



# 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 2017

## 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，致力於發展優質的住宅項目。路勁現時持有的資產組合主要位於長三角及渤海灣地區，土地儲備逾833萬平方米。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。路勁目前的五條高速收費公路項目位於中國大陸，總里程約340公里。

## 集團 簡介





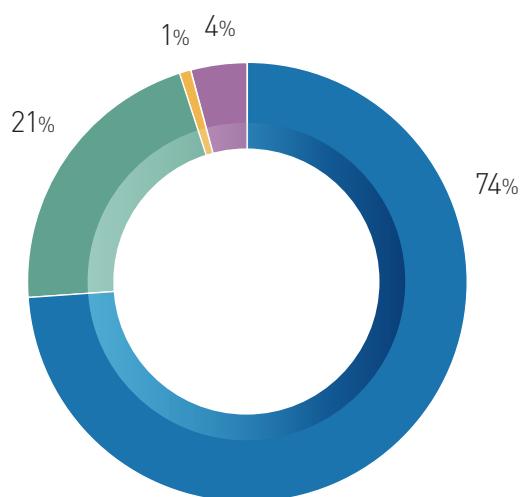
## 目錄

財務概覽	2
主席報告	4
行政總裁報告	8
主要獎項	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員	52
董事會報告	59
企業管治報告	71
環境、社會及管治報告	84
集團資料	95
獨立核數師報告	F-1
經審核綜合財務報表	
— 綜合損益表	F-7
— 綜合損益及其他全面收益表	F-8
— 綜合財務狀況表	F-9
— 綜合權益變動表	F-11
— 綜合現金流量表	F-12
— 綜合財務報表附註	F-14
財務摘要	F-96

## 財務概覽

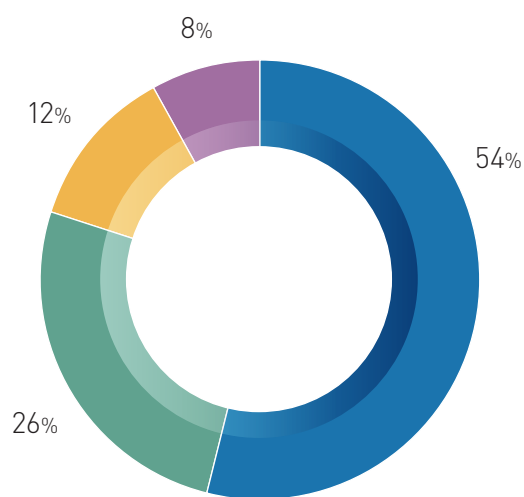
(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
房地產分部收入	<b>14,414</b>	16,739	12,510	12,730	11,456
集團分佔路費收入	<b>1,332</b>	1,238	1,090	968	893
產業投資及管理分部收入	<b>342</b>	103	不適用	不適用	不適用
收費公路項目現金分成	<b>713</b>	580	530	515	512
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,944</b>	1,250	820	1,005	1,002
本公司擁有人應佔權益	<b>15,635</b>	13,292	13,155	13,208	12,672
資產總額	<b>69,735</b>	50,400	40,056	42,484	43,429
每股股息(港元)	<b>0.93</b>	0.68	0.48	0.58	0.58
每股盈利(港元)	<b>2.61</b>	1.69	1.11	1.37	1.36
淨權益負債比率(百分比)	<b>54</b>	66	73	74	49

二零一七年房地產項目收入貢獻  
按地區分析



- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣地區
- 其他地區

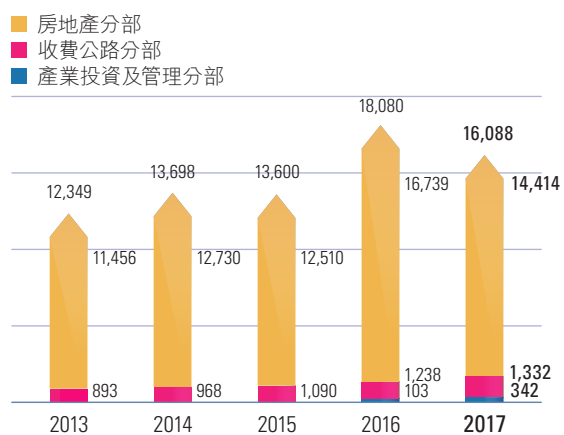
二零一七年高速公路項目收入貢獻  
按地區分析



- 河北省
- 湖南省
- 山西省
- 其他地區

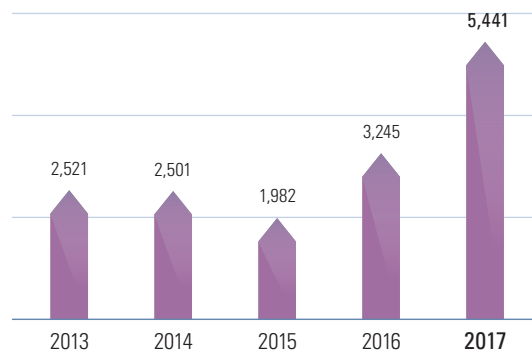
## 業務收入

(百萬港元)



## 稅前溢利

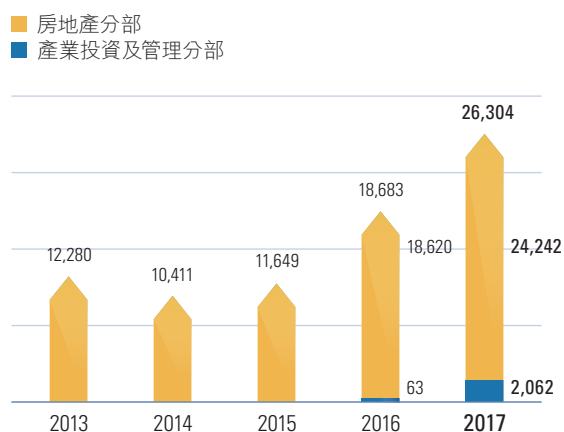
(百萬港元)



## 物業銷售額

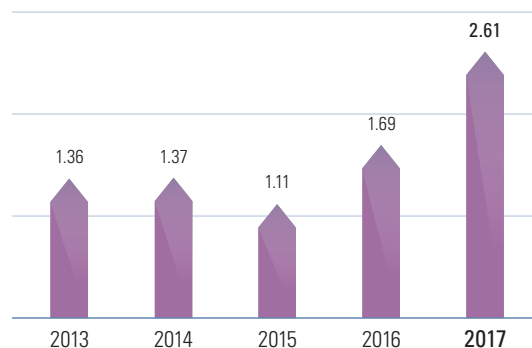
(包括合資企業項目)

(人民幣百萬元)



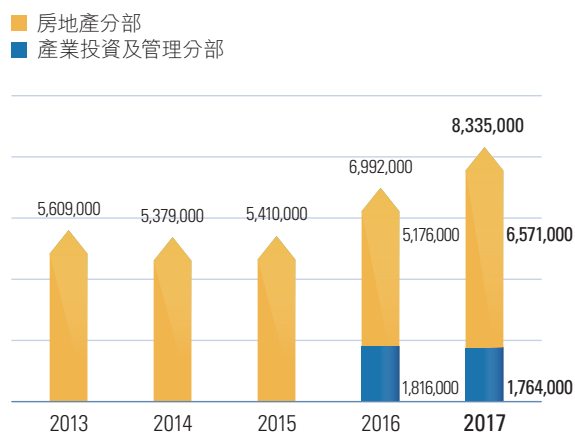
## 每股盈利

(港元)



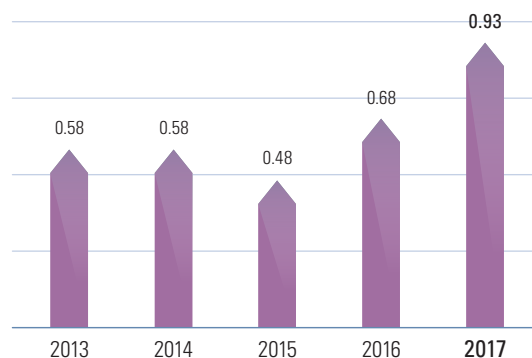
## 土地儲備

(平方米)



## 每股股息

(港元)





單偉彪  
聯席主席



單偉豹  
聯席主席

截至二零一七年十二月三十一日止，本集團股東權益增加了港幣23.43億元，每股淨值增加了16%至港幣20.90元。

全年營業額為港幣147.56億元，全年股東應佔溢利為港幣19.44億元(二零一六年：港幣12.50億元)，相比二零一六年增長55%。

董事局建議派發末期股息每股港幣0.78元，加上中期股息的每股港幣0.15元，二零一七年的股息合共為每股港幣0.93元(二零一六年：每股港幣0.68元)。

過去三年，集團不斷探討和房地產有關的領域，希望能和現有業務有協同效應，經過這三年多來的努力，我們相信這些付出將會在二零一八年開花結果。

為了應對這些新機遇，在去年股東大會上，路勁通過了聯席主席的新安排，由單偉彪先生負責「舊的」業務，而所有「新的」業務，則由單偉豹先生負責。下面有更詳細的陳述。

根據去年集團已銷售的樓宇數量，和其他在建的項目，如無不可預見的情況下，我們有信心二零一八年可以再次打破路勁歷年來的表現。我們計劃二零一八年能做到至少人民幣300億元的銷售額，並爭取超過這個有挑戰性的目標，希望來年我們可以給股東們一個滿意的報告。

## 業務分析

為簡單明瞭起見，今年我們把集團的業務分開三部份，分別為：(i)原來的核心業務—房地產開發；(ii)新業務，正如上面所提及的；(iii)路勁成立時就有的收費公路業務。

### (i) 房地產開發業務

首先我想提醒一下股東（尤其是個人的股東）銷售量與營業額（交付）的關係。當我們談到銷售量時，那是指那一年我們所簽訂的銷售合同額；但如果我們想要算入利潤，那就要等九至十二個月之後將物業交付後才計入營業額。這也是為什麼我們有信心二零一八年的表現會比二零一七年更好，因為多於一半預期在二零一八年交付的物業已在二零一七年已完成銷售。當然最後確實的數字要看其他因素，如土地成本、項目利潤、稅務、利息、工程費用及其他不可預見的延誤等因素。

在中國的房地產發展商都有不斷增加規模的壓力，大家肯定明白，規模大有以下的幾個好處：i)管理及其他成本（以營業額的百分比來說）能夠降低；ii)可多引入標準化設計，令工程成本及工期得以改良；iii)和承建商及供應商的議價能力也更強；iv)品牌的效應也一定更明顯，因知名度提高；v)有更多的能力調動資金，尤其在投地過程中。

可是大多數股東未必知道的就是國內大多數銀行都願意貸款給大型開發商，而沒興趣貸款給小型的開發商，而即使他們願意貸款，所收取的利率也會比收大型開發商的高；所以最終小型的開發商也會被邊緣化而消失。

路勁當然也得面對同樣的壓力，所以我們必需在利潤和規模之間取個平衡。在過去五年間，路勁銷售規模平均按年增長21%，但相比國內同行，我們卻慢得太多！這也是為什麼過往的兩年我們做了適當的調整，加快步伐，股東們可以看得出來，路勁的物業銷售額由二零一五年的人民幣116.49億元上升至二零一七年的人民幣263.04億元！正如之前指出，我們二零一八年的計劃是達到人民幣300億元以上，讓我們保持在國內排行榜的50名之內。其實，我們長遠的目標是爭取在前30名之內，因為我們相信，在十年之後，最多是50至100名地產商仍能在市場運作。

當然，我們並未忘記股東們對董事局和管理層要求每股利潤穩健的增長。所以，我們決定以適合自己的節奏向前走，在可承受的風險下，平衡規模和利潤的兩個不同需求。大家都清楚，規模大需要更多的資金，我們希望做到的是，即使市場有大的變化，路勁自身也能把控，尤其現時國內的房地產市場仍然不是完全由市場主導。

在過往兩年，我們解決增長是多和他人合作。無論是國內或國外的，祇要對國內地產有興趣的同志，路勁都非常歡迎，我們有絕對信心做到在質量上和依期交付方面的能力。所以如果有股東／讀者知道有人在這方面想找合作夥伴的，亦可介紹給我們！

自二零一六年中開始，路勁參與了香港房地產開發的業務，在短短十八個月之內，我們投得了三幅地塊：一幅在元朗（路勁佔100%）；一幅在黃竹坑地鐵站（路勁佔50%）；最近再投得一幅在屯門（路勁佔50%），而我們亦有意在未來，每年增加一至兩個項目，繼續發展香港的市場。

## 主席報告 (續)

我們在作出這個策略部署的原因是：i)在國內做房地產的稅率極高（各位也許會留意到，路勁每年的稅費，比我們的純利更多！），所以視乎售價而定，在香港市場做一個項目的純利極大可能比國內高；ii)香港市場比較穩定；iii)長期而言，我們亦打算香港的項目由香港同事負責，而國內項目則全由國內同事負責；iv)減少外匯風險；v)集團內有關聯公司在香港是知名承建商，能有協同效應。

我們在香港是二零一六年中才起步的，所以如要真正得到利潤，股東們需等待至二零二零年才可入帳，但可惜的是所有項目都在按時運作。隨著最近的樓價及地價的漲幅，估計我們應有不俗的回報，極大可能比在國內的項目有更好更高的回報率，但實際情況要看當時市場情況。

### (ii) 新業務 – 產業投資及管理業務

由於內地的地價漲幅遠遠超過房價的漲幅，再加上房地產的稅率高於世界平均水平，超越每個房地產企業的利潤。所以，內部自然增長可以讓一個優良的房地產企業以按年10% - 20%增長，已經很不容易了。

有同行過往選擇高槓杆高周轉的模式，也可以用一個主題圈大片土地，當然也可以在市區近郊圈大面積地等模式增加土地儲備及維持高增長。但是，我們認為目前這些機遇都已經是過去式了，路勁需要選擇其他方案。

主營業務概況：

#### 房地產基金

成立於二零一五年六月。目前管理的基金總量已經超過港幣100億元，亦已經產生可觀的利潤。

二零一八年更計劃增加基金總量不少於港幣100億元。

#### 文化及產業旅遊

二零一八年會動工兩個旅遊特色小鎮，一個產業特色小鎮。用三年時間鍛鍊團隊，做好小鎮經營。為將來的全國性拓展打好基礎。

#### 室內娛樂

商場與文化及產業旅遊都進入IP時代。二零一七年，產業集團已經和不少國際知名的品牌，如國家地理雜誌合作。我們亦對一些出色的國際娛樂內容供應商，如Holovis作出戰略收購，相信這對我們的文化及產業旅遊和商場運營將產生非常重要的促進作用。

#### 房地產開發

因為以上三個產業，都會帶來衍生的房地產項目，繼而進行配套性的房地產開發。

二零一七年，該類房地產開發項目的銷售已經超過人民幣20億元，二零一八年估計銷售會增至人民幣50億元左右，並會產生合理的利潤。



二零一八年，我們會進一步發揮已經掌握的i)房地產基金、ii) IP、iii)內容供應平台等業務，並且輔助整個集團未來的銷售量和利潤增長。

### (iii) 收費公路業務

二零一七年路勁擁有的五條高速公路總路費收入為人民幣26.61億元，而路勁分佔項目的利潤則為港幣5.06億元，比二零一六年上升32%。部份的增長來自於兩條比較新的高速公路：山西省龍城高速公路和安徽省馬巢高速公路，我們對公路業務二零一八年的貢獻充滿信心。

最近幾年，好的公路投資不容易找到，但是我們仍會積極的去尋找，現時就在研究一條有可能投資的高速公路。

## 展望

正如上述，房地產行業銷售的集中度在加快，二零一七年就有三家公司的銷售超過了人民幣5,000億元！而中國去年整個地產的總銷售也不過是人民幣13萬億元左右。十年前，首10名地產商加起來的銷售額不過是整個行業的7%，而二零一七年則增加至24%！

這也是為什麼我們相信十年之內，只剩下50到100個地產商能生存，因此路勁需不斷增加銷售來保持在國內的地位。如果我們粗略推測十年之內國內地產總額是人民幣20萬億元，保守估計，路勁可能需要在十年內做到人民幣2,000億元的銷售額以保持長期競爭力，即每年以25%的速度增長，才可以維持在首30到50名內，這是房地產開發商要面臨的大環境。

很明顯，純粹靠自然的增長，路勁最多也是以每年10%至15%的速度增長，因為那要看我們的淨資本的增幅而定。這亦是為什麼路勁得找其他的方法，如前述的和有土地地方合作；收購不良資產；與基金或其他合作夥伴合作。在這裡提醒一句，千萬別把銷售的增加當作利潤的增長，這一種情況偶然一兩年有一些可能，長期肯定不可能。所以股東們別期望二零二七年路勁能有港幣200億元的利潤。雖然身為路勁股東，我們也非常希望能達成這個目標！

要保持增長，早晚路勁要開闢新的戰場。二零一六年我們進入了香港市場，也投入上述(ii)項所介紹的新業務，期望能為路勁引入新的動力。但要長期發展，業務需與「一帶一路」倡議互相配合。我們最近積極地在各地尋找合作夥伴，有國內的夥伴，當然亦有當地的夥伴如馬來西亞、泰國、菲律賓、印尼和相近的國家，發掘基建或房地產開發項目的可行性，希望明年向你們報告時能在這方面有好消息。

最後，我們謹向本集團的股東、商業夥伴、董事和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

單偉彪  
聯席主席

單偉豹  
聯席主席

香港，二零一八年三月八日



高毓炳  
行政總裁

各位股東：

## 二零一七年業績

集團（包括合作／合資企業）截至二零一七年十二月三十一日止年度實現物業銷售人民幣263.04億元及公路路費收入人民幣26.61億元，合共人民幣289.65億元，較二零一六年上升38%。二零一七年年溢利為港幣24.76億元，比二零一六年上升80%，每股盈利港幣2.61元。

二零一七年，集團取得新土地合共約242萬平方米。截至二零一七年十二月三十一日，集團土地儲備逾833萬平方米。

## 房地產開發業務

二零一七年，內地經濟保持了穩中向好的形勢。雖然從二零一六年第四季度開始的房地產調控政策延續，二零一七年上半年，房地產市場整體向好，價量齊升；下半年政府加大調控力度，加強因城施策及分類調控等方針，部份熱點城市限購、限貸力度進一步升級；並在第四季度加速推出土地。市場整體而言，已漸有冷卻穩定的趨勢。

集團把握了二零一七年較好的窗口，在保證利潤和銷量平衡的經營策略下，全年的物業銷售達到新高；同時二零一七年交付物業的毛利率得到提升，由二零一六年的25%大幅提升至40%。

二零一七年，集團除了以招拍掛方式外，亦通過併購方式補充土地儲備，在內地及香港分別取得16幅及2幅土地，其中大部份是與有實力的合作夥伴共同取得。集團於二零一七年首次在杭州市及嘉興市取得三幅土地，進一步優化長三角地區的佈局；亦在粵港澳大灣區的佛山市取得兩個項目及在香港取得兩個發展項目，包括港鐵黃竹坑站第1期物業發展項目（為香港港島區近30年首個鐵路物業項目）及屯門黃金海岸項目。

## 收費公路業務

二零一七年集團收費高速公路項目的總車流量及路費收入分別為8,500萬架次及人民幣26.61億元，較二零一六年分別上升約16%及14%。山西省龍城高速公路及安徽省馬巢高速公路日漸成熟，相關總路費收入比二零一六年上升了16%。

集團以往的普通收費公路已基本處理完善。今後將集中洽談提供合理回報的新高速公路項目。

## 產業投資及管理業務

集團繼續嘗試新房地產業務模式，包括房地產基金及房地產相關業務，在可控風險下，尋找新的商機及利潤增長點。

## 資金與融資

集團在二零一七年合共發行了兩筆分別為年利率7.95厘及7厘，合共6億美元的優先擔保永續資本證券。集團是首間非投資級別的上市公司發行此類產品。

集團堅持穩健理財策略，繼續探討和擴寬融資管道，以平衡融資成本及增強集團現金流；集團亦會繼續利用掉期合約平衡匯率波動對集團帶來的風險。

## 二零一八年工作展望

中央政府多次重申內地房地產的定位，預期調控政策會維持一段時間。內地房地產作為支柱產業，對經濟發展的重要支撐作用毋庸置疑，集團對業務長遠保持樂觀。經過多年的發展，集團已擁有成熟的管理體制、經過磨合鍛鍊的管理團隊及市場地位。管理及運作團隊會延續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，不斷研發配合市場的產品，提升銷售額，推展集團品牌使成為更廣泛公認的房地產企業。集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

收費公路業務為集團提供穩定的現金流，預計業務繼續保持穩定發展。

## 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，二零一八年三月八日

# 主要獎項

## 路勁基建有限公司

2017中國房地產上市公司綜合實力30強

## 路勁地產集團有限公司

2018中國房地產開發企業外資企業10強（第一名）

2018中國房地產開發企業30強

2018中國房地產開發企業運營效率10強（第五名）

2017中國房地產開發企業外資企業10強（第一名）

2017中國房地產開發企業品牌價值30強

2017中國房企綜合實力TOP 30

2017年度卓越成就企業大獎

## 路勁物業服務集團有限公司

2017中國物業服務百強企業29強



## 房地產業務

上海市	2017年度最佳商業樓盤 – 路勁•上海派 2017年上半年上海房地產風雲樓盤 – 路勁•佘山院子
常州市	2016年度五星級明星企業
鎮江市	2016鎮江房地產風雲榜最佳美墅 – 路勁•諾丁山
北京市	2016年度園冶杯地產園林獎金獎 – 路勁•國際城

## 收費公路業務

龍城高速公路	2017年度全國交通行業質量信得過班組獎狀
唐津高速公路	2017年度全國交通運輸文化建設優秀單位
長益高速公路	2017年度全省高速公路運營管理工作目標管理優勝單位



# 管理層討論及分析

## 房地產項目

- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣地區
- 其他地區

19 北京市

22-23 廊坊市

20-21, 47 天津市

24-26, 48 濟南市

河北省

山東省

渤海灣地區

江蘇省

4-5 鎮江市

6-12, 36, 40-41 常州市

14-16, 37, 44 蘇州市

1-3 上海市

13, 42-43 無錫市

17, 46 杭州市

45 嘉興市

18 寧波市

39 南京市

長三角地區

28, 49 佛山市

27 廣州市

29-31 香港特別行政區

廣東省

粵港澳大灣地區

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 長三角地區

<b>P1 路勁·佘山院子</b>								
	發展面積 (平方米)	45,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	37,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市松江區小昆山鎮：東至鶴溪街、西至昆岡河、南至面丈港河、北至崇南路		
	上海雋通置業有限公司							
<b>P2 小昆山BC項目</b>								
	發展面積 (平方米)	194,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/F	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、南至面丈港河、北至文南路		
	上海雋築置業有限公司							
<b>P3 上海安亭鎮昌吉路南項目</b>								
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	42,000
	約可分予權益	75%	目標完成日期	2020	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							
<b>P4 路勁·諾丁山</b>								
	發展面積 (平方米)	65,000	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							

## 管理層討論及分析(續)

### 主要項目資料


#### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 長三角地區

P5 路勁城(鎮江)								
	發展面積(平方米)	469,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	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								

P6 路勁城(常州)								
	發展面積(平方米)	382,000	性質	住宅	完成階段(附註)	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	2019	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								

P7 路勁·城市主場								
	發展面積(平方米)	14,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	95,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	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								

P8 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)	F/S	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								



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 長三角地區

P9 路勁•城市印象								
	發展面積 (平方米)	186,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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								

P10 路勁•太湖院子 (前稱西太湖項目)								
	發展面積 (平方米)	197,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	208,000
	約可分予權益	90%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市武進經濟開發區內，鳳苑北路以西、稻香路以南、延正西路以北、綠楊路以東		
常州宏馳房地產開發有限公司								

P11 路勁•天雋半島 (前稱溧陽項目)								
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	46,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市燕山新區燕城大道北側、迎賓路東側、燕鳴路南側、東泰路西側		
溧陽宏景房地產開發有限公司								

P12 路勁•天雋峰蒼 (前稱遙觀項目)								
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區遙觀鎮中吳大道南側、今創路西側		
常州皇冠置業發展有限公司								

## 管理層討論及分析(續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 長三角地區

	<b>P13</b>	<b>路勁•天御</b>						
	發展面積(平方米)	127,000	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								
	<b>P14</b>	<b>路勁•鳳凰城</b>						
	發展面積(平方米)	201,000	性質	住宅	完成階段(附註)	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								
	<b>P15</b>	<b>路勁•燕江灣</b>						
	發展面積(平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	58,000
	約可分予權益	58.82%	目標完成日期	2018	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								
	<b>P16</b>	<b>璞玥風華(前稱城鐵新城項目)</b>						
	發展面積(平方米)	186,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F	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澱關鎮澱澆路、安楊路西		
蘇州中交路勁地產有限公司								

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 長三角地區

P17 崇賢新城項目 I (前稱崇賢新城項目)								
	發展面積 (平方米)	73,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	37,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2019	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至崇超港、南至崇杭街、北至三仙橋港		
	杭州雋遠置業有限公司							

P18 路勁·新天地 (寧波)								
	發展面積 (平方米)	98,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	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

P19 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)	S/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							

P20 路勁·太陽城								
	發展面積 (平方米)	324,000	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							

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

P21	路勁•雋瀾灣 (前稱路勁•綠境華庭)							
	發展面積 (平方米)	265,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	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								

P22	路勁•國際城							
	發展面積 (平方米)	505,000	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	2021	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								

P23	固安項目							
	發展面積 (平方米)	88,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	200,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	已完成	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								

P24	路勁•東城 (濟南) II 期							
	發展面積 (平方米)	128,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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								

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 渤海灣地區

P25 路勁•東城 (濟南) III 期								
	發展面積 (平方米)	101,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P	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							

P26 環悅府 (前稱曆下區項目)								
	發展面積 (平方米)	127,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2019	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		
	濟南雋盛房地產開發有限公司							

#### 粵港澳大灣地區

P27 路勁•天雋峰 (廣州)								
	發展面積 (平方米)	226,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	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							

P28 江山雲著 (前稱順德項目)								
	發展面積 (平方米)	138,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西		
	佛山市啟輝房地產有限公司							




## 管理層討論及分析(續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

#### 粵港澳大灣地區

P29		元朗項目						
	發展面積(平方米)	31,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F	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								
P30		黃竹坑項目						
	發展面積(平方米)	47,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2021	位置	香港香港仔內地地段第467號的A地段		
怡騰投資有限公司								
P31		黃金海岸項目						
	發展面積(平方米)	39,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2021	位置	香港新界屯門市地段第520號		
深勁有限公司								

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

### 其他地區


	<b>P32 路勁·國際城 (鄭州)</b>							
	發展面積 (平方米)	464,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	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								
	<b>P33 路勁·九郡</b>							
	發展面積 (平方米)	877,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2025	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								
	<b>P34 路勁·御城 (洛陽)</b>							
	發展面積 (平方米)	214,000	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	2021	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								
	<b>P35 路勁·領山 (洛陽)</b>							
	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	2020	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								


## 管理層討論及分析(續)


### 主要項目資料

#### 持作投資用途之物業

於二零一七年十二月三十一日

P36 路勁•又一城(常州)								
	發展面積(平方米)	113,000	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	已完成	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								

P14 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	已完成	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								

P37 路勁•又一城(蘇州)								
	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	已完成	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								

P20 路勁•喜悅購物公園								
	發展面積(平方米)	16,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	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								

P38 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	已完成	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

於二零一七年中期報告日後取得之新項目

長三角地區

<b>P39</b>	<b>雨花臺區項目</b>								
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	34,000	
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區賽虹橋街道南西營村			
南京京瑞房地產投資有限公司									
<b>P40</b>		<b>丁香路項目</b>							
		發展面積 (平方米)	232,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	129,000
		約可分予權益	49%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路·中吳大道東南側		
常州雅勁房地產開發有限公司									
<b>P41</b>		<b>凌家塘項目</b>							
		發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	109,000
		約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東·紫荊西路以南·船舫北路以西·中吳大道以北		
常州勁雅房地產開發有限公司									
<b>P42</b>	<b>榮悅灣</b>								
	發展面積 (平方米)	147,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/C	土地面積 (平方米)	106,000	
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區觀湖路與漁港路交叉口西北側			
無錫金豐投資有限公司									
<b>P43</b>	<b>十里明珠</b>								
	發展面積 (平方米)	72,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/C	土地面積 (平方米)	320,000	
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2018	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區馬山常樂路8號			
無錫靈山房地產投資開發有限公司									

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

於二零一七年年中期報告日後取得之新項目

長三角地區

P44 大湖世紀								
	發展面積 (平方米)	356,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	173,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區蒯祥大道北側、香山北路東側		
蘇州勁商房地產開發有限公司								

P45 金茂府								
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	116,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2020	位置	中國浙江省嘉興市經濟技術開發區：北地塊為慶豐路東、塘橋路南；南地塊為由拳路北、石橋港西		
嘉興雋茂置業有限公司								

P46 崇賢新城項目 II								
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至鯉魚浜港綠化帶、南至鯉魚浜港支流綠化帶、西至鯉魚浜港支流綠化帶、北至繞城高速公路綠化帶		
杭州雋洋置業有限公司								

## 主要項目資料

於二零一七年年報中期報告日後取得之新項目

### 渤海灣地區

P47 武清區項目								
	發展面積 (平方米)	161,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
天津雋泰房地產開發有限公司								

P48 環仕府								
	發展面積 (平方米)	58,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以南		
濟南雅馬房地產開發有限公司								

### 粵港澳大灣地區

P49 順德項目 II								
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		
佛山雋智房地產開發有限公司								

### 其他地區

P50 路勁·時代城								
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	80%	目標完成日期	2019	位置	中國湖北省武漢市江夏區五里界街毛家畝村		
武漢鑫嘉藝置業有限公司								

附註：

「M」代表「總規劃」  
「S」代表「上蓋工程」

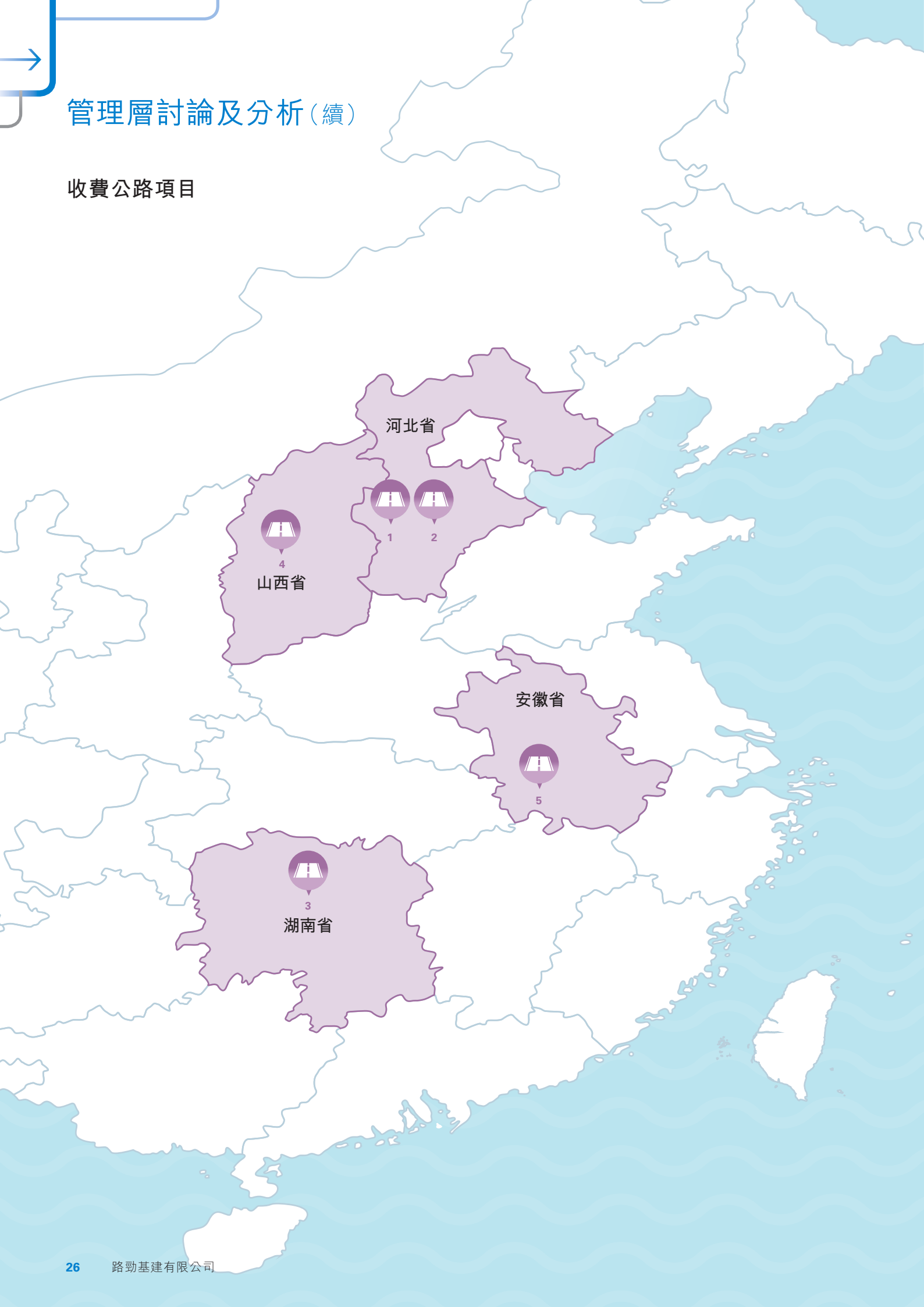
「P」代表「規劃及設計」  
「C」代表「已落成」

「F」代表「地基工程」



## 管理層討論及分析(續)

### 收費公路項目



## 主要項目資料

### 收費公路業務

於二零一七年十二月三十一日

<b>T1 保津高速公路</b>						
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
<b>T2 唐津高速公路</b>						
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
<b>T3 長益高速公路</b>						
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益	43.17%
	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		
<b>T4 龍城高速公路</b>						
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		
<b>T5 馬巢高速公路</b>						
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益	49%
	路線	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁(中國)基建有限公司		

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧

集團(包括合作/合資企業)截至二零一七年十二月三十一日止年度實現物業銷售人民幣263.04億元及公路路費收入人民幣26.61億元,合共人民幣289.65億元,較二零一六年大幅上升38%。集團各業務分部溢利於二零一七年均錄得增長,二零一七年度溢利達至港幣24.76億元,比二零一六年大幅度上升港幣11.02億元(即上升80%),每股盈利港幣2.61元。

為補充土地儲備,二零一七年集團通過土地摘牌及併購形式合共取得了19幅住宅及商業發展用地,發展面積合共約242萬平方米。截至二零一七年十二月三十一日,集團土地儲備增至833萬平方米。

### 業務分部分析

#### (i) 房地產分部

自二零一六年第四季度開始,中國中央和地方政府逐步實施按區域房地產發展情況的針對性宏觀調控措施,各地土地拍賣、限購、限貸等調控政策更於二零一七年進一步收緊,房地產市場環境愈加複雜,但集團在貫徹平衡周轉和利潤的經營策略下,繼續創下佳績,房地產分部二零一七年銷售額(包括合資企業項目)上升至人民幣242.42億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣229.14億元及銷售協議待轉合同約人民幣13.28億元。

#### 物業銷售及交付

二零一七年房地產分部在各地區物業銷售額及交付(包括合資企業項目在內)的分析如下:

地區 (附註)	銷售額		交付	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	15,815	955,000	9,493	628,000
渤海灣地區	6,268	316,000	2,672	168,000
粵港澳大灣地區	1,586	71,000	110	16,000
其他地區	573	87,000	513	89,000
總數	24,242	1,429,000	12,788	901,000

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。

粵港澳大灣地區包括廣東省。

其他地區主要包括河南省。

二零一七年,集團一如以往,各團隊同心合力,持續提升產品品質及加強項目管理,並積極地透過與其他房地產開發企業合作,吸納合適的土地儲備。二零一七年房地產分部物業銷售額較二零一六年增長約30%,主要集中在長三角地區(佔總銷售額約65%),銷售均價約每平方米人民幣17,000元,亦較去年上升約24%。

### 財務回顧

二零一七年集團房地產分部的表現分析如下：

	百萬港元
收入	14,414
毛利	5,697
銷售及經營費用	(1,011)
年度溢利	2,000

二零一七年集團房地產分部業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付，佔總收入約74%，均價約每平方米人民幣14,200元，較二零一六年上升約20%，交付毛利率亦由25%大幅度提升至約40%，房地產分部溢利約為港幣20.00億元，較去年大幅度上升約82%。

### 土地儲備

二零一七年集團房地產分部分別透過土地摘牌及併購形式取得了18幅住宅及商業發展用地，發展面積合共約236萬平方米。其中15幅新地塊為合資項目，集團相信與有實力企業合作發展能讓集團投資較大型項目，分享更高的回報及分散集團之財務承擔。

於本年度，集團首次在杭州市及嘉興市取得合共3幅土地，進一步優化長三角地區佈局。除此之外，集團更首度在粵港澳大灣地區的佛山市取得2個項目，及在香港再取得黃竹坑站第一期物業發展及黃金海岸2個項目。

新取得的主要地塊詳情如下：

省份／直轄市	可分予權益	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
<b>長三角地區</b>				
江蘇省	33%-100%	1,141,000	1,391,000	10,724
浙江省	45%-51%	193,000	352,000	3,611
<b>渤海灣地區</b>				
天津市	50%	109,000	161,000	1,958
山東省	50%	71,000	185,000	2,858
<b>粵港澳大灣地區</b>				
廣東省	49%-100%	62,000	187,000	2,610
香港特別行政區	50%	23,000	86,000	6,895*

\* 其中黃竹坑項目按補地價款計算

## 管理層討論及分析(續)

於二零一八年一月，集團通過合作開發形式，進一步取得位於南京市雨花臺區一幅住宅用地。項目佔地面積為34,000平方米，發展面積為100,000平方米。未來，集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

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。截至二零一七年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約657萬平方米，主要分佈於下列地區：

省份／直轄市	項目數量 個	面積 平方米
<b>長三角地區</b>		
上海市	3	319,000
江蘇省	18	3,260,000
浙江省	3	352,000
<b>渤海灣地區</b>		
北京市	1	80,000
天津市	3	750,000
河北省	2	593,000
山東省	4	414,000
<b>粵港澳大灣地區</b>		
廣東省	3	413,000
香港特別行政區	3	117,000
<b>其他地區</b>		
河南省	3	273,000

二零一七年，集團新開工面積為2,411,000平方米，而竣工面積為1,366,000平方米。預計二零一八年，新開工面積為3,249,000平方米，竣工面積為1,711,000平方米。



### 主要項目概況

#### 長三角地區



##### 上海市一路勁•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，發展面積為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。

二零一七年路勁•上海莊園銷售金額為人民幣8.98億元，別墅產品實現均價約每平方米人民幣33,500元。項目二零一七年交付金額為人民幣4.86億元，交付面積17,000平方米。預計二零一八年交付面積為22,000平方米，當中14,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



##### 上海市一路勁•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，發展面積為130,000平方米。該項目分三期開發，主要產品為聯排別墅。

二零一七年路勁•上海院子銷售金額為人民幣12.32億元，實現均價約每平方米人民幣30,500元。項目二零一七年交付金額為人民幣11.75億元，交付面積40,000平方米。預計二零一八年交付面積為21,000平方米，當中19,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



##### 上海市一路勁•上海派II期

路勁•上海派II期緊鄰昌吉東路地鐵站和集團的路勁•上海派I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，發展面積合計135,000平方米，計劃分二期開發。

二零一七年路勁•上海派II期銷售金額為人民幣21.03億元，住宅實現均價約每平方米人民幣31,300元。項目二零一七年交付金額為人民幣22.80億元，交付面積78,000平方米。項目預計二零一八年交付面積為4,000平方米，當中2,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析(續)



### 上海市—路勁•余山院子

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，發展面積56,000平方米。

二零一七年路勁•余山院子銷售金額為人民幣7.42億元，住宅實現均價約每平方米人民幣37,700元。項目二零一七年交付金額為人民幣2.48億元，交付面積7,000平方米。項目預計二零一八年交付面積為26,000平方米，當中12,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 上海市—小昆山BC項目

小昆山BC項目位於上海市松江區小昆山鎮，緊鄰路勁•余山院子。項目佔地面積為122,000平方米，發展面積為194,000平方米，計劃分二期開發。項目預計於二零一八年下半年開售。



### 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，發展面積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。

二零一七年路勁•鳳凰城銷售主要來自尚瀾灣，其銷售金額為人民幣26.39億元，實現均價約每平方米人民幣29,700元。二零一七年項目住宅交付主要來自尚瀾灣，其交付金額為人民幣15.57億元，交付面積53,000平方米。預計二零一八年尚瀾灣交付面積為92,000平方米，當中75,000平方米已在二零一七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，發展面積85,000平方米。

二零一七年路勁•香港時光銷售金額為人民幣6.03億元，實現均價約每平方米人民幣25,900元。項目二零一七年交付金額為人民幣5.41億元，交付面積22,000平方米。預計二零一八年交付面積為8,000平方米，當中4,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 蘇州市—路勁•燕江瀾

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，發展面積79,000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。

二零一七年路勁•燕江瀾銷售金額為人民幣3.02億元，實現均價約每平方米人民幣21,100元。預計二零一八年交付面積為67,000平方米，當中14,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 蘇州市—璞玥風華 (前稱蘇州市—城鐵新城項目)

璞玥風華位於蘇州市高新區城鐵新城，毗鄰新區城鐵站、地鐵3號線以及宜家、永旺等大型商業中心，交通便捷，配套齊全，適合打造成高品質宜居住宅。項目佔地面積為95,000平方米，發展面積為186,000平方米，項目預計於二零一九年上半年開售。



### 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，發展面積705,000平方米，分八期開發，產品以高層及洋房住宅為主。

二零一七年路勁城銷售金額為人民幣25.89億元，實現均價約每平方米人民幣11,300元。項目二零一七年交付金額為人民幣9.95億元，交付面積133,000平方米。預計二零一八年交付面積為149,000平方米，當中135,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 常州市—路勁•城市主場

路勁•城市主場座落於常州市鐘樓區內商貿經濟與物流集聚區的交匯區域，是規劃重點建設的片區，項目將打造成鐘樓區高品質住宅社區新的典範。該項目佔地面積95,000平方米，發展面積232,000平方米，計劃分二期開發。

二零一七年路勁•城市主場銷售金額為人民幣6.32億元。項目二零一七年交付金額為人民幣8.36億元，交付面積116,000平方米。預計二零一八年交付面積為8,000平方米，當中2,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析 (續)



路勁·城市印象

— 一座城市的分量 —

路勁 铂隼

龙城翹楚之地

### 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龍江中路東側、清潭西路南側。該項目佔地面積110,000平方米，發展面積264,000平方米，計劃分三期開發。

二零一七年路勁·城市印象銷售金額為人民幣19.86億元，實現均價約每平方米人民幣10,500元。項目二零一七年交付金額為人民幣4.24億元，交付面積44,000平方米。項目預計二零一八年交付面積為95,000平方米，當中82,000平方米已在二零一七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，是規劃重點建設區域，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，發展面積217,000平方米，分三期開發。

二零一七年路勁·城市中央銷售金額為人民幣2.14億元，實現均價約每平方米人民幣14,700元。項目預計二零一九年上半年交付。

### 常州市—路勁·太湖院子 (前稱常州市—西太湖項目)

路勁·太湖院子位於常州市武進區西太湖北側，毗鄰西太湖風景區和蘇澳工業園區，交通便捷，配套齊全，周邊環境優美，適合打造成高品質的低密度社區。該項目可開發佔地面積208,000平方米，發展面積197,000平方米。項目預計二零一八年下半年開售。

### 常州市—路勁·天雋半島 (前稱常州市—溧陽項目)

路勁·天雋半島位於常州市溧陽燕山新區燕城大道北側，毗鄰甯杭高鐵溧陽站及燕湖公園，擁有優質的教育、醫療及商業配套，基礎設施日趨完備，適合打造成集公園景觀資源的高品質住宅社區。該項目佔地面積46,000平方米，發展面積76,000平方米。項目預計二零一八年上半年開售。





### 常州市—路勁•天隼峰薈 (前稱常州市—遙觀項目)

路勁•天隼峰薈位於常州市武進區遙觀鎮，毗鄰天寧核心城區和宋劍湖濕地公園，環境優雅，商業、教育、醫療配套成熟，地塊內有已建成運營的大潤發超市。該項目佔地面積50,000平方米，發展面積97,000平方米。項目預計二零一八年上半年開售。

### 杭州市—崇賢新城項目 I (前稱杭州市—崇賢新城項目)

杭州市崇賢新城項目 I 位於余杭區崇賢新城，緊鄰杭州市城北副中心，地理位置非常優越，地塊周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造高性價比的商住產品。該項目佔地面積37,000平方米，發展面積73,000平方米，將按獲取時出讓條件要求現房銷售。項目預計二零一九年上半年開售。



### 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，發展面積200,000平方米。

二零一七年路勁•天御銷售金額為人民幣3.88億元，實現均價約每平方米人民幣16,600元。項目二零一七年交付金額為人民幣2.58億元，交付面積17,000平方米。項目預計二零一八年交付面積為17,000平方米，當中10,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

### 渤海灣地區



### 北京市—路勁•世界城

路勁•世界城位於北京市昌平區。該項目集精品住宅、SOHO公寓、商業為一體的城市綜合體物業。

二零一七年路勁•世界城銷售金額為人民幣1.95億元，商業實現均價約每平方米人民幣28,300元。預計二零一八年項目交付面積為16,000平方米，當中16,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析(續)



### 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，發展面積合計723,000平方米。項目分五期開發，產品以疊墅、聯排、高層為主，集團將項目定位為高品質宜居社區，配建有35,000平方米商業和1,000平方米會所。

二零一七年路勁·國際城銷售總金額為人民幣1.69億元，實現均價約每平方米人民幣17,400元。項目二零一七年交付金額為人民幣0.90億元，交付面積7,000平方米。預計二零一八年項目交付面積為137,000平方米，當中100,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 天津市—路勁·太陽城

路勁·太陽城位於天津市河東區，緊鄰地鐵站旁。項目佔地面積820,000平方米，發展面積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。

二零一七年路勁·太陽城銷售金額為人民幣35.23億元，實現均價約每平方米人民幣29,100元。項目二零一七年交付金額為人民幣21.27億元，交付面積110,000平方米。預計二零一八年項目交付面積為128,000平方米，當中118,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



### 天津市—路勁·隄灣(前稱天津市—路勁·綠境華庭)

路勁·隄灣位於天津市北辰區北倉示範鎮，項目佔地面積125,000平方米，發展面積265,000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。項目一期預計二零一八年上半年開售。



### 濟南市—路勁·東城II期

路勁·東城II期緊鄰集團的路勁·東城I期項目，項目佔地面積34,000平方米，發展面積128,000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。

二零一七年路勁·東城II期銷售金額為人民幣13.72億元，實現均價約每平方米人民幣14,500元。預計二零一八年項目交付面積為139,000平方米，當中106,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

## 管理層討論及分析 (續)

### 濟南市—路勁•東城III期

路勁•東城III期與路勁—東城I期、II期相輔相成，項目佔地面積17,000平方米，發展面積101,000平方米。項目將開發為鄰裡商業中心並預計於二零一九年上半年開售。

### 濟南市—環悅府(前稱濟南市—曆下區項目)

環悅府位於濟南市副中心區域，緊鄰高新區及CBD中央商務區，地塊周邊商業、學校、醫療等配套成熟，居住氛圍濃厚，適合打造成高品質的住宅產品。該項目佔地面積50,000平方米，發展面積127,000平方米，預計於二零一八年下半年開售。

### 粵港澳大灣地區

#### 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，發展面積226,000平方米，分三期開發。

二零一七年路勁•天雋峰銷售金額為人民幣14.76億元。預計二零一八年交付面積為62,000平方米，當中52,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



#### 佛山市—江山雲著(前稱佛山市—順德項目)

佛山市江山雲著位於容桂東部中心區容奇大道一側，與順德德勝CBD隔江相望，擁有一線江景，交通便捷，配套較齊全，適合打造成高品質宜居住宅。該項目佔地面積40,000平方米，發展面積138,000平方米，預計於二零一八年上半年開售。



#### 香港特別行政區—元朗項目

香港元朗項目位於新界元朗凹頭。項目佔地面積為28,000平方米，發展面積為31,000平方米，定位為高品質中低密度住宅。預計於二零一八年年底開售。

## 管理層討論及分析(續)

### 香港特別行政區－黃竹坑項目

香港黃竹坑第一期物業發展項目位於港鐵南港島線黃竹坑站，鄰近海洋公園及深灣遊艇會，與香港金融核心區金鐘站僅2站之隔，且為港島區近30年來首個優質港鐵上蓋項目。該項目佔地面積11,000平方米，發展面積47,000平方米，預計一期於二零一九年下半年開售。

### 香港特別行政區－黃金海岸項目

香港黃金海岸項目位於新界屯門掃管笏地段，靠近香港黃金海岸，適合打造較高品質的低密度住宅。項目佔地面積12,000平方米，發展面積39,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

### 其他地區

#### 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，發展面積392,000平方米，項目分三期開發。

二零一七年路勁·御城銷售金額為人民幣4.71億元，交付金額為人民幣5.10億元，交付面積89,000平方米。項目預計二零一八年交付面積達19,000平方米，當中14,000平方米已在二零一七年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

#### 洛陽市－路勁·領山

路勁·領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，發展面積53,000平方米。項目預計二零一九年下半年開售。





### 新增項目

2017年中期報告日後取得：

#### 長三角地區

##### 南京市－雨花臺區項目

集團於二零一八年一月，通過合作開發形式，取得位於南京市雨花臺區一幅住宅用地。項目佔地面積為34,000平方米，發展面積為100,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。

##### 常州市－丁香路項目

集團於二零一七年八月，通過合作開發形式，取得位於常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側一幅住宅用地。項目佔地面積為129,000平方米，發展面積為232,000平方米。預計於二零一八年下半年開售。

##### 常州市－凌家塘項目

集團於二零一七年十一月，通過土地掛牌形式，取得位於常州市鐘樓區龍江中路東側、中吳大道北側一幅住宅用地並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目佔地面積為109,000平方米，發展面積為214,000平方米。預計於二零一八年下半年開售。



##### 無錫市－榮悅灣

集團於二零一七年十月，通過合作開發形式，取得位於無錫市濱湖區一幅住宅用地。項目佔地面積為106,000平方米，發展面積為147,000平方米。預計於二零一八年上半年開售。



##### 無錫市－十里明珠

集團於二零一七年十月，通過合作開發形式，取得位於無錫市濱湖區一幅住宅用地。項目佔地面積為320,000平方米，發展面積為72,000平方米。預計於二零一八年上半年開售。



##### 蘇州市－太湖世紀

集團於二零一七年九月，通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市吳中太湖度假區內一幅住宅用地並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目佔地面積為173,000平方米，發展面積為356,000平方米。預計於二零一八年下半年開售。

## 管理層討論及分析(續)



### 嘉興市－金茂府

集團於二零一七年九月，通過土地掛牌形式，取得位於嘉興市經濟技術開發區一幅住宅用地並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目佔地面積為116,000平方米，發展面積為200,000平方米。預計於二零一八年下半年開售。

### 杭州市－崇賢新城項目 II

集團於二零一七年十月，通過土地掛牌形式，取得了位於杭州市余杭區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，此項目與集團於二零一七年八月取得的崇賢新城項目 I 緊鄰。該項目佔地面積40,000平方米，發展面積79,000平方米，預計於二零一八年下半年開售。

## 渤海灣地區

### 天津市－武清區項目

集團於二零一七年十月，通過土地掛牌形式，取得位於天津市武清區中央水城一幅住宅用地並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目佔地面積為109,000平方米，發展面積為161,000平方米。預計於二零一八年下半年開售。

### 濟南市－環仕府

集團於二零一七年十二月，通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得了位於濟南市曆下區一幅主要發展住宅項目用地，此項目與集團於二零一七年八月取得的環悅府相距約500米。該項目佔地面積21,000平方米，發展面積58,000平方米，預計於二零一八年下半年開售。

## 粵港澳大灣地區

### 佛山市－順德項目 II

集團於二零一七年十二月，通過土地掛牌形式，取得了位於佛山市順德區容桂容奇大道東一幅主要發展住宅項目的土地，此項目與集團於二零一七年四月取得的順德項目 I 相距約500米。該項目佔地面積22,000平方米，發展面積49,000平方米，預計於二零一九年上半年開售。

### (ii) 收費公路分部

二零一七年國家經濟保持平穩向好的增長，內需外貿俱錄得理想的增長。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準，同比實際增長7.3%。隨著國家宏觀調控落實、去槓桿風險控制的措施及二零二零年達到全面建設小康社會的奮鬥目標，預期未來經濟將持續穩定增長，居民收入得到提升，包括高速公路在內的交通運輸需求將因而有所增長。集團公路項目處於良好位置，經濟效益將會進一步提升。

二零一七年集團因市場環境及定價因素，而暫停分拆高速公路業務計劃，但會繼續留意市場情況。集團會繼續物色並投資位於國內及「一帶一路」國家具有理想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

集團二零一七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7.13億元。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）由二零一六年的港幣3.83億元上升至二零一七年的港幣5.06億元，主要是受惠於總體路費收入錄得理想增長。除了唐津高速公路及保津高速公路在本年的車流量升幅令人鼓舞外，龍城高速公路及馬巢高速公路處於培育後期，車流量及路費收入均錄得理想的升幅，利潤亦隨之增加。

集團分佔高速公路項目的路費收入及支出分析如下：

	二零一七年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	增長 %
分佔路費收入（扣除營業稅及相關稅項後）	1,159	1,013	14
分佔支出（不包括攤銷及稅項）	302	293	3

二零一七年高速公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	日均混合車流量 架次	增長 %	路費收入 人民幣百萬元	增長 %
保津高速公路	68,900	23	820	19
唐津高速公路	53,000	15	613	16
長益高速公路	72,000	11	691	6
龍城高速公路	17,900	5	311	14
馬巢高速公路	22,300	24	226	19
總數	234,100	16	2,661	14

二零一七年集團收費高速公路項目的總車流量及路費收入分別為8,500萬架次及人民幣26.61億元，比二零一六年分別上升16%及14%。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目概況



#### 保津高速公路

二零一七年，保津高速公路的車流及路費收入分別增加了23%及19%，主要受惠於經濟增長、京津冀一體化、雄安新區設立以及北京市對重型貨車實施管制措施，受影響的貨車需行走保津高速公路，令貨車運輸車流顯著增加，帶動收入上升。

預期與保津高速公路相接的一條高速公路將在二零一八年竣工並全線貫通河北省與山西省，以及雄安新區建設進一步落實及區內經濟溫和增長帶動下，項目效益將得到相應的增長。



#### 唐津高速公路

唐津高速公路二零一七年車流量和收入同比分別上升15%及16%。收入增加主要是在全國經濟增長帶動下，受京津冀一體化加速發展及周邊港口貨物輸送量增加所推動，當地支柱產業鋼鐵、水泥和東北三省機電設備、糧食醫藥以及其他工業貨運量需求俱有所增加所致。

預期本項目繼續受惠於京津冀及東北三省實體經濟轉型升級所帶來的經濟效益增長，為項目的車流及路費收入帶來持續增長的動力。



#### 長益高速公路

長益高速公路在二零一七年錄得車流上升11%及路費收入增加6%。主要受惠於區內經濟及沿線開發區的發展所帶動，令客貨車車流量持續增長。

展望在二零一八年長沙市及鄰近地區的經濟繼續發展，為項目收益增長保持推動力。



### 龍城高速公路

龍城高速公路在二零一七年車流和路費收入分別上升5%及14%。受惠於晉中市採納城市道路與高速公路客貨車分流政策，榆次區東、南外環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。

山西省主要的煤炭行業需求波動但於二零一七年底恢復增長，加上政府著力發展煤炭以外產業，將為太原，晉中市一帶經濟帶來貢獻。另一方面，連接龍城項目的北延線已落實開工期及西延線正在密鑼緊鼓籌建中，日後開通將會完善太原市及晉中市整體交通路網包括龍城高速在內，預期項目將會直接受惠，經濟效益大幅增長可待。



### 馬巢高速公路

馬巢高速公路於二零一七年車流和路費收入分別上升24%及19%，主要受惠項目仍處於增長階段，加上長三角地區經濟保持較快發展的勢頭，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，特別是北沿江高速繼續向西延伸、與馬巢高速公路相接的合蕪高速改擴建工程也正在緊張施工，各建設工程完工後，將為項目未來收益帶來可觀的升幅動力。

## 管理層討論及分析(續)

### (iii) 產業投資及管理分部

二零一七年集團加快拓展新的產業投資及資產管理業務，包括房地產基金，文化及產業旅遊及室內娛樂業務。集團亦通過上述產業取得多個房地產項目，並進行配套性的房地產開發。二零一七年產業項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣20.62億元，產業投資及資產管理分部溢利為港幣1.15億元。

#### 主營業務概況

##### 房地產基金

房地產基金業務成立於二零一五年六月，目前集團管理的基金總量已經超過港幣100億元，也已經產生可觀的利潤。

##### 文化及產業旅遊

集團於二零一八年會動工發展兩個旅遊特色小鎮和一個產業特色小鎮，並用三年時間鍛鍊團隊，經營小鎮開發業務，發掘利潤增長點，為未來拓展全國性業務打好基礎。

##### 室內娛樂

商場和文化及產業旅遊都進入IP時代，集團於二零一七年與不少國際知名品牌，如國家地理雜誌合作，同時我們亦對一些出色的國際娛樂內容供應商，如Holovis作出戰略收購，相信這對集團的文化及產業旅遊和商場運營將產生非常重要的促進作用。

##### 房地產開發

二零一七年產業投資及管理分部項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣20.62億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣16.88億元及銷售協議待轉合同約人民幣3.74億元。集團估計二零一八年銷售合同額會達到約人民幣50億元，並會產生合理的利潤。截至二零一七年十二月三十一日，產業投資及管理分部土地儲備約176萬平方米。

集團將繼續探索新房地產業務模式，包括通過房地產基金及房地產相關業務，在可控風險下，尋找新的商機及利潤增長點。

## 集團財務回顧

### 綜合損益表

下表概述集團截至二零一七年及二零一六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。

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	<b>14,756</b>	16,842
毛利	<b>5,916</b>	4,222
毛利率	<b>40%</b>	25%
利息及其他收入淨值	<b>704</b>	132
銷售及經營費用	<b>(1,277)</b>	(1,131)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	<b>461</b>	394
財務費用	<b>(363)</b>	(372)
稅前溢利	<b>5,441</b>	3,245
所得稅支出	<b>(2,965)</b>	(1,871)
年度溢利	<b>2,476</b>	1,374
應佔溢利：		
— 本公司擁有人	<b>1,944</b>	1,250
— 永續資本證券持有人	<b>247</b>	—
— 非控股權益	<b>285</b>	124
	<b>2,476</b>	1,374

### 收入及毛利

年內，集團的收入及毛利主要貢獻自房地產業務，詳情請參閱「房地產分部」的「財務回顧」分節。

### 利息及其他收入淨值

利息及其他收入淨值增加，主要因年內人民幣升值而錄得匯兌收益及利息收入增加所致。計及集團為美元債務訂立上限遠期掉期合約所產生的匯兌差額，集團二零一七年的匯兌淨收益較去年增加約港幣2.38億元；而因集團給予合作／合資企業貸款增加，利息收入比去年也相應上升約港幣2.20億元。

### 銷售及經營費用

費用增加，主要因集團加快開拓的產業投資及管理業務；及新增多個房地產開發項目的城市，其中包括首次在杭州市、嘉興市及佛山市取得的新項目。

## 管理層討論及分析(續)

### 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「收費公路分部」的「財務回顧」分節。

### 所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。所得稅支出上升，主要因二零一七年交付物業所得之溢利較去年大幅度增加所致。

### 綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 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)	15,560	6,549
— 投資物業	2,584	2,468
— 其他非流動資產	1,347	335
	<b>19,491</b>	9,352
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	30,403	27,386
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	8,751	8,215
— 給予合作／合資企業之股東借款	6,622	2,036
— 其他流動資產	4,468	3,411
	<b>50,244</b>	41,048
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(8,362)	(6,784)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(779)	(718)
— 來自預售物業之按金	(15,357)	(8,747)
— 銀行及其他貸款	(4,575)	(5,847)
— 其他流動負債	(2,445)	(1,614)
	<b>(31,518)</b>	(23,710)
非流動負債	<b>(16,603)</b>	(12,457)
權益總額(含永續資本證券)	<b>21,614</b>	14,233



### 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／合資及聯營企業權益，包括投入項目的股東借款。結餘上升主要因年內通過多個新購房地產合資項目支付投資款或預付土地款所致。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

年內，集團與一名獨立第三者訂立承諾協議，需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零一七年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.09億元。除此負債承諾外，集團對合作／合資企業之其他擔保詳情已載於「財務回顧」的「或然負債」分節。

### 投資物業

此項包括投資物業的賬面值，詳情載於綜合財務報表附註16。結餘上升主要由於集團於二零一六年收購的蘇州路勁·又一城項目經改造後，其公允值因而有所提升。於二零一七年十二月三十一日，集團投資物業的樓面面積約為213,000平方米。

### 物業存貨(包括預付租賃土地款)

於二零一七年，集團因預付了新購項目部分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以及集團於年內發行了兩筆合共6億美元的境外永續資本證券(被分類至權益總額)，但所得資金大部份被用於支付新購項目的土地款或投資款所抵銷。

### 其他流動資產

其他流動資產之上升主要由於支付投地保證金及其他投資預付款較去年增加，及因物業銷售額大增所預付之稅金也相應增加。

### 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。於二零一七年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業總面積(包括合資項目)約為1,430,000平方米，比去年大幅度增加。

## 管理層討論及分析(續)

### 銀行及其他貸款及非流動負債

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			
		二零一七年	二零一六年		
		百萬港元	百萬港元		
須於以下期間償還：					
按要求或一年內		4,575	5,847		
一年後但兩年內		6,008	1,515		
兩年後但五年內		9,539	9,935		
超過五年		271	280		
借貨總額		<b>20,393</b>	17,577		
<b>借貨來源</b>		<b>債務性質</b>			
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
短期借貸	22%	33%	無抵押貸款	66%	61%
長期借貸	78%	67%	有抵押貸款	34%	39%
	<b>100%</b>	100%	<b>100%</b>	100%	
<b>借貨貨幣比率</b>		<b>利率基礎</b>			
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
港元	4%	4%	浮動年利率	34%	42%
人民幣	50%	42%	固定年利率	66%	58%
美元	46%	54%		<b>100%</b>	100%
	<b>100%</b>	100%			

## 管理層討論及分析 (續)

集團借貸部分按固定年利率計息，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，集團發行了下述兩筆優先擔保永續資本證券，為集團在香港的業務發展提供有利的支持：

- (a) 在二月發行了3億美元之7.95厘的優先擔保永續資本證券；及
- (b) 在六月發行了3億美元之7厘的優先擔保永續資本證券。

於二零一七年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率由去年的66%大幅下降至54%。淨負債與資本總額比率則由去年的40%減至35%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額（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（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

回顧年度內之利息償付比率為17.15倍（二零一六年：10.85倍）。

### 綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
支付租賃土地款	(13,199)	(4,498)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	9,733	8,716
用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(1,909)	(907)
來自融資活動之現金流淨額	5,680	1,504
匯率變動之影響	330	(175)
於一月一日之現金及現金等值	7,291	2,651
於十二月三十一日之現金及現金等值	7,926	7,291

## 管理層討論及分析(續)

### 支付租賃土地款

年內，集團增加與合作伙伴共同合作開發新項目。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

### 來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

二零一七年，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拓的產業業務之投資款，並抵銷了收取基建合作企業項目所派發之現金或股息。

### 來自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6億美元的優先擔保永續資本證券及在境內提取了多項貸款以作房地產項目發展用途。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣156.35億元（二零一六年：港幣132.92億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣20.90元（二零一六年：港幣17.96元）。

於二零一七年十二月三十一日，集團資產總額為港幣697.35億元（二零一六年：港幣504.00億元），銀行結存及現金為港幣85.52億元（二零一六年：港幣80.49億元），其中74%為人民幣，餘下的26%主要為美元或港元。

年內，集團除在境外發行了兩筆合共6億美元的優先擔保永續資本證券（包含在權益總額）外，亦在香港及國內提取了多項合共港幣104.25億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款部分被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

集團持續採取穩健的財政及庫務政策，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。未來集團會堅持穩健的理財策略，繼續探討和擴寬不同融資管道，平衡融資成本及增強集團現金流。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，集團銀行結存港幣1.99億元(二零一六年：港幣1.66億元)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55.15億元(二零一六年：港幣50.99億元)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，人民幣匯率波動幅度也比以往期間增大。為減低人民幣波動對集團帶來的沖擊，集團為部分境外債務訂立上限遠期掉期合約。

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。集團會持續密切監察上述風險，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

於二零一七年十二月三十一日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣79.19億元(二零一六年：港幣66.40億元)的擔保。該擔保將於房地產項目買家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，於二零一七年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣26.11億元(二零一六年：港幣7.73億元)的擔保。

### 僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一七年十二月三十一日的僱員總數為3,649名(二零一六年：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8.00億元(二零一六年：港幣6.58億元)。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

### 單偉豹先生

(70歲·聯席主席)

單先生自二零一七年五月起調任為本公司聯席主席。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

(65歲·聯席主席)

單先生自二零一七年五月起獲委任為本公司聯席主席,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。他為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

### 高毓炳先生

(62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28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

(55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

#### 牟勇先生

(55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

(45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

(70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、才匯會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才匯(香港)會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士及香港中文大學伍宜孫書院特邀院務委員及院監,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。

## 董事及高級管理人員(續)

### 周明權博士

(76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（現稱新昌集團控股有限公司）（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。

### 謝賜安先生

(67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。他為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。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：20）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

(68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。他為恒智控股有限公司（香港股份代號：8405）之獨立非執行董事。他為珍寶資源有限公司顧問。此外，黃先生曾受聘於怡富，負責掌管全球首個以大中華地區為投資目標之直接投資基金，並分別受聘於Kleinwort Benson及Advent International Corporation為董事及董事總經理。擔任上述職務前，他曾於香港貿易發展局任職13年，專責推廣香港對外貿易。黃先生參與公共服務；他曾擔任香港中文大學崇基學院校董及中華青少年歷史文化教育基金會委員。於二零一零年上海世博會期間，黃先生獲委出任為世界貿易中心協會會館副館長。黃先生持有香港中文大學工商管理學學士學位（主修會計學）及中國人民大學法學碩士學位。他於貿易推廣、基金投資及投資顧問方面擁有豐富經驗。



## 董事及高級管理人員 (續)

張永良先生  
(50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、證券部負責合夥人,以及金杜律師事務所管理委員會成員。張先生同時擔任上海證券交易所第四屆上市委員會委員,並曾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、製造、醫藥、食品、互聯網及文娛業等。

### 高級管理人員

陳錦雄先生  
(59歲)

陳先生為集團的產業投資及管理分部之行政總裁。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  
(62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,管理收費公路之業務。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38年土木工程及項目管理經驗。

祝咏雪女士  
(46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,主管華東區房地產發展項目。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24年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 單頌曦先生

(43歲)

單先生於二零零六年加入集團，為產業投資及管理分部之首席財務官。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22年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

### 張楠先生

(45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22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

(43歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為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。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強跨國企業擁有多年管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

### 徐偉添先生

(55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，並主管工程及成本部門。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、職業安全健康局成員，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。

### 譚祐基先生

(67歲)

譚先生於二零一七年加入集團，為房地產業務之項目董事，負責監督香港房地產項目發展工作。他持有工程理學學士及理學碩士學位，為認可人士(工程師)及註冊結構工程師。譚先生於香港及海外擁有逾40年土木及結構工程經驗。加入本集團前，他曾任職著名工程顧問公司及承建商公司，並曾在公路發展商及鐵路公司擔任高級管理職位，參與高速公路及鐵路的工程規劃。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 何定豐先生

(64歲)

何先生於二零一一年加入集團，為房地產業務之高級聯席董事，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38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

(48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。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26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

(50歲)

譚先生於二零一零年加入集團，為廣州市、鄭州市、洛陽市及深圳市房地產發展項目之副主管董事。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13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。

### 任強先生

(43歲)

任先生於二零零四年加入集團，為南京市、常州市及溧陽市房地產發展項目之高級聯席董事。他持有國際金融專業經濟學學士學位及經濟學和金融學理學碩士學位。任先生擁有逾13年在中國房地產發展及管理經驗，在國內管理過13個住宅及商業辦公樓房地產項目。

### 高大鵬先生

(40歲)

高先生於二零零七年加入集團，為房地產業務之高級聯席董事及上海及浙江項目公司之總經理。他持有高級管理人員工商管理碩士學位。高先生擁有18年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗，在國內管理逾15個住宅及商業辦公樓房地產項目。

## 董事及高級管理人員 (續)

### 李德輝先生

(52歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監，負責企業財務及法務職能。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26年會計、審計、融資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。

### 陸定禮先生

(47歲)

陸先生於二零零三年首次加入集團，為房地產業務之高級聯席董事，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18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

(45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、稅務和資訊科技職能。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21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，符先生曾於數家著名地產開發商擔任重要營銷管理職務。他擁有19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和中國註冊房地產經紀人。

### 李建軍先生

(50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。李先生為中國會計師，並擁有逾18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二零一七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／合資企業及一間聯營公司）之主要業務為於國內及香港經營房地產發展、投資及產業管理業務及於國內投資、發展、經營和管理收費公路項目。集團主要附屬公司、合作／合資企業及一間聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註47、18及17。

## 業績及盈利分配

集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-7頁及第F-8頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零一七年九月向本公司股東派付中期股息每股港幣0.15元，總額約為港幣1.12億元。

本公司董事建議向於二零一八年五月二十九日星期二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0.78元，總額約為港幣5.84億元。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，預期末期股息將於二零一八年六月二十九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

本公司將由二零一八年五月十五日星期二至二零一八年五月十八日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。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，最遲須於二零一八年五月十四日星期一下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。

### 符合獲派建議末期股息的資格

本公司亦將由二零一八年五月二十八日星期一至二零一八年五月二十九日星期二（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。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，最遲須於二零一八年五月二十五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。

## 業務回顧

集團截至二零一七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7頁、第8頁至第9頁、第12頁至第51頁、第71頁至第83頁、第F-7頁至第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。

## 董事會報告 (續)

### 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。

本公司於二零一七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21.63億元。

### 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」一節內。

### 優先擔保永續資本證券

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。

本公司全資附屬公司RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited於二零一七年六月發行3億美元之7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35。

### 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房地產業務銷售收入總額分別少於集團採購及房地產業務銷售收入總額之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(聯席主席)(於二零一七年五月十九日調任為聯席主席)  
單偉彪(聯席主席)(於二零一七年五月十九日獲委任為聯席主席)  
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：

林焯瀚(於二零一七年五月十八日退任)  
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

## 董事會報告(續)

根據本公司章程細則(「章程細則」)第87條，周明權博士、謝賜安先生、黃偉豪先生及張永良先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願意於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

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

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易及持續關連交易」一節所披露以外，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
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

於二零一七年十二月三十一日，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 & 3	19,649,000	—	2.63
方兆良	個人	1	260,000	—	0.03
劉世鏞	個人	1	605,000	—	0.08
周明權	個人	1	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. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）擁有1,000,000股本公司股份。
4. 百分比乃基於二零一七年十二月三十一日已發行748,136,566股本公司股份計算。

## 董事會報告 (續)

### (II) 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				於二零一七年 十二月 三十一日 之結餘	加權 平均收市價 港幣 (附註3)
		於二零一七年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		
<b>董事</b>							
單偉彪	1	1,500,000	-	(1,500,000)	-	-	8.85
方兆良	1	1,200,000	-	(1,200,000)	-	-	11.54
林煒瀚	1 & 2	50,000	-	(50,000)	-	-	11.30
劉世鏞	1	150,000	-	(150,000)	-	-	11.28
周明權	1	150,000	-	(150,000)	-	-	11.28
謝賜安	1	100,000	-	-	-	100,000	-
合計		3,150,000	-	(3,050,000)	-	100,000	
<b>其他 僱員</b>	1	7,050,000	-	(5,150,000)	(800,000)	1,100,000	11.09
合計		7,050,000	-	(5,150,000)	(800,000)	1,100,000	
總數		10,200,000	-	(8,200,000)	(800,000)	1,200,000	

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. 林煒瀚先生於二零一七年五月十八日舉行之本公司股東週年大會結束後起生效退任本公司非執行董事之職務。
3. 此代表有關本公司股份在緊接認股權行使日期之前之加權平均收市價。

除上文所披露以外，概無本公司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，概無本公司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

於二零一七年十二月三十一日，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	313,795,428	—	41.94
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	313,795,428	—	41.94
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.81
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	244,877,428	—	32.73
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	244,877,428	—	32.73
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	244,877,428	—	32.73
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.05
深業(集團)有限公司(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.05
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.05
Hover Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.05

## 董事會報告 (續)

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61.62%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. 百分比乃基於二零一七年十二月三十一日, 已發行748,136,566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。

## 關連交易及持續關連交易

1. 於二零一七年三月十四日，威良發展有限公司(「威良」)(本公司之間接全資附屬公司)與Build King Construction Limited(「Build King Construction」)(利基控股有限公司(為本公司之主要股東惠記集團有限公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司)訂立協議條款，據此，威良委任Build King Construction為進行位於香港新界元朗凹頭之住宅發展項目項下之地盤平整及下層結構工程之承建商，其最高價格約為港幣1.494億元。協議條款之期限為工程開展日期起計20個曆月。
2. 於二零一七年五月十一日，益城環球有限公司(「益城」)(本公司之間接全資附屬公司)與Medos Limited(「Medos」)(本公司之主要股東深圳控股有限公司(「深圳控股」)之全資附屬公司)訂立合作框架協議，內容有關成立合資企業(「合資企業」)，以參與位於香港九龍啟德之土地之投標。合資企業由益城及Medos分別擁有50%及50%權益。益城及Medos各自已向合資企業承諾最多港幣0.13億元之資金。

於二零一七年六月十六日，益城與Medos訂立新合作框架協議，內容有關合資企業參與香港政府或公共實體將提供用作住宅發展之土地(「指定土地」)之投標。待合資企業成功中標後，合資企業將從事發展指定土地以及銷售及／或輔助管理於指定土地上之物業。益城及Medos各自已承諾向合資企業提供最多港幣0.155億元之資金。新合作框架協議已取代合作框架協議。

合資企業已中標位於香港新界屯門的土地(「該土地」)，地價約為港幣31.689億元。於二零一七年七月十四日，益城、Medos、本公司(作為益城之擔保人)及深圳控股(作為Medos之擔保人)已就管理合資企業及發展該土地訂立股東協議。

益城及Medos各自之最高承擔港幣30億元相當於益城及Medos分別於發展該土地之預期所需資金(包括該土地之地價、估計發展成本及預期財務、銷售及行政成本)所佔之50%比例。

3. 於二零一七年十一月二十四日，本公司與利基控股有限公司(「利基」)(本公司之主要股東惠記集團有限公司之非全資附屬公司)訂立期限自二零一八年一月一日起計為期三年之框架協議，內容有關委聘利基及其附屬公司作為集團現時及未來於香港之物業開發項目建設工程(倘成功中標)之主承包商。根據框架協議，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限分別為港幣6.5億元、港幣24.6億元及港幣28.8億元。該等截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限已於二零一七年十二月十五日本公司舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。

## 購回、出售或贖回集團之上市證券

於截至二零一七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。

## 董事會報告 (續)

### 捐款

於本年度，集團共捐出港幣119萬元。

### 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本公司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13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零一七年十二月三十一日之合計財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之財務報表，其內容如下：

於二零一七年  
十二月三十一日  
百萬港元

#### 財務狀況表

非流動資產	9,992
流動資產	24,667
流動負債	(18,418)
流動資產淨值	6,249
非流動負債	(9,498)
資產淨值	6,743

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供 之擔保金額 百萬港元	集團已墊付 或將予墊付 之承擔金額 百萬港元
上海雋品置業有限公司	49%	-	243
嘉興雋茂置業有限公司	45%	-	884
蘇州勁商房地產開發有限公司	33%	-	873
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	-	1,248
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	-	474
深勁有限公司	50%	636	2,364
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	-	798
常州雅勁房地產開發有限公司	49%	-	12
蘇州雋泰房地產開發有限公司	33.3%	-	722
天津雋達企業管理有限公司	50%	-	1,203
湖南長益高速公路有限公司	43.17%	-	96
晉中龍城高速公路有限責任公司	45%	-	56
杭州雋遠置業有限公司	49%	-	34
安徽省馬巢高速公路有限公司	49%	805	-
		1,441	9,007

## 董事會報告(續)

2. 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)。

### 擔保永續資本證券

集團分別於二零一七年二月及六月發行3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券及3億美元之7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下列相關證券評級下降時，按3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券及3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券本金額之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。

3. 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	其基本年薪自二零一八年四月一日起將由港幣7,042,200元調整為港幣7,323,600元。
單偉彪先生	其基本年薪自二零一八年四月一日起將由港幣4,454,400元調整為港幣4,632,000元。
高毓炳先生	其基本年薪自二零一八年四月一日起將由港幣6,019,200元調整為港幣6,260,400元。
方兆良先生	其基本年薪自二零一八年四月一日起將由港幣3,600,000元調整為港幣3,744,000元。

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提呈一項決議案，重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師。

代表董事會

單偉豹

聯席主席

香港，二零一八年三月八日



## 企業管治守則

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

本公司於二零一七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，董事會由十一名董事組成，包括四名執行董事、二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 (聯席主席)	牟勇	劉世鏞
單偉彪 (聯席主席)	董方	周明權
高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)		謝賜安
方兆良 (財務董事)		黃偉豪
		張永良

因本公司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。本公司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，以及各聯席主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係。

# 企業管治報告 (續)

## 委任及重選

根據章程細則，經本公司提名委員會推薦，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指定任期委任，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

本公司已接獲本公司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。

董事會在聯席主席領導下，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。

## 企業管治報告(續)

於截至二零一七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二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度連同截至二零一七年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一六年及二零一七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。本公司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。本公司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、於二零一七年五月十八日舉行之股東週年大會，以及分別於二零一七年六月七日、二零一七年八月七日及二零一七年十二月十五日舉行之股東特別大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數					於二零一七年 六月七日、 於二零一七年 五月十八日 舉行之股東 週年大會		於二零一七年 八月七日及 十二月十五日 舉行之股東 特別大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會				
<b>執行董事</b>								
單偉豹	7/7	-	1/1	3/3	1/1	1/3		
單偉彪	6/7	-	-	-	1/1	2/3		
高毓炳	7/7	-	-	-	1/1	2/3		
方兆良	7/7	-	-	-	1/1	3/3		
<b>非執行董事</b>								
林煒瀚（於二零一七年五月十八日退任）	3/3	1/1	-	-	1/1	-		
牟勇	3/7	-	-	-	0/1	0/3		
董方	1/7	-	-	-	0/1	0/3		
<b>獨立非執行董事</b>								
劉世鏞	7/7	2/2	1/1	3/3	1/1	2/3		
周明權	7/7	2/2	1/1	3/3	0/1	2/3		
謝賜安	6/7	1/1*	-	2/3	1/1	2/3		
黃偉豪	7/7	2/2	1/1	-	1/1	2/3		
張永良	6/7	-	-	-	0/1	0/3		

附註：

「-」： 不適用

「\*」： 謝賜安先生於二零一七年四月一日起生效獲委任為本公司審核委員會成員。

## 企業管治報告 (續)

董事會例會之通知在會議舉行前至少14天發送予本公司全體董事，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，本公司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。

本公司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。

本公司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

本公司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，集團為本公司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，本公司各董事自二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間所接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業發展的類別
<b>執行董事</b>	
單偉豹	A、B、C
單偉彪	B、C
高毓炳	B、C
方兆良	B、C
<b>非執行董事</b>	
牟勇	B、C
董方	B、C
<b>獨立非執行董事</b>	
劉世鏞	B、C
周明權	B、C
謝賜安	B、C
黃偉豪	B、C
張永良	B、C

- A： 在研討會及／或會議及／或論壇發表演講  
 B： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察  
 C： 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、通訊、刊物及最新資料

## 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。

## 聯席主席及行政總裁

本公司聯席主席為單偉豹先生及單偉彪先生。行政總裁為高毓炳先生。

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

聯席主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向，單偉豹先生及單偉彪先生分別致力負責帶領集團的新業務（包括產業投資及管理業務）及現有業務。聯席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。聯席主席亦鼓勵本公司全體董事全力投入董事會事務。

## 企業管治報告 (續)

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。

聯席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）、周明權博士、謝賜安先生及黃偉豪先生。所有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

審核委員會於截至二零一七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；
- 審閱集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一七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；
- 審閱截至二零一七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；
- 向董事會建議於二零一七年及二零一八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；
- 批准二零一八年之內部審核計劃；
- 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
- 審閱風險管理政策及報告。

## 提名委員會

### 組成

提名委員會現時由四名成員組成，包括單偉豹先生（提名委員會主席）、劉世鏞先生、周明權博士及黃偉豪先生。除執行董事單偉豹先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

### 角色及職能

成立提名委員會旨在確保在委任新董事方面有一套經深思熟慮而具透明度之程序。本委員會之職責包括最少每年檢討董事會之架構、規模及成員多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期方面），並就任何為配合本公司之策略而對董事會擬作出之變動，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事，或就此向董事會提供意見。在物色合適人選時，本委員會應考慮有關人選之長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化之裨益。

# 企業管治報告(續)

## 工作概要

提名委員會於截至二零一七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

薪酬委員會於截至二零一七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：

- 檢討及批准本公司二零一七年及二零一八年之薪酬政策；
- 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。截至二零一七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。以下範圍內為截至二零一七年十二月三十一日止年度已付／應付予其他高級管理人員之薪酬：

	高級管理人員人數
港幣2,000,000元止	1
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	6
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	1
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	2
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	1
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	1
港幣10,000,001元至港幣15,000,000元	0
港幣15,000,001元至港幣16,000,000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九名成員組成，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，以及六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、趙敏先生及譚琪先生。

### 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。

## 企業管治報告 (續)

### 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，本公司全體董事確認他們於截至二零一七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

本公司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。

本公司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

本公司於二零一七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。

截至二零一七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	4,000,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,350,000
其他服務	1,829,000
合計	7,179,000

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-6 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二零一七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二零一七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。

## 企業管治報告 (續)

### 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並無任何變動。章程細則經於二零一七年五月十八日舉行之本公司股東週年大會上之特別決議案修訂。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。於二零一七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已安排與股東、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，集團與中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)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及山村幼兒班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，集團呈列截至二零一七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。

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

董事會負責集團的整體環境、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，集團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，從而識別及評估與集團相關的環境、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

## 集團的重大環境、社會及管治事宜

### A. 環境

#### A1 排放物

- 廢氣排放及排水
- 溫室氣體排放
- 廢物管理
- 節約能源
- 節約用水
- 環境風險管理
- 建築材料

#### 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
- 資料私隱
- 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

作為一家於中華人民共和國(「中國」)及香港經營的優秀房地產開發商，集團於逾15個城市擁有超過40個房地產開發項目，總建築面積超過800萬平方米。為向客戶及其家庭提供優質的居住環境，集團致力於保護環境，並將此作為其項目成功的關鍵因素。

儘管集團本身並無直接產生重大排放物，但其務求減少其外判建築活動產生的排放物及廢物對環境的影響。集團嚴格遵守所有環境相關的法規，及致力於盡可能達致甚至超過大眾普遍預期。於報告期間，集團概無發現重大違反環境法律及法規的情況。

#### 廢氣排放及排水

集團知悉其承建商於項目發展所進行的建築工程會產生排放物，包括含化學物質、碎屑及其他污染物的灰塵及污水。儘管集團對建築工程並無直接控制權，但作為負責任的房地產開發商，集團於管理承建商的環境行為方面擔當監管角色。集團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。集團亦會進行定期審閱承建商遵守有關環境規例，並於發現環境風險時要求承建商制定改善措施。

集團若干措施已實施如下，以控制建築地盤產生的廢氣排放及排水：

#### 廢氣排放

- 在土方開挖施工過程中，安排專人監督貨車的泥土載荷，避免超負荷導致揚塵
- 貨車運輸泥土、碎屑及其他易生灰塵物料時，會遮蓋貨斗，防止揚塵
- 禁止於施工現場焚燒建築廢物，同時收集並及時處理易燃廢物
- 安裝灑水系統，以減少揚塵
- 在強風天氣下停止土方施工和產生揚塵的工程
- 定期清理建築機械及貨車，防止揚塵散佈至周邊環境
- 使用符合排放標準的建築機械及貨車並進行定期維護和排放合規測試
- 高效規劃使用建築機械及貨車，以降低剩餘資源
- 建築機械使用產生較少廢氣排放的清潔燃料(如超低硫柴油)

## 環境、社會及管治報告 (續)

- 盡可能使用無廢氣排放的電動建築機械
- 使用商品砂漿，而禁止於施工現場攪拌砂漿，以減少揚塵
- 根據地盤狀況，於建築地盤以適當材料鋪設施工道路，以減少揚塵，同時進行適當維護
- 遮蔽新回填土方，以減少揚塵
- 施工場地設置塵土圍擋，防止揚塵散佈至周邊環境
- 安裝閉路電視及空氣質量監測儀器，以檢測建築地盤的空氣質量，確保廢氣排放符合綠建環評標準及其他空氣污染管治條例

### 排水

- 安裝排水系統、蓄水池及沉澱池，組成三級排水控制系統
- 定期清潔沉澱池
- 根據環境法規，於處理後將水排至指定市政污水管網，且排水質量已獲相關政府環保部門認可
- 獲得排水相關部門規定的牌照，並作定期審查，確保符合排水標準
- 透過下文「節約用水」一節規定的節水措施間接減低排水量

### 溫室氣體排放

集團的溫室氣體（「溫室氣體」）排放主要來自燃料消耗及用電。有關溫室氣體排放量以及相關減排措施，請參閱下文「節約能源」一節。

### 廢物管理

集團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」原則融入集團的工作場所營運程序。由於絕大部份廢物均由承建商於集團無法直接控制的建築活動中產生，集團要求承建商遵從集團的廢物管理政策及實行適當廢物管理措施。就集團的內部營運而言，廢物的主要類別為紙張，於報告期內紙張用量約35噸。



集團若干措施已實施如下，以減少及適當處理建築地盤及辦公室產生的廢物：

### 建築廢物

- 安排專人記錄及監察日常廢物量並制定相關控制措施
- 根據環境法規，分開處理生活及建築廢物（進一步分類為惰性及非惰性廢物）
- 安排建築廢物暫存於設有明顯標誌的指定區域
- 重複使用可回收建築材料，以減少廢物產量（如回收建築碎屑及瓦礫等惰性廢物作回填料用於平整土地）
- 適當遮蓋材料，以避免因惡劣天氣造成浪費
- 禁止使用石棉（一種傳統的有害建築材料）
- 建築工程按適當程序進行，並使用先進技術（如使用預製材料）和精湛工藝，以減少浪費
- 於合資格承包商收集前，將有害建築廢物儲存於有蓋／密閉容器內，並貼上適當標籤以供識別
- 將無害建築廢物運至政府指定的垃圾堆填區處理，而有害建築廢物由合資格承包商收集及處理
- 於貨車上安裝全球定位系統，以探測建築廢物有否棄置於任何未經授權的地點

### 行政廢物

- 盡可能使用回收紙張
- 鼓勵員工使用雙面打印，收集並重複使用單面打印紙張
- 實行無紙化辦公（如電子審批），減少使用紙張
- 於辦公室內配備回收設施，以進行廢物分類，將可回收廢物交予合資格承包商回收
- 保存並定期評估回收記錄，以作改善
- 鼓勵員工自備餐具，及盡可能重複使用文具
- 辦公室內僅可使用非即棄餐盒、餐具及杯具

## 環境、社會及管治報告(續)

### A2 資源使用

為於業務營運中提升資源使用效益，集團已制定可行及具體資源消耗目標，於營運中實施多項節能措施及鼓勵僱員及業務夥伴改變習慣。集團相信通過宣揚環保理念及提高環境意識，可降低集團的營運成本並為持份者創造長遠價值，從而令社區及集團達致互惠互利。

#### 節約能源

能源消耗為集團溫室氣體排放的主要來源，亦佔集團營運成本的重大部份。因此，集團從環境及財務兩方面考慮，致力降低能源消耗量。節能策略為提升設備的能源效益、提高員工意識及監察消耗數據。與此同時，集團承建商須遵從集團的節約能源措施，從而降低建築活動中的整體能源使用量。

集團於報告期內的能源消耗量及相關溫室氣體排放量概述如下：

能源類別	能源消耗 <sup>1</sup>		溫室氣體排放	
	消耗量 <sup>2</sup>	密度 (消耗量/人)	數量 (千克二氧化碳當量) <sup>3</sup>	密度 (千克二氧化碳當量/人)
汽油(公升)	216,855	147	587,214	397
電力(千瓦時)	3,815,618	2,580	2,631,068	1,779

集團建築地盤及辦公室已實施多項如下措施，以控制能源消耗：

#### 建築地盤能源

- 盡可能使用電動工程機械及設備，因其效能高於柴油機械及設備
- 關閉不必要照明以及閒置機械
- 已於多個區域裝置太陽能板，以支援建築地盤的照明系統
- 規劃原材料運輸，透過優化載荷及頻率提升建築地盤的燃料效益

<sup>1</sup> 集團於報告期內直接消耗的柴油及燃氣較少，故相關披露不適用。

<sup>2</sup> 該等數量指集團於報告期內直接控制及消耗的能源。間接能源消耗(即由其承建商、代理及集團委聘的其他第三方所消耗者)未包括在內。

<sup>3</sup> 溫室氣體排放乃參考聯交所發佈的「環境關鍵績效匯報指引」及國家發展和改革委員會頒佈的「二零一六年中國區域電網基準線排放因子」後計算。

- 制定及實施節約能源建築工程計劃 (即以較節能的方式設定工序)
- 開展多項推動節能的宣傳 (海報、標牌及備忘錄)，以提升建築工人的節能意識
- 安排專人記錄及監察用電及制定相關節能計劃

### 辦公室能源

- 安裝節能電器及設備包括LED照明、空調系統、電腦及投影儀器等
- 調試空調系統，使室內氣溫處於特定範圍，以提升能源效益
- 於電源開關處張貼提示，提醒適時關閉閒置電器
- 由專人負責檢查不必要的能源消耗
- 記錄汽車耗油量，作為司機表現評估的績效指標

此外，為長遠降低能源消耗，集團已將綠色要素納入工程設計。建築佈局旨在最大限度採用自然光，且設備在智能系統下運作，以達致較高的能源效益。集團已設立變製冷劑流量 (VRV) 系統，以減少能源消耗。

### 節約用水

由於集團承建商於房地產發展過程中耗用大量用水，為保護寶貴的水資源，集團要求承建商制定若干控制措施 (如安裝沉澱池及回流管)，以收集污水及雨水，而污水及雨水可於沉澱後重複使用作清洗貨車及機械以及噴灑道路，以減少揚塵。

於報告期內，集團的直接用水量達256,488立方米<sup>4</sup>，相當於密度為173立方米／人。集團已就節約用水已實施多項措施，如定期檢查未及時關掉的水龍頭以及水管及水龍頭滲漏，洗手間內安裝感應器及於當眼處張貼倡導節約用水的海報。

就集團的房地產項目而言，除實施上述措施外，集團亦採納節水設計，包括加固水管以減少漏水風險及安裝再生水系統以重複使用已用水作清潔及澆灌用途。

<sup>4</sup> 該等數量指集團於報告期內直接消耗並可控制的用水。間接用水 (即集團委聘的承建商、代理及其他第三方所消耗的水資源) 不包括在內。

## 環境、社會及管治報告 (續)

### A3 環境及天然資源

#### 環境風險管理

集團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，反映集團承擔環境保護及保育大自然的責任。集團亦透過進行環境評估嚴格監控與集團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，集團將制定相關改善措施以處理其起因或減低有關影響。例如，集團要求承建商實施有效的噪音及光污染控制措施，如安裝隔音板及使用聚焦透鏡。適當規劃建築工程，避免夜間產生噪音及光污染，且密切監察及記錄地盤噪音。

於報告期內，集團其中兩個在建項目獲相關機關認可其於環境保護方面的努力。位於河北省廊坊市的**路勁·國際城**獲得「廊坊市安全生產文明施工標準化工地」獎項以及位於山東省濟南市的路勁·東城一期的1至3號樓及6號樓獲得「濟南市安全文明工地」獎項。此外，位於山東省濟南市的路勁·東城二期的9號樓、10號樓及12號樓獲得「濟南市安全文明工地主體階段驗收」獎項以監察主要建築工程。

此外，集團於香港的所有項目均參與綠建環評計劃，以減少建築項目產生的環境影響。

#### 建築材料

除建築活動的一次性環境影響外，集團亦關注來自所用建築材料的持續影響。為確保室內空氣質量，所用建築材料應符合中國《民用建築工程室內環境污染控制規範》的規定。對人體健康或環境產生有害影響的材料受到嚴格禁止，舉例而言，木質材料不得使用含瀝青的防潮劑。

## B) 社會

### B1 僱傭

#### 招聘及晉升

集團重視人才並希望吸納認同集團使命及價值的人才。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。集團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，藉此支持集團採納的晉升計劃。集團認為該綜合方案有利於員工及集團本身。

### 工作時數

集團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。集團的工作時數為根據當地勞工機關頒佈的指引制定。集團亦為需要於特別時間工作的職位提供彈性工作時間。

### 薪酬

集團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。集團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

集團致力提供不含歧視、不受恐嚇及騷擾的工作環境。集團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。

集團的所有僱傭行為（包括補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、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，集團並無發現任何重大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

集團深明僱員健康與安全乃至關重要，因此，集團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，集團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，集團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。集團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，集團承諾遵守所有職業安全相關法例。於報告期間內，集團並無發現任何重大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

集團向員工提供持續培訓及發展計劃。集團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。

## 環境、社會及管治報告 (續)

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，集團提供培訓以向員工更新最新市場慣例及知識。此外，集團所提供的在職培訓包括由主管對特定工作相關技能的訓練、工作輪調及工作體驗，以協助員工實踐及熟悉工作職責。

集團亦著重僱員的意見，因此，集團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

集團承諾於工作場所禁止非法僱用、剝削童工及強制勞工。集團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，集團不會聘用未滿法定最低工作年齡的青少年，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，集團並無發現任何重大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集團質量監控的重要一環。集團實施嚴格供應商及承建商甄選程序，確保其提供優質工作，此乃集團提供優質產品及服務的根基所在。為保證供應鏈穩定性，集團亦與供應商及承建商維持密切關係。

除質量方面外，集團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，致令集團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。集團要求供應商及承建商於履行其合約責任時，須遵從集團有關企業社會責任的政策。

### B6 產品責任

#### 產品及服務責任

集團致力為客戶提供優質產品及服務。集團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，集團已制定一套質量標準，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

誠信為集團的核心價值，故集團廣告內的所有資料均於刊登前經審閱，確保廣告內容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。

### 資料私隱

集團尊重客戶私隱，旨在確保最高水平的準確性、安全性及保密性。就此而言，集團已於業務營運中應用六項慣常資料保障原則，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，目的為防止集團出現不當收集、持有、處理或挪用客戶資料的情況。

於報告期間內，集團並無發現任何重大違反房地產銷售及市場推廣以及資料私隱相關法例及法規的情況。

## B7 反貪污

### 反貪污及洗黑錢

集團相信，正直與誠實為取得持份者信任及尊重的關鍵。因此，集團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，集團已設立舉報渠道，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，集團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，集團並無發現任何僱員因貪污而引起的訴訟。

## B8 社區投資

### 社會責任

自成立以來，集團一直致力貢獻社區。集團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。

集團一直向慈善機構進行捐贈並廣受慈善機構認同，例如，集團已多次獲得香港公益金的獎狀。

此外，集團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，集團與中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇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」。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，並提供課程支持。



## 環境、社會及管治報告(續)

另外，集團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地區民間孤兒學校及山村幼兒班的生活及成長環境。集團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授予「精瑞公益先鋒企業」稱號。

作為一家信譽昭著的中國房地產發展商，集團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 (聯席主席)  
單偉彪 (聯席主席)  
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

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  
趙敏  
譚琪

## 審核委員會

劉世鏞 (主席)  
周明權  
謝賜安  
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  
中國渤海銀行  
中國工商銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司

### 香港

中信銀行(國際)有限公司  
中國工商銀行(亞州)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

## 集團資料(續)

### 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
- 3億美元之7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  
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>



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-7頁至第F-95頁的綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一七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 貴集團於二零一七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。

貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度，來自作銷售用途之已落成物業之銷售收入金額約港幣140.98億元（披露於綜合財務報表附註5），佔 貴集團總收入的96%。如綜合財務報表附註3所披露，來自作銷售用途之已落成物業產生的銷售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。

我們就來自作銷售用途之已落成物業銷售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、建造工程相關完工證書、寄發予買方的交付通知及代價的結算情況達成。

## 關鍵審核事項

### 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。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣246.75億元及作銷售用途物業約港幣55.41億元均位於中國（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該等發展中物業所產生的建築成本。

## 我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

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；
- \* 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。

# 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

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8所披露，於截至二零一七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2.30億元。

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。

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。

## 我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

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，我們通過參考管理層編製的交通流量預測報告，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於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 貴集團管理層編製的交通流量預測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。

## 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。

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。

## 獨立核數師報告

- 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。

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

二零一八年三月八日

倘若本中文釋本與英文版有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。



# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	<b>14,755,770</b>	16,841,585
銷售成本		<b>(8,840,203)</b>	(12,619,518)
毛利		<b>5,915,567</b>	4,222,067
利息收入		<b>379,747</b>	150,114
其他收入		<b>60,261</b>	48,200
其他收益及損失	7	<b>264,731</b>	(66,268)
銷售費用		<b>(507,291)</b>	(520,553)
行政費用		<b>(769,625)</b>	(610,547)
分佔聯營公司虧損		<b>(9,598)</b>	(1,689)
分佔合作／合資企業溢利	8	<b>470,963</b>	395,553
財務費用	9	<b>(363,367)</b>	(371,585)
稅前溢利	10	<b>5,441,388</b>	3,245,292
所得稅支出	12	<b>(2,965,394)</b>	(1,871,696)
年度溢利		<b>2,475,994</b>	1,373,596
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<b>1,943,703</b>	1,250,075
永續資本證券持有人		<b>246,621</b>	—
非控股權益		<b>285,670</b>	123,521
		<b>2,475,994</b>	1,373,596
每股盈利	14		
— 基本		<b>港幣2.61元</b>	港幣1.69元
— 攤薄後		<b>港幣2.61元</b>	港幣1.69元

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度溢利	<b>2,475,994</b>	1,373,596
其他全面收益(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	<b>916,692</b>	(821,133)
年度全面收益總額	<b>3,392,686</b>	552,463
應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>2,806,710</b>	491,604
永續資本證券持有人	<b>246,621</b>	—
非控股權益	<b>339,355</b>	60,859
	<b>3,392,686</b>	552,463

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15	121,137	42,531
投資物業	16	2,583,810	2,468,194
聯營公司權益	17	825,405	799,192
合作／合資企業權益	18	6,464,609	4,564,980
遞延稅項資產	29	40,907	29,968
應收合作／合資企業款項	19	8,270,231	1,185,114
應收貸款	20	1,115,465	261,959
長期預付款項	23	70,020	—
		<b>19,491,584</b>	<b>9,351,938</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	21	30,216,830	26,283,708
預付租賃土地款	22	186,524	1,102,355
應收合作／合資企業款項	19	6,622,181	2,035,678
應收貸款	20	744,203	200,634
應收賬款、按金及預付款項	23	3,082,346	2,231,787
預付所得稅		635,347	582,387
其他財務資產	32	5,889	396,918
已抵押銀行存款	24	198,337	165,909
銀行結存及現金	24	8,552,217	8,048,817
		<b>50,243,874</b>	<b>41,048,193</b>
<b>資產總額</b>		<b>69,735,458</b>	<b>50,400,131</b>

# 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	74,814	73,994
儲備		15,560,264	13,217,837
		<b>15,635,078</b>	13,291,831
永續資本證券	33	4,633,096	–
非控股權益		1,346,252	940,797
		<b>21,614,426</b>	14,232,628
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	27	15,818,724	11,729,547
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	–	77,904
遞延稅項負債	29	784,083	649,305
		<b>16,602,807</b>	12,456,756
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	8,362,246	6,784,521
應付合資企業及聯營公司款項	31	779,411	717,659
來自預售物業之按金		15,356,682	8,747,284
應付所得稅		2,445,243	1,409,744
銀行及其他貸款	27	4,574,643	5,847,427
來自附屬公司之非控股權益之貸款	28	–	204,112
		<b>31,518,225</b>	23,710,747
<b>權益及負債總額</b>		<b>69,735,458</b>	50,400,131

董事會於二零一八年三月八日批核及授權刊發載於第F-7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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	永續 資本證券 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				
於二零一六年一月一日結餘	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,468	59,468
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(122)	-	122	-	-	-	-
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	(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
年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,943,703	1,943,703	246,621	285,670	2,475,994
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	863,007	-	-	-	-	863,007	-	53,685	916,692
年度全面收益總額	-	-	863,007	-	-	-	1,943,703	2,806,710	246,621	339,355	3,392,686
小計	73,994	3,152,986	1,772,340	1,260,000	6,214	1,528,635	8,304,372	16,098,541	246,621	1,280,152	17,625,314
因行使認股權而發行普通股	820	62,641	-	-	(4,996)	-	-	58,465	-	-	58,465
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(487)	-	487	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,100	66,100
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	4,560,703	-	4,560,703
已付永續資本證券之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,228)	-	(174,228)
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	(521,928)	(521,928)	-	-	(521,928)
儲備撥付	-	-	-	-	-	651,731	(651,731)	-	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日結餘	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	731	2,180,366	7,131,200	15,635,078	4,633,096	1,346,252	21,614,426

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) 本公司及其附屬公司(「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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營業務</b>		
稅前溢利	<b>5,441,388</b>	3,245,292
調整：		
物業、機器及設備之折舊	<b>13,524</b>	14,305
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之 公允值收益	<b>(1,374)</b>	–
投資物業之公允值變動	<b>(111,953)</b>	(77,617)
其他財務資產之公允值變動	<b>349,528</b>	(429,357)
淨匯兌(收益)虧損	<b>(443,442)</b>	573,639
利息收入	<b>(379,747)</b>	(150,114)
財務費用	<b>363,367</b>	371,585
出售附屬公司之收益	<b>(56,731)</b>	–
分佔聯營公司虧損	<b>9,598</b>	1,689
分佔合作／合資企業溢利	<b>(470,963)</b>	(395,553)
出售物業、機器及設備之收益淨值	<b>(759)</b>	(397)
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>4,712,436</b>	3,153,472
應收賬款、按金及預付款項之增加	<b>(337,311)</b>	(1,070,347)
作銷售用途之已落成物業之(增加)減少	<b>(6,652)</b>	1,162,438
作銷售用途之發展中物業之減少	<b>71,684</b>	4,285,601
應付賬款及應計費用之增加	<b>1,118,191</b>	191,161
來自預售物業按金之增加	<b>6,205,503</b>	2,199,834
支付租賃土地款	<b>(1,292,436)</b>	(2,343,475)
來自經營業務之現金	<b>10,471,415</b>	7,578,684
支付所得稅	<b>(2,030,367)</b>	(1,205,461)
<b>來自經營業務之現金流淨額</b>	<b>8,441,048</b>	6,373,223

# 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>投資活動</b>			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		638,105	534,392
收購投資物業		–	(286,303)
投資物業之增加		(57,110)	(70,615)
已收利息		63,829	158,630
出售物業、機器及設備所得款項		1,673	487
出售投資物業所得款項		53,031	11,231
收購附屬公司之淨現金流出	39	(240,987)	(53,063)
出售附屬公司之淨現金流入	40	55,310	–
出售合作企業權益之淨現金流入		–	70,281
新增應收貸款		(1,431,097)	(384,966)
收回應收貸款		209,711	13,489
購買物業、機器及設備		(29,417)	(14,723)
收取(支付)其他財務資產／負債之淨額		41,158	(218,514)
給予合作／合資企業之款項		(11,128,991)	(2,884,427)
收回合作／合資企業之款項		413,454	876,680
支付應付代價		(56,151)	–
已抵押銀行存款之(增加)減少		(24,923)	88,976
受限制銀行存款之減少(增加)		166,568	(365,396)
注入聯營公司之資本		(686,907)	(117,646)
收購合資企業		(1,646,134)	(420,751)
注入合資企業之資本		(156,606)	–
<b>用於投資活動之現金流淨額</b>		<b>(13,815,484)</b>	<b>(3,062,238)</b>
<b>融資活動</b>			
新增貸款		10,425,462	14,976,250
償還貸款		(7,960,564)	(11,707,248)
發行永續資本證券		4,560,703	–
由附屬公司之非控股權益注入之資本		66,100	–
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款		(294,774)	(329,035)
來自合資企業及聯營公司款項		716,193	–
已付永續資本證券之股息		(174,228)	–
發行普通股		58,465	–
已付股息		(521,928)	(355,170)
已付利息		(1,195,138)	(1,081,168)
<b>來自融資活動之現金流淨額</b>		<b>5,680,291</b>	<b>1,503,629</b>
<b>現金及現金等值淨額之增加</b>		<b>305,855</b>	<b>4,814,614</b>
<b>年初之現金及現金等值</b>		<b>7,290,782</b>	<b>2,651,312</b>
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>329,821</b>	<b>(175,144)</b>
<b>年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金</b>	34	<b>7,926,458</b>	<b>7,290,782</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

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

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務乃於中國及香港經營房地產發展、投資及產業管理業務，以及透過基建合作企業在中國發展、經營及管理收費公路，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47、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12號之修訂	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進之部分
香港會計準則第7號之修訂	披露動議
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項資產的未實現虧損之確認

除以下所述外，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。

### 香港會計準則第7號「披露動議」之修訂

集團已於本年度首次應用該等修訂。該等修訂要求實體提供披露資料，令財務報表的使用者得以評估融資活動對負債所產生的變動（包括現金及非現金變動）。此外，該等修訂亦要求當財務資產的現金流已經或其未來現金流將會計入融資活動的現金流時，實體須披露有關財務資產的變動。

具體而言，該等修訂要求披露下列各項：(i) 融資現金流的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公允值的變動；及(v) 其他變動。

上述該等項目的期初及期末結餘之調節表載列於附註38。為符合該等修訂的過渡指引，集團並無披露過往年度的比較資料。除附註38的額外披露外，應用該等修訂對集團綜合財務報表並無影響。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

### 香港會計準則第7號「披露動議」之修訂（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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自有合約客戶之收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素 <sup>2</sup>
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分類及計量 <sup>1</sup>
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 保險合約一併應用 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營及合作／合資企業的長期權益 <sup>3</sup>
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進之部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間。

除以下所述外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，於可預見將來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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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）

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。所有其他財務資產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。
- 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，信貸虧損毋須再待發生信貸事件後方確認。

集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，董事預期首次應用香港財務報告準則第9號將有以下潛在影響：

#### 分類及計量

所有財務資產及財務負債將繼續根據與目前香港會計準則第39號相同之基準計量。

#### 減值

總體而言，董事預計應用香港財務報告準則第9號的預期信貸損失模式，將導致就有關集團按經攤銷成本計量的財務資產，以及於集團應用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目於尚未產生信貸損失時需提早作出撥備。倘應用預期信貸虧損模式，集團於二零一八年一月一日將予確認的累計減值虧損金額可能較根據香港會計準則第39號確認的累計金額輕微增加，此主要由於就應收貸款、應收合作／合資企業款項及應收賬款、按金及預付款項作出預期信貸虧損撥備所致。倘根據預期信貸虧損模式進一步確認減值，或會減少於二零一八年一月一日的期初保留溢利及增加遞延稅項資產。

根據董事的評估，彼等預計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財務影響。

## 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15號「來自自有合約客戶之收入」

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

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

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

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

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。

董事已評估對應用香港財務報告準則第15號之影響，並預計將影響來自出售物業之收入及下列事項：

- 於評估物業銷售合約是否包含重大融資部分時，集團已考慮所有相關事實及情況，包括承諾代價及與物業現金出售價之金額差異、集團將物業轉讓予客戶及客戶就物業付款的預計時間差異之綜合影響以及有關市場的現行利率。集團已應用香港財務報告準則第15號之權宜方法，且並未考慮預計將於客戶付款日期起一年內完成交付的合約之融資部分。根據董事評估，物業銷售合約所載的重大融資組成部分將不會對集團於二零一八年一月一日的保留盈利產生重大影響。然而，其可能會對集團於二零一八年一月一日的物業存貨及預售按金的期初結餘產生潛在財務影響。
- 目前，集團與向客戶取得物業銷售合約有關的成本已作費用化處理。根據香港財務報告準則第15號的規定，取得合約之增量成本可資本化為遞延合約成本，惟須滿足若干標準。根據董事的評估，於二零一八年一月一日之遞延合約成本金額對集團並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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15號「來自合約客戶之收入」（續）

此外，日後應用香港財務報告準則第15號或須於綜合財務報表中披露更多內容。

董事有意應用有限追溯法，首次應用所產生的累積影響將於二零一八年一月一日的期初權益結餘中確認。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人及承租人的會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃款項（非當日支付）的現值初步計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流分類而言，集團現時將前期預付租賃款項呈列為有關自用租賃土地及分類為投資物業的投資現金流，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流。應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將呈列為集團之融資現金流。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一七年十二月三十一日，誠如附註41所披露，集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔港幣34,943,000元。初步評估顯示此等安排符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號時，集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃之確認資格。

此外，應用新規定可能產生上述計量、呈列及披露之變動。

## 3. 主要會計政策

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

除投資物業及若干金融工具於各呈報期結束時按以下會計政策解釋之公允值計量外，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。

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「以股份為基準之付款」之以股份支付款項之交易、香港會計準則第17號「租賃」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「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

非財務資產的公允值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者時，所產生的經濟利益。

就按公允值轉讓的投資物業及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公允值之估值方法而言，該估值方法經調整以令估值方法之結果等同於交易價格。

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。

主要會計政策載列於下文。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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分均會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及非控股權益。附屬公司之全面收益與支出總額會分配予本公司擁有人、永續資本證券持有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之結餘出現虧絀。

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會計政策所採用的一致。

所有集團內公司間之資產、負債、權益、收入、費用及有關集團成員之間交易的現金流量均於綜合賬目時予以對銷。

### 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，終止確認附屬公司之資產及負債及非控股權益（如有），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）及負債以及本公司擁有人之過往賬面值。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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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／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。

### 出售物業

物業銷售收入於相關物業竣工及根據買賣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

利息收入是根據本金餘額，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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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/合資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。



## 3. 主要會計政策 (續)

### 聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

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。

聯營公司及合作／合資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，聯營公司及合作／合資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，於聯營公司及合作／合資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，以確認集團應佔聯營公司及合作／合資企業之損益及其他全面收益。

倘集團應佔聯營公司或合作／合資企業之虧損相等於或超過其於該聯營公司或合作／合資企業之權益（包括任何實質上構成集團於該聯營公司或合作／合資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聯營公司或合作／合資企業支付之款項為限。

對聯營公司或合作／合資企業之投資自被投資方成為一家聯營公司或合作／合資企業之日起採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合作／合資企業之投資時，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於收購投資期間經重新評估後之投資成本會即時於當期損益確認。

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對聯營公司或合作／合資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聯營公司或合作／合資企業進行交易，則與該聯營公司或合作／合資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／合資企業之權益為限。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

#### 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，該有關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）。

倘可分別估計資產的可收回金額，集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。如有合理及一致的分配方法，企業資產亦會分配至個別的現金產生單位，或分配至以該合理及一致分配方法識別的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公允值減出售成本及使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流乃採用稅前貼現率貼現至其現值，有關稅前貼現率反映目前對貨幣時間價值及資產（或現金產生單位）特有風險的市場估計，估計未來現金流量並未就此作出調整。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額少於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值以減少任何商譽的賬面值（如適用），再基於單位內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減至低於公允值減出售成本（倘可計量）、其使用價值（倘可釐定）及零之間的最高者。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，資產（或現金產生單位）的賬面值增加至其可回收金額的經修訂估計值，惟增加後的賬面值不得超過資產（或現金產生單位）於過往年度並無確認減值虧損的情況下之賬面值。撥回減值虧損即時於損益內確認。

## 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作資本化的借貸成本，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／合資企業之資產及負債，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

截至二零一七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

當集團購買物業權益（包括租賃土地及樓宇部分），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，去判斷各部分應獨立分類為融資或經營租約，除非集團明確知道這兩個部分為經營租約，在這個情況下，整個物業則可入賬列為經營租約。尤其是，整個代價（包括任何一次性預付款）之分配按租約土地及樓宇部分之間租賃權益相對之公允值比例初步確認為租賃土地及樓宇部分。

為能可靠地分配租金，於入賬列為經營租約之有關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，則整個物業一般分類為有融資租約之租賃土地。

### 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，因為前者其他年度之應課稅收入或可扣除開支項目，及不可課稅或扣除之收益表項目。集團目前稅項之負債乃以結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

遞延稅項是綜合財務報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，可扣除部分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外，遞延稅項負債就投資附屬公司、合作／合資企業及聯營公司權益確認所有應課稅暫時性差異。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。

於各結算日檢討遞延稅項資產之賬面值，及減低至應課稅溢利可充份抵銷全部或部分可收回資產之程度。

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具

當一家集團企業成為金融工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會被確認。

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於損益確認。

### 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債務工具攤銷成本及分配利息收入的方法。實際利率為於債務工具的預計年期或較短期間內（如適用）預計未來現金收入（包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓一部分的已付或已收全部費用及點數），準確貼現至初步確認的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

### 按公允值於損益確認之財務資產

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

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為短期內出售而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部分，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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務資產 (續)

##### 財務資產減值虧損

於各結算日會評估財務資產(除按公允值於損益確認外)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。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務負債及權益性工具

由集團實體發行之債務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整項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。

本公司購回自身的權益性工具乃於權益確認並直接於當中扣除。並無就本公司購買、出售、發行或註銷其自身的權益性工具而於損益確認任何收益或虧損。

集團實體發行的金融工具 (包括在可能對集團不利的情況下，集團無合約責任向持有人派付現金或其他財務資產、或與持有人交換財務資產或財務負債) 分類為權益性工具，初步按所收取的所得款項入賬。

由集團發行擁有上述特徵的永續資本證券，分類為權益性工具。

#### 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分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。

#### 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。



## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務擔保合約

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

集團發行的財務擔保合約初步按公允值計量，倘並非指定為按公允值於損益確認，則於其後按下列較高者計量：

- (i) 合約項下責任的金額，乃根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初步確認的金額減保證期內確認的累計攤銷（倘適用）。

#### 衍生金融工具

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。

#### 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分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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 以股份為基準的付款交易

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

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉撥至股本溢價內。在認股權被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，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。

### 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。於二零一七年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,409,565,000元（二零一六年：港幣3,341,836,000元）。

## 4. 對不確定因素之估計 (續)

### 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。於二零一七年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣24,675,473,000元（二零一六年：港幣20,826,040,000元）。

此外，管理層對作銷售用途之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。於二零一七年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業的賬面值為港幣5,541,357,000元（二零一六年：港幣5,457,668,000元）。

### 公允值計量及估值流程

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

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

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別金融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37(c)及16。

### 土地增值稅

集團須於中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市稅務機關實施及結算稅項的方式各異，而集團若干項目並未向中國當地稅務機關確認其土地增值稅計算及付款方法。因此，釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅，向當地稅務機關確認最終稅務結果可能有別於初步入賬的金額，而有關差額將影響稅項期間的所得稅支出及相關所得稅撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 4. 對不確定因素之估計 (續)

### 應收貸款的減值估計

倘有減值虧損的客觀證據，集團將考慮未來現金流的估值。減值虧損金額按資產賬面值及估計未來現金流的現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）差額按財務資產原實際利率（即初步確認時計算的實際利率）貼現計量。倘實際未來現金流少於預期，則可能出現重大減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，集團應收貸款的賬面值為港幣1,859,668,000元（二零一六年：港幣462,593,000元）。

## 5. 收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>集團收入</b>		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	<b>14,097,717</b>	16,450,805
物業之租金收入總額	<b>130,563</b>	77,373
物業管理收入	<b>392,859</b>	313,407
基金管理、投資收入及其他	<b>134,631</b>	–
	<b>14,755,770</b>	16,841,585
<b>集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>1,332,329</b>	1,238,543
<b>集團收入及集團分佔基建合作企業之路費收入</b>	<b>16,088,099</b>	18,080,128

## 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
- 產業投資及管理（附註） — 結合基金、文化及產業旅遊及室內娛樂以發展及投資房地產業務

集團並無其他經營分部合計達至需獨立呈列作集團之呈報分部。

附註：於二零一七年，集團對新組成的產業投資及管理分部分配及投入更多資源。與傳統的房地產發展業務相比，該分部旨在與其他業務夥伴把握房地產開發機遇，並主要以基金架構提供資金。房地產開發業務可與文化及產業旅遊及室內娛樂業務結合。於二零一七年，該業務成為集團的新營運及呈報分部，因此比較分部資料已經重列，以使兩個年度的呈列貫徹一致。

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零一七年				二零一六年			
	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及管理 千港元	合計 千港元	房地產 發展及投資 千港元 (經重列)	收費公路 千港元	產業投資 及管理 千港元 (經重列)	合計 千港元
分部收入	<b>14,414,002</b>	-	<b>341,768</b>	<b>14,755,770</b>	16,738,585	-	103,000	16,841,585
分部溢利	<b>1,999,848</b>	<b>414,595</b>	<b>114,856</b>	<b>2,529,299</b>	1,096,118	333,122	36,000	1,465,240
分部資產（包括合作/ 合資企業及聯營公司權益）	<b>54,807,629</b>	<b>4,518,538</b>	<b>8,975,235</b>	<b>68,301,402</b>	38,633,945	3,907,356	6,452,000	48,993,301
分部負債	<b>(42,422,077)</b>	<b>(66,585)</b>	<b>(4,071,992)</b>	<b>(46,560,654)</b>	(31,379,653)	(47,033)	(3,061,000)	(34,487,686)

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### (a) 計量

經營及呈報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、出售附屬公司之收益、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、其他財務資產之公允值變動、淨匯兌收益（虧損）、物業、機器及設備之折舊、相關利息收入、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、長期預付款項、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。

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、投資物業以及對合作／合資企業之資本出資。

## 6. 分部資料 (續)

### (b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
分部溢利總額	<b>2,529,299</b>	1,465,240
未歸類項目：		
利息收入	<b>3,051</b>	4,498
企業收入	<b>183</b>	-
企業費用	<b>(6,435)</b>	(38,377)
財務費用	<b>(50,104)</b>	(57,765)
綜合年度溢利	<b>2,475,994</b>	1,373,596
分部資產總額	<b>68,301,402</b>	48,993,301
未歸類資產：		
物業、機器及設備	<b>50</b>	79
按金及預付款項	<b>6,656</b>	2,361
其他財務資產	<b>1,177</b>	66,286
銀行結存及現金	<b>1,426,173</b>	1,338,104
綜合資產總額	<b>69,735,458</b>	50,400,131
分部負債總額	<b>(46,560,654)</b>	(34,487,686)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(105,733)</b>	(135,059)
銀行及其他貸款	<b>(1,454,645)</b>	(1,544,758)
綜合負債總額	<b>(48,121,032)</b>	(36,167,503)

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料 (續)

### (c) 其他分部資料

	二零一七年					二零一六年				
	房地產發展 及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元	房地產發展 及投資 千港元 (經重列)	收費公路 千港元	產業投資 及管理 千港元 (經重列)	未歸類 千港元	綜合總額 千港元
計入分部溢利或分部資產 包括以下項目：										
利息收入	345,328	7,742	23,626	3,051	379,747	113,572	10,688	21,356	4,498	150,114
出售附屬公司之收益	29,393	-	27,338	-	56,731	-	-	-	-	-
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	-	-	1,374	-	1,374	-	-	-	-	-
投資物業之公允價值變動	(9,426)	-	121,379	-	111,953	61,391	-	16,226	-	77,617
折舊	(12,873)	(233)	(368)	(50)	(13,524)	(12,535)	(249)	(1,320)	(201)	(14,305)
財務費用	(278,789)	-	(34,474)	(50,104)	(363,367)	(307,111)	(3,084)	(3,625)	(57,765)	(371,585)
所得稅支出	(2,861,550)	(27,636)	(76,208)	-	(2,965,394)	(1,832,778)	(25,526)	(13,392)	-	(1,871,696)
分佔聯營公司虧損	-	-	(9,598)	-	(9,598)	-	-	(1,689)	-	(1,689)
分佔合作/合資企業溢利	(35,917)	533,994	(27,114)	-	470,963	(4,633)	408,670	(8,484)	-	395,553
聯營公司權益	-	-	825,405	-	825,405	-	-	799,192	-	799,192
合作/合資企業權益	2,281,303	3,409,565	773,741	-	6,464,609	756,224	3,341,836	466,920	-	4,564,980
年度非流動資產之增加	1,524,708	107	365,208	-	1,890,023	324,028	165,743	1,649,443	-	2,139,214

### (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。

### (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）超過85%位於中國，其餘之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。就房地產業務及產業投資及管理業務而言，並無客戶之收入佔相關經營及呈報分部總收入超過10%。



## 7. 其他收益及損失

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
淨匯兌收益(虧損)	<b>443,442</b>	(573,639)
其他財務資產之公允值變動	<b>(349,528)</b>	429,357
	<b>93,914</b>	(144,282)
出售附屬公司之收益	<b>56,731</b>	–
出售物業、機器及設備之收益	<b>759</b>	397
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	<b>1,374</b>	–
投資物業之公允值變動	<b>111,953</b>	77,617
	<b>264,731</b>	(66,268)

## 8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分佔基建合作企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	<b>948,451</b>	809,184
減分佔：收費公路經營權攤銷	<b>(229,718)</b>	(256,385)
所得稅支出	<b>(184,739)</b>	(144,129)
	<b>533,994</b>	408,670
分佔其他合資企業之虧損	<b>(63,031)</b>	(13,117)
	<b>470,963</b>	395,553

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 9. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借款利息	<b>1,116,685</b>	1,107,129
來自附屬公司之非控股權益之貸款利息	<b>4,321</b>	29,049
提早贖回優先票據繳付之溢價	<b>-</b>	77,552
其他財務費用	<b>142,154</b>	97,261
	<b>1,263,160</b>	1,310,991
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(899,793)</b>	(939,406)
	<b>363,367</b>	371,585

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5.10%（二零一六年：7.23%）計算。

## 10. 稅前溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	<b>14,350</b>	15,004
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(826)</b>	(699)
	<b>13,524</b>	14,305
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	<b>19,388</b>	19,161
工資及其他福利	<b>699,963</b>	587,397
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣53,000元 （二零一六年：港幣287,000元））	<b>99,624</b>	70,797
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(179,986)</b>	(136,223)
	<b>619,601</b>	521,971
審計費用	<b>4,000</b>	3,980
已確認為銷售成本之物業存貨	<b>8,474,068</b>	12,327,100
及計入下列項目：		
銀行利息收入	<b>48,929</b>	35,564

## 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	二零一七年 合計 千港元
<b>執行董事</b>					
	-	6,991	31,405	699	39,095
	-	4,422	7,483	12	11,917
(a)	-	7,583	25,783	598	33,964
	-	3,552	8,735	355	12,642
<b>非執行董事</b>					
(d)	161	-	-	-	161
	323	-	-	-	323
	323	-	-	-	323
<b>獨立非執行董事</b>					
	569	-	-	-	569
	559	-	-	-	559
	470	-	-	-	470
	477	-	-	-	477
	323	-	-	-	323
	<b>3,205</b>	<b>22,548</b>	<b>73,406</b>	<b>1,664</b>	<b>100,823</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

	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
<b>執行董事</b>						
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
<b>非執行董事</b>						
林煒瀚		419	-	-	-	419
牟勇		309	-	-	-	309
董方		309	-	-	-	309
<b>獨立非執行董事</b>						
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

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) 林煒瀚先生於二零一七年五月十八日舉行之本公司股東週年大會結束後起生效退任本公司非執行董事之職務。

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。

## 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二零一七年十二月三十一日及二零一六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(二零一六年：四名)均為本公司執行董事及他們的薪酬已載於上文。餘下一名最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零一七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3,103,000元(二零一六年：港幣4,111,000元)、港幣11,954,000元(二零一六年：港幣4,682,000元)及港幣306,000元(二零一六年：港幣411,000元)。

## 12. 所得稅支出

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>1,177,316</b>	859,766
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>1,625,210</b>	791,185
中國預扣稅	<b>70,350</b>	63,820
	<b>2,872,876</b>	1,714,771
遞延稅項(附註29)	<b>92,518</b>	156,925
	<b>2,965,394</b>	1,871,696

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅前溢利	<b>5,441,388</b>	3,245,292
按適用所得稅率25% (二零一六年：25%) 計算之稅項 (附註)	<b>1,360,347</b>	811,323
土地增值稅撥備	<b>1,625,210</b>	791,185
土地增值稅之稅項影響	<b>(406,303)</b>	(197,796)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>334,948</b>	364,021
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(31,171)</b>	(2,171)
分佔聯營公司虧損之稅項影響	<b>2,400</b>	422
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	<b>(117,741)</b>	(98,888)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	<b>26,077</b>	27,411
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>(30,968)</b>	(9,394)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	<b>106,011</b>	99,738
中國預扣稅	<b>70,350</b>	63,820
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅項影響	<b>2,458</b>	708
其他	<b>23,776</b>	21,317
本年度所得稅	<b>2,965,394</b>	1,871,696

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
派付二零一六年末期股息每股港幣0.55元 (二零一六年：二零一五年末期股息每股港幣0.35元)	<b>409,962</b>	258,978
派付二零一七年年中期股息每股港幣0.15元 (二零一六年：二零一六年中期股息每股港幣0.13元)	<b>111,966</b>	96,192
	<b>521,928</b>	355,170

於報告期完結後，董事會於二零一八年三月八日建議二零一七年末期股息每股港幣0.78元，合共約港幣5.84億元。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二零一八年三月八日已發行股份748,286,566股之基準計算。

## 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	<b>1,943,703</b>	1,250,075

	二零一七年 股份數目 千股	二零一六年 股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	<b>744,645</b>	739,937
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	<b>1,043</b>	—
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	<b>745,688</b>	739,937

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，故在去年度計算每股攤薄後盈利時，並無假設本公司之認股權獲行使。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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
<b>成本</b>					
於二零一六年一月一日	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	<b>766</b>	<b>37,020</b>	<b>47,504</b>	<b>42,044</b>	<b>127,334</b>
增加	-	<b>13,738</b>	<b>8,781</b>	<b>6,898</b>	<b>29,417</b>
轉移自投資物業	<b>38,460</b>	<b>31,778</b>	-	-	<b>70,238</b>
收購附屬公司	-	-	-	<b>774</b>	<b>774</b>
出售附屬公司	-	-	<b>(29)</b>	<b>(8,784)</b>	<b>(8,813)</b>
出售	-	-	<b>(483)</b>	<b>(5,321)</b>	<b>(5,804)</b>
匯兌調整	<b>34</b>	<b>1,674</b>	<b>2,964</b>	<b>4,056</b>	<b>8,728</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>39,260</b>	<b>84,210</b>	<b>58,737</b>	<b>39,667</b>	<b>221,874</b>
<b>折舊</b>					
於二零一六年一月一日	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	<b>766</b>	<b>21,777</b>	<b>36,177</b>	<b>26,083</b>	<b>84,803</b>
本年度計提	<b>1,647</b>	<b>2,202</b>	<b>5,771</b>	<b>4,730</b>	<b>14,350</b>
出售附屬公司時撇銷	-	-	<b>(1)</b>	<b>(1,224)</b>	<b>(1,225)</b>
出售時撇銷	-	-	<b>(434)</b>	<b>(4,456)</b>	<b>(4,890)</b>
匯兌調整	<b>93</b>	<b>1,182</b>	<b>2,657</b>	<b>3,767</b>	<b>7,699</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>2,506</b>	<b>25,161</b>	<b>44,170</b>	<b>28,900</b>	<b>100,737</b>
<b>賬面值</b>					
於二零一七年十二月三十一日	<b>36,754</b>	<b>59,049</b>	<b>14,567</b>	<b>10,767</b>	<b>121,137</b>
於二零一六年十二月三十一日	-	15,243	11,327	15,961	42,531

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5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。



## 16. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>		
於一月一日	<b>2,468,194</b>	2,193,098
本年度增加	<b>57,110</b>	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(a)）	<b>556</b>	291
轉移至物業、機器及設備（附註(b)）	<b>(70,238)</b>	-
收購投資物業之成本調整（附註(c)）	<b>(47,812)</b>	-
本年度售出	<b>(53,031)</b>	(11,231)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	<b>1,374</b>	-
於損益確認之公允值變動	<b>111,953</b>	77,617
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>115,704</b>	(148,499)
	<b>2,583,810</b>	2,468,194
<b>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）</b>	<b>125,513</b>	76,464

附註：

- (a) 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。
- (b) 自經營租約改為自用物業，由於改變了用途，故將其轉移至物業、機器及設備。
- (c) 於二零一六年六月，集團與獨立賣方訂立資產收購協議，以代價人民幣255,810,000元收購一個位於蘇州市的投資物業。按協議所載，投資物業要達到若干條件的進度分階段支付代價。由於投資物業未能達到若干條件，代價最終金額減少了人民幣40,162,000元（相等於港幣47,812,000元），及因此投資物業的賬面值與應計費用也相應減少了上述金額。

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、二零一七年十二月三十一日及二零一六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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 16. 投資物業 (續)

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。

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（第一級、第二級及第三級）之資料。

集團持有之 投資物業	公允值		公允值等級 (附註)	估值方法 及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	敏感性
	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元				
已落成物業 — 商務物業及購物中心	2,511,072	2,162,299	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 二零一七年：5%-6.5% 二零一六年：5%-6.5%  2. 復歸收益率 二零一七年：5.5% - 7% 二零一六年：6% - 7%  3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零一七年： 人民幣109元至人民幣211元 二零一六年： 人民幣69元至人民幣173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	72,738	305,895	第二級	直接比較法—基於同類物業 之市場可觀察交易， 並經調整以反映目標物業 之情況	不適用	不適用
	<b>2,583,810</b>	<b>2,468,194</b>				

附註：自經營租賃期開始後，位於蘇州市的商用物業的估值方法由直接比較法改為收入資本化法（即由公允值等級的第二級改為第三級）。

## 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	2,162,299	2,162,984
本年度增加	57,110	70,615
轉入公允值等級的第三級	217,709	–
轉移自作銷售用途之已落成物業	556	71
轉移至物業、機器及設備	(70,238)	–
收購投資物業之成本調整	(47,812)	–
本年度售出	(43,520)	(1,214)
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	1,374	–
於損益確認之公允值變動	121,379	76,291
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	112,215	(146,448)
於十二月三十一日	2,511,072	2,162,299

## 17. 聯營公司權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非上市投資成本	804,553	804,553
分佔收購後虧損	(11,287)	(1,689)
匯率調整	32,139	(3,672)
	825,405	799,192

於二零一七年十二月三十一日及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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 17. 聯營公司權益 (續)

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，集團已於二零一七年上半年支付鄭州華首剩餘代價，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。

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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	<b>2,867,208</b>	1,897,520
非流動資產	<b>8,170</b>	34
流動負債	<b>(1,094,365)</b>	(1,063,307)
非流動負債	<b>(925,595)</b>	-

截至二零一七年十二月三十一日止年度（二零一六年：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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
聯營公司之資產淨額	<b>855,418</b>	834,247
集團擁有權益比例	<b>60%</b>	60%
集團分佔資產淨額	<b>513,251</b>	500,548
收購溢價	<b>312,154</b>	298,644
集團佔聯營公司權益之賬面值	<b>825,405</b>	799,192

## 18. 合作／合資企業權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	<b>4,782,431</b>	4,782,431
收回投資成本(附註(a))	<b>(3,255,204)</b>	(3,154,530)
分佔收購後溢利·扣減已收股息後之淨額	<b>1,114,770</b>	1,118,207
匯率調整	<b>767,568</b>	595,728
	<b>3,409,565</b>	3,341,836
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	<b>3,026,197</b>	1,223,457
分佔收購後(虧損)溢利·扣減已收股息後之淨額	<b>(15,996)</b>	47,035
匯率調整	<b>44,843</b>	(47,348)
	<b>3,055,044</b>	1,223,144
	<b>6,464,609</b>	4,564,980

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) 於二零一七年三月，集團與一名獨立第三方(土地提供者)訂立承諾協議，據此，本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由合資企業夥伴承擔。於二零一七年十二月三十一日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,709,000,000元。
- (c) 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)向中國合資企業夥伴出售其於六安路宇河大橋開發有限公司的50%股權。經扣減出售成本港幣7,167,000元後，集團收取的所得款項淨額港幣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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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

所有基建合作企業均在中國成立及經營之合作企業，於二零一七年十二月三十一日及二零一六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(容城至雄縣西段)
河北保惠高速公路有限公司*	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司*	人民幣97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣至霸州段)
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司*	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣段)

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司***	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「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。於截至二零一七年及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／現金分配比例已於二零一六年二月開始由30%增加至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基建合作企業。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列下文。



## 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)

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。

於二零一七年十二月三十一日

	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
<b>非流動資產</b>						
物業及設備	97,905	104,534	52,107	11,802	149,452	415,800
特許經營無形資產	2,077,686	969,901	1,106,216	4,961,169	2,889,442	12,004,414
	<b>2,175,591</b>	<b>1,074,435</b>	<b>1,158,323</b>	<b>4,972,971</b>	<b>3,038,894</b>	<b>12,420,214</b>
<b>流動資產</b>						
定期存款	-	-	47,619	-	-	47,619
銀行結存及現金	285,389	409,672	109,824	60,971	156,270	1,022,126
其他	13,455	33,504	56,548	35,400	6,874	145,781
	<b>298,844</b>	<b>443,176</b>	<b>213,991</b>	<b>96,371</b>	<b>163,144</b>	<b>1,215,526</b>
<b>流動負債</b>						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	48,429	125,000	-	173,429
銀行貸款	-	-	48,429	71,429	188,214	308,072
其他	107,822	73,965	113,262	78,655	28,246	401,950
	<b>107,822</b>	<b>73,965</b>	<b>210,120</b>	<b>275,084</b>	<b>216,460</b>	<b>883,451</b>
<b>非流動負債</b>						
來自合作企業夥伴之貸款	-	-	48,393	-	-	48,393
銀行貸款	-	-	48,393	3,166,667	1,788,690	5,003,750
遞延稅項	287,192	38,446	151,063	126,439	11,129	614,269
	<b>287,192</b>	<b>38,446</b>	<b>247,849</b>	<b>3,293,106</b>	<b>1,799,819</b>	<b>5,666,412</b>
<b>合作企業之資產淨額</b>	<b>2,079,421</b>	<b>1,405,200</b>	<b>914,345</b>	<b>1,501,152</b>	<b>1,185,759</b>	<b>7,085,877</b>
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	831,768	632,340	394,723	675,518	581,022	3,115,371
集團支付的額外投資成本	-	-	-	-	169,671	169,671
其他調整 (附註)	58,482	(10,285)	12,100	-	-	60,297
<b>集團佔合作企業權益之賬面值</b>	<b>890,250</b>	<b>622,055</b>	<b>406,823</b>	<b>675,518</b>	<b>750,693</b>	<b>3,345,339</b>

附註：

其他調整主要指根據合作企業於經營期間的溢利分配／現金分成比例計算的集團應佔各合作企業的資產淨額，與集團於合作企業之股權權益的累計差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

於二零一七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 (已扣除收入相關稅項)	910,489	680,246	767,912	345,594	250,101	2,954,342
建造收入	10,575	-	17,151	34,744	14,279	76,749
總收入	921,064	680,246	785,063	380,338	264,380	3,031,091
建造成本	(10,575)	-	(17,151)	(34,744)	(14,279)	(76,749)
其他收入	6,529	2,060	5,060	2,789	46,281	62,719
公路經營費用	(144,615)	(89,456)	(89,137)	(44,669)	(9,185)	(377,062)
行政費用	(29,985)	(33,153)	(30,932)	(11,211)	(8,537)	(113,818)
折舊及攤銷費用	(127,167)	(175,010)	(157,980)	(69,004)	(54,817)	(583,978)
財務費用	-	-	(11,434)	(156,526)	(98,979)	(266,939)
所得稅支出	(156,862)	(97,014)	(119,934)	(15,484)	(22,134)	(411,428)
年度溢利及其他全面收益	458,389	287,673	363,555	51,489	102,730	1,263,836
年內收取合作企業之現金分配	222,432	174,873	217,695	-	-	615,000

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
<b>非流動資產</b>						
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
<b>流動資產</b>						
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
<b>流動負債</b>						
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
<b>非流動負債</b>						
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
<b>合作企業之資產淨額</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	-	-	-	-	164,428	164,428
其他調整(附註)	49,889	(10,353)	12,535	-	-	52,071
<b>集團佔合作企業權益之賬面值</b>	882,344	633,652	414,464	623,307	670,423	3,224,190

附註：

其他調整主要指根據合作企業於經營期間的溢利分配／現金分成比例計算的集團應佔各合作企業的資產淨額，與集團於合作企業之股權權益的累計差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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(已扣除收入相關稅項)	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)
年度溢利及其他全面收益	398,769	239,192	317,299	21,750	36,863	1,013,873
年內收取合作企業之現金分配	200,949	134,185	168,564	-	-	503,698

## 18. 合作／合資企業權益 (續)

### 房地產合資企業

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，集團佔房地產主要合資企業權益之詳情如下：

房地產合資企業名稱	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
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
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(a))	45%	40%	40%	發展及銷售物業
常州雅勁房地產開發有限公司(「常州雅勁」)	中國	49%	—	40%	—	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(c))	66.67%	發展及銷售物業
蘇州中交路勁地產有限公司(「蘇州中交」)	中國	51%	—	50%	—	發展及銷售物業
蘇州勁商房地產開發有限公司(「蘇州勁商」)	中國	33%	—	20%	—	發展及銷售物業
Both Win Development Limited(「Both Win」)	香港	60% (附註(b))	60%	60% (附註(c))	60%	投資控股

附註：

- (a) 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260,000,000元，及河北建投的註冊資本由人民幣200,000,000元增加至人民幣460,000,000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%股權權益。集團已於二零一七年作出進一步注資人民幣90,000,000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河北建設董事一致同意。
- (b) 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市從事物業開發業務。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%股權權益，其中港幣32,703,000元代價已支付及餘額港幣356,884,000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。
- (c) 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

截至二零一七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)

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房地產合資企業。董事認為，提供其他合資企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

### 主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零一七年十二月三十一日

	河北建投*	常州雅勁	廣州雋宏	蘇州中交	蘇州勁商	Both Win*	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	1,451,942	2,559,550	4,161,005	4,751,181	4,068,154	2,079,402	19,071,234
非流動資產	831,759	-	14,556	9	-	72,861	919,185
流動負債	(781,755)	(1,670,337)	(3,621,837)	(232,592)	(2,641,242)	(1,610,705)	(10,558,468)
非流動負債	(962,768)	-	-	(3,571,387)	-	(488,095)	(5,022,250)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	391,964	23,788	293,372	231,540	1,929	548,540	1,491,133
合資企業之資產淨額	539,178	889,213	553,724	947,211	1,426,912	53,463	4,409,701
集團擁有權益比例	45%	49%	51%	51%	33%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	242,630	435,714	282,399	483,078	470,881	32,078	1,946,780
收購溢價	-	-	-	-	-	366,421	366,421
集團佔合資企業權益之賬面值	242,630	435,714	282,399	483,078	470,881	398,499	2,313,201

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	河北建投*	常州雅勁	廣州雋宏	蘇州中交	蘇州勁商	Both Win*	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年度虧損及全面支出總額	(2,232)	-	(14,340)	(2,545)	(1,602)	(14,019)	(34,738)
以上年度虧損包括下列： 折舊及攤銷	-	-	(101)	(156)	-	(37)	(294)
利息收入	2,030	-	871	1,058	53	2,130	6,142
利息支出	(51,070)	-	-	-	-	-	(51,070)
所得稅(支出)抵免	(25,804)	-	9,385	1,664	534	13,414	(807)

於二零一六年十二月三十一日

	河北建投*	廣州雋宏	Both Win*	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動資產	846,258	2,910,986	659,510	4,416,754
非流動資產	809,162	4,732	49	813,943
流動負債	(615,188)	(2,358,097)	(127,548)	(3,100,833)
非流動負債	(747,265)	-	(466,970)	(1,214,235)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	227,130	29,062	41,837	298,029
合資企業之資產淨額	292,967	557,621	65,041	915,629
集團擁有權益比例	45%	51%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	131,835	284,387	39,024	455,246
收購溢價	-	-	350,563	350,563
集團佔合資企業權益之賬面值	131,835	284,387	389,587	805,809

# 綜合財務報表附註

截至二零一七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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	河北建投*	廣州雋宏	Both Win*	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
年度虧損及全面支出總額	(3,315)	(11,520)	-	(14,835)
以上年度虧損包括下列：				
折舊及攤銷	(3)	(36)	-	(39)
利息收入	138	134	-	272
利息支出	(47)	-	-	(47)
所得稅抵免	-	3,840	-	3,840

\* 合資企業及其附屬公司之合併數

#### 非個別重大之合作／合資企業的資料滙總

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
集團分佔年度虧損及全面支出總額	<b>(64,184)</b>	(24,022)



## 19. 應收合作／合資企業款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動部分	<b>6,622,181</b>	2,035,678
非流動部分	<b>8,270,231</b>	1,185,114
	<b>14,892,412</b>	3,220,792
分析為：		
利息以固定年利率介乎4.75厘至8厘 (二零一六年：6.02厘至12厘)計息	<b>9,690,541</b>	2,698,343
利息以可變利率以中國人民銀行(「中國人民銀行」) 訂明之貸款年利率上浮10% (二零一六年：訂明之貸款年利率上浮10%)計息	<b>663,287</b>	138,963
免利息	<b>4,538,584</b>	383,486
	<b>14,892,412</b>	3,220,792

應收合作／合資企業款項均為無抵押，及根據房地產合資企業之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作企業的表現，集團預期於呈報期末後十二個月內可收回流動部分的款項。

## 20. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
固定利率之應收貸款	<b>1,849,747</b>	442,092
免利息之應收貸款	<b>9,921</b>	20,501
應收貸款總額	<b>1,859,668</b>	462,593
減：金額分類為流動資產	<b>(744,203)</b>	(200,634)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	<b>1,115,465</b>	261,959

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 20. 應收貸款 (續)

應收貸款的貨幣以人民幣為單位，及若干應收貸款為有抵押或由借款人提供擔保。

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。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	<b>744,203</b>	200,634
超過一年但不超過兩年	<b>950,782</b>	113,895
超過兩年但不超過五年	<b>164,683</b>	148,064
	<b>1,859,668</b>	462,593

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
固定利率之應收貸款	<b>5% – 21%</b>	8.4% – 21%

## 21. 物業存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
作銷售用途之已落成物業	<b>5,541,357</b>	5,457,668
作銷售用途之發展中物業 (附註)	<b>24,675,473</b>	20,826,040
	<b>30,216,830</b>	26,283,708

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣18,749,868,000元 (二零一六年：港幣15,264,035,000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

於二零一七年十二月三十一日，預付土地款總額港幣186,524,000元（二零一六年：港幣1,102,355,000元）是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展，故此分類在流動資產內。當集團取得有關土地契約文件後，此預付購買該數幅土地成本將確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

## 23. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	<b>22,036</b>	146,517
61日至90日內	<b>1,093</b>	1,014
超過90日	<b>34,163</b>	6,532
	<b>57,292</b>	154,063
預付土地開發成本（附註(b)）	<b>574,470</b>	515,438
支付收購物業存貨之按金（附註(c)）	<b>468,631</b>	452,107
預付營業稅及其他稅項	<b>786,497</b>	327,629
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	<b>70,020</b>	77,600
其他應收賬款、按金及預付款項（附註(d)）	<b>1,195,456</b>	704,950
	<b>3,152,366</b>	2,231,787
應收賬款、按金及預付款項總額	<b>3,152,366</b>	2,231,787
減：金額分類為非流動資產	<b>(70,020)</b>	-
	<b>3,082,346</b>	2,231,787
金額分類為流動資產	<b>3,082,346</b>	2,231,787

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 23. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

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。就大部分的房地產項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南市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，致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零一七年十二月三十一日，集團已預付土地開發成本港幣516,454,000元（二零一六年：港幣459,933,000元）。根據該協議，倘若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將以每日0.03厘收取利息。根據該項目的進度，預期將於二零一八年年末進行公開拍賣。
- 集團亦已向若干獨立第三方支付港幣58,016,000元（二零一六年：港幣55,505,000元）作為中國土地開發成本。倘若未能成功競投該地塊，則將獲悉數退回金額，及預期將於一年內進行公開拍賣該地塊。
- (c) 金額是指支付公開拍賣位於香港的土地之投標按金及收購中國物業發展項目之按金，倘若未能成功收購土地／項目，則將獲退回按金。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，包括在其他應收賬款、按金及預付款項內共有應收合作／合資企業款項產生之應收利息港幣298,133,000元（二零一六年：港幣29,331,000元）。

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，以及大部分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198,337,000元（二零一六年：港幣165,909,000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1,421,357,000元（二零一六年：港幣1,358,297,000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625,759,000元（二零一六年：港幣758,035,000元），及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣795,598,000元（二零一六年：港幣600,262,000元）。

## 24. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金 (續)

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至1.85厘(二零一六年:0.01厘至2.50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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	<b>1,335,646</b>	1,224,357
港元	<b>911,037</b>	188,735

## 25. 股本

	二零一七年 股份數目	二零一六年 股份數目	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	<b>20,000,000,000</b>	20,000,000,000	<b>2,000,000</b>	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘可換股優先股	<b>518,380</b>	518,380	<b>52</b>	52
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	<b>739,936,566</b>	739,936,566	<b>73,994</b>	73,994
因行使認股權而發行普通股	<b>8,200,000</b>	-	<b>820</b>	-
於十二月三十一日	<b>748,136,566</b>	739,936,566	<b>74,814</b>	73,994

發行之新股份與現有之股份享有同等地位。

於二零一六年及二零一七年並無發行可換股優先股。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 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%。

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。

## 26. 認股權計劃 (續)

於二零一七年十二月三十一日，根據計劃已授出而尚未行使的認股權數目為1,200,000份（二零一六年：10,200,000份），佔本公司已發行之股本約0.16%（二零一六年：1.38%）。

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於二零一六年及二零一七年內之變動。

### 二零一七年

授出日期	行使期限	於二零一七年				於二零一七年	
		行使價 港元	一月一日 之結餘	年內重分類	年內行使	年內註銷/ 失效	十二月 三十一日 之結餘
<b>董事</b>							
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	3,150,000	-	(3,050,000)	-	100,000
<b>僱員</b>							
二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	7,050,000	-	(5,150,000)	(800,000)	1,100,000
			10,200,000	-	(8,200,000)	(800,000)	1,200,000
加權平均行使價		7.13		-	7.13	7.13	7.13

### 二零一六年

授出日期	行使期限	於二零一六年				於二零一六年	
		行使價 港元	一月一日 之結餘	年內重分類 (附註)	年內行使	年內註銷/ 失效	十二月 三十一日 之結餘
<b>董事</b>							
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
<b>僱員</b>							
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

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他貸款

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
2016年八月擔保優先票據	(a)	<b>3,463,900</b>	3,476,890
2016年九月擔保優先票據	(b)	<b>3,809,324</b>	3,858,575
2016年境內債券	(c)	<b>1,769,751</b>	1,708,428
銀行貸款	(d)	<b>8,248,606</b>	8,390,143
其他貸款	(e)	<b>3,101,786</b>	142,938
		<b>20,393,367</b>	17,576,974

以上貸款於以下年期到期：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	-	2,524,203
超過一年但不超過兩年	<b>4,576,838</b>	560,540
超過兩年但不超過五年	<b>8,553,850</b>	7,335,465
	<b>13,130,688</b>	10,420,208
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	<b>4,194,643</b>	3,063,224
超過一年但不超過兩年	<b>1,431,548</b>	954,556
超過兩年但不超過五年	<b>985,190</b>	2,599,373
超過五年	<b>271,298</b>	279,613
	<b>6,882,679</b>	6,896,766
於一年內償還及具有按要求償還條款的無抵押銀行貸款之賬面值	<b>380,000</b>	260,000
借貸總額	<b>20,393,367</b>	17,576,974
減：金額分類為流動負債	<b>(4,574,643)</b>	(5,847,427)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>15,818,724</b>	11,729,547

\* 貸款之償還日期按照貸款合同而釐定。



## 27. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年八月發行之2016年八月擔保優先票據之未償還本金額450,000,000美元(二零一六年：450,000,000美元)，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。

- (b) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零一六年：500,000,000美元)，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。

- (c) 集團於二零一六年九月發行本金額人民幣1,500,000,000元之2016年境內債券，該債券於上海證券交易所上市，按固定年利率4.5厘計息，期限五年，於第三個年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額贖回債券。

- (d) 銀行貸款之賬面值港幣3,955,821,000元(二零一六年：港幣4,691,755,000元)，根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎4.28厘至6.88厘(二零一六年：4.28厘至7.48厘)計息。銀行貸款之賬面值港幣1,375,000,000元(二零一六年：港幣1,043,850,000元)，以固定年利率介乎6厘至6.3厘(二零一六年：5.46厘至10厘)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，以年息介乎2.05厘至4.67厘(二零一六年：2.27厘至4.73厘)計息。

- (e) 從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣3,101,786,000元(二零一六年：港幣142,938,000元)，按固定年利率介乎6.79厘至9.8厘(二零一六年：6.23厘至9厘)計息。該等貸款以集團若干在建物業作抵押。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 27. 銀行及其他貸款 (續)

集團之定息貸款及浮息貸款的實際年利率範圍分別介乎4.5厘至9.8厘(二零一六年:4.97厘至10厘)及2.18厘至6.88厘(二零一六年:2.52厘至7.48厘)計息。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註37(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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	<b>9,414,508</b>	9,193,369
港元	<b>776,500</b>	753,500

## 28. 來自附屬公司之非控股權益之貸款

於二零一六年十二月三十一日，貸款之賬面值港幣204,112,000元為無抵押貸款，以固定年息5.22厘至5.7厘計息，全數已於二零一七年償還。

於二零一六年十二月三十一日，貸款之賬面值港幣77,904,000元為無抵押貸款，以固定年息5.7厘計息，全數已提早於二零一七年償還。

## 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
於二零一六年一月一日	(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	<b>(44,065)</b>	<b>14,097</b>	<b>219,563</b>	<b>259,960</b>	<b>169,782</b>	<b>619,337</b>
年內支出(抵免)	<b>4,974</b>	<b>(14,226)</b>	<b>106,011</b>	<b>23,982</b>	<b>(28,223)</b>	<b>92,518</b>
外匯調整	<b>(1,816)</b>	<b>129</b>	<b>11,775</b>	<b>17,678</b>	<b>3,555</b>	<b>31,321</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>(40,907)</b>	<b>-</b>	<b>337,349</b>	<b>301,620</b>	<b>145,114</b>	<b>743,176</b>

## 29. 遞延稅項 (續)

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分用作銷售用途之發展中物業之利息資本化所致。

就綜合財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。就財務申報之遞延稅項的結餘分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項資產	<b>(40,907)</b>	(29,968)
遞延稅項負債	<b>784,083</b>	649,305
	<b>743,176</b>	619,337

於二零一七年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣378,681,000元（二零一六年：港幣387,868,000元）。已就該等虧損港幣163,628,000元（二零一六年：港幣176,260,000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215,053,000元（二零一六年：港幣211,608,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中的虧損港幣183,720,000元（二零一六年：港幣203,283,000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3,071,429,000元（二零一六年：港幣3,371,298,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 30. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	<b>237,027</b>	362,882
61日至90日內	<b>11,366</b>	44,738
超過90日	<b>685,625</b>	509,970
	<b>934,018</b>	917,590
應付票據		
60日內	<b>89,579</b>	16,175
61日至90日內	<b>15,476</b>	–
超過90日	<b>27,381</b>	42,226
	<b>132,436</b>	58,401
預提工程款	<b>5,187,082</b>	4,198,020
	<b>6,253,536</b>	5,174,011
應付利息	<b>170,625</b>	174,385
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	<b>385,347</b>	227,191
收購附屬公司及合資企業之應付代價	<b>356,884</b>	395,159
其他應付賬款	<b>1,195,854</b>	813,775
	<b>8,362,246</b>	6,784,521

## 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。

## 32. 其他財務資產

其他財務資產港幣5,889,000元(二零一六年:港幣396,918,000元)指與香港銀行訂立的十二份(二零一六年:十四份)合約之公允值總額以人民幣/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。

於二零一七年 十二月三十一日					
未到期的合約數目	名義金額	合約日期	行使價	行使價上限	定價日期 (附註)
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
12					

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。由於衍生合約並未有效地對沖,且其公允值虧損港幣349,528,000元(二零一六年:公允值收益港幣396,918,000元)已於二零一七年損益內確認。

於二零一六年十二月三十一日止年度期間,由於交叉貨幣利率掉期合約於二零一六年退出及其公允值收益港幣32,439,000元亦於損益內確認。

衍生合約之公允值計量詳列於附註37(c)(i)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 33. 永續資本證券

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
2017年二月永續資本證券(附註)	<b>2,349,619</b>	—
2017年六月永續資本證券(附註)	<b>2,283,477</b>	—
	<b>4,633,096</b>	—

附註：

於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券(「2017年二月永續資本證券」)及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券(「2017年六月永續資本證券」)。兩筆資本證券均於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有任何未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。資本證券之追加資料如下：

永續資本證券名單	上市日期	首個贖回日期*
2017年二月永續資本證券	二零一七年二月二十日	二零二二年二月十七日
2017年六月永續資本證券	二零一七年六月二十七日	二零二二年六月二十三日

\* 發行人可全權酌情決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

## 34. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行結存及現金	<b>8,552,217</b>	8,048,817
減：受限制銀行存款—預售物業所得款項(附註24)	<b>(625,759)</b>	(758,035)
	<b>7,926,458</b>	7,290,782

## 35. 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（「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。

## 36. 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披露的銀行及其他貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款）及權益包括已發行股本及儲備、永續資本證券及非控股權益。

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具

### (a) 金融工具之種類

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計值之貸款及應收賬款（包括現金和現金等值）	<b>27,752,134</b>	13,754,322
衍生財務資產分類為持作買賣	<b>5,889</b>	396,918
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計值之債務	<b>29,535,024</b>	25,361,170

### (b) 財務風險管理目標及政策

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

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

#### (i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。



## 37. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (i) 市場風險 (續)

##### 外匯風險管理

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	<b>1,414,640</b>	1,301,956	<b>9,542,859</b>	9,321,178
港元	<b>3,136,709</b>	217,264	<b>853,822</b>	789,256

##### 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
美元	<b>406,411</b>	400,961
港元	<b>(114,144)</b>	28,600

##### 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息的應收合作／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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (i) 市場風險 (續)

##### 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，則截至二零一七年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣24,402,000元（二零一六年：港幣26,447,000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9,965,000元（二零一六年：港幣10,284,000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。

#### (ii) 信貸風險管理

於二零一七年十二月三十一日，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43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。

除分別於附註19及20所述的應收合作／合資企業款項及應收貸款外，集團之信貸風險並無過度集中，風險分散至多名性質相似之交易對手。

## 37. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (ii) 信貸風險管理 (續)

就附註19所披露應收合作／合資企業款項而言，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及投資業務。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，及集團密切監控借款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。

#### (iii) 流動資金風險管理

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

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

#### 流動及利率風險表

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iii) 流動資金風險管理 (續)

##### 流動及利率風險表 (續)

此外，下表詳列集團就其衍生財務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。

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
<b>二零一七年</b>								
應付賬款及應計費用	-	8,362,246	-	-	-	-	8,362,246	8,362,246
應付合資企業及聯營公司款項	-	779,411	-	-	-	-	779,411	779,411
銀行及其他貸款								
- 定息利率	5.45	349,759	2,037,532	5,845,327	7,365,954	-	15,598,572	13,519,761
- 浮息利率	4.83	371,609	2,808,655	1,072,663	3,301,006	313,360	7,867,293	6,873,606
財務擔保合約	-	13,239,150	-	-	-	-	13,239,150	-
		<b>23,102,175</b>	<b>4,846,187</b>	<b>6,917,990</b>	<b>10,666,960</b>	<b>313,360</b>	<b>45,846,672</b>	<b>29,535,024</b>
<b>二零一六年</b>								
應付賬款及應計費用	-	6,784,521	-	-	-	-	6,784,521	6,784,521
應付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	-
		<b>16,460,551</b>	<b>5,317,730</b>	<b>2,156,699</b>	<b>10,861,239</b>	<b>345,795</b>	<b>35,142,014</b>	<b>25,361,170</b>

## 37. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (iii) 流動資金風險管理 (續)

##### 流動及利率風險表 (續)

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

	少於六個月 千港元	六至十二個月 千港元	一至兩年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一七年十二月三十一日	5,680	385,712	-	391,392	380,000
二零一六年十二月三十一日	4,075	262,060	-	266,135	260,000

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

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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 37. 金融工具 (續)

### (c) 金融工具之公允值

#### 公允值計量

#### (i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產

於二零一七年十二月三十一日，其他財務資產包括外幣衍生合約港幣5,889,000元（二零一六年：港幣396,918,000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。

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。

於二零一七年及二零一六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。

#### (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及財務負債之賬面值約等同其於二零一七年及二零一六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：

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2016年八月擔保優先票據	<b>3,463,900</b>	<b>3,528,658</b>	3,476,890	3,517,107
2016年九月擔保優先票據	<b>3,809,324</b>	<b>3,835,540</b>	3,858,575	3,724,179
2016年境內債券	<b>1,769,751</b>	<b>1,745,882</b>	1,708,428	1,683,858

## 38. 融資活動產生的負債之調節表

下表載列集團融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流已經或未來現金流將於集團綜合現金流量表內分類為來自融資活動之現金流的負債。

	二零一七年 一月一日 之結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金 流量 千港元 (附註)	年內產生 之融資成本 千港元	匯率調整 千港元	二零一七年 十二月三十一日 之結餘 千港元
應付利息(附註30)	174,385	-	(1,195,138)	1,142,679	48,699	170,625
銀行及其他貸款(附註27)	17,576,974	-	2,464,898	116,160	235,335	20,393,367
來自附屬公司之非控股權益之貸款(附註28)	282,016	-	(294,774)	4,321	8,437	-
應付合資企業及聯營公司款項(附註31)	717,659	-	29,286	-	32,466	779,411
應付分派股息(附註13)	-	521,928	(521,928)	-	-	-
	<b>18,751,034</b>	<b>521,928</b>	<b>482,344</b>	<b>1,263,160</b>	<b>324,937</b>	<b>21,343,403</b>

附註：來自應付利息、銀行及其他貸款、來自附屬公司之非控股權益之貸款、應付合資企業及聯營公司款項及應付分派股息之現金流組成綜合現金流量表內新增及償還有關負債。

## 39. 收購附屬公司

- 於二零一七年七月，集團與四名獨立人士訂立買賣協議，以現金代價人民幣217,536,000元（相等於港幣258,971,000元）收購常州皇冠置業發展有限公司（「常州皇冠置業」）的全部股權權益，該公司擁有位於中國常州市一幅土地以作物業發展銷售之用。集團已於二零一七年全數支付該代價且取得常州皇冠置業之控制權，該交易列作收購資產入賬。
- 於二零一七年十一月，集團與武漢匯川鑫泰貿易有限公司訂立股份轉讓協議，透過股東貸款收購武漢鑫嘉藝置業有限公司（「武漢鑫嘉藝」）的80%股權權益，注資人民幣100,000,000元（相等於港幣119,048,000元）予武漢鑫嘉藝，該公司擁有中國武漢市一項物業開發項目。集團已於二零一七年全數支付該代價，該交易列作收購資產入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 39. 收購附屬公司 (續)

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	774
物業存貨	459,326
應收賬款、按金及預付款項	63,880
銀行結存及現金	17,984
應付賬款及應計費用	(274,808)
來自預售物業之按金	(8,185)
	<u>258,971</u>
以下列方式支付：	
以現金代價支付	<u>258,971</u>
因收購而產生的現金流出淨額：	
以現金代價支付	(258,971)
收購時之銀行結存及現金	<u>17,984</u>
	<u>(240,987)</u>

## 40. 出售附屬公司

- (a) 於二零一七年，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣23,784,000元（相等於港幣28,314,000元）向獨立人士鳴石（杭州）股權投資基金管理有限公司，出售成都市勁川御城房地產有限公司的100%股權權益。該附屬公司於中國成都市從物業開發業務，集團於二零一七年已收取全數代價，且將出售附屬公司的收益港幣27,338,000元已於損益內確認。
- (b) 於二零一七年四月，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣35,572,000元（相等於港幣42,348,000元）向獨立人士濟南西城置業有限公司，出售山東御邸房地產開發有限公司的100%股權權益。該附屬公司於中國山東省從事房地產開發業務，集團於二零一七年已收取全數代價，且將出售附屬公司的收益港幣29,393,000元已於損益內確認。



## 40. 出售附屬公司 (續)

於出售日，出售該些附屬公司之總資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	7,588
物業存貨	256,169
應收賬款、按金及預付款項	7,067
銀行結存及現金	15,352
應付賬款及應計費用	(6,581)
應付集團款項	(265,664)
	<u>13,931</u>
以下列方式支付：	
收取現金代價	70,662
出售資產淨額	(13,931)
	<u>56,731</u>
因出售而產生的現金流入淨額：	
收取現金代價	70,662
出售時之銀行結存及現金	(15,352)
	<u>55,310</u>

## 41. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	<b>91,739</b>	65,720
兩至五年（包括首尾兩年）	<b>223,717</b>	213,803
第五年後	<b>404,478</b>	416,917
	<u><b>719,934</b></u>	<u>696,440</u>

經營租金為集團出租物業之應收租金。一般而言，租約按租期磋商，租期內之租金固定。若干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。於二零一七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14,282,000元（二零一六年：港幣14,309,000元）。

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 41. 經營租賃承擔 (續)

### 承租人

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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	14,872	16,454
兩至五年 (包括首尾兩年)	20,071	15,682
第五年後	-	3,166
	<b>34,943</b>	<b>35,302</b>

該承擔指集團應付寫字樓之租約，租賃期由一至四年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

## 42. 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	407,256	174,373

## 43. 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣7,918,683,000元（二零一六年：港幣6,640,336,000元）之擔保。該擔保將於客戶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。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，集團就銀行授予合作/合資企業的銀行融資提供港幣2,611,467,000元（二零一六年：港幣773,285,000元）之擔保。由於該些合作/合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註18(b)披露。

## 44. 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5,514,837,000元（二零一六年：港幣5,099,271,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 45. 關連人仕交易

於本年度，除附註19、23、28、31及43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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
高速公路合作企業	利息收入	5,665	9,071
房地產及其他合資企業	利息收入	309,619	85,950
附屬公司之非控股權益	利息收入	10,388	—
附屬公司之非控股權益	利息支出	4,321	29,049

上述交易不會構成上市規則所規定的一項關連交易定義。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，集團將一幅已計入集團物業發展的土地，按土地所有權賬面值港幣810,381,000元轉賬至集團的一間合資企業，有關轉賬並無產生任何收益或虧損。於物業預售開始後，合資企業將歸還該款項。

### 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期員工福利	205,048	130,561
退休福利計劃供款	6,179	5,156
	<b>211,227</b>	135,717

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 46. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資於非上市之附屬公司	<b>15,348,447</b>	13,004,389
<b>流動資產</b>		
按金及預付款項	<b>31,023</b>	25,479
銀行結存及現金	<b>1,558,947</b>	1,319,579
	<b>1,589,970</b>	1,345,058
<b>資產總額</b>	<b>16,938,417</b>	14,349,447
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本（附註25）	<b>74,814</b>	73,994
儲備（附註）	<b>6,341,567</b>	5,831,585
	<b>6,416,381</b>	5,905,579
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	<b>3,646</b>	82
應付附屬公司款項	<b>10,518,390</b>	8,443,786
	<b>10,522,036</b>	8,443,868
<b>權益及負債總額</b>	<b>16,938,417</b>	14,349,447

## 46. 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
於二零一六年一月一日結餘	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 股息	-	-	-	(122)	122	-
	-	-	-	-	(355,170)	(355,170)
於二零一六年十二月三十一日結餘	<b>3,152,986</b>	<b>681,151</b>	<b>1,260,000</b>	<b>6,214</b>	<b>731,234</b>	<b>5,831,585</b>
年度溢利	-	-	-	-	693,523	693,523
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	280,742	-	-	-	280,742
年度全面收益總額	-	280,742	-	-	693,523	974,265
小計	3,152,986	961,893	1,260,000	6,214	1,424,757	6,805,850
因行使認股權而發行普通股	62,641	-	-	(4,996)	-	57,645
註銷/失效認股權 股息	-	-	-	(487)	487	-
	-	-	-	-	(521,928)	(521,928)
於二零一七年十二月三十一日結餘	<b>3,215,627</b>	<b>961,893</b>	<b>1,260,000</b>	<b>731</b>	<b>903,316</b>	<b>6,341,567</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於英屬維爾京群島/香港註冊/百慕達</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	#	50,000,000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
RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited <sup>9</sup>	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 2016 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2017 (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

## 47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值/ 已付金額之比例 直接 %	間接 %	
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
<b>於中國註冊的外資企業</b>						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	153,245,300美元	-	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
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

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

## 47. 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/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
<i>於中國註冊的中外合資企業</i>						
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
溧陽宏景房地產開發有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	人民幣300,000,000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
<i>於中國註冊的有限責任公司</i>						
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
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
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
常州宏馳房地產開發有限公司 <sup>®</sup>	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	90	發展及銷售物業
常州皇冠置業發展有限公司*	中國	中國	人民幣20,000,000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



## 47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值/ 已付金額之比例		
				直接 %	間接 %	
濟南路勁雋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
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
武漢鑫嘉藝置業有限公司*	中國	中國	- <sup>△</sup>	-	80	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。

@ 於二零一七年註冊成立

\* 於二零一七年收購

△ 隨後已於二零一八年一月支付人民幣8,000,000元註冊資本

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本公司附屬公司，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。

除下述以外，於年結時並無附屬公司發行任何債務證券：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited	<b>3,463,900</b>	3,476,890
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	<b>3,809,324</b>	3,858,575
北京路勁雋御房地產開發有限公司	<b>1,769,751</b>	1,708,428
	<b>9,042,975</b>	9,043,893

## 48. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一七年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣38,217,233,000元（二零一六年：港幣26,689,384,000元）。於二零一七年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣18,725,649,000元（二零一六年：港幣17,337,446,000元）。

# 財務摘要

## 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 千港元	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
收入	<b>14,755,770</b>	16,841,585	12,509,646	12,730,104	11,456,048
稅前溢利	<b>5,441,388</b>	3,245,292	1,982,523	2,500,655	2,520,762
所得稅支出	<b>(2,965,394)</b>	(1,871,696)	(1,154,213)	(1,471,272)	(1,497,395)
年度溢利	<b>2,475,994</b>	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367
應佔：					
本公司擁有人	<b>1,943,703</b>	1,250,075	820,005	1,005,018	1,001,618
永續資本證券持有人	<b>246,621</b>	-	-	-	-
非控股權益	<b>285,670</b>	123,521	8,305	24,365	21,749
	<b>2,475,994</b>	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367

## 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一七年 千港元	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
資產總額	<b>69,735,458</b>	50,400,131	40,056,307	42,483,789	43,429,463
負債總額	<b>(48,121,032)</b>	(36,167,503)	(26,080,440)	(28,431,237)	(30,066,211)
	<b>21,614,426</b>	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252
應佔：					
本公司擁有人	<b>15,635,078</b>	13,291,831	13,155,397	13,207,891	12,671,769
永續資本證券	<b>4,633,096</b>	-	-	-	-
非控股權益	<b>1,346,252</b>	940,797	820,470	844,661	691,483
	<b>21,614,426</b>	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252





路勁基建有限公司