格控制建築成本款項所致。

用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

年內，用於投資活動之現金流淨額主要指給予基建合作企業作營運資金之貸款、發展常州市的投資物業之發展成本，以及物業預售及銷售增加所產生的受限制銀行存款。有關增加部份被收取合作企業基建項目所派發之現金或股息抵銷。

來自融資活動之現金流淨額

於年內，來自融資活動之現金流淨額，主要因發行3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據以及在香港及國內提取的多項合共港幣33.18億元等值的離岸銀行貸款及項目貸款而產生。該等新增貸款被償還若干銀行貸款及贖回擔保票據所抵銷。

管理層討論及分析(續)

該等貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求或一年內	3,370	3,500
一年後但兩年內	2,728	385
兩年後但五年內	5,262	6,266
借貸總額	11,360	10,151

集團的權益負債比率分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
權益負債比率*：		
總權益負債比率	96%	92%
淨權益負債比率	51%	61%

* 集團的總權益負債比率指附息借貸除以本公司擁有人應佔權益，而淨權益負債比率指集團之附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。

借貸來源

	二零一二年	二零一一年
短期借貸	30%	34%
長期借貸	70%	66%
	100%	100%

債務性質

	二零一二年	二零一一年
無抵押貸款	76%	79%
有抵押貸款	24%	21%
	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零一二年	二零一一年
港元	7%	7%
人民幣	40%	38%
美元	53%	55%
	100%	100%

利率基礎

	二零一二年	二零一一年
浮動年利率	16%	24%
固定年利率	84%	76%
	100%	100%

管理層討論及分析(續)

集團借貸主要以固定年利率為基準，其中包括以下票據：

- (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) 於二零一五年到期之3.5億美元(於二零一二年十二月三十一日，未償還本金總額為3.3358億美元)按9.5厘計息之擔保優先票據；及
- (c) 於二零一七年期到之3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據。

回顧年度內之利息償付比率為12.7倍(二零一一年(經重列)：17.5倍)。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益增至港幣117.93億元(二零一一年(經重列)：港幣110.72億元)。有關增加主要由於年內產生之溢利所致。本公司擁有人應佔每股資產淨值增至港幣15.9元(二零一一年(經重列)：港幣14.9元)。

於二零一二年十二月三十一日，集團資產總額為港幣372.75億元(二零一一年：港幣317.32億元)，銀行結存及現金為港幣51.68億元(二零一一年：港幣31.84億元)，其中94%為人民幣，餘下的6%主要為美元或港元。

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管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，銀行結存港幣1.69億元(二零一一年：港幣2.37億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。此外，另價值港幣26.39億元(二零一一年：港幣18.30億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險。

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

於二零一二年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣42.14億元(二零一一年：港幣46.96億元)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，集團於二零一二年十二月三十一日的僱員總數為1,949名(二零一一年：1,832名)。員工開支(不包括董事酬金)為港幣3.86億元(二零一一年：港幣3.41億元)。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

收費公路是集團熟悉的業務，集團認為此行業仍大有可為，能為集團提供穩定的現金流和利潤。未來數年，集團將繼續處理普通一／二級公路項目，同時加大高速公路項目的投資。在可見未來，集團現有高速公路的收入將有較大增長，集團也有信心取得新的高速公路項目。集團現正對一項高速公路項目進行最後的磋商和審批准備工作，同時也正在對其它公路項目進行研究。

房地產業務方面，集團將著重區域聚焦，繼續採取高周轉和利潤平衡經營策略，加強產品研發，提高產品水平和品牌認受度，發揮集團已擁有的市場知識、商業關係、客戶認可度及經營團隊能力，以提高房地產業務的經營水平和結果。同時集團將繼續獲取合乎發展策略的新土地，以壯大和發展房地產業務。

執行董事

單偉豹先生

(主席)

單先生，65歲，自本公司創立以來便為公司主席。他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。他於香港、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。他為單偉彪先生之兄及單頌曦先生之父。

高毓炳先生

(副主席、董事總經理及行政總裁)

高先生，57歲，於一九九五年初加入本公司。他持有工程理學碩士學位，為特許工程師，英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。高先生於香港及中國基建發展具豐富經驗，並擁有逾23年中國業務拓展及經營經驗。他為祝咏雪女士之配偶。

陳錦雄先生

(營運總監)

陳先生，54歲，自二零零二年七月起獲委任為本公司之執行董事。他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。他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

(財務董事)

方先生，50歲，自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事。他持有會計學文學士學位，為澳洲公認執業會計師及香港會計師公會資深會員。他擁有逾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

單先生，60歲，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。他持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位，為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾35年土木工程經驗。他為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

徐汝心先生

徐先生，59歲，二零零九年十二月獲委任為本公司之非執行董事，於二零一二年一月一日獲調任為執行董事。他曾為深業(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，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。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。他在建築技術、房地產發展、企業管理等方面擁有逾20年經驗。

非執行董事

呂華先生

呂先生，49歲，於二零一二年六月獲委任為本公司之非執行董事。他為深業集團有限公司、深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之董事局主席。呂先生由二零一一年七月十八日起為沿海綠色家園有限公司(香港股份代號：1124)之非執行董事直至二零一二年五月二日辭任。呂先生歷任深業集團有限公司、深業(集團)有限公司及深圳控股有限公司之副總裁及總裁、沙河實業股份有限公司(深圳股份代號：SZ000014)之董事長、深圳市沙河集團有限公司之黨委書記兼董事長，以及深圳市物業工程開發公司之代總經理。呂先生持有南開大學政治經濟學博士學位及英國雷丁大學金融碩士學位。他在房地產開發、企業管治及行政管理方面擁有逾20年經驗。

林煒瀚先生

林先生，50歲，自二零一零年五月起獲委任為本公司之非執行董事。他為新世界發展有限公司(香港股份代號：17)之助理總經理、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(香港股份代號：1231)之副主席兼非執行董事，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。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。他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。林先生現為香港加拿大商會總監成員及加拿大韋仕敦大學的Richard Ivey School of Business 亞洲顧問委員會委員。

董事及高級管理人員(續)

獨立非執行董事

周少琪先生

周先生，64歲，自一九九六年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他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。周先生為上訴委員會(房屋)委員。

劉世鏞先生

劉先生，65歲，自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為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、新疆天山毛紡織股份有限公司(深圳股份代號：SZ000813)、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。他持有香港中文大學工商管理學學士學位，為執業資深會計師、英國特許公認會計師公會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

周博士，71歲，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。他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。他曾為保華集團有限公司(香港股份代號：498)之主席及獨立非執行董事。周博士為專業土木及結構工程師，為香港工程師學會、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管理委員會之主席，並曾任香港房屋委員會及醫院管理局之委員。

獨立非執行董事(續)

聶梅生女士

聶女士，72歲，於二零一二年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。她自二零零四年擔任中華全國工商業聯合會房地產商會會長，以及現為新城發展控股有限公司(香港股份代號：1030)及寶龍地產控股有限公司(香港股份代號：1238)之獨立非執行董事。她曾為上海實業城市開發集團有限公司(前稱中新地產集團(控股)有限公司)(香港股份代號：563)之獨立非執行董事，直至二零一零年七月二十六日辭任。聶女士畢業於清華大學土木建築系給水排水專業。她於中國市政工程西南設計院擁有逾18年經驗。

謝賜安先生

謝先生，62歲，於二零一二年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。於一九八九年至一九九七年期間，他為會德豐有限公司(香港股份代號：0020)之董事總經理、會德豐發展有限公司之主席兼董事總經理、新亞置業信託有限公司及聯邦地產有限公司之董事。謝先生持有加拿大蒙特利爾大學工商學士學位。他於香港及國內房地產發展及投資、建築規劃設計顧問、房地產顧問、國際品牌授權及商業地產業務方面擁有逾30年經驗。

董事及高級管理人員(續)

高級管理人員

俞金發先生

(57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，監督收費公路之業務。他持有土木工程系理學學士及碩士學位。他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，以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，他擁有逾33年土木工程及項目管理經驗。

汪浩先生

(42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，汪先生亦負責北京市房地產發展項目。他持有結構工程學士及碩士學位。汪先生擁有逾17年工程、企業管理及信貸監控經驗。他曾任職順馳地產集團之首席財務官及行政總裁。

祝咏雪女士

(41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。此外，祝女士亦負責上海市及常州市房地產發展項目。她持有社會科學學士學位及工商管理碩士學位。祝女士在中港兩地之業務投資、營運、拓展和推廣方面擁有逾19年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

單頌曦先生

(38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，負責石家莊市及華中區域其中包括鄭州市、洛陽市及武漢市房地產發展項目。擔任上述職務前，單先生為房地產業務之首席財務官。他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。他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17年經驗。他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

(41歲)

劉先生於二零零七年加入集團，為天津市及山東省房地產發展項目之主管董事。擔任上述職務前，劉先生為常州市房地產發展項目之總經理，負責當時項目之營運。他持有經濟學學士學位，為專業高級工程師，並擁有逾15年中國房地產發展及管理經驗。他曾任職順馳地產集團之副行政總裁。

張楠先生

(40歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市及無錫市房地產發展項目之主管董事。擔任上述職務前，張先生為蘇州市房地產發展項目之總經理，負責當時項目之營運。他持有建築管理學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，以及為中國註冊造價工程師。張先生擁有逾17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。他曾任職順馳地產集團鄭州市及洛陽市房地產項目之總經理。

梁展雲先生

(58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，監管建造部業務營運。他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34年土木工程經驗，其中包括逾24年的中國項目管理經驗。

刁露女士

(38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。她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15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。她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

(59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，監管設計部業務營運。他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，並擁有逾33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17年。

李德輝先生

(47歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監。他持有社會科學學士學位及財務科學碩士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他擁有逾21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。

伍寬雄先生

(40歲)

伍先生於二零一一年加入集團，為房地產業務之財務總監。他持有工商管理學士學位及應用財務碩士學位。他為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、美國特許財務分析師、美國註冊資訊系統審計師，以及英國特許秘書及行政人員公會會員。伍先生擁有逾16年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職國際會計師事務所及出任香港上市公司之財務總監。

李建軍先生

(45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。他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13年在中國收費公路營運管理經驗。在加入集團前，他曾於中國及海外擁有逾七年財務及會計管理經驗。

董事提呈集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團(包括基建合作企業)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41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

集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-3頁及第F-4頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

本公司於二零一二年九月向股東派付中期股息每股港幣0.16元，總額為港幣1.19億元。

董事建議向於二零一三年五月十六日星期四登記在股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.30元，總額約為港幣2.23億元。此股息待股東在即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。末期股息預期於二零一三年五月三十一日或之前派付。

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於會上投票的資格

本公司將由二零一三年五月六日星期一至二零一三年五月八日星期三(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，最遲須於二零一三年五月三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

本公司亦將由二零一三年五月十五日星期三及二零一三年五月十六日星期四(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，最遲須於二零一三年五月十四日星期二下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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26及27。

儲備

集團於本年度之儲備變動情況載於本年報第F-7頁之綜合權益變動表。

董事會報告(續)

本公司可分派儲備

除累計溢利外，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，貢獻盈餘亦可分派予股東。然而，倘若出現下列情況，本公司不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，不能夠或可能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。

本公司於二零一二年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為約港幣2,877,633,000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。

投資物業及持作銷售用途之物業

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，而投資物業及持作銷售用途之物業資料載於「管理層討論及分析」的「主要項目資料」一節。

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28。

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34。

財務摘要

集團過去五年之業績，以及資產及負債之摘要載於本年報第F-72頁。

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：

呂華(於二零一二年六月二十二日獲委任)
林煒瀚
郭立民(於二零一二年六月二十二日辭任)

獨立非執行董事：

周少琪
劉世鏞
周明權
聶梅生(於二零一二年十月二十六日獲委任)
謝賜安(於二零一二年十月二十六日獲委任)

根據本公司章程細則(「章程細則」)第86(2)條規定，呂華先生、聶梅生女士及謝賜安先生於二零一二年獲委任，他們在即將舉行之股東週年大會上退任，並符合資格及願意在即將舉行之股東週年大會上接受重選。

根據章程細則第87條規定，陳錦雄先生、方兆良先生、林煒瀚先生及周少琪先生在即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格接受重選。周少琪先生已通知本公司他不會接受重選。陳錦雄先生、方兆良先生及林煒瀚先生均符合資格，並願意在即將舉行之股東週年大會上接受重選。

除上文所披露以外，擬於在即將舉行之股東週年大會上接受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(法定補償除外)之服務合約。

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。

董事會報告(續)

董事於競爭業務之權益

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

董事姓名	實體名稱	主要業務概況	董事於該實體之權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	唯一董事及唯一股東
呂華	深圳控股有限公司及其附屬公司	於中國發展、投資及管理房地產	董事
林煒瀚	新創建集團有限公司及其附屬公司	於中國發展、營運及管理收費公路	董事

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「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	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	2	1,400,000	—	0.19
高毓炳	個人	1 & 3	1,070,000	—	0.14
		2 & 3	2,100,000	—	0.28
陳錦雄	個人	1	1,000,000	—	0.13
		2	900,000	—	0.12
方兆良	個人	1	500,000	—	0.07
		2	900,000	—	0.12
單偉彪	個人	1	8,992,000	—	1.21
		2	850,000	—	0.11
徐汝心	個人	2	150,000	—	0.02
周少琪	個人	1	461,000	—	0.06
		2	150,000	—	0.02
劉世鏞	個人	1	305,000	—	0.04
		2	150,000	—	0.02
周明權	個人	2	150,000	—	0.02

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 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。
3. 此項股份及認股權包括祝咏雪女士(乃高毓炳先生之配偶)擁有160,000股股份及800,000股認股權(不包括於二零一二年十一月五日失效行使價為港幣14.85元之1,200,000股認股權)。
4. 百分比乃基於二零一二年十二月三十一日本公司已發行741,934,566股股份計算。

董事會報告(續)

權益披露(續)

董事之權益及淡倉(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27。

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				於二零一二年 十二月三十一日 之結餘
		於二零一二年 一月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
董事						
單偉豹	1	2,500,000	–	–	(2,500,000)	–
	2	1,400,000	–	–	–	1,400,000
高毓炳	1 & 3	3,500,000	–	–	(3,500,000)	–
	2 & 3	2,100,000	–	–	–	2,100,000
陳錦雄	1	1,600,000	–	–	(1,600,000)	–
	2	900,000	–	–	–	900,000
方兆良	1	1,600,000	–	–	(1,600,000)	–
	2	900,000	–	–	–	900,000
單偉彪	1	1,500,000	–	–	(1,500,000)	–
	2	850,000	–	–	–	850,000
徐汝心	2	150,000	–	–	–	150,000
郭立民	2 & 4	150,000	–	–	(150,000)	–
周少琪	1	100,000	–	–	(100,000)	–
	2	150,000	–	–	–	150,000
劉世鏞	1	100,000	–	–	(100,000)	–
	2	150,000	–	–	–	150,000
周明權	2	150,000	–	–	–	150,000
合計		17,800,000	–	–	(11,050,000)	6,750,000

權益披露(續)

董事之權益及淡倉(續)

(II) 相關股份 — 認股權(續)

姓名	附註	認股權數目				於二零一二年 十二月三十一日 之結餘
		於二零一二年 一月一日之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
其他						
僱員	1	4,950,000	—	—	(4,950,000)	—
	2	7,078,000	—	—	(250,000)	6,828,000
		12,028,000	—	—	(5,200,000)	6,828,000
總數		29,828,000	—	—	(16,250,000)	13,578,000

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 此項認股權包括祝咏雪女士(乃高毓炳先生之配偶)擁有行使價為港幣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。
4. 郭立民先生已於二零一二年六月二十二日辭任為本公司非執行董事。董事會批准延長其認股權之行使期由辭任日起計六個月。延長郭立民先生所持有之認股權行使期已於二零一二年十二月三十一日屆滿。

(III) 本公司債券

董事姓名	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	1,850,000美元* (好倉)
	個人	於二零一七年期到之3.5億美元 按9.875厘計息之擔保優先票據	4,300,000美元 (好倉)

* 債券包括陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有本金350,000美元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。

董事會報告(續)

權益披露(續)

董事之權益及淡倉(續)

(III) 本公司債券(續)

除上文所披露以外，概無董事或他們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，概無董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其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

於二零一二年十二月三十一日，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	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)	控股法團權益	286,317,428	—	38.59
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	286,317,428	—	38.59
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.88
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited(附註4)	控股法團權益	217,399,428	—	29.30
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	217,399,428	—	29.30
ZWP Investments Limited(附註6)	實益擁有人	217,399,428	—	29.30
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.27

主要股東之權益(續)

股東姓名	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8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.27
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.27
Hover Limited(附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.27
Paul G. Desmarasi(附註11)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Nordex Inc.(附註12)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Gelco Enterprises Ltd.(附註13)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Power Corporation of Canada (附註14)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
171263 Canada Inc.(附註15)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Power Financial Corporation (附註16)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
IGM Financial Inc.(附註17)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Mackenzie Inc.(附註18)	控股法團權益	37,080,000	—	5.00
Mackenzie Financial Corporation (附註19)	實益擁有人	37,080,000	—	5.00

董事會報告(續)

主要股東之權益(續)

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 惠記被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基、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。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。
7. 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。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有44.39%之權益而擁有股份之權益。
9. 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。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. Mr. Paul G. Desmarais被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之權益而擁有股份之權益。
12. Nordex Inc.被視為透過其於Gelco Enterprises Ltd.持有94.95%之權益而擁有股份之權益。
13. Gelco Enterprises Ltd.被視為透過其於Power Corporation of Canada持有53.61%之權益而擁有股份之權益。
14. Power Corporation of Canada被視為透過其於全資附屬公司171263 Canada Inc.而擁有股份之權益。
15. 171263 Canada Inc.被視為透過其於Power Financial Corporation持有66.06%之權益而擁有股份之權益。
16. Power Financial Corporation被視為透過其於IGM Financial Inc.持有58.55%之權益而擁有股份之權益。
17. IGM Financial Inc.被視為透過其於全資附屬公司Mackenzie Inc.而擁有股份之權益。
18. Mackenzie Inc.被視為透過其於全資附屬公司Mackenzie Financial Corporation而擁有股份之權益。
19. Mackenzie Financial Corporation被視為透過其於全資附屬公司Mackenzie Inc.而擁有股份之權益。
20. 百分比乃基於二零一二年十二月三十一日，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)擁有本公司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。

回購、出售或贖回本集團之上市證券

贖回二零一二年到期之1.5億美元之浮息擔保票據

本公司全資附屬公司Road King Infrastructure Finance (2007) Limited(「RKIF 2007」)於二零一二年五月十四日(即二零一二年票據屆滿日)已贖回所有尚未償還於二零一二年到期之1.5億美元之浮息擔保票據(「2012票據」)，贖回價相等於尚未償還2012票據本金金額100%(即149,000,000美元)連同應計利息。

贖回二零一四年到期之2億美元按7.625厘計息之擔保票據

RKIF 2007於二零一二年九月二十八日贖回於二零一四年到期之2億美元按7.625厘計息之擔保票據本金(「2014票據」)，贖回價相等於尚未償還2014票據本金金額101.9063%連同應計利息。

緊隨完成贖回2012票據及2014票據後，所述票據已被註銷，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。

除上文所披露以外，截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司或其任何附屬公司均無回購、出售或贖回集團任何上市證券。

捐款

於本年度，集團共捐出港幣1,556,000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本公司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。

本公司所有執行董事之薪酬乃由薪酬委員會根據本公司之營運表現，個別表現及可相比之市場統計數據作出決定。

本公司已採納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27。

董事會報告(續)

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 13.18 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二零一四年到期之人民幣 13 億元按 6.0 厘計息之擔保優先票據、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二零一七年到期之 3.5 億美元按 9.875 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。

2. 根據上市規則第 13.51B(1) 條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉豹先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 6,201,000 元將調整為港幣 6,511,050 元。
高毓炳先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 5,300,000 元將調整為港幣 5,565,000 元。
陳錦雄先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 3,551,000 元將調整為港幣 3,728,550 元。
方兆良先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 2,916,000 元將調整為港幣 3,061,800 元。
單偉彪先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 3,922,000 元調整為港幣 4,118,100 元。截至二零一二年十二月三十一日止年度其酌情花紅為港幣 1,194,899 元。
徐汝心先生	其基本年薪自二零一三年四月一日起由港幣 1,800,000 元將調整為港幣 1,890,000 元。

3. 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，二零一三年三月一日

企業管治報告

企業管治常規

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

本公司於二零一二年內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(有效期至二零一二年三月三十一日止)及企業管治守則(自二零一二年四月一日起生效)所載之守則(統稱為「守則」)之守則條文，惟守則條文第A.4.1條及A.6.7條則除外。

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，本公司自二零一二年六月二十二日起已遵守該守則條文。詳情載於「非執行董事」一節。

就守則條文第A.6.7條而言，兩名非執行董事因其他業務未克出席於二零一二年五月十五日舉行之本公司股東週年大會。

董事會 組成

董事會內執行董事及非執行董事之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。於本報告日期，董事會由13名董事組成，包括六名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

董事會		
執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
單偉豹(主席)	呂華	周少琪
高毓炳(副主席、董事總經理及行政總裁)	林焯瀚	劉世鏞
陳錦雄(營運總監)		周明權
方兆良(財務董事)		聶梅生
單偉彪		謝賜安
徐汝心		

董事會(續)

組成(續)

因董事貢獻其專業知識，此讓董事會使用其擁有廣泛而寶貴商業經驗、知識及專業精神，以達致高效率及有效運作。董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。最新董事名單及他們各自的角色及職能載於本公司及聯交所網站。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事須具備會計或相關財務管理專長之規定。

根據於二零一二年十二月三十一日實行之上市規則第3.10A條，上市發行人所委任的獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數至少三分之一。經提名委員會推薦，董事會於二零一二年十月二十六日議決委任聶梅生女士及謝賜安先生為本公司獨立非執行董事。於上述委任後，本公司獨立非執行董事人數佔董事會成員人數多於三分之一。

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

委任及重選

根據章程細則，經提名委員會推薦，董事會可於年內隨時委任董事以填補臨時空缺或加入現有董事會。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事將任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於大會上接受重選，而任何獲董事會委任以加入現有董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格接受重選。此外，當時至少三分之一董事須於每屆股東週年大會上輪值退任，並合資格接受重選。

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。於二零一二年六月二十二日前，並非本公司所有非執行董事均有特定任期，但根據章程細則，至少三分之一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。自二零一二年六月二十二日起，當時所有非執行董事及獨立非執行董事，以及隨後於二零一二年十月二十六日獲委任之兩名獨立非執行董事各自與本公司簽訂委任函，任期不多於三年，並須於股東大會上接受重選。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出有關其獨立性之確認書。董事會認為按照上市規則他們均為獨立人士。

企業管治報告(續)

董事會(續)

角色及授權

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

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

為強化效率，董事會已將集團日常領導及管理的權力，下放予行政總裁負責。另一方面，集團管理層在行政總裁監督下，履行集團日常營運職責。

董事會亦確保集團內實施良好的企業管治政策及常規，並負責履行企業管治職能，包括：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法定及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則手冊；及
- 檢討本公司遵守守則之情況及於企業管治報告中作出之披露。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至本報告日期，因應守則及上市規則之修訂，董事會檢討本公司之企業管治守則，修改現有政策及指引，採納新政策及指引。董事會亦檢討本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度連同截至二零一二年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

集團已採納多項政策和程序，並透過員工手冊及個別部門手冊作文件記錄及傳達予董事和僱員，以確保集團維持良好之企業管治常規及高標準業務操守及道德。集團定期檢討該等政策之成效。

董事會(續)

董事會會議

董事會定期舉行每年至少四次會議。此外，倘遇到重大事宜而須通過董事會決議案，董事會亦會舉行董事會特別會議。董事透過貢獻他們的專業意見以及積極參與討論，在本公司會議中扮演積極角色。個別董事在董事會會議、三個董事委員會(即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)會議，以及於二零一二年五月十五日舉行之股東週年大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數/會議舉行次數				於二零一二年 五月十五日舉行 之股東週年大會
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
執行董事					
單偉豹	4/4	-	2/2	2/2	1/1
高毓炳	4/4	-	-	-	1/1
陳錦雄	4/4	-	-	-	1/1
方兆良	4/4	-	-	-	1/1
單偉彪	4/4	-	-	-	1/1
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)	3/4	-	-	-	1/1
非執行董事					
呂華(於二零一二年六月二十二日獲委任)	2/3	-	-	-	-
林焯瀚	4/4	-	-	-	0/1
郭立民(於二零一二年六月二十二日辭任)	1/1	-	-	-	0/1
獨立非執行董事					
周少琪	3/4	3/3	2/2	2/2	1/1
劉世鏞	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
周明權	4/4	3/3	2/2	2/2	1/1
聶梅生(於二零一二年十月二十六日獲委任)	2/2	-	-	-	-
謝賜安(於二零一二年十月二十六日獲委任)	1/2	-	-	-	-

附註：

[-]：不適用

董事會例會之通知在會議舉行前至少14天發送予全體董事，而全體董事可提出事宜載入議程中以供於董事會會議討論。全體董事一般於每次董事會例會(及於可行情況下於其他董事會會議)舉行至少三天前收到議程及會議資料(包括有關背景資料及佐證分析)，以確保他們有充份時間瞭解本公司之事務。

企業管治報告(續)

董事會(續)

董事會會議(續)

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

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

每名董事均須披露其在董事會會議及董事委員會會議上董事所討論之任何建議交易或事項中的權益或潛在利益衝突(如有)。倘任何董事(包括其連繫人)於任何合約、安排或任何其他建議中擁有重大權益，則不得就批准該合約、安排或建議之董事會決議案表決，亦不得計入出席該次會議之法定人數。

培訓及持續專業發展

董事均須瞭解其集體職責。每名新獲委任之董事將獲發一套綜合培訓資料，當中載有關於集團業務，及上市公司董事在法律及監管上之義務的資料。集團亦提供研討會及其他培訓，以培養及重溫董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。

於本年度，新獲委任之董事已獲發載有關於董事職責之培訓資料。集團為董事及管理層舉辦兩次有關企業管治守則之最新修訂及相關上市規則之研討會。此外，集團舉辦一系列研討會、培訓課程及研習班，例如企業策略目標、稅務及財務、收費公路及房地產業務之中期及年度進展回顧，亦為董事和管理層提供實地考察。

董事會(續)

培訓及持續專業發展(續)

根據守則，全體董事均須向本公司提供各自之培訓紀錄。根據本公司存置的培訓紀錄，各董事自二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間所接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業發展的類別
執行董事	
單偉豹	A,B,C
高毓炳	B,C
陳錦雄	B,C
方兆良	B,C
單偉彪	B,C
徐汝心	B,C
非執行董事	
呂華	B,C
林焯瀚	B,C
獨立非執行董事	
周少琪	B,C
劉世鏞	B,C
周明權	B,C
聶梅生	B,C
謝賜安	B,C

A: 在研討會及/或會議及/或論壇發表演講

B: 出席研討會及/或會議及/或論壇

C: 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、刊物及通訊

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為董事及本公司主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁之角色分別為單偉豹先生及高毓炳先生。

為確保權力與權限平衡，本公司主席及行政總裁之職位由不同人士擔任，各司其職。主席及行政總裁分工清晰並以書面列明。

主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向。主席領導董事會並確保本公司制定穩健之企業管治常規及程序。主席亦鼓勵全體董事全力投入董事會事務。

企業管治報告(續)

董事會(續)

主席及行政總裁(續)

行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並監督日常營運。

主席及行政總裁之詳細職責及責任可在本公司網站查閱。

董事委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予由行政總裁領導的企業及部門層面的管理委員會處理日常營運業務。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之最新職權範圍可在本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會

組成

審核委員會於一九九八年成立，現時由三名成員組成，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。

角色及職能

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督內部監控架構、風險管理制度及內外部審核職能。本委員會亦與本公司之外聘核數師每年舉行最少兩次會議，討論審核程序及會計事項。

工作概要

審核委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之工作概要如下：

- 批准委聘外聘核數師之薪酬及聘用條款；
- 審閱集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績；
- 檢討集團之財務資料、財務報告程序、內部監控制度、風險管理及財務與會計政策及實務；
- 檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核程序之成效，並檢討聘用外聘核數師提供非審核服務之政策；
- 審閱截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報職能之資源、員工資歷和經驗、培訓計劃及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零一二年及二零一三年股東週年大會上重新委聘外聘核數師；
- 檢討本公司內部審核職能之成效；
- 批准二零一三年之內部審核計劃；
- 採納及檢討供僱員就舉報財務報告、內部監控或本公司其他有關事項中可能存在之不正當行為之舉報機制；及
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議。

董事委員會(續)

提名委員會

組成

提名委員會於二零一二年二月成立，現時由四名成員組成，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。

角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任新董事方面有一套經深思熟慮而具透明度之程序。本委員會之職責包括至少每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的策略而對董事會擬作出的變動，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提供意見。

工作概要

提名委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之工作概要如下：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討董事會之繼任以確保連續性；
- 提名一名建議為非執行董事及兩名建議為獨立非執行董事；
- 檢討本公司之董事提名政策；及
- 決定即將舉行的股東週年大會上董事輪值事宜。

提名程序

新董事之委任首先由提名委員會審議。在審議委任董事事宜時，本委員會考慮有關人士之經驗、專業及教育背景等方面，並向董事會提議合適之候選人供審議及批准。此後，任何由董事會委任之董事均須在獲委任後之股東大會上接受重選。成立提名委員會前，其主要職責由董事會集體決定。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會於二零零五年成立，現時由四名成員組成，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，其他所有成員包括提名委員會主席均為獨立非執行董事。

企業管治報告(續)

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

角色及職能

成立薪酬委員會旨在確保在協助董事會制定本公司的薪酬政策及釐定高級管理人員薪酬，有一套正規而具透明度的程序。本委員會負責向董事會建議本公司的薪酬政策及釐定全體董事及高級管理人員薪酬，以及應董事會所制訂企業方針及目標而檢討及批准管理層之薪酬。本委員會亦獲授權釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，及就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議。

工作概要

薪酬委員會於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之工作概要如下：

- 檢討及批准本公司二零一二年及二零一三年之薪酬政策；
- 批准執行董事(單偉豹先生就其個人之薪酬事宜放棄表決)及高級管理人員之薪酬；及
- 批准執行董事及高級管理人員之年終花紅。

薪酬政策

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

董事酬金乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零一二年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註13。截至二零一二年十二月三十一日止年度支付予高級管理人員之薪酬在以下範圍內：

	高級管理人員數目
港幣2,000,000元止	3
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	5
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	4

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，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要事務。

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要事項。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已採納針對可能獲取有關集團未公佈之股價敏感性資料的僱員進行證券交易之操守守則。

本公司向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

董事會知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露價格敏感資料、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零一二年年度股東週年大會上重新委聘德勤•關黃陳方會計師為本公司外聘核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司支付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核費用	3,800,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,200,000
其他服務	760,000
合計	5,760,000

本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行有關其責任之申報載於第F-1頁及第F-2頁之獨立核數師報告。

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集團內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括本公司及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。審核委員會認為本公司及其附屬公司的內部監控系統有效及足夠。

於本年度，內部審核團隊採用以風險為基礎之審核方法對集團內部監控制度作出系統性之檢討，並根據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。

股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有附有權利可在本公司之股東大會上投票之本公司繳足股本不少於二十分之一之股東，或不少於100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會審議之決議案。

股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行(程序事項除外)。表決結果將於大會當天在本公司及聯交所網站發佈。自二零零九年五月以來，本公司組織章程大綱及章程細則並無任何變動。本公司組織章程大綱及章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

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

與股東之溝通

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

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

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

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

投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、會議、股東週年大會及其他股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績和企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。於本年度，本公司之投資者關係團隊安排了與股東和投資者之會議和訪談，並在香港和新加坡舉辦路演。

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
「國內生產總值」	國內生產總值
「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、興建、經營及管理集團擁有權益之收費公路項目
「公里」	公里
「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
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

詞彙(續)

「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
「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」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
「總權益負債比率」	$\frac{\text{銀行及其他借貸總額}}{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}$
「利息償付比率」	$\frac{\text{除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利}}{\text{利息支出及融資費用之總和}}$
「本公司擁有人應佔每股資產淨值」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}{\text{於二零一二年十二月三十一日已發行股份}}$
「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

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」 省高速 S60 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

「雋瀧灣」 項目位於中國廣東省廣州市荔灣區舊龍溪路

「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外岡鎮恒榮路 589 弄

「高新區項目」 項目位於中國河南省洛陽市高新區華夏路

「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槐北路 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

「雋悅豪庭」 項目位於中國廣東省廣州市花都區新華鎮三東大路以北與廣清高速公路以東

「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

詞彙(續)

「路勁領山」	項目位於中國天津市薊縣城關鎮
「新武進區項目」	項目位於中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新區火炬路以東、人民路以南(廣電東路北側、火炬路東側)
「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中新大道東及南榭雨街交界
「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
「上海院子」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路以西、廟涇河以北
「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澗西區南昌路南段
「太陽城」(前稱「嶼東城」)	項目位於中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界

「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
「大學城項目」	項目位於中國山東省濟南市長清區大學科技園大學路北、紫薇路(三號路)路西
「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

呂華
林焯瀚

獨立非執行董事

周少琪
劉世鏞
周明權
聶梅生
謝賜安

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
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1098)

債券上市

債券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 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
- 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

債券於香港聯合交易所有限公司上市

- 於二零一七年到期之3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據(股份代號：4565)

投資者關係

聯絡人：施建麟

電話：(852) 2957 6800

傳真：(852) 2375 2477

電子郵箱：rki@roadking.com.hk

網址

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

<http://www.rkph.com>

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F-3頁至第F-71頁綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、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 貴集團於二零一二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

二零一三年三月一日

本報告原系由英文編製。如果英文版與中文釋本有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
收入	7	9,344,130	6,832,508
銷售成本		(6,625,755)	(4,921,765)
毛利		2,718,375	1,910,743
利息收入		50,141	30,441
其他收入		21,815	18,581
其他收益及損失	9	301,517	396,569
銷售費用		(342,195)	(246,131)
經營費用		(494,001)	(453,457)
分佔合作／合資企業溢利	10	286,636	335,219
財務費用	11	(224,551)	(132,379)
稅前溢利	12	2,317,737	1,859,586
所得稅支出	14	(1,465,003)	(1,116,873)
年度溢利		852,734	742,713
應佔溢利：			
本公司擁有人		818,179	735,007
非控股權益		34,555	7,706
		852,734	742,713
每股盈利	16		
— 基本		港幣 1.10 元	港幣 0.99 元
— 攤薄後		港幣 1.10 元	港幣 0.99 元

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
年度溢利	852,734	742,713
其他全面收益		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	206,023	433,100
年度全面收益總額	1,058,757	1,175,813
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,017,589	1,162,015
非控股權益	41,168	13,798
	1,058,757	1,175,813

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

		二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日
	附註	千港元	千港元	千港元
			(經重列)	(經重列)
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備	17	56,983	56,093	60,043
投資物業	18	2,210,338	1,697,470	715,386
預付租賃土地款	23	–	648,220	–
合作／合資企業權益	19	4,021,241	4,207,599	3,855,047
遞延稅項資產	30	36,575	3,144	6,500
給予合作企業之貸款	20	302,792	45,202	–
長期應收賬款	21	72,517	94,559	110,634
		6,700,446	6,752,287	4,747,610
流動資產				
物業存貨	22	23,175,850	17,085,092	14,496,917
預付租賃土地款	23	902,580	3,585,282	1,783,378
給予合作企業之貸款	20	86,849	–	43,649
給予關連公司之貸款		–	–	23,400
應收賬款、按金及預付款項	24	806,961	583,525	974,810
預付所得稅		265,392	305,296	196,694
已抵押銀行存款	25	168,828	236,881	189,546
銀行結存及現金	25	5,168,435	3,183,826	5,230,371
		30,574,895	24,979,902	22,938,765
資產總額		37,275,341	31,732,189	27,686,375
權益及負債				
本公司擁有人應佔權益				
股本	26	74,193	74,193	74,193
儲備		11,718,938	10,998,123	10,169,979
		11,793,131	11,072,316	10,244,172
非控股權益		429,742	276,912	115,663
權益總額		12,222,873	11,349,228	10,359,835

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

		二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日
	附註	千港元	千港元	千港元
			(經重列)	(經重列)
非流動負債				
銀行及其他貸款(於一年後到期)	28	7,990,404	6,651,422	5,686,644
來自附屬公司之非控股權益之貸款	29	97,882	268,689	–
遞延稅項負債	30	641,634	546,810	327,433
		8,729,920	7,466,921	6,014,077
流動負債				
應付賬款及應計費用	31	4,762,500	3,292,837	2,419,010
來自預售物業之按金		6,543,789	4,939,851	5,213,949
應付所得稅		1,323,643	1,099,539	676,081
銀行及其他貸款(於一年內到期)	28	3,369,967	3,499,636	3,003,423
來自附屬公司之非控股權益之貸款	29	274,690	–	–
其他財務負債	32	47,959	84,177	–
		16,322,548	12,916,040	11,312,463
權益及負債總額		37,275,341	31,732,189	27,686,375

董事會於二零一三年三月一日批核及授權刊發載於第F-3頁至第F-71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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								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	合計 千港元		
於二零一一年一月一日結餘	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
— 先前呈報										
— 過往年度調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	(43,963)	(43,963)	-	(43,963)
— 經重列	74,193	3,159,965	1,367,840	1,260,000	97,525	45,063	4,239,586	10,244,172	115,663	10,359,835
年度溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	735,007	735,007	7,706	742,713
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(經重列)	-	-	427,008	-	-	-	735,007	1,162,015	13,798	1,175,813
小計	74,193	3,159,965	1,794,848	1,260,000	97,525	45,063	4,974,593	11,406,187	129,461	11,535,648
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 (經重列)	74,193	3,159,965	1,761,762	1,260,000	72,937	45,063	4,698,396	11,072,316	276,912	11,349,228
年度溢利	-	-	-	-	-	-	818,179	818,179	34,555	852,734
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	199,410	-	-	-	-	199,410	6,613	206,023
年度全面收益總額	-	-	199,410	-	-	-	818,179	1,017,589	41,168	1,058,757
小計	74,193	3,159,965	1,961,172	1,260,000	72,937	45,063	5,516,575	12,089,905	318,080	12,407,985
失效/註銷認股權	-	-	-	-	(54,975)	-	54,975	-	-	-
因註銷附屬公司而轉賬之儲備	-	-	86,439	-	-	-	(86,439)	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之										
資本	-	-	-	-	-	-	-	-	111,662	111,662
股息	-	-	-	-	-	-	(296,774)	(296,774)	-	(296,774)
儲備撥付	-	-	-	-	-	288,442	(288,442)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日結餘	74,193	3,159,965	2,047,611	1,260,000	17,962	333,505	4,899,895	11,793,131	429,742	12,222,873

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
稅前溢利	2,317,737	1,859,586
調整：		
物業、機器及設備之折舊	10,174	10,657
合作企業權益之減值虧損	49,019	118,343
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	(63,726)	(292,562)
投資物業之公允值變動	(136,029)	(62,467)
其他財務負債之公允值變動	(14,921)	84,177
利息收入	(50,141)	(30,441)
財務費用	224,551	132,379
分佔合作／合資企業溢利	(286,636)	(335,219)
出售物業、機器及設備之收益淨值	(164)	(32,288)
營運資金變動前之經營業務現金流量	2,049,864	1,452,165
應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少	(210,089)	412,907
作銷售用途之已落成物業之(增加)減少	(356,302)	136,740
作銷售用途之發展中物業之增加	(205,499)	(316,638)
應付賬款及應計費用之增加	1,341,677	763,343
來自預售物業按金之增加(減少)	1,493,619	(539,859)
支付物業發展作銷售用途之租賃土地款	(1,278,640)	(3,503,045)
來自(用於)經營業務之現金	2,834,630	(1,594,387)
支付所得稅	(1,187,450)	(644,186)
來自(用於)經營業務之現金流淨額	1,647,180	(2,238,573)

綜合現金流量表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動			
收到合作企業之現金分配及股息		523,008	657,553
投資物業之增加		(252,800)	(260,985)
已抵押銀行存款之減少(增加)		73,343	(37,674)
已收利息		49,826	30,776
出售物業、機器及設備所得款項		1,170	42,070
出售投資物業所得款項		49,164	–
收回長期應收賬款		24,154	21,302
購買物業、機器及設備		(12,360)	(13,997)
收回關連公司之貸款		–	23,400
收回合資企業之貸款		–	43,649
收回出售合作企業權益之遞延對價		–	27,713
已付其他財務負債之利息淨額		(19,205)	–
受限制銀行存款之增加		(857,614)	(270,516)
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		(22,015)	(623,668)
給予基建合作企業之貸款		(342,532)	(45,202)
用於投資活動之現金流淨額		(785,861)	(1,053,799)
融資活動			
新增貸款		6,005,977	4,584,260
償還貸款		(4,946,394)	(3,292,725)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		111,662	147,451
來自附屬公司之非控股權益之貸款		97,882	268,689
已付股息		(296,774)	(333,871)
已付利息		(777,780)	(665,090)
來自融資活動之現金流淨額		194,573	708,714
現金及現金等值淨額之增加(減少)		1,055,892	(2,583,658)
年初之現金及現金等值		2,640,504	4,957,565
外匯匯率變動之影響		58,969	266,597
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	33	3,755,365	2,640,504

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41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。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，集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈以下香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂：

香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露 — 轉讓財務資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第1號之修訂	作為於二零一二年頒佈之二零零九年至二零一一年之週期的香港財務報告準則之年度改進的一部分

除下文所述外，於本年度應用香港財務報告準則第7號之修訂，不會對集團於本年度或過往年度之財務表現及狀況及／或對本綜合財務報表中所載之披露資料產生重大影響。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂

集團首次於本年度應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂。根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允值模型計量之投資物業，除在若干情況下假定被駁回外，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中悉數收回。

集團採用公允值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂，董事已審閱集團之投資物業組合並判斷，除部份投資物業的賬面值將通過出售而收回外，集團其他投資物業的經營模式乃通過時間轉移而收回大部分的經濟利益，因此，集團駁回香港會計準則第12號之修訂所載的假定。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂(續)

由於應用香港會計準則第12號之修訂，集團需為位於中國之若干投資物業確認額外的遞延稅項，該等投資物業並非以旨在隨著時間轉移而收回該等投資物業包含之大部分經濟利益之商業模式持有，但在出售該等投資物業時須繳付土地增值稅及企業所得稅。在此之前，集團按投資物業之賬面值可透過使用收回之基準計量遞延稅項，但並無確認與該等投資物業公允值變動之土地增值稅相關的遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂已追溯應用，導致集團於二零一一年十二月三十一日及二零一一年一月一日之遞延稅項負債分別增加港幣126,956,000元及港幣43,963,000元，而相應之調整確認為扣減保留溢利。此外，應用該等修訂亦導致集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之所得稅支出分別增加港幣16,237,000元及港幣82,993,000元，並因此導致截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之溢利分別減少港幣16,237,000元及港幣82,993,000元。

採納香港會計準則第12號之修訂之影響概要

按上文所述因採納香港會計準則第12號之修訂對本年度及過往年度綜合收益表之影響如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
增加所得稅支出及減少年內之溢利	16,237	82,993

按上文所述因採納香港會計準則第12號之修訂對二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之資產淨值及權益之影響

	於二零一一年 一月一日 (原本呈列) 千港元	香港會計準則 第12號之 修訂調整 千港元	於二零一一年 一月一日 (經重列) 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (原本呈列) 千港元	香港會計準則 第12號之 修訂調整 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (經重列) 千港元
遞延稅項負債，影響資產淨值總額	283,470	43,963	327,433	419,854	126,956	546,810
保留溢利，影響權益總額	4,283,549	(43,963)	4,239,586	4,825,352	(126,956)	4,698,396

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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)

採納香港會計準則第12號之修訂之影響概要(續)

按上文所述因採納香港會計準則第12號之修訂對二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響如下：

於二零一二年十二月三十一日之資產淨值及權益之影響

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元
增加遞延稅項負債及影響資產淨值總額	143,193
扣減保留溢利，影響權益總額	143,193

按上文所述因採納香港會計準則第12號之修訂對本年度及過往年度集團每股基本及攤薄後盈利之影響如下：

	每股基本盈利		每股攤薄後盈利	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
調整前金額	1.12	1.10	1.12	1.10
香港會計準則第12號之修訂調整	(0.02)	(0.11)	(0.02)	(0.11)
調整後金額	1.10	0.99	1.10	0.99

香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂(作為於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年之週期的香港財務報告準則之年度改進的一部分)

於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則的多項修訂，標題命名為「二零零九年至二零一一年之週期的香港財務報告準則之年度改進」。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或之後開始的年度期間。

於本年度，集團已提前於生效日期前(即二零一三年一月一日或之後開始的年度期間)首次應用香港會計準則第1號之修訂。

香港會計準則第1號之修訂規定，實體須追溯修改會計政策，或對重列或重新分類作出追溯，以呈列上一個期間開始(第三個財務狀況表)之財務狀況表。香港會計準則第1號之修訂闡明，只有在追溯應用、重列或重新分類對第三個財務狀況表之資料構成重大影響之情況下，實體才須呈列第三個財務狀況表，而相關附註毋須隨附於第三個財務狀況表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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「財務報表之呈列」之修訂(作為於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年之週期的香港財務報告準則之年度改進的一部分)(續)

於本年度，集團已首次應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂，並對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料構成重大影響。集團因而根據香港會計準則第1號之修訂呈列二零一一年一月一日之第三個財務狀況表而並無呈列相關附註。

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。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年之週期的香港財務報告準則之年度改進(唯香港會計準則第1號之修訂除外) ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體的權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年重訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第19號 (二零一一年重訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年重訂本)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ³
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 ²

¹ 適用於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號對分類及計量金融資產採取新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債及不再確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之經確認金融資產均須於其後按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於商業模式期間持有之債務投資且目標是收集合約現金流量及合約現金流量皆為未償還本金及其利息還款一般會按其後之會計期間結束時之攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按其後報告期間結束時之公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷之選擇，以按其他全面收入之股本投資(未有持作交易)之公允值呈列其後變動，而一般只有股息收入於損益確認。

關於指定於損益表按公允值處理的財務負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，由財務負債的信貨風險變動引起的財務負債公允值變動金額於其他全面收益內呈列，惟於其他全面收益確認該項財務負債信貨風險變動的影響會導致或擴大損益的會計錯配則除外。其後，由財務負債的信貨風險變動引起的財務負債公允值變動不會再分類為損益。根據香港會計準則第39號，指定於損益表按公允值處理的財務負債，其公允值變動全部金額均於損益表內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。基於集團持有於二零一二年十二月三十一日之財務資產及財務負債，董事預期，於未來採納香港財務報告準則第9號不會對集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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」。於香港財務報告準則第10號生效日，香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合 — 特殊目的實體」將被撤回。根據香港財務報告準則第10號，綜合準則只有一個，就是控制。香港財務報告準則第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。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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11號取代香港會計準則第31號「合作／合資企業權益」，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。於香港財務報告準則第11號生效日，香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制企業—合營方作出之非貨幣出資」將被撤回。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綜合比例法記賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司權益、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。

二零一二年七月頒佈之香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，目的是闡明若干對首次應用該五個香港財務報告準則之過渡指引。

該五項準則連同有關修訂本之過渡指引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。

董事預期採納該五項準則或許不會對集團之業績及財務狀況產生重大影響，但會對綜合財務狀況表有更全面之披露。

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號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。董事預期應用新準則不會對集團之業績及財務狀況產生重大影響，但會對綜合財務狀況表有更全面之披露。

除以上所述外，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。

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的收入及開支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。

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：

- 集團已將貨物擁有權之回報及主要風險轉移至買方；
- 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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

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。

其他

物業管理收入會於提供相關服務時確認。

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。

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(包括該用途之在建物業)。

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而言(由經營租約開始起計)，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。在類似情況之事項及交易，共同控制企業採用與集團統一的會計政策編制財務報表。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，其後根據協議預定之溢利分配比例再作調整，以確認集團應佔共同控制企業之損益及其他全面收益。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合作企業(續)

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。

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，惟以與集團無關之共同控制企業之權益為限。

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。年度攤銷之計算方法是應用相關收費公路之實際交通流量與相關收費公路之預期交通總流量之比率，除以有關餘下專營期對資產之賬面淨值。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，以釐定是否有任何減值跡象，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損益。

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。

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，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。

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

經營租約付款於租期內按直線法確認為開支。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

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。

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稅前溢利有所不同，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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。

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。

就計量以公允值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，除非假設被駁回，否則該等物業之賬面值均假設透過銷售悉數收回。當投資物業為可折舊並於商業模式期間持有，而商業目標是實則消費投資物業隨時間實現之所有經濟利益而非透過銷售，則假設會被駁回。如果假設被駁回，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據香港會計準則第12號載列之上述普遍原則計量(即根據預期物業收回之形式)。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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)

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(包括給予合作企業之貸款、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。

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消失於活躍市場。

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、組合中超過平均除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，則於撥備賬撤銷。其後收回之前撤銷之金額會計入損益。

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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

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。

利息開支按實際利率基準確認。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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。

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。

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。

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。

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，集團應佔基建合作企業之收費公路經營權攤銷將會作出調整。於二零一二年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,948,682,000元(二零一一年：港幣4,151,958,000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/或公路收費減少導致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。本年度，已確認為損益之減值虧損為港幣49,019,000元(二零一一年：港幣118,343,000元)。於二零一二年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,948,682,000元(二零一一年：港幣4,151,958,000元)。

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。於二零一二年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣21,752,371,000元(二零一一年：港幣15,893,238,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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。集團之整體策略與過往年度相同。

集團的資本結構包括債務(包括附註28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，及考慮資金來源後編製的年度預算。集團管理層會根據年度預算建議，衡量資金成本及各種類別資本的相關風險。集團管理層亦透過派付股息、發行新股份及新債項或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

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

6. 財務工具

(a) 財務工具之種類

	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	6,243,679	3,884,728
財務負債		
已攤銷成本之債務	16,495,443	13,712,584
其他財務負債 — 衍生工具分類為持作買賣	47,959	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)

截至二零一二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期結束時的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	276,156	676,022	6,209,539	5,660,634
港元	61,444	73,579	856,037	793,385

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌換相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。5%之敏感率乃於向主要管理人員呈報外匯風險時內部採用，為管理層對潛在匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未兌換貨幣項目，並按5%匯率變動調整於期末之換算金額。以下所示正數為人民幣兌換相關貨幣上升之溢利。倘人民幣兌換相關貨幣下跌5%，將出現相同的相反影響，以下金額將變為負數。

	溢利或虧損	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	296,669	249,231
港元	39,730	35,990

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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

集團按香港銀行同業拆息，倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行的訂明計息，因利率波動而面對現金流利率風險的分別有長期應收賬款及銀行及其他貸款。

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。

倘利率高出100個基點，而所有其他變量維持不變，則集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣6,049,000元(二零一一年：港幣5,754,000元)，而資本化撥充作銷售用途之發展中物業的財務費用則增加港幣11,871,000元(二零一一年：港幣18,126,000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。

管理層認為，由於報告期末之長期應收賬款結餘並不重大，故集團就長期應收賬款而面對之利率風險並不重大，因此並無呈列長期應收賬款對利率變動的敏感度分析。

其他價格風險

集團已與若干金融機構簽訂交叉貨幣掉期利率合約，集團因而面對財務衍生工具之價格風險。倘人民幣兌換美元升值／貶值5%，則集團之年度溢利將增加／減少約港幣82,000,000元(二零一一年：港幣81,947,000元)。

(ii) 信貸風險管理

於二零一二年十二月三十一日，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37所披露，由集團提供財務擔保之或然負債金額。

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)

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及24所述的給予合作企業之貸款、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21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72,517,000元(二零一一年：港幣94,559,000元)款項。因該獨立第三方於到期日前有持續地歸還欠款，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所述給予合作企業之貸款，集團管理層已密切注意該些合作企業之財務狀況及還款情況，並認為該信貸風險是良好的。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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

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。

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)/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
二零一二年							
應付賬款及應計費用	-	4,762,500	-	-	-	4,762,500	4,762,500
銀行及其他貸款							
— 定息利率	8.33	769,020	2,715,947	2,186,314	6,403,284	12,074,565	9,568,352
— 浮息利率	3.73	223,326	522,384	1,140,491	-	1,886,201	1,792,019
來自附屬公司之非控股							
— 權益之貸款	7.22	171,274	123,099	102,848	-	397,221	372,572
財務擔保合約	-	4,214,361	-	-	-	4,214,361	-
		10,140,481	3,361,430	3,429,653	6,403,284	23,334,848	16,495,443
交叉貨幣掉期合約							
— 結算總額							
— 流入		(51,758)	(69,218)	(1,828,942)	-	(1,949,918)	不適用
— 流出		61,191	78,309	1,815,046	-	1,954,546	不適用
		9,433	9,091	(13,896)	-	4,628	47,959

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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

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

	少於六個月 千港元	六至十二個月 千港元	一至兩年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一二年					
十二月三十一日	88,445	233,334	32,067	353,846	332,048
於二零一一年					
十二月三十一日	-	203,957	-	203,957	199,694

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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)

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。

(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；
- 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47,959,000元(二零一一年：港幣84,177,000元)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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
集團收入		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	9,166,133	6,746,570
物業之租金收入總額	42,278	20,030
其他	135,719	65,908
	9,344,130	6,832,508
集團分佔基建合作企業之路費收入	839,496	844,157
集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入	10,183,626	7,676,665

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)

截至二零一二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：

	二零一二年			二零一一年		
	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 (經重列)	合計 千港元 (經重列)
分部收入	-	9,344,130	9,344,130	-	6,832,508	6,832,508
分部溢利	166,354	725,063	891,417	89,350	644,220	733,570
分部資產(包括合作/合資 企業權益)	4,344,976	29,267,108	33,612,084	4,231,055	25,068,574	29,299,629
分部負債	(31,248)	(22,167,646)	(22,198,894)	(34,658)	(17,687,031)	(17,721,689)
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	14,498	33,371	47,869	1,233	25,150	26,383
合作企業權益之減值虧損	(49,019)	-	(49,019)	(118,343)	-	(118,343)
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	-	63,726	63,726	-	292,562	292,562
投資物業之公允值變動	-	136,029	136,029	-	62,467	62,467
折舊	(167)	(9,324)	(9,491)	(142)	(10,091)	(10,233)
財務費用	(3,506)	(150,707)	(154,213)	(3,385)	(87,122)	(90,507)
所得稅支出	(12,950)	(1,452,053)	(1,465,003)	(15,335)	(1,101,538)	(1,116,873)
分估合作/合資企業溢利	271,152	15,484	286,636	298,305	36,914	335,219
合作/合資企業權益	3,948,682	72,559	4,021,241	4,151,958	55,641	4,207,599
年內非流動資產之增加	22,644	263,650	286,294	624,338	920,774	1,545,112

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、合作企業權益之減值虧損、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、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)

截至二零一二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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
分部溢利總額	891,417	733,570
未歸類項目：		
利息收入	2,272	4,058
企業收入	51,543	63,707
企業費用	(22,160)	(16,750)
財務費用	(70,338)	(41,872)
綜合年度溢利	852,734	742,713
分部資產總額	33,612,084	29,299,629
未歸類資產：		
物業、機器及設備	2,364	2,128
按金及預付款項	41,631	1,755
銀行結存及現金	3,619,262	2,428,677
綜合資產總額	37,275,341	31,732,189
分部負債總額	(22,198,894)	(17,721,689)
未歸類負債：		
應計費用	(190,938)	(133,423)
銀行及其他貸款	(2,614,677)	(2,443,672)
其他財務負債	(47,959)	(84,177)
綜合負債總額	(25,052,468)	(20,382,961)

(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總額(不包括遞延稅項資產、給予合作企業之貸款及長期應收賬款)超過90%位於中國，其餘的非流動資產則位於香港。

(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。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%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 其他收益及損失

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
合作企業權益之減值虧損(附註19(b))	(49,019)	(118,343)
出售物業、機器及設備之收益	164	32,288
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	63,726	292,562
投資物業之公允值變動	136,029	62,467
其他財務負債之公允值變動	14,921	(84,177)
淨匯兌收益	135,696	211,772
	301,517	396,569

10. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分佔基建合作企業攤銷前及稅前之溢利	574,516	607,124
減分佔：收費公路經營權攤銷	(189,985)	(202,696)
所得稅支出	(113,379)	(106,123)
	271,152	298,305
分佔其他合資企業之溢利	15,484	36,914
	286,636	335,219

11. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全數償還之借款利息	773,891	617,839
其他財務費用	124,303	55,344
	898,194	673,183
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(673,643)	(540,804)
	224,551	132,379

本年度資本化之借款成本，每年按認可資產開支7.33%(二零一一年：6.77%)的資本化比率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	11,561	11,690
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,387)	(1,033)
	<u>10,174</u>	<u>10,657</u>
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	15,620	13,462
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,432)	(207)
	<u>14,188</u>	<u>13,255</u>
工資及其他福利	335,187	295,527
公積金供款計劃(扣除已沒收的供款港幣 366,000 元 (二零一一年：港幣 19,000 元))	51,264	45,698
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(116,472)	(90,081)
	<u>269,979</u>	<u>251,144</u>
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	6,494,483	4,803,413
及計入下列項目：		
銀行利息收入	33,402	26,694
投資物業之租金收入，扣除出租相關成本	42,278	20,030

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金

董事酬金

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一二年 合計 千港元
執行董事						
單偉豹		-	6,113	10,105	611	16,829
高毓炳	(1)	-	6,425	8,182	523	15,130
陳錦雄		-	3,501	2,864	350	6,715
方兆良		-	2,862	2,455	285	5,602
單偉彪		-	3,866	1,195	14	5,075
徐汝心	(2)	-	1,800	700	90	2,590
非執行董事						
郭立民	(3)	78	-	-	-	78
林焯瀚		216	-	-	-	216
呂華	(4)	138	-	-	-	138
獨立非執行董事						
周少琪		417	-	-	-	417
劉世鏞		422	-	-	-	422
周明權		401	-	-	-	401
聶梅生	(5)	50	-	-	-	50
謝賜安	(5)	50	-	-	-	50
		1,772	24,567	25,501	1,873	53,713

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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)

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 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	(1)	–	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	(3)	206	–	–	–	206
徐汝心	(2)	206	–	–	–	206
林焯瀚		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

附註：

- (1) 高毓炳先生亦為本公司之行政總裁，以上披露已包括其作為行政總裁身份的酬金。
- (2) 徐汝心先生自二零一二年一月一日起由本公司之非執行董事調任為執行董事。
- (3) 郭立民先生於二零一二年六月二十二日辭任本公司之非執行董事。
- (4) 呂華先生於二零一二年六月二十二日獲委任為本公司之非執行董事。
- (5) 聶梅生女士及謝賜安先生於二零一二年十月二十六日均獲委任為本公司之獨立非執行董事。

除上述之董事酬金外，授予董事之認股權及各董事持有之認股權之詳細載錄於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之董事會報告內。

於二零一一年及二零一二年，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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	670,595	396,602
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	665,925	485,322
中國預扣稅	79,835	29,456
	1,416,355	911,380
遞延稅項(附註30)：		
土地增值稅	21,649	110,657
其他	26,999	94,836
	1,465,003	1,116,873

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
稅前溢利	2,317,737	1,859,586
按適用所得稅率 25% (二零一一年：25%) 計算之稅項(附註)	579,434	464,897
土地增值稅撥備	687,574	595,979
土地增值稅之稅項影響	(171,894)	(148,995)
不可扣稅開支之稅項影響	359,057	274,875
毋須課稅收入之稅項影響	(47,218)	(63,287)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(71,659)	(83,805)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	14,475	19,454
仍未確認暫時性差異之稅項影響	19,085	29,586
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(10,350)	(41,045)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	9,095	29,666
中國預扣稅	79,835	29,456
其他	17,569	10,092
本年度所得稅	1,465,003	1,116,873

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 已付股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
派付二零一一年末期股息每股港幣0.24元 (二零一一年：二零一零年末期股息每股港幣0.23元)	178,064	170,645
派付二零一二年中期股息每股港幣0.16元 (二零一一年：二零一一年中期股息每股港幣0.22元)	118,710	163,226
	296,774	333,871

於報告期完結後，董事會於二零一三年三月一日建議二零一二年末期股息每股港幣0.30元，合共約港幣2.23億元。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二零一三年三月一日已發行股份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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
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	818,179	735,007

	二零一二年 股份數目 千股	二零一一年 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	741,935
攤薄可能對普通股之影響：		
認股權	-	4
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	741,935	741,939

由於二零一二年認股權行使價高於股票市場平均價，故在計算每股攤薄後盈利時，並無假設本公司之認股權獲行使。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二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	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於二零一一年一月一日	47,811	20,655	26,933	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	1,392	1,780	6,591
於二零一一年十二月三十一日	38,642	18,499	31,066	28,863	117,070
增加	2	–	5,831	6,527	12,360
出售	(28)	(215)	(2,878)	(2,664)	(5,785)
匯兌調整	863	410	775	720	2,768
於二零一二年十二月三十一日	39,479	18,694	34,794	33,446	126,413
折舊					
於二零一一年一月一日	9,214	20,133	18,005	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	1,077	1,299	3,888
於二零一一年十二月三十一日	8,876	18,492	20,124	13,485	60,977
本年度計提	1,908	7	4,572	5,074	11,561
出售時撇銷	(28)	(215)	(2,814)	(1,722)	(4,779)
匯兌調整	222	410	588	451	1,671
於二零一二年十二月三十一日	10,978	18,694	22,470	17,288	69,430
賬面值					
於二零一二年十二月三十一日	28,501	–	12,324	16,158	56,983
於二零一一年十二月三十一日	29,766	7	10,942	15,378	56,093

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%
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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	980,121	310,024
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	69,090	320,557
轉移自在建投資物業	852,971	–
本年度售出	(49,164)	–
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	63,726	292,562
於損益確認之公允值變動	134,804	32,882
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	24,352	24,096
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	2,075,900	980,121
在建物業，按公允值計算		
於一月一日	717,349	405,362
增加	252,800	260,985
轉移至已落成投資物業	(852,971)	–
於損益確認之公允值變動	1,225	29,585
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	16,035	21,417
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	134,438	717,349
	<hr/>	<hr/>
總額	2,210,338	1,697,470

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。

在建投資物業及已落成投資物業於轉讓當日、二零一二年及二零一一年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可及相關資格)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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

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值模型計算，並分類為投資物業。

19. 合作／合資企業權益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,973,329	4,954,820
分佔收購後溢利及其他全面收益，扣減已收股息後之淨額	3,219,863	3,210,450
投資成本之減少(附註a)	(3,842,524)	(3,660,953)
投資成本之減值虧損(附註b)	(401,986)	(352,359)
	3,948,682	4,151,958
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	56,436	39,518
	72,559	55,641
	4,021,241	4,207,599

附註：

- 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，現金分派之金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- 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49,019,000元(二零一一年：港幣118,343,000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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業

所有基建合作企業乃於中國成立及經營之合作經營企業，該等公司於二零一二年及二零一一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)
安徽路宇六安公路開發有限公司 (附註(i))	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
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)
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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(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
河北保惠高速公路有限公司	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司	人民幣97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣至霸州段)
河北保津高速公路有限公司	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣段)
河北保怡高速公路有限公司	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州西段)
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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(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(白寧)高速公路有限公司	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	45%#	投資及建設位於中國山西省太原市東南方之高速公路
六安路宇淮河大橋開發有限公司	人民幣90,364,000元	50%	投資、建設、經營及管理中國安徽省六安至葉集公路淮河大橋
平頂山路勁許南公路(襄城段)開發有限公司(附註(ii))	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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續) 基建合作企業(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(葉縣段)開發有限公司(附註(ii))	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(i))	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
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。根據相關合作企業協議，在有關合作企業之合作初期，集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／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，直至協議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協議上之條文規定，再度與註冊資本比例相同。

附註：

- (i) 該合作企業已於二零一一年出售其收費公路經營權。
- (ii) 該合作企業已於二零一二年出售其收費公路經營權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益(續)

房地產發展合資企業

集團之房地產發展合資企業權益於二零一二年及二零一一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	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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入已確認為損益	934,829	1,000,242
支出已確認為損益	(648,193)	(665,023)
其他全面收益	-	-
流動資產	1,046,790	2,125,484
非流動資產	6,058,749	5,242,887
流動負債	(729,408)	(1,874,679)
非流動負債	(1,563,263)	(888,532)

20. 給予合作企業之貸款

於二零一二年十二月三十一日，給予合作企業之貸款港幣302,792,000元(二零一一年：港幣45,202,000元)(此款額包括在非流動資產內)，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7.205厘至7.755厘(二零一一年：7.755厘)計息，並於二零一九年十月到期。

於二零一二年十二月三十一日，給予合作企業之貸款港幣86,849,000元(二零一一年：無)(此款額包括在流動資產內)，為借予晉中龍城高速公路有限責任公司之貸款，並無抵押，免利息及於二零一三年十二月到期。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 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)。

22. 物業存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
作銷售用途之已落成物業	1,423,479	1,191,854
作銷售用途之發展中物業(附註)	21,752,371	15,893,238
	23,175,850	17,085,092

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣14,461,421,000元(二零一一年：港幣10,118,565,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

23. 預付租賃土地款

於二零一一年十二月三十一日，預付土地款港幣648,220,000元是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買一幅位於中國之土地。由於初步發展計劃預計將該土地發展作投資用途，故此預付款於二零一一年十二月三十一日分類在非流動資產內。於二零一二年十二月三十一日年度期間，集團確定將發展計劃改變為作銷售用途之物業發展，及同時取得有關土地契約文件後，集團將購買土地成本確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

於二零一二年十二月三十一日，為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902,580,000元(二零一一年：港幣3,585,282,000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，此預付購買土地成本確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	3,362	2,109
60日至90日內	15	–
超過90日	7,638	5,595
	11,015	7,704
可收回購買土地之招標按金	24,814	60,680
預付營業稅及其他稅項	336,309	203,135
其他應收賬款，按金及預付款項	434,823	312,006
	806,961	583,525

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。

25. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣168,828,000元(二零一一年：港幣236,881,000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1,549,172,000元(二零一一年：港幣755,149,000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1,413,070,000元(二零一一年：港幣543,322,000元)，及從物業發展銀行貸款取得之款項港幣136,102,000元(二零一一年：港幣211,827,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至3.00厘(二零一一年：0.01厘至2.20厘)之間。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金(續)

集團之已抵押銀行存款和銀行結存及現金以功能貨幣以外之外幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	247,995	659,163
港元	58,864	70,913

26. 股本

	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目	二零一二年 千港元	二零一一年 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				
於一月一日及十二月三十一日	741,934,566	741,934,566	74,193	74,193

於二零一一年及二零一二年並無行使認股權。

於二零一一年及二零一二年，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。

於二零一一年及二零一二年並無發行可換股優先股。

27. 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，於二零一二年十二月三十一日剩下39,540,156股（二零一一年：39,540,156股）股份可供授出。而於二零一二年十二月三十一日，已授出而尚未行使的認股權股份數目為13,578,000股，佔本公司於當日已發行之股本約1.83%。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。

集團於二零一一年及二零一二年並無授出認股權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 認股權計劃(續)

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。

二零一二年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一二年		年內重 分類	年內 失效/註銷	於二零一二年	
			一月一日 之結餘	年內授出			年內 十二月三十一日 之結餘	十二月三十一日 之結餘
董事								
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	10,900,000	-	-	-	(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	6,900,000	-	-	-	(150,000)	6,750,000
			17,800,000	-	-	-	(11,050,000)	6,750,000
僱員								
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	4,950,000	-	-	-	(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	7,078,000	-	-	-	(250,000)	6,828,000
			12,028,000	-	-	-	(5,200,000)	6,828,000
			29,828,000	-	-	-	(16,250,000)	13,578,000
加權平均行使價			11.07	不適用	不適用	不適用	14.65	6.79

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

27. 認股權計劃(續)

二零一一年

授出日期	行使期限	於二零一一年		年內授出	年內行使	年內重分類 (附註)	於二零一一年	
		一月一日	結餘				年內	十二月三十一日
		行使價 港元					失效/註銷	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

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 銀行及其他貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
2007 擔保票據(附註(a))	–	2,706,149
2010 擔保優先票據(附註(b))	2,571,714	2,562,573
2011 擔保優先票據(附註(c))	1,604,230	1,562,391
2012 擔保優先票據(附註(d))	2,690,101	–
銀行貸款(附註(e))	4,494,326	3,319,945
	11,360,371	10,151,058

以上貸款於以下年期到期：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	590,156	1,205,500
超過一年但不超過兩年	2,728,589	384,926
超過兩年但不超過五年	5,261,815	6,266,496
	8,580,560	7,856,922
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,447,763	2,094,442
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		
— 沒有抵押	77,505	199,694
— 有抵押	223,526	–
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)	31,017	–
借貸總額	11,360,371	10,151,058
減：金額分類為流動負債	(3,369,967)	(3,499,636)
金額結欠超過一年而呈列及分類為非流動負債	7,990,404	6,651,422

* 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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

28. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 2007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。於二零一一年十二月三十一日之未償還本金為349,000,000美元。於二零一一年十二月三十一日，票據賬面值港幣1,546,045,000元，以固定年息7.625厘計息，已於二零一二年九月償還。於二零一一年十二月三十一日，票據之賬面值港幣1,160,104,000元，以三個月倫敦銀行同業拆息加2.25厘之浮動年息計息，已於二零一二年五月償還。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。
- (b) 於二零一零年九月發行之2010擔保優先票據之未償還本金為333,580,000美元(二零一一年：333,580,000美元)，於新加坡交易所上市，以固定年息9.5厘計息，將於二零一五年九月到期。根據二零一二年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣2,790,563,000元(二零一一年：港幣2,094,549,000元)。
- (c) 於二零一一年二月發行之2011擔保優先票據之未償還本金為人民幣1,300,000,000元(二零一一年：人民幣1,300,000,000元)，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。根據二零一二年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣1,625,000,000元(二零一一年：港幣1,341,019,000元)。
- (d) 於二零一二年九月發行之2012擔保優先票據之未償還本金為350,000,000美元，於聯交所上市，以固定年息9.875厘計息，將於二零一七年九月到期。根據二零一二年十二月三十一日賣出報價，該等票據之公允值為港幣2,968,875,000元。
- (e) 銀行貸款之賬面值港幣2,702,307,000元(二零一一年：港幣2,092,012,000元)，以固定年息6.15厘至8.00厘(二零一一年：6.32厘至8.31厘)計息，剩餘的銀行貸款則根據香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行訂明之利率加指定幅度，以年息2.76厘至4.55厘(二零一一年：2.70厘至4.10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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
美元	6,063,173	5,571,361
港元	813,305	753,862

29. 貸款金額來自附屬公司之非控股權益之貸款

貸款金額港幣274,690,000元(二零一一年：港幣268,689,000元(分類為非流動負債))為無抵押之貸款，以固定年息7.38厘計息，全數將於二零一三年償還。該些貸款於呈報期結束時已分類為流動負債。

除以上所述外，於本年度有額外貸款總額港幣97,882,000元借予集團之附屬公司，為無抵押貸款，並以固定年息6.765厘計息。該些貸款將於二零一四年九月償還，並已分類為非流動負債。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項

主要遞延稅項負債(資產)於本年度及過往年度確認及變動如下：

	稅項虧損 千港元	發展中物業之 公允值調整 千港元	中國附屬公司 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	發展中物業之 利息資本化 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日						
— 先前呈報	(28,784)	22,284	86,005	79,099	118,366	276,970
— 過往年度調整(附註2)	-	-	-	43,963	-	43,963
— 經重列	(28,784)	22,284	86,005	123,062	118,366	320,933
年內支出(抵免)	11,786	(8,190)	29,666	171,750	481	205,493
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 (經重列)	(18,165)	15,021	120,811	301,106	124,893	543,666
年內支出(抵免)	(32,951)	-	9,095	66,176	6,328	48,648
外匯調整	(815)	335	2,811	7,546	2,868	12,745
於二零一二年十二月三十一日	(51,931)	15,356	132,717	374,828	134,089	605,059

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：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重列)
遞延稅項資產	(36,575)	(3,144)
遞延稅項負債	641,634	546,810
	605,059	543,666

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562,338,000元(二零一一年：港幣485,997,000元)在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項(續)

於二零一二年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣650,675,000元(二零一一年：港幣852,322,000元)。已就有關虧損港幣207,724,000元(二零一一年：港幣72,660,000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442,951,000元(二零一一年：港幣779,662,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣442,951,000元(二零一一年：港幣779,662,000元)將於由呈報期結束起五年內屆滿。

31. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按發票日呈列的應付賬款之賬齡分析：		
應付賬款		
60日內	56,357	84,023
60日至90日內	17,813	11,053
超過90日	189,250	126,673
	263,420	221,749
應付票據		
60日內	14,268	6,553
60日至90日內	13,275	1,214
超過90日	27,357	12,015
	54,900	19,782
預提工程款	3,565,433	2,455,115
	3,883,753	2,696,646
應付利息	183,420	126,154
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	87,851	27,339
其他應付賬款及應計費用	607,476	442,698
	4,762,500	3,292,837

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 其他財務負債

衍生財務負債為交叉貨幣利率掉期合約之公允值港幣47,959,000元(二零一一年：港幣84,177,000元)。截至二零一一年十二月三十一日年度期間，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。

於二零一二年十二月三十一日，兩項掉期合約之總面額為人民幣1,445,000,000元(二零一一年：人民幣1,445,000,000元)，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。

33. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行結存及現金	5,168,435	3,183,826
減：受限制銀行存款 — 預售物業所得款項(附註25)	(1,413,070)	(543,322)
	3,755,365	2,640,504

34. 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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	60,172	35,065
兩至五年(包括首尾兩年)	264,653	117,850
第五年後	1,068,132	104,099
	1,392,957	257,014

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	11,559	11,873
兩至五年(包括首尾兩年)	6,721	7,163
	18,280	19,036

該承擔指集團應付寫字樓之租約，租賃期由一至三年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

36. 資本承擔

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽合同作發展投資物業，但未在綜合財務報表列賬之資本支出	5,546	171,876
已授權作發展投資物業，但未簽合同之資本支出	36,313	657,404

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣4,214,361,000元(二零一一年：港幣4,696,053,000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，並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。

38. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註25所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣2,639,094,000元(二零一一年：港幣1,830,247,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

39. 關連人仕交易

於本年度，除附註20及29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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
合作／合資企業	利息收入	12,400	2,098
附屬公司之非控股權益	利息支出	22,992	10,716

董事認為上述交易不會構成為上市規則所規定的一項關連交易定義。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期員工福利	107,418	101,825
退休福利計劃供款	5,010	4,322
	112,428	106,147

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 本公司財務狀況表資料

於呈報期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資於非上市之附屬公司	13,266,503	12,761,722
按金及預付款項	586	478
應收附屬公司款項	823,143	585,539
銀行結存及現金	112,705	586,048
資產總額	14,202,937	13,933,787
應付賬款及應計費用	75	159
應付附屬公司款項	6,826,846	6,186,246
銀行及其他貸款	–	199,694
股本(見附註26)	74,193	74,193
儲備	7,301,823	7,473,495
權益及負債總額	14,202,937	13,933,787

41. 主要附屬公司

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		
				直接	間接	
				%	%	
<u>於英屬維爾京群島/香港註冊</u>						
路安投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	16,000,000美元	–	100	投資控股
安達投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	–	100	投資控股
RK Infrastructure Finance (2011) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	–	提供財務服務
RK Infrastructure Finance (2012) 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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例 直接 %	間接 %	
<u>於英屬維爾京群島/香港註冊(續)</u>						
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
RKI Finance (2012) 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
RKP Finance (2012) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
路基投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路邦投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路冠投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路捷投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路發投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路耀投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路雄投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	中國	2,000,000,000 港元 (二零一一年: 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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		
				直接 %	間接 %	
<u>於英屬維爾京群島/香港註冊(續)</u>						
Road King Infrastructure Finance (2012) 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
路聯投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路昇投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	#	250美元	-	94.74	投資控股
<u>於中國註冊的外資企業</u>						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	113,194,422美元 (二零一一年: 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612,220,000元 (二零一一年: 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
江蘇路勁物業服務有限公司	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

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<u>於中國註冊的外資企業(續)</u>						
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51,500,000元 (二零一一年: 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
<u>於中國註冊的中外合資企業</u>						
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
<u>於中國註冊的有限責任公司</u>						
廣州雋華房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣400,000,000元 (二零一一年: 人民幣200,000,000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
上海雋城置業有限公司	中國	中國	人民幣300,000,000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
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣700,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業

綜合財務報表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<u>於中國註冊的有限責任公司(續)</u>						
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
北京路勁售御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣 1,385,000,000 元 (二零一一年： 人民幣 1,250,000,000 元)	-	100	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
洛陽路勁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
常州路勁房地產開發有限公司 [⊙]	中國	中國	人民幣 480,000,000 元	-	100	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

本公司附屬公司純屬為投資控股或財務服務之公司，並無任何經營業務。

⊙ 於二零一二年註冊成立。

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
Road King Infrastructure Finance (2007) Limited	–	2,706,149
RKI Finance (2010) Limited	2,571,714	2,562,573
RKI Finance (2011) Limited	1,604,230	1,562,391
Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	2,690,101	–
	6,866,045	6,831,113

42. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一二年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣20,952,793,000元(二零一一年：港幣18,816,149,000元)。於二零一二年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣14,252,347,000元(二零一一年：港幣12,063,862,000元)。

43. 呈報期後之事項

於二零一三年二月五日，集團與集團之獨立第三方(「第三方」)訂立協議，當中集團同意向第三方出售位於廣州市之投資物業賬面值為人民幣356,045,000元(相當於約港幣445,056,000元)，現金代價為人民幣400,000,000元(相當於約港幣500,000,000元)。

業績

	截至十二月三十一日止				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (附註)	二零零八年 千港元 (附註)
收入	9,344,130	6,832,508	4,942,028	4,600,424	4,630,672
稅前溢利	2,317,737	1,859,586	1,604,511	1,045,458	1,043,327
所得稅支出	(1,465,003)	(1,116,873)	(1,015,753)	(302,281)	(366,693)
年度溢利	852,734	742,713	588,758	743,177	676,634
應佔：					
本公司擁有人	818,179	735,007	581,045	728,080	656,429
非控股權益	34,555	7,706	7,713	15,097	20,205
	852,734	742,713	588,758	743,177	676,634

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元 (附註)	二零零八年 千港元 (附註)
資產總額	37,275,341	31,732,189	27,686,375	22,222,589	20,909,142
負債總額	(25,052,468)	(20,382,961)	(17,326,540)	(12,190,246)	(11,375,540)
	12,222,873	11,349,228	10,359,835	10,032,343	9,533,602
應佔：					
本公司擁有人	11,793,131	11,072,316	10,244,172	9,851,565	9,369,461
非控股權益	429,742	276,912	115,663	180,778	164,141
	12,222,873	11,349,228	10,359,835	10,032,343	9,533,602

附註：因香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂而需重列相關數據，但並沒有於二零零八年及二零零九年執行。