



路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股票編號：1098)



2009 年 報





集團簡介

路勁基建有限公司是一家專注於國內投資、發展、經營和管理收費公路及房地產項目的香港上市公司。現時，路勁在中國七個省參與十六個收費公路和橋樑項目，公路總里程逾八百七十公里，投入資金逾港幣四十億元。路勁亦在房地產發展組合投資逾港幣一百五十億元，包括二十一個主要項目，可發展總建築面積逾五百萬平方米，分佈於九個省及直轄市內的十二個城市。



本年度報告以環保紙張印製。

目 錄

財務概覽	2
集團架構	4
主席報告	6
行政總裁報告	8
二零零九年榮獲的主要獎項	11
管理層討論及分析	13
董事及高級管理人員	32
董事會報告	36
企業管治報告	50
獨立核數師報告	55
經審核財務報表	
– 綜合收益表	57
– 綜合全面收益表	58
– 綜合財務狀況表	59
– 綜合權益變動表	61
– 綜合現金流量表	62
– 綜合財務報表附註	64
財務摘要	137
主要項目資料	138
詞彙	140
集團資料	146

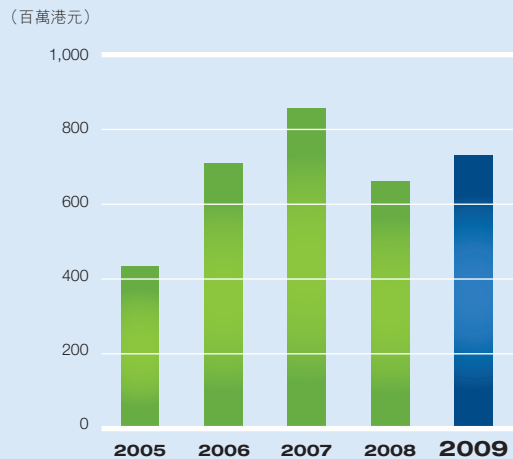
財務概覽

	截至十二月三十一日				
(百萬港元)	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年
集團分佔路費收入	1,083	1,699	1,282	1,187	1,187
房地產發展業務收入	4,600	4,631	2,408	506	—
公路項目現金回收	539	1,083	767	885	864
房地產發展項目所得款項	5,600	2,568	2,598	555	66
稅前溢利	1,045	1,043	1,209	786	388
股東應佔溢利	728	656	851	705	428
每股基本溢利(港元)	0.99	0.87	1.16	1.16	0.73
每股股息(港元)	0.50	0.25	0.52	0.48*	0.43
銀行結存及現金	2,887	796	1,859	1,113	421
資產總額	22,223	20,909	21,428	10,962	7,341
負債總額	12,190	11,376	12,804	4,184	2,074
股東權益	9,852	9,369	8,472	6,778	5,231
股東應佔每股資產淨值(港元)	13.3	12.7	11.3	9.8	8.9
資本負債比率(%)	65	76	79	46	37
利息償付比率(倍)	13.9	9.7	16.4	9.9	7.1
集團應佔土地儲備(百萬平方米)	5.1	5.6	6.1	2.9	1.6

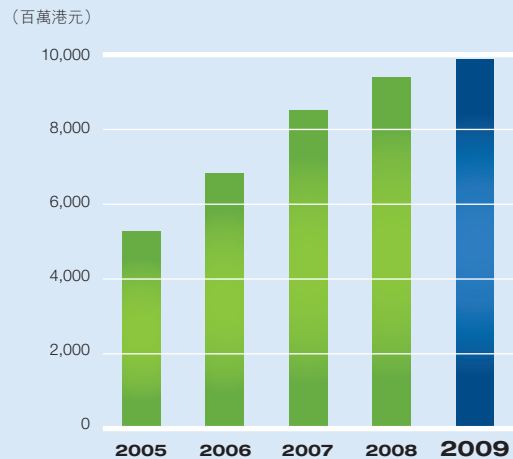
* 不包括中期特別股息。

財務概覽 (續)

股東應佔溢利



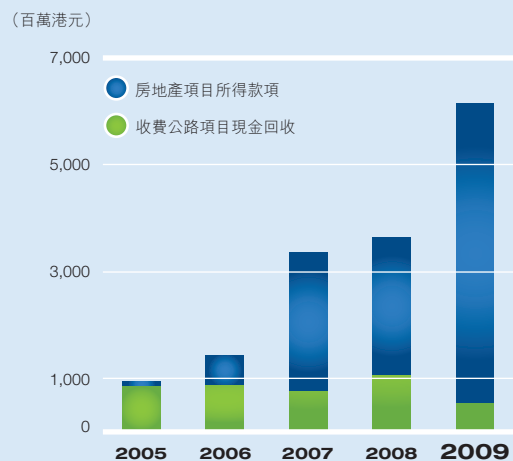
股東權益



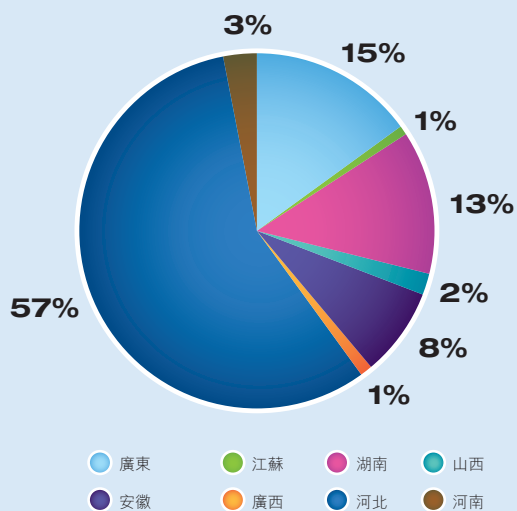
資產總額



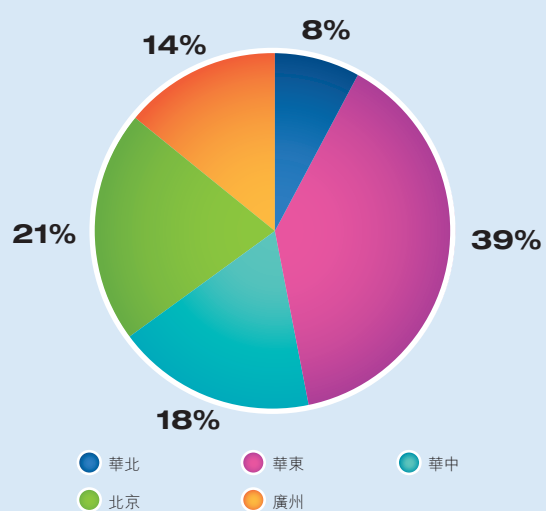
收費公路項目及房地產項目收入總額

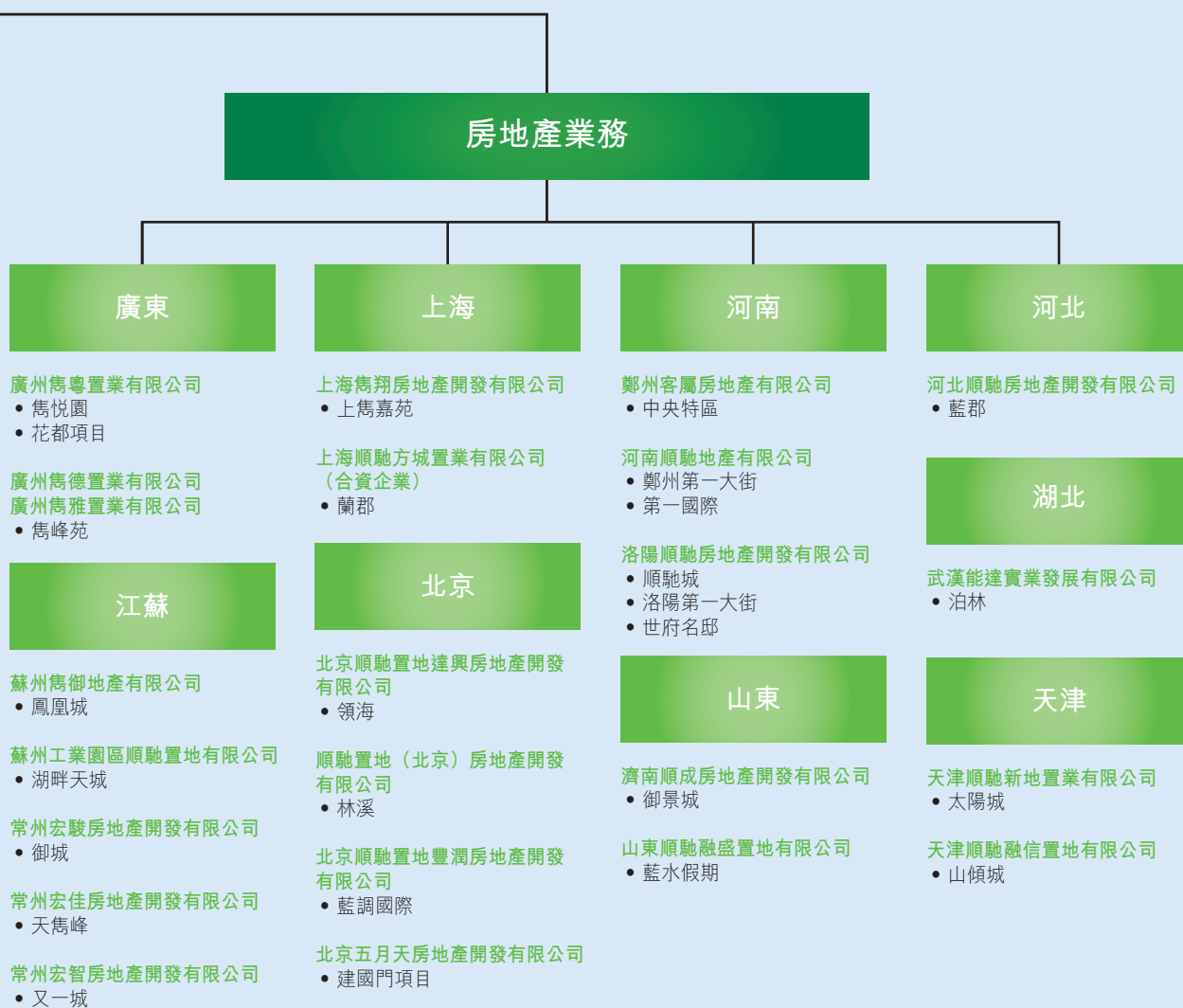


二零零九年收費公路項目收入貢獻按地區分析



二零零九年房地產項目收入貢獻按地區分析





集團架構



路勁基建有限公司

收費公路業務

河北

路昇投資有限公司
• 國高速G18
保定至天津高速公路

安達投資有限公司
路基投資有限公司
路邦投資有限公司
• 國高速G25
唐山至天津高速公路

路輝投資有限公司
路信投資有限公司
• 國道307石家莊至晉州公路

路榮投資有限公司
路新投資有限公司
• 國道309邯鄲至館陶公路

廣西

東迅投資有限公司
• 國道324玉林段

安徽

國裕投資有限公司
• 省道307蚌埠淮河橋公路

錦山投資有限公司
• 省道307蚌埠懷遠至蒙城公路

路建投資有限公司
路成投資有限公司
• 國道206合肥至淮南公路

路盛投資有限公司
• 國道206
蚌埠朝陽路淮河公路橋

路宏投資有限公司
路裕投資有限公司
路群投資有限公司
路協投資有限公司
• 國道312合肥至葉集公路

湖南

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
• 國高速G5513
長沙至益陽高速公路

江蘇

安惠投資有限公司
• 省道343蘇州至上海虹
橋機場公路(蘇州段)

山西

邦泰投資有限公司
• 國道108榆次東長壽至祁縣
東觀公路

路豐投資有限公司
• 太原至榆次公路

路傑投資有限公司
• 國道108榆次市過境公路

河南

力新投資有限公司
朗途投資有限公司
• 國道311和省道103
許昌至南陽公路

主席報告



單偉豹
主席

各位股東：

通過嚴謹的運營和財務管理以及受惠於內地房地產市場的好轉，集團二零零九年表現令人滿意和鼓舞。

二零零九年集團的股東應佔溢利為港幣7.28億元。董事會建議派發末期股息每股港幣0.30元。連同中期股息每股港幣0.20元，二零零九年全年股息增加至每股合共港幣0.50元（二零零八年：每股港幣0.25元）。

二零零九年收費公路業務維持穩定。集團在年中出售機荷高速（東段）權益，因此即使兩條位於河北省的主要高速公路需按合作合同改變分成比例以及深圳的機荷高速（東段）在二零零九年對集團路費收入只作出了有限度的貢獻，集團從收費公路業務收到的現金仍然由二零零八年港幣10.83億元增加至港幣17.47億元。房地產業務在二零零九年的銷售合約金額為港幣62.88億元，較二零零八年增加161%。經過兩年來的整合，房地產業務的管理和經營狀況有了很大的改善，未來年度將為集團貢獻利潤。

中國政府在二零零八年年底當全球信貸危機擴張時迅速地採取刺激經濟措施，在二零零九年產生了效用，我們看到內地經濟、失業率及社會都保持穩定，房地產市場出現明顯的反彈。隨著經濟漸趨穩定，國家政策進一步調整，預計內地收費公路及房地產業務在二零一零年仍會平穩向上發展。

主席報告(續)



集團會繼續物色合適的新高速公路項目，同時也會繼續減持現有的一／二級公路組合。在符合集團回報和現金流要求的條件下，會積極爭取新的房地產項目，向成為一家優秀的房地產企業的目標進發。

謹代表董事會向所有商業夥伴、客戶及股東衷心致謝，並感謝全體員工不懈的努力及貢獻。

單偉豹

主席

香港，二零一零年三月二十六日

行政總裁報告



高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零零九年業績

二零零九年股東應佔集團溢利為港幣7.28億元，比二零零八年上升10.9%。二零零九年每股盈利為港幣0.99元（二零零八年：港幣0.87元）。受惠於嚴謹的管理、內地房地產市場的復甦，以及變現機荷高速（東段）權益，集團的財務狀況從而得到顯著的改善。於二零零九年年底，集團的銀行結存及現金為港幣28.87億元，遠高於二零零八年年底的港幣7.96億元。

收費公路業務

二零零九年集團收費公路的總車流量及路費收入分別為1.15億架次及人民幣22.22億元（相當於港幣25.11億元），而二零零八年總車流量及路費收入分別為1.24億架次及人民幣25.45億元（相當於港幣28.12億元）。下跌原因主要由於集團在二零零九年分別出售機荷高速（東段）、廣西玉公公路及部份玉林市環城路等權益，減少了經營範圍。

行政總裁報告 (續)

受河北兩條主要高速公路於二零零九年因集團收回投資成本而需要按合作協議改變現金分成比例的影響，公路收費分成現金流入減少至港幣5.39億元（二零零八年：港幣10.83億元）。然而，將機荷高速（東段）權益出售為集團增加現金回流港幣12.08億元，提前實現該項目的未來收益。此外，集團於二零零九年五月完成出售玉公公路及部份玉林市環城路予中方合作夥伴並錄得微利。

二零零九年集團高速公路項目路費收入為港幣20.62億元，佔集團收費公路項目總量的82%（二零零八年：79%）。

房地產業務

中國政府在金融海嘯後推出多項針對房地產的刺激措施，使內地房地產市場於二零零九年第二季度開始出現明顯的反彈。根據中國國家統計局，二零零九年全國商品房總銷售額及銷售面積比二零零八年分別急升超過75%及42%。

集團房地產業務二零零九年整體表現令人滿意，全年房地產銷售合約金額為港幣62.88億元（不包括上海的合作項目），較二零零八年增加161%。由於交付時間與實際預售時間有所差異，致使二零零九年的綜合財務報表未能全面反映房地產市場復甦帶來的正面影響，故全年交付入賬所產生之收入只錄得港幣46.00億元（二零零八年：港幣46.31億元）。根據現有的預售情況，若市場情況不出現重大逆轉，集團有信心房地產業務在二零一零年將可為集團作出更大貢獻，並有潛力超越收費公路業務的表現。

在天津市政府的支持下，集團於二零零九年九月份正式取回兩家天津公司的控制權，解決過去兩年有關天津管理權的不確定性，並在政府的協調下，繼續開發天津項目的工作。天津項目未開發樓面面積可達135萬平方米，預計天津將成為集團的利潤點之一。

二零零七年年底集團開始整合房地產業務，經過兩年的努力，優化和鍛煉了管理團隊，加強了管理流程和制度的深度和執行、提高了產品質量以及物業服務水準，為集團房地產業務的進一步發展打下了穩固的基礎。

行政總裁報告 (續)

集團對於新項目的獲取，堅持採取審慎理財原則，只有在符合集團回報、現金流及資金需求的條件下，才會考慮新的投資。二零零九年年底，集團以人民幣8.3億元代價，成功取得位於廣州花都區的一塊住宅用地，可建樓面面積為26.8萬平方米。

集團在二零一零年一月完成以總代價為港幣8,831萬元，向賢富投資有限公司（為惠記之間接全資附屬公司）收購順馳地產1,319股股份，使集團於順馳地產之權益由89.46%增加至94.74%。

展望

二零一零年，預期集團的收費公路業務將會繼續受惠於內地的經濟發展，為集團提供可靠的現金和利潤來源。集團會繼續尋求減持一／二級公路組合和提升現有公路的價值，同時物色合適的新高速公路項目。

隨著新實行的調控措施取代過去的刺激經濟措施，集團對二零一零年內地房地產市場持審慎樂觀態度。集團將在現有基礎上，繼續優化管理隊伍以及提高產品水準，做出品牌，並繼續在符合集團回報、現金流及資金需求的條件下，積極爭取新的發展機會，向成為一家可信賴的房地產企業的目標進發。

致謝

衷心感謝商業夥伴、客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

高毓炳

行政總裁

香港，二零一零年三月二十六日

二零零九年榮獲的主要獎項



路勁

- 2009華商中國市場500強第37名
<大公報及寰球華商>
- 2009年度中國地產企業公民大獎
<21世紀經濟報導>

收費公路業務

- 2009年度先進集體
<河北省高速公路管理局(集團)>
- 2009年度先進單位
<河北省高速公路管理局(集團)>
- 優秀科研成果一等獎
<河北省交通運輸廳>
- 2009年度湖南省高速公路養護綜合考核
<湖南省交通運輸廳>

房地產業務

路勁地產集團有限公司

- 2009年中國地產品牌企業
<搜房網>
- 2008-2009中國地產十大實力品牌
<全國工商聯房地產商會及安家雜誌社>
- 2008-2009年度誠信企業
<新浪網>
- 中國地產功勳企業獎
<網易房產>

二零零九年榮獲的主要獎項(續)



華北

- 2009濟南房地產開發企業20強 — 濟南公司
<中國房地產測評中心>
- 2008-2009中國濟南最值得期待樓盤 — 御景城
<搜房網>
- 2009濟南最具性價比樓盤 — 御景城
<新浪網>
- 2009中國國際花園社區(綜合類大獎) — 藍郡
<聯合國環境規劃署與國際公園協會>

北京

- 2008-2009中國十大名盤 — 領海
<全國工商聯房地產商會及安家雜誌社>

華中

- 2009河南地產十大暢銷樓盤 — 中央特區
<河南日報報業集團>

華東

- 2009最值得期待樓盤 — 上雋嘉苑
<搜房網>
- 2009上海最受歡迎樓盤綜合金獎 — 上雋嘉苑
<新聞晚報>
- 2008-2009年度最佳品質樓盤 — 鳳凰城
<蘇州日報報業集團及蘇州市房地產行業協會>
- 2009常州市市級優質主體結構工程 — 天雋峰
<常州市建設局>
- 2009年度明星企業(五星級) — 常州公司
<中共常州市委/常州人民政府>

管理層討論及分析

北京



領海



林溪

上海



上雋嘉苑

天津



太陽城



山傾城

河北



藍郡

江蘇



鳳凰城



御城



天雋峰

山東



御景城



中央特區

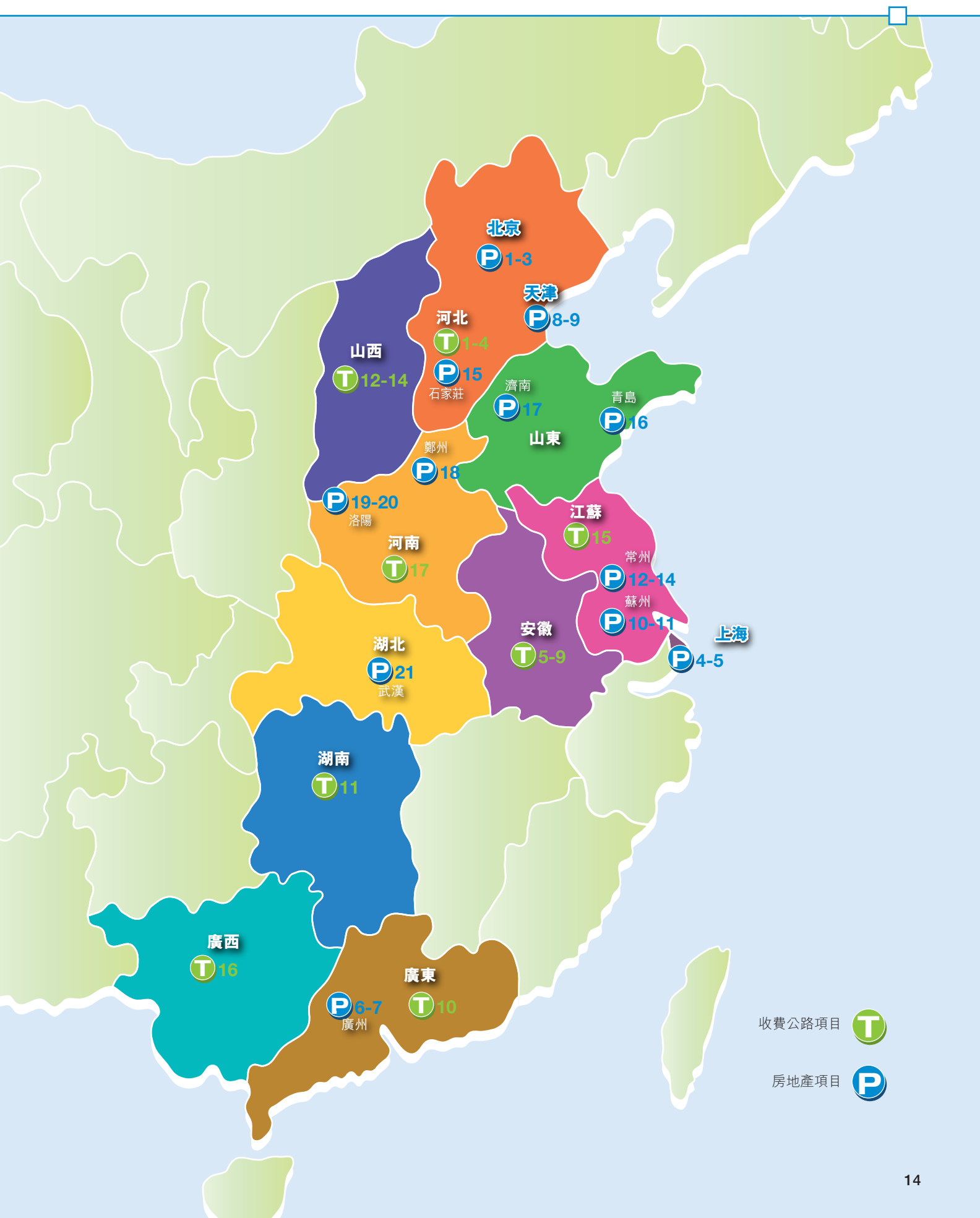
河南

廣東



雋峰苑

管理層討論及分析(續)





創建

美好旅途

管理層討論及分析(續)

收費公路業務

車流量及收入

	項目	二零零九年 日均混合 車流量	二零零九年 增長 %	二零零九年 路費收入 人民幣百萬元	二零零九年 增長 %
	河北省				
T1	保津高速公路	28,422	19	611	-
T2	唐津高速公路	30,109	-2	588	-12
T3	石晉公路	13,191	14	43	2
T4	邯鄲公路	5,570	7	26	-8
	安徽省				
T5	蚌埠懷蒙公路	7,096	-13	16	-8
T6	合淮公路	6,407	-35	26	-44
T7	合葉公路	23,811	-2	82	-9
T8	蚌埠淮河橋公路	17,005	19	42	10
T9	朝陽路淮河橋	10,546	19	15	-2
	廣東省				
T10	機荷高速(東段)*	92,607	不適用	333	不適用
	湖南省				
T11	長益高速公路	27,160	-6	293	3
	山西省				
T12	太榆公路	6,817	-24	13	-17
T13	榆次市過境公路	7,821	-24	9	-54
T14	東觀公路	7,440	9	16	-44
	江蘇省				
T15	蘇滬機場路	5,268	-27	30	-37
	廣西壯族自治區				
T16	玉林市公路	6,319	-20	11	-40
	河南省				
T17	許南公路	12,196	19	68	6

* 集團於二零零九年九月完成出售機荷高速(東段)的權益。上述只包括二零零九年一月至九月之路費收入。

管理層討論及分析 (續)

二零零九年主要項目回顧

河北省

河北省毗連北京及天津，是渤海灣經濟地區的重要省份。在環球金融危機的影響下，二零零九年全年生產總值仍然較去年增長10.0%，達人民幣17,026億元。固定資產投資完成人民幣12,311億元，較去年增長38.4%。城鎮居民人均可支配收入及農民人均可支配收入分別增長9.5%及7.4%。

直至二零零九年年底，全省高速公路通車總里程達3,303公里。二零一零年全省計劃用於交通建設投資人民幣500億元，新增高速公路通車里程預期共768公里，至二零一零年年底全省高速公路里程可突破4,000公里。

唐津高速公路是國家高速公路網（7918網）G25長春至深圳高速其中的一段，連接東北省份、天津以至華南地區的主要通道，同時亦作為唐山市東外環高速通道。二零零九年項目雖受到暑期保暢及天津治超等政策影響，車流量和收入分別較去年下跌2%及12%。待上述政策的影響淡化後，項目可望恢復有較大增長。另外，受惠於唐山灣尤其曹妃甸工業區的發展，本項目前景將一片秀麗。

保津高速公路是國家高速公路網G18的一段，是連接河北省省會石家莊市到天津港及渤海灣地區的主要通道。雖然受到年初進出口貿易下降的影響，保津高速在二零零九年仍然取得了驕人成績，維持路費收入超過人民幣6億元，車流量增長19%。預料二零一零年天津港貿易有所恢復，加上國內拉動內需政策的幫助，項目會有較大增長。長遠而言，項目西延綫與山西省接通、加上天津市以及渤海灣地區經濟迅速發展，都成為項目未來收入增長的主要動力。

集團在二零零九年二月及七月分別收回唐津及保津高速公路項目的投資成本，相關合作夥伴在其後將根據合作協議獲得優先分成直至其收回投資成本。因此，這兩個項目對集團未來數年的貢獻及收費公路業務的表現將會出現一定程度的調整。

二零零九年，石晉公路受到地方建設的拉動，路費收入錄得輕微增長，預期二零一零年石晉公路的收入仍然會平穩發展。

邯館公路是晉煤東運的主要路線，二零零九年受到煤企整頓的政策影響，路費收入較去年下跌。隨著國家煤炭產業改革方向明朗化，未來項目收入可望回復正常。

管理層討論及分析(續)

安徽省

安徽省毗連上海、南京及長江三角洲地區，是連接西部與華東沿海省份的重要交通樞紐。二零零九年全省生產總值較去年增長12.9%，達人民幣10,053億元，連續第六年達雙位數字增長。拉動內需政策有效改善民生，城鎮居民人均可支配收入及農民人均純收入分別增長8.4%及7.2%。經濟增長預期帶動公路運輸需求的增加。

二零零九年，合淮公路及合葉公路繼續受到合淮阜高速及合六葉高速通車的負面分流影響，路費收入進一步減少。惟集團已採取措施，如提高車輛超載罰款及提升服務水準等方法，以減輕有關影響。展望二零一零年地方投資拉動建設的效果漸現，兩個項目表現會有所回復。

安徽蚌埠市淮河橋公路及蚌埠懷蒙公路受蚌埠市的經濟發展帶動，在二零零九年車流量及收入都有所增長。蚌埠市政府自二零零九年十月一日起取消蚌埠市區籍車輛在通過淮河橋時繳納通行費，淮河公路橋的影響較大。預期二零一零年，蚌埠項目仍然會受到免費政策的進一步影響。惟根據集團與蚌埠市簽訂的原協議，集團所佔收益及權益不會受到政策所影響。

廣東省

於二零零九年，集團與合作中方簽訂了權益轉讓協議，完成出售所擁有機荷高速（東段）全部45%權益。出售事項提早變現了集團於機荷高速（東段）之未來的利潤，為集團帶來可觀收益。

管理層討論及分析 (續)

湖南省

二零零九年湖南省因應國家擴內需保增長的計劃，全省實現生產總值人民幣12,931億元，較去年增長13.6%。固定資產投資完成人民幣7,695億元，較去年增長36.2%。城鎮居民人均可支配收入及農村居民人均純收入分別增長9.5%和9.3%。省政府財政總收入增長14.5%至人民幣1,505億元。

運輸需求持續增加，全省二零零九年的貨物周轉量2,539億噸公里，比去年同期增長5.6%；公路貨運量增加12.8%至11.1億噸；旅客周轉量1,329億人公里，比去年同期增長3.1%；公路客運量增加7.3%至13.3億人。為配合增長需要，湖南高速公路建設投資力度不斷加大，連續兩年新高速公路工程有33條，至二零零九年年底全省通車總里程已達2,227公里。

受惠於常吉高速公路開通及湖南省西部地區開發旅遊業帶動影響，長益高速二零零九年路費收入較去年略有增長。於二零零九年間，為配合長沙市發展，長益項目公司與長沙市政府下屬長沙先導投資控股有限公司簽訂協議，同意將項目岳麓主綫收費站西移，涉及七公里的經營權會於二零一零年以補償款形式收取。預期在收費站西移改造完成的同時，項目能夠實施計重收費，抵銷因為收費里程減少對項目收入造成的影響。

山西省

山西省二零零九年國民生產總值較去年增長5.5%至人民幣7,365億元。為減輕金融危機、以及國家對煤礦工業實施整頓對經濟的影響，山西省加大固定資產投資力度，二零零九年全省固定資產投資總額為人民幣5,034億元，較去年增加38.5%。山西省交通運輸網絡快速發展將會繼續推動經濟和旅運的增長。

二零零九年，太榆公路受到地方道路進一步分流影響，車流量及收入較去年下滑。集團已加強對當地車的整治，藉此增加收入。

受到金融危機、煤炭整頓影響，榆次及東觀公路在二零零九年的大型車流量和收入呈較大幅度減少。展望二零一零年經濟逐步回升及煤礦整頓完畢後，表現會有所改善。

管理層討論及分析(續)

江蘇省

二零零九年江蘇省經濟總量持續穩居領先地位，居全國各省第二位，雖然受到金融海嘯的影響，全年全省生產總值仍較去年增長12.4%，達人民幣34,061億元。全省城鎮居民人均可支配收入比去年增長10.5%。投資帶動作用持續增強。二零零九年交通建設投資超過人民幣800億元，再創歷史新高。

二零零九年，蘇滬機場路因為上海境內A30及滬寧高速公路維修改造完畢，部分車輛回流至高速，收入比去年有所減少。二零一零年蘇滬高速上海段開通後，預期會對項目收入造成進一步分流影響。

廣西壯族自治區

廣西壯族自治區是連接中國西南、華南、中南部以及東盟國家，亦是中國西南及西北地區的交通樞紐。二零零九年，全區經濟繼續高速增長，雖然外貿進出口總額有所下降，生產總值仍然增加13.9%，達人民幣7,700億元。固定資產投資較去年增加50.8%至人民幣5,707億元。城鎮居民人均可支配收入及農民人均純收入分別增長12.0%及10.6%。

二零零九年，集團與玉林市人民政府正式簽訂協議，出售廣西玉公公路及玉林市環城路的部分資產。目前玉林項目尚保留的公路資產為玉林市交通局通行費收費管理所統管的國道324玉林段收費站。由於在二零零八年年底受岑溪至興業高速公路通車的分流影響，二零零九年國道324的車流量收入較去年下跌。預期二零一零年廣西全區收費公路開始實施計重收費後，收入會有所提高。

河南省

二零零九年河南省在外部經濟環境相對嚴峻的條件下，仍然保持了經濟平穩較快發展的良好態勢，全省生產總值比去年增長10.7%，達人民幣19,367億元。固定資產投資人民幣13,705億元，較去年增加30.6%。城鎮居民人均可支配收入及農民人均純收入分別增長9.9%及7.5%。

公路建設方面，截至二零零九年年底，全省高速公路通車里程達4,860公里，連續第四年位居全國第一。來年公路建設仍按規劃全面落實，到二零一零年，超過95%的縣市可在30分鐘以內抵達高速公路網，出省道路達13條，河南省成為中部地區的交通樞紐。

二零零九年許南公路路費收入錄得輕微增長，主要因為年內撤消若干二級路的收費站，令致通行成本下降，以及項目加強營運管治所致。預期二零一零年許南公路表現將維持穩定增長。



築造

品質生活

管理層討論及分析(續)

房地產業務

銷售

截至二零零九年十二月三十一日止年度，集團銷售合約金額（未扣除營業稅項）為人民幣54.78億元或792,000平方米（不包括車位）。以下為集團於二零零九年銷售合約的區域分析：

地區	銷售合約金額	總銷售合約面積
	人民幣百萬元	平方米
華北	655	112,000
華東	2,070	365,000
華中	685	150,000
北京	726	70,000
上海	483	38,000
廣州	859	57,000

截至二零零九年十二月三十一日止年度，集團由交付物業產生之收入及交付面積分別為人民幣42.27億元（未扣除營業稅項）及678,000平方米（不包括車位）。以下為交付物業的區域分析：

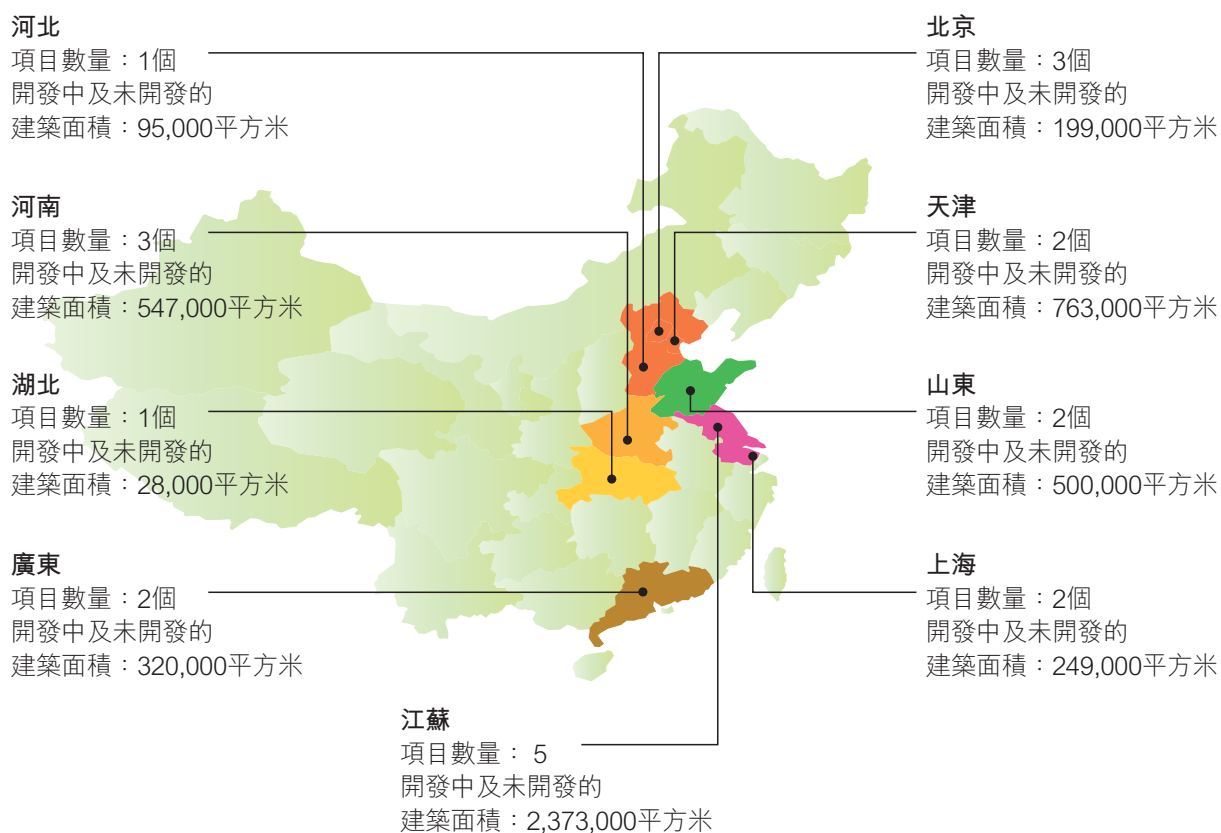
地區	確認銷售金額	交付建築面積
	人民幣百萬元	平方米
華北	350	70,000
華東	1,644	308,000
華中	768	167,000
北京	900	93,000
廣州	565	40,000

管理層討論及分析 (續)

土地儲備

集團土地儲備包括遷置、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。於二零零九年十二月三十一日，集團的土地儲備總建築面積約為510萬平方米，分佈於九個省份及直轄市包括北京、上海、天津、河北、河南、山東、湖北、江蘇及廣東。

下圖列載集團於二零零九年十二月三十一日的主要項目之地區及土地儲備面積：



管理層討論及分析(續)

二零零九年主要項目回顧

北京市

於二零零九年，北京各項目確認銷售收入為人民幣9億元，交付面積93,000平方米，而銷售合約金額為人民幣7.26億元。二零零九年完成昌平區林溪別墅項目第三期、大興區領海項目第四期、第五期的竣工驗收及交付；並啟動了領海項目第六期住宅及第九期商業部分的建築工程。

受到土地價格屢創新高，北京市商品房價格於二零零九年有了較大幅度的提升。尤其是領海項目所在的大興區，土地價格上升加上輕軌預計於二零一零年開通，使該項目的利潤率也因而有所提升。

由於藍調國際項目及林溪項目的開發已經接近尾聲，集團於二零一零年，除繼續開發領海項目餘下的土地外，也將會努力於北京尋求新的項目和發展機會。

上海市

於二零零九年，上海上雋嘉苑項目第一期正式開售，並在開售當月成為上海市銷售額最高的別墅項目。全年銷售合約金額為人民幣4.83億元，並啟動了第二期的建築工程。

上雋嘉苑項目旁邊的地塊，於二零零九年下半年以高於集團土地成本三倍以上的價格售出，拉動了該區整體的銷售價格，從而大幅度提升了項目的利潤率。

於二零一零年，除完成上雋嘉苑第一期的交付，以及啟動第三期的建築工程外，集團還將於上海物色合適的新項目和發展機會。

管理層討論及分析 (續)

廣州市

於二零零九年，廣州各項目確認銷售收入為人民幣5.65億元，交付面積40,000平方米，而銷售合約金額為人民幣8.59億元，並完成珠江新城雋峰苑二期的竣工驗收及交付。

配合集團於廣州的長遠發展，集團於二零零九年通過土地掛牌出讓投得位於花都區，可建面積為26.8萬平方米的新項目。

蘇州市

於二零零九年，蘇州各項目確認銷售收入為人民幣8.49億元，交付面積145,000平方米，而銷售合約金額為人民幣10.93億元。針對鳳凰城二號地塊及三號地塊的不同客戶群體，集團分別命名鳳凰城二號地塊及三號地塊為「i主場」及「尚瀾灣」。

於二零零九年，集團完成了湖畔天城最後一期的竣工驗收及交付，並啟動了i主場一期商業及尚瀾灣第一期別墅的建築工程。而i主場第一期的高層住宅項目，也於二零零九年上半年正式開售，在品牌和口碑逐步建立的情況下，無論在銷售金額及銷售平均價上，均取得理想的成績。

二零一零年，i主場商業一期以及尚瀾灣第一期將會開售，並爭取在年底前交付，而i主場第二期也將於同年開售。同時，集團將根據銷售情況陸續啟動i主場第三期及尚瀾灣第二期的建築工程。

常州市

於二零零九年，常州市各項目確認銷售收入為人民幣7.95億元，交付面積163,000平方米，而銷售合約金額為人民幣9.77億元。二零零九年完成天雋峰項目第一期的竣工驗收及交付；繼續天雋峰項目第二期及御城項目第二期的銷售工作。

受惠於房地產市場的復甦，以及武進區的日漸成熟，天雋峰及御城項目在二零零九年的銷售，均錄得較大幅度的增長。同時，集團於常州市也逐漸建立品牌，並榮獲「常州市二零零九年度明星企業」之稱號。

二零一零年，天雋峰項目第三期及御城項目第三期將會開售，又一城第二期的建築工程已在二零一零年年初啟動。為配合又一城二期商業項目於二零一一年開業，集團積極進行招商等前期準備工作。

管理層討論及分析(續)

有關順馳地產的爭議

國內的訴訟

就綜合財務報表附註24所述，集團已取回天津公司之控制權，因此終止了在國內有關取回天津公司控制權之訴訟。

香港的訴訟

關於集團於二零零七年十月對Sunco Real Estate原股東提起的訴訟，證據披露及準備證人陳述書之程序已經完成，並將於短期內正式開審。集團將繼續為維護本公司及其股東整體之利益推動訴訟，並於適當時候另行發表公佈。

財務回顧

綜合收益表

下表概述集團截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度的綜合收益表之主要項目。

	截至十二月三十一日止	
	二零零九年	二零零八年
	百萬元	百萬元
收入	<u>4,600</u>	<u>4,631</u>
毛利	539	520
毛利率	12%	11%
利息收入	23	20
其他收入淨值	560	373
銷售費用	(128)	(113)
經營費用	(359)	(510)
分佔合作／合資企業溢利	514	910
財務費用	<u>(104)</u>	<u>(157)</u>
稅前溢利	1,045	1,043
所得稅支出	<u>(302)</u>	<u>(367)</u>
稅後溢利	743	676
少數股東權益	<u>(15)</u>	<u>(20)</u>
除稅及少數股東權益後溢利	<u>728</u>	<u>656</u>

管理層討論及分析(續)

收入

儘管受到二零零八年及二零零九年初中國房地產市場放緩及金融危機影響，但集團還是能夠按照銷售合同約定如期交付房屋，因此與二零零八年相比，集團收入於二零零九年仍能保持平穩。

毛利率

因二零零九年交付的房屋大部分為二零零八年及二零零九年初房地產市場及價格疲弱時所銷售，故此，二零零八年及二零零九年毛利率未見大幅增長。

其他收入淨值

與二零零八年比較，上升主要由於出售兩條收費公路項目（包括機荷高速（東段））而錄得港幣5.79億元的溢利，但部份溢利已被若干收費公路項目的減值虧損撥備為港幣1.58億元所抵銷。

經營費用

二零零九年經營費用減少，主要由於嚴格控制成本，以及法務費用支出減少。

分佔合作／合資企業溢利

分佔合作／合資企業溢利於二零零九年下跌，主要受到位於河北省的兩條主要高速公路改變現金分成比例，以及在二零零九年九月完成出售機荷高速（東段）後失去往後貢獻所致。

財務費用

因二零零九年實際年利率下調，故此財務費用下降。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅，以及土地增值稅。

管理層討論及分析(續)

綜合財務狀況表

下表概述集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日綜合財務狀況表之主要項目。

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
非流動資產		
— 合作／合資企業權益	4,358	5,290
— 其他非流動資產	985	1,539
	<u>5,343</u>	<u>6,829</u>
流動資產		
— 物業存貨	12,953	12,029
— 預付租賃土地款	222	108
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	3,094	960
— 其他流動資產	611	983
	<u>16,880</u>	<u>14,080</u>
流動負債		
— 來自預售物業之按金	(2,904)	(2,096)
— 銀行及其他貸款(於一年內到期)	(1,201)	(1,425)
— 其他流動負債	(2,732)	(1,969)
	<u>(6,837)</u>	<u>(5,490)</u>
非流動負債	<u>(5,354)</u>	<u>(5,885)</u>
權益總額	<u>10,032</u>	<u>9,534</u>

合作／合資企業權益

合作／合資企業權益主要指有關收費公路業務之合作企業。於二零零九年，集團出售兩條收費公路項目。

管理層討論及分析 (續)

其他非流動資產

於二零零八年其他非流動資產主要包括長期應收賬款、投資物業賬面值及兩家未合併之天津公司。於二零零九年下半年，集團取回天津公司之控制權。其個別項目之相關財務報表已於集團的綜合財務報表內重新分類及合併。重新分類及合併之會計賬目詳情載於綜合財務報表附註24及34。

物業存貨／預付租賃土地款

物業存貨及預付租賃土地款上升，主要由於合併天津公司的財務報表及支付廣州一塊土地之按金。

銀行結存及現金

銀行結存及現金上升，主要由於收取出售機荷高速（東段）權益之代價港幣12.08億元，以及於二零零九年增加收取預售物業之按金。

來自預售物業之按金

因二零零九年中國房地產市場復甦，故預售物業情況顯著改善。於二零零九年十二月三十一日，已預售但未交付的面積為460,000平方米，大幅高於二零零八年的369,000平方米。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款總額由二零零八年十二月三十一日的港幣71.63億元下降至二零零九年十二月三十一日的港幣64.01億元，主要因集團於本年度內償還了若干美元貸款。

其他流動資產

其他流動資產下降，主要由於退回部份早前建議購入濟南數幅土地而支付的按金。有關退款詳情載於綜合財務報表附註27(b)。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，股東權益增至港幣98.52億元（二零零八年：港幣93.69億元）。增加主要來自本年度賺取的盈利。本公司股東應佔每股資產淨值增至港幣13.3元（二零零八年：港幣12.7元）。

於二零零九年十二月三十一日，集團資產總額為港幣222.23億元（二零零八年：港幣209.09億元）。銀行結存及現金為港幣28.87億元（二零零八年：港幣7.96億元），其中86%為人民幣，餘下的14%為美元或港幣。

管理層討論及分析(續)

融資活動

集團於二零零九年在國內提取多個項目貸款合共人民幣10.79億元，並歸還項目貸款合共人民幣8.75億元。集團亦同時歸還其他貸款合共人民幣9.90億元。

債務及資本負債

集團的資本負債比率（指付息銀行借貸除以股東權益）由二零零八年年底的76%下降至二零零九年十二月三十一日的65%。淨資本負債比率（指集團之銀行借貸總額與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額，除以股東權益）由二零零八年年底的66%大幅下降至二零零九年十二月三十一日的34%。集團的淨負債水平大幅下降，主要由於來自出售收費公路項目及預售物業的現金收入顯著上升，故此可償還若干貸款。利息償付比率為13.9倍（二零零八年：9.7倍）。

於二零零九年十二月三十一日，集團借貸總額為港幣64.01億元（二零零八年：港幣71.63億元）。集團借貸總額的到期狀況如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
須於以下期間償還：		
一年內	1,201	1,425
一年後但兩年內	2,081	648
兩年後但五年內	3,119	3,559
五年後	-	1,531
借貸總額	<u>6,401</u>	<u>7,163</u>

集團的借貸主要以美元為主。除於二零一一年到期按6.25厘計息的2億美元定息保證票據及於二零一四年到期按7.625厘計息的2億美元定息優先票據外，集團借貸均以浮息為基準。

財務及庫務政策

集團持續採納審慎的財政及庫務政策。集團所有財務及庫務活動皆集中處理及控制。集團於仔細考慮整體融資風險、利率風險及匯率風險後執行相關政策。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，銀行結存港幣2.07億元（二零零八年：港幣1.64億元）已向銀行抵押作為授予集團房地產項目買家的按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。除此等已抵押存款外，另價值港幣37.45億元（二零零八年：港幣20.74億元）之物業，以及若干附屬公司的權益已抵押作為授予相關項目的若干信貸擔保。

管理層討論及分析 (續)

匯兌波動風險

集團借貸主要以美元為主，惟現金流源自以人民幣為主的項目收入。因此，人民幣之升值對集團二零零九年業績作出了貢獻。除上述所披露以外，集團並無重大匯兌波動風險及對上述風險並無作任何對沖安排。

利率風險

因於二零零八年爆發金融海嘯，人民幣及美元之利率均有所下調。人民幣一年期基準貸款利率於二零零九年十二月三十一日維持在531點子，而同期倫敦銀行同業拆借利率由二零零八年年底的200點子下跌至二零零九年年底的98點子。

集團借貸以人民幣及美元為主，利息開支因利率下調影響而受惠。董事認為中國及美國政府實施的貨幣政策對集團業績及營運有重大影響，惟對上述風險並無作任何對沖安排。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，集團就小業主購買集團已發展物業的按揭貸款提供港幣34.33億元的擔保。該擔保將於小業主向銀行抵押彼等的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零零九年十二月三十一日的僱員總數為1,296名。員工開支（不包括董事酬金）為港幣1.90億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括但不限於公積金、保險、醫療保障及培訓計劃，以及認股權計劃。集團於二零零九年並無授出任何認股權。

展望

二零一零年，預期集團的收費公路業務將會繼續受惠於內地的經濟發展，為集團提供可靠的現金和利潤來源。集團會繼續尋求減持一／二級公路組合和提升現有公路的價值，同時物色合適的新高速公路項目。

隨著新實行的調控措施取代過去的刺激經濟措施，集團對二零一零年內地房地產市場持審慎樂觀態度。集團將在現有基礎上，繼續優化管理隊伍以及提高產品水準，做出品牌，並繼續在符合集團回報、現金流及資金需求的條件下，積極爭取新的發展機會，向成為一家可信賴的房地產企業的目標進發。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉豹先生

(62歲，主席)

單先生自本公司創立以來便為公司主席。彼亦為本公司之控股股東惠記主席。惠記之股份於聯交所主板上市。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。彼於香港、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。彼為單偉彪先生之兄及單頌曦先生之父。

高毓炳先生

(54歲，副主席、董事總經理及行政總裁)

高先生於一九九五年初加入本公司。彼持有工程理學碩士學位，為特許工程師，英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。高先生於香港及中國基建發展具豐富經驗，並擁有逾20年中國業務拓展及經營經驗。

陳錦雄先生

(51歲，營運總監)

陳先生自二零零二年七月起獲委任為本公司之執行董事。彼亦為中國金屬再生資源（控股）有限公司（「中金再生」）之獨立非執行董事。中金再生之股份於聯交所主板上市。彼持有澳洲雪梨大學經濟學學士學位，為澳洲特許會計師及香港會計師公會資深會員。陳先生擁有逾25年核數、會計及企業管理經驗。加入本公司前，他曾於多家跨國企業及香港上市公司擔任高級管理層的職位。

方兆良先生

(47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。彼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。彼擁有逾20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。

單偉彪先生

(57歲)

單先生自本公司創立以來便出任董事一職，亦為惠記之副主席及利基控股有限公司（「利基」）之主席。惠記及利基之股份於聯交所主板上市。彼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30年土木工程經驗。彼為單偉豹先生之弟及單頌曦先生之叔父。

董事及高級管理人員 (續)

非執行董事

郭立民先生

(47歲)

郭先生自二零零九年十月起獲委任為本公司之非執行董事。彼為深業(集團)有限公司(「深業」)及深圳控股有限公司(「深控」)之董事會主席，亦為中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)及沿海綠色家園有限公司(「沿海」)之非執行董事。深控、平安及沿海之股份均於聯交所主板上市。郭先生持有北京化工學院化學工程專業學士學位及湖南大學國際貿易學碩士學位。彼在行政管理方面擁有逾20年之經驗。

徐汝心先生

(56歲)

徐先生自二零零九年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為深業之總裁、深控之執行董事及總裁，以及為沿海之非執行董事。徐先生持有廣東省社會科學院經濟學碩士學位，現為高級工程師。彼在建築技術、房地產經營管理、企業管理等方面擁有逾20年之經驗。

獨立非執行董事

周少琪先生

(61歲)

周先生自一九九六年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。現為黃潘陳羅律師行合夥人。周先生持有香港大學文學學士學位及法律碩士學位，為香港執業律師，亦為國際公證人及中國委托公證人。周先生為香港律師紀律審裁組成員、建築物上訴審裁小組主席及上訴委員會(房屋)委員。

劉世鏞先生

(62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。彼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、香港中文大學校董及榮譽院士，並於多家學校、慈善團體及非牟利機構出任榮譽職位。彼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及香港會計師公會資深會員、英格蘭與威爾斯特許會計師公會、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，以及香港華人會計師公會會員。劉先生擁有逾35年專業會計經驗。

董事及高級管理人員 (續)

周明權博士

(68歲)

周博士，*OBE*，*太平紳士*，自二零零八年四月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為周明權工程顧問有限公司主席（該公司為一家獨立土木及結構顧問工程師行），亦為保華集團有限公司之主席及獨立非執行董事、其士國際集團有限公司及利基之獨立非執行董事及會德豐地產有限公司之非執行董事，此四家公司之股份均於聯交所主板上市。周博士為專業土木及結構工程師，為香港工程師學會、土木工程師學會及結構工程師學會資深會員。周博士現為香港建造業工人註冊管理局主席及香港輔助警察隊之榮譽高級警司。周博士曾出任香港工程師學會會長、香港工程師註冊局、香港考試及評核局、東區尤德夫人那打素醫院及香港鄉村俱樂部主席。

高級管理人員

祝咏雪小姐

(38歲)

祝小姐於一九九四年加入集團，為集團副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事。彼持有社會科學學士學位及工商管理碩士學位。祝小姐在中港兩地之業務投資、營運、拓展和推廣方面擁有逾16年經驗。

俞金發先生

(54歲)

俞先生於一九九八年加入集團，為集團副營運總監，負責收費公路業務。彼持有土木工程系理學學士及碩士學位。彼並為特許工程師、加拿大安大略省專業工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會、英國特許公路及運輸學會會員和香港工程師學會資深會員。俞先生亦為香港註冊結構工程師及香港註冊專業工程師，彼擁有逾30年土木工程及項目管理經驗。

汪浩先生

(39歲)

汪先生於二零零七年加入集團，為房地產業務之副行政總裁，負責華北區域的房地產發展項目。彼持有結構工程學士及碩士學位。汪先生擁有逾14年工程、企業管理及信貸監控經驗。彼曾任職順馳地產集團之首席財務官及行政總裁。

董事及高級管理人員 (續)

田愛軍女士

(41歲)

田女士於二零零七年加入集團，為房地產業務華中區域及山東區域之主管董事兼營運總監。彼持有教育學士學位及會計碩士學位，並為中國註冊會計師，以及擁有逾10年企業管理及項目營運管理經驗。加入集團前，田女士擁有多年審計及教學管理經驗。彼曾為順馳地產集團區域及集團營運管理負責人。

單頌曦先生

(35歲)

單先生於二零零六年加入集團，為房地產業務之首席財務官。彼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。彼為香港會計師公會及新西蘭特許會計師公會會員。單先生在美國及中港兩地之財務、會計、業務投資和拓展方面擁有14年經驗。彼為單偉豹先生之子及單偉彪先生之侄。

梁展雲先生

(55歲)

梁先生於一九九七年加入集團，為房地產業務之工程及成本總監。彼持有工程理學碩士學位，為香港工程師學會會員。梁先生擁有逾31年土木工程經驗，其中包括逾21年的中國項目管理經驗。

陳世權先生

(52歲)

陳先生於一九九四年加入集團，為收費公路部總經理。彼持有在會計學工商管理學學士學位，在會計及項目管理方面擁有逾28年經驗。

李德輝先生

(44歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監。彼持有香港大學社會科學學士學位，為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼擁有19年會計、審計及企業諮詢服務經驗。加入集團前，李先生於一九九零年至二零零三年期間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合資格會計師，以及企業融資部助理總經理。

董事會報告

董事提呈集團截至二零零九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（包括基建合作企業）之主要業務為在中國投資、發展、經營及管理收費道路及發展房地產項目。集團主要附屬公司及合作／合資企業詳情分別載於綜合財務報表附註43及20。

主要供應商及客戶

集團五大供應商及客戶之採購及營業總額分別少於集團採購及營業總額之30%。

業績及盈利分配

集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績分別載於第57頁及第58頁之綜合收益表及綜合全面收益表內。

本公司於二零零九年九月向本公司股東派付中期息每股港幣0.20元，總額為港幣1.48億元。

董事建議向於二零一零年五月二十日名列股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.30元，總額約為港幣2.22億元。此股息有待股東週年大會上本公司股東批准。末期股息預期於二零一零年六月十五日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年五月十七日星期一至二零一零年五月二十日星期四（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓以確定擁有建議末期股息之股東。

為符合獲派建議末期股息資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一零年五月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28號金鐘匯中心26樓。

股本及認股權

於本年度內，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29及30。

董事會報告(續)

儲備

集團於本年度內之儲備變動情況載於本年報第61頁之綜合權益變動表。

本公司可分派儲備

本公司於二零零九年十二月三十一日可分派予本公司股東之儲備如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貢獻盈餘	1,348,042	1,348,042
保留溢利	1,099,299	475,751
	<u>2,447,341</u>	<u>1,823,793</u>

根據百慕達一九八一年公司法(以經修訂者為準)，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) 在作出上述支付後，不能夠或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及其已發行股本及股份溢價賬之總數。

物業、機器及設備

集團於本年度內之物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

集團於本年度內之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註19及物業資料載於主要項目資料部份內。

作銷售用途之發展中物業

集團之物業資料載於主要項目資料部份內。

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31。

董事會報告 (續)

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36。

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137頁。

董事及董事之服務合約

於本年度內及截至本年報日任職之董事如下：

執行董事：

單偉豹 (主席)

高毓炳 (副主席、董事總經理及行政總裁)

陳錦雄 (營運總監)

方兆良 (財務董事)

單偉彪

非執行董事：

郭立民 (於二零零九年十月十三日獲委任)

徐汝心 (於二零零九年十二月十一日獲委任)

胡愛民 (於二零零九年十月十三日辭任)

張宜均 (於二零零九年十二月十一日辭任)

獨立非執行董事：

周少琪

劉世鏞

周明權

蔡國雄 (於二零零九年五月二十一日退任)

根據章程細則第86(2)條，郭立民先生及徐汝心先生分別於二零零九年十月十三日及二零零九年十二月十一日獲董事會委任為非執行董事，彼等符合資格，願意於二零一零年一月十九日之股東特別大會（「股東特別大會」）再度重選。有關彼等當選為非執行董事的決議案已於股東特別大會正式通過。

根據本公司之章程細則第87條，陳錦雄先生、方兆良先生、劉世鏞先生及周明權博士於即將舉行之股東週年大會輪值告退。所有退任董事均符合資格並願意膺選連任。

擬於在應屆股東週年大會上建議重選之董事概無訂立不可由集團於一年內終止而毋須補償（法定補償除外）之服務合約。

董事會報告(續)

董事於重大合約之權益

除在下文「關連交易」所披露外，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本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

競爭權益

根據上市規則第8.10條須予披露董事於二零零九年十二月三十一日有競爭性業務之權益如下：

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
郭立民	深控及其附屬公司	物業發展、投資及管理	董事
徐汝心	深控及其附屬公司	物業發展、投資及管理	董事

由於董事會乃獨立於上述實體之董事會，故集團能獨立於這些實體及公平地繼續其業務。

董事會報告(續)

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，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》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條須予備存的登記冊所載；或須依據《上市公司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	身份／權益性質	持有之股份數目		持股百份比 (%) (附註3)
		好倉	淡倉	
單偉豹	個人	6,000,000(附註2)	—	0.81
高毓炳	個人	410,000(附註1)	—	0.06
		5,100,000(附註2)	—	0.69
陳錦雄	個人	1,000,000(附註1)	—	0.14
		3,400,000(附註2)	—	0.46
方兆良	個人	380,000(附註1)	—	0.05
		3,700,000(附註2)	—	0.50
單偉彪	個人	6,273,000(附註1)	—	0.85
		2,300,000(附註2)	—	0.31
周少琪	個人	321,000(附註1)	—	0.04
		600,000(附註2)	—	0.08
劉世鏞	個人	55,000(附註1)	—	0.01
		600,000(附註2)	—	0.08

附註：

1. 於股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 根據非上市之股本衍生工具（包括現貨結算、現金結算及其他股本衍生工具）於相關股份中持有之好倉。授予董事之認股權之詳情於下文(II)列載。
3. 百份比乃基於二零零九年十二月三十一日，已發行739,116,566股股份計算。

董事會報告(續)

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零零三年五月十二日被採納，認股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

根據認股權計劃，於本年度內之變動摘要如下：

		認股權數目					
姓名	事項	於二零零九年	年內授出	年內行使	於二零零九年	加權平均	
		一月一日 之結餘			年內 十二月三十一日 之結餘		收市價 港幣 (附註5)
董事							
單偉豹	附註2	1,000,000	-	-	-	-	
	附註3	2,500,000	-	-	-	-	
	附註4	2,500,000	-	-	-	-	
高毓炳	附註2	500,000	-	-	-	-	
	附註3	2,300,000	-	-	-	-	
	附註4	2,300,000	-	-	-	-	
陳錦雄	附註3	1,800,000	-	-	-	-	
	附註4	1,600,000	-	-	-	-	
方兆良	附註2	700,000	-	-	-	-	
	附註3	1,400,000	-	-	-	-	
	附註4	1,600,000	-	-	-	-	
單偉彪	附註3	800,000	-	-	-	-	
	附註4	1,500,000	-	-	-	-	
胡愛民*	附註3	250,000	-	-	-	-	
	附註4	250,000	-	-	-	-	
張宜均*	附註3	250,000	-	-	-	-	
	附註4	250,000	-	-	-	-	
周少琪	附註1	140,000	-	140,000	-	5.92	
	附註2	250,000	-	-	-	-	
	附註3	250,000	-	-	-	-	
	附註4	100,000	-	-	-	-	
劉世鏞	附註2	250,000	-	-	-	-	
	附註3	250,000	-	-	-	-	
	附註4	100,000	-	-	-	-	
		22,840,000	-	140,000	-		

董事會報告(續)

姓名	事項	認股權數目					加權平均 收市價 港幣 (附註5)
		於二零零九年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	失效／註銷	於二零零九年 十二月三十一日 之結餘	
其他 僱員	附註1	390,000	-	50,000	340,000	-	5.92
	附註2	100,000	-	-	-	100,000	-
	附註3	4,192,000	-	-	517,000	3,675,000	-
	附註4	7,360,000	-	-	650,000	6,710,000	-
		12,042,000	-	50,000	1,507,000	10,485,000	
總數		34,882,000	-	190,000	1,507,000	33,185,000	

附註：

1. 此項認股權於二零零四年八月二十六日授出，行使期限為二零零四年八月二十六日至二零零九年八月二十五日，行使價為港幣5.70元。
 2. 此項認股權於二零零五年十二月十四日授出，行使期限為二零零五年十二月十四日至二零一零年十二月十三日，行使價為港幣5.80元。
 3. 此項認股權於二零零六年十二月二十日授出，行使期限為二零零六年十二月二十日至二零一一年十二月十九日，行使價為港幣11.66元。
 4. 此項認股權於二零零七年十一月六日授出，行使期限為二零零七年十一月六日至二零一二年十一月五日，行使價為港幣14.85元。
 5. 此代表於緊接認股權行使日期前，本公司股份之加權平均收市價。
- * 胡愛民先生及張宜均先生分別於二零零九年十月十三日及二零零九年十二月十一日辭任為本公司非執行董事。董事會批准延長彼等認股權之行使期由辭任日起計六個月。

除上文所披露以外，概無董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其他任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所載，或須依據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其他任何相關法團任何證券之權利。

董事會報告 (續)

購買股份或債券之安排

除較早前提及之認股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東之權益

於二零零九年十二月三十一日，董事以外之人士於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉，一如根據《證券及期貨條例》第336條須予備存之登記冊所載如下：

股東姓名	身份／權益性質	持有股份之數目		持股 百分比 (%) (附註11)
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記 (附註2)	法團	286,317,428	—	38.74
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	法團	286,317,428	—	38.74
日賦貿易有限公司 (附註4)	個人／實益	65,918,000	—	8.92
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	法團	217,399,428	—	29.41
惠記中國投資有限公司 (附註5)	法團	217,399,428	—	29.41
ZWP Investments Limited (附註6)	個人／實益	217,399,428	—	29.41
深業集團有限公司 (附註7)	法團	202,334,142	—	27.38
深業(集團)有限公司 (附註8)	法團	202,334,142	—	27.38
深控 (附註9)	法團	202,334,142	—	27.38
Hover Limited (附註10)	個人／實益	202,334,142	—	27.38

董事會報告 (續)

附註：

1. 於股份 (根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外) 之好倉。
2. 惠記被視為透過其於(i)全資附屬公司 (分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司 (分別為利基、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利達建築有限公司及利達土木工程有限公司 (實益持有3,000,000股股份)) 而擁有股份之權益。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。
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。
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。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。
7. 深業集團有限公司 (於中國註冊成立) 被視為透過其於全資附屬公司深業 (集團) 有限公司之100%之權益而擁有股份之權益。
8. 深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 被視為透過其於深控持有43.19%之權益而擁有股份之權益。
9. 深控被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有股份之權益。
10. Hover Limited為深控之直接全資附屬公司。
11. 百份比乃基於二零零九年十二月三十一日，已發行739,116,566股股份計算。

除上文所披露以外，概無任何人 (不包括董事) 擁有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條記錄於本公司存置之登記冊內。

購買、出售或贖回本公司之上市公司之上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，集團按票面值96%購回本金總額為500萬美元於二零一一年到期按6.25厘計息的定息保證票據。該定息保證票據在新加坡交易所上市。

除上文所披露以外，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

捐款

於本年度內，集團共捐出港幣1,351,000元。

董事會報告 (續)

優先購買權

根據本公司之公司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新股份。

公眾持股量

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

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

除董事會主席外，本公司執行董事之薪酬乃由薪酬委員會根據本公司之營運業績，個別表現及可相比之市場統計數據作出決定。

本公司已採納認股權計劃以鼓勵董事及合資格員工，計劃之詳情載於綜合財務報表附註30。

關連交易

- (i) 於二零零九年八月二十六日，本公司之全資附屬公司More Growth Finance Limited (「More Growth」)分別與Chai-Na-Ta Corp. (「CNT Corp」)及CNT Trading (Hong Kong) Limited (「CNT Trading」)訂立重訂及修正貸款協議(「重訂貸款協議」)以延長CNT Corp及CNT Trading償還本金總額為港幣5,150萬元貸款之到期日。

於二零零六年八月，More Growth分別向CNT Corp及CNT Trading提供為期四年之美元／港元雙貨幣定期貸款，本金分別為港幣3,150萬元及港幣2,320萬元(統稱「貸款」)。貸款均原於二零一零年八月十八日到期。根據重訂貸款協議，More Growth已同意延長貸款到期日。重訂貸款協議條款及條件之詳情載於二零零九年八月二十七日之公佈。

於重訂貸款協議簽訂日，CNT Corp由本公司之控股股東惠記(並為聯繫人)擁有38.1%權益，而CNT Trading為CNT Corp之全資附屬公司，因此，CNT Corp及CNT Trading均為本公司之關連人士，重訂貸款協議而延長貸款到期日構成本公司之關連交易。由於各適用百分比率均低於2.5%，故重訂貸款協議而延長貸款到期日只須遵守上市規則第14A.32條報告及公佈之規定。延長貸款到期日亦構成關連人士交易，詳情載於綜合財務報表附註22及42。

董事會報告(續)

- (II) 於二零零九年十二月一日，雋御投資(深圳)有限公司(「雋御(深圳)」)為本公司之間接全資附屬公司與賢富投資有限公司(「賢富」)為本公司控股股東惠記之間接全資附屬公司訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，雋御(深圳)同意購入及賢富同意出售最多1,319股順馳地產之股份(「順馳地產股份」)，總代價為港幣8,831萬元。倘任何其他順馳地產股東根據於二零零七年一月二十三日之股東協議，行使其優先購買權購入該順馳地產股份，其須與賢富訂立內容與買賣協議在各方面均為相同之協議。由於賢富為本公司控股股東惠記之間接全資附屬公司，於買賣協議簽訂日惠記實益擁有本公司已發行股本約38.74%，故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，收購事項構成本公司一項關連交易及須遵守有關公佈、申報及獨立股東批准之規定。

於二零一零年一月十八日，雋御投資(北京)有限公司(「雋御(北京)」)(為順馳地產股東之一)根據股東協議已行使其優先購買權購入1,319股順馳地產股份，因此，根據買賣協議雋御(深圳)無權購入任何順馳地產股份。除雋御(北京)行使優先購買權外，概無其他順馳地產股東行使彼等優先購買權購入1,319股順馳地產股份。

收購事項於二零一零年一月十九日舉行之股東特別大會獲本公司獨立股東正式通過。於完成日(即二零一零年一月二十七日)，雋御(北京)購入1,319股順馳地產股份，就此，集團(透過雋御(北京))持有順馳地產的股權權益由89.46%增至約94.74%。

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13.16條：

- (a) 集團共有39家基建合作企業及一家房地產發展合資企業，不論集團所佔權益是否超過50%，皆列作合作／合資企業。集團投資之形式為注入註冊資本及貸款。集團及其他合作／合資夥伴借予各合作／合資企業之貸款金額按集團及其他合作／合資夥伴於各合作／合資企業之權益比例計算。
- (b) 於本年度內，集團並無為其下任何合作／合資企業安排銀行融資作擔保。

董事會報告(續)

(c) 於二零零九年十二月三十一日，集團借予合作／合資企業合共港幣28.6億元，其總金額超過集團經調整總資產值港幣220億元（即集團於二零零九年十二月三十一日之總資產值減去本公司於二零零九年十二月三十一日止年度之建議派發末期股息）之8%。該等貸款為投資一部份及無抵押。除給予上海順馳方城置業有限公司之貸款外（詳情載於綜合財務報表附註21），該等貸款均為免息及無指定還款期。

(d) 給予合作／合資企業之貸款已於會計賬目反映為投資成本及來自本公司上市時籌集之資金或集團之借款或內部資源。

2. 根據上市規則第13.18條：

在發生觸發控制權變動之事件之情況下及評級下降時，本公司須提出建議按購買價購回當時已發行之所有於二零一二年到期之1.5億美元之浮息票據及於二零一四年到期之2億美元之定息優先票據（「票據」）。有關購買價相等於本金額之101%另加計至購回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（如有）。

3. 根據上市規則第13.22條：

(a) 以下合作／合資企業於二零零九年十二月三十一日之所有財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之經調整財務報表，其內容如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
財務狀況表	
物業、機器及設備	9,065,579
流動資產	1,606,097
流動負債	(764,621)
流動資產淨值	841,476
應付合作／合資企業夥伴款項	(447,926)
資產淨值	9,459,129

董事會報告 (續)

(b) 合作／合資企業之詳情如下：

	本公司間接 持有權益之 百分比	給予合作 企業之貸款 千港元
基建合作企業		
安徽路宇合肥公路開發有限公司	50%	124,677
安徽省路宇合淮公路大楊段開發有限公司	60%	80,118
安徽省路宇合淮公路楊金段開發有限公司	60%	71,707
安徽路宇六安公路開發有限公司	50%	64,705
蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋開發有限公司	35%	34,514
蚌埠路勁淮河公路橋開發有限公司	35%	43,253
蚌埠路勁懷蒙公路開發有限公司	35%	31,686
廣西路通公路開發有限公司	70%	81,800
邯鄲榮光公路開發有限公司	70%	79,223
邯鄲新光公路開發有限公司	70%	80,474
河北保發高速公路有限公司	40%	54,064
河北保豐高速公路有限公司	40%	54,111
河北保惠高速公路有限公司	40%	53,907
河北保捷高速公路有限公司	40%	54,994
河北保津高速公路有限公司	40%	54,377
河北保利高速公路有限公司	40%	55,049
河北保明高速公路有限公司	40%	50,550
河北保昇高速公路有限公司	40%	54,187
河北保怡高速公路有限公司	40%	54,445
河北保裕高速公路有限公司	40%	54,703
河北唐惠高速公路有限公司	45%	182,778
河北唐津高速公路有限公司	45%	159,225
河北唐潤高速公路有限公司	45%	109,749
湖南長益(白寧)高速公路有限公司	43.17%	58,635
湖南長益(滄益)高速公路有限公司	43.17%	59,832
湖南長益高速公路有限公司	43.17%	59,567
湖南長益(衡滄)高速公路有限公司	43.17%	61,465
湖南長益(寧衡)高速公路有限公司	43.17%	59,510
湖南長益(資江二橋)高速公路有限公司	43.17%	47,346
六安路宇六葉公路開發有限公司	50%	68,487
六安路宇涇河大橋開發有限公司	50%	63,286
平頂山路勁許南公路(襄城段)開發有限公司	50%	68,352
平頂山路勁許南公路(葉縣段)開發有限公司	50%	59,025
山西路通東觀公路有限公司	65%	99,693
山西路通太榆公路有限公司	65%	75,938
山西路通榆次公路有限公司	65%	60,460
石家莊路輝道橋開發有限公司	60%	96,657
石家莊路信道橋開發有限公司	60%	54,040
蘇州路勁蘇滬機場路發展有限公司	50%	120,874
房地產發展合資企業		
上海順馳方城置業有限公司*	31.50%	64,286
		<u>2,861,749</u>

* 於本年報日，此合資企業由本公司透過一家94.74%權益之附屬公司持有。

董事會報告(續)

於二零零九年十二月三十一日，除將要注入約港幣1,918萬元之貸款予廣西路通公路開發有限公司外，集團並無其他權益負債將要注入予上述任何一家合作／合資企業。

4. 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。

呈報期後之事項

於呈報期後之重大事項詳情載於上文「關連交易」部分(II)段及綜合財務報表附註45。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案，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

主席

香港，二零一零年三月二十六日

企業管治報告

企業管治常規

本公司深信，企業管治常規乃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，故一直致力達致最高水平之企業管治。

於二零零九年內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）條文，只有守則條文第A.4.1條存有差異並在下文說明情況。

本公司定期檢討其企業管治常規以確保遵守守則。

董事會

董事會之主要職責為訂定長遠目標與計劃、制定企業策略、監督管理層及評估表現。董事會乃直接向股東負責，並負責編製綜合財務報表。

董事會現時由十名董事組成，包括五名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。彼等之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員」一節。

董事會定期會面，而此等例會每年最少舉行四次。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。個別董事於二零零九年舉行之董事會會議及另外兩個董事委員會（審核委員會及薪酬委員會）會議之出席率載列如下：

	出席次數／會議舉行次數		
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議
會議舉行次數	5	3	2
執行董事			
單偉豹	5/5	—	1/2
高毓炳	5/5	—	—
陳錦雄	5/5	—	—
方兆良	5/5	—	—
單偉彪	4/5	—	—
非執行董事			
郭立民（於二零零九年十月十三日獲委任）	1/1	—	—
徐汝心（於二零零九年十二月十一日獲委任）	—	—	—
胡愛民（於二零零九年十月十三日辭任）	2/4	—	—
張宜均（於二零零九年十二月十一日辭任）	3/5	—	—
獨立非執行董事			
周少琪	4/5	3/3	2/2
劉世鏞	5/5	3/3	2/2
周明權	4/5	3/3	2/2
蔡國雄（於二零零九年五月二十一日退任）	2/2	2/2	1/1

企業管治報告(續)

董事會例會之通知在會議舉行前最少14天發送予全體董事，而全體董事可提出在載入議程中以供於董事會會議討論之事宜。全體董事一般於每次董事會例會（及於可行情況下就其他董事會會議）舉行前最少三天收到議程及會議資料，確保彼等有充份時間瞭解本公司之事務。

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之紀錄。有關會議紀錄可供董事查閱。

本公司經所有合理查詢後，董事會成員（除單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟外）及主席與行政總裁之間概無財務、商業及家族關係。

非執行董事

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行董事及獨立非執行董事並無特定任期。然而，根據本公司之組織章程細則第87條，當時三分之一董事（倘人數並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之董事）須於每屆股東週年大會上輪值退任。本公司認為，此企業管治常規並不遜於守則所規定者。

本公司已接獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定發出有關彼等之獨立性之年度確認書。董事會認為按照上市規則，彼等均為獨立人士。

提名董事

本公司並無提名委員會。

委任新董事由董事會集體決定。執行董事負責物色及推薦建議人選以供董事會批准委任。董事會應按候選人之專長、經驗、誠信及向本公司投放之時間為基準，考慮彼出任董事之適合性及批准有關委任。

於本年度內，董事會批准委任郭立民先生及徐汝心先生為非執行董事，分別於二零零九年十月十三日及二零零九年十二月十一日生效。

企業管治報告(續)

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色分別由單偉豹先生及高毓炳先生擔任。區分有關角色確保彼等之獨立職責及問責性。主席負責監察董事會運作及確保建立集團之策略方向，而行政總裁則負責執行經董事會批准之策略與政策及管理日常之運作。

委員會

董事會已將職責授予兩個董事委員會，分別為薪酬委員會及審核委員會，以監察本公司特定方面之事務。為處理日常之業務，董事會亦正式安排，分別在企業層面及部門層面成立並由行政總裁領導的管理委員會。該等管理委員會的資料載列如下。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，現時由四名成員組成，包括周少琪先生（薪酬委員會主席）、單偉豹先生、劉世鏞先生及周明權博士。

薪酬委員會之主要職責為支援董事會及提供有關集團薪酬政策之意見、制定及檢討執行董事（不包括董事會主席）與高級管理人員之特定薪酬待遇，並釐定彼等之賠償安排。

於二零零九年，薪酬委員會檢討及批准執行董事（不包括董事會主席）與高級管理人員之薪酬及花紅組合，新高級員工之僱傭合約及賠償安排予香港及國內離任高級管理人員。委員會亦檢討及批准一般員工之加薪、額外福利及酌情花紅水平。

審核委員會

審核委員會於一九九八年成立，現時由三名成員組成，包括獨立非執行董事劉世鏞先生（審核委員會主席）、周少琪先生及周明權博士。

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架構、風險管理制度及內外部審核職能。

企業管治報告(續)

於二零零九年，審核委員會在建議董事會批准前審閱綜合財務報表、釐定外聘核數師之酬金及檢討集團內部監控制度之成效。

於本年度內，審核委員會曾在執行董事不在場之情況下與外聘核數師會面。

管理委員會

於二零零九年二月在企業層面成立管理委員會，現由五名成員組成，包括高毓炳先生（召集人）、陳錦雄先生、方兆良先生、祝咏雪小姐及俞金發先生。委員會定期召開會議協調及管理集團日常重大事務。

為監察日漸壯大的房地產業務，董事會亦在部門層面成立管理委員會，以監察及管理中國多個城市的房地產業務。

內部監控

董事會有責任維持一個完善而有效之內部監控制度，以保障本公司之資產及股東利益。

內部監控制度包括一個明確界定的組織架構及涵蓋全面的制度與標準。各業務及經營單位均有界定之職責，確保能有效地互相制衡。

董事會已授予審核委員會，透過內部審核團隊檢討及評估本公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度管理層投放在集團內部監控制度之成效。該檢討涵蓋所有重要的監控，包括財務監控、營運監控及合規監控，以及風險管理功能。於本年度內，審核委員會批核內部審核手冊，手冊界定集團內部審核功能、權力及責任。

為保持內部審核功能之獨立性，內部審核部門主管直接向審核委員會匯報，並於每季向審核委員會報告主要審核結果及提出建議。

企業管治報告(續)

董事對綜合財務報表之責任

董事知悉彼等有責任在財務及會計部之協助下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，董事並不知悉任何有關可質疑本公司能否繼續按持續基準經營之事件或狀況之重大不明朗因素。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

外聘核數師酬金及申報責任

於二零零九年，本公司委聘德勤•關黃陳方會計師行提供審核及非審核服務。支付予外聘核數師所提供的核數服務費及非審核服務費之酬金分別為港幣5,049,000元和港幣517,000元。

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55頁及第56頁之獨立核數師報告。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

與股東之溝通

董事會致力透過股東週年大會及其他股東大會直接與股東溝通。

董事會致力透過刊發公佈、通函、中期報告及年報，向股東提供清晰而詳盡之集團資料。股東亦可於本公司網站查閱集團之最新資料。

本公司鼓勵股東出席本公司之股東大會，而董事均會於會上回應股東之提問。

投資者關係

本公司著重與投資者之關係，並透過定期及適時向公眾披露有關本公司之最新發展，與機構投資者、基金經理、分析員及傳媒保持公開聯繫之渠道。

獨立核數師報告

致路勁基建有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核路勁基建有限公司及其附屬公司(「貴集團」)載於第57頁至第136頁之綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零零九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收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報表。該等責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報的綜合財務報表有關的內部控制，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估計。

核數師的責任

根據百慕達公司法第90條我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表作出獨立意見，並僅向 閣下整體報告，而概不作其他用途。我們不會就本報告內容向其他任何人士承擔或負上任何責任。我們是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵循道德規定，並計劃和執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年三月二十六日

本報告原系由英文編製。如果英文版與中文釋本有矛盾或者理解有所出入，應以英文版為準。

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	7	4,600,424	4,630,672
銷售成本		(4,061,924)	(4,110,060)
毛利		538,500	520,612
利息收入		23,090	19,972
其他收入		33,987	28,369
其他收益及損失	9	526,533	344,639
銷售費用		(127,682)	(112,784)
經營費用		(358,858)	(510,385)
分佔合作／合資企業溢利	10	514,323	909,759
財務費用	11	(104,435)	(156,855)
稅前溢利	12	1,045,458	1,043,327
所得稅支出	14	(302,281)	(366,693)
年度溢利		<u>743,177</u>	<u>676,634</u>
應佔溢利：			
本公司擁有人		728,080	656,429
少數股東權益		<u>15,097</u>	<u>20,205</u>
		<u>743,177</u>	<u>676,634</u>
每股盈利	16		
— 基本		<u>港幣0.99元</u>	<u>港幣0.87元</u>
— 攤薄後		<u>港幣0.99元</u>	<u>港幣0.87元</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利	743,177	676,634
其他全面收益		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	50,090	557,130
因出售合作企業權益而重作分類調整	—	(15,296)
	<u>50,090</u>	<u>541,834</u>
年度全面收益總額	<u>793,267</u>	<u>1,218,468</u>
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	776,630	1,188,875
少數股東權益	<u>16,637</u>	<u>29,593</u>
	<u>793,267</u>	<u>1,218,468</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	19,352	57,346
預付土地租金	18	—	33,293
投資物業	19	255,437	143,851
合作／合資企業權益	20	4,357,996	5,289,683
給予關連公司之貸款	22	48,200	54,700
遞延稅項資產	32	31,506	40,700
長期應收賬款	23	542,603	576,359
可供出售的財務資產	24	—	632,787
收購附屬公司額外權益之預付款項	45	88,310	—
		5,343,404	6,828,719
流動資產			
物業存貨	25	12,953,468	12,029,250
預付租賃土地款	26	222,334	107,865
預付土地租金	18	—	938
給予合資企業之貸款	21	64,286	70,787
給予關連公司之貸款	22	3,300	—
應收賬款、按金及預付款項	27	330,951	686,063
預付所得稅		211,203	225,699
已抵押銀行存款	28	206,553	163,723
銀行結存及現金	28	2,887,090	796,098
		16,879,185	14,080,423
資產總額		22,222,589	20,909,142
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	73,912	73,893
儲備		9,777,653	9,295,568
		9,851,565	9,369,461
少數股東權益		180,778	164,141
權益總額		10,032,343	9,533,602
非流動負債			
銀行及其他貸款（於一年後到期）	31	5,199,953	5,737,728
遞延稅項負債	32	153,886	147,998
		5,353,839	5,885,726

綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	2,438,815	1,756,811
來自預售物業之按金		2,904,072	2,095,694
應付所得稅		292,195	212,424
銀行及其他貸款 (於一年內到期)	31	1,201,325	1,424,885
		<u>6,836,407</u>	<u>5,489,814</u>
權益及負債總額		<u>22,222,589</u>	<u>20,909,142</u>

董事會於二零一零年三月二十六日批核及授權刊載於第57頁至第136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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							少數股東		
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	認股權儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	合計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零八年 一月一日結餘	75,265	3,184,312	747,478	1,260,000	95,514	10,867	3,098,980	8,472,416	151,527	8,623,943
年度溢利	-	-	-	-	-	-	656,429	656,429	20,205	676,634
換算成呈報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	547,742	-	-	-	-	547,742	9,388	557,130
因出售合作企業權益而 重作分類調整	-	-	(15,296)	-	-	-	-	(15,296)	-	(15,296)
年度全面收益總額	-	-	532,446	-	-	-	656,429	1,188,875	29,593	1,218,468
小計	75,265	3,184,312	1,279,924	1,260,000	95,514	10,867	3,755,409	9,661,291	181,120	9,842,411
因行使認股權而 發行普通股	4	209	-	-	-	-	-	213	-	213
因行使認股權之轉賬	-	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-
失效／註銷認股權	-	-	-	-	(9,721)	-	9,721	-	-	-
購回股份並已註銷	(1,376)	(42,381)	-	-	-	-	-	(43,757)	-	(43,757)
收購附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,979)	(16,979)
股息	-	-	-	-	-	-	(248,286)	(248,286)	-	(248,286)
儲備撥付	-	-	-	-	-	22,078	(22,078)	-	-	-
於二零零八年 十二月三十一日結餘	73,893	3,142,142	1,279,924	1,260,000	85,791	32,945	3,494,766	9,369,461	164,141	9,533,602
年度溢利	-	-	-	-	-	-	728,080	728,080	15,097	743,177
換算成呈報貨幣 而產生之匯兌差額	-	-	48,550	-	-	-	-	48,550	1,540	50,090
年度全面收益總額	-	-	48,550	-	-	-	728,080	776,630	16,637	793,267
小計	73,893	3,142,142	1,328,474	1,260,000	85,791	32,945	4,222,846	10,146,091	180,778	10,326,869
因行使認股權而 發行普通股	19	1,064	-	-	-	-	-	1,083	-	1,083
失效／註銷認股權	-	-	-	-	(3,150)	-	3,150	-	-	-
因出售合作企業權益而 釋放之匯兌儲備	-	-	(129,970)	-	-	-	129,970	-	-	-
股息	-	-	-	-	-	-	(295,609)	(295,609)	-	(295,609)
儲備撥付	-	-	-	-	-	4,603	(4,603)	-	-	-
於二零零九年 十二月三十一日結餘	73,912	3,143,206	1,198,504	1,260,000	82,641	37,548	4,055,754	9,851,565	180,778	10,032,343

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集團重組而被本公司收購的附屬公司所發行股本票面值之相差。
- (b) 集團之法定儲備按中華人民共和國(「中國」)法律呈列儲備，並應用於本公司之中國所有附屬公司。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務			
稅前溢利		1,045,458	1,043,327
調整：			
物業、機器及設備之折舊		22,268	13,958
合作企業權益之減值虧損		158,000	—
投資物業之公允值變動		(40,678)	—
利息收入		(23,090)	(19,972)
財務費用		104,435	156,855
出售合作企業權益之收益	35	(578,597)	(10,272)
分佔合作／合資企業溢利		(514,323)	(909,759)
出售物業、機器及設備之損失淨值		1,485	1,017
營運資金變動前之經營現金流量		174,958	275,154
應收賬款、按金及預付款項之減少		394,570	80,731
作銷售用途之已落成物業之增加		(652,827)	(94,334)
作銷售用途之發展中物業之減少		2,328,046	1,651,149
應付賬款及應計費用之（減少）增加		(221,592)	113,963
來自預售物業按金之增加（減少）		759,386	(2,310,409)
支付租賃土地款		(113,491)	(1,197,439)
來自（用於）經營之現金		2,669,050	(1,481,185)
支付所得稅		(174,297)	(249,578)
來自（用於）經營業務之現金流淨額		2,494,753	(1,730,763)
投資活動			
收到合作／合資企業之股息		460,303	410,898
合作企業之投資回報		88,528	671,647
投資物業之增加		(17,189)	—
已抵押銀行存款之（增加）減少		(41,345)	67,860
出售合作企業權益所得款項淨額	35	1,251,097	62,697
已收利息		21,904	24,660
出售物業、機器及設備所得款項		2,231	2,168
長期應收賬款之減少（增加）		66,195	(114,027)
購買物業、機器及設備		(5,313)	(86,360)
因收購附屬公司而產生之現金流入（流出）淨額	34	914	(7,847)
收購附屬公司之額外權益		—	(16,979)
收回關連公司之貸款		3,200	—
收回合資企業之貸款		7,143	—
收回出售合作企業之遞延對價		17,007	—
給予投資項目之墊款		(716,458)	—
收購附屬公司額外權益之預付款項		(88,310)	—
來自投資活動之現金流淨額		1,049,907	1,014,717

綜合現金流量表（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
融資活動		
新增貸款	1,323,356	2,103,839
償還貸款	(2,113,964)	(1,821,737)
發行普通股	1,083	213
已付股息	(295,609)	(248,286)
已付利息	(374,898)	(448,839)
購回普通股	—	(43,757)
用於融資活動之現金流淨額	(1,460,032)	(458,567)
現金及現金等值淨額之增加（減少）	2,084,628	(1,174,613)
年初之現金及現金等值	796,098	1,858,941
外匯匯率變動之影響	6,364	111,770
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	2,887,090	796,098

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司為一家投資控股公司。集團之主要業務為透過在中國基建合作企業發展、營運及管理收費公路，以及經營房地產發展業務，其主要附屬公司及合作／合資企業之主要業務分別詳列於附註43和20。

本公司及集團共同控制企業及其主要附屬公司之功能貨幣為人民幣（「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

於本年度，集團已應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈以下之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、修訂本及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）之詮釋」）（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	顧客忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第18號	從客戶受讓資產
香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間 生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進（與 香港會計準則第39號第80段有關之修訂）

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九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（續）

除以下詳述之影響外，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對集團即期或以往會計期間的業績或財務狀況均無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）「財務報表之呈報」

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）作出多項術語更改（包括對綜合財務報表標題作出修訂），導致呈報方式及披露事項有多項改變。然而，香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）對集團已呈報業績或財務狀況並無影響。

香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）「借貸成本」

香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）經修訂後，規定由收購、興建或生產合資格資產直接引起的借貸成本資本化，並刪除可選擇將該等借貸成本即時確認為開支之條文。由於集團現行有關借貸成本之政策符合經修訂準則之規定，故經修訂準則對集團並無重大財務影響。

香港財務報告準則第8號「營運分部」

香港財務報告準則第8號是一項披露準則，但不會導致集團需重整所呈報分部（見附註8），亦不會影響集團已呈報業績或財務狀況。

香港會計準則第40號（修訂本）「投資物業」

因二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，而導致香港會計準則第40號「投資物業」應用的修訂，並影響集團日後用作投資物業的在建或發展中物業的會計政策。香港會計準則第40號修訂本將該類物業劃入香港會計準則第40號的範圍，因此根據集團會計政策須按公允值入賬。於採納此修訂本前，該類物業是根據香港會計準則第16號「物業、機器及設備」以成本減去減值的方式入賬。根據有關過渡條文，集團按預期於二零零九年一月一日開始採納該修訂本。其結果為，於二零零九年一月一日，港幣17,575,000元的發展中投資物業及港幣34,231,000元的預付土地租金重新分類至在建投資物業。於二零零九年一月一日採納此修訂本時，考慮用作投資物業的在建物業截至二零零九年一月一日之公允值變動為港幣14,689,000元及相關的遞延稅項為港幣3,672,000元後，本年度溢利及全面收益分別增加港幣11,017,000元。自二零零九年一月一日起，在建投資物業之公允值並無重大變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九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(續)

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(乃二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對第一次採用準則之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	於第一次採納香港財務報告準則第7號之披露時對比較數字之有限制豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金支付以股份為基準的付款交易 ³
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金需求 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 適用於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效的修訂(如適用)。

³ 適用於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間。

⁵ 適用於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間。

⁶ 適用於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間。

⁷ 適用於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間。

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)可能影響有關收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度期間的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響對附屬公司擁有權變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出財務資產分類及計量之新規定，並將由二零一三年一月一日起生效，且可提早採用。該準則規定所有按香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」確認的財務資產須按攤銷成本或公允值計量。尤其，(i)持有業務模式以收合同現金流為目的之債務投資；及(ii)合同現金流只用作支付本金及相關利息之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公允值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響集團的財務資產之分類及計量。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九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（續）

董事預期採納其他新訂及經修訂、修訂本及詮釋，不會對綜合財務報表造成重要影響。

3. 主要會計政策

除投資物業是以公允值計量外，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

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及香港公司條例所規定之適用披露。所採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。當本公司有權規管一家企業的財務及經營政策，並可從其業務中取得利益，則視為實現了控制權。

於年內收購或出售之附屬公司業績均自收購生效日期起或直至出售生效日期止（按適用情況）計入綜合財務報表。

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時予以對銷。

少數股東於綜合的附屬公司資產淨值之權益與集團之權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於業務合併日期之初有關權益數額，以及自合併日期之後少數股東應佔權益之變動。除少數股東須受約束性責任及有能力投入額外資金以彌補虧損外，少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司權益之數額將分配予集團之權益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務使用收購法入賬。收購成本按集團為換取收購對象控制權而於交換日期所給予資產、產生或所承擔的負債及發行的股本工具之整體公允值，加上業務合併的直接應佔成本計算。倘收購對象的可識別資產、負債及或然負債符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按其於收購當日之公允值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售之非流動資產，則按公允值減銷售成本確認及計量。

收購附屬公司額外權益乃按權益應佔資產淨值之賬面值入賬。權益應佔資產淨值賬面值超逾收購成本之金額於收購時確認為收購折讓。

收購產生的商譽(即業務合併的成本高於集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公允淨值所佔權益的部分)乃按起初成本確認為資產。倘若於重新評估後，集團於收購對象的已確認可識別資產、負債及或然負債的公允淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該差額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益首次按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公允淨值比例計算。

收入確認

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

出售物業

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

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策（續）

收入確認（續）

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收益表。

或然租金收入（指超過基本租金之收入），例如按營業額訂定之租金，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。

其他

最低收入承諾根據合作企業協議於應收時確認。

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

投資之股息收入於集團收取款項之權利確立時確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損確認。

物業、機器及設備之折舊按其預期可使用年期並計及其預計剩餘價值，以直線法撇銷其成本計算。

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。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算）於不再確認該資產的年度計入綜合收益表內。

於二零零九年一月一日前，供日後用作投資物業而興建或發展之物業，於建築工程或發展完工前，均計入物業、機器及設備；完工後則作重新分類，並於其後以投資物業入賬。該物業於完工當日之公允值與其以往賬面值之任何差額會被確認為損益。於採納香港會計準則第40號之修訂後，有關物業已於二零零九年一月一日重新分類為投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

預付土地租金

預付土地租金指土地使用權之開支，除了已包括在作銷售用途之發展中物業，首次以成本確認，之後按租期以直線法計入綜合收益表內。

投資物業

投資物業指持有作收租及／或資本增值之物業。

於首次確認時，投資物業按成本計量，包括任何直接應佔支出。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損益會計入當期的損益中。

在建投資物業產生之建築成本會被資本化並成為在建投資物業賬面值一部分。由二零零九年一月一日起，在建投資物業會於呈報期間結束時按公允值計量。在建投資物業之公允值與其賬面值之任何差額會於發生期間確認為損益。

投資物業於被處置或決定永不再用或在預期被處置時不會產生未來經濟利益時不再確認。資產不再確認產生的損益（以出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算）於不再確認該資產的年度計入綜合收益表內。

合作企業

涉及成立獨立企業而合作方共同擁有該企業經濟活動之控制權之合作安排稱為共同控制企業。特別是若合作安排涉及成立獨立企業，而集團及其他合作方共同擁有於其收費公路投資、發展、營運和管理之控制權，且各合作方均於其中擁有權益，則稱為基建合作企業。

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，各合伙人之現金／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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合作企業(續)

倘若集團於合作企業之權益，與其他合作方成立於合作企業經濟活動上之聯合控制，則集團於合作企業之權益以權益法計入及按成本入賬，另加其根據已界定之現金／溢利分配比例之集團應佔共同控制企業之資產淨值於收購後之變動，並扣減任何已識別之減值虧損。

倘集團應佔共同控制企業之虧損相等於或超過其於該共同控制企業之權益(包括任何實質上構成集團於該共同控制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。集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業支付之款項為限。

倘集團實體與集團之聯營公司進行交易，溢利或虧損乃根據集團於該聯營公司之權益為限予以撇銷。

合作企業收費公路經營權

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。

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，以釐定是否有任何跡象顯示已經減值，如果此跡象已存在，該資產之可收回金額會被估計以釐定其減值虧損之程度(如有)。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，則該資產之賬面值將被減低至其可收回金額，並即時確認減值虧損為支出。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度



3. 主要會計政策(續)

作銷售用途之發展中物業

作銷售用途之發展中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，並扣減適用之銷售開支及完工預計所需成本。

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

作銷售用途之已落成物業

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。成本採用加權平均成本法計算。可變現淨值計及預期最終變現之價格，並扣減適用之銷售開支。

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均被資本化並成為該等資產成本一部份。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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策（續）

外幣（續）

為呈報綜合財務報表，集團外地營運之資產及負債，已按結算日生效之匯率轉換成集團之呈報貨幣（即港元），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），則確認在其他全面收益及累計在股東權益（匯兌儲備）內。

租賃

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

集團作為出租人

經營租約的租金收入會按相關租期以直線法確認。

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

集團作為承租人

經營租約應付租金按相關租期以直線法於損益賬扣除。作為訂立經營租約獎勵之已收及應收利益，亦按租期以直線法確認為租金開支扣減。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指目前應付稅項及遞延稅項總數。

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

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

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

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

遞延稅項資產及負債乃根據呈報期間結束前已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。遞延稅項負債及資產之計量反映於呈報期間結束時，集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具

當一家集團企業成為財務工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債會於財務狀況表內確認。財務資產及財務負債首次確認會按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接產生之交易成本乃於首次確認時於財務資產或財務負債之公允值中予以增加或扣除。因收購按公允值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時確認為損益。

財務資產

集團之財務資產分類為貸款及應收賬款，以及可供出售的財務資產。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產攤銷成本的方法之一，按相關期間分配利息收入。實際利率為於財務資產的預計年期或較短期間內（如適用）準確貼現預計未來現金收入（包括所有構成實際利率、交易費及其他溢價或折讓一部分的已付或已收費用）的利率。

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（包括提供予合資企業及關連公司之貸款、長期應收賬款、應收賬款、已抵押銀行存款及銀行結存及現金）均以實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）列賬。

可供出售的財務資產

可供出售的財務資產為非衍生工具，並無分類為「以公允值計入損益之財務資產」、貸款及應收賬款或持有至到期之投資。

並無在活躍市場報價且其公允值無法可靠計量之可供出售權益性投資，以及與該等無報價權益性工具掛鉤且必須以交付有關權益性投資償付之衍生工具，於首次確認後每個結算日，均按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關財務資產減值虧損的會計政策）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損

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

就可供出售權益性投資而言，倘有關投資公允值大幅或長期低於其成本值，則被視為客觀的減值證據。

就所有其他財務資產而言，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
- 欠付或拖欠利息或本金款額；或
- 借款人可能將申請破產或進行財務重組。

就若干財務資產類別(如應收賬款)而言，個別被評估為無需減值的資產其後再以集體基準進行減值評估。應收賬款組合減值的客觀證據可包括集團過往收取款項之經驗、組合中超過平均除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，倘有客觀證據顯示資產已減值，則於損益確認為減值虧損，並按資產賬面值與按原定實際利率貼現之預計未來現金流現值間之差額計算。

就按成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與類似財務資產按現行市場回報率貼現預計未來現金流現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

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。其後收回之前撇銷之金額會計入損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

財務資產減值虧損(續)

就按攤銷成本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。

可供出售權益性投資之減值虧損將不會於往後期間撥回損益。

財務負債及權益

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

權益性工具為經扣除其所有負債後乃對集團資產擁有剩餘權益之任何合約。集團之財務負債一般分類為其他財務負債。

實際利率法

實際利率法為計算財務負債攤銷成本及按相關期間分配利息開支的方法。實際利率為於財務負債預計年期或較短期間內(如適用)準確貼現預計未來現金開支之比率。

利息費用按實際利率基準確認。

其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、銀行及其他貸款)其後採用實際利率法計量攤銷成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務負債及權益(續)

權益性工具

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。

本公司回購本身權益性工具直接於權益中確認及扣減。本公司購入、出售、發行或註銷本身之權益性工具產生之損益不會於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者因某特定債務人於到期日未能根據某項債務工具原有或經修改之條款償還款項，而須支付給合約持有者以補償其損失的合約。由集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減直接因發行財務擔保合約之交易產生的費用確認。於首次確認後，集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減去根據香港會計準則第18號「收入」而確認的累計攤銷（如適用）。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或財務資產已轉讓及集團已將該財務資產之絕大部分風險及回報轉讓，則財務資產將不再予以確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額，乃於損益賬中確認。倘集團保留已轉讓資產之絕大部份風險及回報，則集團將繼續確認財務資產，並就所收款項確認為有抵押借貸。

財務負債則於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿時不再確認。不再確認之財務負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬中確認。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策（續）

以股份為基準的付款交易

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

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

4. 重大會計判斷及對不確定因素之估計

應用附註3所述集團會計政策時，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。

對不確定因素之估計

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，現詳列如下：

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折舊乃按單位使用量基準計算撇銷其成本值，並按照該等道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。此等預計須作出判斷及估計。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及對不確定因素之估計(續)

對不確定因素之估計(續)

作銷售用途之發展中物業之可變現淨值

對作銷售用途之發展中物業可變現淨值之評估，其中包括對標準及地區具有可比性之物業進行大量市價分析，根據現有建築結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關作銷售用途之發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

5. 資本風險管理

集團管理資本以確保集團企業可持續經營，同時透過優化債務及股東權益之平衡提升股東回報。自二零零八年，集團之整體政策維持不變。

集團的資本結構包括債務（包括附註31披露的貸款）及股東應佔本公司的權益，包括已發行股本及儲備。

集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，集團管理層評估已包括項目工程計劃，及計及資金來源後編製年度預算。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。

管理層會監察銀行借貸的動用情況，並確保於年內及呈報期結束時均遵守貸款契約。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具

(a) 財務工具之種類

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務資產		
已攤銷成本之貸款及應收賬款 (包括現金和等值現金)	3,955,500	2,224,724
可供出售的財務資產	<u>—</u>	<u>632,787</u>
財務負債		
已攤銷成本之債務	8,840,093	8,813,152
財務擔保合約	<u>—</u>	<u>20,337</u>

(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。

集團一般不會參與或買賣財務工具(包括衍生財務工具)，作為對沖或投機用途。

集團面對的市場風險以及對風險的控制及計算方式並無變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

集團業務主要面對匯率及利率變動之財務風險。

外匯風險管理

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

	資產		負債	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
美元	94,797	68,939	5,340,545	6,006,545
港元	<u>375,445</u>	<u>147,006</u>	<u>131,100</u>	<u>508,989</u>

外匯敏感度分析

下表詳列集團就人民幣兌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。以下所示正數為倘人民幣兌相關貨幣上升5%之溢利。倘人民幣兌相關貨幣下跌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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
美元	262,287	296,880
港元	<u>(12,217)</u>	<u>18,099</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險管理

集團按現行市場利率計息的給予關連公司之貸款以及銀行及其他貸款，因現行市場利率波動而面對現金流利率風險。

集團的公允值利率風險主要與以固定利率計算的給予合資企業之貸款、銀行及其他貸款有關。集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃按結算日需面對利率風險之非衍生工具，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。100個點子增減乃於向主要管理人員呈報利率風險時內部採用，為管理層對潛在利率變動的評估。

倘利率上升／下跌100個點子，而其他所有系數維持不變，則集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣6,704,000元（二零零八年：減少／增加港幣10,583,000元），而資本化撥充作銷售用途之發展中物業的財務費用增加港幣15,957,000元（二零零八年：港幣22,597,000元）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險管理

於二零零九年十二月三十一日，集團就因交易對手未能履行其責任而承擔之財務虧損之最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表所列有關已確認財務資產之賬面值。

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

因為銀行通常不會有銀根短缺情況，所以本公司管理層認為流動現金面對的風險是低的。

除於附註21、22、23及27所述的給予合資企業、關連公司之貸款、長期應收賬款及其他應收賬款外，集團之信貸風險並無過度集中，風險分散至多名性質相似之交易對手。在長期應收賬款中包括應收一名獨立第三方的港幣510,397,000元(二零零八年：港幣551,858,000元)款項。因該獨立第三方持有足夠可變現之資產作償還應收賬款餘額之用，故董事認為該筆應收賬款信貸風險是良好的。

關於附註21及22所述的分別給予合資企業及兩家關連公司之貸款，集團管理層已密切注意該合資企業及關連公司之財務狀況，如有需要會考慮作出減值。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具（續）

(b) 財務風險管理目標及政策（續）

(ii) 信貸風險管理（續）

關於附註23及27所述的出售合作企業之遞延對價及於附註27(b)所述的給予獨立第三方之預付款項，集團管理層已密切監察剩餘款項之還款情況有否按約定之還款期償還。

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

(iii) 流動資金風險管理

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

集團依賴銀行及其他貸款為主要流動資金來源。於二零零九年十二月三十一日，集團之備用未動用透支額及短期銀行貸款融資約港幣156,689,000元（二零零八年：港幣175,281,000元）。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

流動及利率風險表

下表詳列集團根據非衍生工具財務負債已協定歸還協議之餘下合約到期日。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。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。

	加權平均 實際利率 厘	六個月 或以下 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	五年以上 千港元	未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零零九年								
應付賬款及應計費用	-	2,359,447	9,633	69,735	-	-	2,438,815	2,438,815
銀行及其他貸款								
— 定息利率	6.64	175,921	451,281	1,954,234	2,368,044	-	4,949,480	4,083,714
— 浮息利率	2.31	236,775	235,565	467,169	1,502,070	-	2,441,579	2,317,564
財務擔保合約	-	3,433,161	-	-	-	-	3,433,161	-
		<u>6,205,304</u>	<u>696,479</u>	<u>2,491,138</u>	<u>3,870,114</u>	<u>-</u>	<u>13,263,035</u>	<u>8,840,093</u>
二零零八年								
應付賬款及應計費用	-	1,629,534	3,152	17,853	-	-	1,650,539	1,650,539
銀行及其他貸款								
— 定息利率	6.92	415,462	358,757	451,365	2,020,409	1,619,339	4,865,332	3,836,301
— 浮息利率	4.53	325,016	733,532	544,221	2,166,411	-	3,769,180	3,326,312
財務擔保合約	-	3,432,853	-	-	-	-	3,432,853	20,337
		<u>5,802,865</u>	<u>1,095,441</u>	<u>1,013,439</u>	<u>4,186,820</u>	<u>1,619,339</u>	<u>13,717,904</u>	<u>8,833,489</u>

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，須取視乎對手方根據擔保提出申索之可能性，而提出申索與否視乎對手方所持獲擔保之財務應收賬款承受信貸虧損之可能性。

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

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 財務工具(續)

(c) 財務工具之公允值

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債之公允值乃採用可見之市場交易價格及交易商對類似工具之報價，以貼現後現金流分析並按公認定價模式釐定；及
- 財務擔保合約之公允值乃按期權定價模式釐定，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手欠款之可能性及在欠款情況下公司之虧損金額。

除了附註31所述外，董事認為按攤銷成本載入綜合財務報表的財務資產和財務負債之賬面值約等同其公允值。

7. 收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
集團收入		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	<u>4,600,424</u>	<u>4,630,672</u>
集團分佔基建合作企業之路費收入	<u>1,082,933</u>	<u>1,698,633</u>
集團收入及集團分佔基建合作企業收入	<u>5,683,357</u>	<u>6,329,305</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料

集團已應用自二零零九年一月一日起生效的香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號要求以集團主要營運決策者定期審閱、並用作決定資源分配及表現評估之集團不同營運部門之內部報告作為分辨營運分部之基準。相反，其過往之準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則要求企業根據向主要管理層人員的內部財務呈報機制，並採用風險及報酬方法分辨兩組分部（業務分部及地區分部）的初級分部方法。

根據香港財務報告準則第8號分辨集團呈報分部的方式與過往年度根據香港會計準則第14號的業務分部呈列方式一致。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，主要涉及收費公路及房地產發展兩類主要業務。集團根據香港財務報告準則第8號呈報的分部如下：

收費公路	— 透過基建合作企業發展、經營及管理收費公路
房地產發展	— 發展及銷售物業

採納香港財務報告準則第8號改變了分部溢利之計量基準。過往，集團根據香港會計準則第14號將利息收入、匯兌收益、出售合作企業權益之收益、分佔合作／合資企業溢利、財務費用、所得稅支出及若干未歸類費用計入未歸類企業項目，並無將其歸類入相關經營分部，此舉有別於香港財務報告準則第8號之計量方法。過往年度呈報之金額已作重列，以符合香港財務報告準則第8號之呈報要求。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

集團回顧年度之經營分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零零九年			二零零八年		
	收費公路 千港元	房地產發展 千港元	合計 千港元	收費公路 千港元	房地產發展 千港元	合計 千港元
呈報分部收入	<u>-</u>	<u>4,600,424</u>	<u>4,600,424</u>	<u>-</u>	<u>4,630,672</u>	<u>4,630,672</u>
呈報分部溢利(虧損)	<u>823,968</u>	<u>(10,248)</u>	<u>813,720</u>	<u>814,517</u>	<u>(109,572)</u>	<u>704,945</u>
呈報分部資產(包括合作/ 合資企業權益)	<u>4,376,361</u>	<u>15,305,633</u>	<u>19,681,994</u>	<u>5,306,296</u>	<u>15,146,327</u>	<u>20,452,623</u>
呈報分部負債	<u>(50,269)</u>	<u>(10,269,610)</u>	<u>(10,319,879)</u>	<u>(134,186)</u>	<u>(9,140,321)</u>	<u>(9,274,507)</u>
其他分部資料						
計入呈報分部溢利或虧損或資產 包括以下項目：						
利息收入	349	20,241	20,590	288	14,164	14,452
出售合作企業權益之收益	578,597	-	578,597	10,272	-	10,272
合作企業權益之減值虧損	(158,000)	-	(158,000)	-	-	-
折舊	(163)	(21,616)	(21,779)	(191)	(12,963)	(13,154)
財務費用	(5,600)	(10,018)	(15,618)	(6,212)	(28,720)	(34,932)
所得稅支出	(18,017)	(284,264)	(302,281)	(46,004)	(320,689)	(366,693)
分佔合作/合資企業溢利	484,429	29,894	514,323	899,617	10,142	909,759
合作/合資企業權益	4,307,950	50,046	4,357,996	5,260,470	29,213	5,289,683
年度非流動分部資產之增加	<u>35</u>	<u>23,285</u>	<u>23,320</u>	<u>44</u>	<u>89,799</u>	<u>89,843</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(a) 計量

呈報分部之會計政策與附註3所述之集團會計政策相同。

分部溢利包括各分部所賺取之溢利、分佔合作／合資企業溢利、出售合作企業權益之收益、合作企業權益之減值虧損、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、預付土地租金、合作／合資企業權益、長期應收賬款、可供出售的財務資產、收購附屬公司額外權益之預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、給予合資企業之貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、來自預售物業之按金、應付所得稅、銀行及其他貸款及遞延稅項負債。

非流動資產之增加為年內購入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，並包括該分部直接購入之物業、機器及設備以及投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 呈報分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
呈報分部溢利總額	813,720	704,945
未歸類項目：		
利息收入	2,500	5,520
企業收入	25,819	101,417
企業費用	(10,045)	(13,325)
財務費用	(88,817)	(121,923)
綜合年度溢利	<u>743,177</u>	<u>676,634</u>
呈報分部資產總額	19,681,994	20,452,623
未歸類資產：		
物業、機器及設備	600	1,074
給予關連公司之貸款	51,500	54,700
按金及預付款項	4,453	10,249
銀行結存及現金	<u>2,484,042</u>	<u>390,496</u>
綜合資產總額	<u>22,222,589</u>	<u>20,909,142</u>
呈報分部負債總額	(10,319,879)	(9,274,507)
未歸類負債：		
應計費用	(78,468)	(88,428)
銀行及其他貸款	<u>(1,791,899)</u>	<u>(2,012,605)</u>
綜合負債總額	<u>(12,190,246)</u>	<u>(11,375,540)</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

(c) 來自主要產品及服務之收入

集團於本年度來自主要產品及服務收入之分析載於附註7。

(d) 地區性之資料

集團之收入全數來自中國的客戶，而集團之非流動分部資產總額超過90%位於中國，其餘則位於香港。

(e) 主要客戶之資料

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶及供應商。就房地產業務而言，並無客戶之收入佔房地產業務總收入超過10%。

9. 其他收益及損失

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售合作企業權益之收益	578,597	10,272
合作企業權益之減值虧損	(158,000)	—
出售物業、機器及設備之損失	(1,485)	(1,017)
投資物業之公允值增加	40,678	—
淨匯兌收益	66,743	335,384
	<u>526,533</u>	<u>344,639</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 分佔合作／合資企業溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分佔攤銷及稅前基建合作企業之溢利	762,966	1,220,488
減分佔：收費公路經營權攤銷	(191,834)	(208,821)
本年度稅項	(85,203)	(100,050)
遞延稅項	(1,500)	(12,000)
	<u>484,429</u>	<u>899,617</u>
分佔其他合資企業之溢利	<u>29,894</u>	<u>10,142</u>
	<u>514,323</u>	<u>909,759</u>

本年度稅項指集團應佔中國基建合作企業之中國企業所得稅。

遞延稅項之撥備是收費公路經營權的賬面價值及用於計算中國基建合作企業之應稅收益的相關稅基所產生的暫時性差異。於二零零七年十二月三十一日，仍享有中國企業所得稅優惠稅率15%或以下之基建合作企業，其稅率將由二零零八年一月一日起於五年內逐步遞增至25%。

11. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之借款	364,424	319,882
須於五年後全數償還之借款	—	122,468
	<u>364,424</u>	<u>442,350</u>
借款成本總額	364,424	442,350
其他財務費用	<u>40,422</u>	<u>27,254</u>
	<u>404,846</u>	<u>469,604</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(300,411)</u>	<u>(312,749)</u>
	<u>104,435</u>	<u>156,855</u>

本年度資本化之借款成本，每年按認可資產開支4.74%（二零零八年：5.71%）的平均資本化比率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	23,079	15,021
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(811)	(1,063)
	<u>22,268</u>	<u>13,958</u>
租用土地、物業及機器之經營租約租金	13,801	22,725
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(741)	(817)
	<u>13,060</u>	<u>21,908</u>
員工成本	167,694	178,422
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣195,000元 （二零零八年：港幣343,000元））	22,470	24,635
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(44,926)	(52,278)
	<u>145,238</u>	<u>150,779</u>
核數師酬金	5,049	5,327
已確認為銷售成本之物業存貨	4,061,924	4,110,060
及計入下列項目：		
銀行利息收入	13,751	15,320
投資物業之租金收入淨額	<u>4,654</u>	<u>1,329</u>

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金

董事酬金

	董事袍金	薪金及津貼	按表現 掛鈎之花紅	退休福利 計劃供款	二零零九年 合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
單偉豹	-	4,750	8,992	475	14,217
高毓炳	-	3,823	7,281	382	11,486
陳錦雄	-	2,441	2,548	244	5,233
方兆良	-	1,931	1,820	193	3,944
單偉彪	-	3,500	-	12	3,512
非執行董事					
胡愛民	149	-	-	-	149
張宜均	181	-	-	-	181
郭立民	44	-	-	-	44
徐汝心	12	-	-	-	12
獨立非執行董事					
周少琪	337	-	-	-	337
劉世鏞	352	-	-	-	352
周明權	327	-	-	-	327
蔡國雄	127	-	-	-	127
	<u>1,529</u>	<u>16,445</u>	<u>20,641</u>	<u>1,306</u>	<u>39,921</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

	董事袍金	薪金及津貼	按表現 掛鈎之花紅	退休福利 計劃供款	二零零八年 合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
單偉豹	–	4,750	8,102	475	13,327
高毓炳	–	3,762	6,560	376	10,698
陳錦雄	–	2,402	2,296	240	4,938
方兆良	–	1,901	1,467	190	3,558
單偉彪	–	3,500	–	12	3,512
非執行董事					
胡愛民	180	–	–	–	180
張宜均	180	–	–	–	180
獨立非執行董事					
陳慶釗	120	–	–	–	120
周少琪	315	–	–	–	315
劉世鏞	324	–	–	–	324
周明權	188	–	–	–	188
蔡國雄	188	–	–	–	188
	<u>1,495</u>	<u>16,315</u>	<u>18,425</u>	<u>1,293</u>	<u>37,528</u>

除上述之董事酬金外，授予董事之認股權及各董事持有有關認股權之詳細載錄於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之董事會報告內。

於二零零八年及二零零九年，集團五位最高薪酬人士為董事，其酬金已包括在上述之薪酬內。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	162,092	128,034
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	109,237	115,124
中國扣繳稅	15,725	—
	<u>287,054</u>	<u>243,158</u>
遞延稅項(附註32)：		
本年度稅項	15,227	123,535
	<u>302,281</u>	<u>366,693</u>

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 所得稅支出(續)

本年度所得稅可調節至稅前溢利如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅前溢利	1,045,458	1,043,327
按適用所得稅率25%(二零零八年:25%)計算之稅項(附註)	261,365	260,832
土地增值稅撥備	109,237	115,124
土地增值稅之稅項影響	(27,309)	(28,781)
不可扣稅開支之稅項影響	179,811	242,700
毋須課稅收入之稅項影響	(170,876)	(104,492)
分佔合作／合資企業溢利之稅項影響	(128,581)	(227,440)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	40,502	36,679
仍未確認暫時性差異之稅項影響	63,638	21,980
利用以往未確認之稅項虧損之稅項影響	(61,955)	(7,557)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	2,292	46,000
中國扣繳稅	15,725	—
其他	18,432	11,648
本年度所得稅	302,281	366,693
全年實際稅率	28.9%	35.1%

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。

15. 已付股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
派付二零零八年末期股息每股港幣0.20元 (二零零八年派付二零零七年:港幣0.28元)	147,785	210,752
派付二零零九年中期股息每股港幣0.20元 (二零零八年:港幣0.05元)	147,824	37,534
	295,609	248,286

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 已付股息（續）

董事會宣佈二零零九年末期股息每股港幣0.30元，合共約港幣2.22億元。由於末期股息於呈報期後才宣佈派息，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二零一零年三月二十六日已發行股份739,116,566股之基準計算。

16. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>728,080</u>	<u>656,429</u>
	二零零九年 千股	二零零八年 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	738,993	750,694
攤薄可能對普通股之影響：		
認股權	<u>-</u>	<u>662</u>
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	<u>738,993</u>	<u>751,356</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於在年內認股權行使價高於本公司股票市場平均價，故尚未行使之認股權具反攤薄影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備

	發展中 投資物業 千港元 (附註)	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	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本							
於二零零八年一月一日	76,072	560	4,574	17,966	-	22,342	121,514
增加	61,185	-	14,838	8,796	-	3,002	87,821
出售	-	(154)	(64)	(2,119)	-	(5,567)	(7,904)
轉移至投資物業(附註19)	(124,810)	-	-	-	-	-	(124,810)
收購附屬公司(附註34(b))	-	712	-	195	905	301	2,113
匯兌調整	5,128	38	96	787	-	1,891	7,940
於二零零八年十二月三十一日	17,575	1,156	19,444	25,625	905	21,969	86,674
增加	-	-	1,871	2,380	-	1,062	5,313
出售	-	(227)	-	(4,208)	(804)	(5,612)	(10,851)
轉移至投資物業(附註19)	(17,575)	-	-	-	-	-	(17,575)
收購附屬公司(附註34(a))	-	-	-	92	-	739	831
匯兌調整	-	10	152	211	9	216	598
於二零零九年十二月三十一日	-	939	21,467	24,100	110	18,374	64,990
折舊							
於二零零八年一月一日	-	196	3,676	7,704	-	6,057	17,633
本年度計提	-	17	5,077	5,615	-	4,312	15,021
出售時撇銷	-	(37)	(64)	(1,455)	-	(3,163)	(4,719)
匯兌調整	-	14	127	716	-	536	1,393
於二零零八年十二月三十一日	-	190	8,816	12,580	-	7,742	29,328
本年度計提	-	283	11,144	7,356	47	4,249	23,079
出售時撇銷	-	(87)	-	(3,830)	-	(3,218)	(7,135)
匯兌調整	-	3	95	164	-	104	366
於二零零九年十二月三十一日	-	389	20,055	16,270	47	8,877	45,638
賬面值							
於二零零九年十二月三十一日	-	550	1,412	7,830	63	9,497	19,352
於二零零八年十二月三十一日	17,575	966	10,628	13,045	905	14,227	57,346

附註： 用作投資物業之發展中物業均位於中國，並根據中期租約持有。截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干物業已完工並轉移至投資物業。如附註2所述，於二零零九年一月一日，集團因已採納香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本，而使在建投資物業納入香港會計準則第40號「投資物業」範圍內。因此，於二零零九年一月一日，用作投資物業之所有發展中物業已轉移至投資物業。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 物業、機器及設備（續）

物業、機器及設備以直線法計算撇銷，為此而採用之每年撇銷基準如下：

土地及樓宇	按租賃年期由20至25年
租賃物業裝修	按租賃年期或以3年為期（以較短期間為準）
傢俬、裝置及設備	10% – 25%
廠房及機器	20% – 30%
汽車	12.5% – 25%

集團之土地及樓宇均位於中國，並持有中期租約。

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

18. 預付土地租金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於中國，並持有中期租約的土地款	<u>-</u>	<u>34,231</u>
按報表之分類：		
非流動資產	-	33,293
流動資產	<u>-</u>	<u>938</u>
	<u>-</u>	<u>34,231</u>

預付土地租金乃用於日後發展作投資物業用途之土地。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干物業已完工，而相應之預付土地租金港幣19,041,000元已轉移至投資物業。如附註2所述，於二零零九年一月一日，集團因已採納香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本，而使在建投資物業納入香港會計準則第40號「投資物業」範圍內。因此，於二零零九年一月一日，所有預付土地租金港幣34,231,000元已轉移至投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已落成物業，按公允值計算		
於一月一日	143,851	—
自發展中投資物業重新分類(附註17)	—	124,810
自預付土地租金重新分類(附註18)	—	19,041
於綜合收益表內確認之公允值變動	25,989	—
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	1,393	—
	<u>171,233</u>	<u>143,851</u>
於十二月三十一日	171,233	143,851
在建物業，按公允值計算		
於二零零九年一月一日自發展中投資物業重新分類 (之前包括在物業、機器及設備內)(附註17)	17,575	—
於二零零九年一月一日自預付土地租金重新分類 (附註18)	34,231	—
於二零零九年一月一日增加之公允值	14,689	—
增加	17,189	—
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	520	—
	<u>84,204</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	84,204	—
總額	<u><u>255,437</u></u>	<u><u>143,851</u></u>

於二零零九年一月一日，因應用香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本，發展中投資物業港幣17,575,000元及預付土地租金港幣34,231,000元重新分類至在建投資物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 投資物業(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，於部份投資物業發展竣工後，發展成本其中港幣124,810,000元及預付土地租金其中港幣19,041,000元分別由發展中投資物業及預付土地租金轉移至相關的投資物業。由於二零零八年十二月三十一日的物業公允值與轉移當日的物業賬面值及公允值相若，故截至二零零八年十二月三十一日止年度，集團沒有於物業竣工時確認重估收益及為公允值變動確認損益。

在建投資物業於轉移當日及於二零零九年十二月三十一日的公允值，以及已落成投資物業於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的公允值，均參考與集團並無關連的獨立專業估值公司的估值釐定。估值師基於以下基準釐定投資物業的公允值：

投資物業的空置部分	— 參考同一地區同類物業交易市況釐定
已佔用物業	— 參考資本化收入法，即以現有租約及該等物業日後收入潛力，或視乎情況，參考同一地區同類物業交易市況釐定
在建物業(空地)	— 參考同一地區同類土地交易市況釐定

投資物業位於中國，並為中期租賃年期。集團根據經營租約持作收租或作資本增值的所有土地租賃權益均分類為投資物業，並以公允值模型入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,606,618	5,315,447
分佔收購後未分派之溢利及其他全面收益，		
扣減已收股息後之淨額	3,428,703	3,720,225
投資成本之減少(附註a)	(3,569,371)	(3,775,202)
投資成本之減值虧損(附註b)	(158,000)	—
	<u>4,307,950</u>	<u>5,260,470</u>
其他合資企業權益		
投資成本	16,123	16,123
分佔收購後溢利及其他全面收益，		
扣減已收股息後之淨額	33,923	13,090
	<u>50,046</u>	<u>29,213</u>
	<u><u>4,357,996</u></u>	<u><u>5,289,683</u></u>

附註：

- (a) 基建合作企業定期分派現金盈餘予集團作為投資總額之回報，現金分派之金額變化是取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 集團已對合作企業權益於呈報期間結束時之賬面值進行減值檢討，並於年內確認減值虧損為港幣158,000,000元。減值虧損按合作企業權益賬面值與合作企業估計未來投資回報現值之差額計量。由於若干收費道路基建項目汽車流量減少，故集團已修訂其現金流量預測，透過確認減值虧損，合作企業權益之賬面值因而減記至可收回金額。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業

所有基建合作企業乃於中國成立之合作經營企業，該等公司於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
安徽路宇合肥公路 開發有限公司	人民幣 133,530,000元	50% #	投資、建設、經營及管理 中國安徽省合肥至六安 公路合肥段
安徽省路宇合淮公路 大楊段開發有限公司	人民幣 90,000,000元	60% * #	建設、經營及管理中國安 徽省國道206合淮公路 大楊段
安徽省路宇合淮公路 楊金段開發有限公司	人民幣 80,000,000元	60% * #	建設、經營及管理中國安 徽省國道206合淮公路 楊金段
安徽路宇六安公路 開發有限公司	人民幣 92,400,000元	50% #	投資、建設、經營及管理 中國安徽省合肥至六安 公路六安段
蚌埠路勁淮河公路橋 開發有限公司	人民幣 92,880,000元	35% #	投資及開發、經營及管理 中國安徽省省道307蚌 埠淮河橋公路
蚌埠路勁懷蒙公路 開發有限公司	人民幣 68,040,000元	35% #	投資及開發、經營及管理 中國安徽省省道307蚌 埠懷遠至蒙城公路

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋開發有限公司	人民幣 73,592,000元	35% #	投資及建設、經營及管理 中國安徽省蚌埠朝陽路 淮河公路橋
廣西恆勁公路開發有限公司	人民幣 81,520,000元	70% * # @	投資及開發、經營及管理 中國廣西壯族自治區玉 林至公館公路玉林段
廣西路通公路開發有限公司	人民幣 99,562,400元	70% * #	投資及開發、經營及管理 中國廣西壯族自治區國 道324玉林段
邯鄲榮光公路開發有限公司	人民幣 78,200,000元	70% * #	建設、經營及管理中國河 北省國道309邯鄲至肥 鄉公路
邯鄲新光公路開發有限公司	人民幣 81,800,000元	70% * #	建設、經營及管理中國河 北省國道309肥鄉至館 陶公路
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)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
河北保怡高速公路有限公司	人民幣 96,575,200元	40% #	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(容城段)
河北保裕高速公路有限公司	人民幣 97,426,400元	40% #	投資、經營及管理中國河北省保津高速公路(霸州西段)
河北唐惠高速公路有限公司	人民幣 287,324,000元	45% #	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(陳莊至豐南段)
河北唐津高速公路有限公司	人民幣 250,300,000元	45% #	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(豐南至冀津界段)
河北唐潤高速公路有限公司	人民幣 172,524,000元	45% #	投資、經營及管理中國河北省唐津高速公路(雙廟至陳莊段)
湖南長益(白寧)高速公路有限公司	人民幣 97,011,500元	43.17% #	投資及開發、經營及管理中國湖南省長沙至益陽高速公路(白寧段)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
湖南長益(滄益)高速公路 有限公司	人民幣 98,985,400元	43.17% #	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(滄益段)
湖南長益高速公路有限公司	人民幣 98,553,500元	43.17% #	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(長白段)
湖南長益(衡滄)高速公路 有限公司	人民幣 101,695,200元	43.17% #	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(衡滄段)
湖南長益(寧衡)高速公路 有限公司	人民幣 98,458,100元	43.17% #	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(寧衡段)
湖南長益(資江二橋)高速公路 有限公司	人民幣 78,328,300元	43.17% #	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(資江二橋)
六安路宇六葉公路開發 有限公司	人民幣 97,800,000元	50% #	投資、建設、經營及管理 中國安徽省六安至葉集 公路(西段)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司 間接持有 註冊資本比例	主要業務
六安路宇潁河大橋開發有限公司	人民幣 90,364,000元	50% #	建設及管理中國安徽省六安市潁河大橋
平頂山路勁許南公路(襄城段)開發有限公司	人民幣 73,400,000元	50% #	投資及開發、經營及管理中國河南省國道311和省道103許南公路·襄城段
平頂山路勁許南公路(葉縣段)開發有限公司	人民幣 63,400,000元	50% #	投資及開發、經營及管理中國河南省國道311和省道103許南公路·葉縣段
山西路通東觀公路有限公司	人民幣 82,340,000元	65% * #	投資、經營及管理中國山西省國道108榆次東長壽至祁縣東觀公路
山西路通太榆公路有限公司	人民幣 83,414,000元	65% * #	投資、經營及管理中國山西省太原至榆次公路
山西路通榆次公路有限公司	人民幣 66,412,000元	65% * #	投資、經營及管理中國山西省國道108榆次市過境公路

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

基建合作企業(續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司	主要業務
		間接持有 註冊資本比例	
深圳機荷高速公路(東段) 有限公司	人民幣 440,000,000元	45% [@]	建設及管理中國深圳機場 至荷坳高速公路,東段
石家莊路輝道橋開發有限公司	人民幣 88,000,000元	60% * #	建設、經營及管理中國河 北省國道307石家莊至 藁城公路
石家莊路信道橋開發有限公司	人民幣 44,000,000元	60% * #	建設、經營及管理中國河 北省國道307藁城至晉 州公路
蘇州路勁蘇滬機場路發展 有限公司	人民幣 130,000,000元	50%	建設、經營及管理中國江 蘇省省道343蘇州至上 海虹橋機場公路(蘇州 段)

* 根據合作企業協議,集團與其他中方合作企業夥伴同享該等公司財務及營運政策之聯合控制權,因而該等公司不被視作集團之附屬公司。

該等基建合作企業之溢利／現金分配比例在合作期間有別於其註冊資本比例。一般情況下,在有關合作企業之合作之初期,集團會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配比例。在此之後,其他合作夥伴可能會享有一個較註冊資本比例為高之溢利／現金分配,直至合同上所訂下之時間為止。及後,該等溢利／現金分配比例或會按照有關合同上之條文規定,再度與註冊資本比例相同。

@ 集團之兩間合作企業權益已於二零零九年出售。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 合作／合資企業權益(續)

房地產發展合資企業

集團之合資企業權益於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

個體名稱	成立地點	主要 業務地點	註冊資本	集團所佔權益	主要業務
上海順馳方城置業有限公司 (「上海方城」)	中國	中國	人民幣 50,000,000元	31.5%	房地產發展

集團之合作／合資企業權益以權益法列賬之財務資料摘要如下，該摘要乃根據該等企業按照香港財務報告準則編製而成之財務報表：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入已確認為損益	<u>1,239,397</u>	<u>1,832,810</u>
支出已確認為損益	<u>(725,074)</u>	<u>(923,051)</u>
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產	<u>666,075</u>	<u>611,966</u>
非流動資產	<u>4,214,789</u>	<u>5,160,216</u>
流動負債	<u>(364,868)</u>	<u>(482,499)</u>
非流動負債	<u>-</u>	<u>-</u>

21. 給予合資企業之貸款

於二零零九年十二月三十一日，給予合資企業上海方城之貸款港幣64,286,000元（二零零八年：港幣70,787,000元），並無抵押，以固定年利率5.6厘（二零零八年：8.4厘）計息，並需於一年內悉數清還。

年內，貸款已獲續期，而貸款到期日亦已順延至二零一零年九月。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 給予關連公司之貸款

給予關連公司之貸款以現金借予前附屬公司，持有本公司重要股權的惠記集團有限公司(「惠記」)是其主要之股東。年內，貸款已獲續期並修訂還款期，而貸款到期日亦已順延。續期時已償還之貸款金額為港幣3,200,000元。

此給予關連公司之貸款並無抵押，利率是根據倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加年息1.75厘計息至二零一零年二月。由二零一零年三月起至相關貸款到期日止期間按固定年利率6.25厘計息(二零零八年：倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加年利率1.7厘)。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
給予關連公司之貸款按以下到期組合償還：		
— 二零一零年八月	3,300	54,700
— 二零一一年八月	16,700	—
— 二零一二年八月	31,500	—
	<u>51,500</u>	<u>54,700</u>
當中包括在流動資產	(3,300)	—
	<u>48,200</u>	<u>54,700</u>
貸款以下列貨幣計算：		
美元	31,500	31,500
港元	20,000	23,200
	<u>51,500</u>	<u>54,700</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 長期應收賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
最低收入承諾(附註(a))	4,995	10,344
出售合作企業權益之遞延對價(附註(b))	27,211	14,157
應收昇豐投資有限公司(「昇豐」)(附註(c))	510,397	551,858
	<u>542,603</u>	<u>576,359</u>

附註：

- (a) 包括在集團之長期應收賬款港幣4,995,000元(二零零八年：港幣10,344,000元)，及賬齡逾90日之應收賬款港幣8,163,000元(二零零八年：港幣5,911,000元)之款項，為應收中國合作企業夥伴之最低收入承諾。最低收入承諾乃根據相關合作企業協議所載條款確認，並按與相關中國合作企業夥伴協定之時間表清償。最低收入承諾經修訂之還款時間表乃於二零零七年與中國合作企業夥伴協定，有關金額將於二零一一年悉數清還。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日之餘額港幣14,157,000元，為二零零六年度向中國合作企業夥伴出售基建合作企業產生之遞延對價，中國合作企業夥伴已於二零零九年悉數清還。於二零零九年十二月三十一日之餘額港幣27,211,000元為於本年度向中國合作企業夥伴出售基建合作企業所產生之遞延對價(見附註35(a)(ii))，該等款項將於二零一一年悉數清還。一年內到期金額為港幣27,211,000元已計入集團之其他應收賬款(見附註27)。
- (c) 餘額乃墊付現金予集團之獨立第三方昇豐及其附屬公司(「昇豐集團」)。於二零一零年一月四日，昇豐與本公司已修訂該筆現金墊付之安排及同意將還款期延至二零一四年十二月悉數清還，其利率按三個月香港銀行同業拆息加1厘年利率計息。應收昇豐集團款項之信貸風險情況已載於附註6(b)(ii)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 可供出售的財務資產

於二零零七年五月二十六日，順馳地產集團有限公司(「順馳地產」)之全資附屬公司天津順馳濱海不動產投資管理有限公司與Sunco Real Estate Investment Limited(「Sunco Real Estate」)之若干附屬公司(作為賣方)訂立買賣協議，按總現金代價人民幣563,180,000元(相當於港幣632,787,000元)收購天津順馳新地置業有限公司及天津順馳融信置地有限公司(統稱「天津公司」)全部股本權益。於二零零七年集團收購順馳地產前，Sunco Real Estate是由順馳地產當時之主要實益擁有人孫宏斌先生(「孫先生」)控制。集團於二零零七年七月二十日完成收購順馳地產額外權益後，順馳地產成為本公司之間接附屬公司。若沒有發生下述情況，集團於二零零八年十二月三十一日應已持有天津公司89.46%之股本權益，而天津公司亦會成為本公司之間接附屬公司。

於二零零八年十二月三十一日，儘管集團之中國法律顧問已確認，有關收購天津公司之法律程序已完成，收購事項已根據中國有關法律依法執行，但因為天津公司前管理層拒絕讓集團代表進入天津公司當時之辦事處，亦無交出天津公司之公司公章、賬簿及記錄以及其他相關文件，集團一直未能取得天津公司之實際控制權。由於集團未能對天津公司的營運及財務政策有效行使控制權或施展影響力，故此，集團當時未有將天津公司納入為本公司之附屬公司或聯營公司，亦因此，天津公司之財務報表並無綜合計入集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務報表。而由於該等投資為非上市股本股份，其合理公允值估計範圍差異極大，董事認為無法可靠計量公允值，故於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，對天津公司之投資皆列作可供出售的財務資產處理，並按成本扣除減值入賬。根據天津公司之投資減值檢討，董事認為毋須對天津公司之投資成本作出任何減值。

在天津市政府協助下，集團於二零零九年八月二十四日取回天津公司之公司公章，並於二零零九年九月對天津公司之賬簿及記錄以及其他相關文件進行盡職調查工作。董事認為，集團已取得天津公司財務及營運政策之實際控制權，並可從二零零九年九月起，於其營運中獲益。自此，天津公司之財務資料已被綜合計入集團之綜合財務報表內。天津公司於收購當日之資產及負債已披露在附註34(a)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 物業存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
作銷售用途之已落成物業	2,433,293	1,511,717
作銷售用途之發展中物業(附註)	10,520,175	10,517,533
	<u>12,953,468</u>	<u>12,029,250</u>

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣1,664,383,000元(二零零八年：港幣2,657,744,000元)預期於呈報期結束後十二個月內竣工及交付。

26. 預付租賃土地款

於二零零九年十二月三十一日，因購買數幅位於中國之土地而預付土地款為港幣222,334,000元(二零零八年：港幣107,865,000元)。當購買完成及集團取得有關土地契約文件後，該等預付款將轉計入「作銷售用途之發展中物業」。

27. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	11,227	12,279
60日至90日內	6,267	340
超過90日	14,263	11,139
	<u>31,757</u>	<u>23,758</u>
出售合作企業權益之遞延對價(附註23(b)及35(a)(ii))	27,211	14,719
應收利息	1,439	253
預付營業稅及其他稅項	115,904	101,573
其他應收款項、按金及預付款項(附註(b))	154,640	545,760
	<u>330,951</u>	<u>686,063</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

(a) 除附註23(a)所述最低收入承諾外，應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日內。預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

(b) 於二零零九年十二月三十一日，在其他應收賬款、按金及預付款項當中包括支付地方政府或其代理之招標按金港幣31,746,000元(二零零八年：港幣31,461,000元)，以參與數幅土地之公開拍賣。倘若集團未能成功中標，招標按金將獲退還。此等已付招標按金之公開拍賣將於一年內進行，有關金額已應分類為短期按金。

於二零零七年十一月，集團簽訂合作協議(「合作協議」)，負責發展數幅位於濟南省之土地，於二零零八年十二月三十一日，集團已支付按金港幣381,573,000元。於二零零九年，集團簽訂一份還款協議終止該合作協議，簽訂日期為二零零九年四月二十八日。之前繳付之發展成本將全數退回，並連同港幣18,140,000元之固定回報分期支付。於二零零九年十二月三十一日止，港幣351,474,000元已獲退還，餘額港幣51,700,000元將於二零一零年六月三十日前悉數清還。

集團於呈報期結束時仍有少量逾期應收賬款，包括在應收賬款內之最低收入承諾港幣8,163,000元(二零零八年：港幣5,911,000元)此乃按協定的還款時間表清還，剩餘應收賬款大部份亦已於呈報期結束後清還，故無作出任何減值虧損。

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

28. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

包括在已抵押銀行存款的銀行結存港幣206,553,000元(二零零八年：港幣163,723,000元)為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。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至1.17厘之間(二零零八年：年息0.02厘至1.17厘)，已抵押銀行存款之平均實際年利率為0.36厘(二零零八年：0.36厘)。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	353,122	119,667
美元	60,544	34,573

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 股本

	二零零九年 股份數目	二零零八年 股份數目	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定：				
每股面值港幣0.1元之普通股	<u>20,000,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
每股面值港幣0.1元之7.5厘 可換股優先股(「優先股」)	<u>518,380</u>	<u>518,380</u>	<u>52</u>	<u>52</u>
已發行及繳足：				
普通股				
於一月一日	738,926,566	752,646,566	73,893	75,265
行使認股權而發行股份	190,000	40,000	19	4
購回股份並已註銷	<u>-</u>	<u>(13,760,000)</u>	<u>-</u>	<u>(1,376)</u>
於十二月三十一日	<u>739,116,566</u>	<u>738,926,566</u>	<u>73,912</u>	<u>73,893</u>

本年度內，因本公司之認股權持有人行使其認股權，故本公司共發行190,000股(二零零八年：40,000股)普通股予持有人，詳列附註30。

於二零零八年十二月三十一日年度期間，本公司透過聯交所購回本身之股份如下：

購回月份	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年八月	626,000	6.16	5.85	3,746
二零零八年九月	2,862,000	6.28	4.26	15,550
二零零八年十月	8,454,000	4.30	1.65	20,310
二零零八年十一月	<u>1,818,000</u>	<u>2.60</u>	<u>1.96</u>	<u>4,151</u>
	<u>13,760,000</u>			<u>43,757</u>

上述股份在購回後經已註銷。

本年度內，本公司之附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 認股權計劃

本公司於二零零三年採納認股權計劃，該認股權計劃目的是為讓合乎條件之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。參與者包括本公司或其任何附屬公司之全職僱員、行政人員或主管及董事。

認股權計劃及本公司任何其他認股權計劃可發行之股份總數，合共不得超過於採納認股權計劃日期之已發行股份減去已行使、已註銷及未行使之認股權總數後之10%（「10%上限」）。本公司股東已於二零零七年五月十五日，批准續新認股權計劃10%授權上限。根據認股權計劃，於二零零九年十二月三十一日剩下54,650,156股股份可供授出。而於二零零九年十二月三十一日，已授出而尚未行使的認股權股份數目為33,185,000股，佔本公司於當日已發行之股本約4.49%。10%上限可經本公司之股東批准重訂。認股權計劃及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%。除獲股東批准外，於任何十二個月期間，授予每名參與者之認股權（包括已行使、已失效／註銷及未行使之認股權），根據行使時發行之股份總數，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。每名參與者須於要約日期起計二十八日內，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。

認股權計劃由採納日期（即二零零三年五月十二日）起計之十年內有效及生效。

集團於二零零八年及二零零九年並無授出認股權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 認股權計劃(續)

以下是本公司董事及僱員持有之認股權及其於本年度內之變動。

二零零九年

		於二零零九年			於二零零九年	
		一月一日			十二月	
授出日期	行使期限	行使價 港元	之結餘	年內行使	年內 失效／註銷	三十一日 之結餘
董事						
二零零四年 八月二十六日	二零零四年八月二十六日至 二零零九年八月二十五日	5.70	140,000	(140,000)	-	-
二零零五年 十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	2,700,000	-	-	2,700,000
二零零六年 十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	9,800,000	-	-	9,800,000
二零零七年 十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	10,200,000	-	-	10,200,000
			<u>22,840,000</u>	<u>(140,000)</u>	<u>-</u>	<u>22,700,000</u>
僱員						
二零零四年 八月二十六日	二零零四年八月二十六日至 二零零九年八月二十五日	5.70	390,000	(50,000)	(340,000)	-
二零零五年 十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	100,000	-	-	100,000
二零零六年 十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	4,192,000	-	(517,000)	3,675,000
二零零七年 十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	7,360,000	-	(650,000)	6,710,000
			<u>12,042,000</u>	<u>(50,000)</u>	<u>(1,507,000)</u>	<u>10,485,000</u>
			<u>34,882,000</u>	<u>(190,000)</u>	<u>(1,507,000)</u>	<u>33,185,000</u>
加權平均行使價			12.70	5.70	11.69	12.79

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 認股權計劃(續)

二零零八年

		於二零零八年		於二零零八年	
		一月一日		十二月	
授出日期	行使期限	行使價 港元	之結餘	年內行使	年內 失效／註銷 三十一日 之結餘
董事					
二零零四年 八月二十六日	二零零四年八月二十六日至 二零零九年八月二十五日	5.70	140,000	—	—
二零零五年 十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	2,700,000	—	—
二零零六年 十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	10,050,000	—	(250,000)
二零零七年 十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	10,300,000	—	(100,000)
			23,190,000	—	(350,000)
僱員					
二零零三年 十月十七日	二零零三年十月十七日至 二零零八年十月十六日	5.15	135,000	(30,000)	(105,000)
二零零四年 八月二十六日	二零零四年八月二十六日至 二零零九年八月二十五日	5.70	390,000	—	—
二零零五年 十二月十四日	二零零五年十二月十四日至 二零一零年十二月十三日	5.80	110,000	(10,000)	—
二零零六年 十二月二十日	二零零六年十二月二十日至 二零一一年十二月十九日	11.66	5,730,000	—	(1,538,000)
二零零七年 十一月六日	二零零七年十一月六日至 二零一二年十一月五日	14.85	9,160,000	—	(1,800,000)
			15,525,000	(40,000)	(3,443,000)
			38,715,000	(40,000)	(3,793,000)
加權平均行使價			12.73	5.31	13.08

於緊接認股權行使日期前，本公司股份之加權平均收市價為港幣5.92元（二零零八年：港幣9.51元）。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
優先票據(附註(a))	2,692,473	2,681,952
擔保票據(附註(b))	1,522,085	1,558,978
銀行貸款(附註(c))	2,186,720	2,921,683
	<u>6,401,278</u>	<u>7,162,613</u>

以上貸款於以下年期到期：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
沒有抵押貸款之償還期：		
一年內	113,379	268,539
超過一年但不超過兩年	1,522,085	—
超過兩年但不超過五年	2,791,501	2,709,890
超過五年	—	1,531,040
	<u>4,426,965</u>	<u>4,509,469</u>

有抵押貸款之償還期：

一年內	1,087,946	1,156,346
超過一年但不超過兩年	559,119	648,356
超過兩年但不超過五年	327,248	848,442
	<u>1,974,313</u>	<u>2,653,144</u>

借貸總額	6,401,278	7,162,613
減：於一年內到期之流動債務額	(1,201,325)	(1,424,885)
超過一年之非流動債務額	<u>5,199,953</u>	<u>5,737,728</u>

附註：

- (a) 優先票據於新加坡交易所上市。票據包括賬面值港幣1,536,047,000元(二零零八年：港幣1,531,040,000元)之優先票據以固定年息7.625厘計息，將於二零一四年五月到期。優先票據賬面值港幣1,156,426,000元(二零零八年：港幣1,150,912,000元)之優先票據以三個月倫敦銀行同業拆息加2.25厘之浮動年息計息，將於二零一二年五月到期。根據二零零九年十二月三十一日賣出報價，該等優先票據之公允值為港幣2,466,750,000元(二零零八年：港幣1,493,700,000元)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他貸款(續)

附註：(續)

- (b) 擔保票據於新加坡交易所上市。以固定年息6.25厘計息，於二零一一年七月到期。根據二零零九年十二月三十一日賣出報價，該擔保票據之公允值為港幣1,482,975,000元(二零零八年：港幣889,200,000元)。
- (c) 銀行貸款賬面值為港幣1,025,582,000元(二零零八年：港幣746,283,000元)，以固定年息4.86厘至7.08厘(二零零八年：5.84厘至9.07厘)計息，剩餘的銀行貸款則以浮動利率每年1.39厘至1.87厘(二零零八年：2.50厘至3.10厘)計息。

集團之貸款以功能貨幣以外之外幣為單位，有關集團以外幣計值如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	99,028	478,515
美元	<u>5,276,669</u>	<u>5,937,815</u>

32. 遞延稅項

確認之主要遞延稅項負債(資產)於本年及去年之變動如下：

	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
於二零零八年一月一日	(129,211)	47,349	-	-	69,155	(12,707)
年內支出(抵免)	61,263	(16,399)	46,000	-	32,671	123,535
外匯調整	(7,956)	4,253	-	-	173	(3,530)
於二零零八年十二月三十一日	(75,904)	35,203	46,000	-	101,999	107,298
年內支出(抵免)	22,765	(13,234)	2,292	10,169	(6,765)	15,227
外匯調整	(346)	10	57	35	99	(145)
於二零零九年十二月三十一日	<u>(53,485)</u>	<u>21,979</u>	<u>48,349</u>	<u>10,204</u>	<u>95,333</u>	<u>122,380</u>

附註：遞延稅項之撥備是基於(i)作銷售用途之發展中物業的公允值調整；(ii)作銷售用途之發展中物業的賬面值與相關稅基之暫時性差額，此等差額乃由於在綜合財務報表層面把部份用作銷售用途之發展中物業之利息資本化所致；(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)稅項虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 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。以下為就財務申報之遞延稅項結餘分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項資產	(31,506)	(40,700)
遞延稅項負債	153,886	147,998
	<u>122,380</u>	<u>107,298</u>

由於無法預測未來應課稅溢利來源，故此並無就可抵扣暫時性差額港幣342,472,000元（二零零八年：港幣87,920,000元）在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

於二零零九年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣1,214,351,000元（二零零八年：港幣875,765,000元）。已就有關虧損港幣213,938,000元（二零零八年：港幣303,614,000元）確認遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，故並無就餘下虧損港幣1,000,413,000元（二零零八年：港幣572,151,000元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣1,000,413,000元（二零零八年：港幣572,151,000元）將於由呈報期結束起五年內屆滿。

33. 應付賬款及應計費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按發票日呈列的應付賬款之賬齡分析：		
60日內	9,299	33,332
60日至90日內	11,339	2,770
超過90日	99,722	105,386
	<u>120,360</u>	<u>141,488</u>
預提工程款	1,872,993	1,157,891
	<u>1,993,353</u>	<u>1,299,379</u>
應付利息	66,385	70,384
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	15,595	13,750
其他應計費用	363,482	373,298
	<u>2,438,815</u>	<u>1,756,811</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 收購附屬公司

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

如附註24所詳述，集團已於二零零九年八月二十四日取回天津公司公章，並於二零零九年九月取得天津公司之實際控制權。自集團取得天津公司之實際控制權當日起，天津公司之財務業績已綜合計入集團之綜合財務報表內，並以購買資產列賬。

集團透過收購天津公司，取得及認定以下之資產及負債：

	千港元
收購資產淨值：	
物業、機器及設備	831
作銷售用途之已落成物業	268,749
作銷售用途之發展中物業	2,010,724
應收賬款、按金及預付款項	11,061
預付所得稅	28,379
銀行結存及現金	914
應付賬款及應計費用	(907,595)
來自預售物業之按金	(48,992)
應付所得稅	(9,112)
	<u>1,354,959</u>
以下列方式支付：	
轉賬自可供出售的財務資產及給予投資項目之墊款	<u>1,354,959</u>
因收購而產生之現金流入淨額：	
收購時銀行結存及現金	<u>914</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 收購附屬公司(續)

(b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年十一月，集團與利基控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，本公司若干董事擁有其實際權益）之全資附屬公司訂立買賣協議，據此集團以港幣9,425,000元之現金代價收購從事投資控股的Value Ahead Limited餘下40%股權。過往，Value Ahead Limited為本公司共同控制企業，與其附屬公司為集團於中國經營建設業務。收購完成後，Value Ahead Limited成為本公司全資附屬公司。

集團透過收購附屬公司，取得及認定以下之資產及負債：

	千港元
收購資產淨值：	
物業、機器及設備	2,113
應收關連公司	52,411
應收賬款、按金及預付款項	1,718
銀行結存及現金	1,578
應付股東	(14,136)
應付關連公司	(4,272)
應付賬款及應計費用	(29,986)
	<u>9,426</u>
以下列方式支付：	
轉賬自合資企業權益	1
現金對價	<u>9,425</u>
	<u>9,426</u>
因收購而產生之現金流出淨額：	
支付現金對價	(9,425)
收購時銀行結存及現金	<u>1,578</u>
	<u>(7,847)</u>

於收購日及呈報期結束期間，Value Ahead Limited之稅後溢利、經營、投資及融資現金流並無為集團帶來重大貢獻。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 出售基建合作企業權益

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(i) 深圳機荷高速公路(東段)有限公司

於二零零九年六月一日，集團簽訂一項買賣協議，向相關中國合作夥伴出售深圳機荷高速公路(東段)有限公司的45%股本權益，總對價為現金港幣1,207,684,000元。出售合作企業之收益已確認為損益。

集團出售該合作企業權益，對本年度的影響如下：

	千港元
投資成本	584,864
分佔收購後未分派之溢利及其他全面收益	253,130
投資成本之減少	(202,364)
出售合作企業權益之賬面值	635,630
應付出售費用	8,640
出售收益	563,414
總對價	<u>1,207,684</u>
以下列方式支付：	
現金對價	<u>1,207,684</u>
因出售而產生之現金流入淨額：	
現金對價	1,207,684
應付出售費用	(8,640)
	<u>1,199,044</u>

於本年度，除出售合作企業權益所得對價外，出售合作企業為集團貢獻稅後溢利港幣99,743,000元及融資現金流港幣47,511,000元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 出售基建合作企業權益(續)

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度(續)

(ii) 廣西恒勁公路開發有限公司

於二零零九年三月三十一日，集團簽訂一項買賣協議，向相關中國合作夥伴出售廣西恒勁公路開發有限公司的70%股本權益，現金對價為港幣124,270,000元。出售之合作企業之收益已確認為損益。

集團出售該合作企業權益，對本年度的影響如下：

	千港元
投資成本	118,365
分佔收購後未分派之溢利及其他全面收益	81,929
投資成本之減少	(91,995)
出售合作企業權益之賬面值	108,299
應付出售費用	788
出售收益	15,183
總對價	124,270
以下列方式支付：	
現金對價	52,841
遞延對價－流動部分	44,218
遞延對價－非流動部分(附註23(b))	27,211
	124,270
因出售而產生的現金流入淨額：	
現金對價	52,841
應付出售費用	(788)
	52,053

附註：

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日，已收回包括在遞延對價流動部分之港幣17,007,000元，餘額港幣27,211,000元已包括在附註27所述之其他應收賬款。
- (b) 於本年度，除出售合作企業權益所得對價外，出售合作企業之稅後溢利、經營、投資及融資現金流並無為集團帶來重大貢獻。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 出售基建合作企業權益（續）

(b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年七月二十五日，集團簽訂一項買賣協議，向相關中國合作夥伴出售羅定市羅沖一級公路有限公司的61%股本權益，現金對價為港幣62,697,000元。出售之合作企業之收益已確認為損益。

集團出售該合作企業權益，對二零零八年十二月三十一日的影響如下：

	千港元
投資成本	169,767
分佔收購後未分派之溢利	97,550
投資成本之減少	(200,495)
出售資產淨額	66,822
匯兌儲備之釋放	(15,296)
應付出售費用	899
出售收益	10,272
總對價	62,697
以下列方式支付：	
現金對價	62,697
因出售而產生的現金流入：	
現金對價	62,697

於二零零八年十二月三十一日期間，除出售合作企業所得對價外，其稅後溢利、經營、投資及融資現金流並無為集團帶來重大貢獻。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 退休福利計劃

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

於其在中國業務，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。

37. 經營租賃承擔

出租人

於呈報期結束時，集團與承租人簽訂租用物業之承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	6,402	5,702
兩至五年（包括首尾兩年）	26,069	22,521
第五年後	85,723	83,099
	<u>118,194</u>	<u>111,322</u>

根據與承租人訂立的租賃協議，租金收入乃按佔用物業的相關業務之營業額若干百分比計算，並由二零一零年末開始收取最低固定租金。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃承擔（續）

承租人

於呈報期結束時，集團根據租用物業之不可撤銷經營租約有未償還之承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	12,543	20,167
兩至五年（包括首尾兩年）	3,790	48,858
第五年後	—	125,826
	<u>16,333</u>	<u>194,851</u>

該承擔指集團應付寫字樓及員工宿舍之租約，租賃期由一至五年不等。本年度，集團已終止持有二十年租約之酒店物業租約。

每月租金為固定並於租期內確認。

38. 資本承擔

於呈報期結束時，集團將進一步於常州投資港幣562,675,000元（二零零八年：港幣455,217,000元），以發展商場作為投資用途。

39. 或然負債

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，集團為小業主按揭貸款向銀行提供港幣3,433,161,000元（二零零八年：港幣3,095,774,000元）之擔保。該擔保由集團提供，將於小業主向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事們認為該擔保初步確認的公允值並不重大。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，集團就天津公司（如附註24所述，集團處理有關取得其控制權之事宜）所獲授信貸融資港幣337,079,000元向銀行提供擔保。該銀行貸款以物業抵押，當中包括天津公司持有之土地和作銷售用途之發展中物業抵押。該銀行貸款已於本年度內由集團悉數清還，而由集團提供之擔保隨即解除。

於二零零八年十二月三十一日，財務擔保港幣20,337,000元已於綜合財務狀況表確認為負債並計入附註33所載的其他應計費用中。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 訴訟

除附註24所述外，集團及昇豐於二零零七年十月向順馳中國控股有限公司、Sunco Management Holdings Limited (兩家公司皆由孫先生實質擁有)及孫先生(統稱「被告」)發出傳票令狀，就收購若干公司(包括天津公司)時，孫先生未有作出披露的若干建築成本、稅項開支及因違反中國若干發展規定而引致的罰款，而向被告索償。集團已於收購日之後將未有列賬之負債入賬。

證據披露及準備證人陳述書之程序已完成及將於短期內正式開審。

41. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註28所披露已抵押銀行存款外，集團已抵押物業存貨港幣3,744,759,000元(二零零八年：港幣2,074,124,000元)及本公司附屬公司的若干股份已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

42. 關連人仕交易

於本年度，除綜合財務報表附註21、22、34(b)、35及45所述外，集團與下列關連人仕進行重大交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
房地產建築合資企業	支付工程款	—	87,366
房地產發展合資企業	利息收入	7,795	2,071
關連公司(附註)	利息收入	<u>1,544</u>	<u>2,581</u>

附註： 此為向原附屬公司(現為惠記擁有重大實質權益之公司)收取之貸款利息港幣1,544,000元(二零零八年：港幣2,581,000元)。

集團關連交易之詳情已載於董事會報告內之「關連交易」。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 關連人仕交易（續）

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本年度期間酬金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期員工福利	65,262	68,756
退休福利計劃供款	2,889	3,049
	<u>68,151</u>	<u>71,805</u>

董事及主要行政人員之酬金是以個人表現及市場趨勢釐定。

43. 主要附屬公司

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，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／ 註冊資本	本公司持有 已發行普通股股本 之面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
常州宏駿房地產開發有限公司*	中國	中國	91,745,300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123,500,000元	-	100	發展及銷售物業
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
廣州雋德置業有限公司*	中國	中國	人民幣60,000,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋雅置業有限公司*	中國	中國	人民幣60,220,000元	-	100	發展及銷售物業
廣州雋粵置業有限公司*	中國	中國	人民幣456,593,792元	-	100	發展及銷售物業
RK Properties Finance (2007) Limited	英屬維爾京群島 （「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	#	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

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有		主要業務
			普通股股本／	已發行普通股股本		
			註冊資本	之面值比例		
			直接	間接		
				%	%	
RKI Finance Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
Road King (China) Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	中國	1,300,000,000港元	100	—	投資控股
Road King Infrastructure Finance (2004) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
Road King Infrastructure Finance (2007) Limited	英屬維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
路勁基建管理有限公司	香港	香港	2港元	—	100	提供管理服務
順馳地產集團有限公司	英屬維爾京群島	#	250美元	—	89.46	投資控股
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	—	89.46	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	—	89.46	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	—	89.46	投資控股
天津順馳新地置業有限公司***	中國	中國	人民幣300,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
天津順馳融信置地有限公司***	中國	中國	人民幣50,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
山東順馳融盛置地有限公司***	中國	中國	人民幣10,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
北京順馳置地達興房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣90,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
北京順馳置地豐潤房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣40,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業

綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有		主要業務
			普通股股本／	已發行普通股股本		
			註冊資本	之面值比例		
				直接	間接	
				%	%	
河北順馳房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣50,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
河南順馳地產有限公司***	中國	中國	人民幣55,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
武漢能達實業發展有限公司***	中國	中國	人民幣40,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
洛陽順馳房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣110,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
順馳置地（北京）房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣160,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
鄭州客屬房地產有限公司**	中國	中國	人民幣235,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
濟南順成房地產開發有限公司***	中國	中國	人民幣130,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
蘇州工業園區順馳置地有限公司***	中國	中國	人民幣250,000,000元	—	89.46	發展及銷售物業
蘇州雋御地產有限公司**	中國	中國	人民幣2,114,077,636元	—	100	發展及銷售物業

該附屬公司純屬為投資控股或財務安排之公司，並無任何經營業務。

* 該附屬公司為一家在中國註冊的外資企業。

** 該附屬公司為一家在中國註冊的中外合資企業。

*** 該附屬公司為一家在中國註冊的有限責任公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司(續)

依董事意見，以上編表只列出對集團本年度業績有主要影響力之本公司附屬公司，或對集團資產淨值佔有較重大部份比例之附屬公司。依董事們意見，提供其他附屬公司詳情會使篇幅非常冗長，因此予以省略。

Road King Infrastructure Finance (2004) Limited及Road King Infrastructure Finance (2007) Limited分別已發行港幣1,522,085,000元(二零零八年：港幣1,558,978,000元)擔保票據及港幣2,692,473,000元(二零零八年：港幣2,681,952,000元)的優先票據。除此以外，並無附屬公司發行任何債務證券。

44. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零零九年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣15,386,182,000元(二零零八年：港幣15,419,328,000元)。於二零零九年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣10,042,778,000元(二零零八年：港幣8,590,609,000元)。

45. 呈報期後之事項

於二零零九年十二月一日，集團與惠記簽訂一項買賣協議，根據此協議，集團以現金對價港幣88,310,000元，向惠記收購本公司附屬公司，順馳地產額外5.28%股本權益，此交易已於二零一零年一月二十七日完成。順馳地產從事投資控股，擁有多家從事房地產發展業務之附屬公司。於收購後，本公司於順馳地產之權益由89.46%增至94.74%。於呈報期結束前，集團已悉數支付該現金對價，並將此數額包括在綜合財務狀況表之非流動資產內。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	<u>4,600,424</u>	<u>4,630,672</u>	<u>2,407,770</u>	<u>552,239</u>	<u>78,250</u>
稅前溢利	<u>1,045,458</u>	<u>1,043,327</u>	<u>1,208,952</u>	<u>785,853</u>	<u>388,452</u>
所得稅支出	<u>(302,281)</u>	<u>(366,693)</u>	<u>(342,811)</u>	<u>(84,130)</u>	<u>27,649</u>
年度溢利	<u>743,177</u>	<u>676,634</u>	<u>866,141</u>	<u>701,723</u>	<u>416,101</u>
應佔：					
本公司擁有人	<u>728,080</u>	<u>656,429</u>	<u>851,067</u>	<u>705,076</u>	<u>428,300</u>
少數股東權益	<u>15,097</u>	<u>20,205</u>	<u>15,074</u>	<u>(3,353)</u>	<u>(12,199)</u>
	<u>743,177</u>	<u>676,634</u>	<u>866,141</u>	<u>701,723</u>	<u>416,101</u>

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總額	<u>22,222,589</u>	<u>20,909,142</u>	<u>21,428,355</u>	<u>10,961,828</u>	<u>7,340,774</u>
負債總額	<u>(12,190,246)</u>	<u>(11,375,540)</u>	<u>(12,804,412)</u>	<u>(4,184,260)</u>	<u>(2,074,281)</u>
	<u>10,032,343</u>	<u>9,533,602</u>	<u>8,623,943</u>	<u>6,777,568</u>	<u>5,266,493</u>
應佔：					
本公司擁有人	<u>9,851,565</u>	<u>9,369,461</u>	<u>8,472,416</u>	<u>6,777,568</u>	<u>5,231,278</u>
少數股東權益	<u>180,778</u>	<u>164,141</u>	<u>151,527</u>	<u>—</u>	<u>35,215</u>
	<u>10,032,343</u>	<u>9,533,602</u>	<u>8,623,943</u>	<u>6,777,568</u>	<u>5,266,493</u>

主要項目資料

於二零零九年十二月三十一日

收費公路業務

項目	位置	路線	項目簡述	全長 公里	所佔權益 %
T1 保津高速公路	河北省	保定至天津	—國高速G18 —四車道	105	40
T2 唐津高速公路	河北省	唐山至天津	—國高速G25 —四／六車道	58	45
T3 石晉公路	河北省	石家莊至晉州	—國道307 —一／二級公路 —二／四車道	40	60
T4 邯鄲公路	河北省	邯鄲至館陶	—國道309 —一級公路 —四車道	79	70
T5 蚌埠懷蒙公路	安徽省	蚌埠懷遠至蒙城	—省道307 —超二級公路 —四車道	59	35
T6 合淮公路	安徽省	合肥至淮南	—國道206 —超二級公路 —四車道	90	60
T7 合葉公路	安徽省	合肥至葉集	—國道312 —一級公路 —四／六車道	130	50
T8 蚌埠淮河橋公路	安徽省	蚌埠淮河	—省道307 —超二級公路及斜拉橋 —四車道	21	35
T9 朝陽路淮河橋	安徽省	蚌埠朝陽路淮河橋	—國道206 —連續剛架橋 —四車道	2	35
T10 機荷高速(東段)*	廣東省	深圳機場至荷坳	—高速公路 —六車道	23	45
T11 長益高速公路	湖南省	長沙至益陽	—國高速G5513 —四車道	76	43
T12 太榆公路	山西省	太原至榆次	—超一級公路 —四／六車道	17	65
T13 榆次市過境公路	山西省	榆次	—國道108 —一級公路 —四車道	17	65
T14 東觀公路	山西省	榆次東長壽至祁縣東觀	—國道108 —一級公路 —四車道	38	65
T15 蘇滬機場路	江蘇省	蘇州至上海虹橋機場	—省道343 —超二級公路 —四車道	53	50
T16 玉林市公路	廣西壯族自治區	玉林	—國道324 —一級公路 —四／六車道	11	70
T17 許南公路	河南省	許昌至南陽	—國道311和省道103 —一級公路 —四車道	80	50

* 集團於二零零九年九月完成出售機荷高速(東段)的權益。

主要項目資料(續)

於二零零九年十二月三十一日

房地產業務

項目		位置	目標完成日期	完成階段	性質	土地面積 千平方米	可分予 建築面積 千平方米 (附註2)	約可分予 權益 % (附註2)
				(附註1)				
P1	領海	北京	二零一二年	P/F/S/C	住宅及商業	309	148	94.74
P2	林溪	北京	二零零九年	C	住宅	361	20	94.74
P3	建國門項目	北京	二零一三年	M	商業	11	31	100.00
P4	上雋嘉苑	上海	二零一二年	P/F/S/C	住宅	133	213	100.00
P5	蘭郡	上海	二零一三年	F/S/C	住宅及商業	315	36	29.84
P6	雋峰苑二期	廣州	二零零九年	C	住宅及商業	7	52	100.00
P7	花都項目	廣州	二零一四年	M	住宅及商業	134	268	100.00
P8	太陽城	天津	二零一七年	R/P/C	住宅及商業	820	546	94.74
P9	山傾城	天津	二零一五年	P/S/C	住宅及商業	327	217	94.74
P10	鳳凰城	蘇州	二零一六年	P/F/S/C	住宅及商業	860	1,110	100.00
P11	湖畔天城	蘇州	二零零九年	C	住宅及商業	153	36	94.74
P12	御城	常州	二零一五年	P/F/S/C	住宅及商業	487	762	100.00
P13	天雋峰	常州	二零一三年	F/S/C	住宅及商業	127	347	100.00
P14	又一城 (附註3)	常州	二零一三年	F/C	商業	67	118	100.00
P15	藍郡	石家莊	二零一一年	F/S/C	住宅	91	95	94.74
P16	藍水假期	青島	二零一五年	P/F/S/C	住宅及商業	249	201	94.74
P17	御景城	濟南	二零一四年	P/F/S	住宅及商業	177	299	94.74
P18	中央特區	鄭州	二零一四年	P/F/S/C	住宅及商業	219	246	94.74
P19	順馳城	洛陽	二零一三年	P/F/S/C	住宅及商業	111	197	94.74
P20	世府名邸	洛陽	二零一二年	P/F/S/C	住宅及商業	76	104	94.74
P21	泊林	武漢	二零一一年	S/C	住宅及商業	172	28	94.74

附註：

- 「M」代表「總規劃面積」；
「R」代表「遷置」；
「P」代表「規劃及建築」；
「F」代表「地基工程」；
「S」代表「上蓋工程」；及
「C」代表「已落成」。
- 數據已包括本公司於二零零九年十二月一日之公佈，收購賢富持有1,319股順馳地產股份之備考影響。該交易於二零一零年一月完成，就此，集團持有順馳地產的股權權益由89.46%增加至約94.74%。
- 此項目為持作投資物業用途。

詞彙

普通詞彙

「日均混合車流量」	日均混合車流量
「東盟」	東南亞國家聯盟
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」、「路勁」或「我們」	路勁基建有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司
「董事」	本公司董事
「國內生產總值」	國內生產總值
「總建築面積」	總建築面積
「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「基建合作企業」	在中國註冊之中外合作企業，作為發展或興建或經營及管理集團擁有權益之收費公路項目
「公里」	公里
「上市規則」	聯交所上市規則
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股股份
「平方米」	平方米

詞彙 (續)

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	由本公司直接或間接擁有多於百份之五十投票權或已發行股本或控制董事會成員之公司
「順馳地產」	順馳地產集團有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於二零零九年十二月三十一日，為本公司持有89.46%之附屬公司
「Sunco Real Estate」	Sunco Real Estate Investment Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「天津公司」	天津順馳新地置業有限公司及天津順馳融信置地有限公司
「美國」	美利堅合眾國
「美元」	美元，美國法定貨幣
「惠記」	惠記集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「%」	百份比

財務詞彙

「每股盈利」	$\frac{\text{股東應佔溢利}}{\text{年內已發行股份之加權平均股數}}$
「除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利」	扣除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利
「資本負債比率」	$\frac{\text{付息銀行借貸}}{\text{股東權益}}$
「利息償付比率」	$\frac{\text{除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利}}{\text{利息支出及融資費用}}$

詞彙 (續)

「股東應佔每股資產淨值」

股東權益

於二零零九年十二月三十一日已發行股份

「淨資本負債比率」

銀行借貸總額減去銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）

股東權益

「銀行借貸總額」

長期及短期貸款之總和

項目名稱

收費公路項目

安徽省

「蚌埠淮河橋公路」

省道307蚌埠淮河橋公路

「蚌埠懷蒙公路」

省道307蚌埠懷遠至蒙城公路

「朝陽路淮河橋」

國道206蚌埠朝陽路淮河公路橋

「合淮公路」

國道206合肥至淮南公路

「合葉公路」

國道312合肥至葉集公路

廣東省

「機荷高速（東段）」

深圳機場至荷坳高速公路（東段）

廣西壯族自治區

「玉公公路」

玉林至公館公路（玉林段）

「玉林市公路」

國道324玉林段

「玉林市環城路」

國道342玉林段及內環路

詞彙 (續)

河北省

「保津高速公路」 國高速G18保定至天津高速公路

「邯鄲公路」 國道309邯鄲至館陶公路

「石晉公路」 國道307石家莊至晉州公路

「唐津高速公路」 國高速G25唐山至天津高速公路

河南省

「許南公路」 國道311和省道103許昌至南陽公路

湖南省

「長益高速公路」 國高速G5513長沙至益陽高速公路

江蘇省

「蘇滬機場路」 省道343蘇州至上海虹橋機場公路

山西省

「東觀公路」 國道108榆次東長壽至祁縣東觀公路

「太榆公路」 太原至榆次公路

「榆次市過境公路」 國道108榆次市過境公路

房地產項目

「藍郡」 項目位於中國河北省石家莊市裕華區東崗路299號

「藍調國際」 項目位於中國北京市豐台區菜戶營西街117號

「中央特區」 項目位於中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路及農業東路交界

「第一國際」 項目位於中國河南省鄭州市鄭東新區中央商務區商務外環道及眾意路交界

「林溪」 項目位於中國北京市昌平區百善鎮百葛路北側

詞彙 (續)

「又一城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區花園街33號
「花都項目」	項目位於中國廣東省廣州市花都區三東大路以北及廣清高速公路以東
「建國門項目」	項目位於中國北京市東城區外交部街13號院
「洛陽第一大街」	項目位於中國河南省洛陽市洛陽新區太康路及龍門大道交界
「山傾城」	項目位於中國天津市薊縣城關鎮
「泊林」	項目位於中國湖北省武漢市東西湖區金銀湖環湖路8號
「雋悅園」	項目位於中國廣東省廣州市天河區天府路161號
「雋峰苑一期」	項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城興盛路10號
「雋峰苑二期」	項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城興盛路12號
「鳳凰城」	項目位於中國江蘇省蘇州市蘇州工業園蘇勝路及榭雨街交界
「御城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區延政東路88號
「御景城」	項目位於中國山東省濟南市槐蔭區緯十二路9號
「上雋嘉苑」	項目位於中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔路998弄1號
「領海」	項目位於中國北京市大興區黃村鎮北區1號地

詞彙 (續)



「太陽城」	項目位於中國天津市河東區衛國道及賀蘭路交界
「順馳城」	項目位於中國河南省洛陽市澗西區南昌路南段
「湖畔天城」	項目位於中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區鐘園路669號
「蘭郡」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路2999弄
「藍水假期」	項目位於中國山東省青島市膠州區營海鎮海爾大道207號
「天雋峰」	項目位於中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮長虹中路8號
「世府名邸」	項目位於中國河南省洛陽市洛陽新區市政府大樓東側
「鄭州第一大街」	項目位於中國河南省鄭州市鄭東新區農業東路及東風東路交界

集團資料

執行董事

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

非執行董事

郭立民
徐汝心

獨立非執行董事

周少琪
劉世鏞
周明權

審核委員會

劉世鏞 (主席)
周少琪
周明權

薪酬委員會

周少琪 (主席)
單偉豹
劉世鏞
周明權

管理委員會

高毓炳 (召集人)
陳錦雄
方兆良
祝咏雪
俞金發

公司秘書

方兆良

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

律師

齊伯禮律師行 禮德律師行聯營行
Conyers, Dill & Pearman
北京市環球律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行 (亞洲) 有限公司
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08, Bermuda

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26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

網址

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

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

股票編號

香港聯合交易所有限公司—1098
路透社—1098.HK
彭博資訊—1098HK

投資者關係

聯絡人：施建麟
電話：(852) 2957 6800
傳真：(852) 2375 2477
電子郵件：rki@roadking.com.hk