

# 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)

年報 2015



# 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330億元，包括土地儲備逾5,400,000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五條高速公路，總里程約340公里。





## 目錄

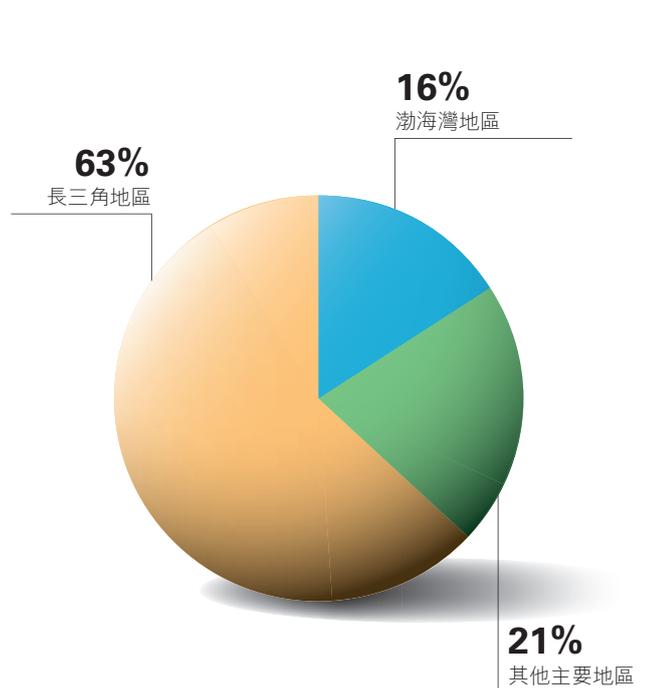
2	財務概覽
4	主席報告
6	行政總裁報告
8	主要獎項
10	管理層討論及分析
40	董事及高級管理人員
47	董事會報告
59	企業管治報告
71	詞彙
75	集團資料
F-1	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
F-3	綜合損益表
F-4	綜合損益及其他全面收益表
F-5	綜合財務狀況表
F-6	綜合權益變動表
F-7	綜合現金流量表
F-9	綜合財務報表附註
F-80	財務摘要

# 財務概覽

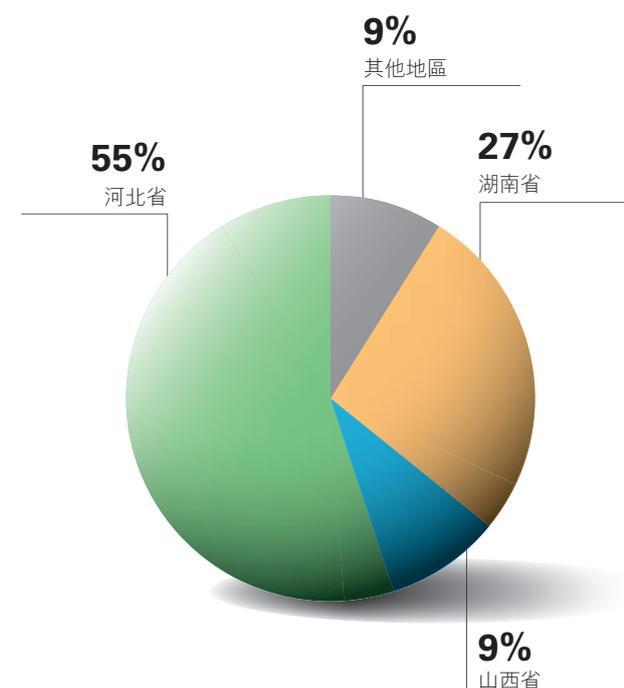
(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年 (經重列)*
房地產發展業務收入	12,510	12,730	11,456	9,344	6,833
集團分佔路費收入	1,090	968	893	839	844
收費公路項目現金回收	530	515	512	523	658
本公司擁有人應佔溢利	820	1,005	1,002	818	735
本公司擁有人應佔權益	13,155	13,208	12,672	11,793	11,072
資產總額	40,056	42,484	43,429	37,275	31,732
每股股息(港元)	0.48	0.58	0.58	0.46	0.46
總權益負債比率(百分比)	96	102	100	93	89

\* 二零一一年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。

二零一五年房地產項目收入貢獻按地區分析



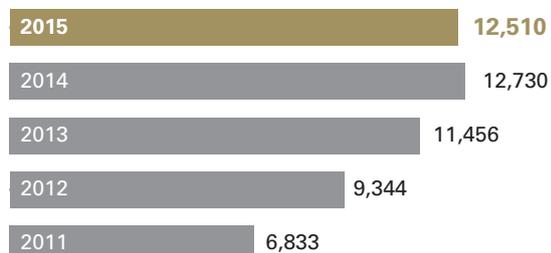
二零一五年收費公路項目收入貢獻按地區分析



# 財務概覽

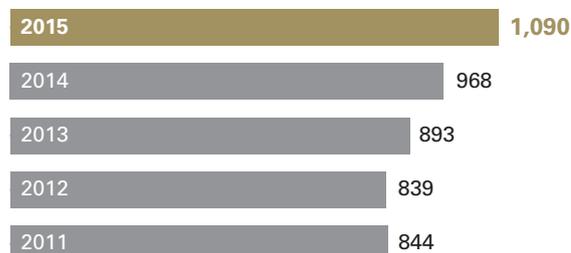
## 房地產發展業務收入

(百萬港元)



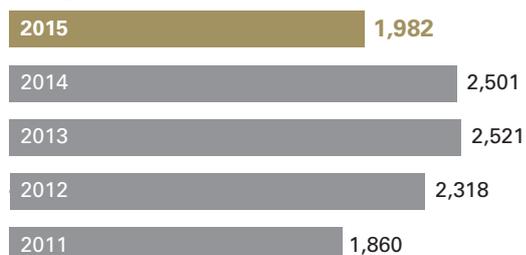
## 集團分佔路費收入

(百萬港元)



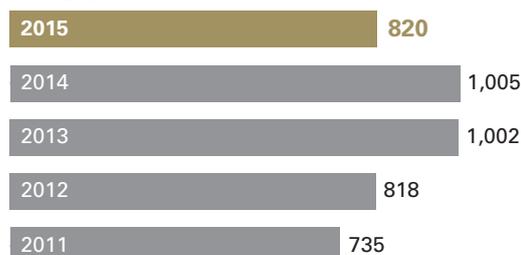
## 稅前溢利

(百萬港元)



## 本公司擁有人應佔溢利\*

(百萬港元)



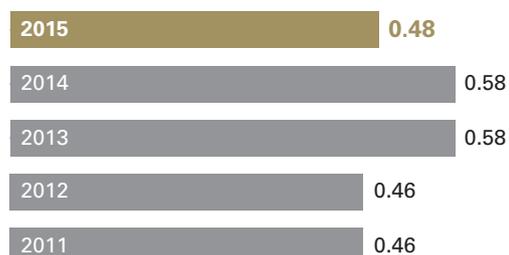
## 每股盈利\*

(港元)



## 每股股息

(港元)



\* 二零一一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。

單偉豹  
主席



## 主席報告

各位股東：

二零一五年，本公司股東應佔溢利為港幣8.20億元，董事會建議派發末期股息每股港幣0.35元，連同中期股息每股港幣0.13元，二零一五年全年股息合共每股港幣0.48元(二零一四年：每股港幣0.58元)。

二零一五年，雖然受外圍經濟及國內多項改革影響，集團全年營業額錄得12%增長，其中物業銷售額增加至人民幣116.49億元及路費收入上升至人民幣21.87億元，合共人民幣138.36億元。但受到人民幣貶值拖累，令本公司股東應佔溢利較2014年下降。

內地推出較寬鬆的貨幣政策及放寬部份調控政策如放寬限購、降低首付比例等，房地產市場得以逐漸回穩，加上集團貫徹恆之有效的區域深耕戰略，集團房地產業務穩定發展。二零一五年，集團先後在現有項目區域購入了三幅新地塊，樓面面積合共約1,002,000平方米，其中兩幅與國內有實力企業合作開發。

集團在房地產行業已建立和積累相當經驗，未來會繼續推出配合市場需求的產品，加快庫存的周轉，加大推盤的力度，進一步穩固行業地位。同時，會繼續執行與有實力企業合作模式，尋找及抓住機遇，通過加強合作關係，增加集團的營運能力和規模。

集團已開拓新房地產業務模式，嘗試通過經營地產私募基金，在可控風險下，尋找新的利潤增長點。地產金融方興未艾，在未來10年將是黃金十年。路勁已經在這一領域小規模的嘗試近二年，已取得不菲的成績。2016年將會有利潤貢獻。未來五年的發展速率有可能比開發更有增長的空間。

收費公路業務持續為集團提供穩定的現金流，二零一五年貢獻現金收入港幣5.30億元。隨著集團早前收購的山西省龍城高速公路及安徽省馬巢高速公路日趨成熟，預計現有收費公路業務來年會有更好表現。

二零一六年預計還是多變及不穩的一年，但集團全體人員將會一如以往，以積極的態度應對複雜多變的經營環境，爭取更好的成績，回報股東。

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，二零一六年三月十八日

高毓炳  
行政總裁



## 行政總裁報告

各位股東：

### 二零一五年業績

二零一五年的稅後經營溢利(未計入匯兌及相關差額)為港幣11.58億元。但由於受人民幣貶值影響，導致產生港幣3.30億元的匯兌損失，二零一五年年度溢利為港幣8.28億元，每股盈利港幣1.11元。

集團(包括合作/合資企業)截至二零一五年十二月三十一日止年度實現物業銷售人民幣116.49億元及路費收入人民幣21.87億元，合共人民幣138.36億元，較二零一四上升12%。

### 房地產業務

二零一五年內地經濟增幅低於預期，政府出台了一系列降息、降準措施，同時於下半年放寬房地產市場部份調控政策。雖然房地產市場環境略有改善，但在不同區域表現差異較大。集團在貫徹平衡快速周轉和利潤之經營策略的基礎下，全體員工同心一致，共同努力，錄得銷售合同和協議額人民幣116.49億元，較2014年上升。全年完成物業交付1,006,000平方米，等值港幣125.10億元收入。

二零一五年集團成功在北京市接壤的廊坊市、洛陽市及廣州市，取得了三幅新地塊，合共約1,002,000平方米樓面面積。其中兩個較大面積的新項目均為合資項目，分別與北京國際信託有限公司及平安不動產有限公司合作。集團相信合作發展能讓集團投資較大型項目，分享更高的回報及分散集團的財務承擔。二零一五年十二月，集團與河北建設投資集團有限責任公司簽訂戰略合作框架協議，準備共同開發京津冀城鎮化發展項目。

## 收費公路業務

二零一五年集團現有收費公路項目的總車流量及路費收入分別為7,600萬架次及人民幣21.87億元，比二零一四年分別上升約16%及14%。高速公路貢獻的路費收入佔整體收費公路業務約97%。

集團早前收購的山西省龍城高速公路及安徽省馬巢高速公路日趨成熟，二零一五年兩條高速公路總收費比二零一四年上升了44%，預期路費收入和分成將繼續快速增長。

二零一五年，集團完成出售廣西壯族自治區玉林公路，並會繼續退出餘下普通一／二級公路項目。

## 財務資金

集團一貫堅持謹慎及穩定的理財策略，並正探討和開展不同融資渠道，包括籌備在內地發行公司債券，減低人民幣貶值對集團帶來的沖擊及進一步降低融資成本。

## 展望

目前內地經濟雖有下行壓力，但房地產行業仍為重要的支柱產業，預期政府將繼續在政策上維穩，集團對房地產市場發展前景保持樂觀。

集團將延續地區深耕戰略，採取利潤和銷量平衡的經營策略，通過研發配合市場的產品，加大物管增值服務，繼續提高產品和服務水平及品牌認受度，同時加大與商業伙伴的合作，尋求更大的發展。集團相信已取得的市場地位及成熟的經營團隊是房地產業務繼續壯大發展的良好基礎。

集團一直認為收費公路業務能提供穩定的現金流，集團憑藉二十多年來累積的經驗，保證業務繼續穩定運營和發展。

## 致謝

藉此機會感謝同事們的付出和貢獻。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，二零一六年三月十八日

# 主要獎項

## 路勁基建有限公司

2015中國房地產上市公司綜合實力25強

## 路勁地產集團有限公司

2015中國房地產開發企業外資企業10強第一名

2015中國房地產開發企業30強

2015中國房地產開發企業品牌價值25強

2015中國最具社會責任房地產企業

2015中國綠色地產運行典範TOP10

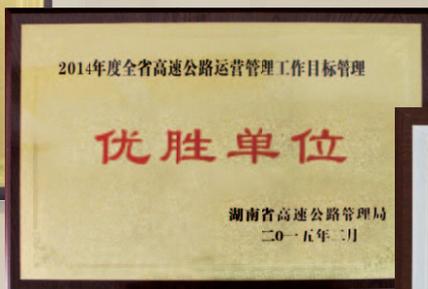
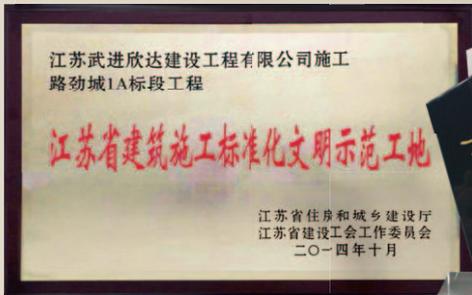


## 房地產業務

上海市	2014年最具人氣樓盤 - 路勁 • 上海派一期
常州市	2014年度江蘇省建築施工標準化文明示範工地 - 路勁城(常州)
蘇州市	2015年度蘇州最具影響力樓盤 - 路勁 • 香港時光
北京市	2015年北京房地產行業區域標杆樓盤 - 路勁 • 國際城
濟南市	2015最具區域引領性的全功能綜合體 - 路勁 • 東城(濟南)
廣州市	2015年度熱銷樓盤 - 路勁 • 雋悅豪庭

## 收費公路業務

長益高速公路	2014年度全省高速公路運營管理工作目標管理優勝單位
馬巢高速公路	2013-2014年度全省交通運輸行業文明單位

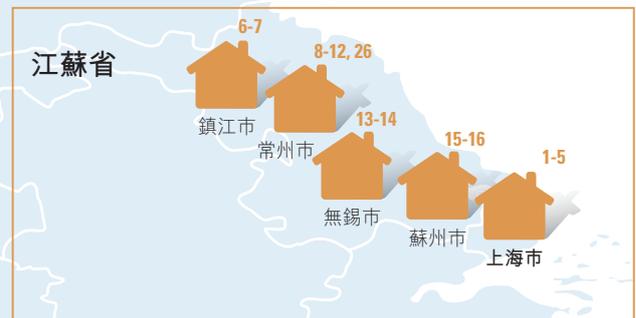


# 管理層討論及分析

## 房地產項目

-  長三角地區
-  渤海灣地區
-  其他主要地區

### 渤海灣地區



### 長三角地區



# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

### 長三角地區

	<b>P1</b>	路勁 • 上海院子						
	發展面積(平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C	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							
	<b>P2</b>	路勁 • 上海莊園						
	發展面積(平方米)	105,000	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	2018	位置	上海市		
	上海雋城置業有限公司							
	<b>P3</b>	路勁 • 上海派一期(前稱路勁 • 上海派)						
	發展面積(平方米)	52,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	61,000
	約可分予權益	75.00%	目標完成日期	不適用	位置	上海市		
	上海雋安置業有限公司							
	<b>P4</b>	路勁 • 上海派二期(前稱嘉定區安亭鎮地塊)						
	發展面積(平方米)	135,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S	土地面積(平方米)	72,000
	約可分予權益	49.00%	目標完成日期	2017	位置	上海市		
	上海雋達置業有限公司							
	<b>P5</b>	上海安亭鎮昌吉路南項目						
	發展面積(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	2019	位置	上海市		
	上海雋安置業有限公司							
	<b>P6</b>	路勁 • 諾丁山						
	發展面積(平方米)	120,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	98,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	江蘇省鎮江市		
	鎮江路勁房地產開發有限公司							

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

#### 長三角地區

<b>P7</b> 路勁城(鎮江)(前稱鎮江大港項目)								
	發展面積(平方米)	522,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	257,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2020	位置	江蘇省鎮江市		
	鎮江路勁大港房地產開發有限公司							
<b>P8</b> 路勁城(常州)								
	發展面積(平方米)	585,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	280,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2020	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁房地產開發有限公司							
<b>P9</b> 路勁·城市主場								
	發展面積(平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C	土地面積(平方米)	95,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2017	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁宏承房地產開發有限公司							
<b>P10</b> 路勁·城市中央								
	發展面積(平方米)	217,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	89,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2020	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁宏遠房地產開發有限公司							
<b>P11</b> 路勁·城市印象								
	發展面積(平方米)	264,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S	土地面積(平方米)	110,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2020	位置	江蘇省常州市		
	常州路勁宏潤房地產開發有限公司							
<b>P12</b> 路勁·御城(常州)								
	發展面積(平方米)	83,000	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							

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

### 長三角地區

P13		路勁·天御						
	發展面積(平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C	土地面積(平方米)	88,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	江蘇省無錫市		
	無錫路勁蠡苑房地產有限公司							

P14		路勁·印象湖濱路						
	發展面積(平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	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							

P15		路勁·鳳凰城						
	發展面積(平方米)	370,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	843,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2019	位置	江蘇省蘇州市		
	蘇州雋御地產有限公司							

P16		路勁·香港時光						
	發展面積(平方米)	85,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	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							

### 渤海灣地區

P17		路勁·世界城						
	發展面積(平方米)	79,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	F/C	土地面積(平方米)	108,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2017	位置	北京市		
	北京路勁雋御房地產開發有限公司							

P18		路勁·太陽城						
	發展面積(平方米)	277,000	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	2020	位置	天津市		
	天津順馳新地置業有限公司							

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

P19 路勁 • 國際城(前稱大廠回族自治縣潮白河開發區地塊)								
	發展面積(平方米)	723,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M/P/F/S	土地面積(平方米)	495,000
	約可分予權益	40.00%	目標完成日期	2020	位置	河北省廊坊市		
	大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司							

P20 路勁 • 東城(濟南)								
	發展面積(平方米)	153,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	42,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2016	位置	山東省濟南市		
	濟南路勁鳥成房地產開發有限公司							

P21 濟南大學城項目								
	發展面積(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	2019	位置	山東省濟南市		
	山東御邸房地產開發有限公司							

P22 路勁 • 藍水假期								
	發展面積(平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	249,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	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

P23 路勁 • 御城(洛陽)								
	發展面積(平方米)	344,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	147,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2020	位置	河南省洛陽市		
	洛陽路勁房地產開發有限公司							

P24 路勁 • 領山(洛陽)(前稱國家高新區地塊)								
	發展面積(平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	2018	位置	河南省洛陽市		
	洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司							

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

### 其他主要地區

P25	路勁 • 雋悅豪庭							
	發展面積(平方米)	45,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	103,000
	約可分予權益	100.00%	目標完成日期	不適用	位置	廣東省廣州市		
廣州雋粵置業有限公司								

### 持作投資用途之物業

於二零一五年十二月三十一日

P26	路勁 • 又一城							
	發展面積(平方米)	120,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	67,000
	約可分予權益	100.00%	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								

P15	路勁 • 鳳凰城							
	發展面積(平方米)	22,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	17,000
	約可分予權益	100.00%	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								

P18	路勁 • 喜悅購物公園							
	發展面積(平方米)	18,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	不適用	位置	天津市		
天津順馳新地置業有限公司								

P27	路勁 • 中央特區							
	發展面積(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								

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

於二零一五年下半年取得之新項目

於二零一五年十二月三十一日

### 其他主要地區

P28	路勁•天雋峰(廣州)							
	發展面積(平方米)	225,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	90,000
	約可分予權益	51.00%	目標完成日期	2019	位置	廣東省廣州市		
	廣州雋宏房地產開發有限公司							

附註：

「M」代表「總規劃面積」

「P」代表「規劃及設計」

「F」代表「地基工程」

「S」代表「上蓋工程」

「C」代表「已落成」

# 管理層討論及分析

## 收費公路項目



高速公路



普通公路



# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

### 收費公路業務

於二零一五年十二月三十一日

#### 高速公路

<b>T1</b>	保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
<b>T2</b>	唐津高速公路					
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
<b>T3</b>	長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益	43%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
<b>T4</b>	龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		
<b>T5</b>	馬巢高速公路					
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益	49%
	路線	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁(中國)基建有限公司		

# 管理層討論及分析

## 主要項目資料

### 收費公路業務

於二零一五年十二月三十一日

#### 普通公路

T6						
石晉公路						
	位置	河北省	全長	40 公里	所佔權益	60%
	路線	國道 307 石家莊至晉州段 ~一/二級公路 ~二/四車道		路輝投資有限公司 路信投資有限公司		
T7						
合葉公路						
	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		
T8						
蘇滬機場公路						
	位置	江蘇省	全長	53 公里	所佔權益	50%
	路線	省道 343 蘇州至上海虹橋機場(蘇州段) ~超二級公路 ~四車道		安惠投資有限公司		

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

集團二零一五年稅後經營溢利(未計入匯兌及相關差額)為港幣11.58億元。但由於受人民幣貶值影響，導致產生港幣3.30億元的匯兌損失，二零一五年年度溢利為港幣8.28億元，每股盈利港幣1.11元。全年物業銷售額(包括合資企業項目)為人民幣116.49億元，較二零一四年上升12%。二零一五年現有收費公路項目路費收入為人民幣21.87億元，較二零一四年上升14%。

## 房地產業務

二零一五年中國中央和地方政府為刺激房地產市場，降低貸款利率、首付比例、公積金貸款門檻、減免交易稅費等多項有利政策逐步出臺和落實，房地產市場出現回暖，但在不同區域表現差異較大，主要在一二線核心城市釋放改善性住房需求。集團延續區域深耕、平衡周轉和利潤的穩健經營策略，繼續取得成效，二零一五年集團物業銷售額(包括合資企業項目)上升至人民幣116.49億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣104.08億元及銷售協議待轉合同約人民幣12.41億元。

## 物業銷售及交付

二零一五年集團在各地區物業銷售及交付(包括合資企業項目)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	7,863	637,000	6,566	630,000
渤海灣	2,229	237,000	1,650	137,000
其他主要地區	1,557	181,000	2,158	239,000
總數	11,649	1,055,000	10,374	1,006,000

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。

其他主要地區包括河南省及廣東省。

二零一五年，集團一如以往貫徹穩健經營策略，落實區域深耕，同時持續提升產品品質及加強項目管理，並積極地透過不同的資金合作渠道吸納合適的土地儲備。二零一五年集團物業銷售額(包括合資企業項目)達人民幣116.49億元，較二零一四年增長約12%，銷售均價約每平方米人民幣11,000元，較去年上升約11%。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	<b>12,510</b>	12,730
毛利	<b>2,883</b>	3,334
銷售及經營費用	<b>(813)</b>	(855)
年度溢利	<b>823</b>	1,061

二零一五年集團房地產業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付。二零一五年全年交付面積達1,006,000平方米，均價約每平方米人民幣10,300元。房地產業務的稅後經營溢利為港幣9.90億元，扣除因人民幣貶值導致的匯兌損失港幣1.67億元後，年度溢利為港幣8.23億元。

## 土地儲備

為補充土地儲備，二零一五年集團分別透過土地摘牌形式及認購信託單位基金，在洛陽市、廊坊市及廣州市吸納了三幅新地塊，合共約1,002,000平方米樓面面積。其中兩個較大面積的新項目均為合資項目，集團相信與國內有實力企業合作發展能讓集團投資較大型項目，分享更高的回報及分散集團之財務承擔。

新地塊的具體情況如下：

城市	可分予權益	土地面積 平方米	樓面面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
洛陽市	100%	54,000	54,000	111
廊坊市	40%	495,000	723,000	1,364
廣州市	51%	90,000	225,000	1,941

# 管理層討論及分析

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。截至二零一五年十二月三十一日，集團土地儲備約540萬平方米，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	5	452,000
江蘇省	12	2,826,000
<b>渤海灣地區</b>		
北京市	1	79,000
天津市	1	295,000
河北省	1	723,000
山東省	3	342,000
<b>其他主要地區</b>		
河南省	3	423,000
廣東省	2	270,000

二零一五年，集團新開工面積為1,358,000平方米，而竣工面積為1,322,000平方米。預計二零一六年，新開工面積為1,474,000平方米，竣工面積為1,384,000平方米。

# 管理層討論及分析

## 主要項目概況

### 長三角地區



#### 上海院子

Shanghai Villa

#### 上海市—路勁•上海院子

路勁•上海院子位於上海市嘉定區，北面緊鄰集團的路勁•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。

二零一五年路勁•上海院子銷售金額為人民幣5.46億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣17,800元。項目二零一五年交付金額為人民幣7.30億元，交付面積38,000平方米。預計二零一六年交付面積為14,600平方米，當中11,700平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 上海莊園

Shanghai Manor

#### 上海市—路勁•上海莊園

路勁•上海莊園位於上海市嘉定區，緊鄰集團合資項目蘭郡南側。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。

二零一五年路勁•上海莊園銷售金額為人民幣6.21億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零一五年交付金額為人民幣2.62億元，交付面積17,000平方米。預計二零一六年交付面積為43,200平方米，當中36,900平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 上海派

R.CITY

#### 上海市—路勁•上海派一期(前稱路勁•上海派)

路勁•上海派一期擁有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。兩幅地塊佔地面積合計61,000平方米，建築面積合計129,000平方米，分二期開發，為區域內一個高品質的剛性住宅項目。

二零一五年路勁•上海派一期銷售金額為人民幣15.85億元，實現均價約每平方米人民幣18,300元。項目二零一五年交付金額為人民幣12.28億元，交付面積72,000平方米。項目預計二零一六年交付面積為46,600平方米，當中39,200平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 上海派II

R.CITY

#### 上海市—路勁•上海派二期(前稱嘉定區安亭鎮地塊)

路勁•上海派二期緊鄰昌吉東路地鐵站和集團的路勁•上海派一期。項目計劃發展高品質住宅產品，佔地面積合計72,000平方米，建築面積合計135,000平方米，計劃分二期開發，一期預計在二零一六年上半年開售及在二零一六年底竣工交付。

# 管理層討論及分析



## 蘇州市—路勁•鳳凰城

路勁•鳳凰城位於蘇州市蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，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，主要產品為聯排別墅及高層住宅。鳳凰城配備100,000平方米的商業街、10,000平方米的會所，以及一所小學及三所幼稚園。

二零一五年主場住宅銷售金額為人民幣8.17億元，實現均價超過每平方米人民幣11,700元；尚瀾灣銷售金額為人民幣15.88億元，實現均價約每平方米人民幣14,400元。二零一五年主場住宅交付金額為人民幣15.24億元，交付面積139,000平方米；尚瀾灣交付金額為人民幣4.61億元，交付面積26,000平方米。預計二零一六年主場交付面積為3,900平方米，當中3,300平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同；尚瀾灣預計交付面積為121,000平方米，當中92,000平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



路勁 香港時光  
HONGKONG TIMES

## 蘇州市—路勁•香港時光

路勁•香港時光位於蘇州市高新區一幅主要發展住宅項目的土地。該項目佔地面積46,000平方米，建築面積85,000平方米。

二零一五年路勁•香港時光銷售金額為人民幣2.85億元，實現均價約每平方米人民幣17,300元。預計二零一六年交付面積為45,000平方米，當中18,500平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 常州市—路勁城

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。

二零一五年路勁城銷售金額為人民幣4.08億元，實現均價約每平方米人民幣7,500元。項目二零一五年交付金額為人民幣7.79億元，交付面積116,000平方米。預計二零一六年交付面積為68,300平方米，當中23,300平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

# 管理層討論及分析



## 常州市—路勁·城市主场

路勁·城市主场座落於常州市鐘樓區內商貿經濟與物流集聚區之交匯區域，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232,000平方米，計劃分二期開發。

二零一五年路勁·城市主场銷售金額為人民幣2.69億元。項目二零一五年交付金額為人民幣3.50億元，交付面積60,000平方米。預計二零一六年交付面積為49,900平方米，當中7,700平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 常州市—路勁·城市印象

路勁·城市印象位於常州市鐘樓區凌家塘。該項目佔地面積110,000平方米，建築面積264,000平方米，計劃分三期開發，一期已於二零一五年八月開售。

二零一五年路勁·城市印象銷售金額為人民幣0.84億元，實現均價約每平方米人民幣9,300元。項目預計二零一六年交付面積為17,800平方米，當中9,000平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 常州市—路勁·城市中央

路勁·城市中央位於常州市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217,000平方米，計劃分三期開發，一期預計於二零一六年底動工。

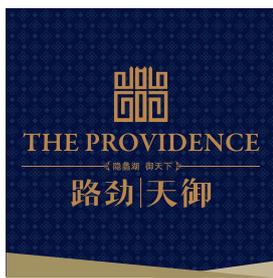


## 常州市—路勁·御城

路勁·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。集團將路勁·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。

二零一五年路勁·御城聯排別墅及高層產品銷售金額為人民幣3.97億元，交付金額為人民幣7.61億元，交付面積124,000平方米。項目預計二零一六年交付面積為86,200平方米，當中63,200平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

# 管理層討論及分析



## 無錫市－路勁·天御

路勁·天御位於江蘇省無錫市濱湖區，項目處於太湖旅遊度假區內，毗鄰規劃中地鐵站，是無錫新興的高檔住宅區。該項目佔地面積88,000平方米，建築面積200,000平方米。

二零一五年路勁·天御銷售金額為人民幣1.26億元，實現均價約每平方米人民幣11,000元。項目二零一五年交付金額為人民幣1.50億元，交付面積13,000平方米。項目預計二零一六年交付面積為15,700平方米，當中4,500平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 無錫市－路勁·印象湖濱路

路勁·印象湖濱路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94,000平方米。

二零一五年路勁·印象湖濱路銷售金額為人民幣0.88億元，實現均價約每平方米人民幣9,500元。項目預計二零一六年交付面積為41,700平方米，當中14,000平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 渤海灣地區



## 北京市－路勁·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。

二零一五年路勁·世界城銷售金額為人民幣2.07億元，實現均價約每平方米人民幣17,300元。項目二零一五年交付金額為人民幣9.07億元，交付面積43,000平方米。預計二零一六年項目交付面積為7,200米，當中3,300平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 天津市－路勁·太陽城

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

二零一五年路勁·太陽城銷售金額為人民幣1.26億元，實現均價約每平方米人民幣15,300元。

路勁·太陽城商業項目一路勁·喜悅購物公園面積約20,000平方米，現出租率約95%，客戶包括多家國際知名餐飲及零售店舖。

# 管理層討論及分析



## 天津市－路勁·領山

路勁·領山位於天津市薊縣，項目佔地面積327,000平方米，建築面積595,000平方米。項目分七期進行開發，產品主要以多層洋房住宅為主。

二零一五年路勁·領山銷售金額為人民幣3.67億元，實現均價約每平方米人民幣9,500元。項目二零一五年交付金額為人民幣4.95億元，交付面積55,000平方米。項目預計二零一六年交付面積達8,700平方米，當中5,400平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 廊坊市－路勁·國際城(前稱大廠回族自治縣潮白河開發區地塊)

路勁·國際城緊鄰北京市通州區，位於燕郊東面的廊坊市大廠縣，項目佔地面積合計495,000平方米，建築面積合計723,000平方米。項目分五期開發，產品以疊墅、聯排、高層為主，集團將項目定位為高品質宜居社區，配建有35,000平方米商業和1,000平米會所。項目一期已於二零一五年下半年開售。

二零一五年路勁·國際城銷售總金額為人民幣6.42億元，實現均價約每平方米人民幣7,300元。預計二零一六年項目交付面積為175,000平方米，當中87,500平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



## 濟南市－路勁·東城

路勁·東城位於山東省濟南市曆城區，項目佔地面積42,000平方米，建築面積156,000平方米。項目處於二環東路城市發展黃金軸線上，北園商圈、洪樓商圈、濱河新城三大商圈咬合地帶，一期產品主要以高層住宅為主，並配備一所3,200平方米幼稚園。

二零一五年路勁·東城銷售金額為人民幣3.46億元，實現均價約每平方米人民幣8,300元。項目預計二零一六年交付面積達149,800平方米，當中102,000平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

# 管理層討論及分析

## 路勁御城 -RK ROYAL CITY- 城之大者 礼御洛阳

### 其他主要地區

#### 洛陽市—路勁•御城

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。項目佔地面積147,000平方米，建築面積392,000平方米，項目分三期開發。

二零一五年路勁•御城銷售金額為人民幣1.67億元，交付金額為人民幣2.83億元，交付面積49,000平方米。項目預計二零一六年交付面積達57,600平方米，當中15,300平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 洛陽市—路勁•領山(前稱國家高新區地塊)

路勁•領山位於洛陽市國家高新區，緊鄰集團的路勁•御城(洛陽)項目，主要發展低密度住宅。項目佔地面積54,000平方米，建築面積54,000平方米。項目預計二零一六年底開售。

#### 廣州市—路勁•雋瀧灣

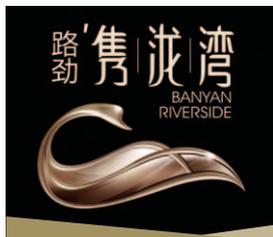
路勁•雋瀧灣位於廣州市荔灣區。該項目佔地面積35,000平方米，建築面積106,000平方米，分二期開發。項目東、北側被隔花河圍繞，對岸為葵蓮生態區，環境優美，交通便捷。

二零一五年項目銷售金額為人民幣1.80億元，實現均價約每平方米人民幣12,800元。項目二零一五年交付金額為人民幣2.95億元，交付面積28,000平方米。預計二零一六年交付面積為12,100平方米，當中2,000平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 廣州市—路勁•雋悅豪庭

路勁•雋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。

二零一五年路勁•雋悅豪庭銷售金額為人民幣8.59億元，其中住宅實現均價約每平方米人民幣10,700元。項目二零一五年交付金額為人民幣13.96億元，交付面積146,000平方米。預計二零一六年交付面積為48,000平方米，當中11,100平方米已在二零一五年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



# 管理層討論及分析

## 投資物業

### 常州市－路勁·又一城

路勁·又一城位於常州市武進區，毗鄰路勁·天雋峰(常州)。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，二零一五年出租率達90%，租戶包括大型連鎖企業、電影城及健身中心等。



## 新增項目

### 2015年度下半年取得：

#### 廣州市－路勁·天雋峰

集團聯合廣州合作夥伴於二零一五年十月，通過掛牌形式取得位於廣州市花都區寶華路一幅主要發展高端住宅項目的土地。項目佔地面積為90,000平方米，樓面面積為225,000平方米。路勁·天雋峰計劃於二零一六年開售及二零一七年竣工交付。項目的土地使用證已於二零一六年一月取得。

# 管理層討論及分析

## 收費公路業務

二零一五年國家按調整中長期發展政策，在進出口下降的勢頭下，以擴大內需及保持投資增長帶動下，國內生產總值增長達6.9%。中國居民人均可支配收入(扣除價格因素)保持在合理期望的水平，同比實際增長7.4%。隨著國家經濟結構調整取得成效，居民收入進一步提升，汽車擁有率將持續攀升。從而為集團收費公路業務未來數年的收入增長提供了良好的保證。

按照集團優化投資組合的策略，二零一五年以合理價格退出廣西玉林項目。長遠而言，集團會繼續物色並投資於可提供合理回報的高速公路項目，從而為集團的中長期發展奠定良好基礎。

## 財務回顧

集團二零一五年收到收費公路合作企業的現金分成，包括償還股東貸款為港幣5.30億元。二零一五年及二零一四年集團分佔收費公路合作企業溢利的分析如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
分佔合作企業攤銷前及稅前溢利	599	491
減：分佔收費公路經營權攤銷及稅項 預扣稅	(321) (28)	(303) (31)
分佔合作企業之經營溢利	250	157

集團分佔收費公路合作企業之經營溢利由二零一四年的港幣1.57億元上升至二零一五年的港幣2.50億元，主要是因為多條高速公路在本年都能創造有利的條件，吸引車流並為路費收入帶來顯著的升幅。

集團分佔現有基建合作企業的路費收入及支出分析如下：

	二零一五年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	增長 (減少) %
分佔路費收入			
高速公路	849	734	16
普通公路	20	23	(13)
分佔支出(不包括攤銷及稅項)			
高速公路	305	271	13
普通公路	13	23	(43)

# 管理層討論及分析

二零一五年現有收費公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	二零一五年 日均混合車流量 架次	增長 (減少) %	二零一五年 路費收入 人民幣百萬元	增長 (減少) %
高速公路				
保津高速公路	53,000	16	637	10
唐津高速公路	44,000	17	551	12
長益高速公路	60,000	17	585	9
龍城高速公路	13,000	1	200	17
馬巢高速公路	13,000	22	154	109
	<hr/>		<hr/>	
	183,000	16	2,127	15
普通公路	25,000	-	60	(5)
	<hr/>		<hr/>	
	208,000	13	2,187	14

二零一五年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為7,600萬架次及人民幣21.87億元。高速公路的路費收入佔整體的收費公路業務從二零一四年的96%進一步上升至二零一五年的97%。

# 管理層討論及分析

## 高速公路項目回顧



### 保津高速公路

二零一五年，保津高速公路的車流量及路費收入分別增加了16%及10%，主要受惠於相連的京石高速和石安高速擴建工程已於二零一四年年底結束，擴建後整體的質素得到提升，令車流顯著增加。

隨著連接保津高速的G18榮成至烏海高速公路西段逐步開通，預期項目將發展成東西向主要的運輸走廊之一，項目未來路費收入預期將持續增長。



### 唐津高速公路

唐津高速公路年內車流量和收入同比分別上升17%及12%。主要是由於唐津高速公路天津段已於二零一四年底完成有關工程，及因年內天津爆炸事故封閉平行競爭高速，令唐津公路整體路況及交通流量在二零一五年得到提升，路費收入呈現增長。

預期河北省及鄰近地區的運輸需求仍然受到鋼鐵，水泥等產業產能過剩及整體控制霧霾天氣的政策所影響，短期項目收益增長將出現放緩。



### 長益高速公路

長益高速公路在二零一五年錄得車流量上升17%及路費收入增加9%。主要由於區內經濟加快發展所產生的車流增長所帶動。

展望在二零一六年長沙市及鄰近地區的持續發展繼續成為項目收益增長的推動力。

# 管理層討論及分析



## 龍城高速公路

龍城高速公路在二零一五年路費收入上升17%。受惠於晉中市貨車運輸路線的改道以及太原市南環的高速路段進行維修，令行走項目的貨運車流及收入均有所增加。

山西省近年經濟發展受到煤炭需求下跌的影響，正在進入經濟轉形階段，項目鄰近地區積極建設開發區，為日後發展定下基礎。另一方面，連接項目的西延線和北延線正在規劃籌建中，日後開通後將會完善太原市周邊，包括龍城高速在內的整體路網，項目將直接受惠，效益可期。



## 馬巢高速公路

馬巢高速公路於二零一五年錄得路費收入增長109%，主要是由於二零一三年底開通營運以來，項目團隊透過加大路線宣傳，從而提高車流量與路費收入，效果顯著。

預料馬巢高速公路的連接路網將日趨完善，將成為安徽省，南京以及江蘇省一帶的重要路段之一，未來收益升幅預期甚為可觀。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 綜合損益表

下表概述集團截至二零一五年及二零一四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。

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	<b>12,510</b>	12,730
毛利	<b>2,883</b>	3,334
其他(虧損)收入淨值	<b>(42)</b>	100
銷售及經營費用	<b>(887)</b>	(921)
分佔合作／合資企業溢利	<b>261</b>	204
財務費用	<b>(233)</b>	(216)
稅前溢利	<b>1,982</b>	2,501
所得稅支出	<b>(1,154)</b>	(1,472)
稅後溢利	<b>828</b>	1,029
非控股權益	<b>(8)</b>	(24)
本公司擁有人應佔溢利	<b>820</b>	1,005

### 收入及毛利

二零一五年及二零一四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。

### 其他(虧損)收入淨值

二零一五年其他虧損淨值主要由於年內人民幣下跌錄得匯兌虧損所致。

### 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。

### 所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。去年所得稅支出較今年高，主要因多個房地產項目進行土增稅清算而增加土增稅所致。

# 管理層討論及分析

## 綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資企業之投資(包括給予合作／合資企業之貸款)	6,705	4,843
— 投資物業	2,193	2,244
— 其他非流動資產	90	91
	<b>8,988</b>	7,178
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	25,728	29,332
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	3,314	4,046
— 其他流動資產	2,026	1,928
	<b>31,068</b>	35,306
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(5,776)	(6,104)
— 來自預售物業之按金	(4,548)	(5,606)
— 銀行及其他貸款(於一年內到期)	(6,224)	(4,788)
— 其他流動負債	(1,539)	(1,530)
	<b>(18,087)</b>	(18,028)
非流動負債	<b>(7,993)</b>	(10,403)
權益總額	<b>13,976</b>	14,053

### 於合作／合資企業之投資(包括給予合作／合資企業之貸款)

於合作／合資企業之投資主要指集團於收費公路及房地產業務之合作／合資企業權益。結餘上升主要由於集團於期內通過認購信託單位基金取得廊坊市一個房地產項目40%權益及廣州市一個房地產項目51%權益所致。

於二零一六年二月，集團與上海一個房地產項目的合資企業伙伴訂立協議，同意出資人民幣3億元收購其於該家合資企業公司之51%股權，於交易完成後，該家合資企業公司將成為集團之全資附屬公司。交易之詳細資料刊載於二零一六年二月二十六日本公司之公佈內。

### 投資物業

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。結餘減少主要由於集團出售部份位於廣州的投資物業所致，但部份減幅被位於蘇州新落成之商業抵銷。於二零一五年十二月三十一日，集團投資物業的發展面積約為185,000平方米。

# 管理層討論及分析

## 物業存貨(包括預付租賃土地款)

於二零一五年，物業存貨結餘減少主要因集團新購土地大部份皆與合資企業伙伴聯合開發，該等投資成本已記賬在「於合作／合資企業之投資(包括給予合作／合資企業之貸款)」。

## 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要因集團於本年度支付了新購項目的土地款及投資款所致。

## 來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下降主要由於預售物業集中於下半年交付所致。於二零一五年十二月三十一日，尚未交付的預售物業總面積約為620,000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的擔保優先票據以及銀團貸款和項目發展貸款。

該等集團貸款之詳情載列如下：

		於十二月三十一日			
		二零一五年	二零一四年		
		百萬港元	百萬港元		
須於以下期間償還：					
按要求或一年內		6,224	4,788		
一年後但兩年內		5,954	4,054		
兩年後但五年內		940	5,170		
超過五年		332	377		
借貸總額		13,450	14,389		
<b>借貸來源</b>		<b>債務性質</b>			
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
短期借貸	46%	33%	無抵押貸款	73%	72%
長期借貸	54%	67%	有抵押貸款	27%	28%
	100%	100%	100%	100%	
<b>借貸貨幣比率</b>		<b>利率基礎</b>			
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
港元	1%	2%	浮動年利率	33%	33%
人民幣	47%	49%	固定年利率	67%	67%
美元	52%	49%			
	100%	100%	100%	100%	

# 管理層討論及分析

集團借貸部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 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
- (b) 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。

於二零一五年十二月三十一日，集團的總權益負債比率及淨權益負債比率分別為96%及73%。集團的總權益負債比率指附息借貸總額(不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款)除以權益總額，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)之差額除以權益總額。

回顧年度內之利息償付比率為10.93倍(二零一四年：14.04倍)。

## 綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
支付租賃土地款		
—集團自購土地	(542)	(4,349)
—透過合作方式收購之土地	(2,026)	(688)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	4,098	2,135
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	909	1,077
用於融資活動之現金流淨額	(2,549)	(633)
匯率變動之影響	(90)	(27)
於一月一日之現金及現金等值	2,851	5,336
於十二月三十一日之現金及現金等值	2,651	2,851

## 支付租賃土地款

年內，集團新購項目大部份皆與合資企業伙伴聯合開發。二零一五年的支付款項主要為支付廊坊市及廣州市與合資企業伙伴聯合購入的新項目。

# 管理層討論及分析

## 來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

二零一四年，來自經營業務之現金流淨額較低，主要因來自預售及銷售物業現金收入的減少及多個內地房地產項目因土增稅清算而增加繳付稅款所致。

## 來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

年內，來自投資活動之現金流淨額主要為收取合作企業基建項目所派發之現金或股息及受物業銷售影響而減低受限制銀行存款額。

## 用於融資活動之現金流淨額

用於融資活動之現金流淨額上升主要因集團償還了在香港及國內的多項離岸銀行貸款及項目貸款，及支付貸款利息所致。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣 131.55 億元(二零一四年：港幣 132.08 億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣 17.78 元(二零一四年：港幣 18.10 元)。

於二零一五年十二月三十一日，集團資產總額為港幣 400.56 億元(二零一四年：港幣 424.84 億元)，銀行結存及現金為港幣 30.72 億元(二零一四年：港幣 37.24 億元)，其中 96% 為人民幣，餘下的 4% 主要為美元或港元。

集團持續採取審慎的財政及庫務政策。集團所有財務及庫務活動皆集中管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。

## 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，銀行結存港幣 2.42 億元(二零一四年：港幣 3.22 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，另賬面值港幣 34.46 億元(二零一四年：港幣 40.21 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，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險。二零一五年八月十一日，中國人民銀行公佈外匯定價改革，集團二零一五年業績因此產生港幣 3.30 億元的匯兌損失。往後，人民幣匯率波動幅度也比以往期間增大。

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

# 管理層討論及分析

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

於二零一五年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣46.50億元(二零一四年：港幣54.76億元)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。

此外，於二零一五年十二月三十一日，集團亦就銀行授予集團之合作企業的融資提供港幣8.45億元的擔保。

## 僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一五年十二月三十一日的僱員總數為2,584名(二零一四年：2,394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5.78億元(二零一四年：港幣5.36億元)。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

## 展望

目前內地經濟雖有下行壓力，但房地產行業仍為重要的支柱產業，預期政府將繼續在政策上維穩，集團對房地產市場發展前景保持樂觀。

集團將延續地區深耕戰略，採取利潤和銷量平衡的經營策略，通過研發配合市場的產品，加大物管增值服務，繼續提高產品和服務水平及品牌認受度，同時加大與商業伙伴的合作，尋求更大的發展。集團相信與國內有實力企業合作發展能讓集團投資較大型項目，分享更高的回報及分散財務承擔，同時通過已取得的市場地位及成熟的經營團隊也是房地產業務繼續壯大發展的良好基礎。

集團一直認為收費公路業務能提供穩定的現金流，集團憑藉二十多年來累積的經驗，保證業務繼續穩定運營和發展。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

**單偉豹先生**  
(68歲，主席)

單先生自本公司創立以來便為公司主席。他為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。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**  
(60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26年中國業務拓展及經營經驗。他為祝咏雪女士之配偶。

**單偉彪先生**  
(63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)之副主席及行政總裁及利基控股有限公司(香港股份代號：240)之主席。他持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位，為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾40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。

**陳錦雄先生**  
(57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。他曾為中國金屬再生資源(控股)有限公司(香港股份代號：773)之獨立非執行董事。他持有澳洲雪梨大學經濟學學士學位，為澳洲特許會計師及香港會計師公會資深會員。陳先生擁有逾35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**  
(53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30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



徐汝心先生  
(62歲)

徐先生自二零零九年十二月起獲委任為本公司之非執行董事，及自二零一二年一月一日起獲調任為執行董事。他曾為深業(集團)有限公司之總裁及深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之執行董事及總裁。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25年經驗。

## 非執行董事



林煒瀚先生  
(53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。他為本公司審核委員會成員。林先生為豐盛創建控股有限公司之行政總裁及執行董事。他為新創建集團有限公司(香港股份代號：659)之非執行董事，及由二零一一年五月二十日起為新礦資源有限公司(香港股份代號：1231)之副主席兼非執行董事直至二零一六年一月二日辭任，以及由二零零零年九月二十二日起為惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之非執行董事直至二零一五年十二月三十日辭任。林先生為特許會計師，並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。林先生現為加拿大韋仕敦大學的Richard Ivey School of Business亞洲顧問委員會委員。



牟勇先生  
(53歲)

牟先生自二零一五年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。他為深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之執行董事。他亦為深業集團有限公司及深業(集團)有限公司之董事。他曾任深圳市人民政府國有資產監督管理委員會企業領導人員管理處處長及辦公室主任。牟先生畢業於陝西理工學院漢語言文學專業及持有北京大學高級工商管理碩士學位。他為中華人民共和國律師及深圳仲裁委員會仲裁員。牟先生於企業管治及行政管理方面擁有豐富經驗。



董方先生  
(43歲)

董先生自二零一五年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。他為深圳控股有限公司(香港股份代號：604)之副總裁。他亦為深業集團有限公司及深業(集團)有限公司之副總裁。他為沙河實業股份有限公司(深圳股份代號：SZ000014)之董事。董先生歷任深圳控股有限公司地產部及投資部總經理，及惠州廣河高速公路有限公司副總經理。他亦曾任職於深圳市交通局。董先生畢業於湖南大學及持有碩士學位及高級工程師資格。他於企業管理、房地產投資及運營管理方面擁有豐富經驗。

# 董事及高級管理人員

## 獨立非執行董事



劉世鏞先生

(68歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會主席及提名委員會及薪酬委員會成員。他為劉世鏞會計師行獨立經營者、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)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、香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港華人會計師公會資深會員、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及香港註冊稅務師。劉先生擁有逾40年專業會計經驗。



周明權博士

(74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。他為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。他為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)。他亦為其士國際集團有限公司(香港股份代號：25)、海港企業有限公司(香港股份代號：51)及利基控股有限公司(香港股份代號：240)之獨立非執行董事。他由二零一三年六月十七日起為新昌營造集團有限公司(香港股份代號：404)之獨立非執行董事直至二零一五年十月一日辭任。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



謝賜安先生  
(65歲)

謝先生自二零一二年十月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司薪酬委員會成員。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。



黃偉豪先生  
(66歲)

黃先生自二零一四年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會及提名委員會成員。他為香港加拿大商會執行委員會董事及珍寶資源有限公司顧問。此外，黃先生曾受聘於怡富，負責掌管全球首個以大中華地區為投資目標之直接投資基金，並分別受聘於Kleinwort Benson及Advent International Corporation為董事及董事總經理。擔任上述職務前，他曾於香港貿易發展局任職13年，專責推廣香港對外貿易。黃先生參與公共服務；他曾擔任香港中文大學崇基學院校董及中華青少年歷史文化教育基金會委員。於二零一零年上海世博會期間，黃先生獲委出任為世界貿易中心協會會館副館長。黃先生持有香港中文大學工商管理學學士學位(主修會計學)及中國人民大學法學碩士學位。他於貿易推廣、基金投資及投資顧問方面擁有豐富經驗。



張永良先生  
(48歲)

張先生自二零一五年二月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。張先生現擔任金杜律師事務所(「金杜律師事務所」)合夥人、公司證券部負責合夥人，以及金杜律師事務所管理委員會成員。張先生同時擔任中國證券監督管理委員會第四屆及第五屆上市公司併購重組審核委員會委員。張先生曾主辦多家中國國有及非國有企業的上市及併購重組工作，上市地點包括中國、香港、美國(包括New York Stock Exchange (NYSE)及National Association of Securities Dealers Automatic Quotation (NASDAQ))、新加坡、溫哥華及澳大利亞。他持有中國人民大學法學學士學位、北京大學法律碩士學位，以及加州大學柏克萊分校法學碩士學位及於一九九五年取得中國律師資格。張先生在證券、併購重組及國際投資方面具有十分豐富的經驗，曾主辦的項目涉及多個行業領域，包括能源、房地產、汽車、鋼鐵製造、醫藥、食品、互聯網、軟件及傳媒業等。

# 董事及高級管理人員

## 高級管理人員

### 俞金發先生

(60歲)

俞先生於一九九八年加入集團，為集團收費公路業務之營運總監，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36年土木工程及項目管理經驗。

### 祝咏雪女士

(44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22年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

### 單頌曦先生

(41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。單先生負責廣州市、石家莊市、鄭州市及洛陽市房地產發展項目。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20年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

### 張楠先生

(43歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市、無錫市及鎮江市房地產發展項目之主管董事。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，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20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。

### 刁露女士

(41歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為北京市及山東省房地產發展項目之主管董事，並監管集團企業傳訊職能。她曾為集團之聯席董事主管人力資源。刁女士持有國際金融學士學位及高階管理碩士學位。刁女士於地產發展商及世界500強跨國企業擁有多管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

# 董事及高級管理人員

## 何定豐先生

(62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36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

(46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24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。

## 譚琪先生

(48歲)

譚先生於二零一零年加入集團，為房地產業務之聯席董事，主管工程及成本部門。擔任上述職務前，譚先生曾為北京市及鄭州市房地產項目之總經理。他持有建築工程學士學位及企業管理碩士學位，以及為中國教授級高級工程師和英國皇家特許建造師。譚先生擁有11年中國房地產發展及管理經驗，及15年海外總承包及房地產開發經驗，在國內管理過約20個住宅及商業寫字樓綜合體房地產開發項目。

## 陸定禮先生

(45歲)

陸先生於二零零三年首次加入集團，為房地產業務之聯席董事，負責土地研究及發展部的業務。他持有經濟與政治文學士學位。陸先生擁有逾16年中國收費公路及房地產發展行業管理經驗。加入集團前，陸先生曾於著名金融機構及一家地產發展商工作。

## 李德輝先生

(50歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監，負責財務職能。他持有社會科學學士學位及財務科學碩士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他擁有逾24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。

# 董事及高級管理人員

## 伍寬雄先生

(43歲)

伍先生於二零一一年加入集團，為集團之財務總監，負責會計及稅務職能。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19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

(48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16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。

董事提呈集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團(包括合作/合資企業)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41及19。

## 業績及盈利分配

集團截至二零一五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。

本公司於二零一五年九月向股東派付中期股息每股港幣0.13元，總額為港幣0.9619億元。

董事建議向於二零一六年五月二十七日星期五登記在本公司股東名冊內之股東派發末期股息每股港幣0.35元，總額約為港幣2.5898億元。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，預期末期股息將於二零一六年六月十七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

本公司將由二零一六年五月十七日星期二至二零一六年五月十九日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。為符合資格出席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，最遲須於二零一六年五月十六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183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。

### 符合獲派建議末期股息的資格

本公司亦將由二零一六年五月二十六日星期四至二零一六年五月二十七日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓。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，最遲須於二零一六年五月二十五日星期三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183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。

## 業務回顧

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第5頁、第6頁至第7頁、第10頁至第39頁、第59頁至第70頁、第F-3頁至F-79頁及第F-80頁之「財務概覽」、「主席報告」、「行政總裁報告」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「綜合財務報表」及「財務摘要」節內。有關集團面對之主要風險及不明朗因素之描述已載於本年報內。

# 董事會報告

## 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 25 及 26。

## 儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第 F-6 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。

本公司於二零一五年十二月三十一日可供分派予股東之儲備約為港幣 2,340,064,000 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。

## 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 27。

## 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 33。

## 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-80 頁。

# 董事會報告

## 主要供應商及客戶

集團五大供應商之採購及五大客戶之物業銷售收入總額分別少於集團採購及物業銷售收入總額之30%。

## 董事及董事之服務合約

於本年度及直至本年報日之董事如下：

### 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)  
單偉彪  
陳錦雄(營運總監)  
方兆良(財務董事)  
徐汝心

### 非執行董事：

林煒瀚  
牟勇(於二零一五年十二月十一日獲委任)  
董方(於二零一五年十二月十一日獲委任)  
呂華(於二零一五年十二月十一日辭任)  
高聖元(於二零一五年十二月十一日辭任)

### 獨立非執行董事：

劉世鏞  
周明權  
謝賜安  
黃偉豪  
張永良

根據本公司章程細則(「章程細則」)第86(2)條，牟勇先生及董方先生於二零一五年獲董事會委任為董事，將於即將舉行之股東週年大會上告退，並符合資格且願意於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第87條，高毓炳先生、陳錦雄先生、方兆良先生及謝賜安先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願意於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。

# 董事會報告

## 董事於重大交易、安排或合約之權益

於本年度結束時或於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立董事或與該董事有關連之實體於其中直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

## 獲准許之彌償條文

根據章程細則，每名董事及其每名繼承人、遺囑執行人及遺產管理人，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，該等人士或任何該等人士、該等人士之任何繼承人、遺囑執行人或遺產管理人就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，就此可獲確保免受任何損害。

本公司已為其董事及主管人員安排適當的董事及主管人員責任保險。

## 董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本報告日期，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
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
牟勇	深圳控股有限公司旗下集團公司(包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
董方	深圳控股有限公司旗下集團公司(包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
	沙河實業股份有限公司	於中國發展、投資及管理房地產	董事

# 董事會報告

## 權益披露

### 董事之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，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	1	224,000	—	0.03
高毓炳	個人	1 & 3	2,100,000	—	0.28
單偉彪	個人	1	14,495,000	—	1.96
		2	1,500,000	—	0.20
陳錦雄	個人	1	740,000	—	0.10
		2	1,400,000	—	0.19
方兆良	個人	1	400,000	—	0.05
		2	1,200,000	—	0.16
徐汝心	個人	1	150,000	—	0.02
		2	800,000	—	0.11
林煒瀚	個人	1	100,000	—	0.01
		2	50,000	—	0.01
劉世鏞	個人	1	455,000	—	0.06
		2	150,000	—	0.02
周明權	個人	2	150,000	—	0.02
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（詳情於下文(III)列載）亦列入此類別。
3. 此項股份包括祝咏雪女士（乃高毓炳先生之配偶）擁有960,000股股份。
4. 百分比乃基於二零一五年十二月三十一日已發行739,936,566股股份計算。

# 董事會報告

## (III) 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26。

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				於二零一五年 十二月三十一日 之結餘	加權平均 收市價 港元 (附註4)
		於二零一五年 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)	-	-	7.13
	2	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-	8.15
高毓炳	1 & 3	2,100,000	-	(2,100,000)	-	-	7.13
	2 & 3	2,600,000	-	(2,600,000)	-	-	8.15
單偉彪	1	850,000	-	(850,000)	-	-	7.13
	2	1,500,000	-	-	-	1,500,000	-
陳錦雄	1	900,000	-	(240,000)	(660,000)	-	7.13
	2	1,400,000	-	-	-	1,400,000	-
方兆良	1	900,000	-	(200,000)	(700,000)	-	7.13
	2	1,400,000	-	(200,000)	-	1,200,000	8.15
徐汝心	1	150,000	-	(150,000)	-	-	7.13
	2	800,000	-	-	-	800,000	-
林焯瀚	2	150,000	-	(100,000)	-	50,000	7.99
劉世鏞	1	150,000	-	(150,000)	-	-	7.13
	2	150,000	-	-	-	150,000	-
周明權	1	150,000	-	-	(150,000)	-	-
	2	150,000	-	-	-	150,000	-
謝賜安	2	100,000	-	-	-	100,000	-
合計		16,850,000	-	(9,990,000)	(1,510,000)	5,350,000	
<b>其他</b>							
僱員	1	4,755,000	-	(50,000)	(4,705,000)	-	7.14
	2	5,250,000	-	(200,000)	-	5,050,000	7.93
合計		10,005,000	-	(250,000)	(4,705,000)	5,050,000	
總數		26,855,000	-	(10,240,000)	(6,215,000)	10,400,000	

# 董事會報告

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 於二零一五年一月一日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. 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) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
高毓炳	RKI Finance (2013) Limited	個人	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	人民幣11,000,000元 (好倉)
單偉彪	Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	個人	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	4,300,000美元 (好倉)
	RKI Finance (2013) Limited	個人	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	人民幣14,500,000元 <sup>(附註1)</sup> (好倉)
黃偉豪	Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	個人	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	200,000美元 <sup>(附註2)</sup> (好倉)

附註：

1. 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之本金金額人民幣14,500,000元由陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有。
2. 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之本金金額200,000美元由劉敏英女士（乃黃偉豪先生之配偶）持有。

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聯法團任何證券之權利。

# 董事會報告

## 股票掛鈎協議

除於「權益披露」的「相關股份－認股權」分節披露以外，於本年度或本年度結束時概無訂立任何股票掛鈎協議。

## 購買股份或債券之安排

除前文所述之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 主要股東之權益

於二零一五年十二月三十一日，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	299,565,428	—	40.49
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	299,565,428	—	40.49
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.91
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited(附註4)	控股法團權益	230,647,428	—	31.17
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	230,647,428	—	31.17
ZWP Investments Limited(附註6)	實益擁有人	230,647,428	—	31.17
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.34
深業(集團)有限公司(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.34
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.34
Hover Limited(附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.34

# 董事會報告

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約60.69%之權益而擁有股份之權益。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有股份之權益。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一五年十二月三十一日，已發行739,936,566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。

## 購回、出售或贖回集團之上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

## 捐款

於本年度，集團共捐出港幣5,724,000元。

# 董事會報告

## 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。

本公司已採納一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26。

## 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提取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。

於二零一四年八月二十六日，本公司全資附屬公司RKP Overseas Finance 2014 (A) Limited(「RKP Overseas Finance」)，獲多家銀行給予最後到期日為首次提取貸款當日起計為期三十六個月之2億美元定期貸款融資(「2億美元貸款融資」)。在2億美元貸款融資授出予RKP Overseas Finance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。

# 董事會報告

於二零一五年十月二十二日，本公司全資附屬公司RKP Finance (2012) Limited(「RKP Finance」)，獲銀行給予最後到期日為首次提取貸款當日起計為期三十六個月之3千萬美元定期貸款融資(「3千萬美元貸款融資」)。在3千萬美元貸款融資授出予RKP Finance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。

於二零一五年十二月二十三日，本公司全資附屬公司RKI Finance (2012) Limited(「RKI Finance」)，獲銀行給予最後到期日為提取貸款當日起計為期三十六個月之5千萬美元定期貸款融資(「5千萬美元貸款融資」)。在5千萬美元貸款融資授出予RKI Finance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。

於本年度，除根據第13.18條披露貸款融資外，集團亦獲銀行給予最後到期日為提取貸款當日起計為期十二個月之港幣2億元定期貸款融資。

## 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
林煒瀚先生	他於二零一六年一月一日獲委任為豐盛創建控股有限公司之行政總裁及執行董事，及於二零一六年一月一日獲調任為新創建集團有限公司之非執行董事。  他分別自二零一五年十二月三十日及二零一六年一月二日起生效辭去惠記集團有限公司之非執行董事職務及新礦資源有限公司之副主席及非執行董事職務。
牟勇先生	他於二零一五年十二月十一日獲委任為本公司非執行董事。他與本公司簽訂委任函，委任期由上述委任期開始至股東週年大會當日止。
董方先生	他於二零一五年十二月十一日獲委任為本公司非執行董事。他與本公司簽訂委任函，委任期由上述委任期開始至股東週年大會當日止。
周明權博士	他自二零一五年十月一日起生效辭去新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事職務。

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。

# 董事會報告

## 核數師

於即將舉行之本公司股東週年大會上將呈一項決議案，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，二零一六年三月十八日

## 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。

本公司於二零一五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，惟上市規則第3.10A條則除外。

根據第3.10A條規定，上市發行人之獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。於聶梅生女士自二零一四年十一月三日起生效辭任本公司獨立非執行董事後，本公司獨立非執行董事人數低於第3.10A條規定之要求。於過渡期間，董事會相信董事會上仍有足夠的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

於二零一五年二月十六日，張永良先生獲委任為本公司之獨立非執行董事。於張先生獲委任為本公司獨立非執行董事後，本公司獨立非執行董事人數已符合上市規則第3.10A條規定之要求。

## 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，董事會由十四名董事組成，包括六名執行董事、三名非執行董事及五名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

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

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」一節內。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。

# 企業管治報告

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

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告退，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。

## 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。

# 企業管治報告

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，董事會檢討本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度連同截至二零一五年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一四年及二零一五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，以及於二零一五年五月十五日舉行之股東週年大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	於二零一五年五月十五日舉行之股東週年大會
<b>執行董事</b>					
單偉豹	4/4	-	4/4	3/3	1/1
高毓炳	4/4	-	-	-	1/1
單偉彪	4/4	-	-	-	1/1
陳錦雄	4/4	-	-	-	1/1
方兆良	4/4	-	-	-	1/1
徐汝心	3/4	-	-	-	1/1
<b>非執行董事</b>					
林焯瀚	2/4	1/2	-	-	1/1
牟勇 (於二零一五年十二月十一日獲委任)	-	-	-	-	-
董方 (於二零一五年十二月十一日獲委任)	-	-	-	-	-
呂華 (於二零一五年十二月十一日辭任)	2/4	-	-	-	0/1
高聖元 (於二零一五年十二月十一日辭任)	0/4	-	-	-	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
劉世鏞	4/4	2/2	4/4	3/3	1/1
周明權	4/4	2/2	3/4	3/3	1/1
謝賜安	4/4	-	-	1/1*	1/1
黃偉豪	3/4	-	1/1*	-	1/1
張永良	2/3	-	-	-	0/1

# 企業管治報告

附註：

[-]： 不適用

[\*]： 謝賜安先生自二零一五年八月二十日起生效獲委任為本公司薪酬委員會成員。

黃偉豪先生自二零一五年八月二十日起生效獲委任為本公司審核委員會及提名委員會成員。

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。

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

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

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

## 培訓及持續專業發展

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

於本年度，集團為董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

# 企業管治報告

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，各董事自二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日止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
單偉彪	B, C
陳錦雄	B, C
方兆良	B, C
徐汝心	B, C
<b>非執行董事</b>	
林煒瀚	A, B, C
牟勇	B, C
董方	B, C
<b>獨立非執行董事</b>	
劉世鏞	B, C
周明權	B, C
謝賜安	B, C
黃偉豪	B, C
張永良	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

牟勇先生及董方先生（於二零一五年十二月獲委任）分別收取及細閱一套綜合培訓資料，當中載有關於上市公司董事在法律及監管上之義務。

## 董事及主管人員之責任保險及彌償

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

本公司主席為單偉豹先生。行政總裁為高毓炳先生。

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。

# 企業管治報告

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。

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

董事會採納董事會成員多元化政策。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，董事會委任兩名非執行董事及一名獨立非執行董事加入董事會填補空缺。於新委任提名過程中，提名委員會已考慮董事會成員多元化政策內之多元化因素，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。

## 董事及管理委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予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

審核委員會現時由四名成員組成，包括劉世鏞先生（審核委員會主席）、林焯瀚先生、周明權博士及黃偉豪先生。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系統、風險管理及內外部審核職能。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

審核委員會於截至二零一五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；
- 審閱集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一五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；
- 審閱截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零一五年及二零一六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；
- 批准二零一六年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 檢討供僱員就舉報財務報告、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

提名委員會現時由四名成員組成，包括單偉豹先生(提名委員會主席)、劉世鏞先生、周明權博士及黃偉豪先生。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。

# 企業管治報告

## 工作概要

提名委員會於截至二零一五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；
- 向董事會提名兩名非執行董事及一名獨立非執行董事之建議；
- 向董事會提名審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員之建議；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，以及董事會成員多元化等方面，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。

## 薪酬委員會

### 組成

薪酬委員會現時由四名成員組成，包括周明權博士(薪酬委員會主席)、單偉豹先生、劉世鏞先生及謝賜安先生。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

薪酬委員會於截至二零一五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：

- 檢討及批准本公司二零一五年及二零一六年之薪酬政策；
- 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；
- 檢討高級管理人員之薪酬及花紅政策；
- 向董事會提出新委任之非執行董事及獨立非執行董事薪酬之建議；

# 企業管治報告

- 批准晉升的高級人員之薪酬及高級人員之退休金；及
- 檢討本公司的建議員工跟投計劃。

## 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。截至二零一五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。截至二零一五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	2
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	4
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	5
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	1

## 集團管理委員會

### 組成

集團管理委員會現時由五名成員組成，包括高毓炳先生（集團管理委員會主席）、陳錦雄先生、方兆良先生、徐汝心先生及俞金發先生。

### 角色及職能

集團管理委員會於二零零九年在企業層面成立及定期召開會議協調及處理集團日常重要事務。

## 地產業務管理委員會

### 組成

地產業務管理委員會現時由九名成員組成，包括五名執行董事，即高毓炳先生（地產業務管理委員會主席）、單偉彪先生、陳錦雄先生、方兆良先生及徐汝心先生，以及四名高級管理人員成員，即祝咏雪女士、單頌曦先生、張楠先生及刁露女士。

### 角色及職能

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

為了配合業務的競爭性和複雜性，隨後成立四個功能小組委員會，包括市場、產品、工程及物業管理，以向地產業務管理委員會提供重要事項之專業建議及解決方案，以及執行地產業務管理委員會所授權或委托的事項。

# 企業管治報告

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認他們於截至二零一五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

本公司於二零一五年度股東週年大會上重新委聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司支付／應付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核費用	3,980,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,200,000
其他服務	1,746,000
合計	6,926,000

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。

## 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二零一五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，持有不少於總投票權二十分之一之股東，或不少於100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會審議之決議案。

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

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

## 與股東之溝通

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

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

# 企業管治報告

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、股東週年大會及可能召開之股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績及企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

本公司每季度刊發通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產及收費公路之季度表現。於二零一五年刊發之所有本公司通訊及刊物均可從本公司網站檢索。展望未來，本公司將繼續改善其透明度，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。

## 社會責任

集團自成立以來就將為社會作出貢獻列為工作承諾。集團除在日常工作中落實履行企業責任，同時也積極參與有益社會的活動和捐贈。

集團一直有向慈善機構進行捐贈，多次獲得香港公益金獎狀。多年來，集團為國內外多間大學發出獎學金，為學生安排與企業互動活動，並資助大學學術活動；包括自2009年起，集團與21世紀傳媒聯手北京大學國家發展研究院共同設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金班」（前稱為「北京大學21世紀路勁財經獎學金班」），為社會培養人才。中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)對該獎學金班也給予課程支持。

此外，集團自2013年聯合全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會創始發起「精瑞成長計畫」公益項目，幫助西部民族地區民間孤兒學校改善人居和成長環境。

集團將一如既往繼續履行企業社會責任，參與更多有意義的公益事務。

## 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
「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
「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

## 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」	$\frac{\text{本公司擁有人應佔權益總額}}{\text{於二零一五年十二月三十一日已發行股份}}$

## 收費公路項目

### 安徽省

「合葉公路」 國道312合肥至葉集公路

「馬巢高速公路」 省高速S24馬鞍山至巢湖段

### 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

「龍城高速公路」 省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙高速公路

## 房地產項目

「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
「路勁•雋瀧灣」	項目位於中國廣東省廣州市荔灣區舊龍溪路
「路勁•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
「路勁城(常州)」	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
「路勁•東城(濟南)」	項目位於中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西
「路勁城(鎮江)」	項目位於中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西
「路勁•城市中央」	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
「路勁•城市印象」	項目位於中國江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側
「路勁•國際城」	項目位於中國河北省廊坊市大廠縣夏墊鎮
「路勁•又一城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區花園街33號
「路勁•香港時光」	項目位於中國江蘇省蘇州市高新區汾湖路西、向陽路北
「路勁•印象湖濱路」	項目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•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
「路勁•喜悅購物公園」	項目位於中國天津市河東區龍山道與天山北路交界
「路勁•領山(洛陽)」	項目位於中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角
「路勁•領山(天津)」	項目位於中國天津市薊縣城關鎮

# 詞彙

「路勁 • 諾丁山」	項目位於中國江蘇省鎮江市丁卯區楚橋路
「路勁 • 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 • 御城(常州)」	項目位於中國江蘇省常州市武進區延政東路88號
「路勁 • 御城(洛陽)」	項目位於中國河南省洛陽市高新區華夏路
「路勁 • 上海莊園」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮恒榮路589弄
「路勁 • 上海派一期」	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
「路勁 • 上海派二期」	項目位於中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東、百安公路南
「路勁 • 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
「路勁 • 太陽城」	項目位於中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界
「路勁 • 天御」	項目位於中國江蘇省無錫市濱湖區中南西路與蠡溪路交叉口西南側
「路勁 • 藍水假期」	項目位於中國山東省膠州市海爾大道207號
「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 • 天雋峰(廣州)」	項目位於中國廣東省廣州市花都區寶華路
「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
「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

## 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)  
單偉彪  
陳錦雄(營運總監)  
方兆良(財務董事)  
徐汝心

## 非執行董事

林焯瀚  
牟勇  
董方

## 獨立非執行董事

劉世鏞  
周明權  
謝賜安  
黃偉豪  
張永良

## 管理委員會

### 集團管理委員會

高毓炳(主席)  
陳錦雄  
方兆良  
徐汝心  
俞金發

### 地產業務管理委員會

高毓炳(主席)  
單偉彪  
陳錦雄  
方兆良  
徐汝心  
祝咏雪  
單頌曦  
張楠  
刁露

## 審核委員會

劉世鏞(主席)  
林焯瀚  
周明權  
黃偉豪

## 提名委員會

單偉豹(主席)  
劉世鏞  
周明權  
黃偉豪

## 薪酬委員會

周明權(主席)  
單偉豹  
劉世鏞  
謝賜安

## 公司秘書

方兆良

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

## 律師

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

## 主要往來銀行

### 中國

中國農業銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司

### 香港

中信銀行(國際)有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海匯豐銀行有限公司

# 集團資料

## 主要股份過戶登記處及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
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

債券於香港聯合交易所有限公司上市

- 於二零一七年期滿之3.5億美元按9.875厘計息之擔保優先票據(股份代號: 4565)
- 於二零一六年期滿之人民幣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: 李德輝  
電話: (852) 2957 6800  
傳真: (852) 2375 2477  
電子郵箱: rki@roadking.com.hk

## 網址

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

## Deloitte. 德勤

致路勁基建有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-3頁至第F-79頁綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一五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

## 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 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現和現金流量，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

二零一六年三月十八日

倘若本中文釋本與英文版有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。

# 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	7	<b>12,509,646</b>	12,730,104
銷售成本		<b>(9,626,650)</b>	(9,396,035)
毛利		<b>2,882,996</b>	3,334,069
利息收入		<b>86,557</b>	48,569
其他收入		<b>43,708</b>	67,723
其他收益及損失	9	<b>(171,987)</b>	(16,597)
銷售費用		<b>(367,459)</b>	(379,287)
行政費用		<b>(518,964)</b>	(541,475)
分佔合作／合資企業溢利	10	<b>261,018</b>	203,702
財務費用	11	<b>(233,346)</b>	(216,049)
稅前溢利	12	<b>1,982,523</b>	2,500,655
所得稅支出	14	<b>(1,154,213)</b>	(1,471,272)
年度溢利		<b>828,310</b>	1,029,383
應佔溢利：			
本公司擁有人		<b>820,005</b>	1,005,018
非控股權益		<b>8,305</b>	24,365
		<b>828,310</b>	1,029,383
每股盈利	16		
— 基本		港幣 <b>1.11</b> 元	港幣 1.37 元
— 攤薄後		港幣 <b>1.11</b> 元	港幣 1.37 元

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利	<b>828,310</b>	1,029,383
其他全面支出		
其後將不會重分類至損益之項目：		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>(547,096)</b>	(54,217)
年度全面收益總額	<b>281,214</b>	975,166
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	<b>305,405</b>	954,254
非控股權益	<b>(24,191)</b>	20,912
	<b>281,214</b>	975,166

# 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	17	33,503	41,214
投資物業	18	2,193,098	2,243,909
合作／合資企業權益	19	5,108,141	4,372,557
遞延稅項資產	29	56,229	49,193
給予合作／合資企業之貸款	20	1,596,933	470,525
		<b>8,987,904</b>	<b>7,177,398</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	21	25,247,436	28,446,105
預付租賃土地款	22	480,201	886,299
給予合作／合資企業之貸款	20	179,366	167,614
應收賬款、按金及預付款項	23	1,455,019	1,395,396
預付所得稅		392,726	364,450
已抵押銀行存款	24	241,932	322,335
銀行結存及現金	24	3,071,723	3,724,192
		<b>31,068,403</b>	<b>35,306,391</b>
<b>資產總額</b>		<b>40,056,307</b>	<b>42,483,789</b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	73,994	72,970
儲備		13,081,403	13,134,921
		<b>13,155,397</b>	<b>13,207,891</b>
<b>非控股權益</b>		<b>820,470</b>	<b>844,661</b>
<b>權益總額</b>		<b>13,975,867</b>	<b>14,052,552</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款(於一年後到期)	27	7,226,144	9,600,290
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	180,000	167,457
遞延稅項負債	29	586,532	634,853
		<b>7,992,676</b>	<b>10,402,600</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	5,775,998	6,104,137
來自預售物業之按金		4,548,201	5,606,260
應付所得稅		895,891	872,346
銀行及其他貸款(於一年內到期)	27	6,224,230	4,788,420
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	374,741	540,681
其他財務負債	31	268,703	116,793
		<b>18,087,764</b>	<b>18,028,637</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>40,056,307</b>	<b>42,483,789</b>

董事會於二零一六年三月十八日批核及授權刊發載於第F-3頁至第F-79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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔									非控股	
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	認股權儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一四年一月一日結餘	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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,005,018	1,005,018	24,365	1,029,383
換算成呈報貨幣而產生 之匯兌差額	-	-	(50,764)	-	-	-	-	-	(50,764)	(3,453)	(54,217)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(50,764)	-	-	-	-	1,005,018	954,254	20,912	975,166
小計	73,518	3,111,194	2,207,451	1,260,000	27,112	616,337	(9,794)	6,340,205	13,626,023	712,395	14,338,418
因行使認股權而發行普通股 註銷認股權	16	1,241	-	-	(204)	-	-	-	1,053	-	1,053
購回並已註銷之股份(附註c) 由附屬公司之非控股權益 注入之資本	(564)	(39,599)	-	-	(2,436)	-	9,794	-	(30,369)	-	(30,369)
股息	-	-	-	-	-	-	-	(388,816)	(388,816)	-	(388,816)
儲備撥付	-	-	-	-	-	294,792	-	(294,792)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日 結餘	72,970	3,072,836	2,207,451	1,260,000	24,472	911,129	-	5,659,033	13,207,891	844,661	14,052,552
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	820,005	820,005	8,305	828,310
換算成呈報貨幣而產生 之匯兌差額	-	-	(514,600)	-	-	-	-	-	(514,600)	(32,496)	(547,096)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(514,600)	-	-	-	-	820,005	305,405	(24,191)	281,214
小計	72,970	3,072,836	1,692,851	1,260,000	24,472	911,129	-	6,479,038	13,513,296	820,470	14,333,766
因行使認股權而發行普通股 註銷認股權	1,024	80,150	-	-	(9,910)	-	-	-	71,264	-	71,264
因註銷本公司之附屬公司 而釋放之匯兌儲備	-	-	(25,047)	-	(8,226)	-	-	8,226	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	-	(429,163)	(429,163)	-	(429,163)
儲備撥付	-	-	-	-	-	328,385	-	(328,385)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日 結餘	73,994	3,152,986	1,667,804	1,260,000	6,336	1,239,514	-	5,754,763	13,155,397	820,470	13,975,867

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，並應用於本公司位於中國之附屬公司。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日年度期間，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30,369,000元購回本公司每股面值港幣0.1元的4,326,000股普通股及所有購回之股份於二零一四年十二月三十一日前已經註銷。於二零一三年以代價港幣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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	<b>1,982,523</b>	2,500,655
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>12,596</b>	13,322
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>(62,735)</b>	-
投資物業之公允值變動	<b>(92,936)</b>	(127,736)
其他財務負債之公允值變動	<b>128,273</b>	83,197
利息收入	<b>(86,557)</b>	(48,569)
財務費用	<b>233,346</b>	216,049
出售合作企業權益之收益	<b>(2,145)</b>	-
分佔合作／合資企業溢利	<b>(261,018)</b>	(203,702)
出售物業、機器及設備之收益淨值	<b>(206)</b>	(588)
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>1,851,141</b>	2,432,628
應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少	<b>(70,849)</b>	202,351
作銷售用途之已落成物業之增加	<b>(131,236)</b>	(2,265,167)
作銷售用途之發展中物業之減少	<b>4,600,675</b>	5,762,633
應付賬款及應計費用之(減少)增加	<b>(131,360)</b>	644,717
來自預售物業按金之減少	<b>(880,300)</b>	(2,561,350)
支付租賃土地款	<b>(542,049)</b>	(4,349,191)
來自(用於)經營業務之現金	<b>4,696,022</b>	(133,379)
支付所得稅	<b>(1,139,281)</b>	(2,080,271)
來自(用於)經營業務之現金流淨額	<b>3,556,741</b>	(2,213,650)

# 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 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		<b>473,259</b>	463,346
投資物業之增加		–	(13,354)
已抵押銀行存款之減少(增加)		<b>70,183</b>	(172,005)
已收利息		<b>53,539</b>	48,819
出售物業、機器及設備所得款項		<b>585</b>	2,469
出售投資物業所得款項		<b>152,787</b>	94,782
出售合作企業權益所得款項淨額	34	<b>32,341</b>	–
出售附屬公司之現金流出	35	–	(1,208)
收回其他應收賬款		–	34,049
購買物業、機器及設備		<b>(7,828)</b>	(14,210)
收取其他財務負債之現金淨額		<b>26,746</b>	83,246
合作／合資企業歸還之貸款		<b>93,513</b>	263,329
受限制銀行存款之減少		<b>424,675</b>	461,315
收購合作／合資企業		<b>(1,024,040)</b>	(444,309)
注入合作／合資企業之資本		<b>(156,428)</b>	(390,194)
給予合作／合資企業之貸款		<b>(1,256,575)</b>	(27,157)
<b>(用於)來自投資活動之現金流淨額</b>		<b>(1,117,243)</b>	388,918
<b>融資活動</b>			
新增貸款		<b>3,282,119</b>	7,358,333
償還貸款		<b>(4,027,648)</b>	(6,545,194)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		–	132,266
來自附屬公司之非控股權益之貸款		–	67,339
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款		<b>(125,762)</b>	(34,327)
發行普通股		<b>71,264</b>	1,053
購回普通股		–	(30,369)
已付股息		<b>(429,163)</b>	(388,816)
已付利息		<b>(1,320,018)</b>	(1,193,622)
<b>用於融資活動之現金流淨額</b>		<b>(2,549,208)</b>	(633,337)
<b>現金及現金等值淨額之減少</b>		<b>(109,710)</b>	(2,458,069)
<b>年初之現金及現金等值</b>		<b>2,851,433</b>	5,336,386
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>(90,411)</b>	(26,884)
<b>年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金</b>	32	<b>2,651,312</b>	2,851,433

## 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41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（「香港財務報告準則」）

於本年度，集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號之修訂	福利計劃定義－僱員福利
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 年度改進
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 年度改進

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂，不會對集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或對本綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自自有合約客戶之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露動議 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 <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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間，及允許提前應用。

<sup>2</sup> 適用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間，及允許提前應用。

<sup>3</sup> 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一六年一月一日或之後開始的首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表。

### 香港財務報告準則第15號「來自自有合約客戶之收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用於將自客戶合約所產生的收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現行收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為，實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，確認收入。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對集團綜合財務報表內呈報之金額及相關披露造成影響。然而，集團需待完成詳細審閱後才能合理評估香港財務報告準則第15號之影響。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第16號及第38號「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」之修訂

香港會計準則第16號之修訂禁止實體就物業、機器及設備項目使用以收入為基礎之折舊法。香港會計準則第38號之修訂引入一項可推翻之假設，即收入並非無形資產攤銷之合適基準。此項假設僅可於以下兩種有限情況下被推翻：

- (a) 當無形資產是以收入來衡量；或
- (b) 當可證明收入與無形資產經濟利益之消耗存在高度關聯時。

上述修訂採用未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。董事預期香港會計準則第38號之修訂對集團的基建合作企業持有的收費公路經營權攤銷不會造成重大影響。

除以上所述外，董事預期應用其他新訂及經修訂準則及修訂本，將也不會對集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

### 符合性報告

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(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)所規定之適用披露。

根據新香港公司條例(第622章)有關編製本公司財務報表及董事會報告及審計部分已於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則內有關年報的披露規定已就新公司條例作出修訂，並隨著香港財務報告準則得以簡化。因此，於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表內呈列及披露的資料已更改以遵從新規定。而截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表內之比較資料亦已根據新規定呈列或披露。本綜合財務報表不會披露前公司條例或上市規則所要求披露但在新公司條例或已修訂的上市規則沒有要求披露的資料。

### 編製基礎

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。

歷史成本一般根據貨物及服務交 所得代價之公允值釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 編製基礎(續)

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。

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。

損益及其他全面收益內各部份均會分配予本公司擁有人及非控股權益。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。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

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。

#### 集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

倘集團失去對附屬公司之控制權，則收益或虧損於損益確認，並按以下二者之差額計算：(i) 已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額，及(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。過往就該附屬公司於其他全面收益確認之所有數額，乃按猶如集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權之日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，視作於隨後按照香港會計準則第39號入賬初步確認之公允值，或(如適用)作為於聯營公司或合作／合資企業之投資之初步確認成本。

#### 收入確認

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

#### 出售物業

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

#### 物業租金

經營租約的應收租金會按相關租期以直線法確認並計入綜合損益表。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，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。

#### 物業管理收入

物業管理收入會於提供相關服務時確認。

#### 其他

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

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。

## 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，各合夥人之現金／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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 合作企業(續)

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。

### 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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額會計入發生期間之損益，有關外幣借款用作未來生產使用的在建資產而產生的匯兌差額除外，其中包括在該些資產成本內，被調整視為該些外幣借款而發生的利息費用。

為呈報綜合財務報表，集團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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃

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

### 集團作為出租人

經營租約的租金收入會按相關租期以直線法確認。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，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「預付租賃土地款」，並於租期內按直線法攤銷。倘租金未能於土地及樓宇部分之間可靠地分配，則整項租約一般會分類為融資租約，並入賬列為物業、機器及設備，惟倘兩個部分明顯為經營租約，則整項租約會分類為經營租約。

### 員工退休福利

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

### 稅項

所得稅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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

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。

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)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 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

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

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

#### 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／合資企業之貸款、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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值虧損

財務資產(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。

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

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

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

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 實際利率法

實際利率法為按相關期間計算財務負債攤銷成本及分配利息開支的方法。實際利率為於財務負債預計年期或較短期間內(如適用)預計未來現金開支(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓一部份之已付或已收全部費用及點數)，準確貼現至初步確認賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 按公允值於損益確認之財務負債

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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 衍生財務工具

衍生工具初步按於衍生工具合約簽訂當日之公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認。

#### 不再確認

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

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

當及只有當集團之特定責任獲解除、取消或已屆滿時，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。

下文所載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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 4. 對不確定因素之估計(續)

### 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。於二零一五年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,628,714,000元(二零一四年：港幣4,004,726,000元)。

### 基建合作企業權益之減值

基建合作企業權益之可收回金額依照從該等基建合作企業發展、經營及管理中國收費公路於餘下合作／合營期內產生之估計現金流入淨額評估，乃按達致現值時使用之適合貼現年率貼現。倘收費公路使用率及／或公路收費減少導致實際現金流入淨額少於預測之數額，則可能會出現減值虧損。於二零一五年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,628,714,000元(二零一四年：港幣4,004,726,000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，其中包括對規格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。於二零一五年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣18,789,743,000元(二零一四年：港幣22,151,851,000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。董事負責釐定適當之估值方法及輸入數據去計量公允值。

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

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別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。

## 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27及28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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計值之貸款及應收賬款(包括現金和現金等值)	<b>6,329,873</b>	5,758,980
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計值之債務	<b>19,781,113</b>	21,200,985
其他財務負債	<b>268,703</b>	116,793

### (b) 財務風險管理目標及政策

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

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 6. 財務工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

#### 外匯風險管理

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

	資產		負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	<b>81,416</b>	65,452	<b>6,973,070</b>	7,143,051
港元	<b>51,705</b>	25,696	<b>239,883</b>	400,858

#### 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%之敏感度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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	<b>344,583</b>	353,880
港元	<b>9,409</b>	18,758

## 6. 財務工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (i) 市場風險(續)

##### 利率風險管理

集團按香港銀行同業拆息(「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」)的訂明利率計息，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是以固定利率計算的給予合作／合資企業之貸款、銀行及其他貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款。集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

##### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃按結算日顯露銀行及其他貸款需面對利率浮息之風險，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。採用增減50個基點乃於向主要管理人員內部呈報利率風險，並作為管理層對潛在利率變動的評估。

倘若利率高出／低於50個基點，及所有其他變量維持不變，則截至二零一五年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣18,713,000元(二零一四年：港幣20,050,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團之溢利將減少／增加港幣3,564,000元(二零一四年：港幣3,819,000元)。

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也並不重大，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掉期利率合約，集團因而面對財務衍生工具之價格風險。倘人民幣兌換美元升值／貶值5%，則集團之年度溢利將增加／減少約港幣134,146,000元(二零一四年：港幣139,593,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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) 信貸風險管理

於二零一五年十二月三十一日，集團就因交易對手未能履行其責任而承擔之財務虧損之最大信貸風險乃產生自：

- 綜合財務狀況表所列有關已確認財務資產之賬面值；及
- 如附註37所披露，由集團提供財務擔保之或然負債金額。

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，所以集團管理層認為流動現金面對的信貸風險是低的。

除於附註20及23所述的給予合作／合資企業之貸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。

關於附註20所述給予合作／合資企業之貸款，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。

## 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

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。

#### 流動資金及利率風險表

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

此外，下表詳列集團就其衍生財務工具所作的流動資金分析。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
<b>二零一五年</b>								
應付賬款及應計費用	-	5,775,998	-	-	-	-	5,775,998	5,775,998
銀行及其他貸款								
— 定息利率	7.35	1,509,829	4,189,537	3,623,597	478,952	422,689	10,224,604	8,994,879
— 浮息利率	4.89	270,749	1,202,573	2,696,955	579,935	-	4,750,212	4,455,495
來自附屬公司之非控股權益之貸款	6.79	39,579	366,759	183,873	-	-	590,211	554,741
財務擔保合約	-	5,495,511	-	-	-	-	5,495,511	-
		13,091,666	5,758,869	6,504,425	1,058,887	422,689	26,836,536	19,781,113
<b>交叉貨幣掉期合約</b>								
— 結算總額								
— 流入		(80,708)	(2,763,194)	-	-	-	(2,843,902)	不適用
— 流出		68,573	2,872,705	-	-	-	2,941,278	不適用
		(12,135)	109,511	-	-	-	97,376	268,703
<b>二零一四年</b>								
應付賬款及應計費用	-	6,104,137	-	-	-	-	6,104,137	6,104,137
銀行及其他貸款								
— 定息利率	7.39	4,061,972	245,171	3,284,788	3,690,352	-	11,282,283	9,614,883
— 浮息利率	4.62	312,591	1,054,052	1,397,492	2,420,470	-	5,184,605	4,773,827
來自附屬公司之非控股權益之貸款	7.38	208,948	365,106	177,847	-	-	751,901	708,138
財務擔保合約	-	5,475,928	-	-	-	-	5,475,928	-
		16,163,576	1,664,329	4,860,127	6,110,822	-	28,798,854	21,200,985
<b>交叉貨幣掉期合約</b>								
— 結算總額								
— 流入		(83,527)	(83,527)	(2,959,850)	-	-	(3,126,904)	不適用
— 流出		68,286	68,286	2,945,448	-	-	3,082,020	不適用
		(15,241)	(15,241)	(14,402)	-	-	(44,884)	116,793

## 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)

##### 流動資金及利率風險表 (續)

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

	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
二零一五年十二月三十一日	9,000	396,461	-	405,461	387,500
二零一四年十二月三十一日	8,321	397,012	-	405,333	388,001

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

截至二零一五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負債

其他財務負債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268,703,000元(二零一四年：港幣116,793,000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。

於二零一五年及二零一四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。

## 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和財務負債之賬面值約等同其於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之公允值，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：

	二零一五年 十二月三十一日		二零一四年 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
2012 擔保優先票據	<b>2,736,975</b>	<b>2,861,688</b>	2,723,744	2,864,891
2013 擔保優先票據	<b>2,674,197</b>	<b>2,656,098</b>	2,773,451	2,733,165

## 7. 收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 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>12,205,731</b>	12,475,778
物業之租金收入總額	<b>66,911</b>	62,420
物業管理收入	<b>237,004</b>	191,906
	<b>12,509,646</b>	12,730,104
<b>集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>1,090,009</b>	968,270
<b>集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>13,599,655</b>	13,698,374

## 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集團經營分部如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零一五年			二零一四年		
	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	-	12,509,646	12,509,646	-	12,730,104	12,730,104
分部溢利	211,696	822,582	1,034,278	118,980	1,061,033	1,180,013
分部資產(包括合作/合資企業權益)	4,094,399	33,245,218	37,339,617	4,545,707	35,310,519	39,856,226
分部負債	(32,175)	(24,431,923)	(24,464,098)	(93,397)	(26,846,478)	(26,939,875)
其他分部資料						
計入分部溢利或分部資產包括以下項目：						
利息收入	14,957	71,015	85,972	21,055	26,996	48,051
出售合作企業權益之收益	2,145	-	2,145	-	-	-
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	-	62,735	62,735	-	-	-
投資物業之公允值變動	-	92,936	92,936	-	127,736	127,736
折舊	(289)	(11,648)	(11,937)	(182)	(12,346)	(12,528)
財務費用	(3,392)	(204,966)	(208,358)	(3,439)	(173,781)	(177,220)
所得稅支出	(28,304)	(1,125,589)	(1,153,893)	(31,772)	(1,439,500)	(1,471,272)
分佔合作/合資企業溢利	277,940	(13,401)	264,539	187,954	16,979	204,933
合作/合資企業權益	3,628,714	1,474,899	5,103,613	4,004,726	357,648	4,362,374
年內非流動資產之增加	53	1,188,206	1,188,259	722,402	336,623	1,059,025

## 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收益、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、物業存貨、預付租賃土地款、給予合作／合資企業之貸款、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／合資企業之資本。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分部溢利總額	<b>1,034,278</b>	1,180,013
未歸類項目：		
利息收入	<b>585</b>	518
企業收入	<b>5,577</b>	61
企業費用	<b>(183,301)</b>	(111,149)
財務費用	<b>(24,988)</b>	(38,829)
所得稅支出	<b>(320)</b>	–
分佔合資企業虧損	<b>(3,521)</b>	(1,231)
綜合年度溢利	<b>828,310</b>	1,029,383
分部資產總額	<b>37,339,617</b>	39,856,226
未歸類資產：		
物業、機器及設備	<b>322</b>	965
合資企業權益	<b>4,528</b>	10,183
按金及預付款項	<b>207,602</b>	5,023
銀行結存及現金	<b>2,504,238</b>	2,611,392
綜合資產總額	<b>40,056,307</b>	42,483,789
分部負債總額	<b>(24,464,098)</b>	(26,939,875)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(109,972)</b>	(102,338)
銀行及其他貸款	<b>(1,237,667)</b>	(1,272,231)
其他財務負債	<b>(268,703)</b>	(116,793)
綜合負債總額	<b>(26,080,440)</b>	(28,431,237)

### (c) 來自主要產品及服務之收入

集團本年度收入主要包括銷售由集團發展作銷售用途之已落成住宅物業，及賺取投資物業之租金收入。

### (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及給予合作/合資企業之貸款)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%。

## 9. 其他收益及損失

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
出售合作企業權益之收益	2,145	-
出售物業、機器及設備之收益	206	588
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	62,735	-
投資物業之公允值變動	92,936	127,736
其他財務負債之公允值變動	(128,273)	(83,197)
淨匯兌虧損	(201,736)	(61,724)
	<b>(171,987)</b>	<b>(16,597)</b>

## 10. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分佔攤銷及稅前基建合作企業之溢利	598,786	491,075
減分佔：收費公路經營權攤銷	(180,780)	(182,654)
所得稅支出	(140,066)	(120,467)
	277,940	187,954
分佔其他合資企業之(虧損)溢利	(16,922)	15,748
	<b>261,018</b>	<b>203,702</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 11. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
借款利息	<b>1,291,873</b>	1,152,917
其他財務費用	<b>124,149</b>	190,821
	<b>1,416,022</b>	1,343,738
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(1,182,676)</b>	(1,127,689)
	<b>233,346</b>	216,049

本年度資本化之借款成本乃按每年認可資產開支的資本化比率7.68%（二零一四年：8.13%）計算。

## 12. 稅前溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	<b>13,992</b>	14,907
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(1,396)</b>	(1,585)
	<b>12,596</b>	13,322
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	<b>18,599</b>	21,333
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>-</b>	(135)
	<b>18,599</b>	21,198
工資及其他福利	<b>503,697</b>	467,914
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣47,000元 （二零一四年：港幣872,000元））	<b>74,159</b>	68,482
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(135,313)</b>	(133,606)
員工成本總額（不包括董事酬金）	<b>442,543</b>	402,790
審計費用	<b>3,980</b>	3,980
已確認為銷售成本之物業存貨	<b>9,440,691</b>	9,221,004
及計入下列項目：		
銀行利息收入	<b>28,855</b>	26,118

## 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	二零一五年 合計 千港元
<b>執行董事</b>						
單偉豹		-	6,756	7,494	676	14,926
高毓炳	(a)	-	7,296	6,068	577	13,941
單偉彪		-	4,273	237	18	4,528
陳錦雄		-	4,062	2,124	406	6,592
方兆良		-	3,367	1,820	337	5,524
徐汝心		-	2,059	700	154	2,913
<b>非執行董事</b>						
林焯瀚		380	-	-	-	380
牟勇	(b)	16	-	-	-	16
董方	(b)	16	-	-	-	16
呂華	(c)	256	-	-	-	256
高聖元	(d)	256	-	-	-	256
<b>獨立非執行董事</b>						
劉世鏞		510	-	-	-	510
周明權		500	-	-	-	500
謝賜安		308	-	-	-	308
黃偉豪		365	-	-	-	365
張永良	(e)	244	-	-	-	244
		<b>2,851</b>	<b>27,813</b>	<b>18,443</b>	<b>2,168</b>	<b>51,275</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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	二零一四年 合計 千港元
<b>執行董事</b>						
單偉豹		–	6,511	12,412	651	19,574
高毓炳	(a)	–	6,967	10,050	557	17,574
單偉彪		–	4,118	1,826	17	5,961
陳錦雄		–	3,868	3,518	386	7,772
方兆良		–	3,200	3,015	319	6,534
徐汝心		–	1,961	700	118	2,779
<b>非執行董事</b>						
林焯瀚		330	–	–	–	330
呂華		220	–	–	–	220
高聖元	(d)	143	–	–	–	143
<b>獨立非執行董事</b>						
劉世鏞		460	–	–	–	460
周明權		450	–	–	–	450
聶梅生	(f)	185	–	–	–	185
謝賜安		220	–	–	–	220
黃偉豪		143	–	–	–	143
		2,151	26,625	31,521	2,048	62,345

附註：

- (a) 以上披露已包括高毓炳先生作為行政總裁身份的酬金。
- (b) 牟勇先生及董方先生於二零一五年十二月十一日均獲委任為本公司之非執行董事。
- (c) 呂華先生於二零一五年十二月十一日辭任本公司非執行董事之職務。
- (d) 高聖元先生於二零一四年五月二十三日獲委任為本公司之非執行董事及於二零一五年十二月十一日辭任職務。
- (e) 張永良先生於二零一五年二月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。
- (f) 聶梅生女士於二零一四年十一月三日辭任本公司獨立非執行董事之職務。

除上述之董事酬金外，各董事持有之認股權之詳細載錄於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之董事會報告內。

於二零一四年及二零一五年，集團五位最高薪酬人士為本公司之執行董事，其酬金已包括在上述之薪酬內。

## 14. 所得稅支出

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>678,074</b>	822,635
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>382,124</b>	553,797
中國預扣稅	<b>127,485</b>	58,172
	<b>1,187,683</b>	1,434,604
遞延稅項(附註29)	<b>(33,470)</b>	36,668
	<b>1,154,213</b>	1,471,272

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。

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
稅前溢利	<b>1,982,523</b>	2,500,655
按適用所得稅率 25% (二零一四年：25%) 計算之稅項(附註)	<b>495,631</b>	625,164
土地增值稅撥備	<b>382,124</b>	553,797
土地增值稅之稅項影響	<b>(95,531)</b>	(138,449)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>413,838</b>	459,391
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(14,035)</b>	(23,748)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	<b>(65,255)</b>	(50,926)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	<b>10,764</b>	7,650
仍未確認暫時性差異之稅項影響	<b>(55,820)</b>	9,320
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>(19,922)</b>	(16,273)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	<b>(14,290)</b>	10,292
中國預扣稅	<b>127,485</b>	58,172
其他	<b>(10,776)</b>	(23,118)
本年度所得稅	<b>1,154,213</b>	1,471,272

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 15. 已付股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
派付二零一四年末期股息每股港幣0.45元 (二零一四年：二零一三年末期股息每股港幣0.40元)	<b>332,971</b>	293,590
派付二零一五年中期股息每股港幣0.13元 (二零一四年：二零一四年中期股息每股港幣0.13元)	<b>96,192</b>	95,226
	<b>429,163</b>	388,816

於報告期完結後，董事會於二零一六年三月十八日建議二零一五年末期股息每股港幣0.35元，合共約港幣2.59億元。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二零一六年三月十八日已發行股份739,936,566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如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	<b>820,005</b>	1,005,018

	二零一五年 股份數目 千股	二零一四年 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	<b>736,706</b>	733,508
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	<b>123</b>	334
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	<b>736,829</b>	733,842

## 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>					
於二零一四年一月一日	851	29,766	40,787	37,731	109,135
增加	-	189	7,119	6,902	14,210
出售	-	-	(1,417)	(8,215)	(9,632)
匯兌調整	(4)	(149)	(199)	(112)	(464)
於二零一四年十二月三十一日	<b>847</b>	<b>29,806</b>	<b>46,290</b>	<b>36,306</b>	<b>113,249</b>
增加	-	941	5,569	1,318	7,828
出售	-	-	(2,264)	(1,652)	(3,916)
匯兌調整	(27)	(1,021)	(1,796)	(1,368)	(4,212)
於二零一五年十二月三十一日	<b>820</b>	<b>29,726</b>	<b>47,799</b>	<b>34,604</b>	<b>112,949</b>
<b>折舊</b>					
於二零一四年一月一日	851	19,429	26,402	18,460	65,142
本年度計提	-	1,075	6,463	7,369	14,907
出售時撇銷	-	-	(772)	(6,979)	(7,751)
匯兌調整	(4)	(91)	(90)	(78)	(263)
於二零一四年十二月三十一日	<b>847</b>	<b>20,413</b>	<b>32,003</b>	<b>18,772</b>	<b>72,035</b>
本年度計提	-	1,116	6,618	6,258	13,992
出售時撇銷	-	-	(1,990)	(1,547)	(3,537)
匯兌調整	(27)	(685)	(1,432)	(900)	(3,044)
於二零一五年十二月三十一日	<b>820</b>	<b>20,844</b>	<b>35,199</b>	<b>22,583</b>	<b>79,446</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一五年十二月三十一日	-	<b>8,882</b>	<b>12,600</b>	<b>12,021</b>	<b>33,503</b>
於二零一四年十二月三十一日	-	9,393	14,287	17,534	41,214

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。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	<b>2,243,909</b>	2,095,204
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	<b>38,239</b>	34,984
轉移自在建投資物業	–	145,755
本年度售出	<b>(152,787)</b>	(94,782)
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>62,735</b>	–
於損益確認之公允值變動	<b>92,936</b>	73,512
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>(91,934)</b>	(10,764)
於十二月三十一日	<b>2,193,098</b>	2,243,909
<b>在建物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	–	78,525
增加	–	13,354
轉移至已落成投資物業	–	(145,755)
於損益確認之公允值變動	–	54,224
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	–	(348)
於十二月三十一日	–	–
<b>總額</b>	<b>2,193,098</b>	2,243,909

附註：自經營租賃期間開始後，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。

投資物業均位於中國，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。

已落成投資物業於轉讓當日、二零一五年十二月三十一日及二零一四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(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。

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。

## 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	公允值		公允值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)
	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元				
已落成物業	<b>2,162,984</b>	2,063,322	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定期收益率(定期收益率愈高,公允值愈低)</li> <li>2. 復歸收益率(復歸收益率愈高,公允值愈低)</li> <li>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)</li> </ol>	二零一五年: 5% - 6.5% (6%) 二零一四年: 5% - 6.5% (6.2%)  二零一五年: 6% - 7% (6.6%) 二零一四年: 6% - 7% (6.7%)  二零一五年: 人民幣93元至 人民幣167元 (人民幣126元) 二零一四年: 人民幣47元至 人民幣180元 (人民幣122元)
已落成物業	<b>30,114</b>	180,587	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
	<b>2,193,098</b>	2,243,909				

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業(續)

根據第三級公允值計量的已落成物業之餘額變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	<b>2,063,322</b>	1,972,949
轉移自作銷售用途之已落成物業	<b>36,280</b>	29,940
本年度售出	<b>(1,319)</b>	(2,762)
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>62,735</b>	–
於損益確認之公允值變動	<b>86,677</b>	72,803
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>(84,711)</b>	(9,608)
於十二月三十一日	<b>2,162,984</b>	2,063,322

## 19. 合作／合資企業權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	<b>4,950,224</b>	5,341,862
分佔收購後溢利及其他全面收益， 扣減已收股息後之淨額	<b>2,180,331</b>	2,544,221
收回投資成本(附註a)	<b>(3,263,799)</b>	(3,560,216)
投資成本之減值虧損(附註b)	<b>(238,042)</b>	(321,141)
	<b>3,628,714</b>	4,004,726
其他合資企業權益		
投資成本	<b>1,514,189</b>	338,163
分佔收購後(虧損)溢利及其他全面(支出)收益， 扣減已收股息後之淨額	<b>(34,762)</b>	29,668
	<b>1,479,427</b>	367,831
	<b>5,108,141</b>	4,372,557

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) 集團每年對收費公路基建項目的表現進行審閱。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。於本年度及過往年度並沒有確認減值虧損。

## 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，於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之本公司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)

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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
河北保昇高速公路有限公司	人民幣 96,507,600 元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣段)
河北保怡高速公路有限公司	人民幣 96,575,200 元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司	人民幣 97,426,400 元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司	人民幣 287,324,000 元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司	人民幣 250,300,000 元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(豐南至冀津 界段)
河北唐潤高速公路有限公司	人民幣 172,524,000 元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路 有限公司	人民幣 97,011,500 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國 湖南省長沙至益陽高速公路 (白寧段)
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)

## 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
湖南長益高速公路有限公司	人民幣 98,553,500 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司	人民幣 101,695,200 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司	人民幣 98,458,100 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司	人民幣 78,328,300 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司	人民幣 1,467,000,000 元	45% (附註)	投資及開發、經營及管理中國山西省龍城高速公路
安徽省馬巢高速公路有限公司	人民幣 575,000,000 元	49% (附註)	投資及開發、經營及管理中國安徽省馬巢高速公路

附註：除該等基建合作企業外，其他基建合作企業之溢利／現金分配比例在合作期間有別於其註冊資本比例。根據相關合作企業協議，在有關合作企業之合作初期，集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配比例。在此之後，其他合作夥伴可能會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配，直至協議上所訂下之時間為止。及後，該等溢利／現金分配比例或會按照有關協議上之條文規定，再度與註冊資本比例相同。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之合作企業。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。

### 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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	<b>2,160,221</b>	2,014,267
非流動資產	<b>2,333,000</b>	2,534,593
流動負債	<b>(102,954)</b>	(94,223)
非流動負債	<b>(275,000)</b>	(255,000)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>247,414</b>	162,761
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	<b>772,250</b>	706,207
年度溢利及全面收益總額	<b>349,622</b>	333,834
本年度已收股息	<b>102,797</b>	110,739
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(122,124)</b>	(114,121)
利息收入	<b>3,489</b>	2,507
所得稅支出	<b>(127,417)</b>	(113,018)

## 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>4,115,267</b>	4,199,637
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>233,465</b>	242,413
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>1,879,572</b>	1,922,268

##### (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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	<b>1,733,473</b>	1,397,960
非流動資產	<b>1,152,143</b>	1,493,117
流動負債	<b>(121,282)</b>	(72,958)
非流動負債	<b>(28,889)</b>	(26,667)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>296,002</b>	120,186

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	<b>668,414</b>	598,413
年度溢利及全面收益總額	<b>303,416</b>	271,952
本年度已收股息	<b>74,348</b>	76,821
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(149,249)</b>	(129,213)
利息收入	<b>1,897</b>	1,477
所得稅支出	<b>(101,241)</b>	(94,425)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>2,735,445</b>	2,791,452
集團擁有基建合作企業權益比例	<b>45%</b>	45%
調整分成比例	<b>(46,698)</b>	(22,717)
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>1,184,252</b>	1,233,436

## 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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	<b>2,420,639</b>	2,167,187
非流動資產	<b>1,520,038</b>	1,758,984
流動負債	<b>(232,574)</b>	(174,203)
非流動負債	<b>(494,500)</b>	(659,131)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>116,063</b>	116,611
流動財務負債 (不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	<b>(99,201)</b>	(51,617)
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>(297,604)</b>	(464,551)
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	<b>709,610</b>	652,852
年度溢利及全面收益總額	<b>256,310</b>	248,377
以上年度溢利包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(184,331)</b>	(168,039)
利息收入	<b>612</b>	452
利息支出	<b>(28,197)</b>	(40,512)
所得稅支出	<b>(97,317)</b>	(88,698)

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>3,213,603</b>	3,092,837
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>32,289</b>	36,640
調整分成比例	<b>325,602</b>	322,465
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>1,745,203</b>	1,694,283

#### (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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	<b>218,724</b>	394,219
非流動資產	<b>4,863,715</b>	5,105,713
流動負債	<b>(139,781)</b>	(425,943)
非流動負債	<b>(3,479,187)</b>	(3,454,055)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>130,584</b>	354,800
流動財務負債(不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	<b>(24,390)</b>	(177,665)
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>(3,365,854)</b>	(3,262,944)

## 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)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	<b>242,024</b>	207,386
年度虧損及全面支出總額	<b>(91,636)</b>	(150,023)
以上年度虧損包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(45,757)</b>	(45,362)
利息收入	<b>99</b>	97
利息支出	<b>(218,445)</b>	(238,667)
所得稅支出	<b>(22,222)</b>	(35,556)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>1,463,471</b>	1,619,934
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>658,562</b>	728,970

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

(v) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理馬巢高速公路

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	<b>60,079</b>	43,306
非流動資產	<b>2,790,350</b>	2,795,729
流動負債	<b>(100,458)</b>	(156,779)
非流動負債	<b>(2,090,139)</b>	(2,006,401)
以上資產及負債之金額包括下列：		
現金及現金等值	<b>48,366</b>	21,270
流動財務負債(不包括應付賬款及其他應付賬款及撥備)	-	(38,071)
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>(2,090,000)</b>	(2,005,088)
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	<b>186,899</b>	89,710
年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	<b>9,357</b>	(25,494)
以上年度溢利(虧損)包括下列：		
折舊及攤銷	<b>(34,670)</b>	(18,114)
利息收入	<b>272</b>	171
利息支出	<b>(128,300)</b>	(89,670)
所得稅支出	<b>(139)</b>	(1,313)

## 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)

(v) 基建合作企業從事投資及開發、經營及管理馬巢高速公路 (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對賬：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
基建合作企業之資產淨額	<b>659,832</b>	675,855
集團擁有基建合作企業權益比例	<b>49%</b>	49%
商譽	<b>199,962</b>	208,083
集團佔基建合作企業權益之賬面值	<b>523,280</b>	539,252

#### 非個別重大之基建合作企業的資料滙總

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
集團分佔虧損及全面支出總額	<b>(27,029)</b>	(52,990)
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)	<b>901,644</b>	1,446,733

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益(續)

### 房地產合資企業

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，集團佔房地產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
上海雋合置業有限公司 (「上海雋合」)	中國	中國	人民幣 20,410,000 元	49% (附註 a)	房地產發展
上海新弘企業管理 有限公司(「上海新弘」)	中國	中國	人民幣 192,000,000 元 (二零一四年： 不適用)	40% (二零一四年： 不適用) (附註 b)	房地產發展
廣州雋宏房地產開發 有限公司(「廣州雋宏」)	中國	中國	人民幣 500,000,000 元 (二零一四年： 不適用)	51% (二零一四年： 不適用) (附註 c)	房地產發展

附註：

- (a) 上海雋合為二零一四年七月成立的全資附屬公司，於二零一四年十二月，集團佔上海雋合之權益由100%攤薄至49%，及於視作出售交易後成為集團之合資企業。該交易的詳細披露於附註35。於二零一六年二月下旬，集團與上海雋合之合資企業夥伴簽訂合同，以現金代價人民幣3億元收購上海雋合之51%股權及交易完成後，上海雋合將成為本公司之全資附屬公司。此項目的主要資產為發展中物業，故該交易將以收購資產列賬。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日年度期間，集團之全資附屬公司北京路勁雋達房地產開發有限公司以現金代價人民幣5.6億元(相等於港幣7.05億元)，向北京國際信託有限公司(「基金」)認購5.6億信託單位基金。該基金的設立目的旨在收購從事中國房地產發展的上海新弘。集團對上海新弘持有共同控制權，上海新弘董事會議決必須達成一致同意方可通過。
- (c) 廣州雋宏是由集團之全資附屬公司深圳市路勁雋御投資發展有限公司及獨立第三方共同持有，分別持有51%及49%股權。注入的資本及溢利分成比例會按照股權比例分配。

## 19. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業 (續)

#### 主要房地產合資企業之財務資料摘要

(i) 上海新弘 (包括其附屬公司)

	二零一五年 千港元
流動資產	<b>1,649,240</b>
非流動資產	<b>22,501</b>
流動負債	<b>(865,510)</b>
以上資產及負債之金額包括下列：	
現金及現金等值 (包括已抵押銀行存款)	<b>59,937</b>
本期虧損及全面支出總額	<b>(23,737)</b>
以上本期虧損包括下列：	
折舊及攤銷	<b>(47)</b>
利息收入	<b>607</b>
利息支出	<b>(472)</b>
所得稅抵免	<b>7,912</b>

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之房地產合資企業權益之賬面值 (不包括收回投資成本) 對賬：

	二零一五年 千港元
房地產合資企業之資產淨額	<b>806,231</b>
集團擁有房地產合資企業權益比例	<b>40%</b>
收購合資企業之溢價	<b>351,206</b>
集團佔房地產合資企業權益之賬面值	<b>673,698</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 19. 合作／合資企業權益(續)

### 房地產合資企業(續)

#### 非個別重大之房地產及其他合資企業的資料匯總

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
集團分佔(虧損)溢利及全面(支出)收益總額	(7,427)	15,748
集團佔房地產及其他合資企業權益之賬面值總額	805,729	367,831

## 20. 給予合作／合資企業之貸款

### 集團為貸款人

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收金額			
安徽省馬巢高速公路有限公司	(a)	—	6,218
湖南長益高速公路有限公司	(b)	198,403	258,084
晉中龍城高速公路有限責任公司	(c)	85,366	88,833
上海雋合	(d)	499,908	264,065
深圳市盛世盈豐投資發展有限公司	(e)	44,390	20,939
廣州雋宏	(f)	948,232	—
		1,776,299	638,139
減：金額呈列為流動資產		(179,366)	(167,614)
金額呈列為非流動資產		1,596,933	470,525

附註：

- (a) 該貸款並無抵押，以固定年利率6厘計息及已於二零一五年悉數清還。
- (b) 該些貸款並無抵押，以中國人民銀行訂明之年利率上浮10%(二零一四年：10%)計息。包括在非流動資產內之金額港幣148,793,000元(二零一四年：港幣206,460,000元)於二零一九年十月到期，而餘下的金額港幣49,610,000元(二零一四年：港幣51,624,000元)包括在流動資產內的將於一年內到期。
- (c) 該貸款並無抵押，免利息及於二零一六年十二月到期。
- (d) 該貸款並無抵押，以固定年利率6.15厘計息及於二零一七年九月到期。
- (e) 該貸款並無抵押，以固定年利率10厘計息及於二零一六年十二月到期。
- (f) 該貸款並無抵押，以固定年利率11厘計息及於二零一七年十一月到期。

## 21. 物業存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
作銷售用途之已落成物業	<b>6,457,693</b>	6,294,254
作銷售用途之發展中物業(附註)	<b>18,789,743</b>	22,151,851
	<b>25,247,436</b>	28,446,105

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣13,184,506,000元(二零一四年：港幣16,396,070,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

## 22. 預付租賃土地款

於二零一五年十二月三十一日，預付土地款總額港幣480,201,000元(二零一四年：港幣886,299,000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」。

## 23. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	<b>2,157</b>	6,083
61日至90日內	<b>992</b>	783
超過90日	<b>7,547</b>	8,944
	<b>10,696</b>	15,810
出售合作企業權益之遞延代價	<b>176,555</b>	180,959
可收回收購房地產項目之按金／預付款項	<b>622,134</b>	467,335
預付營業稅及其他稅項	<b>187,896</b>	304,450
其他應收賬款、按金及預付款項	<b>457,738</b>	426,842
	<b>1,455,019</b>	1,395,396

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 24. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣241,932,000元(二零一四年：港幣322,335,000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567,485,000元(二零一四年：港幣1,112,801,000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420,411,000元(二零一四年：港幣872,759,000元)，及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣147,074,000元(二零一四年：港幣240,042,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.2厘(二零一四年：0.01厘至1.1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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	<b>81,416</b>	63,431
港元	<b>48,652</b>	22,609

## 25. 股本

	二零一五年 股份數目	二零一四年 股份數目	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	<b>20,000,000,000</b>	20,000,000,000	<b>2,000,000</b>	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘 可換股優先股	<b>518,380</b>	518,380	<b>52</b>	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	<b>729,696,566</b>	735,178,566	<b>72,970</b>	73,518
因行使認股權而發行普通股	<b>10,240,000</b>	155,000	<b>1,024</b>	16
購回並已註銷之股份(附註)	-	(5,637,000)	-	(564)
於十二月三十一日	<b>739,936,566</b>	729,696,566	<b>73,994</b>	72,970

附註：包括於二零一三年購回之1,311,000股。

於二零一四年及二零一五年並無發行可換股優先股。

## 25. 股本 (續)

於二零一四年期間，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	
三月	17,000	7.11	7.11	121
六月	1,275,000	7.05	6.86	8,886
七月	224,000	7.23	7.00	1,590
八月	1,973,000	7.15	6.91	13,924
九月	837,000	7.02	6.90	5,848
	<u>4,326,000</u>			<u>30,369</u>

除上文披露外，本公司及其附屬公司並無於二零一四年及二零一五年購回、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 26. 認股權計劃

舊認股權計劃(「舊計劃」)於二零零三年五月被本公司採納，並已於二零一三年五月十一日屆滿。於二零一五年十二月三十一日，舊計劃項下並無尚未行使的認股權。於二零一四年十二月三十一日，根據舊計劃已授出而尚未行使的認股權股份數目為 11,355,000 股，佔本公司已發行之股本約 1.6%。

本公司於二零一三年五月八日採納另一新認股權計劃(「新計劃」)，新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%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 26. 認股權計劃(續)

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。

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。

於二零一五年十二月三十一日，根據新計劃已授出而尚未行使的認股權股份數目為10,400,000股(二零一四年：15,500,000股)，佔本公司已發行之股本約1.4%(二零一四年：2.1%)。

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於二零一四年及二零一五年內之變動。

### 二零一五年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一五年			於二零一五年	
			一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	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	6,600,000	-	(5,090,000)	(1,510,000)	-
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	10,250,000	-	(4,900,000)	-	5,350,000
			16,850,000	-	(9,990,000)	(1,510,000)	5,350,000
<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	4,755,000	-	(50,000)	(4,705,000)	-
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	5,250,000	-	(200,000)	-	5,050,000
			10,005,000	-	(250,000)	(4,705,000)	5,050,000
			26,855,000	-	(10,240,000)	(6,215,000)	10,400,000
加權平均行使價			6.99	-	6.96	6.79	7.13

## 26. 認股權計劃(續)

二零一四年			於二零一四年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	於二零一四年 十二月三十一日 之結餘
授出日期	行使期限	行使價 港元					
<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	6,600,000	-	-	-	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	-	-	(100,000)	10,250,000
			16,950,000	-	-	(100,000)	16,850,000
<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	5,875,000	-	(155,000)	(965,000)	4,755,000
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	-	-	(1,800,000)	5,250,000
			12,925,000	-	(155,000)	(2,765,000)	10,005,000
			29,875,000	-	(155,000)	(2,865,000)	26,855,000
加權平均行使價			6.99	-	6.79	7.02	6.99

## 27. 銀行及其他貸款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
2012擔保優先票據(附註(a))	<b>2,736,975</b>	2,723,744
2013擔保優先票據(附註(b))	<b>2,674,197</b>	2,773,451
銀行貸款(附註(c))	<b>8,039,202</b>	8,891,515
	<b>13,450,374</b>	14,388,710

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他貸款(續)

以上貸款於以下年期到期：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	<b>3,530,444</b>	858,249
超過一年但不超過兩年	<b>5,390,534</b>	4,036,151
超過兩年但不超過五年	<b>558,190</b>	5,090,144
	<b>9,479,168</b>	9,984,544
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	<b>2,306,286</b>	3,542,170
超過一年但不超過兩年	<b>563,091</b>	17,449
超過兩年但不超過五年	<b>382,012</b>	79,315
超過五年	<b>332,317</b>	377,231
	<b>3,583,706</b>	4,016,165
於一年內償還及具有按要求償還條款的 無抵押銀行貸款之賬面值	<b>387,500</b>	388,001
借貸總額	<b>13,450,374</b>	14,388,710
減：金額分類為流動負債	<b>(6,224,230)</b>	(4,788,420)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>7,226,144</b>	9,600,290

\* 貸款之償還日期按照貸款合同而釐定。

附註：

- (a) 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(二零一四年：350,000,000美元)，於聯交所上市，以固定年息9.875厘計息，該票據將於二零一七年九月到期。
- (b) 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(二零一四年：人民幣2,200,000,000元)，於聯交所上市，以固定年息6厘計息，該票據將於二零一六年十二月到期。
- (c) 銀行貸款之賬面值港幣3,583,707,000元(二零一四年：港幣4,117,688,000元)，以固定年息5.46厘至7.26厘(二零一四年：6.12厘至7.26厘)計息，剩餘的銀行貸款則根據香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加指定幅度，以年息3.5厘至4.73厘(二零一四年：3.5厘至5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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	<b>6,893,799</b>	7,061,568
港元	<b>195,412</b>	348,557

## 28. 來自附屬公司之非控股權益之貸款

於呈報期結束時，貸款之賬面值港幣374,741,000元(二零一四年：港幣540,681,000元)為無抵押貸款，以固定年息5.7厘至7.38厘(二零一四年：7.2厘至7.44厘)計息，全數將於一年內償還。

於呈報期結束時，貸款之賬面值港幣180,000,000元(二零一四年：港幣167,457,000元)為無抵押貸款，以固定年息5.7厘至6.9厘(二零一四年：7.2厘至7.38厘)計息。該些貸款於二零一七年償還，並已分類為非流動負債。

## 29. 遞延稅項

主要遞延稅項負債(資產)於本年度及過往年度確認及變動如下：

	稅項虧損 千港元	發展中物業之 公允值調整 千港元	中國附屬公司 及合作企業之 未分配利潤 千港元	投資物業之 公允值變動 千港元	發展中物業之 利息資本化 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	(47,141)	15,667	145,183	272,215	165,894	551,818
年內(抵免)支出	(17,901)	-	10,292	22,164	22,113	36,668
外匯調整	261	(79)	(577)	(1,399)	(1,032)	(2,826)
於二零一四年十二月三十一日	<b>(64,781)</b>	<b>15,588</b>	<b>154,898</b>	<b>292,980</b>	<b>186,975</b>	<b>585,660</b>
年內(抵免)支出	<b>(9,214)</b>	-	<b>(14,290)</b>	<b>(29,283)</b>	<b>19,317</b>	<b>(33,470)</b>
外匯調整	<b>2,672</b>	<b>(494)</b>	<b>(7,126)</b>	<b>(10,469)</b>	<b>(6,470)</b>	<b>(21,887)</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>(71,323)</b>	<b>15,094</b>	<b>133,482</b>	<b>253,228</b>	<b>199,822</b>	<b>530,303</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延稅項資產	<b>(56,229)</b>	(49,193)
遞延稅項負債	<b>586,532</b>	634,853
	<b>530,303</b>	585,660

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 29. 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441,200,000元(二零一四年：港幣664,480,000元)在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

於二零一五年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣424,834,000元(二零一四年：港幣435,299,000元)。已就有關虧損港幣285,292,000元(二零一四年：港幣259,124,000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139,542,000元(二零一四年：港幣176,175,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣139,542,000元(二零一四年：港幣176,175,000元)將於由呈報期結束起五年內屆滿。

## 30. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 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	116,469	138,268
61日至90日內	51,780	14,155
超過90日	654,786	359,371
	<b>823,035</b>	511,794
應付票據		
60日內	48,943	67,099
61日至90日內	34,268	29,442
超過90日	80,404	98,440
	<b>163,615</b>	194,981
預提工程款	<b>3,582,035</b>	4,254,405
	<b>4,568,685</b>	4,961,180
應付利息	92,661	99,034
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	65,116	72,209
其他應付賬款及應計費用	1,049,536	971,714
	<b>5,775,998</b>	6,104,137

## 31. 其他財務負債

於二零一五年十二月三十一日，其他財務負債為一項尚未到期之交叉貨幣利率掉期合約之公允值港幣268,703,000元(二零一四年：港幣116,793,000元)。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。

於二零一五年十二月三十一日尚未到期之合約訂立於二零一三年，並將於二零一六年到期。本金值人民幣2,200,000,000元以固定年息6厘與本金值361,872,000美元以固定年息4.81厘計息作掉期，合約之匯率為人民幣6.0795元兌1美元。

交叉貨幣利率掉期合約之公允值計量詳列於附註6(c) (i)。

## 32. 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行結存及現金	<b>3,071,723</b>	3,724,192
減：受限制銀行存款－預售物業所得款項(附註24)	<b>(420,411)</b>	(872,759)
	<b>2,651,312</b>	2,851,433

## 33. 退休福利計劃

就香港業務，集團為所有合資格僱員(包括董事)設立強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃的資產與集團的資產分開，由獨立受託人控制的基金持有。集團及僱員均根據政府規例，按僱員的月薪向該計劃支付固定百分比的供款。該計劃供款指集團須按計劃規則指定比率，向基金支付的供款。倘僱員於可取得所有供款前退出計劃，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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 34. 出售合作企業權益

於二零一五年十二月三十一日年度期間，集團簽訂買賣協議，向中國合作夥伴出售廣西路通公路開發有限公司的70%股本權益，現金代價為人民幣28,640,000元(相等於港幣35,934,000元)。出售之基建合作企業之溢利已於損益中確認。

集團出售該合作企業權益於二零一五年十二月三十一日年度期間的影響如下：

	千港元
投資成本	146,770
分佔收購後溢利及其他全面收益，扣減已收股息後之淨額	30,196
收回投資成本	(146,770)
出售合作企業權益之賬面值	30,196
中國預扣稅	3,593
出售之收益	2,145
總代價以現金支付	35,934
因出售而產生的現金流入淨額：	
現金代價	35,934
出售產生之中國預扣稅	(3,593)
	32,341

## 35. 視作出售附屬公司

於二零一四年十一月二十八日，集團與中融國際信託有限公司(「中融國際」)訂立了一份增資協議(「協議」)，根據協議，中融國際同意向本公司全資附屬公司上海雋合出資人民幣300,000,000元。上海雋合持有一間位於中國從事房地產發展之附屬公司90%擁有權。於二零一四年十二月，中融國際完成初步出資人民幣100,000,000元(相等於港幣126,904,000元)後，集團於上海雋合的有效權益由100%攤薄至49%。上海雋合之公司章程已於二零一四年十二月變更，其隨即成為集團與中融國際共同控制之企業，並計入為集團之合資企業。

## 35. 視作出售附屬公司 (續)

上海雋合於視作出售當日之綜合資產淨額如下：

	千港元
預付租賃土地款	688,135
應收賬款、按金及預付款項	3,753
銀行結存及現金	1,208
應付賬款及應計費用	(4,961)
	<u>688,135</u>
以下列方式支付：	
給予合資企業之貸款	478,782
保留之合資企業權益，按公允值列值 (附註)	209,353
	<u>688,135</u>

附註：保留合資企業權益的公允值之取決乃參照適用的折現率計算來自上海雋合之未貼現現金流。

因出售而產生的現金流出淨額：

出售時之銀行結存及現金	<u>1,208</u>
-------------	--------------

於二零一四年十二月三十一日年度期間，出售之附屬公司對集團的經營現金流出約為港幣686,927,000元。出售附屬公司之虧損對本綜合財務報表的影響並不重大。

## 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	<b>94,423</b>	86,827
兩至五年 (包括首尾兩年)	<b>374,231</b>	361,861
第五年後	<b>925,126</b>	993,366
	<u><b>1,393,780</b></u>	<u>1,442,054</u>

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，乃參考承租人之收入計算，惟設有最低固定租金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 36. 經營租賃承擔(續)

### 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	<b>13,955</b>	12,325
兩至五年(包括首尾兩年)	<b>7,731</b>	9,907
	<b>21,686</b>	22,232

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。

## 37. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣4,650,201,000元(二零一四年：港幣5,475,928,000元)之擔保。該擔保由集團提供給購買集團之已發展物業之小業主，並將於小業主向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該擔保初步確認的公允值並不重大。

於二零一五年十二月三十一日，集團就銀行授予一間合作企業的銀行融資提供港幣845,310,000元(二零一四年：無)之擔保。董事認為該擔保初步確認的公允值並不重大。

## 38. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註24所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣3,446,268,000元(二零一四年：港幣4,021,231,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 39. 關連人仕交易

於本年度，除附註20及28所述外，集團與下列關連人仕進行交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
合作／合資企業	利息收入	<b>55,912</b>	21,209
附屬公司之非控股權益	利息支出	<b>49,050</b>	50,379

上述交易不會構成上市規則所規定的一項關連交易定義。

### 關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間之酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期員工福利	<b>99,385</b>	114,179
退休福利計劃供款	<b>5,640</b>	5,492
	<b>105,025</b>	119,671

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司財務狀況表資料

於呈報期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資於非上市之附屬公司	<b>14,065,380</b>	14,511,368
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項	<b>491</b>	478
銀行結存及現金	<b>94,657</b>	45,166
	<b>95,148</b>	45,644
<b>資產總額</b>	<b>14,160,528</b>	14,557,012
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本(附註25)	<b>73,994</b>	72,970
儲備(附註)	<b>6,607,323</b>	6,927,625
	<b>6,681,317</b>	7,000,595
<b>流動負債</b>		
銀行貸款	<b>387,500</b>	388,001
應付賬款及應計費用	<b>453</b>	866
應付附屬公司款項	<b>7,091,258</b>	7,167,550
	<b>7,479,211</b>	7,556,417
<b>權益及負債總額</b>	<b>14,160,528</b>	14,557,012

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司財務狀況表資料(續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	認股權儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一四年一月一日結餘	3,111,194	1,405,816	1,260,000	27,112	(9,794)	1,094,324	6,888,652
年度溢利	-	-	-	-	-	483,464	483,464
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	(26,907)	-	-	-	-	(26,907)
年度全面(支出)收益總額	-	(26,907)	-	-	-	483,464	456,557
小計	3,111,194	1,378,909	1,260,000	27,112	(9,794)	1,577,788	7,345,209
因行使認股權而發行普通股	1,241	-	-	(204)	-	-	1,037
註銷認股權	-	-	-	(2,436)	-	2,436	-
購回並已註銷之股份	(39,599)	-	-	-	9,794	-	(29,805)
股息	-	-	-	-	-	(388,816)	(388,816)
於二零一四年 十二月三十一日結餘	3,072,836	1,378,909	1,260,000	24,472	-	1,191,408	6,927,625
年度溢利	-	-	-	-	-	309,593	309,593
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	(270,972)	-	-	-	-	(270,972)
年度全面(支出)收益總額	-	(270,972)	-	-	-	309,593	38,621
小計	3,072,836	1,107,937	1,260,000	24,472	-	1,501,001	6,966,246
因行使認股權而發行普通股	80,150	-	-	(9,910)	-	-	70,240
註銷認股權	-	-	-	(8,226)	-	8,226	-
股息	-	-	-	-	-	(429,163)	(429,163)
於二零一五年 十二月三十一日結餘	3,152,986	1,107,937	1,260,000	6,336	-	1,080,064	6,607,323

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股 股本／已註冊 資本之面值比例		
				直接 %	間接 %	
<i>於英屬維爾京群島／香港註冊</i>						
路安投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	16,000,000 美元	–	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	香港	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 (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
RKP Overseas Finance 2014 (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	香港	2,000,000,000 港元	100	–	投資控股
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	香港	250 美元	–	94.74	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股 股本/已註冊 資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<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	153,245,300美元 (二零一四年： 143,245,300美元)	-	100	發展及銷售物業
常州宏佳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣612,220,000元	-	100	發展及銷售物業
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
無錫路勁蠡苑房地產有限公司	中國	中國	人民幣1,146,000,000元	-	100	發展及銷售物業
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	發展及銷售物業
常州路勁宏承房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元 (二零一四年： 35,000,000美元)	-	100	發展及銷售物業
<b>於中國註冊的中外合資企業</b>						
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣1,008,600,000元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁宏潤房地產開發有限公司	中國	中國	30,000,000美元	-	100	發展及銷售物業

# 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

## 41. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股 股本/已註冊 資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<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	-	100	發展及銷售物業
上海雋安置業有限公司	中國	中國	人民幣950,000,000元	-	75	發展及銷售物業
上海雋城置業有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	55	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣700,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
北京路勁雋御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣4,385,300,000元 (二零一四年： 人民幣1,385,000,000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
洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司 <sup>⊙</sup>	中國	中國	人民幣30,000,000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860,000,000元 (二零一四年： 人民幣480,000,000元)	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁大港房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣550,470,000元 (二零一四年： 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	中國	中國	人民幣185,000,000元	-	100	發展及銷售物業
無錫路勁濱湖房地產有限公司	中國	中國	人民幣250,000,000元	-	100	發展及銷售物業
濟南路勁雋成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣150,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州路勁地產有限公司	中國	中國	人民幣770,000,000元	-	100	發展及銷售物業

\* 該些附屬公司的主要業務純屬為提供財務服務，並無任何經營業務。

⊙ 於二零一五年註冊成立。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力之本公司附屬公司，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。

## 41. 主要附屬公司(續)

除下述以外，於年結時並無附屬公司發行任何債務證券：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	<b>2,736,975</b>	2,723,744
RKI Finance (2013) Limited	<b>2,674,197</b>	2,773,451
	<b>5,411,172</b>	5,497,195

## 42. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一五年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣21,968,543,000元(二零一四年：港幣24,455,152,000元)。於二零一五年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣12,980,639,000元(二零一四年：港幣17,277,754,000元)。

# 財務摘要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	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)
收入	<b>12,509,646</b>	12,730,104	11,456,048	9,344,130	6,832,508
稅前溢利	<b>1,982,523</b>	2,500,655	2,520,762	2,317,737	1,859,586
所得稅支出	<b>(1,154,213)</b>	(1,471,272)	(1,497,395)	(1,465,003)	(1,116,873)
年度溢利	<b>828,310</b>	1,029,383	1,023,367	852,734	742,713
應佔：					
本公司擁有人	<b>820,005</b>	1,005,018	1,001,618	818,179	735,007
非控股權益	<b>8,305</b>	24,365	21,749	34,555	7,706
	<b>828,310</b>	1,029,383	1,023,367	852,734	742,713

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	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)
資產總額	<b>40,056,307</b>	42,483,789	43,429,463	37,275,341	31,732,189
負債總額	<b>(26,080,440)</b>	(28,431,237)	(30,066,211)	(25,052,468)	(20,382,961)
	<b>13,975,867</b>	14,052,552	13,363,252	12,222,873	11,349,228
應佔：					
本公司擁有人	<b>13,155,397</b>	13,207,891	12,671,769	11,793,131	11,072,316
非控股權益	<b>820,470</b>	844,661	691,483	429,742	276,912
	<b>13,975,867</b>	14,052,552	13,363,252	12,222,873	11,349,228



路勁基建有限公司