



中期報告  
2020



# 路勁基建有限公司

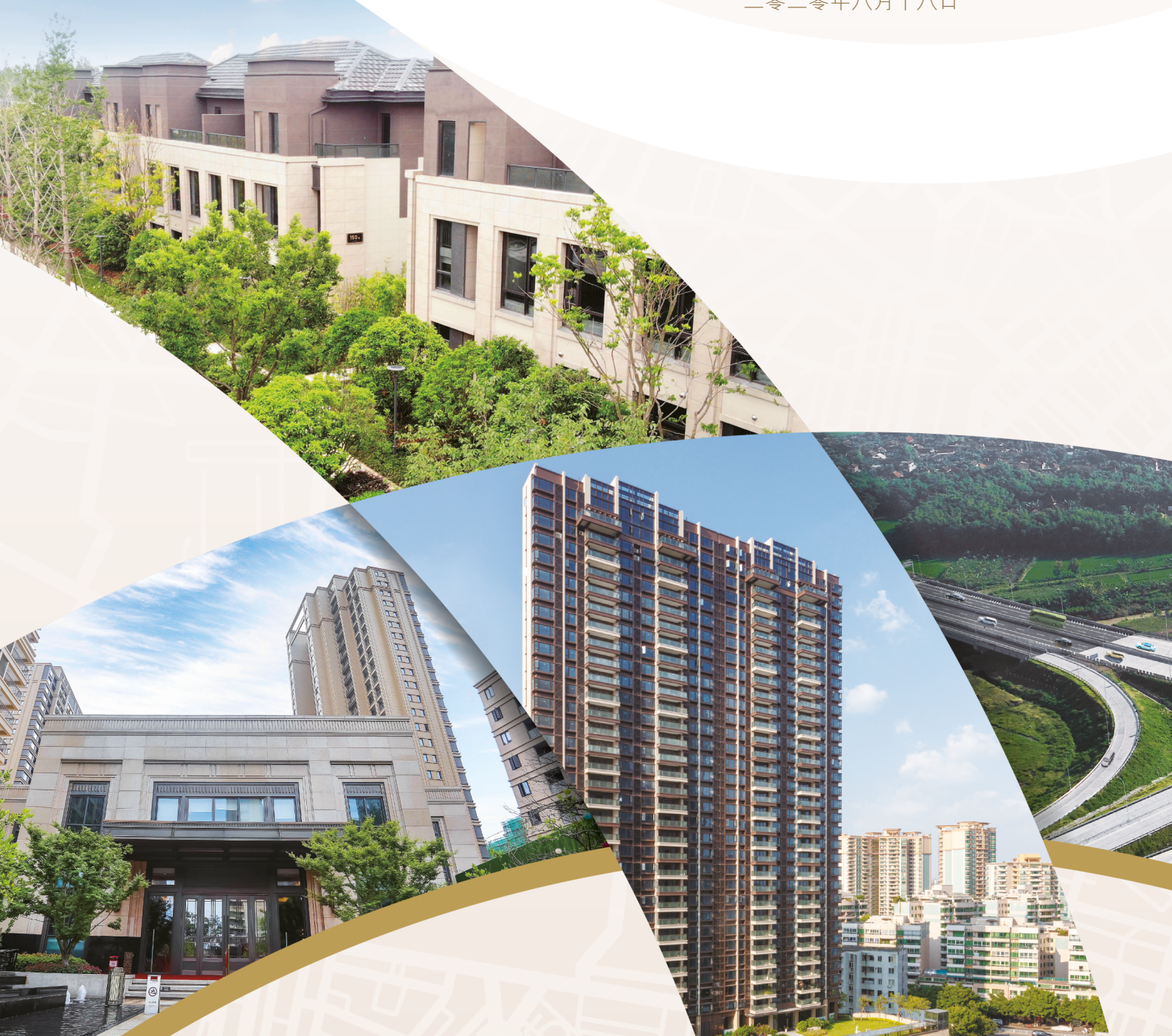
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1098)

## 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；亦是一家從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業擁有超過 25 年經驗，並於二零一九年成功進入東南亞市場，是中國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 700 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及位於印尼的兩條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程逾 500 公里。

二零二零年八月十八日





## 目錄

- 2 財務概覽
- 4 管理層討論及分析
- 44 股息
- 45 企業管治
- 46 權益披露
- 50 其他披露
- 55 集團資料

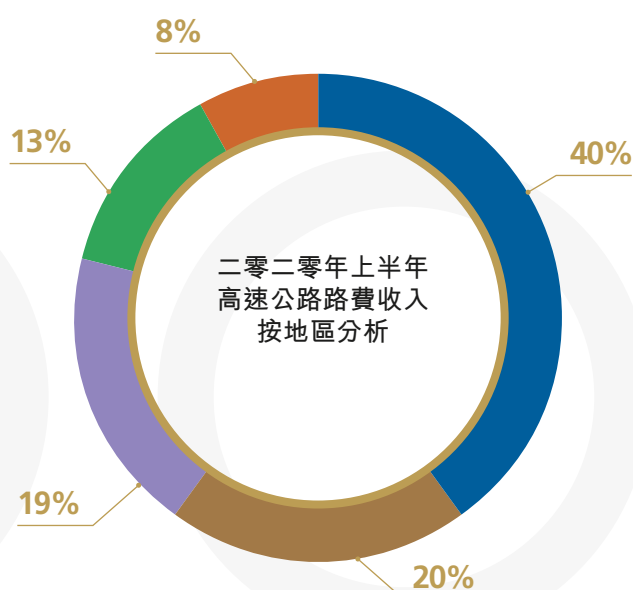
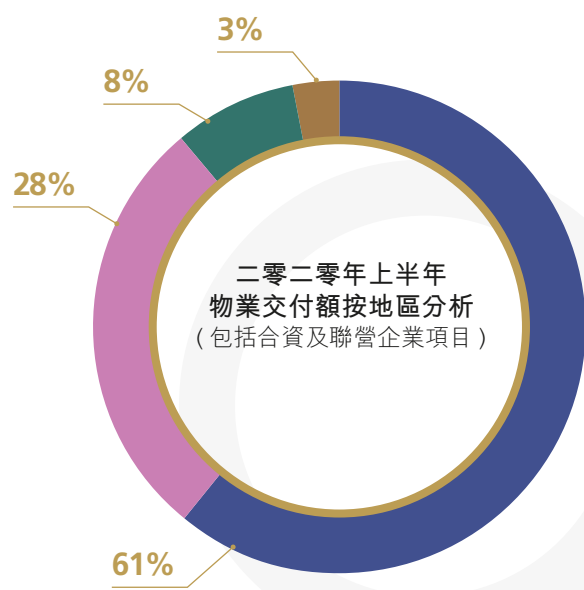
### 簡明綜合財務報表

---

- 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	
	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
集團收入	<b>8,184</b>	6,856	5,722	21,495	22,365
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	<b>3,109</b>	2,522	1,920	9,673	4,624
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	<b>11,293</b>	9,378	7,642	31,168	26,989
收費公路項目現金分成 (包括償還股東貸款)	<b>19</b>	264	374	689	827
期內／年度溢利	<b>792</b>	1,200	1,160	3,677	3,699
本公司擁有人應佔溢利	<b>430</b>	868	808	3,028	2,988
本公司擁有人應佔權益	<b>18,325</b>	17,624	15,701	18,866	17,398
資產總額	<b>94,805</b>	84,060	77,155	90,683	78,952
銀行結存及現金	<b>14,983</b>	13,917	9,976	14,451	11,793
每股基本盈利(港元)	<b>0.57</b>	1.16	1.08	4.04	3.99
每股股息(港元)	<b>0.20</b>	0.30	0.30	1.18	1.18
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	<b>24.45</b>	23.52	20.95	25.18	23.22
淨權益負債比率(百分比)	<b>67</b>	52	49	52	35



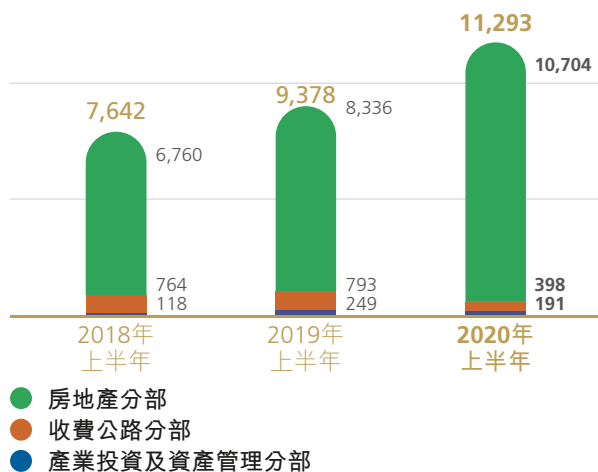
● 長三角地區  
● 渤海灣地區

● 粵港澳大灣區  
● 其他地區

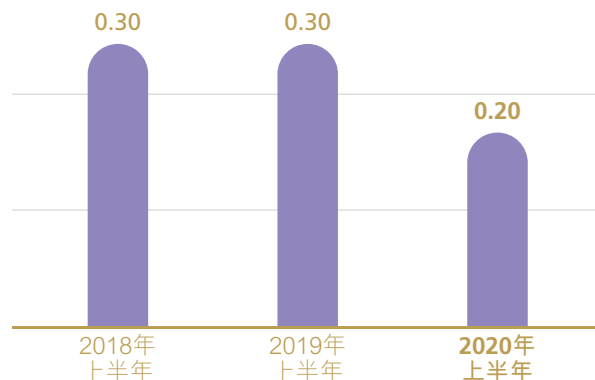
● 河北省  
● 湖南省  
● 印尼

● 山西省  
● 安徽省

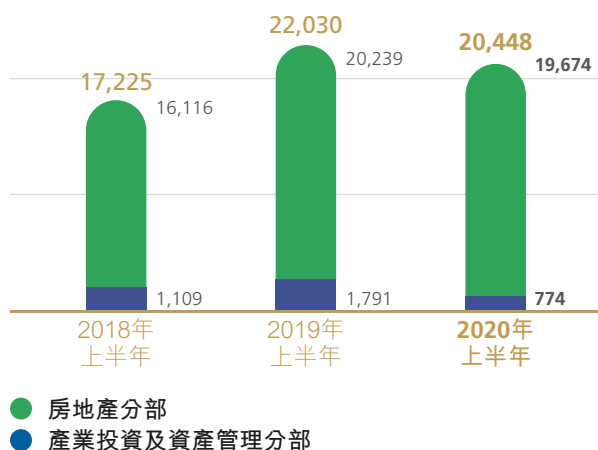
業務收入 (包括分佔合作/合資及聯營企業之收入)  
(百萬港元)



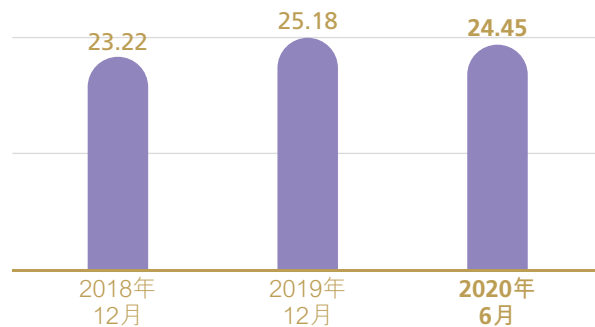
每股股息  
(港元)



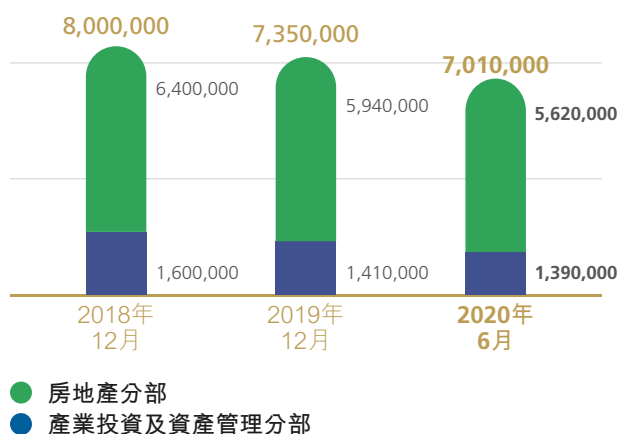
物業銷售額 (包括合資及聯營企業項目)  
(人民幣百萬元)



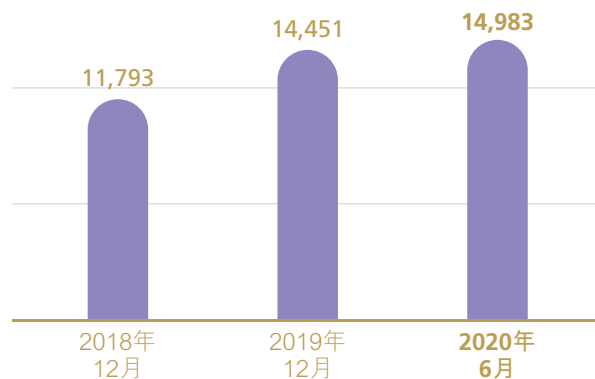
本公司擁有人應佔每股資產淨值  
(港元)



土地儲備 (包括合資及聯營企業項目)  
(平方米)



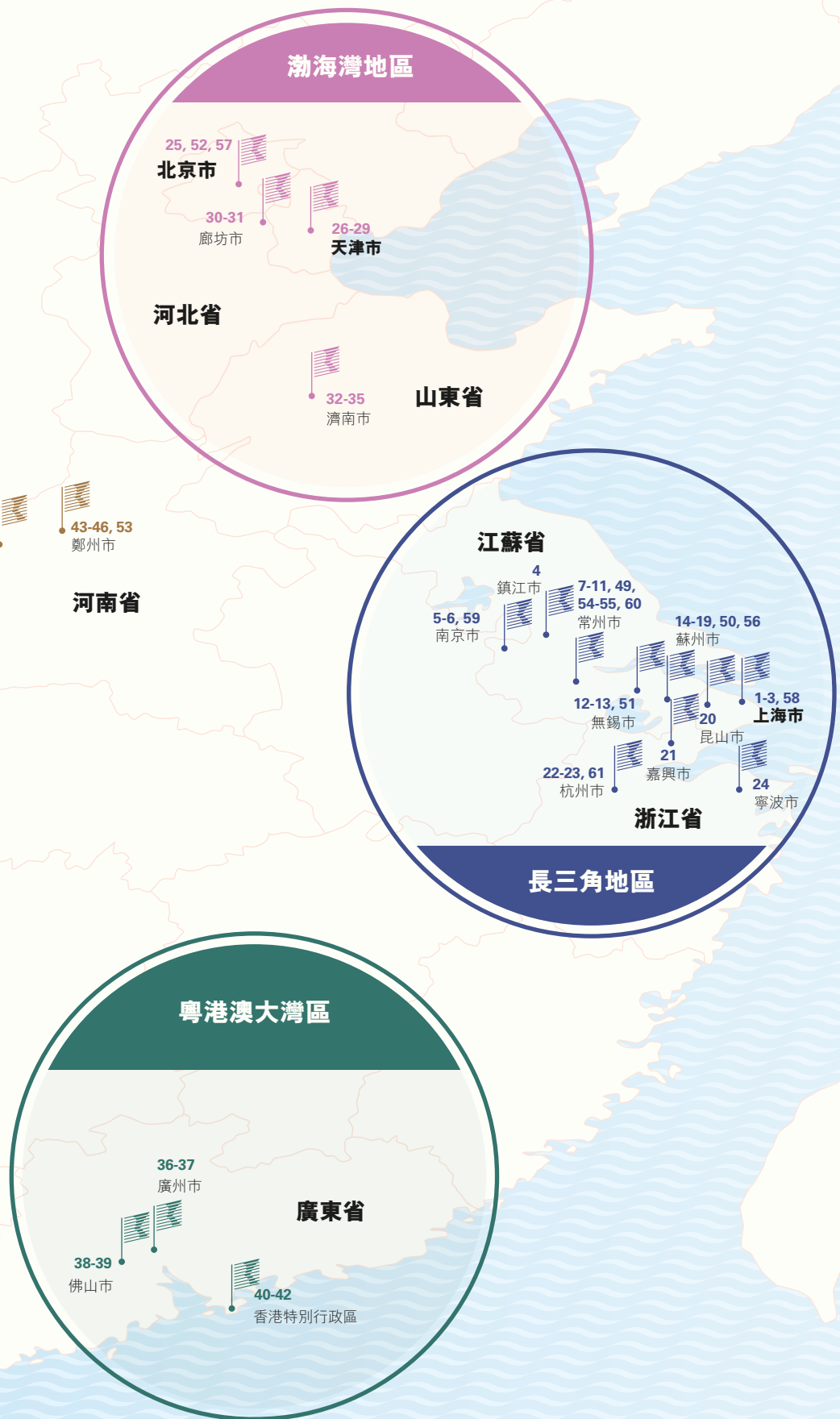
銀行結存及現金  
(百萬港元)



# 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

於二零二零年六月三十日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	249,000	4%
江蘇省	2,905,000	41%
浙江省	370,000	5%
<b>長三角地區</b>	<b>3,524,000</b>	<b>50%</b>
北京市	194,000	3%
天津市	639,000	9%
河北省	289,000	4%
山東省	457,000	7%
<b>渤海灣地區</b>	<b>1,579,000</b>	<b>23%</b>
廣東省	353,000	5%
香港特別行政區	118,000	2%
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>471,000</b>	<b>7%</b>
河南省	1,436,000	20%
<b>其他地區</b>	<b>1,436,000</b>	<b>20%</b>
<b>總數</b>	<b>7,010,000</b>	<b>100%</b>
其中：		
持作銷售用途之物業	6,658,000	95%
持作投資用途之物業	352,000	5%

\* 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

於二零二零年六月三十日

#### 長三角地區

1	路勁佘山院子•東園							
	發展面積 (平方米)	124,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P/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•上海派+							
	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)	36,000
	約可分予權益	52.5%	目標完成日期	2020	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		
3	路勁•海尚灣 (前稱外岡項目)							
	發展面積 (平方米)	64,000	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	65%	目標完成日期	2021	位置	中國上海市嘉定區：東至銀龍路、南至廟涇、西至小橫涇河、北至恒瀉路		
4	路勁城 (鎮江)							
	發展面積 (平方米)	290,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		
5	花語江南							
	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	2021	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區賽虹橋街道南西營村		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 長三角地區

	6 山語雋府							
	發展面積 (平方米)	69,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	39,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省南京市棲霞區：東至工農路、南至規劃紅旗路、西至規劃湛墅路、北至規劃官窯山北路		
	7 路勁·太湖院子							
	發展面積 (平方米)	137,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	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		
	8 棠頌							
	發展面積 (平方米)	233,000	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	2021	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		
	9 城市萬象							
	發展面積 (平方米)	170,000	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	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		
	10 國仕九禮							
	發展面積 (平方米)	113,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日


#### 長三角地區

11	春秋金茂府 (常州) (前稱淹城項目)							
	發展面積 (平方米)	164,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/S	土地面積 (平方米)	108,000
	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湖塘鎮延政中大道南側，鳳林北路西側		

12	榮悅灣							
	發展面積 (平方米)	126,000	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	2021	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	時光鴻著							
	發展面積 (平方米)	151,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省無錫市新吳區錫東大道與至禮路交叉口東南側		

14	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	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		

15	璞玥風華							
	發展面積 (平方米)	96,000	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	51%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市高新區澱關鎮澱澆路路北、安楊路西		

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 長三角地區

<b>16</b>	大湖世紀							
	發展面積 (平方米)	237,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		
<b>17</b>	路勁•甬澄時光花園							
	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)	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		
<b>18</b>	江月時光 (前稱木瀆項目)							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	49%	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		
<b>19</b>	路勁•璞玉瀾岸 (前稱相城區項目)							
	發展面積 (平方米)	155,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	79,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2022	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東、春光路南		
<b>20</b>	蘭亭瓏悅花園							
	發展面積 (平方米)	152,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	71,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	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

於二零二零年六月三十日

#### 長三角地區

21	嘉禾金茂府 (嘉興) (前稱金茂府)							
	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)	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	海逸翠廷 (前稱崇賢 C4 項目)							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	36,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2022	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至三仙橋港、南至崇賢街、西至規劃道路、北至前村街		
23	瀾仕里 (前稱崇賢 C5 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)	49,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2021	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至規劃道路、南至崇賢街、西至尚賢路、北至前村街		
24	路勁·新天地 (寧波)							
	發展面積 (平方米)	47,000	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		

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 渤海灣地區

25 路勁·雲河上苑								
	發展面積 (平方米)	57,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	33,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
26 路勁·太陽城								
	發展面積 (平方米)	270,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/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)	93,000	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		
28 雋悅府								
	發展面積 (平方米)	163,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2021	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
29 路勁·贊成								
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	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		
30 路勁·國際城								
	發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 渤海灣地區

31 固安項目								
	發展面積 (平方米)	75,000	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)	102,000	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 璟悅府								
	發展面積 (平方米)	132,000	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	2021	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)	163,000	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	2021	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

於二零二零年六月三十日

#### 粵港澳大灣區

<b>36</b>		<b>路勁·天雋峰 (廣州)</b>						
	發展面積 (平方米)	36,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		
<b>37</b>		<b>桐悅花園</b>						
	發展面積 (平方米)	154,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/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		
<b>38</b>		<b>江山雲著</b>						
	發展面積 (平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2021	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		
<b>39</b>		<b>路勁·天雋匯</b>						
	發展面積 (平方米)	51,000	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	2021	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		
<b>40</b>		<b>山水盈</b>						
	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 粵港澳大灣區

41	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	香港香港仔內地段第 467 號的 A 地段		

42	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		

#### 其他地區

43	路勁·國際城 (鄭州)							
	發展面積 (平方米)	209,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2021	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		

44	路勁·九郡							
	發展面積 (平方米)	761,000	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	2026	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)		

45	悅東園 (前稱經開區項目)							
	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	2022	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		



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 其他地區

46		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)	F/S	土地面積 (平方米)	249,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	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		
47		路勁·御城 (洛陽)						
	發展面積 (平方米)	66,000	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	2020	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		
48		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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料


#### 持作投資用途之物業


於二零二零年六月三十日


#### 長三角地區

49	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		

14	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		

50	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		

51	梅里古鎮							
	發展面積 (平方米)	53,000	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		

24	路勁·新天地 (寧波)							
	發展面積 (平方米)	32,000	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		


## 主要項目資料

### 持作投資用途之物業

於二零二零年六月三十日

#### 渤海灣地區

52		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)	13,000	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

53		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

於二零二零年上半年取得之新項目

#### 長三角地區

54	路勁·鉞樾 (前稱武進區項目)							
	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)	40,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜北路西側、聚湖東路北側		

55	路勁·御湖灣							
	發展面積 (平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	34,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	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		

56	輝映時代花園							
	發展面積 (平方米)	119,000	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	中國江蘇省蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南，興浦路東		

#### 渤海灣地區

57	大興區項目							
	發展面積 (平方米)	74,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	77,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國北京市大興區彩育鎮：東至首鎮路、南至育進街、西至彩鳳路、北至育鎮街		

## 主要項目資料

於二零二零年下半年至報告日取得之新項目

### 長三角地區

58	菊園項目							
	發展面積 (平方米)	130,000	性質	住宅及商業	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	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		
59	江寧區項目							
	發展面積 (平方米)	169,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2022	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		
60	天寧區項目							
	發展面積 (平方米)	116,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	52,000
	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		
61	西湖區項目							
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2021	位置	中國浙江省杭州市西湖區：東至規劃上城埭溪、南至規劃上城埭溪、西至規劃公園路、北至龍新路		

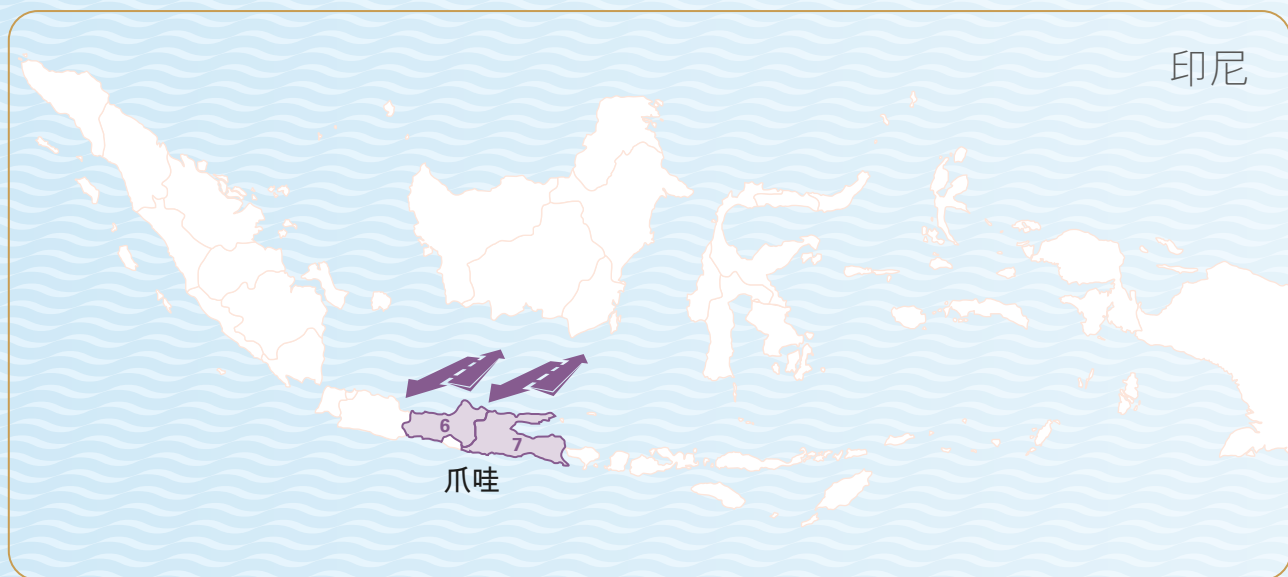
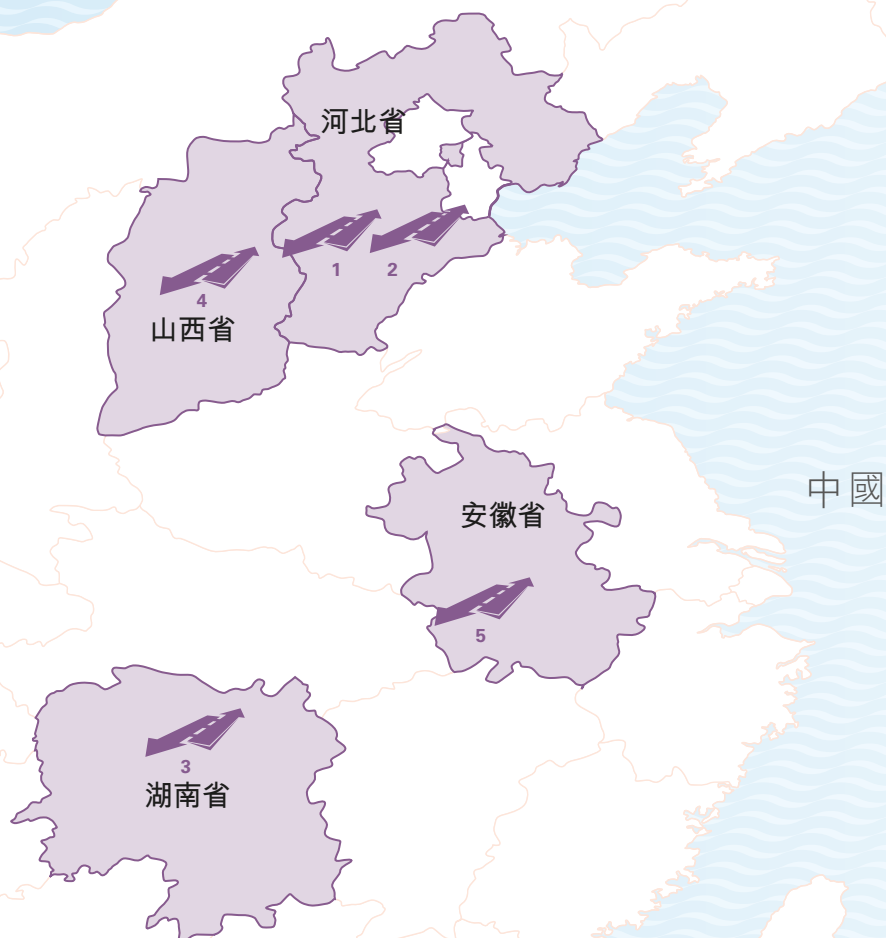
附註：

[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」

# 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

於二零二零年六月三十日

	<b>1 保津高速公路</b>					
	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		
	<b>2 唐津高速公路</b>					
	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		
	<b>3 長益高速公路</b>					
	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		
	<b>4 龍城高速公路</b>					
	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		
	<b>5 馬巢高速公路</b>					
	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		

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 收費公路項目

於二零二零年六月三十日

6	Solo Ngawi (「SN」) 高速公路					
	位置	印尼中及東爪哇	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	印尼東爪哇	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		

附註：

於二零二零年六月三十日，收費公路項目由集團持股 75% (二零一九年十二月三十一日：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）二零二零年上半年實現物業銷售額等值人民幣204.48億元及高速公路項目路費收入等值人民幣8.37億元，合共人民幣212.85億元。受2019冠狀病毒疫情影響，二零二零年上半年溢利下跌至港幣7.92億元，股東應佔溢利下跌至港幣4.30億元，每股盈利為港幣0.57元，每股淨資產為港幣24.45元。

為補充土地儲備，二零二零年上半年集團以土地摘牌及／或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313,000平方米。截至二零二零年六月三十日，集團在內地及香港的土地儲備合共約701萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為193萬平方米。

### 各業務分部分析

#### (I) 房地產分部

二零二零年上半年，內地中央堅持「房住不炒」的定位不變，房地產金融監管依舊從嚴。地方政府為應對2019冠狀病毒疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，各地多從供需兩端出臺扶持政策以調節樓市，堅守限購、限價、限貸等主體調控底線，以保持房地產市場平穩運行。

年初內地房地產市場因疫情受到衝擊，但隨著疫情得到有效控制，第二季度市場逐漸好轉，但城市間分化明顯。集團運營團隊緊貼市場走勢，堅持平衡銷量和利潤的經營原則，齊心協力銷售，房地產分部二零二零年上半年實現物業銷售額（包括合資及聯營企業項目）人民幣196.74億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣177.74億元及銷售協議待轉合同為人民幣19.00億元。雖然受2019冠狀病毒疫情影響，銷售窗口關閉接近兩個月，通過團隊努力，銷售額只較去年同期微跌3%。

## 管理層討論及分析 (續)

### 物業銷售及交付

二零二零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)	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	14,988	681,000	7,024	442,000
渤海灣地區	2,662	162,000	3,332	178,000
粵港澳大灣區	1,848	48,000	883	51,000
其他地區	176	19,000	269	38,000
合計（二零二零年上半年）	19,674	910,000	11,508	709,000
合計（二零一九年上半年）	20,239	1,041,000	8,200	491,000

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。

其他主要地區包括河南省。

二零二零年上半年房地產分部物業銷售均價上升至每平方米人民幣21,600元，長三角地區為主要銷售區，佔總銷售額約76%。於二零二零年六月三十日，已銷售但未交付的面積為176萬平方米。

### 財務回顧

二零二零年及二零一九年上半年集團房地產分部的財務表現分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	8,070	6,756
毛利	2,561	2,638
銷售及管理費用	(655)	(628)
期內溢利	1,060	966

二零二零年上半年，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61%），整體交付均價約每平方米人民幣16,200元，交付毛利率接近32%。期內房地產分部溢利約為港幣10.60億元。

## 土地儲備

為補充土地儲備，二零二零年上半年集團房地產分部通過土地摘牌及／或合作開發形式獲取了四幅住宅用地，樓面面積合共約313,000平方米，其中一幅地塊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
常州市	100%	二零二零年三月	40,000	59,000	895
蘇州市	30%	二零二零年四月	58,000	119,000	2,091
北京市	100%	二零二零年五月	77,000	74,000	1,300
常州市	100%	二零二零年六月	34,000	61,000	356

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。於二零二零年六月三十日，房地產分部土地儲備約562萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的60%。

於二零二零年七月，集團再通過土地摘牌進一步獲取了四幅住宅用地，包括位於常州市天寧區一幅樓面面積約116,000平方米的住宅用地、位於南京市江寧區一幅樓面面積約169,000平方米的住宅用地、位於上海市嘉定區一幅樓面面積約130,000平方米的商用地以及位於杭州市西湖區一幅樓面面積約23,000平方米的住宅用地，樓面面積合共約438,000平方米。

二零二零年上半年，集團新開工面積為155萬平方米，竣工面積為89萬平方米。預計二零二零年下半年，新開工面積為133萬平方米，竣工面積為204萬平方米。

隨著疫情逐漸受控，預期下半年內地房地產市場將回暖，土地供應將穩中微增，但預期中央及地方政府仍會嚴守限購限價及「因城施政」等主要調控政策，以維持房地產市場平穩運行。2019冠狀病毒及國際環境在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，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，力保銷售規模及利潤目標；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的房地產企業。

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目概況

#### 長三角地區

##### 上海市－路勁佘山院子•東園

二零二零年上半年，路勁佘山院子•東園簽訂銷售合同金額為人民幣3.91億元，實現均價約人民幣38,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣6.92億元，交付面積17,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為8,000平方米。

##### 上海市－路勁•上海派+

二零二零年上半年，路勁•上海派+簽訂銷售合同金額為人民幣17.41億元，實現均價約人民幣35,000元/平方米。項目預計在二零二零年下半年竣工並交付。

##### 常州市－路勁•城市中央

二零二零年上半年，路勁•城市中央簽訂銷售合同金額為人民幣0.28億元，交付金額為人民幣10.84億元，交付面積80,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為12,000平方米。

##### 常州市－路勁•太湖院子

二零二零年上半年，路勁•太湖院子簽訂銷售合同金額為人民幣8.02億元，實現均價約人民幣21,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣1.45億元，交付面積8,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為35,000平方米。

##### 常州市－城市萬象

二零二零年上半年，城市萬象簽訂銷售合同金額為人民幣1.78億元，實現均價約人民幣15,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣6.35億元，交付面積44,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為176,000平方米。

##### 常州市－棠頌

二零二零年上半年，棠頌簽訂銷售合同金額為人民幣4.58億元，實現均價約人民幣18,000元/平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為139,000平方米。

##### 常州市－國仕九禮

二零二零年上半年，國仕九禮簽訂銷售合同金額為人民幣4.33億元，實現均價約人民幣22,000元/平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為102,000平方米。

##### 常州市－春秋金茂府（前稱淹城項目）

二零二零年上半年，春秋金茂府簽訂銷售合同金額為人民幣5.16億元，實現均價約人民幣29,000元/平方米。項目首批預計在二零二一年下半年竣工並交付。

##### 南京市－花語江南

二零二零年上半年，花語江南簽訂銷售合同金額為人民幣22.66億元，實現均價約人民幣43,000元/平方米。項目預計在二零二一年上半年竣工並交付。

### 南京市－山語雋府

二零二零年上半年，山語雋府簽訂銷售合同金額為人民幣4.23億元，實現均價約人民幣27,000元／平方米。項目預計在二零二一年下半年竣工並交付。

### 蘇州市－大湖世紀

二零二零年上半年，大湖世紀簽訂銷售合同金額為人民幣9.47億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。二零二零年上半年項目交付金額為人民幣1.21億元，交付面積8,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為126,000平方米。

### 蘇州市－璞玥風華

二零二零年上半年，璞玥風華簽訂銷售合同金額為人民幣11.56億元，實現均價約人民幣31,000元／平方米。二零二零年上半年項目交付金額為人民幣10.37億元，交付面積36,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為38,000平方米。

### 蘇州市－路勁·甬澄時光花園

二零二零年上半年，路勁·甬澄時光花園簽訂銷售合同金額為人民幣10.62億元，實現均價約人民幣23,000元／平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為96,000平方米。

### 無錫市－榮悅灣

二零二零年上半年，榮悅灣簽訂銷售合同金額為人民幣5.50億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為55,000平方米。

### 無錫市－梅都府

二零二零年上半年，梅都府簽訂銷售合同金額為人民幣0.41億元，實現均價約人民幣21,000元／平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣11.19億元，交付面積67,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為4,000平方米。

### 無錫市－時光鴻著

二零二零年上半年，時光鴻著簽訂銷售合同金額為人民幣6.49億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。項目預計在二零二一年下半年竣工並交付。

### 昆山市－蘭亭瓏悅花園

二零二零年上半年，蘭亭瓏悅花園簽訂銷售合同金額為人民幣8.20億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為42,000平方米。

### 嘉興市－嘉禾金茂府（稱前金茂府）

二零二零年上半年，嘉禾金茂府簽訂銷售合同金額為人民幣4.02億元，實現住宅均價約人民幣15,000元／平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣12.46億元，交付面積84,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為123,000平方米。

## 管理層討論及分析 (續)

### 渤海灣地區

#### 天津市—路勁•太陽城

二零二零年上半年，路勁•太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣2.79億元，實現均價約人民幣29,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣17.63億元，交付面積71,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為10,000平方米。

#### 天津市—路勁•雋瀾灣

二零二零年上半年，路勁•雋瀾灣簽訂銷售合同金額為人民幣1.54億元，實現均價約人民幣15,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣12.17億元，交付面積86,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為73,000平方米。

#### 廊坊市—路勁•國際城

二零二零年上半年，路勁•國際城簽訂銷售合同金額為人民幣8.21億元，實現均價約人民幣15,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣3.10億元，交付面積20,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為95,000平方米。

#### 濟南市—金茂逸墅

二零二零年上半年，金茂逸墅簽訂銷售合同金額為人民幣4.79億元，實現高層住宅均價約人民幣15,000元/平方米。項目首批預計在二零二一年上半年竣工並交付。

### 粵港澳大灣區

#### 廣州市—路勁•天雋峰

二零二零年上半年，路勁•天雋峰簽訂銷售合同金額為人民幣2.50億元，實現均價約人民幣23,000元/平方米。二零二零年上半年交付金額為人民幣4.63億元，交付面積22,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為47,000平方米。

#### 廣州市—桐悅花園

二零二零年上半年，桐悅花園簽訂銷售合同金額為人民幣4.86億元，實現均價約人民幣27,000元/平方米。項目首批預計在二零二二年下半年竣工並交付。

#### 佛山市—江山雲著

二零二零年上半年，江山雲著簽訂銷售合同金額為人民幣1.14億元，交付金額為人民幣4.13億元，交付面積27,000平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為9,000平方米。

#### 香港特別行政區—山水盈

二零二零年上半年，山水盈簽訂銷售合同金額為港幣9.67億元，實現均價約港幣144,000元/平方米。預計項目在二零二零年下半年交付面積約為20,000平方米。

## 新增項目

於二零二零年上半年取得：

### 長三角地區

常州市一路勁•鉞樾（前稱武進區項目）

於二零二零年三月，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。該項目位於常州市武進區湖塘鎮武宜北路西側、聚湖東路北側，屬武進主城區核心地段，周邊公共交通設施配套完善，雙商圈輻射，醫療、教育資源豐富，可開發優質低密度住宅。該項目佔地面積為40,000平方米，樓面面積為59,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

蘇州市一輝映時代花園

於二零二零年四月，集團通過合作開發形式，取得位於蘇州市工業園區一幅住宅用地。該項目位於蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南側、振勝路北側、新江西側，緊鄰園區核心湖東板塊，周邊居住氛圍濃厚，商業、教育、醫療配套設施齊全，適宜打造高品質住宅。該項目佔地面積為58,000平方米，樓面面積為119,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

常州市一路勁•御湖灣

於二零二零年六月，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。該項目位於常州市武進區廟橋河東側、茶澤街北側，屬武進泛西太湖潛力板塊，周邊商業、醫療、教育資源豐富，與西太湖花博園區僅一路之隔。依託花木之鄉的整體優勢，可開發高品質小高層住宅。該項目佔地面積為34,000平方米，樓面面積為61,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

### 渤海灣地區

北京市一大興區項目

於二零二零年五月，集團通過土地掛牌形式，取得位於北京市大興區一幅住宅用地。該項目位於北京市大興區採育鎮，在亦莊經濟開發區規劃範圍內，緊鄰京福路、首都環線高速和京滬高速，可便捷抵達中心城區。地塊周邊居住氛圍濃厚，具有良好的生態環境和優質的教育資源，適合打造低密度宜居品質社區。該項目佔地面積為77,000平方米，樓面面積為74,000平方米。預計於二零二零年下半年開售。

## 管理層討論及分析 (續)

於二零二零年下半年至本報告日取得：

### 長三角地區

#### 常州市－天寧區項目

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於常州市天寧區一幅住宅用地。該項目位於常州市天寧區龍城大道西側、竹林北路北側，屬常州主城區核心地段，臨近天寧區政府，周邊醫療、交通、教育、景觀等配套資源成熟，人居氛圍濃郁，可打造高品質、高舒適度的綜合社區。該項目佔地面積為52,000平方米，樓面面積為116,000平方米。預計於二零二零年年底開售。

#### 南京市－江寧區項目

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於南京市江寧區一幅住宅用地。該項目位於南京市江寧區高新園方前路以南、正方大道以西，屬江寧區正方新城板塊，周邊交通路網發達、教育資源優質。板塊內已形成以軟件開發為主的新興科技產業園，未來區域生活配套將進一步升級，適宜打造高品質宜居樓盤。該項目佔地面積為83,000平方米，樓面面積為169,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

#### 上海市－菊園項目

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於上海市嘉定區一幅商住用地。該項目位於上海市嘉定區嘉定新城菊園社區，屬嘉定新城核心區域，北側距離上海軌交11號線嘉定西站僅40米，西北角一路之隔是嘉定區客運總站，緊鄰市政公園水系，周邊路網發達、交通便利、配套齊全，適宜打造高品質精品項目。該項目佔地面積為61,000平方米，樓面面積為130,000平方米。預計於二零二一年上半年開售。

#### 杭州市－西湖區項目

於二零二零年七月，集團通過土地掛牌形式，取得位於杭州市西湖區一幅住宅用地。該項目位於杭州市西湖區龍塢鎮，地塊緊鄰龍塢風景區，南靠轉塘鎮區，東面靠近龍井山及錢塘江，環境優越，適宜打造高品質精品項目。該項目佔地面積為22,000平方米，樓面面積為23,000平方米。預計於二零二零年年底開售。



(II) 收費公路分部

二零二零年上半年，受2019冠狀病毒病影響，內地今年春節假期免收費期額外延長9天及於二月十五日中國交通運輸部發佈了《關於新冠肺炎疫情期間免收收費公路車輛通行費的通知》，要求從二月十七日至五月五日期間，所有內地收費公路連續79天免收車輛通行費。為確保內地各高速公路項目能維持足夠營運資金，集團上半年從高速公路合作企業收取的現金分成（包括償還股東貸款）只有約港幣1,900萬元。隨著五月六日恢復收費，下半年集團會陸續收到各高速公路合作企業的正常現金分成，繼續為集團提供穩定的現金流。

二零二零年上半年集團收費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
<b>內地高速公路</b>		
保津高速公路	65,300	186
唐津高速公路	53,500	152
長益高速公路	76,100	156
龍城高速公路	20,900	112
馬巢高速公路	32,700	65
合計	248,500	671
<b>印尼高速公路</b>		
SN高速公路	10,300	87
NKK高速公路	9,700	79
合計	20,000	166
總額（二零二零年上半年）	268,500	837
總額（二零一九年上半年）（附註）	264,300	1,596

附註：由於收購印尼SN及NKK兩條高速公路之交易是於二零一九年十二月十八日完成，故其二零一九年上半年相關數據無在上述分析報告內列示。SN及NKK兩條高速公路於二零一九年上半年（集團收購前數據）的日均混合車流量分別為約15,000架次及13,600架次，而路費收入分別為人民幣1.27億元及人民幣1.14億元。

## 管理層討論及分析 (續)

二零二零年上半年集團高速公路項目（包括內地及印尼項目）日均混合車流量及路費收入分別達到268,500架次及等值人民幣8.37億元，分別較去年同期上升2%及下跌48%。期內，內地高速公路受2019冠狀病毒病免收路費影響，上半年同比路費收入下跌58%，但免收路費期間仍繼續通車，上半年同比日均混合車流量架次只微跌6%。集團正積極與各省交通部門商討免收費期間對集團高速公路項目招致損失的補償方案。於五月六日恢復收費後，路費收入逐步恢復至正常水平。新收購的印尼高速公路，期內路費收入同樣受到2019冠狀病毒病影響而下跌，日均混合車流量已由五月下旬低位逐步恢復。因內地及印尼項目路費收入下降，集團上半年分佔基建合作企業溢利大幅度下跌至港幣800萬元。

集團預期隨著2019冠狀病毒疫情逐漸受控，經濟活動逐步恢復，下半年路費收入會穩步增長，高速公路業務將持續發展，在中、長期將繼續收購中國或一帶一路國家的優質公路項目，奠定長遠增長基礎。

### 收費公路項目概況

#### 保津高速公路

二零二零年上半年車流及路費收入較去年同期分別下跌15%及58%，主要受到2019冠狀病毒疫情期間免費通行、收費標準及收費規則改變等因素影響。隨著國內疫情得到有力控制，經濟逐步復甦及雄安新區建設的加快，預期保津高速公路下半年車流及收入將會保持平穩增長。

#### 唐津高速公路

二零二零年上半年車流量及路費收入較去年同期分別下跌13%及63%，主要受2019冠狀病毒病疫情期間免費通行、收費標準及規則的改變，唐山東站未能按時開通，唐廊高速於二零一九年七月份開通等因素影響。隨著疫情的進一步控制，國內經濟逐步好轉，預期唐津高速公路的車流及收入將會逐步恢復到正常水平並保持平穩增長。

#### 長益高速公路

二零二零年上半年車流量增加4%，路費收入下跌55%，主要受2019冠狀病毒疫情期間免費通行、收費標準及規則的改變。鑒於收費站起終點位置與收費里程的對應關係，政府在五月六日恢復收費後減少6.057公里的收費里程，集團正積極與湖南省交通部門商討損失的補償方案。預計下半年隨著國內疫情進一步得到控制，經濟恢復後長益高速公路的車流及收入會逐步的恢復。

### 龍城高速公路

二零二零年上半年車流量及路費收入分別下跌12%及57%，主要受2019冠狀病毒疫情期間免費通行、收費標準及規則的改變等因素影響。預計下半年隨著疫情控制，經濟恢復增長，周邊108國道封閉維修，過往車輛繞行龍城高速公路等利好因素的影響，龍城高速公路的車流及收入均會有所增長。

### 馬巢高速公路

二零二零年上半年車流量增加11%及路費收入下跌52%，其中收入主要受2019冠狀病毒疫情期間免費通行、收費標準及規則的改變等因素影響，但車流量主要因合巢高速改擴建結束，部份分流車輛回流至馬巢，以及疫情期間免費政策，車輛基本選擇行駛高速，導致車流量有所增長。隨著國內疫情的有效控制及經濟的逐漸向好，預期馬巢高速公路下半年的車流與收入將會保持一定的增長。

### SN高速公路

二零二零年上半年車流為10,300架次，路費收入為人民幣8,700萬元。SN高速公路為橫跨爪哇收費高速公路網絡之一部分，連接印尼爪哇東部及中部，收費公路總長度為約91公里。該收費公路已竣工並自二零一八年四月起陸續營運，現處於起步階段，預期下半年車流量與路費收入會有所增長。

### NKK高速公路

二零二零年上半年車流為9,700架次，路費收入為人民幣7,900萬元。NKK高速公路亦為橫跨爪哇收費高速公路網絡之一部份，連接印尼爪哇東部及中部。收費公路之總長度為約115公里，由Ngawi至Kertosono路段之長度為約87公里，尚未建造的剩餘路段即由Kertosono至Kediri之計劃路段長度為約28公里。由Ngawi至Kertosono路段已竣工並自二零一八年四月起開始營運，現處於起步階段，預期下半年車流量與路費收入會有所增長。

## 管理層討論及分析 (續)

### (III) 產業投資及資產管理分部

受2019冠狀病毒病影響，產業投資及資產管理業務在二零二零年上半年業務表現未如理想。二零二零年上半年產業項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣7.74億元，比二零一九年同期下跌57%，期內分部虧損達港幣2.27億元。

#### 主營業務概況

##### 房地產基金業務

受環球金融市場大幅波動影響，基金業務在二零二零年上半年並沒有作出任何新的投資。截止二零二零年六月底，產業投資及資產管理分部管理的基金資產約人民幣60億元。

##### 文旅商業務

由於集團的文旅業務並未正式對外開放，因此受2019冠狀病毒病影響相對較輕，但疫情爆發導致市場租值下跌，期內投資物業之公允值因而降低。經慎重考慮，無錫梅里古鎮項目的開園時間將推遲至二零二零年第四季度。位於鄭州新密市的項目第一期預計在年底前達到符合取得銷售許可證的進度。

##### 娛樂及內容開發業務

受全球主題樂園及室內遊樂設施關閉或社交隔離措施影響，娛樂及內容開發業務在二零二零年上半年大部分時間處於停頓狀態。雖然集團認為上述關閉及隔離措施是屬於偶發性事件，但也慎重考量這些業務對集團帶來的前景與風險，並作出適當的處理。

##### 房地產開發業務

二零二零年上半年產業房地產開發項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣7.74億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣5.54億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.20億元。

截至二零二零年六月三十日，產業投資及資產管理分部土地儲備約139萬平方米，主要位於河南省。於二零二零年六月三十日，已銷售但未交付的面積為17萬平方米。

二零二零年2019冠狀病毒病事件對長遠的投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式均產生不同程度影響，集團正對此進行深入的檢討，並將依檢討結果對業務模式進行相應的調整。

## 集團財務回顧

### 未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	<b>8,184</b>	6,856
毛利	<b>2,593</b>	2,727
利息及其他收入淨值	<b>149</b>	393
銷售及經營費用	<b>(777)</b>	(756)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	<b>204</b>	401
財務費用	<b>(555)</b>	(490)
稅前溢利	<b>1,614</b>	2,275
所得稅支出	<b>(822)</b>	(1,075)
期內溢利	<b>792</b>	1,200
應佔溢利：		
— 本公司擁有人	<b>430</b>	868
— 永續資本證券持有人	<b>265</b>	175
— 附屬公司之非控股權益	<b>97</b>	157
	<b>792</b>	1,200

## 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，集團給予合作／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約港幣1.22億元；同時受到2019冠狀病毒病影響，集團持有的投資物業之市場租值下跌，其公允值於期內錄得跌幅約港幣7,100萬元（二零一九年：錄得公允值升幅約港幣3,000萬元），利息及其他收入淨值因而有所減少。

### 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／合資項目溢利約港幣800萬元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣1.96億元，詳情請參閱各業務分部分析。溢利之減少，主要由於2019冠狀病毒病爆發導致內地今年春節假期免收費期額外延長9天及往後連續79天從二月十七日至五月五日停止收費，相關政策令集團來自基建合作項目溢利大幅下跌。

### 財務費用

財務費用增加，主要因期內集團在境外發行了一筆3億美元的擔保優先票據及一筆港幣15億銀團貸款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，主要因二零一九年交付的物業溢利較高而增加土增稅計提所致。

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二零年 六月三十日 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動資產</b>		
— 於合作／合資及聯營企業之投資（包括股東借款）	20,527	20,024
— 投資物業	3,869	3,813
— 其他非流動資產	1,933	1,922
	<b>26,329</b>	25,759
<b>流動資產</b>		
— 物業存貨（包括預付租賃土地款）	45,098	41,464
— 銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）	15,070	15,173
— 給予合作／合資企業之股東借款	2,405	3,244
— 其他流動資產	5,903	5,043
	<b>68,476</b>	64,924
<b>流動負債</b>		
— 應付賬款及應計費用	(9,130)	(10,400)
— 來自合資及聯營企業之借款	(2,663)	(2,898)
— 來自預售物業之按金	(10,474)	(8,482)
— 銀行及其他貸款	(12,727)	(8,319)
— 其他流動負債	(7,429)	(8,997)
	<b>(42,423)</b>	(39,096)
<b>非流動負債（含銀行及其他貸款）</b>	<b>(23,196)</b>	(23,023)
<b>權益總額（含永續資本證券）</b>	<b>29,186</b>	28,564

## 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43.18億元及房地產合資及聯營企業之權益港幣186.14億元，包括投入項目的短期股東借款（含在流動資產內）。結餘下跌主要因期內合資房地產項目償還部分股東貸款所致。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零二零年六月三十日，集團應佔相關負債約為港幣27.36億元（二零一九年十二月三十一日：港幣27.29億元）。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以下「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，詳情載於綜合財務報表附註13。期內，集團位於北京市及寧波市之商業出租面積增加，抵銷因2019冠狀病毒疫情導致租值下跌之影響。於二零二零年六月三十日，集團投資物業的樓面面積約為352,000平方米。

### 物業存貨（包括預付租賃土地款）

物業存貨增加，主要因集團於期內支付了多個新購項目土地款及常州區其中一家合資項目公司於本期列為合併子公司核算，故物業存貨結餘有所上升。

### 來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升主要因常州項目於本期列為合併子公司核算而增加。於二零二零年六月三十日，集團尚未交付的預售物業總面積（包括合資／聯營項目）約為193萬平方米。



銀行及其他貸款及非流動負債

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

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零二零年 六月三十日 百萬港元	二零一九年 十二月三十一日 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求	700	700
一年內	12,027	7,619
一年後但兩年內	8,542	12,479
兩年後但五年內	12,629	9,147
超過五年	709	196
借貸總額	34,607	30,141

借貸來源

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
短期借貸	37%	28%
長期借貸	63%	72%
合計	100%	100%

債務性質

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
無抵押貸款	69%	67%
有抵押貸款	31%	33%
合計	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
港元	14%	10%
人民幣	34%	37%
美元	52%	53%
合計	100%	100%

借貸種類

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
擔保優先票據*	47%	47%
其他境外貸款	19%	17%
合計	66%	64%
境內債券	5%	5%
其他境內貸款	29%	31%
合計	34%	36%
合計	100%	100%

利率基礎

	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
浮動年利率	43%	33%
固定年利率	57%	67%
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) 5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據；
- (b) 4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據（其中購回的1,500萬美元於緊隨報告期後被註銷）；
- (c) 4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據；
- (d) 人民幣15億元按7厘計息之境內債券；
- (e) 4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據；及
- (f) 3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據（於二零二零年三月發行）。

除上述借貸外，集團還發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

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

於二零二零年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為67%及40%。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

下表概述集團截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
支付租賃土地款	<b>(4,034)</b>	(2,605)
來自（用於）經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	<b>1,815</b>	(2,254)
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	<b>261</b>	2,136
來自融資活動之現金流淨額	<b>2,828</b>	4,976
匯率變動之影響	<b>(117)</b>	–
於一月一日之現金及現金等值	<b>13,239</b>	10,673
於六月三十日之現金及現金等值	<b>13,992</b>	12,926

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、蘇州市及常州市等項目之土地款。有關獲取新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

來自（用於）經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自經營業務之現金流淨額較去年同期增加，主要由於集團期內稅款支付因疫情影響而有所延後及支付於收購土地／物業項目之按金也較去年同期減少。

來自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下跌，主要由於本期給予集團附屬公司非控股權益之借款增加及受2019冠狀病毒病影響，收取合作企業基建項目所派發之現金或股息較去年同期減少。

## 管理層討論及分析 (續)

### 來自融資活動之現金流淨額

來自融資活動之現金流淨額下跌，主要由於疫情於年初爆發，本期新增貸款較去年同期延後及減少。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣183.25億元（二零一九年十二月三十一日：港幣188.66億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣24.45元（二零一九年十二月三十一日：港幣25.18元）。

於二零二零年六月三十日，集團資產總額為港幣948.05億元（二零一九年十二月三十一日：港幣906.83億元），銀行結存及現金為港幣149.83億元（二零一九年十二月三十一日：港幣144.51億元），其中71%為人民幣，餘下的29%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92.18億元等值的境外債券、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、匯率風險及財務費用後執行相關政策。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

於二零二零年六月三十日，銀行結存港幣0.87億元（二零一九年十二月三十一日：港幣7.22億元）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102.23億元（二零一九年十二月三十一日：港幣85.48億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

### 匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的项目收入。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區間遠期掉期合約。集團將密切關注中美貿易關係變化對匯兌波動影響，並將在適當時機會調整貨幣遠期掉期合約數量，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。為減低美元利率波動所引生的影響，集團已為部份境外美元支付承諾訂立了利率掉期合約。

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

於二零二零年六月三十日，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87.21億元（二零一九年十二月三十一日：港幣79.77億元）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，於二零二零年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣26.51億元（二零一九年十二月三十一日：港幣30.02億元）的擔保。

此外，集團向一間房地產合資企業提供承諾的詳情，請參閱「集團財務回顧」分節。

### 僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二零年六月三十日的僱員總數為5,007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5.52億元。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

## 股息

董事會宣佈派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.20元（二零一九年：港幣0.30元）予二零二零年九月四日星期五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二零二零年九月三十日星期三或之前派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年九月三日星期四至二零二零年九月四日星期五（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓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，所有本公司股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年九月二日星期三下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二零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二零二零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

於二零二零年六月三十日，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：

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）持有之1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零二零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二零一九年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註28。

於截至二零二零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 <sup>(附註)</sup> (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)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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	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任何證券之權利。

## 權益披露 (續)

### 主要股東之權益

於二零二零年六月三十日，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 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司 (附註2)	控股法團權益	328,336,428	—	43.82
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	328,336,428	—	43.82
日賦貿易有限公司 (附註4)	實益擁有人	73,608,000	—	9.82
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

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。
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63.66%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Brightful Investment Holding Limited (前稱為Hover Limited) 之權益而擁有本公司股份之權益。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二零年六月三十日, 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。

## 其他披露

### 購回、出售或贖回集團之上市證券

截至二零二零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，由RKPF Overseas 2019 (B) Limited發行之二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據之本金總額15,000,000美元於本公司購回後被註銷。

### 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) 以下為聯屬公司於二零二零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：

	於二零二零年 六月三十日 百萬港元
<b>財務狀況表</b>	
非流動資產	8,964
流動資產	33,361
流動負債	(20,053)
流動資產淨值	13,308
非流動負債	(15,140)
資產淨值	7,132

(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
杭州雋恒置業有限公司	49%	–	169
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	–	439
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	439
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	–	161
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	534
深勁有限公司	50%	677	2,323
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	1,019
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	–	880
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	–	259
杭州雋遠置業有限公司	49%	–	10
鄭州雋正房地產開發有限公司	49.9%	–	164
蘇州勝悅房地產開發有限公司	30%	–	32
無錫金豐投資有限公司	33.3%	263	–
Holovis International Ltd	40%	–	58
PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (附註)	40%	–	63
安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)	49%	275	34
		1,215	6,584

附註：

於二零二零年六月三十日，該等基建合作／合資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）；
- (b) 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）；
- (c) 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）；
- (d) 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）；
- (e) 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）；
- (f) 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）；
- (g) 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
- (h) 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）。

### 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
單偉豹先生	他已提交辭呈本公司執行董事，自二零二一年一月一日起生效。
牟勇先生	他於二零二零年五月二十六日退任深圳控股有限公司執行董事之職務。
董方先生	他自二零二零年七月二十三日起生效獲委任為深圳控股有限公司之執行董事。
劉世鏞先生	他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二零年五月十日開始至二零二三年五月九日或本公司於二零二三年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。

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二零二零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 (副行政總裁及財務董事)

## 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

## 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  
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  
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

## 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
- 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
- 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

- 於二零二一年到期之人民幣15億元按7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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>			
物業銷售及服務收入	4(a)	<b>8,116,249</b>	6,704,490
其他收入		<b>68,109</b>	151,140
<b>收入總額</b>	4(c)	<b>8,184,358</b>	6,855,630
銷售成本		<b>(5,591,447)</b>	(4,128,259)
毛利		<b>2,592,911</b>	2,727,371
利息收入		<b>196,893</b>	315,762
其他收入		<b>48,716</b>	57,270
其他收益及損失	6	<b>(96,613)</b>	19,818
銷售費用		<b>(280,294)</b>	(270,358)
行政費用		<b>(496,972)</b>	(486,136)
分佔聯營公司虧損		<b>(2,731)</b>	(8,539)
分佔合作／合資企業溢利	7	<b>206,687</b>	409,912
財務費用	8	<b>(554,500)</b>	(490,474)
<b>稅前溢利</b>	9	<b>1,614,097</b>	2,274,626
所得稅支出	10	<b>(822,457)</b>	(1,074,621)
<b>期內溢利</b>		<b>791,640</b>	1,200,005
<b>應佔溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>430,034</b>	868,335
永續資本證券持有人		<b>264,587</b>	174,915
附屬公司之非控股權益		<b>97,019</b>	156,755
		<b>791,640</b>	1,200,005
<b>每股盈利</b>	12		
— 基本		<b>港幣0.57元</b>	港幣1.16元
— 攤薄後		<b>不適用</b>	不適用

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二零年  
(未經審核)  
千港元

二零一九年  
(未經審核)  
千港元

期內溢利	791,640	1,200,005
其他全面(支出)收益		
隨後可能重分類至損益之項目： 指定為現金流對沖所用之對沖工具之公允值虧損	(95,429)	—
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	(245,521)	17,156
期內其他全面(支出)收益	(340,950)	17,156
期內全面收益總額	450,690	1,217,161
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	118,211	885,491
永續資本證券持有人	264,587	174,915
附屬公司之非控股權益	67,892	156,755
	450,690	1,217,161

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		176,118	183,361
使用權資產		142,343	162,712
投資物業	13	3,868,612	3,813,082
聯營公司權益		1,279,617	908,599
合作／合資企業權益	14	12,282,222	11,898,547
應收合作／合資企業款項	16	6,964,848	7,216,954
應收貸款		1,037,083	1,043,766
按公允值計入損益之財務資產		388,332	361,567
遞延稅項資產		189,384	133,505
長期預付款項	17	–	36,867
		<b>26,328,559</b>	<b>25,758,960</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	15	43,416,301	39,320,944
預付租賃土地款		1,681,718	2,142,964
應收合作／合資企業款項	16	2,404,826	3,243,624
應收附屬公司之非控股權益款項		1,191,497	–
應收貸款		501,051	426,168
應收賬款、按金及預付款項	17	2,533,288	3,310,290
預付所得稅		1,505,578	1,170,993
按公允值計入損益之財務資產		172,532	136,086
已抵押銀行存款	18	86,709	721,760
銀行結存及現金	18	14,982,863	14,450,838
		<b>68,476,363</b>	<b>64,923,667</b>
<b>資產總額</b>		<b>94,804,922</b>	<b>90,682,627</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	19	74,934	74,934
儲備		18,249,910	18,791,115
<b>永續資本證券</b>			
附屬公司之非控股權益	20	18,324,844	18,866,049
		6,953,636	6,961,919
		3,907,480	2,736,049
<b>權益總額</b>			
		29,185,960	28,564,017
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	21	21,879,473	21,822,290
遞延稅項負債		1,096,311	1,058,752
衍生金融工具	22	95,429	–
租賃負債		124,465	141,566
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	23	9,130,271	10,400,432
應付合資企業及聯營公司款項		2,662,793	2,897,818
應付附屬公司之非控股權益款項		1,798,509	2,763,049
合約負債		10,474,430	8,481,912
租賃負債		28,369	27,087
應付所得稅		5,171,756	5,797,741
銀行及其他貸款	21	12,727,031	8,319,005
其他財務負債	24	430,125	408,958
<b>權益及負債總額</b>			
		94,804,922	90,682,627

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										永 續 資 本 證 券	附 屬 公 司 之 非 控 股 權 益	權 益 總 額
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	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	千港元			
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11)	-	-	-	-	-	-	-	(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	
於二零二零年一月一日結餘(經審核)	<b>74,934</b>	<b>3,224,794</b>	<b>36,126</b>	<b>1,260,000</b>	<b>1,002,963</b>	<b>3,397,558</b>	-	<b>9,869,674</b>	<b>18,866,049</b>	<b>6,961,919</b>	<b>2,736,049</b>	<b>28,564,017</b>	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	430,034	430,034	264,587	97,019	791,640	
對沖工具之公允價值虧損(附註22)	-	-	-	-	-	-	(95,429)	-	(95,429)	-	-	(95,429)	
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(216,394)	-	-	-	-	-	(216,394)	-	(29,127)	(245,521)	
期內全面(支出)收益總額	-	-	(216,394)	-	-	-	(95,429)	430,034	118,211	264,587	67,892	450,690	
小計	74,934	3,224,794	(180,268)	1,260,000	1,002,963	3,397,558	(95,429)	10,299,708	18,984,260	7,226,506	2,803,941	29,014,707	
已付永續資本證券之費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,805)	-	(7,805)	
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380,356	380,356	
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	723,183	723,183	
已付永續資本證券之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265,065)	-	(265,065)	
股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	(659,416)	(659,416)	-	-	(659,416)	
於二零二零年六月三十日結餘(未經審核)	<b>74,934</b>	<b>3,224,794</b>	<b>(180,268)</b>	<b>1,260,000</b>	<b>1,002,963</b>	<b>3,397,558</b>	<b>(95,429)</b>	<b>9,640,292</b>	<b>18,324,844</b>	<b>6,953,636</b>	<b>3,907,480</b>	<b>29,185,960</b>	

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二零年  
(未經審核)  
千港元

二零一九年  
(未經審核)  
千港元

附註	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>經營業務：</b>		
營運資金變動前之經營業務現金流	<b>1,898,109</b>	2,018,861
支付租賃土地款	<b>(2,964,683)</b>	(1,718,446)
應收賬款、按金及預付款項之減少	<b>1,742,329</b>	485,093
物業存貨之減少	<b>1,963,641</b>	66,011
合約負債之減少	<b>(1,228,823)</b>	(1,317,557)
應付賬款及應計費用之減少	<b>(931,939)</b>	(1,333,518)
來自(用於)經營業務之現金	<b>478,634</b>	(1,799,556)
支付所得稅	<b>(1,628,812)</b>	(2,173,332)
<b>用於經營業務之現金流淨額</b>	<b>(1,150,178)</b>	(3,972,888)
<b>投資活動：</b>		
收到合作企業之現金分配及股息	<b>25,328</b>	225,795
出售投資物業所得款項	<b>-</b>	89,623
收購附屬公司之淨現金流入	<b>59,112</b>	386,887
注入合作/合資企業之資本	<b>(1,196,743)</b>	(265,235)
給予附屬公司之非控股權益之款項	<b>(1,191,497)</b>	-
給予合作/合資企業之款項	<b>(1,013,244)</b>	(2,057,635)
收回合作/合資企業之款項	<b>2,209,175</b>	2,790,314
受限制銀行存款之減少	<b>635,051</b>	6,510
已抵押銀行存款之減少	<b>221,310</b>	128,657
償還應付代價	<b>(528,097)</b>	-
其他投資現金流	<b>(28,364)</b>	(55,908)
<b>(用於)來自投資活動之現金流淨額</b>	<b>(807,969)</b>	1,249,008



# 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>融資活動：</b>			
新增貸款		<b>9,217,856</b>	11,410,747
償還貸款		<b>(4,575,171)</b>	(5,284,722)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		<b>723,183</b>	32,564
來自附屬公司之非控股權益之款項		<b>24,743</b>	–
償還來自附屬公司之非控股權益之款項		<b>(1,086,507)</b>	–
來自合資企業及聯營公司之款項		<b>1,101,225</b>	638,898
償還來自合資企業及聯營公司之款項		<b>(444,663)</b>	(267,989)
已付利息		<b>(1,180,489)</b>	(702,347)
已付股息		<b>(659,416)</b>	(659,416)
已付永續資本證券之分派		<b>(265,065)</b>	(174,959)
已付永續資本證券之費用		<b>(7,805)</b>	–
支付租賃負債		<b>(19,770)</b>	(16,323)
<b>來自融資活動之現金流淨額</b>		<b>2,828,121</b>	4,976,453
<b>現金及現金等值之增加淨額</b>		<b>869,974</b>	2,252,573
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>		<b>13,238,530</b>	10,673,126
外匯匯率變動之影響		<b>(116,639)</b>	–
<b>於六月三十日之現金及現金等值</b>		<b>13,991,865</b>	12,925,699
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
銀行結存及現金	18	<b>14,982,863</b>	13,917,151
減：受限制銀行存款	18	<b>(990,998)</b>	(991,452)
		<b>13,991,865</b>	12,925,699

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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。

若干比較數字經重分類以符合本期之呈列。

## 2. 本中期期間之重大事項及交易

二零一九年新型冠狀病毒爆發及多國隨後實施隔離措施及旅遊限制，對全球經濟、營商環境產生負面影響，並直接及間接影響集團的運營。中國內地交通運輸部免收全國公路及高速公路車輛路費，將路費免收期自農曆新年假期後延長9天，同時於二零二零年二月十七日至二零二零年五月五日期間暫停收費。此外，疫情亦導致市場租值下降。因此，集團的財務狀況及表現在多方面受到影響，包括集團分佔基建合作企業之路費收入減少致使集團分佔基建合作企業之溢利減少，以及投資物業之公允值減少(如相關附註所披露)。

## 3. 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，以及應用若干跟集團相關之會計政策外，截至二零二零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二零一九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二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂及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：

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用香港財務報告準則之修訂(續)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

於本期間應用香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂及該等經修訂香港財務報告準則，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。

#### 3.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大的定義」之影響

該等修訂提供一項重大的新定義，指明「倘資料遭忽略、錯誤陳述或模糊不清時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表載列某一特定報告實體財務資料作出的決定，該資料則屬重大」。該等修訂亦表明重大與否視乎就整體財務報表而言資料的性質或幅度，不論單獨或與其他資料相結合。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何影響。應用該等修訂時的呈列方式及披露資料的變動(如有)將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內反映。

#### 3.2 集團新應用會計政策

此外，集團已應用下列於本中期期間與集團相關的會計政策。

##### 對沖會計

集團指定若干衍生工具為現金流對沖的對沖工具。

於對沖關係開始時，集團會記錄對沖工具與對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖開始時及按持續基準，集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖風險應佔被對沖項目之公允值或現金流變動。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用香港財務報告準則之修訂(續)

#### 3.2 集團新應用會計政策(續)

##### 對沖會計(續)

##### 對沖關係及有效性評估

評估對沖有效性時，集團會考慮對沖工具是否有效地抵銷被對沖風險應佔被對沖項目之公允值或現金流變動，即當對沖關係滿足下列所有對沖有效性要求時：

- 被對沖項目與對沖工具間存在經濟關係；
- 信貸風險影響不會主導該經濟關係所產生價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與集團實際對沖的被對沖項目數量及實體實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具數量產生的對沖比率相同。

倘對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性規定，惟該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新平衡該對沖)，以使其再次符合有關合資格標準。

##### 現金流對沖

被指定並符合資格作為現金流對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具公允值變動的有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流對沖儲備項下，惟僅限於被對沖項目自對沖開始時起累計的公允值變動。無效部分相關的收益或虧損，如有，即時於損益確認。

先前於其他全面收益中確認及於權益中累計的金額，於被對沖項目影響損益期間重新分類至損益，與已確認的被對沖項目同列。此外，倘集團預期現金流對沖儲備中累計的部分或全部虧損日後將無法收回，則該金額會即時重新分類至損益。

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用香港財務報告準則之修訂(續)

#### 3.2 集團新應用會計政策(續)

##### 對沖會計(續)

##### 終止對沖會計

集團於對沖關係(或其中一部分)不再符合合資格標準時(於重新平衡後,如適用),方會前瞻性地終止對沖會計。此包括對沖工具屆滿或被出售、終止或行使的情況。終止對沖會計可影響對沖關係的全部或其中一部分(在此情況下,對沖會計繼續適用於對沖關係的其餘部分)。

就現金流對沖而言,當時於其他全面收益確認並於權益累計的任何收益或虧損於權益中保留,並於預測交易最終於損益確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行,於權益累計之收益或虧損即時於損益確認。

## 4. 收入

### (a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二零年六月三十日止六個月			截至二零一九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
<b>貨品及服務的類別</b>						
物業銷售收入	7,793,003	91,600	7,884,603	6,474,097	-	6,474,097
物業管理及其他服務收入	227,370	4,276	231,646	223,987	6,406	230,393
<b>總額</b>	<b>8,020,373</b>	<b>95,876</b>	<b>8,116,249</b>	6,698,084	6,406	6,704,490
<b>按地區劃分市場</b>						
中國	8,020,373	95,876	8,116,249	6,698,084	6,406	6,704,490
<b>收入確認時間</b>						
於某一時點確認的貨品	7,793,003	91,600	7,884,603	6,474,097	-	6,474,097
隨時間確認的服務	227,370	4,276	231,646	223,987	6,406	230,393
<b>總額</b>	<b>8,020,373</b>	<b>95,876</b>	<b>8,116,249</b>	6,698,084	6,406	6,704,490

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 4. 收入(續)

(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	截至二零二零年六月三十日止六個月			截至二零一九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4(a))	<b>8,020,373</b>	<b>95,876</b>	<b>8,116,249</b>	6,698,084	6,406	6,704,490
基金投資收入(附註) 來自商業之租金及 其他收入	-	<b>16,965</b>	<b>16,965</b>	-	82,950	82,950
	<b>49,991</b>	<b>1,153</b>	<b>51,144</b>	58,290	9,900	68,190
其他收入	<b>49,991</b>	<b>18,118</b>	<b>68,109</b>	58,290	92,850	151,140
集團總收入(附註5)	<b>8,070,364</b>	<b>113,994</b>	<b>8,184,358</b>	6,756,374	99,256	6,855,630

附註： 此款項主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售及服務收入	<b>8,116,249</b>	6,704,490
基金投資收入	<b>16,965</b>	82,950
來自商業之租金及其他收入	<b>51,144</b>	68,190
集團總收入	<b>8,184,358</b>	6,855,630
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	<b>2,710,513</b>	1,729,108
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	<b>398,030</b>	792,934
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	<b>11,292,901</b>	9,377,672

## 5. 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、文旅商、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：

	截至二零二零年六月三十日止六個月				截至二零一九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	8,070,364	—	113,994	8,184,358	6,756,374	—	99,256	6,855,630
分部溢利(虧損)	1,060,164	5,008	(226,818)	838,354	965,637	343,582	(102,743)	1,206,476

	於二零二零年六月三十日				於二零一九年十二月三十一日			
	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)	78,567,612	5,558,140	8,210,307	92,336,059	74,550,446	5,816,752	8,338,346	88,705,544
分部負債	(60,192,148)	(307,127)	(3,061,533)	(63,560,808)	(56,494,074)	(374,406)	(3,455,149)	(60,323,629)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### (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、出售／撤銷物業、機器及設備之淨(虧損)收益、長期預付款項之減值虧損、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、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、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。

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、長期預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業款項、應收附屬公司之非控股權益款項、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、應付附屬公司之非控股權益款項、合約負債、應付所得稅、銀行及其他貸款、其他財務負債、衍生金融工具及遞延稅項負債。

### (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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部溢利總額	<b>838,354</b>	1,206,476
未歸類項目：		
利息收入	<b>9,510</b>	25,080
企業收入	-	7,522
企業費用	<b>(14,963)</b>	(7,083)
財務費用	<b>(41,261)</b>	(31,990)
期內綜合溢利	<b>791,640</b>	1,200,005



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料<sup>(續)</sup>

### (b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表<sup>(續)</sup>

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	<b>92,336,059</b>	88,705,544
未歸類資產：		
物業、機器及設備	<b>6</b>	10
使用權資產	<b>29,924</b>	32,731
按金及預付款項	<b>25,782</b>	18,093
按公允值計入損益之財務資產	<b>20,249</b>	13,610
銀行結存及現金	<b>2,392,902</b>	1,912,639
綜合資產總額	<b>94,804,922</b>	90,682,627
分部負債總額	<b>(63,560,808)</b>	(60,323,629)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(5,491)</b>	(6,800)
銀行及其他貸款	<b>(2,021,800)</b>	(1,754,805)
租賃負債	<b>(30,863)</b>	(33,376)
綜合負債總額	<b>(65,618,962)</b>	(62,118,610)

## 6. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
淨匯兌虧損	<b>(56,090)</b>	(7,437)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關外幣掉期合約	<b>66,858</b>	31,020
出售／撇銷物業、機器及設備之淨(虧損)收益	<b>10,768</b>	23,583
長期預付款項之減值虧損	<b>(9)</b>	952
長期預付款項之減值虧損	<b>(36,626)</b>	(34,286)
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	<b>(7,038)</b>	3,796
投資物業之公允值變動	<b>(63,708)</b>	25,773
	<b>(96,613)</b>	19,818

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 7. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	<b>147,651</b>	612,069
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	<b>(129,386)</b>	(127,048)
所得稅支出	<b>(10,095)</b>	(107,433)
	<b>8,170</b>	377,588
分佔其他合資企業之收益	<b>198,517</b>	32,324
	<b>206,687</b>	409,912

## 8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借款利息	<b>1,187,605</b>	777,914
租賃負債利息	<b>4,266</b>	3,522
其他利息及財務費用	<b>108,513</b>	234,381
	<b>1,300,384</b>	1,015,817
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<b>(745,884)</b>	(525,343)
	<b>554,500</b>	490,474

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 9. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	20,431	16,051
物業、機器及設備之折舊	13,440	9,277
	33,871	25,328
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(123)	(328)
	33,748	25,000
及計入下列項目：		
銀行利息收入	61,698	64,800

## 10. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	537,183	489,046
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	281,375	483,542
中國預扣稅	-	19,042
	818,558	991,630
遞延稅項：		
於期內	3,899	82,991
	822,457	1,074,621

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 10. 所得稅支出(續)

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。

## 11. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
派付二零一九年末期股息每股港幣0.88元 (截至二零一九年六月三十日止六個月：派付二零一八年末期股息 每股港幣0.88元)	659,416	659,416

董事會於二零二零年八月十八日宣佈派發二零二零年中期股息每股港幣0.20元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股港幣0.30元)合共約港幣1.50億元(截至二零一九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。

中期股息乃按二零二零年八月十八日已發行股份749,336,566股之基準計算。

## 12. 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	430,034	868,335

## 12. 每股盈利<sup>(續)</sup>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 股份數目 千股	二零一九年 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	<b>749,337</b>	749,337

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，沒有已發行具攤薄潛力之普通股，因此該些期間並沒有列示每股攤薄後盈利。

## 13. 投資物業

	千港元
<b>已落成物業，按公允值計算</b>	
於二零二零年一月一日	<b>3,813,082</b>
本期增加	<b>803</b>
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	<b>155,144</b>
於損益確認之公允值變動	<b>(63,708)</b>
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<b>(36,709)</b>
於二零二零年六月三十日	<b>3,868,612</b>

附註：此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7,038,000元。

已落成投資物業於轉讓當日、二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可資格及相關經驗)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 14. 合作／合資企業權益

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	<b>5,611,613</b>	5,499,873
收回投資成本(附註(a))	<b>(3,211,530)</b>	(3,186,202)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	<b>1,497,509</b>	1,522,963
匯兌調整	<b>323,432</b>	429,690
	<b>4,221,024</b>	4,266,324
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	<b>7,763,610</b>	7,518,053
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	<b>864,902</b>	625,442
未變現溢利(附註(b))	<b>(162,765)</b>	(122,127)
匯兌調整	<b>(404,549)</b>	(389,145)
	<b>8,061,198</b>	7,632,223
	<b>12,282,222</b>	11,898,547

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) 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。相關利息支出資本化為合資企業之物業存貨，而於二零二零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。於二零二零年六月三十日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,735,887,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,728,509,000元)。

## 14. 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，該兩間公司均位於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。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人一致同意，且SN合資企業及NKK合資企業列作集團之合資企業入賬。該收購已於二零一九年十二月十八日完成。

收購股權的總代價及兩間合資企業的股東貸款分別為1,882,000,000,000印尼盾(相等於港幣1,049,067,000元)及283,470,000,000印尼盾(相等於港幣158,012,000元)，其中1,940,670,000,000印尼盾(相等於港幣1,089,185,000元)已由集團於二零二零年六月三十日前支付，及餘下代價224,800,000,000印尼盾(相等於港幣117,894,000元)(二零一九年十二月三十一日：224,800,000,000印尼盾(相等於港幣125,308,000元))將由集團於二零二零年年底前結清，並計入其他應付賬款。

於二零一九年十二月二十三日，向NKK合資企業作出的股東貸款167,482,000,000印尼盾(相等於港幣93,358,000元)資本化為投資於合資企業之成本，作為向NKK合資企業的注資。於NKK合資企業的股東貸款資本化與相關股東的持股比例成比例。

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前自地方政府獲得現金補償的情況，於收購日期及報告期末具有高度不確定性。董事認為，該或然代價的公允值於該兩個日期均被視為不重大。NKK合資企業的或然代價公允值及收費特許經營權是臨時確定的，倘集團自收購日期起計一年內獲得有關上述費率調整及現金補償的新資料，則可於收購日期追溯調整。

## 15. 物業存貨

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	7,374,131	8,387,929
作銷售用途之發展中物業(附註)	36,042,170	30,933,015
	<b>43,416,301</b>	<b>39,320,944</b>

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣24,664,989,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣22,263,524,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 16. 應收合作／合資企業款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收合作／合資企業款項(附註)	<b>9,369,674</b>	10,460,578
流動部份	<b>2,404,826</b>	3,243,624
非流動部份	<b>6,964,848</b>	7,216,954
	<b>9,369,674</b>	10,460,578

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。包括在二零二零年六月三十日之餘額港幣3,657,358,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣3,890,316,000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」)訂明之可變利率或中國貸款市場報價利率計息。

## 17. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 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	<b>50,384</b>	38,702
61至90日內	<b>14,279</b>	5,281
超過90日	<b>62,953</b>	44,715
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	<b>127,616</b>	88,698
預付土地開發成本(附註(b))	<b>550,661</b>	555,556
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	<b>1,006,674</b>	1,915,051
預付增值稅及其他稅項	<b>195,545</b>	138,468
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	–	36,867
其他應收賬款、按金及預付款項	<b>652,792</b>	612,517
應收賬款、按金及預付款項總額	<b>2,533,288</b>	3,347,157
減：金額分類為非流動資產	–	(36,867)
金額分類為流動資產	<b>2,533,288</b>	3,310,290



## 17. 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。於二零二零年六月三十日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣550,661,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣555,556,000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。截至二零二零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，或償還該土地開發成本。
- (c) 於二零二零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。於報告期後，集團透過公開拍賣成功取得一幅位於中國的土地，且投標按金港幣387,666,000元將轉賬至物業存貨。

## 18. 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86,709,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣721,760,000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信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣990,998,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,212,308,000元)限用於發展若干物業項目。該等銀行結存包括根據香港及中國內地的有關要求，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3.23厘(二零一九年十二月三十一日：0.01厘至4.2厘)計算。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 19. 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		
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	749,336,566	74,934

## 20. 永續資本證券

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	<b>2,348,517</b>	2,349,155
2017年六月永續資本證券	(a)	<b>2,283,326</b>	2,283,328
2019年十一月永續資本證券	(b)	<b>2,321,793</b>	2,329,436
		<b>6,953,636</b>	6,961,919

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。

## 20. 永續資本證券(續)

附註:(續)

- (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」)。分派率須於緊隨首個贖回日期後之重設日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。

## 21. 銀行及其他貸款

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
2016年九月擔保優先票據	(a)	3,920,793	3,941,165
2019年一月擔保優先票據	(b)	3,136,198	3,149,268
2019年二月擔保優先票據	(c)	3,179,467	3,196,154
2019年九月擔保優先票據	(d)	3,736,856	3,756,344
2020年三月擔保優先票據	(e)	2,349,619	–
2019年境內債券	(f)	1,688,242	1,631,989
銀行貸款	(g)	15,904,262	12,630,802
其他貸款	(h)	691,067	1,835,573
		<b>34,606,504</b>	<b>30,141,295</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 21. 銀行及其他貸款(續)

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
上述貸款的到期情況如下：		
沒有抵押貸款之償還期*：		
一年內	5,524,801	979,969
超過一年但不超過兩年	5,948,673	10,086,512
超過兩年但不超過五年	11,641,911	8,313,560
	<b>23,115,385</b>	19,380,041
有抵押貸款之償還期*：		
一年內	6,502,230	6,639,036
超過一年但不超過兩年	2,592,835	2,392,033
超過兩年但不超過五年	987,265	833,985
超過五年	708,789	196,200
	<b>10,791,119</b>	10,061,254
具有按要求償還條款的無抵押銀行貸款賬面值		
— 於一年內償還	200,000	200,000
— 超過兩年但不超過五年償還(呈列於流動負債)	500,000	500,000
貸款總額	<b>34,606,504</b>	30,141,295
減：金額分類為流動負債	<b>(12,727,031)</b>	(8,319,005)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	<b>21,879,473</b>	21,822,290

\* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。

## 21. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零一九年十二月三十一日：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。
- (b) 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(二零一九年十二月三十一日：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，將於二零二一年四月到期。
- (c) 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(二零一九年十二月三十一日：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，將於二零二三年二月到期。
- (d) 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(二零一九年十二月三十一日：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。
- (e) 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，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。
- (f) 集團於二零一九年九月發行之2019年境內債券之未償還本金額人民幣1,500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)。該債券於上海證券交易所上市，按固定年利率7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購回債券。
- (g) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣8,280,714,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,004,119,000元)，根據中國人民銀行基準利率或中國貸款市場報價利率加指定幅度，以年息介乎4.55厘至7.13厘(二零一九年十二月三十一日：4.61厘至7.13厘)計息。於二零二零年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣1,132,159,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,564,347,000元)，以固定年利率介乎4.89厘至10厘(二零一九年十二月三十一日：6厘至10厘)計息，剩餘的銀行貸款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1.79厘至5.68厘(二零一九年十二月三十一日：2.35厘至5.68厘)計息。
- (h) 於二零二零年六月三十日，主要從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣691,067,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,835,573,000元)，按固定年利率介乎12厘至18厘(二零一九年十二月三十一日：9.98厘至18厘)計息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 22. 衍生金融工具

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
衍生財務負債(對沖會計項下)		
現金流對沖		
— 利率掉期合約	<b>95,429</b>	—

截至二零二零年六月三十日止期間，集團訂立了若干指定為有效對沖工具的利率掉期合約，以減低其美元貸款之預測現金流利率風險。

利率掉期合約的條款經磋商與相關指定對沖項目的條款一致，董事認為，利率掉期合約乃有效對沖工具。於二零二零年六月三十日，該等掉期合約的主要條款如下：

名義金額	300,000,000美元
到期日	二零二四年十一月十八日
行使價(固定利率範圍)	1.6厘至1.75厘

以上所有利率掉期合約均指定及有效作為現金流對沖。上述利率掉期合約的公允值虧損港幣95,429,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)已於其他全面支出中確認並累計於二零二零年六月三十日的現金流對沖儲備項下。

## 23. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 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	<b>781,366</b>	836,751
61至90日內	<b>54,404</b>	31,576
超過90日	<b>888,926</b>	1,115,718
	<b>1,724,696</b>	1,984,045

## 23. 應付賬款及應計費用(續)

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應付票據		
60日內	4,885	5,375
61至90日內	10	5,146
超過90日	1,116	6,388
	<b>6,011</b>	16,909
預提工程款	<b>4,433,862</b>	4,786,513
	<b>6,164,569</b>	6,787,467
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	<b>703,092</b>	718,887
收購附屬公司及合資企業之應付代價	<b>433,183</b>	969,825
應付附屬公司之非控股權益之股息	<b>199,119</b>	225,000
其他應付賬款	<b>1,630,308</b>	1,699,253
	<b>9,130,271</b>	10,400,432

## 24. 其他財務負債

根據集團與一名獨立投資者(「投資者」)於二零一九年七月四日訂立之投資協議及股東協議(「該等協議」)，投資者已收購本公司之全資附屬公司Best Key Ventures Limited (「Best Key」)的26.32%之股權，且投資者已支付總現金代價為50,000,000美元。該交易已於二零一九年七月完成。

根據該等協議，投資者可選擇在自股東協議日期(即二零一九年七月三十一日)起計三年結束時將股份返還予集團(「認沽期權」)，倘Best Key之溢利目標無法實現，投資者可選擇於兩年後將股份返還予集團，且代價為投資者按12%之複合年收益率支付的初始投資金額(「現金補償期權」)。對於任何強制性購買事件(定義見股東協議)的發生，投資者可選擇將股份返還予集團，代價為投資者按12%之複合年收益率支付的初始投資金額(「強制性購買期權」)。倘投資者未行使其認沽期權，且於三年結束時未達到溢利目標，則集團須以零代價將集團持有之可變數目之Best Key股份轉讓予投資者(「股票補償」)。一旦投資者將股份返還予集團(「出售」)，倘Best Key於出售後一年內遞交首次公開發售申請，則投資者可選擇(「重入回購期權」)以其自出售接獲的相同款項購回所出售的股份(「重入股份」)。於購回重入股份一年內未進行首次公開發售，則投資者可選擇(「重入認沽期權」)按12%之複合年收益率計算之重入股份所支付的價格回購該等股份。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 24. 其他財務負債(續)

由於該等協議載有集團以現金購買其自身權益工具之責任，集團於初步確認時為金額50,000,000美元(相等於港幣390,000,000元)，按12%之實際年利率預期購回金額現值確認為財務負債。財務負債其後按攤銷成本計量。現金補償期權及強制性購買期權被視為與主體財務負債密切相關，以及董事認為，於協議訂立日期及報告期末，股份補償、重入回購期權及重入認沽期權之公允值並不重大。

## 25. 收購附屬公司

常州勁雅房地產開發有限公司(「常州勁雅」)入賬列作集團擁有51%權益的合資企業。於二零二零年六月，常州勁雅全體股東簽訂一份補充協議。透過執行補充協議，常州勁雅的所有相關活動(包括一切策略性財務及經營決定)須取得董事會(其中三名董事及兩名董事分別由集團及其他股東指定)以簡單多票數批准。鑒於集團擁有投票權的實際控制權，可對常州勁雅的相關活動進行監管。繼補充協議生效日期後，常州勁雅於二零二零年六月成為集團的附屬公司。該交易列作收購資產入賬。

於收購日，收購該附屬公司之總資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	22
遞延稅項資產	14,036
物業存貨	2,300,438
應收賬款、按金及預付款項	994,576
應收集團款項	866,056
預付所得稅	103,242
銀行結存及現金	59,112
應付賬款及應計費用	(299,855)
合約負債	(3,268,225)
	<b>769,402</b>
附屬公司之非控股權益	<b>(380,356)</b>
	<b>389,046</b>
以下列方式支付：	
以現金代價支付	-
出售合資企業權益	389,046
	<b>389,046</b>
因收購而產生的現金流入淨額：	
支付現金代價	-
收購時之銀行結存及現金	59,112
	<b>59,112</b>



## 26. 或然負債

於二零二零年六月三十日，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8,721,016,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,977,365,000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。

於二零二零年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣2,651,055,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣3,002,454,000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14(c)披露。

## 27. 資產抵押

於呈報期結束時，除附註18所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣9,144,693,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,869,585,000元)及投資物業港幣1,078,517,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣678,167,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 28. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 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	<b>20,925</b>	167,567

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 29. 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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
基建合作企業	利息收入	<b>2,654</b>	820
房地產及其他合資企業	利息收入	<b>119,740</b>	243,819
附屬公司之非控股權益	利息收入	<b>12,801</b>	6,016
房地產合資企業	管理費收入	<b>10,044</b>	21,901
本公司主要股東之附屬公司	產生之建築成本	<b>219,853</b>	386,682
本公司主要股東之附屬公司	應付建築成本	<b>142,767</b>	125,944

截至二零二零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219,988,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣398,508,000元)。本公司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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團將兩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704,400,000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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期員工福利	<b>147,241</b>	158,058
退休福利計劃供款	<b>3,291</b>	3,052
	<b>150,532</b>	161,110

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。

## 30. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二零年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣52,381,638,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣51,586,625,000元)。於二零二零年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣26,053,079,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣25,827,665,000元)。

## 31. 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

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 31. 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
	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元		
外幣掉期合約 (包括在按公允值 計入損益之財務資產)	202,482	136,086	第二級	<p>— 貼現現金流。</p> <p>— 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(來自報告期末可觀測遠期匯率)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。</p>
投資於非上市實體 (包括在按公允值 計入損益之財務資產)	265,871	268,234	第三級	<p>— 收益法。</p> <p>— 使用貼現現金流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。</p>
投資於非上市實體 (包括在按公允值 計入損益之財務資產)	92,511	93,333	第三級	<p>— 若干可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。</p>
利率掉期合約 (包括在衍生金融工具)	(95,429)	—	第二級	<p>— 貼現現金流。</p> <p>— 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。遠期現金流乃根據利率(來自報告期末可觀測收益率曲線)及合約利率估計，按零孳息曲線貼現。</p>
	<b>465,435</b>	<b>497,653</b>		

截至二零二零年及二零一九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。

## 31. 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二零二零年六月三十日及二零一九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：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	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年九月擔保優先票據	<b>3,920,793</b>	<b>3,865,313</b>	3,941,165	3,900,000
2019年一月擔保優先票據	<b>3,136,198</b>	<b>3,189,125</b>	3,149,268	3,252,288
2019年二月擔保優先票據	<b>3,179,467</b>	<b>3,147,856</b>	3,196,154	3,346,200
2019年九月擔保優先票據	<b>3,736,856</b>	<b>3,794,400</b>	3,756,344	3,898,627
2020年三月擔保優先票據	<b>2,349,619</b>	<b>2,275,594</b>	-	-
2019年境內債券	<b>1,688,242</b>	<b>1,765,996</b>	1,631,989	1,704,923



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，其中載有於二零二零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

二零二零年八月十八日





路勁基建有限公司