



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

2019



集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在中國及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家於中國從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業擁有超過20年經驗。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備約791萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於中國的五條高速公路，總里程約340公里。

二零一九年八月十九日





目錄

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

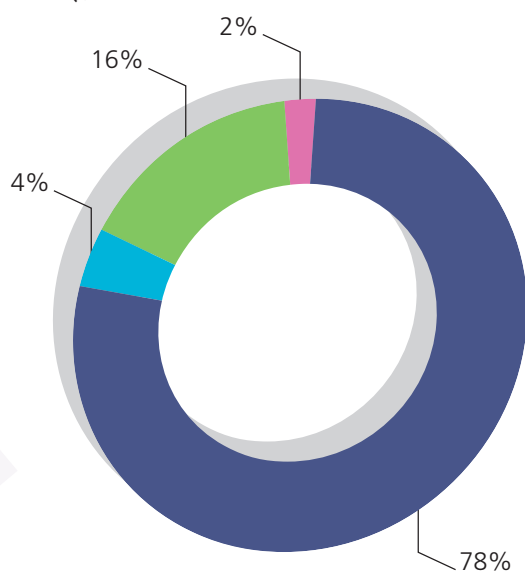
簡明綜合財務報表

F-1	簡明綜合損益表
F-2	簡明綜合損益及其他全面收益表
F-3	簡明綜合財務狀況表
F-5	簡明綜合權益變動表
F-6	簡明綜合現金流量表
F-8	簡明綜合財務報表附註
F-36	簡明綜合財務報表審閱報告

財務概覽

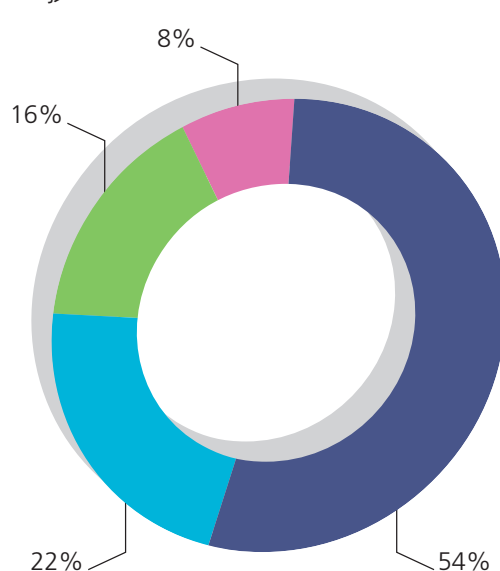
(百萬港元)	截至六月三十日止六個月			截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
集團收入	6,856	5,722	3,166	22,365	14,756
集團分佔合作／合資企業之收入	2,522	1,920	631	4,624	1,504
集團收入及集團分佔合作／合資企業之收入	9,378	7,642	3,797	26,989	16,260
收費公路項目現金分成 (包括償還股東貸款)	264	374	390	827	713
期內／年度溢利	1,200	1,160	375	3,699	2,476
本公司擁有人應佔溢利	868	808	284	2,988	1,944
本公司擁有人應佔權益 資產總額	17,624	15,701	13,330	17,398	15,635
資產總額	84,060	77,155	64,940	78,952	69,735
銀行結存及現金	13,917	9,976	13,554	11,793	8,552
每股基本盈利(港元)	1.16	1.08	0.38	3.99	2.61
每股股息(港元)	0.30	0.30	0.15	1.18	0.93
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	23.52	20.95	17.88	23.22	20.90
淨權益負債比率(%)	52%	49%	30%	35%	54%

二零一九年上半年
物業交付額按地區分析
(包括合資企業項目)



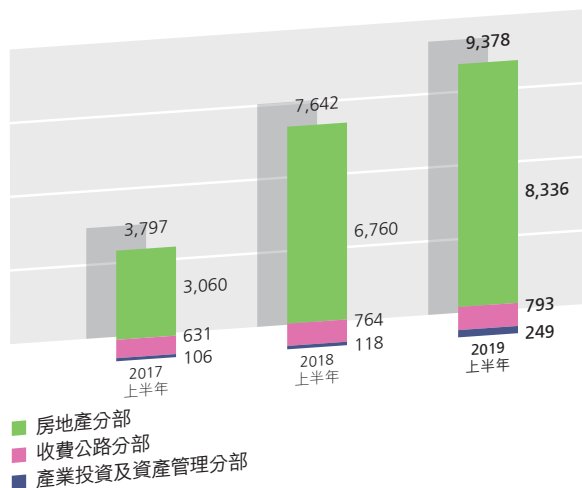
■ 長三角地區
■ 渤海灣地區
■ 粵港澳大灣區
■ 其他地區

二零一九年上半年
高速公路路費收入
按地區分析

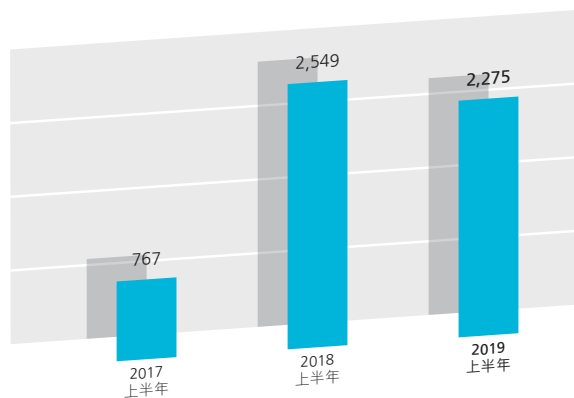


■ 河北省
■ 湖南省
■ 山西省
■ 安徽省

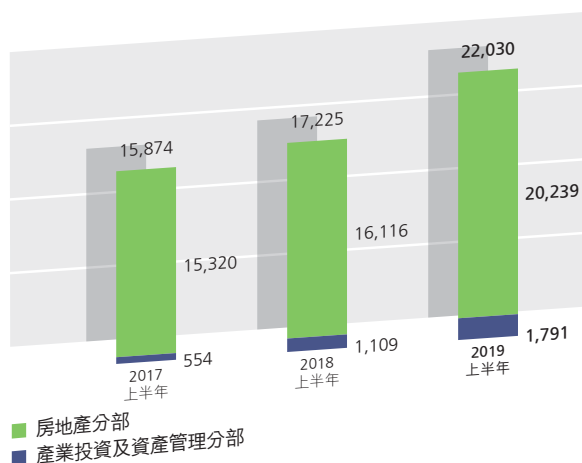
業務收入(包括分佔合作/合資企業之收入)
(百萬港元)



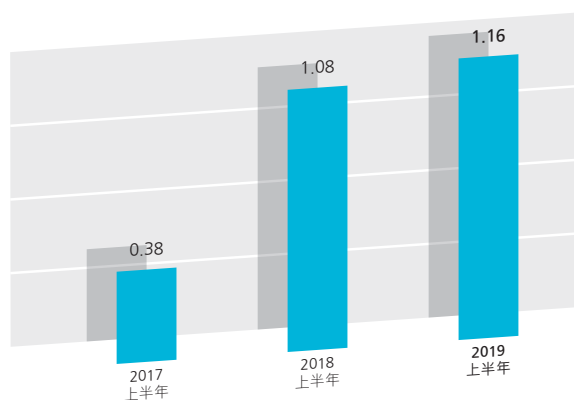
稅前溢利
(百萬港元)



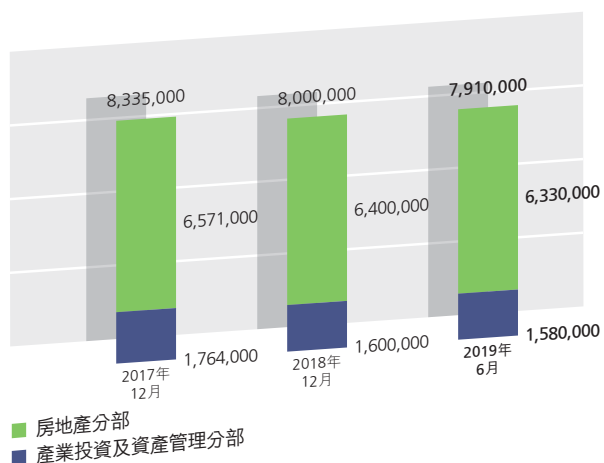
物業銷售額(包括合資企業項目)
(人民幣百萬元)



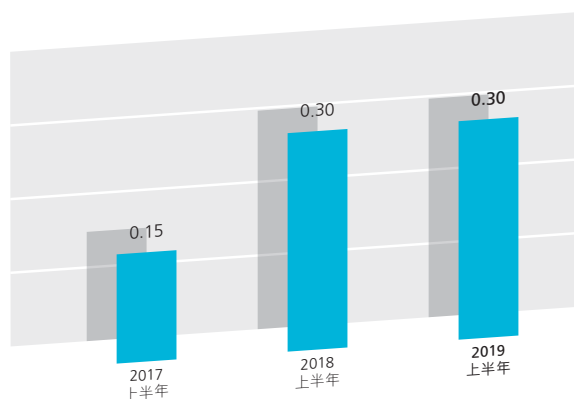
每股基本盈利
(港元)



土地儲備(包括合資企業項目)
(平方米)



每股股息
(港元)



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

25, 53
北京市

30-31
廊坊市

26-29
天津市

32-35
濟南市

河北省

山東省

渤海灣地區

江蘇省

2
鎮江市

3
南京市

4-11, 48, 51
常州市

16-19, 49, 52, 56
蘇州市

1, 55
上海市

12-15
無錫市

20
昆山市

22-23, 57
杭州市

21
嘉興市

24
寧波市

浙江省

長三角地區

37-38
佛山市

36, 54
廣州市

39-41
香港特別行政區

廣東省

粵港澳大灣區

土地儲備

於二零一九年六月三十日

地區	發展面積	
	平方米	佔比
上海市	173,000	2%
江蘇省	3,296,000	42%
浙江省	450,000	6%
長三角地區	3,919,000	50%
北京市	124,000	2%
天津市	747,000	9%
河北省	455,000	6%
山東省	437,000	5%
渤海灣地區	1,763,000	22%
廣東省	449,000	6%
香港特別行政區	118,000	1%
粵港澳大灣區	567,000	7%
河南省	1,393,000	18%
湖北省	268,000	3%
其他地區	1,661,000	21%
總數	7,910,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	7,661,000	97%
持作投資用途之物業	249,000	3%

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

長三角地區

	1 路勁佘山院子·東園							
	發展面積 (平方米)	173,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	F/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2021	位置	中國上海市松江區小昆山鎮：東至昆 港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、 北至文南路		
	2 路勁城(鎮江)							
	發展面積 (平方米)	370,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	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		
	3 花語江南(前稱雨花臺區項目)							
	發展面積 (平方米)	95,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	34,000
	約可分予權益	25%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區賽虹橋 街道南西營村		
	4 路勁城(常州)							
	發展面積 (平方米)	162,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	280,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新 區火炬北路東與廣電西路北		
	5 路勁·城市中央							
	發展面積 (平方米)	165,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	89,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北 與車廠路西		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

長三角地區

	6 路勁·太湖院子							
	發展面積 (平方米)	197,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	208,000
	約可分予權益	90%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省常州市武進經濟開發區內·鳳苑北路以西·稻香路以南·延正西路以北·綠楊路以東		
	7 路勁·天雋半島							
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	46,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市燕山新區燕城大道北側·迎賓路東側·燕鳴路南側·東泰路西側		
	8 路勁·天雋峰蒼							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區遙觀鎮中吳大道南側·今創路西側		
	9 棠頌							
	發展面積 (平方米)	232,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路·中吳大道東南側		
	10 城市萬象							
	發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東·紫荊西路以南·船舫北路以西·中吳大道以北		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日


長三角地區

11 國仕九禮								
	發展面積 (平方米)	113,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側·清潭西路南側		

12 榮悅灣								
	發展面積 (平方米)	148,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	106,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區觀湖路與漁港路交叉口西北側		

13 十里明珠								
	發展面積 (平方米)	42,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	320,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區馬山常樂路8號		

14 梅都府								
	發展面積 (平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	45,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市新吳區梅村街道·泰伯大道與梅西路交界處西北側		

15 梅里古鎮								
	發展面積 (平方米)	55,000	性質	商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	68,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

長三角地區

	16 路勁·鳳凰城							
	發展面積 (平方米)	88,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S/C	土地面積 (平方米)	843,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與樹雨街南交界		
	17 璞玥風華							
	發展面積 (平方米)	178,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	95,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市高新區游關鎮游鴻路北·安楊路西		
	18 大湖世紀							
	發展面積 (平方米)	356,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	173,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區蒯祥大道北側·香山北路東側		
	19 路勁·甬澄時光花園(前稱甬直項目)							
	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)	45,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市吳中區甬直大道南側·甬澄北路東側		
	20 蘭亭瓏悅花園(前稱蘭亭瓏府)							
	發展面積 (平方米)	152,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省昆山市陸家鎮童涇路東側·友誼路北側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

長三角地區

	21 金茂府							
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	116,000
	約可分予權益	45%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省嘉興市經濟技術開發區： 北地塊為慶豐路東·塘橋路南；南地塊為由拳路北·石橋港西		
	22 上河宸章							
	發展面積 (平方米)	73,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	37,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至崇超港、南至崇杭街、北至三仙橋港		
	23 江南院子							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至鯉魚浜港綠化帶、南至鯉魚浜港支流綠化帶、西至鯉魚浜港支流綠化帶、北至繞城高速公路綠化帶		
	24 路勁·新天地 (寧波)							
	發展面積 (平方米)	98,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	27,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

渤海灣地區

	25 路勁·世界城							
	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)	86,000
	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		
	26 路勁·太陽城							
	發展面積 (平方米)	197,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2022	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
	27 路勁·雋瀾灣							
	發展面積 (平方米)	273,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	125,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
	28 雋悅府							
	發展面積 (平方米)	163,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
	29 路勁·贊成 (前稱海教園項目)							
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	72,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國天津市海河教育園區文慧北路東側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

渤海灣地區

	30 路勁·國際城							
	發展面積 (平方米)	376,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		
	31 固安項目							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	200,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	已完成	位置	中國河北省廊坊市固安縣溫泉園區內南陳村西側、大廣高速東側		
	32 路勁·東城(濟南)III期							
	發展面積 (平方米)	101,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
	33 環悅府							
	發展面積 (平方米)	129,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		
	34 環仕府							
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2021	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以南		
	35 金茂逸墅							
	發展面積 (平方米)	147,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	81,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆城區飛躍大道以北、韓倉河以東、韓倉大道以南		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

粵港澳大灣區

	36 路勁·天雋峰 (廣州)							
	發展面積 (平方米)	108,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2019	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		
	37 江山雲著							
	發展面積 (平方米)	138,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西		
	38 天雋匯							
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		
	39 山水盈 (前稱元朗項目)							
	發展面積 (平方米)	31,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號		
	40 黃竹坑項目							
	發展面積 (平方米)	47,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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	香港香港仔內地地段第467號的A地段		
	41 掃管笏項目							
	發展面積 (平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	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		




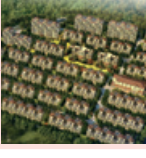


管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一九年六月三十日

其他地區




	42 路勁·國際城(鄭州)							
	發展面積 (平方米)	234,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		
	43 路勁·九郡							
	發展面積 (平方米)	888,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2025	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		
	44 路勁·御城(洛陽)							
	發展面積 (平方米)	199,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	147,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		
	45 路勁·領山(洛陽)							
	發展面積 (平方米)	54,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2022	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		
	46 路勁·時代城							
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	80%	目標完成日期	2021	位置	中國湖北省武漢市江夏區五里界街毛家畝村		
	47 杉荷灣							
	發展面積 (平方米)	208,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	73,000
	約可分予權益	80%	目標完成日期	2021	位置	中國湖北省武漢市江夏區五裡界街界興路34號		

主要項目資料



持作投資用途之物業

於二零一九年六月三十日

長三角地區

	48 路勁·又一城(常州)							
	發展面積 (平方米)	94,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	67,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省常州市武進區花園街33號		
	16 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樹雨街南交界		
	49 路勁·又一城(蘇州)							
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市吳江區人民路180號		

渤海灣地區

	25 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		
	26 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

	50 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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

於二零一九年上半年取得之新項目

長三角地區

51	淹城項目							
	發展面積 (平方米)	159,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	108,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2021	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		

52	木瀆項目							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2021	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		

渤海灣地區

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


粵港澳大灣區

54	桐悅花園							
	發展面積 (平方米)	154,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	58,000
	約可分予權益	30%	目標完成 日期	2021	位置	中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東·花都湖以南		

主要項目資料

於二零一九年下半年至本報告日取得之新項目

長三角地區

55	安亭項目							
	發展面積 (平方米)	59,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	52.5%	目標完成 日期	2021	位置	中國上海市嘉定區黃渡鎮：東至南錢涇，南至基地邊界，西至萃浦路，北至和靜東路		
56	相城區項目							
	發展面積 (平方米)	155,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	79,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2021	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東，春光路南		
57	余杭區項目							
	發展面積 (平方米)	11,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	9,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區喬司街道保慶街南側，城隍中路西側		

附註：

「P」代表「規劃及設計」

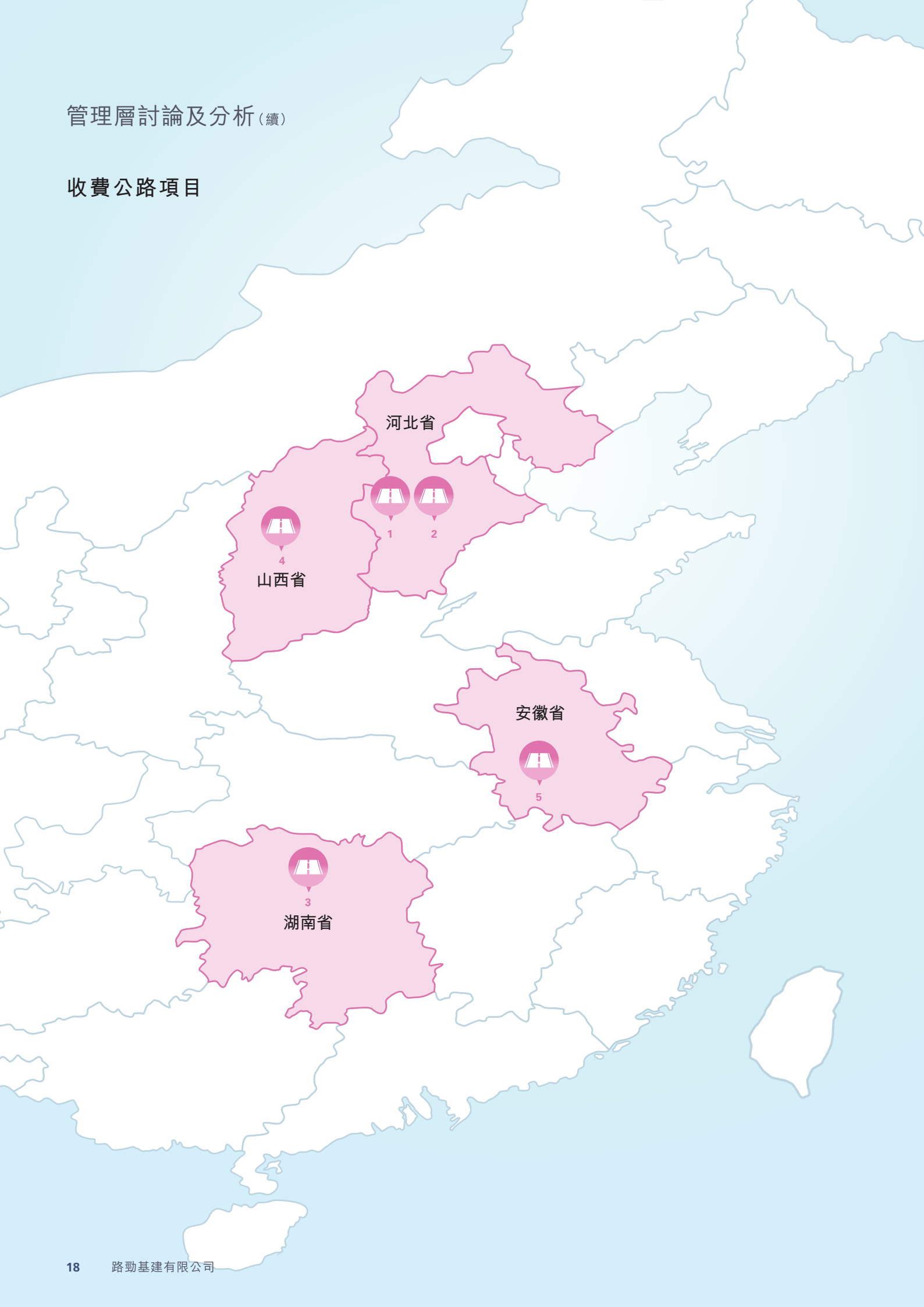
「F」代表「地基工程」

「S」代表「上蓋工程」

「C」代表「已落成」

管理層討論及分析(續)

收費公路項目



主要項目資料

收費公路項目

於二零一九年六月三十日

	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	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
	2 唐津高速公路					
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
	3 長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益(附註)	43.17%
	路線	國高速G5513長沙至益陽段 ~四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		
	4 龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	省高速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	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁(中國)基建有限公司		

附註：

於二零一九年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%（二零一八年十二月三十一日：75%）之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

管理層討論及分析 (續)

業務回顧

集團(包括合資/合作企業項目)二零一九年上半年實現物業銷售額人民幣220.30億元及公路路費收入人民幣15.96億元,合共人民幣236.26億元,較去年同期上升26%。截至二零一九年六月三十日止期間溢利為港幣12億元,每股盈利為港幣1.16元,每股淨資產為港幣23.52元。

為補充土地儲備,二零一九年上半年集團以土地摘牌及合作開發形式在內地共獲取了四幅住宅地塊,樓面面積合共為445,000平方米。截至二零一九年六月三十日,集團在中國內地及香港的土地儲備分別為779萬平方米及12萬平方米,合共791萬平方米,其中已銷售但未交付的面積為239萬平方米。

業務分部概況及展望

(i) 房地產分部

二零一九年上半年,中央重申「房住不炒」的政策,在維穩的整體基調下落實「一城一策、城市主體責任」的長效機制,規範土地拍賣、限購、限價、限貸等調控政策已成為各地區調控的常態化舉措,調控力度亦持續加大。雖然上半年整體成交量溫和上揚,但不同城市成交分化顯著,房地產市場變化起伏。集團運營團隊緊貼市場走勢,按照平衡銷量和利潤的經營原則,齊心協力銷售,二零一九年上半年房地產分部物業銷售額(包括合資企業項目)創出新高,達至人民幣202.39億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣180.25億元及銷售協議待轉合同為人民幣22.14億元。

物業銷售及交付

二零一九年上半年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資企業項目)的分析如下:

地區 (附註)	銷售額		交付額	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	13,807	683,000	6,529	408,000
渤海灣地區	5,015	271,000	326	16,000
粵港澳大灣區	1,018	45,000	1,337	66,000
其他地區	399	42,000	8	1,000
合計(二零一九年上半年)	20,239	1,041,000	8,200	491,000
合計(二零一八年上半年)	16,116	876,000	6,180	383,000

附註:

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。

渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。

粵港澳大灣區包括廣東省及香港特別行政區。

其他地區包括河南省。

二零一九年上半年房地產分部物業銷售額較二零一八年上半年增長約26%，均價上升至每平方米人民幣19,400元，長三角地區為主要銷售區，佔總銷售額約68%。於二零一九年六月三十日，已銷售但未交付的面積為205萬平方米。

財務回顧

二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	6,756	5,604
毛利	2,638	2,595
銷售及管理費用	(628)	(583)
期內溢利	966	915

二零一九年上半年，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80%），整體交付均價約每平方米人民幣16,700元，交付毛利率接近40%。期內交付量較去年同期增加，房地產分部溢利也因此提升至港幣9.66億元。

土地儲備

為補充土地儲備，二零一九年上半年集團房地產分部通過土地摘牌及合作開發形式，共獲取四幅住宅用地，樓面面積合共約445,000平方米，其中三幅地塊更與有實力企業合作開發，具體情況如下：

城市	可分予權益	收購日期	土地面積 平方米	樓面面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
北京市	100%	二零一九年一月	33,000	57,000	408
廣州市	30%	二零一九年三月	58,000	154,000	2,595
蘇州市	51%	二零一九年五月	36,000	75,000	1,343
常州市	51%	二零一九年六月	108,000	159,000	2,090

管理層討論及分析 (續)

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。於二零一九年六月三十日，房地產分部土地儲備約633萬平方米，主要分佈於長三角地區。

於二零一九年七月，集團再通過土地摘牌進一步獲取了三個住宅用地，包括位於蘇州市相城區一幅樓面面積約155,000平方米的住宅用地、位於上海市嘉定區一幅樓面面積約59,000平方米的住宅用地及位於杭州市余杭區一幅樓面面積約11,000平方米的住宅用地，樓面面積合共約225,000平方米。

二零一九年上半年，集團新開工面積為141萬平方米，竣工面積為100萬平方米。預計二零一九年下半年，新開工面積為145萬平方米，竣工面積為166萬平方米。

展望下半年，預期中央及地方政府仍會嚴守限購限價及「因城施政」等分類調控政策，土地供應穩中微增。惟資金市場將持續緊張及考慮市場下行風險，集團拿地節奏仍會趨審慎。從年初延續至今的反覆中美貿易關係對兩國的經濟與匯率造成影響與波動，增大下半年境內與香港經濟下行壓力，對各行業，包括房地產市場，有負面影響。中美貿易戰短期內對中國經濟有一定衝擊，但房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對房地產業務發展長遠保持審慎樂觀。

經過多年發展，集團在現有業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。下半年，集團管理及運作團隊將繼續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，努力擴大銷售規模，力保利潤增長；並不斷研發配合市場的產品，推展集團品牌使其成為更廣泛公認的房地產企業。同時，集團將繼續探索業務商機、優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

主要項目概況

長三角地區

上海市—路勁•佘山院子

二零一九年上半年，路勁•佘山院子簽訂銷售合同金額為人民幣3.17億元，實現均價約人民幣44,000元/平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣1.25億元，交付面積3,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為8,000平方米。

上海市—路勁佘山院子•東園

二零一九年上半年，路勁佘山院子•東園簽訂銷售合同金額為人民幣18.31億元，實現均價約人民幣41,000元/平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣5.97億元，交付面積20,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為14,000平方米。

蘇州市—路勁•燕江瀾

二零一九年上半年，路勁•燕江瀾簽訂銷售合同金額為人民幣2.27億元，實現均價約人民幣20,000元/平方米。二零一九年上半年項目交付金額為人民幣3.15億元，交付面積18,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為13,000平方米。

蘇州市—大湖世紀

二零一九年上半年，大湖世紀簽訂銷售合同金額為人民幣14.20億元，實現均價約人民幣19,000元/平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為141,000平方米。

蘇州市—璞玥風華

二零一九年上半年，璞玥風華簽訂銷售合同金額為人民幣12.34億元，實現均價約人民幣31,000元/平方米。二零一九年上半年項目交付金額為人民幣2.97億元，交付面積10,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為26,000平方米。

常州市—路勁城

二零一九年上半年，路勁城簽訂銷售合同金額為人民幣0.67億元，實現均價約人民幣12,000元/平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣9.66億元，交付面積82,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為143,000平方米。

常州市—路勁•城市中央

二零一九年上半年，路勁•城市中央簽訂銷售合同金額為人民幣0.52億元，實現均價約人民幣16,000元/平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣7.94億元，交付面積52,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為80,000平方米。

常州市—路勁•城市印象

二零一九年上半年，路勁•城市印象簽訂銷售合同金額為人民幣0.35億元。二零一九年上半年交付金額為人民幣8.18億元，交付面積87,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為4,000平方米。

管理層討論及分析 (續)

常州市—路勁·太湖院子

二零一九年上半年，路勁·太湖院子簽訂銷售合同金額為人民幣6.92億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為39,000平方米。

常州市—路勁·天雋半島

二零一九年上半年，路勁·天雋半島簽訂銷售合同金額為人民幣3.17億元，實現均價約人民幣14,000元／平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為76,000平方米。

常州市—城市萬象

二零一九年上半年，城市萬象簽訂銷售合同金額為人民幣10.22億元，實現均價約人民幣16,000元／平方米。項目預計在二零二零年上半年竣工並交付。

常州市—棠頌

二零一九年上半年，棠頌簽訂銷售合同金額為人民幣9.06億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。項目預計在二零二零年上半年竣工並交付。

常州市—國仕九禮

二零一九年上半年，國仕九禮簽訂銷售合同金額為人民幣3.24億元，實現均價約人民幣22,000元／平方米。項目預計在二零二零年下半年竣工並交付。

無錫市—路勁·天御

二零一九年上半年，路勁·天御簽訂銷售合同金額為人民幣2.38億元，實現住宅均價約人民幣22,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣18.43億元，交付面積81,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為32,000平方米。

無錫市—十里明珠

二零一九年上半年，十里明珠簽訂銷售合同金額為人民幣1.31億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣2.72億元，交付面積23,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為40,000平方米。

無錫市—榮悅灣

二零一九年上半年，榮悅灣簽訂銷售合同金額為人民幣4.22億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣0.68億元，交付面積4,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為2,000平方米。

無錫市—梅都府

二零一九年上半年，梅都府簽訂銷售合同金額為人民幣8.42億元，實現均價約人民幣18,000元／平方米。項目預計在二零二零年上半年竣工並交付。

嘉興市—金茂府

二零一九年上半年，金茂府簽訂銷售合同金額為人民幣9.71億元，實現住宅均價約人民幣14,000元／平方米。項目首批預計在二零一九年下半年竣工並交付。

杭州市—江南院子

二零一九年上半年，江南院子簽訂銷售合同金額為人民幣11.09億元，實現均價約人民幣26,000元／平方米。項目預計在二零一九年下半年竣工並交付。

渤海灣地區

天津市—路勁·太陽城

二零一九年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣10.97億元，實現均價約人民幣28,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣0.72億元，交付面積2,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為97,000平方米。

天津市—路勁·雋瀾灣

二零一九年上半年，路勁·雋瀾灣簽訂銷售合同金額為人民幣6.04億元，實現均價約人民幣15,000元／平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為103,000平方米。

天津市—雋悅府

二零一九年上半年，雋悅府簽訂銷售合同金額為人民幣6.66億元，實現均價約人民幣18,000元／平方米。項目預計在二零二零年下半年竣工並交付。

廊坊市—路勁·國際城

二零一九年上半年，路勁·國際城簽訂銷售合同金額為人民幣9.41億元，實現均價約人民幣16,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣2.10億元，交付面積13,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為141,000平方米。

粵港澳大灣區

廣州市—路勁·天雋峰

二零一九年上半年，路勁·天雋峰簽訂銷售合同金額為人民幣6.23億元，實現均價約人民幣26,000元／平方米。二零一九年上半年交付金額為人民幣13.37億元，交付面積66,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為87,000平方米。

其他地區

洛陽市—路勁·御城

二零一九年上半年，路勁·御城簽訂銷售合同金額為人民幣3.05億元，二零一九年上半年交付金額為人民幣0.11億元，交付面積1,000平方米。預計項目在二零一九年下半年交付面積約為83,000平方米。

管理層討論及分析 (續)

新增項目

於二零一九年上半年取得：

長三角地區

蘇州市—木瀆項目

於二零一九年五月，集團通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市吳中區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。項目位於蘇州市吳中區木瀆鎮，地塊緊鄰蘇州內環線南環高架的西延線，位於木瀆板塊與高新區獅山板塊交界處，交通十分便利，周邊以居住用地為主，各項配套設施完備，適合打造中高端宜居社區。該項目佔地面積為36,000平方米，樓面面積為75,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

常州市—淹城項目

於二零一九年六月，集團通過土地掛牌形式，取得位於常州市武進區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目位於延政中大道南側，鳳林北路西側，緊鄰淹城景區，屬武進主城區核心地段，周邊交通、商業、醫療、教育等配套完善，可開發優質低密度住宅。該項目佔地面積為108,000平方米，樓面面積為159,000平方米。預計於二零二零年上半年開售。

渤海灣地區

北京市—路勁·雲河上苑 (前稱密雲項目)

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

粵港澳大灣區

廣州市—桐悅花園

於二零一九年三月，集團通過合作開發形式，取得位於廣州市花都區一幅住宅用地。項目位於廣州市花都區鳳凰南路，地理位置優越，離白雲國際機場直線距離僅5公里。該項目位於花都區重點打造的濱湖居住新城，緊鄰花都湖國家濕地公園，具有良好的自然環境，適合打造中高端品質宜居住宅。該項目佔地面積為58,000平方米，樓面面積為154,000平方米，預計於二零一九年下半年開售。

於二零一九年下半年至本報告日取得：

長三角地區

蘇州市－相城區項目

於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於蘇州市相城區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目位於相城區黃埭鎮最成熟的核心地段，緊鄰蘇州中環北線，經濟發達，交通便捷，周邊商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造優質中高檔住宅。該項目佔地面積為79,000平方米，樓面面積為155,000平方米，預計於二零二零年下半年開售。

上海市－安亭項目

於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於上海市嘉定區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。該項目位於嘉定區安亭國際汽車城產業片區核心地段，緊鄰上海派項目，周邊交通設施配套完善，距上海11號線昌吉東站直線距離僅500米，商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造中檔宜居社區。該項目佔地面積為36,000平方米，樓面面積為59,000平方米，預計於二零二零年上半年開售。

杭州市－余杭區項目

於二零一九年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市余杭區一幅住宅用地。該項目位於余杭區喬司街道核心區域，距離杭州地鐵1號線喬司站約700米，交通便捷，周邊商業、醫療、教育資源豐富，適宜打造中檔宜居社區。該項目佔地面積為9,000平方米，樓面面積為11,000平方米，預計於二零二零年上半年開售。

管理層討論及分析 (續)

(ii) 收費公路分部

二零一九年上半年，集團收到高速公路合作企業的現金分成（包括償還股東貸款）為港幣2.64億元，為集團提供穩定的現金流。

二零一九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：

項目	日均混合車流量 架次	路費收入 人民幣百萬元
保津高速公路	76,600	447
唐津高速公路	61,500	407
長益高速公路	73,000	344
龍城高速公路	23,700	262
馬巢高速公路	29,500	136
合計（二零一九年上半年）	264,300	1,596
合計（二零一八年上半年）	254,100	1,470

二零一九年上半年高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別達到264,300架次及人民幣15.96億元，分別較去年同期上升約4%及9%。期內，唐津高速公路及馬巢高速公路車流量及路費收入均錄得穩定的增幅，加上龍城高速公路更錄得雙位數的百分比增長，令集團上半年分佔基建合作企業溢利較去年同期上升11%至港幣3.78億元。

收費公路項目

保津高速公路

二零一九年上半年，保津高速公路車流及路費收入較去年同期分別輕微下跌1%及4%。主要是受到去年底鄰近新開通的高速公路分流所影響。預期下半年項目的路費收入將保持平穩。

唐津高速公路

唐津高速公路於二零一九年上半年車流量及路費收入較去年同期分別增加6%及12%。主要受惠於京津冀協同效應及東北三省經濟穩定發展，及新的計重收費標準增加項目的收入所致。預期項目未來將繼續受惠於京津冀一體化建設及東北經濟增長所帶動。

長益高速公路

長益高速公路項目二零一九年上半年車流量及路費收入均輕微下跌1%，主要是受到項目在高峰期的車流量接近最高容量及實施相關交通管制措施影響收入增長。交通管制措施正逐步優化並略見成效，預期下半年車流量及路費收入將比上半年有所增加。

龍城高速公路

二零一九年上半年車流量及路費收入分別增加27%及57%。增幅主要由於太長高速（太原段）在上半年大部分時間封閉施工，受影響的車流皆繞行龍城高速公路。預期下半年受惠於鄰近另一條高速公路封閉施工維修，車輛分流行走將也帶動龍城高速公路路費收入上升，唯二零一八年下半年基數較上半年高，估計二零一九年下半年升幅將較上半年收窄。

馬巢高速公路

二零一九年上半年，由於連接項目的高速公路在擴建施工，馬巢高速公路車流量及路費收入增長較預期低，比去年同期分別只增加12%及8%。因連接項目的施工持續延至下半年，預期馬巢高速公路下半年車流量與路費收入增長仍會受到一定的影響。

集團預計高速公路業務在下半年將持續發展，而在中、長期將繼續收購國內或東南亞國家的優質公路項目，奠定長遠增長基礎。

管理層討論及分析 (續)

(iii) 產業投資及資產管理分部

二零一九年集團繼續鞏固產業投資及資產管理業務，包括房地產基金，文旅商和娛樂及內容開發業務。二零一九年上半年產業項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣17.91億元，比二零一八年同期增加61%。

主營業務概況

房地產基金業務

截止二零一九年六月底，產業投資及資產管理分部管理的基金資產規模已經超過人民幣110億元。

文旅商業務

二零一九年上半年文旅商項目實現物業銷售約人民幣2.27億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣2.14億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.13億元。無錫梅里古鎮項目工程已進行得如火如荼，將按原定計劃在二零一九年年底開園。關於正在拓展的項目，其中鄭州新密項目土地預計在今年第四季度內掛出。

娛樂及內容開發業務

集團在二零一九年繼續大力發展及供應娛樂內容，截至二零一九年六月三十日，累計合同金額為人民幣0.99億元。此外，集團於本報告日已經完成引入新投資者的工作，共集資5,000萬美元。

房地產開發業務

二零一九年上半年產業房地產開發項目（包括合資企業項目）實現物業銷售約人民幣15.64億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣13.40億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.24億元。

截至二零一九年六月三十日，產業投資及資產管理分部土地儲備約為158萬平方米，主要分佈於河南省及湖北省。於二零一九年六月三十日，已銷售但未交付的面積為34萬平方米。

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

集團財務回顧

未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	6,856	5,722
毛利	2,727	2,693
利息及其他收入淨值	427	434
銷售及經營費用	(790)	(729)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	401	432
財務費用	(490)	(281)
稅前溢利	2,275	2,549
所得稅支出	(1,075)	(1,389)
期內溢利	1,200	1,160
應佔溢利：		
—本公司擁有人	868	808
—永續資本證券持有人	175	175
—附屬公司之非控股權益	157	177
	1,200	1,160

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。

利息及其他收入淨值

期內，集團給予合資企業之帶息貸款較去年同期減少，利息收入故比去年同期減少港幣1.47億元。但由於期內人民幣跌幅收窄，外幣遠期合約之公允值上升，集團於二零一九年上半年錄得匯兌淨收益約港幣2,400萬元（二零一八年：錄得匯兌淨虧損約港幣1.01億元），抵銷了部分利息及其他收入的跌幅。於八月初，中美貿易摩擦升溫，在本報告日，人民幣比二零一九年六月三十日貶值約2%，若情況持續，將影響集團表現，集團將在適當時機會擴大貨幣遠期掉期合約，以對沖匯兌風險。

銷售及經營費用

期內費用的增加，主要因集團正在開拓產業投資及資產管理業務；及新增多個房地產開發項目，營運管理費用也相應增加。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

於回顧期內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作項目溢利約港幣3.78億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣2,300萬元，詳情請參閱各業務分部分分析。溢利之減少，主要因多個房地產項目於本期推盤開售，相關銷售費用有所增加而該等項目未達交付時點，但期內收費公路業務錄得理想的增長，抵銷了部分房地產項目溢利之跌幅。

財務費用

期內財務費用增加，主要因集團在境外發行了兩筆合共8億美元的擔保優先票據及訂立多份外幣遠期合約而增加借款利息及財務成本所致。

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。去年同期所得稅支出較期內高，主要因多個房地產項目去年啟動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

下表概述集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一九年 六月三十日 百萬港元	二零一八年 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)	22,236	20,955
— 投資物業	3,600	2,516
— 其他非流動資產	1,882	1,114
	27,718	24,585
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	33,613	32,221
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	14,039	11,922
— 給予合作／合資企業之股東借款	3,337	3,714
— 其他流動資產	5,353	6,510
	56,342	54,367
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(8,444)	(9,825)
— 來自合作／合資及聯營企業之借款	(1,618)	(1,247)
— 來自預售物業之按金	(15,636)	(16,288)
— 銀行及其他貸款	(12,222)	(10,461)
— 其他流動負債	(4,887)	(5,256)
	(42,807)	(43,077)
非流動負債(含銀行及其他貸款)	(16,070)	(11,107)
權益總額(含永續資本證券)	25,183	24,768

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基建合作企業之權益港幣33.36億元及房地產合資及聯營企業之權益港幣222.37億元，包括投入項目的短期股東借款 (包括在流動資產內)。結餘上升主要因期內競得多個房地產合資項目而支付投資款或預付土地款所致。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展合資企業應佔之50%負債。於二零一九年六月三十日，集團應佔相關負債約為港幣27.15億元 (二零一八年十二月三十一日：港幣27.16億元)。除此負債承諾外，集團對合作／合資企業之其他擔保詳情已載於「或然負債」分節。

投資物業

此項指集團持有作投資物業之賬面值，包括位於常州市、蘇州市、鄭州市、天津市及北京市的項目，詳情載於綜合財務報表附註12。集團於期內新增位於北京市新落成之商業，引致結餘有所上升。於二零一九年六月三十日，集團投資物業的樓面面積約為249,000平方米。

物業存貨 (包括預付租賃土地款)

於回顧期內，集團預付了新購項目土地款及於期內增加開工量以滿足下半年的銷售需求及交付承諾，故物業存貨結餘有所上升。

銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金上升，主要由於期內集團在境外發行了兩筆合共8億美元的擔保優先票據，為集團業務發展提供資金支持。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下跌主要由於預售物業組合之調整，預售物業新增較多合資項目，而集團全資項目的預售物業面積則較去年下跌所致。於二零一九年六月三十日，集團尚未交付的預售物業總面積 (包括合資項目) 約為239萬平方米。

銀行及其他貸款及非流動負債

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

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零一九年 六月三十日 百萬港元	二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求	882	1,454
一年內	11,341	9,007
一年後但兩年內	6,468	1,991
兩年後但五年內	8,343	7,978
超過五年	177	215
借貸總額	27,211	20,645

借貸來源

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
短期借貸	45%	51%
長期借貸	55%	49%
合計	100%	100%

債務性質

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
無抵押貸款	64%	69%
有抵押貸款	36%	31%
合計	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
港元	5%	7%
人民幣	42%	45%
美元	53%	48%
合計	100%	100%

借貸種類

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
擔保優先票據*	44%	36%
其他境外貸款	14%	19%
合計	58%	55%
境內債券	6%	8%
其他境內貸款	36%	37%
合計	42%	45%
合計	100%	100%

利率基礎

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
浮動年利率	30%	40%
固定年利率	70%	60%
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)

集團借貸部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據（其中約2.25億美元於二零一九年初已被購回，餘額2.25億美元更於二零一九年六月三十日後贖回）；
- (b) 人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券；
- (c) 5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據；
- (d) 4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據（於二零一九年一月發行）；及
- (e) 4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據（於二零一九年二月發行）。

除上述借貸外，集團更發行了下述兩筆優先擔保永續資本證券：

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

於二零一九年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為52%及34%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
支付租賃土地款	(2,605)	(3,156)
(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	(2,254)	5,583
來自(用於)投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	2,136	(738)
來自(用於)來自融資活動之現金流淨額	4,976	(756)
匯率變動之影響	-	(19)
於一月一日之現金及現金等值	10,673	7,926
於六月三十日之現金及現金等值	12,926	8,840

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新購入的北京市、廣州市、蘇州市、常州市及上海市等項目之土地款。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

(用於)來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

因預售物業組合之調整，期內合資項目物業預售及銷售增加，預售及銷售來自集團全資項目的物業現金收入因而有所下跌，來自經營業務之現金流淨額故較去年減少。

來自(用於)投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

去年同期，投資活動之現金流出額較大，主要用於新開拓的產業業務之投資成本及給予合資企業之貸款。期內，投資活動之現金流入額主要來自收取合作企業基建項目所派發之現金或股息及合資房地產項目償還之股東貸款。

來自(用於)融資活動之現金流淨額

來自融資活動之現金流淨額上升，主要因期內集團在境外發行了兩筆合共8億美元的擔保優先票據用以償還現有債務及作業務發展用途，集團現金流因此而增加。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣176.24億元(二零一八年十二月三十一日：港幣173.98億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣23.52元(二零一八年十二月三十一日：港幣23.22元)。

於二零一九年六月三十日，集團資產總額為港幣840.60億元(二零一八年十二月三十一日：港幣789.52億元)，銀行結存及現金為港幣139.17億元(二零一八年十二月三十一日：港幣117.93億元)，其中65%為人民幣，餘下的35%主要為美元或港元。

於回顧期內，集團在香港及國內提取多項合共港幣114.11億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

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

資產抵押

於二零一九年六月三十日，銀行結存港幣1.22億元(二零一八年十二月三十一日：港幣1.29億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團短期貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣71.47億元(二零一八年十二月三十一日：港幣39.09億元)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。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團為部份境外美元債務訂立上限遠期掉期合約及區間遠期掉期合約。於八月初，中美貿易摩擦升溫，在本報告日期，人民幣比二零一九年六月三十日貶值約2%，若情況持續，將影響集團表現，集團將在適當時機會擴大貨幣遠期掉期合約，以對沖匯兌風險。

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。儘管中國內地及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動及不穩而引致的利率波動，亦同樣對集團營運構成影響。

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

或然負債

於二零一九年六月三十日，集團就房地產項目業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣83.85億元（二零一八年十二月三十一日：港幣86.16億元）的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

此外，於二零一九年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣47.91億元（二零一八年十二月三十一日：港幣44.49億元）的擔保。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零一九年六月三十日的僱員總數為4,284名（二零一八年六月三十日：3,973名）。於回顧期內，員工開支（不包括董事酬金及以股份為基準的付款）為港幣5.64億元（二零一八年六月三十日：港幣5億元）。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。

股息

董事會宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.30元(二零一八年:港幣0.30元)予二零一九年九月五日星期四登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

本公司預期中期股息將於二零一九年九月三十日星期一或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年九月四日星期三至二零一九年九月五日星期四(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續,在此期間將不會辦理股份轉讓以確定有權收取中期股息之股東。

為符合獲派中期股息之資格,所有股份過戶文件連同有關股票,最遲須於二零一九年九月三日星期二下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處,卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,辦理股份過戶登記手續。

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零一九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二零一九年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

董事之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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條本公司備存之登記冊所載，或須根據標準守則通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比 % (附註3)
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	24,649,000	–	3.29
方兆良	個人	1	260,000	–	0.03
劉世鏞	個人	1	462,000	–	0.06

附註：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）擁有1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零一九年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。

權益披露 (續)

(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二零一八年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註27。

截至二零一九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) (好倉)
黃偉豪	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	3億美元之7.95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。

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

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

主要股東之權益

於二零一九年六月三十日，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條本公司備存之登記冊所載如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司 (附註2)	控股法團權益	320,646,428	—	42.79
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	320,646,428	—	42.79
日賦貿易有限公司 (附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.80
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
惠記中國投資有限公司 (附註5)	控股法團權益	251,728,428	—	33.59
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	251,728,428	—	33.59
深業集團有限公司 (附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司 (附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股有限公司 (附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Hover Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

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。單偉豹先生及單偉彪先生均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。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司 (於中國註冊成立) 被視為透過其於深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生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62.71%之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生為深業 (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Hover Limited之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生為深圳控股有限公司之董事。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一九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條本公司備存之登記冊所載。

購回、出售或贖回集團之上市證券

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

除上文所披露以外，截至二零一九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。

緊隨報告期後及直至本報告日期，本公司贖回本金總餘額225,257,000美元之票據。

上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零一九年六月三十日之合計財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之未經審核財務報表，其內容如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	4,554
流動資產	38,566
流動負債	(24,671)
流動資產淨值	13,895
非流動負債	(12,177)
資產淨值	6,272

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
昆山鴻錦雋房地產開發有限公司	49%	—	292
濟南雋茂置業有限公司	50%	—	108
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	—	456
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	555
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	—	390
廣州市潤禾置業有限公司	30%	—	742
深勁有限公司	50%	634	2,367
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	515
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	—	610
常州雅勁房地產開發有限公司	49%	—	398
蘇州雋泰房地產開發有限公司	33.3%	—	180
上海順馳方城置業有限公司	36.17%	—	351
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	—	257

	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
杭州雋遠置業有限公司	49%	–	475
Holovis International Ltd	40%	–	54
湖南長益高速公路有限公司 (附註)	43.17%	–	23
無錫金豐投資有限公司	33.3%	167	–
安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)	49%	543	–
		1,344	7,773

附註：

於二零一九年六月三十日，該等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。

其他披露 (續)

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額之101%之價率提出建議分別購回及贖回下列當時尚未償還之擔保優先票據及優先擔保永續資本證券。票據及證券分別另加計至購回日期（但不包括該日）之應計及未付利息（如有），及連同指定贖回日期產生之任何分派，包括就此應付之任何遞延分派及任何額外分派：

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

期內，本公司收購二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之票據之本金總額224,743,000美元。緊隨報告期後及直至本報告日期，本公司贖回本金總餘額225,257,000美元之票據。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

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
單偉彪先生	他為Emmaus Life Sciences, Inc.之董事，該公司之股份於二零一九年七月十八日開始在納斯達克資本市場買賣。
牟勇先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一九年五月二十日開始至二零二二年五月十九日或本公司於二零二二年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。 他作為本公司非執行董事之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣345,000元調整至港幣352,000元。
董方先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一九年五月二十日開始至二零二二年五月十九日或本公司於二零二二年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。 他作為本公司非執行董事之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣345,000元調整至港幣352,000元。
劉世鏞先生	他作為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣607,000元調整至港幣619,000元。
謝賜安先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一九年五月九日開始至二零二二年五月八日或本公司於二零二二年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。 他作為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣552,000元調整至港幣563,000元。
黃偉豪先生	他作為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣574,000元調整至港幣585,000元。
張永良先生	他作為本公司獨立非執行董事之年終酬金由二零一九年五月二十二日至本公司於二零二零年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣345,000元調整至港幣352,000元。

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。

其他披露 (續)

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二零一九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

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

非執行董事

牟勇
董方

獨立非執行董事

劉世鏞
謝賜安
黃偉豪
張永良

地產業務管理委員會

高毓炳 (主席)
單偉彪
方兆良
祝咏雪
張楠
刁露
趙敏
譚琪

審核委員會

劉世鏞 (主席)
謝賜安
黃偉豪

提名委員會

單偉豹 (主席)
劉世鏞
黃偉豪

薪酬委員會

謝賜安 (主席)
單偉豹
單偉彪
劉世鏞
黃偉豪

公司秘書

方兆良

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

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

主要往來銀行

中國

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

香港

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行(亞州)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

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處 及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市
(股份代號：1098)

票據、證券及債券上市

票據於香港聯合交易所有限公司上市

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

票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

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

債券於上海證券交易所上市

- 於二零一九年到期之人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券

投資者關係

聯絡人： 李德輝
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>

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入			
物業銷售及服務收入	3A	6,704,490	5,572,638
其他收入		151,140	149,026
收入總額	3B	6,855,630	5,721,664
銷售成本		(4,128,259)	(3,029,012)
毛利		2,727,371	2,692,652
利息收入		315,762	446,932
其他收入		57,270	13,754
其他收益及損失	5	54,104	(27,034)
銷售費用		(270,358)	(273,695)
行政費用		(520,422)	(455,551)
分佔聯營公司虧損		(8,539)	(5,774)
分佔合作／合資企業溢利	6	409,912	438,154
財務費用	7	(490,474)	(280,817)
稅前溢利	8	2,274,626	2,548,621
所得稅支出	9	(1,074,621)	(1,388,984)
期內溢利		1,200,005	1,159,637
應佔溢利：			
本公司擁有人		868,335	808,123
永續資本證券持有人		174,915	174,915
附屬公司之非控股權益		156,755	176,599
		1,200,005	1,159,637
每股盈利	11		
— 基本		港幣1.16元	港幣1.08元
— 攤薄後		不適用	港幣1.08元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零一九年
(未經審核)
千港元

二零一八年
(未經審核)
千港元

期內溢利	1,200,005	1,159,637
其他全面收益(支出)		
隨後將不會重分類至損益之項目： 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	17,156	(110,580)
期內全面收益總額	1,217,161	1,049,057
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	885,491	699,223
永續資本證券持有人	174,915	174,915
附屬公司之非控股權益	156,755	174,919
	1,217,161	1,049,057

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 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		220,006	203,083
使用權資產		132,575	–
投資物業	12	3,599,657	2,516,218
聯營公司權益		802,576	811,115
合作／合資企業權益	13	10,308,387	9,962,924
應收合作／合資企業款項	15	11,125,067	10,180,660
應收貸款		883,277	196,190
按公允值計入損益之財務資產		514,286	514,286
遞延稅項資產		96,566	130,176
其他非流動資產	16	35,914	70,200
		27,718,311	24,584,852
流動資產			
物業存貨	14	33,260,604	31,614,778
預付租賃土地款		352,000	606,284
應收合作／合資企業款項	15	3,337,353	3,713,510
應收貸款		605,147	2,161,126
應收賬款、按金及預付款項	16	3,176,784	3,581,178
預付所得稅		1,438,839	634,225
按公允值計入損益之財務資產		131,824	133,564
已抵押銀行存款	17	122,441	128,951
銀行結存及現金	17	13,917,151	11,793,235
		56,342,143	54,366,851
資產總額		84,060,454	78,951,703

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	74,934	74,934
儲備		17,549,204	17,323,129
		17,624,138	17,398,063
永續資本證券	19	4,632,594	4,632,638
附屬公司之非控股權益		2,926,060	2,736,741
		25,182,792	24,767,442
非流動負債			
銀行及其他貸款	20	14,988,062	10,183,873
遞延稅項負債		970,013	923,315
租賃負債		111,757	–
		16,069,832	11,107,188
流動負債			
應付賬款及應計費用	21	8,444,140	9,824,931
應付合資企業及聯營公司款項		1,618,259	1,247,350
合約負債		15,635,827	16,288,131
租賃負債		24,068	–
應付所得稅		4,863,082	5,255,537
銀行及其他貸款	20	12,222,454	10,461,124
		42,807,830	43,077,073
權益及負債總額		84,060,454	78,951,703

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								合計	永續資本		附屬公司之 非控股權益	權益總額
	股本	股本溢價	匯兌儲備	特別儲備	其他儲備	認股權儲備	法定儲備	保留溢利		證券	千港元		
於二零一八年一月一日結餘(經審核)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,131,200	15,635,078	4,633,096	1,346,252	21,614,426	
由於採納香港財務報告準則第15號而重新計量	-	-	-	-	-	-	-	(57,077)	(57,077)	-	-	(57,077)	
於二零一八年一月一日結餘(經重列)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	-	731	2,180,366	7,074,123	15,578,001	4,633,096	1,346,252	21,557,349	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	808,123	808,123	174,915	176,599	1,159,637	
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(108,900)	-	-	-	-	-	(108,900)	-	(1,680)	(110,580)	
期內全面收益總額	-	-	(108,900)	-	-	-	-	808,123	699,223	174,915	174,919	1,049,057	
小計	74,814	3,215,627	1,663,440	1,260,000	-	731	2,180,366	7,882,246	16,277,224	4,808,011	1,521,171	22,606,406	
因行使認股權而發行普通股	120	9,167	-	-	-	(731)	-	-	8,556	-	-	8,556	
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(35,290)	-	-	-	(56,792)	92,082	-	-	-	-	
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,841	8,841	
已付附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163,318)	(163,318)	
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,716)	-	(174,716)	
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(584,483)	(584,483)	-	-	(584,483)	
於二零一八年六月三十日結餘(未經審核)	74,934	3,224,794	1,628,150	1,260,000	-	-	2,123,574	7,389,845	15,701,297	4,633,295	1,366,694	21,701,286	
於二零一九年一月一日結餘(經審核)	74,934	3,224,794	740,874	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	8,354,011	17,398,063	4,632,638	2,736,741	24,767,442	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	868,335	868,335	174,915	156,755	1,200,005	
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	17,156	-	-	-	-	-	17,156	-	-	17,156	
期內全面收益總額	-	-	17,156	-	-	-	-	868,335	885,491	174,915	156,755	1,217,161	
小計	74,934	3,224,794	758,030	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	9,222,346	18,283,554	4,807,553	2,893,496	25,984,603	
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(19,468)	-	-	-	-	19,468	-	-	-	-	
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,564	32,564	
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,959)	-	(174,959)	
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(659,416)	(659,416)	-	-	(659,416)	
於二零一九年六月三十日結餘(未經審核)	74,934	3,224,794	738,562	1,260,000	1,002,963	-	2,740,487	8,582,398	17,624,138	4,632,594	2,926,060	25,182,792	

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (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		2,018,861	1,995,951
支付租賃土地款		(1,718,446)	(1,363,301)
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)		485,093	(675,457)
物業存貨之減少		66,011	266,175
合約負債之(減少)增加		(1,317,557)	5,801,009
應付賬款及應計費用之(減少)增加		(1,333,518)	119,128
(用於)來自經營業務之現金		(1,799,556)	6,143,505
支付所得稅		(2,173,332)	(1,923,212)
(用於)來自經營業務之現金流淨額		(3,972,888)	4,220,293
投資活動：			
收到合作企業之現金分配及股息		225,795	349,488
出售投資物業所得款項		89,623	6,248
收購附屬公司之淨現金流入	22	386,887	–
出售附屬公司之淨現金流入		–	382,143
出售合資企業權益之淨現金流入		–	97,565
收購合資企業		–	(1,703,676)
注入合作/合資企業之資本		(265,235)	(145,476)
給予合作/合資企業之款項		(2,057,635)	(4,402,704)
收回合作/合資企業之款項		2,790,314	3,083,206
已抵押銀行存款之減少(增加)		6,510	(27,608)
受限制銀行存款之減少(增加)		128,657	(512,133)
其他投資現金流		(55,908)	340,626
來自(用於)投資活動之現金流淨額		1,249,008	(2,532,321)

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
融資活動：			
新增貸款		11,410,747	3,181,964
償還貸款		(5,284,722)	(3,073,346)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		32,564	8,841
來自合資企業及聯營公司款項		638,898	680,722
償還來自合資企業及聯營公司款項		(267,989)	–
發行普通股		–	8,556
已付利息		(702,347)	(640,104)
已付股息		(659,416)	(584,483)
已付永續資本證券之分派		(174,959)	(174,716)
已付附屬公司之非控股權益之股息		–	(163,318)
償還租賃負債		(16,323)	–
來自(用於)融資活動之現金流淨額		4,976,453	(755,884)
現金及現金等值之增加淨額		2,252,573	932,088
於一月一日之現金及現金等值		10,673,126	7,926,458
外匯匯率變動之影響		–	(18,828)
於六月三十日之現金及現金等值		12,925,699	8,839,718
現金及現金等值結餘之分析：			
銀行結存及現金	17	13,917,151	9,976,124
減：受限制銀行存款	17	(991,452)	(1,136,406)
		12,925,699	8,839,718

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致會計政策之變動外，截至二零一九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二零一八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。

於本中期期間，集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製集團簡明綜合財務報表而言，該等準則及修訂乃就於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營及合作／合資企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進

除以上所述外，於本期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本期間及過往年度之財務表現及狀況及／或對本簡明綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動

集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動

集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

集團對於租期自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，應用短期租賃確認豁免，而對低價值資產租賃亦應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。除分類為投資物業並按公允值模式計量的資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃激勵；
- 集團產生的任何初始直接成本；及
- 集團於拆除及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計。

使用權資產按直線法基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內计提折舊。

集團於簡明綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產則於「投資物業」內呈列。

租賃土地及樓宇

就同時包含租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，如無法在租賃土地及樓宇之間可靠地分配相應付款，整項物業將呈列為集團的物業、機器及設備，惟分類及入賬為投資物業的部份除外。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

可退回租賃按金

已支付的可退回租賃按金是根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作額外租賃付款，並計入使用權資產之成本。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質性的固定付款）減任何已收租賃激勵；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 集團合理確定行使購買選擇權的行使價；及
- 終止租賃的罰款（倘租期反映集團會行使選擇權終止租賃）。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

集團重新計量租賃負債（並就相關使用權資產作出相應調整），倘若租賃條款有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，集團透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量相關租賃負債。

租賃修改

倘出現以下情況，集團將租賃修改作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於不屬於單獨租賃入帳的租賃修改，集團按照已修改的租賃條款應用修改生效日確定的貼現率貼現經修訂租賃付款，並重新計量租賃負債。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

稅項

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易相應之遞延稅項而言，集團首先確定稅項扣減歸屬於使用權資產或是租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，集團對使用權資產及租賃負債各自應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。由於應用初步確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異於初步確認時及於租賃內不予確認。

作為出租人

將代價分配至合約不同組成部分

自二零一九年一月一日生效起，集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收入」將合約代價分配至租賃部分及非租賃部分。非租賃部分按其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退回租賃按金

已收取的可退回租賃按金是根據香港財務報告準則第9號入賬並按公允值初步計量。於初步確認時之公允值調整視作來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬為一項新租賃，當中已考慮與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款（作為新租賃的租賃付款一部分）。

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要

租賃的定義

集團已選擇可行簡易方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約而應用香港財務報告準則第16號，但並無對先前未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，來評估合約是否包含租賃。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要 (續)

作為承租人

集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡時，集團應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法，集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃，且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行簡易方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期將初始直接費用在使用權資產的計量中撇除；及
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，若干位於中華人民共和國(「中國」)的物業租賃的貼現率乃按組合基準釐定。

於過渡時，集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，集團應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)段過渡條文，確認額外的租賃負債及使用權資產，金額相等於相關租賃負債。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要 (續)

作為承租人 (續)

租賃於確認租賃負債前分類為經營租賃，集團於首次應用日期已應用相關集團公司的增量租賃借款利率，而所應用的加權平均增量借款利率為5.04%。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	65,098
按相關增量借款利率貼現的租賃負債	59,247
減：確認豁免—短期租賃	(8,719)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃有關的租賃負債	<u>50,528</u>
分析為：	
— 流動	9,925
— 非流動	40,603
	<u>50,528</u>
於應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃有關的使用權資產	
— 辦公室物業	<u>50,528</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要 (續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，集團毋須於過渡時就集團作為出租人的租賃作出任何調整，惟須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且比較資料不予重列。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，現有租賃合約項下相同相關資產已簽訂新租賃合約，但新合約之租賃期於首次應用日期後開始，則按現有租賃於二零一九年一月一日修訂之假設入賬。應用該準則對集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無任何影響。然而，自二零一九年一月一日生效起，經修訂租期有關的租賃付款於經延長租賃內按直線法基準確認為收入。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，集團視已收取的可退回租賃按金是根據香港會計準則第17號租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日，集團之可退回租賃按金及預付租賃款項結餘並不重大。
- (c) 自二零一九年一月一日生效起，集團已應用香港財務報告準則第15號分配合約代價至租賃部分及非租賃部分。該分配基準之改變對集團本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

2.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概要 (續)

下列就二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表內確認金額所作出的調整。並無載入不受有關變動影響的項目。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港財務 報告準則第16號 呈列於 二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元
非流動負債			
使用權資產	–	50,528	50,528
流動負債			
租賃負債	–	9,925	9,925
非流動負債			
租賃負債	–	40,603	40,603

附註： 就按間接方法呈報截至二零一九年六月三十日止六個月之經營活動所得現金流而言，營運資金變動乃按上文所披露於二零一九年一月一日之期初財務狀況表計算。

於作為出租人應用香港財務報告準則第16號時，集團概無對其於二零一九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及其於本中期期間之簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及現金流量表作出任何調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 收入

3A. (I) 來自客戶合約之收入

按分部	截至二零一九年六月三十日止六個月			截至二零一八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 (經重列)	產業投資 及資產管理 千港元 (經重列)	合計 千港元 (經重列)
貨品及服務的類別						
物業銷售收入	6,474,097	-	6,474,097	5,356,752	11,667	5,368,419
物業管理及其他服務收入	223,987	6,406	230,393	203,541	678	204,219
總額	6,698,084	6,406	6,704,490	5,560,293	12,345	5,572,638
按地區劃分市場						
中國內地	6,698,084	6,406	6,704,490	5,560,293	12,345	5,572,638
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	6,474,097	-	6,474,097	5,356,752	11,667	5,368,419
隨時間確認的服務	223,987	6,406	230,393	203,541	678	204,219
總額	6,698,084	6,406	6,704,490	5,560,293	12,345	5,572,638

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

3. 收入 (續)

3A. (II) 下表概述來自客戶合約之收入與分部資料所披露金額之調節表

按分部	截至二零一九年六月三十日止六個月			截至二零一八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 (經重列)	產業投資 及資產管理 千港元 (經重列)	合計 千港元 (經重列)
來自客戶合約之收入	6,698,084	6,406	6,704,490	5,560,293	12,345	5,572,638
基金投資收入(附註)	-	82,950	82,950	-	104,690	104,690
來自商業之租金及其他收入	58,290	9,900	68,190	43,834	502	44,336
其他收入	58,290	92,850	151,140	43,834	105,192	149,026
集團總收入(附註4)	6,756,374	99,256	6,855,630	5,604,127	117,537	5,721,664

附註：此主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

3B. 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售及服務收入	6,704,490	5,572,638
基金投資收入	82,950	104,690
來自商業之租金及其他收入	68,190	44,336
集團總收入	6,855,630	5,721,664
集團分估房地產合資企業之收入	1,729,108	1,156,554
集團分估基建合作企業之路費收入	792,934	763,633
集團收入及集團分估合作／合資企業之收入	9,377,672	7,641,851

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料

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

- 房地產發展及投資 — 發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或潛在的資本增值
- 收費公路 — 發展、經營及管理收費公路
- 產業投資及資產管理 — 結合基金、文化及產業旅遊、娛樂及內容開發產業，以發展及投資房地產業務

集團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：

	截至二零一九年六月三十日止六個月				截至二零一八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	6,756,374	-	99,256	6,855,630	5,604,127	-	117,537	5,721,664
分部溢利（虧損）	965,637	343,582	(102,743)	1,206,476	915,155	269,646	8,596	1,193,397

	於二零一九年六月三十日				於二零一八年十二月三十一日			
	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）	67,984,457	5,642,826	8,166,361	81,793,644	63,643,205	5,299,866	7,902,496	76,845,567
分部負債	(53,937,413)	(274,753)	(3,341,252)	(57,553,418)	(48,875,061)	(269,898)	(3,313,815)	(52,458,774)

(a) 計量

分部溢利（虧損）乃指各分部所產生之溢利或虧損，包括分佔聯營公司虧損、分佔合作／合資企業溢利、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務資產之公允值變動、淨匯兌虧損、出售附屬公司之淨虧損、出售合資企業權益之收益、物業、機器及設備之折舊、使用權資產之折舊、租賃負債之利息支出、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

(a) 計量 (續)

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

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

(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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部溢利總額	1,206,476	1,193,397
未歸類項目：		
利息收入	25,080	2,287
企業收入	7,522	93
企業費用	(7,083)	(21,354)
財務費用	(31,990)	(14,786)
期內綜合溢利	1,200,005	1,159,637
	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	81,793,644	76,845,567
未歸類資產：		
物業、機器及設備	14	19
按金及預付款項	13,045	60,014
按公允值計入損益之財務資產	26,365	26,713
銀行結存及現金	2,227,386	2,019,390
綜合資產總額	84,060,454	78,951,703
分部負債總額	(57,553,418)	(52,458,774)
未歸類負債：		
應計費用	(1,991)	(10,965)
銀行及其他貸款	(1,322,253)	(1,714,522)
綜合負債總額	(58,877,662)	(54,184,261)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
淨匯兌虧損	(7,437)	(93,394)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動	31,020	(7,852)
	23,583	(101,246)
出售合資企業權益之收益	–	33,330
出售附屬公司之虧損淨額	–	(339)
出售物業、機器及設備之收益	952	198
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	3,796	–
投資物業之公允值變動	25,773	41,023
	54,104	(27,034)

6. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔基建合作企業之溢利（未扣除攤銷及稅項）	612,069	572,631
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(127,048)	(126,563)
所得稅支出	(107,433)	(106,645)
	377,588	339,423
分佔其他合資企業之收益	32,324	98,731
	409,912	438,154

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借款利息	777,914	618,277
租賃負債之利息(附註2)	3,522	—
其他利息及財務費用	234,381	213,460
	1,015,817	831,737
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(525,343)	(550,920)
	490,474	280,817

8. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊(附註2)	16,051	—
物業、機器及設備之折舊	9,277	19,226
	25,328	19,226
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(328)	(435)
	25,000	18,791
及計入下列項目：		
銀行利息收入	64,800	23,966

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	489,046	589,362
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	483,542	689,680
中國預扣稅	19,042	33,408
	991,630	1,312,450
遞延稅項：		
於期內	82,991	76,534
	1,074,621	1,388,984

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

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

10. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
派付二零一八年末期股息每股港幣0.88元 （截至二零一八年六月三十日止六個月： 派付二零一七年末期股息每股港幣0.78元）	659,416	584,483

董事會於二零一九年八月十九日宣佈派發二零一九年中期股息每股港幣0.30元（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股港幣0.30元）合共約港幣2.25億元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣2.25億元）。由於此中期股息於呈報期後才宣佈派息，故此數額並無於簡明綜合財務報表內列為負債。

中期股息乃按二零一九年八月十九日已發行股份749,336,566股之基準計算。

11. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	868,335	808,123
	股份數目 千股	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	748,749
具攤薄潛力可能對普通股之影響： 認股權（附註）	不適用	304
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	不適用	749,053

附註：截至二零一九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	
於二零一九年一月一日	2,516,218
本期增加	2,146
轉移自作銷售用途之已落成物業	1,141,347
本期售出	(89,623)
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益	3,796
於損益確認之公允值變動	25,773
	3,599,657
於二零一九年六月三十日	3,599,657

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

12. 投資物業 (續)

已落成投資物業於轉讓當日、二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可及相關資格)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。

投資物業位於中國,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,並分類為投資物業。

13. 合作/合資企業權益

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,649,355	4,649,355
收回投資成本(附註(a))	(3,258,388)	(3,413,436)
分佔收購後溢利,扣減已收股息後之淨額	1,329,020	1,332,275
匯率調整	593,222	593,222
	3,313,209	3,161,416
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	6,807,898	6,665,456
分佔收購後溢利,扣減已收股息後之淨額	388,622	356,114
匯率調整	(201,342)	(220,062)
	6,995,178	6,801,508
	10,308,387	9,962,924

附註:

- (a) 根據合作協議,基建合作企業以認可的淨現金可分配金額向集團及其他合作夥伴分派現金盈餘,現金分派之實際金額會隨時間變化,並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 於二零一七年三月,集團與一名獨立第三方(土地供應者)訂立承諾協議,據此,本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由其他合資企業夥伴承擔。於二零一九年六月三十日,集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,714,596,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣2,715,620,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

14. 物業存貨

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	5,293,907	4,264,992
作銷售用途之發展中物業(附註)	27,966,697	27,349,786
	33,260,604	31,614,778

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣22,473,543,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣17,148,043,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

15. 應收合作／合資企業款項

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收合作／合資企業款項(附註)	14,462,420	13,894,170
流動部份	3,337,353	3,713,510
非流動部份	11,125,067	10,180,660
	14,462,420	13,894,170

附註：應收合作／合資企業款項均為無抵押，集團根據房地產合資企業之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作企業之表現，預期於呈報期結束後十二個月內可收回流動部分的款項。包括在二零一九年六月三十日之餘額港幣4,363,181,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,446,106,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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	22,343	65,899
61日至90日內	7,791	6,678
超過90日	38,032	31,530
來自銷售貨品及服務之應收賬款	68,166	104,107
預付土地開發成本(附註(b))	586,286	586,286
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	1,587,031	694,857
預付增值稅及其他稅項	258,156	1,451,347
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	35,914	70,200
其他應收賬款、按金及預付款項	677,145	744,581
應收賬款、按金及預付款項總額	3,212,698	3,651,378
減：金額分類為非流動資產	(35,914)	(70,200)
金額分類為流動資產	3,176,784	3,581,178

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零一六年一月，集團與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方（「締約方」）訂立協議，據此，集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元（相等於港幣571,429,000元），以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款，致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零一九年六月三十日，集團已預付土地開發成本港幣571,429,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣571,429,000元）。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，集團所作出的預付款項將獲退還且將以每日0.03厘收取利息。根據該項目的進度，預期將於呈報期後一年內進行公開拍賣。
- 於二零一九年六月三十日，集團亦已向若干獨立第三方支付港幣14,857,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣14,857,000元）作為中國土地開發成本。集團於二零一九年七月已獲悉數退回金額。
- (c) 於二零一九年六月三十日之金額是指支付收購中國物業發展項目之按金，倘若未能成功收購土地／物業項目，則將獲退回按金。於二零一九年七月，集團透過公開拍賣成功取得兩幅位於中國的土地，且按金港幣738,115,000元將轉賬至物業存貨。

17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣122,441,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣128,951,000元）已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團短期信貸額度。

17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金 (續)

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣2,780,224,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣1,696,294,000元)限用於發展若干物業項目。此款包括根據中國當地政府有關要求,存入指定的集團銀行賬戶內之預售物業所得款項港幣991,452,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣1,120,109,000元),及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金港幣1,788,772,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣576,185,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.13厘至3.29厘(二零一八年十二月三十一日:0.13厘至3.7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厘可換股優先股	518,380	52
已發行及繳足:		
普通股		
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	749,336,566	74,934

19. 永續資本證券

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券(附註)	2,349,180	2,349,221
2017年六月永續資本證券(附註)	2,283,414	2,283,417
	4,632,594	4,632,638

附註:

於二零一七年二月及二零一七年六月,兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券(「2017年二月永續資本證券」)及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券(「2017年六月永續資本證券」)。兩筆資本證券均於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市,並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次,並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限,可按發行人意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派,本公司將不會宣派或支付股息,或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款,或購回、贖回或以其他方收購該等證券。資本證券之補充資料如下:

永續資本證券名單	上市日期	首個贖回日期*
2017年二月永續資本證券	二零一七年二月二十日	二零二二年二月十七日
2017年六月永續資本證券	二零一七年六月二十七日	二零二二年六月二十三日

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
2016年八月擔保優先票據	(a)	1,791,647	3,565,331
2016年九月擔保優先票據	(b)	3,936,360	3,931,673
2016年境內債券	(c)	1,705,230	1,703,141
2019年一月擔保優先票據	(d)	3,093,360	–
2019年二月擔保優先票據	(e)	3,090,104	–
銀行貸款	(f)	10,607,016	8,931,097
其他貸款	(g)	2,986,799	2,513,755
		27,210,516	20,644,997
以上貸款於以下年期到期：			
沒有抵押貸款之償還期*：			
一年內		4,638,592	4,448,446
超過一年但不超過兩年		4,864,285	1,034,696
超過兩年但不超過五年		6,968,420	7,406,220
		16,471,297	12,889,362
有抵押貸款之償還期*：			
一年內		6,702,462	4,558,678
超過一年但不超過兩年		1,604,114	956,057
超過兩年但不超過五年		1,374,100	571,826
超過五年		177,143	215,074
		9,857,819	6,301,635
於一年內償還及具有按要求償還條款的 無抵押銀行貸款之賬面值			
		881,400	1,454,000
借貸總額			
		27,210,516	20,644,997
減：金額分類為流動負債			
		(12,222,454)	(10,461,124)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債			
		14,988,062	10,183,873

* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。

20. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 於二零一六年八月發行之2016年八月擔保優先票據之未償還本金額225,257,000美元，於聯交所上市。該票據按固定年利率5厘計息，將於二零一九年八月到期。
- (b) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元，於聯交所上市。該票據按固定年利率4.7厘計息，將於二零二一年九月到期。
- (c) 於二零一六年九月發行之2016年境內債券之未償還本金額人民幣1,500,000,000元，於上海證券交易所上市，該債券按固定年利率4.5厘計息，期限五年，於第三個年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。
- (d) 於二零一九年一月發行之2019年一月擔保優先票據之未償還本金額400,000,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率7.75厘計息，將於二零二一年到期。
- (e) 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400,000,000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，將於二零二三年到期。
- (f) 於二零一九年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣4,261,143,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣4,280,629,000元），根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎4.75厘至6.65厘（二零一八年十二月三十一日：4.42厘至6.65厘）計息。於二零一九年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣2,498,178,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣639,363,000元），以固定年利率介乎6厘至10厘（二零一八年十二月三十一日：6厘）計息，剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）或倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加指定幅度，以年息介乎2.35厘至5.03厘（二零一八年十二月三十一日：3.65厘至6.6厘）計息。
- (g) 於二零一九年六月三十日，主要從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣2,986,799,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,513,755,000元），按固定年利率介乎7.2厘至18厘（二零一八年十二月三十一日：6.79厘至18厘）計息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

21. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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	339,833	481,553
61至90日內	31,219	15,328
超過90日	954,585	854,397
	1,325,637	1,351,278
應付票據		
60日內	32,629	12,641
61至90日內	331	21,767
超過90日	22,333	5,201
	55,293	39,609
預提工程款	4,216,273	5,467,177
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	815,685	965,047
收購附屬公司及合資企業之應付代價	399,751	342,608
應付附屬公司之非控股權益之股息	200,000	200,000
其他應付賬款	1,431,501	1,459,212
	8,444,140	9,824,931

22. 收購附屬公司

於二零一九年四月，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215,733,000元（相等於港幣246,552,000元）收購常州宏耀房地產開發有限公司（「常州宏耀」）剩餘的51%股權權益。於收購日前，常州宏耀為集團一間合資企業於中國常州市從事物業開發。於收購完成後，常州宏耀及其附屬公司成為本公司之全資附屬公司，該交易列作收購資產入賬。

22. 收購附屬公司 (續)

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	260
遞延稅項資產	2,683
物業存貨	642,363
應收賬款、按金及預付款項	37,789
預付所得稅	15,367
銀行結存及現金	633,439
應付賬款及應計費用	(74,624)
應付集團款項	(39,365)
合約負債	(561,922)
銀行及其他貸款	(205,714)
	450,276
以下列方式支付：	
以現金代價支付	246,552
出售合資企業權益	203,724
	450,276
因收購而產生的現金流入淨額：	
支付現金代價	(246,552)
收購時之銀行結存及現金	633,439
	386,887

23. 或然負債

於二零一九年六月三十日，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8,385,105,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣8,616,016,000元）之擔保。該擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零一九年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣4,791,467,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣4,449,278,000元）之擔保。由於該些合作／合資企業具有較強的淨資產狀況及其違約風險較低，董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情於附註13(b)披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

24. 資產抵押

於呈報期結束時，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6,538,052,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣3,435,850,000元）及投資物業港幣608,709,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣473,246,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

25. 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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	50,857	21,714

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	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基建合作企業	利息收入	820	2,005
房地產及其他合資企業	利息收入	243,819	391,311
附屬公司之非控股權益	利息收入	6,016	8,541
本公司主要股東之附屬公司	產生之建築成本	386,682	43,680
本公司主要股東之附屬公司	應付建築成本	125,944	35,955

截至二零一九年六月三十日止期間，本公司一名主要股東之附屬公司向集團一間附屬公司及一間合資企業的物業項目提供建築服務合共港幣398,508,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣59,523,000元）。本公司一名主要股東之附屬公司提供之建築服務構成上市規則所規定的持續關聯交易定義。

截至二零一九年六月三十日止期間，集團將一幅已計入集團預付租賃土地款之地塊，按其賬面值港幣314,743,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣662,857,000元）轉賬至集團的一間合資企業，有關轉賬並無產生任何收益或虧損。於物業預售開始後，合資企業將歸還該款項。

26. 關連人仕交易 (續)

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本期間之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期員工福利	158,058	151,134
退休福利計劃供款	3,052	3,181
	161,110	154,315

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

於二零一九年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣41,252,624,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣35,874,630,000元）。於二零一九年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣13,534,313,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣11,289,778,000元）。

28. 財務工具之公允值計量

集團財務資產的公允值按經常性基準以公允值計量

集團的部分財務資產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。

- 第一級公允值計量指以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

截至二零一九年六月三十日止六個月

28. 財務工具之公允值計量 (續)

按公允值計入損益 之財務資產	公允值於		公允值 等級	估值方法 及主要輸入數據
	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元		
外幣遠期合約	131,824	133,564	第二級	— 貼現現金流。 — 公允值由交易對手之金融機構提供，其使用貼現現金流量分析計量。遠期現金流量乃根據遠期匯率（來自報告期末可觀測遠期匯率）及合約匯率估計，並按反映若干交易對手之信貸風險的利率貼現。
投資於非上市實體	297,143	297,143	第三級	— 收益法 — 使用貼現現金流量模型以得出自該等被投資公司擁有權產生的預期未來經濟利益的現值。
投資於非上市實體	217,143	217,143	第三級	— 若干可資比較公司的價格收益比率。因缺乏市場性而就折讓作出風險調整。
	646,110	647,850		

截至二零一九年及二零一八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。

28. 財務工具之公允值計量 (續)

以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二零一九年六月三十日及二零一八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：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2016年八月擔保優先票據	1,791,647	1,765,790	3,565,331	3,503,682
2016年九月擔保優先票據	3,936,360	3,870,750	3,931,673	3,662,880
2016年境內債券	1,705,230	1,775,642	1,703,141	1,730,690
2019年一月擔保優先票據	3,093,360	3,268,200	–	–
2019年二月擔保優先票據	3,090,104	3,283,800	–	–

29. 呈報期後之事項

於二零一九年八月九日，RKI Overseas Finance 2016 (A) Limited為本公司之全資附屬公司，於到期日贖回未償還本金額225,257,000美元之2016年八月擔保優先票據。

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-1頁至第F-35頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零一九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
二零一九年八月十九日



路勁基建有限公司