

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED

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)

海外監管公佈

本海外監管公佈乃由路勁基建有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。

隨後為本公司之全資附屬公司北京路勁雋御房地產開發有限公司之《公司債券2016年年度報告摘要》及《公司債券2016年年度報告》於二零一七年五月二日被上載於上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)。

承董事會命
路勁基建有限公司
主席
單偉豹

香港，二零一七年五月二日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉豹先生、單偉彪先生、高毓炳先生及方兆良先生，非執行董事林煒瀚先生、牟勇先生及董方先生，以及獨立非執行董事劉世鏞先生、周明權博士、謝賜安先生、黃偉豪先生及張永良先生。

* 僅供識別

北京路劲隽御房地产开发有限公司公司债券 2016年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn/>) 仔细阅读年度报告全文。

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
16路劲01	136696.SH	上海证券交易所

三、公司主要财务数据

项目	2016年度/末	2015年度/末	变动比例
总资产(万元)	2,009,864.89	1,458,667.97	37.79%
归属于母公司股东的净资产(万元)	675,876.05	576,842.87	17.17%
营业收入(万元)	985,323.70	431,753.42	128.21%
归属于母公司股东的净利润(万元)	99,033.18	36,061.01	174.63%
经营活动产生的现金流量净额(万元)	421,740.56	164,343.28	156.62%
资产负债率(%)	62.90	56.75	10.84%
EBITDA全部债务比	0.33	0.18	83.33%
利息保障倍数	8.35	1.56	435.26%

注：EBITDA全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)。

四、重大事项

(一) 重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

（二）破产重整事项

报告期内，本公司并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

（三）公司债券暂停上市或终止上市的风险

年度报告披露后，本公司所发行之公司债券并未面临暂停上市或终止上市的风险。

（四）涉嫌犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，本公司董事、监事、高级管理人员亦不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

（五）重大事项

报告期内，因公司调整债务结构及业务发展需要，在“16路劲01”完成发行后本公司2016年累计新增借款超过2015年末经审计合并口径净资产的20%。本公司已按照规定于2016年10月14日在上海证券交易所网站披露临时公告，详见<http://www.sse.com.cn/>。

报告期内，本公司募集资金专户使用管理不规范、曾经将募集资金划转至关联方。本公司已按照规定及时整改完毕，将涉及的募集资金划回募集资金专户，后续严格按照核准用途及有关规定使用募集资金，并于2017年1月3日在上海证券交易所网站披露临时公告，详见<http://www.sse.com.cn/>。

本公司于 2017 年 4 月 27 日完成 2016 年度审计工作，确认 2016 年度本公司关联方有偿或无偿占用本公司资金累计新增净额超过 2015 年未经审计合并口径净资产的 10%。本公司将按照《债券受托管理协议》的约定，在履行完内部审批程序后及时在上海证券交易所网站披露临时公告。

除上述事项外，报告期内本公司并未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《北京路劲隽御房地产开发有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要》之盖章页)

北京路劲隽御房地产开发有限公司



2017年4月28日

债券简称：16 路劲 01

债券代码：136696.SH

北京路劲隽御房地产开发有限公司

公司债券

2016 年年度报告

二零一七年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

一、与募集说明书所提示的风险因素的变化

本报告所提示的风险因素与募集说明书所提示的风险因素无重大不利变化。本报告所提示的风险因素在“重大风险提示”中列举，请投资者仔细阅读。

二、重大风险提示

（一）短期偿债风险

截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，本公司流动比率分别为 1.75、1.72 和 1.84，速动比率分别为 0.43、0.41 和 0.92；剔除预收款项后的流动比率分别为 2.31、2.31 和 2.70，剔除预收款项后的速动比率分别为 0.57、0.56 和 1.35。存货是本公司流动资产的最主要构成部分。若因宏观经济、产业政策等原因存货周转速度减缓，则本公司流动资产的变现能力则可能受到不利影响，进而削弱本公司偿还短期债务的能力。

截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，本公司负债合计分别为 743,269.71 万元、827,801.84 万元和 1,264,121.76 万元，其中流动负债合计分别为 730,074.11 万元、707,589.50 万元和 1,021,118.36 万元，占比分别为 98.22%、85.48%及 80.78%。本公司的负债构成以流动负债为主，主要由短期借款、应付账款、预收款项及其他应付款等项目构成，短期偿债压力较大。若发行人未来短期负债继续增加，可能对未来短期盈利能力和现金流量造成一定影响，从而影响发行人的短期偿债能力。

（二）经营活动现金流量净额波动较大的风险

本公司 2014 年、2015 年及 2016 年合并报表的经营活动现金流量净额分别为-224,853.93 万元、164,343,28 万元和 421,740.56 万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额波动较大。2014 年，发行人当年支付的土地款、工程款增长速度高于当年实现的商品房销售收入，故经营活动现金流量净额为负；2015 年及 2016 年，发行人销售商品房收到的现金增加及支付土地出让金的现金下降，故经营活动现金流量净额出现较大增长。如果未来发行人经营活动现金流量净额出现较大波动，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成影响。

（三）其他应收款回收风险

截至 2016 年末，发行人合并报表其他应收款余额为 406,293.25 万元，金额较大。且发行人其他应收款集中度较高，截至 2016 年末其他应收款中欠款金额前五名占其他应收款余额总额的比例为 53.11%。发行人其他应收款的账龄主要集中在 1 年以内以及 1-2 年，但是由于整体经济形势及房地产行业复苏缓慢，发行人仍面临着其他应收款的回收风险。

（四）受限资产规模较大风险

本公司所有权或使用权受限资产主要系作为开具银行承兑汇票保证金和未结按揭贷款余额保证金的货币资金，以及为银行借款所设担保资产的存货。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人所有权或使用权受限资产账面价值合计 218,970.06 万元，占净资产的 29.36%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发

行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

（五）房地产业务风险

本公司属于房地产行业，随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。自 2014 年以来，由于房地产行业投资增速放缓，且前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”是房地产市场未来一段时间内的主基调。在竞争激烈的市场下，尤其是三四线城市，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大，发行人面临着一定的存货跌价及库存去化的风险。发行人位于常州、镇江、廊坊、洛阳等城市的项目存在项目规模较大以及去化周期较长的风险。2014 年、2015 年及 2016 年，发行人库存去化率分别为 70.93%、76.07%和 87.26%，呈上升趋势。如果未来发行人新开工面积、施工面积和竣工面积增幅大于签约销售面积增幅，而房地产行业景气度下降，发行人库存去化率将有下降的风险。其中，受上市推盘时间较晚以及所在地市场环境偏弱等因素的影响，发行人部分项目存在去化率较低（低于 70%）及报告期内去化率下降的情况，尽管发行人已制定一系列去化措施，但若项目所在地市场环境继续走弱，该些项目去化率将有进一步下降的风险。

最近三年，发行人在苏州、济南等二线城市的签约销售金额在总签约销售金额中逐年占比分别为 11.99%、12.71%以及 12.92%，在常州、洛阳、镇江、廊坊等三四线城市逐年占比分别为 24.07%、27.50%以及 52.67%；三四线城市签约销售金额最近三年呈现增长趋势；未来，虽然如廊坊等地作为环北京区域市场情况不断向好，且发行人将不断加大力度深耕一线城市及长三角、渤海湾及珠三角三大区域内的二线城市，但仍将面临三四线城市销售压力较大的风险。

同时，房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业，需要较大规模资金支持。截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总土地储备面积达到 352.9 万平方米，总体上发行人在未来将面临一定程度的资本支出压力。而目前发行人及路劲基建项目主要分布于以渤海湾地区和长三角地区为主的 12 个城市，存在一定的区域集中风险。

（六）跨境担保风险

本期债券由路劲基建有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中仅针对债权人为境内金融机构的外保内贷应办理的外汇手续进行了规定，未对上述类型以外的外保内贷所涉及的外汇手续做出具体规定，考虑到本期债券的投资者包含非境内金融机构等其他经济组织及/或个人，本次跨境担保并不符合《跨境担保外汇管理规定》及《跨境担保外汇管理操作指引》规定的可被主管外汇管理部门受理并予以办理外汇手续的情形，因此本次跨境担保存在无法在主管外汇管理局办理相关手续的可能性。如本次跨境担保无法在外汇管理局办理相关手续，则担保履约时跨境资金无法流入境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

目 录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
一、与募集说明书所提示的风险因素的变化.....	2
二、重大风险提示.....	2
目 录.....	6
释 义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介.....	10
一、公司概况.....	10
二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
三、相关中介机构情况.....	12
第二节 公司债券事项.....	13
一、公司已发行未兑付公司债券情况.....	13
二、募集资金使用情况.....	13
三、跟踪评级情况.....	14
四、增信机制变更情况.....	14
五、偿债计划及其他偿债保障措施.....	18
六、债券持有人会议召开情况.....	20
七、债券受托管理人履行职责的情况.....	20
第三节 财务和资产情况.....	21
一、公司主要财务数据和财务指标.....	21
二、主要资产和负债变动情况.....	22
三、公司被出具非标准审计报告的事项及影响.....	23
四、逾期未偿还债项.....	23
五、受限资产.....	23
六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	24
七、对外担保.....	24
八、银行授信及偿还贷款.....	25
九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正.....	25
第四节 业务和公司治理情况.....	26
一、公司经营情况概述.....	26
二、报告期内的主要经营情况.....	27
第五节 重大事项.....	41
一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	41
二、破产重整事项.....	41
三、公司债券暂停上市或终止上市的风险.....	41
四、涉嫌犯罪的事项.....	41

五、重大事项	41
第六节 财务报告	43
第七节 备查文件目录	44
一、备查文件	44

释 义

简称		释义
发行人、公司、本公司、路劲隽御、被担保人	指	北京路劲隽御房地产开发有限公司
路劲基建、实际控制人、担保人	指	Road King Infrastructure Limited (路劲基建有限公司)
发行人控股股东	指	常州宏骏房地产开发有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经发行人董事会于2016年2月13日作出的2016年第一次董事会决议和发行人全体股东于2016年2月29日作出的2016年第一次股东会决定批准，在境内面向合格投资者分期公开发行的总金额不超过25亿元人民币的北京路劲隽御房地产开发有限公司2016年公司债券
本期债券、本期公司债券	指	北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）
联席主承销商、债券受托管理人、受托管理人、簿记管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、瑞银证券	指	瑞银证券有限责任公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、瑞银证券有限责任公司
审计机构	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市环球律师事务所
评级机构、资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
报告期	指	2016 年度
报告期末	指	2016年末
近两年	指	2015年度、2016年度
近两年末	指	2015年末、2016年末
近三年	指	2014年度、2015年度、2016年度
近三年末	指	2014年末、2015年末、2016年末
截至目前	指	截至本年度报告出具日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》、公司章程	指	《北京路劲隽御房地产开发有限公司章程》

简称		释义
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京路劲隽御房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》、《持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《北京路劲隽御房地产开发有限公司2016年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，分别指人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司概况

(一) 中文名称：北京路劲隽御房地产开发有限公司

(二) 中文简称：路劲隽御

(三) 外文名称及缩写：无

(四) 法定代表人：刁露

(五) 信息披露事务负责人

1. 姓名：陈培

2. 联系地址：北京市东城区东中街9号东环广场A座7层B-D

3. 联系电话：010-6413000

4. 传真：010-6413099

5. 电子信箱：chenpei02@rkph.com

(六) 公司注册地址：北京市昌平区南邵镇人民政府院内306室

(七) 公司办公地址：北京市东城区东中街9号东环广场A座7层B-D

(八) 公司邮政编码：100027

(九) 公司网址及电子信箱：无

(十) 信息披露网址

1. 中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn/>

2. 上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn/>

(十一) 年度报告备置地：北京市东城区东中街9号东环广场A座7层B-D

二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）控股股东及实际控制人变更情况

截至报告期末，公司控股股东为常州宏骏房地产开发有限公司，公司实际控制人为路劲基建有限公司，控股股东及实际控制人未发生变化。

公司的控股股东为常州宏骏房地产开发有限公司，截至报告期末其直接持有公司 42.36%的股权。常州宏骏房地产开发有限公司成立于 2005 年 6 月 7 日，注册资本为 15,324.53 万美元，主营业务为房地产开发。

公司的实际控制人为路劲基建有限公司，截至报告期末其间接持有公司 100%的股权。路劲基建于 1996 年 3 月 29 日在百慕达注册成立，注册资本为 2,000,000,000 港币，并于同年在香港联合交易所有限公司主板上市，股份代号为 1098。路劲基建的主营业务为在中国境内从事房地产开发业务以及投资和运营收费公路业务。

截至报告期末，控股股东及实际控制人持有的公司的股权不存在被质押或存在争议的情况。控股股东及实际控制人的具体信息与募集说明书披露情况无变化。

（二）董事、监事、高管变更情况

截至报告期末，发行人董事、监事、高管任职情况如下。

发行人董事、监事、高管任职情况

姓名	职务	年龄	性别	任期起止日期
刁露	董事长、法定代表人	43	女	2015 年至今，任期 3 年
方兆良	董事	55	男	2015 年至今，任期 3 年
孙祥军	董事、总经理	47	男	2015 年至今，任期 3 年
单伟彪	监事	65	男	2015 年至今，任期 3 年

姓名	职务	年龄	性别	任期起止日期
宋伟	财务负责人	38	男	2015年至今,任期2年

报告期内, 发行人董事、监事、高管未发生变更。

三、相关中介机构情况

(一) 与本期债券相关的中介机构

截至报告期末, 发行人聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构的基本情况如下。

1. 会计师事务所

- 1) 名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
- 2) 办公地址: 广州市珠江东路28号越秀金融大厦26楼
- 3) 签字会计师姓名: 蔡建斌、周小珠
- 4) 电话: 020-28311080

2. 债券受托管理人

- 1) 名称: 中信建投证券股份有限公司
- 2) 办公地址: 北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2

层

- 3) 联系人: 房蓓蓓、黄璜
- 4) 联系电话: 010-85130297

3. 资信评级机构

- 1) 名称: 中诚信证券评估有限公司
- 2) 办公地址: 上海市青浦区新业路599号1幢968室
- 3) 联系人: 龚天璇、李荣一、赵屹
- 4) 联系电话: 021-51019090

(二) 中介机构变更情况

报告期内, 与本期债券相关的中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、公司已发行未兑付公司债券情况

截至本报告出具日，公司及合并范围内的子公司所有的已公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券的情况如下。

(一)北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

1. 债券简称：16 路劲 01
2. 债券代码：136696.SH
3. 发行日：2016 年 9 月 9 日
4. 到期日：2021 年 9 月 11 日
5. 债券余额：15 亿元
6. 利率：4.50%
7. 还本付息方式：每年付息 1 次
8. 公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所
9. 投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行
10. 报告期内公司债券的付息兑付情况：未到付息兑付日
11. 相关条款执行情况：第 3 年末附公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，截至目前未到发行人调整票面利率及投资者回售权登记日。

二、募集资金使用情况

(一)北京路劲隽御房地产开发有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后已使用 6,987.12 万元，余额为 141,184.38 万元。募集资金使用严格按照公司内部流程执行，履行了相应的审批手续。已使用的募集资金的接收、存储、划转均在募集资金专项账户内进行，募集资金专项账户运作情况良好。已使用的募集资金均用于公司补充流动资金，与募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

三、跟踪评级情况

中诚信证券评估有限公司在公司债券的存续期内对于公司债券每年进行定期跟踪评级。截至本报告出具日，中诚信尚未公布 2017 年跟踪评级报告，预计将在 2017 年 6 月 30 日前于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和中诚信网站（www.ccxr.com.cn）公布，且上交所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

报告期内，公司未在中国境内发行其他债券、债务融资工具，未进行主体评级，因此不存在主体评级差异的情况。

四、增信机制变更情况

公司实际控制人路劲基建有限公司为本期债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。报告期内本期债券增信机制未发生变更。保证人情况与募集说明书披露情况无重大不利变化。

(一) 报告期末的主要财务数据和财务指标（合并口径）¹

¹根据香港会计财务报告准则编制，其中 2015 年度和 2016 年度财务报表数据已经德勤·关黄陈方会计师行审计。路劲基建的财务报表以港元呈列，以下财务报表为路劲基建 2015 年度和 2016 年度财务报表数据并按以下汇率转换为人民币，以方便阅读：

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日止期间，按中国人民银行公告，于 2015 年 12 月 31 日的人民币汇率中间价为

项目	2015 年度/末	2016 年度/末
净资产 (万元)	1,170,870.19	1,273,122.81
资产负债率 (%)	65.11	71.76
净资产收益率 (%)	6.09	9.74
流动比率 (倍)	1.72	1.73
速动比率 (倍)	0.32	0.62
营业收入 (万元)	1,048,033.12	1,506,496.62
净利润 (万元)	69,394.16	122,869.54

(二) 资信状况

路劲基建作为香港联合交易所有限公司主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

(三) 累计对外担保余额

截至 2016 年 12 月 31 日，路劲基建连同其附属公司累计对外担保金额约为 66.32 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 53.05%；其中，就小业主购买集团物业的按揭贷款向银行提供的担保金额为 59.40 亿元。

(四) 其他主要资产情况

1、其他主要资产情况

路劲基建作为发行人的实际控制人，除间接拥有发行人 100% 股权外，还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至 2016 年 12 月 31 日，路劲基建经审计合并口径总资产为 450.83 亿元，发行人经审计合并口径总资产为 200.99 亿元。

除发行人及子公司和参股公司外，路劲基建境内其他主要子公司及参股公司具体情况如下：

人民币 0.83778 元兑 1 港元；以及

(2) 截至 2016 年 12 月 31 日止期间，按中国人民银行公告，于 2016 年 12 月 30 日的人民币汇率中间价为人民币 0.89451 元兑 1 港元。

序号	公司名称	地区	经营范围	注册资本	股权比例	总资产(2016年末)万元	净资产(2016年末)万元
1	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	天津	房地产投资、经营管理、商品房销售、物业管理；基础设施开发、建设、经营管理。	76,000 万元人民币	94.74%	214,191.16	84,639.32
2	天津顺驰新地置业有限公司	天津	地产开发及销售；物业管理；室内外装饰；房屋租赁；房屋信息咨询；建筑材料、装饰材料生产、销售	100,000 万元人民币	94.74%	683,691.88	154,297.33
3	广州隽华房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营；企业管理咨询服务；商品信息咨询；科技信息咨询服务；物业管理。	40,000 万元人民币	100%	69,402.94	63,739.81
4	广州隽粤置业有限公司	广州	物业管理；房地产开发经营；科技信息咨询服务；企业管理咨询服务。	53,800 万元人民币	100%	140,328.40	106,803.44
5	济南顺成房地产开发有限公司	济南	房地产开发、经营；房屋租赁。	13,000 万元人民币	94.74%	71,445.70	58,579.83
6	天津顺驰滨海置地有限公司	天津	房地产开发、销售；物业管理、房地产咨询、房地产中介服务，建筑材料、装饰材料的生产与销售。	60,000 万元人民币	94.74%	97,984.67	91,904.64
7	天津启威不动产投资管理有限公司	天津	建筑、轻工、化工（不含危险化学品）原材料及机械、电器设备的进出口、批发兼零售；建筑工程咨询；一般商品的仓储及相关服务；房地产投资、经营管理、商品房销售、物业管理；基础设施开发、建设、经营管理。	67,850 万元人民币	94.74%	75,245.07	74,483.40
8	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	无锡	房地产开发和经营，物业管理。	114,600 万元人民币	100%	237,393.70	112,492.34
9	郑州客属房地产有限公司	郑州	房地产开发、经营，及相关业务和配套服务,房屋租赁（凭资质证经营）。	23,500 万元人民币	94.74%	133,024.71	118,791.65
10	苏州隽御地产有限公司	苏州	在受让的苏园桂（2007）13号地块上从事房地产开发经营，包括相关基础设施、配套设施的建设；自有物业销售及租赁并提供相关配套服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准	100,860 万元人民币	100%	588,914.14	207,342.87

序号	公司名称	地区	经营范围	注册资本	股权比例	总资产(2016年末)万元	净资产(2016年末)万元
			批准后方可开展经营活动)				
11	常州宏骏房地产开发有限公司	常州	从事湖塘镇延政东路北侧(湖塘河东南角)地块内的普通房地产开发、自建房产的销售和出租及管理自建商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	15,324.53 万美元	100%	243,396.51	127,647.02
12	常州宏曦管理顾问有限公司	常州	从事房地产投资的业务咨询服务,为房地产公司提供企业管理咨询、项目可行性研究咨询、项目规划咨询、企业营销策划咨询与项目管理及相关服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	152,000 万元人民币	100%	208,289.00	202,863.07

虽然路劲基建与发行人资产有一定重合度，但路劲基建作为香港上市公司，能够利用上市公司平台在国际资本市场进行融资以支持其境内经营。自 1996 年上市以来，路劲基建已多次完成境外股权、债权融资，累计股权融资约 11.7 亿元、债权融资约 203 亿元。其国际资本市场多元化的融资能力将为其对本期债券的担保能力提供一定的保障。

2、资产受限情况

截至 2016 年 12 月 31 日，路劲基建资产受限情况如下。路劲基建其他主要资产均经营正常，除下述情况外，不存在其他权利限制或后续权利限制安排。

项目	2016 年 12 月 31 日 (万元)
货币资金	136,341.75
存货	456,134.89
合计	592,476.64

五、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，本期债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划”和“偿债保障措施”没有重大变化。报告期内相关计划和措施的执行情况如下，与募集说明书的相关承诺一致。

（一）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，由财务部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）切实做到专款专用

公司财务部门对资金使用情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保募集

资金按照核准的用途使用。同时，为规范公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，根据有关法律法规的规定，公司制订了《北京路劲隽御房地产开发有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》并严格执行。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。公司严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责。

（四）制定债券持有人会议规则

公司已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（五）严格的信息披露

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用情况等受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。同时，为规范公司债券信息披露行为，加强信息披露事务管理，根据有关法律法规的规定，公司制订了《北京路劲隽御房地产开发有限公司公司债券信息披露管理制度》。公司按照《债券受托管理协议》及有关法律法规的规定进行了重大事项信息披露，先后披露了《北京路劲隽御房地产开发有限公司关于 2016 年累计新增借款情况的公告》和《北京路劲隽御房地产开发有限公司关于“16 路劲 01”募集资金使用情况的临时公告》。

（六）公司承诺

在公司董事会于 2016 年 2 月 13 日作出的 2016 年第一次董事会决议和公司全体股东于 2016 年 2 月 29 日作出的 2016 年第一次股东会决定中，公司承诺在到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取以下偿债保障措施：

- (1) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (2) 调减或停发相关责任人的工资和奖金；
- (3) 与本期债券发行及偿付相关的主要责任人不得调离；
- (4) 限制向股东分配利润。

六、债券持有人会议召开情况

报告期内本期债券未召开债券持有人会议。

七、债券受托管理人履行职责的情况

本期债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极履行了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。债券受托管理人在履行职责过程中不存在利益冲突情形。截至本报告出具日，受托管理人尚未披露本期债券 2016 年度受托管理事务报告，预计将在 2017 年 6 月 30 日前于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露。

第三节 财务和资产情况

一、公司主要财务数据和财务指标

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2015、2016 年度/末的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2015、2016 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

公司最近两年主要财务数据及财务指标

项目	2016年	2015年	变动比例	变动原因
总资产（万元）	2,009,864.89	1,458,667.97	37.79%	货币资金和其他应收款增加
归属于母公司股东的净资产（万元）	675,876.05	576,842.87	17.17%	-
营业收入（万元）	985,323.70	431,753.42	128.21%	房地产项目交付结转增加
归属于母公司股东的净利润（万元）	99,033.18	36,061.01	174.63%	房地产项目交付结转增加带来的营业收入增加
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	151,792.15	50,217.45	202.27%	营业收入增加带来的利润总额增加
经营活动产生的现金流量净额（万元）	421,740.56	164,343.28	156.62%	销售房地产项目收到的现金增加
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-300,562.68	-86,636.78	246.92%	支付其他与投资活动有关的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	121,305.30	-52,751.86	-329.95%	取得借款和发行债券收到的现金增加
期末现金及现金等价物余额（万元）	384,976.32	142,493.14	170.17%	销售房地产项目收到的现金增加以及取得借款和发行债券收到的现金增加
流动比率	1.84	1.72	6.98%	-
速动比率	0.92	0.41	124.39%	货币资金和其他应收款增加，流动资产增幅大于流动负债增幅
资产负债率	62.90%	56.75%	10.84%	-
EBITDA全部债务比	0.33	0.18	83.33%	营业收入增加带来的

项目	2016年	2015年	变动比例	变动原因
				利润总额增加, 利润增幅大于债务增幅
利息保障倍数	8.35	1.56	435.26%	营业收入增加带来的利润总额增加
现金利息保障倍数	26.54	6.42	313.40%	销售房地产项目收到的现金增加, 经营活动产生的现金流量净额增加
EBITDA利息保障倍数	8.37	1.57	433.12%	营业收入增加带来的利润总额增加
贷款偿还率	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率	100%	100%	0.00%	-

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

二、主要资产和负债变动情况

公司最近两年主要资产和负债变动情况

单位：万元

项目名称	2016年末	2015年末	变动比例	变动原因
货币资金	392,205.38	148,333.19	164.41%	销售房地产项目收到的现金增加
应收账款	12,386.47	161.22	7582.96%	增加的是济南路劲东城项目应收拆迁户回迁安置房的面积补差款, 截至2017年3月末已收回该应收账款
预付款项	96,926.28	39,505.46	145.35%	预付土地款及其他预付费用增加
其他应收款	406,293.25	86,148.41	371.62%	应收的关联方往来款、代垫款项、保证金及押金增加
存货	935,607.42	924,540.67	1.20%	-
一年内到期的非流动资产	4,850.53	-	-	对合营企业的部分借款于一年内到期, 由长期应收款转入
其他流动资产	28,892.54	16,411.87	76.05%	预付土地增值税、增值税增加
长期应收款	66,520.00	118,747.50	-43.98%	合营企业归还部分借款
长期股权投资	59,103.22	117,450.93	-49.68%	收回部分合营企业股权, 由合营企业变为子公司, 纳入合并范围

项目名称	2016 年末	2015 年末	变动比例	变动原因
短期借款	217,522.04	151,496.23	43.58%	随着在建项目的投入增加，银行借款增加
应付账款	225,252.70	132,991.74	69.37%	在建项目增加，应付工程款增加
预收款项	324,043.65	181,493.64	78.54%	预售的新项目增加，预收售楼款增加
应交税费	72,874.76	9,026.85	707.31%	应交的土地增值税、增值税和企业所得税增加
其他应付款	176,712.68	225,935.77	-21.79%	-
长期借款	94,710.00	120,212.34	-21.21%	-
应付债券	148,293.40	-	-	公开发行一期 15 亿元公司债券

三、公司被出具非标准审计报告的事项及影响

无。

四、逾期未偿还债项

截至 2016 年 12 月 31 日，公司无债项逾期未偿还。

五、受限资产

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的资产共计 218,970.06 万元，占净资产的比例为 29.36%。受限资产之明细如下：

项目	2016 年 12 月 31 日 (万元)
货币资金	7,229.06
存货	211,741.00
合计	218,970.06

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司抵质押资产均为抵押贷款所形成，详情如下：

公司	用途项目	贷款银行	抵押物	抵押物账面价值 (万元)
济南路劲隽成房地产开发有限公司	东城项目	农行济南天桥支行	济南路劲隽成房地产开发有限公司土地使用权抵押(历城国用(2014)第 0500083 号，抵押土地面积 42285 平方米。	37,680.00

公司	用途项目	贷款银行	抵押物	抵押物账面价值(万元)
济南路劲隽成房地产开发有限公司	东城项目二期	齐鲁银行济南文西支行	东城二期项目土地使用权抵押	19,980.00
洛阳路劲房地产开发有限公司	御城一期	中信银行洛阳分行	御城一期在建工程抵押,其中商业2334.73 m ² ,高层29747.11 m ² ,洋房434.61 m ² ,合计32516.45 m ²	5,000.00
上海隽城置业有限公司	上海院子三期	农业银行上海嘉定支行	沪房地嘉字(2013)第012789号,抵押土地使用权面积44468.3平方米及在建工程78387.86平方米。	30,000.00
常州路劲房地产开发有限公司	路劲城2A期	中国银行常州钟楼支行	苏(2016)常州市不动产权第2000616号,土地面积59695.85平方米使用权抵押	22,000.00
无锡路劲滨湖房地产有限公司	印象湖滨项目	建行无锡蠡湖支行	锡滨国用(2014)第005104号,抵押土地使用权面积26286.3平方米。	16,531.00
镇江路劲房地产开发有限公司	丁卯项目	农行镇江新区支行	镇国用2013第12500号,土地使用权面积97963.9平方米;镇国用(2014)第7641号,抵押土地使用权面积137721平方米。	11,000.00
北京路劲隽御房地产开发有限公司	路劲世界城三期	北京银行沙滩支行、北京农商行昌平支行、工商银行北京海淀支行(银团)	京昌国用(2013出)第00106号,分摊土地使用权面积34008.72平方米。	27,000.00
大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	路劲国际城	工商银行北京海淀支行	大厂国用(2014)第02026号、大厂国用(2015)第02005号、大厂国用(2014)第02022号、大厂国用(2104)第02051号、大厂国用(2015)第02010号土地使用权270730.66平方米	40,000.00
上海隽元房地产开发有限公司	小昆山项目	平安银行	小昆山21-06地块土地使用权抵押	2,550.00
合计				211,741.00

六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至本公告出具日,公司未发行其他债券和债务融资工具,无付息兑付情况。

七、对外担保

截至2016年末,公司担保金额为427,758.31万元,其中359,863.91万元为公司为购房业主提供的按揭担保、67,894.40万元为公司为关联方安徽省马巢高速公路有限公司银行借款提供的保证担保。2016年末对外担保金额较大,主要是因为公司房地产业务2016年度大幅增长,为购房业主提供的按揭担保亦随之大幅增长。

关于上述按揭担保,如果在担保期间购房者没有履行债务人责任,公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用后收回已售出的楼房,因此该种担保一般不会给公司造成实际损失,对公司偿债能力影响不大。除去上述按揭担保外,公司截至2016年末对外担保金额为67,894.40万元,占净资产的比例为9.10%,不存在尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计超过报告期末净资产30%的情况。

八、银行授信及偿还贷款

公司财务状况和资信情况良好。截至2016年12月31日,公司在各银行获得综合授信额度合计39.37亿元,已使用26.51亿元,尚有12.86亿元额度未使用。报告期内,本公司均已按时还本付息,不存在任何违约事项,本公司不存在逾期未偿还债项。

九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司经营情况概述

公司主营业务为房地产开发与销售自行开发的商品房，主要产品包括低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、低密度住宅等。公司房地产项目开发的主要流程为：由项目公司根据所获信息进行项目可行性论证，在充分市场调查和科学项目评估基础上，通过自筹资金或合作方式获取土地；在充分了解市场需求基础上按照相关规定进行勘察、规划设计，制定项目计划；通过招标选择施工单位并根据公司成本、质量等相关管理制度对施工过程进行管控；制定营销策划方案和销售推广方案，在取得预售许可证后开盘销售；最后，完成成品房交付、售后服务和物业管理等。销售方面，公司目前在售项目多数采取聘用代理公司销售模式，另有少数项目自建团队销售。自建团队由项目营销部门进行管理，人力资源外包。

近年来，我国部分城市房价过快上涨引起政府重视，各种调控手段不断出台，调控力度不断加强。自 2010 年开始，政府调控力度持续加强；2012 年限购不断，全国主要城市的房地产市场成交量出现不同程度的下滑；2013 年“国五条”及各地细则出台，全国整体调控基调贯彻始终，“有保有压”方向明确，不同城市政策导向出现分化。北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而部分市场持续低迷的城市则在不突破调控底线的前提下微调当地调控政策以促进需求释放。2014 年，房地产行业进入结构性过剩阶段。由于之前累计增速较低，新开工整体降幅收窄。2015 年，“去库存”成为首要任务，全国整体的楼市销售在政策不断利好的刺激下，温和回暖。2016

年调控政策在分化基调上总体先扬后抑，一季度为“去库存”刺激政策接二连三；二三季度热点城市开始逐步扭转调控方向；四季度热点城市“稳房价、控地价”的调控新政密集出台。年底中央经济工作会议及此前的中央政治局会议进一步为后续调控政策方向奠定基调，“降杠杆，控房价”，再提房地产长效机制建设，意在进一步稳定市场预期，促进楼市可持续发展。预计后续政策将进入平稳期，2017年调控更多地将着眼于长效机制建设，同时延续因城施策方针，确保楼市整体运行平稳可控。

公司自创立以来，一直专注于高品质住宅的开发与销售。经过多年发展，公司已经具备了均衡的产品组合，产品涵盖低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、低密度住宅等多种类别，成功运作了众多精品项目。发行人项目均位于全国主要城市，主要分布在北京、上海、广州、天津、济南、苏州、廊坊等地区。依靠优良的建筑品质、出色的房地产开发能力以及良好的企业形象，公司奠定了在国内房地产开发行业的领先地位。公司的母公司路劲地产集团有限公司，系公司实际控制人路劲基建有限公司房地产业务的旗舰公司，专业从事住宅项目的投资、开发与销售，在业内具有较强品牌影响力和竞争力。自2013年首次荣膺外资房地产开发企业第1名，路劲地产集团有限公司至今已连续五年保持榜首位置；在全国房企中的排名连续四年保持30强。

总体来看，2016年公司主营业务所属行业的发展现状、目前所处的行业地位相比2015基本保持不变，没有发生重大变化，对公司经营情况及偿债能力无重大不利影响。

二、报告期内的主要经营情况

（一）主要经营情况

1. 分业务板块的营业收入、营业成本构成情况

单位：万元

板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房地产销售	985,323.70	732,535.61	252,788.09	25.66%
合计	985,323.70	732,535.61	252,788.09	25.66%

2. 利润表构成

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	变动比例	变动原因
营业收入	985,323.70	431,753.42	128.21%	房地产项目交付结转增加
减：营业成本	732,535.61	334,885.57	118.74%	房地产项目交付结转增加，相关成本确认也相应增加
营业税金及附加	73,771.68	27,875.06	164.65%	销售规模增加，相关税金支出增加
销售费用	24,004.98	14,076.70	70.53%	销售规模增加，代销费用增加
管理费用	9,079.76	8,602.02	5.55%	-
财务费用	-6,434.94	-4,204.54	53.05%	利息支出减少，同时对合营企业的借款使利息收入增加
资产减值损失	-	-	-	-
加：投资收益	-1,292.66	-872.72	48.12%	部分合营企业新设立尚未盈利
其中：对合营企业的投资收益	-1,292.66	-872.72	48.12%	部分合营企业新设立尚未盈利
营业利润	151,073.94	49,645.88	204.30%	房地产项目交付结转增加带来的营业收入增加
加：营业外收入	439.21	267.93	63.92%	违约金收入及其他收入增加
减：营业外支出	106.24	0.11	96481.82%	捐赠支出和其他支出增加
利润总额	151,406.92	49,913.70	203.34%	房地产项目交付结转增加带来的营业收入增加
减：所得税费用	41,514.67	9,220.94	350.22%	营业收入增加带来的利润总额增加
净利润	109,892.24	40,692.77	170.05%	营业收入增加带来的利润总额增加
归属于母公司所有者的净利润	99,033.18	36,061.01	174.63%	营业收入增加带来的利润总额增加
少数股东损益	10,859.07	4,631.76	134.45%	营业收入增加带来的利润总额增加

（二）投资状况

本年度公司未发生投资额超过公司上年度末的经审计净资产20%的重大投资情况。报告期内公司因收购或其他方式新增两家子公司，并将其纳入合并范围。

1、上海隽合置业有限公司

2016年2月，公司之子公司上海隽翔房地产开发有限公司向独立第三方中融国际信托有限公司收购其持有的上海隽合置业有限公司51%的股权，将该公司纳入合并范围。

上海隽合置业有限公司成立于2014年7月23日，注册资本为人民币2,041万元，经营范围为：房地产开发、经营，物业管理，房地产咨询（不得从事经纪），建筑装饰装修建设工程设计与施工，建材材料的销售，从事货物及技术的进出口业务，展览展示服务。

上海隽合置业有限公司（含子公司上海隽达置业有限公司）截至2016年末的合并总资产为169,353.51万元，合并总负债为82,317.35万元，合并净资产为87,036.16万元；2016年度实现合并营业收入119,265.05万元，合并净利润23,383.69万元。

2、上海新弘企业管理有限公司

2016年9月，上海新弘企业管理有限公司的原股东北京国际信托有限公司撤回全部投资，公司之子公司北京路劲隽达房地产开发有限公司成为该公司唯一股东，将该公司纳入合并范围。

上海新弘企业管理有限公司成立于2007年9月14日，注册资本为人民币19,200万元，经营范围为：企业管理，实业投资，物业管理，投资咨询，市场营销策划，室内装潢，园林绿化工程，水电设备安装（除承装、承修、承试电力设施）。

上海新弘企业管理有限公司(含子公司大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司)截至2016年末的合并总资产为370,741.92万元,合并总负债为325,271.57万元,合并净资产为45,470.36万元;2016年度实现合并营业收入216,793.68万元,合并净利润37,009.87万元。

(三) 未来前景展望

1、公司未来发展战略

公司自成立以来,始终秉持区域聚焦的发展理念,立足经济发达、有潜力的城市及地区,依托现有资源优势,坚持深耕布局区域,积极拓展一线城市和二三线重点城市,有效平衡和规避由于房地产业地域性差异所带来的风险。公司专注于国内住宅项目的投资、开发和销售,始终秉持“用心筑造品质生活”的理念,力求精确把握不同城市不同区域客户的需求,不断创造出设计先进、施工精良的产品,为客户带来良好的客户体验和服务品质。

2、下一年度经营计划

下一年度,公司将延续地区深耕、利润和销售平衡的经营策略,继续优化产品品质,巩固在内地房地产行业位置。公司将继续以合理成本,不断增厚在一线城市和二线重点城市的土地资源储备,继续拓展长三角、渤海湾及珠三角三大区域,集中优势发展住宅项目。同时,公司将布局物业管理领域,打造完整的房地产开发链,深入了解客户生活细节,不断完善产品及服务,实现品牌价值,配合住宅市场实现更快发展。公司亦将积极寻求适当的合作机会,同行业中的优秀企业组建合作公司,共同开发,有效控制成本,提供平稳经营利润。此外,公司将继续执着于对产品设计和品质的追求,不断为顾客创建高品质

的舒适家居，为城市打造地标式的明星建筑，不断推动城市生活水平的进步。

3、公司可能面临的风险

(1) 存货出售的不确定性及其跌价的风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，发行人合并报表存货期末余额分别为 961,574.66 万元、924,540.67 万元和 935,607.42 万元，占资产总额的比重分别为 72.36%、63.38%和 46.55%。发行人存货的变现能力直接影响着发行人的资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

发行人的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。同时，在未来的资产负债表日，如果由于宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对发行人的财务表现构成不利影响。

(2) 担保风险

发行人及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭贷款合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，发行人及子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款

余额分别为人民币 56,196.09 万元、82,317.51 万元和 359,863.91 万元，规模持续增长。如果在担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用后收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若收回已售出的商品房因市场下行因素影响另行销售价格时，发行人则将因此面临一定的经济损失。

（3）毛利率波动的风险

发行人 2014 年、2015 年及 2016 年的合并口径毛利润分别为 46,375.02 万元、96,867.85 万元和 252,788.09 万元，毛利率分别为 33.54%、22.44%和 25.66%；报告期内毛利润呈上升趋势，毛利率有所波动。由于房地产市场的变化，若发行人的毛利率在未来出现较大波动，将可能对发行人的经营业绩和财务状况产生一定影响。

（4）经济周期风险

发行人主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。房地产开发项目建设投资规模和收益水平都受到经济周期影响。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（5）土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，发行人生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在一系列宏观调控后，三四线城市库存呈现出日益饱和，房企为规避风险纷纷回归一二线城市。在发行人所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前发行人的土地储备情况良好，但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，直接影响发行人未来长期发展和盈利能力，并可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

（6）经营成本上升风险

除土地成本之外，房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱发行人未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

（7）项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。发行人从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力、项目运作

能力和丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

（8）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。发行人针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害发行人高端精品的品牌形象，甚至会使发行人遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

（9）关联方往来规模较大的风险

截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，发行人其他应收款余额分别为 138,161.98 万元、86,148.41 万元和 406,293.25 万元，其中关联方往来款分别为 94,825.60 万元、41,833.42 万元和 318,621.65 万元，占比分别为 68.63%、48.56%和 78.42%，呈波动上升趋势；其他应付款余额分别为 173,790.25 万元、225,935.77 万元和 176,712.68 万元，其中应付关联公司款项分别为 162,045.54 万元、209,250.37 万元和 167,642.97 万元，占比分别为 93.24%、92.61%和 94.87%，居高不下。综合考虑其他应收款、其他应付款中与关联方的往来款项，截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末发行人经营性业务产生的关联方往来款项净额分别为-67,219.94 万元、-167,416.95 万元和 150,978.68 万元，规模较大。

发行人的关联方往来规模较大，虽然此类资金可以有效降低发行人财务费用，增强发行人偿债能力与盈利能力，但是当关联方出现经营困难，或者偿付困难，或关联方集中要求偿还资金或者后续发展不再提供资金支持时，发行人可能面临业绩下滑、资金紧张等风险。

（10）子公司管控风险

发行人目前的房地产开发业务多由发行人全资及控股的各级子公司开发经营，项目多集中在北京、上海、广州、济南、常州及苏州等地区。多区域的经营模式对发行人的管控能力提出了更高的要求。如果发行人不能对子公司实施有效的控制，可能影响发行人正常的项目开发和经营业绩。此外，若发行人子公司对母公司现金分红的能力受到限制（例如与子公司债权人的债权请求相关），也将对发行人的现金管理产生不利影响。目前，发行人已经对子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行统一管理。随着发行人业务的不断拓展，下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

（11）人力资源管理风险

在发行人过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为发行人创造了巨大的价值，同时发行人也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为发行人长期发展战略实现的重要保证。目前，发行人已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若

发行人未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合发行人发展需要的优秀专业人才，将影响发行人发展战略的有效实施。

（12）重组带来的风险

2015年，公司与路劲基建旗下相关房地产开发公司进行了重组：常州宏骏房地产开发有限公司、常州宏佳房地产开发有限公司、苏州隽御地产有限公司及常州宏曦管理顾问有限公司等以其持有的9家公司的股权对公司进行增资。

合并完成后，公司面临一定的内部整合风险。由于下属公司分布于不同的地理区域，涉及下属子公司较多，两家公司合并将增加内部组织架构整合的复杂性，对各项业务的整合到位可能需要一定努力。管理手段能否具有一致性、协同性，这些都存在不确定性，会造成发行人一定的管理风险。

（13）房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（简称“国五条”，国办发〔2013〕17号）等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。自2001年房地产首次

出现在政府工作报告中，房地产政策从最初的“培育”，到随后“鼓励”、“改革”，再到“高度警惕”、“从严调控”，直至 2014 年提出“分类调控”，2015 年提出“支持”、“促进”。当前我国政府对房地产行业的主要政策导向为：在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。房地产行业的宏观政策一直与国民经济的健康协调发展紧密联系在一起，为了促进房地产行业和国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

（14）货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

（15）税收政策变化的风险

发行人于报告期内涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 5%或 7%、企业所得税税率为 25%。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，并自 2016 年 5 月 1 日起在全

国范围内全面推开营改增试点，将房地产业纳入了试点范围。这将对房地产企业未来的经营业绩产生一定影响。

(16) 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。

(四) 经营违约事项

报告期内，公司在与主要客户发生业务往来时，未发生任何违约事项。

(五) 独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

(六) 非经营性往来占款或资金拆借情况

报告期内，公司存在非经营性往来占款和资金拆借的情形。截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 389,992.18 万元，占 2016 年末经审计合并口径净资产 745,743.13 万元的比例为 52.30%，主要包括非经营性的其他应收款、长期应收款和一年内到期的非流动资产，形成原因主要是关联方借款，均已按照要求在公司 2016 年度审计报告中披露。该等借款的回款按照约定的还款时间进行，截至报告期末，回款情况正常，未发生逾期未收回的情况。

截至 2016 年 12 月 31 日公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借前五名情况

单位名称	款项性质	金额 (万元)	账龄	占比 (%)
上海隽筑置业有限公司	其他应收款	78,060.00	1年以内	20.02
天津隽德房地产开发有限公司	长期应收款	66,520.00	2至3年	17.06
隽御管理顾问(广州)有限公司	其他应收款	37,660.30	1年以内	9.66
常州宏骏房地产开发有限公司	其他应收款	31,269.27	1年以内	8.02

单位名称	款项性质	金额 (万元)	账龄	占比 (%)
思智贸易(深圳)有限公司	其他应收款	28,407.26	1年以内	7.28
合计	-	241,916.83	-	62.03

对于非经营性的其他应收款，由于公司为路劲基建的子公司，公司与路劲基建旗下其他子公司的资金拆借较为频繁。公司严格按照《资金调拨管理办法》进行资金拆借的规范管理。《资金调拨管理办法》根据拆借金额的大小规定了审批权限，同时对资金拆借的操作程序予以明确，该等直接拆借行为的利息不体现在公司财务报表中。根据《资金调拨管理办法》，公司与兄弟公司的临时资金调拨的利息主要为内部考核、约束之用。而由于同属路劲基建旗下，该等利息亦未发生实际收付，在财务报表中不体现，对报表现金流、损益均无影响。

对于非经营性的长期应收款和一年内到期的非流动资产，为公司对合营公司的借款，用以支持合营公司的项目运营。公司对合营公司的借款严格按照《资金调拨管理办法》执行，由双方根据市场情况约定借款利率，符合市场原则，不存在明显偏离市场正常标准的情况。

本期债券存续期内，公司将继续按照《资金调拨管理办法》规范操作资金拆借，并将在定期报告中持续披露相关情况。此外，公司与受托管理人签订《债券受托管理协议》，根据约定，当公司的控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用公司的资金累计新增净额超过上年末净资产的百分之十，公司将及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告。

(七) 违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

(八) 违法违规及执行募集说明书约定情况

报告期内,公司在公司治理、内部控制等方面,均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。报告期内,公司募集资金专户使用管理不规范、曾经将募集资金划转至关联方。公司已按照规定及时整改完毕,后续严格按照核准用途及有关规定使用募集资金,并于2017年1月3日在上海证券交易所网站披露临时公告。除上述事项外,公司不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

第五节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

二、破产重整事项

报告期内，本公司并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

三、公司债券暂停上市或终止上市的风险

年度报告披露后，本公司所发行之公司债券并未面临暂停上市或终止上市的风险。

四、涉嫌犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，本公司董事、监事、高级管理人员亦不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

五、重大事项

报告期内，因公司调整债务结构及业务发展需要，在本期债券完成发行后本公司2016年累计新增借款超过2015年末经审计合并口径净资产的20%。本公司已按照规定于2016年10月14日在上海证券交易所网站披露临时公告，详见<http://www.sse.com.cn/>。

报告期内，本公司募集资金专户使用管理不规范、曾经将募集资金划转至关联方。本公司已按照规定及时整改完毕，将涉及的募集资金划回募集资金专户，后续严格按照核准用途及有关规定使用募集资金，并于2017年1月3日在上海证券交易所网站披露临时公告，详见 <http://www.sse.com.cn/>。

本公司于2017年4月27日完成2016年度审计工作，确认2016年度本公司关联方有偿或无偿占用本公司资金累计新增净额超过2015年未经审计合并口径净资产的10%。本公司将按照《债券受托管理协议》的约定，在履行完内部审批程序后及时在上海证券交易所网站披露临时公告。

除上述事项外，报告期内本公司并未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 财务报告

本公司 2016 年审计报告及经审计的财务报表请参见附件 1。

保证人 2016 年经审计的财务报表请参见附件 2。

第七节 备查文件目录

一、备查文件

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人(会计主管人员)签名并盖章的财务报表;

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件;

(三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿;

(四) 按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

(本页无正文,为《北京路劲隽御房地产开发有限公司公司债券2016年年度报告》之盖章页)



北京路劲隽御房地产开发有限公司

2017年4月28日

附件 1

北京路劲隽御房地产开发有限公司 2016 年审计报告
及经审计的财务报表

北京路劲隽御房地产开发有限公司

财务报表及审计报告
2016年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1
公司及合并资产负债表	2 - 3
公司及合并利润表	4 - 5
公司及合并现金流量表	6 - 7
公司及合并所有者权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 -70

审计报告

德师报(审)字(17)第 P01817 号

北京路劲隼御房地产开发有限公司董事会:

我们审计了后附的北京路劲隼御房地产开发有限公司(以下简称“路劲隼御”)的财务报表,包括2016年12月31日的公司及合并资产负债表、2016年度的公司及合并利润表、公司及合并所有者权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是路劲隼御管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,路劲隼御财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了路劲隼御2016年12月31日的公司及合并财务状况以及2016年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
蔡建斌
350200011493

中国注册会计师
周小珠
110101300153

2017年4月27日

2016年12月31日


合并资产负债表

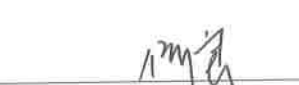
单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(五)1	3,922,053,819.09	1,483,331,904.44
应收账款	(五)2	123,864,672.88	1,612,192.00
预付款项	(五)3	969,262,791.69	395,054,610.06
应收利息		17,087,194.93	25,811,138.99
其他应收款	(五)4	4,062,932,454.14	861,484,084.10
存货	(五)5	9,356,074,212.39	9,245,406,738.61
一年内到期的非流动资产	(五)7	48,505,335.00	-
其他流动资产	(五)6	288,925,357.91	164,118,689.98
流动资产合计		18,788,705,838.03	12,176,819,358.18
非流动资产：			
长期应收款	(五)7	665,200,000.00	1,187,475,040.88
长期股权投资	(五)8	591,032,236.78	1,174,509,279.18
固定资产	(五)9	5,963,338.57	6,761,800.19
无形资产	(五)10	584,064.99	662,828.35
长期待摊费用	(五)11	960,121.11	318,283.65
递延所得税资产	(五)12	7,192,971.83	20,242,306.67
其他非流动资产	(五)13	39,010,306.53	19,890,765.39
非流动资产合计		1,309,943,039.81	2,409,860,304.31
资产总计		20,098,648,877.84	14,586,679,662.49
流动负债：			
短期借款	(五)14	2,175,220,400.00	1,514,962,250.00
应付票据	(五)15	27,200,000.00	56,571,854.30
应付账款	(五)16	2,252,527,048.23	1,329,917,415.47
预收款项	(五)17	3,240,436,452.00	1,814,936,407.00
应付职工薪酬	(五)18	14,712,243.82	9,857,041.13
应交税费	(五)19	728,747,603.48	90,268,524.83
应付利息		5,213,051.00	23,750.00
其他应付款	(五)20	1,767,126,791.63	2,259,357,718.99
流动负债合计		10,211,183,590.16	7,075,894,961.72
非流动负债			
长期借款	(五)21	947,100,000.00	1,202,123,400.00
应付债券	(五)22	1,482,934,000.00	-
非流动负债合计		2,430,034,000.00	1,202,123,400.00
负债合计		12,641,217,590.16	8,278,018,361.72
所有者权益：			
实收资本	(五)23	4,385,300,000.00	4,385,300,000.00
资本公积	(五)24	153,870,000.00	153,870,000.00
盈余公积	(五)25	49,578,835.92	49,578,835.92
未分配利润	(五)26	2,170,011,667.21	1,179,679,887.15
归属于母公司所有者权益合计		6,758,760,503.13	5,768,428,723.07
少数股东权益		698,670,784.55	540,232,577.70
所有者权益合计		7,457,431,287.68	6,308,661,300.77
负债和所有者权益总计		20,098,648,877.84	14,586,679,662.49

附注为财务报表的组成部分

第2页至第70页的财务报表由下列负责人签署：


 法定代表人


 主管会计工作负责人


 会计机构负责人

2016年12月31日

公司资产负债表

单位：人民币元

	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,661,952,452.89	156,153,688.50
应收账款		308,260.00	365,702.00
预付款项		62,148.33	38,000.00
其他应收款	(十三)1	1,664,043,482.42	1,012,874,966.22
存货		848,213,707.85	774,825,913.67
其他流动资产		28,958,224.00	18,450,960.24
流动资产合计		4,203,538,275.49	1,962,709,230.63
非流动资产：			
长期应收款	(五)7	665,200,000.00	-
长期股权投资	(十三)2	4,435,205,046.99	4,383,705,046.99
固定资产		2,077,867.77	2,149,957.43
无形资产		498,758.38	661,717.27
长期待摊费用		159,610.09	284,722.09
非流动资产合计		5,103,141,283.23	4,386,801,443.78
资产总计		9,306,679,558.72	6,349,510,674.41
流动负债：			
短期借款	(十三)3	270,000,000.00	-
应付账款	(十三)4	106,009,483.14	153,390,055.65
预收款项		176,494,745.00	38,745,086.00
应付职工薪酬		5,096,949.07	3,542,212.13
应交税费	(十三)5	18,217,617.45	14,997,441.09
其他应付款	(十三)6	1,641,974,609.83	529,815,601.36
流动负债合计		2,217,793,404.49	740,490,396.23
非流动负债			
应付债券	(五)22	1,482,934,000.00	-
非流动负债合计		1,482,934,000.00	-
负债合计		3,700,727,404.49	740,490,396.23
所有者权益：			
实收资本		4,385,300,000.00	4,385,300,000.00
资本公积		813,395,046.99	813,395,046.99
盈余公积		49,578,835.92	49,578,835.92
未分配利润		357,678,271.32	360,746,395.27
所有者权益合计		5,605,952,154.23	5,609,020,278.18
负债和所有者权益总计		9,306,679,558.72	6,349,510,674.41

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(五)27	9,853,237,022.85	4,317,534,183.60
减：营业成本	(五)27	7,325,356,136.28	3,348,855,726.71
税金及附加	(五)28	737,716,809.92	278,750,633.42
销售费用	(五)29	240,049,817.06	140,767,021.60
管理费用	(五)30	90,797,643.53	86,020,225.37
财务费用	(五)31	(64,349,426.57)	(42,045,393.36)
资产减值损失		-	-
加：投资收益		(12,926,593.86)	(8,727,205.53)
其中：对合营企业的投资收益		(12,926,593.86)	(8,727,205.53)
二、营业利润		1,510,739,448.77	496,458,764.33
加：营业外收入	(五)32	4,392,100.07	2,679,336.53
其中：非流动资产处置利得		264,422.00	35,163.30
减：营业外支出	(五)33	1,062,357.29	1,066.70
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,514,069,191.55	499,137,034.16
减：所得税费用	(五)34	415,146,745.35	92,209,378.16
四、净利润		1,098,922,446.20	406,927,656.00
归属于母公司所有者的净利润		990,331,780.06	360,610,061.27
少数股东损益		108,590,666.14	46,317,594.73
五、综合收益总额		1,098,922,446.20	406,927,656.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		990,331,780.06	360,610,061.27
归属于少数股东的综合收益总额		108,590,666.14	46,317,594.73

附注为财务报表的组成部分

公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十三)7	106,732,503.76	907,171,295.00
减：营业成本	(十三)7	54,832,480.91	576,906,438.24
税金及附加		5,501,143.23	72,085,895.19
销售费用		12,946,305.82	17,967,801.64
管理费用		40,590,565.92	37,788,835.93
财务费用		(3,326,836.20)	(820,906.10)
资产减值损失		-	-
加：投资收益		-	-
其中：对合营企业的投资收益		-	-
二、营业(亏损)利润		(3,811,155.92)	203,243,230.10
加：营业外收入		45,500.00	117,688.65
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		325,176.02	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润(亏损)总额		(4,090,831.94)	203,360,918.75
减：所得税费用		(1,022,707.99)	29,855,126.47
四、净(亏损)利润		(3,068,123.95)	173,505,792.28
五、综合收益总额		(3,068,123.95)	173,505,792.28

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

单位：人民币元

	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,137,347,660.67	4,374,725,946.60
收到其他与经营活动有关的现金	(五)35(1)	72,270,386.87	32,780,252.78
经营活动现金流入小计		9,209,618,047.54	4,407,506,199.38
购买商品、接受劳务支付的现金		3,574,786,850.20	2,094,197,079.40
支付给职工以及为职工支付的现金		166,775,592.47	112,434,074.61
支付的各项税费		474,517,160.78	387,449,771.75
支付其他与经营活动有关的现金	(五)35(2)	776,132,808.45	169,992,498.07
经营活动现金流出小计		4,992,212,411.90	2,764,073,423.83
经营活动产生的现金流量净额	(五)36(1)	4,217,405,635.64	1,643,432,775.55
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		264,422.00	35,163.30
收到其他与投资活动有关的现金	(五)35(3)	1,471,420,265.13	1,038,076,238.24
投资活动现金流入小计		1,471,684,687.13	1,038,111,401.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,100,275.41	3,044,136.00
投资支付的现金		264,000,000.00	922,043,319.73
支付其他与投资活动有关的现金	(五)35(4)	4,211,211,201.46	979,391,707.88
投资活动现金流出小计		4,477,311,476.87	1,904,479,163.61
投资活动产生的现金流量净额		(3,005,626,789.74)	(866,367,762.07)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	300,000.00
取得借款收到的现金		2,680,500,000.00	1,115,810,000.00
发行债券收到的现金		1,481,715,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)35(5)	916,152,301.34	-
筹资活动现金流入小计		5,078,367,301.34	1,155,810,000.00
偿还债务支付的现金		2,356,880,550.00	1,357,025,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		176,207,379.99	326,303,642.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)35(6)	1,332,226,362.23	-
筹资活动现金流出小计		3,865,314,292.22	1,683,328,642.56
筹资活动产生的现金流量净额		1,213,053,009.12	(527,518,642.56)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,424,831,855.02	249,546,370.92
加：年初现金及现金等价物余额		1,424,931,350.07	1,175,384,979.15
六、年末现金及现金等价物余额	(五)36(3)	3,849,763,205.09	1,424,931,350.07

附注为财务报表的组成部分

公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		244,539,604.76	602,995,030.00
收到其他与经营活动有关的现金		3,372,336.20	11,278,479.44
经营活动现金流入小计		247,911,940.96	614,273,509.44
购买商品、接受劳务支付的现金		149,602,739.29	122,151,175.02
支付给职工以及为职工支付的现金		40,099,352.38	37,977,619.16
支付的各项税费		11,765,522.64	157,169,335.86
支付其他与经营活动有关的现金		65,379,001.03	50,906,115.23
经营活动现金流出小计		266,846,615.34	368,204,245.27
经营活动产生的现金流量净额	(十三)8(1)	(18,934,674.38)	246,069,264.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		600,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		860,351,279.40	190,033,385.36
投资活动现金流入小计		1,460,351,279.40	190,033,385.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		870,272.00	2,103,547.62
投资支付的现金		651,500,000.00	540,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		2,147,093,040.74	-
投资活动现金流出小计		2,799,463,312.74	542,103,547.62
投资活动产生的现金流量净额		(1,339,112,033.34)	(352,070,162.26)
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		270,000,000.00	-
发行债券收到的现金		1,481,715,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,134,263,529.76	-
筹资活动现金流入小计		2,885,978,529.76	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,161,874.98	-
支付其他与筹资活动有关的现金		10,977,093.58	-
筹资活动现金流出小计		22,138,968.56	-
筹资活动产生的现金流量净额		2,863,839,561.20	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		1,505,792,853.48	(106,000,898.09)
加：年初现金及现金等价物余额		153,908,901.83	259,909,799.92
六、年末现金及现金等价物余额	(十三)8(2)	1,659,701,755.31	153,908,901.83

附注为财务报表的组成部分

2016年12月31日止年度

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	本年						所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益					合计	
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	4,385,300,000.00	153,870,000.00	-	49,578,835.92	1,179,679,887.15	5,768,428,723.07	6,308,661,300.77
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	990,331,780.06	990,331,780.06	1,148,769,986.91
(一)综合收益总额	-	-	-	-	990,331,780.06	990,331,780.06	1,098,922,446.20
(二)其他(附注(六)2)	-	-	-	-	-	-	49,847,540.71
三、本年年末余额	4,385,300,000.00	153,870,000.00	-	49,578,835.92	2,170,011,667.21	6,758,760,503.13	7,457,431,287.68

单位：人民币元

项目	上年						所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益					合计	
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,385,000,000.00	-	-	32,125,705.66	204,977,790.37	1,622,103,496.03	1,622,103,496.03
1、同一控制下企业合并	-	3,109,000,000.00	-	-	631,545,165.77	3,740,545,165.77	4,234,160,148.74
二、本年初余额	1,385,000,000.00	3,109,000,000.00	-	32,125,705.66	836,522,956.14	5,362,648,661.80	5,856,263,644.77
三、本年增减变动金额	3,000,300,000.00	(2,955,130,000.00)	-	17,453,130.26	343,156,931.01	405,780,061.27	452,397,656.00
(一)综合收益总额	-	-	-	-	360,610,061.27	360,610,061.27	406,927,656.00
(二)所有者投入和减少资本	3,000,300,000.00	(2,955,130,000.00)	-	-	-	45,170,000.00	45,470,000.00
1、所有者投入的资本	3,000,300,000.00	813,395,046.99	-	-	-	3,813,695,046.99	3,813,995,046.99
2、同一控制下企业合并	-	(3,768,525,046.99)	-	-	-	(3,768,525,046.99)	(3,768,525,046.99)
(三)利润分配	-	-	-	-	(17,453,130.26)	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	(17,453,130.26)	-	-
四、本年年末余额	4,385,300,000.00	153,870,000.00	-	49,578,835.92	1,179,679,887.15	5,768,428,723.07	6,308,661,300.77

附注为财务报表的组成部分

所有者权益变动表

单位：人民币元

	本年					股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	4,385,300,000.00	813,395,046.99	-	49,578,835.92	360,746,395.27	5,609,020,278.18
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	(3,068,123.95)	(3,068,123.95)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(3,068,123.95)	(3,068,123.95)
三、本年年末余额	4,385,300,000.00	813,395,046.99	-	49,578,835.92	357,678,271.32	5,605,952,154.23

单位：人民币元

	上年					股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,385,000,000.00	-	-	32,125,705.66	204,693,733.25	1,621,819,438.91
二、本年增减变动金额	3,000,300,000.00	813,395,046.99	-	17,453,130.26	156,052,662.02	3,987,200,839.27
(一)综合收益总额	-	-	-	-	173,505,792.28	173,505,792.28
(二)所有者投入和减少资本	3,000,300,000.00	813,395,046.99	-	-	-	3,813,695,046.99
1、所有者投入的资本	3,000,300,000.00	813,395,046.99	-	-	-	3,813,695,046.99
(三)利润分配	-	-	-	17,453,130.26	(17,453,130.26)	-
1、提取盈余公积	-	-	-	17,453,130.26	(17,453,130.26)	-
三、本年年末余额	4,385,300,000.00	813,395,046.99	-	49,578,835.92	360,746,395.27	5,609,020,278.18

附注为财务报表的组成

(一) 公司基本情况

北京路劲隼御房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是于2011年1月30日经北京市工商行政管理局批准成立的有限责任公司(外商投资企业合资)。法定代表人:刁露。公司的注册地址:北京市昌平区南邵镇人民政府院内306室。

本公司初始成立时注册资本为人民币10,000万元,于2011年1月28日由常州宏骏房地产开发有限公司出资。2011年5月至2012年1月,常州宏骏房地产开发有限公司陆续增加对本公司的投资,截至2012年1月5日,本公司注册资本变更为人民币138,500万元,常州宏骏房地产开发有限公司持有本公司100%股权。

2015年12月9日,根据本公司的股东会决议,本公司增加注册资本至人民币438,530万元。原股东常州宏骏房地产开发有限公司以其持有的无锡路劲滨湖房地产有限公司100%股权及常州路劲房地产开发有限公司51%的股权增资,出资总额变更为人民币185,739万元,占注册资本的42.36%。新增股东常州宏佳房地产开发有限公司以其持有的上海隼翔房地产开发有限公司100%的股权出资,出资额为人民币88,176万元,占注册资本的20.11%。新增股东常州宏曦管理顾问有限公司以其持有的常州路劲房地产开发有限公司49%股权及镇江宏曦管理顾问有限公司100%股权出资,出资额为人民币79,615万元,占注册资本的18.15%。新增股东苏州隼御地产有限公司以其持有的苏州路劲地产有限公司100%股权、苏州路劲置业有限公司100%股权、济南路劲隼成房地产开发有限公司100%股权、洛阳路劲房地产开发有限公司99%股权及洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司99%股权出资,出资额为人民币85,000万元,占注册资本的19.38%。

本公司及下属子公司(以下简称“本集团”)所处的行业为房地产行业。

本公司的经营范围:房地产开发(不含土地成片开发;高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营);销售自行开发后的商品房(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)。

本公司的最终控制人为路劲基建有限公司。路劲基建有限公司于香港联合交易所有限公司上市。

本公司的公司及合并财务报表于2017年4月27日已经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

持续经营

本集团对自2016年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2016年12月31日的公司及合并财务状况以及2016年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

2、 会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期大于12个月，该等子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、 同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

8.1 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

8.2 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。本集团的金融资产为贷款和应收款项。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款项的金融资产包括应收账款、应收利息、其他应收款、一年内到期的非流动资产及长期应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

8.4 金融资产减值

本集团在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.4 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值 - 续

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

- 以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

8.5 金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、 金融工具 - 续

8.6 金融负债的分类、确认和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

- 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

- 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

8.7 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

8.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 应收款项

9.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 500 万元(含人民币 500 万元)的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的金融资产, 包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项, 不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

9.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合一	本组合主要包括应收关联方的款项。对于本组合, 不计提坏账准备。
组合二	本组合为除组合一之外的应收款项。对于本组合, 在有证据表明应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异时计提坏账准备。

10、 存货

10.1 存货的分类

存货主要包括包括在建开发产品和已完工开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

10.2 发出存货的计价方法

开发产品发出时, 采用个别计价法确定其实际成本。

10.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、 存货 - 续

10.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

11、 长期股权投资

11.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

11.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、长期股权投资 - 续

11.3 后续计量及损益确认方法

-成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

-权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、长期股权投资 - 续

11.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、固定资产

12.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

12.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	5	0	20
电子设备及其他设备	3	0	33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

12.3 其他说明

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

14、无形资产

无形资产主要包括软件。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
软件	直线法	5	0

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

15、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，本集团的长期待摊费用主要为装修费。长期待摊费用在预计受益期3至5年中分期平均摊销。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、职工薪酬

17.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

17.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

17.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

18、收入

本集团收入主要为物业销售收入。

18.1 物业销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本集团按照从买方已收或应收的合同或协议价款确定物业销售收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定商品销售收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、收入 - 续

18.1 物业销售收入 - 续

物业销售收入是以本集团房地产竣工验收合格(取得竣工验收报告),签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书,取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的,收到首期款并办好按揭手续;不选择银行按揭自行付款的,收到所有房款),客户已办理收楼手续(本集团发出入伙通知书,但在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼)时确认收入的实现。对于政府拆迁安置房本集团在房屋验收合格并交付给政府时确认收入的实现。

18.2 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

19、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

19.1 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

19.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异,本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认相关的递延所得税资产。此外,与商誉的初始确认相关的,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,本集团才确认递延所得税资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、 所得税 - 续

19.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

19.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20、 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

20.1 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括高新技术政府奖励，该等政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

21、经营租赁

本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。

22、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用本附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定- 续

土地增值税

本集团需缴纳土地增值税，因中国各地的税项征管存在差异，且本集团若干房地产开发项目尚未与当地主管税务机关确定土地增值税的最终金额，所以在计提相关房地产开发项目土地增值税时需做出重大判断。本集团基于管理层最佳估计预计土地增值税金额，该金额可能与当地主管税务机关的判定存在差异，该差异将计入主管税务机关确定土地增值税应缴金额的期间。

(四) 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税(注1)	提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的营业额	5%
增值税(注1)	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	5%或11%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税及增值税	1%-7%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的营业税及增值税	3%及2%
土地增值税(注2)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注3)

注1：根据财政部和国家税务总局2016年3月23日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自2016年5月1日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目，本公司及下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法计税。

注2：本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注3：本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币

种类	年末余额	年初余额
库存现金	916,112.55	1,203,972.51
银行存款	3,848,847,092.54	1,423,727,377.56
其他货币资金	72,290,614.00	58,400,554.37
合计	3,922,053,819.09	1,483,331,904.44
其中：存放在境外的款项总额	-	-

本集团的货币资金均为人民币。其他货币资金中银行承兑汇票保证金和未结按揭贷款余额保证金为人民币 72,290,614.00 元(年初：人民币 58,400,554.37 元)。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
年末余额					
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一	-	-	-	-	-
组合二	123,864,672.88	100.00	-	-	123,864,672.88
组合小计	123,864,672.88	100.00	-	-	123,864,672.88
合计	123,864,672.88	100.00	-	-	123,864,672.88
年初余额					
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一	-	-	-	-	-
组合二	1,612,192.00	100.00	-	-	1,612,192.00
组合小计	1,612,192.00	100.00	-	-	1,612,192.00
合计	1,612,192.00	100.00	-	-	1,612,192.00

注：组合一主要包括应收关联方的款项；组合二为除组合一(应收关联方的款项)之外的应收款项。

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占应收账款 年末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
客户一	24,481,868.00	19.77	-
客户二	280,000.00	0.23	-
客户三	50,982.00	0.04	-
客户四	50,895.00	0.04	-
客户五	50,808.00	0.04	-
合计	24,914,553.00	20.12	-

(5) 本年无所有权受限制的应收账款。

3、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	968,018,622.04	99.87	88,000.00	0.02
1至2年	62,148.33	0.01	1,052,021.32	0.27
2至3年	1,032,021.32	0.11	-	-
3年以上	150,000.00	0.01	393,914,588.74	99.71
合计	969,262,791.69	100.00	395,054,610.06	100.00

注：预付款项主要包括预付土地款及其他预付费用，预付土地款均已签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(2) 本集团于年末预付款项前五名总额为人民币 969,049,843.36 元，占预付款项总额比例 99.98%(年初：人民币 395,054,610.06 元，占预付款项总额比例 100.00%)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
年末余额					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	3,186,216,487.37	78.42	-	-	3,186,216,487.37
组合二	876,715,966.77	21.58	-	-	876,715,966.77
组合小计	4,062,932,454.14	100.00	-	-	4,062,932,454.14
合计	4,062,932,454.14	100.00	-	-	4,062,932,454.14
年初余额					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	418,334,210.88	48.56	-	-	418,334,210.88
组合二	443,149,873.22	51.44	-	-	443,149,873.22
组合小计	861,484,084.10	100.00	-	-	861,484,084.10
合计	861,484,084.10	100.00	-	-	861,484,084.10

注：组合一主要包括应收关联方的款项；组合二为除组合一(应收关联方的款项)之外的应收款项。

(2) 本年均无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 按款项性质列示其他应收款

单位：人民币元

其他应收款性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	3,186,216,487.37	418,334,210.88
员工备用金	1,053,690.00	524,987.44
代收代付款	37,274,076.10	17,632,552.51
代垫款项、保证金及押金	754,701,983.77	414,547,035.83
其他外部单位往来款	83,686,216.90	10,445,297.44
合计	4,062,932,454.14	861,484,084.10

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项的性质	年末金额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
上海隽筑置业有限公司(附注(十)8)	往来款	780,600,000.00	1年以内	19.21	-
济南润易集团有限公司	代垫款	403,821,268.60	1年以内	9.94	-
隽御管理顾问(广州)有限公司(附注(十)8)	往来款	376,602,956.88	1年以内	9.27	-
常州宏骏房地产开发有限公司(附注(十)8)	往来款	312,692,683.67	1年以内	7.70	-
思智贸易(深圳)有限公司(附注(十)8)	往来款	284,072,553.77	1年以内	6.99	-
合计		2,157,789,462.92		53.11	-

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：						
开发成本	6,883,984,012.73	-	6,883,984,012.73	7,186,481,539.23	-	7,186,481,539.23
开发产品	2,472,090,199.66	-	2,472,090,199.66	2,058,925,199.38	-	2,058,925,199.38
合计	9,356,074,212.39	-	9,356,074,212.39	9,245,406,738.61	-	9,245,406,738.61

其中：年末已用作抵押的金额为人民币2,117,410,000.00元(年初：人民币1,230,940,000.00元)。

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额
路劲·世界城	837,120,572.62	685,340,445.04
路劲·上海庄园	268,418,734.73	1,018,120,712.23
路劲·上海院子	429,203,944.66	308,539,320.81
路劲·上海派一期	695,622,310.15	685,475,284.53
路劲·诺丁山	236,363,048.43	158,659,787.80
路劲城(镇江)	540,996,758.81	498,969,633.56
路劲城(常州)	878,028,227.95	638,708,683.88
路劲·御城(洛阳)	237,008,884.18	469,212,028.37
路劲·东城(济南)	617,667,271.57	794,353,118.64
路劲·香港时光	-	1,131,590,399.39
路劲·印象湖滨路	-	680,640,822.57
路劲·岭山	117,944,116.79	116,871,302.41
路劲·国际城	1,208,337,742.66	-
路劲·上海派二期	817,272,400.18	-
合计	6,883,984,012.73	7,186,481,539.23

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
路劲城(常州)	237,797,368.74	494,289,964.89	391,513,443.09	340,573,890.54
路劲·上海派一期	756,433,639.07	-	660,467,508.83	95,966,130.24
路劲·上海庄园	133,040,903.88	1,077,702,415.68	1,097,348,723.07	113,394,596.49
路劲·上海院子	310,849,868.11	-	216,179,113.90	94,670,754.21
路劲·上隽嘉苑	4,732,508.27	-	4,732,508.27	-
路劲·诺丁山	432,800,385.57	-	56,265,757.19	376,534,628.38
路劲·御城(洛阳)	101,619,160.50	482,429,802.83	190,188,755.43	393,860,207.90
路劲·世界城	81,651,365.24	-	78,392,333.40	3,259,031.84
路劲·国际城	-	1,561,086,757.31	1,463,673,636.67	97,413,120.64
路劲·上海派二期	-	1,114,758,574.56	837,800,255.45	276,958,319.11
路劲·东城(济南)	-	905,032,962.46	801,928,263.10	103,104,699.36
路劲·香港时光	-	1,207,678,372.18	814,884,849.81	392,793,522.37
路劲·印象湖滨路	-	895,542,286.65	711,980,988.07	183,561,298.58
合计	2,058,925,199.38	7,738,521,136.56	7,325,356,136.28	2,472,090,199.66

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 存货- 续

(2) 借款费用资本化金额的说明

本集团于本年度资本化的借款费用金额为人民币 181,396,680.99 元，资本化率为 6.52%(上年：人民币 320,509,249.88 元、资本化率为 7.82%)。

6、 其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预付营业税	18,871,980.56	51,659,440.40
预付营业税附加税	4,455,623.02	7,387,086.58
预付土地增值税	164,673,326.17	83,291,749.79
预付企业所得税	27,784,136.35	21,664,176.80
预付增值税	66,970,097.57	-
其他	6,170,194.24	116,236.41
合计	288,925,357.91	164,118,689.98

7、 长期应收款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
天津隽德房地产开发有限公司(注1)	665,200,000.00	-
上海隽合置业有限公司(注2)	-	409,924,705.88
广州隽宏房地产开发有限公司(注3)	48,505,335.00	777,550,335.00
减：一年内到期的非流动资产	48,505,335.00	-
合计	665,200,000.00	1,187,475,040.88

注 1：对天津隽德房地产开发有限公司的长期应收款为对合营企业之子公司借款，借款年利率为 6.70%，借款到期一次性还本付息，到期日为 2019 年 9 月 14 日。此部分长期应收款无相关抵押、质押、保证。

注 2：2015 年 12 月 31 日对上海隽合置业有限公司的长期应收款为对合营企业借款，借款年利率为 6.15%，借款到期日为 2017 年 9 月 25 日。此部分长期应收款无相关抵押、质押、保证。本集团本年度收购该公司，将其纳入合并范围，收购事项详见附注(六)。

注 3：2015 年 12 月 31 日对广州隽宏房地产开发有限公司的长期应收款为对合营企业借款，借款年利率为 11%，借款到期日为 2017 年 11 月 16 日。此部分长期应收款无相关抵押、质押、保证。于 2016 年 12 月 31 日，该长期应收款余额为人民币 48,505,335.00 元，调整至“一年内到期的非流动资产”列报，详见附注(十)8。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	年初余额	本年增减变动			减值准备 年末余额	年末余额
		追加投资	其他	权益法下确认的 投资损益		
合营企业						
上海隽合置业有限公司(注1)	287,471,799.64	300,000,000.00	(587,471,799.64)	-	-	-
深圳市盛世盈丰投资发展有限公司	79,995,816.15	-	-	(77,946.61)	-	79,917,869.54
上海新弘企业管理有限公司(注2)	552,432,709.72	-	(547,078,648.90)	(5,354,060.82)	-	-
广州隽宏房地产开发有限公司	254,608,953.67	-	-	(4,917,647.96)	-	249,691,305.71
上海隽通置业有限公司	-	36,000,000.00	-	(513,687.54)	-	35,486,312.46
上海隽筑置业有限公司	-	36,000,000.00	-	(18,879.95)	-	35,981,120.05
河北建投路劲城镇化建设开发有限公司	-	117,000,000.00	-	(1,248,649.84)	-	115,751,350.16
永清劲都房地产开发有限公司	-	-	-	(24,827.25)	-	(24,827.25)
永清劲恒房地产开发有限公司	-	-	-	(3,088.45)	-	(3,088.45)
天津隽投企业管理有限公司	-	25,000,000.00	-	(460,838.98)	-	24,539,161.02
苏州隽达房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	(306,966.46)	-	49,693,033.54
合计	1,174,509,279.18	564,000,000.00	(1,134,550,448.54)	(12,926,593.86)	-	591,032,236.78

注1：本集团本年度收购该公司，将其纳入合并范围，收购事项详见附注(六)。

注2：于2016年9月，该公司原股东北京国际信托有限公司撤回投资，本集团成为该公司唯一股东，将其纳入合并范围，详见附注(六)。

9、固定资产

单位：人民币元

	运输工具	电子设备 及其他设备	合计
一、 账面原值			
1. 年初余额	6,960,056.17	6,375,420.75	13,335,476.92
2. 本年增加金额			
(1) 购置	48,380.58	1,073,793.03	1,122,173.61
(2) 收购子公司转入	850,080.24	666,360.82	1,516,441.06
3. 本年减少金额			
(1) 处置或报废	409,980.00	872,305.60	1,282,285.60
4. 年末余额	7,448,536.99	7,243,269.00	14,691,805.99
二、 累计折旧			
1. 年初余额	3,768,168.00	2,805,508.73	6,573,676.73
2. 本年增加金额			
(1) 计提	1,149,804.09	1,494,328.08	2,644,132.17
(2) 收购子公司转入	454,370.73	338,573.39	792,944.12
3. 本年减少金额			
(1) 处置或报废	409,980.00	872,305.60	1,282,285.60
4. 年末余额	4,962,362.82	3,766,104.60	8,728,467.42
三、 账面价值			
年末账面价值	2,486,174.17	3,477,164.40	5,963,338.57
年初账面价值	3,191,888.17	3,569,912.02	6,761,800.19

注：于本年年末，本集团无使用权受到限制的固定资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、无形资产

单位：人民币元

	软件
一、 账面原值	
1. 年初余额	1,063,724.06
2. 本年增加金额	
(1) 购置	475,638.06
3. 年末余额	1,539,362.12
二、 累计摊销	
1. 年初余额	400,895.71
2. 本年增加金额	
(1) 计提	554,401.42
3. 年末余额	955,297.13
三、 账面价值	
1. 年末余额	584,064.99
2. 年初余额	662,828.35

11、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	年末余额
长期待摊费用	318,283.65	1,295,638.46	653,801.00	960,121.11

注：长期待摊费用主要为装修费。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	28,771,887.31	7,192,971.83	80,969,226.68	20,242,306.67

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损明细

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	1,377,895.10	503,738.47

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此本集团对于上述可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
2019年12月31日	68,904.42	68,904.42
2020年12月31日	434,834.05	434,834.05
2021年12月31日	874,156.63	-
合计	1,377,895.10	503,738.47

13、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
支付给上海市嘉定区住房保障和房屋管理局押金	39,010,306.53	19,890,765.39

注：根据沪府办发(2013)68号文《上海市住宅物业保修金暂行办法》，本集团之上海区子公司截止本年末累计缴纳保修金人民币57,958,867.86元(年初：人民币30,593,621.46元)。由于保修金需在10年后才能收回，考虑货币时间价值的影响后，计入其他非流动资产的净值为人民币39,010,306.53元(年初：人民币19,890,765.39元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、短期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证和抵押借款(注1)	597,510,000.00	688,155,000.00
抵押借款(注2)	943,500,000.00	294,000,000.00
信用借款	455,000,000.00	-
其他短期借款(注3)	179,210,400.00	532,807,250.00
合计	2,175,220,400.00	1,514,962,250.00

注1：保证和抵押借款系以本集团之土地使用权及在建的存货作抵押，同时由本集团之关联企业济南顺成房地产开发有限公司、常州宏骏房地产开发有限公司以及本集团之子公司镇江路劲大港房地产开发有限公司提供担保的银行借款。（上年：本集团之关联企业济南顺成房地产开发有限公司及常州宏骏房地产开发有限公司和本集团之子公司镇江路劲大港房地产开发有限公司提供担保。）

注2：抵押借款系以本集团之土地使用权及在建的存货作抵押的银行借款。

注3：其他短期借款主要是本集团向集团外关联方委托借款，此部分借款无相关抵押、质押、保证。

15、应付票据

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	27,200,000.00	56,571,854.30

16、应付账款

应付账款按账龄列示：

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,213,260,658.25	98.26	1,321,826,718.89	99.39
1至2年	34,319,364.89	1.52	7,988,144.99	0.60
2至3年	4,880,676.09	0.21	102,551.59	0.01
3年以上	66,349.00	0.01	-	-
合计	2,252,527,048.23	100.00	1,329,917,415.47	100.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预收售楼款	3,240,436,452.00	1,814,936,407.00

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,193,776,994.00	98.56	1,651,993,939.00	91.02
1至2年	46,659,458.00	1.44	162,942,468.00	8.98
合计	3,240,436,452.00	100.00	1,814,936,407.00	100.00

(3) 主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额
路劲·上海庄园	319,093,031.00	56,386,332.00
路劲·上海院子	4,270,000.00	237,899,185.00
路劲·上海派	5,247,132.00	340,157,566.00
路劲·上隽嘉苑	10,170,048.00	2,450,796.00
路劲·世界城	176,494,745.00	38,745,086.00
路劲城(常州)	911,388,300.00	213,010,005.00
路劲·香港时光	21,573,260.00	218,191,196.00
路劲·诺丁山	74,485,191.00	28,796,358.00
路劲·东城(济南)	187,304,535.00	487,234,301.00
路劲·印象湖滨路	514,415.00	119,115,235.00
路劲·御城(洛阳)	99,322,315.00	72,950,347.00
路劲·上海派二期	210,170,808.00	-
路劲·国际城	1,176,582,352.00	-
路劲城(镇江)	43,820,320.00	-
合计	3,240,436,452.00	1,814,936,407.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	9,343,199.61	159,628,182.59	154,406,471.11	14,564,911.09
离职后福利-设定提存计划	513,841.52	12,002,612.57	12,369,121.36	147,332.73
合计	9,857,041.13	171,630,795.16	166,775,592.47	14,712,243.82

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,739,328.89	142,217,298.73	136,624,090.96	14,332,536.66
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	220,873.86	5,655,624.34	5,823,002.26	53,495.94
其中： 医疗保险费	196,280.21	4,969,557.33	5,117,989.66	47,847.88
工伤保险费	11,048.44	318,676.39	326,541.92	3,182.91
生育保险费	13,545.21	367,390.62	378,470.68	2,465.15
四、住房公积金	229,217.44	10,226,722.38	10,355,752.02	100,187.80
五、其他	153,779.42	1,528,537.14	1,603,625.87	78,690.69
合计	9,343,199.61	159,628,182.59	154,406,471.11	14,564,911.09

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	481,816.77	11,417,785.41	11,761,853.69	137,748.49
失业保险费	32,024.75	584,827.16	607,267.67	9,584.24
合计	513,841.52	12,002,612.57	12,369,121.36	147,332.73

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团每月按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本年度本集团应向养老保险计划缴存费用计人民币 11,417,785.41 元(上年：人民币 7,788,120.12 元)，应向失业保险计划缴存费用计人民币 584,827.16 元(上年：人民币 494,213.19 元)。本年年末本集团尚有人民币 137,748.49 元(年初：人民币 481,816.77 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险计划，及尚有人民币 9,584.24 元(年初：人民币 32,024.75 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给失业保险计划。有关应缴存费用已于报告期后支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
城建税	5,165,337.80	1,954,523.96
教育费附加	4,508,134.21	1,643,486.13
土地增值税	319,565,914.30	14,641,487.52
个人所得税	1,243,055.01	1,561,214.27
企业所得税	253,740,564.98	35,291,269.88
增值税	139,625,716.49	-
其他税金	4,898,880.69	35,176,543.07
合计	728,747,603.48	90,268,524.83

20、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
代收代付款	14,779,252.96	16,553,412.22
应付关联公司款项	1,676,429,678.88	2,092,503,739.77
应付其他第三方款项	51,724,406.33	93,081,818.82
应付其他第三方押金及保证金	20,707,272.46	32,160,036.18
购房诚意金	3,486,181.00	25,058,712.00
合计	1,767,126,791.63	2,259,357,718.99

(2) 按账龄列示其他应付款

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,391,108,764.34	78.72	1,832,393,549.81	81.10
1至2年	61,401,419.61	3.47	310,171,077.93	13.73
2至3年	232,276,368.16	13.15	115,525,608.08	5.11
3年以上	82,340,239.52	4.66	1,267,483.17	0.06
合计	1,767,126,791.63	100.00	2,259,357,718.99	100.00

21、长期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
保证和抵押借款(注1)	134,600,000.00	217,655,000.00
抵押借款(注2)	545,500,000.00	143,830,000.00
其他长期借款(注3)	267,000,000.00	840,638,400.00
合计	947,100,000.00	1,202,123,400.00

注1：保证和抵押借款系以本集团之土地使用权及在建的存货作抵押，同时由本集团之关联企业常州宏骏房地产开发有限公司提供担保的银行借款。

注2：抵押借款系以本集团之土地使用权及在建的存货作抵押的银行借款。

注3：其他长期借款主要是本集团向集团外关联方的委托借款，此部分借款无相关抵押、质押、保证。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
第一期公司债券	1,482,934,000.00	-

于2016年9月9日，本公司按面值发行公司债券人民币1,500,000,000.00元，每张债券面值为人民币100元，债券期限为5年，票面年利率为4.5%。根据公司债券募集说明书，发行人有权决定是否在债券存续期限的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于本期债券第三个计息年度付息日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率。同时，在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内登记，将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人。

本公司债券由本公司最终控制人路劲基建有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(2) 应付债券的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值 (人民币亿元)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
第一期公司债券	15	2016年9月9日	5年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	(17,066,000.00)	-	1,482,934,000.00

23、实收资本

单位：人民币元

项目	常州宏峻房地产开发有限公司	常州宏住房地产开发有限公司	苏州隽御地产有限公司	常州宏曦管理顾问有限公司	合计
年初余额	1,857,390,000.00	881,760,000.00	850,000,000.00	796,150,000.00	4,385,300,000.00
本年增加	-	-	-	-	-
年末余额	1,857,390,000.00	881,760,000.00	850,000,000.00	796,150,000.00	4,385,300,000.00

24、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额	期年增加	期年减少	年末余额
资本溢价	153,870,000.00	-	-	153,870,000.00

25、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	期年增加	期年减少	年末余额
法定盈余公积	49,578,835.92	-	-	49,578,835.92

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
年初未分配利润	1,179,679,887.15	836,522,956.14
加：本年归属于母公司所有者的净利润	990,331,780.06	360,610,061.27
减：提取盈余公积	-	17,453,130.26
年末未分配利润	2,170,011,667.21	1,179,679,887.15

注：根据本集团章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取，法定盈余公积金累计额为其注册资本百分之五十以上的，可不再提取。年末本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积人民币元203,041,665.65元(年初：人民币87,711,944.52元)。

27、营业收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业销售收入	9,853,237,022.85	7,325,356,136.28	4,317,534,183.60	3,348,855,726.71

(2) 前五名客户的营业收入情况

单位：人民币元

客户名称	营业收入	占本集团全部营业收入的比例 (%)
客户一	29,000,000.00	0.29
客户二	10,000,000.00	0.10
客户三	7,494,017.00	0.08
客户四	6,050,000.00	0.06
客户五	5,950,000.00	0.06
合计	58,494,017.00	0.59

28、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	231,880,157.66	215,877,234.18
城市维护建设税	27,950,401.56	10,866,691.20
教育费附加及地方教育费附加	23,672,987.45	10,793,859.33
土地增值税	427,706,253.73	23,666,446.20
其他	26,507,009.52	17,546,402.51
合计	737,716,809.92	278,750,633.42

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	48,689,601.23	28,720,657.58
广告宣传费	27,466,116.23	27,693,361.10
代销费用	110,904,699.83	32,435,536.28
其他	52,989,399.77	51,917,466.64
合计	240,049,817.06	140,767,021.60

30、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	49,465,132.04	37,457,672.56
办公及会务费	10,869,560.07	9,578,124.37
税费	-	12,456,278.15
其他	30,462,951.42	26,528,150.29
合计	90,797,643.53	86,020,225.37

31、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	181,396,680.99	320,509,249.88
减：已资本化的利息费用	181,396,680.99	320,509,249.88
减：利息收入	72,607,011.93	40,628,984.11
其他财务费用(收入)	8,257,585.36	(1,416,409.25)
合计	(64,349,426.57)	(42,045,393.36)

32、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	发生额	计入非经常性损益的金额	发生额	计入非经常性损益的金额
固定资产处置利得	264,422.00	264,422.00	35,163.30	35,163.30
违约金收入	1,870,483.69	1,870,483.69	1,095,460.00	1,095,460.00
其他	2,257,194.38	2,257,194.38	1,548,713.23	1,548,713.23
合计	4,392,100.07	4,392,100.07	2,679,336.53	2,679,336.53

33、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	发生额	计入非经常性损益的金额	发生额	计入非经常性损益的金额
捐赠支出	933,176.02	933,176.02	-	-
其他	129,181.27	129,181.27	1,066.70	1,066.70
合计	1,062,357.29	1,062,357.29	1,066.70	1,066.70

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	379,289,743.41	80,951,427.34
递延所得税费用	35,857,001.94	11,257,950.82
合计	415,146,745.35	92,209,378.16

(2) 会计利润与所得税费用调整

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	1,514,069,191.55	499,137,034.16
按25%的税率计算的所得税费用	378,517,297.89	124,784,258.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	36,410,908.30	135,875.27
未确认可抵扣亏损的纳税影响	218,539.16	89,106.20
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	(32,799,861.85)
合计	415,146,745.35	92,209,378.16

35、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
银行存款利息收入	12,939,265.58	14,817,845.12
违约金收入	1,870,483.69	1,095,460.00
暂收经营性其他应付款	54,939,849.41	12,328,073.89
其他	2,520,788.19	4,538,873.77
合计	72,270,386.87	32,780,252.78

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
管理费用支付的现金	41,332,511.49	48,562,552.81
销售费用支付的现金	191,072,544.71	112,046,364.02
暂付经营性其他应收款	518,139,642.61	5,961,513.06
其他	25,588,109.64	3,422,068.18
合计	776,132,808.45	169,992,498.07

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收回对合营企业的借款	1,138,969,705.88	1,038,076,238.24
取得子公司收到的现金(附注五 36(2))	116,600,941.05	-
关联方资金往来	215,849,618.20	-
合计	1,471,420,265.13	1,038,076,238.24

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、现金流量表项目 - 续

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金往来	2,654,911,201.46	-
对合营企业及其子公司的借款	1,556,300,000.00	979,391,707.88
合计	4,211,211,201.46	979,391,707.88

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金往来	916,152,301.34	-

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金往来	1,332,226,362.23	-

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,098,922,446.20	406,927,656.00
加： 固定资产折旧	2,644,132.17	2,458,871.89
无形资产摊销	554,401.42	367,965.12
长期待摊费用摊销	653,801.00	210,579.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(264,422.00)	(35,163.30)
财务费用	(51,373,810.99)	(1,416,409.25)
投资损失	12,926,593.86	8,727,205.53
递延所得税资产减少	35,857,001.94	11,257,950.82
存货的减少	3,749,476,238.75	690,849,119.75
经营性应收项目的增加	(1,310,308,224.18)	(62,108,659.18)
经营性应付项目的增加	666,802,514.14	571,676,147.33
受限制资金的减少	11,514,963.33	14,517,511.24
经营活动产生的现金流量净额	4,217,405,635.64	1,643,432,775.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
股东以资产出资	-	3,813,695,046.99
关联方借款	81,615,300.00	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	3,849,763,205.09	1,424,931,350.07
减：现金的年初余额	1,424,931,350.07	1,175,384,979.15
现金及现金等价物净增加额	2,424,831,855.02	249,546,370.92

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、现金流量表补充资料- 续

(2) 本年取得子公司收到的现金净额

单位：人民币元

项目	金额
本年发生的资产收购于本年支付的现金或现金等价物	300,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	416,600,941.05
取得子公司收到的现金净额	(116,600,941.05)

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末余额	金额
一、 现金	3,849,763,205.09	1,424,931,350.07
其中：库存现金	916,112.55	1,203,972.51
可随时用于支付的银行存款	3,848,847,092.54	1,423,727,377.56
二、 年末现金及现金等价物余额	3,849,763,205.09	1,424,931,350.07

37、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额	受限原因
货币资金	72,290,614.00	58,400,554.37	开具银行承兑汇票保证金、未结按揭贷款余额保证金
存货	2,117,410,000.00	1,230,940,000.00	借款抵押

(六) 合并范围的变更

1、投资设立子公司

本集团本年度新设如下子公司，并将其纳入合并范围

子公司全称	主要经营地	成立方式
北京隽投房地产开发有限公司	北京市	投资设立
常州宏驰房地产开发有限公司	常州市	投资设立
常州隽投房地产开发有限公司	常州市	投资设立
广州隽合房地产开发有限公司	广州市	投资设立
广州隽捷房地产开发有限公司	广州市	投资设立
广州隽投房地产开发有限公司	广州市	投资设立
济南隽投房地产开发有限公司	济南市	投资设立
上海隽业房地产开发有限公司	上海市	投资设立
上海隽朗房地产开发有限公司	上海市	投资设立
上海隽元房地产开发有限公司	上海市	投资设立
苏州隽合房地产开发有限公司	苏州市	投资设立
苏州隽泽房地产开发有限公司	苏州市	投资设立
苏州隽翔房地产开发有限公司	苏州市	投资设立
苏州隽润房地产开发有限公司	苏州市	投资设立
天津隽御企业管理有限公司	天津市	投资设立
郑州隽城房地产开发有限公司	郑州市	投资设立
郑州隽翔房地产开发有限公司	郑州市	投资设立
郑州隽宏房地产开发有限公司	郑州市	投资设立

(六) 合并范围的变更 - 续

2、其他原因的合并范围变动

本集团本年度因收购或其他方式新增如下子公司，并将其纳入合并范围：

单位：人民币元

名称	合并日	资产取得比例(%)	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海隽合置业有限公司(注1)	2016年2月	51.00	1,192,650,500.94	234,171,923.11
上海新弘企业管理有限公司(注2)	2016年9月	60.00	2,167,936,788.14	265,505,520.30

注1：于2016年2月，本公司之子公司上海隽翔房地产开发有限公司向独立第三方中融国际信托有限公司收购其持有的上海隽合置业有限公司51%的股权。

注2：于2016年9月，上海新弘企业管理有限公司的原股东北京国际信托有限公司撤回全部投资，本公司之子公司北京路劲隽达房地产开发有限公司成为该公司唯一股东，将该公司纳入合并范围。

北京路劲隽御房地产开发有限公司

财务报表附注

2016年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京路劲达兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	发展及销售物业	-	100	同一控制下的企业合并
常州路劲房地产开发有限公司	常州市	常州市	发展及销售物业	100	-	
济南路劲隽成房地产开发有限公司	济南市	济南市	发展及销售物业	100	-	
洛阳路劲房地产开发有限公司	洛阳市	洛阳市	发展及销售物业	99	-	
洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	洛阳市	洛阳市	发展及销售物业	99	-	
上海隽翔房地产开发有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	100	-	
上海隽城置业有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	55	
上海隽安置业有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	75	
苏州路劲地产有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	100	-	
苏州路劲置业有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	100	-	
无锡路劲滨湖房地产有限公司	无锡市	无锡市	发展及销售物业	100	-	
镇江宏曦管理顾问有限公司	镇江市	镇江市	投资顾问	100	-	
镇江路劲大港房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	发展及销售物业	-	100	
镇江路劲房地产开发有限公司	镇江市	镇江市	发展及销售物业	-	100	
上海隽合置业有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	100	
上海隽达置业有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	90	
上海新弘企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100	
大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	廊坊市	廊坊市	发展及销售物业	-	100	
北京路劲隽达房地产开发有限公司	北京市	北京市	发展及销售物业	-	100	
北京路劲隽投房地产开发有限公司	北京市	北京市	发展及销售物业	100	-	投资设立
常州宏驰房地产开发有限公司	常州市	常州市	发展及销售物业	-	100	
常州隽投房地产开发有限公司	常州市	常州市	发展及销售物业	100	-	
广州隽合房地产开发有限公司	广州市	广州市	发展及销售物业	-	100	
广州隽捷房地产开发有限公司	广州市	广州市	发展及销售物业	-	100	
广州隽投房地产开发有限公司	广州市	广州市	发展及销售物业	100	-	
济南隽投房地产开发有限公司	济南市	济南市	发展及销售物业	100	-	
济南隽易房地产开发有限公司	济南市	济南市	发展及销售物业	-	100	
上海隽业房地产开发有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	100	
上海隽朗房地产开发有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	100	-	
上海隽元房地产开发有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	100	-	
上海隽誉房地产开发有限公司	上海市	上海市	发展及销售物业	-	100	
深圳市隽达房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	发展及销售物业	-	100	
深圳市路劲隽御投资发展有限公司	深圳市	深圳市	发展及销售物业	-	100	
苏州隽合房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	-	100	
苏州隽泽房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	-	100	
苏州隽翔房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	-	100	
苏州隽润房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	发展及销售物业	-	100	
天津隽御企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理	100	-	
天津隽达企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理	-	100	
郑州隽城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	发展及销售物业	-	100	
郑州隽翔房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	发展及销售物业	-	100	
郑州隽宏房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	发展及销售物业	-	100	
郑州路劲房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	发展及销售物业	100	-	

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
上海隽城置业有限公司	45%	75,240,697.48	-	361,939,558.21
上海隽安置业有限公司	25%	9,888,958.36	-	262,082,847.14
上海隽达置业有限公司	10%	23,417,192.31	-	73,264,733.02

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、 在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海隽城置业有限公司	2,010,581,787.46	15,715,451.06	2,026,297,238.52	654,987,109.15	567,000,000.00	1,221,987,109.15
上海隽安置业有限公司	1,220,782,695.74	11,495,794.24	1,232,278,489.98	183,947,101.45	-	183,947,101.45
上海隽达置业有限公司	1,610,957,665.49	113,199.22	1,611,070,864.71	878,423,534.49	-	878,423,534.49

单位：人民币元

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海隽城置业有限公司	2,144,048,228.27	7,684,399.29	2,151,732,627.56	983,360,648.14	531,263,400.00	1,514,624,048.14
上海隽安置业有限公司	2,237,625,331.17	1,215,201.36	2,238,840,532.53	920,689,977.43	309,375,000.00	1,230,064,977.43

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
上海隽城置业有限公司	1,688,240,251.13	167,201,549.95	167,201,549.95	656,619,874.68
上海隽安置业有限公司	857,711,625.58	39,555,833.43	39,555,833.43	180,642,767.55
上海隽达置业有限公司	1,192,650,500.94	234,171,923.10	234,171,923.10	1,061,347,162.59

单位：人民币元

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量
上海隽城置业有限公司	991,900,423.00	60,140,682.41	60,140,682.41	530,876,590.92
上海隽安置业有限公司	1,227,801,298.00	76,134,258.07	76,134,258.07	1,044,732,704.90

2、 在合营企业中的权益

(1) 重要的合营企业

合营企业全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州隽宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产	51.00	-	权益法
河北建投路劲城镇化建设开发有限公司	廊坊市	廊坊市	建设、投资	45.00	-	

注：根据该上述两家公司的章程，公司的股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，股东会做出的决议须经全体股东一致通过方为有效，因此上述两家公司为本集团的合营企业。

北京路劲隽御房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2016年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、 在合营企业中的权益 - 续

(2) 重要合营企业的主要财务信息-广州隽宏房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	年末余额/发生额	年初余额/发生额
流动资产	2,555,832,603.99	2,029,793,686.46
其中：现金和现金等价物	25,523,151.50	13,611,366.25
非流动资产	4,167,514.83	1,646.64
资产合计	2,560,000,118.82	2,029,795,333.10
流动负债	2,070,409,323.31	1,530,562,090.60
非流动负债	-	-
负债合计	2,070,409,323.31	1,530,562,090.60
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	489,590,795.51	499,233,242.50
按持股比例计算的净资产份额	249,691,305.71	254,608,953.67
调整事项	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	249,691,305.71	254,608,953.67
营业收入	-	-
利润总额	(12,856,596.02)	(1,022,343.34)
净利润	(9,642,446.99)	(766,757.50)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(9,642,446.99)	(766,757.50)
归属于母公司股东的净利润	(9,642,446.99)	(766,757.50)
少数股东损益	-	-
本年收到的来自合营企业的股利	-	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、 在合营企业中的权益 - 续

(3) 重要合营企业的主要财务信息-河北建投路劲城镇化建设开发有限公司

项目	年末余额/发生额	年初余额/发生额
流动资产	743,014,358.38	-
其中：现金和现金等价物	199,420,516.59	-
非流动资产	710,444,467.61	-
资产合计	1,453,458,825.99	-
流动负债	540,134,990.91	-
非流动负债	656,098,612.50	-
负债合计	1,196,233,603.41	-
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	257,225,222.58	-
按持股比例计算的净资产份额	115,751,350.16	-
调整事项	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	115,751,350.16	-
营业收入	-	-
利润总额	(2,774,777.42)	-
净利润	(2,774,777.42)	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(2,774,777.42)	-
归属于母公司股东的净利润	(2,774,777.42)	-
少数股东损益	-	-

(4) 不重要的合营企业的汇总财务信息

合营企业	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
投资账面价值合计	225,589,580.91	919,900,325.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润(亏损)及综合收益总额	(6,760,296.06)	(8,336,159.20)

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收利息、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、应付利息、长期借款和应付债券，各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

-外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2016年12月31日本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

-利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款(详见附注(五)14、附注(五)21有关)。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率以消除利率的公允价值变动风险。本集团管理层认为固定利率借款的公允价值风险敞口不重大，因此未采用利率掉期合同来降低此风险。

-利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年		上年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(18,211,100.00)	(18,211,100.00)	(27,170,856.50)	(27,170,856.50)
对外借款	减少 1%	18,211,100.00	18,211,100.00	27,170,856.50	27,170,856.50

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

2016年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保。具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额和附注(十一)2披露的财务担保金额。

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，本集团的其他应收款主要是关联方往来以及与政府项目相关的代垫款项，故流动资金和其他应收款的信用风险较低。

为降低信用风险，本集团仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收款项余额进行持续监控，以确保本集团不致于面临重大坏账风险，并于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	1年以内	1至5年	5年以上
金融资产			
货币资金	3,922,053,819.09	-	-
应收账款	123,864,672.88	-	-
应收利息	17,087,194.93	-	-
其他应收款	4,062,932,454.14	-	-
长期应收款(包括一年内到期的长期应收款)	53,248,078.87	786,153,685.56	-
其他非流动资产	-	-	57,958,867.86
金融负债			
短期借款	2,286,417,435.97	-	-
应付票据	27,200,000.00	-	-
应付账款	2,252,527,048.23	-	-
应付利息	5,213,051.00	-	-
其他应付款	1,767,126,791.63	-	-
长期借款(包括一年内到期的长期借款)	38,638,310.00	992,229,515.00	-
应付债券	67,500,000.00	1,635,000,000.00	-
按揭抵押贷款担保	3,598,639,135.26	-	-
质押贷款担保	-	-	678,944,000.00

注：以上金融资产和金融负债的公允价值 and 账面价值基本一致。

(九) 公允价值的披露

1、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

- (1) 本集团管理层认为，除本集团发行的公司债券外，财务报表中按摊余成本计量的金融资产(贷款和应收款项)及金融负债(其他金融负债)的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

公司债券的账面价值及公允价值列示如下：

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	1,482,934,000.00	1,478,427,000.00	-	-

本集团管理层认为，于初始确认时和2016年12月31日，应付债券的赎回权的公允价值并不重大。

- (2) 本集团管理层认为，由于违约率较低，于2016年12月31日，本集团为商品房承购人提供抵押贷款担保的财务担保合约的公允价值并不重大。
- (3) 本集团管理层认为由于安徽省马巢高速公路有限公司财务状况良好，于2016年12月31日，本集团为其提供的财务担保的公允价值并不重大。

(十) 关联方及关联方交易

1、 本公司的股东情况

单位：人民币元

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司的持股比例(%)	股东对本公司的表决权比例(%)
常州宏骏房地产开发有限公司	常州	发展与销售物业	1,047,416,742.58	42.36	42.36
常州宏佳房地产开发有限公司	常州	发展与销售物业	612,220,000.00	20.11	20.11
苏州隽御地产有限公司	苏州	发展与销售物业	1,008,600,000.00	19.38	19.38
常州宏曦管理顾问有限公司	常州	企业管理咨询	1,520,000,000.00	18.15	18.15

常州宏骏房地产开发有限公司的股东是宏骏发展(香港)有限公司；常州宏佳房地产开发有限公司的股东是宏佳投资(香港)有限公司；苏州隽御地产有限公司股东是隽御投资(苏州)有限公司、常州宏曦管理顾问有限公司及广州隽粤置业有限公司；常州宏曦管理顾问有限公司的股东是天杰管理顾问有限公司。本公司最终控股股东为路劲基建有限公司。

2、 本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、 本公司的合营企业情况

本公司重要的合营企业详见附注(七)2，其他合营企业信息详见附注(五)8。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
上海国际汽车城(集团)有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东
上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东
上海外冈房地产经营有限公司	同一最终实际控制人之子公司的少数股东
天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	同一最终实际控制人
天津顺驰新地置业有限公司	同一最终实际控制人
天津顺驰融信置地有限公司	同一最终实际控制人
思智贸易(深圳)有限公司	同一最终实际控制人
江苏路劲物业服务服务有限公司	同一最终实际控制人
北京五月天房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
常州宏智房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
山东顺驰融盛置地有限公司	同一最终实际控制人
北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
常州路劲宏润房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
深圳市卓安贸易有限公司	同一最终实际控制人
深圳市汇盛贸易有限公司	同一最终实际控制人
深圳劲寰企业管理有限公司	同一最终实际控制人
深圳市亿文达投资管理咨询有限公司	同一最终实际控制人
隽御管理顾问(广州)有限公司	同一最终实际控制人
顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
Great Gallop Developments(HK) Limited	同一最终实际控制人
苏州工业园区顺驰置地有限公司	同一最终实际控制人
苏州隽宏房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
山东御邸房地产开发有限公司	同一最终实际控制人

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、 其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
常州路劲商业管理有限公司	同一最终实际控制人
常州路劲宏承房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
常州路劲宏远房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
镇江道华建材贸易有限公司	同一最终实际控制人
洛阳顺驰房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
广州隽华房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
济南顺成房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
天津顺驰滨海置地有限公司	同一最终实际控制人
天津启威不动产投资管理有限公司	同一最终实际控制人
上海路劲物业服务服务有限公司	同一最终实际控制人
广州添晋装修工程有限公司	同一最终实际控制人
常州利骏建筑工程有限公司	同一最终实际控制人
无锡路劲蠡苑房地产有限公司	同一最终实际控制人
北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
郑州客属房地产有限公司	同一最终实际控制人
北京隽丰商业管理有限公司	同一最终实际控制人
京港路劲物业管理(北京)有限公司	同一最终实际控制人
Pearl Nice Investments Limited	同一最终实际控制人
深圳市隽御投资咨询有限公司	同一最终实际控制人
深圳隽安企业管理咨询有限公司	同一最终实际控制人
深圳市瑞信达投资咨询有限公司	同一最终实际控制人
路劲地产集团有限公司	同一最终实际控制人

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况 - 续

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
河北路劲房地产开发有限公司	同一最终实际控制人
上海顺驰地方城置业有限公司	同一最终实际控制人之合营企业
安徽省马巢高速公路有限公司	同一最终实际控制人之合营企业
苏州隽澄房地产开发有限公司	合营企业之子公司
天津隽德房地产开发有限公司	合营企业之子公司
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关键管理人员

5、 关联方交易情况

(1) 收取借款利息

单位：人民币元

关联方	本年发生额	上年发生额
上海隽合置业有限公司	-	25,811,138.99
广州隽宏房地产开发有限公司	42,684,022.88	7,345,718.10
天津隽德房地产开发有限公司	7,947,373.47	-
上海隽筑置业有限公司	9,000,000.00	-
合计	59,631,396.35	33,156,857.09

(2) 支付借款利息

单位：人民币元

关联方	本年发生额	上年发生额
思智贸易(深圳)有限公司	-	13,984,576.00
上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	9,290,650.78	18,034,288.04
上海国际汽车城(集团)有限公司	6,212,350.15	13,136,656.23
常州宏智房地产开发有限公司	7,041,682.58	19,786,695.64
上海外冈房地产经营有限公司	8,811,057.10	7,921,799.22
苏州隽御地产有限公司	16,088,187.71	30,158,548.76
合计	47,443,928.32	103,022,563.89

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、 关联方交易情况- 续

(3) 管理人员报酬

单位：人民币元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	7,517,583.60	5,296,659.36

6、 关联担保情况

(1) 本集团作为担保方：

被担保方	担保余额 (人民币元)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
安徽省马巢高速公路有限公司	678,944,000.00	2036年2月27日	否

(2) 本集团作为被担保方：

担保方	被担保余额 (人民币元)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
济南顺成房地产开发有限公司	257,000,000.00	2017年12月30日	否
济南顺成房地产开发有限公司	199,800,000.00	2019年7月4日	否
常州宏骏房地产开发有限公司	165,310,000.00	2017年11月27日	否
路劲基建有限公司	1,500,000,000.00	2021年9月12日	否

(十) 关联方及关联方交易-续

7、 关联方资金拆借

(1) 借出(收回):

单位: 人民币元

科目名称	关联方	本年发生额		上年发生额	
		借出(收回)金额	利息金额	借出(收回)金额	利息金额
其他应收款	隽御管理顾问(广州)有限公司	312,268,076.82	-	7,664,880.06	-
其他应收款	思智贸易(深圳)有限公司	284,072,553.77	-	-	-
其他应收款	常州宏骏房地产开发有限公司	289,528,316.96	-	23,164,366.71	-
其他应收款	路劲地产集团有限公司	210,000,000.00	-	-	-
其他应收款	常州利竣建筑工程有限公司	240,624,235.11	-	353,610.14	-
其他应收款	河北建投路劲城镇化建设开发有限公司	166,126,137.50	-	-	-
其他应收款	上海隽通置业有限公司	110,500,000.00	-	-	-
其他应收款	其他同一最终实际控制人的关联方	559,512,574.53	-	(421,449,851.58)	-
其他应收款	其他同一最终实际控制人的关联方	(215,849,618.20)	-	(123,154,784.38)	-
其他应收款	上海隽筑置业有限公司	780,600,000.00	9,000,000.00	-	-
其他应收款	其他合营企业	592,779,306.77	-	(16,500,000.00)	-
长期应收款	上海隽合置业有限公司(注)	(409,924,705.88)	-	201,841,372.88	25,811,138.99
长期应收款	天津隽德房地产开发有限公司	665,200,000.00	7,947,373.47	-	-
长期应收款 (包括一年内到期的长期应收款)	广州隽宏房地产开发有限公司	(729,045,000.00)	42,684,022.88	777,550,335.00	7,345,718.10
	合计	2,856,391,877.38	59,631,396.35	449,469,928.83	33,156,857.09

注: 上海隽合置业有限公司在其被纳入本合并财务报表日之前归还该款项。

(2) 借入(归还):

单位: 人民币元

科目名称	关联方	本年发生额		上年发生额	
		借入(归还)金额	利息金额	借入(归还)金额	利息金额
其他应付款	洛阳顺驰房地产开发有限公司	(292,202,958.43)	-	(223,990,680.00)	-
其他应付款	苏州隽御地产有限公司	303,642,688.00	-	157,762,937.24	-
其他应付款	思智贸易(深圳)有限公司	(322,492,188.98)	-	208,017,018.94	-
其他应付款	天津顺驰新地置业有限公司	(236,800,000.00)	-	231,800,000.00	-
其他应付款	常州宏曦管理顾问有限公司	261,315,104.67	-	-	-
其他应付款	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司(注)	(230,000,000.00)	-	230,000,000.00	-
其他应付款	苏州隽澄房地产开发有限公司	27,000,000.00	-	-	-
其他应付款	上海顺驰方城置业有限公司	-	-	(104,586,723.58)	-
其他应付款	其他同一最终实际控制人的关联方	324,194,508.67	-	(131,372,068.29)	-
其他应付款	其他同一最终实际控制人的关联方	(250,731,214.82)	-	104,417,878.17	-
短期借款	常州宏智房地产开发有限公司	(278,582,900.00)	7,041,682.58	-	19,786,695.64
短期借款	上海国际汽车城(集团)有限公司	(75,000,000.00)	6,212,350.15	(103,125,000.00)	13,136,656.23
短期借款/长期借款	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	(142,595,100.00)	9,290,650.78	-	18,034,288.04
短期借款/长期借款	上海外冈房地产经营有限公司	(71,297,550.00)	8,811,057.10	-	7,921,799.22
短期借款	思智贸易(深圳)有限公司	-	-	(639,975,000.00)	13,984,576.00
长期借款	苏州隽御地产有限公司	(441,375,000.00)	16,088,187.71	639,975,000.00	30,158,548.76
	合计	(1,424,924,610.89)	47,443,928.32	368,923,362.48	103,022,563.89

注: 本集团在大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司在纳入本合并财务报表日之前归还该款项。

(十) 关联方及关联方交易-续

8、 关联方应收应付款项

(1) 其他应收款项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
其他应收款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	-	11,619,315.21
其他应收款	隽御管理顾问(广州)有限公司	376,602,956.88	64,334,880.06
其他应收款	天津顺驰新地置业有限公司	41,387,067.95	169,768,556.93
其他应收款	天津顺驰融信置地有限公司	2,820,000.00	2,820,002.10
其他应收款	思智贸易(深圳)有限公司	284,072,553.77	-
其他应收款	江苏路劲物业服务服务有限公司	12,972,728.38	607,975.47
其他应收款	北京五月天房地产开发有限公司	500,000.00	-
其他应收款	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00
其他应收款	无锡路劲蠡苑房地产有限公司	211,816,361.73	15,743,616.00
其他应收款	常州宏智房地产开发有限公司	23,532,690.49	6,000,000.00
其他应收款	常州宏骏房地产开发有限公司	312,692,683.67	23,164,366.71
其他应收款	山东顺驰融盛置地有限公司	-	5,365,900.00
其他应收款	苏州隽御地产有限公司	-	9,000,000.00
其他应收款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	-	27,322,429.49
其他应收款	常州路劲商业管理有限公司	5,312,323.58	19,621,725.12
其他应收款	常州路劲宏承房地产开发有限公司	23,000,000.00	20,000,000.00
其他应收款	常州路劲宏远房地产开发有限公司	55,319,880.66	3,000,000.00
其他应收款	常州路劲宏润房地产开发有限公司	24,497,504.74	-
其他应收款	广州隽宏房地产开发有限公司	-	100,500.00
其他应收款	济南顺成房地产开发有限公司	-	6,982.50
其他应收款	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	-	410,703.38
其他应收款	京港路劲物业管理(北京)有限公司	171,249.77	171,249.77
其他应收款	常州宏佳房地产开发有限公司	10,089,503.00	29,422,398.00
其他应收款	北京隽丰商业管理有限公司	100,000.00	-
其他应收款	深圳市隽御投资咨询有限公司	5,460,000.00	-
其他应收款	苏州隽宏房地产开发有限公司	108,055,000.00	-
其他应收款	深圳隽安企业管理咨询有限公司	12,510,000.00	-
其他应收款	深圳市卓安贸易有限公司	400,000.00	-
其他应收款	深圳市汇盛贸易有限公司	1,300,000.00	-
其他应收款	深圳市瑞信达投资咨询有限公司	400,000.00	-
其他应收款	路劲地产集团有限公司	210,000,000.00	-
其他应收款	常州利骏建筑工程有限公司	240,977,845.25	353,610.14
其他应收款	深圳劲寰企业管理有限公司	50,000,000.00	-
其他应收款	深圳市亿文达投资管理咨询有限公司	75,000,000.00	-
其他应收款	河北建投路劲城镇化建设开发有限公司	166,126,137.50	-
其他应收款	永清劲都房地产开发有限公司	10,300,000.00	-
其他应收款	永清劲恒房地产开发有限公司	20,200,000.00	-
其他应收款	上海隽通置业有限公司(注1)	110,500,000.00	-
其他应收款	上海隽筑置业有限公司(注1)	780,600,000.00	-
合计		3,186,216,487.37	418,334,210.88

(十) 关联方及关联方交易-续

8、 关联方应收应付款项-续

(1) 其他应收款项目-续

注 1: 应收上海隽通置业有限公司和上海隽筑置业有限公司的其他应收款为对合营企业的计息借款, 无相关抵押、质押、保证及未约定还款期限。

注 2: 除应收上海隽通置业有限公司和上海隽筑置业有限公司的款项外, 其余的其他应收款为无期限, 不计息, 无相关抵押、质押、保证。

(2) 应收利息

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
应收利息	上海隽合置业有限公司	-	25,811,138.99
应收利息	广州隽宏房地产开发有限公司	139,821.46	-
应收利息	天津隽德房地产开发有限公司	7,947,373.47	-
应收利息	上海隽筑置业有限公司	9,000,000.00	-
合计		17,087,194.93	25,811,138.99

(3) 一年内到期的非流动资产

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
一年内到期的非流动资产	广州隽宏房地产开发有限公司	48,505,335.00	-

注: 对广州隽宏房地产开发有限公司的一年内到期的非流动资产为对合营企业借款, 借款年利率为 11%, 借款到期日为 2017 年 11 月 16 日。此部分借款无相关抵押、质押、保证。

(4) 长期应收款项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
长期应收款	上海隽合置业有限公司	-	409,924,705.88
长期应收款	广州隽宏房地产开发有限公司	-	777,550,335.00
长期应收款	天津隽德房地产开发有限公司	665,200,000.00	-
合计		665,200,000.00	1,187,475,040.88

注: 长期应收款的附注见附注(五)7。

(十) 关联方及关联方交易-续

8、 关联方应收应付款项-续

(5) 其他应付款项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
其他应付款	洛阳顺驰房地产开发有限公司	29,296,361.57	321,499,320.00
其他应付款	广州隽华房地产开发有限公司	100,477,535.00	149,446,242.70
其他应付款	苏州隽御地产有限公司	612,412,590.00	308,769,902.00
其他应付款	郑州客属房地产有限公司	46,820,270.00	87,486,291.15
其他应付款	思智贸易(深圳)有限公司	-	322,492,188.98
其他应付款	广州隽粤置业有限公司	294,768,000.00	110,793,015.05
其他应付款	济南顺成房地产开发有限公司	33,454,146.42	26,900,000.00
其他应付款	天津顺驰滨海置地有限公司	27,500,000.00	82,820,018.21
其他应付款	天津启威不动产投资管理有限公司	33,659,110.67	75,040,617.87
其他应付款	隽御管理顾问(广州)有限公司	-	51,000,000.00
其他应付款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	37,844,644.71	14,844,644.71
其他应付款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	99,460,000.00	-
其他应付款	天津顺驰新地置业有限公司	-	236,800,000.00
其他应付款	上海路劲物业服务服务有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
其他应付款	广州添晋装修工程有限公司	-	521,941.70
其他应付款	常州利骏建筑工程有限公司	-	4,249,498.77
其他应付款	常州宏曦管理顾问有限公司	261,315,104.67	-
其他应付款	宏骏发展(香港)有限公司	-	77,093.58
其他应付款	隽御投资(苏州)有限公司	16,538.54	16,538.54
其他应付款	北京隽丰商业管理有限公司	-	900,000.00
其他应付款	常州宏骏房地产开发有限公司	-	3,450,160.00
其他应付款	常州路劲宏承房地产开发有限公司	-	2,592,389.00
其他应付款	常州路劲宏润房地产开发有限公司	-	166,377.00
其他应付款	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	-	230,000,000.00
其他应付款	江苏路劲物业服务服务有限公司	-	437,500.51
其他应付款	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	Pearl Nice Investments Limited	55,000,000.00	55,000,000.00
其他应付款	镇江道华建材贸易有限公司	3,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	Great Gallop Developments(HK) Limited	205,377.30	-
其他应付款	苏州工业园区顺驰置地有限公司	11,000,000.00	-
其他应付款	苏州隽澄房地产开发有限公司	27,000,000.00	-
合计		1,676,429,678.88	2,092,503,739.77

注：其他应付款均为无期限，无相关抵押、质押、保证。

(十) 关联方及关联方交易-续

8、 关联方应收应付款项-续

(6) 短期借款

单位：人民币元

科目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
短期借款	常州宏智房地产开发有限公司	-	278,582,900.00
短期借款	上海国际汽车城(集团)有限公司	81,615,300.00	75,000,000.00
短期借款	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	71,063,400.00	52,595,100.00
短期借款	上海外冈房地产经营有限公司	26,531,700.00	126,629,250.00
合计		179,210,400.00	532,807,250.00

注：关联方借款为计息，无相关抵押、质押、保证借款。2016年度借款利率为5.22%~5.7%。

(7) 长期借款

单位：人民币元

科目名称	关联方	年末余额	年初余额
		账面余额	账面余额
长期借款	苏州隽御地产有限公司	198,600,000.00	639,975,000.00
长期借款	上海国际汽车城新安亭联合发展有限公司	39,600,000.00	200,663,400.00
长期借款	上海外冈房地产经营有限公司	28,800,000.00	-
合计		267,000,000.00	840,638,400.00

注：关联方借款为计息，无相关抵押、质押、保证借款。2016年度借款利率为5.7%。

(十一) 承诺及或有事项

1、 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

单位：人民币元

	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	1,503,894.00	1,503,894.00
资产负债表日后第2年	375,973.50	1,503,894.00
资产负债表日后第3年	-	375,973.50
合计	1,879,867.50	3,383,761.50

2、 或有事项

- (1) 本集团为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至2016年12月31日止，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币3,598,639,135.26元(年初：人民币823,175,069.00元)。由于按揭担保的借款人将房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

(十一) 承诺及或有事项-续

2、或有事项-续

- (2) 本集团为关联方安徽省马巢高速公路有限公司提供银行借款担保余额为人民币678,944,000.00元。本集团认为该关联方的财务状况良好,还款能力不存在重大疑虑,因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

(十二) 其他重要事项

1、分部报告

本集团未按照销售的产品或提供的服务进行业绩评价和考核,因此本集团不存在按照销售的产品或提供的服务划分的经营分部。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位:人民币元

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
年末余额					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	1,628,042,232.37	97.84	-	-	1,628,042,232.37
组合二	36,001,250.05	2.16	-	-	36,001,250.05
组合小计	1,664,043,482.42	100.00	-	-	1,664,043,482.42
合计	1,664,043,482.42	100.00	-	-	1,664,043,482.42
年初余额					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	1,006,500,471.03	99.37	-	-	1,006,500,471.03
组合二	6,374,495.19	0.63	-	-	6,374,495.19
组合小计	1,012,874,966.22	100.00	-	-	1,012,874,966.22
合计	1,012,874,966.22	100.00	-	-	1,012,874,966.22

注:组合一主要包括应收关联方的款项;组合二系除组合一之外的应收款项。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

1、 其他应收款-续

(2) 年末未计提坏账准备，且无收回或转回坏账准备的情况。

(3) 年末无实际核销其他应收款的情况。

(4) 按款项性质列示其他应收款

单位：人民币元

其他应收款性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	1,628,042,232.37	1,006,500,471.03
员工备用金	-	22,819.00
代收代付款	917,745.86	2,690,612.00
保证金及押金	3,671,504.19	3,661,064.19
应收第三方款项	31,412,000.00	-
合计	1,664,043,482.42	1,012,874,966.22

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占其他应收款 年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
洛阳路劲房地产开发有限公司	492,879,340.83	29.62	-
上海隽业房地产开发有限公司	270,000,000.00	16.23	-
路劲地产集团有限公司	210,000,000.00	12.62	-
济南路劲隽成房地产开发有限公司	151,285,000.00	9.09	-
苏州路劲置业有限公司	95,000,000.00	5.71	-
合计	1,219,164,340.83	73.27	-

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

2、 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	年初余额	本年增减变动			年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
一、子公司					
郑州路劲房地产开发有限公司	570,010,000.00	500,000,000.00	-	-	1,070,010,000.00
上海隽翔房地产开发有限公司	982,031,016.83	-	-	-	982,031,016.83
洛阳路劲房地产开发有限公司	95,308,850.49	-	-	-	95,308,850.49
常州路劲房地产开发有限公司	844,959,264.94	-	-	-	844,959,264.94
济南路劲隽成房地产开发有限公司	137,037,507.47	-	-	-	137,037,507.47
镇江宏曦管理顾问有限公司	720,340,700.67	-	-	-	720,340,700.67
无锡路劲滨湖房地产有限公司	240,379,703.48	-	-	-	240,379,703.48
苏州路劲地产有限公司(注1)	753,988,796.81	-	600,000,000.00	-	153,988,796.81
洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	29,673,849.91	-	-	-	29,673,849.91
苏州路劲置业有限公司	9,975,356.39	-	-	-	9,975,356.39
上海隽元房地产开发有限公司	-	24,500,000.00	-	-	24,500,000.00
北京隽投房地产开发有限公司	-	27,000,000.00	-	-	27,000,000.00
广州隽投房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
上海隽朗房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
天津隽御企业管理有限公司(注2)	-	-	-	-	-
济南隽投房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-
常州隽投房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-
合计	4,383,705,046.99	651,500,000.00	600,000,000.00	-	4,435,205,046.99

注1：本公司于2016年9月减少对子公司苏州路劲地产有限公司出资额人民币600,000,000.00元，持股比例仍为100%。苏州路劲地产有限公司于2016年9月14日变更工商登记信息，注册资本由人民币770,000,000.00元变更为人民币170,000,000.00元。

注2：截止本报告报出日，本公司对天津隽御企业管理有限公司及济南隽投房地产开发有限公司的出资尚未到位，对常州隽投房地产开发有限公司的出资已到位。

3、 短期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	270,000,000.00	-

注：抵押借款系以本公司之土地使用权作抵押的银行借款。

4、 应付账款

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	102,808,337.13	96.98	153,390,055.65	100.00
1至2年	3,201,146.01	3.02	-	-
合计	106,009,483.14	100.00	153,390,055.65	100.00

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

5、 应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
个人所得税	392,692.67	355,953.57
土地增值税	13,046,833.37	14,641,487.52
增值税	4,771,899.43	-
其他	6,191.98	-
合计	18,217,617.45	14,997,441.09

6、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
代收代付款	690,934.06	14,929,506.84
应付关联公司款项	1,635,853,783.24	512,567,347.06
应付其他第三方款项	1,529,345.03	1,168,200.00
应付其他第三方押金及保证金	3,900,547.50	1,150,547.46
合计	1,641,974,609.83	529,815,601.36

(2) 按账龄列示其他应付款

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,626,739,237.02	99.07	529,815,601.36	100.00
1至2年	15,235,372.81	0.93	-	-
合计	1,641,974,609.83	100.00	529,815,601.36	100.00

7、 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	106,732,503.76	907,171,295.00
营业成本	54,832,480.91	576,906,438.24

(2) 主营业务按行业类别列示

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业销售收入	106,732,503.76	54,832,480.91	907,171,295.00	576,906,438.24

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

8、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	(3,068,123.95)	173,505,792.28
固定资产折旧	575,161.66	365,947.24
无形资产摊销	530,158.89	361,574.38
长期待摊费用摊销	125,112.00	203,468.60
存货的(增加)减少	(61,006,919.20)	569,474,677.72
经营性应收项目的减少(增加)	(40,100,724.95)	7,688,741.35
经营性应付项目的增加(减少)	84,016,572.08	(505,522,939.14)
受限制资金的增加	(5,910.91)	(7,998.26)
经营活动产生的现金流量净额	(18,934,674.38)	246,069,264.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
股东以资产出资	-	3,813,695,046.99
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,659,701,755.31	153,908,901.83
减：现金的年初余额	153,908,901.83	259,909,799.92
现金及现金等价物净增加(减少)额	1,505,792,853.48	(106,000,898.09)

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一、 现金	1,659,701,755.31	153,908,901.83
其中：库存现金	60,415.63	31,208.71
可随时用于支付的银行存款	1,659,641,339.68	153,877,693.12
二、 年末现金及现金等价物余额	1,659,701,755.31	153,908,901.83

9、 关联方交易情况

本公司报告期与子公司之间发生的关联方交易情况如下，与其他关联方发生的重大关联方交易已在附注(十)5所列的合并关联方交易情况中披露。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

9、关联方交易情况-续

(1) 关联方资金拆借

借出(收回):

单位:人民币元

科目名称	关联方	本年发生额		上年发生额	
		借出(收回)金额	利息金额	借出(收回)金额	利息金额
其他应收款	镇江宏曦管理顾问有限公司	(851,000.00)	-	(52,449,000.00)	-
其他应收款	深圳市路劲隽御投资发展有限公司	(182,233,328.14)	-	171,133,328.14	-
其他应收款	郑州路劲房地产开发有限公司	(495,100,000.00)	-	490,600,000.00	-
其他应收款	镇江路劲房地产开发有限公司	(4,435,500.00)	-	4,435,500.00	-
其他应收款	济南路劲隽成房地产开发有限公司	37,971,424.85	-	113,313,575.15	-
其他应收款	镇江路劲大港房地产开发有限公司	27,662,604.00	-	-	-
其他应收款	北京隽投房地产开发有限公司	40,000,000.00	-	-	-
其他应收款	洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	88,080,000.00	-	-	-
其他应收款	苏州路劲置业有限公司	95,000,000.00	-	-	-
其他应收款	洛阳路劲房地产开发有限公司	492,879,340.83	-	-	-
合计		98,973,541.54	-	727,033,403.29	-

借入(归还):

单位:人民币元

科目名称	关联方	本年发生额		上年发生额	
		借入(归还)金额	利息金额	借入(归还)金额	利息金额
其他应付款	北京路劲达兴房地产开发有限公司	5,365,900.00	-	-	-
其他应付款	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	270,000,000.00	-	-	-
其他应付款	上海隽城置业有限公司	170,000,000.00	-	230,000,000.00	-
其他应付款	北京路劲隽达房地产开发有限公司	27,662,604.00	-	20,000,000.00	-
其他应付款	苏州路劲地产有限公司	33,880,000.00	-	-	-
其他应付款	郑州路劲房地产开发有限公司	4,900,000.00	-	-	-
合计		511,808,504.00	-	250,000,000.00	-

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

10、 关联方应收应付款项

本公司与子公司及其他关联方往来余额情况如下：

(1) 其他应收款项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	常州路劲宏承房地产开发有限公司	-	-	20,000,000.00	-
其他应收款	隽御管理顾问(广州)有限公司	-	-	64,334,880.06	-
其他应收款	镇江宏曦管理顾问有限公司	-	-	851,000.00	-
其他应收款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	-	-	11,619,315.21	-
其他应收款	深圳市路劲隽御投资发展有限公司	-	-	182,233,328.14	-
其他应收款	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	9,500,000.00	-	9,500,000.00	-
其他应收款	常州路劲商业管理有限公司	-	-	18,621,725.12	-
其他应收款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	-	-	27,322,429.49	-
其他应收款	郑州路劲房地产开发有限公司	-	-	495,100,000.00	-
其他应收款	常州宏智房地产开发有限公司	-	-	6,000,000.00	-
其他应收款	北京五月天房地产开发有限公司	500,000.00	-	-	-
其他应收款	思智贸易(深圳)有限公司	10,000,000.00	-	-	-
其他应收款	镇江路劲房地产开发有限公司	-	-	4,435,500.00	-
其他应收款	北京顺驰置地丰润房地产开发有限公司	-	-	410,703.38	-
其他应收款	京港路劲物业管理(北京)有限公司	171,249.77	-	171,249.77	-
其他应收款	常州宏骏房地产开发有限公司	63,134,986.34	-	23,164,366.71	-
其他应收款	常州宏佳房地产开发有限公司	-	-	29,422,398.00	-
其他应收款	济南路劲隽成房地产开发有限公司	151,285,000.00	-	113,313,575.15	-
其他应收款	天津顺驰融信置地有限公司	2,820,000.00	-	-	-
其他应收款	北京隽丰商业管理有限公司	100,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市瑞信达投资咨询有限公司	400,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市卓安贸易有限公司	400,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市汇盛贸易有限公司	1,300,000.00	-	-	-
其他应收款	济南隽投房地产开发有限公司	1,712,012.33	-	-	-
其他应收款	江苏路劲物业服务服务有限公司	1,788,656.10	-	-	-
其他应收款	深圳市隽御投资咨询有限公司	5,460,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳隽安企业管理咨询有限公司	12,510,000.00	-	-	-
其他应收款	镇江路劲大港房地产开发有限公司	27,662,604.00	-	-	-
其他应收款	北京隽投房地产开发有限公司	40,000,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市亿文达投资管理咨询有限公司	50,000,000.00	-	-	-
其他应收款	苏州隽宏房地产开发有限公司	71,338,383.00	-	-	-
其他应收款	洛阳路劲宏骏房地产开发有限公司	88,080,000.00	-	-	-
其他应收款	苏州路劲置业有限公司	95,000,000.00	-	-	-
其他应收款	路劲地产集团有限公司	210,000,000.00	-	-	-
其他应收款	上海隽业房地产开发有限公司	270,000,000.00	-	-	-
其他应收款	洛阳路劲房地产开发有限公司	492,879,340.83	-	-	-
其他应收款	常州路劲房地产开发有限公司	22,000,000.00	-	-	-
合计		1,628,042,232.37	-	1,006,500,471.03	-

北京路劲隽御房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2016年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释-续

10、 关联方应收应付款项-续

(2) 其他应付款项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	宏骏发展(香港)有限公司	-	77,093.58
其他应付款	北京路劲达兴房地产开发有限公司	5,365,900.00	-
其他应付款	隽御管理顾问(广州)有限公司	240,272,664.57	-
其他应付款	大厂回族自治县中基首业房地产开发有限公司	500,000,000.00	230,000,000.00
其他应付款	天津启威不动产投资管理有限公司	10,267,842.59	75,608.77
其他应付款	天津顺驰新地置业有限公司	321,501,309.43	236,800,000.00
其他应付款	北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司	37,714,644.71	14,714,644.71
其他应付款	北京隽丰商业管理有限公司	-	900,000.00
其他应付款	上海隽城置业有限公司	190,000,000.00	20,000,000.00
其他应付款	常州路劲房地产开发有限公司	-	10,000,000.00
其他应付款	洛阳顺驰房地产开发有限公司	4,634,100.00	-
其他应付款	苏州隽御地产有限公司	110,000,000.00	-
其他应付款	Great Gallop Developments(HK) Limited	194,717.94	-
其他应付款	天津顺驰滨海不动产投资管理有限公司	99,460,000.00	-
其他应付款	北京路劲隽达房地产开发有限公司	27,662,604.00	-
其他应付款	苏州路劲地产有限公司	33,880,000.00	-
其他应付款	郑州路劲房地产开发有限公司	4,900,000.00	-
其他应付款	上海隽朗房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
合计		1,635,853,783.24	512,567,347.06

财务报表结束

仅为 本报告 之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

未经书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向任何第三方披露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131000005587870XB

证照编号 00000002201702160019

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

执行事务合伙人 曾顺福

成立日期 2012年10月19日

合伙期限 2012年10月19日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关




2017年02月16日



证书序号: 000483

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券投资基金业协会审查，批准
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：曾顺福



证书号: 36 发证时间: 二〇一〇年十二月十二日
证书有效期至: 二〇一〇年十二月十二日



姓 名 蔡建斌
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出生日期 1976-10-01
Date of birth _____
工作单位 德勤华永会计师事务所有限公司广州分所
Working unit _____
身份证号码 350204761001401
Identity card No. _____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 350200011493
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇二年一月十七日
Date of Issuance 2009年4月换发 /m /d



4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



9



中国注册会计师协会

姓名	周小珠
Sex	女
Date of birth	1987-10-02
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Identity card No.	440681198710024322



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

110101300153

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 20 日
/y /m /d

日
/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



年 /y 月 /m 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to



年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

附件 2

路劲基建有限公司 2016 年经审计的财务报表

Deloitte. 德勤

致路勁基建有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

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

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

意見之基礎

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

獨立核數師報告

關鍵審核事項

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

關鍵審核事項

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認

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

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

物業存貨之估值

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

我們就來自銷售作銷售用途之已落成物業收入之確認程序包括：

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

我們就物業存貨估值的程序包括：

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

關鍵審核事項

物業存貨之估值(續)

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

基建合作企業(「合作企業」)之收費公路經營權攤銷

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

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

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

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

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

我們有關合作企業收費公路經營權攤銷的程序包括：

- 評估管理層估計將來的交通流量及釐定攤銷率的合理性，我們通過參考獨立交通顧問編製的最新交通報告(如有)或通過將管理層過往年度作出的假設與實際結果進行比較，檢視管理層所作出判斷的合理性，尤其是主要假設的適當性，包括於剩餘特許期限預計交通流量應用的增長率、經濟發展及地區交通網絡變動以及與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通過協定於計算合作企業管理層編製的月度交通流量報告中的實際交通流量時使用的歷史交通數量，抽樣使用的特許無形資產的攤銷計算。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

基建合作企業(「合作企業」)之收費公路經營權攤銷(續)

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

衍生財務工具之估值

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

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

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們有關衍生工具估值的程序包括：

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

其他資料

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

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

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

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

獨立核數師報告

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

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

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

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

獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月十三日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

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

董事會於二零一七年三月十三日批核及授權刊發載於第F-8頁至第F-95頁之綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

單偉豹
董事

高毓炳
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	認股權儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元			
於二零一五年一月一日結餘	72,970	3,072,836	2,207,451	1,260,000	24,472	911,129	5,659,033	13,207,891	844,661	14,052,552
年度溢利	-	-	-	-	-	-	820,005	820,005	8,305	828,310
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(514,600)	-	-	-	-	(514,600)	(32,496)	(547,096)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(514,600)	-	-	-	820,005	305,405	(24,191)	281,214
小計	72,970	3,072,836	1,692,851	1,260,000	24,472	911,129	6,479,038	13,513,296	820,470	14,333,766
因行使認股權而發行普通股	1,024	80,150	-	-	(9,910)	-	-	71,264	-	71,264
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(8,226)	-	8,226	-	-	-
因註銷本公司之附屬公司而釋放之匯兌儲備	-	-	(25,047)	-	-	-	25,047	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(429,163)	(429,163)	-	(429,163)
儲備撥付	-	-	-	-	-	328,385	(328,385)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日結餘	73,994	3,152,986	1,667,804	1,260,000	6,336	1,239,514	5,754,763	13,155,397	820,470	13,975,867
年度溢利	-	-	-	-	-	-	1,250,075	1,250,075	123,521	1,373,596
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(758,471)	-	-	-	-	(758,471)	(62,662)	(821,133)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(758,471)	-	-	-	1,250,075	491,604	60,859	552,463
小計	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	6,336	1,239,514	7,004,838	13,647,001	881,329	14,528,330
收購附屬公司(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	59,468	59,468
註銷/失效認股權	-	-	-	-	(122)	-	122	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(355,170)	(355,170)	-	(355,170)
儲備撥付	-	-	-	-	-	289,121	(289,121)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日結餘	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	6,214	1,528,635	6,360,669	13,291,831	940,797	14,232,628

附註：

- (a) 特別儲備由集團重組產生，代表由本公司發行股本之票面值與因為當時集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 集團之法定儲備按中華人民共和國(「中國」)法律呈列儲備，並應用於本公司位於中國之附屬公司。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營業務			
稅前溢利		3,245,292	1,982,523
調整：			
物業、機器及設備之折舊		14,305	12,596
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益		-	(62,735)
投資物業之公允值變動		(77,617)	(92,936)
其他財務資產及負債之公允值變動		(429,357)	128,273
利息收入		(150,114)	(86,557)
財務費用		371,585	233,346
出售合作企業權益之收益		-	(2,145)
分佔合作／合資企業溢利		(395,553)	(261,018)
分佔聯營公司虧損		1,689	-
出售物業、機器及設備之收益淨值		(397)	(206)
營運資金變動前之經營業務現金流量		2,579,833	1,851,141
應收賬款、按金及預付款項之增加		(1,070,347)	(70,849)
作銷售用途之已落成物業之減少(增加)		1,162,438	(131,236)
作銷售用途之發展中物業之減少		4,859,240	4,600,675
應付賬款及應計費用之增加(減少)		191,161	(131,360)
來自預售物業按金之增加(減少)		2,199,834	(880,300)
支付租賃土地款		(2,343,475)	(542,049)
來自經營業務之現金		7,578,684	4,696,022
支付所得稅		(1,205,461)	(1,139,281)
來自經營業務之現金流淨額		6,373,223	3,556,741

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

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

本公司及其主要附屬公司及集團之合作／合資企業之功能貨幣為人民幣。然而集團之綜合財務報表以港元呈列，是因為本公司董事（「董事」）認為此等呈列對其現有及潛在之投資者更為適用。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露動議
香港會計準則第16號及第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則之年度改進

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。

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

¹ 適用於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間。

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

香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

與集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

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

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

香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」

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

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

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

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

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

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

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

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

3. 主要會計政策

符合性報告

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

編製基礎

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

歷史成本一般根據貨物及服務交付所得代價之公允值釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

編製基礎(續)

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

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合基礎

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

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

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

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

損益及其他全面收益內各部份均會分配予本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益與開支總額會分配予本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益之結餘出現虧絀。

3. 主要會計政策(續)

綜合基礎(續)

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與集團其他成員公司所採用的一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時予以對銷。

附屬公司之非控股權益及集團之權益乃分開呈列。

集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

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

收購一家附屬公司(並未構成業務)

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

收入確認

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

出售物業

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

物業租金

經營租約的應收租金會按相關租期以直線法確認並計入綜合損益表。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，在能根據租賃協議條款可靠地計算時，於賺取該等收入的會計期間確認。

物業管理收入

物業管理收入會於提供相關服務時確認。

其他

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

來自投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備(包括持作生產或供應貨品或服務，或作行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)於綜合財務狀況表所述，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)。

物業、機器及設備確認折舊時旨在按其估計可使用年期並減去其剩餘價值，以直線法撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期完結時審閱；若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

物業、機器及設備乃於被處置或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於出售或棄用該物業、機器及設備所產生之收益或虧損，是取決於出售所得款項與該資產之賬面值差額於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業(包括該用途之在建物業)。

投資物業首次按成本計量，包括任何直接發生之支出。首次確認後，投資物業會以公允值模型按公允值計量。因投資物業的公允值變動而產生的收益或虧損會計入當期的損益中。

投資物業於被處置或決定永不再用或在預期被處置時不會產生未來經濟利益時不再確認。資產不再確認產生的損益(以出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算)於不再確認該資產時，計入該期間之損益。

就由物業存貨轉移至將按公允值列賬之投資物業而言(由經營租約開始起計)，物業於該日之公允值與其過往之賬面金額兩者之任何差額須於損益確認。

聯營公司及合作／合資企業權益

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

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

集團之基建合作企業，為於中國成立之中外合作經營企業。就此，各合夥人之現金／溢利分配比例，以及於合作企業到期時之淨資產分配，由合作企業協議所預定，而且可能並非與其出資比率成比例。

合作企業之業績及資產與負債於綜合財務報表內使用權益會計法合併。在類似情況之事項及交易，合作企業採用與集團統一的會計政策編製財務報表。根據權益法，於合作企業之投資起初會按成本於綜合財務狀況表內確認，其後根據協議預定之溢利分配比例再作調整，以確認集團應佔合作企業之損益及其他全面收益。

倘集團應佔合作企業之虧損相等於或超過其於該合作企業之權益(包括任何實質上構成集團於該合作企業之淨投資一部分之任何長期權益)，則集團會終止確認其應佔之其他虧損。但額外確認之虧損，僅以集團已發生之法定或推定責任或代表該合作企業支付之款項為限。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合作／合資企業權益(續)

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

集團已應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否有需要就集團於合作企業之投資確認任何減值虧損。如有需要，則投資(包括商譽)之全部賬面金額會按香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額(使用價值與公允值減去出售成本之較高者)及賬面金額作比較。任何已確認之減值虧損構成投資之賬面金額之一部分。凡撥回減值虧損均會按照香港會計準則第36號確認，惟投資之可收回金額其後增加則作別論。

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

合作企業之收費公路經營權

當應用權益法會計時，特許無形資產為集團之基建合作企業之收費公路經營權，由使用經營收費公路開始，按預計使用年期或剩餘之特定期內較短者，用能夠反映無形資產未來經濟效益的預計消耗為模式，去攤銷其成本值。年度攤銷之計算方法是應用相關收費公路之實際交通流量與相關收費公路之預期交通總流量之比率，除以有關餘下專營期對資產之賬面淨值。預期可使用年期及攤銷方法於各報告期完結時檢討，若估計數字有任何變動，有關影響會按預期基準入賬。

有形資產之減值

集團於每個結算日檢討其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何減值跡象，如果此跡象已存在，該資產之可收回金額會被估計以釐定其減值虧損之程度(如有)。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將被減低至其可收回金額，並即時確認減值虧損為損益。

倘減值虧損其後被撥回，該資產的賬面值提升至重新評估之可收回金額，但該重新釐定的賬面值不可高於假設以往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值，減值虧損的回撥即時確認為收入。

3. 主要會計政策(續)

物業存貨

作銷售用途之發展中物業及作銷售用途之已落成物業乃按成本值及可變現淨值兩者間之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終被變現之價格，並扣減預計之銷售開支及完工預計所需成本(如適用)。

作銷售用途之發展中物業成本包括土地成本、建造成本、按集團會計政策撥充資本的借貸成本，以及於發展期間產生的直接費用。竣工時，物業將轉移至作銷售用途之已落成物業。

借貸成本

由於收購、建設或製造合資格資產而直接產生之借貸成本，該等借貸成本於資產準備在最終時需要用作其擬定用途或銷售，才可計入該資產之成本，直至該等借貸成本在該等資產可作其擬定用途或銷售時將停止資本化。某些貸款在未用於合資格資產開支前之暫時投資所得投資收益會從可撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間確認為損益。

外幣

在編製各組別企業之財務報表時，以公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算之交易，按交易當日之匯率，以其功能貨幣(即該企業運作之主要經濟環境之貨幣)入賬。於各結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日當時之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

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

為呈報綜合財務報表，集團權益及其合作企業之資產及負債，已按結算日生效之匯率轉換成集團之呈報貨幣，除非期內之匯率大幅波動，其收入及開支則按全年平均匯率轉換。倘若期內匯率大幅波動，則使用於交易日期生效之匯率。所產生之匯兌差異(如有)，則於其他全面收益及累計權益內之匯兌儲備(應佔非控股權益(如適用))項下確認。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

租賃

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

集團作為出租人

經營租約的租金收入會按相關租期以直線法確認。

或然租金收入(指超過基本租金之收入)，在能根據租賃協議條款可靠地計算時，於賺取該等收入的會計期間確認。

集團作為承租人

經營租約付款於租期內按直線法確認為開支。

倘因訂立經營租約收取租賃獎勵，則有關獎勵會確認為負債。獎勵之總計利益會按直線法確認為租賃開支扣減。

租賃土地及樓宇

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

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

3. 主要會計政策(續)

員工退休福利

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

稅項

所得稅支出指目前應付稅項及遞延稅項總數。

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

財務工具

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

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

財務資產

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

實際利率法

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

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

按公允值於損益確認之財務資產

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

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

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

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款，而並無於活躍市場上報價之非衍生財務資產。於首次確認後，貸款及應收賬款(包括應收合作／合資企業之款項、應收貸款、應收賬款、已抵押銀行存款及銀行結存及現金)均以實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損(見下文有關財務資產減值虧損的會計政策)列賬。

財務資產減值虧損

財務資產(除按公允值於損益確認外)，會於各結算日評估是否出現減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認財務資產後發生一項或多項事件對該財務資產之預計未來現金流構成影響時，即表示財務資產出現減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或訂約對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如欠付或拖欠利息或本金款額；或
- 借款人可能將申請破產或進行財務重組。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損(續)

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

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

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少且明顯與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損會撥回損益，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

財務負債及權益性工具

由集團企業發行之財務負債及權益性工具按所訂立之合約協議性質，以及財務負債及權益性工具之定義而分類為財務負債及權益性工具。

權益性工具

權益性工具為經扣除其所有負債後乃對集團資產擁有剩餘權益之任何合約。權益性工具由本公司發行之權益性工具以扣除直接發行成本後實際所得款項入賬。

實際利率法

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

利息開支按實際利率基準確認。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及權益性工具(續)

按公允值於損益確認之財務負債

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

財務負債於下列情況分類為持作買賣：

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

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

其他財務負債

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

財務擔保合約

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

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

衍生財務工具

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

嵌入式衍生工具

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

不再確認

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

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

當及只有當集團之特定責任獲解除、取消或已屆滿時，集團方會取消確認財務負債。不再確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益確認。

以股份為基準的付款交易

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

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉撥至股本溢價賬。在認股權被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於股本溢價賬確認之數額將被轉移至保留溢利。

4. 對不確定因素之估計

應用附註3所述之集團會計政策時，董事需對無法自其他來源清楚得悉資產及負債的賬面值，作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃根據過往經驗及其他被視為相關的因素作出。實際結果可能與此等估計不同。

估計及有關假設會被持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響該修訂期間，則該修訂於該期間確認，倘該修訂影響現行及未來期間，則於該修訂期間及未來期間確認。

下文所載因對於未來的主要假設或於結算日對不確定因素的估計，而可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值產生重大調整的風險。

4. 對不確定因素之估計(續)

收費公路經營權之攤銷

集團之基建合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。於剩餘特許期限內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮各期間的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展、市場競爭、汽車銷售增長率以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。當預計總交通流量與實際流量出現較大的差異時，集團應佔基建合作企業之收費公路經營權攤銷將會作出調整。於二零一六年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,341,836,000元(二零一五年：港幣3,628,714,000元)。

基建合作企業權益之減值

基建合作企業權益之可收回金額依照從該等基建合作企業發展、經營及管理中國收費公路於餘下合作期內產生之估計現金流入淨額評估，乃按達致現值時使用之適合貼現年率貼現。倘收費公路使用率及／或公路收費減少導致實際現金流入淨額少於預測之數額，則可能會出現減值虧損。於二零一六年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,341,836,000元(二零一五年：港幣3,628,714,000元)。

物業存貨之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，其中包括對規格及地區及具有可比性之物業進行大量市價分析，根據現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本。倘相關作銷售用途之發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。於二零一六年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣20,826,040,000元(二零一五年：港幣18,789,743,000元)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4. 對不確定因素之估計(續)

公允值計量及估值流程

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

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

集團採用包括並非根據可觀察市場數據之資料的估值方法估計若干類別財務工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註36(c)及16。

5. 收入

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

6. 分部資料

向集團主要營運決策者呈報以便進行資源分配及表現評估的資料之集團經營分部如下：

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

6. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

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

(a) 計量

經營分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔聯營公司虧損、分佔合作/合資企業溢利、出售合作企業權益之收益、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、其他財務資產及負債之公允值變動、淨匯兌虧損、物業、機器及設備之折舊、相關利息收入及財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 計量(續)

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、來自預售物業之按金、應付所得稅、銀行及其他貸款、來自附屬公司之非控股權益之貸款、其他財務負債及遞延稅項負債。

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

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

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

6. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

	二零一六年				二零一五年			
	房地產發展 及投資	收費公路	未歸類	綜合總額	房地產發展 及投資	收費公路	未歸類	綜合總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部溢利或分部資產包括以下項目：								
利息收入	134,928	10,688	4,498	150,114	71,015	14,957	585	86,557
出售合作企業權益之收益	-	-	-	-	-	2,145	-	2,145
用作銷售用途之已落成物業轉移至 投資物業所產生之公允價值收益	-	-	-	-	62,735	-	-	62,735
投資物業之公允價值變動	77,617	-	-	77,617	92,936	-	-	92,936
折舊	(13,855)	(249)	(201)	(14,305)	(11,648)	(289)	(659)	(12,596)
財務費用	(310,736)	(3,084)	(57,765)	(371,585)	(204,966)	(3,392)	(24,988)	(233,346)
所得稅支出	(1,846,170)	(25,526)	-	(1,871,696)	(1,125,589)	(28,304)	(320)	(1,154,213)
分佔聯營公司虧損	(1,689)	-	-	(1,689)	-	-	-	-
分佔合作/合資企業溢利	(13,117)	408,670	-	395,553	(13,401)	277,940	(3,521)	261,018
聯營公司權益	799,192	-	-	799,192	-	-	-	-
合作/合資企業權益	1,223,144	3,341,836	-	4,564,980	1,474,899	3,628,714	4,528	5,108,141
年內非流動資產之增加	1,973,471	165,743	-	2,139,214	1,188,206	53	37	1,188,296

(d) 來自主要產品及服務之收入

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

(e) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國的客戶，而集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及給予合作/合資企業之貸款)超過90%位於中國，其餘的非流動資產則位於香港。

(f) 主要客戶之資料

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7. 其他收益及損失

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
淨匯兌虧損	(573,639)	(201,736)
其他財務資產及負債之公允值變動	429,357	(128,273)
	(144,282)	(330,009)
出售合作企業權益之收益	–	2,145
出售物業、機器及設備之收益	397	206
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	–	62,735
投資物業之公允值變動	77,617	92,936
	(66,268)	(171,987)

8. 分佔合作／合資企業溢利

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

9. 財務費用

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

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

10. 稅前溢利

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

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

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

	附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一五年 合計 千港元
執行董事						
單偉豹		–	6,756	7,494	676	14,926
高毓炳	(a)	–	7,296	6,068	577	13,941
單偉彪		–	4,273	237	18	4,528
陳錦雄		–	4,062	2,124	406	6,592
方兆良		–	3,367	1,820	337	5,524
徐汝心		–	2,059	700	154	2,913
非執行董事						
林焯瀚		380	–	–	–	380
牟勇	(d)	16	–	–	–	16
董方	(d)	16	–	–	–	16
呂華	(e)	256	–	–	–	256
高聖元	(e)	256	–	–	–	256
獨立非執行董事						
劉世鏞		510	–	–	–	510
周明權		500	–	–	–	500
謝賜安		308	–	–	–	308
黃偉豪		365	–	–	–	365
張永良	(f)	244	–	–	–	244
		2,851	27,813	18,443	2,168	51,275

附註：

- (a) 以上披露已包括高毓炳先生作為行政總裁身份的酬金。
- (b) 陳錦雄先生於二零一六年五月十九日退任本公司執行董事之職務。
- (c) 徐汝心先生於二零一六年七月一日辭任本公司執行董事之職務。
- (d) 牟勇先生及董方先生於二零一五年十二月十一日均獲委任為本公司之非執行董事。
- (e) 呂華先生及高聖元先生於二零一五年十二月十一日辭任本公司非執行董事之職務。
- (f) 張永良先生於二零一五年二月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

按表現掛鈎之花紅是根據執行董事的個人表現釐定。

於年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

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

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

12. 所得稅支出

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

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率 25% 計算。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12. 所得稅支出(續)

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

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

附註：由於主要的附屬公司之營運均在中國，所以集團所用之調節表乃採用國內稅率。

13. 已付股息

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

於報告期完結後，董事會於二零一七年三月十三日建議二零一六年末期股息每股港幣 0.55 元，合共約港幣 4.07 億元。由於末期股息並沒有於呈報期完結前宣佈派發，故此數額並無於綜合財務報表內列為負債。

建議派付之末期股息乃按二零一七年三月十三日已發行股份 740,186,566 股之基準計算。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料如下：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本					
於二零一五年一月一日	847	29,806	46,290	36,306	113,249
增加	-	941	5,569	1,318	7,828
出售	-	-	(2,264)	(1,652)	(3,916)
匯兌調整	(27)	(1,021)	(1,796)	(1,368)	(4,212)
於二零一五年十二月三十一日	820	29,726	47,799	34,604	112,949
增加	-	9,198	4,193	1,332	14,723
收購附屬公司	-	-	655	9,346	10,001
出售	-	-	(2,164)	(1,082)	(3,246)
匯兌調整	(54)	(1,904)	(2,979)	(2,156)	(7,093)
於二零一六年十二月三十一日	766	37,020	47,504	42,044	127,334
折舊					
於二零一五年一月一日	847	20,413	32,003	18,772	72,035
本年度計提	-	1,116	6,618	6,258	13,992
出售時撇銷	-	-	(1,990)	(1,547)	(3,537)
匯兌調整	(27)	(685)	(1,432)	(900)	(3,044)
於二零一五年十二月三十一日	820	20,844	35,199	22,583	79,446
本年度計提	-	2,688	5,975	6,341	15,004
出售時撇銷	-	-	(2,145)	(1,011)	(3,156)
匯兌調整	(54)	(1,755)	(2,852)	(1,830)	(6,491)
於二零一六年十二月三十一日	766	21,777	36,177	26,083	84,803
賬面值					
於二零一六年十二月三十一日	-	15,243	11,327	15,961	42,531
於二零一五年十二月三十一日	-	8,882	12,600	12,021	33,503

物業、機器及設備以直線法每年按以下基準計算折舊：

租賃土地及樓宇	按租賃年期由20至25年
租賃物業裝修	按租賃年期或以3年為期(以較短期間為準)
傢俬、裝置及設備	10% - 25%
汽車	12.5% - 25%

集團之租賃土地及樓宇均位於中國。

因租賃土地及樓宇不能準確地分配，所以土地之租賃權益繼續以物業、機器及設備類入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	2,193,098	2,243,909
本年度增加	70,615	–
收購投資物業	286,303	–
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	291	38,239
本年度售出	(11,231)	(152,787)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	–	62,735
於損益確認之公允值變動	77,617	92,936
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(148,499)	(91,934)
於十二月三十一日	2,468,194	2,193,098
物業重估之未實現收益已包括在損益內(包括在其他收益及損失)	76,464	149,310

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

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

已落成投資物業於轉讓當日、二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。

於估計物業之公允值時，物業的最高和最佳用途為其當前用途。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

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

集團持有之 投資物業	公允值		公允值 等級	估值方法 及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	敏感性
	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元				
已落成物業 — 商務物業 及購物中心	2,162,299	2,162,984	第三級	按收入淨額計算之收入 資本化法, 以及就日後 收入潛力計提撥備	1. 定期收益率 二零一六年: 5%-6.5% 二零一五年: 5%-6.5% 2. 復歸收益率 二零一六年: 6%-7% 二零一五年: 6%-7% 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零一六年: 人民幣69元至 人民幣173元 二零一五年: 人民幣93元至 人民幣167元	定期收益率愈高, 公允 值愈低 復歸收益率愈高, 公允 值愈低 市場每月租值愈高, 公 允值愈高
已落成物業 — 商務物業 及購物中心	305,895	30,114	第二級	直接比較法—基於同類 物業之市場可觀察交易, 並經調整以反映目標 物業之情況	不適用	不適用
	2,468,194	2,193,098				

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

根據第三級公允值計量的已落成物業之餘額變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於一月一日	2,162,984	2,063,322
轉移自作銷售用途之已落成物業	71	36,280
本年度增加	70,615	–
本年度售出	(1,214)	(1,319)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	–	62,735
於損益確認之公允值變動	76,291	86,677
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(146,448)	(84,711)
於十二月三十一日	2,162,299	2,162,984

17. 聯營公司權益

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

於二零一六年十二月三十一日，集團之聯營公司的詳情如下：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17. 聯營公司權益(續)

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

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

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

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬：

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

18. 合作／合資企業權益

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

附註：

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

基建合作企業

所有基建合作企業乃於中國成立及經營之合作企業，於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之本公司主要基建合作企業詳情如下：

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
河北保發高速公路有限公司*	人民幣 96,287,600 元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司*	人民幣 95,700,000 元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(容城至雄縣段)
河北保惠高速公路有限公司*	人民幣 96,007,600 元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司*	人民幣 97,262,000 元	40%	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(雄縣至霸州段)

18. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業 (續)

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

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

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「晉中龍城高速公路合作企業」)	人民幣1,467,000,000元 (附註)	45%	投資及開發、經營及管理中國山西省 龍城高速公路
安徽省馬巢高速公路有限公司 (「安徽省馬巢高速公路合作企業」)	人民幣575,000,000元 (附註)	49%	投資及開發、經營及管理中國安徽省 馬巢高速公路

* 該等合作企業統稱為河北保津高速公路合作企業。

** 該等合作企業統稱為河北唐津高速公路合作企業。

*** 該等合作企業統稱為湖南長沙高速公路合作企業。

附註：除該等基建合作企業(溢利／現金分配比例與集團於合作期間持有合作企業的註冊資本比例相若)外，其他基建合作企業之溢利／現金分配比例在合作期間有別於其註冊資本比例。根據相關合作企業協議，在有關合作企業之合作初期，集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配比例。在此之後，其他合作夥伴可能會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配，直至協議上所訂下之時間為止。及後，該等溢利／現金分配比例或會按照有關協議上之條文規定，再度與註冊資本比例相同或根據合作企業協議規定的預設比例。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團就河北保津高速公路合作企業及湖南長沙高速公路合作企業享有的溢利／現金分配比例分別為40%及50%。就河北唐津高速公路合作企業而言，享有的溢利／現金分配比例已由二零一六年二月的30%增加至二零一六年餘下月份的45%。

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之合作企業。董事認為，提供其他合作企業詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

主要基建合作企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作企業之財務資料摘要載述如下。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

主要基建合作企業之財務資料摘要(續)

於二零一六年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業 (續)

主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

於二零一六年十二月三十一日止年度

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

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

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

(b) 合作企業之資產淨額分析

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

主要基建合作企業之財務資料摘要(續)

於二零一五年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

主要基建合作企業之財務資料摘要(續)

於二零一五年十二月三十一日止年度

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

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

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

(b) 合作企業之資產淨額分析

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

額外資料－主要基建合作企業之財務資料摘要

於二零一四年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

額外資料—主要基建合作企業之財務資料摘要(續)

於二零一四年十二月三十一日止年度

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

附註：

(a) 合作企業之流動資產分析

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

(b) 合作企業之資產淨額分析

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業

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

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

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

附註：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要

於二零一六年十二月三十一日

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

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益(續)

房地產合資企業(續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要(續)

於二零一五年十二月三十一日

	上海新弘*
	千港元
流動資產	1,649,240
非流動資產	22,501
流動負債	(865,510)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值(包括已抵押銀行存款)	59,937
合資企業之資產淨額	806,231
集團擁有權益比例	40%
集團分佔資產淨額	322,492
收購溢價	351,206
集團佔合資企業權益之賬面值	673,698

截至二零一五年十二月三十一日止年度

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

* 合資企業及其附屬公司之合併數

18. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

非個別重大之合作／合資企業的資料滙總

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

19. 應收合作／合資企業款項

集團為貸款人

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

19. 應收合作／合資企業款項(續)

附註：

- (a) 該些貸款並無抵押，以中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明之年利率上浮10%(二零一五年：10%)計息。包括在非流動資產內之金額港幣92,631,000元(二零一五年：港幣148,793,000元)於二零一九年十月到期，而餘下的金額港幣46,332,000元(二零一五年：港幣49,610,000元)包括於每個呈報期結束後一年內到期之流動資產內。
- (b) 該貸款並無抵押，免利息及於呈報期結束後一年內到期。
- (c) 該貸款並無抵押，以固定年利率6.15厘計息及於二零一七年九月到期。於二零一六年十二月三十一日年度期間，上海雋合成為本公司之全資附屬公司。
- (d) 該貸款並無抵押，首次提取的人民幣30,000,000元(相等於港幣34,169,000元)以年利率10厘計息。餘下的金額以年利率12厘計息。全數於二零一七年十二月到期。
- (e) 該貸款並無抵押，以固定年利率11厘計息及於二零一七年十一月到期。
- (f) 該貸款並無抵押，以固定年利率10厘計息及於二零一九年到期。
- (g) 該貸款並無抵押及以固定年利率6.7厘計息。包括在非流動資產內之金額港幣757,631,000元於二零一九年到期，而餘下按要求的金額港幣14,803,000元包括在流動資產內。
- (h) 該貸款並無抵押及以固定年利率7厘計息。包括在非流動資產內之金額港幣164,009,000元於二零一八年到期，而餘下按要求的金額港幣125,854,000元包括在流動資產內。
- (i) 該貸款並無抵押，以固定年利率7厘計息及按要求的償還。
- (j) 該貸款並無抵押，以固定年利率6.02厘計息及於二零一七年十二月到期。
- (k) 該些貸款並無抵押，免利息及按要求的償還。
- (l) 根據房地產合資企業物業項目的狀況及基建合作企業表現，集團預期於呈報期結束後十二個月內可收回短期部份的應收合作／合資企業款項。

20. 應收貸款

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

所有應收貸款為有抵押及貨幣以人民幣為單位。

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20. 應收貸款 (續)

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

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

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零一六年	二零一五年
固定利率之應收貸款	8.4厘-21厘	-

21. 物業存貨

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

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣15,264,035,000元(二零一五年：港幣13,184,506,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

22. 預付租賃土地款

於二零一六年十二月三十一日，預付土地款總額港幣1,102,355,000元(二零一五年：港幣480,201,000元)是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展，故此分類在流動資產內。當集團取得有關土地契約文件後，此預付購買該數幅土地成本將確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款、按金及預付款項

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

附註：

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

23. 應收賬款、按金及預付款項(續)

集團於呈報期結束時仍有少量逾期但無減值之應收賬款。剩餘之應收賬款並無逾期及減值，以及大部份亦已於呈報期結束後清還。

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

24. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

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

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣 1,358,297,000 元(二零一五年：港幣 567,485,000 元)限用於發展若干物業項目。此款包括根據中國當地政府有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售物業所得款項港幣 758,035,000 元(二零一五年：港幣 420,411,000 元)，及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣 600,262,000 元(二零一五年：港幣 147,074,000 元)。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

25. 股本

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

於二零一五年十二月三十一日止年度期間發行之新股份與現有之股份享有同等地位。

於二零一五年及二零一六年並無發行可換股優先股。

26. 認股權計劃

本公司於二零一三年五月八日採納一個認股權計劃（「計劃」），計劃目的是為讓參與者有機會獲得本公司之專有權益，並鼓勵該等參與者，以提升本公司及其股份之價值為目標努力工作，從而使本公司及所有股東受惠。

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

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

26. 認股權計劃(續)

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

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

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

計劃由採納日期(即二零一三年五月八日)起計之十年內有效及生效。

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

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於二零一五年及二零一六年內之變動。

二零一六年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一六年 一月一日		年內行使	於二零一六年 十二月三十一日		
			之結餘	年內重分類 (附註)		年內註銷/ 失效	之結餘	
董事								
二零一三年五月二十八日	二零一三年五月二十九日 至二零一八年五月二十八日	7.13	5,350,000	(2,200,000)	-	-	3,150,000	
僱員								
二零一三年五月二十八日	二零一三年五月二十九日 至二零一八年五月二十八日	7.13	5,050,000	2,200,000	-	(200,000)	7,050,000	
			10,400,000	-	-	(200,000)	10,200,000	
加權平均行使價			7.13	不適用	-	7.13	7.13	

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26. 認股權計劃 (續)

二零一五年		於二零一五年 一月一日 之結餘		年內重分類	年內行使	年內註銷/ 失效	於二零一五年 十二月三十一日 之結餘
授出日期	行使期限	行使價 港元					
董事							
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	6,600,000	-	(5,090,000)	(1,510,000)	-
二零一三年五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	10,250,000	-	(4,900,000)	-	5,350,000
			16,850,000	-	(9,990,000)	(1,510,000)	5,350,000
僱員							
二零一零年四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	4,755,000	-	(50,000)	(4,705,000)	-
二零一三年五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	5,250,000	-	(200,000)	-	5,050,000
			10,005,000	-	(250,000)	(4,705,000)	5,050,000
			26,855,000	-	(10,240,000)	(6,215,000)	10,400,000
加權平均行使價		6.99		-	6.96	6.79	7.13

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

27. 銀行及其他貸款

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

27. 銀行及其他貸款 (續)

以上貸款於以下年期到期：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	2,524,203	3,530,444
超過一年但不超過兩年	560,540	5,390,534
超過兩年但不超過五年	7,335,465	558,190
	10,420,208	9,479,168
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	3,063,224	2,306,286
超過一年但不超過兩年	954,556	563,091
超過兩年但不超過五年	2,599,373	382,012
超過五年	279,613	332,317
	6,896,766	3,583,706
於一年內償還及具有按要求償還條款的 無抵押銀行貸款之賬面值	260,000	387,500
借貸總額	17,576,974	13,450,374
減：金額分類為流動負債	(5,847,427)	(6,224,230)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	11,729,547	7,226,144

* 貸款之償還日期按照貸款合同而釐定。

附註：

- (a) 於二零一二年九月發行之2012擔保優先票據之未償還本金為350,000,000美元，於聯交所上市，以固定年息9.875厘計息，集團將於二零一六年九月提前贖回。
- (b) 於二零一三年十二月發行之2013擔保優先票據之未償還本金為人民幣2,200,000,000元(二零一五年：人民幣2,200,000,000元)，於聯交所上市，以固定年息6厘計息，該票據將於二零一六年十二月到期。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27. 銀行及其他貸款 (續)

附註：(續)

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

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

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

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

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

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

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

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

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

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

27. 銀行及其他貸款(續)

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註36(c)(ii)。

以集團的功能貨幣以外之貨幣為單位，並計值之貸款如下：

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

28. 來自附屬公司之非控股權益之貸款

於呈報期結束時，貸款之賬面值港幣204,112,000元(二零一五年：港幣374,741,000元)為無抵押貸款及以固定年息5.22厘至5.7厘(二零一五年：5.7厘至7.38厘)計息，全數將於一年內償還。

於呈報期結束時，貸款之賬面值港幣77,904,000元(二零一五年：港幣180,000,000元)為無抵押貸款，以固定年息5.7厘(二零一五年：5.7厘至6.9厘)計息。該些貸款於二零一八年三月及七月償還，並已分類為非流動負債。

29. 遞延稅項

主要遞延稅項負債(資產)於本年度及過往年度確認及變動如下：

	稅項虧損 千港元	發展中物業之 公允值調整 千港元	中國附屬公司 及合作企業之 未分配利潤 千港元	投資物業之 公允值變動 千港元	發展中物業之 利息資本化 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日	(64,781)	15,588	154,898	292,980	186,975	585,660
年內(抵免)支出	(9,214)	-	(14,290)	(29,283)	19,317	(33,470)
外匯調整	2,672	(494)	(7,126)	(10,469)	(6,470)	(21,887)
於二零一五年十二月三十一日	(71,323)	15,094	133,482	253,228	199,822	530,303
年內支出(抵免)	50,900	-	99,738	24,609	(18,322)	156,925
收購附屬公司	(26,011)	-	-	-	-	(26,011)
外匯調整	2,369	(997)	(13,657)	(17,877)	(11,718)	(41,880)
於二零一六年十二月三十一日	(44,065)	14,097	219,563	259,960	169,782	619,337

附註：遞延稅項之撥備是基於(i)稅項虧損；(ii)作銷售用途之發展中物業的公允值調整；(iii)中國附屬公司及合作企業之未分配利潤；(iv)投資物業之公允值變動及(v)作銷售用途之發展中物業的賬面值與相關稅基之暫時性差額，此等差額乃由於在綜合財務報表層面把部份用作銷售用途之發展中物業之利息資本化所致。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項(續)

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30. 應付賬款及應計費用

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

31. 應付合資企業及聯營公司款項

該貸款並無抵押，免利息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32. 其他財務資產／負債

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

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

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

附註： 合約到期日與定價日期相若。

上述合約於報告期末按公允值計量。

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

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

於二零一五年十二月三十一日，其他財務負債為一項尚未到期之交叉貨幣利率掉期合約之公允值港幣 268,703,000 元。集團將於合約條款規定日按總額結算基準支付美元及收取人民幣。本金額人民幣 2,200,000,000 元以固定年息 6 厘與本金額 361,872,000 美元以固定年息 4.81 厘計息作掉期。合約之匯率為人民幣 6.0795 元兌 1 美元。此合約於二零一六年退出及其公允值收益港幣 32,439,000 元已於損益內確認。

衍生合約之公允值計量詳列於附註 36(c)(i)。

33. 現金及現金等值

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

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

34. 退休福利計劃

就香港業務，集團為所有合資格僱員(包括董事)設立強制性公積金計劃(「該公積金計劃」)。該公積金計劃的資產與集團的資產分開，由獨立受託人控制的基金持有。集團及僱員均根據政府規例，按僱員的月薪向該公積金計劃支付固定百分比的供款。該公積金計劃供款指集團須按公積金計劃規則指定比率，向基金支付的供款。倘僱員於可取得所有供款前退出公積金計劃，已沒收的供款額將用以減少集團未來應付的供款。於呈報期結束時，並無沒收供款可用以減少日後供款。

就中國業務，集團的中國附屬公司僱員均為由政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司必須向該退休福利計劃支付相當於工資成本固定百分比的款項，作為有關退休福利金。集團對該項退休計劃的唯一責任是作出指定供款。

35. 資本風險管理

集團管理資本以確保集團企業可持續經營，同時透過優化債務及股東權益之平衡提升股東回報。集團之整體策略與過往年度相同。

集團的資本結構包括債務(包括分別於附註27及28披露的貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款)及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，集團管理層評估已包括項目工程計劃，及考慮資金來源後編製的年度預算。集團管理層會根據年度預算建議，衡量資金成本及各種類別資本的相關風險。集團管理層亦透過派付股息、發行新股份及新債項或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具

(a) 財務工具之種類

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

(b) 財務風險管理目標及政策

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

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

外匯風險管理

集團若干交易以集團功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。於二零一六年，集團與銀行訂立結構性外幣遠期合約作管理集團之外匯風險及詳情列於附註32。集團以外幣計值的貨幣資產及負債於呈報期結束時的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	1,301,956	81,416	9,321,178	6,973,070
港元	217,264	51,705	789,256	239,883

外匯敏感度分析

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

	溢利或虧損	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
美元	400,961	344,583
港元	28,600	9,409

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理

集團按香港銀行同業拆息，倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行的訂明利率計息，因利率波動而面對現金流利率風險的分別有已抵押銀行存款及銀行及其他貸款。

集團的公允值利率風險主要是以固定利率計算的應收合作／合資企業款項、銀行及其他貸款、應收貸款及來自附屬公司之非控股權益之貸款。集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃按報告期末的銀行及其他貸款需面對利率浮息之風險，及對浮息工具而言，該規定之變動於財政年度之初已實行且於財政年度期內維持不變。採用增減50個基點乃於向主要管理人員內部呈報利率風險，並作為管理層對潛在利率合理變動的評估。

倘若利率高出／低於50個基點，及所有其他變量維持不變，則截至二零一六年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣26,447,000元(二零一五年：港幣33,765,000元)撥充作銷售用途之發展中物業後，集團之溢利將減少／增加港幣10,284,000元(二零一五年：港幣6,431,000元)。

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

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險管理

於二零一六年十二月三十一日，集團就因交易對手未能履行其責任而承擔之財務虧損之最大信貸風險乃產生自：

- 綜合財務狀況表所列有關已確認財務資產之賬面值；及
- 如附註40所披露，由集團提供財務擔保之或然負債金額。

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

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

除於附註19、20及23所述的應收合作／合資企業款項，應收貸款及出售合作企業權益之遞延代價外，集團之信貸風險並無過度集中，風險分散至多名性質相似之交易對手。

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

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

就在建物業而言，集團一般會就客戶購買物業所需的按揭貸款向銀行提供擔保，金額以物業總售價70%為上限。倘買方於擔保期內拖欠償還按揭貸款，持有按揭之銀行可要求集團償還有關貸款之未償還金額及任何就此應計利息。按揭額度是以物業作抵押產生，以現時市場的情況下，其市場的格價仍高於受擔保的金額。就此，集團管理層認為集團之信貸風險已大大減少。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理

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

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

流動及利率風險表

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

此外，下表詳列集團就其衍生財務負債所作的流動資金分析。附表乃根據需要以總額結算的衍生工具之未貼現(流入)／流出總額而編製。倘應付金額並非固定，則披露之金額乃經參照於報告期末預測匯兌率釐定。由於管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量之時間性十分重要，集團就衍生財務工具之流動資金分析乃根據合約到期日編製。

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 厘	按要求或 少於六個月 千港元	六至 十二個月 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一六年								
應付賬款及應計費用	-	6,784,521	-	-	-	-	6,784,521	6,784,521
應付合作/合資企業及聯營公司款項	-	717,659	-	-	-	-	717,659	717,659
銀行及其他貸款								
— 定息利率	4.97	340,978	806,475	978,239	9,889,517	-	12,015,209	10,230,681
— 浮息利率	5.02	1,195,759	4,300,048	1,098,978	971,722	345,795	7,912,302	7,346,293
來自附屬公司之非控股權益之貸款	5.68	8,013	211,207	79,482	-	-	298,702	282,016
財務擔保合約	-	7,413,621	-	-	-	-	7,413,621	-
		16,460,551	5,317,730	2,156,699	10,861,239	345,795	35,142,014	25,361,170
二零一五年								
應付賬款及應計費用	-	5,495,510	-	-	-	-	5,495,510	5,495,510
應付合資企業款項	-	280,488	-	-	-	-	280,488	280,488
銀行及其他貸款								
— 定息利率	7.95	217,247	2,901,662	2,984,824	-	-	6,103,733	5,411,172
— 浮息利率	5.59	1,563,331	2,490,448	3,335,728	1,058,887	422,689	8,871,083	8,039,202
來自附屬公司之非控股權益之貸款	6.79	39,579	366,759	183,873	-	-	590,211	554,741
財務擔保合約	-	5,495,511	-	-	-	-	5,495,511	-
		13,091,666	5,758,869	6,504,425	1,058,887	422,689	26,836,536	19,781,113
衍生財務工具								
— 結算總額								
— 流入		(80,708)	(2,763,194)	-	-	-	(2,843,902)	不適用
— 流出		68,573	2,872,705	-	-	-	2,941,278	不適用
		(12,135)	109,511	-	-	-	97,376	268,703

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

36. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表(續)

	少於六個月 千港元	六至十二個月 千港元	一至兩年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一六年十二月三十一日	4,075	262,060	-	266,135	260,000
二零一五年十二月三十一日	9,000	396,461	-	405,461	387,500

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

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

(c) 財務工具之公允值

公允值計量

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

於二零一六年十二月三十一日，其他財務資產包括外幣衍生合約港幣396,918,000元。於二零一五年十二月三十一日，其他財務負債包括交叉貨幣利率掉期合約港幣268,703,000元。於各呈報期完結時按初步確認之公允值計量，並歸類為第二級公允值計量。第二級公允值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。

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

衍生合約需要以總額結算。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日年度期間，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

36. 財務工具(續)

(c) 財務工具之公允值(續)

公允值計量(續)

(ii) 並非按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債(但需披露公允值)

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

37. 收購附屬公司

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

37. 收購附屬公司(續)

於收購日，收購附屬公司之總資產淨額如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

38. 經營租賃承擔

出租人

於呈報期結束時，集團與承租人簽訂不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款如下：

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

經營租金為集團出租物業之應收租金。一般而言，租約按租期磋商，租期內之租金固定。

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

承租人

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

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

該承擔指集團應付寫字樓之租約，租賃期由一至三年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

39. 資本承擔

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

40. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣6,640,336,000元(二零一五年：港幣4,650,201,000元)之擔保。該擔保由集團提供給購買集團之已發展物業之小業主，並將於小業主向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該擔保初步確認的公允值並不重大。

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

41. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註24所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣5,099,271,000元(二零一五年：港幣3,446,268,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

42. 關連人仕交易

於本年度，除附註19、28、31及40所述外，集團與下列關連人仕進行交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
高速公路合作企業	利息收入	9,071	14,454
房地產合資企業	利息收入	85,950	41,458
附屬公司之非控股權益	利息支出	29,049	49,050

上述交易不會構成上市規則所規定的一項關連交易定義。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間之酬金如下：

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

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表資料

於呈報期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表資料(續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	認股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日結餘	3,072,836	1,378,909	1,260,000	24,472	1,191,408	6,927,625
年度溢利	-	-	-	-	309,593	309,593
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(270,972)	-	-	-	(270,972)
年度全面(支出)收益總額	-	(270,972)	-	-	309,593	38,621
小計	3,072,836	1,107,937	1,260,000	24,472	1,501,001	6,966,246
因行使認股權而發行普通股	80,150	-	-	(9,910)	-	70,240
註銷/失效認股權	-	-	-	(8,226)	8,226	-
股息	-	-	-	-	(429,163)	(429,163)
於二零一五年十二月三十一日結餘	3,152,986	1,107,937	1,260,000	6,336	1,080,064	6,607,323
年度溢利	-	-	-	-	6,218	6,218
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(426,786)	-	-	-	(426,786)
年度全面(支出)收益總額	-	(426,786)	-	-	6,218	(420,568)
小計	3,152,986	681,151	1,260,000	6,336	1,086,282	6,186,755
註銷/失效認股權	-	-	-	(122)	122	-
股息	-	-	-	-	(355,170)	(355,170)
於二零一六年十二月三十一日結餘	3,152,986	681,151	1,260,000	6,214	731,234	5,831,585

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例 直接 %	間接 %	
<i>於英屬維爾京群島/香港/百慕達註冊</i>						
路安投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	16,000,000美元	-	100	投資控股
安達投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
威良發展有限公司 [®]	香港	香港	1港元	-	100	發展及銷售物業
RKE International Holdings Limited [®]	百慕達	#	0.1港元	-	100	投資控股
路勁產業投資管理集團有限公司 [®]	香港	香港	1港元	-	100	投資控股
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
路勁地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	1港元	-	100	提供管理服務
路勁地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	投資控股
RKP Overseas Finance 2014 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	-	100	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited [®]	英屬維爾京群島	#	1美元	100	-	提供財務服務
路基投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路邦投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路冠投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路捷投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路發投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路耀投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路雄投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	香港	2,000,000,000港元	100	-	投資控股
路勁基建管理有限公司	香港	香港	2港元	-	100	提供管理服務
路聯投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
路昇投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	100	投資控股
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	250美元	-	94.74	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
於中國註冊的外資企業						
常州宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	153,245,300美元	-	100	發展及銷售物業
常州宏佳房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣612,220,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋粵置業有限公司	中國	中國	人民幣538,000,000元	-	100	發展及銷售物業
天津啟威不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣678,500,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海置地有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	94.74	投資控股
天津順馳濱海不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣760,000,000元	-	94.74	投資控股
無錫路勁蠡苑房地產有限公司	中國	中國	人民幣1,146,000,000元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁宏遠房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁宏承房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁宏潤房地產開發有限公司	中國	中國	30,000,000美元	-	100	發展及銷售物業
於中國註冊的中外合資企業						
常州宏智房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司	中國	中國	人民幣1,008,600,000元	-	100	發展及銷售物業
於中國註冊的有限責任公司						
廣州雋華房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣400,000,000元	-	100	發展及銷售物業
上海雋安置業有限公司	中國	中國	人民幣950,000,000元	-	75	發展及銷售物業
上海雋城置業有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	-	55	發展及銷售物業
上海雋達置業有限公司*	中國	中國	人民幣500,000,000元	-	90	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣700,000,000元	-	94.74	發展及銷售物業
北京路勁雋御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣4,385,300,000元	-	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有		主要業務
				已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值比例	已註冊資本之面值比例	
				直接 %	間接 %	
大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣320,000,000元	-	100	發展及銷售物業
洛陽路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣30,000,000元	-	100	發展及銷售物業
常州路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣860,000,000元	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁大港房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣550,470,000元	-	100	發展及銷售物業
鎮江路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣185,000,000元	-	100	發展及銷售物業
無錫路勁濱湖房地產有限公司	中國	中國	人民幣250,000,000元	-	100	發展及銷售物業
濟南路勁傳成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣150,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州路勁地產有限公司	中國	中國	人民幣170,000,000元	-	100	發展及銷售物業
			(二零一五年： 人民幣770,000,000元)			
寧波甬鴻置業有限公司*	中國	中國	人民幣710,000,000元	-	100	發展及銷售物業
蘇州雋宏房地產開發有限公司®	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業

該等附屬公司純屬為投資控股或提供財務服務之公司，並無任何經營業務。

® 於二零一六年註冊成立

* 於二零一六年收購

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力之本公司附屬公司，或對集團資產淨值佔有較重大部分之附屬公司，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

董事認為，集團並無非全資擁有附屬公司之非控股權益於集團是重大的。

44. 主要附屬公司(續)

除下述以外，於年結時並無附屬公司發行任何債務證券：

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

45. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

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

46. 呈報期後之事項

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

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	16,841,585	12,509,646	12,730,104	11,456,048	9,344,130
稅前溢利	3,245,292	1,982,523	2,500,655	2,520,762	2,317,737
所得稅支出	(1,871,696)	(1,154,213)	(1,471,272)	(1,497,395)	(1,465,003)
年度溢利	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367	852,734
應佔：					
本公司擁有人	1,250,075	820,005	1,005,018	1,001,618	818,179
非控股權益	123,521	8,305	24,365	21,749	34,555
	1,373,596	828,310	1,029,383	1,023,367	852,734

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總額	50,400,131	40,056,307	42,483,789	43,429,463	37,275,341
負債總額	(36,167,503)	(26,080,440)	(28,431,237)	(30,066,211)	(25,052,468)
	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252	12,222,873
應佔：					
本公司擁有人	13,291,831	13,155,397	13,207,891	12,671,769	11,793,131
非控股權益	940,797	820,470	844,661	691,483	429,742
	14,232,628	13,975,867	14,052,552	13,363,252	12,222,873