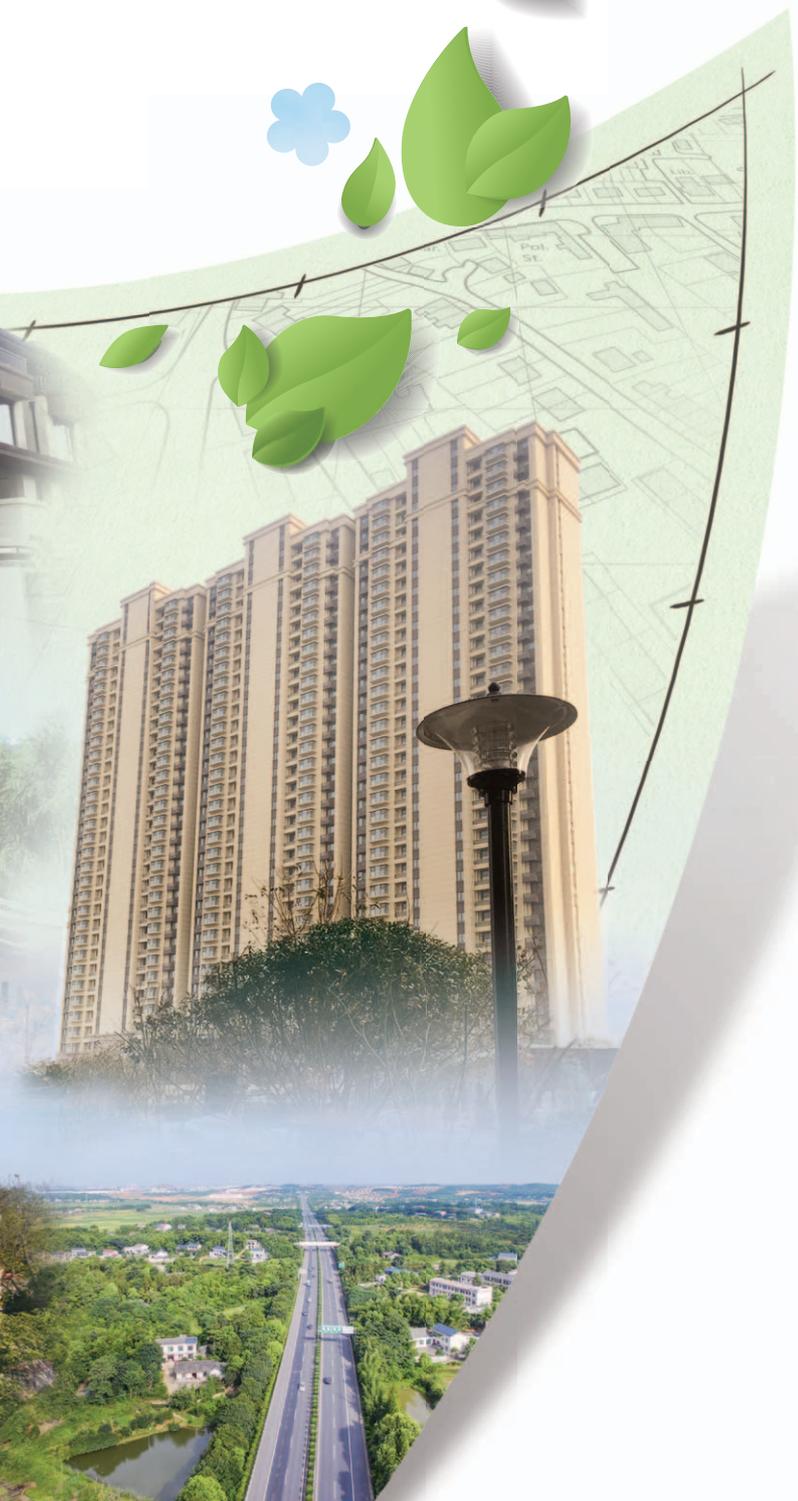


路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1098)

年報 2016



集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司(「路勁」)是一家在中國大陸及香港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。路勁現時持有的房地產組合投資主要位於長三角及渤海灣地區，土地儲備約700萬平方米。路勁亦是一家於中國大陸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大陸的五條高速公路，總里程約340公里。



目錄

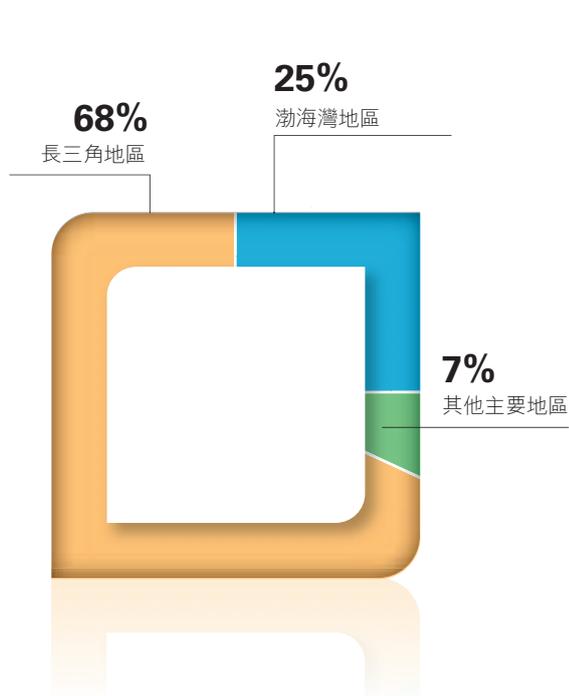
2	財務概覽
4	主席報告
6	行政總裁報告
8	主要獎項
10	管理層討論及分析
41	董事及高級管理人員
49	董事會報告
60	企業管治報告
73	環境、社會及管治報告
79	集團資料
F-1	獨立核數師報告
	經審核綜合財務報表
	F-8 綜合損益表
	F-9 綜合損益及其他全面收益表
	F-10 綜合財務狀況表
	F-11 綜合權益變動表
	F-12 綜合現金流量表
	F-14 綜合財務報表附註
F-96	財務摘要



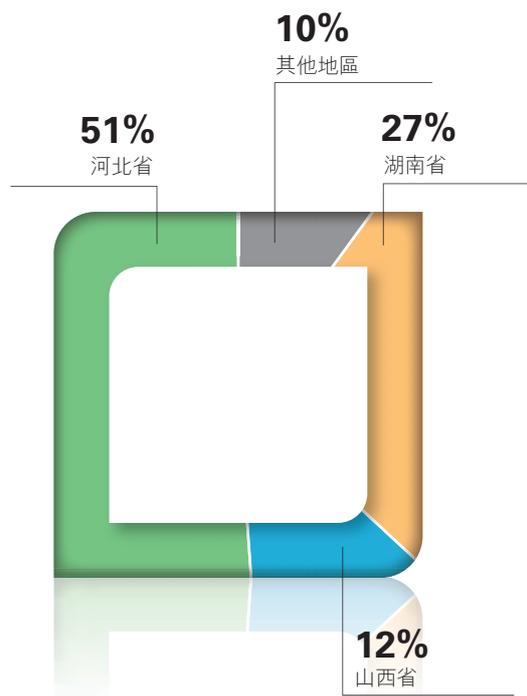
財務概覽

(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
房地產發展業務收入	16,842	12,510	12,730	11,456	9,344
集團分佔路費收入	1,238	1,090	968	893	839
收費公路項目現金回收	580	530	515	512	523
本公司擁有人應佔溢利	1,250	820	1,005	1,002	818
本公司擁有人應佔權益	13,292	13,155	13,208	12,672	11,793
資產總額	50,400	40,056	42,484	43,429	37,275
每股股息(港元)	0.68	0.48	0.58	0.58	0.46
每股盈利(港元)	1.69	1.11	1.37	1.36	1.10
淨權益負債比率(百分比)	66	73	74	49	49

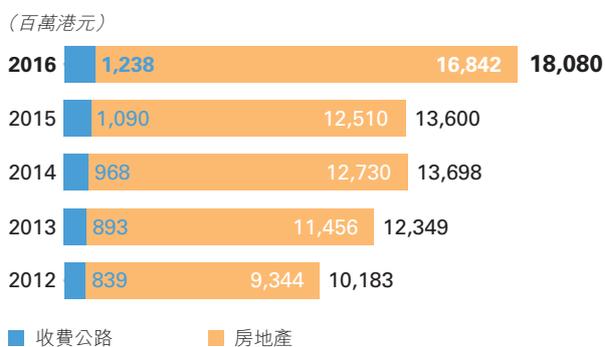
二零一六年房地產項目收入貢獻
按地區分析



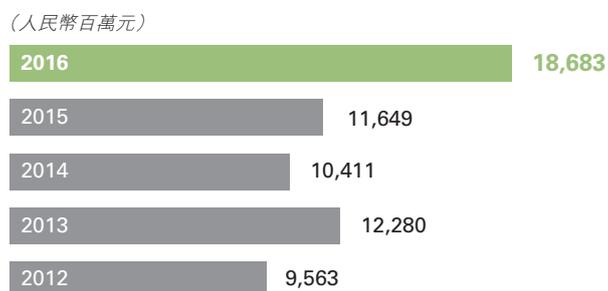
二零一六年收費公路項目收入貢獻
按地區分析



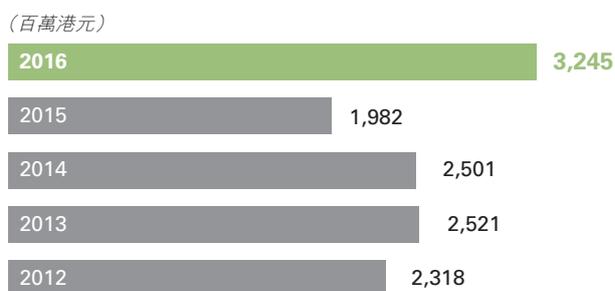
房地產發展業務收入及集團分佔路費收入



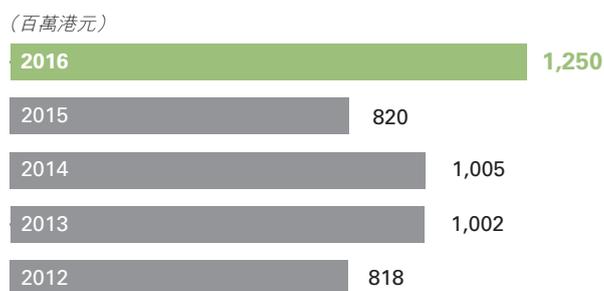
房地產發展業務銷售額
(包括合資企業項目)



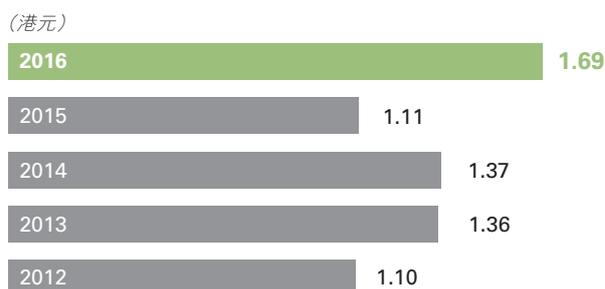
稅前溢利



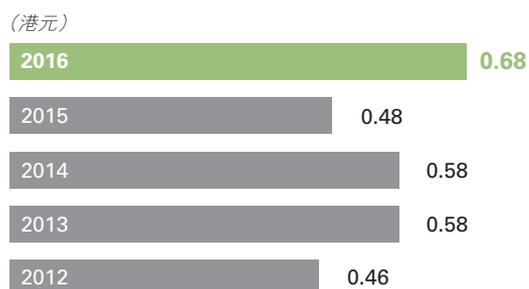
本公司擁有人應佔溢利



每股盈利



每股股息



主席報告

單偉豹
主席



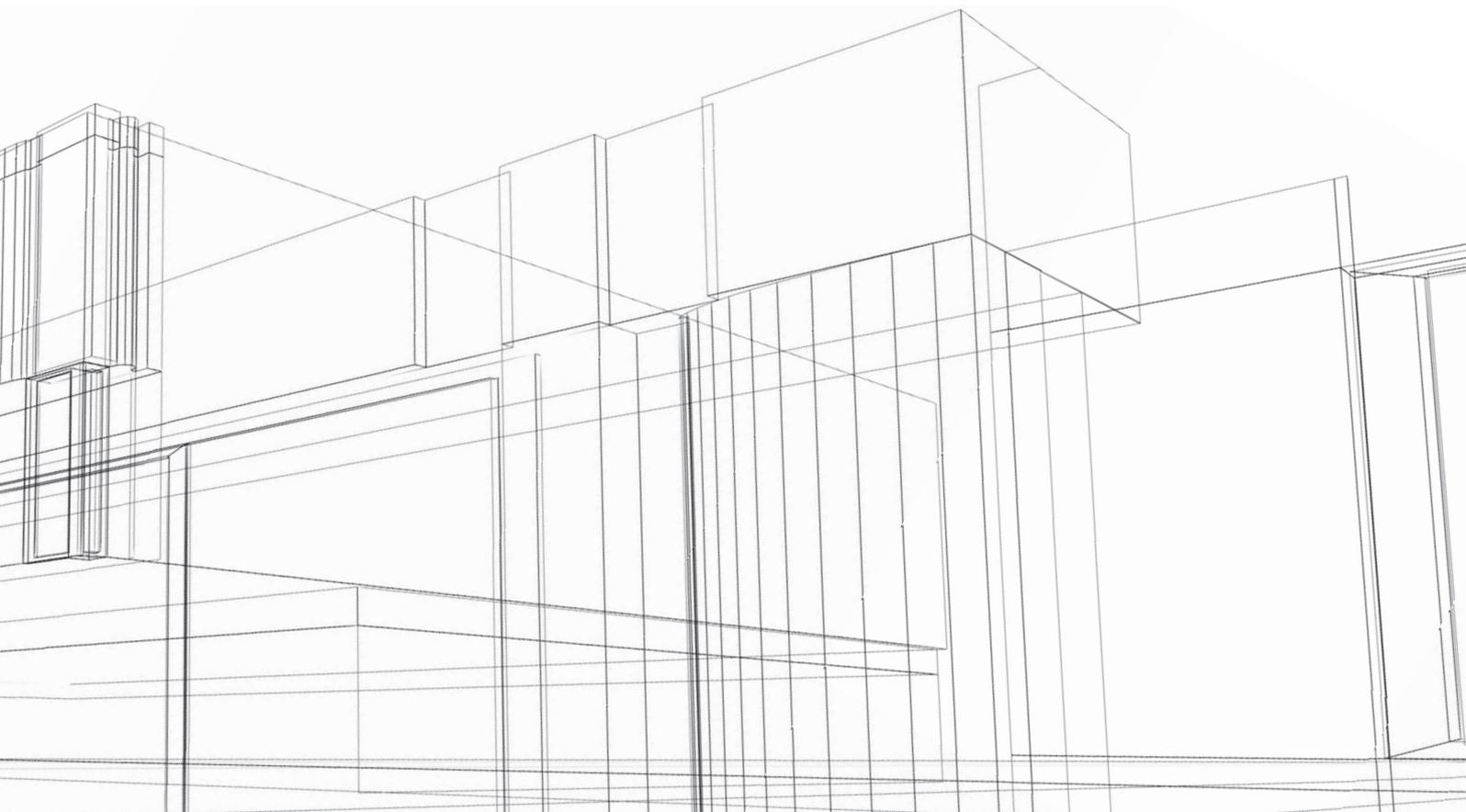
各位股東：

二零一六年，本公司股東應佔溢利為港幣12.50億元，比二零一五年上升52%。董事會建議派發末期股息每股港幣0.55元，連同中期股息每股港幣0.13元，二零一六年全年股息合共每股港幣0.68元（二零一五年：每股港幣0.48元）。

二零一六年，物業銷售額增加至人民幣186.83億元及路費收入上升至人民幣23.76億元，合共人民幣210.59億元，錄得52%強勁增長。

二零一六年，受惠於國內在二零一六年年初推出較寬鬆的貨幣政策及放寬部份調控政策，使房地產市場得以回暖，集團房地產業務錄得良好增長。二零一六年集團房地產開發業務在內地及香港購入了十五幅新地塊，樓面面積合共約270萬平方米，其中，包括初次在香港購入一幅新地塊，可建樓面面積約34,000平方米。在二零一七年二月集團與合作夥伴成功投得港鐵黃竹坑站第I期物業發展項目。集團日後將繼續留意在境外發展房地產開發業務的機會，為業務發掘新增長點。

集團亦嘗試新房地產業務模式，通過與不同產業結合，在可控風險下，尋找新的利潤增長點。二零一六年集團通過與偉光匯通文化旅遊投資有限公司合作，涉足古鎮開發業務；通過與美國iP2 Entertainment公司合作，共同經營包括國家地理等品牌家庭教育娛樂中心。而已經漸進式經營近三年的地產金融，在二零一六年已為集團提供利潤貢獻。未來五年的發展速率有可能突飛猛進。



收費公路業務持續為集團提供穩定的現金流，二零一六年貢獻現金收入(包括償還股東貸款)為港幣 5.80 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發展開始成熟，在二零一六年分別達致收支平衡及錄有利潤，預計現有收費公路業務來年會有更好表現。

為持續集團發展，集團將繼續在收費公路業務，房地產開發業務及未來不同產業的業務上，與有實力的企業合作，尋找及抓住機遇，通過加強合作關係，增強集團的營運能力和規模。為此，集團正研究國家倡議一帶一路政策帶來的商機。在合適時間，探討投入適當的資源，用以經營及享受相關成果。

與此同時，集團將持續積極地去檢閱及優化其財務資源。除打開債券及永續資本證券市場，集團不時考慮分拆業務上市的選擇(例如：高速公路業務現正在積極考慮中)。倘若集團決定進行該建議，將在有需要時，公告進一步資料。

二零一七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，二零一七年三月十三日

行政總裁報告

高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零一六年業績

集團(包括合作/合資企業項目)截至二零一六年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣186.83億元及公路路費收入人民幣23.76億元，合共人民幣210.59億元，較二零一五年大幅上升52%。二零一六年的稅後經營溢利(未計入匯兌及相關差額)為港幣15.18億元。計入人民幣貶值造成的匯兌及相關差額港幣1.44億元(二零一五年：港幣3.30億元)，二零一六年度溢利為港幣13.74億元，比二零一五年上升港幣5.45億元(即上升66%)，每股盈利港幣1.69元。

房地產開發業務

二零一六年首季受惠於一系列降息、降準措施，及較寬鬆的房地產市場調控政策以及市場信心的增強，內地房地產市場表現良好；儘管在第四季度政府加強有針對性的調控措施，集團錄得銷售合同及待轉合同協議額共人民幣186.83億元，較二零一五年大幅上升60%，銷售均價亦較二零一五年跳升約25%至每平方米人民幣13,700元。全年完成物業交付1,204,000平方米，等值人民幣142.79億元收入。

二零一六年，集團在內地的上海市、蘇州市、天津市、濟南市及鄭州市等多個地區共取得十四幅土地，合共約266萬平方米樓面面積。

集團認為香港房地產有發展空間，在香港開展業務有助集團的貨幣風險管理，同時可充分利用集團在香港的營運能力。二零一六年八月，集團在香港首次購入了一幅發展住宅項目的地塊，可建樓面面積約34,000平方米。集團與合作夥伴在二零一七年二月成功投得港鐵黃竹坑站第1期物業發展項目。該項目可建樓面面積約為54,000平方米，為香港港島區近30年首個鐵路物業項目。

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負擔。在二零一六年新獲取的地塊中，其中有十幅（合共約230萬平方米樓面面積）是集團與有實力企業共同合作開發。

收費公路業務

二零一六年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為8,000萬架次及人民幣23.76億元，具比二零一五年上升約9%。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開始成熟，二零一六年分別達致收支平衡及錄有利潤。二零一六年這兩條高速公路總收費比二零一五年上升了31%。

二零一六年集團繼續退出餘下的一／二級公路項目，優化投資組合策略已基本完成。集團也繼續在洽談提供合理回報的新高速公路項目。

資金與融資

集團在二零一六年第三季抓住了境外發債窗口，發行了兩筆分別為年利率5厘及4.7厘，合共9.5億的美元債券，以置換境外較高息債務。集團亦在境內發行首筆三年期，年利率4.5厘的人民幣15億元之境內債券，降低了融資成本。在二零一七年二月，集團再發行了一筆3億美元，7.95厘的優先擔保永續資本證券，為集團在香港發展提供資金的支持。

為減低人民幣貶值對集團帶來的沖擊，集團為美元債券及部份境外債務訂立上限遠期掉期合約，將人民幣貶值對集團的影響減低，二零一六年匯兌及相關差額較二零一五年減少約港幣1.86億元。

集團一貫堅持謹慎及穩定的理財策略，一直不停探討和擴寬不同融資渠道，以減低匯率波動對集團帶來的沖擊、降低融資成本及增強集團現金流。

展望

近年內地經濟雖然有下行壓力，但整體還是保持增長。房地產行業作為重要的支柱產業，預期政府將繼續在政策上維穩，對不同區域實施有針對性的調控方案。集團對內地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，通過成熟的管理流程，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準及品牌認受度。與此同時，集團將繼續與商業夥伴尋求更大合作發展空間。集團相信已取得的市場地位及成熟的營運管理團隊是內地房地產開發業務繼續壯大發展的良好基礎。集團也將繼續在香港尋找房地產開發新的機會。

收費公路業務為集團提供穩定的現金流，集團二十多年來累積的經驗，保證業務繼續穩定營運和發展。

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、股東及董事會的長期支持與信任。

高毓炳
行政總裁

香港，二零一七年三月十三日

主要獎項

路勁基建有限公司

2016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

2016中國房地產開發企業30強

2016中國房地產開發企業外資企業10強第一名

2016全國五一品牌建設獎管理示範企業

路勁物業服務集團有限公司

2016中國物業服務百強企業33強

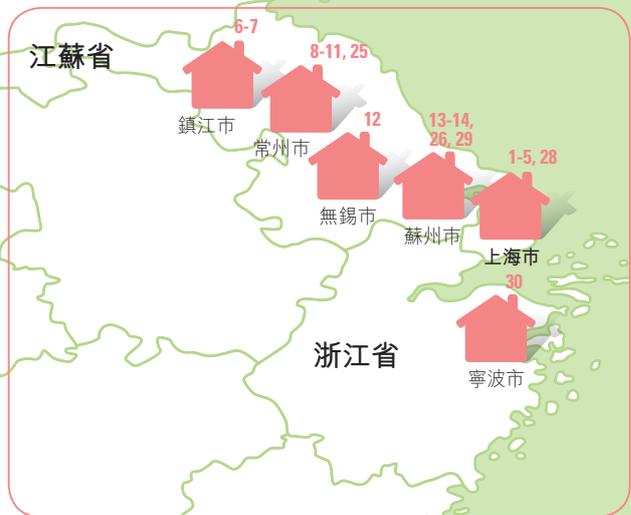


管理層討論及分析

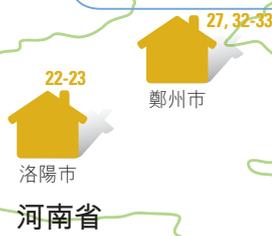
房地產項目

-  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



湖南省



廣東省



主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一六年十二月三十一日

長三角地區

	P1	路勁 • 上海院子						
	發展面積(平方米)	62,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	136,000
	約可分予權益	55%	目標完成日期	2017	位置	中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路西、廟涇河北		
上海雋城置業有限公司								
	P2	路勁 • 上海莊園						
	發展面積(平方米)	39,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	133,000
	約可分予權益	55%	目標完成日期	2017	位置	中國上海市嘉定區外岡鎮恒樂路589弄		
上海雋城置業有限公司								
	P3	路勁 • 上海派二期						
	發展面積(平方米)	84,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	72,000
	約可分予權益	90%	目標完成日期	2017	位置	中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東、百安公路南		
上海雋達置業有限公司								
	P4	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%	目標完成日期	2019	位置	中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東與昌吉路南		
上海雋安置業有限公司								
	P5	路勁 • 佘山院子(前稱小昆山項目)						
	發展面積(平方米)	52,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F	土地面積(平方米)	37,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2017	位置	中國上海市松江區小昆山鎮：東至鶴溪街、西至崑岡河、南至面丈港河、北至崇南路		
上海雋通置業有限公司								
	P6	路勁 • 諾丁山						
	發展面積(平方米)	115,000	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%	目標完成日期	2018	位置	中國江蘇省鎮江市丁卯區楚橋路		
鎮江路勁房地產開發有限公司								

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一六年十二月三十一日

長三角地區

P7	路勁城(鎮江)							
	發展面積(平方米)	495,000	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%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		
	鎮江路勁大港房地產開發有限公司							
P8	路勁城(常州)							
	發展面積(平方米)	512,000	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%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新區火炬北路東與廣電西路北		
	常州路勁房地產開發有限公司							
P9	路勁·城市廣場							
	發展面積(平方米)	130,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	95,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2017	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東西林路西與華林路北		
	常州路勁宏承房地產開發有限公司							
P10	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%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北與車廠路西		
	常州路勁宏遠房地產開發有限公司							
P11	路勁·城市印象							
	發展面積(平方米)	230,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	110,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側		
	常州路勁宏潤房地產開發有限公司							
P12	路勁·天御							
	發展面積(平方米)	145,000	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%	目標完成日期	2019	位置	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		
	無錫路勁蠡苑房地產有限公司							

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一六年十二月三十一日

長三角地區

P13		路勁 • 鳳凰城						
	發展面積(平方米)	255,000	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%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
	蘇州雋御地產有限公司							
P14		路勁 • 燕江瀾(前稱陽澄湖項目)						
	發展面積(平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	58,000
	約可分予權益	58.82%	目標完成日期	2017	位置	中國江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮湘洲路、順賢路交匯處		
	蘇州雋澄房地產開發有限公司							

渤海灣地區

P15		路勁 • 世界城						
	發展面積(平方米)	80,000	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%	目標完成日期	2019	位置	中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		
	北京路勁雋御房地產開發有限公司							
P16		路勁 • 太陽城						
	發展面積(平方米)	448,000	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	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
	天津順馳新地置業有限公司							
P17		路勁 • 綠境華庭(前稱北辰項目)						
	發展面積(平方米)	266,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	125,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
	天津雋德房地產開發有限公司							
P18		路勁 • 國際城						
	發展面積(平方米)	512,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		
	大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司							

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一六年十二月三十一日

渤海灣地區

	P19 路勁•東城(濟南)II期(前稱曆城區地塊)							
	發展面積(平方米)	125,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F	土地面積(平方米)	34,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2018	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
濟南路勁雋成房地產開發有限公司								

	P20 路勁•東城(濟南)III期(前稱曆城區地塊)							
	發展面積(平方米)	101,000	性質	商業	完成階段(附註)	M	土地面積(平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
濟南路勁雋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%	目標完成日期	2019	位置	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		
山東御邸房地產開發有限公司								

其他主要地區

	P22 路勁•御城(洛陽)							
	發展面積(平方米)	302,000	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%	目標完成日期	2020	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		
洛陽路勁房地產開發有限公司								

	P23 路勁•領山(洛陽)							
	發展面積(平方米)	53,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		
洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司								

	P24 路勁•天雋峰(廣州)							
	發展面積(平方米)	224,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2019	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		
廣州雋宏房地產開發有限公司								

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零一六年十二月三十一日

	P25 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%	目標完成日期	不適用	位置	中國江蘇省常州市武進區花園街33號		
常州宏智房地產開發有限公司								
	P13 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%	目標完成日期	不適用	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
蘇州雋御地產有限公司								
	P26 吳江項目							
	發展面積(平方米)	37,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	不適用	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		
蘇州雋宏房地產開發有限公司								
	P16 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	中國天津市河東區龍山道與天山北路交界		
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	中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路與農業東路交界		
鄭州客屬房地產有限公司								

主要項目資料

於二零一六年中期報告日後取得之新項目

長三角地區

P28	小昆山BC項目							
	發展面積(平方米)	177,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	M	土地面積(平方米)	122,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國上海市松江區小昆山鎮：東至昆港公路、西至鶴溪街、南至西艾港、北至文南路		
上海雋築置業有限公司								

P29	城鐵新城項目							
	發展面積(平方米)	190,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M	土地面積(平方米)	95,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市高新區澁關鎮澁鴻路北、安楊路西		
蘇州中交路勁地產有限公司								

P30	寧波江北項目							
	發展面積(平方米)	98,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P/F/S	土地面積(平方米)	27,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		
寧波甬鴻置業有限公司								

渤海灣地區

P31	固安項目							
	發展面積(平方米)	110,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	200,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2017	位置	中國河北省廊坊市固安縣溫泉園區內南陳村西側、大廣高速東側		
河北可心農業開發有限公司								

其他主要地區

P32	路勁•國際城(鄭州)							
	發展面積(平方米)	465,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F	土地面積(平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		
鄭州龍港置業有限公司								

主要項目資料

於二零一六年中期報告日後取得之新項目

	P33 鄭州中牟B項目							
	發展面積(平方米)	878,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2024	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		
鄭州華首宏田置業有限公司								
	P34 古鎮永州項目							
	發展面積(平方米)	102,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F	土地面積(平方米)	196,000
	約可分予權益	48.45%	目標完成日期	2018	位置	中國湖南省永州市零陵區河萍陽南路瀟水之畔		
永州偉光匯通古鎮文化旅遊開發有限公司								
	P35 元朗項目							
	發展面積(平方米)	34,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號		
威良發展有限公司								
	P36 黃竹坑項目							
	發展面積(平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段(附註)	M	土地面積(平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2022	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		
怡騰投資有限公司								

附註：

「M」 代表「總規劃」
「S」 代表「上蓋工程」

「P」 代表「規劃及設計」
「C」 代表「已落成」

「F」 代表「地基工程」

收費公路項目



主要項目資料

收費公路業務

於二零一六年十二月三十一日

高速公路

T1 保津高速公路						
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
T2 唐津高速公路						
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
T3 長益高速公路						
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益	43.17%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
T4 龍城高速公路						
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		
T5 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		

業務回顧

集團(包括合作/合資企業項目)截至二零一六年十二月三十一日止年度實現物業銷售人民幣186.83億元及公路路費收入人民幣23.76億元，合共人民幣210.59億元，較二零一五年大幅上升52%。二零一六年的稅後經營溢利(未計入匯兌及相關差額)為港幣15.18億元。計入因人民幣貶值造成的匯兌及相關差額港幣1.44億元(二零一五年：港幣3.30億元)，二零一六年度溢利為港幣13.74億元，比二零一五年上升港幣5.45億元(即上升66%)，每股盈利港幣1.69元。

房地產業務

二零一六年中央和地方政府為刺激房地產市場，首三季度繼續出台和落實一系列降息、降準措施及寬鬆的房地產市場調控政策，房地產市場表現良好，一二線城市樓市整體呈現量價齊升局面，但在不同區域表現有所差異。儘管在第四季度政府加強針對性房地產市場調控措施，但在集團延續區域深耕、貫徹平衡周轉和利潤的經營策略下，繼續創下佳績，二零一六年銷售額(包括合資企業項目)上升至人民幣186.83億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣176.13億元及銷售協議待轉合同約人民幣10.70億元。

物業銷售及交付

二零一六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	10,102	737,000	9,682	692,000
渤海灣	7,494	489,000	3,620	402,000
其他地區	1,087	133,000	977	110,000
總數(二零一六年)	18,683	1,359,000	14,279	1,204,000
總數(二零一五年)	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。

其他地區主要包括河南省及廣東省。

二零一六年，集團一如以往，各團隊同心合力，貫徹平衡周轉和利潤的經營策略，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管道吸納合適的土地儲備。二零一六年集團物業銷售額(包括合資企業項目)達人民幣186.83億元，較二零一五年大幅增長約60%，銷售均價約每平方米人民幣13,700元，亦較去年上升約25%。

財務回顧

二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	16,842	12,510
毛利	4,222	2,883
銷售及經營費用	(1,035)	(813)
年度溢利	1,132	823

二零一六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。二零一六年全年交付面積達1,204,000平方米，均價約每平方米人民幣11,900元。房地產業務的稅後經營溢利共港幣12.55億元，扣除因人民幣貶值導致的匯兌及相關差額港幣1.23億元後，年度溢利為港幣11.32億元。

土地儲備

為補充土地儲備，二零一六年集團分別透過土地摘牌及收購形式在國內及香港取得了十五幅住宅及商業發展用地，樓面面積合共約270萬平方米。上述新獲取的地塊中，其中有十幅是與有實力企業共同合作開發，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負擔。

新地塊的具體情況如下：

省份／直轄市	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
長三角地區				
上海市	60%	159,000	229,000	5,050
江蘇省	51%-100%	177,000	287,000	4,484
浙江省	100%	27,000	98,000	554
渤海灣地區				
天津市	50%	125,000	266,000	2,060
河北省	45%	200,000	110,000	400
山東省	100%	51,000	226,000	496
其他主要地區				
河南省	60%	476,000	1,343,000	1,045
湖南省	48.45%	196,000	102,000	95
香港特別行政區	100%	28,000	34,000	868

管理層討論及分析

於二零一七年二月，集團再與合作夥伴成功投得港鐵黃竹坑站第I期物業發展項目。該項目發展面積為54,000平方米，為香港港島區近30年首個鐵路物業項目。

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。截至二零一六年十二月三十一日，集團土地儲備約700萬平方米，主要分佈於下列地區：

省份／直轄市	項目數量 個	面積 平方米
長三角地區		
上海市	6	494,000
江蘇省	12	2,528,000
浙江省	1	98,000
渤海灣地區		
北京市	1	80,000
天津市	2	732,000
河北省	2	622,000
山東省	3	355,000
其他主要地區		
河南省	5	1,723,000
湖南省	1	102,000
廣東省	1	224,000
香港特別行政區	1	34,000

二零一六年，集團新開工面積為1,977,000平方米，而竣工面積為1,289,000平方米。預計二零一七年，新開工面積為2,437,000平方米，竣工面積為1,310,000平方米。

主要項目概況

長三角地區



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。

二零一六年路勁•上海院子銷售金額為人民幣6.63億元，實現均價約每平方米人民幣30,300元。項目二零一六年交付金額為人民幣3.03億元，交付面積15,000平方米。預計二零一七年交付面積為30,100平方米，當中18,400平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零一六年路勁•上海莊園銷售金額為人民幣8.90億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣22,800元。項目二零一六年交付金額為人民幣13.86億元，交付面積66,000平方米。預計二零一七年交付面積為18,000平方米，當中5,100平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海市—路勁•上海派一期

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。

二零一六年路勁•上海派一期銷售金額為人民幣1.36億元，實現均價約每平方米人民幣23,100元。項目二零一六年交付金額為人民幣8.58億元，交付面積45,000平方米。



上海市—路勁•上海派二期

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。

二零一六年路勁•上海派二期銷售金額為人民幣16億元，實現均價約每平方米人民幣24,700元。項目二零一六年交付金額為人民幣11.93億元，交付面積52,000平方米。項目預計二零一七年交付面積為54,700平方米，當中13,000平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海市－路勁•余山院子(前稱上海市－小昆山項目)

路勁•余山院子位於上海市松江區小昆山鎮中心鎮區，臨近松江科技園區和松江新城主城區，計劃打造以小高層住宅和經濟型疊加別墅為主的產品。項目佔地面積37,000平方米，建築面積56,000平方米，預計在二零一七年上半年開售。



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。

二零一六年路勁城銷售金額為人民幣13.01億元，實現均價約每平方米人民幣7,600元。項目二零一六年交付金額為人民幣4.83億元，交付面積54,000平方米。預計二零一七年交付面積為128,800平方米，當中113,500平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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的交匯區域，是規劃重點建設的片區，項目將打造成鐘樓區高品質住宅社區新的典範。該項目佔地面積95,000平方米，建築面積232,000平方米，計劃分二期開發。

二零一六年路勁•城市主场銷售金額為人民幣4.83億元。項目二零一六年交付金額為人民幣2.53億元，交付面積42,000平方米。預計二零一七年交付面積為83,200平方米，當中43,200平方米已在二零一六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，一期預計於二零一七年初動工及二零一七年下半年開售。



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。

二零一六年路勁•城市印象銷售金額為人民幣3.64億元，實現均價約每平方米人民幣10,000元。項目二零一六年交付金額為人民幣3.40億元，交付面積34,400平方米。項目預計二零一七年交付面積為11,300平方米，當中1,200平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零一六年路勁・御城銷售金額為人民幣1.04億元，交付金額為人民幣5.02億元，交付面積81,400平方米。項目預計二零一七年交付面積為16,000平方米，當中5,300平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



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。

二零一六年路勁・天御銷售金額為人民幣3.29億元，實現均價約每平方米人民幣12,800元。項目二零一六年交付金額為人民幣3.24億元，交付面積27,000平方米。項目預計二零一七年交付面積為21,900平方米，當中3,500平方米已在二零一六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。

二零一六年路勁・印象湖濱路銷售金額為人民幣7.44億元，實現均價約每平方米人民幣11,000元。項目二零一六年交付金額為人民幣8.48億元，交付面積82,000平方米。項目預計二零一七年交付面積為9,800平方米。



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。

二零一六年路勁・鳳凰城銷售主要來自尚瀾灣，其銷售金額為人民幣17.20億元，實現均價約每平方米人民幣27,100元。二零一六年項目住宅交付主要來自尚瀾灣，其交付金額為人民幣17.93億元，交付面積117,000平方米。預計二零一七年尚瀾灣交付面積為40,500平方米，當中39,000平方米已在二零一六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。

二零一六年路勁•香港時光銷售金額為人民幣8.89億元，實現均價約每平方米人民幣21,400元。項目二零一六年交付金額為人民幣11.28億元，交付面積57,000平方米。預計二零一七年交付面積為29,600平方米，當中2,600平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

燕江瀾

蘇州市－路勁•燕江瀾(前稱蘇州市－陽澄湖項目)

路勁•燕江瀾位於蘇州市相城區陽澄湖鎮，項目佔地面積58,000平方米，建築面積61,000平方米。陽澄湖鎮是長三角著名的旅遊勝地，項目周邊配套齊全，休閒配套條件優越，適宜打造高端湖景別墅產品。項目預計在二零一七年下半年開售。

渤海灣地區

世界城
路勁 RK WORLD CITY
Reconnecting with the world

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。

二零一六年路勁•世界城銷售金額為人民幣3.16億元，住宅實現均價約每平方米人民幣24,000元。項目二零一六年住宅交付金額為人民幣0.84億元，交付面積3,400平方米。

路勁•太陽城
SUNNY TOWN

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。

二零一六年路勁•太陽城銷售金額為人民幣30.70億元，實現均價約每平方米人民幣21,600元。預計二零一七年項目交付面積為109,800平方米，並已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁•太陽城商業項目－路勁•喜悅購物公園面積約20,000平方米，現出租率約92%，客戶包括多家國際知名餐飲及零售店舖。

天津市－路勁•綠境華庭(前稱天津市－北辰項目)

路勁•綠境華庭位於天津市北辰區北倉示範鎮，項目佔地面積125,000平方米，建築面積276,000平方米。項目東側緊鄰北運河景觀資源帶，西側為居住用地和河北工業大學，整體環境較好，適宜打造生態宜居住宅區。項目一期預計在二零一七年第三季度開售。



廊坊市－路勁・國際城

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35,300平方米商業和1,000平米會所。

二零一六年路勁・國際城銷售總金額為人民幣30.41億元，實現均價約每平方米人民幣14,100元。項目二零一六年交付金額為人民幣21.68億元，交付面積206,000平方米。預計二零一七年項目交付面積為65,700平方米，當中3,100平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



濟南市－路勁・東城一期

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。

二零一六年路勁・東城銷售金額為人民幣4.73億元，住宅實現均價約每平方米人民幣9,300元。項目二零一六年交付金額為人民幣10.72億元，交付面積145,500平方米。項目預計二零一七年交付面積達4,900平方米，當中500平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



濟南市－路勁・東城二期(前稱濟南市－曆城區地塊)

路勁・東城二期緊鄰集團的路勁・東城項目，項目佔地面積34,000平方米，建築面積127,000平方米。項目周邊洪樓商圈、北園商圈、全福商圈三大商圈交匯，配套完善，交通便捷，具有良好發展潛力，計劃打造城市中心宜居社區。項目已在二零一六年十二月開售。

濟南市－路勁・東城三期(前稱濟南市－曆城區地塊)

路勁・東城三期與路勁・東城一期、二期相輔相成，項目佔地面積17,000平方米，建築面積102,000平方米。項目將開發為鄰里商業中心並預計在二零一八年下半年開售。

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。

二零一六年路勁•御城銷售金額為人民幣3.03億元，交付金額為人民幣2.40億元，交付面積41,000平方米。項目預計二零一七年交付面積達81,100平方米，當中27,100平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

洛陽市—路勁•嶺山

路勁•嶺山位於洛陽市國家高新區，緊鄰集團的路勁•御城項目，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。項目預計在二零一七年下半年開售。

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。

二零一六年路勁•雋悅豪庭銷售金額為人民幣3.64億元，其中住宅實現均價約每平方米人民幣11,400元。項目二零一六年交付金額為人民幣5.71億元，交付面積54,000平方米。預計二零一七年交付面積為13,000平方米，當中1,800平方米已在二零一六年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

廣州市—路勁•天雋峰

路勁•天雋峰位於廣州市花都區核心區域寶華路，臨近建設中的地鐵9號線，周邊擁有花果山公園、電視塔公園、花都體育場和廣東一級教育資源等生活配套，主要發展高端住宅社區。項目佔地面積90,000平方米，建築面積225,000平方米，分三期開發。項目預計在二零一七年一季度開售。

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。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，租戶包括大型連鎖企業、電影城及健身中心等。



路勁御城
-RK ROYAL CITY-
城之大者 礼御洛阳



天雋峰
路勁
ROYAL
PANORAMA



新增項目

二零一六年中期報告日後取得：

長三角地區

上海市－小昆山BC項目

集團聯合長期合作夥伴於二零一六年八月，通過土地掛牌形式，取得位於上海市松江區小昆山鎮兩幅主要發展住宅及商業項目的相連土地，項目與集團於二零一六年三月取得的路勁•佘山院子項目相鄰。項目佔地面積為122,000平方米，發展面積為203,000平方米。預計在二零一七年下半年開售。

蘇州市－城鐵新城項目

集團於二零一六年十二月，通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市高新區城鐵新城一幅主要發展住宅項目的土地並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目佔地面積為95,000平方米，發展面積為190,000平方米。預計在二零一九年下半年開售。

寧波市－寧波江北項目

集團於二零一六年十一月，通過股權收購形式，取得位於寧波市之一棟商業綜合大樓，其包括商場、公寓及辦公室，項目佔地面積為27,000平方米，發展面積為98,000平方米。

渤海灣地區

廊坊市－固安項目

集團聯同長期合作夥伴於二零一六年十二月，通過股權收購形式，取得位於河北省廊坊市固安縣牛駝鎮溫泉休閒商務產業園區內的建國溫泉酒店、美泉園墅項目及其他土地儲備。項目佔地面積為200,000平方米，其中包括已建成酒店，佔地面積84,000平方米，建築面積71,000平方米，酒店目前已對外營業。另外，項目現有住宅發展面積約39,000平方米，預計在二零一七年上半年開售。

其他主要地區

鄭州市－鄭州中牟B項目

集團於二零一六年十一月，通過增資擴股形式，取得位於鄭州市中牟縣小潘莊一個住宅項目，項目可發展作商品房面積約為878,000平方米，其佔地面積為314,000平方米，預計在二零一七年下半年開售。

香港特別行政區－元朗項目

集團於二零一六年八月，通過入標形式，取得位於新界元朗凹頭一幅住宅用地。項目佔地面積為28,000平方米，發展面積為34,000平方米，定位為13層及聯排住宅為主的高品質中低密度社區。預計在二零一八年下半年開售。

香港特別行政區－黃竹坑項目

集團聯同合作夥伴於二零一七年二月，通過投標形式，取得位於港鐵黃竹坑站之第I期物業發展項目。項目佔地面積為11,000平方米，發展面積為54,000平方米，為香港港島區近30年首個鐵路物業項目。預計在二零二零年下半年開售。

收費公路業務

二零一六年國家經濟保持平穩的較快增長，內需成為保持增長的動力。國內生產總值增長達6.7%。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6.3%。隨著國家經濟持續穩定增長，居民收入得到提升，交通運輸需求增長亦較為樂觀。集團公路未來數年的收入增長將因而獲得良好的基礎。

二零一六年集團以合理價格退出安徽合葉項目，集團優化投資組合的策略已基本達成目標。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

集團二零一六年收到公路合作企業的現金分成，包括償還股東貸款為港幣5.80億元。集團收費公路項目的分佔合作企業之經營溢利(扣除所得稅及預扣稅後)由二零一五年的港幣2.50億元上升至二零一六年的港幣3.83億元，主要是因為長益高速公路及京津高速公路在本年的流量維持穩定增長，早前收購的龍城高速公路及馬巢高速公路也開始成熟，車流量及路費收入錄得顯著的升幅，並分別達致收支平衡及錄有利潤。

集團分佔現有基建合作企業的路費收入及支出分析如下：

	二零一六年 人民幣百萬元	二零一五年 人民幣百萬元	增長 (減少) %
分佔路費收入(扣除營業稅及相關稅項後)			
高速公路	1,013	849	19
普通公路	23	19	21
分佔支出(不包括攤銷及稅項)			
高速公路	293	305	(4)
普通公路	14	12	17

二零一六年現有收費公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	二零一六年 日均混合車流量 架次	增長 (減少) %	二零一六年 路費收入 人民幣百萬元	增長 (減少) %
高速公路				
保津高速公路	56,000	6	688	8
唐津高速公路	46,000	4	530	(4)
長益高速公路	65,000	9	649	11
龍城高速公路	17,000	31	274	37
馬巢高速公路	18,000	37	190	24
	<u>202,000</u>	10	<u>2,331</u>	10
普通公路	<u>17,000</u>	(6)	<u>45</u>	(2)
	<u>219,000</u>	9	<u>2,376</u>	9

二零一六年集團收費公路項目的總車流量及路費收入分別為8,000萬架次及人民幣23.76億元。高速公路的路費收入佔整體的收費公路業務從二零一五年的97%進一步上升至二零一六年的98%。

高速公路項目回顧



保津高速公路

二零一六年，保津高速公路的車流及路費收入分別增加了6%及8%，主要受惠於區域間經濟有回暖跡象，令部份行走高速公路的貨車路費收入增加；及國道G112部份路段施工引流部份車輛繞行保津高速，令車流顯著增加。

預期國家政策京津冀協同發展進一步落實及區內經濟溫和增長帶動下，將為項目路費收入帶來相應的增長。



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4%及減少4%。收入下降的主要是由於二零一五年受惠於沿海高速實施大修工程及天津海港區爆炸事故，導致沿海高速實施交通分流管制等利好因素，在二零一六年已恢復正常，故車流與收入有所調整。

預期本項目亦將受惠於京津冀協同發展，在可見的將來持續為項目路費收入帶來增長。



長益高速公路

長益高速公路在二零一六年錄得車流上升9%及路費收入增加11%。主要由於區內高速公路路網發展更為成熟，及區內經濟快速發展帶動下增長。

展望在二零一七年長沙市及鄰近地區的持續發展及高速公路路網協同效應繼續成為項目收益增長的推動力。



龍城高速公路

龍城高速公路在二零一六年車流和路費收入分別上升31%及37%。受惠於晉中市採納城市道路與高速分工政策，榆次東環、南環及西環封閉施工、禁止重中型貨車通行，令行走項目的貨運車流及收入均有所增加。

山西省經濟在主要的煤炭行業需求逐步復蘇回暖，加上項目兩側鄰近地區積極建設開發區，及晉中市區內路網發展將為項目收益帶來貢獻。另一方面，連接專案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交通路網，項目將會直接受惠，效益可期。



馬巢高速公路

馬巢高速公路於二零一六年車流和路費收入分別上升37%及24%，主要是由於項目正處於快速增長階段，加上長三角地區經濟保持持續較快發展的態勢，從而帶動了項目車流量與路費收入的增加。

預料馬巢高速公路的連接路網日趨完善，將為項目未來收益帶來可觀的升幅動力。

財務回顧

綜合損益表

下表概述集團截至二零一六年及二零一五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。

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
收入	16,842	12,510
毛利	4,222	2,883
其他收入(虧損)淨值	132	(42)
銷售及經營費用	(1,131)	(887)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	394	261
財務費用	(372)	(233)
稅前溢利	3,245	1,982
所得稅支出	(1,871)	(1,154)
稅後溢利	1,374	828
非控股權益	(124)	(8)
本公司擁有人應佔溢利	1,250	820

收入及毛利

二零一六年及二零一五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。

其他收入(虧損)淨值

其他收入(虧損)淨值主要包括匯兌虧損、投資物業評估收益及利息收入等。二零一五年之其他虧損淨值主要因人民幣匯率下跌而錄得匯兌虧損。為減低人民幣貶值對集團帶來的沖擊，集團於年內為美元債務訂立上限遠期掉期合約，使二零一六年的匯兌及相關差額較去年減低約港幣1.86億元。

銷售及經營費用

銷售及經營費用增加，主要因二零一六年度之銷售規模大幅度增大引致銷售提成及推廣活動費相應增加所致。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

年內，集團分佔的投資溢利主要來自分佔基建合作企業溢利。詳情請參閱「收費公路業務」的「財務回顧」分節。

財務費用

財務費用增加，主要因年內集團在境外發行了兩筆合共9.5億的美元債券，並提前贖回一筆於二零一七年到期之3.5億美元擔保優先票據，而產生額外的贖回成本及增加其他財務費用所致。

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。所得稅支出上升，主要因二零一六年交付物業所得之溢利較去年增加所致。

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)	6,549	6,705
— 投資物業	2,468	2,193
— 其他非流動資產	335	90
	9,352	8,988
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	27,386	25,728
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	8,215	3,314
— 給予合作／合資企業之股東借款	2,036	179
— 其他流動資產	3,411	1,847
	41,048	31,068
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(6,784)	(5,496)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(718)	(280)
— 來自預售物業之按金	(8,747)	(4,548)
— 銀行及其他貸款(於一年內到期)	(5,847)	(6,224)
— 其他流動負債	(1,614)	(1,539)
	(23,710)	(18,087)
非流動負債	(12,457)	(7,993)
權益總額	14,233	13,976

管理層討論及分析

於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)

此項主要指集團於收費公路及房地產業務之合作／合資企業權益，包括投入項目的股東借款。結餘上升主要因年內新購入多個房地產合資項目而支付投資款或預付土地款所致，但部份結餘因收購上海市及廊坊市房地產合資企業伙伴之股權後被納入附屬公司合併範圍而有所抵銷。

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16。結餘上升主要由於集團於年內收購了位於蘇州市的吳江項目所致。於二零一六年十二月三十一日，集團投資物業的樓面面積約為222,000平方米。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

於二零一六年，集團因預付了新購項目部份土地款及增加開工量以滿足來年的銷售需求及交付承諾，故物業存貨結餘有所上升。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金上升，主要由於預售物業項目所得款大幅增加，但部份資金被用於支付新購項目的土地款所抵銷。

其他流動資產

其他流動資產上升，主要因支付投地保證金及其他投資預付款較去年增加及新訂立的遠期掉期合約之公允值上升所致。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升主要由於預售物業的均價及面積皆比去年增加所致。於二零一六年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業總面積(包括合資項目)約為690,000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境外擔保優先票據和銀團貸款，以及境內的債券和項目發展貸款。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求或一年內	5,847	6,224
一年後但兩年內	1,515	5,954
兩年後但五年內	9,935	940
超過五年	280	332
借貸總額	17,577	13,450

借貸來源	二零一六年		二零一五年		債務性質	二零一六年		二零一五年	
短期借貸	33%	46%			無抵押貸款	61%	73%		
長期借貸	67%	54%			有抵押貸款	39%	27%		
	100%	100%				100%	100%		
借貨貨幣比率									
	二零一六年		二零一五年			二零一六年		二零一五年	
港元	4%	1%			浮動年利率	42%	60%		
人民幣	42%	47%			固定年利率	58%	40%		
美元	54%	52%				100%	100%		
	100%	100%				100%	100%		

集團借貨部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 於二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據；
- (b) 於二零一九年到期之人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券；及
- (c) 於二零二一年到期之5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據。

在二零一七年二月，集團更發行了3億美元之7.95厘優先擔保永續資本證券，為集團在香港發展提供有利的支持。

於二零一六年十二月三十一日，集團的總權益負債比率及淨權益負債比率分別為123%及66%。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10.85倍（二零一五年：10.93倍）。

集團將持續積極地去檢閱及優化其財務資源。除打開債券及永續資本證券市場，集團不時考慮分拆業務上市的選擇（例如：高速公路業務現正在積極考慮中）。倘若集團決定進行該建議，將在有需要時，公告進一步資料。

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
支付租賃土地款	(4,498)	(2,568)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	8,716	4,098
(用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(907)	909
來自(用於)融資活動之現金流淨額	1,504	(2,549)
匯率變動之影響	(175)	(90)
於一月一日之現金及現金等值	2,651	2,851
	7,291	2,651

支付租賃土地款

自二零一五年起，集團增加與合作伙伴共同合作開發新項目。二零一五年的款項主要支付與合資企業伙伴聯合購入的廊坊市及廣州市合資項目；而二零一六年的款項主要支付位於上海市、蘇州市及天津市多個新購合資項目的土地款，其餘主要為支付在香港及濟南市自購地塊款項。

來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

二零一六年，來自經營業務之現金流淨額較去年增加，主要因房地產市場表現良好，預售及銷售物業現金收入大幅度上升所致。

(用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

年內，投資活動之現金流出額主要用於新開發的產業業務之投資成本、收購蘇州一幢投資物業款項及因物業銷售上升而增加之受限制銀行存款額，並抵銷了收回借予廣州合資企業之貸款及收取合作企業基建項目所派發之現金或股息。

來自(用於)融資活動之現金流淨額

來自融資活動之現金流淨額上升，主要因集團在境外發行了兩筆合共9.5億的美元債券以置換境外較高息債務，及在境內發行首筆總量為人民幣15億元三年期之境內債券，集團現金流因此而增加。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣 132.92 億元(二零一五年：港幣 131.55 億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣 17.96 元(二零一五年：港幣 17.78 元)。

於二零一六年十二月三十一日，集團資產總額為港幣 504.00 億元(二零一五年：港幣 400.56 億元)，銀行結存及現金為港幣 80.49 億元(二零一五年：港幣 30.72 億元)，其中 83% 為人民幣，餘下的 17% 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

於二零一六年十二月三十一日，銀行結存港幣 1.66 億元(二零一五年：港幣 2.42 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 50.99 億元(二零一五年：港幣 34.46 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。自二零一五年八月之外匯改革後，人民幣逐步被貶值，匯率波動幅度也比以往期間增大。為減低人民幣貶值對集團帶來的沖擊，集團於年內為美元債券及部份境外債務訂立上限遠期掉期合約，將人民幣貶值對集團的影響減低，使二零一六年匯兌及相關差額較去年減少約港幣 1.86 億元。

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

除上述所披露以外，集團並無重大匯兌風險及利率風險。集團會持續嚴密監察上述風險，以及在需要及適當時候對上述風險作出對沖安排。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣 66.40 億元(二零一五年：港幣 46.50 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，於二零一六年十二月三十一日，集團亦就銀行授予集團之合作企業的融資提供港幣 7.73 億元(二零一五年：港幣 8.45 億元)的擔保。

僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一六年十二月三十一日的僱員總數為2,982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6.58億元(二零一五年：港幣5.78億元)。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

近年內地經濟雖然有下行壓力，但整體還是保持增長。房地產行業作為重要的支柱產業，預期政府將繼續在政策上維穩，對不同區域實施有針對性的調控方案。集團對內地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，通過成熟的管理流程，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準及品牌認受度。與此同時，集團將繼續與商業夥伴尋求更大合作發展空間。集團相信已取得的市場地位及成熟的營運管理團隊是內地房地產開發業務繼續壯大發展的良好基礎。集團也將繼續在香港尋找發展房地產業務的新機會。

收費公路業務為集團提供穩定的現金流，集團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
(69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。

單偉彪先生
(64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。

高毓炳先生
(61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27年中國業務拓展及經營經驗。他為祝咏雪女士之配偶。

方兆良先生
(54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。

非執行董事

林煒瀚先生

(54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。他亦為豐盛機電控股有限公司(香港股份代號：331)之執行董事。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

(54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

(44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。

獨立非執行董事

劉世鏞先生 (69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資經營者、才滙會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才滙(香港)會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士、香港中文大學伍宜孫書院特邀院務委員及院監，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。他於二零一六年十月輪值告退前為新疆天山毛紡織股份有限公司，現稱德展大健康股份有限公司，(深圳股份代號：SZ000813)之非執行董事。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 (75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
(66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35年經驗。

黃偉豪先生
(67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
(49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。

高級管理人員

陳錦雄先生
(58歲)

陳先生為集團新成立的產業集團之行政總裁。他自二零零二年七月起至二零一六年五月退任前為本公司之執行董事。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。

俞金發先生
(61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37年土木工程及項目管理經驗。

祝咏雪女士
(45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23年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

單頌曦先生
(42歲)

單先生於二零零六年加入集團，為產業集團之首席財務官。擔任上述職務前，單先生為集團之區域董事負責廣州市、石家莊市、鄭州市及洛陽市房地產發展項目及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21年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

董事及高級管理人員

張楠先生
(44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21年在中國房地產發展及管理經驗，在國內管理逾30個住宅及商業辦公樓房地產項目。

刁露女士
(42歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為北京市(及環北京地區)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級管理人員工商管理碩士學位。刁女士於地產發展商及世界500強跨國企業擁有多管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

徐偉添先生
(54歲)

徐先生於二零一六年加入集團，為房地產業務之副營運總監。他負責集團建築及物業管理運作。徐先生為特許及註冊專業工程師，並為香港工程師學會、土木工程師學會、香港營造師學會及香港公路學會資深會員，以及香港地產行政師學會會員。徐先生為香港建造商會副會長及理事會成員、肺塵埃沉著病補償基金委員會成員、香港公路學會理事會成員，以及香港工程師學會建造分部前任主席。徐先生於香港及海外建築業擁有逾30年經驗。加入集團前，他曾於香港一家主要建築集團擔任高級管理職位。

葉維鈞先生
(55歲)

葉先生於二零一六年加入集團，為廣州市、石家莊市、鄭州市、洛陽市及深圳市房地產發展項目之主管董事。葉先生持有法學學士學位(榮譽)、工商管理碩士學位及工程碩士學位。他為香港工程師學會資深會員及英國特許工程師。葉先生於國內、香港及英國建築及房地產行業擁有逾32年經驗。加入集團前，他曾於多家國際企業及香港上市公司擔任高級管理職位。

何定豐先生
(63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37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
(47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25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
(49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12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。

李德輝先生
(51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25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

陸定禮先生
(46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17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。

伍寬雄先生
(44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20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。

符齊先生
(41歲)



符先生於二零一四年加入集團，為房地產業務之聯席董事，主管集團營銷部門。擔任上述職務前，符先生曾於中糧地產集團股份有限公司、仁恒置地集團有限公司及綠地控股集團股份有限公司等地產企業擔任重要營銷管理職務。他擁有18年中國房地產市場營銷管理經驗。符先生持有清華大學土木工程學士學位及復旦大學工商管理碩士學位，以及為中國註冊房地產估價師及中國註冊房地產經紀人。

李建軍先生
(49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17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。

本公司董事提呈集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團(包括合作/合資企業及聯營公司)之主要業務為於國內投資、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、合作/合資企業及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註44、18及17。

業績及盈利分配

集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-8頁及第F-9頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零一六年九月向本公司股東派付中期股息每股港幣0.13元，總額為港幣0.96億元。

本公司董事建議向於二零一七年五月二十六日星期五登記在本公司股東名冊內之本公司股東派發末期股息每股港幣0.55元，總額約為港幣4.07億元。待本公司股東在即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期末期股息將於二零一七年六月十六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

本公司將由二零一七年五月十五日星期一至二零一七年五月十八日星期四(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，最遲須於二零一七年五月十二日星期五下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東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

本公司亦將由二零一七年五月二十五日星期四至二零一七年五月二十六日星期五(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，最遲須於二零一七年五月二十四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

集團截至二零一六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40頁、第60頁至第72頁、第F-8頁至F-95頁及第F-96頁之「財務概覽」、「主席報告」、「行政總裁報告」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「綜合財務報表」及「財務摘要」節內。有關集團面對之主要風險及不明朗因素之描述已載於本年報內。

股本及認股權

於本年度本公司之股本及認股權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-11 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本公司股東。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。

本公司於二零一六年十二月三十一日可供分派予本公司股東之儲備為約港幣 1,991,234,000 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 15。

投資物業及持作銷售用途之物業

於本年度集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註 16，而投資物業及持作銷售用途之物業之資料載於「管理層討論及分析」的「主要項目資料」一節。

優先票據、境內債券及優先永續資本證券

本公司全資附屬公司 RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited 於二零一六年八月發行於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用作償還集團現有之債務。

本公司全資附屬公司 RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited 於二零一六年九月發行於二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用作償還集團現有之債務。

本公司全資附屬公司北京路勁馬御房地產開發有限公司於二零一六年九月發行於二零一九年到期之人民幣 15 億元按 4.5 厘計息之第一批境內債券。該債券發行之所得款項淨額被用作補充其流動資金。

此外，本公司全資附屬公司RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited於二零一七年二月發行3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券。該證券發行之所得款項淨額被用作一般企業用途。

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34。

財務摘要

集團過去五年之業績，以及資產及負債之摘要載於本年報第F-96頁。

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期之本公司董事如下：

執行董事：

單偉豹 (主席)
單偉彪
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)
方兆良 (財務董事)
陳錦雄 (於二零一六年五月十九日退任執行董事)
徐汝心 (於二零一六年七月一日辭任)

非執行董事：

林煒瀚
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

根據本公司章程細則(「章程細則」)第87條，單偉豹先生、單偉彪先生、劉世鏞先生及林焯瀚先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退。林焯瀚先生已通知本公司他不尋求於股東週年大會上重選連任。單偉豹先生、單偉彪先生及劉世鏞先生均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，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第8.10條規定，下列本公司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

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，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	
單偉彪	個人	1	14,497,000	–	1.96
		2	1,500,000	–	0.20
高毓炳	個人	1 & 3	2,100,000	–	0.28
方兆良	個人	1	100,000	–	0.01
		2	1,200,000	–	0.16
林焯瀚	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. 於本公司股份(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)於本公司相關股份中持有之好倉。授予本公司董事之認股權(詳情於下文(II)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股本公司股份。
4. 百分比乃基於二零一六年十二月三十一日已發行739,936,566股本公司股份計算。

(III) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日採納。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				於二零一六年 十二月 三十一日 之結餘
		於二零一六年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
董事						
單偉彪	1	1,500,000	-	-	-	1,500,000
陳錦雄	1&2	1,400,000	-	-	-	1,400,000
方兆良	1	1,200,000	-	-	-	1,200,000
徐汝心	1&3	800,000	-	-	-	800,000
林焯瀚	1	50,000	-	-	-	50,000
劉世鏞	1	150,000	-	-	-	150,000
周明權	1	150,000	-	-	-	150,000
謝賜安	1	100,000	-	-	-	100,000
合計		5,350,000	-	-	-	5,350,000
其他						
僱員	1	5,050,000	-	-	(200,000)	4,850,000
合計		5,050,000	-	-	(200,000)	4,850,000
總數		10,400,000	-	-	(200,000)	10,200,000

附註：

1. 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。
2. 陳錦雄先生於二零一六年五月十九日舉行之本公司股東週年大會結束後起生效退任本公司執行董事之職務。
3. 徐汝心先生於二零一六年七月一日起生效辭任本公司執行董事之職務。董事會批准延長其認股權之行使期由辭職日起計六個月。延長徐先生之行使期限已於二零一七年一月一日屆滿。

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。

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，致使本公司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

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事以外之人士於本公司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	
惠記集團有限公司(附註2)	控股法團權益	306,034,428	—	41.36
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	306,034,428	—	41.36
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	237,116,428	—	32.05
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	237,116,428	—	32.05
ZWP Investments Limited(附註6)	實益擁有人	237,116,428	—	32.05
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

附註：

1. 於本公司股份(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. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股本公司股份))之權益而擁有本公司股份之權益。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。
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61.11%之權益而擁有本公司股份之權益。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有本公司股份之權益。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一六年十二月三十一日，已發行739,936,566股本公司股份計算。

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

購回、出售或贖回集團之上市證券

於年內，本公司全資附屬公司Road King Infrastructure Finance (2012) Limited於二零一六年九月二十二日提早贖回於二零一七年期按9.875厘計息之擔保優先票據之尚未償還本金額為3.5億美元之所有票據(「2017票據」)，贖回價相等於2017票據尚未償還本金金額102.46875%，連同應計及未付利息。

此外，本公司全資附屬公司RKI Finance (2013) Limited按到期日於二零一六年十二月五日贖回於二零一六年期按6厘計息之擔保優先票據之尚未償還本金額為人民幣22億元之所有票據(「2016票據」)，贖回價相等於2016票據尚未償還本金金額100%，連同應計及未付利息。

緊隨贖回之後，2017票據及2016票據已分別從聯交所撤銷上市地位。

除上文所披露以外，於截至二零一六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1,313,000元。

優先購買權

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

公眾持股量

根據本公司所得的資料及就本公司董事所悉，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本公司董事及合資格員工，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

集團分別於二零一六年八月及九月發行於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據及二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 厘計息之擔保優先票據。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二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據及二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 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）。

永續資本證券

緊隨報告年後及直至本報告日期，集團亦於二零一七年二月發行 3 億美元之 7.95 厘之優先擔保永續資本證券。本公司可於在發生觸發控制權變動之事件之情況下及該證券評級下降時，按該等證券本金額之 101%（連同指定贖回日期產生之任何分派，包括就此應付之任何遞延分派及任何額外分派）贖回全部但並非僅部份該等證券。

貸款融資

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，惠記集團有限公司須於本公司已發行股本中持有最少 30% 權益及維持為本公司單一最大股東。

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，惠記集團有限公司須於本公司已發行股本中持有最少 30% 權益及維持為本公司單一最大股東。

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，惠記集團有限公司須於本公司已發行股本中持有最少 30% 權益及維持為本公司單一最大股東。

2. 根據上市規則第 13.51B(1) 條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉豹先生	<p>其基本年薪自二零一七年四月一日起將由港幣 6,837,000 元調整為港幣 7,042,200 元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一七年四月一日開始至二零二零年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣 7,042,200 元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。</p>
單偉彪先生	<p>其基本年薪自二零一七年四月一日起將由港幣 4,324,200 元調整為港幣 4,454,400 元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一七年四月一日開始至二零二零年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣 4,454,400 元及酌情決定之年度花紅。</p>
高毓炳先生	<p>其基本年薪自二零一七年四月一日起將由港幣 5,843,400 元調整為港幣 6,019,200 元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一七年四月一日開始至二零二零年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣 6,019,200 元加上每月房屋津貼以及按本公司及其個人之表現派發之花紅。</p>
方兆良先生	<p>其基本年薪自二零一七年四月一日起將由港幣 3,408,000 元調整為港幣 3,600,000 元。</p> <p>他與本公司訂立服務合約，合約由二零一七年四月一日開始至二零二零年三月三十一日止。根據服務合約，他收取年薪港幣 3,600,000 元及按本公司及其個人之表現派發之花紅。</p>
劉世鏞先生	<p>他於二零一六年十月輪值告退新疆天山毛紡織股份有限公司，現稱德展大健康股份有限公司，非執行董事之職務。</p>

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

核數師

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，二零一七年三月十三日

企業管治報告

企業管治守則

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

本公司於二零一六年年內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載之守則條文。

董事會

組成

董事會內成員之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。於本報告日期，董事會由十二名董事組成，包括四名執行董事、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)	林煒瀚	劉世鏞
單偉彪	牟勇	周明權
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)	董方	謝賜安
方兆良 (財務董事)		黃偉豪
		張永良

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

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、第3.10(2)條及第3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事須具備會計或相關財務管理專長及獨立非執行董事人數佔董事會成員人數至少三分之一。

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

委任及重選

根據章程細則，經提名委員會推薦，董事會可於年內隨時委任董事以填補臨時空缺或加入現有董事會。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事將任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於大會上重選連任，而任何獲董事會委任以加入董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格重選連任。此外，當時至少三分之一董事須於每屆股東週年大會上輪值告退，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。本公司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，董事會已將集團現有收費公路及房地產業務之日常領導及管理的權力，下放予行政總裁負責。因此，集團管理層在行政總裁監督下，履行集團日常營運職責。

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

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

於截至二零一六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二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度連同截至二零一六年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一五年及二零一六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，以及於二零一六年五月十九日舉行之股東週年大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數				於二零一六年 五月十九日 舉行之股東 週年大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	
執行董事					
單偉豹	5/5	-	2/2	5/5	1/1
單偉彪	5/5	-	-	-	1/1
高毓炳	5/5	-	-	-	1/1
方兆良	5/5	-	-	-	1/1
陳錦雄 (於二零一六年五月十九日退任)	3/3	-	-	-	1/1
徐汝心 (於二零一六年七月一日辭任)	3/3	-	-	-	1/1
非執行董事					
林煒瀚	5/5	3/3	-	-	1/1
牟勇	1/5	-	-	-	0/1
董方	4/5	-	-	-	0/1
獨立非執行董事					
劉世鏞	5/5	3/3	2/2	4/5	1/1
周明權	4/5	3/3	2/2	5/5	1/1
謝賜安	5/5	-	-	5/5	1/1
黃偉豪	5/5	2/3	2/2	-	1/1
張永良	5/5	-	-	-	1/1

附註：

「-」：不適用

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

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。

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，各董事自二零一六年一月一日至二零一六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
執行董事	
單偉豹	A、B、C
單偉彪	B、C
高毓炳	B、C
方兆良	B、C
非執行董事	
林焯瀚	B、C
牟勇	B、C
董方	B、C
獨立非執行董事	
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

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。

主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向，他亦致力負責帶領集團的新業務。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，並監督集團現有收費公路及房地產業務之日常營運。

主席及行政總裁之詳細職責及責任可在本公司網站查閱。

董事會成員多元化政策

董事會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，概無董事加入董事會。

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地產業務管理委員會處理集團房地產業務之日常營運業務。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

審核委員會於截至二零一六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；
- 審閱集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一六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；
- 審閱截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報及內部審核職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零一六年及二零一七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；
- 批准二零一七年之內部審核計劃；
- 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；
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議；及
- 審閱風險管理報告及政策。

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。

工作概要

提名委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之工作概要如下：

- 檢討董事會之架構、規模及成員多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面)；
- 評估獨立非執行董事之獨立性；
- 檢討本公司之董事提名政策；
- 檢討董事會成員多元化政策及為執行董事會成員多元化而制定之可計量目標；及
- 決定於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

薪酬委員會於截至二零一六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：

- 檢討及批准本公司二零一六年及二零一七年之薪酬政策；
- 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；
- 批准高級人員的薪酬調整；及
- 批准新聘用的高級人員的薪酬。

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。截至二零一六年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。截至二零一六年十二月三十一日止年度支付予其他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	3
港幣 2,000,001 元至港幣 3,000,000 元	5
港幣 3,000,001 元至港幣 4,000,000 元	3
港幣 4,000,001 元至港幣 5,000,000 元	2
港幣 5,000,001 元至港幣 6,000,000 元	2
港幣 6,000,001 元至港幣 7,000,000 元	1

地產業務管理委員會

組成

地產業務管理委員會現時由八名成員組成，包括三名執行董事，即高毓炳先生（地產業務管理委員會主席）、單偉彪先生及方兆良先生，以及五名高級管理人員成員，即祝咏雪女士、張楠先生、刁露女士、徐偉添先生及葉維鈞先生。

角色及職能

地產業務管理委員會於二零零六年成立，以監督及管理在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，隨後成立五個功能小組委員會，包括市場、產品及設計、工程、建造及物業管理，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。

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二零一六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

本公司於二零一六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。

截至二零一六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	5,384,000
合計	10,564,000

本公司之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行有關其責任之申報載於第F-1頁至第F-7頁之獨立核數師報告。

風險管理及內部監控

董事會全面負責評估及釐定為達成本公司戰略目標所願承擔的風險性質及程度，以及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統(包括檢討其成效)，以保障股東投資及本公司資產。集團已建立及發展風險管理系統，該系統由風險管理政策界定，包括審核委員會的角色及職責，並參考國際標準及最佳市場做法建立風險評估機制的方針及方法。已設立風險管理專責小組(「專責小組」)，為監督風險管理項目及評估該項目並就風險管理問題做出決策。

本公司已採用 Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」) 2013年框架。為此，管理層符合 COSO 下分配資源予內部監控及風險管理系統，為不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)的保證，並管理(而非消除)未能達到業務目標的風險。風險評估包括五個核心階段，包括風險識別、風險評估及優先排序、風險回應、風險監控及風險報告。

董事會已授權予審核委員會，由透過專責小組協助，已檢討及評估涵蓋截至二零一六年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為本公司及其附屬公司的風險管理系統有效及足夠。

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二零一六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 COSO 2013年框架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。

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。於二零一六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；包括自二零零九年起，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」，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，集團自二零一三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。於二零一六年全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會授予集團「精瑞公益先鋒企業」稱號。

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。

環境、社會及管治報告

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七—環境、社會及管治報告指引，本公司呈列截至二零一六年十二月三十一日止年度（「報告期間」）的本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。

本報告旨在提供本公司在中國的房地產發展及投資業務（本公司的主要經營分部）的環境、社會及管治政策及措施詳情。

董事會整體負責本公司的環境、社會及管治策略及報告，以達致可持續發展的綠色營運。管理層負責監察及管理環境、社會及管治相關風險與環境、社會及管治管理系統的成效。為釐定環境、社會及管治報告範圍，本公司已接觸多名管理人員及其他主要內部參與者並與其進行討論，從而識別及評估與本公司相關的環境、社會及管治事宜。本報告所涵蓋的重大環境、社會及管治事宜的概要列示如下：

載列於環境、社會及管治指引中的環境、社會及管治層面

本公司的重大環境、社會及管治事宜

A. 環境

A1 排放物

- 廢氣排放及排水
- 廢物管理
- 節約能源
- 節約用水
- 環境保護

A2 資源使用

A3 環境及天然資源

B. 社會

B1 僱傭

- 招聘及晉升
- 工作時數
- 薪酬
- 平等機會
- 健康與安全工作環境
- 員工培訓
- 防止童工及強制勞工
- 供應商／承建商管理
- 產品及服務責任
- 市場推廣道德
- 數據私隱
- 反貪污及洗黑錢
- 舉報機制
- 社會責任

B2 健康與安全

B3 發展及培訓

B4 勞工準則

B5 供應鏈管理

B6 產品責任

B7 反貪污

B8 社區投資

A) 環境

A1 排放物

作為一家於中國經營的優秀房地產發展商，並於十多個城市擁有超過30個房地產發展項目，總建築面積約為7,000,000平方米，本公司致力將外判建築活動的排放物及廢物對環境的影響減至最低。本公司嚴格遵守所有環境相關法規，努力符合普遍期望且於可能情況下超越期望。於報告期間內，本公司並無任何違反環境法例及法規的情況。

廢氣排放及排水

本公司業務活動所產生的最主要廢氣排放為本公司承建商進行建築工程所產生的塵埃。與此同時，亦可能產生含有化學物品、碎屑及其他污染物的污水排放。儘管本公司因並非直接參與建築工程而無法直接控制該等事宜，惟作為負責任的房地產發展商，本公司於管理承建商的環境行為方面擔當監管角色。本公司已制定及於具法律約束力承包協議內列明環保建築要求，以供承建商遵從。本公司亦會進行定期審閱，確保承建商遵守環保要求及識別可作改善的範疇。承建商須根據有關審閱結果作出改善。

廢物管理

本公司已設立廢物管理程序，並將「減少使用」、「重複使用」、「循環再造」及「替代使用」原則融入本公司的工作場所營運程序。由於絕大部份廢物均由承建商於本公司無法直接控制的建築活動中產生，本公司要求承建商遵從本公司的廢物管理程序及實行適當廢物管理措施。

A2 資源使用

本公司旨在於業務營運中提升資源使用效益。本公司已制定可行及具體資源消耗目標，於營運中實施多項措施及推動僱員及業務夥伴改變習慣。本公司相信，本公司的環境措施可降低本公司的營運成本並為持份者創造長遠價值，從而令社區及本公司達致互惠互利。

節約能源

能源消耗為本公司溫室氣體排放的主要來源，亦佔本公司營運成本的重大部份。因此，本公司努力從環境及財務兩方面降低能源消耗量。本公司主要透過提升設備的能源效益、提高員工意識及監察消耗數據達致節約能源。與此同時，本公司承建商須遵從本公司的節約能源措施，從而降低整體能源使用量。

節約用水

由於本公司承建商於房地產發展過程中間接耗用大量用水，為保護寶貴的水資源，本公司要求承建商制定若干控制措施，主要有關循環再用及減少用水，以抑制用水量。

A3 環境及天然資源

環境保護

本公司於作出投資決定及制定未來發展計劃時均考慮對環境的影響，反映本公司承擔環境保護及保育大自然的責任。本公司亦透過進行環境評估嚴格監控與本公司的建築地盤相關的環境風險，並實施預防措施控制該等風險。倘面臨重大環境風險，本公司將制定相關緩解措施以處理根本原因或減低有關影響。

於報告期間內，本公司其中一個在建中項目獲相關機關認可其於環境保護方面的努力。位於江蘇省常州市的路勁城獲得武進區文明工地獎項。

B) 社會

B1 僱傭

招聘及晉升

本公司重視人才並希望吸納認同本公司使命及價值的人才。招聘程序的設計旨在吸引最佳可用人才及確保設有評估人選合適性的有效程序。路勁的事業發展途徑清晰明確，員工獲提供發展事業的全面機會。事業發展計劃有助提升員工的關鍵技能及經驗，並同時令其可接觸不同職能，藉此支持本公司採納的晉升計劃。本公司認為該綜合方案有利於員工及本公司本身。

工作時數

本公司提倡工作與生活平衡的概念，確保員工將不會因長時間工作而超出負荷。本公司的工作時數為根據當地勞工機關頒佈的指引制定。本公司亦為需要於特別時間工作的職位提供彈性工作時間。

薪酬

本公司按員工職責提供符合市場慣例及薪金水平的薪酬待遇。個別僱員的薪酬乃根據其表現及貢獻釐定。本公司亦提供其他僱員福利，包括公積金、保險、醫療保險、培訓計劃及認股權等，藉以吸引、留聘及激勵員工。

平等機會

路勁致力提供不含歧視、不受恐嚇及騷擾影響的工作環境。本公司亦於所有僱傭層面提供平等機會，而不論性別、種族、民族血統、宗教、婚姻狀況或殘疾情況。

本公司的所有僱傭行為(包括補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、休息期、平等機會及反歧視)均於遵守當地勞工法例下進行。於報告期間內，本公司並無任何違反僱傭相關法例及法規的情況。

B2 健康與安全

健康與安全工作環境

本公司深明僱員健康與安全乃至關重要，因此，本公司盡力構建及維持沒有健康與安全事故的工作環境。

除承建商員工於項目發展階段在建築地盤工作外，本公司的營運並不存在具有任何有關員工職業健康與安全的高風險範疇。因此，本公司主動監管承建商實施的健康與安全措施，確保承建商可作有效監控以降低建築地盤的健康與安全風險。本公司將於承建商甄選程序中考慮承建商於此方面的表現。

為保障僱員，本公司承諾遵守所有職業安全相關法例。於報告期間內，本公司並無任何違反職業安全相關法例及法規的情況。

B3 發展及培訓

員工培訓

本公司向員工提供持續培訓及發展計劃。本公司定期識別及評估不同部門及不同職位的培訓需要，從而為僱員設計適當及實用的培訓計劃。

為提升生產力，員工獲提供專門工作培訓以提高其技能及能力，應付其目前職位所需。為維持工作團隊的競爭力，本公司提供培訓以向員工更新最新市場慣例及知識。此外，本公司提供包括主管對特定工作相關技能的訓練、工作輪調及工作體驗等在職培訓，協助員工實踐及熟悉工作職責。

本公司亦著重僱員的意見，因此，本公司設立系統化方式收集及分析意見，以改善培訓計劃。

B4 勞工準則

防止童工及強制勞工

本公司承諾於工作場所禁止非法僱用、剝削童工及強制勞工。本公司確保僱傭行為符合國家及當地法例及法規。根據相關法例及法規，本公司不會聘用未滿 15 歲的青少年，並禁止進行所有形式的強制勞工。所有僱員必須提供個人身份證明文件以證明其年齡及身份，並自願簽署僱傭合約。

於報告期間內，本公司並無任何違反當地童工及強制勞工相關法例及法規的情況。

B5 供應鏈管理

供應商／承建商管理

供應商及承建商管理為本公司質量監控的重要一環。本公司實施嚴格供應商及承建商甄選程序，確保其提供優質工作，此乃本公司提供優質服務及產品的根基所在。為保證供應鏈穩定性，本公司亦與供應商及承建商維持密切關係。

除質量方面外，本公司的供應鏈管理一直考慮持續發展因素。於甄選供應商及承建商時，企業社會責任為其中一項關鍵績效指標，致令本公司可評估及監管供應商及／或承建商如何處理道德、人權、產品責任及環境影響等事宜。本公司要求供應商及承建商於履行其合約責任時，須遵從本公司有關企業社會責任的政策。

B6 產品責任

產品及服務責任

本公司致力為客戶提供優質產品及服務。路勁的目標為透過提供優質房地產項目，為客戶帶來舒適生活環境及滿足感，並建立良好企業聲譽，從而增進客戶忠誠度。有鑑於此，本公司已制定質量標準，並定期作出檢討以維持意識及符合國家及當地法律及自願守則。

市場推廣道德

誠信為本公司的核心價值，本公司廣告內的所有資料均於刊登前經審閱，確保廣告內並無任何失實或誤導資料，且不會採用非法市場推廣及銷售方法。

數據私隱

本公司尊重客戶私隱，旨在確保最高水平的準確性、安全性及保密性。就此而言，本公司已於業務營運中應用六項慣常數據保障原則，包括收集用途及方式、準確性及保留、使用、安全性、公開性以及存取及更正數據，目的為防止本公司出現不當收集、持有、處理或挪用客戶數據的情況。

於報告期間內，本公司並無任何違反房地產銷售及市場推廣以及數據私隱相關法例及法規的情況。

B7 反貪污

反貪污及洗黑錢

本公司相信，正直與誠實為取得持份者信任及尊重的關鍵。因此，本公司嚴禁一切偽造文件或業務記錄及任何誘使客戶、供應商及業務夥伴提供利益或接受有關利益。員工手冊內已訂明行為守則，向員工傳達正當商業慣例及被禁止行為。

舉報機制

為有助識別懷疑貪污、洗黑錢及其他不當行為事件，本公司已設立舉報渠道，鼓勵員工向管理層主動舉報違規行為以作進一步調查。為確保公正性，本公司將指派獨立於所涉及職能的管理人員跟進舉報個案。

於報告期間內，本公司並無任何違反反貪污及洗黑錢相關法例及法規的情況。

B8 社區投資

社會責任

自成立以來，本公司一直致力貢獻社區。本公司除在日常營運中履行企業社會責任外，同時亦積極參與有益社會的活動及捐贈。

本公司一直向慈善機構進行捐贈並廣受慈善機構認同，例如，本公司已多次獲得香港公益金的獎狀。

此外，本公司長期以來一直支持專上教育，多年來向本地及海外大學提供多項獎學金計劃、學生互動活動及資助學術活動。自二零零九年以來，本公司與21世紀傳媒及北京大學國家發展研究院聯合推出「北京大學中國金融四十人路勁獎學金班」(前稱「北京大學21世紀路勁財經獎學金班」)。該獎學金班旨在培育人才為社會進步作出貢獻。中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇亦支持該獎學金班，並提供培訓支持。

另外，本公司自二零一三年起與全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會攜手推出「精瑞成長計劃」，目標為改善西部民族社區孤兒院的生活及成長環境。本公司作出的努力廣受認同，全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會已向集團頒發「精瑞公益先鋒企業」殊榮。

作為一家信譽昭著的中國房地產發展商，本公司承諾繼續履行企業社會責任，分配資源於公益事務及參與其中。

執行董事

單偉豹 (主席)
單偉彪
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)
方兆良 (財務董事)

非執行董事

林煒瀚
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

地產業務管理委員會

高毓炳 (主席)
單偉彪
方兆良
祝咏雪
張楠
刁露
徐偉添
葉維鈞

審核委員會

劉世鏞 (主席)
林煒瀚
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
中國銀行股份有限公司
中國渤海銀行
中信銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

香港

中信銀行(國際)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
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)

票據、證券及債券上市

票據於香港聯合交易所有限公司上市

- 於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據(股份代號：5695)
- 於二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 厘計息之擔保優先票據(股份代號：4309)

證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 3 億美元之 7.95 厘之優先擔保永續資本證券

債券於上海證券交易所上市

- 於二零一九年到期之人民幣 15 億元按 4.5 厘計息之第一批境內債券

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)

意見

我們已完成審核路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-8頁至第F-95頁的綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報告附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們在該等準則下的責任是在我們的報告內，核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「國際職業會計師道德守則」(「守則」)，我們與 貴集團是獨立的，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項乃根據我們的專業判斷，審核本期綜合財務報表我們認為最重要的事項。此等事項在我們審核整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理，而我們並無就此等事項另行提出意見。

關鍵審核事項

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認

我們已識別來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認為關鍵審核事項，乃由於就綜合損益表而言屬重要及釐定適當時點確認來自作銷售用途之已落成物業銷售收入涉及管理層判斷。

貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自銷售作銷售用途之已落成物業之收入金額約港幣 164.51 億元（披露於綜合財務報表附註 5），佔 貴集團總收入的 98%。如綜合財務報表附註 3 所披露，來自銷售作銷售用途之已落成物業產生的收入於相關物業已完成開發及已根據銷售協議交付物業予買方時確認。

物業存貨之估值

我們已識別物業存貨（包括作銷售用途之發展中物業（「發展中物業」）及作銷售用途之已落成物業（「作銷售用途物業」）（統稱為「該等物業」）的估值為關鍵審核事項，乃由於就綜合財務報表而言屬重要及釐定該等物業的可變現淨值（「可變現淨值」）時涉及重大判斷。

我們就來自銷售作銷售用途之已落成物業收入之確認程序包括：

- 測試 貴集團對來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認的內部監控；
- 按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款以了解轉交物業予買方的標準，據此，物業的重大風險及回報已轉移至買方；及
- 按抽樣基準測試轉交物業的標準是否已根據買賣協議的條款、建造工程相關完成證書、寄發予買方的交付通知及代價的結算情況達成。

我們就物業存貨估值的程序包括：

- 按抽樣基準，通過將其與 貴集團類似已落成物業的實際開發成本進行比較及比較管理層對現時市場數據作出的調整後，評估完成發展中物業的估計未來成本的合理性；

關鍵審核事項

物業存貨之估值(續)

於二零一六年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣208.26億元及作銷售用途物業約港幣54.58億元均位於中國(如綜合財務報表附註21所披露)。如綜合財務報表附註4所載，貴集團管理層釐定該等物業的可變現淨值乃參考該等物業的市價估值，並考慮包括具有可資比較標準及位置的物業的目前市價等若干因素。貴集團管理層亦需要估計完成開發發展中物業所產生的建築成本。

基建合作企業(「合作企業」)之收費公路經營權攤銷

我們已識別合作企業之收費公路經營權攤銷為關鍵審核事項，乃由於該攤銷涉及貴集團管理層作出的重大判斷。

如綜合財務報表附註10所披露，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，收費公路經營權攤銷之金額約港幣2.56億元。

如綜合財務報表附註4所載，合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在某一年度之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。於剩餘特許期限內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮各期間的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展、市場競爭、汽車銷售增長率以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

- 按抽樣基準，通過管理層對該等物業預估物業售價與相同項目或可比較物業目前的市場價格，根據我們對貴集團業務及中國房地產行業的了解評估管理層所用物業可變現淨值的適當性；及
- 按抽樣基準，通過比較管理層編製的建築成本預算，與分包商簽訂的合同以及貴集團類似已落成物業的實際開發成本，並通過比較管理層的調整與現有市場數據，評估管理層估算完成發展中物業的日後成本所用之假設及判斷的合理性。

我們有關合作企業收費公路經營權攤銷的程序包括：

- 評估管理層估計將來的交通流量及釐定攤銷率的合理性，我們通過參考獨立交通顧問編製的最新交通報告(如有)或通過將管理層過往年度作出的假設與實際結果進行比較，檢視管理層所作出判斷的合理性，尤其是主要假設的適當性，包括於剩餘特許期限預計交通流量應用的增長率、經濟發展及地區交通網絡變動以及與中國經營收費高速公路及公路相關的政府政策；
- 檢查重大輸入數據的準確性，包括實際交通流量的歷史模式，以支持貴集團管理層通過協定於計算合作企業管理層編製的月度交通流量報告中的實際交通流量時使用的歷史交通數量，抽樣使用的特許無形資產的攤銷計算。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

基建合作企業(「合作企業」)之收費公路經營權攤銷(續)

於計算攤銷時，管理層於考慮根據上文可能影響合作企業特許無形資產及剩餘特許期限攤銷費用賬面值的因素估計總交通流量變動後行使重大判斷。根據權益會計法，其可能因此導致對綜合財務報表所呈報的分佔合作企業溢利及合作企業權益作出重大調整。

衍生財務工具之估值

我們已識別衍生財務工具之估值為關鍵審核事項，乃由於估值涉及公允值計量的重大複雜性。

於二零一六年十二月三十一日，衍生財務資產之金額約港幣3.97億元及工具的詳情披露於綜合財務報表附註32。貴集團訂立衍生財務工具合約管理來自以美元計值的借貸的外幣風險。衍生財務工具合約需要一個複雜的系統記錄及追蹤各合約，而貴集團需要將各衍生工具合約的公允值與相關銀行於各報告期末提供的估值報表對賬。

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們有關衍生工具估值的程序包括：

- 了解貴集團衍生財務合約的關鍵條款(如綜合財務報表附註32所披露)，以檢查有關銀行提供的衍生工具公允值的合理性；及
- 我行估值專家通過按抽樣基準重新進行評估，以檢查有關銀行提供的衍生工具公允值的合理性。

其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括在年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告在內。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不一致之處，或看來存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們毋須作出報告。

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為所需的內部監控負責，以確保綜合財務報表的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理核證，並根據百慕達公司法第90條出具含有我們意見的核數師報告，並謹向 閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理核證是高水平的核證，但不能保證按照香港核數準則進行的審核必定能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或累計可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據香港核數準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估算和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當對意見作出修訂。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的指導、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與負責管治人員就(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等進行了溝通，包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月十三日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	5	16,841,585	12,509,646
銷售成本		(12,619,518)	(9,626,650)
毛利		4,222,067	2,882,996
利息收入		150,114	86,557
其他收入		48,200	43,708
其他收益及損失	7	(66,268)	(171,987)
銷售費用		(520,553)	(367,459)
行政費用		(610,547)	(518,964)
分佔聯營公司虧損		(1,689)	-
分佔合作／合資企業溢利	8	395,553	261,018
財務費用	9	(371,585)	(233,346)
稅前溢利	10	3,245,292	1,982,523
所得稅支出	12	(1,871,696)	(1,154,213)
年度溢利		1,373,596	828,310
應佔溢利：			
本公司擁有人		1,250,075	820,005
非控股權益		123,521	8,305
		1,373,596	828,310
每股盈利	14		
— 基本		港幣 1.69 元	港幣 1.11 元
— 攤薄後		港幣 1.69 元	港幣 1.11 元

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利	1,373,596	828,310
其他全面支出		
隨後將不會重分類至損益之項目：		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(821,133)	(547,096)
年度全面收益總額	552,463	281,214
應佔全面收益(支出)總額：		
本公司擁有人	491,604	305,405
非控股權益	60,859	(24,191)
	552,463	281,214

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	42,531	33,503
投資物業	16	2,468,194	2,193,098
聯營公司權益	17	799,192	–
合作／合資企業權益	18	4,564,980	5,108,141
遞延稅項資產	29	29,968	56,229
應收合作／合資企業款項	19	1,185,114	1,596,933
應收貸款	20	261,959	–
		9,351,938	8,987,904
流動資產			
物業存貨	21	26,283,708	25,247,436
預付租賃土地款	22	1,102,355	480,201
應收合作／合資企業款項	19	2,035,678	179,366
應收貸款	20	200,634	–
應收賬款、按金及預付款項	23	2,231,787	1,455,019
預付所得稅		582,387	392,726
其他財務資產	32	396,918	–
已抵押銀行存款	24	165,909	241,932
銀行結存及現金	24	8,048,817	3,071,723
		41,048,193	31,068,403
資產總額		50,400,131	40,056,307
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	73,994	73,994
儲備		13,217,837	13,081,403
		13,291,831	13,155,397
非控股權益		940,797	820,470
權益總額		14,232,628	13,975,867
非流動負債			
銀行及其他貸款(於一年後到期)	27	11,729,547	7,226,144
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	77,904	180,000
遞延稅項負債	29	649,305	586,532
		12,456,756	7,992,676
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	6,784,521	5,495,510
應付合資企業及聯營公司款項	31	717,659	280,488
來自預售物業之按金		8,747,284	4,548,201
應付所得稅		1,409,744	895,891
銀行及其他貸款(於一年內到期)	27	5,847,427	6,224,230
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	204,112	374,741
其他財務負債	32	–	268,703
		23,710,747	18,087,764
權益及負債總額		50,400,131	40,056,307

董事會於二零一七年三月十三日批核及授權刊發載於第F-8頁至第F-95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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	認股權儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元			
於二零一五年一月一日結餘	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	1,024	80,150	-	-	(9,910)	-	-	71,264	-	71,264
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(8,226)	-	8,226	-	-	-
因註銷本公司之附屬公司而釋放之匯兌儲備	-	-	(25,047)	-	-	-	25,047	-	-	-
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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,250,075	1,250,075	123,521	1,373,596
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(758,471)	-	-	-	-	(758,471)	(62,662)	(821,133)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(758,471)	-	-	-	1,250,075	491,604	60,859	552,463
小計	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	6,336	1,239,514	7,004,838	13,647,001	881,329	14,528,330
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	59,468	59,468
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(122)	-	122	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(355,170)	(355,170)	-	(355,170)
儲備撥付	-	-	-	-	-	289,121	(289,121)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日結餘	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	6,214	1,528,635	6,360,669	13,291,831	940,797	14,232,628

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。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
稅前溢利		3,245,292	1,982,523
調整：			
物業、機器及設備之折舊		14,305	12,596
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		(77,617)	(92,936)
其他財務資產及負債之公允值變動		(429,357)	128,273
利息收入		(150,114)	(86,557)
財務費用		371,585	233,346
出售合作企業權益之收益		-	(2,145)
分佔合作／合資企業溢利		(395,553)	(261,018)
分佔聯營公司虧損		1,689	-
出售物業、機器及設備之收益淨值		(397)	(206)
營運資金變動前之經營業務現金流量		2,579,833	1,851,141
應收賬款、按金及預付款項之增加		(1,070,347)	(70,849)
作銷售用途之已落成物業之減少(增加)		1,162,438	(131,236)
作銷售用途之發展中物業之減少		4,859,240	4,600,675
應付賬款及應計費用之增加(減少)		191,161	(131,360)
來自預售物業按金之增加(減少)		2,199,834	(880,300)
支付租賃土地款		(2,343,475)	(542,049)
來自經營業務之現金		7,578,684	4,696,022
支付所得稅		(1,205,461)	(1,139,281)
來自經營業務之現金流淨額		6,373,223	3,556,741

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		534,392	473,259
收購投資物業		(286,303)	–
投資物業之增加		(70,615)	–
注入聯營公司之資本		(117,646)	–
已抵押銀行存款之減少		88,976	70,183
已收利息		158,630	53,539
出售物業、機器及設備所得款項		487	585
出售投資物業所得款項		11,231	152,787
出售合作企業權益所得款項淨額		70,281	32,341
收購附屬公司之淨現金流出	37	(53,063)	–
新增應收貸款		(384,966)	–
收回應收貸款		13,489	–
購買物業、機器及設備		(14,723)	(7,828)
(支付)收取其他財務負債之淨額		(218,514)	26,746
給予合作／合資企業之款項		(2,884,427)	(1,256,575)
收回合作／合資企業之款項		876,680	93,513
受限制銀行存款之(增加)減少		(365,396)	424,675
收購合資企業		(420,751)	(1,024,040)
注入合資企業之資本		–	(156,428)
用於投資活動之現金流淨額		(3,062,238)	(1,117,243)
融資活動			
新增貸款		14,976,250	3,282,119
償還貸款		(11,707,248)	(4,027,648)
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款		(329,035)	(125,762)
發行普通股		–	71,264
已付股息		(355,170)	(429,163)
已付利息		(1,081,168)	(1,320,018)
來自(用於)融資活動之現金流淨額		1,503,629	(2,549,208)
現金及現金等值淨額之增加(減少)		4,814,614	(109,710)
年初之現金及現金等值		2,651,312	2,851,433
外匯匯率變動之影響		(175,144)	(90,411)
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	33	7,290,782	2,651,312

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務為透過在中國基建合作企業發展、經營及管理收費公路，以及經營房地產發展及投資業務，其主要附屬公司、聯營公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註44、17和18。

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
香港會計準則第1號之修訂	披露動議
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
香港會計準則第16號及第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
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
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

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。

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 ¹
香港財務報告準則第15號	來自有合約客戶之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基準之付款交易之計量及分類 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險一併應用 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自有合約客戶之收入之澄清 ¹
香港會計準則第7號之修訂	披露動議 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 適用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間。

除以下所述外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂本，將不會對集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產、財務負債、一般對沖會計法的分類和計量的新要求及對財務資產的減值要求。

與集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量的業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款的合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。目的為同時收回合約現金流量及出售財務資產的業務模式下持有的債務工具，以及合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，一般以公允值計入其他全面收益。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣的股權投資公允值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六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)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 就財務資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具－確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

預期信貸虧損模式可能導致對集團按攤銷成本計量的財務資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。除此之外，董事預期應用香港財務報告準則第9號將不會對集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」

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。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈了關於香港財務報告準則第15號有關識別合同中履約責任的指引，包括委託人與代理方考慮事項，以及許可證的應用指引。

董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號將需作出更多的披露，但董事並不預期應用香港財務報告準則第15號對集團確認在綜合財務報表內之金額會產生重大影響。

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)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與根據原香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計處理方法顯著不同。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

如附註38所載，於二零一六年十二月三十一日，集團有關辦公室物業的經營租賃承擔總額為港幣35,302,000元，董事認為與現有會計政策比較，應用香港財務報告準則第16號不會對集團的業績造成重大影響，但預期若干部分租賃承擔日後須於綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債。

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」)及香港公司條例所規定之適用披露。

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付所得代價之公允值釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一六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。

綜合基礎

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

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

倘有事實及情況顯示上述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)

綜合基礎(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。

收購一家附屬公司(並未構成業務)

當集團收購一組並未構成業務的資產及負債的情況下，集團識別及確認個別所收購的可識別資產及所承擔負債，方法為首先將收購價按照各自的公允值分配至財務資產及財務負債，而餘下的收購價則基於彼等各自於收購日期的相關公允值分配至個別可識別資產及負債。該交易不會產生商譽或議價收購溢利。

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

截至二零一六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。

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。

聯營公司及合作／合資企業權益

聯營公司對集團具有重大影響力之實體。重大影響力乃指可參與投資對象之財務及營運政策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

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製財務報表。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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(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

截至二零一六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。

3. 主要會計政策(續)

員工退休福利

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

稅項

所得稅支出指目前應付稅項及遞延稅項總數。

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

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

除了當集團能夠控制其暫時性差異和將不會在可預見將來沖回，遞延稅項負債確認所有應課稅暫時性差異在投資附屬公司、聯營公司及合作企業權益。與投資及權益相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

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

遞延稅項資產及負債乃根據呈報期間結束前已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於呈報期間結束時，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務結果。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

財務工具

當一家集團企業成為財務工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會於綜合財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債首次確認會按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接產生之交易成本乃於首次確認時於財務資產或財務負債 (財務資產或負債以公允值計入損益除外) 之公允值中予以增加或扣除。因收購按公允值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時確認為損益。

財務資產

集團之財務資產分類為按公允值於損益確認 (「按公允值於損益確認」) 之財務資產及貸款及應收賬款。

實際利率法

實際利率法為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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公允值於損益確認之財務資產

如果財務資產是為交易而持有或被指定為按公允值於損益確認，則歸類為按公允值於損益確認之財務資產。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

按公允值於損益確認之財務資產按公允值列賬，而重新計量時產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就財務資產賺取之任何利息。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款，而並無於活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收賬款(包括應收合作／合資企業之款項、應收貸款、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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損(續)

就按攤銷成本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。

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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及權益性工具(續)

按公允值於損益確認之財務負債

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

財務負債於下列情況分類為持作買賣：

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

按公允值於損益確認之財務負債按公允值計量，而重新計量時產生之任何收益或虧損則直接於當期損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就財務負債支付之任何利息。

其他財務負債

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

財務擔保合約

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

由集團發行而非指定按公允值於損益確認處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減直接因發行財務擔保合約之交易產生的費用確認。於首次確認後，集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約訂明之金額；及(ii) 首次確認的金額減去累計攤銷(如適用)，並遵照收入確認政策確認。

衍生財務工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

嵌入式衍生工具

當衍生工具符合衍生工具之定義及其風險及特性並不是與主體合約緊密關連及主體合約並不是按公允值計入損益計量時，於非衍生主體合約內之衍生工具會作為獨立衍生工具處理。

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。

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。於剩餘特許期限內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮各期間的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展、市場競爭、汽車銷售增長率以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。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。於二零一六年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,341,836,000元(二零一五年：港幣3,628,714,000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。於二零一六年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,341,836,000元(二零一五年：港幣3,628,714,000元)。

物業存貨之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，其中包括對規格及地區及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。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。於二零一六年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣20,826,040,000元(二零一五年：港幣18,789,743,000元)。

此外，管理層對已落成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、過往年度銷售業績及該等物業之估計可變現值(相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計需支付以完成銷售之成本)。若物業之估計可變現值低於其賬面值，作銷售用途之已落成物業則須作出特殊撥備。由於市場狀況之改變，作銷售用途之已落成物業之實際可變現價值淨額若少於預期，則須對減值虧損作出重大撥備。於二零一六年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業的賬面值為港幣5,457,668,000元(二零一五年：港幣6,457,693,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 對不確定因素之估計(續)

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、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註36(c)及16。

5. 收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
集團收入		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	16,450,805	12,205,731
物業之租金收入總額	77,373	66,911
物業管理收入	313,407	237,004
	16,841,585	12,509,646
集團分佔基建合作企業之路費收入	1,238,543	1,090,009
集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入	18,080,128	13,599,655

6. 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：

- 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
- 收費公路 – 透過基建合作企業發展、經營及管理收費公路

6. 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：

	二零一六年			二零一五年		
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	合計 千港元
分部收入	16,841,585	-	16,841,585	12,509,646	-	12,509,646
分部溢利	1,132,118	333,122	1,465,240	822,582	211,696	1,034,278
分部資產(包括合作/合資企業 及聯營公司權益)	40,076,979	3,563,906	43,640,885	33,245,218	4,094,399	37,339,617
分部負債	(34,440,653)	(47,033)	(34,487,686)	(24,431,923)	(32,175)	(24,464,098)

(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，包括分佔聯營公司虧損、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、其他財務資產及負債之公允值變動、淨匯兌虧損、物業、機器及設備之折舊、相關利息收入及財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、投資物業、聯營公司權益、合作/合資企業權益、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作/合資企業款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、其他財務資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 計量(續)

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、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、其他財務負債及遞延稅項負債。

非流動資產之增加為年內取得分部資產所產生之總成本，而有關分部資產之使用年期預期超過一年，此包括分部直接購入之物業、機器及設備、投資物業以及對聯營公司及合作／合資企業之資本出資。

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部溢利總額	1,465,240	1,034,278
未歸類項目：		
利息收入	4,498	585
企業收入	71,703	5,577
企業費用	(110,080)	(183,301)
財務費用	(57,765)	(24,988)
所得稅支出	–	(320)
分佔合資企業虧損	–	(3,521)
綜合年度溢利	1,373,596	828,310
分部資產總額	43,640,885	37,339,617
未歸類資產：		
物業、機器及設備	79	322
合資企業權益	–	4,528
按金及預付款項	2,361	207,602
其他財務資產	66,286	–
銀行結存及現金	6,690,520	2,504,238
綜合資產總額	50,400,131	40,056,307
分部負債總額	(34,487,686)	(24,464,098)
未歸類負債：		
應計費用	(135,059)	(109,972)
銀行及其他貸款	(1,544,758)	(1,237,667)
其他財務負債	–	(268,703)
綜合負債總額	(36,167,503)	(26,080,440)

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

	二零一六年				二零一五年			
	房地產發展 及投資	收費公路	未歸類	綜合總額	房地產發展 及投資	收費公路	未歸類	綜合總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部溢利或分部資產包括以下項目：								
利息收入	134,928	10,688	4,498	150,114	71,015	14,957	585	86,557
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價值收益	-	-	-	-	62,735	-	-	62,735
投資物業之公允價值變動	77,617	-	-	77,617	92,936	-	-	92,936
折舊	(13,855)	(249)	(201)	(14,305)	(11,648)	(289)	(659)	(12,596)
財務費用	(310,736)	(3,084)	(57,765)	(371,585)	(204,966)	(3,392)	(24,988)	(233,346)
所得稅支出	(1,846,170)	(25,526)	-	(1,871,696)	(1,125,589)	(28,304)	(320)	(1,154,213)
分佔聯營公司虧損	(1,689)	-	-	(1,689)	-	-	-	-
分佔合作／合資企業溢利	(13,117)	408,670	-	395,553	(13,401)	277,940	(3,521)	261,018
聯營公司權益	799,192	-	-	799,192	-	-	-	-
合作／合資企業權益	1,223,144	3,341,836	-	4,564,980	1,474,899	3,628,714	4,528	5,108,141
年內非流動資產之增加	1,973,471	165,743	-	2,139,214	1,188,206	53	37	1,188,296

(d) 來自主要產品及服務之收入

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

(e) 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。

(f) 主要客戶之資料

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶。就房地產發展及投資業務而言，並無客戶之收入佔房地產發展及投資業務總收入超過10%。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 其他收益及損失

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淨匯兌虧損	(573,639)	(201,736)
其他財務資產及負債之公允值變動	429,357	(128,273)
	(144,282)	(330,009)
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	397	206
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	77,617	92,936
	(66,268)	(171,987)

8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分佔基建合作企業之溢利	408,670	277,940
分佔其他合資企業之虧損	(13,117)	(16,922)
	395,553	261,018

9. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
借款利息	1,136,178	1,291,873
提早贖回優先票據繳付的溢價	77,552	–
其他財務費用	97,261	124,149
	1,310,991	1,416,022
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(939,406)	(1,182,676)
	371,585	233,346

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率7.23%（二零一五年：7.68%）計算。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

10. 稅前溢利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	15,004	13,992
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(699)	(1,396)
	14,305	12,596
分佔收費公路經營權攤銷(包括在分佔合作/合資企業溢利)	256,385	237,094
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	19,161	18,599
工資及其他福利	587,397	503,697
公積金供款計劃(扣除已沒收的供款港幣287,000元 (二零一五年：港幣47,000元))	70,797	74,159
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(136,223)	(135,313)
員工成本總額(不包括董事酬金)	521,971	442,543
審計費用	3,980	3,980
已確認為銷售成本之物業存貨	12,327,100	9,440,691
及計入下列項目：		
銀行利息收入	35,564	28,855

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一六年 合計 千港元
執行董事						
單偉豹		-	6,837	16,519	684	24,040
單偉彪		-	4,324	2,993	18	7,335
高毓炳	(a)	-	7,270	13,376	584	21,230
陳錦雄	(b)	-	1,569	1,778	157	3,504
方兆良		-	3,408	4,513	341	8,262
徐汝心	(c)	-	1,300	-	80	1,380
非執行董事						
林焯瀚		419	-	-	-	419
牟勇		309	-	-	-	309
董方		309	-	-	-	309
獨立非執行董事						
劉世鏞		549	-	-	-	549
周明權		539	-	-	-	539
謝賜安		369	-	-	-	369
黃偉豪		459	-	-	-	459
張永良		309	-	-	-	309
		3,262	24,708	39,179	1,864	69,013

11. 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	二零一五年 合計 千港元
執行董事						
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
非執行董事						
林煒瀚		380	–	–	–	380
牟勇	(d)	16	–	–	–	16
董方	(d)	16	–	–	–	16
呂華	(e)	256	–	–	–	256
高聖元	(e)	256	–	–	–	256
獨立非執行董事						
劉世鏞		510	–	–	–	510
周明權		500	–	–	–	500
謝賜安		308	–	–	–	308
黃偉豪		365	–	–	–	365
張永良	(f)	244	–	–	–	244
		2,851	27,813	18,443	2,168	51,275

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) 陳錦雄先生於二零一六年五月十九日退任本公司執行董事之職務。
- (c) 徐汝心先生於二零一六年七月一日辭任本公司執行董事之職務。
- (d) 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。
- (e) 呂華先生及高聖元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。
- (f) 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。

按表現掛鈎之花紅是根據執行董事的個人表現釐定。

於年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

除上述之董事酬金外，各董事持有之認股權之詳細載錄於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之董事會報告內。

於整個年度集團五名最高薪酬人士包括四名個人(二零一五年：五名)均為本公司執行董事及他們的薪酬已載於上文。於二零一六年，餘下一名最高薪酬人士已於二零一六年五月十九日辭任執行董事及調任為集團僱員，其於截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪金、津貼、按表現掛鈎之花紅及退休福利供款分別為港幣4,111,000元、港幣4,682,000元及港幣411,000元。

12. 所得稅支出

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	859,766	678,074
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	791,185	382,124
中國預扣稅	63,820	127,485
	1,714,771	1,187,683
遞延稅項(附註29)	156,925	(33,470)
	1,871,696	1,154,213

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出(續)

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅前溢利	3,245,292	1,982,523
按適用所得稅率 25% (二零一五年：25%) 計算之稅項(附註)	811,323	495,631
土地增值稅撥備	791,185	382,124
土地增值稅之稅項影響	(197,796)	(95,531)
不可扣稅開支之稅項影響	364,021	358,018
毋須課稅收入之稅項影響	(2,171)	(14,035)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(98,888)	(65,255)
分佔聯營公司虧損之稅項影響	422	–
仍未確認稅項虧損之稅項影響	27,411	10,764
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(9,394)	(19,922)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	99,738	(14,290)
中國預扣稅	63,820	127,485
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅項影響	708	–
其他	21,317	(10,776)
本年度所得稅	1,871,696	1,154,213

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。

13. 已付股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
派付二零一五年末期股息每股港幣 0.35 元 (二零一五年：二零一四年末期股息每股港幣 0.45 元)	258,978	332,971
派付二零一六年中期股息每股港幣 0.13 元 (二零一五年：二零一五年中期股息每股港幣 0.13 元)	96,192	96,192
	355,170	429,163

於報告期完結後，董事會於二零一七年三月十三日建議二零一六年末期股息每股港幣 0.55 元，合共約港幣 4.07 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二零一七年三月十三日已發行股份 740,186,566 股之基準計算。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	1,250,075	820,005
	二零一六年 股份數目 千股	二零一五年 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	739,937	736,706
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	-	123
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	739,937	736,829

截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於該些認股權的行使價高於股票市場平均價，故在本年內計算每股攤薄後盈利時，並無假設本公司之認股權獲行使。

15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於二零一五年一月一日	847	29,806	46,290	36,306	113,249
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	820	29,726	47,799	34,604	112,949
增加	-	9,198	4,193	1,332	14,723
收購附屬公司	-	-	655	9,346	10,001
出售	-	-	(2,164)	(1,082)	(3,246)
匯兌調整	(54)	(1,904)	(2,979)	(2,156)	(7,093)
於二零一六年十二月三十一日	766	37,020	47,504	42,044	127,334
折舊					
於二零一五年一月一日	847	20,413	32,003	18,772	72,035
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	820	20,844	35,199	22,583	79,446
本年度計提	-	2,688	5,975	6,341	15,004
出售時撇銷	-	-	(2,145)	(1,011)	(3,156)
匯兌調整	(54)	(1,755)	(2,852)	(1,830)	(6,491)
於二零一六年十二月三十一日	766	21,777	36,177	26,083	84,803
賬面值					
於二零一六年十二月三十一日	-	15,243	11,327	15,961	42,531
於二零一五年十二月三十一日	-	8,882	12,600	12,021	33,503

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	2,193,098	2,243,909
本年度增加	70,615	–
收購投資物業	286,303	–
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	291	38,239
本年度售出	(11,231)	(152,787)
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
於損益確認之公允值變動	77,617	92,936
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(148,499)	(91,934)
於十二月三十一日	2,468,194	2,193,098
物業重估之未實現收益已包括在損益內(包括在其他收益及損失)	76,464	149,310

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

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

已落成投資物業於轉讓當日、二零一六年十二月三十一日及二零一五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。

16. 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	敏感性
	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元				
已落成物業 — 商務物業 及購物中心	2,162,299	2,162,984	第三級	按收入淨額計算之收入 資本化法, 以及就日後 收入潛力計提撥備	1. 定期收益率 二零一六年: 5%-6.5% 二零一五年: 5%-6.5% 2. 復歸收益率 二零一六年: 6%-7% 二零一五年: 6%-7% 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零一六年: 人民幣 69元至 人民幣 173元 二零一五年: 人民幣 93元至 人民幣 167元	定期收益率愈高, 公允 值愈低 復歸收益率愈高, 公允 值愈低 市場每月租值愈高, 公 允值愈高
已落成物業 — 商務物業 及購物中心	305,895	30,114	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
	2,468,194	2,193,098				

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	2,162,984	2,063,322
轉移自作銷售用途之已落成物業	71	36,280
本年度增加	70,615	–
本年度售出	(1,214)	(1,319)
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
於損益確認之公允值變動	76,291	86,677
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(146,448)	(84,711)
於十二月三十一日	2,162,299	2,162,984

17. 聯營公司權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市投資成本	804,553	–
分佔收購後虧損	(1,689)	–
匯率調整	(3,672)	–
	799,192	–

於二零一六年十二月三十一日，集團之聯營公司的詳情如下：

實體名稱	成立/ 註冊地點	集團持有 股權比例	集團持有 投票權比例	主要業務
鄭州華首宏田置業有限公司 (「鄭州華首」)	中國	60%	60%	發展及銷售物業

於二零一六年十一月九日，集團與鄭州華首及鄭州華首兩名現有股東訂立一份增資擴股協議，據此，集團已於二零一六年十二月透過向鄭州華首注資港幣88,235,000元及港幣29,411,000元(分別作為鄭州華首的註冊資本及資本儲備)以支付收購鄭州華首60%權益之代價。另外，集團須於二零一七年十二月三十一日之前向鄭州華首支付剩餘代價，注資港幣686,907,000元作為資本儲備。集團於二零一六年十二月完成資本注資後已取得鄭州華首60%股權。根據股東協議，集團有權於鄭州華首的五名董事中委任三名董事及全部相關活動(包括營運及財務決定)均需要集團及其餘兩名股東的任何一名股東批准。因此，董事認為集團能夠對鄭州華首行使重大影響力。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 聯營公司權益 (續)

有關鄭州華首的財務資料概要載於下文。以下財務資料所示金額是根據香港財務報告準則而編製該聯營公司的財務報表。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
流動資產	1,897,520	-
非流動資產	34	-
流動負債	(1,063,307)	-
非流動負債	-	-

由收購日至二零一六年十二月三十一日之收入、虧損及其他全面支出，對集團並不重大。

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
聯營公司之資產淨額	834,247	-
集團擁有權益比例	60%	-
集團分佔資產淨額	500,548	-
收購溢價	298,644	-
集團佔聯營公司權益之賬面值	799,192	-

18. 合作／合資企業權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,782,431	4,950,224
收回投資成本(附註a)	(3,154,530)	(3,263,799)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	1,118,207	1,059,404
匯率調整	595,728	882,885
	3,341,836	3,628,714
其他合資企業權益		
投資成本	1,223,457	1,514,189
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	47,035	42,210
匯率調整	(47,348)	(76,972)
	1,223,144	1,479,427
	4,564,980	5,108,141

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

附註：

- (a) 根據合作協議，基建合作企業以認可的淨現金可分配金額向集團及其他合作夥伴分派現金盈餘，現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣 68,000,000 元（相等於港幣 77,448,000 元）向中國合作企業夥伴出售其於六安路宇滬河大橋開發有限公司 50% 股權，扣減出售成本港幣 7,167,000 元後，由於該代價淨額港幣 70,281,000 元與合作企業權益的賬面值相若，故並無於損益內確認出售之收益或虧損。
- (c) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣 28,640,000 元（相等於港幣 35,934,000 元）向中國合作企業夥伴出售其於廣西路通公路開發有限公司 70% 股權。出售基建合作企業的收益港幣 2,145,000 元已於損益內確認。

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，於二零一六年十二月三十一日及二零一五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)

18. 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
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司*	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣段)
河北保怡高速公路有限公司*	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司*	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司**	人民幣287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司**	人民幣250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(豐南至冀津界段)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
河北唐潤高速公路有限公司**	人民幣 172,524,000 元	45%	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司***	人民幣 97,011,500 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司***	人民幣 98,985,400 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司***	人民幣 98,553,500 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司***	人民幣 101,695,200 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣 98,458,100 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司***	人民幣 78,328,300 元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)

18. 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
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「晉中龍城高速公路合作企業」)	人民幣1,467,000,000元 (附註)	45%	投資及開發、經營及管理中國山西省 龍城高速公路
安徽省馬巢高速公路有限公司 (「安徽省馬巢高速公路合作企業」)	人民幣575,000,000元 (附註)	49%	投資及開發、經營及管理中國安徽省 馬巢高速公路

* 該等合作企業統稱為河北保津高速公路合作企業。

** 該等合作企業統稱為河北唐津高速公路合作企業。

*** 該等合作企業統稱為湖南長沙高速公路合作企業。

附註：除該等基建合作企業(溢利／現金分配比例與集團於合作期間持有合作企業的註冊資本比例相若)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或根據合作企業協議規定的預設比例。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團就河北保津高速公路合作企業及湖南長沙高速公路合作企業享有的溢利／現金分配比例分別為40%及50%。就河北唐津高速公路合作企業而言，享有的溢利／現金分配比例已由二零一六年二月的30%增加至二零一六年餘下月份的45%。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 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)

於二零一六年十二月三十一日

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
非流動資產						
物業及設備	105,725	115,059	39,452	10,156	133,931	404,323
特許經營無形資產	2,082,220	1,075,102	1,192,286	4,777,834	2,816,204	11,943,646
	2,187,945	1,190,161	1,231,738	4,787,990	2,950,135	12,347,969
流動資產(附註a)						
定期存款	-	-	45,558	-	-	45,558
銀行結存及現金	240,923	359,971	109,215	161,587	65,761	937,457
其他	14,241	16,905	48,129	46,093	1,701	127,069
	255,164	376,876	202,902	207,680	67,462	1,110,084
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	46,332	176,538	-	222,870
銀行貸款	-	-	46,332	45,558	18,793	110,683
其他	101,507	100,776	77,904	184,873	76,639	541,699
	101,507	100,776	170,568	406,969	95,432	875,252
非流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	92,631	-	-	92,631
銀行貸款	-	-	92,631	3,097,950	1,889,521	5,080,102
遞延稅項	260,464	35,138	147,773	105,624	-	548,999
	260,464	35,138	333,035	3,203,574	1,889,521	5,721,732
合作企業之資產淨額(附註b)	2,081,138	1,431,123	931,037	1,385,127	1,032,644	6,861,069
集團擁有權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	832,455	644,005	401,929	623,307	505,995	3,007,691
集團支付的額外投資成本(攤銷後淨額) (附註23(b))	-	-	-	-	164,428	164,428
其他調整(附註c)	49,889	(10,353)	12,535	-	-	52,071
集團佔合作企業權益之賬面值	882,344	633,652	414,464	623,307	670,423	3,224,190

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 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)

於二零一六年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入(已扣除營業稅或增值稅)	794,770	612,174	749,776	316,630	220,233	2,693,583
建造收入	17,868	-	-	28,629	13,083	59,580
總收入	812,638	612,174	749,776	345,259	233,316	2,753,163
建造成本	(17,868)	-	-	(28,629)	(13,083)	(59,580)
其他收入	6,264	2,559	3,363	1,265	1,324	14,775
公路經營費用	(104,325)	(80,183)	(88,762)	(52,677)	(18,269)	(344,216)
行政費用	(27,039)	(32,066)	(29,992)	(11,710)	(9,353)	(110,160)
折舊及攤銷費用	(143,481)	(181,796)	(191,797)	(59,786)	(52,206)	(629,066)
財務費用	-	-	(17,470)	(166,204)	(104,866)	(288,540)
所得稅支出	(127,420)	(81,496)	(107,819)	(5,768)	-	(322,503)
年度溢利	398,769	239,192	317,299	21,750	36,863	1,013,873
其他全面支出	(174,146)	(121,810)	(83,963)	(97,887)	(72,276)	(550,082)
全面收益(支出)總額	224,623	117,382	233,336	(76,137)	(35,413)	463,791

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
流動資產(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	2,127,345	1,478,247	2,271,858	207,680	67,462	6,152,592
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,872,181)	(1,101,371)	(2,068,956)	-	-	(5,042,508)
流動資產(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	255,164	376,876	202,902	207,680	67,462	1,110,084

(b) 合作企業之資產淨額分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
資產淨額(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	3,953,319	2,532,494	2,999,993	1,385,127	1,032,644	11,903,577
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,872,181)	(1,101,371)	(2,068,956)	-	-	(5,042,508)
資產淨額(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	2,081,138	1,431,123	931,037	1,385,127	1,032,644	6,861,069

(c) 其他調整指根據各合作企業於經營期間的相關溢利分配比例計算的應佔資產淨額與集團於合作企業股權權益的差額。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 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)

於二零一五年十二月三十一日

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
非流動資產						
物業及設備	134,033	145,725	43,544	11,400	162,130	496,832
特許經營無形資產	2,331,878	1,304,765	1,467,304	5,145,119	3,036,306	13,285,372
	2,465,911	1,450,490	1,510,848	5,156,519	3,198,436	13,782,204
流動資產(附註a)						
定期存款	-	-	48,780	-	-	48,780
銀行結存及現金	247,414	296,002	82,208	130,584	48,366	804,574
其他	15,640	86,787	49,845	46,124	11,713	210,109
	263,054	382,789	180,833	176,708	60,079	1,063,463
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	49,610	189,024	-	238,634
銀行貸款	-	-	49,610	24,390	16,220	90,220
其他	102,954	121,282	76,995	185,488	100,458	587,177
	102,954	121,282	176,215	398,902	116,678	916,031
非流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	148,793	-	-	148,793
銀行貸款	-	-	148,792	3,365,854	2,073,780	5,588,426
遞延稅項	266,549	36,098	166,872	107,207	-	576,726
	266,549	36,098	464,457	3,473,061	2,073,780	6,313,945
合作企業之資產淨額(附註b)	2,359,462	1,675,899	1,051,009	1,461,264	1,068,057	7,615,691
集團擁有權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	943,785	754,155	453,720	657,569	523,348	3,332,577
其他調整(附註c)	52,906	(37,606)	4,609	-	-	19,909
集團佔合作企業權益之賬面值	996,691	716,549	458,329	657,569	523,348	3,352,486

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 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)

於二零一五年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入(已扣除營業稅或增值稅)	772,250	668,414	709,610	242,024	186,899	2,579,197
建造收入	47,407	98,372	-	49,854	30,110	225,743
總收入	819,657	766,786	709,610	291,878	217,009	2,804,940
建造成本	(47,407)	(98,372)	-	(49,854)	(30,110)	(225,743)
其他收入	5,972	4,313	4,340	3,555	4,574	22,754
公路經營費用	(131,679)	(86,832)	(99,061)	(48,585)	(10,150)	(376,307)
行政費用	(27,527)	(31,990)	(31,222)	(10,628)	(8,336)	(109,703)
折舊及攤銷費用	(141,976)	(149,248)	(204,331)	(45,757)	(34,669)	(575,981)
財務費用	-	-	(27,608)	(218,356)	(128,821)	(374,785)
所得稅支出	(121,556)	(101,769)	(88,575)	(29,923)	-	(341,823)
年度溢利(虧損)	355,484	302,888	263,153	(107,670)	9,497	823,352
其他全面支出	(106,229)	(78,540)	(52,147)	(61,688)	(43,266)	(341,870)
全面收益(支出)總額	249,255	224,348	211,006	(169,358)	(33,769)	481,482

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
流動資產(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	2,027,312	1,435,126	2,383,887	176,708	60,079	6,083,112
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,764,258)	(1,052,337)	(2,203,054)	-	-	(5,019,649)
流動資產(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	263,054	382,789	180,833	176,708	60,079	1,063,463

(b) 合作企業之資產淨額分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
資產淨額(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	4,123,720	2,728,236	3,254,063	1,461,264	1,068,057	12,635,340
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,764,258)	(1,052,337)	(2,203,054)	-	-	(5,019,649)
資產淨額(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	2,359,462	1,675,899	1,051,009	1,461,264	1,068,057	7,615,691

(c) 其他調整指根據各合作企業於經營期間的相關溢利分配比例計算的應佔資產淨額與集團於合作企業股權權益的差額。

(d) 若干的重新分類已調整以符合主要基建合作企業若干財務資料的呈報與本年度一致。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

額外資料－主要基建合作企業之財務資料摘要

於二零一四年十二月三十一日

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
非流動資產						
物業及設備	162,505	146,355	41,474	12,389	177,751	540,474
特許經營無形資產	2,492,403	1,379,630	1,726,822	5,351,411	3,152,677	14,102,943
	2,654,908	1,525,985	1,768,296	5,363,800	3,330,428	14,643,417
流動資產(附註a)						
銀行結存及現金	162,761	120,186	131,360	354,800	21,270	790,377
應收合作企業夥伴款項	–	154,862	–	–	–	154,862
其他	21,957	99,732	65,241	14,247	22,036	223,213
	184,718	374,780	196,601	369,047	43,306	1,168,452
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	–	–	51,624	196,701	38,071	286,396
銀行貸款	–	–	51,624	177,665	126,904	356,193
其他	94,222	72,958	85,932	284,492	216,058	753,662
	94,222	72,958	189,180	658,858	381,033	1,396,251
非流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	–	–	206,460	–	1,890,875	2,097,335
銀行貸款	–	–	206,460	3,362,944	–	3,569,404
遞延稅項	263,073	34,783	180,148	80,423	–	558,427
	263,073	34,783	593,068	3,443,367	1,890,875	6,225,166
合作企業之資產淨額(附註b)	2,482,331	1,793,024	1,182,649	1,630,622	1,101,826	8,190,452
集團擁有權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	992,932	806,861	510,550	733,780	539,895	3,584,018
其他調整(附註c)	54,523	(28,969)	930	–	–	26,484
集團佔合作企業權益之賬面值	1,047,455	777,892	511,480	733,780	539,895	3,610,502

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業 (續)

額外資料－主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

於二零一四年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元 (附註d)	合計 千港元
路費收入(已扣除營業稅或增值稅)	706,207	598,413	652,852	207,386	89,710	2,254,568
建造收入	52,753	184,262	–	241,637	205,040	683,692
總收入	758,960	782,675	652,852	449,023	294,750	2,938,260
建造成本	(52,753)	(184,262)	–	(241,637)	(205,040)	(683,692)
其他收入	5,259	501	4,420	6,246	1,263	17,689
公路經營費用	(106,403)	(70,630)	(85,857)	(29,734)	(3,898)	(296,522)
行政費用	(31,625)	(32,694)	(26,401)	(13,711)	(3,639)	(108,070)
折舊及攤銷費用	(126,586)	(129,213)	(188,901)	(45,362)	(18,114)	(508,176)
財務費用	–	–	(40,075)	(239,294)	(89,503)	(368,872)
所得稅支出	(110,503)	(94,881)	(83,720)	(31,197)	–	(320,301)
年度溢利(虧損)	336,349	271,496	232,318	(145,666)	(24,181)	670,316
其他全面收益	9,645	5,971	4,581	2,788	1,490	24,475
全面收益(支出)總額	345,994	277,467	236,899	(142,878)	(22,691)	694,791

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
流動資產(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	1,893,951	1,365,091	2,134,362	369,047	43,306	5,805,757
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,709,233)	(990,311)	(1,937,761)	–	–	(4,637,305)
流動資產(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	184,718	374,780	196,601	369,047	43,306	1,168,452

(b) 合作企業之資產淨額分析

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
資產淨額(包括向合作企業夥伴退回之投資成本)	4,191,564	2,783,335	3,120,410	1,630,622	1,101,826	12,827,757
減：向合作企業夥伴退回之投資成本	(1,709,233)	(990,311)	(1,937,761)	–	–	(4,637,305)
資產淨額(已扣減：向合作企業夥伴退回之投資成本) (如上文所呈報)	2,482,331	1,793,024	1,182,649	1,630,622	1,101,826	8,190,452

(c) 其他調整指根據各合作企業於經營期間的相關溢利分配比例計算的應佔資產淨額與集團於合作企業股權權益的差額。

(d) 指由二零一四年六月一日(收購日)至二零一四年十二月三十一日期間的業績。

(e) 若干的重新分類已調整以符合主要基建合作企業若干財務資料的呈報與本年度一致。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，集團佔房地產主要合資企業權益之詳情如下：

實體名稱	成立／ 註冊地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
上海新弘企業管理有限公司 (「上海新弘」)	中國	100% (附註a)	40%	100%	40%	發展及銷售物業
上海雋合置業有限公司 (「上海雋合」)	中國	100% (附註b)	49%	100%	49%	發展及銷售物業
上海雋通置業有限公司 (「上海雋通」)	中國	60%	不適用	60% (附註e)	不適用	發展及銷售物業
上海雋築置業有限公司 (「上海雋築」)	中國	60%	不適用	60% (附註e)	不適用	發展及銷售物業
天津雋投企業管理有限公司 (「天津雋投」)	中國	50%	不適用	66.67% (附註e)	不適用	發展及銷售物業
河北建投路勁城鎮化建設開發 有限公司(「河北建投」)	中國	45% (附註c)	不適用	40%	不適用	發展及銷售物業
廣州雋宏房地產開發有限公司 (「廣州雋宏」)	中國	51%	51%	66.67% (附註e)	51%	發展及銷售物業
蘇州雋達房地產開發有限公司 (「蘇州雋達」)	中國	58.82%	不適用	66.67% (附註e)	不適用	發展及銷售物業
Both Win Development Limited (「Both Win」)	香港	60% (附註d)	不適用	60%	不適用	投資控股

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，集團從北京國際信託有限公司設立及管理的基金信託計劃(「基金信託計劃」)發行的合共14億份信託單位中認購5.6億份信託單位並作為在中國河北從事物業開發業務的上海新弘注資撥付資金。其他投資者(持有8.4億份信託單位)於二零一六年九月退出基金信託計劃，該基金信託計劃的投資總額由人民幣14億元減少至人民幣5.6億元，而集團於上海新弘的股權相應由40%增加至100%。其後，上海新弘成為本公司的全資附屬公司。上海新弘40%股權的公允值與其賬面值相若，且並無於二零一六年確認出售合資企業的收益或虧損。
- (b) 如附註37所詳述，集團於二零一六年二月進一步收購上海雋合51%股權，因此上海雋合成為本公司的全資附屬公司。上海雋合51%股權的公允值與其賬面值相若，且於本年度並無確認出售合資企業的收益或虧損。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日止年度期間，集團訂立一份合資企業協議，與另外兩名中國合資企業夥伴共同成立河北建投。於二零一六年十二月二十六日，集團與另外兩名合資企業夥伴訂立注資協議，據此，合資企業夥伴同意向河北建投作出進一步注資人民幣2.6億元，及河北建投的註冊資本將由人民幣2億元增加至人民幣4.6億元，於二零一六年十二月三十一日，集團已作出資本注資人民幣117,000,000元(相等於港幣134,725,000元)並取得河北建投45%股權。集團將於二零一七年作出進一步注資人民幣0.9億元(相等於港幣102,506,000元)。集團認為其可與其他合資企業夥伴對河北建投行使共同控制權，乃由於所有相關活動須獲得董事一致同意。
- (d) Both Win為一間投資控股公司及其間接全資附屬公司深圳勝澤企業管理諮詢有限公司在鄭州從事物業開發業務。於二零一六年十月，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣389,587,000元收購Both Win 60%股權，其中港幣30,000,000元已於二零一六年十二月三十一日支付及餘額港幣359,587,000元已計入其他應付賬款。儘管集團於Both Win董事會擁有60%投票權。集團管理層認為其僅可與另一持有40%的合資企業夥伴對Both Win行使共同控制權，乃由於若干相關活動包括宣派股息、投資及融資決定須經兩名合資企業夥伴一致同意。
- (e) 儘管集團對該等公司擁有超過50%投票權，但董事會決議案須經各合資企業夥伴委任的董事一致同意，因此該等公司列為集團的合資企業入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零一六年十二月三十一日

	上海雋通 千港元	上海雋築 千港元	天津雋投* 千港元	河北建投* 千港元	廣州雋宏 千港元	蘇州雋達* 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
流動資產	1,091,438	4,859,155	2,452,865	846,258	2,910,986	1,108,695	659,510	13,928,907
非流動資產	907	12	-	809,162	4,732	-	49	814,862
流動負債	(240,815)	(1,430,957)	(2,396,968)	(615,188)	(2,358,097)	(403,139)	(127,548)	(7,572,712)
非流動負債	(784,169)	(3,359,909)	-	(747,265)	-	(609,339)	(466,970)	(5,967,652)
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)	68,718	18,608	6,474	227,130	29,070	36,455	247,890	634,345
合資企業之資產淨額	67,361	68,301	55,897	292,967	557,621	96,217	65,041	1,203,405
集團擁有權益比例	60%	60%	50%	45%	51%	58.82%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	40,417	40,981	27,949	131,835	284,387	56,595	39,024	621,188
收購溢價	-	-	-	-	-	-	350,563	350,563
集團佔合資企業權益 之賬面值	40,417	40,981	27,949	131,835	284,387	56,595	389,587	971,751

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	上海雋通 千港元	上海雋築 千港元	天津雋投* 千港元	河北建投* 千港元	廣州雋宏 千港元	蘇州雋達* 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
年度虧損	(1,023)	(38)	(1,101)	(3,315)	(11,520)	(624)	-	(17,621)
年度其他全面收益(支出)	48	2	51	155	(19,973)	29	-	(19,688)
年度全面支出總額	(975)	(36)	(1,050)	(3,160)	(31,493)	(595)	-	(37,309)
以上年度虧損包括下列：								
折舊及攤銷	(24)	-	-	(3)	(36)	-	-	(63)
利息收入	101	73	154	138	134	122	-	722
利息支出	-	-	-	(47)	-	-	-	(47)
所得稅抵免	341	13	367	-	3,840	214	-	4,775

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要(續)

於二零一五年十二月三十一日

	上海新弘*
	千港元
流動資產	1,649,240
非流動資產	22,501
流動負債	(865,510)
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)	59,937
合資企業之資產淨額	806,231
集團擁有權益比例	40%
集團分佔資產淨額	322,492
收購溢價	351,206
集團佔合資企業權益之賬面值	673,698

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	上海新弘*
	千港元
年度虧損	(23,737)
年度其他全面收益	666
年度全面支出總額	(23,071)
以上年度虧損包括下列：	
折舊及攤銷	(47)
利息收入	607
利息支出	(472)
所得稅抵免	7,912

* 合資企業及其附屬公司之合併數

18. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

非個別重大之合作／合資企業的資料滙總

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
集團分佔虧損	(51,071)	(35,384)
集團分佔其他全面支出	(61,781)	(65,141)
集團分佔全面支出總額	(112,852)	(100,525)

19. 應收合作／合資企業款項

集團為貸款人

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收金額			
湖南長益高速公路有限公司	(a)	138,963	198,403
晉中龍城高速公路有限責任公司	(b)	79,727	85,366
上海雋合	(c)	–	499,908
深圳市盛世盈豐投資發展有限公司	(d)	149,123	44,390
廣州雋宏	(e)	56,168	948,232
鄭州龍港置業有限公司	(f)	170,843	–
天津雋德房地產開發有限公司	(g)	772,434	–
上海雋通	(h)	289,863	–
上海雋築	(i)	889,066	–
蘇州雋澄房地產開發有限公司	(j)	385,649	–
天津雋投	(k)	58,237	–
蘇州雋達房地產開發有限公司	(k)	6,771	–
河北建投	(k)	189,210	–
永清勁都房地產開發有限公司	(k)	11,731	–
永清勁恒房地產開發有限公司	(k)	23,007	–
		3,220,792	1,776,299
減：金額呈列為流動資產	(l)	(2,035,678)	(179,366)
金額呈列為非流動資產		1,185,114	1,596,933

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 應收合作／合資企業款項(續)

附註：

- (a) 該些貸款並無抵押，以中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明之年利率上浮10%(二零一五年：10%)計息。包括在非流動資產內之金額港幣92,631,000元(二零一五年：港幣148,793,000元)於二零一九年十月到期，而餘下的金額港幣46,332,000元(二零一五年：港幣49,610,000元)包括於每個呈報期結束後一年內到期之流動資產內。
- (b) 該貸款並無抵押，免利息及於呈報期結束後一年內到期。
- (c) 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。於二零一六年十二月三十一日年度期間，上海雋合成為本公司之全資附屬公司。
- (d) 該貸款並無抵押，首次提取的人民幣30,000,000元(相等於港幣34,169,000元)以年利率10厘計息。餘下的金額以年利率12厘計息。全數於二零一七年十二月到期。
- (e) 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。
- (f) 該貸款並無抵押，以固定年利率10厘計息及於二零一九年到期。
- (g) 該貸款並無抵押及以固定年利率6.7厘計息。包括在非流動資產內之金額港幣757,631,000元於二零一九年到期，而餘下按要求的金額港幣14,803,000元包括在流動資產內。
- (h) 該貸款並無抵押及以固定年利率7厘計息。包括在非流動資產內之金額港幣164,009,000元於二零一八年到期，而餘下按要求的金額港幣125,854,000元包括在流動資產內。
- (i) 該貸款並無抵押，以固定年利率7厘計息及按要求的償還。
- (j) 該貸款並無抵押，以固定年利率6.02厘計息及於二零一七年十二月到期。
- (k) 該些貸款並無抵押，免利息及按要求的償還。
- (l) 根據房地產合資企業物業項目的狀況及基建合作企業表現，集團預期於呈報期結束後十二個月內可收回短期部份的應收合作／合資企業款項。

20. 應收貸款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
固定利率之應收貸款(有抵押)	442,092	—
免利息之應收貸款(有抵押)	20,501	—
應收貸款總額	462,593	—
減：金額分類為流動資產	(200,634)	—
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	261,959	—

所有應收貸款為有抵押及貨幣以人民幣為單位。

由借款人擁有的若干公司股權或物業抵押予集團作為授出貸款，用作應收貸款之抵押。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 應收貸款 (續)

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	200,634	-
超過一年但不超過兩年	113,895	-
超過兩年但不超過五年	148,064	-
	462,593	-

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零一六年	二零一五年
固定利率之應收貸款	8.4厘-21厘	-

21. 物業存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
作銷售用途之已落成物業	5,457,668	6,457,693
作銷售用途之發展中物業(附註)	20,826,040	18,789,743
	26,283,708	25,247,436

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣15,264,035,000元(二零一五年：港幣13,184,506,000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

於二零一六年十二月三十一日，預付土地款總額港幣1,102,355,000元(二零一五年：港幣480,201,000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」。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註a)：		
60日內	146,517	2,157
61日至90日內	1,014	992
超過90日	6,532	7,547
	154,063	10,696
出售合作企業權益之遞延代價(附註b)	–	176,555
預付土地開發成本(附註c)	515,438	180,805
支付收購物業存貨之按金(附註d)	452,107	280,487
預付營業稅及其他稅項	327,629	187,896
其他應收賬款、按金及預付款項	782,550	618,580
	2,231,787	1,455,019

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日內。預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日止年度期間，集團訂立買賣協議，以總現金代價港幣256,875,000元向中國合作企業夥伴(「甲方」)出售其於安徽路宇合肥公路開發有限公司50%股權及於安徽路宇合淮公路楊金段開發有限公司及安徽路宇合淮公路大楊段開發有限公司之60%股權。根據買賣協議，集團於二零一三年收取港幣65,570,000元(經扣除出售相關成本為港幣9,430,000元)及餘下港幣181,875,000元須於二零一四年三月之前結清。根據若干補充協議，遞延代價的到期日已獲延期。於二零一六年三月，根據集團、甲方及甲方的控股公司(「乙方」)之間訂立的協議，遞延代價的未償還結餘港幣165,718,000元(攤銷前)已悉數結清(經扣除集團於二零一四年收購安徽省馬巢高速公路有限公司49%股權的未償還成本，而該收購的賣方為乙方)。
- (c) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南若干工業用地的若干獨立第三方(「締約方」)訂立協議，據此，集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元(相等於港幣569,476,000元)，以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款，致使地塊可清空及目的將其由工業用途轉為住宅用途及進行公開拍賣。於二零一六年十二月三十一日，集團已作出土地開發成本的預付款項港幣459,933,000元。根據該協議，倘集團未能透過公開拍賣取得地塊，集團所作出的預付款項將獲退還且以年息計每日將收取利息收入0.03厘。根據該項目的進度，預期公開拍賣將於二零一七年年中進行。
- 集團亦已向若干獨立第三方支付港幣55,505,000元(二零一五年：港幣180,805,000元)作為中國土地開發成本。倘該地塊競投未能成功，則金額將悉數退還，及預期地塊將於一年內進行公開拍賣。
- (d) 集團已向鄭州當地政府支付按金港幣91,116,000元(二零一五年：港幣36,585,000元)，以參與房地產項目，定位為當地的物業開發及文化旅遊的結合。集團將透過公開拍賣取得物業項目的土地使用權(預期將於一年內完成)。
- 餘額指公開拍賣位於香港的土地而支付的投標按金及收購中國物業發展項目之按金，倘收購土地/項目未能成功，則將獲退還按金。

23. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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。

24. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣 165,909,000 元(二零一五年：港幣 241,932,000 元)已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團短期信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣 1,358,297,000 元(二零一五年：港幣 567,485,000 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 758,035,000 元(二零一五年：港幣 420,411,000 元)，及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣 600,262,000 元(二零一五年：港幣 147,074,000 元)。

銀行結存按市場利率介乎年息 0.01 厘至 2.5 厘(二零一五年：0.01 厘至 4.2 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	1,224,357	81,416
港元	188,735	48,652

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

25. 股本

	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	20,000,000,000	2,000,000	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘 可換股優先股	518,380	518,380	52	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	739,936,566	729,696,566	73,994	72,970
因行使認股權而發行普通股	-	10,240,000	-	1,024
於十二月三十一日	739,936,566	739,936,566	73,994	73,994

於二零一五年十二月三十一日止年度期間發行之新股份與現有之股份享有同等地位。

於二零一五年及二零一六年並無發行可換股優先股。

26. 認股權計劃

本公司於二零一三年五月八日採納一個認股權計劃（「計劃」），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。

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。

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。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%。

26. 認股權計劃(續)

根據計劃及本公司及／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。

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。

於二零一六年十二月三十一日，根據計劃已授出而尚未行使的認股權數目為10,200,000份(二零一五年：10,400,000份)，佔本公司已發行之股本約1.4%(二零一五年：1.4%)。

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於二零一五年及二零一六年內之變動。

二零一六年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一六年 一月一日		年內行使	於二零一六年 十二月三十一日		
			之結餘	年內重分類 (附註)		年內註銷/ 失效	之結餘	
董事								
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	5,350,000	(2,200,000)	-	-	3,150,000	
僱員								
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	5,050,000	2,200,000	-	(200,000)	7,050,000	
			10,400,000	-	-	(200,000)	10,200,000	
加權平均行使價			7.13	不適用	-	7.13	7.13	

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 認股權計劃 (續)

二零一五年		於二零一五年 一月一日 之結餘		年內重分類	年內行使	年內註銷/ 失效	於二零一五年 十二月三十一日 之結餘
授出日期	行使期限	行使價 港元					
董事							
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
僱員							
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

附註：由於陳錦雄先生及徐汝心先生分別於二零一六年五月十九日及二零一六年七月一日退任及辭任本公司執行董事之職務，故他們持有的認股權 1,400,000 份及 800,000 份已從「董事」項下重分類至「僱員」項下。

27. 銀行及其他貸款

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
2012 擔保優先票據	(a)	-	2,736,975
2013 擔保優先票據	(b)	-	2,674,197
2016 八月擔保優先票據	(c)	3,476,890	-
2016 九月擔保優先票據	(d)	3,858,575	-
2016 境內債券	(e)	1,708,428	-
銀行貸款	(f)	8,390,143	8,039,202
其他貸款	(g)	142,938	-
		17,576,974	13,450,374

27. 銀行及其他貸款(續)

以上貸款於以下年期到期：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,524,203	3,530,444
超過一年但不超過兩年	560,540	5,390,534
超過兩年但不超過五年	7,335,465	558,190
	10,420,208	9,479,168
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	3,063,224	2,306,286
超過一年但不超過兩年	954,556	563,091
超過兩年但不超過五年	2,599,373	382,012
超過五年	279,613	332,317
	6,896,766	3,583,706
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	260,000	387,500
借貸總額	17,576,974	13,450,374
減：金額分類為流動負債	(5,847,427)	(6,224,230)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	11,729,547	7,226,144

* 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，於聯交所上市，以固定年息9.875厘計息，集團將於二零一六年九月提前贖回。
- (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(二零一五年：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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他貸款(續)

附註:(續)

- (c) 於二零一六年八月發行之二零一六年八月擔保優先票據之未償還本金額 450,000,000 美元(二零一五年:無),於聯交所上市。該票據按固定年利率 5 厘計息,將於二零一九年八月到期。

集團可於任何時候按相等於本金額 100%,另加截至贖回日期之應計及未付利息之贖回價全部(並非部分)贖回優先票據。於二零一九年八月九日之前任何時間,集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之 105%,另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價贖回優先票據,惟於各相關贖回後仍須有原先發行至少 65% 的優先票據仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降(定義見發售章程),集團將須作出要約,以按相等於本金額之 101%,另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價,購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為,提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (d) 於二零一六年九月發行之二零一六年九月擔保優先票據之未償還本金額 500,000,000 美元(二零一五年:無),於聯交所上市。該票據按固定年利率 4.7 厘計息,將於二零二一年九月到期。

集團可於二零一九年九月六日之前任何時候按相等於本金額 100%,另加截至贖回日期之應計及未付利息之贖回價全部(並非部分)贖回優先票據。於二零一九年九月六日之前任何時候,集團可按等於自二零一九年九月六日起至二零一九年十二月三十一日止期間本金額之 102.35% 或自二零二零年一月一日起及其後之期間本金額之 101.175%,另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價全部(並非部分)贖回優先票據。此外,於二零一九年九月六日之前任何時間,集團可使用若干股本發售所得款項按本金額之 104.7%,另加截至贖回日期應計及未付利息之贖回價贖回優先票據,惟原先發行至少 65% 的優先票據須於各相關贖回後仍未償還。若發生控制權變動或票據評級下降(定義見發售章程),集團將須作出要約,以按相等於本金額之 101%,另加截至贖回日期之應計但未付利息之購買價,購回當時尚未償還之所有優先票據。

董事認為,提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (e) 集團於二零一六年九月發行本金額人民幣 1,500,000,000 元之第一批二零一六年境內債券,該債券於上海債券交易所上市,按固定年利率 4.5 厘計息,期限五年,集團有權於發行的第三個年度末之後調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。

- (f) 銀行貸款之賬面值港幣 4,691,755,000 元(二零一五年:港幣 3,583,707,000 元),根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度,以年息 4.28 厘至 7.48 厘(二零一五年:5.46 厘至 7.26 厘)計息。銀行貸款之賬面值港幣 1,043,850,000 元(二零一五年:無),以固定年息 5.46 厘至 10 厘(二零一五年:無)計息,剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加指定幅度,以年息 2.27 厘至 4.73 厘(二零一五年:3.5 厘至 4.73 厘)計息。

- (g) 從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣 142,938,000 元(二零一五年:無),按固定年利率介乎 6.23 厘至 9 厘計息。該等貸款以集團若干在建物業作抵押。

集團之定息貸款及浮息貸款的實際年利率範圍分別介乎 4.97 厘至 10 厘(二零一五年:6.37 厘至 10.28 厘),及 2.52 厘至 7.48 厘(二零一五年:5.12 厘至 7.26 厘)計息。

27. 銀行及其他貸款(續)

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註36(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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	9,193,369	6,893,799
港元	753,500	195,412

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204,112,000元(二零一五年：港幣374,741,000元)為無抵押貸款及以固定年息5.22厘至5.7厘(二零一五年：5.7厘至7.38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77,904,000元(二零一五年：港幣180,000,000元)為無抵押貸款，以固定年息5.7厘(二零一五年：5.7厘至6.9厘)計息。該些貸款於二零一八年三月及七月償還，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
於二零一五年一月一日	(64,781)	15,588	154,898	292,980	186,975	585,660
年內(抵免)支出	(9,214)	-	(14,290)	(29,283)	19,317	(33,470)
外匯調整	2,672	(494)	(7,126)	(10,469)	(6,470)	(21,887)
於二零一五年十二月三十一日	(71,323)	15,094	133,482	253,228	199,822	530,303
年內支出(抵免)	50,900	-	99,738	24,609	(18,322)	156,925
收購附屬公司	(26,011)	-	-	-	-	(26,011)
外匯調整	2,369	(997)	(13,657)	(17,877)	(11,718)	(41,880)
於二零一六年十二月三十一日	(44,065)	14,097	219,563	259,960	169,782	619,337

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項(續)

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
遞延稅項資產	(29,968)	(56,229)
遞延稅項負債	649,305	586,532
	619,337	530,303

於二零一六年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣387,868,000元(二零一五年：港幣424,834,000元)。已就該等虧損港幣176,260,000元(二零一五年：港幣285,292,000元)確認遞延稅項資產。由於無法預測日後應課稅溢利來源，故並無就餘下的稅項虧損港幣211,608,000元(二零一五年：港幣139,542,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中的虧損港幣203,283,000元(二零一五年：港幣139,542,000元)將於本報告期末的五年內到期。其餘虧損將無限期結轉。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司自二零零八年一月一日起獲利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團可控制撥回暫時性差額的時間，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，因此，於綜合財務報表內概無就歸屬於中國附屬公司的累計利潤約港幣3,371,298,000元(二零一五年：港幣4,414,634,000元)的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 應付賬款及應計費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	362,882	116,469
61日至90日內	44,738	51,780
超過90日	509,970	654,786
	917,590	823,035
應付票據		
60日內	16,175	48,943
61日至90日內	-	34,268
超過90日	42,226	80,404
	58,401	163,615
預提工程款	4,198,020	3,582,035
	5,174,011	4,568,685
應付利息	174,385	92,661
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	227,191	65,116
收購附屬公司及合資企業之應付代價	395,159	-
其他應付賬款	813,775	769,048
	6,784,521	5,495,510

31. 應付合資企業及聯營公司款項

該貸款並無抵押，免利息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 其他財務資產／負債

於二零一六年十二月三十一日止年度期間，集團與銀行訂立十四份以人民幣／美元之淨額結算的結構性外幣遠期合約，以控制集團的貨幣風險。

集團須於各合約期末就各合約項下的指定名義金額與銀行進行交易。倘於國際外匯市場現行美元兌人民幣的現貨價（「現貨價」）於定價日期(1)為或高於行使價上限，集團將按浮動行使價購買美元名義金額，浮動行使價為定價日期的現貨價減去行使價上限與行使價之間的息差；(2)低於行使價上限及於或高於行使價，集團將按行使價購買美元名義金額；及(3)低於行使價，集團將按行使價購買美元名義金額。

合約數目	面值金額	合約日期	行使價	浮動行使價	定價日期 (附註)
2	188,500,000 美元	二零一六年八月	6.6550	7.0000	二零一七年六月二十七日
6	450,000,000 美元	二零一六年八月	6.6400-6.6500	7.2000	二零一九年八月七日
6	500,000,000 美元	二零一六年九月	6.6770-6.6915	7.2000	二零一九年九月四日
14					

附註： 合約到期日與定價日期相若。

上述合約於報告期末按公允值計量。

其他財務資產港幣 396,918,000 元指於二零一六年十二月三十一日未到期合約之公允值總額。

上述衍生合約並未有效地對沖，且其公允值收益港幣 396,918,000 元已於二零一六年損益內確認。

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。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。本金額人民幣 2,200,000,000 元以固定年息 6 厘與本金額 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。此合約於二零一六年退出及其公允值收益港幣 32,439,000 元已於損益內確認。

衍生合約之公允值計量詳列於附註 36(c)(i)。

33. 現金及現金等值

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行結存及現金	8,048,817	3,071,723
減：受限制銀行存款－預售物業所得款項(附註24)	(758,035)	(420,411)
	7,290,782	2,651,312

34. 退休福利計劃

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

35. 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及其他借貸的動用情況，並確保於年內及呈報期結束時均遵守貸款契約。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具

(a) 財務工具之種類

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
財務資產		
按攤銷成本計值之貸款及應收賬款 (包括現金和現金等值)	13,754,322	6,329,873
衍生財務資產分類為持作買賣	396,918	–
財務負債		
按攤銷成本計值之債務	25,361,170	19,781,113
衍生財務負債分類為持作買賣	–	268,703

(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。

36. 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。於二零一六年，集團與銀行訂立結構性外幣遠期合約作管理集團之外匯風險及詳情列於附註32。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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	1,301,956	81,416	9,321,178	6,973,070
港元	217,264	51,705	789,256	239,883

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌換相關外幣上升及下跌5%之敏感度分析。5%之敏感率乃於向主要管理人員呈報外匯風險時內部採用，為管理層對潛在匯率合理變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未兌換貨幣項目，並按5%匯率變動調整於期末之換算金額。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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	400,961	344,583
港元	28,600	9,409

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理

集團按香港銀行同業拆息，倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行的訂明利率計息，因利率波動而面對現金流利率風險的分別有已抵押銀行存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應收合作／合資企業款項、銀行及其他貸款、應收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報告期末的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合理變動的評估。

倘若利率高出／低於50個基點，及所有其他變量維持不變，則截至二零一六年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣26,447,000元(二零一五年：港幣33,765,000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10,284,000元(二零一五年：港幣6,431,000元)。

由於報告期末呈列之已抵押銀行存款結餘並不重大，故管理層認為面對之利率風險也並不重大，因此並無呈列已抵押銀行存款對利率變動的敏感度分析。

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險管理

於二零一六年十二月三十一日，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40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19、20及23所述的應收合作／合資企業款項，應收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。

就附註19所披露應收合作企業款項而言，該等公司主要在中國從事收費公路經營及物業開發，集團管理層密切監控合作／合資企業的財務狀況及償還情況，並認為該信貸風險是良好的。

就附註20所披露應收貸款而言，債務人主要在中國從事物業開發業務。為了管理集團的信貸風險，已抵押足夠的資產作為應收貸款的擔保，及集團密切監控債務人的財務狀況並確保根據預定還款協議償還應收貸款。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 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負債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於報告期末預測匯兌率釐定。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。

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一六年								
應付賬款及應計費用	-	6,784,521	-	-	-	-	6,784,521	6,784,521
應付合作/合資企業及聯營公司款項	-	717,659	-	-	-	-	717,659	717,659
銀行及其他貸款								
— 定息利率	4.97	340,978	806,475	978,239	9,889,517	-	12,015,209	10,230,681
— 浮息利率	5.02	1,195,759	4,300,048	1,098,978	971,722	345,795	7,912,302	7,346,293
來自附屬公司之非控股權益之貸款	5.68	8,013	211,207	79,482	-	-	298,702	282,016
財務擔保合約	-	7,413,621	-	-	-	-	7,413,621	-
		16,460,551	5,317,730	2,156,699	10,861,239	345,795	35,142,014	25,361,170
二零一五年								
應付賬款及應計費用	-	5,495,510	-	-	-	-	5,495,510	5,495,510
應付合資企業款項	-	280,488	-	-	-	-	280,488	280,488
銀行及其他貸款								
— 定息利率	7.95	217,247	2,901,662	2,984,824	-	-	6,103,733	5,411,172
— 浮息利率	5.59	1,563,331	2,490,448	3,335,728	1,058,887	422,689	8,871,083	8,039,202
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
衍生財務工具								
— 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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

	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
二零一六年十二月三十一日	4,075	262,060	-	266,135	260,000
二零一五年十二月三十一日	9,000	396,461	-	405,461	387,500

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

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

(c) 財務工具之公允值

公允值計量

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

於二零一六年十二月三十一日，其他財務資產包括外幣衍生合約港幣396,918,000元。於二零一五年十二月三十一日，其他財務負債包括交叉貨幣利率掉期合約港幣268,703,000元。於各呈報期完結時按初步確認之公允值計量，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)。

衍生合約之公允值根據金融機構提供之估值釐定，尤其採用以遠期匯率及合約匯率為基礎之貼現現金流量計量。

衍生合約需要以總額結算。

於二零一六年及二零一五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。

36. 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(但需披露公允值)

董事認為集團按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產和財務負債之賬面值約等同其於二零一六年及二零一五年十二月三十一日之公允值，這是基於貼現現金流是根據普遍接受的定價模型而確定的，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值(根據賣出報價計算)披露如下：

	二零一六年十二月三十一日		二零一五年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2012 擔保優先票據	-	-	2,736,975	2,861,688
2013 擔保優先票據	-	-	2,674,197	2,656,098
2016 八月擔保優先票據	3,476,890	3,517,107	-	-
2016 九月擔保優先票據	3,858,575	3,724,179	-	-
2016 境內債券	1,708,428	1,683,858	-	-

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

- (a) 於二零一六年十一月，集團與寧波市奧麗賽置業有限公司(「賣方」)訂立一份股份轉讓協議，以現金代價人民幣115,000,000元(相等於港幣130,979,000元)收購寧波甬鴻置業有限公司(「寧波甬鴻」)全部股權。寧波甬鴻於中國寧波持有一幢辦公室樓宇。代價將透過分期付款結算且進度付款將於股份轉讓協議中規定的條件獲達成後作出。於二零一六年十二月三十一日，集團已支付人民幣83,768,000元(相等於港幣95,407,000元)且遞延代價人民幣31,232,000元(相等於港幣35,572,000元)將於二零一七年悉數結算及已計入其他應付賬款。於二零一六年十二月，集團已取得寧波甬鴻的相關控制權，及該交易列作收購資產入賬。
- (b) 於二零一六年九月，基金信託計劃的其他投資者(持有上海新弘100%股權)提早贖回8.4億份信託單位，相當於已發行信託單位總數的60%。基金信託計劃的投資總額已由人民幣14億元減少至人民幣5.6億元，且集團於基金信託計劃的股權相應由40%增加至100%。上海新弘已重新分類為本公司之全資附屬公司，及該交易列作收購資產入賬。
- (c) 於二零一六年八月，集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，收購在中國成都擁有一幅淨地的成都鴻匯物業管理有限公司全部股權。集團支付的代價為人民幣8,000,000元(相等於港幣9,112,000元)，及該交易列作收購資產入賬。
- (d) 於二零一六年二月，集團與上海雋合之合資企業夥伴中融國際信託有限公司簽訂一份股權轉讓協議，據此，集團同意以現金代價人民幣300,000,000元(相等於港幣357,995,000元)收購集團於上海雋合的51%權益。上海雋合持作待售的物業處於在建階段且於收購日期尚未進行預售。當完成收購後，上海雋合即時成為本公司之全資附屬公司，及該交易以收購資產入賬。
- (e) 於二零一五年七月，集團與成都市高家莊置業有限公司訂立一份協議，據此，成都市高家莊置業有限公司將按每平方的協定價格向本公司之全資附屬公司轉讓若干住宅物業及停車場的業權。根據補充協議，於二零一六年十一月基本完成物業業權的轉讓，及集團支付的總代價為港幣140,660,000,000元(包括二零一五年支付按金港幣59,100,000元及二零一六年進一步支付港幣81,560,000元)。該交易列作收購資產入賬。

37. 收購附屬公司(續)

於收購日，收購附屬公司之總資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	10,001
遞延稅項資產	26,011
物業存貨	5,597,502
已抵押銀行存款	28,935
應收賬款、按金及預付款項	130,271
預付所得稅	71,178
應收集團款項	22,905
銀行結存及現金	491,011
應付賬款及應計費用	(977,875)
來自預售物業之按金	(2,299,700)
銀行及其他貸款	(1,124,874)
應付集團款項	(214,707)
來自附屬公司之非控股權益之貸款	(97,393)
	1,663,265
以下列方式支付：	
以現金代價支付	544,074
應付代價	35,572
重分類於二零一五年十二月三十一日支付之按金	59,100
出售合資企業權益之公允值	965,051
附屬公司之非控股權益	59,468
總代價	1,663,265
因收購而產生的現金流出淨額：	
以現金代價支付	(544,074)
收購時之銀行結存及現金	491,011
	(53,063)

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	65,720	94,423
兩至五年(包括首尾兩年)	213,803	374,231
第五年後	416,917	925,126
	696,440	1,393,780

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。

若干投資物業向租戶收取或然租金，當租金超過每月預定租金後參考租戶賺取的營業額計算。於二零一六年十二月三十一日止年度期間，確認的或然租金收入為港幣14,309,000元(二零一五年：港幣16,843,000元)。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	16,454	13,955
兩至五年(包括首尾兩年)	15,682	7,731
第五年後	3,166	–
	35,302	21,686

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。

39. 資本承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已簽合同將注資入房地產合資企業，但未在綜合財務報表列賬之資本注資	174,373	–

40. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣6,640,336,000元(二零一五年：港幣4,650,201,000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。

於二零一六年十二月三十一日，集團就銀行授予安徽省馬巢高速公路合作企業的銀行融資提供港幣773,285,000元(二零一五年：港幣845,310,000元)之擔保。董事認為該擔保初步確認的公允值並不重大。

41. 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5,099,271,000元(二零一五年：港幣3,446,268,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

42. 關連人仕交易

於本年度，除附註19、28、31及40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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
高速公路合作企業	利息收入	9,071	14,454
房地產合資企業	利息收入	85,950	41,458
附屬公司之非控股權益	利息支出	29,049	49,050

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期員工福利	130,561	99,385
退休福利計劃供款	5,156	5,640
	135,717	105,025

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	13,004,389	14,065,380
流動資產		
按金及預付款項	25,479	491
銀行結存及現金	1,319,579	94,657
	1,345,058	95,148
資產總額	14,349,447	14,160,528
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本(附註25)	73,994	73,994
儲備(附註)	5,831,585	6,607,323
	5,905,579	6,681,317
流動負債		
銀行貸款	-	387,500
應付賬款及應計費用	82	453
應付附屬公司款項	8,443,786	7,091,258
	8,443,868	7,479,211
權益及負債總額	14,349,447	14,160,528

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 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	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日結餘	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/失效認股權	-	-	-	(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
年度溢利	-	-	-	-	6,218	6,218
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(426,786)	-	-	-	(426,786)
年度全面(支出)收益總額	-	(426,786)	-	-	6,218	(420,568)
小計	3,152,986	681,151	1,260,000	6,336	1,086,282	6,186,755
註銷/失效認股權	-	-	-	(122)	122	-
股息	-	-	-	-	(355,170)	(355,170)
於二零一六年十二月三十一日結餘	3,152,986	681,151	1,260,000	6,214	731,234	5,831,585

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，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/百慕達註冊</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
威良發展有限公司 [®]	香港	香港	1港元	-	100	發展及銷售物業
RKE International Holdings Limited [®]	百慕達	#	0.1港元	-	100	投資控股
路勁產業投資管理集團有限公司 [®]	香港	香港	1港元	-	100	投資控股
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Overseas Finance 2016 (B) 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
路勁地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	投資控股
RKP Overseas Finance 2014 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2016 (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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
於中國註冊的外資企業						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	153,245,300美元	-	100	發展及銷售物業
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	-	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
於中國註冊的中外合資企業						
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣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
於中國註冊的有限責任公司						
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
上海雋達置業有限公司*	中國	中國	人民幣500,000,000元	-	90	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	-	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 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 %	
大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣320,000,000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	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	-	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	-	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
濟南路勁傳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170,000,000元	-	100	發展及銷售物業
			(二零一五年： 人民幣770,000,000元)			
寧波甬鴻置業有限公司*	中國	中國	人民幣710,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋宏房地產開發有限公司®	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業

該等附屬公司純屬為投資控股或提供財務服務之公司，並無任何經營業務。

® 於二零一六年註冊成立

* 於二零一六年收購

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。

44. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
Road King Infrastructure Finance (2012) Limited	-	2,736,975
RKI Finance (2013) Limited	-	2,674,197
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited	3,476,890	-
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	3,858,575	-
北京路勁雋御房地產開發有限公司	1,708,428	-
	9,043,893	5,411,172

45. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一六年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣26,689,384,000元(二零一五年：港幣21,968,543,000元)。於二零一六年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣17,337,446,000元(二零一五年：港幣12,980,639,000元)。

46. 呈報期後之事項

於二零一七年二月十七日，RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，發行300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券，並於新加坡證券交易所有限公司上市。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止				
	二零一六年 千港元	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
收入	16,841,585	12,509,646	12,730,104	11,456,048	9,344,130
稅前溢利	3,245,292	1,982,523	2,500,655	2,520,762	2,317,737
所得稅支出	(1,871,696)	(1,154,213)	(1,471,272)	(1,497,395)	(1,465,003)
年度溢利	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367	852,734
應佔：					
本公司擁有人	1,250,075	820,005	1,005,018	1,001,618	818,179
非控股權益	123,521	8,305	24,365	21,749	34,555
	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367	852,734

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	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
資產總額	50,400,131	40,056,307	42,483,789	43,429,463	37,275,341
負債總額	(36,167,503)	(26,080,440)	(28,431,237)	(30,066,211)	(25,052,468)
	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252	12,222,873
應佔：					
本公司擁有人	13,291,831	13,155,397	13,207,891	12,671,769	11,793,131
非控股權益	940,797	820,470	844,661	691,483	429,742
	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252	12,222,873



路勁基建有限公司

