



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)





目 錄

財務概覽 2

集團架構 4

主席報告 6

行政總裁報告 8

管理層討論及分析 10

董事及高級管理人員 30

董事會報告 34

企業管治報告 48

獨立核數師報告 53

經審核財務報表

— 綜合收益表 55

— 綜合資產負債表 56

— 綜合權益變動表 58

— 綜合現金流量表 59

— 綜合財務報表附註 61

財務摘要 126

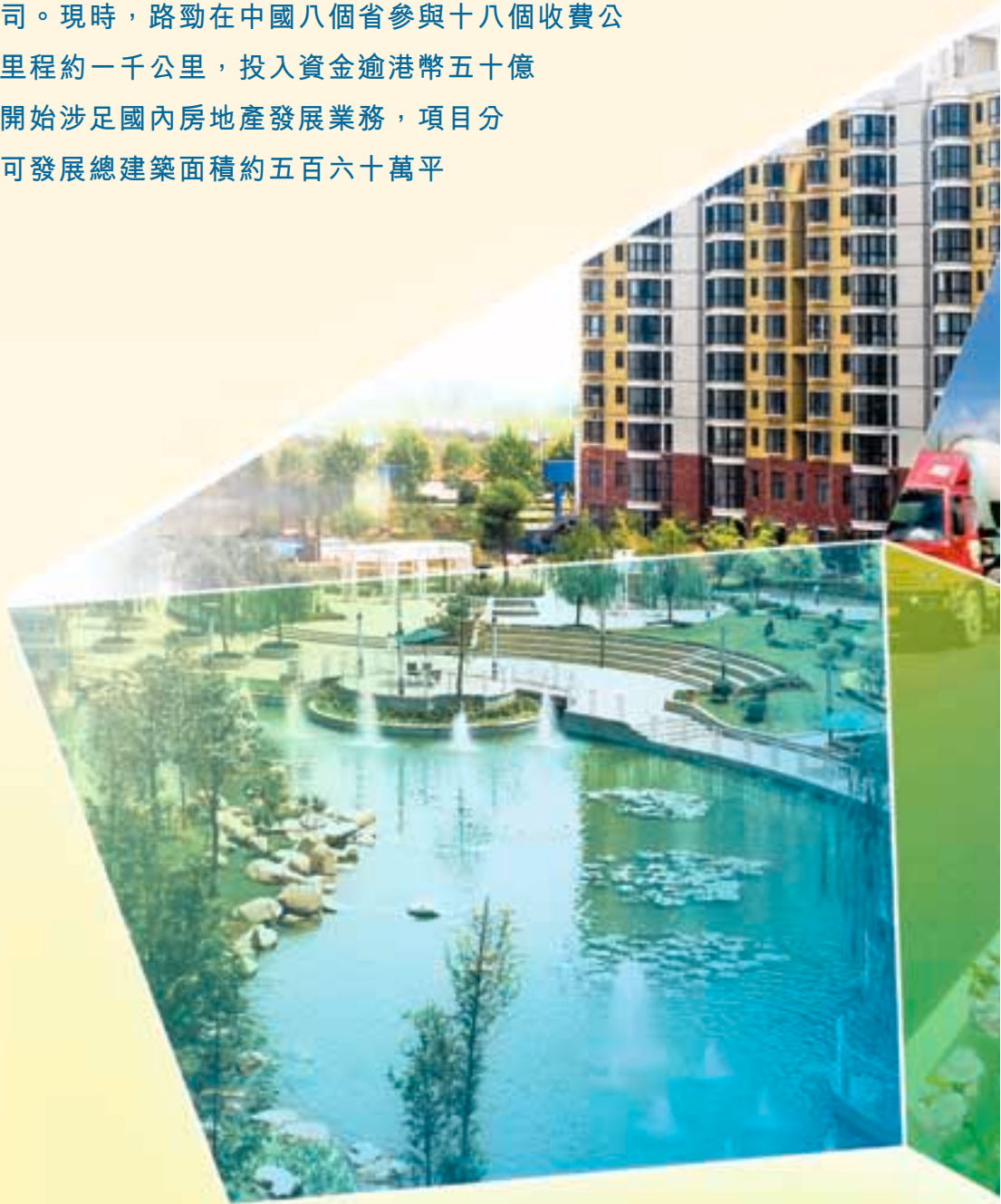
主要項目資料 127

詞彙 129

集團資料 134

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，路勁在中國八個省參與十八個收費公路和橋樑項目，公路總里程約一千公里，投入資金逾港幣五十億元。路勁於二零零四年開始涉足國內房地產發展業務，項目分佈於九個省及直轄市，可發展總建築面積約五百六十萬平方米。



財務概覽

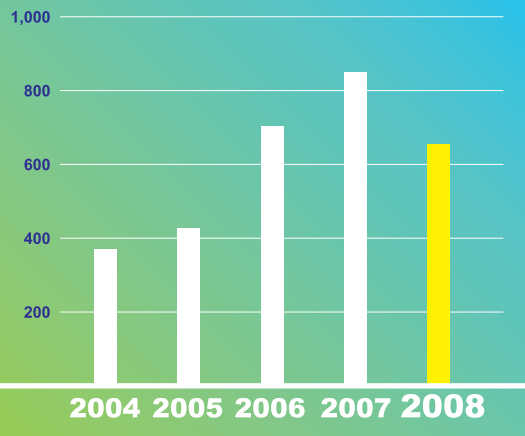
(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度				
	2008	2007	2006	2005	2004
集團分佔路費收入	1,699	1,282	1,187	1,187	993
房地產發展業務收入	4,631	2,408	506	—	—
公路項目現金回收	1,083	767	885	864	687
房地產發展項目現金回收	2,568	2,598	555	66	—
收入	4,631	2,408	552	78	48
稅前溢利	1,043	1,209	786	388	357
股東應佔溢利	656	851	705	428	369
每股基本溢利(港元)	0.87	1.16	1.16	0.73	0.63
每股股息(港元)	0.25	0.52	0.48*	0.43	0.34
銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	960	2,091	1,137	421	1,569
總資產	20,909	21,428	10,962	7,341	7,004
總負債	11,376	12,804	4,184	2,074	1,990
股東資金	9,369	8,472	6,778	5,231	4,968
每股淨資產(港元)	12.9	11.5	9.8	8.9	8.5
資本負債比率(%)	76	79	46	37	38
利息償付比率(倍)	9.7	16.4	9.9	7.1	6.9
集團應佔土地儲備(百萬平方米)	5.6	6.1	2.9	1.6	0.2

* 不包括中期特別股息

財務概覽 (續)

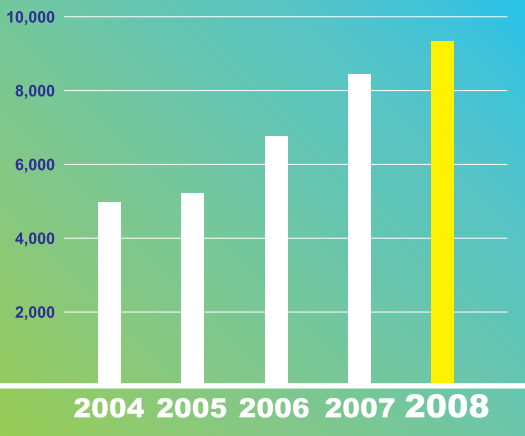
股東應佔溢利

(百萬港元)

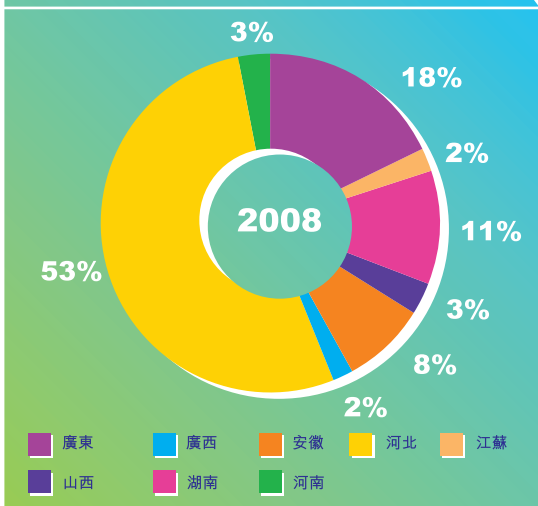


股東資金

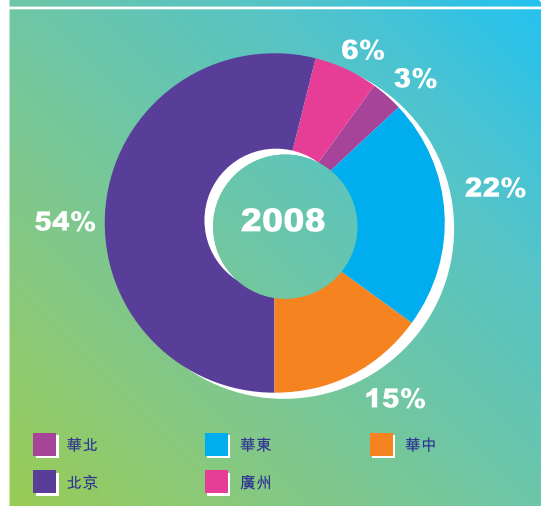
(百萬港元)



收費公路項目收入貢獻
按地區分析



房地產項目收入貢獻
按地區分析



房地產業務

廣東

廣州雋粵置業有限公司
• 雋悅園

廣州雋雅置業有限公司
• 雋峰苑第一期

廣州雋德置業有限公司
• 雋峰苑第二期

江蘇

常州宏駿房地產開發有限公司
• 御城

常州宏佳房地產開發有限公司
• 天雋峰

常州宏智房地產開發有限公司
• 又一城

蘇州雋御地產有限公司
• 鳳凰城

蘇州工業園區順馳置地有限公司
• 湖畔天城

上海

上海雋翔房地產開發有限公司
• 上雋嘉苑

上海順馳方城置業有限公司
• 蘭郡

北京

北京順馳置地豐潤房地產開發有限公司
• 藍調國際

北京順馳置地達興房地產開發有限公司
• 領海

順馳置地（北京）房地產開發有限公司
• 林溪

北京五月天房地產開發有限公司
• 建國門項目

河南

鄭州客屬房地產有限公司
• 中央特區

河南順馳地產有限公司
• 鄭州第一大街
• 第一國際

洛陽順馳房地產開發有限公司
• 洛陽第一大街
• 順馳城
• 世府名邸

山東

山東順馳融盛置地有限公司
• 藍水假期

濟南順成房地產開發有限公司
• 御景城

河北

河北順馳房地產開發有限公司
• 藍郡

湖北

武漢能達實業發展有限公司
• 泊林

天津

天津順馳新地置業有限公司
• 太陽城

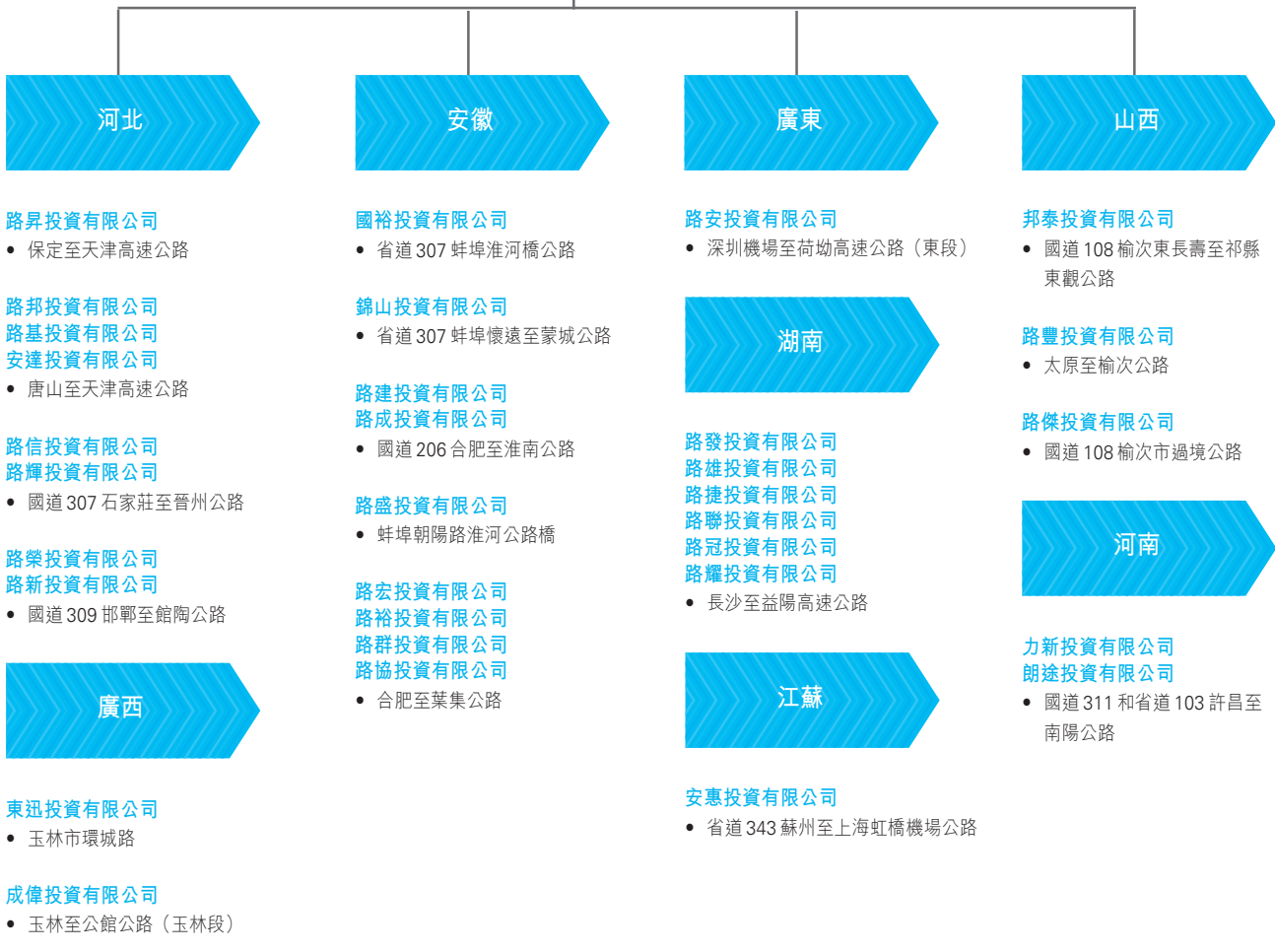
天津順馳融信置地有限公司
• 山傾城

集團架構



路勁基建有限公司

收費公路業務



主席報告



單偉豹
主席

各位股東：

二零零八年對集團是充滿挑戰的一年。在環球金融危機及經濟下滑的大環境下，中國的經濟出現較大的調整，對集團的房地產經營環境造成了一定的影響。儘管如此，集團整體仍取得令人滿意的成績。

二零零八年集團股東的應佔溢利為港幣6.56億元。董事會建議派發末期股息每股港幣0.20元。連同中期股息每股港幣0.05元，二零零八年全年股息每股合共港幣0.25元。

收費公路業務在二零零八年取得良好的成果。現金流入由二零零七年港幣7.67億元增加41%至二零零八年港幣10.83億元。房地產業務方面由於二零零八年是首次合併順馳地產集團的全年業績，銷售額由二零零七年港幣24.08億元增至二零零八年港幣46.31億元。集團於二零零八年十二月三十一日的土地儲備為560萬平方米。

二零零七年年中開始的信貸危機，在二零零八年迅速惡化，令全球金融體系及多個行業陷入百年一遇的困境。中國政府在二零零八年年底採取了多項措施，包括減息及人民幣4萬億元的刺激經濟方案，來減低金融危機對中國經濟的影響。董事會相信這些措施將有助穩定內地經濟，有利集團業務的長遠發展。

主席報告（續）

二零零九年集團會繼續努力做好收費公路的業務，不排除出售部份集團的一、二級公路組合。房地產業務方面，集團將以創新的手段和務實的措施，努力提升現有項目的價值，鞏固在各主要城市的市場地位，同時進一步優化集團的財務狀況。

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，二零零九年四月二日

行政總裁報告



高毓炳
行政總裁

各位股東：

二零零八年業績

二零零八年股東應佔集團溢利為港幣6.56億元或每股港幣0.87元。受限於市場的大環境，集團的房地產業務經歷了艱難的一年。縱然如此，集團收費公路業務在二零零八年保持良好增長，並繼續為集團提供穩定的收入來源。

收費公路業務

二零零八年集團收費公路的總車流量為1.24億架次，總路費收入為人民幣25.45億元，比二零零七年上升10%。收費公路現金流入達港幣10.83億元。

二零零八年集團高速公路的總收入較二零零七年上升29%，高速公路路費收入佔集團收費公路項目總量的79%。

二零零八年集團出售位於廣東省的羅沖公路的權益，此項出售符合集團減少現時一、二級公路項目組合的策略。

房地產業務

因首次合併順馳地產集團的全年度業績，集團房地產按交付入賬所產生之收入由二零零七年港幣24.08億元增加至二零零八年港幣46.31億元。二零零八年訂約銷售及預售面積合共約338,000平方米。

行政總裁報告 (續)

二零零八年對中國房地產發展商是艱苦的一年。根據中國住房和城鄉建設部，二零零八年房地產行業總銷售估計比二零零七年下跌超過20%。二零零八年集團房地產業務也受到不利的市場環境影響錄得虧損，但集團穩健的經營理念保證了集團於二零零八年初就依市場變化及時調整了開工量和工程進度，並停止新項目的投資，同時利用此時機採取措施優化了集團的管理團隊，加強管理制度的執行，提高產品以及管理服務的水平，為集團房地產業務的健康發展打下了更堅固的基礎。

集團與順馳中國、Sunco Management及孫先生的爭議，正依法處理。由於涉及複雜的法律程序，進度比預期緩慢。集團相信二零零九年會有明朗的結果。

展望

二零零八年收費公路業務出色的表現舒緩了國內房地產市場下滑對集團整體業績的影響，再一次印證了集團兩大業務的協同效應。這協同效應可保證集團在較困難的環境下平穩發展，在經濟起飛的年代伺機而起。

二零零九年，預期集團的收費公路業務將會繼續受惠於相關地區的經濟發展，為集團提供可靠的現金和利潤來源。惟兩個位於河北省的高速公路項目因根據合作合同的現金分配比例調整而下降，將影響集團的收益。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，同時繼續物色合適的新高速公路項目。

房地產業務方面，二零零九年集團將嚴格執行建設和銷售計劃，繼續深化管理隊伍的優化，管理流程和制度的改善以及產品水平的提高，並視環境爭取新的發展機會。

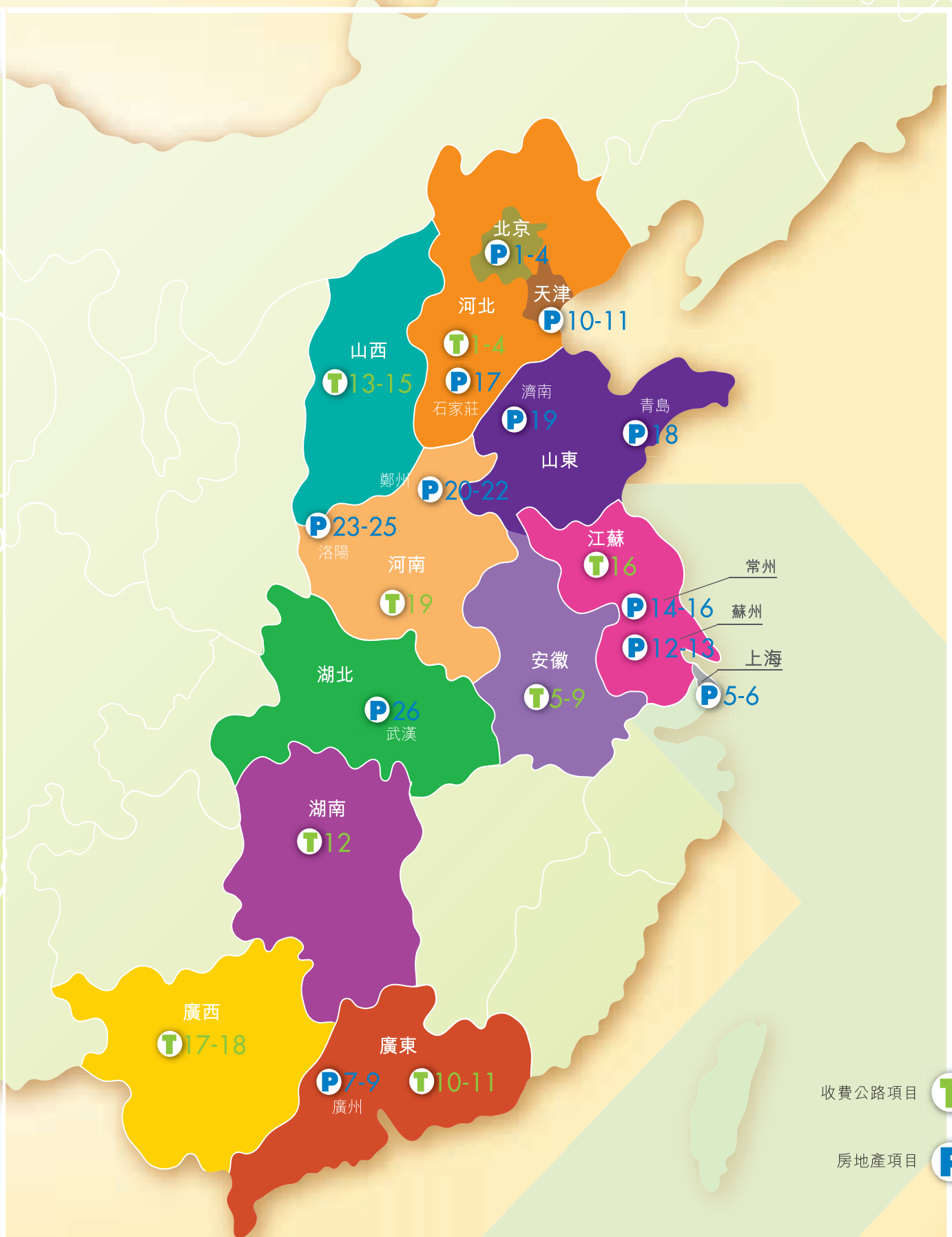
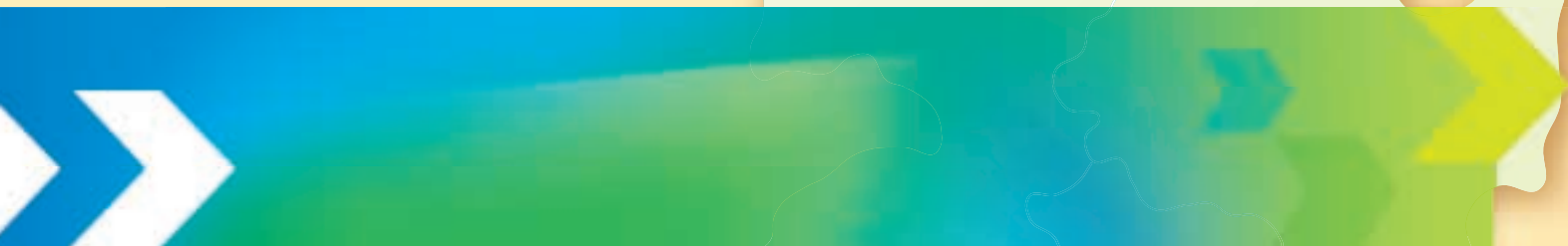
致謝

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，二零零九年四月二日



收費公路項目 
房地產項目 

管理層討論及分析

北京



領海



林溪

天津



太陽城



山傾城

江蘇



鳳凰城



御城

上海



上僑嘉苑



蘭郡

河北



藍郡



泊林

山東



御景城



藍水假期

河南



中央特區



順馳城

廣東



僑悅園



僑峰苑

可靠的 新標準



管理層討論及分析 (續)

收費公路業務

車流量及收入

	項目	二零零八年 日均混合車流量	二零零八年 增長 %	二零零八年 年度路費收入 人民幣百萬元	二零零八年 增長 %
河北省					
T1	保津高速	23,918	17	612	59
T2	唐津高速	30,849	8	670	43
T3	石晉公路	11,531	-11	42	-20
T4	邯館公路	5,205	-51	28	-60
安徽省					
T5	蚌埠懷蒙公路	8,114	9	17	12
T6	合淮公路	9,888	-40	47	-40
T7	合葉公路	24,244	-35	89	-58
T8	蚌埠淮河橋公路	14,316	18	38	20
T9	朝陽路淮河橋	8,843	14	15	-1
廣東省					
T10	機荷高速	92,267	4	449	7
T11	羅沖公路*	19,249	不適用	33	不適用
湖南省					
T12	長益高速	28,841	1	286	-1
山西省					
T13	太榆公路	8,942	-40	16	-43
T14	榆次市過境公路	10,324	5	21	2
T15	東觀公路	6,807	-19	28	-8
江蘇省					
T16	蘇滬機場路	7,209	6	48	25
廣西壯族自治區					
T17及T18	玉林市環城路及 玉公公路	17,216	-2	42	-1
河南省					
T19	許南公路	10,209	-8	64	-3

* 集團於二零零八年七月出售羅沖公路的權益。上述只包括二零零八年一月至七月之路費收入。

管理層討論及分析 (續)

二零零八年項目回顧

河北省

河北省是環渤海經濟地區的重要省份，並連繫著中國兩大重要城市-北京及天津。二零零八年的北京奧運會加快了周邊地區的發展及基礎建設投資，使河北省二零零八年實現生產總值人民幣16,189億元，較去年增長10%。固定投資完成人民幣8,871億元，較去年增長29%。

至二零零八年年底，全省高速公路通車總里程達3,234公里。隨著國家加大投資、拉動內需的政策推動，二零零九年河北省交通計劃投資人民幣531億元，較二零零八年實際投資增長28%。其中高速公路建設加快，二零零九年目標完成投資人民幣322億元。

唐津高速連接天津、華北沿海地區以及東北省份，亦是唐山市的東外環高速通道。二零零八年本項目繼續表現超卓，路費收入增長43%。強勁增長的主要原因是受惠於環渤海地區快速發展以及項目二零零八年實施以重量計算貨車路費。另外唐山灣，特別是曹妃甸工業區成為區內經濟發展的重點地區，令本項目前景一片秀麗。

保津高速是連接天津以及河北省西南等地的主要東西走廊，是內陸地區貨物運輸至天津港及渤海灣地區的主要通道。二零零八年由於河北省經濟持續向好發展、項目成功爭取成為北京奧運會分流的主要路線及實施重量計算貨車路費等利好因素，項目取得了驕人成績，路費收入增長59%。預料二零零九年全球金融海嘯對實質經濟影響的浮現，貨運出口的物流量減少，項目業績短期會受到制約。長遠而言，項目西延線與山西省接通、天津以及渤海灣地區的發展，是項目收入增長的主要動力。

集團在二零零九年將收回所有轄下河北省的兩條高速公路項目的投資成本，相關合作伙伴在其後數年將根據合作協議獲得優先分成。這兩項目高速公路對集團未來的貢獻及收費公路業務的表現將會因此而出現一定程度的調整。

二零零八年，石晉公路因為石黃高速公路橋樑維修工程完成，部分貨車分流至高速公路，因此項目的路費收入較去年有所下降。預期二零零九年石晉公路的收入較平穩。

邯館公路是晉煤東運的主要路線，但受山西煤礦事故減產而降低運量，同時邯館公路平行的青紅高速公路於二零零七年下半年開通後所造成的交通分流，在二零零八年對項目收入產生較大影響，但此影響已在集團預料之內。

管理層討論及分析 (續)

安徽省

安徽省毗鄰上海、南京及長江三角洲地區，為連接西部與華東沿海省份的交通樞紐。二零零八年安徽省全省生產總值達人民幣8,874億元，較去年增長13%，是連續第五年錄得雙位數增長。對外貿易亦錄得急速增長，全年進出口貿易總額較去年上升28%達人民幣204億元。經濟增長步伐加快，亦帶動了公路交通的增長。

合淮公路因合淮阜高速開通、以及合葉公路因合六葉高速的開通帶來負面分流影響，二零零八年的全年路費收入減少。惟集團已採取相應措施，如對沖卡車收費加強管治、推行當地月票車超重收費的政策，以減輕有關影響。

伴隨蚌埠市的經濟發展，安徽蚌埠淮河橋公路及蚌埠懷蒙公路於二零零八年的路費收入保持穩定增長。而朝陽路淮河橋之路費收入保持平穩。

廣東省

二零零八年廣東省經濟繼續快速發展，生產總值達到人民幣35,697億元，較去年增長10%；財政總收入達到人民幣8,470億元，較去年增長9%。

二零零八年廣東省對外貿易創出6,833億美元的新高，較去年上升8%。其中進口貿易增加5%至2,792億美元，而出口貿易則增加9%至4,041億美元。

二零零八年，廣東省政府積極推進交通基礎設施建設，全年高速公路完成投資達人民幣265億元，比去年增長30%。在加大交通基礎設施建設下，至二零零八年底，廣東省高速公路總里程達到3,822公里。

機荷高速在全球金融海嘯衝擊導致國內外經濟環境惡化的影響下，二零零八年路費收入仍維持7%的穩定增長。隨著國家和地方為應對金融危機，拉動內需保增長的措施會相繼出台；加上深圳市的高速公路網絡日趨完善、物流中心在本項目沿路發展，預計機荷高速公路二零零九年的車流量及路費收入將繼續保持平穩。

於二零零八年，集團就出售羅沖公路權益，與合作中方簽訂了股權轉讓協議，貫徹集團調整一、二級公路組合的策略。

管理層討論及分析 (續)

湖南省

湖南省於二零零八年經濟持續增長，全省生產總值達人民幣11,157億元，較去年增長13%；人均生產總值達人民幣17,521元，較去年增長13%。省政府的收入增加17%至人民幣1,309億元。

全省二零零八年的貨物周轉量增加5%至2,083億噸公里；公路貨運量增加9%至9.2億噸；旅客周轉量增加5%至1,293億人公里；公路客運量增加2%至11.9億人次。公路客運及貨運量的穩步增長，刺激了市場對交通運輸的基建及使用需求，湖南高速公路建設於二零零八年完成投資人民幣194億元。新建成的高速公路總里程為236公里，至二零零八年年底，全省高速公路總里程增至2001公里。

二零零八年，長益高速的路費收入與去年大致持平，主要受兩大因素影響，包括年初發生的冰雪災及與項目平行的金洲大道開通。但隨著常吉高速公路於二零零八年年底的開通，預計二零零九年在湖南省經濟增長及旅遊業發展的正面影響下，長益高速的收入將回復穩定增長。

山西省

二零零八年，山西省生產總值及政府收入分別為人民幣6,938億元及人民幣1,518億元，較去年分別上升22%及27%。山西省經濟增長有賴省政府近年積極吸引外商投資，於二零零八年，山西省外商直接投資合同額增加21%至27億美元。山西省經濟增長亦推動了當地交通運輸網絡快速發展，以滿足經濟和社會需要。

二零零八年，太榆公路及東觀公路受到經濟危機、煤炭市場下滑以及附近公路的分流影響，汽車流量和收入均有所減少。項目已加強特權車的整治，藉此增加路費收入。榆次市過境公路二零零八年之收入與往年持平預期二零零九年三個項目的路費收入將保持平穩。

江蘇省

二零零八年江蘇省經濟發展繼續走在全國領先之列，全省生產總值較去年增長13%，突破人民幣30,000億元。城鎮居民人均可支配收入人民幣18,680元，農村居民人均純收入人民幣7,357元，分別較去年增長14%及12%，邁向建設全面小康社會。投資消費的帶動作用進一步增強，二零零八年完成全固定投資人民幣15,000億元，增長23%。公路運輸業發展持續，預計至二零一零年全省高速公路里程將達4,000公里。

受惠於年內上海境內A30高速、滬寧高速公路維修改造施工等利好因素，部分車流分流至蘇滬機場路，令項目有較突出表現，全年路費收入比去年增加25%。預期於二零零九年項目表現會回復正常水平。

管理層討論及分析 (續)

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。二零零八年廣西壯族自治區經濟繼續高速增長。

二零零八年廣西生產總值達到人民幣7,000億元，對外貿易錄得強勁增長至130億美元。二零零八年年底廣西高速公路總里程約為2,181公里。

二零零八年，玉公公路及玉林市環城路雖受到分流路的影響，集團繼續加強對繞站車以及特權車的控制，這些措施使玉公公路及玉林市環城路的路費收入與二零零七年持平。按照二零零七年簽定之框架協議，集團預計於二零零九年出售廣西玉公公路的權益及玉林市環城路的部份資產。

河南省

二零零八年河南省的經濟保持快速增長，全年完成生產總值人民幣18,200億元，較去年增長12%。固定資產投資人民幣10,400億元，較去年增長30%。

公路建設方面，至二零零八年年底，河南省高速公路通車里程突破4,800公里，保持全國第一。按規劃，到二零一零年全省高速將超過5,100公里，95%的縣市將可在30分鐘以內抵達高速公路網。預計出省道路達13條，將河南構建為中部地區的交通樞紐。

二零零八年許南公路路費收入與去年相若，主要因為年內加強治理超限車及部分路段進行大修所致。預期二零零九年許南公路表現將維持穩定。

新世代的 安樂窩



管理層討論及分析 (續)

房地產業務

銷售

於二零零八年，集團總交付面積為682,000平方米，其中包括：

地區	總交付面積 平方米	住宅 平方米	商業及其他 平方米
華北	33,000	33,000	—
華東	200,000	200,000	—
華中	160,000	154,000	6,000
北京	266,000	260,000	6,000
廣州	23,000	6,000	17,000

於二零零八年，集團已簽合約的預售及銷售面積為338,000平方米。以下為集團二零零八年預售及銷售合約的平均售價分析：

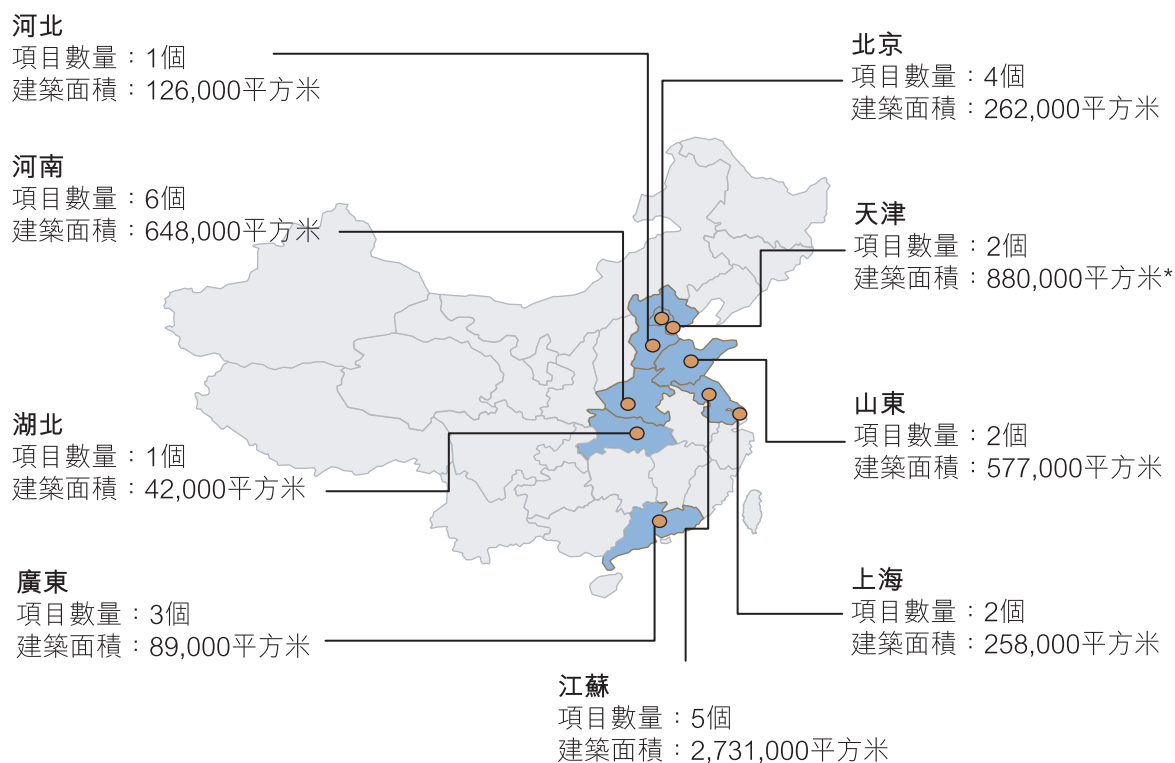
地區	預售及銷售	
	合約面積 平方米	平均售價 每平方米人民幣
華北	23,000	4,300
華東	161,000	5,400
華中	94,000	4,500
北京	35,000	10,600
廣州	25,000	14,000

管理層討論及分析 (續)

土地儲備

本集團的土地儲備包括遷置、規劃及在建中物業、持作銷售用途的物業及持作投資用途的物業。於二零零八年十二月三十一日，本集團的土地儲備建築面積為560萬平方米，分佈於九個省份及直轄市。

下圖載列集團於二零零八年十二月三十一日的主要項目之地區及土地儲備面積：



* 根據下述「有關順馳地產的爭議」部分的詳細描述，集團自二零零七年完成收購後一直未能接管天津兩個項目的資產。此處所述天津兩個項目的88萬平方米可建面積，為董事根據二零零七年六月三十日就彼等所深知及確信的資料而提供。

管理層討論及分析 (續)

二零零八年主要項目回顧

北京市

藍調國際

藍調國際是位於北京市豐台區一個大型住宅商業發展項目，佔地73,000平方米。藍調國際的規劃住宅及商業建築面積分別為211,000平方米及7,000平方米。該項目大部份已於二零零八年落成及交付。於二零零八年，藍調國際確認銷售收入為港幣21.58億元，而預售及銷售合約金額為港幣8,700萬元。

領海

領海是位於北京市大興區北面的九期大型住宅商業發展項目，佔地285,000平方米。領海的規劃住宅及商業建築面積分別約為410,000平方米及13,000平方米。於二零零八年十二月三十一日，尚有195,000平方米為集團所有。該項目第一至第三期發展大部分已落成及售出。全年領海確認銷售收入為港幣3.32億元，而預售及銷售合約金額為港幣1.91億元。領海餘下期數現正建設及預售中，預期整個項目將於二零一一年完成。

廣州市

雋峰苑

雋峰苑是位於廣州市珠江新城東面高檔住宅及商業區內一個兩期住宅商業項目，第一及第二期分別佔地約7,000平方米。

第一期的規劃住宅及商業建築面積分別為56,000平方米及6,000平方米。於二零零八年，雋峰苑確認銷售收入為港幣2.17億元，而銷售合約金額為港幣3.21億元。於二零零八年十二月三十一日，尚有19,000平方米為集團所有。

第二期是由五幢高層住宅大樓組成，提供五百四十六個單位。該項目毗鄰第一期，並由一個購物中心與之相連。第二期的規劃住宅及商業建築面積分別為53,000平方米及6,000平方米。第二期發展目標於二零零九年年底落成。

管理層討論及分析 (續)

蘇州市

鳳凰城

鳳凰城是位於蘇州工業園內一個三期的住宅商業項目。該項目佔地約860,000平方米。

鳳凰城的規劃住宅及商業建築面積分別為150萬平方米及74,000平方米。於二零零八年十二月三十一日，尚有130萬平方米為集團所有。該項目第一期已於二零零四年落成。於二零零八年，鳳凰城確認銷售收入為港幣4.21億元，而預售及銷售合約金額為港幣2.67億元。該項目餘下兩期預計於二零一三年全部完成。

常州市

集團於常州市合共有三個發展項目，分別為御城、天雋峰及又一城，均位於武進區市中心，總規劃建築面積達到150萬平方米。儘管該等項目互相毗連，惟所針對目標客戶群各異。

御城佔地 487,000平方米，規劃住宅及商業建築面積分別為825,000平方米及9,000平方米。於二零零八年十二月三十一日，尚有817,000平方米為集團所有。於二零零八年，御城確認銷售收入為港幣5.94億元，而預售及銷售合約金額為港幣2.12億元。整個項目預計於二零一五年完成。

天雋峰是一個高層住宅商業發展項目，佔地127,000平方米。該項目的規劃住宅及商業建築面積分別為 386,000平方米及 16,000平方米。第一期於二零零七年底開始預售，預期第一期建設工程將於二零零九年竣工。於二零零八年，天雋峰預售及銷售合約金額為港幣2.79億元。整個項目預期於二零一四年完成。

又一城佔地67,000平方米，其規劃商業建築面積為120,000平方米。集團銳意持有此物業作為投資物業，並出租其商業空間。第一期現時已出租予一所大型連鎖超市-大潤發，並於二零零八年下半年度開始為集團帶來租金收入。預期又一城第二期的建設將於二零一一年竣工。

管理層討論及分析 (續)

有關順馳地產的爭議

國內的訴訟

集團還未取回兩家天津公司的控制權，而集團對獲得天津公司的有效控制權的訴訟在二零零八年年初被天津市南開區人民法院以一起訴與天津機關正在調查的案件有交叉，在沒有具體說明情況下中止至今。然而，雖然訴訟程序仍未恢復，天津市政府已回應集團之要求，商討如何幫助集團解決此項爭議。本公司於二零零九年一月接獲通知，天津政府當局已正式撤銷一項刑事控告之調查。根據集團之中國法律顧問的意見，集團可解除中止該法律訴訟，繼續對原天津公司管理層提出訴訟，從而取得天津公司的有效控制權。董事會相信現階段的進展有助集團取回兩家天津公司的控制權。

香港的訴訟

集團向順馳中國、Sunco Management及孫先生索償之法律程序在二零零七年十月起開始，現正根據現有資料進行檢視文件及準備證人供詞之法律程序。集團會繼續為維護本公司及股東整體之利益推動上述訴訟。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

綜合收益表

下表概述集團截至二零零七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內主要項目。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
銷售額	<u>4,631</u>	<u>2,408</u>
毛利	520	666
利息收入	20	96
其他收入	373	421
銷售費用	(113)	(92)
經營費用	(510)	(371)
分佔合作／合資企業溢利	910	577
分佔聯營公司溢利	—	12
財務費用	<u>(157)</u>	<u>(100)</u>
稅前溢利	1,043	1,209
所得稅支出	<u>(367)</u>	<u>(343)</u>
稅後溢利	676	866
少數股東權益	<u>(20)</u>	<u>(15)</u>
除稅及少數股東權益後溢利	<u>656</u>	<u>851</u>

管理層討論及分析 (續)

銷售額

銷售額由二零零七年港幣24.08億元增至二零零八年港幣46.31億元，此增加主要是集團在二零零八年首次合併收購的房地產業務(即前順馳集團)全年業績所致。

毛利

二零零八年毛利由二零零七年的港幣6.66億元跌至港幣5.2億元。此跌幅主要是交付低毛利物業及交付在二零零七年年中收購的房地產業務在被收購前以低於市場價值預售的物業。

利息收入

利息收入下降主要是從二零零七年下半年開始，平均銀行存款結餘下降所致。此外，二零零七年的利息收入還包括在合併被收購的房地產業務前，收到因貸款予Sunco Real Estate及順馳地產之利息收入分別為港幣2,500萬元及港幣2,700萬元。

其他收入

其他收入主要是人民幣在二零零八年內升值而賺取的匯兌收益。

經營費用

經營費用在二零零八年年度上升37%至港幣5.1億元。主要因為合併被收購房地產業務全年業績所致。受惠於協調效應及嚴緊的成本控制，以交付物業的每平方米計算，集團經營費用在二零零八年下調了14%。

財務費用

由於在香港進行短期貸款及國內進行項目貸款應付房地產業務發展，導致今年財務費用上升。

所得稅支出

稅項包括所得稅、土地增值稅及遞延稅項。二零零八年稅項增加主要是因為基建合作企業公司未分派利潤計提港幣4,600萬元遞延稅項。

管理層討論及分析 (續)

綜合資產負債表

下表概述本集團於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日合併資產負債表內主要項目。

	於十二月三十一日	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
非流動資產		
－於合作企業之權益	5,290	5,170
－其他非流動資產	1,539	1,398
	<u>6,829</u>	<u>6,568</u>
流動資產		
－物業存貨	12,029	10,379
－預付租賃土地款	108	1,393
－銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	960	2,091
－其他流動資產	983	997
	<u>14,080</u>	<u>14,860</u>
流動負債		
－來自預售物業之訂金	(2,096)	(4,128)
－一年內償還之銀行及其他貸款	(1,425)	(609)
－其他流動負債	(1,969)	(1,883)
	<u>(5,490)</u>	<u>(6,620)</u>
非流動負債	<u>(5,885)</u>	<u>(6,184)</u>
權益總額	<u>9,534</u>	<u>8,624</u>

於合作企業之權益

於合作企業之權益主要是指本集團於收費公路業務相關的合作企業權益。於二零零八年，本集團出售位於廣東省的一級公路羅沖高速，出售對價為人民幣5,580萬元。

管理層討論及分析 (續)

其他非流動資產

其他非流動資產主要包括長期應收款及本集團位於天津市之兩家未能合併子公司的賬面值。相關詳細資料載於財務報表附註22及23。其他非流動資產增加主要是因為位於常州的投資物業又一城第一期竣工，並從流動資產重新分類至非流動資產。

物業存貨／預付租賃土地款

於二零零七年的預付租賃土地款主要包括鳳凰城的土地款。由於鳳凰城之土地使用權證於二零零八年批出，相關土地款已重新分類至物業存貨。

銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金於二零零八年減少的主要原因是支付了鳳凰城人民幣10.58億元的土地款。

來自預售物業之訂金

於二零零八年十二月三十一日，來自預售物業之訂金減少。主要是因為預售量跟隨中國房地產市場衰退而下滑，使物業交付量高於預售量所致。於二零零八年內，已簽合約的銷售及預售面積為338,000平方米。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款增加主要是由於二零零八年年末取得一項港幣3.87億元的貸款及多個項目貸款。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，股東權益增至港幣93.69億元(二零零七年十二月三十一日：港幣84.72億元)，主要來自年內賺取的盈利。每股資產淨值增至港幣12.9元(二零零七年十二月三十一日：港幣11.5元)。

於二零零八年十二月三十一日，集團的總資產值港幣209.09億元(二零零七年十二月三十一日：港幣214.28億元)，銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)為港幣9.6億元(二零零七年十二月三十一日：港幣20.91億元)，其中約83.9%為人民幣，3.6%為美元，餘下12.5%為港元。

管理層討論及分析 (續)

融資活動

為發展房地產項目，集團在二零零八年在國內及香港實際提取多個項目貸款及短期貸款，分別為人民幣3.06億元及港幣3.87億元。

債務及資本負債

集團的資本負債比率由二零零七年底的79%稍微改進至二零零八年十二月三十一日的76%。利息償付比率為9.7倍(二零零七年：16.4倍)。

截至二零零八年十二月三十一日，集團借貸總額為港幣71.63億元(二零零七年：港幣67.24億元)。集團借貸總額的到期狀況如下：

	於十二月三十一日	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
須於以下期間償還：		
一年內	1,425	609
一年後但兩年內	648	602
兩年後但五年內	3,559	4,008
五年後	1,531	1,505
借貸總額	<u>7,163</u>	<u>6,724</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，集團的借貸均以浮息為基準。

財政及庫務政策

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

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，銀行結餘港幣1.64億元(二零零七年十二月三十一日：港幣2.32億元)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。除此等已抵押存款外，另價值約港幣20.74億元(二零零七年十二月三十一日：港幣13.57億元)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。

匯兌波動風險

集團借貸主要以美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。因此，人民幣升值對集團二零零八年業績貢獻了港幣3.35億元的淨滙兌收益。除上述者外，集團並無重大匯兌波動風險。

管理層討論及分析 (續)

利率風險

隨著全球金融危機，二零零八年人民幣和美元借貸利率都顯著降低，以支持疲弱的經濟。人民幣一年期基準貸款利率由二零零八年一月一日的747點子下降至二零零八年十二月三十一日的531點子，而同期倫敦銀行同業拆借利率由419點子下跌至200點子。

由於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。集團沒有進行任何對沖安排。董事認為中國及美國政府實施的貨幣政策將持續對集團業績及營運構成重大影響。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，集團就小業主購買集團物業及為集團未有合併的兩家子公司在金融機構的若干貸款分別提供擔保人民幣27.55億元及人民幣3億元。集團就小業主購買集團物業提供的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。未有合併的兩家子公司以它們包括土地及作銷售用途的發展中物業作為貸款的抵押。

僱員

除合作／合資企業的員工外，集團於二零零八年十二月三十一日的員工總數為1,105名。員工開支港幣1.51億元(不包括董事酬金及資本化金額)。僱員薪酬乃按彼等的表現及對集團的貢獻而定。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購股權計劃。集團於二零零八年沒有授出任何認股權。

展望

二零零九年集團收費公路業務會繼續提升現有組合的價值，不排除減持一、二級公路項目。集團預計收費公路項目會繼續受惠於相關地區的經濟發展，為集團提供現金及利潤來源。但由於受國內統一所得稅及一些高速公路項目的稅務優惠期結束影響，收費公路業務的有效稅率將在二零零九年有所提高。另外，集團在二零零九年將收回所有轄下河北省的兩條高速公路項目的投資本金，根據合作協議，相關合作伙伴在其後數年將獲得優先分成至收回其投資成本。因此，這兩項高速公路項目對集團未來的貢獻及收費公路業務的表現將會出現一定程度的調整。

中國政府雖然已改變宏觀調控措施的方向及對房地產市場推出各項的支持措施，但預計二零零九年國內經濟仍將受到全球金融危機帶來的衝擊，集團仍需面對艱難和具挑戰的一年。因此集團將會集中提升現有投資組合的價值及鞏固集團在國內主要城市的市場地位。集團同時會努力維持充足的現金以應付仍未明朗的金融危機。

項目投資方面，集團仍會繼續物色及保留有潛質的新項目，並建立相應關係。新項目只有在符合集團回報、現金流及資金需求的條件下，集團才會考慮作進一步的行動。

董事及高級管理人員

執行董事

單偉豹先生

(61歲，主席)

單先生自本公司創立以來便為公司主席，亦為惠記集團有限公司(「惠記」)主席。惠記為本公司之控股股東。單先生持有理學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會及英國石礦學會會員，並為香港公路學會創會會員及資深會員。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

(53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。高先生持有工程理學碩士學位。彼為特許工程師，並為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。彼於香港及中國基建發展具豐富經驗，並擁有逾19年中國業務拓展及經營經驗。

陳錦雄先生

(50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。彼持有澳洲雪梨大學經濟學學士學位。彼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，他曾於多間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

(46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。彼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，他曾於一間國際性會計師事務所任職審計總監。

單偉彪先生

(56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。彼持有工程理學士學位及工商管理碩士學位，並為特許工程師、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

胡愛民先生

(60歲)

胡先生自二零零四年二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(「深圳控股」)(後者為聯交所主板上市公司)主席。彼亦是中國平安保險(集團)股份有限公司和沿海綠色家園有限公司(兩家均為聯交所主板上市公司)之非執行董事。彼畢業於中國湖南大學，持有管理學碩士學位。彼曾任深圳市人民政府秘書長及辦公廳主任、深圳市委副秘書長、深圳市福田區常委及組織部部長、湖北省領導科學與人才研究室主任及《領導工作研究》常務副主編等職位。彼擁有逾30年行政及管理經驗。

張宜均先生

(54歲)

張先生自二零零四年十二月起獲委任為本公司之非執行董事。彼現任深圳控股及深業行政總裁。彼亦為沿海綠色家園有限公司之非執行董事。彼於一九八三年畢業於中國華南師範大學，擁有上海交通大學工商管理碩士學位，現為高級經濟師。曾赴日本研修企業管理及不動產管理。張先生曾任深圳市建設投資控股有限公司董事局主席及總裁及深圳市監察局局長。彼擁有逾20年投資及企業管理經驗及擁有逾10年物業發展經驗。

獨立非執行董事

周少琪先生

(60歲)

周先生於一九九六年四月加入本公司出任獨立非執行董事一職。彼持有文學學士及法律碩士學位。彼為獲准在香港執業之律師，並為黃潘陳羅律師行合夥人，亦為公證人及中國委托公證人。周先生為紀律審裁團會員、建築物上訴審裁小組會員及免費法律指導服務會員。

劉世鏞先生

(61歲)

劉先生於二零零四年八月加入本公司出任獨立非執行董事一職。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、香港中文大學校董、香港中文大學榮譽院士，並於多間學校、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。劉先生為執業資深會計師，擁有逾30年專業會計經驗。彼為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。

董事及高級管理人員 (續)

周明權博士

(67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。彼為專業土木及結構工程師，亦為香港工程師學會、土木工程師學會及結構工程師學會資深會員。彼為專業顧問工程師行周明權工程顧問有限公司主席。周博士現任香港建造業工人註冊管理局主席，由二零零一年至二零零二年為香港工程師學會會長，並由一九九六年至一九九八年為香港工程師註冊局主席。周博士現為香港輔助警察隊榮譽高級警司。周博士曾出任多項公職，包括香港考試及評核局主席、香港理工大學校董會副主席、醫院管理局委員、香港房屋委員會委員及香港大學校董。周博士亦為保華集團有限公司之獨立非執行董事主席、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(四家公司之股份均於聯交所主板上市)。

蔡國雄先生

(66歲)

蔡先生自二零零八年五月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為中國金融租賃集團有限公司(「中國金融」)之主席兼執行董事、環球策略集團有限公司創辦人兼董事長、新加坡環球聯盟有限公司信託人兼董事、惠升置業有限公司(「惠升」)及Solomon Systech (International) Limited(「晶門科技」)之獨立非執行董事。中國金融及晶門科技之股份於聯交所主板上市，而惠升之股份於新加坡交易所主板上市。蔡先生是中國人民政治協商會議全國委員會委員。

高級管理人員

祝咏雪小姐

(37歲)

祝小姐於一九九四年加入集團，為本公司之副營運總監及路勁地產集團有限公司之董事。彼持有工商管理碩士學位及社會科學學士學位。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15年經驗。

俞金發先生

(53歲)

俞先生於一九九八年加入集團，為收費公路部副營運總監。彼持有土木工程系理學碩士及學士學位，並為英國特許工程師及加拿大艾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、英國公路及運輸學會會員和香港工程師學會資深會員。彼亦為香港註冊結構工程師及香港註冊專業工程師，擁有逾29年土木工程及項目管理經驗。

董事及高級管理人員 (續)

汪浩先生

(38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，負責北京及河北區域的房地產發展項目。彼持有結構工程碩士學位及結構工程學士學位。汪先生擁有逾12年工程、公司管理及信貸控制經驗。彼曾任職順馳地產集團之首席財務官及行政總裁。

田愛軍女士

(40歲)

田女士於二零零七年加入集團，為房地產業務華中地區及山東區域的主管董事兼營運總監。彼持有會計碩士學位及教育學士學位，並為中國註冊會計師。彼擁有三年審計經驗及四年教學管理經驗。田女士於二零零一年加入順馳地產集團，歷任區域及集團營運管理負責人，參與企業管理及項目營運管理。

單頌曦先生

(34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。彼持有工商管理碩士、會計學商學士及電腦科學學士學位。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13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

(54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。彼擁有逾30年土木工程經驗，其中包括逾20年的中國項目管理經驗。

陳世權先生

(51歲)

陳先生於一九九四年加入集團，為收費公路部總經理。彼持有會計學工商管理學學士學位，並在會計及項目管理方面擁有逾27年經驗。

李德輝先生

(43歲)

李先生於二零零七年加入集團，為集團之財務總監。彼擁有18年審計及企業諮詢服務經驗。加入本集團前，彼於一九九零年至二零零三年期間於多間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與及企業融資部助理總經理。李先生持有香港大學社會科學學士學位，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

董事會報告

董事提呈集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司。集團及基建合作企業之主要業務為投資、發展、經營及管理中國收費道路、高速公路及於國內發展房地產項目，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42及19。

主要客戶及供應商

就收費道路業務性質而言並無主要客戶及供應商。而房地產業務，其主要客戶為住戶，而集團五位最大客戶之總銷售額佔總銷售少於30%。再者，鑑於所承諾地產項目之數目及其分散之地理位置，最大五位承建商佔少於30%之已付建築款。

業績及盈利分配

集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第55頁之綜合收益表內。

本公司於二零零八年十月向股東派付中期息每股港幣0.05元，總額為港幣3,800萬元。

董事建議向於二零零九年五月二十一日名列股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.20元，總額約為港幣1.48億元。待股東在即將舉行的股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零九年六月十五日或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年五月十八日星期一至二零零九年五月二十一日星期四（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，最遲須於二零零九年五月十五日星期五下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處—卓佳秘書商務有限公司，地址為皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。

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28及29。

儲備

集團於本年度內之儲備變動情況載於本年報第58頁之綜合權益變動表。

董事會報告 (續)

本公司之可分派儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日可分派予股東之儲備如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貢獻盈餘	1,348,042	1,348,042
保留溢利	475,751	215,173
	<u>1,823,793</u>	<u>1,563,215</u>

根據百慕達一九八一年公司法(以經修訂者為準)，本公司之貢獻盈餘亦可分派予各股東。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，本公司不能夠或可能不能夠支付其到期負債；或
- (ii) 本公司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16。

作銷售用途之發展中物業

集團之物業細項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載於綜合財務報表附註30。

退休福利計劃

集團之退休福利計劃資料載於綜合財務報表附註35。

財務摘要

集團過去五年之業績與及資產及負債載於本年報第126頁。

董事會報告 (續)

董事及董事之服務合約

本年度內及截至本報告之日期任職本公司之董事如下：

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：

胡愛民

張宜均

獨立非執行董事：

陳慶釗 (於二零零八年五月二十六日退任)

周少琪

劉世鏞

周明權 (於二零零八年四月十五日獲委任)

蔡國雄 (於二零零八年五月二十七日獲委任)

根據本公司之公司章程細則第87條，單偉豹先生、高毓炳先生、單偉彪先生及周少琪先生於即將舉行之股東週年大會須輪值告退。所有符合資格之退任董事均願意膺選連任。

此外，蔡國雄先生被委任為獨立非執行董事，於二零零八年五月二十七日生效。根據公司章程細則第86(2)條，蔡先生會履任至即將舉行之股東週年大會，並已通知本公司彼不會於股東週年大會上膺選連任。

高毓炳先生與集團訂立服務協議，自二零零八年五月一日起計，為期三年，可透過發出最多六個月之書面通知予以終止。若在服務期限屆滿前終止服務合約或服務合約不再續期時，高毓炳先生將有權獲得自其於集團最後一個工作日起計不多於十二個月之薪酬。

除上文所披露外，於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事概無訂立不可由集團在一年內毋須補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事會報告 (續)

董事於重大合約之權益

除在「關連交易」一段中所披露外，於本年度結束時或本年度任何時間內，本公司或任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

競爭權益

於本年度內及至本報告之日，根據上市規則第8.10，截至二零零八年十二月三十一日止年度，下列董事因於該等業務佔有權益，而該等業務與集團之業務直接地或間接地構成競爭或可能構成競爭：

董事姓名	實體名稱	業務性質概況	董事於該實體之權益性質
胡愛民	深圳控股有限公司及其附屬公司	物業發展、投資及管理	董事
張宜均	深圳控股有限公司及其附屬公司	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

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，一如根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據《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		持股百分比 (%)
		好倉	淡倉	
單偉豹	個人	500,000 (附註1)	—	0.07
		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	6,756,000 (附註1)	—	0.91
		2,300,000 (附註2)	—	0.31
胡愛民	個人	500,000 (附註2)	—	0.07
張宜均	個人	500,000 (附註2)	—	0.07
周少琪	個人	255,000 (附註1)	—	0.03
		740,000 (附註2)	—	0.10
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(根據股本衍生工具，例如認股權、認股權證或可換股債券等持有者除外)之好倉。
2. 根據非上市之股本衍生工具(包括現貨結算、現金結算及其他股本衍生工具)於本公司相關股份中持有之好倉。授予董事之認股權詳情及變動於下文(III)列載。

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29。

根據認股權計劃，本年度內之變動概要如下：

姓名	事項	認股權數目					加權平均 收市價 (附註6)
		於二零零八年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效/ 註銷	於二零零八年 十二月 三十一日 之結餘	
董事							
單偉豹	附註3	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—
	附註4	2,500,000	—	—	—	2,500,000	—
	附註5	2,500,000	—	—	—	2,500,000	—
高毓炳	附註3	500,000	—	—	—	500,000	—
	附註4	2,300,000	—	—	—	2,300,000	—
	附註5	2,300,000	—	—	—	2,300,000	—
陳錦雄	附註4	1,800,000	—	—	—	1,800,000	—
	附註5	1,600,000	—	—	—	1,600,000	—
方兆良	附註3	700,000	—	—	—	700,000	—
	附註4	1,400,000	—	—	—	1,400,000	—
	附註5	1,600,000	—	—	—	1,600,000	—
單偉彪	附註4	800,000	—	—	—	800,000	—
	附註5	1,500,000	—	—	—	1,500,000	—
胡愛民	附註4	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註5	250,000	—	—	—	250,000	—
張宜均	附註4	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註5	250,000	—	—	—	250,000	—
陳慶釗*	附註4	250,000	—	—	250,000	—	—
	附註5	100,000	—	—	100,000	—	—
周少琪	附註2	140,000	—	—	—	140,000	—
	附註3	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註4	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註5	100,000	—	—	—	100,000	—
劉世鏞	附註3	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註4	250,000	—	—	—	250,000	—
	附註5	100,000	—	—	—	100,000	—
		<u>23,190,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350,000</u>	<u>22,840,000</u>	

董事會報告 (續)

姓名	事項	認股權數目					加權平均 收市價 (附註6)
		於二零零八年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效/ 註銷	於二零零八年 十二月 三十一日 之結餘	
其他 僱員	附註1	135,000	—	30,000	105,000	—	9.48
	附註2	390,000	—	—	—	390,000	—
	附註3	110,000	—	10,000	—	100,000	9.60
	附註4	5,730,000	—	—	1,538,000	4,192,000	—
	附註5	9,160,000	—	—	1,800,000	7,360,000	—
		<u>15,525,000</u>	<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>3,443,000</u>	<u>12,042,000</u>	
總數		<u>38,715,000</u>	<u>—</u>	<u>40,000</u>	<u>3,793,000</u>	<u>34,882,000</u>	

附註：

1. 此項認股權於二零零三年十月十七日授出，行使期限為二零零三年十月十七日至二零零八年十月十六日，行使價為港幣5.15元。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 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。
- * 陳慶釗先生於二零零八年五月二十六日於股東週年大會退任，董事會批准延長彼認股權之行使期由退任日起計六個月，陳先生於延長期間沒有行使其認股權。

除上文所披露外，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)的任何股份、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條列入本公司存置之登記冊內或須另行通知本公司及聯交所。

除上文所披露外，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，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

主要股東之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事以外人士於本公司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條而備存的登記冊所載錄者如下：

股東姓名	身份／權益性質	持有之股份數目		持股百分比(%) (附註13)
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司(附註2)	法團	286,317,428	—	38.75
Wai Kee (Zens) Holding Limited(附註3)	法團	286,317,428	—	38.75
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	—	29.42
惠記中國投資有限公司(附註5)	法團	217,399,428	—	29.42
ZWP Investments Limited(附註6)	個人／實益	217,399,428	—	29.42
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
深圳控股有限公司(附註9)	法團	202,334,142	—	27.38
Hover Limited(附註10)	個人／實益	202,334,142	—	27.38
謝清海(附註11)	酌情信託之成立人	57,654,852	—	7.80
恒生銀行信託國際有限公司(附註11)	受託人	57,654,852	—	7.80
Cheah Company Limited(附註11)	法團	57,654,852	—	7.80
Cheah Capital Management Limited(附註11)	法團	57,654,852	—	7.80
惠理集團有限公司(附註11)	法團	57,654,852	—	7.80
惠理基金管理公司(附註11)	基金經理	57,654,852	—	7.80
杜巧賢(附註12)	配偶	57,654,852	—	7.80

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者除外)之好倉。
2. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利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為惠記集團有限公司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. 深業集團有限公司被視為透過其於全資附屬公司深業(集團)有限公司持有100%之權益而擁有股份之權益。
8. 深業(集團)有限公司被視為透過其於深圳控股有限公司持有之47.42%之權益而擁有股份之權益。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有股份之權益。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 恒生銀行信託國際有限公司(C H Cheah Family Trust(「信託」之受託人)擁有 Cheah Company Limited 100%權益，而 Cheah Company Limited 則擁有 Cheah Capital Management Limited 100%權益。Cheah Capital Management Limited 擁有惠理集團有限公司35.65%權益，而後者擁有惠理基金管理公司100%權益。根據證券及期貨條例，謝清海(信託之創立人)被視為擁有惠理基金管理公司所持權益之權益。
12. 杜巧賢為謝清海之配偶，被視為擁有謝清海所持有之權益。
13. 百分比乃基於二零零八年十二月三十一日，本公司之已發行股本 738,926,566股股份計算。

除上文所披露外，概無任何人(不包括本公司董事)擁有本公司股份及相關股份之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內。

董事會報告 (續)

購買、出售或贖回本公司之上市公司之上市證券

年內，本公司於聯交所以總代價港幣43,756,690元購回總共13,760,000股股份。有關購回資料如下：

購回月份	購回股份總數	每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年八月	626,000	6.16	5.85	3,745,430
二零零八年九月	2,862,000	6.28	4.26	15,549,850
二零零八年十月	8,454,000	4.30	1.65	20,310,050
二零零八年十一月	1,818,000	2.60	1.96	4,151,360
	<u>13,760,000</u>			<u>43,756,690</u>

所有購回股份已被註銷。

除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

捐款

本年內，集團共捐出港幣4,877,936元。

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本公司董事所悉，本公司已維持上市規則所指定之最低公眾持股量。

薪酬政策

集團員工之薪酬政策乃由薪酬委員會按員工之長處、資歷及能力制定。

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

集團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29。

董事會報告 (續)

關連交易

於二零零八年十一月三日，RK Investment (Changzhou) Limited (「RK Investment」)，一家由本公司間接全資擁有之子公司，與展馳國際有限公司 (「展馳」)，一家為利基控股有限公司 (「利基」) 之間接全資擁有子公司及惠記集團有限公司 (「惠記」) 之聯繫人士簽訂協議，據此，RK Investment 同意以總代價港幣 9,424,584 元購買 Value Ahead Limited (「Value Ahead」) 40% 已發行股本與及股東貸款。交易於二零零八年十一月二十四日完成，而 Value Ahead 則成為本公司之全資附屬公司。

此項交易助集團整合其於 Value Ahead 之權益，使集團部署在國內的建築/房地產開發相關資源提供了更大的靈活性，如由利基繼續持有 Value Ahead 之權益，則很難實現此整合效應。

於協議日，由於展馳乃惠記 (本公司之控股股東) 之聯繫人士，惠記持有利基約 60.8% 之權益及本公司 38.47% 權益，根據上市規則第 14A.13(1)(a) 條，此交易構成本公司之一項關連交易，但根據上市規則第 14A.32 條，交易獲豁免須獲得獨立股東批准之要求。

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 41 間基建合作企業及 1 間地產合資企業，不論集團所佔權益是否超過 50%，皆列作合作／合資企業。投資之形式為投入註冊資本及貸款。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) 本年內，集團並無為其下任何合作／合資企業安排銀行融資作擔保。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，集團借予合作企業合共港幣 33.1 億元，其總金額超過集團經調整總資產值港幣 207.6 億元 (即集團於二零零八年十二月三十一日之總資產值減去本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之建議派發末期股息) 之 8%。該等貸款實際上是投資一部份，且為無抵押、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。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)。

董事會報告 (續)

3. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下合作／合資企業於二零零八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 二零零八年 十二月三十一日 千港元
資產負債表	
物業、機器及設備	10,712,680
流動資產	1,513,595
流動負債	(1,190,351)
流動資產淨值	323,244
應付合作企業夥伴款項	(789,172)
資產淨值	10,246,752
	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益表	
總收入	3,122,281
總支出	(1,519,656)

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／ 合資企業 之貸款 千港元	將予注入 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%	36,299	—
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	—
廣西恆勁公路開發有限公司	70%	61,513	22,100
廣西路通公路開發有限公司	70%	81,800	19,006
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	—
深圳機荷高速公路(東段)有限公司	45%	377,028	—
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	—
房地產合資企業			
上海順馳方城置業有限公司*	31.50%	70,787	—
		3,308,576	41,106

* 此合作企業由本公司透過一間89.46%權益之子公司持有。

董事會報告 (續)

4. 除上文所披露外，本公司概無其他根據上市規則第13章須作出持續披露之情況。

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，二零零九年四月二日

企業管治報告

企業管治常規

本公司深信，企業管治常規乃一間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。

二零零八年內，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」）之所有強制性守則條文，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，並負責編製財務報表。

董事會現時由11名董事組成，包括五名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。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，董事會亦會舉行特別董事會會議。個別董事於二零零八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	2	3
執行董事			
單偉豹	4/5	—	1/3
高毓炳	5/5	—	—
陳錦雄	5/5	—	—
方兆良	5/5	—	—
單偉彪	5/5	—	—
非執行董事			
胡愛民	2/5	—	—
張宜均	4/5	—	—
獨立非執行董事			
陳慶釗（於二零零八年五月二十六日退任）	2/2	1/1	2/2
周少琪	4/5	2/2	3/3
劉世鏞	5/5	2/2	3/3
周明權（於二零零八年四月十五日獲委任）	3/3	1/1	2/2
蔡國雄（於二零零八年五月二十七日獲委任）	3/3	—	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，而全體董事可於議程中載入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遵例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。

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。

年內，董事會批准委任周明權博士及蔡國雄先生為獨立非執行董事，分別於二零零八年四月十五日及二零零八年五月二十七日生效。

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本集團之策略方向，而行政總裁則負責實行經董事會批准之策略與政策及管理日常之運作。

企業管治報告 (續)

董事委員會

董事會已將職責授予本公司之執行管理人員，包括推行董事會決策、統籌日常運作與管理、監察經營預算、監督資本與人力資源等。此外，董事會已成立下列兩個董事委員會監察本公司特定方面之事務：

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年成立，現時由五名成員組成，包括周少琪先生(薪酬委員會主席)、單偉豹先生、劉世鏞先生、周明權博士及蔡國雄先生。隨着陳慶釗先生於二零零八年五月二十六日退任董事，周少琪先生被董事會委任為薪酬委員會主席。周明權博士及蔡國雄先生分別由二零零八年四月十五日及二零零八年八月二十一日起獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會之主要職責為支援董事會、向董事會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。

於二零零八年，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，現時由四名成員組成，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、周明權博士及蔡國雄先生。陳慶釗先生於二零零八年五月二十六日退任後不再擔任審核委員會成員。周明權博士及蔡國雄先生分別由二零零八年四月十五日及二零零八年八月二十一日起獲委任為審核委員會成員。

審核委員會之主要職責為審閱財務報表及核數師報告、監察財務報表之完整性，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。

於二零零八年，審核委員會在建議董事會批准前審閱財務報表、釐定外聘核數師之酬金及檢討內部監控制度之成效。

年內，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。

企業管治報告 (續)

管理委員會

除了兩個董事委員會，董事會將職責授予於二零零九年二月一日成立之管理委員會，此委員會已接管載於上文「董事委員會」一段之執行管理人員之管理角色，管理集團日常事務及執行董事會之決策及制度。管理委員會由五位成員組成，包括高毓炳先生，陳錦雄先生、方兆良先生、祝咏雪小姐及俞金發先生。根據管理委員會之職權範圍，其需要向董事會匯報經營管理上重大事項，調研結果及建議並尋求董事會批准。

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之組織架構及全面之政策與標準。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。

內部審核部門對集團內部監控制度的成效作出審查及制定建議。為保持內部審核功能之獨立性，內部審核部門的主管直接向審核委員會匯報。內部審核委員會會於每季總結主要審核結果及制定建議並向審核委員會匯報。

董事會已透過審核委員會審閱本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度集團內部監控制度之成效。

董事對財務報表之責任

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本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財務報表。

外聘核數師酬金及申報責任

於二零零八年，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5,327,000元和港幣181,000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申報之聲明載於第53至54頁之獨立核數師報告。

企業管治報告 (續)

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身之守則。經作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零八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55頁至125頁之綜合財務報表，其中載有 貴集團於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、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、實施及維護與編製和真實公平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監控的成效發表意見。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 貴集團於二零零八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。

雖然並沒有出具保留意見，我們提呈注意綜合財務報表第23項及第38項附註。按第23項附註所述，儘管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」)之董事會由 貴集團委任，惟 貴集團仍未能取得天津公司之實際控制權，因此， 貴集團尚未將天津公司納入為子公司。 貴集團已向天津公司前管理層提出法律訴訟以獲得該等公司控制權。然而，由於該等法律訴訟因與天津當局正在調查之案件有交叉，在沒有具體說明情況下，對天津公司前管理層的該等訴訟暫已被中止。貴公司於二零零九年一月接獲天津政府之通知，當局已完成其調查。根據 貴集團之中華人民共和國(「中國」)法律顧問的意見， 貴集團很大機會可解除中止該法律訴訟，令 貴集團對天津公司前管理層提出的訴訟得以延續進行。按照 貴集團中國法律顧問的意見，董事堅信，法庭裁決將對 貴集團有利，因此， 貴集團將於可預見的未來取得天津公司的有效控制權。按附註23所述，根據天津公司之投資減值檢討，公司董事認為，毋須對於天津公司之投資成本作出任何減值。然而，由於法院重開審訊的時間及訴訟的最終結果無法確定，下述者將受到不確定性的因素影響：

- 因 貴集團未能控制天津公司或變賣天津公司的物業，從而影響 貴集團於二零零八年十二月三十一日於該等公司的總額達港幣632,787,000元之投資的可收回性；及
- 按附註38所述，若天津公司於二零零九年六月到期日之前未能償還及天津公司抵押的物業不足以彌補於二零零八年十二月三十一日由 貴集團擔保的港幣337,079,000元之貸款，銀行將要求集團償還。

除為該項擔保於開始有效日的公允值撥備港幣22,000,000元及於二零零八年七月之信貸額度續期日之公允值撥備港幣20,337,000元外，並沒其他債務或減值撥備反映在此綜合財務報表內。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零九年四月二日

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	7	4,630,672	2,407,770
銷售成本		(4,110,060)	(1,741,789)
毛利		520,612	665,981
利息收入		19,972	96,189
其他收入		373,008	420,886
銷售費用		(112,784)	(91,506)
經營費用		(510,385)	(371,302)
分佔合作／合資企業溢利	9	909,759	577,107
分佔聯營公司溢利		—	12,267
財務費用	10	(156,855)	(100,670)
稅前溢利	11	1,043,327	1,208,952
所得稅支出	13	(366,693)	(342,811)
年度溢利		676,634	866,141
可分為：			
本公司股東		656,429	851,067
少數股東權益		20,205	15,074
		676,634	866,141
已付股息	14	248,286	372,698
每股盈利	15		
— 基本		港幣0.87元	港幣1.16元
— 攤薄後		港幣0.87元	港幣1.14元

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	16	57,346	103,881
預付土地租金	17	33,293	49,912
投資物業	18	143,851	—
合作／合資企業權益	19	5,289,683	5,170,093
給予合資企業之貸款	20	—	81,196
給予關連公司之貸款	21	54,700	54,700
遞延稅項資產	31	40,700	81,862
長期應收賬款	22	576,359	433,132
可供出售的投資	23	632,787	592,821
		6,828,719	6,567,597
流動資產			
物業存貨	24	12,029,250	10,379,463
預付租賃土地款	25	107,865	1,393,210
預付土地租金	17	938	1,365
給予合資企業之貸款	20	70,787	—
應收賬款、按金及預付款項	26	686,063	769,764
預付所得稅		225,699	226,432
已抵押銀行存款	27	163,723	231,583
銀行結存及現金	27	796,098	1,858,941
		14,080,423	14,860,758
資產總額		20,909,142	21,428,355
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	28	73,893	75,265
儲備		9,295,568	8,397,151
		9,369,461	8,472,416
少數股東權益		164,141	151,527
權益總額		9,533,602	8,623,943
非流動負債			
銀行及其他貸款(於一年後到期)	30	5,737,728	6,114,771
遞延稅項負債	31	147,998	69,155
		5,885,726	6,183,926

綜合資產負債表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	32	1,756,811	1,663,877
來自預售物業之按金		2,095,694	4,127,823
應付所得稅		212,424	219,839
銀行及其他貸款(於一年內到期)	30	1,424,885	608,947
		5,489,814	6,620,486
權益及負債總額		20,909,142	21,428,355

董事會於二零零九年四月二日批核及授權刊載於第55至125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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益								少數股東 權益	權益總額
	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1)	認股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註2)	保留溢利 千港元	合計 千港元		
於二零零七年一月一日結餘	69,008	2,522,627	257,722	1,260,000	36,795	—	2,631,416	6,777,568	—	6,777,568
因海外經營折算之匯兌差額										
直接在股東權益確認	—	—	497,594	—	—	—	—	497,594	187	497,781
因出售基建合作企業 而解除之匯兌儲備	—	—	(7,838)	—	—	—	—	(7,838)	—	(7,838)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	851,067	851,067	15,074	866,141
年度確認之收支總額	—	—	489,756	—	—	—	851,067	1,340,823	15,261	1,356,084
小計	69,008	2,522,627	747,478	1,260,000	36,795	—	3,482,483	8,118,391	15,261	8,133,652
確認權益支付的費用										
—以股份為基準的付款	—	—	—	—	66,783	—	—	66,783	—	66,783
配售新股份	4,500	544,500	—	—	—	—	—	549,000	—	549,000
有關配售新股份所產生之費用	—	(10,368)	—	—	—	—	—	(10,368)	—	(10,368)
因行使認股權而發行普通股	1,757	119,551	—	—	—	—	—	121,308	—	121,308
因行使認股權之轉賬	—	8,002	—	—	(8,002)	—	—	—	—	—
失效認股權	—	—	—	—	(62)	—	62	—	—	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	136,266	136,266
股息	—	—	—	—	—	—	(372,698)	(372,698)	—	(372,698)
儲備撥付	—	—	—	—	—	10,867	(10,867)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日結餘	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
因海外經營折算之匯兌差額										
直接在股東權益確認	—	—	547,742	—	—	—	—	547,742	9,388	557,130
因出售基建合作企業 而解除之匯兌儲備	—	—	(15,296)	—	—	—	—	(15,296)	—	(15,296)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	656,429	656,429	20,205	676,634
年度確認之收支總額	—	—	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)	—	—	—	—	—
失效認股權	—	—	—	—	(9,721)	—	9,721	—	—	—
購回股份並註銷	(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

附註1：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子公司所發行股本票面值之相差。

附註2：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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務			
稅前溢利		1,043,327	1,208,952
調整：			
物業、機器及設備之折舊		13,958	4,104
利息收入		(19,972)	(96,189)
財務費用		156,855	100,670
以股份為基準的付款		—	66,783
出售基建合作企業權益之收益	34	(10,272)	(11,130)
分佔合作／合資企業溢利		(909,759)	(577,107)
分佔聯營公司溢利		—	(12,267)
出售物業、機器及設備之損失淨值		1,017	251
營運資金變動前之經營現金流量		275,154	684,067
應收賬款、按金及預付款項之減少		80,731	1,941,473
作銷售用途之已落成物業之(增加)減少		(94,334)	309,948
作銷售用途之發展中物業之減少(增加)		1,651,149	(997,246)
應付賬款及應計費用之增加(減少)		113,963	(2,937,647)
來自預售物業按金之(減少)增加		(2,310,409)	240,146
支付租賃土地款		(1,197,439)	(730,992)
用於經營之現金		(1,481,185)	(1,490,251)
支付所得稅		(249,578)	(204,851)
用於經營業務之現金流淨額		(1,730,763)	(1,695,102)
投資活動			
從基建合作企業收到之股息		410,898	474,504
基建合作企業之投資回報		671,647	255,211
已抵押銀行存款之減少(增加)		67,860	(57,538)
出售基建合作企業權益所得款項	34	62,697	128,000
已收利息		24,660	96,958
出售物業、機器及設備所得款項		2,168	666
長期應收賬款之增加		(114,027)	(12,000)
購買物業、機器及設備		(86,360)	(85,889)
收購附屬公司之額外權益		(16,979)	—
因收購附屬公司而產生之現金流出淨額	33	(7,847)	(685,849)
收購聯營公司	33	—	(275,741)
關連公司歸還貸款		—	363,636
收回出售基建合作企業之遞延對價		—	31,067
基建合作企業之資本投入		—	(8,911)
貸款予聯營公司		—	(806,896)
貸款予合資企業		—	(66,316)
增加預付土地租金		—	(51,277)
來自(用於)投資活動之現金流淨額		1,014,717	(700,375)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
融資活動		
新增貸款	2,103,839	4,826,117
發行普通股	213	670,308
償還貸款	(1,821,737)	(1,623,113)
已付利息	(448,839)	(393,328)
已付股息	(248,286)	(372,698)
購回普通股	(43,757)	—
有關發行普通股所產生之費用	—	(10,368)
(用於)來自融資活動之現金流淨額	(458,567)	3,096,918
現金及現金等值淨額之(減少)增加	(1,174,613)	701,441
年初之現金及現金等值	1,858,941	1,113,374
外匯匯率變動之影響	111,770	44,126
年末之現金及現金等值，相等於銀行結存及現金	796,098	1,858,941

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司於百慕達註冊成立為一間受豁免公司，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及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。

本公司為一間投資控股公司。集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」），透過基建合作企業發展、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42和19。

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」）。然而集團之財務報表以港元呈列，因為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，集團已應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布，並已開始生效之修訂本及新詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號（修訂本）	重新分類金融資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號-集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利的資產限制、最低資金要求 及其相互關係

董事已評估新香港財務報告準則，尤其是香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第12號「服務經營權安排」的影響。採用香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第12號後，集團的基建合作企業所持的服務經營權不再確認為物業、機器及設備，而會列作無形資產入賬。於採用香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第12號前後，攤銷無形資產經營權的方法均無轉變，仍然沿用附註3所述的會計政策。董事認為採用該等新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，因此毋須作出前期調整。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

集團並無提前採納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)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
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 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	賦予權利的條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	營運分部 ²
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃 ⁵
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 ²
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 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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉讓資產 ⁷

¹ 適用於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間(惟香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。

² 適用於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零零九年六月三十日或之後完結的年度期間。

⁵ 適用於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間。

⁶ 適用於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間。

⁷ 適用於二零零九年七月一日或之後發生之轉讓。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響集團對附屬公司擁有權變動之會計處理。

採納因香港財務報告準則之改進而對香港會計準則第40號「投資物業」的修訂本，或會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。該類物業現時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。集團預期將會採納該修訂本，並於二零零九年一月一日或之後開始之財政年度生效。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第15號(將於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效)闡明有關房地產銷售收入的確認時間。董事已評估該詮釋的潛在影響，並認為不會對集團業績或財務狀況有重大影響。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋不會對集團之業績及財務狀況造成重要影響。

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。

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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間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)計入綜合收益表。

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)

截至二零零八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會列作流動負債的「預售物業按金」。

物業租金

經營租約的應收租金會按相關租期以直線法確認並計入綜合收益表。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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，內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、機器與設備

物業、機器與設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損確認。

物業、機器與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、機器與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。

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。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

發展中投資物業

集團日後用作投資物業的在建或發展中物業分類為發展中物業，按成本減去已確認之減值虧損入賬，直至該建設或發展竣工為止，並於其後重新分類及按公允值計入投資物業。竣工當日的物業公允值及其過往賬面值的差額會確認為損益。

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。

倘若集團於合作企業之權益，為其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，用分攤方法反映無形資產之將來的經濟效益為模式而預計消耗。現按預計使用年期或剩餘之特定期內較短的去分攤撇銷其成本值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司之投資

聯營公司為投資者具有重大影響力之企業，且並非附屬公司或於合作企業之權益。

聯營公司之業績、資產及負債採用權益會計法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售之投資(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」列賬)或於初步確認時指定按公允值計入損益或分類為持作買賣之投資(根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」列賬)除外。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本及就集團應佔該聯營公司資產淨值之任何收購後變動作出調整，減任何已識別減值虧損於綜合資產負債表列賬。倘集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成集團於該聯營公司之淨投資一部分之長期權益)，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聯營公司支付之款項為限。

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。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。

倘減值虧損其後撥回，則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。

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賬。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

由於收購、建設或製造合資格資產而直接產生之借貸成本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的損益表確認。

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計入期間之損益。

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本公司之呈報貨幣(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。倘若其內匯率大幅波動，則使用於交易日期生效之匯率。所產生之匯兌差異，則確認為股東權益之一個獨立組成部分(匯兌儲備)。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

員工退休福利

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

稅項

所得稅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，並以結算日負債法入賬。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。倘此首次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。

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。

遞延稅項按預期應用於清償負債或資產變現時之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或入賬，倘其所關於之項目直接於權益中扣除或入賬除外，在此情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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於資產負債表內確認。財務資產及財務負債首次確認按公允值計量。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於損益確認。

財務資產

集團之財務資產分類為貸款及應收款項，以及可供出售財務資產。

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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括提供予合營企業及關連公司之貸款、應收賬款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)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之減值之會計政策)列賬。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為並無分類為貸款及應收款項之非衍生工具。

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(見下文財務資產之減值的會計政策)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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

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。應收款項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、觀察與應收款項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。倘貿易應收款項被視為不可收回時，則於撥備賬撇銷。其後收回之前撇銷之金額會計入損益。

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

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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

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。

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。

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。由本公司／集團企業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，本公司／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)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

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。

撥備

倘集團因過往事件而產生現有責任，且集團有可能將須履行該責任，則確認撥備。撥備乃按董事於結算日作出有關履行責任所需開支的最佳估計釐定，並於影響重大時貼現至現值。

以股份為基準的付款交易

就授予本公司董事及僱員之購股權而言，所獲服務之公允值經參考於授出日授出之購股權之公允值釐定，於授出之購股權即時歸屬之授出日，全數確認為開支，而股本(購股權儲備)亦相應增加。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之數額，將被轉撥至股份溢價賬。在購股權被沒收，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，本公司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。

估計及有關假設會持續檢討。倘修訂僅影響修訂期間，則會計估計修訂於該期間確認，或倘修訂影響現行及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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

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。如有需要時，集團將委託專業機構進行獨立之交通研究。此等預測須作出判斷及估計。

可供出售的財務資產之估計減值

可供出售的財務資產以成本減去減值呈列，天津公司財務狀況變壞(定義見附註23)，及天津公司所持物業的市值下降均被視為減值的客觀證據。在釐定對天津公司的投資成本是否需要作出任何減值時須作出相應判斷。

集團進行減值評估時，天津公司持有之物業(包括土地、持有出售之發展中物業及已落成物業)之公允值，乃參考與集團並無關連之獨立專業估值行於當日之估值釐定。

同時，於附註23所述，集團管理層已進行盡職審查以核實物業擁有權及天津公司之或然負債。於二零零六年，中國政府根據中國國土局於一九九九年四月二十六日發出之指引，強執行收回閒置土地。天津公司現時持有之相關土地可能被分類為閒置土地。集團管理層已就該問題作出評估，根據法律意見，集團只要能夠於短期內重新啟動天津公司之項目發展，被收回閒置土地及潛在之罰款將不會發生。

對於這些背景，董事認為毋須對天津公司之投資成本作出減值。

提供銀行擔保予天津公司

於二零零八年十二月三十一日，集團提供銀行擔保予天津公司。集團並無就該銀行擔保額在綜合財務報表內作出全數撥備。本公司董事的詳細判斷可參照附註38。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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。

集團的資本結構包括債務(包括附註30披露的貸款)及股東佔有本公司的權益，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，並確保於年內及結算日均遵守貸款契約。

6. 財務工具

(a) 財務工具之種類

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務資產		
已攤銷成本之貸款及應收款(包括現金和等值現金)	2,224,724	3,210,335
可供出售的投資	632,787	592,821
財務負債		
已攤銷成本之債務	8,813,152	8,374,595
財務擔保合約	20,337	13,000

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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

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。

(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	68,939	185,682	6,006,545	5,907,877
港元	147,006	99,775	508,989	129,350

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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)

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	296,880	286,110
港元	18,099	1,479

集團對外匯之敏感度於截至二零零八年十二月三十一日止年度內有所提高，主要由於以美元計值之未償還銀行及其他借貸增加。

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借款，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借予合作企業之貸款、銀行及其他借款有關。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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，則集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣10,583,000元(二零零七年：減少/增加港幣6,516,000元)，而資本化撥充作銷售用途之發展中物業的財務費用將減少/增加港幣22,597,000元(二零零七年：港幣22,367,000元)，其主要為銀行及其他貸款之增加所引致。

(ii) 信貸風險管理

於二零零八年十二月三十一日，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自以下項目產生：

- 於綜合資產負債表所列有關已確認財務資產之賬面值；及
- 附註38所披露關於集團之財務擔保所產生之或然負債金額。

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

因為銀行通常不會有銀根短缺情況，所以本公司認為集團的流動現金面對的風險是低的。

除於附註22所述的長期應收賬款外，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。包括在長期應收賬款的港幣551,858,000元(二零零七年：港幣391,336,000元)，已由獨立第三方將持有之物業作抵押，本公司董事認為產生信貸風險已相應減低。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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)

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。於二零零八年十二月三十一日，集團之備用未動用透支額及短期銀行貸款融資約港幣175,281,000元(二零零七年：港幣937,895,000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)

截至二零零八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

下表詳列集團財務負債之餘下合約到期日。就非衍生工具財務負債而言，下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。

	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
二零零八年								
應付賬款及應計費用	—	1,629,534	3,152	17,853	—	—	1,650,539	1,650,539
財務擔保合約	—	20,337	—	—	—	—	20,337	20,337
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
		<u>2,390,349</u>	<u>1,095,441</u>	<u>1,013,439</u>	<u>4,186,820</u>	<u>1,619,339</u>	<u>10,305,388</u>	<u>8,833,489</u>
二零零七年								
應付賬款及應計費用	—	1,429,025	11,840	210,012	—	—	1,650,877	1,650,877
財務擔保合約	—	13,000	—	—	—	—	13,000	13,000
銀行及其他貸款								
— 定息利率	7.22	371,369	392,007	415,203	2,129,227	1,712,619	5,020,425	3,830,220
— 浮息利率	6.69	199,949	99,757	615,134	2,736,238	—	3,651,078	2,893,498
		<u>2,013,343</u>	<u>503,604</u>	<u>1,240,349</u>	<u>4,865,465</u>	<u>1,712,619</u>	<u>10,335,380</u>	<u>8,387,595</u>

(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30所述外，董事們認為財務資產和財務負債之賬面值按攤銷成本載入綜合財務報表約等同其公允值。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 收入

集團之年度收入分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
集團收入		
作銷售用途之已落成物業銷售收入	<u>4,630,672</u>	<u>2,407,770</u>
分佔基建合作企業之路費收入	<u>1,698,633</u>	<u>1,281,524</u>
集團收入及分佔基建合作企業收入	<u>6,329,305</u>	<u>3,689,294</u>

8. 分部資料

業務根據集團報告之基本分部資料如下：

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

集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收入及溢利，按其主要業務及經營地區之分析如下：

按主要業務：

	收費公路 千港元	房地產發展 千港元	未歸類 千港元	總計 千港元
二零零八年				
收入	<u>—</u>	<u>4,630,672</u>	<u>—</u>	<u>4,630,672</u>
分部業績	(18,649)	(10,359)	—	(29,008)
出售基建合作企業權益之收益	10,272	—	—	10,272
利息收入	—	—	19,972	19,972
企業收入	—	—	335,561	335,561
企業費用	—	—	(46,374)	(46,374)
分佔合作／合資企業溢利	899,617	10,142	—	909,759
財務費用	—	—	(156,855)	(156,855)
稅前溢利				1,043,327
所得稅支出				<u>(366,693)</u>
年度溢利				<u>676,634</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

按主要業務：(續)

	收費公路 千港元	房地產發展 千港元	未歸類 千港元	總計 千港元
綜合資產負債表				
資產				
分部資產	16,950	12,981,014	—	12,997,964
合作／合資企業權益	5,260,470	29,213	—	5,289,683
給予合資企業之貸款	—	70,787	—	70,787
未歸類企業資產	—	—	2,550,708	2,550,708
資產總額				<u>20,909,142</u>
負債				
分部負債	438	3,675,890	—	3,676,328
未歸類企業負債	—	—	7,699,212	7,699,212
負債總額				<u>11,375,540</u>
其他資料				
資本增加	44	89,799	91	89,934
折舊	191	12,961	806	13,958

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 分部資料 (續)

按主要業務：(續)

	收費公路 千港元	房地產發展 千港元	未歸類 千港元	總計 千港元
二零零七年				
收入	—	2,407,770	—	2,407,770
分部業績	(17,597)	441,909	—	424,312
出售基建合作企業權益之收益	11,130	—	—	11,130
利息收入	—	—	96,189	96,189
企業收入	—	—	367,792	367,792
企業費用	—	—	(179,175)	(179,175)
分佔合作／合資企業溢利	574,835	2,272	—	577,107
分佔聯營公司溢利	—	12,267	—	12,267
財務費用	—	—	(100,670)	(100,670)
稅前溢利				1,208,952
所得稅支出				(342,811)
年度溢利				866,141
綜合資產負債表				
資產				
分部資產	21,448	12,659,828	—	12,681,276
合作／合資企業權益	5,152,386	17,707	—	5,170,093
給予合資企業之貸款	—	81,196	—	81,196
未歸類企業資產	—	—	3,495,790	3,495,790
資產總額				21,428,355
負債				
分部負債	2,148	5,645,633	—	5,647,781
未歸類企業負債	—	—	7,156,631	7,156,631
負債總額				12,804,412
其他資料				
資本增加	276	98,853	1,401	100,530
折舊	314	2,607	1,183	4,104
以股份為基準的付款	—	—	66,783	66,783

按經營地區：

集團之營業額及經營溢利貢獻超過90%來自中國的客戶。故此，沒有呈列經營地區之分析。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 分佔合作／合資企業溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分佔攤銷及稅前基建合作企業收購後之溢利	1,220,488	931,084
減：收費公路經營權攤銷	(208,821)	(201,756)
本年度稅項	(100,050)	(70,093)
遞延稅項	(12,000)	(84,400)
	<u>899,617</u>	<u>574,835</u>
分佔其他合資企業收購後之溢利	10,142	2,272
	<u>909,759</u>	<u>577,107</u>

本年度稅項數額指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5年內逐步遞增至25%。

10. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之借款	319,882	311,430
須於五年後全數償還之借款	122,468	73,851
	<u>442,350</u>	<u>385,281</u>
借款成本總額	27,254	29,649
其他財務費用	469,604	414,930
	<u>(312,749)</u>	<u>(314,260)</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	156,855	100,670
	<u>156,855</u>	<u>100,670</u>

本年度資本化之借款成本，每年按認可資產開支5.71%(二零零七年：6.76%)的平均資本化比率計算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前溢利已扣除下列：		
物業、機器及設備之折舊	15,021	5,824
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(1,063)	(1,720)
	<u>13,958</u>	<u>4,104</u>
租用土地、物業及機器之經營租約租金	22,725	4,293
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(817)	(888)
	<u>21,908</u>	<u>3,405</u>
預付土地租金之攤銷	1,461	1,365
減：撥充作物業、機器及設備	(1,461)	(1,365)
	<u>—</u>	<u>—</u>
員工成本	178,422	116,145
以股份為基準的付款	—	31,508
公積金供款計劃(扣除已沒收的供款港幣343,000元 (二零零七年：港幣335,000元))	24,635	15,140
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(52,278)	(23,477)
總員工成本(不包括董事酬金)	<u>150,779</u>	<u>139,316</u>
核數師酬金	5,327	3,974
出售物業、機器及設備之損失	1,017	251
已確認為銷售成本之物業存貨	4,110,060	1,741,789
分佔聯營公司稅項	—	21,742
及計入下列項目：		
銀行利息收入	15,320	40,454
出售基建合作企業權益之收益(附註34)	10,272	11,130
淨匯兌收益(計入其他收入內)	335,384	358,675

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 董事及僱員酬金

董事酬金

	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	二零零八年 合計 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
	1,495	16,315	18,425	1,293	37,528
二零零七年					
	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	按表現 掛鈎之花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事					
單偉豹	—	6,202	—	12	6,214
高毓炳	—	3,594	8,511	359	12,464
陳錦雄	—	2,284	2,979	217	5,480
方兆良	—	1,805	1,702	180	3,687
單偉彪	—	2,870	—	12	2,882
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	300	—	—	—	300
周少琪	300	—	—	—	300
劉世鏞	300	—	—	—	300
	1,260	16,755	13,192	780	31,987

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二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之董事報告。

於二零零七年及二零零八年，集團五位最高薪酬人士為本公司董事，其酬金已包括在上述之薪酬內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項：		
中國企業所得稅	128,034	150,727
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	115,124	107,299
	<u>243,158</u>	<u>258,026</u>
遞延稅項(附註31)：		
本年度稅項	123,535	80,021
稅率變動	—	4,764
	<u>123,535</u>	<u>84,785</u>
	<u><u>366,693</u></u>	<u><u>342,811</u></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。

附屬公司的中國所得稅按稅率25%(二零零七年：33%)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。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並自二零零八年一月一日起生效。根據新稅法，內資及外資企業均須按統一所得稅率25%繳稅。原有之《中華人民共和國外商投資企業稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行規定》已同時廢除。新稅法之詳細規定、有關適用所得稅率之具體條文、應課稅收入之計算方法以及特定稅項優惠及其二零零七年與往後期間之過渡條文已於二零零七年十二月頒佈。遞延稅項結餘於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，已就預期變賣資產或清償負債之相關期間之適用稅率作出調整。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 所得稅支出 (續)

根據財政部、國家稅務總局聯合發佈財稅[2008]第1號通知，自二零零八年一月一日開始起，外商需就持有的外商投資企業產生的溢利所分配之收益根據新稅法第3章及第27章以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》第91章繳納中國企業所得稅。而二零零八年一月一日前的外商投資企業溢利分配則豁免。因此，就附屬公司及合作企業未分配盈利應繳納之遞延稅項負債為港幣46,000,000元，已計入本年度之綜合收益表內。

本年度所得稅可調節至綜合收益表內之稅前溢利如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅前溢利	<u>1,043,327</u>	<u>1,208,952</u>
按適用所得稅率25% (二零零七年：33%) 計算之稅項 (附註)	260,832	398,954
土地增值稅撥備	115,124	107,299
土地增值稅之稅項影響	(28,781)	(35,409)
不可扣稅開支之稅項影響	242,700	198,507
毋須課稅收入之稅項影響	(104,492)	(151,990)
分佔合作／合資企業業績之稅項影響	(227,440)	(190,445)
分佔聯營公司業績之稅項影響	—	(4,048)
仍未確認稅項虧損之稅項影響	36,679	19,206
仍未確認暫時性差異之稅項影響	21,980	—
利用以往未確認之稅項虧損之稅項影響	(7,557)	(4,027)
中國附屬公司及合作企業未分配盈利之遞延稅項	46,000	—
稅率變動之稅項影響	—	4,764
其他	<u>11,648</u>	<u>—</u>
本年度所得稅	<u>366,693</u>	<u>342,811</u>
全年實際稅率	<u>35.1%</u>	<u>28.4%</u>

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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 已付股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
派付二零零七年末期股息每股港幣0.28元 (二零零七年派付二零零六年：港幣0.26元)	210,752	192,790
派付二零零八年中中期股息每股港幣0.05元 (二零零七年：港幣0.24元)	37,534	179,908
	<u>248,286</u>	<u>372,698</u>

董事會建議派付二零零八年末期股息每股港幣0.20元，合共約港幣148,000,000元。此股息有待即將舉行之股東週年大會上批准，且並無於此綜合財務報表內列為負債。此數額將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列為儲備分配入賬。

建議派付之末期股息乃按於二零零九年三月三十一日已發行股份738,926,566股之基準計算。

15. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司股東應佔溢利資料詳列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之本公司股東應佔溢利	<u>656,429</u>	<u>851,067</u>
	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	750,694,000	736,404,000
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	<u>662,000</u>	<u>8,597,000</u>
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	<u>751,356,000</u>	<u>745,001,000</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 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							
於二零零七年一月一日	—	985	3,288	9,186	—	8,374	21,833
增加	76,072	—	1,253	3,319	—	5,245	85,889
出售	—	(486)	—	(445)	—	(775)	(1,706)
收購附屬公司	—	—	—	5,503	—	9,138	14,641
匯兌調整	—	61	33	403	—	360	857
於二零零七年 十二月三十一日	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	(124,810)	—	—	—	—	—	(124,810)
收購附屬公司(附註33)	—	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
折舊							
於二零零七年一月一日	—	337	3,004	5,351	—	3,417	12,109
本年度計提	—	21	632	2,433	—	2,738	5,824
出售時撇銷	—	(183)	—	(353)	—	(253)	(789)
匯兌調整	—	21	40	273	—	155	489
於二零零七年 十二月三十一日	—	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
賬面值							
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
於二零零七年 十二月三十一日	76,072	364	898	10,262	—	16,285	103,881

附註：發展中投資物業為於中國之在建物業，並為中期租賃年期。本年度，部份物業已落成及轉移至投資物業。。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 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，並為中期租賃年期。

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。

17. 預付土地租金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於中國，並持有中期租約的土地款	<u>34,231</u>	<u>51,277</u>
按報表之分類：		
非流動資產	33,293	49,912
流動資產	<u>938</u>	<u>1,365</u>
	<u>34,231</u>	<u>51,277</u>

本年度內，部份物業已落成及其相應的預付土地租金港幣19,041,000元已轉移至投資物業。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	千港元
公允值	
自發展中投資物業重新分類(附註16)	124,810
自預付土地租金重新分類(附註17)	19,041
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	<u>143,851</u>

本年度內，發展成本港幣124,810,000元及預付土地租金港幣19,041,000元於部份投資物業發展竣工後分別由發展中投資物業及預付土地租金的結餘轉移至投資物業。該等投資物業於轉移當日及二零零八年十二月三十一日的公允值乃參考與集團概無關聯的獨立專業估值公司進行的估值而釐定。空置部分的公允值參考同類物業的交易價格之市場證據而釐定。已佔用物業的公允值參考收入資本法，即以現有租約及根據日後可享有的物業收入潛力而計算。若合適時，亦會參考同地區及同類物業的交易市況而釐定其公允值。由於二零零八年十二月三十一日的物業公允值與竣工當日的物業賬面值及公允值相若，故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。

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以公允值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	5,315,447	5,491,426
分佔收購後未分派之業績及儲備	3,720,225	2,965,010
投資成本之減少(附註)	(3,775,202)	(3,304,050)
	<u>5,260,470</u>	<u>5,152,386</u>
其他合資企業權益		
投資成本	16,123	16,124
分佔收購後溢利及儲備	13,090	1,583
	<u>29,213</u>	<u>17,707</u>
	<u><u>5,289,683</u></u>	<u><u>5,170,093</u></u>

附註：基建合作企業按月分派現金盈餘予集團作為投資總額之回報，每月現金分派之金額變化是取決於收費公路之表現和合資企業產生之經營費用和資本支出。

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，該等公司於二零零八年及二零零七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%#	建設及管理中國安徽省 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%#	投資及開發、經營及管理 中國安徽省國道206合肥 至淮南公路(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%#	投資及開發、經營及管理 中國安徽省國道206合肥 至淮南公路(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%#	建設及管理中國安徽省 合肥至六安公路(六安段)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 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
蚌埠路勁淮河公路橋開發有限公司	人民幣 54,180,000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 39,690,000元	35%#	投資及建設、經營及管理 中國安徽省省道307 懷遠至蒙城公路
蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋 開發有限公司	人民幣 42,929,000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 99,562,000元	70%#	投資及開發、經營及管理 中國廣西壯族自治區 玉林市環城路
邯鄲榮光公路開發有限公司	人民幣 78,200,000元	70%#	建設及管理中國河北省 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%#	建設及管理中國河北省 國道309肥鄉至館陶公路

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 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
河北保發高速公路有限公司	人民幣 38,515,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (霸州東段)
河北保豐高速公路有限公司	人民幣 38,280,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (容雄段)
河北保惠高速公路有限公司	人民幣 38,403,000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 38,905,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (雄霸段)
河北保津高速公路有限公司	人民幣 38,737,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (徐容段)
河北保利高速公路有限公司	人民幣 38,944,000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 36,012,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (霸天段)
河北保昇高速公路有限公司	人民幣 38,603,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (雄縣西段)
河北保怡高速公路有限公司	人民幣 38,630,000元	40%#	投資、經營及管理中國 河北省保津高速公路 (容城段)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 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
河北保裕高速公路有限公司	人民幣 38,971,000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 129,296,000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 112,635,000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 77,636,000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 97,012,000元	43.17%#	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至 益陽高速公路(白寧段)
湖南長益(滄益)高速公路 有限公司	人民幣 98,985,000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 98,554,000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 101,695,000元	43.17%#	投資及開發、經營及管理 中國湖南省長沙至益陽 高速公路(衡滄段)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

基建合作企業 (續)

基建合作企業名稱	註冊資本	本公司間接持有 註冊資本比例	主要業務
湖南長益(寧衡)高速公路 有限公司	人民幣 98,458,000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 78,328,000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%#	建設及管理中國安徽省 合肥至葉集公路(西段)
六安路宇淠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 六安市淠河大橋
羅定市羅沖一級公路有限公司	人民幣 96,800,000元	61%*#@	建設及管理中國廣東省 國道324羅定至沖花公路
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許昌至 南陽公路(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 和省道豫103許昌至 南陽公路(葉縣段)
山西路通東觀公路有限公司	人民幣 82,340,000元	65%#	投資及開發、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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 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
山西路通太榆公路有限公司	人民幣 83,414,000元	65% [#]	建設及管理中國山西省 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% [#]	建設及管理中國山西省 國道108榆次市過境公路
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%	建設及管理中國江蘇省 省道343蘇州至上海 虹橋機場公路

* 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，這種情況會維持至合同上所訂下的日期為止。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日期為止。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。

@ 合作企業已於二零零八年出售。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 合作／合資企業權益 (續)

集團之其他合資企業於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

物業發展合資企業

個體名稱	成立地點	主要業務地點	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	31.5%	房地產發展

其他合資企業

個體名稱	成立地點	主要業務地點	集團所佔權益	主要業務
Value Ahead Limited (附註)	英屬維爾京群島	中國	60%	投資控股

附註：誠如附註33(i)所述，合資企業已於二零零八年成為一間全資擁有之附屬公司。

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，該摘要之編製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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	<u>1,832,810</u>	<u>1,453,152</u>
支出	<u>(923,051)</u>	<u>(876,045)</u>
資產	<u>7,471,495</u>	<u>7,373,152</u>
負債	<u>(2,181,812)</u>	<u>(2,203,059)</u>

20. 給予合資企業之貸款

於二零零八年十二月三十一日，給予合資企業之貸款港幣70,787,000元(二零零七年：港幣81,196,000元)，其中貸款予上海方城港幣70,787,000元(二零零七年：港幣66,316,000元)並無抵押，以固定年利率8.4厘(二零零七年：5.58厘)計息，並需於二零零九年九月前悉數清還，而於二零零七年十二月三十一日餘額為港幣14,880,000元給予Value Ahead Limited之貸款並無抵押、免息及沒有固定還款期。

由於給予上海方城之貸款將於一年內悉數清還，故於二零零八年十二月三十一日已分類為流動資產。

誠如附註33(i)所述，於二零零八年，給予Value Ahead Limited之貸款於完成收購附屬公司時，以現金方式悉數清還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 給予關連公司之貸款

給予關連公司之貸款港幣54,700,000元(二零零七年：港幣54,700,000元)，其中港幣31,500,000元(二零零七年：港幣31,500,000元)以美元為單位和港幣23,200,000元(二零零七年：港幣23,200,000元)以港元為單位之現金，借予前附屬公司，持有本公司重要股權的惠記控股有限公司是其主要之股東。此貸款並無抵押，利率是根據倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加1.7厘，全數將於二零一零年到期歸還。

22. 長期應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
最低收入承諾(附註(i))	10,344	14,743
出售基建合作企業之遞延對價(附註(ii))	14,157	27,053
應收Huge Rise Investments Limited(「Huge Rise」)(附註(iii))	551,858	391,336
	<u>576,359</u>	<u>433,132</u>

附註：

- (i) 包括在集團之長期應收賬款及賬齡逾90日之應收賬款中分別為港幣10,344,000元(二零零七年：港幣14,743,000元)及披露於附註26之港幣5,911,000元(二零零七年：港幣970,000元)之款項，為應收中國合作企業之最低收入承諾。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。
- (ii) 餘額港幣14,157,000元(二零零七年：港幣27,053,000元)，於二零零六年四月向中國合作企業出售基建合作企業產生，且根據協定還款時間表還款的遞延對價。一年內到期金額為港幣14,719,000元(二零零七年：港幣15,564,000元，見附註26)已計入集團之其他應收款項。該等款項將於二零一零年悉數清還。
- (iii) 餘額乃集團墊付現金予一間由集團的獨立第三方，Huge Rise控制之天津順馳有限公司(「Tianjin Sunco WOFE」)，Huge Rise承諾於二零零九年十二月三十一日前悉數清還。於二零零八年十二月三十一日，集團同意提供短暫財務安排為港幣551,858,000元予Tianjin Sunco WOFE，作為其在中國發展房地產之用。未償還金額以Huge Rise及其附屬公司(「Huge Rise集團」)之資產作抵押。本公司董事認為，Huge Rise集團資產包括土地及其他物業，其公允值約港幣587,000,000元，高於未償還之金額，故應收Huge Rise款項之信貸風險有限。該等資產之公允值是參考相近的物業交易證據。

此賬款的利息計算仍在與Huge Rise商議中。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 可供出售的投資

於二零零七年五月二十六日，順馳地產控股有限公司(「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。誠如附註33(ii)所詳述，於集團收購順馳地產前，Sunco Real Estate是由順馳地產前主要股東孫宏斌先生(「孫先生」)所控制。集團於二零零七年七月二十七日完成收購順馳地產額外39.46%權益後，順馳地產成為本公司之間接附屬公司，而在沒有下述情況下，天津公司亦會成為本公司之間接附屬公司。

集團之中國法律顧問已確認，有關集團收購天津公司之法律程序已完成，收購可根據中國有關法律依法執行。然而，儘管天津公司之董事會由集團委任，惟集團未能取得天津公司之實際控制權，原因為天津公司前管理層拒絕讓集團代表進入天津公司之辦事處，亦無交出天津公司之公司公章、賬簿及記錄及其他相關文件。

集團已實行若干預防措施以保存天津公司之資產，包括但不限於：(i)向前管理層發出警告信，防止彼等採取任何有損天津公司之行動；(ii)在天津當地報章刊登通告，提醒公眾人士於與天津公司訂立任何交易時須份外審慎行事；及(iii)向天津相關之銀行發出信函，提醒各銀行與天津公司之客戶訂立任何物業按揭交易及與天津公司訂立其他銀行交易時須份外審慎行事。

因集團現尚未對天津公司的營運及財務政策方案有效行使控制權或施展影響力，故此，於每個結算日，集團只將天津公司列作可供出售的投資處理而未能將其納入為子公司或聯營公司。因此，天津公司之財務報表並無綜合計入集團之綜合財務報表。而由於該等投資為非上市公司股本股份，其公允值估計範圍差異極大，董事認為無法可靠計量公允值，故天津公司之投資於二零零八年及二零零七年十二月三十一日按成本扣除減值列賬。根據天津公司之投資減值檢討，董事認為毋須對於天津公司之投資成本作出任何減值。

集團已經於二零零七年十月於天津市南開區人民法院採取法律訴訟，以強制執行其於天津公司的權利及恢復控制權。然而，由於該等法律訴訟因與天津政府當局正在調查之案件有交叉，在沒有具體說明情況下，於二零零八年對天津公司前管理層之訴訟暫已被中止。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 可供出售的投資 (續)

本公司於二零零九年一月接獲通知，天津政府當局已正式撤銷一項刑事控告之調查。根據集團中國法律顧問的意見，集團很大機會可解除中止法律訴訟，令集團對天津公司前管理層的法律訴訟得以延續進行。按照集團中國法律顧問的意見，董事堅信法庭裁決有利本集團，因此集團於可見將來可取得天津公司的有效控制權。集團會繼續竭盡所能，循法律途徑取回對天津公司的實際控制權。

24. 物業存貨

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
作銷售用途之已落成物業	1,511,717	1,387,063
作銷售用途之發展中物業 (附註)	10,517,533	8,992,400
	<u>12,029,250</u>	<u>10,379,463</u>

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣2,657,744,000元 (二零零七年：港幣4,685,213,000元) 預期於結算日後十二個月內竣工。

25. 預付租賃土地款

於二零零八年十二月三十一日，因購買數幅位於中國之土地而預付之土地款為港幣107,865,000元 (二零零七年：港幣1,393,210,000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」。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款之賬齡分析		
60日內	12,279	11,554
60日至90日內	340	5,477
超過90日	11,139	1,064
	<u>23,758</u>	<u>18,095</u>
出售基建合作企業之遞延對價(附註22(ii))	14,719	15,564
應收利息	253	4,941
預付營業稅及其他稅項	101,573	191,430
其他應收款項，按金及預付款項(附註)	545,760	539,734
	<u>686,063</u>	<u>769,764</u>

除附註22(i)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。

集團於報告日期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5,911,000元(二零零七年：港幣970,000元)按協定的還款時間表清還，剩餘應收賬款餘額將於年底後悉數清還，所以沒有作出任何減值撥備。

在釐定貿易應收款項是否可收回時，集團會考慮貿易應收款項由信貸初次授出日至結算日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，於結算日毋須作出信貸撥備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

附註：

於二零零八年十二月三十一日，在其他應收款項、按金及預付款項當中包括支付多個省份之地方政府或其代理之招標按金港幣31,461,000元(二零零七年：港幣95,166,000元)，以參予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，集團及一名獨立第三方(「獨立第三方A」)與位於濟南省之國有企業(「獨立第三方B」)訂立合作協議，據此，獨立第三方B負責發展數幅土地(「土地」)作適用於商業、辦公室、旅遊及公共用途。集團負責土地發展之財務。有關土地發展工程包括但不限於清拆現時坐落於土地之樓宇、重置現有住戶、提供道路、污水系統、水管、燃氣及電力供應等基建系統以及建設公用設施。集團已向獨立第三方B支付按金港幣381,573,000元(二零零七年：港幣357,474,000元)，作為發展產生總成本其中一部分。根據合作協議，獨立第三方B負責公開招標或拍賣出售該土地之土地使用權。倘若土地於上述公開招標或拍賣售予集團，集團將須支付土地於公開招標或拍賣之售價，而獨立第三方B將向集團付還土地實際產生之發展成本及按集團注資總額10%計算之發展回報。根據合作協議，不論集團日後會否將取得該土地之土地使用權，集團將獲付還實際發展產生之成本，並有權享有按成本總額10%計算之固定回報。

於二零零八年十二月三十一日後，鑒於現時市況，集團決定不會透過公開招標收購土地，按集團與獨立第三方B達成之協議，獨立第三方B將退還集團於二零零九年十二月三十一日前已付的全部發展成本以連同按成本總額計算之固定回報。

27. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

包括在已抵押存款的銀行結存港幣163,723,000元(二零零七年：港幣231,583,000元)抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保，和作為授予集團短期信貸額度。

銀行存款按市場利率介乎年息0.02%至1.17%之間(二零零七年：年息0.72%至5.00%)，已抵押存款之平均實際年利率為0.36%(二零零七年：0.77%)。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	119,667	68,246
美元	34,573	132,775

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 股本

	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目	二零零八年 千港元	二零零七年 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	752,646,566	690,076,566	75,265	69,008
行使認股權而發行股份	40,000	17,570,000	4	1,757
配售新股份	—	45,000,000	—	4,500
購回股份並註銷	<u>(13,760,000)</u>	<u>—</u>	<u>(1,376)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>738,926,566</u>	<u>752,646,566</u>	<u>73,893</u>	<u>75,265</u>

本年度內，因認股權持有人行使其認股權，故本公司共發行40,000股(二零零七年：17,570,000股)普通股予持有人，詳列附註29。

於二零零七年三月，本公司以每股港幣12.20元於市場配售45,000,000股普通股予獨立認購者。本公司配售新股之收益用於房地產發展業務及作為集團流動資金。所有新發行之股份與現有的股份在各方面享有同等權益。

此外，於本年度內，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債券。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 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。

根據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。自當日起，若干認股權已授予合乎條件之參與者，而根據認股權計劃，只剩下54,650,156股股份可供發行，佔本公司於本報告日已發行之股本約7.26%。10%上限可經本公司之股東批准重訂。根據認股權計劃及任何其他計劃授出及仍可行使而尚未行使之有認股權獲行使時可發行之最高股份數目，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因行使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）而已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發股份之1%。

認股權期間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28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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 認股權計劃 (續)

於二零零七年，根據認股權計劃向董事及僱員授出19,500,000份認股權，總代價為港幣118元。於年內所授予之認股權證，其預測公允值為港幣66,783,000元。認股權之公允值乃基於二項式定價模式計算。用於該模式之輸入數據如下：

	二零零七年
授出當日股價	港幣 15.50元
行使價	港幣 14.85元
預測波動比率	27.91%
預測年期	5年
風險免除利率	3.186%
預測股息率	3.23%

該預測波動比率是以公司過去年份股份價格之歷史波動比率釐定。

集團已確認該等公允值為於二零零七年十二月三十一日之費用。

本年度內，集團並無授出認股權。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 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。

二零零八年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零零八年	年內行使	於二零零八年	年內十二月三十一日 之結餘
			一月一日 之結餘		年內 失效/註銷	
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	10,050,000	—	(250,000)	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	10,300,000	—	(100,000)	10,200,000
			23,190,000	—	(350,000)	22,840,000
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	—	—	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)	—	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	5,730,000	—	(1,538,000)	4,192,000
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)	7,360,000
			15,525,000	(40,000)	(3,443,000)	12,042,000
			38,715,000	(40,000)	(3,793,000)	34,882,000
加權平均行使價			12.73	5.31	13.08	12.70

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 認股權計劃 (續)

二零零七年

授出日期	行使期限	行使價 港元	於二零零七年 一月一日 之結餘	年內授出	年內行使	於二零零七年 年內十二月三十一日 失效/註銷	於二零零七年 年內十二月三十一日 之結餘
董事							
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	750,000	—	(750,000)	—	—
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	5,600,000	—	(5,460,000)	—	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	8,750,000	—	(6,050,000)	—	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	10,550,000	—	(500,000)	—	10,050,000
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	—	—	10,300,000
			<u>25,650,000</u>	<u>10,300,000</u>	<u>(12,760,000)</u>	<u>—</u>	<u>23,190,000</u>
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	460,000	—	(325,000)	—	135,000
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	490,000	—	(100,000)	—	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	1,470,000	—	(1,360,000)	—	110,000
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	8,790,000	—	(3,025,000)	(35,000)	5,730,000
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	—	9,200,000	—	(40,000)	9,160,000
			<u>11,210,000</u>	<u>9,200,000</u>	<u>(4,810,000)</u>	<u>(75,000)</u>	<u>15,525,000</u>
			<u>36,860,000</u>	<u>19,500,000</u>	<u>(17,570,000)</u>	<u>(75,000)</u>	<u>38,715,000</u>
加權平均行使價			<u>8.84</u>	<u>14.85</u>	<u>6.90</u>	<u>13.36</u>	<u>12.73</u>

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9.51元(二零零七年：港幣14.20元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
優先票據(附註(i))	2,681,952	2,634,176
擔保票據(附註(ii))	1,558,978	1,536,075
銀行貸款(附註(iii))	2,921,683	2,553,467
	<u>7,162,613</u>	<u>6,723,718</u>
以上貸款於以下年期到期：		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
沒有抵押貸款之償還期：		
一年內	268,539	447,368
超過兩年但不超過五年	2,709,890	2,665,580
超過五年	1,531,040	1,504,671
	<u>4,509,469</u>	<u>4,617,619</u>
有抵押貸款之償還期：		
一年內	1,156,346	161,579
超過一年但不超過兩年	648,356	601,788
超過兩年但不超過五年	848,442	1,342,732
	<u>2,653,144</u>	<u>2,106,099</u>
借貸總額	7,162,613	6,723,718
減：於一年內到期之流動債務額	(1,424,885)	(608,947)
超過一年之非流動債務額	<u>5,737,728</u>	<u>6,114,771</u>

附註：

- (i) 優先票據於新加坡交易所上市。票據包括賬面值港幣1,531,040,000元(二零零七年：港幣1,504,671,000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1,150,912,000元(二零零七年：港幣1,129,505,000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。根據二零零八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1,493,700,000元(二零零七年：港幣2,476,800,000元)。
- (ii) 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。根據二零零八年十二月三十一日賣出報價，該擔保票據之公允值為港幣889,200,000元(二零零七年：港幣1,351,680,000元)。
- (iii) 銀行貸款賬面值為港幣746,283,000元(二零零七年：港幣789,474,000元)，以固定年息5.84厘至9.07厘(二零零七年：6.89厘至8.96厘)計息，剩餘的銀行貸款則以浮動利率每年2.50厘至3.10厘(二零零七年：4.89厘至7.60厘)計息。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 銀行及其他貸款 (續)

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	478,515	100,000
美元	5,937,815	5,834,245

31. 遞延稅項

集團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	附屬公司及 合作企業之 未分配利潤 千港元	其他 千港元 (附註)	總額 千港元
於二零零七年一月一日	(65,347)	55,771	—	5,885	(3,691)
稅率變動	15,934	(9,743)	—	(1,427)	4,764
年內支出	15,340	—	—	64,681	80,021
收購附屬公司	(93,037)	—	—	—	(93,037)
外匯調整	(2,101)	1,321	—	16	(764)
於二零零七年十二月三十一日	(129,211)	47,349	—	69,155	(12,707)
年內支出	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

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作銷售用途之發展中物業之利息費用資本化所致；(iii)附屬公司及合作企業之未分配利潤及(iv)稅項虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項 (續)

就資產負債表之呈列而言，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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項資產	(40,700)	(81,862)
遞延稅項負債	147,998	69,155
	<u>107,298</u>	<u>(12,707)</u>

由於無法預測未來應課稅溢利來源，故此無就暫時性差額港幣87,920,000元(二零零七年：無)在綜合財務報表中確認遞延稅項資產。

於二零零八年十二月三十一日，集團可用以抵銷未來溢利之未使用稅項虧損為港幣600,003,000元(二零零七年：港幣597,214,000元)。已就有關虧損港幣303,614,000元(二零零七年：港幣516,844,000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296,389,000元(二零零七年：港幣80,370,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損當中包括港幣296,389,000元(二零零七年：港幣80,370,000元)將於由結算日起五年內屆滿。

32. 應付賬款及應計費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付賬款之賬齡分析：		
60日內	33,332	39,293
60至90日內	2,770	2,208
超過90日	105,386	11,840
	<u>141,488</u>	53,341
預提工程款	1,157,891	1,149,023
	<u>1,299,379</u>	1,202,364
應付利息	70,384	74,160
預提稅項	13,750	48,231
其他應計費用	373,298	339,122
	<u>1,756,811</u>	<u>1,663,877</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司

(i) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

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)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%股權與及股東貸款。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：	
轉賬自聯營公司權益	1
現金對價	9,425
	<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	1,578
	<u>(7,847)</u>

於收購日及結算日期間，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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司 (續)

(ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

根據二零零六年十月十七日簽訂之認購協議，就認購順馳地產經擴大已發行股本49% (「順馳地產認購」) 所支付總對價港幣446,208,000元已由集團透過以下途徑支付：i) 現金港幣275,741,000元；ii) 將給予順馳地產之貸款港幣170,467,000元撥充資本。由於所收購相關資產為於中國之房地產發展項目，仍屬發展初階，故對順馳地產之認購已列賬為購買資產。順馳地產之認購已於二零零七年一月十一日完成，本公司持有順馳地產49%股本權益，而順馳地產已自二零零七年一月十一日起分類為集團聯營公司。於二零零七年七月，集團進一步收購及認購順馳地產39.46%股本權益。就是項收購支付之總對價為港幣1,276,000,000元。對價已由集團透過以下途徑支付：i) 向順馳地產若干股東支付現金港幣276,000,000元；ii) 將給予順馳地產之貸款港幣1,000,000,000元撥充資本。交易詳情載於本公司日期為二零零七年六月三十日之通函。是項交易列賬為購買資產，並已於二零零七年七月二十日完成。其後本公司持有順馳地產88.46%股本權益，順馳地產成為本公司之附屬公司。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司 (續)

(ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

集團透過收購順馳地產，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	14,641
可供出售的物業	592,821
合資企業權益	16,123
遞延稅項資產	93,037
作銷售用途之發展中物業	5,080,040
作銷售用途之已落成物業	1,281,348
預付租賃土地款	203,460
應收賬款、按金及預付款項	2,437,898
應收關連公司	379,336
預付所得稅	190,407
已抵押銀行存款	150,027
銀行結存及現金	590,151
應付賬款及應計費用	(3,948,222)
應付關連公司	(1,233,725)
銀行貸款	(402,484)
來自預售物業之按金	(3,504,183)
應付所得稅	(80,017)
	<hr/>
	1,860,658
少數股東權益	(136,266)
	<hr/>
	1,724,392
	<hr/> <hr/>
因收購而產生之現金流出淨額：	
支付現金對價	1,276,000
收購時銀行結存及現金	(590,151)
	<hr/>
	685,849
	<hr/> <hr/>
以下列方式支付：	
轉賬自聯營公司權益	448,392
現金對價	1,276,000
	<hr/>
	1,724,392
	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 出售基建合作企業權益

(i) 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，總對價為現金港幣62,697,000元。出售之基建合作企業之收益已於損益表確認。

集團出售該基建合作企業權益，對二零零八年十二月三十一日的影響如下：

	二零零八年 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	<u>(200,495)</u>
淨資產出售	66,822
折算儲備之解除	(15,296)
應付出售費用	899
出售收益	<u>10,272</u>
總對價	<u><u>62,697</u></u>
以下列方式支付：	
現金對價	<u><u>62,697</u></u>
因出售而產生的現金流：	
現金對價	<u><u>62,697</u></u>

於二零零八年十二月三十一日期間，除出售基建合作企業所得對價外，其稅後溢利和經營、投資及融資現金流，對集團並無帶來任何貢獻。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

34. 出售基建合作企業權益 (續)

(ii) 截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年六月十一日，集團簽訂三項買賣協議，向相關中國合作夥伴出售於該三家基建合作企業的25%股本權益，分別為蚌埠路勁朝陽路淮河公路橋開發有限公司、蚌埠路勁淮河公路橋開發有限公司、蚌埠路勁懷蒙公路開發有限公司，總對價為港幣128,000,000元。出售三家基建合作企業之收益已於損益表確認。

集團出售該基建合作企業權益，對二零零七年十二月三十一日的影響如下：

	二零零七年 千港元
投資成本	147,971
分佔收購後未分派之溢利	59,957
投資成本之減少	(84,070)
淨資產出售	123,858
折算儲備之解除	(7,838)
應付出售費用	850
出售收益	11,130
總對價	<u>128,000</u>
以下列方式支付：	
現金對價	<u>128,000</u>
因出售而產生的現金流：	
現金對價	<u>128,000</u>

於二零零七年十二月三十一日期間，已出售基建合作企業分別為集團稅後溢利增加港幣1,652,000元、經營現金流入增加港幣3,406,000元及投資現金流入增加港幣3,701,000元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 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。於結算日，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。該等中國附屬公司必須向該退休福利計劃支付相當於工資成本固定百分比的款項，作為有關退休福利金。集團對該項退休計劃的唯一責任是作出指定供款。

36. 經營租賃承擔 出租人

於結算日，集團與承租人簽訂租用物業之承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	5,702	—
二至五年(包括首尾兩年)	22,521	—
第五年後	83,099	—
	<u>111,322</u>	<u>—</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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃承擔 (續)

承租人

於結算日，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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	20,167	15,767
二至五年(包括首尾兩年)	48,858	21,272
第五年後	125,826	171,159
	<u>194,851</u>	<u>208,198</u>

該承擔指集團應付寫字樓及員工宿舍之租約，租賃期由一至二十年不等。

每月租金已固定並於租期內確認。

37. 資本承擔

於結算日，集團將進一步於常州投資港幣455,217,000元(二零零七年：港幣437,145,000元)，以發展商場作為投資用途。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 或然負債

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，本公司為小業主按揭貸款向銀行提供港幣3,095,774,000元(二零零七年：港幣3,264,795,000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。
- (ii) 於二零零八年十二月三十一日，集團就天津公司(如附註23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(二零零七年：港幣315,789,000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。

財務擔保賬面值之變動如下：

	千港元
作出擔保日	22,000
本年度攤銷	(9,000)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	13,000
本年度攤銷	(13,000)
因銀行貸款續期而作出之年度撥備	22,337
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日結餘	22,337
	<hr/> <hr/>

於二零零八年十二月三十一日，餘款港幣20,337,000元(二零零七年：港幣13,000,000元)已計入附註32所載的其他應計費用中。

於二零零八年七月，天津公司已獲得銀行同意，將該銀行貸款展期至二零零九年六月。管理層將密切注意天津公司之財務狀況，假若因天津公司之財務狀況惡化而無法償還該銀行貸款及造成集團之財務損失，管理層將會因應情況作出足夠的撥備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 訴訟

除附註23所述者外，集團及Huge Rise對順馳中國控股有限公司及Sunco Management Holdings Limited。(兩家公司皆由孫先生實質擁有，統稱「被告」)，就於二零零六年末及二零零七年初協商及簽署多項收購順馳地產及其子公司的協議時，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，向被告索償。若干未有列賬之負債已在集團完成收購時於順馳地產所持附屬公司之賬目中列示。

集團向順馳中國控股有限公司、Sunco Management Holdings Limited及孫先生索償之法律程序在二零零七年十月起開始，現正根據現有資料進行檢視文件及準備證人供詞之法律程序。

40. 資產抵押

於結算日，除附註27所披露已抵押銀行存款外，集團已抵押物業存貨為港幣2,074,124,000元(二零零七年：港幣1,357,231,000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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 關連人仕交易

於本年度，除綜合財務報表附註20、21和33(i)所述外，集團與下列關連人仕重大交易，詳情如下：

關連人仕	性質	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基建合作企業	已收股息	410,898	474,504
房地產建築合資企業	支付工程款	87,366	233,391
房地產發展合資企業	利息收入	2,071	—
順馳房地產	利息收入	—	27,456
關連公司(附註)	利息收入	2,581	28,279
		<u>410,898</u>	<u>763,630</u>

附註：貸款利息收入港幣2,581,000元(二零零七年：港幣3,766,000元)由擁有本公司重大實質權益之惠記集團有限公司之附屬公司收取。貸款利息收入港幣24,513,000元向Sunco Real Estate Investment Limited(「Sunco Real Estate」)收取，而向Sunco Real Estate提供之貸款已於二零零七年下半年悉數償還。Sunco Real Estate曾由孫先生所控制。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期員工福利	68,756	58,571
退休福利計劃供款	3,049	2,077
以股份為基準的付款	—	41,552
	<u>71,805</u>	<u>102,200</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。

綜合財務報表附註（續）

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 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	50,745,300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
廣州雋粵置業有限公司*	中國	中國	人民幣382,103,000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
廣州雋德置業有限公司*	中國	中國	港幣60,000,000元	—	100	發展及銷售物業
路勁(中國)基建有限公司	英屬 維爾京群島	中國	港幣1,300,000,000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
RKI Finance Limited	英屬 維爾京群島	#	1美元	100	—	提供財務服務
RK Properties 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	港幣2元	—	100	提供管理服務
路勁地產管理有限公司	香港	香港	港幣1元	—	100	提供管理服務
蘇州雋御地產有限公司*	中國	中國	人民幣2,114,078,000元	—	100	發展及銷售物業

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 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 %	
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
Sunco Property Holdings Company Limited	英屬 維爾京群島	#	250美元	—	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
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
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
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
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
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
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
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
濟南順成房地產開發 有限公司**	中國	中國	人民幣30,000,000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40,000,000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
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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

本公司之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。

* 本公司之附屬公司在中國為全資擁有機構。

** 本公司之附屬公司在中國為非全資擁有機構。

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附屬公司，或對集團淨資產佔有較重大部份比例之附屬公司。依董事意見，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1,559,000,000元(二零零七年：港幣1,536,000,000元)擔保票據及港幣2,682,000,000元(二零零七年：港幣2,634,000,000元)的優先票據。除此以外，並無附屬公司發行任何債務證券。

43. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零零八年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債約港幣15,419,328,000元(二零零七年：港幣14,807,869,000元)。於二零零八年十二月三十一日，集團之流動資產淨額約港幣8,590,609,000元(二零零七年：港幣8,240,272,000元)。

財務摘要

業績

	截至十二月三十一日止				
	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	二零零四年 千港元
收入	4,630,672	2,407,770	552,239	78,250	48,299
稅前溢利	1,043,327	1,208,952	785,853	388,452	357,282
所得稅	(366,693)	(342,811)	(84,130)	27,649	8,117
年度溢利	676,634	866,141	701,723	416,101	365,399
可分為：					
本公司股東應佔溢利	656,429	851,067	705,076	428,300	368,803
少數股東權益	20,205	15,074	(3,353)	(12,199)	(3,404)
	676,634	866,141	701,723	416,101	365,399

資產及負債

	於十二月三十一日				
	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	二零零四年 千港元
總資產	20,909,142	21,428,355	10,961,828	7,340,774	7,004,215
總負債	(11,375,540)	(12,804,412)	(4,184,260)	(2,074,281)	(1,990,324)
	9,533,602	8,623,943	6,777,568	5,266,493	5,013,891
可分為：					
本公司股東應佔權益	9,369,461	8,472,416	6,777,568	5,231,278	4,968,113
少數股東權益	164,141	151,527	—	35,215	45,778
	9,533,602	8,623,943	6,777,568	5,266,493	5,013,891

主要項目資料

截至二零零八年十二月三十一日

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	— 高速公路 — 四車道	105	40
T2	唐津高速公路	河北省	唐山至天津	— 高速公路 — 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	邯館公路	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 — 二車道	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	蚌埠淮河	— 國道206 — 連續剛架橋 — 四車道	2	35
T10	機荷高速	廣東省	深圳機場至荷坳	— 高速公路 — 六車道	23	45
T11	羅沖公路*	廣東省	羅定至沖花	— 國道324 — 一級公路 — 四/六車道	35	61
T12	長益高速	湖南省	長沙至益陽	— 高速公路 — 四車道	76	43
T13	太榆公路	山西省	太原至榆次	— 超一級公路 — 四/六車道	17	65
T14	榆次市過境公路	山西省	榆次	— 國道108 — 一級公路 — 四車道	17	65
T15	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
T16	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
T17	玉林市環城路	廣西壯族自治區	玉林	— 一/二級公路 — 四/六車道	27	70
T18	玉公公路	廣西壯族自治區	玉林至公館	— 一/二級公路 — 二/四車道	39	70
T19	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

* 集團於二零零八年七月出售羅沖公路的權益。

主要項目資料 (續)

截至二零零八年十二月三十一日

房地產業務

項目	地址	目標完成日期	完成階段 (附註1)	性質	土地面積 千平方米	可分予 建築面積 千平方米	約可分予 權益 %
P1	建國門項目	北京	二零一零年	M	住宅及商業	31	100.00
P2	藍調國際	北京	二零零八年	C	住宅及商業	3	89.46
P3	林溪	北京	二零零九年	S/C	住宅	33	89.46
P4	領海	北京	二零一一年	P/F/S/C	住宅及商業	195	89.46
P5	上雋嘉苑	上海	二零一二年	P/F/S	住宅	209	100.00
P6	蘭郡	上海	二零一一年	F/S/C	住宅及商業	49	28.18
P7	雋悅園	廣州	二零零七年	C	住宅及商業	6	100.00
P8	雋峰苑第一期	廣州	二零零七年	C	住宅及商業	19	100.00
P9	雋峰苑第二期	廣州	二零零九年	S	住宅及商業	64	100.00
P10	太陽城(附註2)	天津	N.A.	N.A.	住宅及商業	641	89.46
P11	山傾城(附註2)	天津	N.A.	N.A.	住宅及商業	239	89.46
P12	鳳凰城	蘇州	二零一三年	P/F/S/C	住宅及商業	1,308	100.00
P13	湖畔天城	蘇州	二零零九年	S/C	住宅及商業	84	89.46
P14	御城	常州	二零一五年	P/F/S/C	住宅及商業	817	100.00
P15	天雋峰	常州	二零一四年	P/F/S	住宅及商業	402	100.00
P16	又一城	常州	二零一一年	P/F/S/C	商業	120	100.00
P17	藍郡	石家莊	二零零九年	P/F/S/C	住宅	126	89.46
P18	藍水假期	青島	二零一二年	M/P/F/S/C	住宅及商業	245	89.46
P19	御景城	濟南	二零一一年	M/R/P/F	住宅及商業	332	89.46
P20	鄭州第一大街	鄭州	二零零七年	C	住宅及商業	1	89.46
P21	中央特區	鄭州	二零一二年	P/F/S/C	住宅及商業	324	89.46
P22	第一國際	鄭州	二零零八年	C	商業	11	89.46
P23	洛陽第一大街	洛陽	二零零九年	S/C	住宅及商業	11	89.46
P24	順馳城	洛陽	二零一一年	P/F/S/C	住宅及商業	183	89.46
P25	世府名邸	洛陽	二零一零年	P/F/S/C	住宅及商業	118	89.46
P26	泊林	武漢	二零零九年	S/C	住宅及商業	42	89.46

附註：

- 「M」代表「總規劃」；
 「R」代表「遷置」；
 「P」代表「規劃及設計」；
 「F」代表「地基工程」；
 「S」代表「上蓋工程」；
 「C」代表「已落成」；及
 「N.A.」代表「不適用」。
- 如「管理層討論及分析」部份內，段落標題「國內的訴訟」所述，集團自二零零七年完成收購後，無法接管天津兩個項目。此處所述兩個天津項目之資料是董事根據截至二零零七年六月三十日所深知的資料而提供。

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
「BVI」	英屬維爾京群島
「本公司」、「路勁」、「我們」	路勁基建有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司
「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」	香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「基建合作企業」	於中國註冊之中外合作企業，作為發展、興建、經營及管理本集團擁有權益之收費公路項目
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「孫先生」	孫宏斌先生，順馳中國及Sunco Management之擁有着
「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	中華人民共和國法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「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分之五十投票權或已發行股本或控制董事會成員之公司
「順馳中國」	順馳中國控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，為順馳地產之少數股東

詞彙 (續)

「Sunco Management」	Sunco Management Holdings Limited，一家在BVI註冊成立之有限公司，為順馳地產之少數股東
「順馳地產」	順馳地產集團有限公司，一家在BVI註冊成立之有限公司，為本公司持有約89.46%之附屬公司
「Sunco Real Estate」	Sunco Real Estate Investment Limited，一家在BVI註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「美國」	美利堅合眾國
「美元」	美國法定貨幣

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」	$\frac{\text{總借貸額}}{\text{股東資金}}$
「利息償付比率」	$\frac{\text{除利息、稅務、折舊及攤銷前盈利}}{\text{利息支出及融資費用}}$
「總借貸」	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」	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」	合肥至葉集公路

廣東省

「機荷高速」	深圳機場至荷坳高速公路(東段)
「羅沖公路」	國道324羅定至沖花公路

詞彙 (續)

廣西壯族自治區

「玉公公路」 玉林至公館公路(玉林段)

「玉林市環城路」 玉林市環城路

河北省

「保津高速」 保定至天津高速公路

「邯館公路」 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」 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」 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CBD商務外環道及眾意路交界

詞彙 (續)

「林溪」	項目位於中國北京市昌平區百善鎮百葛路北側
「又一城」	項目位於中國江蘇省常州市武進區花園街33號
「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
「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道及龍門大道交界
「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
「雋峰苑第一期」	項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城興盛路10號
「雋峰苑第二期」	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樹雨街交界
「蘭郡」	項目位於中國上海市嘉定區外岡鎮百安公路2999弄
「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
「太陽城」	項目位於中國天津市河東區衛國道及賀蘭路交界

詞彙 (續)

「順馳城」	項目位於中國河南省洛陽市瀾西區南昌路南段
「藍水假期」	項目位於中國山東省青島市膠州市營海鎮海爾大道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

胡愛民
張宜均

獨立非執行董事

周少琪
劉世鏞
周明權
蔡國雄

審核委員會

劉世鏞 (主席)
周少琪
周明權
蔡國雄

薪酬委員會

周少琪 (主席)
單偉豹
劉世鏞
周明權
蔡國雄

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

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行 (亞洲) 有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

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