



# 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)

# 2013

年報



# 集團簡介

## 路勁基建有限公司

路勁基建有限公司（「路勁」）是一家在中華人民共和國（「中國」）經營的優秀房地產發展商，致力於發展優質經濟型的住宅項目。路勁現時持有房地產組合投資約港幣340億元，包括土地儲備逾5,600,000平方米，主要位於長三角及渤海灣地區。路勁亦是一家於中國從事投資及營運收費公路的領導者，在本行業擁有逾20年經驗。路勁目前的收費公路項目包括位於中國的四條高速公路，總里程逾300公里。





## 目錄

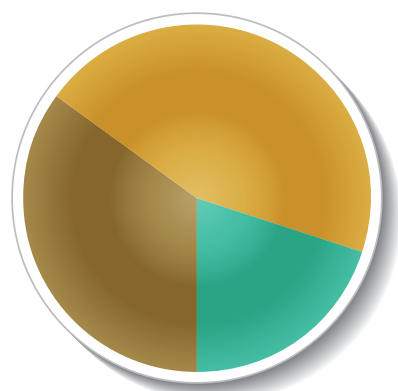
2 /	財務概覽
4 /	主席報告
6 /	行政總裁報告
8 /	主要獎項
10 /	管理層討論及分析
43 /	董事及高級管理人員
51 /	董事會報告
65 /	企業管治報告
77 /	詞彙
83 /	集團資料
F-1 /	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
F-3 /	綜合損益表
F-4 /	綜合損益及其他全面收益表
F-5 /	綜合財務狀況表
F-7 /	綜合權益變動表
F-8 /	綜合現金流量表
F-10 /	綜合財務報表附註
F-84 /	財務摘要

## 截至十二月三十一日止年度\*

(百萬港元)	二零一三年	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
房地產發展業務收入	<b>11,456</b>	9,344	6,833	4,942	4,600
集團分佔路費收入	<b>893</b>	839	844	803	1,083
房地產發展銷售回款	<b>14,047</b>	11,388	6,817	7,475	5,600
收費公路項目現金回收	<b>512</b>	523	658	751	539
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,002</b>	818	735	581	728
本公司擁有人應佔權益	<b>12,672</b>	11,793	11,072	10,244	9,852
資產總額	<b>43,429</b>	37,275	31,732	27,686	22,223
每股股息(港元)	<b>0.58</b>	0.46	0.46	0.43	0.50
淨權益負債比率(百分比)	<b>52</b>	51	61	32	34

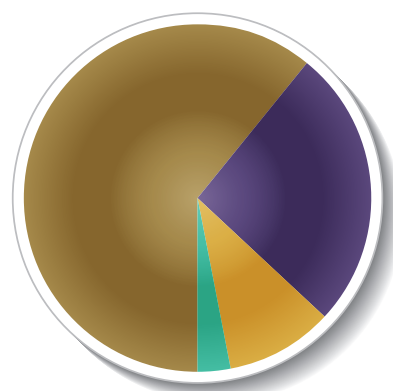
\* 二零一一年及二零一零年的數據已按於二零一二年一月一日生效的香港會計準則第12號之修訂重列，但相關重列並無應用在二零一零年之前的數據。

### 二零一三年房地產項目收入貢獻按地區分析



- 35% 長三角地區
- 45% 渤海灣地區
- 20% 其他主要地區

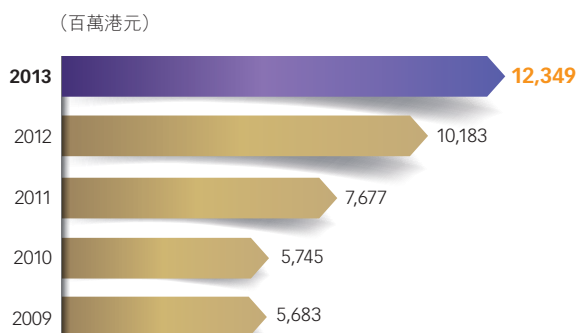
### 二零一三年收費公路項目收入貢獻按地區分析



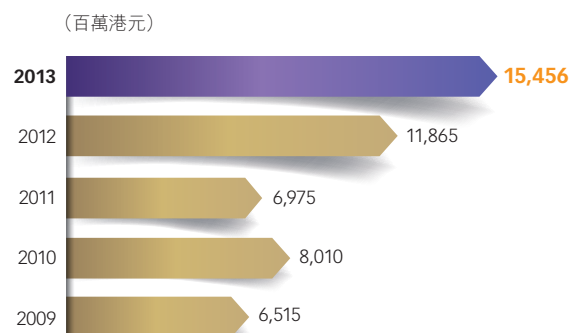
- 61% 河北省
- 26% 湖南省
- 10% 山西省
- 3% 其他地區

# 財務概覽 (續)

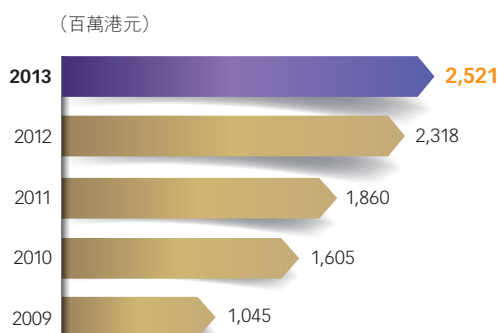
## 房地產發展業務及集團分佔路費收入



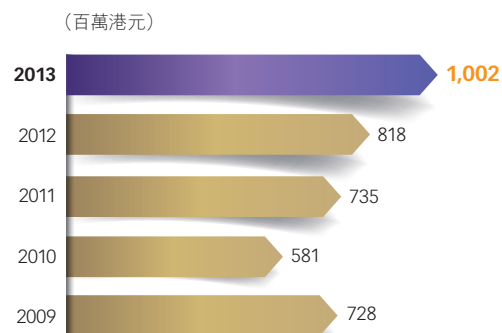
## 房地產發展業務銷售合同額 (包括一個合資企業項目)



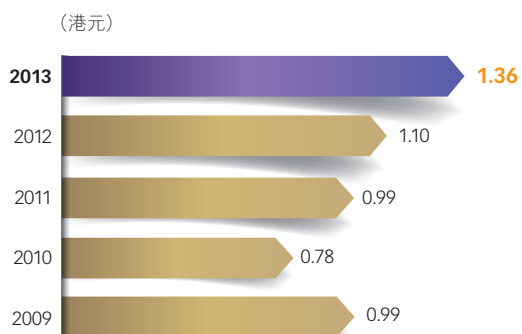
## 稅前溢利



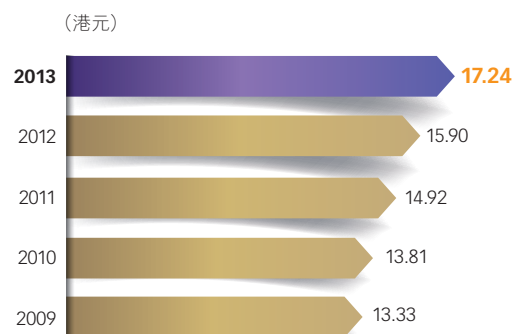
## 本公司擁有人應佔溢利\*



## 每股盈利\*



## 每股資產淨值\*



\* 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：

自一九九三年開始收費公路業務，二十年來，路勁除了專注收費公路業務外，也一直審慎積極地尋找和開拓其他合適的業務。至今，集團在內地房地產開發業務已奠定了堅實的基礎，並正向良性縱深發展。

集團於一九九六年上市。在客戶和企業夥伴的支持，與股東和員工的努力下，本公司股東應佔溢利從一九九六年的港幣9,000萬元提升至二零一三年的港幣10.02億元，總資產則從港幣14.33億元跳升至港幣434.29億元。股東應佔溢利與總資產分別上升了11.13倍及30.31倍。

二零一三年，本公司股東應佔溢利為港幣10.02億元，董事會建議派發末期股息每股港幣0.40元，連同中期股息每股港幣0.18元，二零一三年全年股息合共每股港幣0.58元（二零一二年：每股港幣0.46元）。

二零一三年，內地房地產業市場雖受國家政策影響，仍表現熾熱。集團採取了有效和可行的策略，完成全年銷售合同額（包括一個合資企業項目）人民幣122.10億元，較二零一二年的人民幣95.63億元增長28%，銷售回款和利潤也分別增長21%和17%至人民幣110.97億元和港幣8.49億元。二零一三年，集團購入了九幅新地塊，樓面面積合共約1,700,000平方米。

# 主席報告 (續)

收費公路業務二零一三年持續為集團提供穩定的現金流。二零一四年一月，集團收到成功投得剛通車收費的安徽省馬巢高速公路49%股權的通知。隨著集團在河北省保津高速公路的分成比例於二零一三年下半年按權益比例上升至40%，加上山西省龍城高速公路日趨成熟以及安徽省馬巢高速公路的加入，預計收費公路業務未來會有更好表現。

集團在過去二十年取得良好的業績。二零一四年及未來集團將會繼續以積極和努力的行動，加快發展和增長。我相信集團會取得更好的成就。

謹代表董事會，向所有客戶、企業夥伴、股東和勤奮的員工致謝。

**單偉豹**

主席

香港，二零一四年三月七日



高毓炳  
行政總裁

各位股東：

## 二零一三年業績

二零一三年本公司股東應佔溢利為港幣10.02億元，每股盈利港幣1.36元，較二零一二年每股港幣1.10元，增長24%。全年房地產業務銷售合同額（包括一個合資企業項目）為人民幣122.10億元（約港幣154.56億元），較二零一二年的人民幣95.63億元增長28%。另外，截至二零一三年十二月底止集團有約人民幣7億元（約港幣8.86億元）的銷售協議待轉合同。收費公路項目全年收入為人民幣18.95億元（約港幣23.99億元）。

## 房地產業務

二零一三年，集團貫徹區域深耕和執行高周轉及利潤平衡經營策略，經營和發展取得了較明顯成效。二零一三年銷售合同額及回款額較二零一二年上升28%及21%，平均售價每平方米約人民幣11,060元（約港幣14,000元），較二零一二年提高18%。

二零一三年集團成功在上海市、江蘇省常州市及鎮江市及河南省洛陽市吸納了九幅新地塊，合共約1,700,000平方米建築面積，以補充土地儲備。二零一四年一月，集團在江蘇省蘇州市、無錫市及常州市投得合共452,000平方米建築面積的地塊。



# 行政總裁報告 (續)

## 收費公路業務

二零一三年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為6,800萬架次及人民幣18.95億元（約港幣23.99億元）。高速公路貢獻的路費收入佔整體收費公路業務約94%。

按照集團退出普通一／二級公路項目及加大高速公路組合的策略，二零一三年，集團出售安徽省合淮公路和合葉公路合肥段，及配合地方政府通過財政補償方式提前撤銷了廣西壯族自治區玉林公路的秀水收費站。二零一四年一月，集團收到成功投得剛通車收費的安徽省馬巢高速公路49%股權的通知。馬巢高速公路全長35.77公里，東西貫通江蘇省溧馬高速公路和安徽省合巢蕪高速公路，是安徽省沿江北岸高速公路的重要組成部分，經營收費期30年。目前該項目正在進行後繼文件審批的工作，期望於年內完成。

集團在河北省保津高速公路的分成比例於二零一三年下半年按權益比例上升至40%，加上山西省龍城高速公路日趨成熟以及安徽省馬巢高速公路的加入，預計收費公路業務未來會有更好表現。

## 展望

集團認為內地房地產是民生產業，伴隨著中國經濟發展，仍然大有作為，值得繼續發展和壯大。經過多年的實踐和努力，集團將延續地區深耕和利潤平衡經營策略；對外加強戰略伙伴合作，對內進一步細化和實施產品系列化和標準化，優化產品質量及成本結構，以壯大集團的規模，建立長期品牌認可，提高經營回報。

集團認為收費公路行業能提供較長期和穩定的現金流和回報。集團將繼續處理餘下的普通公路項目，並藉著二十年來在行業建立的知名度和積累的管理經驗，繼續尋找合適的高速公路項目，以進一步壯大高速公路業務組合，為股東提供可靠的回報。

## 致謝

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，二零一四年三月七日

## 主要獎項



## 路勁基建有限公司

2013中國房地產上市公司風險控制五強

## 路勁地產集團有限公司

2013中國房地產開發企業外資企業第一名

2013中國房地產開發企業35強

2013中國房地產開發企業穩建經營10強

2013中國最具影響力地產品牌

## 主要獎項 (續)



### 房地產業務

- 常州市 綜合實力20強企業
- 北京市 最具購買價值項目獎  
— 路勁世界城
- 廣州市 2012年最佳園林設計項目  
— 隽瀧灣
- 天津市 2012年度城市區域地標領軍樓盤  
— 太陽城
- 濟南市 最佳宜居典範樓盤  
— 御景城

### 收費公路業務

- 長益高速公路 2013年度全國交通運輸企業文化建設卓越單位
- 2013年度全省高速公路運營管理工作目標管理優勝單位

房地產項目

# 用心築造 品質生活



# 管理層討論及分析 (續)

## 渤海灣地區



鄭州市 18  
洛陽市 19-20

## 河南省

## 江蘇省

## 長三角地區



## 廣東省

廣州市 21-22

-  長三角地區
-  渤海灣地區
-  其他主要地區

# 管理層討論及分析 (續)

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日

#### 長三角地區

<b>P1 諾丁山 (前稱鎮江丁卯項目)</b>								
	建築面積 (平方米)	126,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P/F	土地面積 (平方米)	98,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省鎮江市		
	鎮江路勁房地產開發有限公司							
<b>P2 常州路勁城</b>								
	建築面積 (平方米)	705,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P/F/S	土地面積 (平方米)	280,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2019	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁房地產開發有限公司							
<b>P3 路勁城市廣場 (前稱常州西林項目)</b>								
	建築面積 (平方米)	233,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	95,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁宏承房地產開發有限公司							
<b>P4 常州御城</b>								
	建築面積 (平方米)	302,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	487,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省常州市		
	常州宏駿房地產開發有限公司							
<b>P5 路勁天御</b>								
	建築面積 (平方米)	210,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	88,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省無錫市		
	無錫路勁蠡苑房地產有限公司							

# 管理層討論及分析 (續)

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日

#### 長三角地區

P6 鳳凰城								
	建築面積 (平方米)	774,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	847,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	江蘇省蘇州市		
蘇州雋御地產有限公司								
P7 上海院子								
	建築面積 (平方米)	130,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	136,000
	約可分予權益	55.00%	目標完成日期	2017	位置	上海市		
上海雋城置業有限公司								
P8 上海安亭項目								
	建築面積 (平方米)	121,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P/F	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	75.00%	目標完成日期	2016	位置	上海市		
上海雋安置業有限公司								
P9 上海莊園 (前稱北郊莊園)								
	建築面積 (平方米)	130,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	133,000
	約可分予權益	55.00%	目標完成日期	2016	位置	上海市		
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

#### 持作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

P10 建國門項目								
	建築面積 (平方米)	31,000	性質	商業	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	11,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	北京市		
北京五月天房地產開發有限公司								
P11 路勁世界城								
	建築面積 (平方米)	156,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	108,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	北京市		
北京路勁雋御房地產開發有限公司								
P12 太陽城								
	建築面積 (平方米)	353,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2017	位置	天津市		
天津順馳新地置業有限公司								
P13 路勁領山								
	建築面積 (平方米)	130,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	327,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2015	位置	天津市		
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								
P14 國際城								
	建築面積 (平方米)	119,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	80,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2014	位置	河北省石家莊市		
河北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

### 持作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日


#### 渤海灣地區


P15 濟南大學城項目								
	建築面積 (平方米)	129,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	53,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2017	位置	山東省濟南市		
山東御邸房地產開發有限公司								

P16 御景城								
	建築面積 (平方米)	81,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	177,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2015	位置	山東省濟南市		
濟南順成房地產開發有限公司								

P17 藍水假期								
	建築面積 (平方米)	85,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2016	位置	山東省青島市		
山東順馳融盛置地有限公司								

#### 其他主要地區

P18 中央特區								
	建築面積 (平方米)	30,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	210,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	位置	河南省鄭州市		
鄭州客屬房地產有限公司								

P19 順馳城								
	建築面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	111,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	位置	河南省洛陽市		
洛陽順馳房地產開發有限公司								




## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日

#### 其他主要地區

<b>P20 洛陽路勁御城</b>								
	建築面積 (平方米)	393,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P/F	土地面積 (平方米)	147,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	河南省洛陽市		
洛陽路勁房地產開發有限公司								
<b>P21 雋瀾灣</b>								
	建築面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	35,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2014	位置	廣東省廣州市		
廣州雋華房地產開發有限公司								
<b>P22 雋悅豪庭</b>								
	建築面積 (平方米)	262,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	103,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	廣東省廣州市		
廣州雋粵置業有限公司								

# 管理層討論及分析 (續)

## 主要項目資料


### 持作投資用途之物業

於二零一三年十二月三十一日

P23 又一城								
	建築面積 (平方米)	120,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	位置	江蘇省常州市		
常州宏智房地產開發有限公司								

P6 鳳凰城								
	建築面積 (平方米)	16,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	13,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	位置	江蘇省蘇州市		
蘇州雋御地產有限公司								

P12 喜悅購物公園								
	建築面積 (平方米)	16,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	位置	天津市		
天津順馳新地置業有限公司								

P18 中央特區								
	建築面積 (平方米)	25,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	位置	河南省鄭州市		
鄭州客屬房地產有限公司								

P22 雋悅豪庭								
	建築面積 (平方米)	9,000	性質	商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	4,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2014	位置	廣東省廣州市		
廣州雋粵置業有限公司								

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 於二零一三年下半年取得之項目

##### 長三角地區

P24 鐘樓區壓南項目							
建築面積 (平方米)	221,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	89,000
約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省常州市		
常州路勁宏遠房地產開發有限公司							

P25 上海安亭鎮昌吉路南項目							
建築面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	42,000
約可分予權益	75.00%	目標完成日期	2017	位置	上海市		
上海雋安置業有限公司							

P26 鎮江大港項目							
建築面積 (平方米)	522,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	257,000
約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2019	位置	江蘇省鎮江市		
鎮江路勁大港房地產開發有限公司							

# 管理層討論及分析 (續)

## 主要項目資料

### 二零一四年取得之地塊

#### 長三角地區

P27 鐘樓區凌家塘地塊							
建築面積 (平方米)	276,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	110,000
約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2017	位置	江蘇省常州市		
常州路勁宏潤房地產開發有限公司							
P28 高新區昶虹地塊							
建築面積 (平方米)	84,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	46,000
約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省蘇州市		
蘇州路勁地產有限公司							
P29 濱湖區中南西路地塊							
建築面積 (平方米)	92,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	26,000
約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	江蘇省無錫市		
無錫路勁濱湖房地產有限公司							

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」


收費公路項目


# 用心創建 美好旅途




# 管理層討論及分析 (續)



高速公路 

普通公路 

馬巢高速公路 



## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 收費公路業務

於二零一三年十二月三十一日

#### 高速公路

	<b>T1 保津高速公路</b>					
	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		
	<b>T2 唐津高速公路</b>					
	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		
	<b>T3 長益高速公路</b>					
	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		
	<b>T4 龍城高速公路</b>					
	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		

#### 馬巢高速公路

於二零一四年一月，集團收到成功取得馬巢高速公路49%股權的通知及正在進行後繼文件審批的工作。



# 管理層討論及分析 (續)

## 主要項目資料

### 收費公路業務

於二零一三年十二月三十一日

#### 普通公路

	<b>T5 石晉公路</b>					
	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		
	<b>T6 東觀公路</b>					
	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		
	<b>T7 榆次市過境公路</b>					
	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		
	<b>T8 合葉公路</b>					
	位置	安徽省	全長	55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			路裕投資有限公司 路群投資有限公司		
	<b>T9 蘇滬機場公路</b>					
	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		
	<b>T10 玉林公路</b>					
	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧

二零一三年本公司股東應佔溢利為港幣10.02億元，每股盈利港幣1.36元，較二零一二年每股港幣1.10元，增長24%。全年房地產業務銷售合同額（包括一個合資企業項目）為人民幣122.10億元，較二零一二年的人民幣95.63億元增長28%。另外，截至二零一三年十二月底止仍有約人民幣7億元的銷售協議待轉合同。收費公路項目全年收入為人民幣18.95億元。

### 房地產業務

二零一三年，內地房地產市場雖受國家政策影響，仍表現熾熱。集團貫徹區域深耕和執行高周轉及利潤平衡經營策略，經營和發展取得了較明顯成效。二零一三年銷售合同額較二零一二年上升28%，平均售價每平方米約人民幣11,060元，較二零一二年提高18%。

二零一三年一、二線城市樓市整體是呈現出量價齊升、供需兩旺的局面。與此同時，面對不確定的政策環境和利率市場化趨勢，剛需及改善型需求的產品成為去化重點。

### 財務回顧

二零一三年及二零一二年集團房地產業務表現的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
收入	11,456	9,344
毛利	2,933	2,718
銷售及經營費用	(833)	(761)
稅後溢利	849	725

集團有效地運用各種資源並持續加強管理，使集團的銷售得以提升。與此同時，經營費用增長保持在相對較低水平，進一步提升盈利能力。二零一三年主要來自物業交付的收入增長23%，至港幣114.56億元，主要乃來自長三角及渤海灣地區的項目。二零一三年全年交付面積達913,000平方米，平均價約每平方米人民幣10,430元，均價較二零一二年上升17%。隨著交付量增加及嚴格控制費用支出，房地產業務的利潤也上升至港幣8.49億元。

## 管理層討論及分析 (續)

二零一三年集團在各地區物業銷售及交付的分析如下：

地區 (附註)	銷售		交付	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	3,943	397,000	3,375	392,000
渤海灣地區	4,972	448,000	4,274	354,000
其他主要地區	2,932	228,000	1,878	167,000
小計	11,847	1,073,000	9,527	913,000
合資企業項目	363	31,000	81	6,000
總數	12,210	1,104,000	9,608	919,000

附註：

長三角地區包括上海市及江蘇省。

渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。

其他主要地區包括廣東省及河南省。

二零一三年，集團依照概定計劃，在貫徹區域深耕和執行高周轉及利潤平衡的經營方針下，致力於提高區域佔有率，同時持續提升項目品質及加強項目管理，在合理水平吸納合適的新土地。二零一三年集團物業銷售合同額（包括一個合資企業項目）達人民幣122.10億元，較二零一二年的人民幣95.63億元上升28%，全年的平均銷售價約每平方米人民幣11,060元。

於二零一三年二月五日，集團出售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之公佈。

## 管理層討論及分析 (續)

### 土地儲備

為補充土地儲備，二零一三年在上海市、江蘇省及河南省取得共九幅新地塊合計建築面積約1,700,000平方米，並於二零一四年一月在蘇州市、無錫市和常州市獲取了約452,000平方米建築面積的新土地。

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。截至二零一三年十二月三十一日，集團土地儲備逾5,600,000平方米，主要分佈於下列地區：

省份／直轄市	項目數量 個	面積 平方米
<b>長三角地區</b>		
上海市	4	461,000
江蘇省	9	3,229,000
<b>渤海灣地區</b>		
北京市	2	187,000
天津市	2	499,000
河北省	1	119,000
山東省	3	295,000
<b>其他主要地區</b>		
河南省	3	488,000
廣東省	2	331,000

二零一三年，集團新開工面積為1,212,000平方米，而竣工面積為1,274,000平方米。預計二零一四年，新開工面積為1,434,000平方米，竣工面積為1,278,000平方米。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目概況

#### 長三角地區

##### 常州市－常州路勁城

常州路勁城座落於湖塘鎮，為武進區市中心之一，周邊配套設施完善。項目佔地面積280,000平方米，建築面積705,000平方米，分八期開發，產品以高層及洋房住宅為主。

二零一三年常州路勁城銷售金額為人民幣1.21億元，實現均價超過每平方米人民幣6,400元。



##### 常州市－路勁城市主場 (前稱常州西林項目)

路勁城市主場座落於常州市鐘樓區內商貿經濟與物流集聚區的交匯區域，是規劃重點建設的片區，項目將打造成鐘樓區高品質住宅社區新的典範。該項目佔地面積95,000平方米，建築面積233,000平方米，計劃分二期開發及預計於二零一四年第三季度推售。



##### 常州市－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，建築面積842,000平方米。項目分八期開發，並以別墅、洋房、高層住宅所組成。集團將御城定位為健康運動社區，並配備游泳池及網球場的會所。項目內建有14,000平方米的商舖以及一所幼稚園。

二零一三年御城聯排別墅及高層產品銷售金額為人民幣8.97億元，實現均價約每平方米人民幣7,300元。項目二零一三年交付金額為人民幣10.45億元，交付面積166,000平方米。項目預計二零一四年交付面積為110,000平方米，當中65,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



##### 蘇州市－鳳凰城

蘇州鳳凰城位於蘇州市蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，建築面積1,560,000平方米。項目分為三個部份：鳳凰城花園、主場以及尚瀾灣。主場主要為高層住宅，針對區內中產階層；尚瀾灣南端為斜塘河，土地沿河長度為788米，集團將其打造成區內高端住宅區，主要產品為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。

二零一三年主場住宅銷售金額為人民幣9.05億元，實現均價超過每平方米人民幣9,700元；尚瀾灣銷售金額為人民幣7.51億元，實現均價約每平方米人民幣13,700元。二零一三年主場住宅交付金額為人民幣9.48億元，交付面積118,000平方米；尚瀾灣交付金額為人民幣3.86億元，交付面積29,000平方米。預計二零一四年主場第四期交付面積為127,000平方米，當中83,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同；尚瀾灣第三期交付面積為87,000平方米，當中49,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 管理層討論及分析 (續)



### 上海市－上海院子

上海院子位於上海市嘉定區外岡鎮，北面為集團的上海莊園，交通道路通達，鄰近外岡鎮中心。該項目佔地面積136,000平方米，建築面積為130,000平方米。該項目分三期開發，主要產品為聯排別墅。

二零一三年上海院子銷售金額為人民幣3.84億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣21,100元。預計二零一四年交付面積為28,000平方米，當中18,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 上海市－上海安亭項目

上海安亭項目位於上海市嘉定區安亭鎮兩幅主要發展住宅項目的相連用地，座落於商貿經濟與物流集聚區的交匯區域，是規劃重點建設的片區。這兩幅地塊佔地面積合計61,000平方米，建築面積合計121,000平方米，地塊將被打造成一個高品質的剛性住宅項目，預計分二期開發及在二零一四年第四季度推售。



### 上海市－上海莊園(前稱北郊莊園)

上海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，建築面積為133,000平方米，分三期開發。項目為低密度住宅區，以別墅產品為主。

二零一三年上海莊園銷售金額為人民幣1.22億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣16,600元。預計二零一四年交付面積為25,000平方米，當中9,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 鎮江市－諾丁山(前稱鎮江丁卯項目)

諾丁山位於江蘇省鎮江市丁卯區一幅主要發展住宅項目的土地，將打造成丁卯區低密度的住宅小區。該項目佔地面積98,000平方米，建築面積126,000平方米，計劃分二期開發及預計二零一四年第二季度推售。

### 渤海灣地區



### 北京市－路勁世界城

路勁世界城位於北京市昌平區。該項目集精品住宅、SOHO公寓、商業為一體的城市綜合體物業。二零一三年路勁世界城一期和二期銷售總金額為人民幣14.12億元，實現均價約每平方米人民幣16,300元。預計二零一四年項目二期交付面積為73,000平方米，當中17,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析 (續)



### 天津市—太陽城

天津太陽城位於天津市河東區，緊鄰地鐵站旁。項目佔地面積820,000平方米，建築面積1,153,000平方米。項目計劃分九期進行開發，產品主要由洋房、高層住宅所組成，並配備30,000平方米的商業群組、8,000平方米的會所，以及一所小學及一所幼稚園。

二零一三年太陽城住宅項目銷售金額為人民幣15.81億元，實現均價約每平方米人民幣13,500元。項目預計二零一四年交付面積達85,000平方米，當中64,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

太陽城商業項目—喜悅購物公園面積約20,000平方米，現出租率約83%，客戶包括多家國際知名餐飲及零售店舖。



### 天津市—路勁領山

二零一三年路勁領山項目銷售金額為人民幣4.01億元，實現均價超過每平方米人民幣8,300元。項目預計二零一四年交付面積達71,000平方米，當中47,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 濟南市—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，建築面積318,000平方米。項目分五期開發，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。

二零一三年御景城銷售金額為人民幣5.83億元，實現均價約每平方米人民幣7,500元。二零一三年交付金額為人民幣2.29億元，交付面積37,000平方米。項目預計在二零一四年開售第四期住宅及商業。

### 其他主要地區



### 鄭州市—中央特區

鄭州中央特區位於鄭州市鄭東新區，項目佔地面積219,000平方米，建築面積541,000平方米。項目分四期開發，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。

二零一三年中央特區銷售金額為人民幣5.44億元，其中住宅實現均價超過每平方米人民幣7,800元；寫字樓實現均價超過每平方米人民幣13,000元；商業實現均價超過每平方米人民幣19,600元。項目二零一三年交付金額為人民幣6.83億元，交付面積51,000平方米。項目預計二零一四年交付面積為31,000平方米，當中12,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析 (續)



### 廣州市—粵瀧灣

粵瀧灣位於廣州市荔灣區。該項目佔地面積35,000平方米，建築面積106,000平方米，分二期開發。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。

二零一三年項目銷售金額為人民幣8.57億元，其中住宅實現均價超過每平方米人民幣16,200元。預計二零一四年交付面積為65,000平方米，當中24,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 廣州市—粵悅豪庭

粵悅豪庭位於廣州市花都區未來城市中心商務區居住規劃核心地帶，該項目佔地面積107,000平方米，建築面積271,000平方米，分三期開發。此項目以疊拼別墅、高層洋房和情景洋房三大產品構成。

二零一三年粵悅豪庭銷售金額為人民幣6.72億元，其中住宅實現均價約每平方米人民幣8,900元；商業實現均價超過每平方米人民幣21,700元。預計二零一四年交付面積為167,000平方米，當中111,000平方米已在二零一三年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 洛陽市—洛陽路勁御城

洛陽路勁御城位於洛陽市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，建築面積393,000平方米，項目分三期開發及預計二零一四年三月底推售。

### 投資物業

#### 常州市—又一城

常州又一城位於常州市武進區，毗鄰常州天雋峰。項目佔地面積67,000平方米，建築面積131,000平方米。項目分二期，第一期共26,000平方米，現由一間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，二零一三年出租率達90%，租戶包括大型連鎖企業、電影城及健身中心等。

### 新增項目

#### 2013年度下半年：

##### 常州市—鐘樓區壓南項目

集團於二零一三年十二月，通過土地摘牌形式，取得了位於江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北與車廠路西一幅主要發展住宅項目的土地。地塊位於鐘樓新城中龍江路商貿經濟中心軸，是規劃重點建設片區，周邊生活配套齊全，將打造成高品質生態宜居社區。該項目佔地面積89,000平方米，建築面積221,000平方米，預計項目分兩期開發，一期計劃於二零一四年第四季度開售。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第二季度取得。





## 管理層討論及分析 (續)

### 上海市—上海安亭鎮昌吉路南項目

於二零一三年十二月，集團聯合上海合作夥伴，通過土地拍賣形式，取得了位於上海市嘉定區安亭鎮一幅主要發展住宅項目的土地。這幅地塊佔地面積合計42,000平方米，建築面積80,000平方米。集團計劃把該幅地塊打造成一個高品質的剛性住宅項目，並於二零一五年第二季度開售。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第二季度取得。

### 鎮江市—鎮江大港項目

於二零一三年七月，集團通過土地摘牌形式，取得了位於江蘇省鎮江市大港鎮兩幅主要發展住宅項目的土地，本項目將打造成國家級中端生態產業園國際社區。該項目佔地面積分別為119,000平方米和138,000平方米，建築面積178,000平方米和344,000平方米，項目預計分六期開發。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第二季度取得。

### 2014年度：

#### 常州市—鐘樓區凌家塘地塊

集團於二零一四年一月，通過土地摘牌形式，取得了位於江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側一幅主要發展住宅項目的土地。該地塊周邊商業、醫療及教育配套完善，鄰近常州市最繁華的商業中心南大街，交通便捷。該項目佔地面積110,000平方米，建築面積276,000平方米，預計項目分兩期開發，計劃於二零一五年第二季度開售。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第三季度取得。

#### 蘇州市—高新區昶虹地塊

集團於二零一四年一月，通過土地摘牌形式，取得了位於江蘇省蘇州市高新區一幅主要發展住宅項目的土地。地塊周邊不僅擁有成熟的商業配套和鄰近軌交，而且具備優質的教育資源，計劃打造成獅山片區高品質宜居社區。該項目佔地面積46,000平方米，建築面積84,000平方米，預計於二零一四年第四季度開售。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第二季度取得。

#### 無錫市—濱湖區中南西路地塊

集團於二零一四年一月，通過土地摘牌形式，取得了位於江蘇省無錫市濱湖區一幅主要發展住宅項目的土地。該項目佔地面積26,000平方米，建築面積92,000平方米，預計於二零一四年第四季度開售。該項目的土地使用權證預計於二零一四年第二季度取得。

## 管理層討論及分析 (續)

### 收費公路業務

二零一三年國內生產總值增長7.7%，進出口增長略有回升。隨著居民收入逐年增加，將持續刺激汽車消費和旅遊出行，加上產業陸續向內陸城市遷移集聚，城鎮化的不斷發展，預計客貨運周轉量會穩步上升，將為集團公路未來數年的收入增長提供良好的保證。

按照符合集團優化投資組合的策略和配合國家提出「兩個公路體系」建設的思路：高速公路為經營性收費，普通公路為公益性免費，集團繼續加快退出個別普通一／二級公路項目的步伐。二零一三年，集團落實轉讓安徽省合肥至淮南公路項目、合肥至葉集項目的合肥收費站以及撤銷廣西自治區玉林項目的秀水站。

### 財務回顧

集團二零一三年收到收費公路合作企業的現金分成為港幣5.12億元。二零一三年及二零一二年集團分佔收費公路合作企業溢利的分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
分佔合作企業攤銷前及稅前溢利	486	575
減：分佔收費公路經營權攤銷及稅項 預扣稅	(290) (16)	(303) (13)
分佔合作企業之經營溢利	180	259

集團收費公路項目的分佔合作企業之經營溢利由二零一二年的港幣2.59億元下跌至二零一三年的港幣1.80億元，主要是因為龍城高速公路開始支付全年的貸款利息，以及唐津高速公路受河北省當地產業下滑引致車流減少。

集團分佔現有基建合作企業的路費收入及支出分析如下：

	二零一三年 人民幣百萬元	二零一二年 人民幣百萬元	增長(減少) %
分佔路費收入			
高速公路	659	567	16
普通公路	56	118	(53)
分佔支出(不包括攤銷及稅項)			
高速公路	218	134	63
普通公路	55	85	(35)

## 管理層討論及分析 (續)

二零一三年現有收費公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	二零一三年		二零一三年	
	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	45,000	16	653	(4)
唐津高速公路	36,000	(3)	472	(11)
長益高速公路	44,000	27	487	27
龍城高速公路	14,000	17	162	118
	139,000	14	1,774	6
普通公路	46,000	(7)	111	(20)
已轉讓項目	18,000	(13)	10	(26)
	203,000	6	1,895	4

二零一三年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為6,800萬架次及人民幣18.95億元。高速公路的路費收入佔整體的收費公路業務從二零一二年的87%進一步上升至二零一三年的94%。山西省龍城高速公路自二零一二年七月中旬通車收費後，通過合作公司的路線宣傳，服務區等沿線設施的不斷完善，收入正穩步上升。河北省保津高速公路的收益分成比例在下半年已上調至40%。

按照集團退出普通一／二級公路項目及加大高速公路組合的策略，二零一三年，集團出售安徽省合淮公路和合葉公路合肥段，及配合地方政府通過財政補償方式撤銷了廣西壯族自治區玉林公路的秀水收費站。二零一四年一月，集團收到成功投得剛通車收費的安徽省馬巢高速公路49%股權的通知。馬巢高速公路全長35.77公里，東西貫通江蘇省溧馬高速公路和安徽省合巢蕪高速公路，是安徽省沿江北岸高速公路的重要組成部份，經營收費期30年。目前該項目正在進行後繼文件審批的工作，期望於年內完成。

## 管理層討論及分析 (續)

### 高速公路項目回顧



#### 保津高速公路

二零一三年，保津高速公路的車流增加了16%，但路費收入下降4%，主要因為相連的京石高速封閉道路和石安高速實施車輛分流措施以進行改擴建工程，令保津的短途車流急增，引致車輛的平均行走里程的減少。另外，持續受到國家宏觀調控，產業結構調整等政策的影響，降低鋼鐵、水泥等產業對重型貨車運輸的需求，也對保津高速公路整體路費造成影響。

預測未來，隨著京石高速四改八完成及G18榮成至烏海高速公路西段逐步開通，接通山西省及內蒙古自治區，項目將發展成東西向主要的運輸走廊之一。



#### 唐津高速公路

由於連接唐津高速的通道是國家的重要運輸走廊，天津市政府自二零一二年開始，對連接集團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，預計工程將於二零一四年下半年完工。另外，持續受到唐山地區礦石、煤炭和鋼材等運輸需求下跌影響，年內車流量和收入同比下跌3%及11%。



#### 長益高速公路

自二零一二年八月路面改造工程完工後，長益高速公路行車條件及路貌顯著提升，加上湘渝高速公路的貫通，遠程貨運車輛持續增加，且同期實施計重收費，長益高速公路全年車流量和路費收入均上升27%。

預計項目在二零一四年將繼續受惠長沙市河西地區的持續發展以及大湘西文化旅遊產業的進一步落實與推進，增長可期。

## 管理層討論及分析 (續)



### 龍城高速公路

年內，合作公司加大路線宣傳力度，不斷完善路牌標誌，服務區等沿線設施已於二零一三年十月陸續對外營業，日均車流上升17%，加上未來數年連接項目的西延線和北延線高速的逐步開通，預計未來可為集團帶來收益。



### 馬巢高速公路

二零一四年一月，集團收到以人民幣2.71億成功取得安徽省馬巢高速公路49%股權的通知。目前該項目正在進行後繼文件審批的工作，期望於年內完成。

馬巢高速公路為一條雙向六車道高速公路，全長35.77公里，經營收費期30年，於二零一三年底已經開通及收費運營。西連合(肥)巢(湖)蕪(湖)高速通往合肥，東通過馬鞍山跨長江大橋、溧馬高速，直達馬鞍山市和南京機場，後接寧常高速，成為合肥至常州、無錫、蘇州和上海等沿海發達地區的最短路線。項目又是安徽省北沿江高速公路之重要路段，上達南京、揚州，下通安慶、武漢等大城市，前景樂觀，效益可期。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務回顧 綜合損益表

下表概述集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合損益表之主要項目。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	11,456	9,344
毛利	2,933	2,718
利息及其他收入淨值	566	374
銷售及經營費用	(923)	(836)
分佔合作／合資企業溢利	202	287
財務費用	(257)	(225)
稅前溢利	2,521	2,318
所得稅支出	(1,497)	(1,465)
稅後溢利	1,024	853
非控股權益	(22)	(35)
稅後及非控股權益後溢利	1,002	818

#### 收入及毛利

二零一三年及二零一二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。

#### 利息及其他收入淨值

其他收入淨值增加，主要由於二零一三年錄得之匯兌收益及金融資產公允值收益之增加所致。

#### 銷售及經營費用

銷售及經營費用增加，主要由於市場推廣及廣告活動增加刺激物業銷售及新房地產發展項目產生額外經營費用所致。

#### 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。

#### 財務費用

財務費用增加，主要由於二零一三年下半年度的借貸增加以及自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而產生較高利息支出所致。

#### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
非流動資產		
— 合作／合資企業權益	3,567	4,021
— 於投資物業之投資	2,174	2,210
— 其他非流動資產	384	469
	<b>6,125</b>	6,700
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	28,308	24,078
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	6,828	5,337
— 其他流動資產	2,168	1,160
	<b>37,304</b>	30,575
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(5,551)	(4,763)
— 來自預售物業之按金	(8,209)	(6,544)
— 銀行及其他貸款(於一年內到期)	(5,897)	(3,370)
— 其他流動負債	(1,898)	(1,645)
	<b>(21,555)</b>	(16,322)
非流動負債	<b>(8,511)</b>	(8,730)
權益總額	<b>13,363</b>	12,223

#### 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。結餘下降主要由於出售於合淮公路項目及合葉公路項目其中一段權益所致，但部份被合作企業之現金分派所抵銷。

#### 於投資物業之投資

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。結餘減少主要因出售位於廣州市之投資物業所致，但因計入位於鄭州市之已落成商用物業而部份被抵銷。於二零一三年十二月三十一日，集團投資物業的建築面積約為186,000平方米。

#### 物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨上升，主要由於支付位於上海市、常州市、鎮江市及洛陽市的新項目之土地款。該等資料詳情載於「房地產業務」的「主要項目概況」一節。

## 管理層討論及分析 (續)

### 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)

銀行結存上升，主要由於預售物業 (包括出售投資物業) 所得款項增加及於二零一三年十二月發行人民幣22億元按6厘計息之擔保優先票據所致。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，主要指為購買土地及安徽省馬巢高速公路有限公司49%股權而支付的招標按金增加。

### 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，主要因年內預售物業增加約28%所致。於二零一三年十二月三十一日，尚未交付的預售物業總面積為803,000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。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
須於以下期間償還：		
一年內	5,897	3,370
一年後但兩年內	1,617	2,728
兩年後但五年內	5,497	5,262
超過五年	403	—
借貸總額	13,414	11,360

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
權益負債比率*：		
總權益負債比率	106%	96%
淨權益負債比率	52%	51%

\* 集團的總權益負債比率指附息借貸 (不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款) 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 (不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款) 與銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款) 之差額除以本公司擁有人應佔權益。



## 管理層討論及分析 (續)

### 借貸來源

	二零一三年	二零一二年
短期借貸	44%	30%
長期借貸	56%	70%
	<b>100%</b>	100%

### 借貸貨幣比率

	二零一三年	二零一二年
港元	7%	7%
人民幣	57%	40%
美元	36%	53%
	<b>100%</b>	100%

### 債務性質

	二零一三年	二零一二年
無抵押貸款	75%	76%
有抵押貸款	25%	24%
	<b>100%</b>	100%

### 利率基礎

	二零一三年	二零一二年
浮動年利率	13%	16%
固定年利率	87%	84%
	<b>100%</b>	100%

集團借貸主要按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- 於二零一四年到期之人民幣13億元（於二零一三年十二月三十一日，未償還本金總額為人民幣12.72億元）按6厘計息之擔保優先票據，並已於二零一四年二月悉數贖回；
- 於二零一五年到期之3.5億美元（於二零一三年十二月三十一日，未償還本金總額為1.6358億美元）按9.5厘計息之擔保優先票據；
- 於二零一六年到期之人民幣22億元按6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。

於二零一四年一月，集團取得由多家銀行提供的一筆2.3億美元的貸款。該貸款大部份隨後用於贖回於二零一四年二月到期之人民幣13億元按6厘計息之擔保優先票據。

回顧年度內之利息償付比率為11.98倍（二零一二年：12.72倍）。

## 管理層討論及分析 (續)

### 綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
支付租賃土地款	(3,710)	(1,279)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,934	2,926
來自(用於)投資活動之現金流淨額	1,279	(786)
來自融資活動之現金流淨額	1,002	194
匯率變動之影響	76	59
於一月一日之現金及現金等值	3,755	2,641
於十二月三十一日之現金及現金等值	5,336	3,755

#### 支付租賃土地款

二零一三年的支付款項乃支付於上海市、常州市、鎮江市及洛陽市新項目的土地款。

#### 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。

#### 來自(用於)投資活動之現金流淨額

年內，來自投資活動之現金流淨額主要來自出售廣州市的投資物業之所得款項，以及收取合作企業基建項目所派發之現金或股息。

去年，收取合作企業基建項目所派發之現金或股息已被給予合作企業基建項目作營運資金之貸款、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增加所抵銷。

#### 來自融資活動之現金流淨額

年內，來自融資活動之現金流淨額，主要因發行人民幣22億元按6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47.02億元等值的離岸銀行貸款及項目貸款而產生。該等新增貸款部份因償還若干銀行貸款及贖回擔保票據而被抵銷。

## 管理層討論及分析（續）

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益增至港幣126.72億元（二零一二年：港幣117.93億元）。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17.24元（二零一二年：港幣15.90元）。

於二零一三年十二月三十一日，集團資產總額為港幣434.29億元（二零一二年：港幣372.75億元），銀行結存及現金為港幣66.77億元（二零一二年：港幣51.68億元），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

二零一三年十二月三十一日，銀行結存港幣1.51億元（二零一二年：港幣1.69億元）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。除此等已抵押銀行存款外，另價值港幣34億元（二零一二年：港幣26.39億元）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。儘管中國及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動及不穩而引致的利率波動，亦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。

### 或然負債

二零一三年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣53.28億元（二零一二年：港幣42.14億元）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。

## 管理層討論及分析 (續)

### 僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一三年十二月三十一日的僱員總數為2,176名（二零一二年：1,949名）。員工開支（不包括董事酬金及以股份為基準的付款）為港幣4.79億元（二零一二年：港幣3.86億元）。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，董事及僱員根據本公司於二零一三年五月採納的認股權計劃獲授及接納17,400,000份認股權。

### 展望

集團認為內地房地產是民生產業，伴隨著中國經濟發展，仍然大有作為，值得繼續發展和壯大。經過多年的實踐和努力，集團將延續地區深耕和利潤平衡經營策略；對外加強戰略伙伴合作，對內進一步細化和實施產品系列化和標準化，優化產品質量及成本結構，以壯大集團的規模，建立長期品牌認可，提高經營回報。

集團認為收費公路行業能提供較長期和穩定的現金流和回報。集團將繼續處理餘下的普通公路項目，並藉著二十年來在行業建立的知名度和積累的管理經驗，繼續尋找合適的高速公路項目，以進一步壯大高速公路業務組合，為股東提供可靠的回報。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

### 單偉豹先生

(66歲, 主席)

單先生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

(58歲, 副主席、董事總經理及  
行政總裁)

高先生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24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

(55歲, 營運總監)

陳先生自二零零二年七月起獲委任為本公司之執行董事。他由二零零九年五月二十二日起為中國金屬再生資源(控股)有限公司(香港股份代號:773)之獨立非執行董事直至二零一三年八月七日辭任。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

(51歲, 財務董事)

方先生自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事。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

**單偉彪先生**

(61歲)

單先生自本公司創立以來便出任董事一職，亦為惠記集團有限公司（香港股份代號：610）之副主席及利基控股有限公司（香港股份代號：240）之主席。彼持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位，為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾35年土木工程經驗。彼為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

**徐汝心先生**

(60歲)

徐先生二零零九年十二月獲委任為本公司之非執行董事，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。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 非執行董事

呂華先生

(50歲)

呂先生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。他亦為中國平安保險(集團)股份有限公司(香港股份代號:2318)之非執行董事。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總經理。呂先生持有南開大學之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。

林焯瀚先生

(51歲)

林先生自二零一零年五月起獲委任為本公司之非執行董事。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工商管理碩士學士及英國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

**劉世鏞先生**

(66歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為劉世鏞會計師行獨資經營者、才滙會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才滙(香港)會計師事務所有限公司董事、新疆天山毛紡織股份有限公司(深圳股份代號:SZ000813)之非執行董事、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**

(72歲)

周博士,OBE,太平紳士,自二零零八年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。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)、利基控股有限公司(香港股份代號:240)及新昌營造集團有限公司(香港股份代號:404)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。



## 董事及高級管理人員 (續)

### 獨立非執行董事

**聶梅生女士**

(73歲)

聶女士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）、寶龍地產控股有限公司（香港股份代號：1238）及廣澤地產有限公司（前稱潤迅通信國際有限公司）（香港股份代號：989）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年工作經驗。

**謝賜安先生**

(63歲)

謝先生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

(58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34年土木工程及項目管理經驗。

#### 祝咏雪女士

(42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，祝女士主管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20年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

#### 單頌曦先生

(39歲)

單先生於二零零六年加入集團，為集團之副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事，負責石家莊市、鄭州市、洛陽市及鎮江市房地產發展項目。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18年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

#### 張楠先生

(41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。張先生曾擔任多個項目之總經理，負責項目之營運。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18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。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 高級管理人員

#### 梁展雲先生

(59歲)

梁先生於一九九七年加入集團，為房地產業務之技術及品質總監，負責項目工程解決主要技術事宜及工程質量評估及採購工作。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35年土木工程經驗，其中包括逾25年的中國項目管理經驗。

#### 刁露女士

(39歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為集團之聯席董事，主管人力資源及企業傳訊職能。她亦為山東省房地產發展項目之副主管董事。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16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。她曾任順馳地產集團之人力資源及對外事務總經理。

#### 何定豐先生

(60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34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。

#### 趙敏先生

(44歲)

趙先生於二零一一年加入集團，為天津市房地產發展項目之副主管董事。擔任上述職務前，趙先生負責工程及成本部門。他持有中國工業及民用建築工程學士學位及為中國註冊工程師，並在中國及新加坡擁有22年工程及項目管理行業經驗。加入集團前，他曾於數家知名房地產發展商工作。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 高級管理人員

#### 李德輝先生

(48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22年會計、審計及企業諮詢服務經驗。加入集團前，李先生於多家國際會計師事務所任職，並曾於數家聯交所主板上市公司出任財務總監及企業融資部助理總經理。

#### 伍寬雄先生

(41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17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一家香港上市公司之財務總監。

#### 李建軍先生

(46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14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7年財務及會計管理經驗。

# 董事會報告

董事提呈集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團（包括基建合作企業）之主要業務為於國內投資、發展、經營和管理房地產項目及收費公路。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42及19。

## 業績及盈利分配

集團截至二零一三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頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零一三年九月向股東派付中期股息每股港幣0.18元，總額為港幣1.33億元。

董事建議向於二零一四年五月十九日星期一登記在本公司股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.40元，總額約為港幣2.94億元。待股東在即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，末期股息預期於二零一四年五月三十日星期五或之前派付（如批准）。

## 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

本公司將由二零一四年五月七日星期三至二零一四年五月九日星期五（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席本公司即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年五月五日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（於二零一四年三月三十一日星期一一起生效搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

### 符合獲派建議末期股息的資格

本公司亦將由二零一四年五月十六日星期五至二零一四年五月十九日星期一（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，最遲須於二零一四年五月十五日星期四下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓（於二零一四年三月三十一日星期一一起生效搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓）。

## 股本及認股權

於本年度本公司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

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-7頁之綜合權益變動表。

## 本公司可分派儲備

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

- (i) 不能夠或在作出上述支付後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。

本公司於二零一三年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為約港幣2,354,324,000元。

## 物業、機器及設備

於本年度集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 投資物業及持作銷售用途之物業

於本年度集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註18，而投資物業資料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。

## 優先票據

本公司全資附屬公司RKI Finance (2013) Limited於二零一三年十二月發行於二零一六年到期之人民幣22億元按6厘計息之擔保優先票據（「2016票據」）。2016票據發行之所得款項淨額被用作償還現有之債務。

## 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-84頁。

## 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%。

# 董事會報告 (續)

## 董事及董事之服務合約

於本年度及直至本年報日期任職之董事如下：

### 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

### 非執行董事：

呂華  
林焯瀚

### 獨立非執行董事：

周少琪 (於二零一三年五月八日起退任)  
劉世鏞  
周明權  
聶梅生  
謝賜安

根據本公司章程細則(「章程細則」)第87條規定，單偉豹先生、高毓炳先生、單偉彪先生及劉世鏞先生在即將舉行之股東週年大會上輪值告退。所有退任董事均符合資格，並願意在即將舉行之股東週年大會上重選連任。

於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事概無與集團訂立集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事於重大合約之權益

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	董事及股東
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
林焯瀚	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

於二零一三年十二月三十一日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，或須根據上市發行人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	持有股份之數目		持股百分比 % (附註4)
			好倉	淡倉	
單偉豹	個人	2	3,400,000	—	0.46
高毓炳	個人	1 & 3	1,070,000	—	0.15
		2 & 3	4,700,000	—	0.64
陳錦雄	個人	1	620,000	—	0.08
		2	2,300,000	—	0.31
方兆良	個人	1	500,000	—	0.07
		2	2,300,000	—	0.31
單偉彪	個人	1	9,096,000	—	1.24
		2	2,350,000	—	0.32
徐汝心	個人	2	950,000	—	0.13
林煒瀚	個人	2	150,000	—	0.02
劉世鏞	個人	1	305,000	—	0.04
		2	300,000	—	0.04
周明權	個人	2	300,000	—	0.04
聶梅生	個人	2	100,000	—	0.01
謝賜安	個人	2	100,000	—	0.01

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股股份及本公司1,600,000份認股權。
4. 百分比乃基於二零一三年十二月三十一日已發行735,178,566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及二零一三年五月八日被採納。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				於二零一三年 十二月三十一日 之結餘	加權平均 收市價 港幣 (附註5)
		於二零一三年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		
<b>董事</b>							
單偉豹	1	1,400,000	-	-	-	1,400,000	-
	2	-	2,000,000	-	-	2,000,000	-
高毓炳	1 & 3	2,100,000	-	-	-	2,100,000	-
	2 & 3	-	2,600,000	-	-	2,600,000	-
陳錦雄	1	900,000	-	-	-	900,000	-
	2	-	1,400,000	-	-	1,400,000	-
方兆良	1	900,000	-	-	-	900,000	-
	2	-	1,400,000	-	-	1,400,000	-
單偉彪	1	850,000	-	-	-	850,000	-
	2	-	1,500,000	-	-	1,500,000	-
徐汝心	1	150,000	-	-	-	150,000	-
	2	-	800,000	-	-	800,000	-
林焯瀚	2	-	150,000	-	-	150,000	-
周少琪	1 & 4	150,000	-	-	(150,000)	-	-
劉世鏞	1	150,000	-	-	-	150,000	-
	2	-	150,000	-	-	150,000	-
周明權	1	150,000	-	-	-	150,000	-
	2	-	150,000	-	-	150,000	-
聶梅生	2	-	100,000	-	-	100,000	-
謝賜安	2	-	100,000	-	-	100,000	-
合計		6,750,000	10,350,000	-	(150,000)	16,950,000	

## 董事會報告 (續)

### 權益披露 (續)

#### 董事之權益及淡倉 (續)

#### (III) 相關股份—認股權 (續)

姓名	附註	認股權數目				於二零一三年 十二月三十一日 之結餘	加權平均 收市價 港幣 (附註5)
		於二零一三年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		
其他							
僱員	1	6,828,000	-	(648,000)	(305,000)	5,875,000	7.78
	2	-	7,050,000	-	-	7,050,000	-
		6,828,000	7,050,000	(648,000)	(305,000)	12,925,000	
總數		13,578,000	17,400,000	(648,000)	(455,000)	29,875,000	

附註：

- 此項認股權乃根據二零零三年五月十二日採納之認股權計劃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。
- 此項認股權乃根據二零一三年五月八日採納之認股權計劃於二零一三年五月二十八日授出，行使期限為二零一三年五月二十九日至二零一八年五月二十八日，行使價為港幣7.13元。有關股份在緊接認股權授出日期之前之收市價為港幣6.94元。

以股份為基礎的報酬支付被視為認股權福利，乃按香港財務報告準則第2號「以股份支付的開支」規定的要求而計算。有關於二零一三年授出的認股權，每名董事以股份為基礎的報酬支付之公允值載列如下：

	千港元
單偉豹	1,100
高毓炳	1,432
陳錦雄	771
方兆良	771
單偉彪	826
徐汝心	441
林煒瀚	83
劉世鏞	83
周明權	83
聶梅生	55
謝賜安	55
	5,700

# 董事會報告 (續)

## 權益披露 (續)

### 董事之權益及淡倉 (續)

#### (III) 相關股份—認股權 (續)

附註：(續)

3. 此項認股權包括祝咏雪女士 (乃高毓炳先生之配偶) 擁有本公司行使價為港幣6.79元之800,000份認股權及行使價為港幣7.13元之800,000份認股權。
4. 周少琪先生於二零一三年五月八日本公司股東週年大會結束後起生效退任本公司獨立非執行董事之職務。董事會批准延長其認股權之行使期限由退任日起計六個月。延長周少琪先生之行使期限已於二零一三年十一月七日屆滿。
5. 此代表有關股份在緊接認股權行使日期之前之加權平均收市價。

#### (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	907,188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)

\* 此項債券包括陸陳女士 (乃單偉彪先生之配偶) 持有本金171,630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。

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任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部) 之股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相關法團任何證券之權利。

### 購買股份或債券之安排

除較早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

於二零一三年十二月三十一日，董事以外之人士於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條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	288,472,428	—	39.24
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	288,472,428	—	39.24
日賦貿易有限公司 (附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.97
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	219,554,428	—	29.86
惠記中國投資有限公司 (附註5)	控股法團權益	219,554,428	—	29.86
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	219,554,428	—	29.86
深業集團有限公司 (附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.52
深業(集團)有限公司 (附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.52
深圳控股有限公司 (附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.52
Hover Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.52
Jacqueline Desmarais (附註11)	信託人／信託受益人	47,000,000	—	6.40
Andre Desmarais (附註12)	信託人	47,000,000	—	6.40

## 董事會報告 (續)

### 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	
Guy Fortin (附註13)	信託人	47,000,000	—	6.40
Michel Plessis-Belair (附註14)	信託人	47,000,000	—	6.40
Paul Desmarais Jr. (附註15)	信託人	47,000,000	—	6.40
Nordex Inc. (附註16)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
Gelco Enterprises Ltd. (附註17)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
Power Corporation of Canada (附註18)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
171263 Canada Inc. (附註19)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
Power Financial Corporation (附註20)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
IGM Financial Inc. (附註21)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
Mackenzie Inc. (附註22)	控股法團權益	47,000,000	—	6.40
Mackenzie Financial Corporation (附註23)	實益擁有人	47,000,000	—	6.40

## 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 (分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利達建築有限公司及利達土木工程有限公司 (實益持有3,000,000股股份)) 之權益而擁有股份之權益。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司 (於中國註冊成立) 被視為透過其於深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 持有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60.59%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。呂華先生為Hover Limited之董事。
11. Jacqueline Desmarais作為Desmarais Family Residuary Trust之信託人及受益人，被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之投票權益而擁有股份之權益。
12. Andre Desmarais作為Desmarais Family Residuary Trust之信託人，被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之投票權益而擁有股份之權益。
13. Guy Fortin作為Desmarais Family Residuary Trust之信託人，被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之投票權益而擁有股份之權益。
14. Michel Plessis-Belair作為Desmarais Family Residuary Trust之信託人，被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之投票權益而擁有股份之權益。
15. Paul Desmarais Jr.作為Desmarais Family Residuary Trust之信託人，被視為透過其於Nordex Inc.持有68%之投票權益而擁有股份之權益。
16. 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。
17. 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。
18. Power Corporation of Canada被視為透過其於全資附屬公司171263 Canada Inc.之權益而擁有股份之權益。
19. 171263 Canada Inc.被視為透過其於Power Financial Corporation持有65.78%之權益而擁有股份之權益。
20. Power Financial Corporation被視為透過其於IGM Financial Inc.持有58.70%之權益而擁有股份之權益。
21. IGM Financial Inc.被視為透過其於全資附屬公司Mackenzie Inc.之權益而擁有股份之權益。
22. Mackenzie Inc.被視為透過其於全資附屬公司Mackenzie Financial Corporation之權益而擁有股份之權益。
23. Mackenzie Financial Corporation為Mackenzie Inc.之直接全資附屬公司。
24. 百分比乃基於二零一三年十二月三十一日，已發行735,178,566股股份計算。

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

# 董事會報告 (續)

## 購回、出售或贖回集團之上市證券

### (I) 購回股份

於本年度，本公司於聯交所以總代價港幣64,498,910元購回合共8,715,000股股份。有關購回資料如下：

購回之月份	購回股份 總數	每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
六月	2,588,000	7.25	6.77	17,945,500
七月	1,463,000	7.56	7.08	10,726,480
八月	580,000	7.70	7.40	4,402,030
九月	2,773,000	8.10	7.48	21,630,430
十一月	627,000 (附註)	7.50	7.37	4,675,320
十二月	684,000 (附註)	7.60	7.36	5,119,150
	<u>8,715,000</u>			<u>64,498,910</u>

直至本年報日期，上述所有購回之股份已被註銷。

附註：於二零一四年被註銷。

購回股份目的為藉此提高每股資產淨值及每股盈利及根據本公司二零一三年股東週年大會授予之一般性授權以購回本公司股本每股港幣0.10元之股份。

### (II) 購回票據

本公司全資附屬公司RKI Finance (2011) Limited購回若干於二零一四年到期之人民幣13億元按6厘計息之擔保優先票據。有關購回資料如下：

購回月份	購回票據 本金總額	購回方式
	人民幣	
六月	27,000,000	場外交易
七月	<u>1,000,000</u>	
	<u>28,000,000</u>	

上述所有購回票據已於二零一三年被註銷。

## 購回、出售或贖回集團之上市證券 (續)

### (III) 贖回票據

於年內，本公司全資附屬公司RKI Finance (2010) Limited於二零一三年十二月三十日贖回部份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(「贖回票據」)之本金金額1.7億美元，贖回價相等於上述票據本金金額104.75%連同應計及未付利息。

緊隨完成贖回之後，該贖回票據已被註銷，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，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

緊隨報告期後及直至本年報日期，本公司全資附屬公司RKI Finance (2011) Limited於二零一四年二月二十五日贖回餘下全部於二零一四年到期之人民幣13億元按6厘計息之擔保優先票據(「2014票據」)之本金金額人民幣12.72億元，贖回價相等於2014票據本金金額100%連同應計及未付利息。

緊隨完成贖回之後，該2014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。

## 捐款

於本年度，集團共捐出港幣2,729,000元。

## 優先購買權

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

## 公眾持股量

根據本公司所得的資料及就董事所悉，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。

本公司已採納兩個認股權計劃以鼓勵董事及合資格員工，計劃之詳情載於綜合財務報表附註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下列相關票據評級下降時，本公司須按情況提出建議按購買價購回當時已發行於二零一五年到期之3.5億美元按9.5厘計息之擔保優先票據、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及於二零一六年到期之人民幣22億元按6厘計息之擔保優先票據。有關購買價相等於本金額之101%另加計至購回日期（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（「港幣3.9億元貸款融資」）。在港幣3.9億元貸款融資授出予RKP Finance期間，惠記須維持為單一最大股東。

於二零一四年一月十日，本公司全資附屬公司RKP Overseas Finance 2013 (A) Limited（「RKP Overseas」），獲多家銀行給予最後到期日為首次貸款當日起計為期三十六個月之2.3億美元定期貸款融資（「2.3億美元貸款融資」）。在2.3億美元貸款融資授出予RKP Overseas期間，惠記須於本公司已發行股本中持有最少30%權益及維持為單一最大股東。

### 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	他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣6,511,050元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。
高毓炳先生	他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣5,565,000元加上每月房屋津貼以及按本公司及其個人之表現派發之花紅。
陳錦雄先生	其基本年薪自二零一四年四月一日起將由港幣3,728,550元調整為港幣3,914,980元。  他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣3,914,980元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。

## 上市規則之持續披露 (續)

### 2. 根據上市規則第13.51B(1)條：(續)

董事姓名	變動詳情
方兆良先生	<p>其基本年薪自二零一四年四月一日起將由港幣3,061,800元調整為港幣3,245,520元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣3,245,520元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。</p>
單偉彪先生	<p>截至二零一三年十二月三十一日止年度其酌情花紅為港幣1,807,021元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣4,118,100元及酌情決定之年度花紅。</p>
徐汝心先生	<p>其基本年薪自二零一四年四月一日起將由港幣1,890,000元調整為港幣1,984,500元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一四年四月一日開始至二零一七年三月三十一日止。根據服務合約，他可收取年薪港幣1,984,500元及酌情決定之年度花紅。</p>
聶梅生女士	<p>她自二零一三年十一月二十九日起生效獲委任為廣澤地產有限公司(前稱潤迅通信國際有限公司)之獨立非執行董事。</p>

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，二零一四年三月七日

# 企業管治報告

## 企業管治守則

本公司深信，實施良好之企業管治是一家公司能暢順而有效經營之基石，並有助提升股東價值及保障股東權益，故本公司致力於維持最高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。

本公司於二零一三年年內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載之守則條文。

## 董事會 組成

董事會內成員之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。於本報告日期，董事會由十二名董事組成，包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。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	劉世鏞
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)	林焯瀚	周明權
陳錦雄 (營運總監)		聶梅生
方兆良 (財務董事)		謝賜安
單偉彪		
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、3.10(2)條及第3.10A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及獨立非執行董事人數佔董事會成員人數至少三分之一。

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，並須於大會上重選連任，而任何獲董事會委任以加入董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格重選連任。此外，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，並合資格重選連任。

### 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，並須重選連任。所有非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函，任期不多於三年，並須於股東大會上重選連任。

### 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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度期間及截至本報告日期，董事會已採納董事會成員多元化政策，以符合於二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之新守則條文及因應董事會成員多元化，批准修訂提名委員會之職權範圍。董事會亦檢討本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度連同截至二零一三年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

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

## 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，以及於二零一三年五月八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				
	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	於二零一三年五月八日舉行之股東週年大會
<b>執行董事</b>					
單偉豹	4/4	-	1/1	3/3	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	4/4	-	-	-	1/1
<b>非執行董事</b>					
呂華	2/4	-	-	-	0/1
林煒瀚（於二零一三年五月八日獲委任為審核委員會成員）	4/4	1/1	-	-	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
周少琪（於二零一三年五月八日退任）	2/2	1/1	1/1	1/2	0/1
劉世鏞	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
周明權	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
聶梅生	3/4	-	-	-	0/1
謝賜安	4/4	-	-	-	1/1

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（包括其聯繫人）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，集團為董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

## 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，各董事自二零一三年一月一日至二零一三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
<b>執行董事</b>	
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
<b>非執行董事</b>	
呂華	B,C
林焯瀚	B,C
<b>獨立非執行董事</b>	
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／或論壇及／或實地考察

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、通訊、刊物及最新資料

### 董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為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人員採取之法律行動。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。

### 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，以符合於二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之新守則條文。本政策旨在列載方針以達致董事會成員多元化，以確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣之觀點與角度。甄選人選將按一系列多樣之觀點與角度為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面。將按人選之長處及對董事會作出之貢獻為最終決定。於本年度，概無董事加入董事會。

### 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

審核委員會現時由三名成員組成，包括劉世鏞先生（審核委員會主席）、林焯瀚先生及周明權博士。除非執行董事林焯瀚先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

#### 角色及職能

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督內部監控架構、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

審核委員會於截至二零一三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；
- 審閱集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績；
- 檢討集團之財務資料、財務報告程序、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；
- 審閱截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；

## 董事委員會 (續)

### 審核委員會 (續)

#### 工作概要 (續)

- 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；
- 向董事會建議於二零一三年及二零一四年股東週年大會上重新委聘外聘核數師；
- 檢討本公司內部審核職能之成效；
- 批准二零一四年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 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。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會現時由三名成員組成，包括單偉豹先生（提名委員會主席）、劉世鏞先生及周明權博士。除執行董事單偉豹先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

### 角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任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最少每年檢討董事會之架構、規模及成員多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面），並就任何為配合本公司之策略而對董事會擬作出之變動，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提供意見。在物色合適人選時，本委員會應考慮有關人選之長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

### 工作概要

提名委員會於截至二零一三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、規模及成員多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面）；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討本公司之董事提名政策；
- 檢討董事會成員多元化政策及為執行董事會成員多元化而制定之可計量目標；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重選連任。

# 企業管治報告 (續)

## 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會

#### 組成

薪酬委員會現時由三名成員組成，包括周明權博士（薪酬委員會主席）、單偉豹先生及劉世鏞先生。除執行董事單偉豹先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

#### 角色及職能

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

#### 工作概要

薪酬委員會於截至二零一三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：

- 檢討及批准本公司二零一三年及二零一四年之薪酬政策；
- 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；
- 批准執行董事及高級管理人員之年終花紅；
- 向董事會提出建議採納一個新認股權計劃；
- 向董事會提出建議根據二零一三年五月八日採納之本公司之認股權計劃授出認股權；及
- 檢討就有關執行董事薪酬的顧問報告。

#### 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。截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註13。截至二零一三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：

#### 高級管理人員人數

港幣2,000,000元止	4
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	3
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	2
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	2

## 董事委員會 (續)

### 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二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已採納針對可能獲取有關集團未公佈之內幕消息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，須適時及適當披露內幕消息、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

### 外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零一三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。

截至二零一三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	910,000
合計	5,910,000

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二零一三年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。審核委員會認為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。外聘核數師亦將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及企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

於二零一三年，本公司開始刊發季度通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產及收費公路之季度表現。本公司亦已更新其網站[www.roadking.com.hk](http://www.roadking.com.hk)以改善其可讀性及內容。於二零一三年刊發之所有本公司通訊及刊物均可從該新網站檢索。展望未來，本公司將繼續改善其透明度，以確保股東及投資者及時了解本公司之最新發展。

於本年度，本公司之投資者關係團隊安排了與股東、投資者及分析師之分析師會議、定期會議及訪談。此外，本公司並在香港及新加坡舉辦路演。

# 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」或「路勁」	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」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
「利息償付比率」	$\frac{\text{除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利}}{\text{利息支出及融資費用之總和}}$
「本公司擁有人應佔每股資產淨值」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}{\text{於二零一三年十二月三十一日已發行股份}}$

## 收費公路項目

### 安徽省

「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
「常州路勁城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新區火炬北路東與廣電西路北
「常州御城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區延政東路88號
「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
「濟南大學城項目」	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)西
「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北與廣清高速公路東
「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
「高新區昶虹地塊」	地塊位於中國江蘇省蘇州市高新區汾湖路西·向陽路北

## 詞彙 (續)

「鐘樓區凌家塘地塊」	地塊位於中國江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側
「濱湖區中南西路地塊」	地塊位於中國江蘇省無錫市濱湖區中南西路與湖濱路交叉口東南側
「路勁領山」	項目位於中國天津市薊縣城關鎮
「洛陽路勁御城」	項目位於中國河南省洛陽市高新區華夏路
「諾丁山」	項目位於中國江蘇省鎮江市丁卯區楚橋路
「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榭雨街南交界
「路勁城市主場」	項目位於中國江蘇省常州市鐘樓區東西林路西與華林路北
「路勁世界城」	項目位於中國北京市昌平區南邵鎮；西至何營路；東至何營西路；北至昌懷路南線；南至昌懷路
「御景城」	項目位於中國山東省濟南市槐蔭區緯十二路9號
「上海安亭項目」	項目位於中國上海市嘉定區安亭鎮百安公路南與才科路及康蘇路西
「上海安亭鎮昌吉路南項目」	項目位於中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東與昌吉路南
「上海莊園」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮恒榮路589弄
「上海院子」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路西、廟涇河北
「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」	項目位於中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界

## 詞彙 (續)

「路勁天御」	項目位於中國江蘇省無錫市濱湖區中南西路與蠡溪路交叉口西南側
「藍水假期」	項目位於中國山東省膠州市海爾大道207號
「鎮江大港項目」	項目位於中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與烟墩山路西
「鐘樓區壓南項目」	項目位於中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北與車廠路西

# 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

劉世鏞  
周明權  
聶梅生  
謝賜安

## 審核委員會

劉世鏞 (主席)  
林焯瀚  
周明權

## 薪酬委員會

周明權 (主席)  
單偉豹  
劉世鏞

## 提名委員會

單偉豹 (主席)  
劉世鏞  
周明權

## 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  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 主要股份過戶登記處及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
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  
(於二零一四年三月三十一日星期一起生效搬遷至  
香港皇后大道東183號合和中心22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)
- 於二零一六年到期之人民幣22億元按6厘計息之擔保優先票據(股份代號: 85935)

### 投資者關係

聯絡人: 施建麟

電話: (852) 2957 6800

傳真: (852) 2375 2477

電子郵件: rki@roadking.com.hk

### 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-83頁綜合財務報表,其中載有 貴集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表,截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及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 貴集團於二零一三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

二零一四年三月七日

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。



# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	7	<b>11,456,048</b>	9,344,130
銷售成本		<b>(8,523,007)</b>	(6,625,755)
毛利		<b>2,933,041</b>	2,718,375
利息收入		<b>72,407</b>	50,141
其他收入		<b>26,317</b>	21,815
其他收益及損失	9	<b>467,230</b>	301,517
銷售費用		<b>(405,400)</b>	(342,195)
經營費用		<b>(517,467)</b>	(494,001)
分佔合作／合資企業溢利	10	<b>201,762</b>	286,636
財務費用	11	<b>(257,128)</b>	(224,551)
稅前溢利	12	<b>2,520,762</b>	2,317,737
所得稅支出	14	<b>(1,497,395)</b>	(1,465,003)
年度溢利		<b>1,023,367</b>	852,734
應佔溢利：			
本公司擁有人		<b>1,001,618</b>	818,179
非控股權益		<b>21,749</b>	34,555
		<b>1,023,367</b>	852,734
每股盈利	16		
—基本		<b>港幣1.36元</b>	港幣1.10元
—攤薄後		<b>港幣1.35元</b>	港幣1.10元

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利	1,023,367	852,734
其他全面收益		
將不會重分類至損益之項目：		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	290,954	206,023
年度全面收益總額	1,314,321	1,058,757
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	1,283,593	1,017,589
非控股權益	30,728	41,168
	1,314,321	1,058,757

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	43,993	56,983
投資物業	18	2,173,729	2,210,338
合作／合資企業權益	19	3,567,466	4,021,241
遞延稅項資產	30	31,474	36,575
給予合作企業之貸款	20	308,924	302,792
其他應收賬款	21	–	72,517
		<b>6,125,586</b>	6,700,446
<b>流動資產</b>			
物業存貨	22	26,382,519	23,175,850
預付租賃土地款	23	1,925,815	902,580
給予合作企業之貸款	20	88,608	86,849
其他應收賬款	21	34,221	–
應收賬款、按金及預付款項	24	1,609,859	806,961
預付所得稅		387,764	265,392
其他財務資產	32	46,785	–
已抵押銀行存款	25	151,091	168,828
銀行結存及現金	25	6,677,215	5,168,435
		<b>37,303,877</b>	30,574,895
<b>資產總額</b>		<b>43,429,463</b>	37,275,341
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	26	73,518	74,193
儲備		12,598,251	11,718,938
		<b>12,671,769</b>	11,793,131
<b>非控股權益</b>		<b>691,483</b>	429,742
<b>權益總額</b>		<b>13,363,252</b>	12,222,873

# 綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款(於一年後到期)	28	<b>7,516,859</b>	7,990,404
來自附屬公司之非控股權益之貸款	29	<b>410,791</b>	97,882
遞延稅項負債	30	<b>583,292</b>	641,634
		<b>8,510,942</b>	8,729,920
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	31	<b>5,551,299</b>	4,762,500
來自預售物業之按金		<b>8,208,965</b>	6,543,789
應付所得稅		<b>1,630,564</b>	1,323,643
銀行及其他貸款(於一年內到期)	28	<b>5,896,689</b>	3,369,967
來自附屬公司之非控股權益之貸款	29	<b>267,752</b>	274,690
其他財務負債	32	<b>-</b>	47,959
		<b>21,555,269</b>	16,322,548
<b>權益及負債總額</b>		<b>43,429,463</b>	37,275,341

董事會於二零一四年三月七日批核及授權刊發載於第F-3頁至第F-83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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								合計	非控股權益	權益總額
	股本	股本溢價	匯兌儲備	特別儲備	認股權儲備	法定儲備	其他儲備	保留溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日結餘	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	-	-	-
因註銷附屬公司之轉賬	-	-	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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,001,618	1,001,618	21,749	1,023,367
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	281,975	-	-	-	-	-	281,975	8,979	290,954
年度全面收益總額	-	-	281,975	-	-	-	-	1,001,618	1,283,593	30,728	1,314,321
小計	74,193	3,159,965	2,329,586	1,260,000	17,962	333,505	-	5,901,513	13,076,724	460,470	13,537,194
因行使認股權而發行普通股	65	5,193	-	-	(858)	-	-	-	4,400	-	4,400
失效/註銷認股權	-	-	-	-	(592)	-	-	592	-	-	-
因出售合作企業權益而釋放之匯兌儲備	-	-	(71,371)	-	-	-	-	71,371	-	-	-
確認權益支付的費用—以股份為基準的付款	-	-	-	-	10,600	-	-	-	10,600	-	10,600
購回並已註銷之股份(附註c)	(740)	(53,964)	-	-	-	-	-	-	(54,704)	-	(54,704)
購回但未註銷之股份(附註c)	-	-	-	-	-	-	(9,794)	-	(9,794)	-	(9,794)
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231,013	231,013
股息	-	-	-	-	-	-	-	(355,457)	(355,457)	-	(355,457)
儲備撥付	-	-	-	-	-	282,832	-	(282,832)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日結餘	73,518	3,111,194	2,258,215	1,260,000	27,112	616,337	(9,794)	5,335,187	12,671,769	691,483	13,363,252

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。
- (c) 於本年度，本公司之附屬公司透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，以總代價港幣64,498,000元購回本公司每股面值港幣0.1元的8,715,000股(二零一二年：無)普通股。於二零一三年十二月三十一日，以代價港幣54,704,000元購回的7,404,000股普通股經已註銷及餘下以代價港幣9,794,000元購回的1,311,000股普通股，則於二零一四年二月被註銷。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	<b>2,520,762</b>	2,317,737
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>11,536</b>	10,174
合作企業權益之減值虧損	<b>–</b>	49,019
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	<b>(170,688)</b>	(63,726)
投資物業之公允值變動	<b>(27,493)</b>	(136,029)
其他財務資產／負債之公允值變動	<b>(118,000)</b>	(14,921)
撥回其他應收賬款之減值虧損	<b>(25,000)</b>	–
利息收入	<b>(72,407)</b>	(50,141)
財務費用	<b>257,128</b>	224,551
出售合作企業權益之虧損	<b>54,599</b>	–
分佔合作／合資企業溢利	<b>(201,762)</b>	(286,636)
以股份為基準的付款	<b>10,600</b>	–
出售物業、機器及設備之收益淨值	<b>(900)</b>	(164)
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>2,238,375</b>	2,049,864
應收賬款、按金及預付款項之增加	<b>(582,024)</b>	(210,089)
作銷售用途之已落成物業之增加	<b>(2,931,502)</b>	(356,302)
作銷售用途之發展中物業之減少(增加)	<b>3,386,976</b>	(205,499)
應付賬款及應計費用之增加	<b>717,504</b>	1,341,677
來自預售物業按金之增加	<b>1,532,644</b>	1,493,619
支付租賃土地款	<b>(3,709,764)</b>	(1,278,640)
來自經營業務之現金	<b>652,209</b>	2,834,630
支付所得稅	<b>(1,428,327)</b>	(1,187,450)
(用於)來自經營業務之現金流淨額	<b>(776,118)</b>	1,647,180

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>投資活動</b>			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		561,162	523,008
投資物業之增加		(45,898)	(252,800)
已抵押銀行存款之減少		21,156	73,343
已收利息		72,472	49,826
出售物業、機器及設備所得款項		2,340	1,170
出售投資物業所得款項		558,800	49,164
收回其他應收賬款		39,765	24,154
購買物業、機器及設備		(28,570)	(12,360)
出售合作企業權益所得款項淨額	35	65,570	–
收取(支付)其他財務資產／負債之現金淨額		21,151	(19,205)
受限制銀行存款之減少(增加)		100,860	(857,614)
注入基建合作企業之資本		(89,330)	(22,015)
給予基建合作企業之貸款		–	(342,532)
<b>來自(用於)投資活動之現金流淨額</b>		<b>1,279,478</b>	<b>(785,861)</b>
<b>融資活動</b>			
新增貸款		7,458,644	6,005,977
償還貸款		(5,534,990)	(4,946,394)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		231,013	111,662
來自附屬公司之非控股權益之貸款		529,646	97,882
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款		(231,222)	–
發行普通股		4,400	–
購回普通股		(64,498)	–
已付股息		(355,457)	(296,774)
已付利息		(1,035,933)	(777,780)
<b>來自融資活動之現金流淨額</b>		<b>1,001,603</b>	<b>194,573</b>
<b>現金及現金等值淨額之增加</b>		<b>1,504,963</b>	<b>1,055,892</b>
<b>年初之現金及現金等值</b>		<b>3,755,365</b>	<b>2,640,504</b>
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>76,058</b>	<b>58,969</b>
<b>年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金</b>	33	<b>5,336,386</b>	<b>3,755,365</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立的受豁免公司，其股份在聯交所上市。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42和19。

本公司及其主要附屬公司及集團之合作／合資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，集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈以下之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）之詮釋」）（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則之年度改進， 惟香港會計準則第1號之修訂除外
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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號（二零一一年重訂本）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年重訂本）	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
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



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 與綜合、聯合安排、聯營公司及披露有關之新訂及經修訂準則及香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之修訂

於本年度，集團已首次應用香港財務報告準則第10號、第11號、第12號及香港會計準則第28號（二零一一年重訂本）連同香港財務報告準則第10號、第11號及第12號有關過渡指引之修訂。由於香港會計準則第27號（二零一一年重訂本）僅涉及獨立財務報表，因而不適用於該等綜合財務報表。

應用該等準則的影響載列如下：

#### 應用香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」涉及綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號將有關投資方對被投資方擁有控制權的定義更改為(a)對被投資方擁有控制權、(b)因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報及(c)能夠運用其權力影響其回報。必須符合這三條標準，投資方才對被投資方擁有控制權。在此之前，控制權被定義為有權控制一家企業的財務及經營政策，以便從其業務中取得利益。香港財務報告準則第10號已增加額外指引，以說明投資方何時對被投資方擁有控制權。

採納香港財務報告準則第10號並未改變集團就其截至二零一三年一月一日參與被投資方之業務所達致之任何控制權結論。

#### 應用香港財務報告準則第11號「聯合安排」之影響

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」，而相關詮釋香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制企業－合營方作出之非貨幣出資」所載之指引已納入香港會計準則第28號（二零一一年重訂本）。香港財務報告準則第11號闡述由兩方或以上擁有合營控制權之聯合安排應如何分類及入賬。按照香港財務報告準則第11號，聯合安排僅分兩類－共同經營及合作／合資企業。香港財務報告準則第11號有關聯合安排之分類，乃經考慮聯合安排之架構及法律形式、安排各方協定之合約條款及（如適用）其他因素及情況後，基於安排各方的權利和義務而釐定。共同經營是指對安排擁有共同控制權之各方（即共同經營方）對安排所涉及之資產及負債分別享有權利及負有責任之聯合安排。合作／合資企業是指對安排擁有共同控制權之各方（即合作／合資方）對安排所涉及之資產淨值享有權利之聯合安排。在此之前，香港會計準則第31號將聯合安排分為三類－共同控制企業、共同控制經營及共同控制資產。香港會計準則第31號有關聯合安排之分類，主要基於安排之法律形式（例如透過獨立企業設立之聯合安排分類為共同控制企業）而釐定。

合作／合資企業及共同經營之初步及隨後會計處理有所不同。於合作／合資企業之投資採用權益法記賬（不可再採用綜合比例法）。記賬於共同經營之投資時，由各共同經營方透過確認其資產（包括其應佔之任何共同持有的資產）、其負債（包括其應佔之任何共同產生的負債）、其收益（包括其應佔共同經營之產品銷售收入）及其支出（包括其應佔之任何共同產生的支出）記賬。各共同經營方根據適用準則，記賬與其於共同經營之權益相關之資產及負債以及收入及支出。

## 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及經修訂準則及香港財務報告準則第10號、第11號及第12號之修訂 (續)

#### 應用香港財務報告準則第11號「聯合安排」之影響 (續)

由於採用香港財務報告準則第11號，董事已根據香港財務報告準則第11號之規定，檢討及評估集團於聯合安排之投資分類。董事判斷，根據香港財務報告準則第11號，集團於聯合安排之投資應分類為合作／合資企業，並繼續採用權益法記賬，因此，採用香港財務報告準則第11號不會對集團之財務狀況及財務業績產生任何重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」之影響

香港財務報告準則第12號為一項新訂的披露準則，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，應用香港財務報告準則第12號所載對綜合財務報表有更為全面的披露（詳見附註19）。董事認為，集團並無任何非全資擁有的附屬公司之非控股權益於集團是重大的。

#### 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。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。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，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，惟少數例外情況除外。

香港財務報告準則第13號包含公允值之新定義，將公允值界定為以現時市場的情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有序交易中，出售一項資產所收（或轉讓一項負債須支付之價格）。香港財務報告準則第13號規定之公允值為退出價格（不論該價格是否可以被直接觀察或使用另一種估值方法被估計）。此外，香港財務報告準則第13號要求載列更詳盡的披露。

香港財務報告準則第13號須獲前瞻應用。按照過渡性條文，集團尚未就二零一二年的比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露（可參照附註6(c)及附註18內之二零一三年披露）。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號，並未對綜合財務報表內確認之金額產生任何重大影響。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂為全面收益表及收益表引入新詞彙。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」重新命名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留於同一報表或兩份獨立但連續的報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益一節中作出額外披露，以將其他全面收益之項目歸為兩類：(a)將不會重分類至損益之項目，及(b)滿足特定條件時可能會被重分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須以相同基準歸類。該等修訂並不改變按除稅前及除稅後基準呈列其他全面收益項目之現有選擇權。該等修訂已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作出修改以反映有關變動。除以上提及及呈列的修訂外，應用香港會計準則第1號之修訂不會導致損益、其他全面收益及全面收益總額有任何的影響。

於本年度應用的其他新訂及經修訂香港財務報告準則，對該等綜合財務報表內所呈報之金額及／或所載列之披露均無重大影響。

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號之修訂	福利計劃定義－僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計處理之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 可供應用－當香港財務報告準則第9號的最後階段完成後，強制性生效日期將被確定。

<sup>4</sup> 適用於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間，有限定例外。

<sup>5</sup> 適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。

董事預期應用上述香港財務報告準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，不會對集團之業績及財務狀況造成重要影響。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

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

本綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表內載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價之公允值釐定。

公允值指於計量日市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。在估算一項資產或負債的公允值時，倘於計量日期市場參與者在定價時將資產或負債特點納入考量，則本集團亦會考量相關資產或負債特點。該等綜合財務報表內計量及／或披露的公允值均根據該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號之租賃交易除外，其計量與公允值的計量存在若干相似之處但並非公允值，例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

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

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

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

主要會計政策載列如下：

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制的實體(包括結構實體)之財務報表。視為本公司獲得控制權的條件如下：

- 對被投資方擁有控制權；
- 因參與被投資方之業務而可或有權獲得可變回報；及
- 能夠運用權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述控制之一項或多項條件出現變化，本公司將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司於集團取得附屬公司之控制權時開始，並於集團喪失對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由集團取得控制之日期直至集團喪失對附屬公司之控制權之日期計入綜合損益表。

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。

## 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損益表。

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。

來自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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業(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

合作企業是指對安排擁有共同控制權之各方對聯合安排所涉及之資產淨值享有權利之聯合安排。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

集團之基建合作企業，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。

合作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，合作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，於合作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，以確認集團應佔合作企業之損益及其他全面收益。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 合作企業 (續)

倘集團應佔合作企業之虧損相等於或超過其於該合作企業之權益 (包括任何實質上構成集團於該合作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合作企業支付之款項為限。

對合作企業之投資自被投資方成為一家合作企業之日起採用權益法入賬。於收購一間合作企業之投資時，投資成本超出集團分佔被投資方可識別資產及負債淨公允值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。集團分佔可識別資產及負債之淨公允值超出投資成本之任何部分會於收購投資期間經重新評估後即時於損益確認。

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

### 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。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 外幣 (續)

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。

### 租賃土地及樓宇

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

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

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 員工退休福利

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

### 稅項

所得稅支出指目前應付稅項及遞延稅項總數。

目前應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損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。

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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

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

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按公允值於損益確認（「按公允值於損益確認」）之財務資產及貸款及應收賬款。

#### 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)

截至二零一三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)

按公允值於損益確認之財務資產

如果財務資產是為交易而持有或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資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為短期內出售而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別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
- 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資產按公允值列賬，而重新計量時產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就財務資產賺取之任何利息。

#### 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、其他應收賬款、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（除按公允值於損益確認外），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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值虧損 (續)

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

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

除應收賬款透過使用撥備賬調減賬面值外,財務資產之減值虧損直接在財務資產之賬面值中調減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘貿易應收賬款被視為不可收回時,則於撥備賬撤銷。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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務負債及權益性工具 (續)

##### 按公允值於損益確認之財務負債

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任何收益或虧損則直接於當期損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就財務負債支付之任何利息。

##### 其他財務負債

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

##### 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者因某特定債務人於到期日未能根據某項債務工具原有或經修改之條款償還款項，而須支付給合約持有者以補償其損失的合約。

由集團發行而非指定按公允值於損益確認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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 不再確認

只有當資產現金流之合約權利屆滿時，或將其財務資產或該等資產所有權之絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，集團方會取消確認財務資產。

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。

當及只有當集團之特定責任獲解除、取消或屆滿時，集團方會取消確認財務負債。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。於二零一三年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,537,847,000元（二零一二年：港幣3,948,682,000元）。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 4. 對不確定因素之估計 (續)

### 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。於二零一二年十二月三十一日止年度期間，已確認為損益之減值虧損為港幣49,019,000元。於二零一三年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,537,847,000元（二零一二年：港幣3,948,682,000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。於二零一三年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣22,309,764,000元（二零一二年：港幣21,752,371,000元）。

### 公允值計量及估值流程

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

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

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別財務工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及主要假設的詳細資料載於附註6(c)及18。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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（包括分別於附註28及29披露的貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款）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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>財務資產</b>		
已攤銷成本之貸款及應收賬款（包括現金和現金等值）	<b>8,469,378</b>	6,243,679
其他財務資產	<b>46,785</b>	—
<b>財務負債</b>		
已攤銷成本之債務	<b>19,643,390</b>	16,495,443
其他財務負債	—	47,959

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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

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。

### (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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<b>403,023</b>	276,156	<b>4,890,701</b>	6,209,539
港元	<b>17,095</b>	61,444	<b>922,871</b>	856,037

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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)

##### 外匯風險管理 (續)

##### 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	224,384	296,669
港元	45,289	39,730

##### 利率風險管理

集團按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)，倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)及中國人民銀行(「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其他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，則集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少港幣4,144,000元(二零一二年：港幣4,480,000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13,122,000元(二零一二年：港幣13,440,000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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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 (續)

##### 利率敏感度分析 (續)

由於報告期末呈列之其他應收賬款結餘並不重大，故管理層認為面對之利率風險並不重大，因此並無呈列其他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利率掉期合約，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221,519,000元（二零一二年：港幣82,000,000元）。

#### (ii) 信貸風險管理

於二零一三年十二月三十一日，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38所披露，由集團提供財務擔保之或然負債金額。

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

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

除分別於附註20、21及24所述的給予合作企業之貸款、其他應收賬款及出售合作企業權益之遞延代價外，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所述的在其他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34,221,000元（二零一二年：港幣72,517,000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。

## 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)

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。

#### 流動及利率風險表

下表詳列集團根據非衍生財務負債之餘下合約到期日。附表乃按集團最早須償還日期的財務負債未貼現現金流為基準。尤其是具有按要求償還條款之銀行貸款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使權利之可能性。其他非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為基礎。附表包括了利息和本金之現金流。當利息是在浮動利率的情況下，未貼現的數值是從報告期末之利息線計算出來。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iii) 流動資金風險管理 (續)

##### 流動及利率風險表 (續)

此外，下表詳列集團就其衍生財務工具所作的流動資金分析。附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
<b>二零一三年</b>							
應付賬款及應計費用	-	5,551,299	-	-	-	5,551,299	5,551,299
銀行及其他貸款							
- 定息利率	7.50	2,261,301	3,583,705	1,841,561	6,232,096	13,918,663	11,686,985
- 浮息利率	4.59	328,518	597,227	521,291	391,576	1,838,612	1,726,563
來自附屬公司之非控股權益之貸款	7.31	88,167	215,219	425,001	-	728,387	678,543
財務擔保合約	-	5,328,244	-	-	-	5,328,244	-
		<b>13,557,529</b>	<b>4,396,151</b>	<b>2,787,853</b>	<b>6,623,672</b>	<b>27,365,205</b>	<b>19,643,390</b>
<b>交叉貨幣利率掉期合約</b>							
- 總額結算							
- 流入		(1,709,617)	(223,451)	(167,089)	(2,952,357)	(5,052,514)	不適用
- 流出		1,631,164	203,632	137,653	2,960,630	4,933,079	不適用
		<b>(78,453)</b>	<b>(19,819)</b>	<b>(29,436)</b>	<b>8,273</b>	<b>(119,435)</b>	<b>(46,785)</b>
<b>二零一二年</b>							
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	-
		<b>10,140,481</b>	<b>3,361,430</b>	<b>3,429,653</b>	<b>6,403,284</b>	<b>23,334,848</b>	<b>16,495,443</b>
<b>交叉貨幣利率掉期合約</b>							
- 總額結算							
- 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
		<b>9,433</b>	<b>9,091</b>	<b>(13,896)</b>	<b>-</b>	<b>4,628</b>	<b>47,959</b>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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)

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
二零一三年十二月三十一日	120,039	175,879	-	295,918	291,786
二零一二年十二月三十一日	88,445	233,334	32,067	353,846	332,048

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

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



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### (c) 財務工具之公允值

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債之公允值以貼現後現金流分析並按公認定價模式釐定；
- 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。

### 公允值計量

#### (i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產／負債

其他財務資產包括交叉貨幣利率掉期合約，於各呈報期完結時按初步確認之公允值港幣46,785,000元（二零一二年十二月三十一日：其他財務負債為港幣47,959,000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）。

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及合約利率為基礎之貼現現金流量計量，並以一個能反映集團信貸風險的利率來折現。

掉期合約需要以總額結算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日年度期間，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具 (續)

### (c) 財務工具之公允值 (續)

#### 公允值計量 (續)

#### (ii) 並非按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

董事認為集團按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零一三年及二零一二年十二月三十日之公允值，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值（根據賣出報價計算）披露如下：

	二零一三年		二零一二年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	千港元	千港元	千港元	千港元
2010擔保優先票據	<b>1,255,896</b>	<b>1,344,505</b>	2,571,714	2,790,563
2011擔保優先票據	<b>1,608,834</b>	<b>1,619,787</b>	1,604,230	1,625,000
2012擔保優先票據	<b>2,674,364</b>	<b>3,047,363</b>	2,690,101	2,968,875
2013擔保優先票據	<b>2,757,676</b>	<b>2,798,734</b>	-	-

## 7. 收入

	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
<b>集團收入</b>		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	<b>11,248,631</b>	9,166,133
物業之租金收入總額	<b>49,095</b>	42,278
其他	<b>158,322</b>	135,719
	<b>11,456,048</b>	9,344,130
<b>集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>893,301</b>	839,496
<b>集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>12,349,349</b>	10,183,626

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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

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：

	二零一三年			二零一二年		
	收費公路 千港元	房地產發展 及投資 千港元	合計 千港元	收費公路 千港元	房地產發展 及投資 千港元	合計 千港元
分部收入	-	11,456,048	11,456,048	-	9,344,130	9,344,130
分部溢利	91,006	849,352	940,358	166,354	725,063	891,417
分部資產 (包括合作／合資企業權益)	4,363,342	34,043,399	38,406,741	4,344,976	29,267,108	33,612,084
分部負債	(36,584)	(26,847,917)	(26,884,501)	(31,248)	(22,167,646)	(22,198,894)
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	24,175	47,451	71,626	14,498	33,371	47,869
合作企業權益之減值虧損	-	-	-	(49,019)	-	(49,019)
出售合作企業權益之虧損	(54,599)	-	(54,599)	-	-	-
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	-	170,688	170,688	-	63,726	63,726
投資物業之公允值變動	-	27,493	27,493	-	136,029	136,029
折舊	(158)	(10,516)	(10,674)	(167)	(9,324)	(9,491)
財務費用	(4,490)	(175,206)	(179,696)	(3,506)	(150,707)	(154,213)
所得稅支出	(15,790)	(1,481,605)	(1,497,395)	(12,950)	(1,452,053)	(1,465,003)
分佔合作／合資企業溢利	196,026	5,736	201,762	271,152	15,484	286,636
合作／合資企業權益	3,537,847	29,619	3,567,466	3,948,682	72,559	4,021,241
年內非流動資產之增加	89,383	74,415	163,798	22,644	263,650	286,294

## 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、出售合作企業權益之虧損、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、其他應收賬款、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、投資物業及注入合作企業之資本。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部溢利總額	<b>940,358</b>	891,417
未歸類項目：		
利息收入	<b>781</b>	2,272
企業收入	<b>175,553</b>	51,543
企業費用	<b>(15,893)</b>	(22,160)
財務費用	<b>(77,432)</b>	(70,338)
綜合年度溢利	<b>1,023,367</b>	852,734
分部資產總額	<b>38,406,741</b>	33,612,084
未歸類資產：		
物業、機器及設備	<b>1,540</b>	2,364
按金及預付款項	<b>42,091</b>	41,631
其他財務資產	<b>46,785</b>	–
銀行結存及現金	<b>4,932,306</b>	3,619,262
綜合資產總額	<b>43,429,463</b>	37,275,341
分部負債總額	<b>(26,884,501)</b>	(22,198,894)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(179,684)</b>	(190,938)
銀行及其他貸款	<b>(3,002,026)</b>	(2,614,677)
其他財務負債	<b>–</b>	(47,959)
綜合負債總額	<b>(30,066,211)</b>	(25,052,468)

### (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其他應收賬款）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。就房地產業務而言，並無客戶之收入佔房地產發展及投資業務總收入超過10%。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 9. 其他收益及損失

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合作企業權益之減值虧損	–	(49,019)
出售合作企業權益之虧損	(54,599)	–
撥回其他應收賬款之減值虧損	25,000	–
出售物業、機器及設備之收益	900	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	170,688	63,726
投資物業之公允值變動	27,493	136,029
其他財務資產／負債之公允值變動	118,000	14,921
淨匯兌收益	179,748	135,696
	<b>467,230</b>	<b>301,517</b>

## 10. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分佔攤銷及稅前基建合作企業之溢利	485,739	574,516
減分佔：收費公路經營權攤銷	(184,362)	(189,985)
所得稅支出	(105,351)	(113,379)
	<b>196,026</b>	<b>271,152</b>
分佔其他合資企業之溢利	5,736	15,484
	<b>201,762</b>	<b>286,636</b>

## 11. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借款利息：		
— 須於五年內償還	922,024	773,891
— 須於五年後償還	13,602	–
其他財務費用	132,111	124,303
	<b>1,067,737</b>	<b>898,194</b>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(810,609)	(673,643)
	<b>257,128</b>	<b>224,551</b>

本年度資本化之借款成本乃按每年認可資產開支的平均資本化比率8.70% (二零一二年：7.33%) 計算。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 12. 稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	13,072	11,561
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,536)	(1,387)
	<b>11,536</b>	10,174
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	17,316	15,620
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(508)	(1,432)
	<b>16,808</b>	14,188
工資及其他福利	409,978	335,187
以股份為基準的付款	4,900	–
公積金供款計劃 (扣除已沒收的供款港幣472,000元 (二零一二年：港幣366,000元))	68,641	51,264
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(122,008)	(116,472)
	<b>361,511</b>	269,979
審計費用	3,800	3,800
已確認為銷售成本之物業存貨	8,363,855	6,494,483
及計入下列項目：		
銀行利息收入	47,795	33,402
投資物業之租金收入	49,095	42,278

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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	二零一三年 合計 千港元
<b>執行董事</b>						
單偉豹		-	6,434	12,370	643	19,447
高毓炳	(1)	-	6,804	10,016	550	17,370
陳錦雄		-	3,684	3,506	368	7,558
方兆良		-	3,025	3,005	303	6,333
單偉彪		-	4,069	1,808	15	5,892
徐汝心		-	1,868	700	93	2,661
<b>非執行董事</b>						
林煒瀚		291	-	-	-	291
呂華		220	-	-	-	220
<b>獨立非執行董事</b>						
周少琪	(2)	161	-	-	-	161
劉世鏞		452	-	-	-	452
周明權		439	-	-	-	439
聶梅生		238	-	-	-	238
謝賜安		238	-	-	-	238
		<b>2,039</b>	<b>25,884</b>	<b>31,405</b>	<b>1,972</b>	<b>61,300</b>



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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	二零一二年 合計 千港元
<b>執行董事</b>						
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	(3)	-	1,800	700	90	2,590
<b>非執行董事</b>						
郭立民	(4)	78	-	-	-	78
林煒瀚		216	-	-	-	216
呂華	(5)	138	-	-	-	138
<b>獨立非執行董事</b>						
周少琪		417	-	-	-	417
劉世鏞		422	-	-	-	422
周明權		401	-	-	-	401
聶梅生	(6)	50	-	-	-	50
謝賜安	(6)	50	-	-	-	50
		1,772	24,567	25,501	1,873	53,713

附註：

- (1) 高毓炳先生同時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) 周少琪先生於二零一三年五月八日退任本公司獨立非執行董事之職務。
- (3) 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。
- (4) 郭立民先生於二零一二年六月二十二日辭任本公司非執行董事之職務。
- (5) 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。
- (6) 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，於二零一三年十二月三十一日年度期間，集團授予董事之認股權之公允值為港幣5,700,000元。各董事於二零一三年及二零一二年十二月三十一日持有之認股權之詳細載錄於董事會報告內。

於二零一二年及二零一三年，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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅支出

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	843,333	670,595
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	671,099	665,925
中國預扣稅	57,118	79,835
	<b>1,571,550</b>	1,416,355
遞延稅項(附註30)：		
土地增值稅	(82,983)	21,649
其他	8,828	26,999
	<b>1,497,395</b>	1,465,003

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)

截至二零一三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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅前溢利	<b>2,520,762</b>	2,317,737
按適用所得稅率25% (二零一二年：25%) 計算之稅項 (附註)	<b>630,191</b>	579,434
土地增值稅撥備	<b>588,116</b>	687,574
土地增值稅之稅項影響	<b>(147,029)</b>	(171,894)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>393,646</b>	359,057
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(43,292)</b>	(47,218)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	<b>(50,441)</b>	(71,659)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	<b>19,420</b>	14,475
仍未確認暫時性差異之稅項影響	<b>14,063</b>	19,085
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>(20,058)</b>	(10,350)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	<b>344</b>	9,095
中國預扣稅	<b>57,118</b>	79,835
其他	<b>55,317</b>	17,569
本年度所得稅	<b>1,497,395</b>	1,465,003

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 15. 已付股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
派付二零一二年末期股息每股港幣0.30元 (二零一二年:二零一一年末期股息每股港幣0.24元)	222,614	178,064
派付二零一三年中期股息每股港幣0.18元 (二零一二年:二零一二年中期股息每股港幣0.16元)	132,843	118,710
	<b>355,457</b>	296,774

於報告期完結後，董事會於二零一四年三月七日建議二零一三年末期股息每股港幣0.40元，合共約港幣2.94億元。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二零一四年三月七日已發行股份733,867,566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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	1,001,618	818,179
	二零一三年 股份數目 千股	二零一二年 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	738,942	741,935
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	1,633	—
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	740,575	741,935

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於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)

截至二零一三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
<b>成本</b>					
於二零一二年一月一日	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
增加	–	<b>10,694</b>	<b>8,093</b>	<b>9,783</b>	<b>28,570</b>
出售	–	–	<b>(3,030)</b>	<b>(6,187)</b>	<b>(9,217)</b>
轉移至用作銷售用途之已落成物業	<b>(38,935)</b>	–	–	–	<b>(38,935)</b>
匯兌調整	<b>307</b>	<b>378</b>	<b>930</b>	<b>689</b>	<b>2,304</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>851</b>	<b>29,766</b>	<b>40,787</b>	<b>37,731</b>	<b>109,135</b>
<b>折舊</b>					
於二零一二年一月一日	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
本年度計提	<b>1,047</b>	<b>352</b>	<b>6,051</b>	<b>5,622</b>	<b>13,072</b>
出售時撇銷	–	–	<b>(2,878)</b>	<b>(4,899)</b>	<b>(7,777)</b>
轉移時撇銷	<b>(11,267)</b>	–	–	–	<b>(11,267)</b>
匯兌調整	<b>93</b>	<b>383</b>	<b>759</b>	<b>449</b>	<b>1,684</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>851</b>	<b>19,429</b>	<b>26,402</b>	<b>18,460</b>	<b>65,142</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一三年十二月三十一日	–	<b>10,337</b>	<b>14,385</b>	<b>19,271</b>	<b>43,993</b>
於二零一二年十二月三十一日	28,501	–	12,324	16,158	56,983

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	2,075,900	980,121
轉移自作銷售用途之已落成物業 (附註)	230,838	69,090
轉移自在建投資物業	110,863	852,971
本年度售出	(558,800)	(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	170,688	63,726
於損益確認之公允值變動	21,243	134,804
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	44,472	24,352
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	2,095,204	2,075,900
<b>在建物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	134,438	717,349
增加	45,898	252,800
轉移至已落成投資物業	(110,863)	(852,971)
於損益確認之公允值變動	6,250	1,225
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	2,802	16,035
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	78,525	134,438
<b>總額</b>	<hr/> <b>2,173,729</b> <hr/>	<hr/> <b>2,210,338</b> <hr/>

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

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。

在建投資物業及已落成投資物業於轉讓當日、二零一三年及二零一二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。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業 (續)

下表列示有關釐定該等投資物業的公允值計量資料 (特別是所使用之估值方法及輸入數據), 以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公允值等級 (第一至第三級) 之資料。

集團持有之 投資物業	於二零一三年 十二月三十一日 之公允值 千港元	公允值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	幅度 (加權平均)
已落成物業	1,972,949	第三級	按收入淨額計算之收入資本化法, 以及就日後收入潛力計提撥備	1. 定期收益率 (定期收益率愈高, 公允值愈低) 2. 復歸收益率 (復歸收益率愈高, 公允值愈低) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) (市場每月租值愈高, 公允值愈高)	5.0% - 6.5% (6.2%) 6.0% - 7.0% (6.7%) 人民幣60元至 人民幣138元 (人民幣106元)
已落成物業	122,255	第二級	直接比較法 - 基於同類物業之市場可觀察交易, 並經調整以反映目標物業之情況	不適用	不適用

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業 (續)

集團持有之 投資物業	於二零一三年 十二月三十一日 之公允值 千港元	公允值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	幅度 (加權平均)
在建物業	78,525	第三級	餘值法－基於同類物業之市場可觀察交易，並計及完成發展所需之建築成本	1. 或然開支(或然開支愈高，公允值愈低)  2. 開發商利潤(開發商利潤愈高，公允值愈低)  3. 推售成本(推售成本愈高，公允值愈低)  4. 建築成本(建築成本愈高，公允值愈低)	5% (不適用)  10% (不適用)  2% (不適用)  不適用
	2,173,729				

根據第三級公允值計量的已落成投資物業於年內之變動如下：

	千港元
於二零一三年一月一日	2,075,900
轉移自作銷售用途之已落成物業	230,838
本年度售出	(558,800)
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	170,688
於損益確認之公允值變動	9,993
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	44,330
	1,972,949
於二零一三年十二月三十一日	

根據第三級公允值計量的在建投資物業於年內之變動載列於第F-48頁。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,623,485	4,973,329
分佔收購後之溢利及其他全面收益，扣減已收股息後之淨額	2,519,933	3,219,863
收回投資成本(附註a)	(3,284,430)	(3,842,524)
投資成本之減值虧損(附註b)	(321,141)	(401,986)
	<b>3,537,847</b>	3,948,682
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	13,496	56,436
	<b>29,619</b>	72,559
	<b>3,567,466</b>	4,021,241

附註：

- (a) 基建合作企業分派現金盈餘予集團及其他合作夥伴作為投資總額之回報，現金分派之金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日年度期間，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，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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業

所有基建合作企業乃於中國成立及經營之合作企業，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之主要基建合作企業詳情如下：

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
河北保發高速公路有限公司	人民幣96,287,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司	人民幣95,700,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (容城至雄縣段)
河北保惠高速公路有限公司	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州中段)
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)

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續) 基建合作企業 (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
河北保怡高速公路有限公司	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (容城段)
河北保裕高速公路有限公司	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路 (霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司	人民幣287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司	人民幣250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (豐南至冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司	人民幣172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路 (雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至 益陽高速公路(長白段)

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續) 基建合作企業 (續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司間接	
		持有註冊資本比例	主要業務
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司	人民幣1,467,000,000元 (二零一二年: 人民幣1,000,000,000元)	45%#	投資及開發、經營及管理中國山西省龍城高速公路

# 此基建合作企業除外，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。

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，或對集團資產淨值佔有較重大部分之合作企業。董事認為，提供其他合作企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作企業之財務資料摘要載述如下。

下文所載之財務資料摘要內呈列之金額是根據香港財務報告準則而編製基建合作企業之財務報表。基建合作企業按權益法於該等綜合財務報表列賬。

(i) 基建合作企業從事投資及經營及管理河北保津高速公路

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	<b>1,827,751</b>	1,675,617
非流動資產	<b>2,634,115</b>	2,687,595
流動負債	<b>(48,943)</b>	(98,665)
非流動負債	<b>(235,000)</b>	(215,000)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>275,374</b>	183,194
收入	<b>788,778</b>	806,032
年度溢利及全面收益總額	<b>393,600</b>	439,633
本年度已收股息	<b>105,711</b>	113,528
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(121,127)</b>	(105,479)
利息收入	<b>1,977</b>	2,760
所得稅支出	<b>(139,832)</b>	(160,007)

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

(i) 基建合作企業從事投資及經營及管理河北保津高速公路 (續)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之基建合作企業權益之賬面值 (不包括收回投資成本) 對賬:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>4,177,923</b>	4,049,547
集團擁有基建合作企業權益比例	<b>40%</b>	40%
調整分成比例	<b>222,530</b>	222,949
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>1,893,699</b>	1,842,768

(ii) 基建合作企業從事投資及經營及管理河北唐津高速公路

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	<b>1,401,243</b>	1,274,629
非流動資產	<b>1,457,175</b>	1,522,358
流動負債	<b>(95,227)</b>	(38,065)
非流動負債	<b>(20,000)</b>	(17,778)
以上資產及負債之金額包括下列:		
現金及現金等值	<b>313,933</b>	303,093

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

##### (ii) 基建合作企業從事投資及經營及管理河北唐津高速公路 (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	570,184	624,669
年度溢利及全面收益總額	232,435	293,426
本年度已收股息	123,503	125,527
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(145,573)	(132,812)
利息收入	2,494	3,286
所得稅支出	(80,057)	(97,544)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之基建合作企業權益之賬面值 (不包括收回投資成本) 對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基建合作企業之資產淨額	2,743,191	2,741,144
集團擁有基建合作企業權益比例	45%	45%
調整分成比例	6,494	53,483
集團佔基建合作企業權益之賬面值	1,240,930	1,286,998

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

(iii) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理湖南長沙至益陽高速公路

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	1,850,766	2,492,528
非流動資產	1,916,071	2,047,126
流動負債	(173,026)	(123,234)
非流動負債	(758,624)	(795,530)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	99,726	98,314
流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	(51,487)	–
非流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	(566,361)	(605,583)
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	587,766	454,267
年度溢利及全面收益總額	208,750	186,606
本年度已收股息	449,132	–
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	(176,641)	(80,947)
利息收入	414	430
利息支出	(44,912)	(14,150)
所得稅支出	(78,685)	(81,253)



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

##### (iii) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理湖南長沙至益陽高速公路 (續)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之基建合作企業權益之賬面值 (不包括收回投資成本) 對賬:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>2,835,187</b>	3,620,890
集團擁有基建合作企業權益比例	<b>43.17%</b>	43.17%
資本化利息	<b>39,579</b>	41,766
調整分成比例	<b>308,786</b>	270,373
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>1,572,315</b>	1,875,277

##### (iv) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理龍城高速公路

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	<b>877,827</b>	990,564
非流動資產	<b>5,136,422</b>	5,059,362
流動負債	<b>(1,128,330)</b>	(1,208,700)
非流動負債	<b>(3,508,467)</b>	(3,530,196)
以上資產及負債之金額包括下列:		
現金及現金等值	<b>325,627</b>	515,930
流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	<b>(126,582)</b>	(74,442)
非流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	<b>(3,452,912)</b>	(3,514,640)

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

#### 主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

(iv) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理龍城高速公路 (續)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	<b>194,817</b>	86,821
年度虧損及全面支出總額	<b>(161,441)</b>	(50,000)
以上年度虧損包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(31,015)</b>	(11,263)
利息收入	<b>93</b>	93
利息支出	<b>(234,904)</b>	(100,219)
所得稅支出	<b>(40,000)</b>	(15,556)

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之基建合作企業權益之賬面值對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>1,377,452</b>	1,311,030
集團擁有基建合作企業權益比例	<b>45%</b>	45%
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>619,853</b>	589,964

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 基建合作企業 (續)

非個別主要基建合作企業之滙總資料

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
集團分佔持續經營虧損	(7,379)	(9,441)
集團分佔非持續經營虧損	(15,401)	(13,501)
集團分佔虧損及全面支出總額	(22,780)	(22,942)
集團佔基建合作企業權益之賬面值總額 (不包括收回投資成本)	1,495,480	2,196,199

### 房地產發展合資企業

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，集團之房地產發展合資企業權益之詳情如下：

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
				二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
集團分佔溢利及全面收益總額				5,736	15,484

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 20. 給予合作企業之貸款

於二零一三年十二月三十一日，給予合作企業之貸款港幣308,924,000元（二零一二年：港幣302,792,000元）為借予湖南長益高速公路有限公司之貸款（此款額包括在非流動資產內）。該貸款並無抵押，以固定年利率7.205厘至7.755厘（二零一二年：7.205厘至7.755厘）計息及於二零一九年十月到期。

於二零一三年十二月三十一日，給予合作企業之貸款港幣88,608,000元（二零一二年：港幣86,849,000元）為借予晉中龍城高速公路有限責任公司之貸款（此款額包括在流動資產內）。該貸款並無抵押，免利息及於一年內到期。

## 21. 其他應收賬款

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。年內，餘額被分類在流動資產內。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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
作銷售用途之已落成物業	4,072,755	1,423,479
作銷售用途之發展中物業（附註）	22,309,764	21,752,371
	<b>26,382,519</b>	23,175,850

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣14,383,102,000元（二零一二年：港幣14,461,421,000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

於二零一三年十二月三十一日，預付土地款總額港幣1,925,815,000元（二零一二年：港幣902,580,000元）是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展，故此預付款分類在流動資產內。當集團取得有關土地契約文件後，此預付購買該數幅土地成本將確認在「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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	3,982	3,362
60日至90日內	49	15
超過90日	3,368	7,638
	<b>7,399</b>	11,015
出售合作企業權益之遞延代價(附註35)	181,875	—
可收回購買土地及收費公路項目之招標按金	540,798	24,814
預付營業稅及其他稅項	371,421	336,309
其他應收賬款、按金及預付款項	508,366	434,823
	<b>1,609,859</b>	806,961

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。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。

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

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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

已抵押銀行存款港幣151,091,000元(二零一二年:港幣168,828,000元)已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團短期信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣1,744,909,000元(二零一二年:港幣1,549,172,000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1,340,829,000元(二零一二年:港幣1,413,070,000元),及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣404,080,000元(二零一二年:港幣136,102,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至2.35厘(二零一二年:0.01厘至3.00厘)計算。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	374,862	247,995
港元	13,366	58,864

### 26. 股本

	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定:				
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	20,000,000,000	2,000,000	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘可換股優先股	518,380	518,380	52	52
已發行及繳足:				
普通股				
於一月一日	741,934,566	741,934,566	74,193	74,193
因行使認股權而發行普通股	648,000	-	65	-
購回並已註銷之股份	(7,404,000)	-	(740)	-
於十二月三十一日	735,178,566	741,934,566	73,518	74,193

於二零一二年及二零一三年並無發行可換股優先股。

於二零一二年並無行使認股權。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 26. 股本 (續)

於本年度，本公司在聯交所購回本身之普通股如下：

購回月份	每股面值0.1港元 普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
六月	2,588,000	7.25	6.77	17,946
七月	1,463,000	7.56	7.08	10,726
八月	580,000	7.70	7.40	4,402
九月	2,773,000	8.10	7.48	21,630
十一月	627,000 (附註)	7.50	7.37	4,675
十二月	684,000 (附註)	7.60	7.36	5,119
	<u>8,715,000</u>			<u>64,498</u>

附註：分別於二零一三年十一月及二零一三年十二月購回627,000股及684,000股，並於二零一四年二月被註銷。

截至本綜合財務報表刊發當日，上述所有購回股份經已註銷。於二零一二年及二零一三年，除上文披露外，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 27. 認股權計劃

本公司於二零零三年採納認股權計劃（「舊計劃」），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。

舊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舊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，批准續舊計劃10%授權上限。根據舊計劃，於二零一二年十二月三十一日剩下39,540,156股份可供授出。10%上限可經本公司之股東批准重訂。舊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%。

## 27. 認股權計劃 (續)

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。

舊計劃由採納日期起計之十年內有效及生效, 並已於二零一三年五月十一日到期。

由二零一二年十二月三十一日至到期日止, 集團並無授出舊計劃之認股權。

於本年度, 本公司於二零一三年五月八日採納另一認股權計劃 (「新計劃」), 新認股權計劃目的是為讓參與者有機會獲得本公司之專有權益, 並鼓勵該等參與者, 以提升本公司及其股份之價值為目標努力工作, 從而使本公司及所有股東受惠。

新計劃之參與者包括集團之任何執行或非執行董事、集團之任何行政人員、主管、顧問或全職僱員。

新計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃可發行之股份總數, 合共不得超過於認股權計劃採納日期之已發行股份總面值之10% (「10%上限」)。根據新計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃之條款, 已失效或註銷認股權將不會計算在10%上限內。10%上限可經本公司之股東批准重訂。新計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他計劃已授出及仍可行使而尚未行使之認股權, 根據行使時發行之股份數目, 最高不得超過已發行股份之30%。

根據新計劃及本公司及／或其任何附屬公司之任何其他認股權計劃, 授予每名參與者之認股權 (包括已行使、已註銷及未行使之認股權), 行使時發行之股份總數, 除獲股東批准外, 於任何十二個月期間, 不得超過已發股份之1%。

認股權期限由該等認股權開始日期 (認股權被視為已授出及獲接納之日期) 起計, 並於開始日期第五週年當日終止。每名參與者須於授出日期起計三十日內, 支付港幣1元作為獲授認股權之代價。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 27. 認股權計劃 (續)

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

新計劃由採納日期(即二零一三年五月八日)起計之十年內有效及生效。

於二零一三年五月二十八日，17,400,000份認股權授予集團之董事及僱員並獲接受，總代價為港幣25元及認股權已於授出當日全數歸屬。所授出之認股權，其估算公允值為港幣10,600,000元(其中授予董事之認股權的公允值為港幣5,700,000元，授予董事之公允值及各董事持有之認股權之詳細載錄於董事會報告內)已於損益中確認。該認股權公允值乃基於Hull White Trinomial定價模式計算。用於該模式之輸入數據如下：

授出日之股價	港幣7.13元
行使價	港幣7.13元
預測波動比率	26.37%
預測年期	5年
風險免除利率	0.65%
預測股息率	8.92%

預測波幅比率是以本公司過往年度的股份價格之歷史波幅比率釐定。

用於計算新計劃公允值的可變因素和假設是根據本公司的最佳估計計算出來。認股權價值會隨若干主觀假設的不同可變因素而變動。

於本綜合財務報表刊發當日，根據舊計劃及新計劃已授出而尚未行使的認股權股份數目分別為12,440,000股及17,400,000股，佔本公司於當日已發行之股本約1.70%及2.37%。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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。

二零一三年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一三年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效/ 註銷	於二零一三年 十二月三十一日 之結餘
<b>董事</b>							
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	6,750,000	-	-	(150,000)	6,600,000
二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	-	10,350,000	-	-	10,350,000
			6,750,000	10,350,000	-	(150,000)	16,950,000
<b>僱員</b>							
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	6,828,000	-	(648,000)	(305,000)	5,875,000
二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	-	7,050,000	-	-	7,050,000
			6,828,000	7,050,000	(648,000)	(305,000)	12,925,000
			13,578,000	17,400,000	(648,000)	(455,000)	29,875,000
加權平均行使價			6.79	7.13	6.79	6.79	6.99

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 27. 認股權計劃 (續)

二零一二年

授出日期	行使期限	行使價 港元	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/ 註銷	於二零一二年 十二月三十一日 之結餘
<b>董事</b>							
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
<b>僱員</b>							
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	14.65	6.79

## 28. 銀行及其他貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
2010擔保優先票據(附註a)	1,255,896	2,571,714
2011擔保優先票據(附註b)	1,608,834	1,604,230
2012擔保優先票據(附註c)	2,674,364	2,690,101
2013擔保優先票據(附註d)	2,757,676	-
銀行貸款(附註e)	5,116,778	4,494,326
	<b>13,413,548</b>	11,360,371

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 28. 銀行及其他貸款 (續)

以上貸款於以下年期到期：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,695,054	590,156
超過一年但不超過兩年	1,604,453	2,728,589
超過兩年但不超過五年	5,432,040	5,261,815
	<b>9,731,547</b>	8,580,560
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,909,849	2,447,763
超過一年但不超過兩年	12,660	—
超過兩年但不超過五年	64,873	—
超過五年	402,833	—
	<b>3,390,215</b>	2,447,763
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	291,786	77,505
—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	<b>13,413,548</b>	11,360,371
減：金額分類為流動負債	<b>(5,896,689)</b>	(3,369,967)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>7,516,859</b>	7,990,404

\* 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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 28. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 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163,580,000美元(二零一二年：333,580,000美元)，於新加坡證券交易所有限公司(「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。
- (b) 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1,272,000,000元(二零一二年：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，該票據已到期並於二零一四年二月下旬已全數贖回。
- (c) 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(二零一二年：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。
- (d) 於二零一三年十二月發行之2013擔保優先票據之未償還本金為人民幣2,200,000,000元，於聯交所上市，以固定年息6厘計息，將於二零一六年十二月到期。
- (e) 銀行貸款之賬面值港幣3,390,215,000元(二零一二年：港幣2,702,307,000元)，以固定年息6.15厘至7.38厘(二零一二年：6.15厘至8.00厘)計息，剩餘的銀行貸款則根據香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息加指定幅度，以年息2.50厘至5.00厘(二零一二年：2.76厘至4.55厘)計息。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註6(c)(ii)。

以集團的功能貨幣以外之貨幣為單位，並計值之貸款如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	4,779,157	6,063,173
港元	877,666	813,305

## 29. 來自附屬公司之非控股權益之貸款

於呈報期結束時，貸款金額港幣267,752,000元(二零一二年：港幣274,690,000元)為無抵押貸款，以固定年息6.72厘至7.38厘(二零一二年：7.38厘)計息，全數將於一年內償還。

於呈報期結束時之貸款港幣410,791,000元(二零一二年：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7.38厘(二零一二年：6.765厘)計息。該些貸款有兩年償還期，並已分類為非流動負債。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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		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
			合作企業之 未分配利潤 千港元				
於二零一二年一月一日	(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
年內支出(抵免)	<b>5,769</b>	-	<b>344</b>		<b>(108,826)</b>	<b>28,558</b>	<b>(74,155)</b>
出售合作企業	-	-	<b>9,430</b>		-	-	<b>9,430</b>
外匯調整	<b>(979)</b>	<b>311</b>	<b>2,692</b>		<b>6,213</b>	<b>3,247</b>	<b>11,484</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>(47,141)</b>	<b>15,667</b>	<b>145,183</b>		<b>272,215</b>	<b>165,894</b>	<b>551,818</b>

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:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	<b>(31,474)</b>	(36,575)
遞延稅項負債	<b>583,292</b>	641,634
	<b>551,818</b>	605,059

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 30. 遞延稅項 (續)

由於無法預測未來應課稅溢利來源，故此並無就可抵扣暫時性差額港幣506,086,000元（二零一二年：港幣562,338,000元）在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

於二零一三年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣390,825,000元（二零一二年：港幣650,675,000元）。已就有關虧損港幣188,565,000元（二零一二年：港幣207,724,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測未來應課稅溢利來源，故並無就餘下虧損港幣202,260,000元（二零一二年：港幣442,951,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣202,260,000元（二零一二年：港幣442,951,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	186,187	56,357
60日至90日內	17,755	17,813
超過90日	269,908	156,126
	<b>473,850</b>	230,296
應付票據		
60日內	8,861	14,268
60日至90日內	–	13,275
超過90日	11,392	27,357
	<b>20,253</b>	54,900
預提工程款	<b>4,082,009</b>	3,565,433
	<b>4,576,112</b>	3,850,629
應付利息	161,974	183,420
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	47,021	87,851
其他應付賬款及應計費用	766,192	640,600
	<b>5,551,299</b>	4,762,500

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 32. 其他財務資產／負債

其他財務資產為交叉貨幣利率掉期合約之公允值港幣46,785,000元(二零一二年:其他財務負債港幣47,959,000元)。於二零一三年十二月三十一日,集團持有叁項(二零一二年:兩項)未到期的交叉貨幣利率掉期合約。集團將於合約條款規定日按總額結算基準支付美元及收取人民幣。

於本年度,集團與金融機構簽訂壹項新的交叉貨幣利率掉期合約,將於二零一六年到期。本金值人民幣2,200,000,000元以年息6厘與本金值361,872,000美元以固定年息4.81厘計息作掉期,合約之匯率均為人民幣6.0795元兌1美元。

於二零一三年十二月三十一日,其餘兩項掉期合約之本金總值為人民幣1,445,000,000元(二零一二年:人民幣1,445,000,000元),將於二零一四年到期。結轉自二零一二年的合約條款並沒有改變,兩項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。

交叉貨幣利率掉期合約之公允值計量詳列於附註6(c) (i)。

## 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:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行結存及現金	6,677,215	5,168,435
減:受限制銀行存款—預售物業所得款項(附註25)	(1,340,829)	(1,413,070)
	<b>5,336,386</b>	3,755,365

## 34. 退休福利計劃

就香港業務,集團為香港所有合資格僱員(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,已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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 35. 出售合作企業權益

於本年度，集團簽訂買賣協議，向相關中國合作夥伴出售安徽路宇合肥公路開發有限公司的50%股本權益及安徽省路宇合淮公路楊金段開發有限公司與安徽省路宇合淮公路大楊段開發有限公司各60%的股本權益，現金代價合共港幣256,875,000元。出售之基建合作企業之虧損已於損益中確認。

集團出售該些合作企業權益，對該年度的影響如下：

	千港元
投資成本	435,723
分佔收購後溢利及其他全面收益，扣減已收股息後之淨額	296,237
收回投資成本	(349,071)
投資成本之減值虧損	(80,845)
出售合作企業權益之賬面值	302,044
出售產生之費用	9,430
出售虧損	(54,599)
總代價	256,875
以下列方式支付：	
現金代價	75,000
遞延代價(附註)	181,875
	256,875
因出售而產生的現金流入淨額：	
現金代價	75,000
出售產生之費用	(9,430)
	65,570

附註：根據買賣協議及補充協議，遞延代價將於二零一四年三月底悉數償還。因此，該等遞延代價被分類為流動資產，並計入其他應收賬款內(見附註24)。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	68,221	60,172
兩至五年(包括首尾兩年)	302,511	264,653
第五年後	1,070,625	1,068,132
	<b>1,441,357</b>	<b>1,392,957</b>

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	13,792	11,559
兩至五年(包括首尾兩年)	15,585	6,721
	<b>29,377</b>	<b>18,280</b>

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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 37. 資本承擔

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已簽合同作投資物業發展，但未在綜合財務報表列賬之資本支出	12,797	5,546
已授權發展投資物業，但未簽合同之資本支出	2,797	36,313
已簽合同將注資入基建合作企業， 但未在綜合財務報表列賬之資本注資	174,873	-

## 38. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣5,328,244,000元（二零一二年：港幣4,214,361,000元）之擔保。該擔保由集團提供給購買集團之物業之小業主，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。

## 39. 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3,400,356,000元（二零一二年：港幣2,639,094,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 40. 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交易之詳情如下：

關連人仕	性質	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
合作企業	利息收入	22,634	12,400
附屬公司之非控股權益	利息支出	36,407	22,992

上述交易不會構成上市規則所規定的一項關連交易定義。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 40. 關連人仕交易 (續)

### 關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期員工福利	117,531	107,418
退休福利計劃供款	5,492	5,010
以股份為基準的付款	10,279	—
	<b>133,302</b>	<b>112,428</b>

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。

## 41. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資於非上市之附屬公司	13,751,537	13,266,503
按金及預付款項	478	586
應收附屬公司款項	1,032,709	823,143
銀行結存及現金	553,959	112,705
<b>資產總額</b>	<b>15,338,683</b>	<b>14,202,937</b>
應付賬款及應計費用	74	75
應付附屬公司款項	8,412,091	6,826,846
股本 (見附註26)	73,518	74,193
儲備	6,853,000	7,301,823
<b>權益及負債總額</b>	<b>15,338,683</b>	<b>14,202,937</b>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 主要附屬公司

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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 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 %	
於英屬維爾京群島/香港註冊						
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
Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
路勁地產集團有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	1港元	-	100	提供管理服務
RKI Finance (2010) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Finance (2011) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Finance (2013) Limited®	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2013 (A) 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	100	-	投資控股

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 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 %	
<b>於英屬維爾京群島/香港註冊 (續)</b>						
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
<b>於中國註冊的外資企業</b>						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	143,245,300美元 (二零一二年: 91,745,300美元)	-	100	發展及銷售物業
常州宏住房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣612,220,000元 (二零一二年: 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
天津啟威不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣678,500,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海置地有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海不動產投資 管理有限公司	中國	中國	人民幣760,000,000元	-	94.74	投資控股

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 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 %	
<b>於中國註冊的外資企業 (續)</b>						
河北路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣51,500,000元 (二零一二年: 人民幣41,500,000元)	-	100	發展及销售物業
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	發展及销售物業
常州路勁宏遠房地產開發有限公司*	中國	中國	50,000,000美元	-	100	發展及销售物業
常州路勁宏承房地產開發有限公司*	中國	中國	25,500,000美元	-	100	發展及销售物業
<b>於中國註冊的中外合資企業</b>						
鄭州客屬房地產有限公司	中國	中國	人民幣235,000,000元	-	94.74	發展及销售物業
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	發展及销售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣1,008,600,000元	-	100	發展及销售物業
<b>於中國註冊的有限責任公司</b>						
廣州雋華房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣400,000,000元 (二零一二年: 人民幣200,000,000元)	-	100	發展及销售物業
上海雋安置業有限公司	中國	中國	人民幣550,000,000元	-	75	發展及销售物業
上海雋城置業有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元 (二零一二年: 人民幣300,000,000元)	-	55	發展及销售物業
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	發展及销售物業

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 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 %	
於中國註冊的有限責任公司 (續)						
北京路勁馬御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣1,385,000,000元 (二零一二年: 人民幣1,250,000,000元)	-	100	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
鎮江路勁大港房地產開發有限公司 <sup>Ⓢ</sup>	中國	中國	人民幣917,450,000元	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁房地產開發有限公司 <sup>Ⓢ</sup>	中國	中國	人民幣185,000,000元	-	100	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。

Ⓢ 於二零一三年註冊成立。

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。

董事認為，集團並無非全資擁有附屬公司之非控股權益於集團是重大的。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 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性證券：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
RKI Finance (2010) Limited	<b>1,255,896</b>	2,571,714
RKI Finance (2011) Limited	<b>1,608,834</b>	1,604,230
Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	<b>2,674,364</b>	2,690,101
RKI Finance (2013) Limited	<b>2,757,676</b>	–
	<b>8,296,770</b>	6,866,045

## 43. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一三年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣21,874,194,000元（二零一二年：港幣20,952,793,000元）。於二零一三年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣15,748,608,000元（二零一二年：港幣14,252,347,000元）。

## 業績

	截至十二月三十一日止				
	二零一三年 千港元	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)
收入	<b>11,456,048</b>	9,344,130	6,832,508	4,942,028	4,600,424
稅前溢利	<b>2,520,762</b>	2,317,737	1,859,586	1,604,511	1,045,458
所得稅支出	<b>(1,497,395)</b>	(1,465,003)	(1,116,873)	(1,015,753)	(302,281)
年度溢利	<b>1,023,367</b>	852,734	742,713	588,758	743,177
應佔：					
本公司擁有人	<b>1,001,618</b>	818,179	735,007	581,045	728,080
非控股權益	<b>21,749</b>	34,555	7,706	7,713	15,097
	<b>1,023,367</b>	852,734	742,713	588,758	743,177

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	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)
資產總額	<b>43,429,463</b>	37,275,341	31,732,189	27,686,375	22,222,589
負債總額	<b>(30,066,211)</b>	(25,052,468)	(20,382,961)	(17,326,540)	(12,190,246)
	<b>13,363,252</b>	12,222,873	11,349,228	10,359,835	10,032,343
應佔：					
本公司擁有人	<b>12,671,769</b>	11,793,131	11,072,316	10,244,172	9,851,565
非控股權益	<b>691,483</b>	429,742	276,912	115,663	180,778
	<b>13,363,252</b>	12,222,873	11,349,228	10,359,835	10,032,343

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，但並沒有於截至二零零九年十二月三十一日止年度執行。