



路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1098)

年報

2018





集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在中國及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家於中國從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業擁有超過20年經驗。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備約800萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於中國的五條高速公路，總里程約340公里。





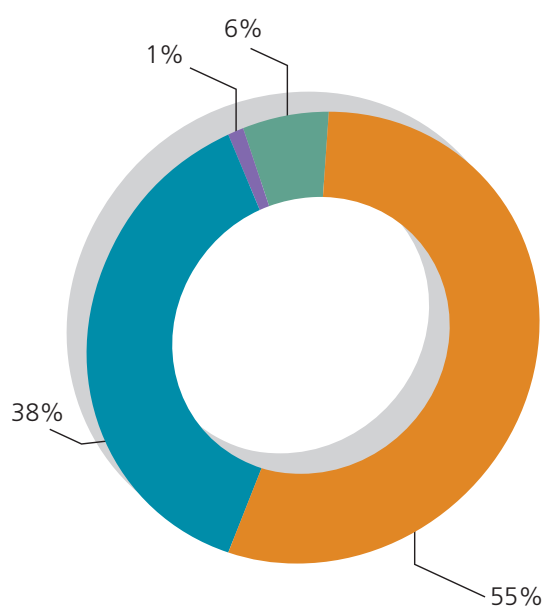
目錄

財務概覽	2
主席報告	4
行政總裁報告	8
主要獎項	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員	50
董事會報告	56
企業管治報告	71
環境、社會及管治報告	85
集團資料	99
獨立核數師報告	F-1
經審核綜合財務報表	
— 綜合損益表	F-7
— 綜合損益及其他全面收益表	F-8
— 綜合財務狀況表	F-9
— 綜合權益變動表	F-11
— 綜合現金流量表	F-13
— 綜合財務報表附註	F-15
財務摘要	F-124

財務概覽

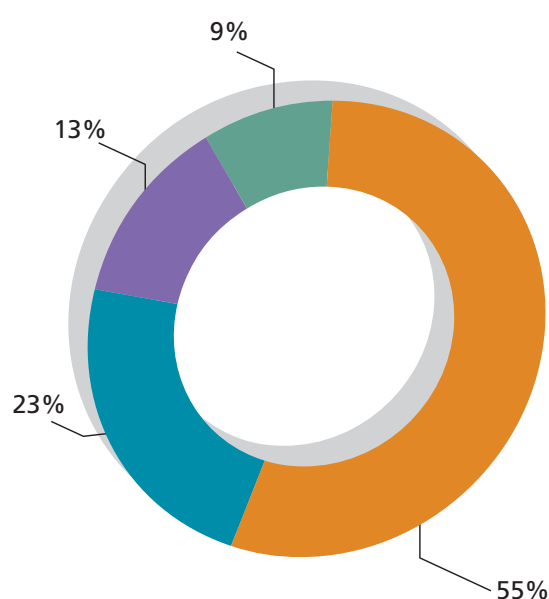
(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
集團收入	22,365	14,756	16,842	12,510	12,730
集團分佔合作／合資企業之收入	4,624	1,504	1,238	1,090	968
集團收入及集團分佔合作／合資企業之收入	26,989	16,260	18,080	13,600	13,698
收費公路項目現金分成 (包括償還股東貸款)	827	713	580	530	515
年度溢利	3,699	2,476	1,374	828	1,029
本公司擁有人應佔溢利	2,988	1,944	1,250	820	1,005
本公司擁有人應佔權益	17,398	15,635	13,292	13,155	13,208
資產總額	78,952	69,735	50,400	40,056	42,484
銀行結存及現金	11,793	8,552	8,049	3,072	3,724
每股股息(港元)	1.18	0.93	0.68	0.48	0.58
每股基本盈利(港元)	3.99	2.61	1.69	1.11	1.37
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	23.22	20.90	17.96	17.78	18.10
交付毛利率(百分比)	45	40	25	23	26
淨權益負債比率(百分比)	35	54	66	73	74

二零一八年房地產項目收入貢獻
按地區分析



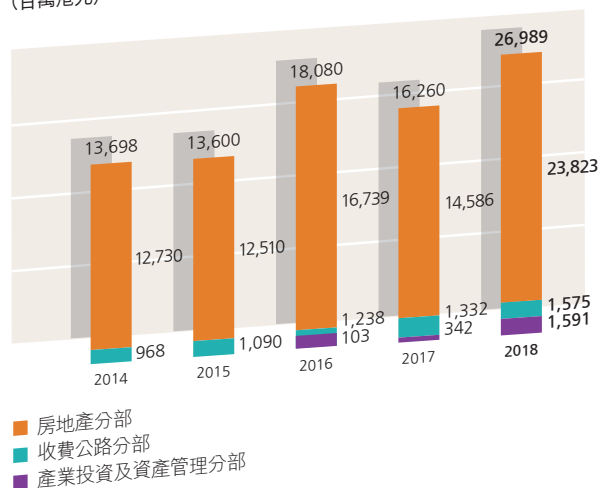
■ 長三角地區
■ 渤海灣地區
■ 粵港澳大灣區
■ 其他地區

二零一八年高速公路項目收入貢獻
按地區分析

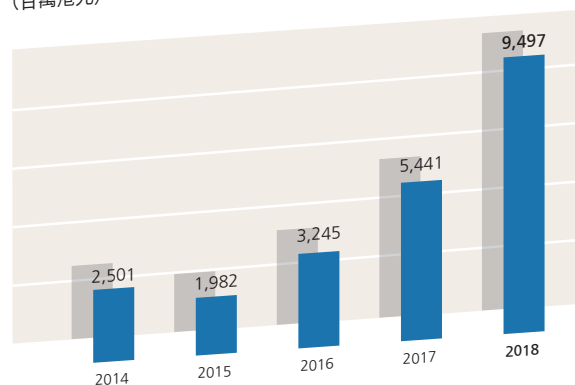


■ 河北省
■ 湖南省
■ 山西省
■ 安徽省

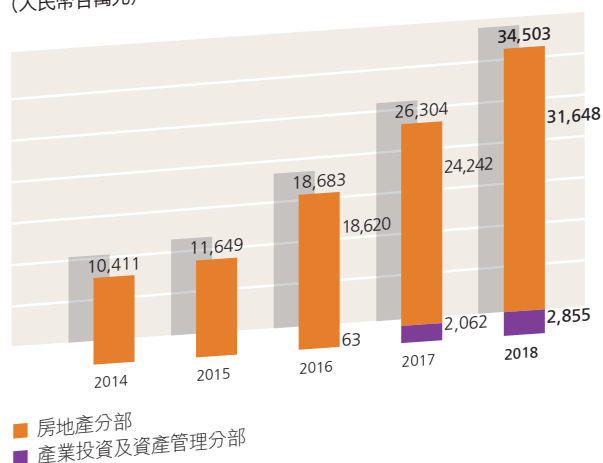
業務收入 (包括分佔合作/合資企業之收入)
(百萬港元)



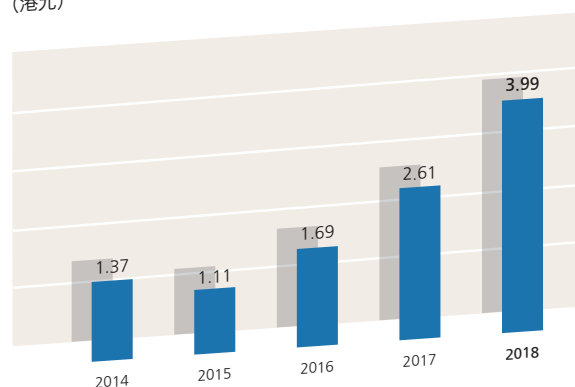
稅前溢利
(百萬港元)



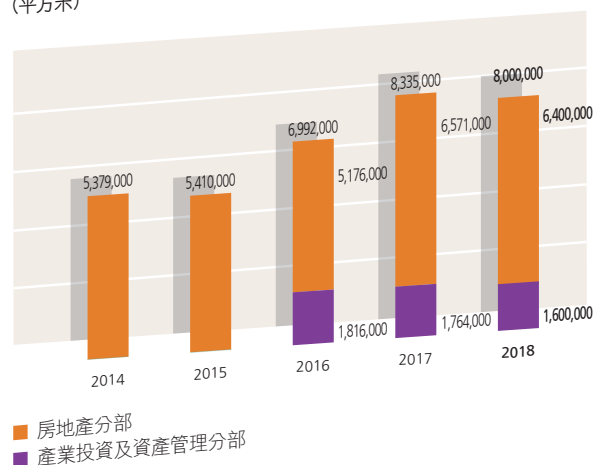
物業銷售額 (包括合資企業項目)
(人民幣百萬元)



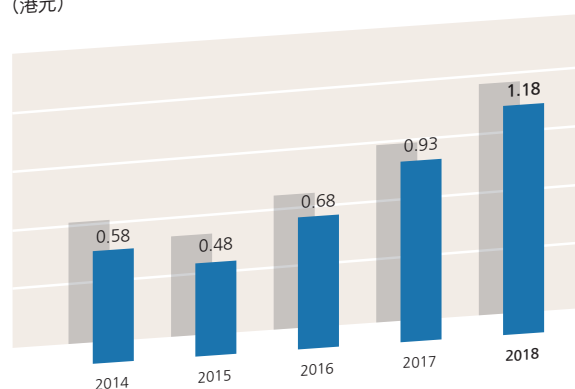
每股盈利
(港元)



土地儲備 (包括合資企業項目)
(平方米)



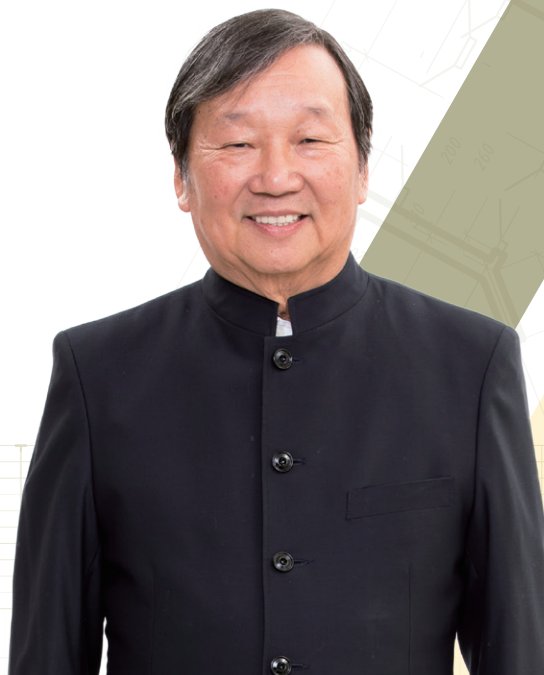
每股股息
(港元)



主席報告



單偉彪
聯席主席



單偉豹
聯席主席

主席報告

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團股東權益增加了港幣17.63億元，每股淨值增加了11%至港幣23.22元。我們相信對一個企業長遠表現的最好衡量方式，就是看計入已付股息及發行新股等因素後（如有）所得出的複合平均股東權益的增長表現。自從兩年前，路勁改動架構引入聯席主席制度後，累積的每股權益增長（該期間宣派之股息視為股東權益的一部份計算）為39%，即每年平均增加約20%。

二零一八年集團全年銷售額（包括合資企業項目）為人民幣345.03億元，全年結轉收入為港幣223.65億元，全年股東應佔溢利為港幣29.88億元（二零一七年：港幣19.44億元），相比二零一七年增加約54%。

董事局建議派發末期股息每股港幣0.88元，加上中期股息每股港幣0.30元，二零一八年的股息合共為每股港幣1.18元（二零一七年：每股港幣0.93元）

根據去年集團已銷售的樓宇數量和其他在建的項目，如無不可預見的情況下，我們有信心二零一九年可以再次打破路勁二零一八年的紀錄。我們二零一九年的銷售額目標是人民幣400億元，並爭取超越這個具有挑戰性的目標，希望來年我們可以給股東們一個滿意的報告。

業務分析

我們把業務分為以下三大部分：

(一) 房地產開發業務

二零一八年對任何一個國內地產商都是一個極度困難和富挑戰性的一年。面對二零一七年開始的種種調控手段，並在國家「房住不炒」的政策下，要面對「限價」、「限購」、「限貸」，有時甚至用上「限賣」的手段。開發商在這大環境下，原本的資金流大大減慢或甚至打斷，對那些借貸率高的地產商，影響極大；尤其是在二零一八年和二零一九年是還貸的高峰期；我們所見到的情況是，房價普遍下降，尤其是三、四綫的城市，也因這些影響，我們看見有不少小型地產商破產或被收購；大的地產商也為生存而要降價，也引致行業的整固進一步加快和擴大。

從以下的數據看到，二零一八年整個中國一手地產的市場大約為人民幣十五萬億元，首三十名的地產商卻佔了近50%的市場銷售額，而且仍在增加中！在去年我們曾提到國內銀行大都只願意貸款給大地產商；加上大地產手上資源多，無論在購買土地，承受變化的能力都有明顯優勢。最後，規模大的地產商越來越大，規模小的地產商被邊緣化及逐漸地退出市場。去年我們曾說過在十年之內市場上將會只剩下五十到一百個開發商，現在我們更確信到了二零二八年，這個情況一定發生。

國內開發商的銷售增長速度非常驚人，部份可以每年60%至70%速度增長一段頗長時間，而有些開發商更長達若干年以100%以上的速度增長！這種不可思議的速度，背後當然是他們採取了高槓桿的效果，所以在國內的標準，若借貸對比總資產在80%或以下將被分類為不是過度借貸，如果你對資產表熟悉的，細想一下，那是說你有人民幣一百億元的資本，你就借人民幣四百億元！這也是為什麼我們看見前幾名的開發商有人民幣六千億元或其中有市場信息提及甚至人民幣上萬億元的借貸。

這個就是路勁所在的戰場大形勢。當然路勁從未不切實際地幻想過走進前十名（需要達數千億的銷售），但路勁也絕不希望跌出百名外，因為那表示在九年後我們將不再參與這行業。此外，路勁不會選擇去推行高槓桿融資政策（我們的銀行及債權人也不會同意）。我們面對另一個挑戰是，我們要求高回報。所以如何在這戰場上生存甚至增長是路勁的一個困難挑戰。不過無論是大或小型地產商，在這行業最終都得回到起點，競爭產品、服務、效率、成本控制、品牌和誠信，路勁有信心能在這方面做到更好，而最後勝出。

說回到香港，我們三個項目也順利運作，元朗項目上蓋工程進行得如火如荼，預計在二零二零年年底完工交付，而我們亦預計在今年第三季度推盤預售。

主席報告 (續)

黃竹坑港鐵站上蓋的項目也進行順利，項目的總承包商已落實，上蓋工程已在今年二月底開工了，預期在二零二一年年底完工交付。

我們在屯門掃管笏的項目上有少許延誤，因申請／批覆清理地塊上的樹木許可證的流程繁複且需時；我們現正在投標選取地基的承建商，而地基工期因需要打碎／清理大量的岩石也需比較長的工期，我們預期最遲二零二二年可以交付。

對於最近香港樓市的調整我們並不擔心。我們以比較相宜的價錢獲取了元朗項目，而黃竹坑項目因為地鐵上蓋項目，而且位處港島，因此對銷售充滿信心。不過整體而言，香港的樓價事實上是非常昂貴，這也是為什麼香港政府最近推出的「明日大嶼」計劃增加土地供應，供以後香港長遠發展。香港市場的儲蓄卻多得驚人，最近的一次統計，所有銀行裏的存款加起來約為港幣14萬億元！再加上有不少國內甚至外國朋友也想在香港置業，所以我們實在看不出樓價在未來三至五年有大跌的原因。

我們希望在明年的年報裏能向你報告我們首次在香港銷售的結果。

(二) 收費公路業務

二零一八年，路勁高速公路業務涵蓋五條高速公路，總路費收入為人民幣30.79億元，比去年上升16%。我們在公路業務的分佔利潤則為港幣6.32億元（扣除所得稅及預扣稅後），比去年上升25%。上升之部份原因為三條高速公路的收入保持穩定增長，包括河北省保津高速公路和唐津高速公路，以及山西省龍城高速公路。我們對二零一九年公路業務的貢獻充滿信心。

CVC Capital Partners（「CVC」）作為領先全球的私募股權公司，且擁有出色的區域網路，於二零一八年投資路勁高速公路業務，成為擁有25%權益的股東。該合作將有助我們拓展東南亞地區及中國的收費公路業務，現時我們正在研究若干前景明朗的收費公路項目。

業務的長遠發展需與「一帶一路」的倡議聯繫。我們正積極尋找位於東南亞當地的合作夥伴，增加公路項目儲備以利發展，並在適當時機考慮分拆公路業務上市。

(三) 新業務 – 產業投資及管理業務

房地產基金業務

二零一八年是非常具有挑戰性的一年。自二零一八年年初開始，內地政府出臺了一系列政策，叫停了土地融資業務及房地產委託貸款業務，金融機構只能對滿足四證齊全、自有資金超過30%以及有二級資質要求的房地產業務進行放款。為符合相關政策規定，我們房地產基金板塊需要對於業務內容作出調整。同時，由於監管部門要求金融機構去杠杆以及收縮表外業務，導致市場資金緊拙，資金成本比二零一七年平均上漲了4%以上，進一步對新業務造成障礙。集團二零一八年只新增四個投資項目，同時實現了三個項目的成功退出，目前管理的基金之總資產規模維持在人民幣100億元左右。經過1年的調整期，各金融機構也開始適應上述政策，因此我們預期二零一九年基金業務會比二零一八年有所提升，管理的基金規模會增長人民幣50億元左右。

娛樂及內容開發業務

隨著入股Holovis的交易完成，二零一八年我們在中國開展了「體驗開發及轉換」的業務，並向國內大型遊樂運營商以及開發商作出原創服務以及產品的輸出。同時我們也與國內外各智慧財產權持有方進行了多方面的合作。二零一九年我們將以優質的技術為核心並打造「空間體驗開發」的團隊，從而為企業客戶創造更多原創服務及極具差異化之產品，以保持我們的核心競爭力。二零一八年我們順利在倫敦核心區域成立了歐洲區域辦公室，而位於上海的中國總部將於二零一九年問世。

文旅商業

無錫梅里古鎮項目今年正式動工興建，工程進展理想，預計於二零一九年十月開試營業，國慶獻禮。其餘在拓展中的項目，包括鄭州新密曦皇文旅古鎮項目、承德熱河小鎮項目的規劃設計已得到地方政府認可，土地整理也進入尾聲，預計二零一九年內能夠獲取土地並動工興建。我們計劃，到二零二零年，路勁文旅商將有三個項目經營中，四個項目在建設中，將為路勁提供可持續的土地供應和收益。

展望

雖然國內市場非純由市場主導，而是受政策影響較大，但我們仍深信在未來的十至十五年，房地產開發依然是一個好的產業，可供未來發展。直至今日，估計國內仍有大約10%的人口由農村遷往大城市，那代表還有1.4億新住客！別忘記整個中國生活水平不斷提高，大部份人希望改善他們原有的居住環境，唯一不同的是現在的買家要求提高了，買家要的是「物有所值」，那些只要有樓就不怕沒人要的日子已經一往不返的了。

現在前三十名的開發商已佔了整個市場銷售總額的50%，數字上來說他們的銷售增幅也得慢慢下滑，當然大的開發商也一定看到這個趨勢，所以大量開發商在發展開拓其他業務，如純租的住宅、商業物業、文旅產業、健康事業、養老產業，或地產基金等等，我們看到有成功亦有不成功的例子，最後誰的決定是正確，那就要時間來告訴我們了。

路勁的大方向是我們希望能以每年20%到25%的速度增加銷售，那理論上最遲路勁會在二零二四年達到人民幣一千億元的銷售額（當然我們希望比這個日期早達到），到了人民幣一千億元的規模，基本上就很安全的了。

同一時間，路勁也會繼續在香港投資，以及去年所說的，在東南亞國家尋找投資機會，無論是在基建或房地產業務方面。因為我們相信在未來十至二十年的發展中，東南亞地區可能就是中國從九十年代末到現在的翻版，路勁不想錯失這個良機。當然我們也認識到，去東南亞地區發展會遇上不少另類的挑戰，包括文化背景，習俗的不同，語言的差異也是難題。

二零一八年，我們能做得到19%的ROE，這是路勁的一個新紀錄。如果我們可以保持這個驕人的成績一段時間，那我們就可以在仍是安全借貸水平的情況下快速發展。最理想的當然是能在分派股息後，我們的股東權益仍能達到合理的增長！當然這個情況可一不可再，不可能成為常態，但我們會盡最大努力來嘗試完成。

最後，我們謹向本集團股東、商業夥伴、董事和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

單偉彪
聯席主席

單偉豹
聯席主席

香港，二零一九年三月十九日



高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零一八年業績

集團（包括合作／合資企業項目）截至二零一八年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣345.03億元及高速公路項目路費收入人民幣30.79億元，較二零一七年分別上升31%及16%。二零一八年年度稅後溢利為港幣36.99億元，比二零一七年上升49%，每股盈利港幣3.99元，每股淨資產為港幣23.22元。

業務簡報

二零一八年，內地房地產市場變化起伏，政府持續加大深化宏觀調控措施，集團運營團隊緊貼市場走勢，在平衡銷量和利潤的經營原則下，齊心協力衝刺銷售，全年物業銷售額（包括合資企業項目）創出新高，達至人民幣345.03億元。集團結轉收入同時大幅增長，較二零一七年增加50%以上，交付毛利率達45%。

二零一八年下半年，內地土地市場在政府加大調控力度下明顯降溫。集團抓緊時機，在下半年再獲取了四幅土地；全年合共取得九幅土地，樓面面積合共104萬平方米，優化及補充了土地儲備。香港方面，現有三個項目運作順利，元朗項目預計在今年推盤預售。截至二零一八年十二月三十一日，集團在內地及香港的土地儲備分別為788萬平方米及12萬平方米，合共800萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為193萬平方米。

二零一八年集團高速公路項目的總車流量及路費收入分別為9,400萬架次及人民幣30.79億元，較二零一七年分別上升約11%及16%。受惠於京津冀及東北三省實體經濟轉型升級所帶來的經濟增長，河北省保津高速公路及唐津高速公路的車流及路費收入錄得雙位數字增長；山西省龍城高速公路及安徽省馬巢高速公路日漸成熟，兩條公路合計路費收入比二零一七年提升了26%。

二零一八年下半年，CVC通過增資擴股方式，以港幣20億元獲取高速公路業務25%股權，為集團高速公路業務發展加入新的動力。

集團繼續通過地產私募基金及地產相關業務的新房地產業務模式，在可控風險下，發掘新的商機及利潤增長點。

資金與融資

二零一八年內地政府持續控制投向房地產資金，房地產企業的資金緊張及融資成本增加。集團全年在香港及國內提取多項合共港幣51.61億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。二零一九年年初，集團抓住境外發債窗口，發行了兩筆分別為年利率7.75厘及7.875厘，合共8億美元的擔保優先票據。

二零一九年工作展望

經過多年發展，集團在現有業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。二零一九年，團隊將繼續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，努力擴大銷售規模，力保利潤增長；並不斷研發配合市場的產品，推廣集團品牌使成為市場更廣泛公認的企業。同時，集團將繼續探索業務相關商機，爭取加大公路資產，優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

致謝

感謝同事們的付出和貢獻。感謝客戶、商業夥伴、股東及董事會的長期支持與信任。

高毓炳
行政總裁

香港，二零一九年三月十九日

主要獎項

路勁基建有限公司

2018 中國房地產上市公司綜合實力30強

路勁地產集團有限公司

2018 中國房地產開發企業外資企業10強

2018 中國房地產開發企業運營效率10強

2018 中國房地產開發企業品牌價值30強

2018 中國房企綜合實力TOP30

2018 年度地產品牌企業

2018 中國年度影響力地產企業

路勁物業服務集團有限公司

2018 中國物業管理企業綜合實力30強

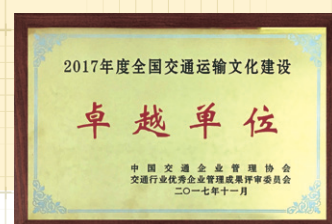
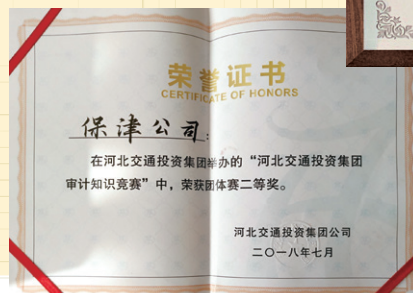


房地產業務

常州市	2018 年度重大貢獻獎
蘇州市	2018 年第十三屆金盤獎－江蘇地區及全國年度最佳住宅－路勁•燕江瀾
廣州市	2018 年度廣州城市標杆項目－路勁•天雋峰
上海市	2017-2018 地產設計大獎•中國優秀獎－路勁佘山院子•東園(小昆山)
北京市	2017-2018 年度結構長城杯金質獎工程－路勁•世界城
天津市	2017 年度天津市文明施工示範工地－路勁•太陽城
無錫市	2017 年度省級示範物業管理項目－路勁•天御

收費公路業務

唐津高速公路	2018 年度全國交通運輸服務文化建設優秀單位
保津高速公路	2018 年河北交通投資集團審計知識競賽二等獎
長益高速公路	2017 年度全國交通運輸文化建設卓越單位



管理層討論及分析

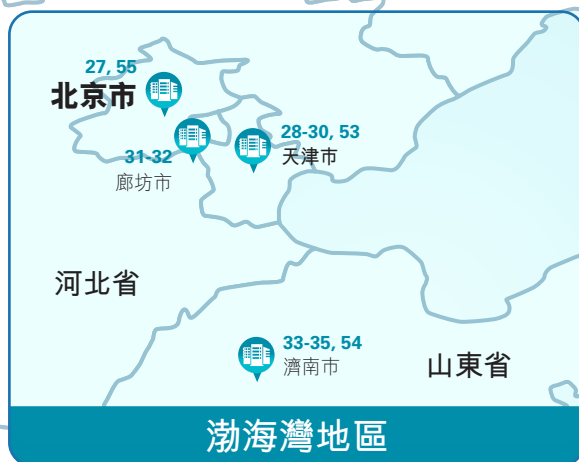
房地產項目

 長三角地區

 渤海灣地區

 粵港澳大灣區

 其他地區



管理層討論及分析 (續)

土地儲備

於二零一八年十二月三十一日

地區	發展面積	
	平方米	佔比
上海市	223,000	3%
江蘇省	3,449,000	43%
浙江省	450,000	6%
長三角地區	4,122,000	52%
北京市	67,000	1%
天津市	751,000	9%
河北省	467,000	6%
山東省	437,000	5%
渤海灣地區	1,722,000	21%
廣東省	356,000	4%
香港特別行政區	118,000	2%
粵港澳大灣區	474,000	6%
河南省	1,413,000	18%
湖北省	269,000	3%
其他地區	1,682,000	21%
總數	8,000,000	100%
其中		
持作銷售用途之物業	7,807,000	98%
持作投資用途之物業	193,000	2%

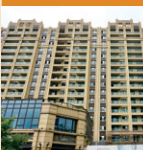
管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

長三角地區

1	路勁•上海派III期							
	發展面積 (平方米)	29,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/C	土地面積 (平方米)	42,000
	約可分予權益	75%	目標完成日期	2020	位置	中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東與昌吉路南		
2	路勁佘山院子•東園							
	發展面積 (平方米)	194,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2021	位置	中國上海市松江區小昆山鎮:東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路		
3	路勁城(鎮江)							
	發展面積 (平方米)	362,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		
4	雨花臺區項目							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	34,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區賽虹橋街道南西營村		
5	路勁城(常州)							
	發展面積 (平方米)	239,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	280,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新區火炬北路東與廣電西路北		
6	路勁•城市中央							
	發展面積 (平方米)	217,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	89,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北與車廠路西		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

長三角地區

7	路勁•城市印象							
	發展面積 (平方米)	99,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	110,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側		
8	路勁•太湖院子							
	發展面積 (平方米)	192,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	208,000
	約可分予權益	90%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省常州市武進經濟開發區內，鳳苑北路以西、稻香路以南、延正西路以北、綠楊路以東		
9	路勁•天雋半島							
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	46,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市燕山新區燕城大道北側、迎賓路東側、燕鳴路南側、東泰路西側		
10	路勁•天雋峰薈							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區遙觀鎮中吳大道南側、今創路西側		
11	棠頌							
	發展面積 (平方米)	232,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

長三角地區

12	城市萬象							
	發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東·紫荊西路以南·船舫北路以西·中吳大道以北		

13	國仕九禮 (前稱鐘樓區項目)							
	發展面積 (平方米)	108,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側·清潭西路南側		

14	路勁·天御							
	發展面積 (平方米)	118,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	88,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區中南西路與蠡溪路交叉口西南側		

15	榮悅灣							
	發展面積 (平方米)	147,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	106,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區觀湖路與漁港路交叉口西北側		

16	十里明珠							
	發展面積 (平方米)	63,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	320,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區馬山常樂路8號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

長三角地區

	17	梅都府	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	45,000
			約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市新吳區梅村街道、泰伯大道與梅西路交界處西北側		
	18	梅里古鎮	發展面積 (平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	68,000
			約可分予權益	60%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		
	19	路勁•鳳凰城	發展面積 (平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	843,000
			約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
	20	路勁•燕江瀾	發展面積 (平方米)	31,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	58,000
			約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮湘洲路、順賢路交匯處		
	21	璞玥風華	發展面積 (平方米)	188,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	95,000
			約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市高新區滄關鎮滄鴻路北、安楊路西		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

長三角地區

22	大湖世紀							
	發展面積 (平方米)	356,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	173,000
	約可分予權益	33%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區蒯祥大道北側、香山北路東側		
23	金茂府							
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	116,000
	約可分予權益	45%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省嘉興市經濟技術開發區：北地塊為慶豐路東、塘橋路南；南地塊為由拳路北、石橋港西		
24	上河宸章							
	發展面積 (平方米)	73,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	37,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至崇超港、南至崇杭街、北至三仙橋港		
25	江南院子							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至鯉魚浜港綠化帶、南至鯉魚浜港支流綠化帶、西至鯉魚浜港支流綠化帶、北至繞城高速公路綠化帶		
26	路勁·新天地（寧波）							
	發展面積 (平方米)	98,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	27,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

渤海灣地區

27	路勁•世界城							
	發展面積 (平方米)	67,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	108,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		
28	路勁•太陽城							
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成 日期	2022	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
29	路勁•雋瀾灣							
	發展面積 (平方米)	273,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	125,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
30	雋悅府							
	發展面積 (平方米)	163,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
31	路勁•國際城							
	發展面積 (平方米)	388,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

渤海灣地區

32	固安項目							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	200,000
	約可分予權益	45%	目標完成 日期	已完成	位置	中國河北省廊坊市固安縣溫泉園區 內南陳村西側、大廣高速東側		

33	路勁•東城（濟南）III 期							
	發展面積 (平方米)	101,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街 南、二環東路西		

34	環悅府							
	發展面積 (平方米)	129,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路 北側		

35	環仕府							
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以 南		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

粵港澳大灣區

36	路勁•天雋峰（廣州）							
	發展面積 （平方米）	169,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	S/C	土地面積 （平方米）	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2019	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		

37	江山雲著							
	發展面積 （平方米）	138,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	F/S	土地面積 （平方米）	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西		

38	天雋匯（前稱天雋匯公館）							
	發展面積 （平方米）	49,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	F/S	土地面積 （平方米）	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		

39	元朗項目							
	發展面積 （平方米）	31,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	S	土地面積 （平方米）	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號		

40	黃竹坑項目							
	發展面積 （平方米）	47,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	F	土地面積 （平方米）	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		

41	掃管笏項目							
	發展面積 （平方米）	40,000	性質	住宅	完成階段 （附註）	P	土地面積 （平方米）	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2022	位置	香港新界屯門市地段第520號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

其他地區

42	路勁•國際城(鄭州)							
	發展面積 (平方米)	248,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2020	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		

43	路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	888,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	M/F/S	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2025	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		

44	路勁•御城(洛陽)							
	發展面積 (平方米)	199,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	147,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		

45	路勁•領山(洛陽)							
	發展面積 (平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2022	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		

46	路勁•時代城							
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	80%	目標完成 日期	2022	位置	中國湖北省武漢市江夏區五里界街毛家畝村		

47	杉荷灣							
	發展面積 (平方米)	209,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P/S	土地面積 (平方米)	73,000
	約可分予權益	80%	目標完成 日期	2021	位置	中國湖北省武漢市江夏區五里界街界興路34號		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零一八年十二月三十一日

48	路勁•又一城(常州)							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省常州市武進區花園街33號		

19	路勁•鳳凰城							
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界		

49	路勁•又一城(蘇州)							
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		

28	路勁•喜悅購物公園							
	發展面積 (平方米)	15,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成 日期	已完成	位置	中國天津市河東區龍山道與天山北路交界		

50	路勁•中央特區							
	發展面積 (平方米)	24,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成 日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路與農業東路交界		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

於二零一八年下半年取得之新項目

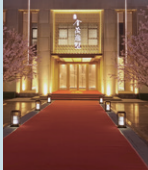
長三角地區

51	甬直項目							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	45,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區甬直大道 南側、甬澄北路東側		

52	蘭亭瓏府							
	發展面積 (平方米)	152,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省昆山市陸家鎮童涇路東 側、友誼路北側		

渤海灣地區

53	海教園項目							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	72,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市海河教育園區文慧北路 東側		

54	金茂逸墅							
	發展面積 (平方米)	147,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	81,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆城區飛躍大道 以北、韓倉河以東、韓倉大道以南		

於二零一九年至本報告日取得之新項目

渤海灣地區

55	密雲項目							
	發展面積 (平方米)	57,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	33,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國北京市密雲區李各莊路		

附註：

「M」代表「總規劃」
「S」代表「上蓋工程」

「P」代表「規劃及設計」
「C」代表「已落成」

「F」代表「地基工程」

收費公路項目



管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零一八年十二月三十一日

1		保津高速公路				
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益（附註）	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		

2		唐津高速公路				
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益（附註）	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四／六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		

3		長益高速公路				
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益（附註）	43.17%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		

4		龍城高速公路				
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益（附註）	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		

5		馬巢高速公路				
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益（附註）	49%
	路線	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁（中國）基建有限公司		

附註：

於二零一八年十二月三十一日，收費公路項目由集團持股75%（二零一七年：100%）之路勁高速公路國際控股有限公司（前稱：RKE International Holdings Limited（「勁投」））間接持有。

業務回顧

集團（包括合作／合資企業項目）截至二零一八年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣345.03億元及高速公路項目路費收入人民幣30.79億元，合共人民幣375.82億元，較二零一七年上升30%。集團各業務分部溢利於二零一八年均錄得增長，二零一八年年度溢利達至港幣36.99億元，比二零一七年大幅度上升港幣12.23億元（即上升49%），每股盈利港幣3.99元，每股淨資產為港幣23.22元。

為補充土地儲備，二零一八年集團通過土地摘牌、收購及合作開發形式在內地合共取得了九幅住宅及商業發展用地，發展面積合共約104萬平方米。截至二零一八年十二月三十一日，集團土地儲備約為800萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為193萬平方米。

業務分部分析

(i) 房地產分部

二零一八年，內地中央和地方政府承續去年實施因城施策，分類指導等針對性宏觀調控措施，為防止區域樓市過熱，規範土地拍賣、限購、限價、限貸等調控政策逐漸成為各地區調控的常態化舉措，調控力度亦持續加大，令房地產市場環境愈加複雜起伏。但在集團貫徹平衡銷量和利潤的經營策略下，加上靈活的營銷方式及團隊齊心協力衝刺銷售，房地產分部二零一八年銷售額（包括合資企業項目）再創新高，上升至人民幣316.48億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣294.75億元及銷售協議待轉合同約人民幣21.73億元。

物業銷售及交付

二零一八年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額（包括合資企業項目在內）的分析如下：

地區 (附註)	銷售額		交付額	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	20,261	1,161,000	11,239	656,000
渤海灣地區	7,609	423,000	7,661	394,000
粵港澳大灣區	2,827	117,000	1,254	66,000
其他地區	951	113,000	100	14,000
總數（二零一八年）	31,648	1,814,000	20,254	1,130,000
總數（二零一七年）	24,242	1,429,000	12,788	901,000

附註：

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。

渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。

粵港澳大灣區包括廣東省及香港特別行政區。

其他地區包括河南省。

管理層討論及分析 (續)

二零一八年房地產分部物業銷售額較二零一七年增長約31%，均價上升至每平方米人民幣17,400元，長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額64%。於二零一八年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為170萬平方米。

財務回顧

二零一八年及二零一七年房地產分部財務表現的分析如下：

	二零一八年 百萬元	二零一七年 百萬元
收入	22,143	14,414
毛利	9,881	5,697
銷售及經營費用	(1,302)	(1,011)
年度溢利	2,959	2,000

二零一八年房地產分部業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付，佔總收入約55%，整體交付均價約為每平方米人民幣17,900元，較二零一七年上升約26%，交付毛利率亦由40%提升至約45%，房地產分部溢利約為港幣29.59億元，較去年大幅度上升48%。

土地儲備

二零一八年集團房地產分部分別透過土地摘牌及合作開發形式取得了七幅住宅用地，發展面積合共約774,000平方米，其中五幅新地塊為合資項目，集團相信與有實力企業合作發展能讓集團投資較大型項目，分享更高的回報及分散集團之財務承擔。

新取得的主要地塊詳情如下：

省份／直轄市	可分予權益	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
長三角地區				
江蘇省	25% – 100%	256,000	527,000	6,732
渤海灣地區				
天津市	100%	72,000	100,000	1,000
山東省	50%	81,000	147,000	1,409

集團土地儲備包括規劃及在建中物業、持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。截至二零一八年十二月三十一日，房地產分部土地儲備約640萬平方米，主要分佈於長三角地區。

於二零一九年一月，集團通過土地掛牌形式，進一步取得位於北京市密雲區一幅住宅用地。項目佔地面積為33,000平方米，發展面積為57,000平方米。未來，集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

二零一八年，集團房地產分部新開工面積為347萬平方米，而竣工面積為160萬平方米。預計二零一九年，新開工面積為275萬平方米，竣工面積為290萬平方米。

主要項目概況

長三角地區



上海市一路勁•上海莊園

路勁•上海莊園位於上海市嘉定區，緊鄰集團合資項目蘭郡南側。項目佔地面積133,000平方米，發展面積為133,000平方米，分三期開發。項目為低密度住宅區，以別墅產品為主。

二零一八年路勁•上海莊園銷售金額為人民幣2.24億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣6.27億元，交付面積20,000平方米。預計二零一九年交付面積為2,000平方米，並已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海市一路勁•上海院子

路勁•上海院子位於上海市嘉定區，北面緊鄰集團的路勁•上海莊園，交通道路通達，鄰近外岡鎮中心。該項目佔地面積136,000平方米，發展面積為130,000平方米。該項目分三期開發，主要產品為聯排別墅。

二零一八年路勁•上海院子銷售金額為人民幣0.91億元，實現均價約每平方米人民幣36,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣5.36億元，交付面積18,000平方米。預計二零一九年交付面積為4,000平方米，當中3,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海市一路勁•上海派III期

路勁•上海派III期鄰近昌吉東路地鐵站和集團的路勁•上海派I期、II期。項目計劃發展高品質住宅、商業配套為一體的集中生活區，佔地面積合計42,000平方米，總發展面積合計83,000平方米，計劃分二期開發。

二零一八年路勁•上海派III期銷售金額為人民幣12.77億元，住宅實現均價約每平方米人民幣30,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣11.09億元，交付面積40,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為2,000平方米，並已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)



上海市一路勁·佘山院子

路勁·佘山院子位於上海市松江區小昆山鎮中心鎮區，臨近松江科技園區和松江新城主城區，計劃打造以小高層住宅和經濟型疊加別墅為主的產品。項目佔地面積37,000平方米，發展面積56,000平方米。

二零一八年路勁·佘山院子銷售金額為人民幣9.78億元，住宅實現均價約每平方米人民幣40,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣11.09億元，交付面積32,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為11,000平方米，當中5,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



上海市一路勁佘山院子·東園

路勁佘山院子·東園擁有位於上海市松江區小昆山鎮兩幅主要發展住宅及商業項目的相連土地，緊鄰路勁·佘山院子。項目佔地面積為122,000平方米，發展面積為194,000平方米。

二零一八年路勁佘山院子·東園銷售金額為人民幣5.51億元，住宅實現均價約每平方米人民幣33,000元。項目預計二零一九年交付面積為29,000平方米，當中17,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



常州市一路勁城

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

二零一八年路勁城銷售金額為人民幣14.37億元，住宅實現均價約每平方米人民幣12,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣12.94億元，交付面積145,000平方米。預計二零一九年交付面積為247,000平方米，當中220,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



路勁·城市印象

——一座城市的分量——

常州市一路勁·城市印象

路勁·城市印象位於常州市鐘樓區凌家塘龍江中路東側、清潭西路南側。該項目佔地面積110,000平方米，總發展面積264,000平方米，計劃分三期開發。

二零一八年路勁·城市印象銷售金額為人民幣2.02億元，住宅實現均價約每平方米人民幣12,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣8.55億元，交付面積92,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為91,000平方米，當中84,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁 鉅

龍城翹楚之地



常州市一路勁•城市中央

路勁•城市中央位於常州市新城中龍江路商貿經濟中心軸，是規劃重點建設區域，周邊生活配套齊全，將打造成高品質生態宜居社區。該項目佔地面積89,000平方米，發展面積217,000平方米，分三期開發。

二零一八年路勁•城市中央銷售金額為人民幣29.04億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。預計二零一九年交付面積為131,000平方米，當中125,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•太湖院子

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

二零一八年路勁•太湖院子銷售金額為人民幣2.08億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。預計二零一九年交付面積為28,000平方米，當中13,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•天雋半島

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

二零一八年路勁•天雋半島銷售金額為人民幣4.80億元，實現均價約每平方米人民幣15,000元。預計二零一九年交付面積為76,000平方米，當中33,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

常州市一路勁•天雋峰薈

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

二零一八年路勁•天雋峰薈銷售金額為人民幣5.77億元，實現均價約每平方米人民幣11,000元。預計二零一九年交付面積為67,000平方米，當中52,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



管理層討論及分析 (續)



常州市—城市萬象

常州市城市萬象位於常州市鐘樓區龍江中路東側、中吳大道北側，緊鄰路勁•城市印象，地塊周邊教育、醫療及商業生活配套成熟，可開發低密度住宅。項目佔地面積為109,000平方米，發展面積為214,000平方米。

二零一八年城市萬象銷售金額為人民幣5.36億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目預計二零二零年上半年交付。



常州市—棠頌

棠頌位於常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側，周邊教育、醫療、商業、公園及交通等各項配套齊全，適宜打造高品質住宅產品。項目佔地面積為129,000平方米，發展面積為232,000平方米。

二零一八年棠頌銷售金額為人民幣1.65億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目預計於二零二零年上半年交付。



蘇州市—路勁•鳳凰城

路勁•鳳凰城位於蘇州市蘇州工業園區，項目佔地面積860,000平方米，總發展面積156萬平方米。項目分為三個部份：鳳凰城花園、主場以及尚瀾灣。主場主要為高層住宅，針對區內中產階層；尚瀾灣南端為斜塘河，土地沿河長度為788米，集團將其打造成區內高端住宅區，主要產品為聯排別墅及高層住宅。鳳凰城配備100,000平方米的商業街、10,000平方米的會所，一所小學及三所幼稚園。

二零一八年路勁•鳳凰城銷售主要來自尚瀾灣，其銷售金額為人民幣14.61億元，住宅實現均價約每平方米人民幣30,000元。二零一八年項目住宅交付主要來自尚瀾灣，其交付金額為人民幣34.38億元，交付面積118,000平方米。預計二零一九年尚瀾灣交付面積為3,000平方米，當中500平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

燕江瀾

蘇州市—路勁•燕江瀾

路勁•燕江瀾位於蘇州市相城區陽澄湖鎮，項目佔地面積58,000平方米，發展面積79,000平方米。陽澄湖鎮是長三角著名的旅遊勝地，項目周邊配套齊全，休閒配套條件優越，適宜打造高端湖景別墅產品。

二零一八年路勁•燕江瀾銷售金額為人民幣10.23億元，實現均價約每平方米人民幣20,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣9.16億元，交付面積48,000平方米。預計二零一九年交付面積為31,000平方米，當中17,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

大湖世紀

蘇州市—大湖世紀

蘇州市大湖世紀位於蘇州市吳中太湖度假區內，交通便捷，適宜打造成高品質宜居住宅。項目佔地面積為173,000平方米，發展面積為356,000平方米。

二零一八年大湖世紀銷售金額為人民幣5.76億元，實現均價約每平方米人民幣19,000元。預計二零一九年交付面積為141,000平方米，當中31,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

THE PROVIDENCE 路勁|天御

無錫市—路勁•天御

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

二零一八年路勁•天御銷售金額為人民幣20.99億元，實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣1.46億元，交付面積9,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為113,000平方米，當中88,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

PEARL OF THE LAKE 十里明珠

無錫市—十里明珠

十里明珠位於無錫市濱湖區，緊鄰太湖和靈山風景區，風景優美、具有良好的自然景觀資源，適宜打造中高端產品。

二零一八年十里明珠銷售金額為人民幣10.33億元，實現均價約每平方米人民幣18,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣0.87億元，交付面積7,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為63,000平方米，當中52,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)



嘉興市—金茂府

嘉興市金茂府位於嘉興市經濟技術開發區，周邊商業、醫療、教育配套完善，環境優美，適合打造優質住宅項目。項目佔地面積為116,000平方米，發展面積為200,000平方米。

二零一八年金茂府銷售金額為人民幣13.24億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。預計二零一九年交付面積為85,000平方米，當中82,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



杭州市—江南院子

杭州市江南院子位於余杭區崇賢新城，與集團上河宸章項目緊鄰，周邊商業、學校、醫療等配套成熟，適合打造高性價比的住宅產品。該項目佔地面積40,000平方米，發展面積79,000平方米。

二零一八年江南院子銷售金額為人民幣4.40億元，實現均價約每平方米人民幣21,000元。項目預計二零一九年交付面積為65,000平方米，當中21,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

渤海灣地區



北京市—路勁•世界城

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

二零一八年路勁•世界城寫字樓銷售金額為人民幣0.27億元，實現均價約每平方米人民幣30,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣4.33億元，交付面積16,000平方米。預計二零一九年項目交付面積為4,000平方米。

廊坊市—路勁•國際城

路勁•國際城緊鄰北京市通州區，位於燕郊東面的廊坊市大廠縣，項目佔地面積合計495,000平方米，總發展面積合計723,000平方米。項目分五期開發，產品以疊墅、聯排、高層為主，集團將項目定位為高品質宜居社區，配建有35,000平方米商業和1,000平方米會所。



二零一八年路勁•國際城銷售總金額為人民幣21.15億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣17.22億元，交付面積116,000平方米。預計二零一九年項目交付面積為153,000平方米，當中118,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

路勁·太陽城

SUNNY TOWN

天津市一路勁·太陽城

路勁·太陽城位於天津市河東區，緊鄰地鐵站旁。項目佔地面積820,000平方米，總發展面積115萬平方米。項目分九期進行開發，產品主要由洋房、高層住宅所組成，並配備30,000平方米的商業群組、8,000平方米的會所，以及一所小學及一所幼稚園。

二零一八年路勁·太陽城銷售金額為人民幣23.11億元，實現均價約每平方米人民幣28,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣35.17億元，交付面積125,000平方米。預計二零一九年項目交付面積為100,000平方米，當中89,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



·再献一场时代盛宴·

天津市一路勁·隄灣

路勁·隄灣位於天津市北辰區北倉示範鎮，項目佔地面積125,000平方米，總發展面積265,000平方米。項目東側緊鄰北運河景觀資源帶，西側為居住用地和河北工業大學，整體環境較好，適宜打造生態宜居住宅區。

二零一八年路勁·隄灣銷售金額為人民幣17.62億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。預計二零一九年項目交付面積為103,000平方米，當中63,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。



濟南市一路勁·東城II期

路勁·東城II期緊鄰集團的路勁·東城I期項目，項目佔地面積34,000平方米，發展面積128,000平方米。項目周邊洪樓商圈、北園商圈、全福商圈三大商圈交匯，配套完善，交通便捷，具有良好發展潛力，計劃打造城市中心宜居社區。

二零一八年路勁·東城II期銷售金額為人民幣5.80億元，實現均價約每平方米人民幣16,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣17.95億元，交付面積123,000平方米。預計二零一九年項目交付面積為2,000平方米。

粵港澳大灣區



廣州市一路勁·天隄峰

路勁·天隄峰位於廣州市花都區核心區域寶華路，臨近建設中的地鐵9號線，周邊擁有花果山公園、電視塔公園、花都體育場和廣東一級教育資源等生活配套，主要發展高端住宅社區。項目佔地面積90,000平方米，總發展面積226,000平方米，分三期開發。

二零一八年路勁·天隄峰銷售金額為人民幣25.02億元，實現均價約每平方米人民幣25,000元。項目二零一八年交付金額為人民幣12.32億元，交付面積63,000平方米。預計二零一九年交付面積為152,000平方米，當中102,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

管理層討論及分析 (續)

香港特別行政區—元朗項目

香港元朗項目位於新界元朗凹頭。項目佔地面積為28,000平方米，發展面積為31,000平方米，定位為高品質中低密度住宅，預計於二零一九年第三季度開售。

香港特別行政區—黃竹坑項目

香港黃竹坑第一期物業發展項目位於港鐵南港島線黃竹坑站，鄰近海洋公園及深灣遊艇會，與香港金融核心區金鐘站僅2站之隔，且為港島區近30年來首個優質港鐵上蓋項目。該項目佔地面積11,000平方米，發展面積47,000平方米，預計一期於二零二零年下半年開售。

香港特別行政區—掃管笏項目

香港掃管笏項目位於新界屯門掃管笏地段，靠近香港黃金海岸，適合打造較高品質的低密度住宅。項目佔地面積12,000平方米，發展面積40,000平方米，預計於二零二一年上半年開售。

其他地區

洛陽市—路勁•御城

路勁•御城位於洛陽市高新區一幅主要發展住宅項目的土地。項目佔地面積147,000平方米，總發展面積392,000平方米，項目分三期開發。

二零一八年路勁•御城銷售金額為人民幣7.94億元，交付金額為人民幣0.99億元，交付面積14,000平方米。項目預計二零一九年交付面積為84,000平方米，當中80,000平方米已在二零一八年十二月三十一日前簽訂了預售合同。

新增項目

於二零一八年下半年取得：

長三角地區

蘇州市—甬直項目

於二零一八年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市吳中區甬直鎮一幅住宅用地。項目位於吳中區甬直大道南側，緊鄰甬直古鎮，交通便捷，適宜打造中高品質宜居住宅。項目佔地面積為45,000平方米，發展面積為97,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。





昆山市－蘭亭琬府

於二零一八年八月，集團通過合作開發形式，取得位於昆山市陸家鎮一幅住宅用地。項目位於昆山市陸家鎮政府附近，周邊在建軌道交通，商業、醫療、教育配套齊全，生活氛圍優越，臨近自然水域，適合打造城市標杆改善型項目。項目佔地面積為71,000平方米，發展面積為152,000平方米。預計於二零一九年年中開售。

渤海灣地區

天津市－海教園項目

於二零一八年八月，集團通過土地掛牌形式，取得位於天津市津南區一幅住宅用地。項目位於海河教育園板塊，周邊環境清幽，生活配套基本齊全，教育資源豐富，適合打造密度適中的健康住宅產品。項目佔地面積為72,000平方米，發展面積為100,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。



濟南市－金茂逸墅

於二零一八年七月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得了位於濟南市曆城區一幅住宅用地。項目位於曆城區韓倉河與韓倉大道交界處，地理位置優越，周邊交通便利，居住氛圍濃厚，配套完善，具優良教育資源，可開發優質住宅產品。項目佔地面積為81,000平方米，發展面積為147,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。

於二零一九年至報告日取得：

渤海灣地區

北京市－密雲項目

於二零一九年一月，集團通過土地掛牌形式，取得位於北京市密雲區一幅住宅用地。項目位於北京市密雲區，緊鄰密關路，周邊以居住用地為主，自然環境優越，各項配套設施日趨齊備，適合打造滿足剛需客群的宜居社區。項目佔地面積為33,000平方米，發展面積為57,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。

管理層討論及分析 (續)

(ii) 收費公路分部

二零一八年，在錯綜複雜的國際環境下，國內整體經濟實現平穩增長。中國居民人均可支配收入（扣除價格因素）保持在合理期望的水準，同比實際增長6.5%，與經濟增長基本同步。隨著國家供給側結構性改革措施繼續推行，經濟結構調整優化以及改革開放力度的不斷加大，預期未來經濟將實現持續健康發展，居民收入繼續得到提升，包括高速公路在內的交通運輸需求將因而有所增長。集團公路項目處於良好位置，經濟效益將會進一步提升。

二零一八年集團的高速公路業務引入新的投資者CVC，未來集團會在此基礎上繼續物色並投資位於國內及東南亞地區具有理想回報的高速公路項目，從而為集團的高速公路業務發展奠定良好基礎。

財務回顧

集團二零一八年收到高速公路合作企業的現金分成（包括償還股東貸款）為港幣8.27億元。集團收費公路項目的分佔合作企業之經營溢利（扣除所得稅及預扣稅後）由二零一七年的港幣5.06億元上升至二零一八年的港幣6.32億元，比去年同期增加25%，主要是受惠於路費收入錄得理想增長。河北省兩條高速公路受惠於京津冀及東北三省實體經濟轉型升級所帶來的經濟增長，車流及路費收入錄得雙位數字增長；山西省龍城高速公路及安徽省馬巢高速公路處於培育階段後期，車流量及路費收入升幅理想，從而增加高速公路業務之利潤。

集團分佔高速公路項目的路費收入及支出分析如下：

	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	增長 %
分佔路費收入（扣除營業稅及相關稅項後）	1,336	1,159	15
分佔支出（不包括攤銷及稅項）	350	302	16

二零一八年高速公路項目車流量及路費收入的分析如下：

項目	日均混合車流量 架次	增長 %	路費收入 人民幣百萬元	增長 %
保津高速公路	77,000	12	960	17
唐津高速公路	61,000	15	734	20
長益高速公路	73,000	1	707	2
龍城高速公路	21,300	19	413	33
馬巢高速公路	26,600	19	265	17
總數	258,900	11	3,079	16

二零一八年集團收費高速公路項目的總車流量及路費收入分別為9,400萬架次及人民幣30.79億元，比二零一七年分別上升11%及16%。

主要項目概況

保津高速公路



二零一八年，保津高速公路的車流及路費收入同比分別增加了12%及17%，主要受惠於經濟增長、京津冀一體化、雄安新區建設，加上一條平行走向的高速公路改擴建施工，限制貨車通行，部分車輛改行保津高速，令車流增加，帶動收入上升。

與保津高速公路連接的一條新高速公路已在二零一八年年底全線開通，並貫通河北與山西路網，另外在雄安新區建設進一步落實及區內經濟溫和增長帶動下，項目效益將得到相應的增長。

唐津高速公路



唐津高速公路二零一八年車流量和收入同比分別上升15%及20%。收入增加主要是在經濟增長帶動下，京津冀一體化建設帶動當地及周邊地區的貨物運輸需求，同時超載車管理措施影響，貨車從一條競爭國道改道改行唐津高速公路，令貨車路費收入增加。

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

長益高速公路



長益高速公路在二零一八年錄得車流及路費收入同比分別增加1%及2%。主要由於區內經濟及沿線開發區的發展所帶動，令客貨車車流量持續增長。但同時受到附近地區新開通的城際快速路從項目分流部分車流量，加上交通流量管制措施的負面影響，抵銷了部分增長。

展望在二零一九年長沙市及鄰近地區的經濟繼續發展，及預期在實施保暢通措施後，項目收益將保持平穩。

管理層討論及分析 (續)

龍城高速公路



龍城高速公路在二零一八年車流和路費收入較去年同期分別上升19%及33%。受惠於太原市周邊的一條高速公路進行封閉改造，車輛需改道行經龍城高速公路，令車流及收入大幅增加。

連接龍城項目的北延線已落實開工期及西延線正在緊鑼密鼓籌建中，預計在2022年前後開通，將會完善包括龍城高速公路在內的大太原都市圈整體交通路網，預期項目將會直接受惠，經濟效益大幅增長可待。

馬巢高速公路



馬巢高速公路於二零一八年車流和路費收入分別較去年上升19%及17%，主要受惠於與項目平行的競爭路正在改擴建的影響，部分車輛改為行走馬巢高速公路在內的其他路段，加上長三角地區經濟保持較快發展的勢頭，從而帶動了項目車流量與路費收入的增加。

預期馬巢高速公路的連接路網日趨完善，特別是北沿江高速公路繼續向西延伸、與馬巢高速公路相接的合蕪高速公路改擴建工程將於二零一九年年底完成，預期完工後，將為項目未來收益帶來可觀的升幅動力。

(iii) 產業投資及資產管理分部

二零一八年集團鞏固新的產業投資及資產管理業務，包括房地產基金，文旅商和娛樂及內容開發業務，並新增了對外內容供應的服務。二零一八年產業項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣28.55億元，產業投資及資產管理分部溢利為港幣2.46億元。

主營業務概況

房地產基金業務

房地產基金業務成立於二零一五年六月，於二零一八年年底集團管理的基金資產規模已經超過人民幣100億元，二零一八年為集團貢獻利潤港幣1.07億元。

文旅商業務

集團於二零一八年取得了無錫梅里古鎮土地並已經動工，計劃在二零一九年年底開園。同時，另外兩個正在拓展的項目已完成對政府的規劃對接，預計在二零一九年將開始動工。集團將繼續鍛鍊團隊，經營小鎮開發業務，發掘利潤增長點，為未來拓展全國性業務打好基礎。

娛樂及內容開發業務

集團於二零一八年完成對Holovis的入股，為集團在娛樂內容供應達到世界前沿水準，並開展了集團娛樂內容供應業務，也鞏固了集團與其他IP的合作基礎。二零一九年將大力發展娛樂內容供應業務，與更多遊樂行業的領先企業進行合作。

房地產開發業務

二零一八年產業項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣28.55億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣26.59億元及銷售協議待轉合同約人民幣1.96億元，為集團貢獻利潤港幣1.76億元。

截至二零一八年十二月三十一日，產業投資及資產管理分部土地儲備約160萬平方米，主要分佈於河南省及湖北省。於二零一八年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為230,000平方米。

集團將繼續通過地產基金及地產相關業務，在可控風險下，尋找新的商機及利潤增長點。

管理層討論及分析 (續)

集團財務回顧

綜合損益表

下表概述集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之綜合損益表之主要項目。

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	22,365	14,756
毛利率	45%	40%
毛利	10,064	5,916
利息及其他收入淨值	737	704
銷售及經營費用	(1,579)	(1,277)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	959	461
財務費用	(684)	(363)
稅前溢利	9,497	5,441
所得稅支出	(5,798)	(2,965)
年度溢利	3,699	2,476
應佔溢利：		
—本公司擁有人	2,988	1,944
—永續資本證券持有人	350	247
—附屬公司之非控股權益	361	285
	3,699	2,476

收入及毛利

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

利息及其他收入淨值

利息及其他收入淨值增加，主要因集團給予合資企業貸款增加，利息收入因而比去年大幅上升港幣3.43億元。但年內人民幣受中美提高貿易關稅影響而貶值，集團於二零一八年錄得匯兌淨虧損約港幣2.13億元（二零一七年：錄得匯兌淨收益約港幣9,400萬元），抵銷了利息及其他收入的增幅。

銷售及經營費用

年度費用的增加主要因二零一八年度之銷售規模增加引致銷售提成及推廣活動費相應增加所致。此外，集團正加快開拓產業投資及資產管理業務；及新增多個房地產開發項目的城市，其中包括杭州市、嘉興市、順德市及昆山市取得的新項目，營運管理費用也相應增加。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

年內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作項目溢利約港幣6.64億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣2.95億元，詳情請參閱各業務分部分析。溢利之增加，除收費公路業務錄得理想的增長外，更因位於鄭州市、上海市及廣州市的房地產合資項目於年內竣工及交付，為集團貢獻溢利。

財務費用

財務費用增加，主要因實行新修訂的會計準則所影響，此影響增加二零一八年財務費用約港幣2.49億元，詳情請參閱綜合財務報表。此外，貸款總額亦因收購新項目而增加，引致整體財務費用有所上升。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。所得稅支出上升，主要因二零一八年交付物業所得之溢利較去年大幅度增加所致。

管理層討論及分析 (續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資及聯營企業之投資（包括股東借款）	20,955	15,560
— 投資物業	2,516	2,584
— 其他非流動資產	1,114	1,347
	24,585	19,491
流動資產		
— 物業存貨（包括預付租賃土地款）	32,221	30,403
— 銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）	11,922	8,751
— 給予合作／合資企業之股東借款	3,714	6,622
— 其他流動資產	6,510	4,468
	54,367	50,244
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(9,825)	(8,362)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(1,247)	(779)
— 來自預售物業之按金	(16,288)	(15,357)
— 銀行及其他貸款	(10,461)	(4,575)
— 其他流動負債	(5,256)	(2,445)
	(43,077)	(31,518)
非流動負債（含銀行及其他貸款）	(11,107)	(16,603)
權益總額（含永續資本證券）	24,768	21,614

於合作／合資及聯營企業之投資（包括股東借款）

此項主要指集團投資於收費公路合作企業之權益港幣32.26億元及房地產合資及聯營企業之權益港幣214.43億元，包括投入項目的短期股東借款（含在流動資產內）。結餘上升主要因年內競得多個房地產合資地塊而支付投資款或預付土地款所致。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零一八年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.16億元（二零一七年：港幣27.09億元）。除此負債承諾外，集團對合作／合資企業之其他擔保詳情已載於「財務回顧」的「或然負債」分節。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，包括位於常州市、蘇州市、鄭州市及天津市的項目，詳情載於綜合財務報表附註16。於二零一八年十二月三十一日，集團投資物業的樓面面積約為193,000平方米。

物業存貨（包括預付租賃土地款）

於二零一八年，集團預付了新購項目部分土地款及於年內增加開工量以滿足來年的銷售需求及交付承諾，故物業存貨結餘有所上升。

銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）

銀行結存及現金上升，主要由於房地產物業銷售所得款大幅增加，但部份資金被用於支付新購項目的投資款或土地款所抵銷。公路業務方面，集團於年內得到新股東CVC注資港幣20億元，為集團高速公路業務發展提供資金支持。

其他流動資產

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

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升主要由於預售物業的均價及面積較去年增加所致。於二零一八年十二月三十一日，集團尚未交付的預售物業總面積（包括合資項目）約為193萬平方米。

銀行及其他貸款及非流動負債

銀行及其他貸款及非流動負債主要指集團境外擔保優先票據和銀團貸款，以及境內的債券和項目發展貸款。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求	1,454	380
一年內	9,007	4,195
一年後但兩年內	1,991	6,008
兩年後但五年內	7,978	9,539
超過五年	215	271
借貸總額	20,645	20,393

管理層討論及分析 (續)

借貸來源

	二零一八年	二零一七年
短期借貸	51%	22%
長期借貸	49%	78%
	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零一八年	二零一七年
港元	7%	4%
人民幣	45%	50%
美元	48%	46%
	100%	100%

利率基礎

	二零一八年	二零一七年
浮動年利率	40%	34%
固定年利率	60%	66%
合計	100%	100%

債務性質

	二零一八年	二零一七年
無抵押貸款	69%	66%
有抵押貸款	31%	34%
	100%	100%

借貸種類

	二零一八年	二零一七年
擔保優先票據*	36%	36%
其他境外貸款	19%	14%
	55%	50%
境內債券	8%	9%
其他境內貸款	37%	41%
	45%	50%
合計	100%	100%

* 不含永續資本證券(分類為權益)

集團借貸部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據(其中約2.25億美元於二零一九年初已被集團購回)；
- (b) 人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券；及
- (c) 5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據。

管理層討論及分析 (續)

除上述借貸外，集團於二零一七年還發行了下述兩筆優先擔保永續資本證券：

- (a) 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券；及
- (b) 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券。

於二零一八年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率由去年的54%大幅下降至35%。同時，淨負債與資本總額比率則由去年的35%減至26%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

回顧年度內之利息償付比率為15.62倍（二零一七年：17.15倍）。

在二零一九年年初，集團更發行了下述兩筆擔保優先票據，此等融資的淨額將用以購回或償還於二零一九年到期之4.5億美元擔保優先票據和現有債務及作集團業務發展用途：

- (a) 在一月發行了於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據；及
- (b) 在二月發行了於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據。

綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表之主要項目。

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
支付租賃土地款	(7,089)	(13,199)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	10,128	9,733
來自（用於）投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	588	(1,909)
（用於）來自融資活動之現金流淨額	(563)	5,680
匯率變動之影響	(317)	330
於一月一日之現金及現金等值	7,926	7,291
於十二月三十一日之現金及現金等值	10,673	7,926

管理層討論及分析 (續)

支付租賃土地款 (包括透過合作方式支付之土地款)

自二零一七年開始，集團增加與合作夥伴共同合作開發新項目。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。年內支付的土地款主要為新購入的蘇州市、南京市、常州市、昆山市、濟南市、無錫市及天津市等項目之土地款。

來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

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

來自 (用於) 投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

去年，投資活動之現金流出額較大，主要用於新開拓的產業業務之投資款。年內，投資活動出現現金流入淨額，主要因收購及出售附屬公司而帶來的淨現金流入增加及收取合作企業基建項目所派發之現金或股息所致。

(用於) 來自融資活動之現金流淨額

年內，融資活動出現現金流出額主要用於償還貸款及支付利息和股息，此淨額已抵銷了CVC投入高速公路業務的注資款。

去年，集團因在境外發行了兩筆合共6億美元的永續資本證券，故來自融資活動之現金流淨額較為高。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣173.98億元 (二零一七年：港幣156.35億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣23.22元 (二零一七年：港幣20.90元)。

於二零一八年十二月三十一日，集團資產總額為港幣789.52億元 (二零一七年：港幣697.35億元)，銀行結存及現金為港幣117.93億元 (二零一七年：港幣85.52億元)，其中75%為人民幣，餘下的25%主要為美元或港元。

年內，集團在香港及國內提取多項合共港幣51.61億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

集團持續採取穩健的財政及庫務政策，所有財務及庫務活動皆集中管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。未來集團會堅持穩健的理財策略，繼續探討和擴寬融資管道，以平衡融資成本及增強集團現金流。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，銀行結存港幣1.29億元（二零一七年：港幣1.99億元）已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣39.09億元（二零一七年：港幣55.15億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團為部份境外美元債務訂立上限遠期掉期合約及區間遠期掉期合約，並於年內優化相關合約之組合。

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

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

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣86.16億元（二零一七年：港幣79.19億元）的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

此外，於二零一八年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣44.49億元（二零一七年：港幣26.11億元）的擔保。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零一八年十二月三十一日的僱員總數為4,158名（二零一七年：3,649名）。員工開支（不包括董事酬金及以股份為基準的付款）為港幣10.48億元（二零一七年：港幣8.00億元）。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於年內，集團並無授出任何認股權。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉豹先生

(71歲，聯席主席)

單先生自二零一七年五月起調任為本公司聯席主席。他為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。他亦為本公司之控股股東惠記集團有限公司（香港股份代號：610）之主席。單先生持有理學士學位及工商管理碩士學位，為香港工程師學會及英國石礦學會會員。他於香港、台灣及中國之土木工程、建築材料、基建及房地產發展方面具有豐富的經驗。他為單偉彪先生之兄及單頌曦先生之父。

單偉彪先生

(66歲，聯席主席)

單先生自二零一七年五月起獲委任為本公司聯席主席。他為本公司薪酬委員會成員。他亦為惠記集團有限公司（香港股份代號：610）之副主席及行政總裁及利基控股有限公司（香港股份代號：240）之主席。他持有工程系理學士學位及工商管理碩士學位，為特許工程師、英國土木工程師學會會員及英國石礦學會資深會員。單先生擁有逾40年土木工程經驗。他為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

高毓炳先生

(63歲，副主席、董事總經理及行政總裁)

高先生於一九九五年年初加入本公司。他持有工程理學碩士學位，為特許工程師，英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。高先生於香港及中國基建及房地產發展具豐富經驗，並擁有逾29年中國業務拓展及經營經驗。他為祝咏雪女士之配偶。

方兆良先生

(56歲，財務董事)

方先生自二零零零年七月起獲委任為本公司之執行董事。他持有會計學文學士學位，為澳洲公認執業會計師及香港會計師公會資深會員。他擁有逾35年核數、會計及提供商業顧問經驗。加入本公司前，他曾於一家國際性會計師事務所任職審計總監。

非執行董事

牟勇先生

(56歲)

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

董方先生

(46歲)

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

獨立非執行董事

劉世鏞先生

(71歲)

劉先生自二零零四年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會主席及提名委員會及薪酬委員會成員。他為劉世鏞會計師行獨資經營者、才匯會計師事務所有限公司行政主席、中審亞太才匯（香港）會計師事務所有限公司董事、香港中文大學榮譽院士、香港中文大學伍宜孫書院特邀院務委員及院監及香港中文大學崇基學院校董，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。他於二零一六年十月輪值告退前為新疆天山毛紡織股份有限公司（現稱德展大健康股份有限公司）（深圳股份代號：SZ000813）之非執行董事。他持有香港中文大學工商管理學學士學位，為執業資深會計師、英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會及香港華人會計師公會資深會員、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員及香港註冊稅務師。劉先生擁有逾40年專業會計經驗。

董事及高級管理人員 (續)

謝賜安先生

(68歲)

謝先生自二零一二年十月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司薪酬委員會主席及審核委員會成員。於一九八九年至一九九七年期間，他為會德豐有限公司（香港股份代號：20）之董事總經理、會德豐發展有限公司之主席兼董事總經理、新亞置業信託有限公司及聯邦地產有限公司之董事。謝先生持有加拿大蒙特利爾大學工商學士學位。他於香港及國內房地產發展及投資、建築規劃設計顧問、房地產顧問、國際品牌授權及商業地產業務方面擁有逾35年經驗。

黃偉豪先生

(69歲)

黃先生自二零一四年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。他為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。他為恒智控股有限公司（香港股份代號：8405）之獨立非執行董事。他為珍寶資源有限公司顧問。此外，黃先生曾受聘於怡富，負責掌管全球首個以大中華地區為投資目標之直接投資基金，並分別受聘於Kleinwort Benson及Advent International Corporation為董事及董事總經理。擔任上述職務前，他曾於香港貿易發展局任職13年，專責推廣香港對外貿易。黃先生參與公共服務；他曾擔任香港中文大學崇基學院校董及中華青少年歷史文化教育基金會委員。於二零一零年上海世博會期間，黃先生獲委出任為世界貿易中心協會會館副館長。黃先生持有香港中文大學工商管理學學士學位（主修會計學）及中國人民大學法學碩士學位。他於貿易推廣、基金投資及投資顧問方面擁有豐富經驗。

張永良先生

(51歲)

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

高級管理人員

祝咏雪女士

(47歲)

祝女士於一九九四年加入集團，為集團之副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事，主管華東區房地產發展項目。她持有社會科學學士學位及工商管理碩士學位。祝女士在中港兩地之業務投資、營運、拓展和推廣方面擁有逾25年經驗。她為高毓炳先生之配偶。

單頌曦先生

(44歲)

單先生於二零零六年加入集團，為產業投資及資產管理分部之執行董事。他持有會計學商學士學位、電腦科學學士學位及工商管理碩士學位。他為香港會計師公會及澳大利亞及新西蘭特許會計師公會會員。單先生在美國及中港兩地之財務、會計、業務投資和拓展方面擁有23年經驗。他為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

張楠先生

(46歲)

張先生於二零零七年加入集團，為蘇州市、無錫市及鎮江市房地產發展項目之主管董事。他持有建築管理學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位，以及為中國註冊造價工程師。張先生擁有逾23年在中國房地產發展及管理經驗，在國內管理逾30個住宅及商業辦公樓房地產項目。

刁露女士

(44歲)

刁女士於二零零七年加入集團，為環北京地區及山東省房地產發展項目之主管董事，並監管集團企業傳訊職能。她持有國際金融學士學位及高級管理人員工商管理碩士學位。刁女士於地產發展商及世界500強跨國企業擁有多管理職務經驗，尤其於人力資源及企業傳訊及公共事務方面。

朱國傑先生

(58歲)

朱先生於二零一八年加入集團，為主管董事，負責監督香港房地產發展項目。他持有建築學文學士學位及建築學學士學位，為認可人士（建築師）、香港註冊建築師及香港建築師學會會員，並擁有逾32年房地產發展行業經驗。加入集團前，朱先生曾於一家著名地產發展商工作26年。

董事及高級管理人員 (續)

何定豐先生

(65歲)

何先生於二零一一年加入集團，為集團高級副總裁，負責設計中心業務營運。他持有建築學學士學位及建築學文學士學位，為認可人士（建築師）、香港註冊建築師及香港建築師學會資深會員，並擁有逾39年房地產發展行業經驗，包括多年從事管理職務。加入集團前，何先生曾於一家國際知名的建築師事務所工作14年及著名地產發展商工作17年。

趙敏先生

(49歲)

趙先生於二零一一年加入集團，為天津市房地產發展項目之副主管董事。他持有中國工業及民用建築工程學士學位及為中國註冊工程師，並在中國及新加坡擁有27年工程及項目管理行業經驗。加入集團前，趙先生曾於數家知名房地產發展商工作。

譚琪先生

(51歲)

譚先生於二零一零年加入集團，為廣州市、鄭州市、洛陽市及深圳市房地產發展項目之副主管董事。他持有建築工程學士學位及企業管理碩士學位，以及為中國教授級高級工程師和英國皇家特許建造師。譚先生擁有14年中國房地產發展及管理經驗，及15年海外總承包及房地產開發經驗。

李德輝先生

(53歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團高級副總裁，負責企業財務及法務職能。他持有社會科學學士學位及財務科學碩士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他擁有逾27年會計、審計、融資及企業諮詢服務經驗。加入集團前，李先生於多家國際會計師事務所任職，並曾於數家聯交所主板上市公司出任財務總監及企業融資部助理總經理。

陸定禮先生

(48歲)

陸先生於二零零三年首次加入集團，為集團高級副總裁，負責土地發展中心的業務。他持有經濟與政治文學士學位。陸先生擁有逾19年中國收費公路及房地產發展行業管理經驗。加入集團前，陸先生曾於著名金融機構及一家地產發展商工作。

伍寬雄先生

(46歲)

伍先生於二零一一年加入集團，為集團高級副總裁，負責會計、稅務和資訊科技職能。他持有工商管理學士學位及應用財務碩士學位。他為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員、美國特許財務分析師、美國註冊資訊系統審計師，以及英國特許企業管治師。伍先生擁有逾22年會計、審計及財務管理經驗。加入集團前，伍先生曾任職一家國際會計師事務所及出任一家香港上市公司之財務總監。

高大鵬先生

(41歲)

高先生於二零零七年加入集團，為高級副總裁及滬浙區域總經理。他持有高級管理人員工商管理碩士學位。高先生擁有19年在中國房地產開發運營及營銷管理經驗，在國內管理逾15個住宅及商業辦公樓房地產項目。

符齊先生

(42歲)

符先生於二零一四年加入集團，為集團副總裁，負責營銷中心的業務。擔任上述職務前，符先生曾於數家著名地產開發商擔任重要營銷管理職務。他擁有20年中國房地產市場營銷管理經驗。符先生持有清華大學土木工程學士學位及復旦大學工商管理碩士學位，以及為中國註冊房地產估價師和中國註冊房地產經紀人。

翟驍羿先生

(40歲)

翟先生於二零一七年加入集團，為集團收費公路業務之首席投資總監，負責收費公路的項目投資。他持有會計學學士學位、工商管理碩士學位及國際事務碩士學位。他為特許金融分析師、加拿大認證會計師及美國特拉華州註冊會計師。翟先生擁有逾16年金融及投資領域經驗。

董事會報告

本公司董事提呈集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃一家投資控股公司。集團（包括合作／合資企業及聯營公司）之主要業務為於國內及香港經營房地產發展、產業投資及資產管理業務及於國內投資、發展、經營和管理收費公路項目。集團主要附屬公司、合作／合資企業及聯營公司詳情分別載於綜合財務報表附註47、18及17。

業績及盈利分配

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績分別載於第F-7頁及第F-8頁之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內。

本公司於二零一八年九月向本公司股東派付中期股息每股港幣0.30元，總額約為港幣2.25億元。

本公司董事建議向於二零一九年五月二十八日星期二登記在本公司股東名冊內之本公司股東派發末期股息每股港幣0.88元，總額約為港幣6.60億元。待本公司股東在即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，預期末期股息將於二零一九年六月二十八日星期五或之前派付（如批准）。

暫停辦理股份過戶登記

符合出席即將舉行之股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將由二零一九年五月十六日星期四至二零一九年五月二十一日星期二（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。為符合資格出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年五月十五日星期三下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。

符合獲派建議末期股息的資格

本公司亦將由二零一九年五月二十七日星期一至二零一九年五月二十八日星期二（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。為符合獲派建議末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年五月二十四日星期五下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶登記手續。

業務回顧

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧分別載於第2頁至第3頁、第4頁至第7頁、第8頁至第9頁、第12頁至第49頁、第71頁至第84頁、第F-7頁至第F-123頁及第F-124頁之「財務概覽」、「主席報告」、「行政總裁報告」、「管理層討論及分析」、「企業管治報告」、「綜合財務報表」及「財務摘要」節內。有關集團面對之主要風險及不明朗因素之描述已載於本年報內。

股本及認股權

於本年度本公司之股本及認股權變動詳情分別載於綜合財務報表附註26及27。

儲備

於本年度集團之儲備變動情況載於本年報第F-11頁之綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

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

- (i) 不能夠或在作出上述支付後可能不能夠支付其到期負債；或
- (ii) 資產之可變現值可能少於其負債。

本公司於二零一八年十二月三十一日可供分派予本公司股東之儲備為約港幣37.74億元。

物業、機器及設備

於本年度集團之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業及持作銷售用途之物業

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

擔保優先票據

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (B) Limited於二零一九年一月發行於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用作本公司收購部分二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據（「二零一九年票據」）及／或於到期時償還二零一九年票據、為其他現有債務重新融資及作一般企業用途。

本公司全資附屬公司RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零一九年二月發行於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據。該票據發行之所得款項淨額被用作為到期時購回或償還全部或部分當時尚未償還之二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據、為其他現有債務重新融資及作一般企業用途。

董事會報告 (續)

銀行及其他貸款

集團之銀行及其他貸款資料載於綜合財務報表附註28。

退休福利計劃

集團之退休福利計劃資料載於綜合財務報表附註35。

財務摘要

集團過去五年之業績，以及資產及負債之摘要載於本年報第F-124頁。

主要供應商及客戶

集團五大供應商之採購及五大客戶之房地產業務銷售收入總額分別少於集團採購及房地產業務銷售收入總額之30%。

董事及董事之服務合約

於本年度及直至本報告日期之本公司董事如下：

執行董事：

單偉豹 (聯席主席)

單偉彪 (聯席主席)

高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)

方兆良 (財務董事)

非執行董事：

牟勇

董方

獨立非執行董事：

劉世鏞

周明權 (於二零一八年十月十三日辭世)

謝賜安

黃偉豪

張永良

根據本公司章程細則(「章程細則」)第87條，高毓炳先生、方兆良先生、牟勇先生及董方先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願意於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

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

董事於重大交易、安排或合約之權益

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

獲准許之彌償條文

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

本公司已為其董事及主管人員安排適當的董事及主管人員責任保險。

董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本報告日期，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第8.10條規定，下列本公司董事被視為與集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益：

董事姓名	實體名稱	主要業務概況	董事於該實體之權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	董事及股東
牟勇	深圳控股有限公司旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
董方	深圳控股有限公司旗下集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
	沙河實業股份有限公司	於中國發展、投資及管理房地產	董事

董事會報告 (續)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比 % (附註3)
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	24,649,000	—	3.29
方兆良	個人	1	260,000	—	0.03
劉世鏞	個人	1	605,000	—	0.08
謝賜安	個人	1	100,000	—	0.01

附註：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）擁有1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零一八年十二月三十一日已發行749,336,566股本公司股份計算。

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日採納。認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註27。

根據認股權計劃，於本年度之變動摘要如下：

認股權數目							
姓名	附註	於二零一八年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	於二零一八年 十二月三十一日 之結餘	加權 平均收市價 港幣 (附註2)
董事							
謝賜安	1	100,000	—	(100,000)	—	—	16.50
合計		100,000	—	(100,000)	—	—	
其他							
僱員	1	1,100,000	—	(1,100,000)	—	—	15.64
合計		1,100,000	—	(1,100,000)	—	—	
總數		1,200,000	—	(1,200,000)	—	—	

附註：

1. 此項認股權乃根據二零一三年五月八日採納之認股權計劃於二零一三年五月二十八日授出，行使期限為二零一三年五月二十九日至二零一八年五月二十八日，行使價為港幣7.13元。
2. 此代表有關本公司股份在緊接認股權行使日期之前之加權平均收市價。

董事會報告 (續)

(III) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之 優先擔保永續資本證券	800,000美元 ^(附註) (好倉)

附註：

3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券之本金金額400,000美元由陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有。

除上文所披露以外，概無本公司董事或他們之聯繫人士擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

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

股票掛鉤協議

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

購買股份或債券之安排

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

主要股東之權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所載如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股 百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司(附註2)	控股法團權益	320,646,428	—	42.79
Wai Kee (Zens) Holding Limited(附註3)	控股法團權益	320,646,428	—	42.79
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.80
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited(附註4)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
ZWP Investments Limited(附註6)	實益擁有人	251,728,428	—	33.59
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Hover Limited(附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

董事會報告 (續)

附註：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司（分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited）；及(ii)附屬公司（分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司（實益持有3,000,000股本公司股份））之權益而擁有本公司股份之權益。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司（於中國註冊成立）被視為透過其於深業（集團）有限公司（於香港註冊成立）持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。
8. 深業（集團）有限公司（於香港註冊成立）被視為透過其於深圳控股有限公司持有約62.91%之權益而擁有本公司股份之權益。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有本公司股份之權益。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一八年十二月三十一日，已發行749,336,566股本公司股份計算。

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

關連交易

於二零一八年三月二十八日，本公司及南通三建控股有限公司（「南通三建」）各自以光大興隴信託有限責任公司（「光大興隴」）為受益人訂立擔保協議。南通三建透過上海鴻麥房地產有限公司（「上海鴻麥」）（南通三建之間接全資附屬公司）分別持有上海雋築置業有限公司（「上海雋築」）及上海雋通置業有限公司（各自為本公司之附屬公司）之40%權益。

根據擔保協議，本公司及南通三建以共同及個別擔保光大興隴向上海雋築（註冊資本為人民幣60,000,000元，由本公司及南通三建分別間接擁有60%及40%權益）提供自二零一八年三月二十八日起計為期三年之本金額為人民幣850,000,000元之貸款，以為發展一幅位於中國上海松江區小昆山鎮之地塊提供資金。

上海雋業房地產開發有限公司（本公司之間接全資附屬公司）及上海鴻麥亦各自按他們於上海雋築之權益比例提供總金額約為人民幣1,703,000,000元之股東貸款，以為其之一般營運資金提供資金。

持續關連交易

於二零一七年十一月二十四日，本公司與利基控股有限公司（「利基」）（本公司之主要股東惠記集團有限公司之非全資附屬公司）訂立期限自二零一八年一月一日起計為期三年之框架協議，內容有關委聘利基及其附屬公司（「利基集團」）作為集團現時及未來於香港之物業開發項目建設工程（倘成功中標）之主承包商。根據框架協議，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限分別為港幣650,000,000元、港幣2,460,000,000元及港幣2,880,000,000元。該等年度上限於二零一七年十二月十五日本公司舉行之股東特別大會上經獨立股東批准。

於二零一八年與利基集團訂立協議後，本公司已委聘利基集團分別為集團之元朗項目建設工程之主承包商及為負責集團之黃竹坑項目前期工程。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，持續關連交易之總金額為約港幣543,067,000元。該等交易之詳情載於綜合財務報表附註45。

本公司之獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認該等交易之訂立乃：

- (1) 屬集團一般及日常業務；
- (2) 按照一般商業條款或更佳條款；及
- (3) 根據規範該等交易的相關協議，而交易條款屬公平及合理，並且符合本公司股東之整體利益。

董事會報告 (續)

本公司已聘用本公司之核數師根據香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」，及參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條就該等持續關連交易的審查結果及結論，發出無保留意見的函件。本公司已向聯交所呈交該核數師函件副本。

購回、出售或贖回集團之上市證券

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

緊隨報告年後及直至本報告日期，本公司根據提呈要約收購由RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited發行之二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據（「票據」）之本金總額224,743,000美元。於收購後，本金總額為224,743,000美元之票據於二零一九年一月二十三日註銷及本金總額為225,257,000美元之票據仍未獲收購。

捐款

於本年度，集團共捐出為約港幣6,960,000元。

優先購買權

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

公眾持股量

根據本公司所得的資料及就本公司董事所悉，本公司已維持上市規則所指定之最低公眾持股量。

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由本公司薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

本公司所有執行董事之薪酬乃由薪酬委員會根據本公司之營運表現，個別表現及可相比之市場統計數據作出決定。

本公司已採納一個認股權計劃以鼓勵本公司董事及合資格員工，計劃之詳情載於綜合財務報表附註27。

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零一八年十二月三十一日之合計財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之財務報表，其內容如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	9,485
流動資產	37,659
流動負債	(23,618)
流動資產淨值	14,041
非流動負債	(13,704)
資產淨值	9,822

董事會報告 (續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供之 擔保金額 百萬港元	集團已墊付 或將予墊付之 承擔金額 百萬港元
昆山鴻錦雋房地產開發有限公司	49%	—	710
濟南雋茂置業有限公司	50%	—	276
杭州雋遠置業有限公司	49%	—	372
蘇州勁商房地產開發有限公司	33%	—	339
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	—	456
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	671
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	—	345
深勁有限公司	50%	634	2,367
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	—	275
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	513
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	—	484
常州雅勁房地產開發有限公司	49%	—	490
蘇州雋泰房地產開發有限公司	33.3%	—	361
常州宏耀房地產開發有限公司	49%	—	31
無錫金豐投資有限公司	33.3%	167	—

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供之 擔保金額 百萬港元	集團已墊付 或將予墊付之 承擔金額 百萬港元
Holovis International Ltd	40%	—	52
湖南長益高速公路有限公司(附註)	43.17%	—	46
晉中龍城高速公路有限責任公司(附註)	45%	—	18
安徽省馬巢高速公路有限公司(附註)	49%	690	—
		1,491	7,806

附註：

於二零一八年十二月三十一日，該等基建合作企業權益由集團持股75%之勁投間接持有。

2. 根據上市規則第13.18條：

擔保優先票據及優先擔保永續資本證券

於本報告日期，在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列票據及證券評級下降時，本公司須按情況以相等於本金額之101%之價率提出建議分別購回及贖回下列當時尚未償還之擔保優先票據及優先擔保永續資本證券。票據及證券分別另加計至購回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（如有），及連同指定贖回日期產生之任何分派，包括就此應付之任何遞延分派及任何額外分派：

- (a) 於二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之票據（於二零一六年八月發行）；
- (b) 於二零二一年到期之5億美元按4.7厘計息之票據（於二零一六年九月發行）；
- (c) 於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之票據（於二零一九年一月發行）；
- (d) 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之票據（於二零一九年二月發行）；
- (e) 3億美元之7.95厘之永續資本證券（於二零一七年二月發行）；及
- (f) 3億美元之7厘之永續資本證券（於二零一七年六月發行）。

緊隨報告年後及直至本報告日期，本公司收購二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之票據之本金總額224,743,000美元。詳情請參閱「贖回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

董事會報告 (續)

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉豹先生	其基本年薪自二零一九年四月一日起將由港幣7,323,600元調整為港幣7,616,400元。
單偉彪先生	其基本年薪自二零一九年四月一日起將由港幣4,632,000元調整為港幣4,816,800元。
高毓炳先生	其基本年薪自二零一九年四月一日起將由港幣6,260,400元調整為港幣6,511,200元。
方兆良先生	其基本年薪自二零一九年四月一日起將由港幣3,744,000元調整為港幣4,005,600元。
謝賜安先生	他自二零一八年十一月七日起生效獲委任為本公司薪酬委員會主席。
黃偉豪先生	他自二零一八年十一月七日起生效獲委任為本公司薪酬委員會成員。

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

核數師

於即將舉行之本公司股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師。

代表董事會

單偉豹

聯席主席

香港，二零一九年三月十九日

企業管治守則

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

本公司於二零一八年年內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載之守則條文。

本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員周明權博士（「周博士」）於二零一八年十月十三日辭世。於周博士逝世後，本公司薪酬委員會並不符合上市規則第3.25條薪酬委員會須由獨立非執行董事出任主席及大部分成員為獨立非執行董事組成的規定。

於二零一八年十一月七日，本公司獨立非執行董事謝賜安先生及黃偉豪先生分別獲委任為本公司薪酬委員會主席及成員。他們被委任後，薪酬委員會由獨立非執行董事出任主席及大部分成員為獨立非執行董事組成，符合上市規則第3.25條之規定。

董事會

組成

董事會內成員之組合保持均衡，以確保所有討論具備獨立觀點。於本年報日期，董事會由十名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事會成員名單如下：

董事會		
執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
單偉豹（聯席主席）	牟勇	劉世鏞
單偉彪（聯席主席）	董方	謝賜安
高毓炳（副主席、董事總經理及行政總裁）		黃偉豪
方兆良（財務董事）		張永良

企業管治報告 (續)

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

除上文所披露以外，於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事須具備會計或相關財務管理專長及獨立非執行董事人數佔董事會成員人數至少三分之一。

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

委任及重選

根據章程細則，經本公司提名委員會推薦，董事會可於年內隨時委任董事以填補臨時空缺或加入現有董事會。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事將任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於大會上重選連任，而任何獲董事會委任以加入董事會的董事將僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，並屆時將合資格重選連任。此外，當時至少三分之一董事須於每屆股東週年大會上輪值告退，並合資格重選連任。

非執行董事

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任，並須重選連任。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事各自與本公司訂立委任函，任期不多於三年，並須於股東大會上重選連任。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出有關其獨立性之確認書。董事會認為按照上市規則他們均為獨立人士。

角色及授權

董事會的主要角色為保護及提升長期股東價值。董事會負責提供有效而負責任的領導及監控，並指導及監督本公司事務以實現集團的策略目標。

董事會在聯席主席領導下，批准及監控集團之策略及政策，評估集團之表現以及監察管理層工作。此外，董事會擁有其對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控預算、內部監控及風險管理系統、股息分派、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料之編製及發佈、董事委任、增加土地儲備、其他重要財務及營運事項。

為強化效率，董事會已將集團現有收費公路及房地產業務之日常領導及管理的權力，下放予行政總裁負責。因此，集團管理層在行政總裁監督下，履行集團日常營運職責。

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

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會檢討本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度連同截至二零一八年六月三十日止六個月之遵守守則情況，以及本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之企業管治報告之披露。

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

企業管治報告 (續)

董事會會議

董事會定期舉行每年至少四次會議。此外，倘遇到重大事宜而須通過董事會決議案，董事會亦會舉行董事會特別會議。本公司董事透過貢獻他們的專業意見以及積極參與討論，在本公司會議中扮演積極角色。本公司個別董事在董事會會議、三個董事委員會（即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會）會議，以及於二零一八年五月十八日舉行之股東週年大會之出席率列載如下：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數				於二零一八年 五月十八日 舉行之 股東週年大會
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	
執行董事					
單偉豹	4/4	—	1/1	1/1	1/1
單偉彪 ¹	4/4	—	—	—	1/1
高毓炳	4/4	—	—	—	1/1
方兆良	4/4	—	—	—	1/1
非執行董事					
牟勇	2/4	—	—	—	0/1
董方	2/4	—	—	—	0/1
獨立非執行董事					
劉世鏞	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
周明權 ²	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1
謝賜安 ³	4/4	2/2	—	1/1	1/1
黃偉豪 ⁴	4/4	2/2	1/1	—	1/1
張永良	4/4	—	—	—	1/1

附註：

1. 單偉彪先生自二零一八年三月二十八日起生效獲委任為本公司薪酬委員會成員。於二零一八年三月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間沒有舉行薪酬委員會會議。
2. 周明權博士於二零一八年十月十三日辭世。
3. 謝賜安先生自二零一八年十一月七日起生效獲委任為本公司薪酬委員會主席。
4. 黃偉豪先生自二零一八年十一月七日起生效獲委任為本公司薪酬委員會成員。於二零一八年十一月七日至二零一八年十二月三十一日期間沒有舉行薪酬委員會會議。

「—」： 不適用

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

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

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

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

培訓及持續專業發展

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

於本年度，集團為本公司董事和管理層提供研討會、培訓課程及實地考察。

企業管治報告 (續)

根據守則，全體董事均須向本公司提供各自之培訓紀錄。根據本公司存置的培訓紀錄，本公司各董事自二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間所接受的培訓概述如下：

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

A： 在研討會及／或會議及／或論壇發表演講

B： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或實地考察

C： 閱讀有關經濟、一般商業、房地產、法律、規則及規例等之報章、通訊、刊物及最新資料

本公司獨立非執行董事周明權博士於二零一八年十月十三日辭世。

董事及主管人員之責任保險及彌償

本公司已為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋他們就履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋為遵守守則之規定而對董事及主管人員採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

聯席主席及行政總裁

本公司聯席主席為單偉豹先生及單偉彪先生。行政總裁為高毓炳先生。

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

聯席主席之角色為監察董事會工作及確保集團制定策略方向，單偉豹先生及單偉彪先生分別致力負責帶領集團的新業務（包括新公路投資、產業投資及資產管理業務）及現有業務。聯席主席領導董事會並確保本公司制定穩健之企業管治常規及程序。聯席主席亦鼓勵本公司全體董事全力及積極投入董事會事務。

行政總裁負責執行獲董事會批准之策略及政策，並專注房地產業務之日常營運。

聯席主席及行政總裁之詳細職責及責任可在本公司網站查閱。

董事會成員多元化政策

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

董事及管理委員會

為方便董事會工作，董事會已將職責授予三個董事委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定方面之事務，並授予由行政總裁領導的地產業務管理委員會處理集團房地產業務之日常營運業務。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之最新職權範圍可在本公司及聯交所網站查閱。

審核委員會

組成

審核委員會現時由三名成員組成，包括劉世鏞先生（審核委員會主席）、謝賜安先生及黃偉豪先生。所有成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

審核委員會之主要職責為審閱綜合財務報表及核數師報告、監察綜合財務報表之完整性，同時協助董事會監督內部監控系統、風險管理及內外部審核職能。本委員會亦與本公司之外聘核數師每年舉行最少兩次會議，討論審核程序及會計事項。

企業管治報告 (續)

工作概要

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

- 批准委聘外聘核數師之薪酬及聘用條款；
- 審閱集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績；
- 檢討集團之財務資料、財務報告程序、內部監控制度、風險管理及財務與會計政策及實務；
- 檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核程序之成效，並檢討聘用外聘核數師提供非審核服務之政策；
- 審閱截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之審核計劃；
- 檢討本公司會計及財務匯報及內部審核職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算等方面是否足夠；
- 檢討內部／外聘核數師之重要調查結果及建議，並監察其後之實施；
- 向董事會建議於二零一八年及二零一九年股東週年大會上重新委聘外聘核數師；
- 檢討本公司內部審核職能之成效；
- 批准二零一九年之內部審核計劃；
- 檢討內部監控報告之調查結果；
- 檢討供僱員就舉報財務匯報、內部監控或本公司其他有關事項中可能存在之不正當行為之舉報機制；
- 在執行董事及管理層不在場之情況下，與外聘核數師舉行會議；及
- 審閱風險管理政策及報告。

提名委員會

組成

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

角色及職能

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

工作概要

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

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

提名程序

本公司已設有為董事提名的提名政策。新董事之委任首先由提名委員會審議。在審議委任董事事宜時，本委員會考慮有關人士之經驗、專業及教育背景、誠信方面的聲譽及獨立性，以及董事會成員多元化等方面，並向董事會提議合適之候選人供審議及批准。此後，任何由董事會委任之董事均須在獲委任後之股東大會上重選連任。

薪酬委員會

組成

薪酬委員會現時由五名成員組成，包括謝賜安先生（薪酬委員會主席）、單偉豹先生、單偉彪先生、劉世鏞先生及黃偉豪先生。除執行董事單偉豹先生及單偉彪先生外，所有其他成員均為獨立非執行董事。

角色及職能

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

工作概要

薪酬委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之工作概要如下：

- 檢討及批准本公司二零一八年及二零一九年之薪酬政策；
- 批准執行董事（單偉豹先生及單偉彪先生就他們個人之薪酬事宜放棄表決）及高級管理人員之薪酬；
- 批准執行董事及高級管理人員之年終花紅；
- 檢討高級管理人員之薪酬及花紅政策；
- 批准高級人員的薪酬調整；及
- 批准新聘用的高級人員的薪酬。

企業管治報告 (續)

薪酬政策

本公司確保所支付之薪酬與職務相配，符合市場慣例及薪酬水平，並有效吸引、挽留及激勵僱員（包括執行董事）。就非執行董事，本公司確保因應其投入本公司之精力及時間給予充分而不過高之酬勞。概無人士自行釐定其個人薪酬。

董事酬金乃參照其於本公司之職責及責任以及現行市況而釐定。截至二零一八年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。以下範圍內為截至二零一八年十二月三十一日止年度已付／應付予其他高級管理人員之薪酬：

高級管理人員人數	
港幣2,000,000元止	1
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	0
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	3
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	1
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	1
港幣9,000,001元至港幣13,000,000元	0
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	1

地產業務管理委員會

組成

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

角色及職能

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

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

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認他們於截至二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已採納針對可能獲取有關集團未公佈之內幕消息的僱員進行證券交易之操守守則。

本公司向全體董事及有關僱員發出正式通知，提醒他們不得於標準守則所指的「禁止買賣期」內買賣本公司證券。

董事對綜合財務報表之責任

本公司董事知悉他們在財務及會計部之協助下有責任根據法定規定及適用會計準則編製集團之綜合財務報表。經作出適當查詢後，董事並不知悉有任何相關事件或狀況可引起質疑本公司能否繼續按持續基準經營之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

本公司董事知悉適用之上市規則及法定規定，須適時及適當披露內幕消息、刊發公佈及披露財務資料，並在有需要時授權其刊發。

外聘核數師酬金及申報責任

本公司於二零一八年年度股東週年大會上重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司外聘核數師，任期直至下次股東週年大會結束為止。

截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司支付／應付外聘核數師之審核及非審核服務費用如下：

服務類別	已付／應付費用 港元
審核費用	4,130,000
非審核服務	
中期審閱費用	1,420,000
其他服務	1,176,000
合計	6,726,000

本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行有關其責任之申報載於第F-1頁至第F-6頁之獨立核數師報告。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

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

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

董事會已授權予審核委員會，由透過專責小組協助，已檢討及評估涵蓋截至二零一八年十二月三十一日止年度集團風險管理系統之成效。審核委員會認為本公司及其附屬公司的風險管理系統有效及足夠。

內部監控制度包括一個明確界定之組織架構及全面的政策與標準。各業務及營運單位均有界定之職責，確保能有效地互相制衡。

董事會已授權予審核委員會，由其透過內部審核團隊檢討及評估管理層建立的集團內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括本公司及其附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。審核委員會認為本公司及其附屬公司的內部監控系統有效及足夠。

於本年度，內部審核團隊採用以風險為基礎之審核方法對集團內部監控制度作出系統性之檢討，並根據COSO 2013年框架之準則檢視集團內部監控制度之成效，並對系統之成效提供合理保證。團隊直接向審核委員會報告，並可自由檢討集團各方面活動及監控制度。團隊將審核之結果及發現監控弱點總結，向審核委員會作出季度報告。

股東權利

董事會及管理層應確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。持有附有權利可在本公司之股東大會上表決之本公司繳足股本不少於十分之一之股東，有權向董事會發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該請求列明之任何事項。此外，持有不少於總投票權二十分之一之股東，或不少於100名股東，可向本公司發出書面請求，載列擬於股東週年大會上審議之決議案。

股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行（程序事項除外）。表決結果將於大會當天在本公司及聯交所網站發佈。自二零一七年五月以來，本公司組織章程大綱及章程細則並無任何變動。本公司組織章程大綱及章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。

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

與股東之溝通

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

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

除舉行股東大會外，本公司亦努力透過其他渠道維護與全體股東的有效溝通，例如刊發年度報告及中期報告、公佈及通函、從而提供有關集團活動、業務策略及發展，以及財務狀況的詳細資料。有關資料亦可於本公司及聯交所網站查閱。

本公司亦向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東隨時提出任何有關本公司之查詢或意見。

股息政策

本公司已採納一個股息政策，其旨在為股東提供穩定及持續的回報。在建議派付任何股息時，董事會須考慮（其中包括）集團之財務狀況、營運資金需求及未來擴展計劃、實際營運及流動資金狀況、本公司的保留盈利、可分派儲備及現金流狀況、一般經濟狀況以及董事會認為適當的其他因素。

企業管治報告 (續)

投資者關係

本公司奉行積極之政策，促進投資者關係及與股東溝通。為此，本公司透過財務報告、新聞發佈、路演、會議、股東週年大會及可能召開之股東大會，以及定期而及時向聯交所作出及提交之所有關於本公司經營業績及企業發展之公開披露，維持與股東之公開對話。

本公司每季度刊發通訊。該通訊概述集團最新項目發展及房地產及收費公路之季度表現。於二零一八年刊發之所有本公司通訊及刊物均可從本公司網站檢索。展望未來，本公司將繼續改善其透明度，以確保股東及投資者及時了解本公司之最新發展。

於本年度，本公司之投資者關係團隊已安排與股東、投資者及分析師之分析師會議、定期會議及訪談。

社會責任

集團自成立以來就將為社會作出貢獻列為工作承諾。集團除在日常工作中落實履行企業責任，同時也積極參與有益社會的活動和捐贈。詳情請參閱本年報「環境、社會及管治報告」內「社會」的「社區投資」分節。

環境、社會及管治報告

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七—環境、社會及管治報告指引，集團呈列截至二零一八年十二月三十一日止年度（「報告期間」）的本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。

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

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

載列於環境、社會及管治指引中的環境、社會及管治層面

集團的重大環境、社會及管治事宜

A. 環境

A1 排放物

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

A2 資源使用

A3 環境及天然資源

B. 社會

B1 僱傭

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

B2 健康與安全

B3 發展及培訓

B4 勞工準則

B5 供應鏈管理

B6 產品責任

B7 反貪污

B8 社區投資

環境、社會及管治報告 (續)

A) 環境

A1 排放物

作為一家於中華人民共和國(「中國」)及香港經營的優秀房地產開發商，集團於逾15個城市擁有超過50個房地產開發項目，土地儲備約800萬平方米。為向客戶及其家庭提供優質的居住環境，集團致力於保護環境，並將此作為其項目成功的關鍵因素。

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

廢氣排放及排水

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

集團若干措施已實施如下，以控制建築地盤產生的廢氣排放及排水：

廢氣排放

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

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

排水

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

溫室氣體排放

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

廢物管理

集團已設立廢物管理程序，並將「減少使用」、「重複使用」、「循環再造」及「替代使用」原則融入集團的工作場所營運程序。由於絕大部份廢物均由承建商於集團無法直接控制的建築活動中產生，集團要求承建商遵從集團的廢物管理政策及實行適當廢物管理措施。就集團的內部營運而言，廢物的主要類別為紙張，於報告期內紙張用量約48噸。

環境、社會及管治報告 (續)

集團若干措施已實施如下，以減少及適當處理建築地盤及辦公室產生的廢物：

建築廢物

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

行政廢物

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

A2 資源使用

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

節約能源

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

集團於報告期內的能源消耗量及相關溫室氣體排放量概述如下：

能源類	能源消耗 ¹		溫室氣體排放	
	消耗量 ²	密度 (消耗量／人)	數量 (千克二氧化碳當量) ³	密度 (千克二氧化碳當量／人)
汽油 (公升)	267,263	146	723,710	396
電力 (千瓦時)	4,475,450	2,450	2,994,831	1,640

集團建築地盤及辦公室已實施多項如下措施，以控制能源消耗：

建築地盤能源

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

¹ 集團於報告期內直接消耗的柴油及燃氣較少，故相關披露不適用。

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

³ 溫室氣體排放乃參考聯交所發佈的「環境關鍵績效匯報指引」及生態環境部頒佈的「2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子」後計算。

環境、社會及管治報告 (續)

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

辦公室能源

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

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

節約用水

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

於報告期內，集團的直接用水量達341,692立方米⁴，相當於密度為187立方米／人。集團已就節約用水已實施多項措施，如定期檢查未及時關掉的水龍頭以及水管及水龍頭滲漏，洗手間內安裝感應器及於當眼處張貼倡導節約用水的海報。

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

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

A3 環境及天然資源

環境風險管理

集團於作出投資決定及制定未來發展計劃時均考慮對環境的影響，反映集團承擔環境保護及保育大自然的責任。集團亦透過進行環境評估嚴格監控與集團的建築地盤相關的環境風險，並實施預防措施控制該等風險。倘面臨重大環境風險，集團將制定相關改善措施以處理其起因或減低有關影響。例如，集團要求承建商實施有效的噪音及光污染控制措施，如安裝隔音板。適當規劃建築工程，避免夜間產生噪音及光污染，且密切監察及記錄地盤噪音。

於報告期內，集團其中五個項目獲相關機關認可其於環境保護方面的努力。位於江蘇省常州市的路勁•城市中央、路勁城和鎮江市的路勁•諾丁山均獲得「江蘇省建築施工標準化星級工地」獎項。而位於天津市的路勁•太陽城及位於江蘇省蘇州市的路勁•鳳凰城則分別獲得「天津市文明施工示範工地」及「蘇州市園林綠化示範工程」之獎項。

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

建築材料

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

環境、社會及管治報告 (續)

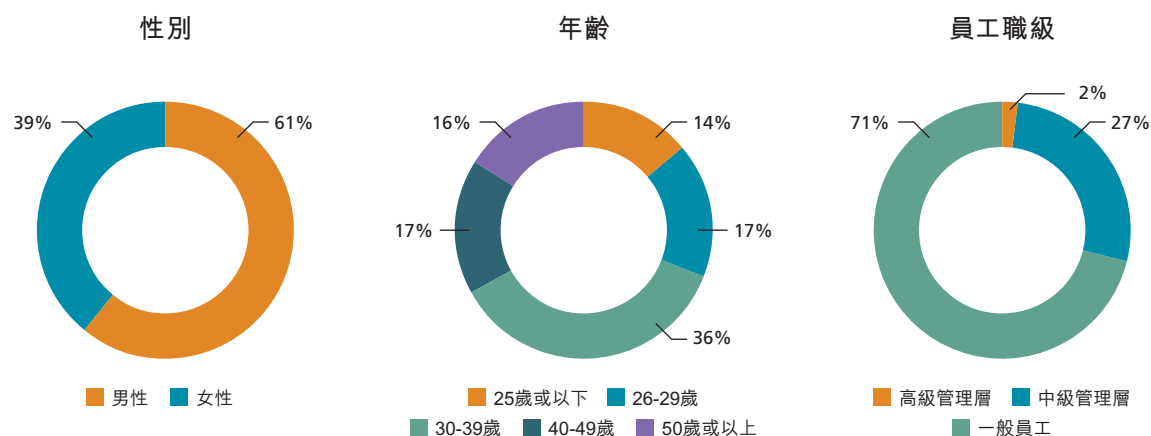
B) 社會

B1 僱傭

招聘及晉升

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

截至二零一八年十二月三十一日，集團共有4,158人，較二零一七年度人數增加509人，增長率14%。二零一八年度集團員工詳情如下：



工作時數

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

薪酬

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

平等機會

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

集團的所有僱傭行為（包括補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會及反歧視）均於遵守當地勞工法例下進行。於報告期間內，集團並無發現任何重大違反僱傭相關法例及法規的情況。

B2 健康與安全

健康與安全工作環境

集團深明員工健康與安全乃至關重要，因此，集團盡力構建及維持沒有健康與安全事故的工作環境。

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

集團鼓勵員工積極參與公益活動及發展多元人生，包括建立和諧家庭、回饋社會、追求知識等等。集團每年均舉辦多元化的康樂活動，例如邀請員工及其家人一起參與戶外旅社，以支持僱員達致平衡生活，身心健康。

為保障員工，集團承諾遵守所有職業安全相關法例。於報告期間內，集團並無發現任何重大違反職業安全相關法例及法規的情況。

B3 發展及培訓

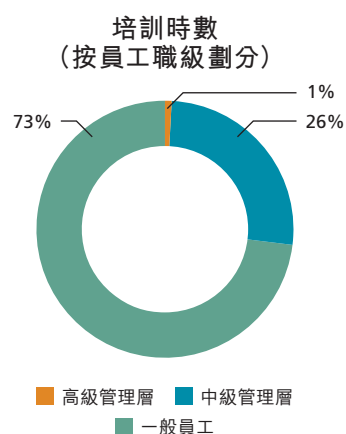
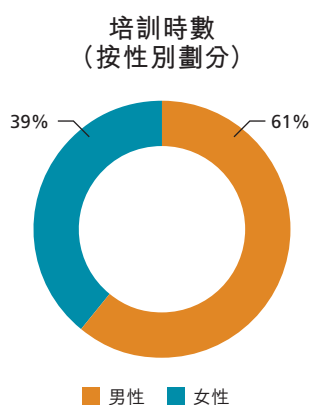
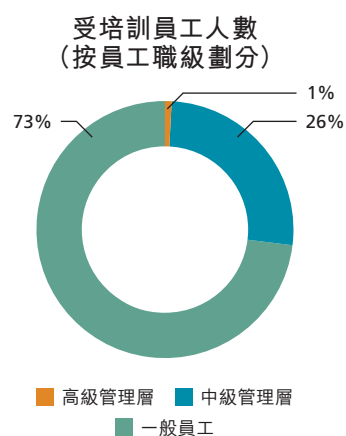
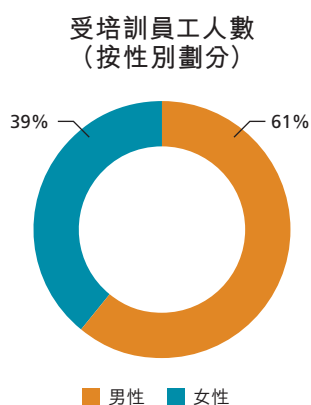
員工培訓

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

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

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

二零一八年度集團員工培訓詳情如下：



B4 勞工準則

防止童工及強制勞工

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

於報告期間內，集團並無發現任何重大違反當地童工及強制勞工相關法例及法規的情況。

B5 供應鏈管理

供應商／承建商管理

供應商及承建商管理為集團質量監控的重要一環。集團實施嚴格供應商及承建商甄選程序，確保其提供優質工作，此乃集團提供優質產品及服務的根基所在。為保證供應鏈穩定性，集團亦與供應商及承建商維持密切關係。

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

B6 產品責任

產品及服務責任

集團致力為客戶提供優質產品及服務。集團的目標為透過提供優質房地產項目，為客戶帶來舒適生活環境及滿足感，並建立良好企業聲譽，從而增進客戶忠誠度。有鑑於此，集團已制定一套質量標準，並定期作出檢討以維持意識及符合國家及當地法律及自願守則。

市場推廣道德

誠信為集團的核心價值，故集團廣告內的所有資料均於刊登前經審閱，確保廣告內容並無任何失實或誤導資料，且不會採用非法市場推廣及銷售方法。

資料私隱

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

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

環境、社會及管治報告 (續)

B7 反貪污

反貪污及洗黑錢

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

舉報機制

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

於報告期間內，集團並無發現任何僱員因貪污而引起的訴訟。

B8 社區投資

社會責任

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

公益活動

集團一直致力支持不同社區及慈善組織，透過彼此的合作，為社會發展作出貢獻。集團一直有向慈善機構進行捐贈，及多次獲得香港公益金獎狀。

集團鼓勵員工積極參與公益活動。香港及深圳同事分別於二零一八年二月及三月參加「全城街馬」舉辦的「全城街馬@九龍」及香港扶輪社舉辦的「扶輪香港超級馬拉松2018」慈善馬拉松活動，兩個活動旨在幫助社會弱勢社群。

於「全城街馬@九龍」馬拉松賽事，香港總部同事分別參加十公里及半馬賽事，集團聯席主席單偉豹先生更親身參與十公里賽事以為同事打氣。



除此之外，於二零一八年十一月，集團舉辦首屆「路勁慈善單車錦標賽2018」，於首次開放作單車比賽賽道之元朗錦田繞道舉行。慈善單車錦標賽由集團主辦、錦田鄉事委員會協辦並得到中國香港單車總會認可。各界對這次比賽反應極為熱烈，吸引了逾1,500名健兒參賽。

是次比賽別具意義，旨為「健康快車」火車醫院籌募經費，協助內地貧困白內障患者重見光明，同時鼓勵「全民運動」。賽事更獲一眾知名演藝及體育界名人支持，大會更設免費活力嘉年華讓公眾人士參與，一起感受單車競賽氣氛。這次比賽更有視障人士聯同單車好手一同參加賽事，展現視障人士不怕困難，突破障礙的毅力。

集團聯席主席及活動籌委會主席單偉彪先生致辭時表示，元朗錦田繞道首度開放作為單車比賽賽道，不但為參加者帶來新鮮感，同時適合不同參賽者的能力及需要，讓普羅大眾可以一起「全民運動」。賽事報名費會全數捐予「健康快車」火車醫院籌募經費，而集團更會配對捐款，讓更多有需要人士受惠。



環境、社會及管治報告 (續)

教育與助學

集團相信終身學習可讓下一代擁有更美好的未來。多年來，集團為國內外多間大學發出獎學金，為學生安排與企業互動活動，並資助大學學術活動；包括自二零零九年起，集團與中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)聯手北京大學國家發展研究院共同設立「北京大學中國金融四十人路勁獎學金班」，為社會培養人才。中國金融學術智庫－中國金融四十人論壇(CF40)對該獎學金班也給予課程支持。

此外，集團自二零一三年聯合全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會創始發起「精瑞成長計畫」公益項目，通過捐贈等方式持續幫助西部民族地區民間孤兒學校及山村幼兒班改善人居和成長環境。於二零一六年全聯房地產商會及精瑞人居發展基金會授予集團「精瑞公益先鋒企業」稱號。

在青少年教育方面，集團於二零一八年全額資助「香港中文大學校友會聯會陳震夏中學●暑期杭州考察之旅」，讓學生了解集團的企業文化、品牌理念及業務範圍、體驗當地歷史文化及加深認識國家的經濟發展。



作為一家信譽昭著的中國房地產發展商，集團承諾繼續履行企業社會責任，分配資源於公益活動及參與其中。

執行董事

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

非執行董事

牟勇
董方

獨立非執行董事

劉世鏞
謝賜安
黃偉豪
張永良

地產業務管理委員會

高毓炳 (主席)
單偉彪
方兆良
祝咏雪
張楠
刁露
趙敏
譚琪

審核委員會

劉世鏞 (主席)
謝賜安
黃偉豪

提名委員會

單偉豹 (主席)
劉世鏞
黃偉豪

薪酬委員會

謝賜安 (主席)
單偉豹
單偉彪
劉世鏞
黃偉豪

公司秘書

方兆良

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

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

主要往來銀行

中國

中國農業銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

香港

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處 及轉讓登記處

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

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處 及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市
(股份代號: 1098)

票據、證券及債券上市

票據於香港聯合交易所有限公司上市

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

票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 於二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據
- 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據
- 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券

債券於上海證券交易所上市

- 於二零一九年到期之人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券

投資者關係

聯絡人: 李德輝
電話: (852) 2957 6800
傳真: (852) 2375 2477
電郵地址: rki@roadking.com.hk

網址

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



致路勁基建有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-7頁至第F-123頁的綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零一八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，以及綜合財務報表附註(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 貴集團於二零一八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其數量屬重要的。

貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自作銷售用途之已落成物業之銷售收入金額約港幣213.91億元（披露於綜合財務報表附註5），佔貴集團總收入的96%。如綜合財務報表附註3所披露，來自作銷售用途之已落成物業銷售收入於已竣工物業之控制權轉移予客戶（即客戶取得已竣工物業之控制權），且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時予以確認。

我們就來自作銷售用途之已落成物業銷售收入之確認程序包括：

- 了解並評估貴集團對來自作銷售用途之已落成物業銷售收入確認的內部監控的有效性；
- 按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款以了解客戶獲得已竣工物業之控制權且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回對價這一點；及
- 透過按抽樣基準檢查買賣協議所載的條款、建造工程相關完工證書及寄發予客戶的交付通知，評估已竣工物業之控制權是否已轉移予客戶。

關鍵審核事項

物業存貨之估值

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

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的發展中物業約港幣273.50億元及作銷售用途物業約港幣42.65億元均位於中國及香港（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，貴集團管理層釐定發展中物業的可變現淨值乃參考具有可比較標準及位置的物業的目前市價估值及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。管理層參考作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釐定作銷售用途物業之可變現淨值。

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們就物業存貨估值的程序包括：

- 了解管理層估計完成開發中物業之開發將產生的建造成本及估計該等物業之可變現淨值過程；
- 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竣工物業的實際開發成本，並通過按抽樣基準比較管理層的調整與現有市場數據，評估完成發展中物業的估算成本的合理性；及
- 按抽樣基準，通過比較該等物業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與香港房地產行業的了解評估該等物業售價估計的恰當性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

基建合作企業（「合作企業」）之收費公路經營權攤銷

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

如綜合財務報表附註8所披露，於截至二零一八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2.57億元。

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

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

我們在審核中處理關鍵審核事項的方法

我們有關合作企業收費公路經營權攤銷的程序包括：

- 評估管理層估計將來的交通流量及釐定攤銷率的合理性，我們通過參考管理層編製的交通流量預測報告，檢視管理層所作出判斷的合理性，尤其是主要假設的適當性，包括於剩餘特許期限預計交通流量應用的增長率、經濟發展及地區交通網絡變動以及與於中國經營收費高速公路及普通公路相關的政府政策；及
- 檢查重大輸入數據的準確性，包括實際交通流量的歷史模式，以支持 貴集團管理層編製的交通流量預測報告中的實際交通流量時使用的歷史交通數量，抽樣使用的特許無形資產的攤銷計算。

其他資料

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

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

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

董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

負責管治人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審核相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估算和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當對意見作出修訂。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的指導、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年三月十九日

倘若本中文釋本與英文版有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入			
物業銷售及服務收入		22,062,449	14,529,220
其他收入		302,774	226,550
收入總額	5	22,365,223	14,755,770
銷售成本		(12,300,781)	(8,840,203)
毛利		10,064,442	5,915,567
利息收入		778,753	379,747
其他收入		62,238	60,261
其他收益及損失	7	(104,394)	264,731
銷售費用		(682,454)	(507,291)
行政費用		(896,345)	(769,625)
分佔聯營公司虧損		(14,109)	(9,598)
分佔合作／合資企業溢利	8	972,699	470,963
財務費用	9	(683,774)	(363,367)
稅前溢利	10	9,497,056	5,441,388
所得稅支出	12	(5,798,453)	(2,965,394)
年度溢利		3,698,603	2,475,994
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		2,988,242	1,943,703
永續資本證券持有人		349,830	246,621
附屬公司之非控股權益		360,531	285,670
		3,698,603	2,475,994
每股盈利	14		
— 基本		港幣3.99元	港幣2.61元
— 攤薄後		港幣3.99元	港幣2.61元

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	3,698,603	2,475,994
其他全面(支出)收益		
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	(936,353)	916,692
年度全面收益總額	2,762,250	3,392,686
應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	2,116,696	2,806,710
永續資本證券持有人	349,830	246,621
附屬公司之非控股權益	295,724	339,355
	2,762,250	3,392,686

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	203,083	121,137
投資物業	16	2,516,218	2,583,810
聯營公司權益	17	811,115	825,405
合作／合資企業權益	18	9,962,924	6,464,609
遞延稅項資產	29	130,176	40,907
應收合作／合資企業款項	19	10,180,660	8,270,231
應收貸款	20	196,190	1,115,465
按公允值計入損益之財務資產	24	514,286	—
長期預付款項	23	70,200	70,020
		24,584,852	19,491,584
流動資產			
物業存貨	21	31,614,778	30,216,830
預付租賃土地款	22	606,284	186,524
應收合作／合資企業款項	19	3,713,510	6,622,181
應收貸款	20	2,161,126	744,203
應收賬款、按金及預付款項	23	3,581,178	3,082,346
預付所得稅		634,225	635,347
按公允值計入損益之財務資產	24	133,564	5,889
已抵押銀行存款	25	128,951	198,337
銀行結存及現金	25	11,793,235	8,552,217
		54,366,851	50,243,874
資產總額		78,951,703	69,735,458

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	74,934	74,814
儲備		17,323,129	15,560,264
		17,398,063	15,635,078
永續資本證券	33	4,632,638	4,633,096
附屬公司之非控股權益		2,736,741	1,346,252
權益總額		24,767,442	21,614,426
非流動負債			
銀行及其他貸款	28	10,183,873	15,818,724
遞延稅項負債	29	923,315	784,083
		11,107,188	16,602,807
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	9,824,931	8,362,246
應付合資企業及聯營公司款項	31	1,247,350	779,411
合約負債	2及32	16,288,131	—
來自預售物業之按金	2	—	15,356,682
應付所得稅		5,255,537	2,445,243
銀行及其他貸款	28	10,461,124	4,574,643
		43,077,073	31,518,225
權益及負債總額		78,951,703	69,735,458

董事會於二零一九年三月十九日批核及授權刊發載於第F-7頁至第F-123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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									附屬公司 之非控股 權益		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)	其他儲備 千港元 (附註c)	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	合計 千港元	永續 資本證券 千港元	權益 千港元	
於二零一七年一月一日結餘	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	-	6,214	1,528,635	6,360,669	13,291,831	-	940,797	14,232,628
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,943,703	1,943,703	246,621	285,670	2,475,994
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	863,007	-	-	-	-	-	863,007	-	53,685	916,692
年度全面收益總額	-	-	863,007	-	-	-	-	1,943,703	2,806,710	246,621	339,355	3,392,686
小計	73,994	3,152,986	1,772,340	1,260,000	-	6,214	1,528,635	8,304,372	16,098,541	246,621	1,280,152	17,625,314
因行使認股權而發行普通股	820	62,641	-	-	-	(4,996)	-	-	58,465	-	-	58,465
註銷/失效認股權	-	-	-	-	-	(487)	-	487	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,100	66,100
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	4,560,703	-	-	4,560,703
已付永續資本證券之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,228)	-	-	(174,228)
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(521,928)	(521,928)	-	-	(521,928)
儲備撥付	-	-	-	-	-	-	651,731	(651,731)	-	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日結餘	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,131,200	15,635,078	4,633,096	1,346,252	21,614,426
首次應用香港財務報告準則第15號之 影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	(57,077)	(57,077)	-	-	(57,077)
於二零一八年一月一日結餘(經重列)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,074,123	15,578,001	4,633,096	1,346,252	21,557,349
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	2,988,242	2,988,242	349,830	360,531	3,698,603
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(871,546)	-	-	-	-	-	(871,546)	-	(64,807)	(936,353)
年度全面收益總額	-	-	(871,546)	-	-	-	-	2,988,242	2,116,696	349,830	295,724	2,762,250
小計	74,814	3,215,627	900,794	1,260,000	-	731	2,180,366	10,062,365	17,694,697	4,982,926	1,641,976	24,319,599
因行使認股權而發行普通股	120	9,167	-	-	-	(731)	-	-	8,556	-	-	8,556
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(35,290)	-	-	-	(56,792)	92,082	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益認購之 股份(附註(d))	-	-	(124,630)	-	1,002,963	-	-	(374,240)	504,093	-	1,495,907	2,000,000
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,810	19,810
已付永續資本證券之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(350,288)	-	-	(350,288)
股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(809,283)	(809,283)	-	-	(809,283)
已付或應付附屬公司之非控股權益之 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420,952)	(420,952)
儲備撥付	-	-	-	-	-	-	616,913	(616,913)	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日結餘	74,934	3,224,794	740,874	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	8,354,011	17,398,063	4,632,638	2,736,741	24,767,442

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 特別儲備由集團重組產生，代表由本公司發行股本之票面值與因為當時集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 本公司及其附屬公司（「集團」）之法定儲備按中華人民共和國（「中國」）法律呈列儲備，並應用於本公司位於中國之附屬公司。
- (c) 其他儲備代表因出售一間附屬公司部份權益而將本公司擁有人應佔權益內相關儲備轉賬至附屬公司之非控股權益及產生的調整詳情已載列於附註(d)。
- (d) 於二零一八年八月二日，Asia Belt and Road Expressway Company Limited（「投資者」，一間獨立於集團的公司）、本公司及路勁高速公路國際控股有限公司（前稱為RKE International Holdings Limited）（「勁投」，本公司之全資附屬公司）訂立一份認購協議（「該協議」），據此勁投已同意配發及發行，而投資者同意以認購價為港幣2,000,000,000元之美元等值認購166,666,667股勁投股份。於二零一八年十月四日完成股份認購後，投資者被視為對本公司非全資附屬公司勁投擁有25%的股權。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務			
稅前溢利		9,497,056	5,441,388
調整：			
物業、機器及設備之折舊		30,911	13,524
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之 公允值收益		–	(1,374)
投資物業之公允值變動		(75,002)	(111,953)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		(182,627)	349,528
淨匯兌虧損(收益)		396,015	(443,442)
利息收入		(778,753)	(379,747)
財務費用		683,774	363,367
出售附屬公司之虧損(收益)		339	(56,731)
出售合資企業權益之收益		(33,330)	–
分佔聯營公司虧損		14,109	9,598
分佔合作／合資企業溢利		(972,699)	(470,963)
出售物業、機器及設備之收益淨值		(1,001)	(759)
營運資金變動前之經營業務現金流		8,578,792	4,712,436
應收賬款、按金及預付款項之增加		(814,163)	(337,311)
作銷售用途之已落成物業之減少(增加)		388,361	(6,652)
作銷售用途之發展中物業之減少		4,003,722	71,684
應付賬款及應計費用之增加		1,533,515	1,118,191
來自預售物業按金之增加		–	6,205,503
合約負債之減少		(990,226)	–
支付租賃土地款		(3,267,146)	(1,292,436)
來自經營業務之現金		9,432,855	10,471,415
支付所得稅		(2,572,024)	(2,030,367)
來自經營業務之現金流淨額		6,860,831	8,441,048

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資活動			
收到合作／合資企業之現金分配及股息		767,810	638,105
投資物業之增加		(3,171)	(57,110)
已收利息		120,485	63,829
出售物業、機器及設備所得款項		1,148	1,673
出售投資物業所得款項		17,156	53,031
收購附屬公司之淨現金流入（流出）	39	461,526	(240,987)
出售附屬公司之淨現金流入	40	382,143	55,310
出售合資企業權益之淨現金流入		97,565	—
新增應收貸款		(1,006,363)	(1,431,097)
收回應收貸款		46,244	209,711
購買物業、機器及設備		(95,357)	(29,417)
贖回按公允值計入損益之財務資產所得款項		—	41,158
支付按公允值計入損益之財務資產		(514,286)	—
給予合作／合資企業之款項		(4,759,181)	(11,128,991)
收回合作／合資企業之款項		4,020,559	413,454
支付應付代價		—	(56,151)
已抵押銀行存款之減少（增加）		61,453	(24,923)
受限制銀行存款之（增加）減少		(519,380)	166,568
注入聯營公司之資本		(34,292)	(686,907)
收購及注入合作／合資企業之資本		(2,277,800)	(1,802,740)
用於投資活動之現金流淨額		(3,233,741)	(13,815,484)
融資活動			
新增貸款		5,161,272	10,425,462
償還貸款		(6,036,549)	(7,960,564)
發行永續資本證券		—	4,560,703
由附屬公司之非控股權益認購之股份		2,000,000	—
由附屬公司之非控股權益注入之資本		19,810	66,100
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款		—	(294,774)
已付附屬公司之非控股權益之股息		(220,952)	—
來自合資企業及聯營公司款項		1,047,881	716,193
已付永續資本證券之股息		(350,288)	(174,228)
發行普通股		8,556	58,465
已付股息		(809,283)	(521,928)
已付利息		(1,383,811)	(1,195,138)
（用於）來自融資活動之現金流淨額		(563,364)	5,680,291
現金及現金等值淨額之增加		3,063,726	305,855
年初之現金及現金等值		7,926,458	7,290,782
外匯匯率變動之影響		(317,058)	329,821
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	34	10,673,126	7,926,458

1. 一般事項

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

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務乃於中國及香港經營房地產發展、投資及產業管理業務，以及透過基建合作企業在中國發展、經營及管理收費公路，其主要附屬公司、聯營公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註47、17和18。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用香港會計師公會頒佈以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自有合約客戶之收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則 第4號保險合約一併應用
香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進之部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除以下所述外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或對本綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

2.1 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」

集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日二零一八年一月一日確認。初始應用日的任何差額於期初保留溢利確認（或其他權益組成部分（如適用）），及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成及尚未與客戶落實的合約追溯應用準則。因若干比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，所以若干比較資料無法比較。

集團自以下主要來源確認收入：

- 作銷售用途之已落成物業銷售收入
- 物業管理及服務收入

有關集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號而衍生的會計政策之資料分別於附註5及3披露。

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要

於應用香港財務報告準則第15號，確認因物業銷售收入產生之重大融資部分使集團於二零一八年一月一日之保留溢利減少港幣57,077,000元，且考慮相關稅項對集團並無產生重大影響。

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）

2.1 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」（續）

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要（續）

下列為就二零一八年一月一日之綜合財務狀況表確認金額所作的調整，沒有受變動影響的項目不包括在內。

	附註	先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	根據香港財務 報告準則第15號 呈列於二零一八年 一月一日 之賬面值* 千港元
流動資產					
物業存貨	(a)	30,216,830	–	389,468	30,606,298
股本及儲備					
儲備	(a)	15,560,264	–	(57,077)	15,503,187
流動負債					
來自預售物業之按金	(b)	15,356,682	(15,356,682)	–	–
合約負債	(a)及(b)	–	15,356,682	446,545	15,803,227
		15,356,682	–	446,545	15,803,227

* 該欄之金額並未調整應用香港財務報告準則第9號之影響。

附註：

(a) 經計及承諾代價與物業現金出售價之金額差異、集團將物業轉讓予客戶及客戶付款的預計時間差異之綜合影響以及有關市場的現行利率，集團若干物業銷售合約含有重大融資部分。集團確認利息開支僅限於確認客戶的合約負債（來自預售物業之按金）之金額，採用之貼現率反映集團與客戶間之獨立融資交易中集團的信貸特點及所提供任何抵押品或擔保。於首次應用日期，可作資本化之財務費用港幣389,468,000元已調整至物業存貨，不符合資本化的財務費用港幣57,077,000元已於保留溢利中扣除，而合約負債之相應調整則為港幣446,545,000元。且考慮相關稅項對集團並無產生重大影響。

(b) 於初次應用日，來自預售物業之按金港幣15,356,682,000元已重新分類至合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

2.1 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」（續）

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要（續）

下表概述應用香港財務報告準則第15號對二零一八年十二月三十一日集團綜合財務狀況表及本年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表各項目的影響，沒有受變動影響的項目不包括在內。

於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表的影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
非流動資產			
遞延稅項資產	130,176	(19,961)	110,215
流動資產			
物業存貨	31,614,778	(321,106)	31,293,672
資產總額	78,951,703	(341,067)	78,610,636
股本及儲備			
儲備	17,323,129	114,810	17,437,939
權益總額	24,767,442	114,810	24,882,252
流動負債			
合約負債	16,288,131	(16,288,131)	–
來自預售物業之按金	–	15,832,254	15,832,254
權益及負債總額	78,951,703	(341,067)	78,610,636

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）

2.1 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」（續）

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表的影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
收入	22,365,223	(684,186)	21,681,037
銷售成本	(12,300,781)	517,590	(11,783,191)
財務費用	(683,774)	248,985	(434,789)
稅前溢利	9,497,056	82,389	9,579,445
年度溢利	3,698,603	61,791	3,760,394

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表的影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
年度溢利	3,698,603	61,791	3,760,394
其他全面支出	(936,353)	(4,059)	(940,412)
年度全面收益總額	2,762,250	57,732	2,819,982

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

2.1 香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」（續）

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要（續）

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表的影響

	所呈報 千港元	調整 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
經營業務			
稅前溢利	9,497,056	82,389	9,579,445
財務費用之調整	683,774	(248,985)	434,789
用作銷售用途之發展中物業之減少	4,003,722	166,596	4,170,318
來自預售物業按金之減少	-	(990,226)	(990,226)
合約負債之減少	(990,226)	990,226	-

應用香港財務報告準則第15號與香港會計準則第18號及有關詮釋比較，於本期間有上述變動影響之說明載列於上文附註(a)及(b)，旨在描述於採用香港財務報告準則第15號後對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表作出之調整。

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)財務資產及財務負債的分類及計量；2)財務資產及其他項目（例如財務擔保合約）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及3)一般對沖會計引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文，向於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未終止確認的金融工具追溯應用香港財務報告準則第9號（即應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值）），而並無應用該等規定於二零一八年一月一日已終止確認的金融工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益部分確認，且無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策披露於附註3。

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）

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響的概要

(a) 按公允值計入損益之財務資產

集團按香港會計準則第39號分類結構性外幣遠期合約為按公允值計入損益之財務資產。於應用香港財務報告準則第9號後，該等衍生工具繼續以按公允值計入損益。

應用香港財務報告準則第9號並不會對就該等資產已確認之金額產生影響。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方式計量所有應收賬款之全期預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值外，應收賬款已進行個別評估。

按攤銷成本列賬之其他財務資產（包括已抵押銀行存款、銀行結存、其他應收賬款、應收貸款及應收合作／合資企業款項）的預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損基準（「12個月預期信貸虧損」）估算，原因為信貸風險自首次確認以來並無明顯增加。

集團就授予物業客戶的按揭信貸及合作／合資企業的銀行融資向銀行提供合共港幣13,065,294,000元之擔保（二零一七年：港幣10,530,150,000元）而言，集團認為自首次確認以來信貸風險並無明顯增加，因此虧損撥備按十二個月預期信貸虧損基準估算。

於二零一八年一月一日，並無於保留溢利確認額外信貸虧損撥備。

2.3 香港會計準則第40號之修訂「轉讓投資物業」

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉讓需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況（即使用變動不限於已竣工物業）。

於首次應用日期，集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日之分類並無影響。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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）

2.4 應用所有新訂準則、修訂本及詮釋對期初綜合財務狀況表所產生的影響

由於上述集團會計政策的變動導致期初綜合財務狀況表須經重列。下表顯示受影響的各個項目確認的調整，沒有受變動影響的項目不包括在內。

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	於二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
流動資產			
物業存貨	30,216,830	389,468	30,606,298
資產總額	69,735,458	389,468	70,124,926
股本及儲備			
儲備	15,560,264	(57,077)	15,503,187
權益總額	21,614,426	(57,077)	21,557,349
流動負債			
來自預售物業之按金	15,356,682	(15,356,682)	—
合約負債	—	15,803,227	15,803,227
權益及負債總額	69,735,458	389,468	70,124,926

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，以間接方法匯報經營業務所得現金流，已根據上文所披露之於二零一八年一月一日之期初綜合財務狀況表計算營運資金變動。

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）

尚未生效之新訂及經新訂香港財務報告準則

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號之修訂及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營及合作／合資企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進 ¹

¹ 適用於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購。

除以下新訂及經修訂香港財務報告準則所述外，董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則，於可預見將來不會對集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

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

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易須根據香港財務報告準則第15號的規定釐定有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

綜合財務報表附註

截至二零一八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16號「租賃」（續）

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

根據香港會計準則第17號，集團已就作為承租人之租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產之分類出現潛在變動，取決於集團是否分開呈列使用權資產或於相應關連資產（倘擁有）同一項目內呈列。

除部份規定亦適用於出租人外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於二零一八年十二月三十一日，集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔港幣65,098,000元披露於附註41，初步評估顯示此等安排符合租賃之定義。於應用香港財務報告準則第16號時，集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃之確認資格。

此外，集團目前將已支付的可退還租賃按金及已收取的可退還租賃按金的非重大結餘視為香港會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下租賃付款的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤銷成本。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產的賬面值中；對已收取的可退還租賃按金作出的調整則將被視為預付租賃款項。

應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露的變動。集團擬選擇簡易方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日前已存在的租賃。此外，集團作為承租人，擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認首次應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

3. 主要會計政策

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

編製基礎

除投資物業及若干金融工具於各呈報期結束時按以下會計政策解釋之公允值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據貨物及服務交付所得代價之公允值釐定。

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

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

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

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

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

主要會計政策載列於下文。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

綜合基礎

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

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

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

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

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

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

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

附屬公司之非控股權益與集團的權益分開呈列，於清盤後相當於其持有人有權按比例分佔相關附屬公司資產淨值之現存所有權權益。

集團於現有附屬公司權益之變動

集團於附屬公司之權益之變動如不導致集團喪失對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。集團之權益與非控股權益之相關部分的賬面金額會作調整以反映於附屬公司之相關權益之變動，包括根據集團與非控股權益的權益比例重新歸屬集團與非控股權益間的有關儲備。

非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公允值之間的任何差額，直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

3. 主要會計政策 (續)

集團於現有附屬公司權益之變動 (續)

倘集團失去對附屬公司之控制權，終止確認附屬公司之資產及負債及非控股權益（如有），則收益或虧損於損益確認，並按以下二者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額，及(ii)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及本公司擁有人之過往賬面值。過往就該附屬公司於其他全面收益確認之所有數額，乃按猶如集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權之日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，視作於隨後按照香港財務報告準則第9號／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。

收購一家並未構成業務的附屬公司

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

來自合約客戶之收入（根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第15號）

根據香港財務報告準則第15號，集團於達成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指一項明確貨品及服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收入可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及享用集團履約所提供的利益；
- 集團的履約創建及增強客戶於集團履約時控制的資產；或
- 集團的履約未能創建對集團具有替代用途的資產，而集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

除外，收入將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

來自自合約客戶之收入 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第15號) (續)

合約負債指集團向客戶轉移集團已自客戶收取代價 (或應收代價金額) 的貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量

已完成履約責任的進度乃以產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約協定之餘下貨品或服務之直接計量而確認收益，此為最能描述集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時 (不論以明示或暗示方式) 協定之付款時間為客戶或集團帶來重大融資利益，則集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，集團則應用簡易處理方法不就任何重大融資成份調整交易價格。

倘集團轉移貨品或服務前已自客戶收取預付款項，集團已就重大融資成份而調整已承諾之代價金額，並應用集團與客戶之間於合約開始之獨立融資交易中反映之折現率。於收取預付款至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按相同基準入賬列作其他借貸成本。

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本 (未取得合約時將不會產生)。

倘集團預期收回該等成本，則集團將其 (銷售佣金) 確認為資產。此確認之資產其後按與轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，集團則應用簡易處理方法將獲得合約之所有增量成本費用化。

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (二零一八年一月一日之前)

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

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

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

出售物業

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

物業租金

經營租約的應收租金會按相關租期以直線法確認並計入綜合損益表。

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

物業管理收入

物業管理收入會於提供相關服務時確認。

其他

利息收入是根據本金餘額，以及適用之實際利率，即財務資產預計有效期內的貼現實計現金收入與該資產首次確認之賬面值之比率（折讓預計未來現金收入之比率），按形成時間計算。

來自投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備

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

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

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

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業（包括該用途之在建物業）。

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

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

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

聯營公司及合作／合資企業權益

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

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

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司及合作／合資企業權益 (續)

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

聯營公司及合作／合資企業之業績及資產與負債於綜合財務報表內使用權益會計法合併。在類似情況之事項及交易，聯營公司及合作／合資企業採用與集團統一的會計政策編製財務報表。根據權益法，於聯營公司及合作／合資企業之投資起初會按成本於綜合財務狀況表內確認，其後根據協議預定之溢利分配比例再作調整，以確認集團應佔聯營公司及合作／合資企業之損益及其他全面收益。於聯營公司及合作／合資企業的資產淨值（損益及其他全面收入除外）變動不入賬，除非該等變動導致集團持有的所有權權益發生變動。

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

對聯營公司或合作／合資企業之投資自被投資方成為一家聯營公司或合作／合資企業之日起採用權益法入賬。於收購一間聯營公司或合作／合資企業之投資時，投資成本超出集團分佔被投資方可識別資產及負債淨公允值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。集團分佔可識別資產及負債之淨公允值超出於收購投資期間經重新評估後之投資成本會即時於當期損益確認。

集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合作／合資企業的權益可能發生減值。倘存在任何客觀證據，則投資（包括商譽）之全部賬面金額將根據香港會計準則第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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

當集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合作／合資企業有共同控制權時，將作出售於該被投資方之全部權益入賬，由此產生之收益或虧損於損益中確認。當集團於前聯營公司或合作／合資企業保留權益，而該保留權益為香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍內之財務資產，則集團就該保留權益以當日之公允值計量，而該公允值被視為其於初始確認時之公允值。於釐定出售該聯營公司或合作／合資企業之收益或虧損時已計入該聯營公司或合作／合資企業之賬面金額與任何保留權益之公允值及出售於聯營公司或合作／合資企業相關權益之任何所得款項之間的差額。此外，有關集團就該聯營公司或合作／合資企業過往於其他全面收益中確認之所有金額，集團按該聯營公司或合作／合資企業已直接出售相關資產及負債情況下的相同基準入賬。因此，該聯營公司或合作／合資企業過往於其他全面收益中確認之收益或虧損，將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，集團會在出售／部分出售相關聯營公司或合作／合資企業後將收益或虧損由權益重新分類至損益內（作為分類調整）。

當於聯營公司之投資變為於合作／合資企業之投資或於合作／合資企業之投資變為於聯營公司之投資時，集團繼續採用權益法。所有權權益發生相關變動後無需重新計量公允值。

當集團減少其於聯營公司或合作／合資企業之所有權權益但集團繼續採用權益法時，倘該收益或虧損將在出售相關資產或負債時重新分類至損益，集團將過往已於其他全面收益確認之有關收益或虧損，按其減少所有權權益之相關比例重新分類至損益內。

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

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。

3. 主要會計政策 (續)

有形資產之減值

集團於每個結算日檢討其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何減值跡象，如果此跡象已存在，該有關資產之可收回金額會被估計以釐定其減值虧損之程度（如有）。

可收回的有形資產金額單獨估計，倘其不太可能單獨估計資產之可收回金額，則集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。如有合理及一致的分配方法，企業資產亦會分配至個別的現金產生單位，或分配至以該合理及一致分配方法識別的現金產生單位最小組別。

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

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

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

物業存貨

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本均於其產生期間確認為損益。

外幣

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

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

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

租賃

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

集團作為出租人

經營租約的租金收入會按相關租期以直線法於損益確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接費用加入租賃資產的賬面金額。除投資物業已按公允值模式計量，該成本以直線法於租期內確認為開支。集團於日常業務過程中獲得的租金收入呈列為收入。

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。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人

經營租約付款於租期內按直線法確認為開支。

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

租賃土地及樓宇

當集團購買物業權益（包括租賃土地及樓宇部分），集團會依照其所評估與各部分擁有權有關之絕大部分風險與報酬是否已轉移至集團，去判斷各部分應獨立分類為融資或經營租約，除非集團明確知道這兩個部分為經營租約，在這個情況下，整個物業則可入賬列為經營租約。尤其是，整個代價（包括任何一次性預付款）之分配按租約土地及樓宇部分之間租賃權益相對之公允值比例初步確認為租賃土地及樓宇部分。

為能可靠地分配租金，於入賬列為經營租約之有關土地之權益會於綜合財務狀況表呈列為預付租賃土地款，並於租期內按直線法攤銷。倘租金未能於土地及樓宇部分之間可靠地分配，則整個物業一般分類為有融資租約之租賃土地。

員工退休福利

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

稅項

所得稅支出指目前應付稅項及遞延稅項總數。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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

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

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

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

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）。

當擁有按法律可強制執行權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當一家集團企業成為金融工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會被確認。

自二零一八年一月一日起，財務資產與財務負債初始按公允值計量，惟來自與客戶訂立合約的應收賬款項初始按香港財務報告準則第15號計量。收購或發行財務資產及財務負債直接產生之交易成本乃於首次確認時於財務資產或財務負債（財務資產或負債以公允值計入損益除外）之公允值中予以增加或扣除。因收購按公允值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法為財務資產或財務負債按相關期間計算攤銷成本及分配利息收入及利息支出的方法。實際利率為於財務資產或財務負債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。

集團日常業務過程中獲得的利息收入呈列為收入。

財務資產

財務資產的分類及隨後的計量（根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號）

符合以下條件的財務資產就隨後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款引述於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他財務資產均以公允值計入損益。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則集團會以不可撤銷地指定按攤銷成本計量的財務資產須為按公允值計入損益計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產的分類及隨後的計量 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號) (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就隨後按攤銷成本計量的財務資產，其利息收入採用實際利率法確認。財務資產的利息收入計算方法為將實際利率應用於其總賬面金額，惟隨後發生信貸減值之財務資產除外。對於隨後發生信貸減值之財務資產，其利息收入乃通過自下個報告期起將實際利率應用於財務資產的攤銷成本予以確認。倘出現信貸減值之金融工具的信貸風險有所改善，令財務資產不再發生信貸減值，則自釐定資產不再發生信貸減值後的第一個報告期起，財務資產的利息收入通過將實際利率應用於其總賬面金額予以確認。

(ii) 以公允值計入損益之財務資產

不符合以攤銷成本計量的財務資產均以公允值計入損益計量。

以公允值計入損益的財務資產按各報告期末的公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取的任何股息或利息且計入「其他收益及損失」項目。

財務資產之減值 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號)

集團就須根據香港財務報告準則第9號項下減值的財務資產 (包括貿易及其他應收賬款、應收貸款、應收合作／合資企業款項及已抵押銀行存款及銀行結存)，租賃應收款項及財務擔保合約確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前及未來情況預測的評估作出調整。

集團一直就貿易應收賬款確認整個週期的預期信貸虧損，對該等資產的預期信貸虧損單獨進行評估。

對於所有其他工具，集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量該財務工具的損失撥備，除非當自首次確認以來信貸風險顯著上升，則集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號) (續)

(i) 信貸風險之增加

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，集團會比較財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，集團推斷當合約付款逾期超過30日，信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非集團另有合理及支持資料盡示相反情況。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就金融工具減值評估進行確認之日期，故於估計信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

集團定期檢查用於識別信貸風險是否大幅增加的標準的有效性，並適時對有關標準進行修訂，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的大幅增加。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號) (續)

(ii) 違約定義

對於內部信貸風險管理，集團於內部編製的資料或自外部來源獲得的資料表明債務人不大可能向其債權人（包括集團）悉數還款（並無計及集團所持任何抵押品）時，集團視該事件為違約事件。

不論上文所述，倘財務資產逾期超過90天時，則集團認為出現違約，除非集團擁有合理有據的資料表明滯後違約標準更為適用則除外。

(iii) 信貸減值財務資產

當發生對財務資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個違約事件時，財務資產發生信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察資料：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 貸款人因借款人出現財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授出在其他情形下不會考慮的特許權；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財政困難零該財務資產活躍市場消失

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及並無實際可收回預期（例如交易對手方進行清算或已進行破產程序）時，集團撤銷財務資產。根據集團收回程序並考慮法律建議（如適用），財務資產撤銷可能仍受到強制執行活動的規限。撤銷構成終止確認事件。任何隨後收回的款項均於損益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號) (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率 (即違約時的損失程度) 及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損之估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的所有現金流 (按初始確認時釐定的實際利率折現) 之間的差額估算。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預計虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法計量的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，集團將應用反映現時市場對金額時間價值的評估及現金流之特定風險的貼現率，但僅於透過調整貼現率而非調整已作貼現的現金不足額而計入有關風險的情況下使用。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質 (即集團貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及應收貸款按個別基準進行預期信貸虧損評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級 (倘有)。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入根據財務資產之總面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號) (續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號確認之虧損撥備與初始確認之金額減（倘適用）於擔保期間確認之收入累計金額之較高者確認。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收款項，集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值損益。

終止確認財務資產 (根據附註2中之過渡性條款應用香港財務報告準則第9號)

集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時或其向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。倘集團既無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則集團會確認其於資產內的保留權益及其須支付的相關負債金額。倘集團保留一項已轉讓財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，則集團會繼續確認財務資產，亦會確認已收取所得款項的有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

財務資產分類及隨後計量 (於二零一八一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

財務資產分類為下列特定類別：以公允值計入損益之財務資產及貸款及應收款項。有關分類取決於財務資產的性質及目的而定，並於初步確認時釐定。所有以常規方式購入或出售財務資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的財務資產購入或出售。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產分類及隨後計量 (於二零一八月一日應用香港財務報告準則第9號前) (續)

(i) 以公允值計入損益之財務資產

當財務資產為(i)持作買賣或(ii)被指定為按公允值計入損益，則該財務資產分類為按公允值計入損益。

財務資產於下列情況分類為持作買賣：

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

財務資產 (持作買賣之財務資產除外) 可於下列情況下於初步確認時被指定為以公允值計入損益：

- 如此指定可消除或大幅減少不如此指定可能會出現的計量或確認的不一致性；或
- 該財務資產構成一組財務資產或財務負債或財務資產及財務負債組合的一部分，而根據集團制定的風險管理或投資策略，該組合的管理及績效乃以公允值為基準進行評估，且有關該組合之資料乃按此基準向內部呈報；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具合同的一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合同 (資產或負債) 指定為以公允值計入損益。

以公允值計入損益的財務資產乃按公允值列賬，而重新計量產生之收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就財務資產所賺取的任何股息或利息，並已計入「其他收益及虧損」項目。公允值按附註37(c)(i)所述之方式釐定。

(ii) 貸款及應收賬款

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

利息收入乃按實際利率法確認，惟利息確認並不重大的短期應收款項除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

財務資產之減值 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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

減值的客觀證據可包括:

- 發行人或訂約對方出現重大財務困難; 或
- 違反合約, 如欠付或拖欠利息或本金款額; 或
- 借款人很有可能面臨破產或財務重組; 或由於財務困難致使該財務資產在活躍市場消失。

應收賬款組合減值的客觀證據可包括集團過往收取款項之經驗、組合中超過平均賒賬期之逾期還款數目增加、觀察與應收賬款欠款相關的國家或本地經濟狀況之變動。

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

就按成本列賬之財務資產而言, 減值虧損金額計量為資產賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現估計未來現金流量現值之間的差額。有關減值虧損將不會於隨後期間撥回。

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。隨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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務資產 (續)

不再確認之財務資產

集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時或其向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認財務資產。倘集團既無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則集團會確認其於資產內的保留權益及其須支付的相關負債金額。倘集團保留一項已轉讓資產擁有權的絕大部分風險及回報，則集團繼續確認財務資產，亦會確認已收取有抵押借款的所得款項。

於終止確認以攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益確認。

財務負債及權益

債務及權益之分類

債務及權益性工具按所訂立之合約協議性質，以及財務負債及權益性工具之定義而分類為財務負債及權益。

權益性工具

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

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

財務負債

所有財務負債隨後採用實際利率法攤銷成本或以公允值計入損益計量。

以公允值計入損益之財務負債

當財務負債為(i)收購方於香港財務報告準則第3號適用的業務合併中確認的或然代價，(ii)持作買賣或(iii)其指定為以公允值計入損益，則該財務負債分類為以公允值計入損益。

財務負債於下列情況分類為持作買賣：

- 主要為短期內購買而收購；或
- 於首次確認時為由集團共同管理之已識別財務工具投資組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 其為衍生工具，惟為財務擔保合約或指定及有效對沖工具的衍生工具除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及權益 (續)

以公允值計入損益之財務負債 (續)

倘滿足以下情況，則財務負債（持作買賣或業務合併中收購方之或然代價除外）可指定以公允值計入損益：

- 如此指定可消除或大幅減少不如此指定可能會出現的計量或確認的不一致性；或
- 該財務負債構成一組財務資產或財務負債或財務資產及財務負債組合的一部分，而根據集團制定的風險管理或投資策略，該組合的管理及績效乃以公允值為基準進行評估，且有關該組合之資料乃按此基準向內部呈報；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具合同的一部分，而香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號允許將整個組合合同指定為以公允值計入損益。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括應付賬款及應計費用、銀行及其他貸款、及應付合資企業及聯營公司款項，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。財務擔保合約初步按公允值計量，隨後按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號（自二零一八年一月一日起）／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前）釐定的虧損撥備金額。
- 初步確認的金額減保證期內確認的累計攤銷（倘適用）。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約簽訂當日之公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所產生之收益或虧損隨即於損益內確認，除非衍生工具指定及有效作為對沖工具則另作別論，在該情況下於損益內確認的時間視乎對沖關係的性質而定。

一般而言，單一工具中多項嵌入並獨立於主合約的衍生工具被視作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險承擔及可隨時分離及互相之間獨立，則作別論。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

財務負債及權益 (續)

衍生金融工具 (續)

嵌入式衍生工具 (自二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號)

嵌入混合合約的衍生工具 (包括於香港財務報告準則第9號界定範圍內的主財務資產)，不會視為單獨的衍生工具。整個混合合約 (如適用) 按攤銷成本或按公允值分類再進行計量。

倘嵌入非衍生主合約的衍生工具 (並非香港財務報告準則第9號界定範圍內的財務資產) 符合衍生工具的定義、其風險及特質與主合約並無密切關係，且主合約並非按公允價值計入損益，則該等衍生工具視為單獨的衍生工具。

嵌入式衍生工具 (於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

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。

以股份為基準的付款

向僱員及董事作出以股份為基礎的付款提供類似服務按授出日期計量權益工具的公允值。

於授出日期釐定的按權益結算以股份為基礎的付款之公允值 (不考慮所有非市場歸屬條件) 乃根據集團對最終歸屬股權工具的估計，於歸屬期內按直線法支銷，並在權益 (購股權儲備) 內計入相應增額。於各報告期末，集團會根據對所有相關非市場歸屬條件的評估修訂預期歸屬股權工具的估計數目。修訂原有估計的影響 (如有) 將於損益內確認，令累計開支反應經修訂的估計，並相應調整購股權儲備。就於授出日期即時歸屬的購股權而言，所授出購股權之公允值即時於損益支銷。

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉撥至股本溢價內。在認股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額，將被轉移至保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 對不確定因素之估計

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

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

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

收費公路經營權之攤銷

集團之基建合作企業之收費公路經營權攤銷乃按照該等收費公路在特定年內之交通流量佔經營年期內之預計總交通流量比例計算。於剩餘特許期限內的估計總交通流量乃由管理層於各報告期末經考慮各期間的實際交通流量、該地區運輸網絡及政府政策的現時及未來發展、市場競爭、汽車銷售增長率以及預測中國經濟的發展等因素後進行檢討。當預計總交通流量與實際流量出現較大的差異時，集團應佔基建合作企業之收費公路經營權攤銷將會作出調整。於二零一八年十二月三十一日，基建合作企業權益之賬面值為港幣3,161,416,000元（二零一七年：港幣3,409,565,000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。於二零一八年十二月三十一日，作銷售用途之發展中物業之賬面值為港幣27,349,786,000元（二零一七年：港幣24,675,473,000元）。

此外，管理層對作銷售用途之已落成物業存貨之撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、過往年度銷售業績及該等物業之估計可變現值（相同於作為日常業務用途之估計銷售價減估計需支付以完成銷售之成本）。若物業之估計可變現值低於其賬面值，作銷售用途之已落成物業則須作出特殊撥備。由於市場狀況之改變，作銷售用途之已落成物業之實際可變現價值淨額若少於預期，則須對減值虧損作出重大撥備。於二零一八年十二月三十一日，作銷售用途之已落成物業的賬面值為港幣4,264,992,000元（二零一七年：港幣5,541,357,000元）。

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金融工具及投資物業的公允值。有關用於釐定各資產及負債公允值的估值方法、輸入數據及關鍵假設的詳細資料載於附註37(c)及16。

土地增值稅

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收入

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

(i) 集團來自客戶合約收入的分拆

按分部	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
貨品及服務的類別			
物業銷售收入	21,379,649	11,153	21,390,802
物業管理及服務收入	647,336	24,311	671,647
總額	22,026,985	35,464	22,062,449
按地區劃分市場			
中國	22,026,985	35,464	22,062,449
收入確認時間			
於某一時點確認的貨品	21,379,649	11,153	21,390,802
隨時間確認的服務	647,336	24,311	671,647
總額	22,026,985	35,464	22,062,449

5. 收入 (續)

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

(i) 集團來自客戶合約收入的分拆 (續)

下表概述來自客戶合約總收入與分部資料所披露金額之調節表。

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
物業銷售收入	21,379,649	11,153	21,390,802
物業管理及服務收入	647,336	24,311	671,647
來自客戶合約收入	22,026,985	35,464	22,062,449
基金投資收入 (附註)	—	173,874	173,874
來自商業之租金及其他收入	116,173	12,727	128,900
其他收入	116,173	186,601	302,774
總收入 (附註6)	22,143,158	222,065	22,365,223

附註： 此主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

(ii) 與客戶合約之履約責任

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中規定的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經計及相關合約條款及中國法律環境，集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售住宅物業的收入於已落成物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已落成物業的控制權及集團擁有收取付款之現時權利及並很可能收取代價的時間點。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 收入 (續)

A. 截至二零一八年十二月三十一日止年度 (續)

(ii) 與客戶合約之履約責任 (續)

倘若在簽訂買賣協議時有關物業的建造工程仍在進行，集團自客戶收取合約價值的30%至100%作為按金。就透過銀行獲取按揭貸款的若干客戶而言，一旦客戶達到銀行的規定，剩餘的合約總值將由銀行支付予集團。該等預付款計劃導致合約負債於整個物業建造期間按合約價款的全數確認。

集團認為預付款計劃包含重大融資組成部分，因此，經慮及集團的信貨特點，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於該應計款項導致建造期間之合約負債金額上升，因此當已落成物業轉讓予客戶時，會造成收入金額上升。集團已採納香港財務報告準則第15號中的簡易方法，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成的合約之融資組成部分。

倘該等成本可於一年內完全攤銷至損益，則集團會採用簡易方法把所有取得合約的增量成本直接作費用處理。

(iii) 分配至與客戶合約之餘下履約責任的交易價

於二零一八年十二月三十一日，分配至餘下履約責任（未履行或部分未履行）的交易價格為港幣148億元。管理層預計，有關款項84%及16%的金額將分別於一年內及一年以後於損益確認。上文所披露金額不包括與集團的客戶合約（原本期限為一年或以下）相關未履行之履約責任。

所有物業管理及服務收入的期限均為一年或以下，按照香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合約的交易價。

5. 收入 (續)

B. 集團總收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售收入	21,390,802	14,097,717
物業管理及服務收入	671,647	431,503
基金投資收入	173,874	134,631
來自商業之租金及其他收入 (附註)	128,900	91,919
集團總收入	22,365,223	14,755,770
集團分佔房地產合資企業之收入	3,048,339	172,250
集團分佔基建合作企業之路費收入	1,575,363	1,332,329
集團收入及集團分佔合作／合資企業之收入	26,988,925	16,260,349

附註： 租金之相關支出對集團並無產生重大影響。

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／或潛在的資本增值
收費公路	—	發展、經營及管理收費公路
產業投資及資產管理	—	結合基金、文化及產業旅遊、娛樂及內容開發產業， 以發展及投資房地產業務

集團並無其他經營分部合計達至需獨立呈列作集團之呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零一八年				二零一七年			
	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 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	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	22,143,158	-	222,065	22,365,223	14,414,002	-	341,768	14,755,770
分部溢利	2,959,317	578,446	245,847	3,783,610	1,999,848	414,595	114,856	2,529,299
分部資產 (包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	63,643,205	5,299,866	7,902,496	76,845,567	54,807,629	4,518,538	8,975,235	68,301,402
分部負債	(48,875,061)	(269,898)	(3,313,815)	(52,458,774)	(42,422,077)	(66,585)	(4,071,992)	(46,560,654)

(a) 計量

經營及呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔聯營公司虧損、分佔合作／合資企業溢利、出售附屬公司之淨（虧損）收益、出售合資企業權益之收益、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、按公允值計入損益之財務資產之公允值變動、淨匯兌（虧損）收益、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、長期預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、按公允值計入損益之財務資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、合約負債、來自預售物業之按金、應付所得稅、銀行及其他貸款及遞延稅項負債。

6. 分部資料 (續)

(a) 計量 (續)

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

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部溢利總額	3,783,610	2,529,299
未歸類項目：		
利息收入	4,252	3,051
企業收入	92	183
企業費用	(33,395)	(6,435)
財務費用	(55,956)	(50,104)
綜合年度溢利	3,698,603	2,475,994
分部資產總額	76,845,567	68,301,402
未歸類資產：		
物業、機器及設備	19	50
按金及預付款項	60,014	6,656
按公允值計入損益之財務資產	26,713	1,177
銀行結存及現金	2,019,390	1,426,173
綜合資產總額	78,951,703	69,735,458
分部負債總額	(52,458,774)	(46,560,654)
未歸類負債：		
應計費用	(10,965)	(105,733)
銀行及其他貸款	(1,714,522)	(1,454,645)
綜合負債總額	(54,184,261)	(48,121,032)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 分部資料 (續)

(c) 其他分部資料

	二零一八年					二零一七年				
	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元
計入分部溢利或分部資產 包括以下項目：										
利息收入	738,242	26,797	9,462	4,252	778,753	345,328	7,742	23,626	3,051	379,747
出售附屬公司之淨(虧損)收益	(339)	-	-	-	(339)	29,393	-	27,338	-	56,731
出售合資企業權益之收益	-	-	33,330	-	33,330	-	-	-	-	-
用作銷售用途之已落成物業轉移 至投資物業所產生之公允價值收益	-	-	-	-	-	-	-	1,374	-	1,374
投資物業之公允價值變動	53,510	-	21,492	-	75,002	(9,426)	-	121,379	-	111,953
折舊	(29,230)	(308)	(1,343)	(30)	(30,911)	(12,873)	(233)	(368)	(50)	(13,524)
財務費用	(580,631)	-	(47,187)	(55,956)	(683,774)	(278,789)	-	(34,474)	(50,104)	(363,367)
所得稅支出	(5,749,235)	(32,049)	(17,169)	-	(5,798,453)	(2,861,550)	(27,636)	(76,208)	-	(2,965,394)
分佔聯營公司虧損	-	-	(14,109)	-	(14,109)	-	-	(9,598)	-	(9,598)
分佔合作/合資企業溢利	67,338	664,151	241,210	-	972,699	(35,917)	533,994	(27,114)	-	470,963
聯營公司權益	-	-	811,115	-	811,115	-	-	825,405	-	825,405
合作/合資企業權益	5,028,516	3,161,416	1,772,992	-	9,962,924	2,281,303	3,409,565	773,741	-	6,464,609
按公允價值計入損益之財務資產	106,851	-	514,286	26,713	647,850	4,712	-	-	1,177	5,889
年度非流動資產之增加	1,305,727	17,284	1,087,609	-	2,410,620	1,524,708	107	365,208	-	1,890,023

(d) 來自主要產品及服務之收入

集團本年度收入主要包括銷售由集團發展作銷售用途之已落成住宅物業。

(e) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國的客戶，而集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及金融工具)超過85%位於中國，其餘之非流動資產則位於香港。

(f) 主要客戶之資料

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶。就房地產業務及產業投資及資產管理業務而言，並無客戶之收入佔相關分部總收入超過10%。

7. 其他收益及損失

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
淨匯兌(虧損)收益	(396,015)	443,442
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動	182,627	(349,528)
	(213,388)	93,914
出售附屬公司之淨(虧損)收益	(339)	56,731
出售合資企業權益之收益	33,330	—
出售物業、機器及設備之收益	1,001	759
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業 所產生之公允值收益	—	1,374
投資物業之公允值變動	75,002	111,953
	(104,394)	264,731

8. 分佔合作／合資企業溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔基建合作企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	1,130,839	948,451
減分佔：收費公路經營權攤銷	(256,898)	(229,718)
所得稅支出	(209,790)	(184,739)
	664,151	533,994
分佔其他合資企業之溢利(虧損)	308,548	(63,031)
	972,699	470,963

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款利息	1,344,274	1,116,685
來自附屬公司之非控股權益之貸款利息	–	4,321
其他利息及財務費用（附註2.1）	415,287	142,154
	1,759,561	1,263,160
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,075,787)	(899,793)
	683,774	363,367

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率5.06%（二零一七年：5.10%）計算。

10. 稅前溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	31,791	14,350
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(880)	(826)
	30,911	13,524
根據最低租賃付款而支付土地及物業之經營租約租金	14,470	19,388
工資及其他福利	925,371	699,963
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣236,000元 （二零一七年：港幣53,000元））	122,800	99,624
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(210,125)	(179,986)
	838,046	619,601
員工成本總額（不包括董事酬金）		
審計費用	4,130	4,000
已確認為銷售成本之物業存貨	11,674,834	8,474,068
及計入下列項目：		
銀行利息收入	71,185	48,929

綜合財務報表附註

截至二零一八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	二零一八年 合計 千港元
執行董事					
單偉豹	-	7,253	51,096	725	59,074
單偉彪	-	4,588	13,397	-	17,985
高毓炳	(a)	7,750	44,192	620	52,562
方兆良	-	3,708	13,258	371	17,337
非執行董事					
牟勇	345	-	-	-	345
董方	345	-	-	-	345
獨立非執行董事					
劉世鏞	(b)	607	-	-	607
周明權	-	248	-	-	248
謝賜安	-	552	-	-	552
黃偉豪	-	574	-	-	574
張永良	-	345	-	-	345
	3,016	23,299	121,943	1,716	149,974
附註	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現掛鈎 之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零一七年 合計 千港元
執行董事					
單偉豹	-	6,991	31,405	699	39,095
單偉彪	-	4,422	7,483	12	11,917
高毓炳	(a)	7,583	25,783	598	33,964
方兆良	-	3,552	8,735	355	12,642
非執行董事					
林煒瀚	(c)	161	-	-	161
牟勇	-	323	-	-	323
董方	-	323	-	-	323
獨立非執行董事					
劉世鏞	-	569	-	-	569
周明權	-	559	-	-	559
謝賜安	-	470	-	-	470
黃偉豪	-	477	-	-	477
張永良	-	323	-	-	323
	3,205	22,548	73,406	1,664	100,823

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

附註：

- (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) 周明權博士於二零一八年十月十三日辭世。
- (c) 林煒瀚先生於二零一七年五月十八日舉行之本公司股東週年大會結束後起生效退任本公司非執行董事之職務。

按表現掛鈎之花紅是根據執行董事的個人表現釐定。

上述執行董事之酬金乃就管理本公司及集團事務所提供服務而支付。

上述獨立非執行董事之酬金乃就作為本公司董事所提供服務而支付。

於兩年內，並無安排董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金。

同時除上述之董事酬金外，各董事持有之認股權之詳細載錄於二零一八年十二月三十一日及二零一七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（二零一七年：四名）均為本公司執行董事及他們的薪酬已載於上文。餘下一名最高薪酬人士為集團僱員，於截至二零一八年十二月三十一日止年度的薪金及津貼、按表現掛鈎之花紅及退休福利供款分別為港幣3,219,000元（二零一七年：港幣3,103,000元）、港幣10,065,000元（二零一七年：港幣11,954,000元）及港幣317,000元（二零一七年：港幣306,000元）。

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，集團並無向集團任何董事或五名最高薪酬人士支付薪酬作為加入或加入集團後的獎勵或作為離職補償。

12. 所得稅支出

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	1,898,831	1,177,316
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	3,755,200	1,625,210
中國預扣稅	50,469	70,350
	5,704,500	2,872,876
遞延稅項（附註29）	93,953	92,518
	5,798,453	2,965,394

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

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

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前溢利	9,497,056	5,441,388
按適用所得稅率25%（二零一七年：25%）計算之稅項（附註）	2,374,264	1,360,347
土地增值稅撥備	3,755,200	1,625,210
土地增值稅之稅項影響	(938,800)	(406,303)
不可扣稅開支之稅項影響	558,661	334,948
毋須課稅收入之稅項影響	(26,129)	(31,171)
分佔聯營公司虧損之稅項影響	3,527	2,400
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(243,871)	(117,741)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	26,194	26,077
利用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(8,150)	(30,968)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	211,475	106,011
中國預扣稅	50,469	70,350
於其他管轄區營運的附屬公司之不同稅項影響	6,343	2,458
其他	29,270	23,776
本年度所得稅	5,798,453	2,965,394

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 已付股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
派付二零一七年末期股息每股港幣0.78元 (二零一七年:二零一六年末期股息每股港幣0.55元)	584,483	409,962
派付二零一八年中中期股息每股港幣0.30元 (二零一七年:二零一七年中中期股息每股港幣0.15元)	224,800	111,966
	809,283	521,928

於報告期完結後，董事會於二零一九年三月十九日建議二零一八年末期股息每股港幣0.88元，合共約港幣6.60億元。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二零一九年三月十九日已發行股份749,336,566股之基準計算。

14. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	2,988,242	1,943,703

	二零一八年 股份數目 千股	二零一七年 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	749,045	744,645
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	151	1,043
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	749,196	745,688

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					
於二零一七年一月一日	766	37,020	47,504	42,044	127,334
增加	–	13,738	8,781	6,898	29,417
轉移自投資物業	38,460	31,778	–	–	70,238
收購附屬公司	–	–	–	774	774
出售附屬公司	–	–	(29)	(8,784)	(8,813)
出售	–	–	(483)	(5,321)	(5,804)
匯兌調整	34	1,674	2,964	4,056	8,728
於二零一七年十二月三十一日	39,260	84,210	58,737	39,667	221,874
增加	7,538	72,408	9,393	6,018	95,357
轉移自投資物業	–	22,942	–	–	22,942
收購附屬公司	–	–	149	–	149
出售附屬公司	–	–	(86)	(338)	(424)
出售	–	–	(3,558)	(4,185)	(7,743)
匯兌調整	(1,570)	(3,368)	(2,737)	(3,033)	(10,708)
於二零一八年十二月三十一日	45,228	176,192	61,898	38,129	321,447
折舊					
於二零一七年一月一日	766	21,777	36,177	26,083	84,803
本年度計提	1,647	2,202	5,771	4,730	14,350
出售附屬公司時撇銷	–	–	(1)	(1,224)	(1,225)
出售時撇銷	–	–	(434)	(4,456)	(4,890)
匯兌調整	93	1,182	2,657	3,767	7,699
於二零一七年十二月三十一日	2,506	25,161	44,170	28,900	100,737
本年度計提	3,272	15,966	7,590	4,963	31,791
出售附屬公司時撇銷	–	–	(12)	(23)	(35)
出售時撇銷	–	–	(3,513)	(4,083)	(7,596)
匯兌調整	(201)	(1,499)	(2,350)	(2,483)	(6,533)
於二零一八年十二月三十一日	5,577	39,628	45,885	27,274	118,364
賬面值					
於二零一八年十二月三十一日	39,651	136,564	16,013	10,855	203,083
於二零一七年十二月三十一日	36,754	59,049	14,567	10,767	121,137

物業、機器及設備以直線法每年按以下基準計算折舊：

租賃土地及樓宇	按租賃年期由20至25年
租賃物業裝修	按租賃年期或以5年為期（以較短期間為準）
傢俬、裝置及設備	10% – 25%
汽車	12.5% – 25%

集團之租賃土地及樓宇均位於中國。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	2,583,810	2,468,194
本年度增加	3,171	57,110
轉移自作銷售用途之已落成物業（附註(a)）	—	556
轉移至物業、機器及設備（附註(b)）	(22,942)	(70,238)
收購投資物業之成本調整（附註(c)）	—	(47,812)
本年度售出	(17,156)	(53,031)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業 所產生之公允值收益	—	1,374
於損益確認之公允值變動	75,002	111,953
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(105,667)	115,704
於十二月三十一日	2,516,218	2,583,810
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）	74,975	125,513

附註：

- (a) 於二零一七年，自經營租賃期開始後，證明了物業之用途已改變。
- (b) 自經營租約改為自用物業，由於改變了用途，故將其由投資物業轉移至物業、機器及設備。
- (c) 於二零一六年六月，集團與獨立賣方訂立資產收購協議，以代價人民幣255,810,000元收購一個位於蘇州市的投資物業。按協議所載，投資物業要達到若干條件的進度分階段支付代價。由於投資物業未能達到若干條件，代價最終金額減少了人民幣40,162,000元（相等於港幣47,812,000元），及因此投資物業的賬面值與應計費用於二零一七年也相應減少了上述金額。

投資物業位於中國，集團根據經營租約持作收租或作資本增值的所有土地租賃權益均以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

已落成投資物業於轉讓當日、二零一八年十二月三十一日及二零一七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。

16. 投資物業 (續)

投資物業之估值乃使用收入資本化法透過從現有租戶收取的租金收入連同對物業任何潛在可撥回收入的適當撥備而或 (倘適用) 透過適用直接比較法，經參考相關市場可用可比較銷售交易計算。於過往年度所使用估值技術並無變動。

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。

抵押投資物業之詳細資料披露於附註44。

下表列示有關釐定該等投資物業的公允值計量資料 (特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及根據輸入數據之可觀察程度劃分的公允值等級 (第一級、第二級及第三級) 之資料。

集團持有之投資物業	公允值		公允值等級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	敏感性
	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元				
已落成物業 — 商務物業及購物中心	2,446,389	2,511,072	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 二零一八年：4% – 6.5% (二零一七年：5% – 6.5%) 2. 復歸收益率 二零一八年：5% – 7% (二零一七年：5.5% – 7%) 3. 市場每月租值 (人民幣/平方米) 二零一八年： 人民幣130元至人民幣222元 (二零一七年： 人民幣109元至人民幣211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	69,829	72,738	二零一八年： 第三級 (二零一七年： 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	1. 市場單位售價 (人民幣/平方米) 二零一八年： 人民幣6,756元至 人民幣15,727元 (二零一七年： 人民幣6,729元至 人民幣15,664元)	市場單位售價越高， 公允值愈高
	2,516,218	2,583,810				

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	2,511,072	2,162,299
本年度增加	3,171	57,110
轉入公允值等級的第三級 (附註)	72,738	217,709
轉移自作銷售用途之已落成物業	—	556
轉移至物業、機器及設備	(22,942)	(70,238)
收購投資物業之成本調整	—	(47,812)
本年度售出	(17,156)	(43,520)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	—	1,374
於損益確認之公允值變動	75,002	121,379
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(105,667)	112,215
於十二月三十一日	2,516,218	2,511,072

附註：鑒於本年度投資物業估值含有重大不可觀察輸入數據，公允值計量由第2級變為第3級。

17. 聯營公司權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資成本	838,845	804,553
分佔收購後虧損	(25,396)	(11,287)
匯率調整	(2,334)	32,139
	811,115	825,405

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，集團之主要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
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
鄭州華首宏田置業有限公司 （「鄭州華首」）	中國	60%	60%	60%	60%	發展及銷售物業

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團就成立若干於中國從事建築設計、資訊科技、文化及旅遊業的聯營公司注資港幣34,292,000元。集團對該等聯營公司的經營及融資活動可行使重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 聯營公司權益 (續)

有關集團之主要聯營公司的財務資料摘要載列下文。以下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該聯營公司之財務報表。聯營公司按權益法於該等綜合財務報表列賬。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	2,992,474	2,867,208
非流動資產	11,174	8,170
流動負債	(1,411,176)	(1,094,365)
非流動負債	(792,571)	(925,595)
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度虧損及全面支出總額	(21,980)	(15,996)
上述年度虧損包括下列：		
折舊及攤銷	(314)	(228)
利息收入	2,512	842
利息支出	—	—
所得稅抵免	7,327	5,373

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認之主要聯營公司權益之賬面值對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
聯營公司之資產淨額	799,901	855,418
集團擁有權益比例	60%	60%
集團分佔資產淨額	479,941	513,251
收購溢價	299,667	312,154
集團佔聯營公司權益之賬面值	779,608	825,405

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,649,355	4,782,431
收回投資成本（附註(a)）	(3,413,436)	(3,255,204)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	1,332,275	1,114,770
匯率調整	593,222	767,568
	3,161,416	3,409,565
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	6,665,456	3,026,197
分佔收購後溢利（虧損），扣減已收股息後之淨額	356,114	(15,996)
匯率調整	(220,062)	44,843
	6,801,508	3,055,044
	9,962,924	6,464,609

附註：

- 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。
- 於二零一七年三月，集團與一名獨立第三方（土地供應者）訂立承諾協議，據此，本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由其他合資企業夥伴承擔。於二零一八年十二月三十一日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,715,620,000元（二零一七年：港幣2,709,000,000元）。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團以現金代價港幣153,978,000元出售一間於中國從事物業發展的合資企業路勁滙通文化旅遊產業發展有限公司，出售合資企業權益所得收益為港幣33,330,000元。由於出售前集團有應付合資企業款項港幣56,413,000元，故集團來自出售事項所收取的現金淨額為港幣97,565,000元。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司之一間全資基建附屬公司撤銷註冊，並終止確認其於基建合作企業的相關投資，但對集團並無產生重大財務影響。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，集團已向獨立第三方支付現金代價港幣216,334,000元，並向若干合資公司提供現金注資港幣2,061,466,000元，以取得對被投資方（主要於中國從事物業開發）的共同控制權。

18. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業

所有基建合作企業均在中國成立及經營之合作企業，於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日本公司之主要基建合作企業詳情如下：

基建合作企業名稱	註冊資本	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保發高速公路有限公司*	人民幣96,287,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司*	人民幣95,700,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城至雄縣西段)
河北保惠高速公路有限公司*	人民幣96,007,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州中段)
河北保捷高速公路有限公司*	人民幣97,262,000元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣至霸州段)
河北保津高速公路有限公司*	人民幣96,843,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(徐水至容城段)
河北保利高速公路有限公司*	人民幣97,359,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣東段)
河北保明高速公路有限公司*	人民幣90,030,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州至天津界段)
河北保昇高速公路有限公司*	人民幣96,507,600元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(雄縣段)

綜合財務報表附註

截至二零一八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	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
河北保怡高速公路有限公司*	人民幣96,575,200元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司*	人民幣97,426,400元	40%	投資、經營及管理中國河北省 保津高速公路(霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司**	人民幣287,324,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司**	人民幣250,300,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(豐南至冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司**	人民幣172,524,000元	45%	投資、經營及管理中國河北省 唐津高速公路(雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司***	人民幣97,011,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路有限公司***	人民幣98,985,400元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司***	人民幣98,553,500元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司***	人民幣101,695,200元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(衡滄段)

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	集團直接持有 註冊資本比例 (附註1)	主要業務
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司***	人民幣98,458,100元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路 有限公司***	人民幣78,328,300元	43.17%	投資及開發、經營及管理中國湖南省 長沙至益陽高速公路(資江二橋)
晉中龍城高速公路有限責任公司 (「晉中龍城高速公路合作企業」)	人民幣1,497,000,000元	45%	投資及開發、經營及管理中國山西省 龍城高速公路
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	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：

- 於二零一八年十二月三十一日，上述合作企業權益由勁投間接持有，而集團則持有勁投的75%（二零一七年：100%）股權，因此，於二零一八年年底，集團減少持有該等基建合作企業實際權益。
- 除晉中龍城高速公路合作企業及安徽省馬巢高速公路合作企業外，該等基建合作企業（溢利分配／現金分成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分配／現金分成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分配／現金分成比例。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分配／現金分成，直至協議上所訂下之時間為止。及後，該等溢利分配／現金分成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。截至二零一八年及二零一七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、湖南長沙高速公路合作企業及河北唐津高速公路合作企業享有的溢利分配／現金分成比例分別為40%、50%及45%。

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

主要基建合作企業之財務資料摘要

有關集團主要基建合作企業之財務資料摘要載列下文。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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

於二零一八年十二月三十一日

	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	84,251	83,028	53,025	44,029	127,310	391,643
特許經營無形資產	1,878,480	765,839	908,583	4,775,229	2,728,270	11,056,401
	1,962,731	848,867	961,608	4,819,258	2,855,580	11,448,044
流動資產						
定期存款	—	—	34,286	—	—	34,286
銀行結存及現金	411,396	330,761	76,606	108,866	118,279	1,045,908
其他	23,362	13,264	68,684	17,049	7,952	130,311
	434,758	344,025	179,576	125,915	126,231	1,210,505
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	—	—	46,457	40,000	—	86,457
銀行貸款	—	—	46,457	80,000	178,857	305,314
其他	102,099	144,290	109,422	110,414	33,653	499,878
	102,099	144,290	202,336	230,414	212,510	891,649
非流動負債						
銀行貸款	—	—	—	2,960,000	1,538,286	4,498,286
遞延稅項	287,727	34,438	131,592	129,271	35,443	618,471
	287,727	34,438	131,592	3,089,271	1,573,729	5,116,757
合作企業之資產淨額	2,007,663	1,014,164	807,256	1,625,488	1,195,572	6,650,143
集團直接擁有合作企業股權權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	803,065	456,374	348,492	731,470	585,830	2,925,231
集團支付的額外投資成本	—	—	—	—	160,348	160,348
其他調整 (附註)	51,004	(9,360)	9,074	—	—	50,718
集團佔合作企業權益之賬面值	854,069	447,014	357,566	731,470	746,178	3,136,297

附註：

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

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	河北京津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入 (已扣除收入相關稅項)	1,093,506	836,701	806,567	468,784	300,425	3,505,983
建造收入	-	-	-	94,072	-	94,072
總收入	1,093,506	836,701	806,567	562,856	300,425	3,600,055
建造成本	-	-	-	(94,072)	-	(94,072)
其他收入	6,172	1,556	25,351	4,870	1,072	39,021
公路經營費用	(168,052)	(147,946)	(139,198)	(56,993)	(18,146)	(530,335)
行政費用	(28,077)	(39,084)	(31,890)	(12,148)	(8,686)	(119,885)
折舊及攤銷費用	(141,505)	(195,010)	(167,246)	(83,554)	(66,333)	(653,648)
財務費用	-	-	(6,571)	(157,941)	(94,461)	(258,973)
所得稅支出	(189,147)	(114,623)	(122,309)	(8,141)	(33,561)	(467,781)
年度溢利及其他全面收益總額	572,897	341,594	364,704	154,877	80,310	1,514,382
年內收取合作企業之現金分成	223,059	299,223	211,529	-	10,082	743,893

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業 (續)

主要基建合作企業之財務資料摘要 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	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	97,905	104,534	52,107	11,802	149,452	415,800
特許經營無形資產	2,077,686	969,901	1,106,216	4,961,169	2,889,442	12,004,414
	2,175,591	1,074,435	1,158,323	4,972,971	3,038,894	12,420,214
流動資產						
定期存款	—	—	47,619	—	—	47,619
銀行結存及現金	285,389	409,672	109,824	60,971	156,270	1,022,126
其他	13,455	33,504	56,548	35,400	6,874	145,781
	298,844	443,176	213,991	96,371	163,144	1,215,526
流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	—	—	48,429	125,000	—	173,429
銀行貸款	—	—	48,429	71,429	188,214	308,072
其他	107,822	73,965	113,262	78,655	28,246	401,950
	107,822	73,965	210,120	275,084	216,460	883,451
非流動負債						
來自合作企業夥伴之貸款	—	—	48,393	—	—	48,393
銀行貸款	—	—	48,393	3,166,667	1,788,690	5,003,750
遞延稅項	287,192	38,446	151,063	126,439	11,129	614,269
	287,192	38,446	247,849	3,293,106	1,799,819	5,666,412
合作企業之資產淨額	2,079,421	1,405,200	914,345	1,501,152	1,185,759	7,085,877
集團擁有權益比例	40%	45%	43.17%	45%	49%	不適用
集團分佔資產淨額	831,768	632,340	394,723	675,518	581,022	3,115,371
集團支付的額外投資成本	—	—	—	—	169,671	169,671
其他調整 (附註)	58,482	(10,285)	12,100	—	—	60,297
集團佔合作企業權益之賬面值	890,250	622,055	406,823	675,518	750,693	3,345,339

附註：

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

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	河北保津 高速公路 合作企業 千港元	河北唐津 高速公路 合作企業 千港元	湖南長沙 高速公路 合作企業 千港元	晉中龍城 高速公路 合作企業 千港元	安徽省馬巢 高速公路 合作企業 千港元	合計 千港元
路費收入 (已扣除收入相關稅項)	910,489	680,246	767,912	345,594	250,101	2,954,342
建造收入	10,575	–	17,151	34,744	14,279	76,749
總收入	921,064	680,246	785,063	380,338	264,380	3,031,091
建造成本	(10,575)	–	(17,151)	(34,744)	(14,279)	(76,749)
其他收入	6,529	2,060	5,060	2,789	46,281	62,719
公路經營費用	(144,615)	(89,456)	(89,137)	(44,669)	(9,185)	(377,062)
行政費用	(29,985)	(33,153)	(30,932)	(11,211)	(8,537)	(113,818)
折舊及攤銷費用	(127,167)	(175,010)	(157,980)	(69,004)	(54,817)	(583,978)
財務費用	–	–	(11,434)	(156,526)	(98,979)	(266,939)
所得稅支出	(156,862)	(97,014)	(119,934)	(15,484)	(22,134)	(411,428)
年度溢利及其他全面收益總額	458,389	287,673	363,555	51,489	102,730	1,263,836
年內收取合作企業之現金分成	222,432	174,873	217,695	–	–	615,000

綜合財務報表附註

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，集團佔房地產主要合資企業權益之詳情如下：

房地產合資企業名稱	成立／ 註冊地點	集團持有股權比例		集團持有投票權比例		主要業務
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
無錫雋泰房地產開發有限公司 (「無錫雋泰」)	中國	60%	—	60% (附註(a))	—	發展及銷售物業
濟南雋茂置業有限公司 (「濟南雋茂」)	中國	50%	—	50%	—	發展及銷售物業
常州雅勁房地產開發有限公司 (「常州雅勁」)	中國	49%	49%	40%	40%	發展及銷售物業
常州勁雅房地產開發有限公司 (「常州勁雅」)	中國	51%	51%	60% (附註(a))	60%	發展及銷售物業
蘇州中交路勁地產有限公司 (「蘇州中交」)	中國	51%	51%	50%	50%	發展及銷售物業
蘇州勁商房地產開發有限公司 (「蘇州勁商」)	中國	33%	33%	20%	20%	發展及銷售物業
Both Win Development Limited (「Both Win」)	香港	60%	60%	60% (附註(a))	60%	投資控股

附註：

- (a) 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。

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

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

於二零一八年十二月三十一日

	無錫尚泰 千港元	濟南雋茂 千港元	常州雅勁 千港元	常州勁雅 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
流動資產	1,769,167	1,725,910	2,756,664	2,288,535	5,504,757	4,625,631	1,820,030	20,490,694
非流動資產	3,228	261	3,309	3,251	13	8,110	11,784	29,956
流動負債	(523,009)	(584,096)	(1,183,581)	(952,343)	(530,055)	(2,030,875)	(1,202,533)	(7,006,492)
非流動負債	(502,857)	-	(732,649)	(514,286)	(4,085,674)	-	(19,051)	(5,854,517)
以上資產及負債之金額包括下列： 現金及現金等值	288,996	6,809	27,474	69,000	264,591	222,845	50,025	929,740
合資企業之資產淨額	746,529	1,142,075	843,743	825,157	889,041	2,602,866	610,230	7,659,641
集團擁有權益比例	60%	50%	49%	51%	51%	33%	60%	不適用
集團分佔資產淨額	447,917	571,038	413,434	420,830	453,411	858,946	366,138	3,531,714
收購溢價	-	-	-	-	-	-	213,755	213,755
集團佔合資企業權益之賬面值	447,917	571,038	413,434	420,830	453,411	858,946	579,893	3,745,469

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

18. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	無錫雋泰 千港元	濟南雋茂 千港元	常州雅勁 千港元	常州勁雅 千港元	蘇州中交 千港元	蘇州勁商 千港元	Both Win* 千港元	合計 千港元
年度(虧損)溢利及 全面(支出)收益總額	(8,003)	(807)	(10,217)	(10,024)	(20,928)	(24,881)	576,700	501,840
以上年度(虧損)溢利包括下列： 折舊及攤銷	(69)	-	-	-	(4)	(6)	(64)	(143)
利息收入	224	4	293	254	2,249	375	2,351	5,750
利息支出	-	-	-	-	-	-	(9,130)	(9,130)
所得稅抵免(支出)	2,668	269	3,406	3,341	6,976	8,299	(431,470)	(406,511)

於二零一七年十二月三十一日

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

18. 合作／合資企業權益 (續)

房地產合資企業 (續)

主要房地產合資企業之財務資料摘要 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

* 合資企業及其附屬公司之合併數

非個別重大之合作／合資企業的資料滙總

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
集團分佔年度溢利(虧損)及全面收益(支出)總額	128,262	(64,184)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 應收合作／合資企業款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動部分	3,713,510	6,622,181
非流動部分	10,180,660	8,270,231
	13,894,170	14,892,412
分析為：		
利息以固定年利率介乎4.75厘至10厘 (二零一七年：4.75厘至8厘)計息	8,698,282	9,690,541
利息以可變利率以中國人民銀行(「中國人民銀行」) 訂明之貸款年利率上浮10% (二零一七年：訂明之貸款年利率上浮10%)計息	749,782	663,287
免利息	4,446,106	4,538,584
	13,894,170	14,892,412

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

於本年度及過往年度並無確認減值虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註37(b)(ii)。

20. 應收貸款

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
固定利率之應收貸款	1,430,587	1,849,747
可變利率之應收貸款	900,062	—
免利息之應收貸款	26,667	9,921
應收貸款總額	2,357,316	1,859,668
減：金額分類為流動資產	(2,161,126)	(744,203)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動資產	196,190	1,115,465

20. 應收貸款 (續)

應收貸款的貨幣以人民幣為單位。除了應收一個獨立第三方(「甲方」)之貸款港幣900,062,000元為無抵押及由一間中國國有企業(「乙方」)提供擔保外，餘額由借款人以物業抵押或由借款人擁有的房地產公司股權作抵押。於二零一九年三月六日，集團與乙方及另一位獨立投資者訂立一份資本注資協議，根據協議集團擁有於中國從事物業發展的甲方(持有一幅位於廣州的土地)的30%股權。該應收貸款隨後將用作資本注資或用作收購甲方股權之股東貸款。

於本年度及過往年度並無確認減值虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度，減值評估之詳情載列於附註37(b)(ii)。

截至二零一八年十二月三十一日止，由上年度結轉的應收貸款到期日的展期金額並不重大。

集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,161,126	744,203
超過一年但不超過兩年	—	950,782
超過兩年但不超過五年	196,190	164,683
	2,357,316	1,859,668

集團應收貸款之利率範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
固定利率之應收貸款	8.4% – 20%	5% – 21%
可變利率之應收貸款	5.22%	不適用

21. 物業存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
作銷售用途之已落成物業	4,264,992	5,541,357
作銷售用途之發展中物業(附註)	27,349,786	24,675,473
	31,614,778	30,216,830

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣17,148,043,000元(二零一七年：港幣18,749,868,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 預付租賃土地款

於二零一八年十二月三十一日，預付土地款總額港幣606,284,000元（二零一七年：港幣186,524,000元）是根據與中國當地政府簽訂之買賣協議，購買數幅位於中國之土地作銷售用途之物業發展，故此分類在流動資產內。當集團取得有關土地契約文件後，此預付購買該數幅土地成本將確認在「物業存貨」內之「作銷售用途之發展中物業」。

23. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	65,899	22,036
61日至90日內	6,678	1,093
超過90日	31,530	34,163
來自銷售貨品及服務之應收賬款	104,107	57,292
預付土地開發成本（附註(b)）	586,286	574,470
支付收購物業存貨之按金（附註(c)）	694,857	468,631
預付增值稅及其他稅項	1,451,347	786,497
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	70,200	70,020
其他應收賬款、按金及預付款項（附註(d)）	744,581	1,195,456
應收賬款、按金及預付款項總額	3,651,378	3,152,366
減：金額分類為非流動資產	(70,200)	(70,020)
金額分類為流動資產	3,581,178	3,082,346

23. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方（「締約方」）訂立協議，據此，集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元（相等於港幣571,429,000元），以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款，致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零一八年十二月三十一日，集團已預付土地開發成本港幣571,429,000元（二零一七年：港幣516,454,000元）。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，集團所作出的預付款項將獲退還且將以每日0.03厘收取利息。根據該項目的進度，預期將於二零一九年上半年進行公開拍賣。
- 集團亦已向若干獨立第三方支付港幣14,857,000元（二零一七年：港幣58,016,000元）作為中國土地開發成本。倘若未能成功競投該地塊，則將獲悉數退回金額，及預期將於一年內進行公開拍賣該地塊。
- (c) 金額是指支付收購中國物業發展項目之按金，倘若未能成功收購土地／物業項目，則將獲退回按金。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，包括在其他應收賬款、按金及預付款項內共有應收合作／合資企業款項產生之應收利息港幣298,133,000元。於二零一八年十二月三十一日，應收合作／合資企業款項產生之應收利息港幣685,324,000元包括在附註19披露的應收合作／合資企業款項內。

於釐定應收賬款是否可收回時，集團會考慮應收賬款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。董事認為，於呈報期結束時毋須作出信貸虧損撥備。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貿易及其他應收賬款之減值評估詳情載列於附註37(b)(ii)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 按公允值計入損益之財務資產

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
外幣遠期合約（附註(a)）	133,564	5,889
投資於非上市實體（附註(b)）	514,286	—
	647,850	5,889
按報告分析為：		
流動資產	133,564	5,889
非流動資產	514,286	—
	647,850	5,889

附註：

- (a) 集團與香港的銀行訂立10份（二零一七年：12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。

與兩家銀行簽訂的國際掉期及衍生工具協會總協議（「國際掉期及衍生工具協會總協議」）涉及上述總金額為港幣133,564,000元（二零一七年：港幣5,889,000元）的外幣遠期合約。由於國際掉期及衍生工具協會總協議規定，僅可於出現拖欠款項、無力償債及破產的情況下行使抵銷權，故集團目前並無可依法強制執行權利抵銷已確認款項，因此，該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。概無有關該等合約的其他金額並無於綜合財務狀況表內抵銷。

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)於或高於行使價上限，集團將按可變行使價購買美元名義金額，可變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，集團將按行使價購買美元名義金額；及(3)低於行使價上限及於或高於行使價下限，集團將按行使價購買美元名義金額；(4)於或低於行使價下限，集團將按可變行使價為定價日期的現貨價減去行使價下限與行使價之息差。

於二零一八年 十二月三十一日 未到期的 合約數目	名義金額	合約日期	行使價	行使價下限	行使價上限	定價日期（附註1）
6	450,000,000美元	二零一六年八月	6.640 – 6.650	不適用	7.200	二零一九年八月
4	500,000,000美元 （附註2）	二零一八年七月	6.770 – 6.782	6.500	7.200	二零二一年九月
10						

附註：

- (1) 合約到期日與定價日期相若。
- (2) 於二零一八年七月，名義金額為500,000,000美元的外幣遠期合約已獲重組，並獲修訂合約的若干條款（包括行使價及定價日期）。

24. 按公允值計入損益之財務資產 (續)

附註：(續)

(a) (續)

上述合約於報告期末按公允值計量。由於衍生合約並未有效地對沖，且其公允值收益港幣182,627,000元（二零一七年：公允值虧損港幣349,528,000元）已於二零一八年損益內確認。

(b) 於二零一八年五月，集團向獨立於集團的非上市實體（「實體A」）（於中國從事共同工作空間）作出投資人民幣190,000,000元（相等於港幣217,143,000元），及後集團於實體A擁有1.53%股權。於二零一八年十二月，集團自另一名獨立第三方（「實體B」）以現金代價人民幣260,000,000元（相等於港幣297,143,000元）收購2.50億個單位（指於單位信託的非控股權益），以作為對中國雲南的旅遊相關物業開發項目投資。根據投資協議，於實體A之投資是以位於中國寧波的辦公室單位作抵押，該等物業的當前市值約為人民幣170,000,000元（相等於港幣194,286,000元）。實體A已計劃於美國進行首次公開發售（「首次公開發售」），倘首次公開發售於二零二零年前不成功，集團可選擇於二零二零年向原始股東出售有關投資，以換回辦公室單位及收回該等辦公室單位自二零二零年後產生的租金收入。於二零一八年十二月三十一日，於實體A及實體B之投資公允值與其原始投資成本相若。

衍生合約及投資之公允值計量詳列於附註37(c)(i)。

25. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣128,951,000元（二零一七年：港幣198,337,000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1,696,294,000元（二零一七年：港幣1,421,357,000元）限用於發展若干物業項目。此款包括根據中國當地政府有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售物業所得款項港幣1,120,109,000元（二零一七年：港幣625,759,000元），及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣576,185,000元（二零一七年：港幣795,598,000元）。

銀行結存按市場利率介乎年息0.13厘至3.7厘（二零一七年：0.01厘至1.85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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	2,050,522	1,335,646
港元	909,435	911,037

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 股本

	二零一八年 股份數目	二零一七年 股份數目	二零一八年 千港元	二零一七年 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	748,136,566	739,936,566	74,814	73,994
因行使認股權而發行普通股	1,200,000	8,200,000	120	820
於十二月三十一日	749,336,566	748,136,566	74,934	74,814

發行之新股份與現有之股份享有同等地位。

於二零一七年及二零一八年並無發行可換股優先股。

27. 認股權計劃

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

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

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

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

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

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

計劃由採納日期（即二零一三年五月八日）起計之十年內有效及生效。

集團於二零一八年十二月三十一日並無未行使之認股權。於二零一七年十二月三十一日，根據計劃已授出而尚未行使的認股權數目為1,200,000份，佔本公司已發行之股本約0.16%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 認股權計劃 (續)

下表詳列本公司董事及僱員持有之認股權及其於二零一七年及二零一八年內之變動。

二零一八年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一八年 一月一日 之結餘	年內重分類	年內行使	年內註銷/ 失效	於二零一八年 十二月三十一日 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	100,000	-	(100,000)	-	-
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	1,100,000	-	(1,100,000)	-	-
			1,200,000	-	(1,200,000)	-	-
加權平均行使價			7.13	-	7.13	-	-

二零一七年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零一七年 一月一日 之結餘	年內重分類	年內行使	年內註銷/ 失效	於二零一七年 十二月三十一日 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	3,150,000	-	(3,050,000)	-	100,000
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	7,050,000	-	(5,150,000)	(800,000)	1,100,000
			10,200,000	-	(8,200,000)	(800,000)	1,200,000
加權平均行使價			7.13	-	7.13	7.13	7.13

28. 銀行及其他貸款

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
2016年八月擔保優先票據	(a)	3,565,331	3,463,900
2016年九月擔保優先票據	(b)	3,931,673	3,809,324
2016年境內債券	(c)	1,703,141	1,769,751
銀行貸款	(d)	8,931,097	8,248,606
其他貸款	(e)	2,513,755	3,101,786
		20,644,997	20,393,367
以上貸款於以下年期到期：			
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
沒有抵押貸款之償還期*：			
一年內		4,448,446	—
超過一年但不超過兩年		1,034,696	4,576,838
超過兩年但不超過五年		7,406,220	8,553,850
		12,889,362	13,130,688
有抵押貸款之償還期*：			
一年內		4,558,678	4,194,643
超過一年但不超過兩年		956,057	1,431,548
超過兩年但不超過五年		571,826	985,190
超過五年		215,074	271,298
		6,301,635	6,882,679
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		1,454,000	380,000
借貸總額		20,644,997	20,393,367
減：金額分類為流動負債		(10,461,124)	(4,574,643)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債		10,183,873	15,818,724

* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年八月發行之2016年八月擔保優先票據之未償還本金額450,000,000美元(二零一七年：450,000,000美元)，於聯交所上市。該票據按固定年利率5厘計息，將於二零一九年八月到期。

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

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

- (b) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零一七年：500,000,000美元)，於聯交所上市。該票據按固定年利率4.7厘計息，將於二零二一年九月到期。

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

董事認為，提早贖回選擇權的公允值於初步確認及報告期末均不重大。

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

- (d) 銀行貸款之賬面值港幣4,280,629,000元(二零一七年：港幣3,955,821,000元)，根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎4.42厘至6.65厘(二零一七年：4.28厘至6.88厘)計息。銀行貸款之賬面值港幣639,363,000元(二零一七年：港幣1,375,000,000元)，以固定年利率6厘(二零一七年：介乎6厘至6.3厘)計息，剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加指定幅度，以年息介乎3.65厘至6.6厘(二零一七年：2.05厘至4.67厘)計息。

- (e) 從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣2,513,755,000元(二零一七年：港幣3,101,786,000元)，按固定年利率介乎6.79厘至18厘(二零一七年：6.79厘至9.8厘)計息。

28. 銀行及其他貸款 (續)

集團之定息貸款及浮息貸款的實際年利率範圍分別介乎4.5厘至18厘(二零一七年:4.5厘至9.8厘)及3.65厘至6.65厘(二零一七年:2.18厘至6.88厘)計息。

擔保優先票據之公允值披露詳列於附註37(c)(ii)。

集團之貸款以功能貨幣以外之貨幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	9,973,282	9,414,508
港元	1,539,822	776,500

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
於二零一七年一月一日	(44,065)	14,097	219,563	259,960	169,782	619,337
年內(抵免)支出	4,974	(14,226)	106,011	23,982	(28,223)	92,518
外匯調整	(1,816)	129	11,775	17,678	3,555	31,321
於二零一七年十二月三十一日	(40,907)	-	337,349	301,620	145,114	743,176
年內(抵免)支出	(82,076)	-	211,475	21,188	(56,634)	93,953
收購附屬公司	(11,648)	-	-	-	-	(11,648)
出售附屬公司	296	-	-	-	-	296
外匯調整	4,159	-	(20,019)	(11,972)	(4,806)	(32,638)
於二零一八年十二月三十一日	(130,176)	-	528,805	310,836	83,674	793,139

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延稅項資產	(130,176)	(40,907)
遞延稅項負債	923,315	784,083
	793,139	743,176

於二零一八年十二月三十一日，集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損為港幣645,434,000元（二零一七年：港幣378,681,000元）。已就該等虧損港幣520,704,000元（二零一七年：港幣163,628,000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124,730,000元（二零一七年：港幣215,053,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損中的虧損港幣97,073,000元（二零一七年：港幣183,720,000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2,848,869,000元（二零一七年：港幣3,071,429,000元）的暫時性差額作出遞延稅項撥備。

30. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	481,553	237,027
61日至90日內	15,328	11,366
超過90日	854,397	685,625
	1,351,278	934,018
應付票據		
60日內	12,641	89,579
61日至90日內	21,767	15,476
超過90日	5,201	27,381
	39,609	132,436
預提工程款	5,467,177	5,187,082
	6,858,064	6,253,536
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	965,047	385,347
收購附屬公司及合資企業之應付代價	342,608	356,884
應付附屬公司之非控股權益之股息	200,000	—
其他應付賬款	1,459,212	1,366,479
	9,824,931	8,362,246

31. 應付合資企業及聯營公司款項

該款項並無抵押，免利息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 合約負債

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日* 千港元
銷售物業	16,288,131	15,803,227

* 該金額乃經應用香港財務報告準則第15號作出調整後所得

集團所有合約負債預期於集團正常營業週期內結清，因此分類為流動負債。

包括在二零一八年一月一日之合約負債結餘內並於本年度確認的收入為港幣13,785,959,000元。於本年度並無確認與於過往期間履行的履約責任相關的收入。

有關銷售物業（對已確認合約負債之金額造成影響）之一般支付條款如下：

集團與客戶簽訂買賣協議時收取合約價值的30%至100%而期間有關物業建築工程仍在進行。就向銀行申請提供抵押貸款的客戶而言，抵押貸款的申請一經完成及發放資金獲批准，銀行將向集團支付餘下代價。有關墊款計劃導致合約負債於物業建造期間直至客戶取得已竣工物業之控制權期間內確認。

33. 永續資本證券

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
2017年二月永續資本證券(附註)	2,349,221	2,349,619
2017年六月永續資本證券(附註)	2,283,417	2,283,477
	4,632,638	4,633,096

附註：

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

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

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

34. 現金及現金等值

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行結存及現金	11,793,235	8,552,217
減：受限制銀行存款－預售物業所得款項(附註25)	(1,120,109)	(625,759)
	10,673,126	7,926,458

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 退休福利計劃

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

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

36. 資本風險管理

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

集團的資本結構包括債務（包括於附註28披露的銀行及其他貸款）及權益包括已發行股本及儲備、永續資本證券及附屬公司之非控股權益。

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

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

37. 金融工具

(a) 金融工具之種類

	二零一八年 千港元	二零一七年 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）	–	27,752,134
按攤銷成本計值之財務資產	30,166,967	–
按公允值計入損益之財務資產	647,850	5,889
財務負債		
按攤銷成本計值之財務負債	31,717,278	29,535,024

(b) 財務風險管理目標及政策

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

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無重大變動。

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

外匯風險管理

集團若干交易以集團功能貨幣以外之外幣為單位，因此集團須面對外匯風險。集團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載列於附註24。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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	2,176,129	1,414,640	9,973,282	9,542,859
港元	849,484	945,393	1,267,124	457,322

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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
美元	389,858	406,411
港元	20,882	(24,404)

利率風險管理

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

集團的公允值利率風險主要是以固定利率計息的應收合作／合資企業款項、銀行及其他貸款及應收貸款。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。

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率敏感度分析

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

倘若利率高出／低於50個基點，及所有其他變量維持不變，則截至二零一八年十二月三十一日止年度，考慮財務費用港幣12,023,000元（二零一七年：港幣9,965,000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29,436,000元（二零一七年：港幣24,402,000元）。

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

(ii) 信貸風險及減值管理

集團所承受的最大信貸風險（將導致集團財務虧損）源自集團作出的財務擔保金額及綜合財務狀況表所披露的各類財務資產金額。除如附註20詳述涵蓋應收貸款之信貸風險的抵押品外，集團並無持有任何抵押品或其他增信以涵蓋與其財務資產及財務擔保合約有關的信貸風險。

為了儘可能降低信貸風險，集團管理層已制定政策釐定信貸限額、信貸批准及其他監控程序，確保採取跟進行動以收回逾期債務。此外，集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式（二零一七年：已產生虧損模式）就按攤銷成本列賬的財務資產個別或共同（倘適用）進行減值評估。就此而言，董事認為集團之信貸風險大幅降低。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

下表詳述集團財務資產及財務擔保合約(須接受預期信貸虧損評估)所承受的信貸風險：

二零一八年	附註	外部信用評級	十二個月或 整個週期的 預期信貸虧損	賬面總值 千港元
按攤銷成本計值之財務資產				
應收合作/ 合資企業款項	19	不適用	十二個月預期 信貸虧損	13,894,170
應收貸款	20	不適用	十二個月預期 信貸虧損	2,357,316
其他賬款	23	不適用	十二個月預期 信貸虧損	1,889,188
應收賬款	23	不適用	整個週期的預期 信貸虧損	104,107
已抵押銀行存款	25	介乎AA+至BBB-	十二個月預期 信貸虧損	128,951
銀行結存	25	介乎AA+至BBB-	十二個月預期 信貸虧損	11,791,039
財務擔保合約	43	不適用	十二個月預期 信貸虧損	15,780,914

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

應收合作／合資企業款項、應收貸款及其他應收賬款之信貸風險乃透過內部程序管理。作出墊款前會調查各交易對手之信貸質素。集團亦積極監察各債務人所結欠未償還款項，並及時辨識任何信貸風險，藉以減少信貸相關虧損之風險。集團於各報告期審閱該等應收賬款之可收回金額。

集團之應收合作／合資企業款項有集中信貸風險，因該等款項當中35%（二零一七年：27%）為應收集團三家最大房地產合資企業款項，及應收貸款當中82%（二零一七年：76%）為應收三家最大借款人款項。集團的集中信貸風險位於中國。除分別於附註19及20所述應收合作／合資企業款項及應收貸款外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，集團並無重大信貸風險。

就附註19所披露應收合作／合資企業款項而言，該等公司主要在中國從事經營收費公路及物業開發，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。應收合作／合資企業款項的可收回性根據集團應佔相關項目現金流入淨額預算（其超過應收合作／合資企業款項的賬面值）的比例而定。

就附註20所披露應收貸款而言，集團一般會要求借款人就重大的貸款結餘提供抵押品，即借款人擁有的物業或於物業公司擁有的股權。集團已指定一個團隊監察應收貸款的償還情況及抵押品的價值是否已下跌，以便向借款人要求額外信貸加強措施。應收貸款的合約到期日可因相關物業項目的發展進度而予以延長。

就貿易應收款項而言，集團已採用香港財務報告準則第9號之簡化方法以整個週期的預期信貸虧損計量虧損撥備。於二零一八年十二月三十一日，集團的貿易應收款項結餘對集團並不重大。

由於對手方為獲較高信貸評級且於中國及香港擁有良好聲譽的銀行，故集團的已抵押銀行存款及結餘的信貸風險有限。

於兩個年度末，並無就貿易應收款項及其他財務資產作出減值撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險及減值管理 (續)

集團就客戶購買物業借入按揭貸款向銀行提供的撥付資金有關的財務擔保合約，集團經參考買方的歷史違約率、根據當前物業價值計算的違約虧損及已收預售按金及前瞻性資料計量財務擔保合約的虧損撥備。董事認為，於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日財務擔保合約的虧損撥備對集團而言並不重大。於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前，對於已預售的物業，或已售出但尚未頒佈房地產權證的已完工物業，集團通常向銀行提供與客戶借入按揭貸款以為彼等的物業購買撥付資金（金額最高可達物業總購買價格的70%）有關的擔保。如果買方在擔保期內違約支付抵押，則持有抵押的銀行可要求集團償還未償還的貸款金額及任何應計利息。在此情況下，集團可保留客戶的銷售按金並出售該物業以收回集團向銀行支付的任何款項。就此而言，董事認為集團的信貸風險已大幅減少。

(iii) 流動資金風險管理

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

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

流動及利率風險表

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

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動及利率風險表 (續)

	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
二零一八年								
應付賬款及應計費用	-	9,824,931	-	-	-	-	9,824,931	9,824,931
應付合資企業及聯營公司款項	-	1,247,350	-	-	-	-	1,247,350	1,247,350
銀行及其他貸款								
一定息利率	5.56	340,515	5,494,338	1,563,912	6,169,054	-	13,567,819	12,353,263
一浮息利率	5.60	3,373,570	2,161,139	1,012,970	2,195,229	241,106	8,984,014	8,291,734
財務擔保合約	-	15,780,914	-	-	-	-	15,780,914	-
		30,567,280	7,655,477	2,576,882	8,364,283	241,106	49,405,028	31,717,278
二零一七年								
應付賬款及應計費用	-	8,362,246	-	-	-	-	8,362,246	8,362,246
應付合資企業及聯營公司款項	-	779,411	-	-	-	-	779,411	779,411
銀行及其他貸款								
一定息利率	5.45	349,759	2,037,532	5,845,327	7,365,954	-	15,598,572	13,519,761
一浮息利率	4.83	371,609	2,808,655	1,072,663	3,301,006	313,360	7,867,293	6,873,606
財務擔保合約	-	13,239,150	-	-	-	-	13,239,150	-
		23,102,175	4,846,187	6,917,990	10,666,960	313,360	45,846,672	29,535,024

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

	少於六個月 千港元	六至十二個月 千港元	一至兩年 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一八年十二月三十一日	1,487,233	-	-	1,487,233	1,454,000
於二零一七年十二月三十一日	5,680	385,712	-	391,392	380,000

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

37. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動及利率風險表 (續)

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) 金融工具之公允值

公允值計量

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

集團部分財務資產於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定該等財務資產的公允值的信息（尤其是使用的估值技術及輸入數據）。

於二零一八年十二月三十一日之公允值級別

	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
按公允值計入損益之財務資產			
外幣遠期合約	133,564	—	133,564
投資於非上市實體	—	514,286	514,286
	133,564	514,286	647,850

於二零一七年十二月三十一日之公允值級別

	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
財務資產			
外幣遠期合約	5,889	—	5,889

37. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值 (續)

公允值計量 (續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債 (續)

外幣遠期合約歸類為第二級公允值計量，根據有關金融機構提供的估值釐定公允值，使用貼現現金流分析計量，其中包括合約匯率及遠期匯率。衍生合約需要按合約基礎以淨額結算。

就非上市實體的投資而言，彼等包括在中國從事共同工作空間的非上市實體的1.53%股權，該實體歸類為第三級公允值計量，而公允值是參考非上市實體於大約二零一八年十二月三十一日的最新私募配售中向投資者發行的最新股份交易價格釐定。

非上市實體的投資亦包括投資於中國雲南的旅遊相關物業發展項目的相關投資信託，其歸類為第三級公允值計量。董事認為，由於投資日期非常接近年終日期，因此於二零一八年十二月三十一日的投資公允值與投資成本相若。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度期間，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

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

董事認為集團按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零一八年及二零一七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：

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2016年八月擔保優先票據	3,565,331	3,503,682	3,463,900	3,528,658
2016年九月擔保優先票據	3,931,673	3,662,880	3,809,324	3,835,540
2016年境內債券	1,703,141	1,730,690	1,769,751	1,745,882

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 融資活動產生的負債之調節表

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

	於二零一八年 一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金 流量 千港元 (附註)	年內產生 之融資成本 千港元	收購 附屬公司 千港元	出售 合資企業 千港元	賬目調配 千港元	匯率調整 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 結餘 千港元
應付利息*	170,625	-	(1,383,811)	1,663,754	-	-	(151,102)	(299,466)	-
銀行及其他貸款(附註28)	20,393,367	-	(875,277)	95,807	1,211,429	-	151,102	(331,431)	20,644,997
應付合資企業及 聯營公司款項(附註31)	779,411	-	1,047,881	-	(494,481)	(56,413)	-	(29,048)	1,247,350
應付分派股息(附註13)	-	809,283	(809,283)	-	-	-	-	-	-
	21,343,403	809,283	(2,020,490)	1,759,561	716,948	(56,413)	-	(659,945)	21,892,347

	於二零一七年 一月一日 結餘 千港元	宣派股息 千港元	融資現金 流量 千港元 (附註)	年內產生 之融資成本 千港元	匯率調整 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 結餘 千港元
應付利息*	174,385	-	(1,195,138)	1,142,679	48,699	170,625
銀行及其他貸款(附註28)	17,576,974	-	2,464,898	116,160	235,335	20,393,367
來自附屬公司之非控股權益之貸款	282,016	-	(294,774)	4,321	8,437	-
應付合資企業及聯營公司款項(附註31)	717,659	-	29,286	-	32,466	779,411
應付分派股息(附註13)	-	521,928	(521,928)	-	-	-
	18,751,034	521,928	482,344	1,263,160	324,937	21,343,403

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

* 於二零一七年十二月三十一日之應付利息包括在附註30其他應付賬款內。

39. 收購附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年八月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣35,000,000元（相等於港幣40,000,000元）收購蘇州雋達房地產有限公司（「蘇州雋達」）剩餘的41.18%股權權益，蘇州雋達為集團一間合資企業於中國蘇州市從事物業開發。於收購完成後，蘇州雋達成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零一八年十一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣25,000,000元（相等於港幣28,571,000元）收購天津雋投企業管理有限公司（「天津雋投」）剩餘的50%股權權益，天津雋投為集團一間合資企業於中國天津市從事物業開發。於收購完成後，天津雋投成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一八年 千港元
物業、機器及設備	149
遞延稅項資產	11,648
物業存貨	4,731,458
應收賬款、按金及預付款項	105,070
應收集團款項	494,481
預付所得稅	72,756
銀行結存及現金	530,097
應付賬款及應計費用	(280,941)
應付集團款項	(2,306,338)
合約負債	(1,992,674)
銀行及其他貸款	(1,211,429)
	154,277
以下列方式支付：	
以現金代價支付	68,571
出售合資企業權益之公允值	85,706
總代價	154,277
因收購而產生的現金流入淨額：	
以現金代價支付	(68,571)
收購時之銀行結存及現金	530,097
	461,526

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年七月，集團與四名獨立人士訂立買賣協議，以現金代價人民幣217,536,000元（相等於港幣258,971,000元）收購常州皇冠置業發展有限公司（「常州皇冠置業」）的全部股權權益，該公司擁有位於中國常州市一幅土地以作物業發展銷售之用。集團已於二零一七年全數支付該代價且取得常州皇冠置業之控制權，該交易列作收購資產入賬。

於二零一七年十一月，集團與獨立人士訂立股份轉讓協議，透過股東貸款收購武漢鑫嘉藝置業有限公司（「武漢鑫嘉藝」）的80%股權權益，注資人民幣100,000,000元（相等於港幣119,048,000元）予武漢鑫嘉藝，該公司擁有中國武漢市一個物業開發項目。集團已於二零一七年全數支付該代價，該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一七年 千港元
物業、機器及設備	774
物業存貨	459,326
應收賬款、按金及預付款項	63,880
銀行結存及現金	17,984
應付賬款及應計費用	(274,808)
來自預售物業之按金	(8,185)
	258,971
以下列方式支付：	
以現金代價支付	258,971
因收購而產生的現金流出淨額：	
以現金代價支付	(258,971)
收購時之銀行結存及現金	17,984
	(240,987)

40. 出售附屬公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年二月，集團簽訂買賣協議，為出售本公司全資附屬公司溧陽宏景房地產開發有限公司（「溧陽宏景」）的40%股權予獨立第三方（「合資企業夥伴」），總現金代價為人民幣312,818,000元（相等於港幣371,518,000元），其中港幣142,518,000元用於收購股權，而港幣229,000,000元則用於收購股東貸款。該附屬公司於中國常州市從物業開發業務。於出售後，由於所有董事會決議案均須合資企業夥伴一致同意，故溧陽宏景列賬為集團之合資企業。出售該附屬公司之收益港幣556,000元已於損益確認。

於二零一八年，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣190,000,000元（相等於港幣225,653,000元）向獨立第三方出售本公司全資附屬公司常州宏耀房地產開發有限公司（「常州宏耀」）的51%股權。該附屬公司於中國常州市從物業開發業務。於出售後，由於所有董事會決議案均須合資公司夥伴一致同意，故常州宏耀列賬為集團之合資企業。出售該附屬公司之虧損港幣895,000元已於損益確認。

於出售日，出售該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一八年 千港元
物業、機器及設備	389
遞延稅項資產	296
物業存貨	1,270,212
應收賬款、按金及預付款項	9,144
預付所得稅	123
銀行結存及現金	215,028
應付賬款及應計費用	(53,481)
合約負債	(74,065)
應付集團款項	(568,682)
	798,964
出售附屬公司之虧損淨額：	
總現金代價	597,171
減：由合資企業夥伴承擔之股東貸款	(229,000)
加：保留合資企業權益之公允值（附註）	430,454
減：出售附屬公司之資產淨額	(798,964)
	(339)
因出售而產生的現金流入淨額：	
收取現金代價	597,171
出售時之銀行結存及現金	(215,028)
	382,143

附註： 公允值乃參考出售附屬公司權益予獨立第三方之代價釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣23,784,000元（相等於港幣28,314,000元）向獨立人士出售成都市勁川御城房地產有限公司的100%股權權益。該附屬公司於中國成都市從事物業開發業務，集團於二零一七年已收取全數代價，且將出售附屬公司的收益港幣27,338,000元已於損益確認。

於二零一七年四月，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣35,572,000元（相等於港幣42,348,000元）向獨立人士出售山東御邸房地產開發有限公司的100%股權權益。該附屬公司於中國山東省從事物業開發業務，集團於二零一七年已收取全數代價，且將出售附屬公司的收益港幣29,393,000元已於損益確認。

於出售日，出售該些附屬公司之總資產淨額如下：

	二零一七年 千港元
物業、機器及設備	7,588
物業存貨	256,169
應收賬款、按金及預付款項	7,067
銀行結存及現金	15,352
應付賬款及應計費用	(6,581)
應付集團款項	(265,664)
	13,931
出售附屬公司之收益淨額：	
總現金代價	70,662
減：出售附屬公司之資產淨額	(13,931)
	56,731
因出售而產生的現金流入淨額：	
收取現金代價	70,662
出售時之銀行結存及現金	(15,352)
	55,310

41. 經營租賃承擔

出租人

於呈報期結束時，集團與承租人簽訂不可撤銷經營租約之未來最低租賃付款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	90,377	91,739
兩至五年（包括首尾兩年）	223,048	223,717
第五年後	340,515	404,478
	653,940	719,934

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。於二零一八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13,642,000元（二零一七年：港幣14,282,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	22,403	14,872
兩至五年（包括首尾兩年）	40,213	20,071
第五年後	2,482	—
	65,098	34,943

該承擔指集團應付寫字樓之租約，租賃期由一至六年不等。

每月租金為固定並於租期內確認。

42. 資本承擔

	二零一八年 千港元	二零一七年 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	21,714	407,256

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣8,616,016,000元（二零一七年：港幣7,918,683,000元）之擔保。該擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零一八年十二月三十一日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣4,449,278,000元（二零一七年：港幣2,611,467,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註18(b)披露。

44. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註25所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣3,435,850,000元（二零一七年：港幣4,988,777,000元）及投資物業港幣473,246,000元（二零一七年：港幣526,060,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

45. 關連人仕交易

於本年度，除附註19、23(d)、30、31及43所述外，集團與下列關連人仕進行交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
基建合作企業	利息收入	3,346	5,665
房地產及其他合資企業	利息收入	652,309	309,619
附屬公司之非控股權益	利息收入	50,942	10,388
附屬公司之非控股權益	利息支出	—	4,321
本公司主要股東之附屬公司	產生之建築成本	513,650	97,848
本公司主要股東之附屬公司	應付建築成本	221,940	31,360

45. 關連人仕交易 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本公司一名主要股東之附屬公司向集團一間附屬公司及一間合資企業的物業項目提供建築服務合共港幣543,067,000元（二零一七年：港幣97,848,000元）。本公司一名主要股東之附屬公司提供之建築服務構成上市規則所規定的持續關聯交易定義。

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，集團將一幅已計入集團預付租賃土地款，按土地所有權賬面值港幣662,857,000元（二零一七年：港幣810,381,000元）轉賬至集團的一間合資企業，有關轉賬並無產生任何收益或虧損。於物業預售開始後，合資企業將歸還該款項。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期員工福利	371,553	205,048
退休福利計劃供款	6,240	6,179
	377,793	211,227

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

46. 本公司財務狀況表資料

於呈報期結束時，本公司財務狀況表的資料包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於非上市之附屬公司	15,724,394	15,348,447
流動資產		
按金及預付款項	315	31,023
銀行結存及現金	534,379	1,558,947
	534,694	1,589,970
資產總額	16,259,088	16,938,417
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本（附註26）	74,934	74,814
儲備（附註）	7,678,323	6,341,567
	7,753,257	6,416,381
流動負債		
銀行貸款	1,074,000	—
應付賬款及應計費用	5,343	3,646
應付附屬公司款項	7,426,488	10,518,390
	8,505,831	10,522,036
權益及負債總額	16,259,088	16,938,417

46. 本公司財務狀況表資料 (續)

附註：

	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	認股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一七年一月一日結餘	3,152,986	681,151	1,260,000	6,214	731,234	5,831,585
年度溢利	-	-	-	-	693,523	693,523
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	280,742	-	-	-	280,742
年度全面收益總額	-	280,742	-	-	693,523	974,265
小計	3,152,986	961,893	1,260,000	6,214	1,424,757	6,805,850
因行使認股權而發行普通股	62,641	-	-	(4,996)	-	57,645
註銷／失效認股權	-	-	-	(487)	487	-
股息	-	-	-	-	(521,928)	(521,928)
於二零一七年十二月三十一日結餘	3,215,627	961,893	1,260,000	731	903,316	6,341,567
年度溢利	-	-	-	-	2,420,018	2,420,018
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	(282,415)	-	-	-	(282,415)
年度全面收益總額	-	(282,415)	-	-	2,420,018	2,137,603
小計	3,215,627	679,478	1,260,000	731	3,323,334	8,479,170
因行使認股權而發行普通股	9,167	-	-	(731)	-	8,436
股息	-	-	-	-	(809,283)	(809,283)
於二零一八年十二月三十一日結餘	3,224,794	679,478	1,260,000	-	2,514,051	7,678,323

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本／ 已註冊資本之面值／ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
於英屬維爾京群島／香港／百慕達註冊						
路安投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	16,000,000美元	—	75	投資控股
安達投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	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	#	66,666,667港元	—	75	投資控股
路勁產業投資管理集團有限公司	香港	香港	1港元	—	100	投資控股
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
路勁地產集團有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	100	投資控股
路勁地產管理有限公司	香港	香港	1港元	—	100	提供管理服務
路勁地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島	#	1美元	—	100	投資控股
RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
RKP Overseas Finance 2017 (A) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	—	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (A) Limited®	英屬維爾京群島	#	1美元	—	100	提供財務服務
RKPF Overseas 2019 (B) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	—	100	提供財務服務

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本／ 已註冊資本之面值／ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
路基投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路邦投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路冠投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路捷投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路發投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路耀投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
路雄投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	投資控股
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	香港	2,000,000,000港元	—	75	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	—	75	投資控股
路昇投資有限公司	英屬維爾京群島	香港	1美元	—	75	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
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
天津啟威不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣678,500,000元	—	94.74	投資控股
天津順馳濱海置地有限公司	中國	中國	人民幣600,000,000元	—	94.74	投資控股
天津順馳濱海不動產投資管理有限公司	中國	中國	人民幣760,000,000元	—	94.74	投資控股
無錫路勁蠡苑房地產有限公司	中國	中國	人民幣1,146,000,000元	—	100	發展及銷售物業
常州路勁宏遠房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元	—	100	發展及銷售物業
常州路勁宏承房地產開發有限公司	中國	中國	50,000,000美元	—	100	發展及銷售物業
常州路勁宏潤房地產開發有限公司	中國	中國	30,000,000美元	—	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本／ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本／ 已註冊資本之面值／ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
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						
上海雋安置業有限公司	中國	中國	人民幣950,000,000元	—	75	發展及銷售物業
天津順馳新地置業有限公司	中國	中國	人民幣700,000,000元	—	94.74	發展及銷售物業
北京路勁雋御房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣4,385,300,000元	—	100	發展及銷售物業
大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣320,000,000元	—	100	發展及銷售物業
洛陽路勁房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	—	100	發展及銷售物業
洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣30,000,000元	—	100	發展及銷售物業
常州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
濟南路勁雋成房地產開發有限公司	中國	中國	人民幣150,000,000元	—	100	發展及銷售物業
蘇州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

47. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	營業地點	已發行及繳足 普通股股本/ 已付註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本/ 已註冊資本之面值/ 已付金額之比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
蘇州雋澄房地產有限公司	中國	中國	人民幣50,000,000元	-	100	發展及銷售物業
天津雋德房地產有限公司	中國	中國	人民幣100,000,000元	-	100	發展及銷售物業
寧波甬鴻置業有限公司	中國	中國	人民幣710,000,000元	-	100	發展及銷售物業

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。

• 於二零一八年註冊成立

董事認為，以上編表列出對集團本年度業績有主要影響力，或對集團資產淨值佔有較重大部分之本公司附屬公司，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	非控股權益持有權益及 投票權比例		溢利分配至非控股權益		累計非控股權益	
		二零一八年	二零一七年	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
勁投	百慕達	25%	-	25,386	-	1,254,098	-

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：(續)

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	2,137,032	1,059,917
非流動資產	3,137,065	3,393,989
流動負債	225,518	25,521
非流動負債	32,186	28,378
權益總額	5,016,393	4,400,007
勁投之非控股權益	1,254,098	—

47. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	718,869	595,641
支出	(129,083)	(143,586)
年度溢利	589,786	452,055
本公司擁有人應佔溢利	564,400	452,055
勁投之非控股權益應佔溢利	25,386	—
年度溢利	589,786	452,055
本公司擁有人應佔其他全面(虧損)收益	(199,306)	186,666
勁投之非控股權益應佔其他全面虧損	(527)	—
年度其他全面(虧損)收益	(199,833)	186,666
本公司擁有人應佔全面收益總額	365,094	638,721
勁投之非控股權益應佔全面收益總額	24,859	—
年度全面收益總額	389,953	638,721

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司 (續)

下表詳細載列集團非全資擁有附屬公司之重大非控股權益如下：(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已付或應付股息予勁投之非控股權益	(266,667)	—
經營業務之現金流出淨額	(106,012)	(107,846)
投資活動之現金流入淨額	838,665	702,422
融資活動之現金流入淨額	426,433	—
現金流入淨額	1,159,086	594,576

除下述以外，於年結時並無附屬公司發行任何債務證券：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited	3,565,331	3,463,900
RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited	3,931,673	3,809,324
北京路勁雋御房地產開發有限公司	1,703,141	1,769,751
	9,200,145	9,042,975

48. 呈報期後之事項

- (a) 於二零一九年一月十八日，RKPF Overseas 2019 (B) Limited為本公司之全資附屬公司，發行總面值為400,000,000美元的定息擔保優先票據，按年利率7.75厘計息及於二零二一年到期。所得款項將用於為現有債務重新融資及作一般企業用途。
- (b) 於二零一九年一月二十三日，RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，根據提呈要約回購本金額為224,743,000美元的2016年八月擔保優先票據。緊隨提呈要約完成後，本金額為225,257,000美元的2016年八月擔保優先票據仍未獲收購。
- (c) 於二零一九年二月一日，RKPF Overseas 2019 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，發行總面值為400,000,000美元的定息擔保優先票據，按年利率7.875厘計息及於二零二三年到期。所得款項將用於為現有債務重新融資及作一般企業用途。

49. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一八年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣35,874,630,000元（二零一七年：港幣38,217,233,000元）。於二零一八年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣11,289,778,000元（二零一七年：港幣18,725,649,000元）。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	22,365,223	14,755,770	16,841,585	12,509,646	12,730,104
稅前溢利	9,497,056	5,441,388	3,245,292	1,982,523	2,500,655
所得稅支出	(5,798,453)	(2,965,394)	(1,871,696)	(1,154,213)	(1,471,272)
年度溢利	3,698,603	2,475,994	1,373,596	828,310	1,029,383
應佔：					
本公司擁有人	2,988,242	1,943,703	1,250,075	820,005	1,005,018
永續資本證券持有人	349,830	246,621	—	—	—
附屬公司之非控股權益	360,531	285,670	123,521	8,305	24,365
	3,698,603	2,475,994	1,373,596	828,310	1,029,383

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產總額	78,951,703	69,735,458	50,400,131	40,056,307	42,483,789
負債總額	(54,184,261)	(48,121,032)	(36,167,503)	(26,080,440)	(28,431,237)
	24,767,442	21,614,426	14,232,628	13,975,867	14,052,552
應佔：					
本公司擁有人	17,398,063	15,635,078	13,291,831	13,155,397	13,207,891
永續資本證券	4,632,638	4,633,096	—	—	—
附屬公司之非控股權益	2,736,741	1,346,252	940,797	820,470	844,661
	24,767,442	21,614,426	14,232,628	13,975,867	14,052,552



路勁基 建 有 限 公 司

