

路勁基建有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1098)

中期報告
2022



集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在內地及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業務擁有超過25年經驗，並於二零一九年成功進入東南亞市場，是內地和香港的高速公路公司中，首家投資印尼高速公路並參與經營管理的企業。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備逾570萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於內地的五條高速公路及位於印尼的三條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程逾600公里。

二零二二年八月二十四日



目錄

2	財務概覽
4	管理層討論及分析
39	企業管治
40	權益披露
43	其他披露
47	集團資料

簡明綜合財務報表

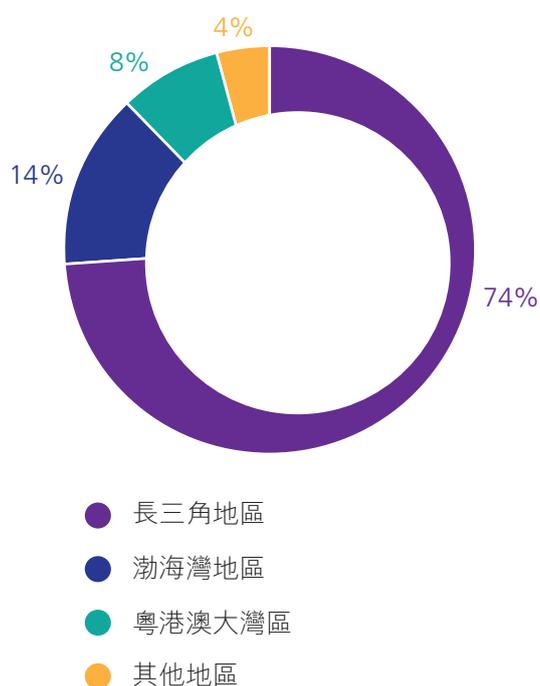
F-1	簡明綜合財務報表審閱報告
F-2	簡明綜合損益表
F-3	簡明綜合損益及其他全面收益表
F-4	簡明綜合財務狀況表
F-6	簡明綜合權益變動表
F-7	簡明綜合現金流量表
F-9	簡明綜合財務報表附註



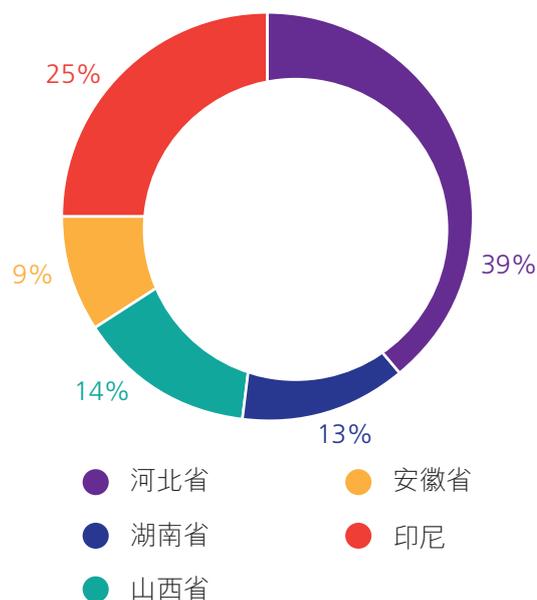
財務概覽

	截至六月三十日止六個月			截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
(人民幣百萬元)					
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)					
– 內地項目	14,674	26,000	19,571	39,562	42,193
– 香港項目	113	12,102	877	12,922	1,854
(百萬港元)					
集團收入	4,973	4,949	8,184	24,678	24,196
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	3,617	5,031	3,109	14,153	7,587
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	8,590	9,980	11,293	38,831	31,783
收費公路項目現金分成 (包括內地收費公路項目償還之股東貸款)	488	377	19	604	465
期內／年度溢利	469	647	792	1,984	2,784
本公司擁有人應佔權益	21,758	21,555	18,325	22,337	20,928
資產總額	102,255	118,109	94,805	108,236	103,281
銀行結存及現金	10,370	22,337	14,893	12,600	14,056
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	29.04	28.77	24.45	29.81	27.93

二零二二年上半年房地產項目收入貢獻按地區分析(包括合資及聯營企業項目)



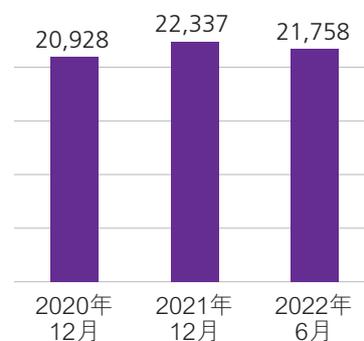
二零二二年上半年高速公路項目路費收入貢獻按地區分析



業務收入(包括分佔合作/合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)



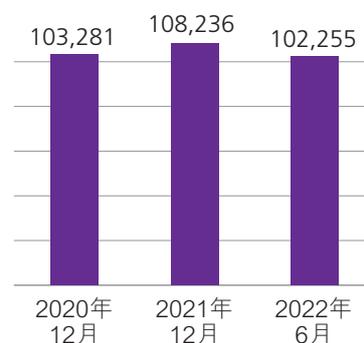
本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)



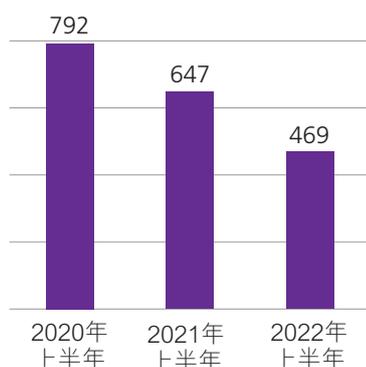
土地儲備(包括合資及聯營企業項目)
(平方米)



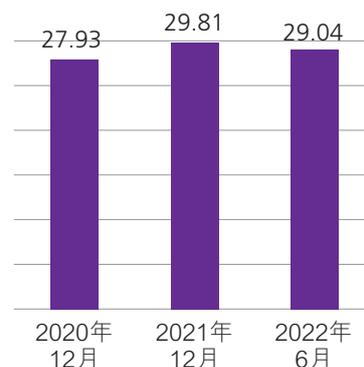
資產總額
(百萬港元)



期內溢利
(百萬港元)



本公司擁有人應佔每股資產淨值
(港元)



管理層討論及分析

房地產項目

- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣區
- 其他地區



土地儲備

於二零二二年六月三十日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	375,000	6%
江蘇省	2,461,000	43%
浙江省	69,000	1%
長三角地區	2,905,000	50%
北京市	382,000	7%
天津市	373,000	7%
河北省	222,000	4%
山東省	282,000	5%
渤海灣地區	1,259,000	23%
廣東省	314,000	5%
香港特別行政區	94,000	2%
粵港澳大灣區	408,000	7%
河南省	1,138,000	20%
其他地區	1,138,000	20%
總數	5,710,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	5,342,000	94%
持作投資用途之物業	368,000	6%

* 含合資及聯營企業項目

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

1								
路勁佘山院子•東園								
	發展面積 (平方米)	104,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2024	位置	中華人民共和國(「中國」)上海市松江區小昆山鎮:東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路		
2								
路勁•悅茂府								
	發展面積 (平方米)	30,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市嘉定區:東至紅石路、南至北清路、西至白牆港、北至陳家山路		
3								
島上的院子								
	發展面積 (平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	78,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國上海市崇明區:東至雨燕路、南至金鵲路、西至石竹路、北至雪雁路		
4								
虹橋璀璨公館(前稱青浦區項目)								
	發展面積 (平方米)	167,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2023	位置	中國上海市青浦區:東至涇南河路、南至滬青平公路、西至48-03地塊、北至會旭路		
5								
路勁城(鎮江)								
	發展面積 (平方米)	81,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

	6 山語春風							
	發展面積 (平方米)	177,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市江寧區：東至科技大道、南至研發二路、西至發展路、北至東吉大道		
	7 山語熙府							
	發展面積 (平方米)	46,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	26,000
	約可分予權益	36%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：東至歡樂大道、南至規劃水泥廠路、西至規劃觀江路、北至規劃江南路		
	8 鉅玥江南							
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	29,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市雨花臺經濟開發區西寇路南路以北、吉祥路以南		
	9 雲樾觀山府							
	發展面積 (平方米)	146,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南		
	10 棠頌							
	發展面積 (平方米)	101,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

11		春秋金茂府(常州)							
	發展面積 (平方米)	110,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	108,000	
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮延政中大道南側·鳳林北路西側			
12		路勁·御湖灣							
	發展面積 (平方米)	25,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	34,000	
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省常州市武進區：東至西港頭、南至茶澤街、西至廟橋河、北至夏溪河支流			
13		竹林壹號							
	發展面積 (平方米)	116,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	52,000	
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市天寧區：東至青龍道路二十六、南至竹林北路、西至廟灣村西路、北至橫塘浜			
14		西岸時光							
	發展面積 (平方米)	88,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	50,000	
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側			
15		玖園							
	發展面積 (平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	60,000	
	約可分予權益	95%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市武進區牛塘鎮延政西大道南側、漕溪路東側			

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

16 鉅樾雲庭								
	發展面積 (平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成 日期	2024	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至連河路、西至新慶路、北至吳塘路		
17 溪西雲境								
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	53,000
	約可分予權益	20%	目標完成 日期	2022	位置	中國江蘇省無錫市惠山區錢橋街道上偉路與靜影路交叉口西南側		
18 雲錦東方								
	發展面積 (平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2024	位置	中國江蘇省無錫市惠山區洛社鎮312國道與永輝路交叉口西南側		
19 御璟天璽								
	發展面積 (平方米)	105,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	76,000
	約可分予權益	24.75%	目標完成 日期	2023	位置	中國江蘇省無錫市經濟開發區具區路與貢湖大道交叉口西北側		
20 路勁·鳳凰城								
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	843,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

21 璞玥風華									
	發展面積 (平方米)	34,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	95,000	
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市高新區滄關鎮滄鴻路北、安楊路西			
22 江月時光									
	發展面積 (平方米)	45,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	36,000	
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區木瀆鎮蘇福路南側、中海蘇胥灣東側			
23 路勁·璞玉瀾岸									
	發展面積 (平方米)	128,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	79,000	
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東，春光路南			
24 輝映時代花園									
	發展面積 (平方米)	78,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	58,000	
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南，興浦路東			

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

25 蔚然錦綉花園								
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	48,000
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖 國家旅遊度假區孫武路南側， 香山北路東側		
26 蔚然璀璨花園								
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	35%	目標完成 日期	2023	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖 國家旅遊度假區香山北路東 側，後塘路北側		
27 瀾悅溪雲(前稱勝浦東項目)								
	發展面積 (平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成 日期	2023	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區 高質區興浦路西、民勝路南		
28 路勁·新天地(寧波)								
	發展面積 (平方米)	20,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正 大巷32號		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

渤海灣地區

29 路勁·雲河上苑									
	發展面積 (平方米)	33,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	33,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2023	位置	中國北京市密雲區李各莊路			
30 路勁·御合院									
	發展面積 (平方米)	58,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	77,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國北京市大興區采育鎮： 東至首鎮路、南至育進街、 西至彩鳳路、北至育鎮街			
31 路勁·御和府									
	發展面積 (平方米)	157,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	99,000	
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2022	位置	中國北京市順義區仁和鎮： 東至順福路、南至仁和園四 街、西至富林路、北至林河 南大街			
32 路勁·太陽城									
	發展面積 (平方米)	204,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S/C	土地面積 (平方米)	811,000	
	約可分予權益	94.74%	目標完成 日期	2025	位置	中國天津市河東區魯山道與 賀蘭路交界			
33 路勁·雋瀾灣									
	發展面積 (平方米)	63,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	125,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰 永路與至信路交口			

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

渤海灣地區

	34 雋悅府							
	發展面積 (平方米)	92,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2023	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
	35 公園上城							
	發展面積 (平方米)	222,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	117,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2024	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側		
	36 路勁中心							
	發展面積 (平方米)	102,000	性質	商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2022	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
	37 環悅府							
	發展面積 (平方米)	111,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		
	38 金茂逸墅							
	發展面積 (平方米)	69,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	81,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	中國山東省濟南市曆城區飛躍大道以北、韓倉河以東、韓倉大道以南		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

粵港澳大灣區

39 桐悅花園									
	發展面積 (平方米)	156,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	58,000	
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2023	位置	中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東，花都湖以南			
40 路勁·星棠									
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	18,000	
	約可分予權益	70%	目標完成 日期	2023	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側			
41 江山雲著									
	發展面積 (平方米)	53,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	40,000	
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	已完成	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西			
42 路勁·天雋匯									
	發展面積 (平方米)	44,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	22,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號			
43 山水盈									
	發展面積 (平方米)	4,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	28,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號			

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

粵港澳大灣區

44		晉環						
	發展面積 (平方米)	50,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2022	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		
45		掃管笏項目						
	發展面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2023	位置	香港新界屯門市地段第520號		

其他地區

46		路勁·國際城(鄭州)						
	發展面積 (平方米)	87,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		
47		路勁·九郡						
	發展面積 (平方米)	600,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2027	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二二年六月三十日

其他地區

48		悅東園							
	發展面積 (平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000	
	約可分予權益	49.9%	目標完成 日期	2023	位置	中國河南省鄭州市國家經濟 技術開發區凌雲路以北、宇 龍街以東(規劃路名:白石東 街)、朗星路以南			
49		路勁·中原國際慢城							
	發展面積 (平方米)	246,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	249,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2024	位置	中國河南省鄭州市新密市米 村鎮大北環規劃路,鄭登洛 城際鐵路新密西站北側			
50		路勁·領山(洛陽)							
	發展面積 (平方米)	105,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	54,000	
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2023	位置	中國河南省洛陽市高新區炎 黃路與天中路交叉口西南角			

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二二年六月三十日

長三角地區

51 路勁·又一城(常州)								
	發展面積 (平方米)	113,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省常州市武進區花園街33號		
20 路勁·鳳凰城								
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界		
52 梅里古鎮								
	發展面積 (平方米)	51,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		
53 路勁·又一城(蘇州)								
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		
28 路勁·新天地(寧波)								
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	7,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二二年六月三十日

渤海灣地區

54		路勁·世界廣場						
	發展面積 (平方米)	63,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國北京市昌平區南邵鎮：西至何營路、東至何營西路、北至昌懷路南線、南至昌懷路		

32		路勁·喜悅購物公園						
	發展面積 (平方米)	14,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市河東區龍山道與天山北路交界		

其他地區

55		路勁·中央特區						
	發展面積 (平方米)	18,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路與農業東路交界		

於二零二二年上半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

渤海灣地區

56		公園和御(前稱順義區項目)						
	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	41,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2023	位置	中國北京市順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側		

附註：

「P」 代表「規劃及設計」
「S」 代表「上蓋工程」

「F」 代表「地基工程」
「C」 代表「已落成」

 收費公路項目



管理層討論及分析(續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零二二年六月三十日

1 保津高速公路						
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	省高速S3700保定至天津段 ~ 四車道		路昇投資有限公司		
2 唐津高速公路						
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	國高速G25 唐山至天津段 ~ 四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
3 長益高速公路						
	位置	湖南省	全長	63公里	所佔權益(附註)	43.17%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~ 四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
4 龍城高速公路						
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	省高速S2002榆次龍白村至 祁縣城趙段 ~ 六車道		路安投資有限公司		
5 馬巢高速公路						
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益(附註)	49%
	路線	國高速G4221馬鞍山至巢湖段 ~ 六車道		路勁(中國)基建有限公司		

主要項目資料

收費公路項目

於二零二二年六月三十日

6	Solo Ngawi (「SN」) 高速公路					
	位置	中及東爪哇， 印尼	全長	91公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速Solo Ngawi ~ 四車道		盈紀有限公司		
7	Ngawi Kertosono Kediri (「NKK」) 高速公路					
	位置	東爪哇， 印尼	全長	115公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速 Ngawi Kertosono Kediri ~ 四車道		盈紀有限公司		
8	Medan – Kualanamu – Tebing Tinggi (「MKTT」) 高速公路					
	位置	北蘇門答臘， 印尼	全長	62公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	橫跨蘇門答臘高速 Medan Kualanamu Tebing Tinggi ~ 四車道		Kings Ring Limited		

附註：

於二零二二年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%（二零二一年十二月三十一日：75%）之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

集團(包括合作/合資及聯營企業項目)二零二二年上半年實現物業銷售額等值人民幣147.87億元及高速公路項目路費收入等值人民幣18.20億元,合共約人民幣166.07億元。二零二二年上半年集團實現溢利港幣4.69億元,股東應佔溢利港幣8,500萬元,每股盈利為港幣0.11元,每股淨資產為港幣29.04元。

截至二零二二年六月三十日,集團土地儲備合共約571萬平方米,其中已銷售但未交付的面積為134萬平方米。

各業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二二年上半年,內地房地產市場除繼續承受出險房地產企業持續爆雷影響信心外,多個城市2019冠狀病毒疫情(「疫情」)反覆,受封城及疫情管控措施影響,加劇房地產市場壓力,面臨著嚴峻的挑戰。上半年市場持續低迷,銷售規模大幅下降,房地產開發投資額同比出現負增長。作為內地支柱產業,房地產的穩定對社會經濟的穩定發展有十分重要的作用,故此今年上半年,中央和各部委頻繁釋放積極信號,各地全面落實因城施策,限購及公積金運用等政策進一步放鬆,行業政策環境進入寬鬆週期,惟購房客戶者對經濟及樓市信心難於短期內全面恢復。

集團運營團隊緊貼市場,抓緊窗口,實現房地產分部二零二二年上半年物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣143.40億元,其中簽訂銷售合同額為人民幣123.02億元及銷售協議待轉合同為人民幣20.38億元。

物業銷售及交付

二零二二年上半年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資及聯營企業項目)的分析如下：

地區 (附註 1)	銷售額		交付額	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	9,948	429,000	6,363	372,000
渤海灣地區	3,463	152,000	1,296	72,000
粵港澳大灣區	840	40,000	687	43,000
其他地區	89	10,000	12	2,000
合計(二零二二年上半年)	14,340	631,000	8,358	489,000
合計(二零二一年上半年) (附註 2)	37,361	1,171,000	9,860	584,000

附註 1：

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。
渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。
粵港澳大灣區包括廣東省及香港特別行政區。
其他主要地區包括河南省。

附註 2：

二零二一年上半年，因受惠於香港黃竹坑的新項目晉環開盤熱銷，香港物業銷售額大幅增加至港幣144.76億元，房地產分部銷售總額因而大漲約90%。二零二二年上半年，香港未有新項目開盤預售，銷售總額對比去年同期因而大幅下跌。

二零二二年上半年，房地產分部物業銷售均價每平方米人民幣22,700元。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區，分別佔總銷售額約69%及24%。於二零二二年六月三十日，已銷售但未交付的面積為129萬平方米。

財務回顧

二零二二年及二零二一年上半年集團房地產分部的表現分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	4,916	4,868
毛利	1,797	1,254
期內溢利	587	650

二零二二年上半年，集團房地產分部業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付(佔總交付額約76%)，整體交付均價上升至每平方米人民幣17,100元，毛利率約36%，毛利率上升，主要因期內交付部份較高毛利率項目及前期竣工項目進行結算，成本有所節省所致。期內房地產分部溢利約為港幣5.87億元。

土地儲備

二零二二年上半年，內地集中供地陸續推出，惟受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，房企拿地依然審慎，土地市場成交規模明顯縮減，國央企仍為拿地主力。二零二二年三月集團房地產分部在內地通過合作開發形式在北京市獲取了一幅住宅用地，樓面面積合共約71,000平方米，總代價約為人民幣14億元，集團佔項目49%權益。

集團土地儲備包括規劃及在建中物業、持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。於二零二二年六月三十日，房地產分部土地儲備約462萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的59%。

二零二二年上半年，集團在施面積為531萬平方米，而竣工面積為76萬平方米。預計二零二二年下半年，集團在施面積為508萬平方米，竣工面積為197萬平方米。

展望下半年，預期內地房地產市場將觸底企穩，中央及地方政府有望繼續出台有利於房地產行業平穩健康發展的政策。同時，金融政策有望實現逆週期調節，房地產行業也將從去杠杆轉向穩杠杆，支持企業合理融資需求，保持房地產融資平穩有序。在全球疫情反覆的情況下，加上國際經濟及政治環境存在很多不明朗因素，短期內對內地整體經濟仍會帶來衝擊，但隨著內地穩經濟政策的更快落地，下半年內地經濟及房地產市場有望逐步復蘇。房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對內地房地產業務發展前景保持審慎樂觀。

經過多年發展，集團在房地產業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。下半年，集團房地產管理及運作團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付及強化現金流管控；並不斷研發配合市場的產品，推展集團品牌使成為更廣泛公認可靠的開發商。

主要項目概況

長三角地區

上海市—島上的院子

二零二二年上半年，島上的院子簽訂銷售合同金額為人民幣4.55億元，實現均價約人民幣32,000元／平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為52,000平方米。

常州市—春秋金茂府

二零二二年上半年，春秋金茂府簽訂銷售合同金額為人民幣5.95億元，住宅實現均價約人民幣29,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣0.39億元，交付面積2,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為93,000平方米。

常州市—路勁·鉞樾

二零二二年上半年，路勁·鉞樾簽訂銷售合同金額為人民幣1.74億元，住宅實現均價約人民幣30,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣12.51億元，交付面積52,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為10,000平方米。

南京市—山語境府

二零二二年上半年，山語境府簽訂銷售合同金額為人民幣1.80億元，住宅實現均價約人民幣24,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣8.18億元，交付面積32,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為7,000平方米。

南京市—鉞玥江南

二零二二年上半年，鉞玥江南簽訂銷售合同金額為人民幣6.60億元，實現均價約人民幣39,000元／平方米。項目預計在二零二三年下半年竣工並交付。

南京市—雲樾觀山府

二零二二年上半年，雲樾觀山府簽訂銷售合同金額為人民幣11.89億元，實現均價約人民幣39,000元／平方米。項目首批預計在二零二三年上半年竣工並交付。

蘇州市—輝映時代花園

二零二二年上半年，輝映時代花園簽訂銷售合同金額為人民幣3.63億元，實現均價約人民幣26,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣1.04億元，交付面積4,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為77,000平方米。

蘇州市—路勁·璞玉瀾岸

二零二二年上半年，路勁·璞玉瀾岸簽訂銷售合同金額為人民幣3.06億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣5.03億元，交付面積28,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為56,000平方米。

蘇州市—江月時光

二零二二年上半年，江月時光簽訂銷售合同金額為人民幣1.66億元，實現均價約人民幣25,000元／平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣7.09億元，交付面積29,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為2,000平方米。

管理層討論及分析(續)

無錫市—御璟天璽

二零二二年上半年，御璟天璽簽訂銷售合同金額為人民幣18.28億元，實現均價約人民幣36,000元/平方米。項目預計在二零二三年下半年竣工並交付。

鎮江市—路勁城

二零二二年上半年，路勁城簽訂銷售合同金額為人民幣0.37億元，交付金額為人民幣4.54億元，交付面積67,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為7,000平方米。

昆山市—蘭亭瓏悅花園

二零二二年上半年，蘭亭瓏悅花園交付金額為人民幣10.94億元，交付面積62,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為14,000平方米。

渤海灣地區

北京市—路勁·御和府

二零二二年上半年，路勁·御和府簽訂銷售合同金額為人民幣7.03億元，住宅實現均價約人民幣38,000元/平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為97,000平方米。

北京市—路勁·御合院

二零二二年上半年，路勁·御合院簽訂銷售合同金額為人民幣5.31億元，住宅實現均價約人民幣25,000元/平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣3.92億元，交付面積18,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為42,000平方米。

天津市—路勁·太陽城

二零二二年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣4.61億元，實現均價約人民幣27,000元/平方米。二零二二年上半年項目交付金額為人民幣1.77億元，交付面積7,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為66,000平方米。

濟南市—璟仕府

二零二二年上半年，璟仕府簽訂銷售合同金額為人民幣3.36億元，住宅實現均價約人民幣19,000元/平方米。二零二二年上半年交付金額為人民幣3.41億元，交付面積20,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為9,000平方米。

粵港澳大灣區

廣州市—桐悅花園

二零二二年上半年，桐悅花園簽訂銷售合同金額為人民幣3.22億元，實現均價約人民幣27,000元/平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為65,000平方米。

佛山市—江山雲著

二零二二年上半年，江山雲著簽訂銷售合同金額為人民幣1.84億元，住宅實現均價約人民幣16,000元/平方米。二零二二年上半年交付金額為人民幣5.76億元，交付面積38,000平方米。預計項目在二零二二年下半年交付面積約為8,000平方米。

新增項目

於二零二二年上半年取得：

渤海灣地區

北京市一公園和御(前稱順義區項目)

於二零二二年三月，集團通過合作開發形式，取得位於北京市順義區一幅住宅用地。項目位於順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側，臨近路勁·御和府，項目距離規劃R4線臨河村站1.4公里，地塊西側規劃小學及大型商業配套，周邊生活、醫療、教育、休閒娛樂配套完善，適宜打造優質住宅項目。項目佔地面積為41,000平方米，樓面面積為71,000平方米。項目已於二零二二年六月開售。

(ii) 收費公路分部

二零二二年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入的分析如下：

	日均混合車流量 架次	路費收入 人民幣百萬元
內地高速公路		
保津高速公路	53,700	390
唐津高速公路	40,300	313
長益高速公路	67,100	244
龍城高速公路	24,000	262
馬巢高速公路	30,000	167
合計	215,100	1,376
印尼高速公路		
SN高速公路	20,200	184
NKK高速公路	19,000	149
MKTT高速公路	20,800	111
合計	60,000	444
總額(二零二二年上半年)	275,100	1,820
總額(二零二一年上半年)(附註)	331,000	1,895

附註：印尼MKTT高速公路之收購交易於二零二一年四月二十二日完成，故上述數據只包括項目自收購日至二零二一年六月三十日期間之數據。

管理層討論及分析(續)

二零二二年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別達到275,100架次及人民幣18.20億元，分別較去年同期下跌17%及4%。

上半年北方地區除天氣惡劣外，更受內地疫情反覆，多個主要城市實施了嚴格的封城措施，客車流量跌幅較大，日均混合車流量架次較去年同期下降25%。中央政府已提出貨運物流保通保暢及復產復工政策，所以疫情管控對貨車影響較少。二零二二年上半年內地高速公路路費收入較去年同期下降16%至人民幣13.76億元，跌幅比車流量少。隨著內地疫情控制好轉，以及政府出台一系列的經濟復蘇政策，預計國內經濟回復穩定上行，下半年集團內地高速公路路費收入及車流量均會有所上升。

上半年印尼疫情穩定，由四月齋戒月和復活節假期開始車流量已顯著增加。本年五月份開齋節期間，政府放寬執行去年嚴格的交通限制，五月份單月路費收入與日均混合車流量架次同比分別增長104%及96%，預計下半年印尼經濟發展和疫情管控維持現時趨勢，集團印尼高速公路路費收入及車流量均會繼續穩步上揚。

二零二二年上半年，集團印尼高速公路項目路費收入同比增長69%，而且內地高速公路項目實施了節約減費措施，抵消了部分內地高速公路項目路費收入下跌的影響，令集團上半年分佔基建合作企業溢利達至港幣3.50億元，較去年同期上升港幣400萬元。二零二二年上半年，集團公路分部溢利(扣除總部支出和稅費後)達至港幣3.09億元，較去年同期上升港幣500萬元。同期，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣4.88億元，回復至疫情前正常分成額。

未來，集團將繼續於內地及亞太地區，尤其是印尼尋找合適回報的高速公路新項目，以壯大公路業務。

收費公路項目概況

保津高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下降31%及17%，主要受上半年項目所在地疫情管控，雄安新區建設施工也受疫情影響。但隨著疫情的逐步受控、政府新出台的貨運物流及其他有利於經濟復蘇的政策、加大雄安新區下半年建設規模等利好因素，將促成車流量及路費收入均有所增長，預期保津高速公路下半年車流量及收入表現將會好於上半年。

唐津高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下降31%及19%，主要受到二零二二年上半年唐山及周邊省份疫情管控影響，旅遊出行受限，客車流量減少幅度較大，貨車雖因政府出台的保通保暢積極政策影響幅度較客車少，但恢復緩慢。同時，由於上半年項目所在地六月份持續大雨天氣影響出行及交警管控，以及上半年汽油價格持續上漲的原因，車流量及收入均較去年同期有所下降。隨著疫情的好轉及國內持續出台的經濟復蘇政策，預期唐津高速公路下半年車流量及收入表現將會好於上半年。

長益高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期下降17%及12%，主要受到二零二二年上半年疫情管控大幅影響旅遊業務，車流量與收入較去年同期有所下滑。隨著疫情好轉，以及國家連續出台經濟復蘇政策等利好因素，預期長益高速公路下半年車流量與收入均會較上半年有所好轉。

龍城高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下降19%及17%，主要受到二零二二年上半年晉中市及周邊地區採取外地車輛勸返的疫情管控，一至三月份冬奧期間的環境保護，對車輛限行管制及企業停工限產，太原環城高速公路對貨車管控放鬆導致過境貨車回流等多項不利因素的影響。隨著疫情好轉及國家連續出台經濟復蘇政策等利好因素，預期龍城高速公路下半年車流量與收入均會較上半年有所增長。

馬巢高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下降21%及10%，主要受到二零二二年上半年上海市及周邊地區疫情爆發，五月及六月份滬武高速南京段大修(往上海方向封閉施工)及國內油價上漲等不利因素的影響，導致車流量與收入較去年同期下降。隨著疫情好轉，國家連續出台經濟復蘇政策，滬武高速公路六月中旬大修結束車輛回流等利好因素影響，預期馬巢高速公路下半年車流量與收入均會較上半年有所增長。

管理層討論及分析(續)

SN高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別35%及51%較大升幅，主要由於去年同期印尼爪哇地區疫情仍嚴重，政府實施交通限制，同比增幅較大。加上項目上半年整體經營情況良好，主要受惠於復活節假期、齋戒月和開齋節期間的返鄉及回程車流，加上本年政府沒有實施嚴格的交通限制，車流量大幅上升。另外，二零二一年八月份成功爭取到上調收費標準約15%亦令本年路費收入同比有較大升幅。預計下半年SN高速公路路費收入及車流量均會繼續穩步上揚。

NKK高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升37%及35%，主要由於去年同期印尼爪哇地區受疫情影響嚴重，政府實施交通限制。項目上半年整體經營情況良好，主要受惠於復活節假期、齋戒月和開齋節期間的返鄉及回程車流，加上本年政府沒有實施嚴格的交通限制，車流量大幅上升。另外，二零二一年四月份成功爭取到上調收費標準約3%亦令本年路費收入同比有所上升。預計下半年NKK高速公路路費收入及車流量均會繼續穩步上揚。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘路段將延至明年建設。

MKTT高速公路

二零二二年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升23%及23% (附註)，主要由於去年棉蘭市的疫情相比爪哇地區輕，政府管控措施對經濟活動影響少。另外，二零二一年五月份成功爭取到上調收費標準約3%亦令本年路費收入同比有所上升。預計下半年MKTT高速公路路費收入及車流量均會繼續穩步上揚。

附註：收購印尼MKTT高速公路交易於二零二一年四月二十二日完成。MKTT高速公路於二零二一年一月至六月的日均車流量及路費收入分別約16,900架次及人民幣0.9億元。

(iii) 產業分部

二零二二年上半年，產業分部房地產開發項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售約人民幣4.47億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣2.12億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.35億元。截至二零二二年六月三十日，產業分部土地儲備約109萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積為5萬平方米。

其他原產業業務，主要包括房地產基金投資及文娛業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減，並停止投資新業務。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

集團財務回顧

未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表之主要項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	4,973	4,949
毛利	1,808	1,276
利息及其他(虧損)收入淨值	(266)	548
銷售及經營費用	(623)	(769)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	436	542
財務費用	(550)	(513)
稅前溢利	805	1,084
所得稅支出	(336)	(437)
期內溢利	469	647
應佔溢利：		
—本公司擁有人	85	325
—永續資本證券持有人	267	262
—其他附屬公司之非控股權益	117	60
	469	647

管理層討論及分析(續)

收入及毛利

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

利息及其他(虧損)收入淨值

其他虧損淨值主要因期內人民幣貶值，集團錄得匯兌淨虧損約港幣4.90億元(二零二一年：匯兌淨收益港幣3.11億元)。

銷售及經營費用

費用減少主要因期內內地多個城市疫情反覆，集團物業銷售規模下降，銷售提成及推廣活動費相應減少。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

期內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作／合資項目溢利約港幣3.50億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣0.86億元，詳情請參閱各業務分部分分析。去年同期溢利貢獻較高，主要因集團位於鄭州的房地產聯營項目於去年同期竣工及集中交付，為集團貢獻溢利。而本期因受內地疫情影響，部分房地產項目工期及交付節點有所延後，溢利貢獻因而減少。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。所得稅支出減少，主要因去年同期部分房地產項目考慮進行土增稅清算而增加土增稅計提所致。

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產		
— 於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)	27,633	32,556
— 投資物業	4,323	4,263
— 其他非流動資產	4,551	3,562
	36,507	40,381
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	44,031	45,146
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	10,492	12,713
— 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	5,298	3,342
— 其他流動資產	5,927	6,654
	65,748	67,855
非流動負債		
— 銀行及其他貸款	(24,107)	(30,402)
— 其他非流動負債	(2,717)	(1,929)
	(26,824)	(32,331)
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(7,943)	(10,703)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(4,693)	(5,010)
— 來自預售物業之按金	(8,371)	(8,407)
— 銀行及其他貸款	(12,752)	(7,924)
— 其他流動負債	(6,788)	(8,063)
	(40,547)	(40,107)
權益總額(含永續資本證券持有人)	34,884	35,798

管理層討論及分析(續)

於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)

此項主要指集團投資於收費公路合作／合資企業之權益港幣51.39億元(二零二一年十二月三十一日：港幣53.55億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣277.92億元(二零二一年十二月三十一日：港幣305.43億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。結餘下跌主要因集團收取來自合資企業償還之股東借款所致。有關透過合資企業獲取的新項目詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，詳情載於簡明綜合財務報表附註12。期內，集團位於寧波市之商業出租面積增加，抵銷因投資物業公允值下跌之影響。於二零二二年六月三十日，集團投資物業(含合資及聯營企業項目)的樓面面積約為368,000平方米。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨下跌，主要因集團附屬公司現有項目已陸續竣工交付及期內新購項目較去年減少所致。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要因集團於本期償還若干銀行貸款及物業銷售回款較去年減少所致。

銀行及其他貸款及非流動負債

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

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零二二年 六月三十日 百萬港元	二零二一年 十二月三十一日 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求	1,151	721
一年內	11,601	7,203
一年後但兩年內	3,231	8,494
兩年後但五年內	20,048	21,004
超過五年	828	904
借貸總額	36,859	38,326

借貸來源

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
短期借貸	35%	21%
長期借貸	65%	79%
合計	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
港元	8%	8%
人民幣	29%	32%
美元	63%	60%
合計	100%	100%

利率基礎

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
浮動年利率	40%	41%
固定年利率	60%	59%
合計	100%	100%

債務性質

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
無抵押貸款	77%	74%
有抵押貸款	23%	26%
合計	100%	100%

借貸種類

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
擔保優先票據*	55%	53%
其他境外貸款	16%	15%
	71%	68%
境內債券	3%	3%
其他境內貸款	26%	29%
	29%	32%
合計	100%	100%

* 不含永續資本證券(分類為權益)

管理層討論及分析(續)

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含下述票據：

- (a) 25.76億美元按5.125厘至7.875厘計息之擔保優先票據(於報告期後，集團贖回2,200萬美元之票據)；及
- (b) 人民幣8.69億元按6.5厘計息之境內債券。

除上述借貸外，集團更發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

- (a) 6億美元之優先擔保永續資本證券(分配率為7厘及7.95厘)；及
- (b) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

於二零二二年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為76%及43%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額(不包括來自其他附屬公司之非控股權益之貸款)與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額(「淨負債」)除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合現金流量表之主要項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
支付租賃土地款(包括透過合作方式支付之土地款)	(1,785)	(1,911)
(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(986)	7,897
來自(用於)投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	4,371	(1,193)
(用於)來自融資活動之現金流淨額	(3,040)	2,704
匯率變動之影響	(216)	291
於一月一日之現金及現金等值	11,432	12,183
於六月三十日之現金及現金等值	9,776	19,971

支付租賃土地款(包括透過合作方式支付之土地款)

期內支付的土地款主要為期內新購入的北京市項目及去年第四季度購入的常州市及廣州市項目之土地款。有關獲取新項目詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

用於經營業務之現金流淨額，主要由於期內因疫情影響，集團銷售規模下降，來自預售及銷售物業現金收入較去年同期減少所致。

來自(用於)投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自投資活動之現金流淨額，主要由於集團本期收回合資房地產項目償還股東貸款有所增加，並抵銷了本期減少給予其他附屬公司之非控股權益之借款及合資企業之投資款。

(用於)來自融資活動之現金流淨額

期內融資活動之淨現金流出，主要因集團於期內償還若干銀行貸款，並抵銷了本期新增貸款。而去年同期的融資活動淨現金流入，主要因集團在境外發行一筆5億美元之債券及提取多項其他境外貸款，整體借貸淨額較大所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣217.58億元(二零二一年十二月三十一日：港幣223.37億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣29.04元(二零二一年十二月三十一日：港幣29.81元)。

於二零二二年六月三十日，集團資產總額為港幣1,022.55億元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,082.36億元)，銀行結存及現金為港幣103.70億元(二零二一年十二月三十一日：港幣126.00億元)，其中87%為人民幣，餘下的13%主要為美元或港元。

於回顧期內，集團在香港及內地提取多項合共港幣19.76億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

鑑於市場繼續受出險房地產企業持續爆雷影響信心，疊加受封城及疫情管控措施影響，債權、股權投資者及客戶對投資房地產越趨謹慎，為行業整體資金流帶來負面影響。集團一方面加大力度管理項目資金流，保障交付；另一方面，在合適時機時，套現需要長週期資金回籠的房地產項目。

集團持續採取穩健的財政及庫務政策，所有財務及庫務活動皆集中管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。集團會堅持穩健的理財策略，考慮各種融資管道，平衡資本結構，及保證集團有充足現金。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，銀行結存港幣1.22億元(二零二一年十二月三十一日：港幣1.13億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團銀行貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣157.40億元(二零二一年十二月三十一日：港幣102.41億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

管理層討論及分析(續)

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險，二零二二年上半年，集團匯兌淨虧損約為港幣4.90億元。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團曾為部份境外美元債務訂立區間遠期掉期合約。集團將密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立貨幣遠期合約，平衡匯兌風險。

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

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

財務擔保合約

於二零二二年六月三十日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣77.56億元(二零二一年十二月三十一日：港幣83.98億元)的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

於二零二二年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣48.77億元(二零二一年十二月三十一日：港幣40.98億元)的擔保。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二二年六月三十日的僱員總數為4,449名。員工開支(不包括董事酬金及以股份為基準的付款)為港幣5.01億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於回顧期內，集團並無授出任何認股權。

企業管治守則

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則所載之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身之守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認他們於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比 (附註3) %
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	24,649,000	–	3.29
方兆良	個人	1	260,000	–	0.03

附註：

- 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
- 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有之1,000,000股本公司股份。
- 百分比乃基於二零二二年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日被採納。認股權計劃之詳情載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註29。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，認股權計劃下概無尚未行使的認股權。

(III) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先 擔保永續資本證券	800,000美元 (附註1) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	4億美元之7.875厘之 擔保優先票據	11,000,000美元 (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	4.8億美元之6.7厘之 擔保優先票據	4,500,000美元 (附註2) (好倉)
黃偉豪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先 擔保永續資本證券	200,000美元 (好倉)

附註：

- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券之本金金額400,000美元由陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有。
- 4.8億美元之6.7厘之擔保優先票據之本金金額3,500,000美元由陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有。

除上文所披露以外，概無本公司董事擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無本公司董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何證券之權利。

主要股東之權益

於二零二二年六月三十日，本公司董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股百分比 ^(附註11) %
		好倉 ^(附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司 ^(附註2)	控股法團權益	336,608,428	—	44.92
Wai Kee (Zens) Holding Limited ^(附註3)	控股法團權益	336,608,428	—	44.92
日賦貿易有限公司 ^(附註4)	實益擁有人	81,880,000	—	10.93
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited ^(附註4)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
惠記中國投資有限公司 ^(附註5)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
ZWP Investments Limited ^(附註6)	實益擁有人	251,728,428	—	33.59
深業集團有限公司 ^(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司 ^(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股有限公司 ^(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Brightful Investment Holding Limited ^(附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

權益披露 (續)

附註：

1. 於本公司股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股本公司股份))之權益而擁有本公司股份之權益。單偉彪先生為惠記集團有限公司之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有90%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深業集團有限公司之董事。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.19%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深業(集團)有限公司之董事。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited 之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深圳控股有限公司之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二二年六月三十日，已發行749,336,566股本公司股份計算。

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

股息

董事會宣佈不派發截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(二零二一年：每股港幣0.15元)。

購回、出售或贖回集團之上市證券

期內，本公司已贖回由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據(「該票據」)之本金總額1,600萬美元。於贖回後，該票據已被註銷及於二零二二年六月三十日餘下未償還本金金額為3.80億美元。報告期後，集團贖回2,200萬美元之該票據。

除上文所披露以外，截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零二二年六月三十日之滙總財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之未經審核財務報表，其內容如下：

	於二零二二年 六月三十日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	3,164
流動資產	58,940
流動負債	(34,218)
流動資產淨值	24,722
非流動負債	(16,723)
資產淨值	11,163

其他披露(續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供之 擔保金額 百萬港元	集團已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
安徽省馬巢高速公路有限公司 ^(附註)	49%	272	–
北京順和仁義房地產開發有限公司	49%	–	44
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	66	963
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	717
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	236
杭州鑫堯置業有限公司	30%	–	137
Holovis International Ltd	40%	–	67
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	–	1,382
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	–	473
南京僑勁房地產開發有限公司	49%	–	178
南京新勁聯房地產開發有限公司	25%	252	479
南京中勁房地產開發有限公司	40%	298	106
上海雋廷房地產開發有限公司	33%	–	469
深勁有限公司	50%	866	2,134
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	–	188
蘇州湖悅房地產開發有限公司	30%	–	32
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	255	–
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	661
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	286	–

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供之 擔保金額 百萬港元	集團已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
無錫鑫昇置業有限公司	30%	149	251
無錫業璟房地產開發有限公司	24.75%	-	308
鄭州雋正房地產開發有限公司	49.9%	186	25
		2,630	8,850

附註：

於二零二二年六月三十日，該基建合作企業權益由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

2. 根據上市規則第13.18條：

擔保優先票據及優先擔保永續資本證券

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

- (a) 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之票據(於二零一九年二月發行)；
- (b) 於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之票據(於二零一九年九月發行)；
- (c) 於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之票據(於二零二零年三月發行)；
- (d) 於二零二五年到期之4.16億美元按6厘計息之票據(於二零二零年九月發行)；
- (e) 於二零二六年到期之5億美元按5.2厘計息之票據(於二零二一年一月發行)；
- (f) 於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之票據(於二零二一年七月發行)；
- (g) 3億美元之7.95厘之永續資本證券(於二零一七年二月發行)；
- (h) 3億美元之7厘之永續資本證券(於二零一七年六月發行)；及
- (i) 3億美元之7.75厘之固定息差永續資本證券(於二零一九年十一月發行)。

期內，由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據之本金總額1,600萬美元已被本公司贖回。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

其他披露(續)

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
謝賜安先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二二年五月九日開始至二零二五年五月八日或本公司於二零二五年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。
徐恩利先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二二年五月二十一日開始至二零二五年五月二十日或本公司於二零二五年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。
許淑嫻女士	她自二零二二年六月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。她與本公司簽訂委任函，委任期由二零二二年六月一日開始至本公司下一屆股東週年大會止。

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

財務報表之審閱

本公司審核委員會已連同本公司外聘核數師審閱集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及其所採用之會計原則及實務準則。

致謝

董事會衷心感謝商業夥伴、客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

執行董事

單偉彪(主席)
高毓炳(副主席)
方兆良(行政總裁)
伍寬雄(首席財務總裁)

非執行董事

蔡濤
徐恩利

獨立非執行董事

劉世鏞
謝賜安
黃偉豪
許淑嫻

地產業務管理委員會

單偉彪
高毓炳
方兆良(召集人)
伍寬雄
李萬樂
祝咏雪
張楠
刁露
趙敏

審核委員會

劉世鏞(主席)
謝賜安
黃偉豪

提名委員會

單偉彪(主席)
劉世鏞
黃偉豪
謝賜安

薪酬委員會

謝賜安(主席)
單偉彪
劉世鏞
黃偉豪

公司秘書

李德輝

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

北京市環球律師事務所
Conyers, Dill & Pearman
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

主要往來銀行

內地

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司

香港

中信銀行(國際)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處 及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市(股份代號：1098)

票據、證券及債券上市

票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 於二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據
- 於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據
- 於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據
- 於二零二五年到期之4.16億美元按6厘計息之擔保優先票據
- 於二零二六年到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據
- 於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據
- 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券
- 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券

債券於上海證券交易所上市

- 人民幣8.6855億元按6.5厘計息之境內債券

商業抵押擔保證券(「擔保證券」)於深圳證券交易所上市

- 於二零二四年到期之人民幣2.7億元按5.5厘計息之擔保證券
- 於二零二四年到期之人民幣4.4億元按6.5厘計息之擔保證券

投資者關係

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

網址

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

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致：路勁基建有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-2頁至第F-36頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下(作為一個實體)呈報吾等之結論，除此之外別無其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱本簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

結論

基於吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等認為本簡明綜合財務報表，在各重大方面未按香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二二年八月二十四日

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二二年
(未經審核)
千港元

二零二一年
(未經審核)
千港元

	附註	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入			
物業銷售及服務收入	3(a)	4,899,761	4,834,401
其他收入		73,139	114,637
收入總額	3(c)	4,972,900	4,949,038
銷售成本		(3,165,290)	(3,672,569)
毛利		1,807,610	1,276,469
利息收入		227,189	180,489
其他收入		93,244	74,773
其他收益及損失	5	(585,708)	292,425
銷售費用		(245,015)	(365,760)
行政費用		(378,480)	(403,661)
分佔聯營公司溢利		30,063	142,053
分佔合作／合資企業溢利	6	405,947	400,255
財務費用	7	(549,537)	(513,136)
稅前溢利	8	805,313	1,083,907
所得稅支出	9	(336,381)	(437,094)
期內溢利		468,932	646,813
應佔溢利：			
本公司擁有人		85,431	325,132
永續資本證券持有人		266,321	262,092
其他附屬公司之非控股權益		117,180	59,589
		468,932	646,813
每股盈利	11		
— 基本		港幣0.11元	港幣0.43元
— 攤薄後		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期內溢利	468,932	646,813
其他全面(支出)收益		
<i>已經重分類或隨後可能重分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務而產生之匯兌差額	52,224	(34,436)
分佔合資企業之其他全面支出	(6,346)	–
於對沖工具終止時重分類至損益	–	53,111
<i>隨後將不會重分類至損益之項目：</i>		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(670,023)	733,055
期內其他全面(支出)收益	(624,145)	751,730
期內全面(支出)收益總額	(155,213)	1,398,543
應佔全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(429,379)	1,039,518
永續資本證券持有人	266,321	262,092
其他附屬公司之非控股權益	7,845	96,933
	(155,213)	1,398,543

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		92,311	93,253
使用權資產		52,985	82,685
投資物業	12	4,322,934	4,263,014
聯營公司權益		1,606,103	1,606,893
合作／合資企業權益	13	18,771,713	19,320,801
遞延稅項資產		278,842	196,304
應收合作／合資企業款項	15	7,254,870	11,628,741
應收其他附屬公司之非控股權益款項		1,002,080	306,198
應收貸款		2,248,700	1,983,620
按公允值計入損益之財務資產		876,757	899,080
		36,507,295	40,380,589
流動資產			
物業存貨	14	44,030,526	44,667,671
預付租賃土地款		—	478,012
應收合作／合資企業及聯營公司款項	15	5,298,261	3,341,987
應收其他附屬公司之非控股權益款項		1,370,845	2,122,295
應收貸款		447,544	558,008
應收賬款、按金及預付款項	16	2,576,886	2,398,928
預付所得稅		1,530,855	1,575,271
已抵押銀行存款	17	122,186	113,395
銀行結存及現金	17	10,370,383	12,599,575
		65,747,486	67,855,142
資產總額		102,254,781	108,235,731
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	74,934	74,934
儲備		21,683,238	22,262,484
		21,758,172	22,337,418
永續資本證券持有人	19	6,956,605	6,954,296
其他附屬公司之非控股權益		6,169,521	6,506,666
權益總額		34,884,298	35,798,380

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	20	24,107,029	30,402,464
應付合資企業款項		1,026,272	386,081
遞延稅項負債		1,401,671	1,362,754
按公允值計入損益之財務負債		249,842	111,793
租賃負債		38,917	67,663
		26,823,731	32,330,755
流動負債			
應付賬款及應計費用	21	7,942,625	10,703,320
應付合資企業及聯營公司款項		4,693,079	5,010,168
應付其他附屬公司之非控股權益款項		1,516,333	1,938,642
合約負債		8,370,847	8,406,644
租賃負債		18,496	24,417
應付所得稅		5,148,547	5,954,969
銀行及其他貸款	20	12,751,635	7,923,720
按公允值計入損益之財務負債		105,190	144,716
		40,546,752	40,106,596
權益及負債總額		102,254,781	108,235,731

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	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	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	現金流 對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	永續資本 證券持有人 千港元	其他附屬 公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二一年一月一日結餘 (經審核)	74,934	3,224,794	1,237,468	1,260,000	1,002,963	3,742,623	(53,111)	10,438,174	20,927,845	6,952,437	5,161,572	33,041,854
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	325,132	325,132	262,092	59,589	646,813
於對沖工具終止時重分類至損益	-	-	-	-	-	-	53,111	-	53,111	-	-	53,111
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	(25,827)	-	-	-	-	-	(25,827)	-	(8,609)	(34,436)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	687,102	-	-	-	-	-	687,102	-	45,953	733,055
期內全面收益總額	-	-	661,275	-	-	-	53,111	325,132	1,039,518	262,092	96,933	1,398,543
小計	74,934	3,224,794	1,898,743	1,260,000	1,002,963	3,742,623	-	10,763,306	21,967,363	7,214,529	5,258,505	34,440,397
由其他附屬公司之非控股權益 注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,727	34,727
已付永續資本證券之分派 股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(262,796)	-	(262,796)
	-	-	-	-	-	-	-	(412,135)	(412,135)	-	-	(412,135)
於二零二一年六月三十日結餘 (未經審核)	74,934	3,224,794	1,898,743	1,260,000	1,002,963	3,742,623	-	10,351,171	21,555,228	6,951,733	5,293,232	33,800,193
於二零二二年一月一日結餘 (經審核)	74,934	3,224,794	2,090,221	1,260,000	1,002,963	4,154,450	-	10,530,056	22,337,418	6,954,296	6,506,666	35,798,380
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	85,431	85,431	266,321	117,180	468,932
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(6,346)	-	(6,346)	-	-	(6,346)
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	39,168	-	-	-	-	-	39,168	-	13,056	52,224
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(547,632)	-	-	-	-	-	(547,632)	-	(122,391)	(670,023)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(508,464)	-	-	-	(6,346)	85,431	(429,379)	266,321	7,845	(155,213)
小計	74,934	3,224,794	1,581,757	1,260,000	1,002,963	4,154,450	(6,346)	10,615,487	21,908,039	7,220,617	6,514,511	35,643,167
因註銷本公司之附屬公司 而釋放之儲備	-	-	(50,776)	-	-	-	-	50,776	-	-	-	-
減低附屬公司之非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(344,990)	(344,990)
已付永續資本證券之分派 股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(264,012)	-	(264,012)
	-	-	-	-	-	-	-	(149,867)	(149,867)	-	-	(149,867)
於二零二二年六月三十日結餘 (未經審核)	74,934	3,224,794	1,530,981	1,260,000	1,002,963	4,154,450	(6,346)	10,516,396	21,758,172	6,956,605	6,169,521	34,884,298

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
經營業務：			
營運資金變動前之經營業務現金流量		1,295,398	603,483
支付租賃土地款		(473,958)	(1,313,491)
應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少		(196,732)	106,220
物業存貨之減少		1,187,729	225,851
合約負債之增加		121,624	8,488,743
應付賬款及應計費用之減少		(2,359,946)	(308,306)
(用於)來自經營業務之現金		(425,885)	7,802,500
支付所得稅		(1,034,729)	(1,219,084)
(用於)來自經營業務之現金流淨額		(1,460,614)	6,583,416
投資活動：			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		488,331	722,461
收購附屬公司之淨現金流入	22	–	22,313
出售合資企業權益所得現金		48,150	–
收購及注入合作／合資企業之資本		(333,691)	(833,811)
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(105,084)	(633,688)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		111,206	111,364
給予合作／合資企業及聯營公司之款項		(1,544,212)	(2,408,270)
收回合作／合資企業及聯營公司之款項		3,737,163	2,494,096
於非上市實體投資之增加		–	(597,877)
存放已抵押銀行存款		(13,058)	(114,799)
提取已抵押銀行存款		2,123	111,254
存放受限制銀行存款		(195,296)	(1,384,841)
提取受限制銀行存款		748,270	892,245
償還應付代價		(198,322)	(5,557)
其他投資現金流		314,462	(165,812)
來自(用於)投資活動之現金流淨額		3,060,042	(1,790,922)

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
融資活動：			
新增貸款		1,976,313	13,227,467
償還貸款		(3,382,857)	(8,571,880)
已付其他財務負債之現金代價		–	(448,522)
支付租賃負債		(12,459)	(15,846)
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本		–	34,727
減低附屬公司之非控股權益之資本		(344,990)	–
來自其他附屬公司之非控股權益之款項		303,073	788,474
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(676,677)	(831,711)
來自合資企業及聯營公司之款項		694,004	1,671,255
償還來自合資企業及聯營公司之款項		(268,959)	(1,193,352)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		–	(156,220)
已付永續資本證券持有人的分派		(264,012)	(262,796)
已付股息		(149,867)	(412,135)
已付利息		(1,051,236)	(1,125,150)
來自指定為按公允值計入損益之參與權所得現金		137,616	–
(用於) 來自融資活動之現金流淨額		(3,040,051)	2,704,311
現金及現金等值之(減少)增加淨額		(1,440,623)	7,496,805
於一月一日之現金及現金等值		11,432,416	12,183,058
外匯匯率變動之影響		(216,216)	291,461
於六月三十日之現金及現金等值		9,775,577	19,971,324
加：指定銀行結存	17	594,806	2,365,507
銀行結存及現金總額	17	10,370,383	22,336,831

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基礎

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具是以公允值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)轄下國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)的議程決定所引致之新增會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所應用之會計政策及計算方法與編製集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所依循者相同。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂，以編製集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的參照
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病－相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則的年度改進

此外，集團已應用國際會計準則理事會轄下委員會所作出與集團相關的議程決定：出售存貨之必要成本(香港會計準則第2號「存貨」)。集團仍在評估另一議程決定：與第三方的合約所產生具有使用限制的活期存款(香港會計準則第7號「現金流量表」)的潛在影響。

除以下所述外，本公司董事(「董事」)預期於本中期期間應用該等經修訂香港財務報告準則及議程決定，不會對集團於本中期期間及過往年度之財務狀況及表現及／或對本簡明綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則之修訂 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第3號之修訂「對概念框架的參照」的會計政策變動及影響

2.1.1 會計政策

對於收購日期為二零二二年一月一日或之後的業務合併，所收購之可識別資產及所承擔之可識別負債必須符合二零一八年六月頒佈之二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）中資產及負債的定義，惟在香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號「徵費」範圍內的交易及事件除外，集團對此應用香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號而非概念框架，以識別其於業務合併中承擔的負債。或然資產概不確認。

2.1.2 過渡及影響概要

集團對收購日期為二零二二年一月一日或之後的業務合併應用該等修訂。集團於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。

2.2 應用香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病—相關租金優惠」的會計政策變動及影響

2.2.1 會計政策

租賃

2019冠狀病毒病—相關租金優惠

對於直接因2019冠狀病毒病疫情而產生的租金優惠而言，倘符合下列所有條件，則集團選擇應用可行簡易方法而不予評估有關變動是否屬於租賃修訂：

- 租賃付款變動引致的經修訂租賃代價大致上相等於或低於緊接變動前的租賃代價；
- 租賃付款的寬減僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無重大變動。

集團將租金優惠引致的租賃付款變動入賬時，所採用的方式等同於應用香港財務報告準則第16號「租賃」將變動入賬，猶如有關變動並非租賃修訂。租賃付款的免除或寬免入賬作為可變租賃付款。相關租賃負債將作出調整，以反映免除或寬免的金額，並於有關事件發生的期間內於損益確認相關調整。

2.2.2 過渡及影響概要

應用該等修訂對集團的財務狀況及業績並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則之修訂 (續)

2.3 應用香港會計準則第16號之修訂「物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項」的會計政策及影響

2.3.1 會計政策

物業、廠房及設備

成本包括將資產移至必要之位置及達到必要之狀況，使之能夠以管理層預期之方式運作而應佔之任何直接成本，包括測試相關資產正常運作之成本，以及對合資格資產按照集團的會計政策進行資本化之借貸成本。當將一項物業、廠房及設備移至必要之位置及達到必要之狀況，使之能夠以管理層預期之方式運作而生產之物品（例如當測試資產是否可正常運作時所生產之樣本）之銷售收益，及生產該等物品之相關成本，須於損益中確認。

2.3.2 過渡及影響概要

應用該等修訂對集團的財務狀況及業績並無重大影響。

2.4 應用香港會計準則第37號之修訂「虧損合約－履行合約之成本」的會計政策及影響

2.4.1 會計政策

撥備

虧損合約

評估於二零二二年一月一日未履行的現存合約時，合約項下無法避免的成本反映取消合約的最低成本淨額，即履行合約成本及未能履行合約所產生賠償或罰款之間的較低值。評估合約是否有償或虧損時，集團計算與合約直接相關的成本，包括增量（具體而言，如直接勞工及物料），以及與履行合約直接相關的其他成本的分配（具體而言，如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配）。

2.4.2 過渡及影響概要

應用該等修訂對集團的財務狀況及業績並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則之修訂 (續)

2.5 應用香港財務報告準則之修訂「二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則的年度改進」的影響

集團已採納的年度改進對以下準則作出修訂：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

該修訂澄清，評估在「10%」測試中對原始財務負債條款的修定是否構成重大修訂時，借款人僅計算於借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。

香港財務報告準則第16號「租賃」

對隨附於香港財務報告準則第16號之第13項示例作出修訂，從示例中刪除出租人為租賃物業裝修而作出補償之示例，以免造成混淆。

應用該等修訂對集團的財務狀況及業績並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 收入

(a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二二年六月三十日止六個月			截至二零二一年六月三十日止六個月		
	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
貨品及服務的類別						
物業銷售	4,514,214	47,435	4,561,649	4,509,910	53,542	4,563,452
物業管理及服務收入	332,115	5,997	338,112	266,324	4,625	270,949
總額	4,846,329	53,432	4,899,761	4,776,234	58,167	4,834,401
按地區劃分市場						
內地	4,753,497	53,432	4,806,929	3,571,487	58,167	3,629,654
香港	92,832	-	92,832	1,204,747	-	1,204,747
總額	4,846,329	53,432	4,899,761	4,776,234	58,167	4,834,401
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	4,514,214	47,435	4,561,649	4,509,910	53,542	4,563,452
隨時間確認的服務	332,115	5,997	338,112	266,324	4,625	270,949
總額	4,846,329	53,432	4,899,761	4,776,234	58,167	4,834,401

(b) 下表概述來自客戶合約收入與分部資料所披露金額之調節表

按分部	截至二零二二年六月三十日止六個月			截至二零二一年六月三十日止六個月		
	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產 發展及投資 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
來自客戶合約收入(附註3(a))	4,846,329	53,432	4,899,761	4,776,234	58,167	4,834,401
商業租金及其他收入	69,238	3,901	73,139	91,842	22,795	114,637
集團總收入(附註4)	4,915,567	57,333	4,972,900	4,868,076	80,962	4,949,038

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 收入 (續)

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業銷售及服務收入	4,899,761	4,834,401
商業租金及其他收入	73,139	114,637
集團總收入	4,972,900	4,949,038
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	2,680,611	4,077,112
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	936,331	954,127
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	8,589,842	9,980,277

4. 分部資料

集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告以釐定其經營分部。向集團主要經營決策者(主要為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料，主要按下文所載集中於相關業務營運(包括合作／合資企業及聯營公司權益)的不同管理團隊：

房地產發展及投資	-	發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或潛在的資本增值
收費公路	-	發展、經營及管理收費公路
產業投資及資產管理	-	結合房地產基金、文旅商產業，以發展及投資房地產業務

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

集團回顧期內之經營及呈報分部收入、溢利(虧損)、資產及負債之分析如下：

	截至二零二二年六月三十日止六個月				截至二零二一年六月三十日止六個月			
	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	4,915,567	-	57,333	4,972,900	4,868,076	-	80,962	4,949,038
分部溢利(虧損)	586,551	308,604	(356,706)	538,449	649,856	303,421	(278,623)	674,654

	於二零二二年六月三十日				於二零二一年十二月三十一日			
	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
分部資產(包括合作/合資企業 及聯營公司權益)	84,511,483	6,573,138	10,299,287	101,383,908	90,026,698	6,547,594	10,613,053	107,187,345
分部負債	(64,342,901)	(234,882)	(1,478,528)	(66,056,311)	(69,071,043)	(453,764)	(1,599,012)	(71,123,819)

(a) 計量

分部溢利(虧損)乃指各分部所產生之溢利或虧損，包括分佔聯營公司溢利、分佔合作/合資企業溢利、其他收益及損失、物業、機器及設備之折舊、使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部收支。此乃向集團主要經營決策者呈報以便進行資源分配及表現評估的基準計量。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產乃指各分部所持有之資產，並不包括總部資產，主要為使用權資產、其他應收賬款、按金及預付款項，及銀行結存及現金。

分部負債乃指各分部所持有之負債，並不包括總部負債，主要為應計費用、銀行及其他貸款、按公允值計入損益之財務負債及租賃負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部溢利總額	538,449	674,654
未歸類項目：		
利息收入	764	1,138
企業收入	-	16,052
企業費用	(33,046)	(7,087)
財務費用	(37,235)	(37,944)
期內綜合溢利	468,932	646,813
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	101,383,908	107,187,345
未歸類資產：		
使用權資產	18,702	21,507
其他應收賬款、按金及預付款項	67,623	57,138
銀行結存及現金	784,548	969,741
綜合資產總額	102,254,781	108,235,731
分部負債總額	(66,056,311)	(71,123,819)
未歸類負債：		
應計費用	(8,152)	(11,023)
銀行及其他貸款	(1,285,841)	(1,277,521)
按公允值計入損益之財務負債	-	(2,043)
租賃負債	(20,179)	(22,945)
綜合負債總額	(67,370,483)	(72,437,351)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
淨匯兌(虧損)收益	(490,034)	404,235
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關外幣遠期合約	20	(93,720)
	(490,014)	310,515
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關上市實體之投資	(5,402)	(29,308)
出售合資企業權益之虧損	(20,582)	—
終止對沖工具之淨收益	—	5,386
出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益	477	265
應收貸款之減值虧損	(34,814)	—
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業 所產生之公允值(虧損)收益	(687)	243
投資物業之公允值變動	(34,686)	5,324
	(585,708)	292,425

6. 分佔合作/合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分佔基建合作/合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	609,807	606,423
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(137,034)	(153,273)
所得稅支出	(122,615)	(106,779)
	350,158	346,371
分佔其他合資企業之溢利	55,789	53,884
	405,947	400,255

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
借款利息	1,065,545	1,152,287
租賃負債利息	1,395	2,886
其他利息及財務費用	64,973	144,525
	1,131,913	1,299,698
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(582,376)	(786,562)
	549,537	513,136

8. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	10,038	14,611
物業、機器及設備之折舊	8,138	7,676
	18,176	22,287
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(137)	(625)
	18,039	21,662
及計入下列項目：		
銀行利息收入	45,741	75,264

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

9. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內稅項：		
香港利得稅	1,490	42,328
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	311,697	176,659
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,484	127,209
預扣稅	42,706	34,848
	358,377	381,044
遞延稅項	(21,996)	56,050
	336,381	437,094

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。其他管轄區產生之稅項按相關管轄區的現行稅率計算。

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

10. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
派付二零二一年末期股息每股港幣0.20元(截至二零二一年六月三十日止六個月：派付二零二零年末期股息每股港幣0.55元)	149,867	412,135

董事會宣佈不派發截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股港幣0.15元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 每股盈利

用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	85,431	325,132

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 股份數目 千股	二零二一年 股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	749,337	749,337

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間沒有已發行具攤薄潛力之普通股，因此沒有列示每股攤薄後盈利。

12. 投資物業

	千港元
已落成物業，按公允值計算	
於二零二二年一月一日	4,263,014
本期增加	1,991
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	179,114
於損益確認之公允值變動	(34,686)
本期售出	(6,418)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(80,081)
於二零二二年六月三十日	4,322,934

附註：自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損港幣687,000元。

已落成投資物業於轉讓當日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。釐定已落成投資物業之公允值是參考資本化收入法，即以現有租約及該等物業日後收入潛力，或視乎情況，參考同一地區同類物業交易市況釐定。

投資物業位於內地，由集團持有的土地租賃權益為使用權資產，該資產用作收租或作資本增值用途，且以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 合作／合資企業權益

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	6,190,695	6,190,695
收回投資成本(附註(a))	(3,005,923)	(3,144,149)
分佔收購後溢利及其他全面支出，扣減股息後之淨額	1,389,348	1,566,418
匯兌調整	565,116	607,740
	5,139,236	5,220,704
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	12,929,791	13,300,568
分佔收購後溢利，扣減股息後之淨額	900,407	699,359
未變現溢利(附註(b))	(226,445)	(228,006)
匯兌調整	28,724	328,176
	13,632,477	14,100,097
	18,771,713	19,320,801

附註：

- (a) 根據合作協議，基建合作企業以議定的淨現金分配金額向集團及其他合作夥伴分派現金盈餘，現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 未變現溢利涉及集團應收若干合資企業款項之應佔利息收入。相關利息支出资本化於合資企業之物業存貨，而於二零二二年六月三十日該金額尚未變現。
- (c) 於二零一七年三月，集團與一名獨立第三方(土地供應者)訂立承諾協議，據此，本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由其他合資企業夥伴承擔。由該合資企業產生之未償還負債已於二零二二年四月悉數結清及集團按比例承擔。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 合作／合資企業權益 (續)

附註：(續)

- (d) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi (「SN合資企業」)及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (「NKK合資企業」)的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業擁有印尼收費公路之特許經營權。SN合資企業及NKK合資企業有關活動之批准需徵得所有三名合資企業合夥一致同意，且SN合資企業及NKK合資企業列作集團之合資企業入賬。

於二零二零年一月，集團與另外兩名其他合資企業夥伴訂立注資協議，據此，合資企業夥伴同意按合資企業夥伴權益比例向SN合資企業作出進一步注資。於二零二零年十二月三十一日，進一步注資194,828,832,000印尼盾(相等於港幣111,740,000元)已由集團全數支付。於二零二零年十二月，收購股權之餘下代價以及SN合資企業及NKK合資企業的股東貸款224,800,000,000印尼盾(相等於港幣122,147,000元)已結清。

SN合資企業的收購包括或然代價安排。且該或然代價的支付取決於收費公路費率調整的完成情況以及於二零二二年末前自地方政府獲得現金補償的情況。

於二零二二年六月三十日，應付代價公允值港幣105,190,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣103,882,000元)由董事根據特許權協議項下收費公路收費調整的可能性釐定。

或然代價公允值計量詳情載於附註28。

- (e) 於二零二一年三月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購一間於印尼成立之有限公司PT Jasamarga Kualanamu Tol (「MKTT合資企業」)的45%股權。MKTT合資企業擁有印尼收費公路之特許經營權。MKTT合資企業有關活動之批准需徵得所有兩名合資企業夥伴一致同意，且MKTT合資企業列作集團之合資企業入賬。

收購MKTT合資企業股權的總代價為1,236,000,000,000印尼盾(相等於港幣656,330,000元)，其中975,000,000,000印尼盾(相等於港幣517,736,000元)已由集團於二零二一年六月三十日前支付，餘下代價261,000,000,000印尼盾(相等於港幣141,519,000元)已於二零二二年六月結清。

- (f) 於二零二二年六月，集團向第三方出售一間合資企業的45%權益，代價約人民幣68,849,000元(相等於港幣81,382,000元)，連同償還股東貸款約人民幣802,100,000元(相等於港幣948,109,000元)。於出售前，集團透過一間間接持有的全資附屬公司擁有該合資企業的45%股權，該項投資先前以權益會計法入賬作為於合資企業的投資。

該交易使集團於損益中確認虧損港幣20,582,000元。

14. 物業存貨

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	13,308,001	13,625,438
作銷售用途之發展中物業(附註)	30,722,525	31,042,233
	44,030,526	44,667,671

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣14,474,552,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣14,498,761,000元)預期於呈報期完結超過十二個月後才竣工及交付給客戶。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

15. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
應收合作／合資企業及聯營公司款項(附註)	12,553,131	14,970,728
流動部份	5,298,261	3,341,987
非流動部份	7,254,870	11,628,741
	12,553,131	14,970,728

附註：應收合作／合資企業及聯營公司款項均為無抵押，集團根據房地產合資企業及聯營公司之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作／合資企業的表現，預期於呈報期結束後十二個月內可收回流動部份的款項。應收基建合作／合資企業款項已於二零二二年六月悉數結清。包括在二零二二年六月三十日之餘額港幣6,644,873,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣5,986,447,000元)為免利息，剩餘部份是以固定利率計息或根據中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明之可變利率計息。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註(a))：		
60日內	100,174	197,835
61至90日內	1,831	2,175
超過90日	66,014	39,954
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	168,019	239,964
預付土地開發成本(附註(b))	591,017	602,410
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	616,787	616,629
預付增值稅及其他稅項	409,159	344,893
應收代價	26,596	-
其他應收賬款、按金及預付款項	765,308	595,032
	2,576,886	2,398,928

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方(「締約方」)訂立協議，據此，集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元，以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款，致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零二二年六月三十日，集團於過往年度已悉數支付該預付土地開發成本港幣591,017,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣602,410,000元)。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二二年六月三十日止期間，集團一直積極與地方政府磋商，以在相關地方當局的批准下加快整個土地發展進度，並將土地公開拍賣。迄今為止，與協定時間表並無重大偏差。
- (c) 於二零二二年六月三十日之金額是指就收購內地物業發展項目而支付之按金。倘若未能成功收購土地／物業項目，則將獲悉數退回按金。

17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款合共港幣122,186,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣113,395,000元)已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團銀行貸款。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣594,806,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,167,159,000元)限用於發展若干物業項目。該等銀行結存包括根據內地及香港的有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售若干物業項目之物業所得款項。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至3.18厘(二零二一年十二月三十一日：0.01厘至2.8厘)計算。

18. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘可轉換優先股	518,380	52
已發行及繳足：		
普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日 及二零二二年六月三十日	749,336,566	74,934

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19. 永續資本證券持有人

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,348,790	2,348,473
2017年六月永續資本證券	(a)	2,285,786	2,285,789
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,322,029	2,320,034
		6,956,605	6,954,296

附註：

- (a) 於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券（「2017年二月永續資本證券」）及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券（「2017年六月永續資本證券」）。兩筆資本證券均於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。
- (b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價發行了300,000,000美元之7.75厘優先擔保固定息差永續資本證券（「2019年十一月永續資本證券」）。分派率於首個贖回日期後重設及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率（定義見永續證券之條款及條件）之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方收購該等證券。

永續資本證券持有人之補充資料如下：

永續資本證券名單	上市日期	首個贖回日期*
2017年二月永續資本證券	二零一七年二月二十日	二零二二年二月十七日
2017年六月永續資本證券	二零一七年六月二十七日	二零二二年六月二十三日
2019年十一月永續資本證券	二零一九年十一月十九日	二零二四年十一月十八日

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
2019年二月擔保優先票據	(a)	3,052,054	3,159,813
2019年九月擔保優先票據	(b)	3,771,455	3,751,627
2020年三月擔保優先票據	(c)	2,366,373	2,355,248
2020年九月擔保優先票據	(d)	3,250,757	3,231,843
2021年一月擔保優先票據	(e)	3,947,112	3,927,175
2021年七月擔保優先票據	(f)	3,933,701	3,913,938
2019年境內債券	(g)	1,082,253	1,069,106
銀行貸款	(h)	14,663,325	15,960,639
其他貸款	(i)	791,634	956,795
		36,858,664	38,326,184
有抵押		8,565,743	10,085,078
無抵押		28,292,921	28,241,106
		36,858,664	38,326,184

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款 (續)

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
上述貸款的到期情況如下：		
須償還的優先票據及境內債券*：		
一年內	4,484,656	1,518,804
超過一年但不超過兩年	–	3,059,112
超過兩年但不超過五年	16,919,049	16,830,834
	21,403,705	21,408,750
須償還的銀行貸款*：		
一年內	7,070,134	5,636,529
須按要求償還(一年內)	390,731	100,145
須按要求償還(超過一年但不超過兩年)	500,000	500,000
超過一年但不超過兩年	2,745,157	5,394,087
超過兩年但不超過五年	3,129,393	3,426,080
超過五年	827,910	903,798
	14,663,325	15,960,639
須償還的其他貸款*：		
一年內	46,185	47,760
須按要求償還(一年內)	259,929	–
須按要求償還(超過一年但不超過兩年)	–	120,482
超過一年但不超過兩年	485,520	40,964
超過兩年但不超過五年	–	747,589
	791,634	956,795
貸款總額	36,858,664	38,326,184
減：金額分類為流動負債	(12,751,635)	(7,923,720)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	24,107,029	30,402,464

* 結欠款項基於貸款協議所載的預定償還日期釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 於二零一九年二月發行之2019年二月擔保優先票據之未償還本金額380,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：396,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率7.875厘計息，將於二零二三年二月到期。
- (b) 於二零一九年九月發行之2019年九月擔保優先票據之未償還本金額480,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：480,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率6.7厘計息，將於二零二四年九月到期。
- (c) 於二零二零年三月發行之2020年三月擔保優先票據之未償還本金額300,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：300,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.9厘計息，將於二零二五年三月到期。
- (d) 於二零二零年九月發行之2020年九月擔保優先票據之未償還本金額415,588,000美元(二零二一年十二月三十一日：415,588,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率6厘計息，將於二零二五年九月到期。
- (e) 於二零二一年一月發行之2021年一月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：500,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.2厘計息，將於二零二六年一月到期。
- (f) 於二零二一年七月發行之2021年七月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零二一年十二月三十一日：500,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.125厘計息，將於二零二六年七月到期。
- (g) 集團於二零一九年九月發行未償還本金額人民幣868,550,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣868,550,000元)之2019年境內債券。該債券於上海證券交易所上市，按經調整固定年利率6.5厘計息，期限三年，於第二個發行年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額贖回債券。
- (h) 於二零二二年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣8,937,300,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣10,079,462,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率訂明之可變利率加指定幅度，以年息介乎4.45厘至7.13厘(二零二一年十二月三十一日：3.8厘至7.13厘)計息。於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值港幣213,977,000元，以固定年利率4.89厘至5.23厘計息，已於報告期內悉數結清。於二零二二年六月三十日，剩餘的銀行貸款之可變利率則根據香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎2.59厘至4.62厘(二零二一年十二月三十一日：2.11厘至3.23厘)計息。

就於二零二二年六月三十日賬面總值為港幣14,663,325,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣15,960,639,000元)的銀行貸款而言，於相關貸款的持續期間及/或只要貸款未償還，集團須遵守財務契諾。於報告期間集團一直遵守該等契諾。
- (i) 於二零二二年六月三十日，主要包括商業抵押擔保證券及從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣791,634,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣956,795,000元)，按固定年利率介乎5.5厘至9.8厘(二零二一年十二月三十一日：5.5厘至9.8厘)計息。

隨後於報告期間，集團已贖回22,000,000美元的擔保優先票據。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

21. 應付賬款及應計費用

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
按發票日呈列的應付賬款之賬齡分析：		
應付賬款		
60日內	780,458	845,617
61至90日內	73,652	47,661
超過90日	1,378,835	1,570,151
	2,232,945	2,463,429
應付票據		
60日內	5,902	38,730
61至90日內	2,408	15,720
超過90日	40,537	44,568
	48,847	99,018
預提工程款	3,324,495	5,241,400
	5,606,287	7,803,847
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	471,550	670,313
收購附屬公司及合資企業之應付代價	288,608	489,046
其他應付賬款	1,576,180	1,740,114
	7,942,625	10,703,320

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22. 收購附屬公司

於二零二一年一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣120,000,000元（相等於港幣143,541,000元）收購溧陽宏景房地產開發有限公司（「溧陽宏景」）餘下的40%股權權益。溧陽宏景為集團一間擁有60%股權的合資企業，於中國常州市從事物業開發。於二零二一年收購完成後，溧陽宏景成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於二零二一年一月，集團與一名中國合資企業夥伴訂立買賣協議，以現金代價人民幣5,635,000元（相等於港幣6,740,000元）收購鄭州路極旅遊小鎮開發有限公司（「鄭州路極」）餘下的49%股權權益。鄭州路極為集團一間擁有51%股權的合資企業，於中國鄭州市從事物業開發。於二零二一年收購完成後，鄭州路極成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	362
遞延稅項資產	2,559
物業存貨	871,442
應收賬款、按金及預付款項	106,278
應收集團款項	93,301
預付所得稅	17,113
銀行結存及現金	172,594
應付賬款及應計費用	(180,810)
應付集團款項	(676,648)
合約負債	(27,307)
	<u>378,884</u>
以下列方式支付：	
已付現金代價	150,281
出售合資企業權益	228,603
	<u>378,884</u>
因收購而產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(150,281)
收購時之銀行結存及現金	172,594
	<u>22,313</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

23. 財務擔保合約

於二零二二年六月三十日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣7,756,329,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣8,398,006,000元）之擔保。該擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零二二年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣4,877,492,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣4,097,662,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團提供一間房地產合資企業承諾的詳情於附註13(c)披露。

24. 資產抵押

於呈報期末，除附註17所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣13,069,073,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣8,650,396,000元）及投資物業港幣2,671,392,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,590,427,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

25. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
已簽合同將注資入合資企業，但未在簡明綜合財務報表列賬之資本注資	57,352	59,181

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

26. 關連人仕交易

集團於本期內與下列關連人仕進行交易：

關連人仕	性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	1,365	6,565
房地產及其他合資企業	利息收入	155,990	94,788
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	8,167	3,872
房地產合資企業	利息支出	10,718	26,263
本公司一名主要股東之附屬公司	應付建造成本	31,745	35,342

於二零二一年十一月，集團訂立一份參與協議。本公司一名主要股東之附屬公司按比例享有本公司全資附屬公司於中國房地產開發項目70%權益的32.5%經濟權益（即22.75%應佔權益）。有關比例部分的享有將不得超過特定價值，且有關超額須取得本公司股東的批准。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團將一幅土地已計入集團預付租賃土地款，按土地所有權賬面值港幣1,271,236,000元轉賬至集團之合資企業，有關轉賬並無產生任何收益或虧損。於物業預售開始後，合資企業將歸還該等款項。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本期間之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期員工福利	66,683	93,953
退休福利計劃供款	2,510	3,033
	69,193	96,986

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

27. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二二年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣61,708,029,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣68,129,135,000元）。於二零二二年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣25,200,734,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣27,748,546,000元）。

28. 金融工具之公允值計量

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量

在估計公允值時，集團儘可能使用可觀察市場數據。在並無第一級的輸入數據的情況下，集團使用托管人提供的按市價計值報告（如有）。否則，集團委聘合資格第三方估值師進行估值。估值委員會與合資格外聘估值師緊密合作，為模式制定適當的估值方法及輸入數據。

集團的部分財務資產及財務負債於各呈報期末按公允值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產及財務負債的公允值（尤其是所使用的估值方法及輸入數據），以及根據公允值計量的可觀察輸入數據進行分類公允值等級（第一至三級）的資料。

- 第一級公允值計量乃根據在活躍市場就相同資產取得之報價（未經調整）所進行之計量；
- 第二級公允值計量指以第一級報價以外之資產之可觀察輸入數據，無論是直接（即價格）或間接（即按價格推算）所進行之計量；及
- 第三級公允值計量指並非根據可觀察市場數據之資產的輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值方法所進行之計量。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公允值計量 (續)

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量 (續)

財務資產(負債)	公允值於		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元		
投資於非上市實體 (包括在按公允值計入損益之財務資產)	876,166	893,056	第三級	<ul style="list-style-type: none"> 市場比較法。 公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據土地的價值以市場比較法計量。
投資於上市實體 (包括在按公允值計入損益之財務資產)	591	6,024	第一級	<ul style="list-style-type: none"> 按納斯達克資本市場上的報價釐定。
外幣遠期合約 (包括在按公允值計入損益之財務負債)	-	(40,834)	第二級	<ul style="list-style-type: none"> 貼現現金流。 公允值由交易對手之金融機構提供，其使用貼現現金流分析計量。遠期現金流乃根據遠期匯率(來自報告期末可觀察遠期匯率)及合約遠期匯率估計，並按反映若干交易對手之信貸風險的利率貼現。
或然代價 (包括在按公允值計入損益之財務負債)	(105,190)	(103,882)	第三級	<ul style="list-style-type: none"> 根據特許權協議項下收費公路收費調整的可能性釐定。
指定為按公允值計入損益之參與權(包括在按公允值計入損益之財務負債)	(249,842)	(111,793)	第三級	<ul style="list-style-type: none"> 貼現現金流。 公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據交回價、分配及貼現率採用貼現現金流量計量。交回價值的顯著增加將導致參與權的公允值顯著增加，反之亦然。
	521,725	642,571		

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公允值計量 (續)

第三級公允值計量之對賬

	投資於 非上市實體 千港元
按公允值計入損益之財務資產	
於二零二一年一月一日	282,022
增加	602,198
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	8,836
於二零二一年十二月三十一日	893,056
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(16,890)
於二零二二年六月三十日	876,166

	或然代價 千港元	指定為 按公允值計入 損益之參與權 千港元	合計 千港元
按公允值計入損益之財務負債			
於二零二一年一月一日	105,412	-	105,412
於損益確認之公允值變動	110,371	-	110,371
來自參與權所得現金	-	111,793	111,793
結算(列入應付賬款及應計費用(附註21))	(109,340)	-	(109,340)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(2,561)	-	(2,561)
於二零二一年十二月三十一日	103,882	111,793	215,675
來自參與權所得現金	-	137,616	137,616
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	1,308	433	1,741
於二零二二年六月三十日	105,190	249,842	355,032

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

28. 金融工具之公允值計量 (續)

按公允值以外列賬之財務負債

董事認為集團按攤銷成本載入簡明綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之公允值，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值(根據賣出報價計算)披露如下：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2019年二月擔保優先票據	3,052,054	2,324,765	3,159,813	3,084,345
2019年九月擔保優先票據	3,771,455	2,086,111	3,751,627	3,645,600
2020年三月擔保優先票據	2,366,373	1,167,980	2,355,248	2,255,250
2020年九月擔保優先票據	3,250,757	1,687,996	3,231,843	3,116,131
2021年一月擔保優先票據	3,947,112	1,873,346	3,927,175	3,642,500
2021年七月擔保優先票據	3,933,701	1,855,725	3,913,938	3,603,750
2019年境內債券	1,082,253	1,018,710	1,069,106	918,299





路勁基建有限公司