



# 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 2021





# 集團簡介

## 路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在內地及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業務擁有超過25年經驗，並於二零一九年成功進入東南亞市場，是內地和香港的高速公路公司中，首家投資印尼高速公路並參與經營管理的企業。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備逾700萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於內地的五條高速公路及位於印尼的三條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程逾600公里。

二零二一年八月十八日



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

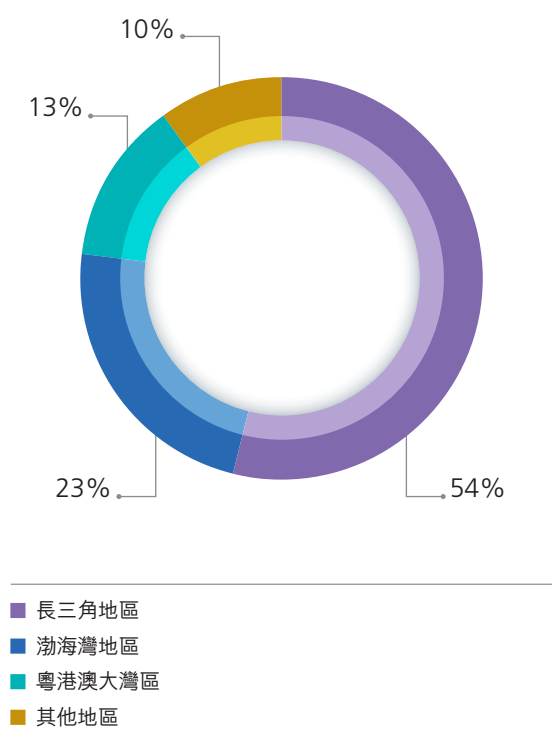


# 財務概覽

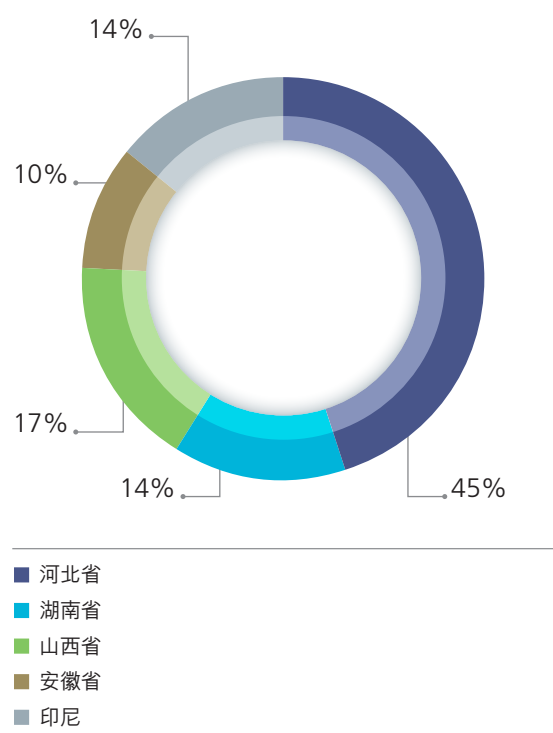
| (百萬港元)                            | 截至六月三十日止六個月    |        |        | 截至十二月三十一日止年度 |                |
|-----------------------------------|----------------|--------|--------|--------------|----------------|
|                                   | 二零二一年          | 二零二零年  | 二零一九年  | 二零二零年        | 二零一九年          |
| 集團收入                              | <b>4,949</b>   | 8,184  | 6,856  | 24,196       | 21,495         |
| 集團分佔合作／合資及聯營企業之收入                 | <b>5,031</b>   | 3,109  | 2,522  | 7,587        | 9,673          |
| 集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入            | <b>9,980</b>   | 11,293 | 9,378  | 31,783       | 31,168         |
| 收費公路項目現金分成<br>(包括內地收費公路項目償還之股東貸款) | <b>377</b>     | 19     | 264    | 465          | 689            |
| 期內／年度溢利                           | <b>647</b>     | 792    | 1,200  | 2,784        | 3,677          |
| 本公司擁有人應佔權益                        | <b>21,555</b>  | 18,325 | 17,624 | 20,928       | 18,866         |
| 資產總額                              | <b>118,109</b> | 94,805 | 84,060 | 103,281      | 90,788<br>(附註) |
| 銀行結存及現金                           | <b>22,337</b>  | 14,983 | 13,917 | 14,056       | 14,451         |
| 每股基本盈利(港元)                        | <b>0.43</b>    | 0.57   | 1.16   | 2.30         | 4.04           |
| 每股股息(港元)                          | <b>0.15</b>    | 0.20   | 0.30   | 0.75         | 1.18           |
| 本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)                | <b>28.77</b>   | 24.45  | 23.52  | 27.93        | 25.18          |

附註：因對收購高速公路合資企業而支付給賣方的或然代價作出修改而重列二零一九年的數字。詳情載於二零二零年經審核綜合財務報表附註20(d)。

二零二一年上半年物業交付額按地區分析  
(包括合資及聯營企業項目)

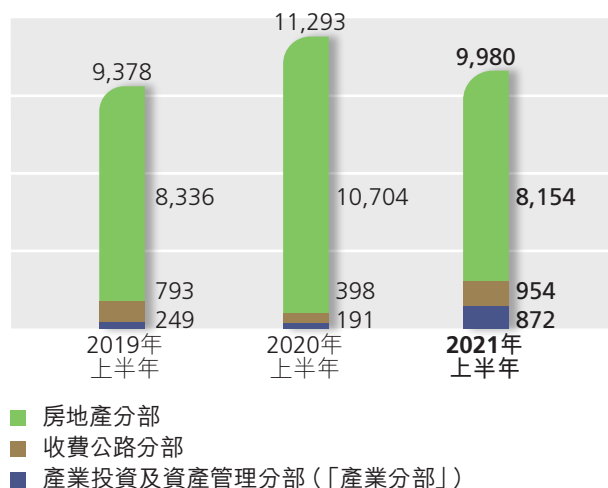


二零二一年上半年高速公路項目路費收入按地區分析

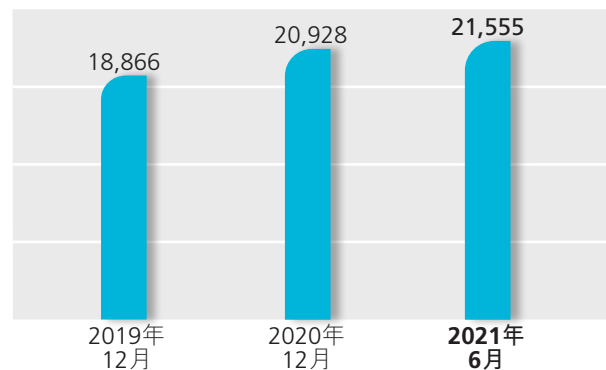




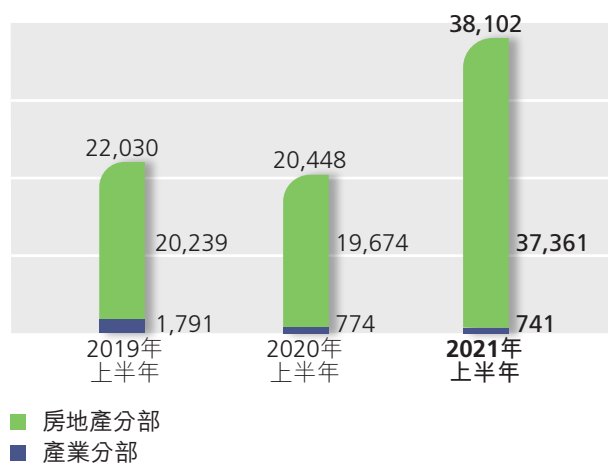
業務收入(包括分佔合作／合資及聯營企業之收入)  
(百萬港元)



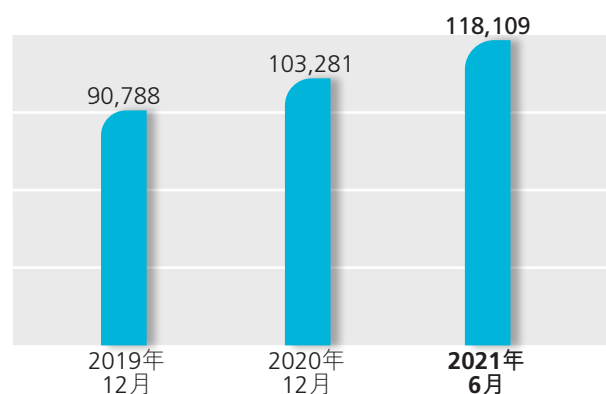
本公司擁有人應佔權益  
(百萬港元)



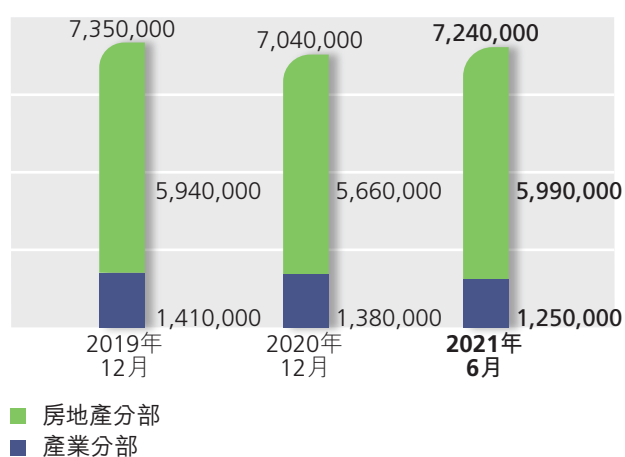
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)  
(人民幣百萬元)



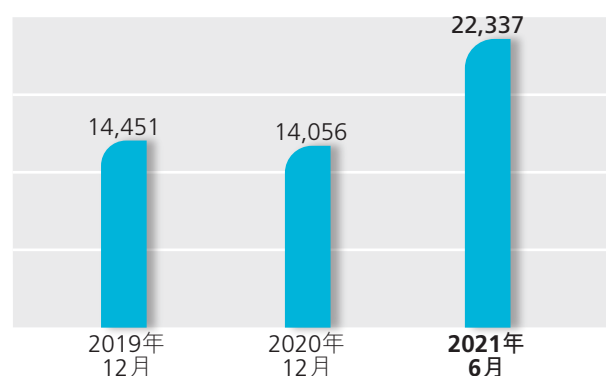
資產總額  
(百萬港元)



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

### 渤海灣地區

**北京市**

- 30-32, 57
- 37-38, 64

**天津市**

- 33-35

**秦皇島市**

- 36

**河北省**

- 39-42

**山東省**

- 濟南市

### 長三角地區

**江蘇省**

- 5 鎮江市
- 6-10, 59-60 南京市
- 11-16, 54, 65 常州市
- 17-18, 56, 61-62 無錫市
- 19-25, 55, 63 蘇州市
- 26 昆山市
- 27-28 杭州市

**浙江省**

- 1-4 上海市
- 29 寧波市

### 粵港澳大灣區

**廣東省**

- 43 廣州市
- 44-45 佛山市
- 46-48 香港特別行政區



土地儲備

於二零二一年六月三十日

| 地區            | 發展面積*            |             |
|---------------|------------------|-------------|
|               | 平方米              | 佔比          |
| 上海市           | 374,000          | 5%          |
| 江蘇省           | 3,082,000        | 43%         |
| 浙江省           | 248,000          | 3%          |
| <b>長三角地區</b>  | <b>3,704,000</b> | <b>51%</b>  |
| 北京市           | 375,000          | 5%          |
| 天津市           | 444,000          | 6%          |
| 河北省           | 648,000          | 9%          |
| 山東省           | 423,000          | 6%          |
| <b>渤海灣地區</b>  | <b>1,890,000</b> | <b>26%</b>  |
| 廣東省           | 308,000          | 4%          |
| 香港特別行政區       | 97,000           | 2%          |
| <b>粵港澳大灣區</b> | <b>405,000</b>   | <b>6%</b>   |
| 河南省           | 1,241,000        | 17%         |
| <b>其他地區</b>   | <b>1,241,000</b> | <b>17%</b>  |
| <b>總數</b>     | <b>7,240,000</b> | <b>100%</b> |
| 其中：           |                  |             |
| 持作銷售用途之物業     | 6,882,000        | 95%         |
| 持作投資用途之物業     | 358,000          | 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

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                          |         |        |       |           |  |            |         |
|---|--------------------------|---------|--------|-------|-----------|--|------------|---------|
|    | <b>1 路勁佘山院子•東圍</b>       |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)               | 104,000 | 性質     | 住宅及商業 | 完成階段 (附註) | F/S/C  | 土地面積 (平方米) | 122,000 |
|   | 約可分予權益                   | 100%    | 目標完成日期 | 2024  | 位置        | 中華人民共和國 (「中國」) 上海市松江區小昆山鎮: 東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路 |            |         |
|   | <b>2 路勁•海尚灣</b>          |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 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、西至小橫瀝河、北至恒濤路                    |            |         |
|  | <b>3 路勁•悅茂府</b>          |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)               | 132,000 | 性質     | 住宅及商業 | 完成階段 (附註) | S  | 土地面積 (平方米) | 61,000  |
|   | 約可分予權益                   | 93.75%  | 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                   |            |         |
|  | <b>4 島上的院子 (前稱崇明區項目)</b> |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)               | 74,000  | 性質     | 住宅    | 完成階段 (附註) | S  | 土地面積 (平方米) | 78,000  |
|   | 約可分予權益                   | 49%     | 目標完成日期 | 2022  | 位置        | 中國上海市崇明區: 東至雨燕路、南至金鵲路、西至石竹路、北至雪雁路                    |            |         |
|  | <b>5 路勁城 (鎮江)</b>        |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)               | 221,000 | 性質     | 住宅    | 完成階段 (附註) | P/S/C  | 土地面積 (平方米) | 257,000 |
|   | 約可分予權益                   | 100%    | 目標完成日期 | 2024  | 位置        | 中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西                                |            |         |



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                |         |        |      |          |   |           |        |
|---|----------------|---------|--------|------|----------|---|-----------|--------|
|    | <b>6 花語江南</b>  |         |        |      |          |   |           |        |
|   | 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                       |           |        |
|   | <b>7 山語雋府</b>  |         |        |      |          |   |           |        |
|   | 發展面積(平方米)      | 69,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S   | 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、北至規劃官窰山北路 |           |        |
|  | <b>8 山語春風</b>  |         |        |      |          |   |           |        |
|   | 發展面積(平方米)      | 177,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S   | 土地面積(平方米) | 83,000 |
|   | 約可分予權益         | 40%     | 目標完成日期 | 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      |           |        |
|  | <b>9 山語境府</b>  |         |        |      |          |   |           |        |
|   | 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) | 32,000 |
|   | 約可分予權益         | 30%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省南京市棲霞區:南至官窰山路、西至歡樂大道、北至規劃支路            |           |        |
|  | <b>10 山語熙府</b> |         |        |      |          |   |           |        |
|   | 發展面積(平方米)      | 46,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S   | 土地面積(平方米) | 26,000 |
|   | 約可分予權益         | 36%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省南京市棲霞區:東至歡樂大道、南至規劃水泥廠路、西至規劃觀江路、北至規劃江南路 |           |        |

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                      |         |        |      |           |  |            |         |
|---|----------------------|---------|--------|------|-----------|--|------------|---------|
|    | <b>11 路勁·太湖院子</b>    |         |        |      |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)           | 74,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | 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 |            |         |
|   | <b>12 棠頌</b>         |         |        |      |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)           | 102,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | S/C  | 土地面積 (平方米) | 129,000 |
|   | 約可分予權益               | 49%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置        | 中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側                     |            |         |
|  | <b>13 春秋金茂府 (常州)</b> |         |        |      |           |  |            |         |
|   | 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 | 2023 | 位置        | 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮延政中大道南側，鳳林北路西側               |            |         |
|  | <b>14 路勁·鉑樾</b>      |         |        |      |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)           | 62,000  | 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               | 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                |            |         |
|  | <b>15 路勁·御湖灣</b>     |         |        |      |           |  |            |         |
|   | 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) | 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      |            |         |



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                         |         |        |      |          |  |           |         |
|---|-------------------------|---------|--------|------|----------|--|-----------|---------|
|    | <b>16 竹林壹號</b>          |         |        |      |          |  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)               | 116,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S  | 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 |           |         |
|   | <b>17 時光鴻著</b>          |         |        |      |          |  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)               | 151,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S  | 土地面積(平方米) | 77,000  |
|   | 約可分予權益                  | 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                  |           |         |
|  | <b>18 溪西雲鏡(前稱惠山區項目)</b> |         |        |      |          |  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)               | 94,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | F  | 土地面積(平方米) | 53,000  |
|   | 約可分予權益                  | 20%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省無錫市惠山區錢橋街道上偉路與靜影路交叉口西南側               |           |         |
|  | <b>19 路勁·鳳凰城</b>        |         |        |      |          |  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)               | 80,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S/C  | 土地面積(平方米) | 843,000 |
|   | 約可分予權益                  | 100%    | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界                 |           |         |
|  | <b>20 璞玥風華</b>          |         |        |      |          |  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)               | 54,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | C  | 土地面積(平方米) | 95,000  |
|   | 約可分予權益                  | 49%     | 目標完成日期 | 已完成  | 位置       | 中國江蘇省蘇州市高新區滄關鎮滄鴻路北、安楊路西                    |           |         |

## 管理層討論及分析(續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                                  |         |        |      |          |                                  |           |         |
|---|----------------------------------|---------|--------|------|----------|----------------------------------|-----------|---------|
|    | <b>21 大湖世紀</b>                   |         |        |      |          |                                  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)                        | 131,000 | 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>22 江月時光</b>                   |         |        |      |          |                                  |           |         |
|   | 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 | 2022 | 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>23 路勁·璞玉瀾岸</b>                |         |        |      |          |                                  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)                        | 155,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S                                | 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>24 輝映時代花園</b>                 |         |        |      |          |                                  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)                        | 119,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | S                                | 土地面積(平方米) | 58,000  |
|   | 約可分予權益                           | 30%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省蘇州市工業園區勝浦街道金勝路南、興浦路東        |           |         |
|  | <b>25 蔚然錦綉花園(前稱太湖度假區WG-70項目)</b> |         |        |      |          |                                  |           |         |
|   | 發展面積(平方米)                        | 94,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | F                                | 土地面積(平方米) | 48,000  |
|   | 約可分予權益                           | 30%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區孫武路南側、香山北路東側  |           |         |



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |                      |         |        |       |          |                                       |           |        |
|---|----------------------|---------|--------|-------|----------|---------------------------------------|-----------|--------|
|    | <b>26 蘭亭瓏悅花園</b>     |         |        |       |          |                                       |           |        |
|   | 發展面積(平方米)            | 152,000 | 性質     | 住宅    | 完成階段(附註) | S/C                                   | 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                |           |        |
|   | <b>27 海逸翠廷</b>       |         |        |       |          |                                       |           |        |
|   | 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       | 中國浙江省杭州市余杭區:東至三仙橋港、南至崇杭街、西至規劃道路、北至前村街 |           |        |
|  | <b>28 瀾仕里</b>        |         |        |       |          |                                       |           |        |
|   | 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) | 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、南至崇杭街、西至尚賢路、北至前村街  |           |        |
|  | <b>29 路勁·新天地(寧波)</b> |         |        |       |          |                                       |           |        |
|   | 發展面積(平方米)            | 35,000  | 性質     | 住宅及商業 | 完成階段(附註) | C                                     | 土地面積(平方米) | 20,000 |
|   | 約可分予權益               | 100%    | 目標完成日期 | 已完成   | 位置       | 中國浙江省寧波市江北區正大巷32號                     |           |        |

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 渤海灣地區

|   |                   |         |        |      |           |   |            |         |
|---|-------------------|---------|--------|------|-----------|---|------------|---------|
|    | <b>30 路勁·雲河上苑</b> |         |        |      |           |   |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)        | 57,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | S/C                                     | 土地面積 (平方米) | 33,000  |
|   | 約可分予權益            | 100%    | 目標完成日期 | 2022 | 位置        | 中國北京市密雲區李各莊路                            |            |         |
|   | <b>31 路勁·御合院</b>  |         |        |      |           |   |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)        | 101,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | S                                       | 土地面積 (平方米) | 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     |            |         |
|  | <b>32 路勁·御和府</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) | 99,000  |
|   | 約可分予權益            | 51%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置        | 中國北京市順義區仁和鎮：東至順福路、南至仁和園四街、西至富林路、北至林河南大街 |            |         |
|  | <b>33 路勁·太陽城</b>  |         |        |      |           |   |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)        | 262,000 | 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 | 2023 | 位置        | 中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界                       |            |         |
|  | <b>34 路勁·雋瀾灣</b>  |         |        |      |           |   |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)        | 68,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | C                                       | 土地面積 (平方米) | 125,000 |
|   | 約可分予權益            | 100%    | 目標完成日期 | 已完成  | 位置        | 中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口                    |            |         |

## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 渤海灣地區

|   |               |         |        |       |           |  |            |         |
|---|---------------|---------|--------|-------|-----------|--|------------|---------|
| <b>35</b>   | <b>雋悅府</b>    |         |        |       |           |  |            |         |
|    | 發展面積 (平方米)    | 101,000 | 性質     | 住宅    | 完成階段 (附註) | S/C  | 土地面積 (平方米) | 109,000 |
|   | 約可分予權益        | 50%     | 目標完成日期 | 2022  | 位置        | 中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側                               |            |         |
| <b>36</b>   | <b>南戴河項目</b>  |         |        |       |           |  |            |         |
|   | 發展面積 (平方米)    | 271,000 | 性質     | 住宅    | 完成階段 (附註) | P/F  | 土地面積 (平方米) | 180,000 |
|   | 約可分予權益        | 27%     | 目標完成日期 | 2025  | 位置        | 中國河北省秦皇島市北戴河新區寧海道東側、緯一路南側、經一路西側、緯三路北側          |            |         |
| <b>37</b>   | <b>路勁·國際城</b> |         |        |       |           |  |            |         |
|  | 發展面積 (平方米)    | 77,000  | 性質     | 住宅    | 完成階段 (附註) | C  | 土地面積 (平方米) | 495,000 |
|   | 約可分予權益        | 100%    | 目標完成日期 | 已完成   | 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 |            |         |
| <b>38</b>   | <b>固安項目</b>   |         |        |       |           |  |            |         |
|  | 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                   |            |         |



## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 渤海灣地區



|  |                                  |         |        |       |          |                                |           |        |
|--|----------------------------------|---------|--------|-------|----------|--------------------------------|-----------|--------|
|  | <b>39 路勁中心 (前稱路勁•東城(濟南)III期)</b> |         |        |       |          |                                |           |        |
|  | 發展面積(平方米)                        | 102,000 | 性質     | 住宅及商業 | 完成階段(附註) | S                              | 土地面積(平方米) | 17,000 |
|  | 約可分予權益                           | 100%    | 目標完成日期 | 2022  | 位置       | 中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西         |           |        |
|  | <b>40 環悦府</b>                    |         |        |       |          |                                |           |        |
|  | 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              |           |        |
|  | <b>41 環仕府</b>                    |         |        |       |          |                                |           |        |
|  | 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               |           |        |
|  | <b>42 金茂逸墅</b>                   |         |        |       |          |                                |           |        |
|  | 發展面積(平方米)                        | 129,000 | 性質     | 住宅    | 完成階段(附註) | S/C                            | 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

於二零二一年六月三十日

#### 粵港澳大灣區

|   |               |         |        |      |          |                               |           |        |
|---|---------------|---------|--------|------|----------|-------------------------------|-----------|--------|
| <b>43</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) | S                             | 土地面積(平方米) | 58,000 |
|   | 約可分予權益        | 30%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東·花都湖以南       |           |        |
| <b>44</b>   | <b>江山雲著</b>   |         |        |      |          |                               |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 103,000 | 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>45</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/C                           | 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>46</b>   | <b>山水盈</b>    |         |        |      |          |                               |           |        |
|  | 發展面積(平方米)     | 10,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | C                             | 土地面積(平方米) | 28,000 |
|   | 約可分予權益        | 100%    | 目標完成日期 | 已完成  | 位置       | 香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號     |           |        |

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 粵港澳大灣區

| 47  | 晉環         |        |        |      |           |                   |            |        |
|---|------------|--------|--------|------|-----------|-------------------|------------|--------|
|  | 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 |            |        |

| 48   | 掃管笏項目      |        |        |      |           |                |            |        |
|--|------------|--------|--------|------|-----------|----------------|------------|--------|
|  | 發展面積 (平方米) | 40,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段 (附註) | S              | 土地面積 (平方米) | 12,000 |
|  | 約可分予權益     | 50%    | 目標完成日期 | 2023 | 位置        | 香港新界屯門市地段第520號 |            |        |

#### 其他地區

| 49  | 路勁·國際城 (鄭州) |         |        |      |           |                            |            |         |
|---|-------------|---------|--------|------|-----------|----------------------------|------------|---------|
|  | 發展面積 (平方米)  | 208,000 | 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 |            |         |

| 50  | 路勁·九郡      |         |        |       |           |  |            |         |
|---|------------|---------|--------|-------|-----------|--|------------|---------|
|  | 發展面積 (平方米) | 631,000 | 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) |            |         |



## 主要項目資料

### 持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 其他地區

|   |           |         |        |      |          |   |           |         |
|---|-----------|---------|--------|------|----------|---|-----------|---------|
| <b>51 悅東園</b>   |           |         |        |      |          |   |           |         |
|    | 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 |           |         |
| <b>52 路勁·中原國際慢城</b>   |           |         |        |      |          |   |           |         |
|   | 發展面積(平方米) | 248,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P/S   | 土地面積(平方米) | 249,000 |
|   | 約可分予權益    | 100%    | 目標完成日期 | 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            |           |         |
| <b>53 路勁·領山(洛陽)</b>   |           |         |        |      |          |   |           |         |
|  | 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 | 2023 | 位置       | 中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角                      |           |         |

## 管理層討論及分析 (續)

### 主要項目資料

#### 持作投資用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |               |         |        |     |          |                            |           |        |
|---|---------------|---------|--------|-----|----------|----------------------------|-----------|--------|
|    | 54 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          |           |        |
|   | 19 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 |           |        |
|  | 55 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         |           |        |
|  | 56 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     |           |        |
|  | 29 路勁•新天地(寧波) |         |        |     |          |                            |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 38,000  | 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

於二零二一年六月三十日

#### 渤海灣地區

| 57 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 |            |        |

| 33 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

| 58 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

於二零二一年上半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

#### 長三角地區

|   |               |         |        |      |          |                                 |           |        |
|---|---------------|---------|--------|------|----------|---------------------------------|-----------|--------|
| 59  | 雨花臺區G41項目     |         |        |      |          |                                 |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 72,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                               | 土地面積(平方米) | 29,000 |
|   | 約可分予權益        | 49%     | 目標完成日期 | 2023 | 位置       | 中國江蘇省南京市雨花臺經濟開發區西寇路南路以北、吉祥路以南   |           |        |
| 60  | 雲樾觀山府         |         |        |      |          |                                 |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 141,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                               | 土地面積(平方米) | 67,000 |
|   | 約可分予權益        | 25%     | 目標完成日期 | 2023 | 位置       | 中國江蘇省南京市棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南      |           |        |
| 61  | 惠山區項目         |         |        |      |          |                                 |           |        |
|   | 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) | 54,000 |
|   | 約可分予權益        | 20%     | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省無錫市惠山區洛社鎮312國道與永輝路交叉口西南側   |           |        |
| 62  | 經開區項目         |         |        |      |          |                                 |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 89,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                               | 土地面積(平方米) | 76,000 |
|  | 約可分予權益        | 24.75%  | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省無錫市經濟開發區具區路與貢湖大道交叉口西北側     |           |        |
| 63  | 太湖度假區 WG-2 項目 |         |        |      |          |                                 |           |        |
|   | 發展面積(平方米)     | 97,000  | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                               | 土地面積(平方米) | 50,000 |
|   | 約可分予權益        | 35%     | 目標完成日期 | 2023 | 位置       | 中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區香山北路東側、後塘路北側 |           |        |

## 主要項目資料

於二零二一年上半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

於二零二一年六月三十日

### 渤海灣地區

| 64  | 公園上城      |         |        |      |          |                              |           |         |
|---|-----------|---------|--------|------|----------|------------------------------|-----------|---------|
|  | 發展面積(平方米) | 225,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                            | 土地面積(平方米) | 117,000 |
|   | 約可分予權益    | 40%     | 目標完成日期 | 2023 | 位置       | 中國河北省廊坊市大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側 |           |         |

於二零二一年下半年至本報告日取得

### 長三角地區

| 65   | 武進區項目     |        |        |      |          |                        |           |        |
|--|-----------|--------|--------|------|----------|------------------------|-----------|--------|
|  | 發展面積(平方米) | 88,000 | 性質     | 住宅   | 完成階段(附註) | P                      | 土地面積(平方米) | 50,000 |
|  | 約可分予權益    | 51%    | 目標完成日期 | 2022 | 位置       | 中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側 |           |        |

附註：

「P」 代表「規劃及設計」

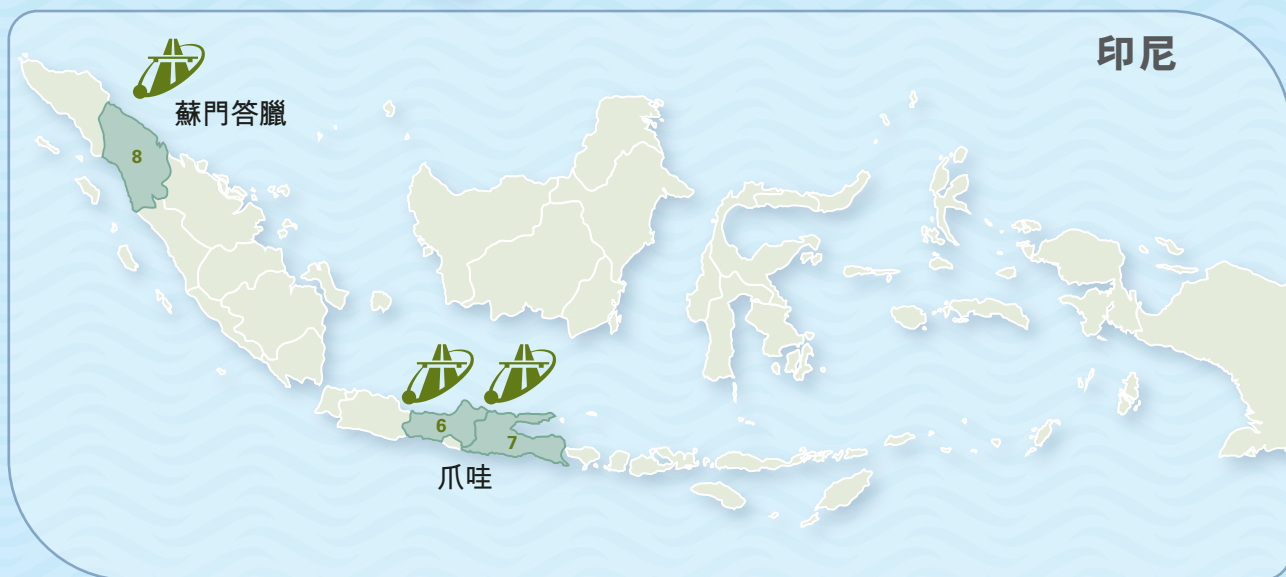
「S」 代表「上蓋工程」

「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

於二零二一年六月三十日

|   |    |                                |    |  |           |        |
|---|----|--------------------------------|----|--|-----------|--------|
| <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<br>~ 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<br>~ 四/六車道      |    | 安達投資有限公司<br>路基投資有限公司<br>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<br>~ 四車道      |    | 路冠投資有限公司<br>路捷投資有限公司<br>路發投資有限公司<br>路耀投資有限公司<br>路雄投資有限公司<br>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<br>~ 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<br>~ 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

於二零二一年六月三十日

| 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<br>~ 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<br>~ 四車道             |    | 盈紀有限公司             |           |     |
| 8 Medan – Kualanamu – Tebing Tinggi (「MKTT」) 高速公路                                   |    |   |    |                    |           |     |
|  | 位置 | 印尼北蘇門答臘   | 全長 | 62 公里              | 所佔權益 (附註) | 45% |
|   | 路線 | 橫跨蘇門答臘高速Medan Kualanamu<br>Tebing Tinggi<br>~ 四車道 |    | Kings Ring Limited |           |     |

附註：

於二零二一年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%（二零二零年十二月三十一日：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)二零二一年上半年實現物業銷售額等值人民幣381.02億元及高速公路項目路費收入等值人民幣18.95億元,合共約人民幣400億元(二零二零年上半年:人民幣213億元)。二零二一年上半年集團實現溢利港幣6.47億元,股東應佔溢利港幣3.25億元,每股盈利為港幣0.43元,每股淨資產為港幣28.77元。

二零二一年上半年集團以土地摘牌及/或與有實力企業以合作開發形式在內地共獲取了六幅住宅地塊,樓面面積合共為740,000平方米。截至二零二一年六月三十日,集團在內地及香港的土地儲備合共約724萬平方米,其中已銷售但未交付的面積為215萬平方米。

## 各業務分部分析

### (i) 房地產分部

二零二一年上半年,在「房住不炒、因城施策」的政策環境下,內地中央政府全面落實穩地價、穩房價、穩預期目標的房地產長效機制,以促進房地產市場平穩健康發展。中央政府調控進一步向供給端側重,持續強化房地產金融監管及收緊住房信貸政策,使房地產銷售市場平穩運行。土地市場因集中供地政策,成交量有所縮減,但部份城市市場熱度高漲,地價出現創新高情況。

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,房地產分部二零二一年上半年在內地及香港實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣373.61億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣344.10億元及銷售協議待轉合同為人民幣29.51億元。受惠於香港晉環自五月一日開盤熱銷,香港上半年物業銷售額大幅增加至港幣144.76億元,房地產分部銷售總額因而較去年同期大漲90%。

## 管理層討論及分析 (續)

### 物業銷售及交付

二零二一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<br>(附註)   | 銷售額          |           | 交付額          |           |
|--------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|              | 金額<br>人民幣百萬元 | 面積<br>平方米 | 金額<br>人民幣百萬元 | 面積<br>平方米 |
| 長三角地區        | 19,259       | 872,000   | 5,848        | 388,000   |
| 渤海灣地區        | 4,911        | 201,000   | 2,517        | 156,000   |
| 粵港澳大灣區       | 13,060       | 85,000    | 1,403        | 30,000    |
| 其他地區         | 131          | 13,000    | 92           | 10,000    |
| 合計(二零二一年上半年) | 37,361       | 1,171,000 | 9,860        | 584,000   |
| 合計(二零二零年上半年) | 19,674       | 910,000   | 11,508       | 709,000   |

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。

二零二一年上半年，地產分部物業銷售均價因香港晉環開售而大幅上升至每平方米人民幣31,900元，其中香港銷售均價為每平方米港幣328,000元，內地銷售均價為每平方米人民幣22,400元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區，分別佔總銷售額約52%及35%。於二零二一年六月三十日，已銷售但未交付的面積為203萬平方米。

### 財務回顧

二零二一年及二零二零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   |               |
|------|---------------|---------------|
|      | 二零二一年<br>百萬港元 | 二零二零年<br>百萬港元 |
| 收入   | 4,868         | 8,070         |
| 毛利   | 1,254         | 2,561         |
| 期內溢利 | 650           | 1,060         |

二零二一年上半年，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59%)，整體交付均價上升至每平方米人民幣16,900元，交付毛利率接近26%。期內房地產分部溢利約為港幣6.50億元。

### 土地儲備

為補充土地儲備，二零二一年上半年集團房地產分部在內地通過土地摘牌及／或合作開發形式獲取了六幅住宅用地，樓面面積合共約740,000平方米，皆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<br>平方米 | 樓面面積<br>平方米 | 總代價<br>人民幣百萬元 |
|-----|--------|---------|-------------|-------------|---------------|
| 蘇州市 | 35%    | 二零二一年二月 | 50,000      | 97,000      | 955           |
| 無錫市 | 20%    | 二零二一年四月 | 54,000      | 116,000     | 1,029         |
| 廊坊市 | 40%    | 二零二一年五月 | 117,000     | 225,000     | 1,056         |
| 無錫市 | 24.75% | 二零二一年六月 | 76,000      | 89,000      | 1,770         |
| 南京市 | 49%    | 二零二一年六月 | 29,000      | 72,000      | 1,880         |
| 南京市 | 25%    | 二零二一年六月 | 67,000      | 141,000     | 3,810         |

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。於二零二一年六月三十日，房地產分部土地儲備約599萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的59%。

於二零二一年八月，集團再通過合作開發於常州市武進區獲取一幅樓面面積約88,000平方米的住宅用地。

二零二一年上半年，集團在施面積為709萬平方米，而竣工面積為101萬平方米。預計二零二一年下半年，集團在施面積為710萬平方米，竣工面積為222萬平方米。

展望下半年，預期內地房地產市場將平穩運行，土地供應將穩中微增，但部份熱點城市「兩集中」供地規則或有所調整，以強化聯動效應。中央及地方政府仍會嚴守限購限價及「因城施策」等主要調控政策，同時，繼續強化房地產金融監管力度，下半年新增貸款額度仍會受限，且部分城市房貸利率將上行，對購房者置業節奏或將產生一定拖累。內地七月份再爆發新一輪2019冠狀病毒疫情（「疫情」），在短期內對房地產和各行各業的營運及中國整體經濟會帶來不利影響，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開發商。



## 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·海尚灣

二零二一年上半年，路勁·海尚灣簽訂銷售合同金額為人民幣5.27億元，實現均價約人民幣28,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為55,000平方米。

##### 上海市—路勁·悅茂府

二零二一年上半年，路勁·悅茂府簽訂銷售合同金額為人民幣27.65億元，實現均價約人民幣45,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為62,000平方米。

##### 常州市—路勁·太湖院子

二零二一年上半年，路勁·太湖院子簽訂銷售合同金額為人民幣6.74億元，實現均價約人民幣23,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為人民幣1.03億元，交付面積5,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為59,000平方米。

##### 常州市—棠頌

二零二一年上半年，棠頌簽訂銷售合同金額為人民幣6.33億元，住宅實現均價約人民幣17,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為人民幣5.53億元，交付面積38,000平方米。預計項目在二零二一年下半年住宅交付面積約為1,000平方米。

##### 常州市—國仕九禮

二零二一年上半年，國仕九禮交付金額為人民幣21.50億元，交付面積129,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為3,000平方米。

##### 常州市—春秋金茂府

二零二一年上半年，春秋金茂府簽訂銷售合同金額為人民幣15.32億元，實現均價約人民幣30,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為59,000平方米。

##### 常州市—路勁·鉞樾

二零二一年上半年，路勁·鉞樾簽訂銷售合同金額為人民幣9.95億元，實現均價約人民幣29,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為41,000平方米。

##### 常州市—竹林壹號

二零二一年上半年，竹林壹號簽訂銷售合同金額為人民幣5.81億元，實現均價約人民幣25,000元／平方米。項目首批預計在二零二二年上半年竣工並交付。

##### 南京市—山語春風

二零二一年上半年，山語春風簽訂銷售合同金額為人民幣5.40億元，實現均價約人民幣22,000元／平方米。項目首批預計在二零二二年上半年竣工並交付。

##### 南京市—山語境府

二零二一年上半年，山語境府簽訂銷售合同金額為人民幣6.37億元，實現均價約人民幣28,000元／平方米。項目首批預計在二零二二年上半年竣工並交付。

### 蘇州市－璞玥風華

二零二一年上半年，璞玥風華簽訂銷售合同金額為人民幣4.55億元，實現均價約人民幣31,000元／平方米。二零二一年上半年項目交付金額為人民幣4.68億元，交付面積17,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為20,000平方米。

### 蘇州市－輝映時代花園

二零二一年上半年，輝映時代花園簽訂銷售合同金額為人民幣15.53億元，實現均價約人民幣31,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為46,000平方米。

### 蘇州市－路勁·璞玉瀾岸

二零二一年上半年，路勁·璞玉瀾岸簽訂銷售合同金額為人民幣7.23億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為42,000平方米。

### 無錫市－榮悅灣

二零二一年上半年，榮悅灣簽訂銷售合同金額為人民幣6.81億元，實現均價約人民幣22,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為人民幣9.85億元，交付面積54,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為12,000平方米。

### 無錫市－時光鴻著

二零二一年上半年，時光鴻著簽訂銷售合同金額為人民幣9.09億元，實現均價約人民幣18,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為129,000平方米。

### 杭州市－瀾仕里

二零二一年上半年，瀾仕里簽訂銷售合同金額為人民幣5.16億元，實現均價約人民幣25,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為99,000平方米。

### 杭州市－雨茗雲舍

二零二一年上半年，雨茗雲舍簽訂銷售合同金額為人民幣8.75億元，實現均價約人民幣39,000元／平方米。項目預計在二零二二年上半年竣工並交付。

### 鎮江市－路勁城

二零二一年上半年，路勁城簽訂銷售合同金額為人民幣4.61億元，交付金額為人民幣4.89億元，交付面積69,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為3,000平方米。

## 渤海灣地區

### 北京市－路勁·御和府

二零二一年上半年，路勁·御和府簽訂銷售合同金額為人民幣9.70億元，住宅實現均價約人民幣40,000元／平方米。項目預計在二零二二年下半年竣工並交付。

### 天津市－路勁·太陽城

二零二一年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣9.14億元，實現均價約人民幣28,000元／平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為63,000平方米。

## 管理層討論及分析 (續)

### 天津市—雋悅府

二零二一年上半年，雋悅府交付金額為人民幣9.97億元，交付面積63,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為3,000平方米。

### 廊坊市—路勁·國際城

二零二一年上半年，路勁·國際城簽訂銷售合同金額為人民幣3.81億元，實現均價約人民幣19,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為人民幣6.62億元，交付面積39,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為63,000平方米。

### 濟南市—金茂逸墅

二零二一年上半年，金茂逸墅簽訂銷售合同金額為人民幣1.53億元，住宅實現均價約人民幣16,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為人民幣5.31億元，交付面積34,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為53,000平方米。

## 粵港澳大灣區

### 廣州市—桐悅花園

二零二一年上半年，桐悅花園簽訂銷售合同金額為人民幣5.61億元，實現均價約人民幣29,000元／平方米。項目首批預計在二零二二年下半年竣工並交付。

### 香港特別行政區—山水盈

二零二一年上半年，山水盈簽訂銷售合同金額為港幣12.22億元，住宅實現均價約港幣150,000元／平方米。二零二一年上半年交付金額為港幣12.05億元，交付面積7,000平方米。預計項目在二零二一年下半年交付面積約為5,000平方米。

### 香港特別行政區—晉環

二零二一年上半年，晉環簽訂銷售合同金額為港幣132.54億元，住宅實現均價約港幣361,000元／平方米。項目預計在二零二二年下半年竣工並交付。

## 新增項目

於二零二一年上半年取得：

### 長三角地區

#### 蘇州市—太湖度假區WG-2項目

於二零二一年二月，集團通過合作開發形式，取得位於蘇州市吳中太湖度假區一幅住宅用地。該項目位於蘇州市吳中太湖度假區，緊鄰太湖世紀及蔚然錦綉花園（前稱太湖度假區WG-70項目），地塊毗鄰太湖，環境優美，交通便捷，適宜打造品質宜居住宅項目。該項目佔地面積為50,000平方米，樓面面積為97,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

#### 無錫市—惠山區項目

於二零二一年四月，集團通過合作開發形式，取得位於無錫市惠山區一幅住宅用地。該項目位於無錫市惠山區洛社鎮G312國道與永輝路交叉口西南側，屬板塊內發展最優的洛社新城，周邊交通、教育、商業、醫療配套完善，適宜打造品質住宅項目。該項目佔地面積為54,000平方米，樓面面積為116,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

### 無錫市一經開區項目

於二零二一年六月，集團通過合作開發形式，取得位於無錫市經開區一幅住宅用地。該項目位於無錫市經開區具區路與貢湖大道交匯口西北側，無錫中瑞生態城範圍內，屬高端改善板塊，城市濕地公園環繞，毗鄰太湖，環境優美，有優質的教育配套，可開發低密度住宅項目。該項目佔地面積為76,000平方米，樓面面積為89,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

### 南京市一雨花臺區G41項目

於二零二一年六月，集團通過合作開發形式，取得位於南京市雨花臺區一幅住宅用地。該項目位於雨花臺區經濟開發區西寇南路以北、吉祥路以南，屬人居森林示範片區，政府重點打造新興板塊，地塊緊鄰地鐵，周邊規劃商業和教育配套齊全，可開發優質住宅項目。該項目佔地面積為29,000平方米，樓面面積為72,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

### 南京市一雲樾觀山府

於二零二一年六月，集團通過合作開發形式，取得位於南京市棲霞區一幅住宅用地。該項目位於棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南，屬仙林大學城仙林湖板塊，周邊公共交通設施配套完善，教育資源優質，商業醫療配套齊全，景觀資源豐富，可開發優質住宅項目。該項目佔地面積為67,000平方米，樓面面積為141,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

## 渤海灣地區

### 廊坊市一公園上城

於二零二一年五月，集團通過合作開發形式，取得位於廊坊市大廠回族自治縣一幅住宅用地。該項目位於大廠回族自治縣大福南路南側、首創大街東側，屬夏墊板塊，臨近路勁·國際城。地塊周邊居住氛圍濃厚，交通便利，臨近平谷線、京平高速、京哈高速，距離京唐城際大廠站5公里，適合打造宜居品質社區。該項目佔地面積為117,000平方米，樓面面積為225,000平方米。預計於二零二一年下半年開售。

於二零二一年下半年至本報告日取得：

## 長三角地區

### 常州市一武進區項目

於二零二一年八月，集團通過合作開發形式，取得位於常州市武進區一幅住宅用地。該項目位於武進區菊香路南側、綠楊路西側，屬西太湖板塊，周邊生態資源優越，景觀優美，交通、教育、商業配套完善，可開發優質住宅項目。該項目佔地面積為50,000平方米，樓面面積為88,000平方米。預計於二零二二年上半年開售。

## 管理層討論及分析 (續)

### (ii) 收費公路分部

二零二一年上半年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為人民幣3.15億元（相等於港幣3.77億元），為集團提供了穩定的現金流。

二零二一年上半年，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：

|                  | 日均混合車流量<br>架次 | 路費收入<br>人民幣百萬元 |
|------------------|---------------|----------------|
| <b>內地高速公路</b>    |               |                |
| 保津高速公路           | 77,400        | 468            |
| 唐津高速公路           | 58,700        | 385            |
| 長益高速公路           | 81,100        | 277            |
| 龍城高速公路           | 29,700        | 316            |
| 馬巢高速公路           | 38,100        | 186            |
| 合計               | 285,000       | 1,632          |
| <b>印尼高速公路</b>    |               |                |
| SN高速公路           | 15,000        | 122            |
| NKK高速公路          | 13,900        | 110            |
| MKTT高速公路         | 17,100        | 31             |
| 合計               | 46,000        | 263            |
| 總額（二零二一年上半年）     | 331,000       | 1,895          |
| 總額（二零二零年上半年）（附註） | 268,500       | 837            |

附註：

印尼MKTT高速公路之收購交易於二零二一年四月二十二日完成，故上述數據為自收購日至二零二一年六月三十日期間之數據。上述分析報告並無列示該公路截至二零二零年六月三十日之數據，MKTT高速公路於二零二零年上半年的日均混合車流量及路費收入分別約為12,200架次及人民幣6,639萬元。

二零二一年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別達到331,000架次及人民幣18.95億元，分別較去年同期上升23%及126%。

內地有效控制疫情，經濟活動穩步恢復，二零二一年上半年集團內地高速公路路費收入較去年同期上升143%至人民幣16.32億元，日均混合車流量架次較去年同期上升15%，主要原因是二零二零年上半年受疫情影響較嚴重，收入基數較低。但從七月末開始，內地部份地區因2019冠狀病毒病確診病例不斷增加，政府為防範疫情爆發而再採取通行管制等措施，將會對個別地區項目下半年業績有負面影響。



二零二一年六月二日內地交通運輸部、國家發展改革委及財政部三部門聯合印發《全面推廣高速公路差異化收費實施方案》(草案)要求進一步優化完善路段差異化收費模式的政策，集團會積極參與相關研究和討論，並爭取對集團有利的方案。

印尼高速公路方面，集團於二零二一年四月完成收購一條位於印尼蘇門答臘的MKTT高速公路，加大海外公路組合。雖然期內仍持續受到疫情負面影響，並於五月份開齋節期間實施交通限制，但上半年路費收入仍比二零二零年上半年上升58%至人民幣2.63億元，日均混合車流量架次上升130%。但印尼疫情從六月開始變得嚴重，爪哇嚴格採取封城及交通限制等措施，將會對項目下半年業績有負面影響。

二零二一年上半年，集團在內地及印尼所有高速公路項目路費收入均較二零二零年同期錄得增長，令集團上半年分佔基建合作／合資企業溢利達至港幣3.46億元，較去年同期港幣800萬元溢利大幅上升。

未來，集團將繼續於內地和一帶一路國家，尤其是印尼尋找合適的公路新項目，以壯大公路業務。

### 收費公路項目概況

#### 保津高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升19%及152%。升幅主要受到二零二零年上半年疫情期間公路免費通行影響，基數較低所致。項目本年雖受一、二月份河北省疫情短暫不利因素的影響，但隨著雄安新區逐步加大建設規模，促成車流量及路費收入均有所增長，預期保津高速公路下半年車流及收入將會維持上半年的表現，平穩增長。

#### 唐津高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升10%及153%。升幅主要受到二零二零年上半年疫情期間公路免費通行影響，基數較低所致。項目受本年一、二月份河北省疫情及環保治理導致大型鋼鐵廠限產不利因素的影響，抵消了部份車流量及路費收入增幅，預期唐津高速下半年的車流及收入將保持平穩。

#### 長益高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期上升7%及78%。升幅主要受到二零二零年上半年疫情期間公路免費通行影響，基數較低所致。長益北線開通後，長途車減少使用長益高速公路，從而降低交通管制，吸引區間車流上升，彌補分流路費損失。預計下半年長益高速公路的車流及收入將保持平穩。目前項目公司正密切跟進當地政府對二零二零年二月十七日至五月五日疫情防控期間對所有內地收費公路實施免收通行費的政策(「公路免費政策」)及政府回收6.057公里所造成的路費收入損失的補償方案。

## 管理層討論及分析 (續)

### 龍城高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升42%及182%。升幅主要受到二零二零年上半年疫情期間公路免費通行影響，基數較低所致。受益於山西省工業生產復甦及太原繞城高速貨車管控政策，導致車流增長及部份貨車分流到本項目。預計下半年太原繞城高速貨車管控會持續給龍城高速公路的車流及收入帶來一定的增長。去年公路免費政策所造成的路費收入損失，項目公司仍在跟進當地政府制定補償方案。

### 馬巢高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升17%及186%。升幅主要受到二零二零年上半年疫情期間公路免費通行影響，基數較低所致。由於合寧高速南京段四改八擴建施工及馬西樞紐因改擴建施工而封閉B匝道，部份車輛分流及繞行至馬巢高速等有利因素所致。預期馬巢高速下半年的車流與收入仍會保持此狀況。去年公路免費政策所造成的路費收入損失，項目仍在跟進當地政府落實補償方案。

### SN高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升46%及40%，主要由於去年同期印尼爪哇地區受疫情影響嚴重，收入基數較低。項目上半年整體經營情況比去年同期好，但在六月後疫情急升，印尼政府於七月三日開始在爪哇多個主要城市實施緊急公共活動限制，下半年的車流與收入將視乎疫情的發展。集團積極推動下半年落實調價機制，以彌補疫情導致的路費損失。

### NKK高速公路

二零二一年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升43%及39%，主要是期內項目成功申請於四月二十九日上調路費標準約3%，及去年同期印尼爪哇地區受疫情影響，收入基數較低所致。今年上半年雖仍受到疫情影響，但整體經營情況仍比去年同期好。基於印尼疫情在六月後期轉嚴峻，政府在七月三日開始在爪哇多個城市實施緊急公共活動限制，下半年的車流與收入將視乎疫情的發展，預期對項目下半年業績將有不利影響。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的約28公里剩餘路段將延至明年建設。

### *MKTT高速公路*

集團於二零二一年四月二十二日新收購的MKTT高速公路，是橫跨蘇門答臘高速網絡的一部分，連接棉蘭市。MKTT高速公路之特許經營權為40年，直至二零五六年為止，總長度為61.7公里。自集團收購日至二零二一年六月三十日期間，日均車流量為17,100架次，路費收入為人民幣3,100萬元。期內項目公司成功申請於五月二十四日上調收費標準約3%。印尼蘇門答臘六月後疫情轉差，但相對爪哇為輕，政府在七月十二日開始在棉蘭市實施緊急公共活動限制，下半年的車流與收入將視乎疫情的發展，估計影響輕微。

### **(iii) 產業分部**

2019冠狀病毒病事件繼續對投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式產生影響。集團對產業投資及資產管理業務模式進行深入檢討後，已將產業分部之文旅商業務以及房地產開發業務併入集團現有之房地產分部，進行統一管理；整頓受疫情影響較多的原產業業務及暫停投資新業務。

二零二一年上半年，產業分部房地產開發項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售約人民幣7.41億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣4.59億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.82億元。截至二零二一年六月三十日，產業分部土地儲備約125萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積為12萬平方米。

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

## 管理層討論及分析(續)

### 集團財務回顧

#### 未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零二一年及二零二零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   |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 二零二一年<br>百萬港元 | 二零二零年<br>百萬港元 |
| 收入             | 4,949         | 8,184         |
| 毛利             | 1,276         | 2,593         |
| 利息及其他收入淨值      | 548           | 149           |
| 銷售及經營費用        | (769)         | (777)         |
| 分佔合作／合資及聯營企業溢利 | 542           | 204           |
| 財務費用           | (513)         | (555)         |
| 稅前溢利           | 1,084         | 1,614         |
| 所得稅支出          | (437)         | (822)         |
| 期內溢利           | 647           | 792           |
| 應佔溢利：          |               |               |
| – 本公司擁有人       | 325           | 430           |
| – 永續資本證券持有人    | 262           | 265           |
| – 附屬公司之非控股權益   | 60            | 97            |
|                | 647           | 792           |

### 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

利息及其他收入淨值增加，主要因期內人民幣大幅升值，集團錄得匯兌淨收益約港幣3.11億元（二零二零年：港幣1,100萬元）。另因去年2019冠狀病毒病爆發，集團持有的投資物業之公允值於去年同期錄得跌幅，隨著疫情於本年有所緩和，相關公允值輕微上升。

### 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3.46億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。去年同期溢利貢獻較低，主要由於2019冠狀病毒病爆發，內地實施公路免費政策所致。二零二一年上半年，隨著內地疫情受控，經濟活動穩步恢復，來自基建合作項目溢利對比去年同期大幅增加。

### 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，主要因二零二零年交付的物業溢利較高而增加土增稅計提所致。



## 管理層討論及分析 (續)

### 未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日簡明綜合財務狀況表之主要項目。

|                            | 二零二一年<br>六月三十日<br>百萬港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>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) | 26,906                 | 25,146                   |
| — 投資物業                     | 4,231                  | 4,046                    |
| — 其他非流動資產                  | 3,099                  | 2,116                    |
|                            | <b>34,236</b>          | 31,308                   |
| 流動資產                       |                        |                          |
| — 物業存貨 (包括預付租賃土地款)         | 51,669                 | 47,865                   |
| — 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)      | 22,455                 | 14,171                   |
| — 給予合作/ 合資企業之股東借款          | 2,613                  | 3,939                    |
| — 其他流動資產                   | 7,136                  | 5,998                    |
|                            | <b>83,873</b>          | 71,973                   |
| 非流動負債                      |                        |                          |
| — 銀行及其他貸款                  | (26,758)               | (24,631)                 |
| — 其他非流動負債                  | (1,359)                | (1,333)                  |
|                            | <b>(28,117)</b>        | (25,964)                 |
| 流動負債                       |                        |                          |
| — 應付賬款及應計費用                | (10,793)               | (10,685)                 |
| — 來自合資及聯營企業之借款             | (5,079)                | (4,432)                  |
| — 來自預售物業之按金                | (16,539)               | (7,819)                  |
| — 銀行及其他貸款                  | (16,500)               | (13,425)                 |
| — 其他流動負債                   | (7,281)                | (7,914)                  |
|                            | <b>(56,192)</b>        | (44,275)                 |
| 權益總額 (含永續資本證券)             | <b>33,800</b>          | 33,042                   |

### 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／合資企業之權益港幣52.46億元及房地產合資及聯營企業之權益港幣242.73億元，包括投入項目的短期股東借款 (含在流動資產內)。結餘上升主要因期內完成收購印尼MKTT高速公路之交易，基建合作／合資企業之權益因而有所增加。另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，集團需要按時支付旗下一家持有50%權益之房地產發展合資企業應佔之50%負債。於二零二一年六月三十日，集團應佔相關負債約為港幣27.54億元 (二零二零年十二月三十一日：港幣27.78億元)。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，詳情載於簡明綜合財務報表附註12。期內，集團位於北京市及寧波市之商業出租面積增加，引致結餘有所上升。於二零二一年六月三十日，集團投資物業的樓面面積約為358,000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，另鄭州市及溧陽市兩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。

### 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，主要由於預售物業項目所得款大幅增加以及集團於期內發行了一筆5億美元的擔保優先票據及提取多項其他境外貸款所致。

### 來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升主要因預售物業的面積及均價皆比去年同期增加所致。於二零二一年六月三十日，集團尚未交付的預售物業總面積 (包括合資／聯營項目) 約為215萬平方米。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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：

|             | 二零二一年<br>六月三十日<br>百萬港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>百萬港元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 須於以下期間償還：   |                        |                          |
| 按要求         | 2,902                  | 616                      |
| 一年內         | 13,597                 | 12,809                   |
| 一年後但兩年內     | 9,027                  | 9,063                    |
| 兩年後但五年內     | 16,483                 | 14,619                   |
| 超過五年        | 1,249                  | 949                      |
| <b>借貸總額</b> | <b>43,258</b>          | <b>38,056</b>            |

#### 借貸來源

|           | 二零二一年<br>六月三十日 | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------|----------------|------------------|
| 短期借貸      | 38%            | 35%              |
| 長期借貸      | 62%            | 65%              |
| <b>合計</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>      |

#### 借貸貨幣比率

|           | 二零二一年<br>六月三十日 | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------|----------------|------------------|
| 港元        | 7%             | 9%               |
| 人民幣       | 37%            | 39%              |
| 美元        | 56%            | 52%              |
| <b>合計</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>      |

#### 利率基礎

|           | 二零二一年<br>六月三十日 | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------|----------------|------------------|
| 浮動年利率     | 43%            | 46%              |
| 固定年利率     | 57%            | 54%              |
| <b>合計</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>      |

#### 債務性質

|           | 二零二一年<br>六月三十日 | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------|----------------|------------------|
| 無抵押貸款     | 70%            | 68%              |
| 有抵押貸款     | 30%            | 32%              |
| <b>合計</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>      |

#### 借貸種類

|           | 二零二一年<br>六月三十日 | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------|----------------|------------------|
| 擔保優先票據*   | 47%            | 48%              |
| 其他境外貸款    | 16%            | 13%              |
| <b>合計</b> | <b>63%</b>     | <b>61%</b>       |
| 境內債券      | 4%             | 5%               |
| 其他境內貸款    | 33%            | 34%              |
| <b>合計</b> | <b>37%</b>     | <b>39%</b>       |
| <b>合計</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>      |

\* 不含永續資本證券(分類為權益)

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含下述票據：

- (a) 25.96億美元之擔保優先票據（年利率由4.7厘至7.875厘不等），其中5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據於二零二一年一月發行；及
- (b) 人民幣15億元按7厘計息之境內債券。

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。

於二零二一年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為62%及38%。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。

於二零二一年七月，集團再發行一筆5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據，以用於集團按照綠色金融框架進行之合資格項目提供資金支持或再融資用途。

### 未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二一年及二零二零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   |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | 二零二一年<br>百萬港元 | 二零二零年<br>百萬港元 |
| 支付租賃土地款                     | (1,911)       | (4,034)       |
| 來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款     | 7,897         | 1,815         |
| (用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款 | (1,193)       | 261           |
| 來自融資活動之現金流淨額                | 2,704         | 2,828         |
| 匯率變動之影響                     | 291           | (117)         |
| 於一月一日之現金及現金等值               | 12,183        | 13,239        |
| 於六月三十日之現金及現金等值              | 19,971        | 13,992        |

## 管理層討論及分析 (續)

### 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廊坊市、蘇州市、無錫市及南京市等項目之土地款。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。期後至本報告日，集團再支付等值港幣9.31億元。於本報告日，尚未支付的土地款約等值港幣18.09億元。

### 來自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，主要由於本期來自預售及銷售物業現金收入大幅增加。

### (用於)來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

期內，投資活動出現現金淨流出額，主要由於期內集團增加支付房地產及收費公路合資企業之借款及投資款，包括支付印尼MKTT高速公路之收購款；但因收取合作／合資企業所派發之現金或股息較去年同期上升，抵消了部分跌幅。

### 流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣215.55億元（二零二零年十二月三十一日：港幣209.28億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣28.77元（二零二零年十二月三十一日：港幣27.93元）。

於二零二一年六月三十日，集團資產總額為港幣1,181.09億元（二零二零年十二月三十一日：港幣1,032.81億元），銀行結存及現金為港幣223.37億元（二零二零年十二月三十一日：港幣140.56億元），其中78%為人民幣，餘下的22%主要為美元或港元。

於回顧期內，集團在香港及內地提取多項合共港幣132.27億元等值的境外債券、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及贖回境外債券所抵銷。

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

於二零二一年六月三十日，銀行結存港幣1.18億元（二零二零年十二月三十一日：港幣1.15億元）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130.50億元（二零二零年十二月三十一日：港幣122.79億元）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項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險，二零二一年上半年，集團匯兌淨收益約為港幣3.11億元。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。集團將密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立貨幣遠期合約，平衡匯兌風險。

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

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

### 或然負債

於二零二一年六月三十日，集團就房地產項目買家購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣95.45億元（二零二零年十二月三十一日：港幣88.80億元）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，於二零二一年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣32.89億元（二零二零年十二月三十一日：港幣31.81億元）的擔保。

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，集團於二零二一年六月三十日的僱員總數為4,683名。員工開支（不包括董事酬金及以股份為基準的付款）為港幣5.77億元。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二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.15元（二零二零年：港幣0.20元）予二零二一年九月六日星期一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二零二一年九月三十日星期四或之前派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二一年九月三日星期五至二零二一年九月六日星期一（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，最遲須於二零二一年九月二日星期四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

本公司於截至二零二一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二零二一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

於二零二一年六月三十日，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<br>%<br>(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. 百分比乃基於二零二一年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。

**(II) 相關股份－認股權**

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日被採納。認股權計劃之詳情載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註30。

於截至二零二一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<br>2017 (A) Limited | 個人   | 3億美元之7厘之優先<br>擔保永續資本證券 | 800,000美元 <sup>(附註)</sup><br>(好倉) |
| 黃偉豪  | RKI Overseas Finance<br>2017 (A) Limited | 個人   | 3億美元之7厘之優先<br>擔保永續資本證券 | 200,000美元<br>(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

於二零二一年六月三十日，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<br>% |
|--|--------|-------------|----|------------|
|  |        | 好倉<br>(附註1) | 淡倉 |            |
| 惠記集團有限公司(附註2)  | 控股法團權益 | 332,415,428 | —  | 44.36      |
| Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)                     | 控股法團權益 | 332,415,428 | —  | 44.36      |
| 日賦貿易有限公司(附註4)  | 實益擁有人  | 77,687,000  | —  | 10.37      |
| Wai Kee China Investments (BVI)<br>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<br>(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。單偉彪先生為惠記集團有限公司之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司 (於中國註冊成立) 被視為透過其於深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深業集團有限公司之董事。
8. 深業 (集團) 有限公司 (於香港註冊成立) 被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.18%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深業 (集團) 有限公司之董事。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有本公司股份之權益。董方先生及蔡澍女士均為深圳控股有限公司之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零二一年六月三十日，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

期內，本公司贖回由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2.156億美元。於贖回後，該票據已被註銷。

除上文所披露以外，截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

## 上市規則之持續披露

遵照上市規則之持續披露責任，茲披露下列資料：

1. 根據上市規則第13.22條：

- (a) 以下為聯屬公司於二零二一年六月三十日之滙總財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之未經審核財務報表，其內容如下：

|              | 於二零二一年<br>六月三十日<br>百萬港元 |
|--------------|-------------------------|
| <b>財務狀況表</b> |                         |
| 非流動資產        | <b>12,475</b>           |
| 流動資產         | <b>40,818</b>           |
| 流動負債         | <b>(24,323)</b>         |
| 流動資產淨值       | <b>16,495</b>           |
| 非流動負債        | <b>(19,819)</b>         |
| 資產淨值         | <b>9,151</b>            |

(b) 聯屬公司之詳情如下：

|                   | 集團應佔<br>聯屬公司<br>之權益 | 集團提供之<br>擔保金額<br>百萬港元 | 集團已墊付或<br>將予墊付之<br>承擔金額<br>百萬港元 |
|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 蘇州中交路勁地產有限公司      | 49%                 | —                     | 286                             |
| 南京中勁房地產開發有限公司     | 40%                 | —                     | 167                             |
| 上海雋悅置業有限公司        | 49%                 | —                     | 151                             |
| 河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司 | 45%                 | —                     | 490                             |
| 河北建投雋惠房地產開發有限公司   | 27%                 | —                     | 344                             |
| 天津雋達企業管理有限公司      | 50%                 | —                     | 655                             |
| 廣州市潤禾置業有限公司       | 30%                 | —                     | 239                             |
| 深勁有限公司            | 50%                 | 738                   | 2,262                           |
| 佛山市啟輝房地產有限公司      | 49%                 | —                     | 950                             |
| 濟南雋盛房地產開發有限公司     | 50%                 | —                     | 1,297                           |
| 無錫鑫昇置業有限公司        | 20%                 | —                     | 142                             |
| 濟南雅雋房地產開發有限公司     | 50%                 | —                     | 610                             |
| 無錫溪勝房地產開發有限公司     | 20%                 | —                     | 62                              |
| 無錫業璟房地產開發有限公司     | 24.75%              | —                     | 286                             |

## 其他披露 (續)

|  | 集團應佔<br>聯屬公司<br>之權益 | 集團提供之<br>擔保金額<br>百萬港元 | 集團已墊付或<br>將予墊付之<br>承擔金額<br>百萬港元 |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 南京招盈房地產開發有限公司                            | 36%                 | –                     | 83                              |
| 蘇州湖悅房地產開發有限公司                            | 30%                 | –                     | 242                             |
| 蘇州湖璽房地產開發有限公司                            | 35%                 | –                     | 311                             |
| 南京新勁聯房地產開發有限公司                           | 20%                 | –                     | 568                             |
| Holovis International Ltd                | 40%                 | –                     | 70                              |
| 天津雋泰房地產開發有限公司                            | 50%                 | 326                   | –                               |
| 鄭州雋正房地產開發有限公司                            | 49.9%               | 269                   | –                               |
| PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (附註) | 40%                 | –                     | 23                              |
| PT Jasamarga Solo Ngawi (附註)             | 40%                 | –                     | 81                              |
| 安徽省馬巢高速公路有限公司 (附註)                       | 49%                 | 287                   | 14                              |
|  |                     | 1,620                 | 9,333                           |

附註：

於二零二一年六月三十日，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）；
- (c) 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）；
- (d) 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）；
- (e) 於二零二五年到期之4.16億美元按6厘計息之票據（於二零二零年九月發行）；
- (f) 於二零二六年到期之5億美元按5.2厘計息之票據（於二零二一年一月發行）；
- (g) 於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之票據（於二零二一年七月發行）；
- (h) 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）；
- (i) 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
- (j) 3億美元之7.75厘之固定息差永續資本證券（於二零一九年十一月發行）。

期內，由RKPF Overseas 2019 (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已被註銷及已於新加坡證券交易所有限公司除牌。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。



## 其他披露 (續)

### 3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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   |
|-------|--|
| 高毓炳先生 | 因年齡關係，他自二零二一年七月一日起退任本公司董事總經理及行政總裁職務。<br><br>其基本年薪自二零二一年七月一日起調整至港幣3,940,000元。   |
| 方兆良先生 | 他自二零二一年七月一日起接任行政總裁，並不再擔任本公司副行政總裁、財務董事和公司秘書職務。<br><br>其基本年薪自二零二一年七月一日起調整至港幣5,000,000元。                                    |
| 牟勇先生  | 他於二零二一年五月二十五日舉行之股東週年大會完結後退任本公司非執行董事。   |
| 蔡濤女士  | 她獲委任為本公司非執行董事，自二零二一年五月二十五日舉行之股東週年大會結束後起生效。<br><br>她與本公司簽訂委任函，委任期由二零二一年五月二十五日開始至二零二四年五月二十四日或本公司於二零二四年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。 |
| 黃偉豪先生 | 他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二一年五月十六日開始至二零二四年五月十五日或本公司於二零二四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。

## 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二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及其所採用之會計原則及實務準則。

## 致謝

董事會衷心感謝商業夥伴、客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

## 執行董事

單偉彪 (主席)  
高毓炳 (副主席)  
方兆良 (行政總裁)

## 非執行董事

董方  
蔡濤

## 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

單偉彪  
高毓炳  
方兆良 (召集人)  
祝詠雪  
張楠  
刁露  
趙敏

## 審核委員會

劉世鏞 (主席)  
謝賜安  
黃偉豪

## 提名委員會

單偉彪 (主席)  
劉世鏞  
黃偉豪  
謝賜安

## 薪酬委員會

謝賜安 (主席)  
單偉彪  
劉世鏞  
黃偉豪

## 公司秘書

李德輝

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

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

## 主要往來銀行

### 內地

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

### 香港

中信銀行(國際)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 主要股份過戶登記處 及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor, North Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 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

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

債券於上海證券交易所上市

- 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

商業抵押擔保證券 (「擔保證券」) 於深圳證券交易所上市

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

### 投資者關係

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

### 網址

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



致：路勁基建有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 緒言

吾等已審閱路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-2頁至第F-40頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二一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  
二零二一年八月十八日

# 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二一年  
(未經審核)  
千港元

二零二零年  
(未經審核)  
千港元

|                | 附註     | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千港元               | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------------|--------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>收入</b>      |        |                                      |                        |
| 物業銷售及服務收入      | 3(a)   | <b>4,834,401</b>                     | 8,116,249              |
| 其他收入           |        | <b>114,637</b>                       | 68,109                 |
| <b>收入總額</b>    |        |                                      |                        |
| 銷售成本           | 3(c)   | <b>(3,672,569)</b>                   | (5,591,447)            |
| <b>毛利</b>      |        |                                      |                        |
| 利息收入           |        | <b>180,489</b>                       | 196,893                |
| 其他收入           |        | <b>74,773</b>                        | 48,716                 |
| 其他收益及損失        | 5      | <b>292,425</b>                       | (96,613)               |
| 銷售費用           |        | <b>(365,760)</b>                     | (280,294)              |
| 行政費用           |        | <b>(403,661)</b>                     | (496,972)              |
| 分佔聯營公司溢利(虧損)   |        | <b>142,053</b>                       | (2,731)                |
| 分佔合作/合資企業溢利    | 6      | <b>400,255</b>                       | 206,687                |
| 財務費用           | 7      | <b>(513,136)</b>                     | (554,500)              |
| <b>稅前溢利</b>    |        |                                      |                        |
| 所得稅支出          | 8<br>9 | <b>1,083,907</b><br><b>(437,094)</b> | 1,614,097<br>(822,457) |
| <b>期內溢利</b>    |        |                                      |                        |
| <b>應佔溢利：</b>   |        |                                      |                        |
| 本公司擁有人         |        | <b>325,132</b>                       | 430,034                |
| 永續資本證券持有人      |        | <b>262,092</b>                       | 264,587                |
| 附屬公司之非控股權益     |        | <b>59,589</b>                        | 97,019                 |
| <b>646,813</b> |        |                                      |                        |
| <b>791,640</b> |        |                                      |                        |
| <b>每股盈利</b>    |        |                                      |                        |
| —基本            | 11     | <b>港幣0.43元</b>                       | 港幣0.57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

截至二零二一年六月三十日止六個月

|                           | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 期內溢利                      | 646,813                | 791,640                |
| 其他全面收益(支出)                |                        |                        |
| 已經重分類或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收益(虧損) | 58,497                 | (95,429)               |
| 於對沖工具提前終止時重分類至損益          | (5,386)                | -                      |
| 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           | 698,619                | (245,521)              |
| 期內其他全面收益(支出)              | 751,730                | (340,950)              |
| 期內全面收益總額                  | 1,398,543              | 450,690                |
| 應佔全面收益總額：                 |                        |                        |
| 本公司擁有人                    | 1,039,518              | 118,211                |
| 永續資本證券持有人                 | 262,092                | 264,587                |
| 附屬公司之非控股權益                | 96,933                 | 67,892                 |
|                           | 1,398,543              | 450,690                |



# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

|                   | 附註 | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>資產</b>         |    |                                 |                                  |
| <b>非流動資產</b>      |    |                                 |                                  |
| 物業、機器及設備          |    | 91,059                          | 81,905                           |
| 使用權資產             |    | 93,640                          | 105,585                          |
| 投資物業              | 12 | 4,231,487                       | 4,046,258                        |
| 聯營公司權益            |    | 1,607,327                       | 1,433,375                        |
| 合作／合資企業權益         | 13 | 14,612,699                      | 13,843,087                       |
| 遞延稅項資產            |    | 244,214                         | 214,939                          |
| 應收合作／合資企業款項       | 15 | 10,685,917                      | 9,869,288                        |
| 應收附屬公司之非控股權益款項    |    | 117,726                         | –                                |
| 應收貸款              |    | 1,647,564                       | 1,384,570                        |
| 按公允值計入損益之財務資產     |    | 904,589                         | 328,751                          |
|                   |    | <b>34,236,222</b>               | <b>31,307,758</b>                |
| <b>流動資產</b>       |    |                                 |                                  |
| 物業存貨              | 14 | 50,355,538                      | 47,864,974                       |
| 預付租賃土地款           |    | 1,313,491                       | –                                |
| 應收合作／合資企業及聯營公司款項  | 15 | 2,613,398                       | 3,939,385                        |
| 應收附屬公司之非控股權益款項    |    | 2,120,898                       | 1,672,435                        |
| 應收貸款              |    | 641,533                         | 551,420                          |
| 應收賬款、按金及預付款項      | 16 | 2,479,953                       | 2,421,954                        |
| 預付所得稅             |    | 1,892,577                       | 1,352,193                        |
| 已抵押銀行存款           | 17 | 118,344                         | 114,799                          |
| 銀行結存及現金           | 17 | 22,336,831                      | 14,055,969                       |
|                   |    | <b>83,872,563</b>               | <b>71,973,129</b>                |
| <b>資產總額</b>       |    | <b>118,108,785</b>              | <b>103,280,887</b>               |
| <b>權益及負債</b>      |    |                                 |                                  |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                                 |                                  |
| 股本                | 18 | 74,934                          | 74,934                           |
| 儲備                |    | 21,480,294                      | 20,852,911                       |
|                   |    | <b>21,555,228</b>               | <b>20,927,845</b>                |
| 永續資本證券            | 19 | 6,951,733                       | 6,952,437                        |
| 附屬公司之非控股權益        |    | 5,293,232                       | 5,161,572                        |
|                   |    | <b>33,800,193</b>               | <b>33,041,854</b>                |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

|                | 附註 | 二零二一年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b>   |    |                                 |                                  |
| 銀行及其他貸款        | 20 | <b>26,758,304</b>               | 24,631,423                       |
| 遞延稅項負債         |    | <b>1,279,623</b>                | 1,172,600                        |
| 按公允值計入損益之財務負債  |    | –                               | 17,409                           |
| 衍生金融工具         | 21 | –                               | 53,111                           |
| 租賃負債           |    | <b>79,091</b>                   | 89,609                           |
|                |    | <b>28,117,018</b>               | 25,964,152                       |
| <b>流動負債</b>    |    |                                 |                                  |
| 應付賬款及應計費用      | 22 | <b>10,793,593</b>               | 10,685,326                       |
| 應付合資企業及聯營公司款項  |    | <b>5,078,677</b>                | 4,431,961                        |
| 應付附屬公司之非控股權益款項 |    | <b>1,350,488</b>                | 1,424,335                        |
| 合約負債           |    | <b>16,539,351</b>               | 7,819,246                        |
| 租賃負債           |    | <b>25,982</b>                   | 26,357                           |
| 應付所得稅          |    | <b>5,629,444</b>                | 5,831,694                        |
| 銀行及其他貸款        | 20 | <b>16,499,480</b>               | 13,424,768                       |
| 按公允值計入損益之財務負債  |    | <b>274,559</b>                  | 182,672                          |
| 其他財務負債         | 23 | –                               | 448,522                          |
|                |    | <b>56,191,574</b>               | 44,274,881                       |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>118,108,785</b>              | 103,280,887                      |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

|                         | 本公司擁有人應佔          |                     |                     |                     |                     |                     |                            |                     |                   | 永<br>續<br>資<br>本<br>證<br>券<br>千<br>港<br>元 | 附<br>屬<br>公<br>司<br>之<br>非<br>控<br>股<br>權<br>益<br>千<br>港<br>元 | 權<br>益<br>總<br>額<br>千<br>港<br>元 |
|-------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------|---|---|---------------------------------|
|                         | 股本<br>千<br>港<br>元 | 股本溢價<br>千<br>港<br>元 | 匯兌儲備<br>千<br>港<br>元 | 特別儲備<br>千<br>港<br>元 | 其他儲備<br>千<br>港<br>元 | 法定儲備<br>千<br>港<br>元 | 現金流<br>對沖儲備<br>千<br>港<br>元 | 保留溢利<br>千<br>港<br>元 | 合計<br>千<br>港<br>元 |   |   |                                 |
| 於二零二零年一月一日結餘 (經審核)      | 74,934            | 3,224,794           | 36,126              | 1,260,000           | 1,002,963           | 3,397,558           | -                          | 9,869,674           | 18,866,049        | 6,961,919                                 | 2,736,049   | 28,564,017                      |
| 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21)      | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | (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                  | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | -                   | -                 | -   | 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10)               | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | (659,416)           | (659,416)         | -   | -   | (659,416)                       |
| 於二零二零年六月三十日結餘 (未經審核)    | 74,934            | 3,224,794           | (180,268)           | 1,260,000           | 1,002,963           | 3,397,558           | (95,429)                   | 9,640,292           | 18,324,844        | 6,953,636                                 | 3,907,480   | 29,185,960                      |
| 於二零二一年一月一日結餘 (經審核)      | 74,934            | 3,224,794           | 1,237,468           | 1,260,000           | 1,002,963           | 3,742,623           | (53,111)                   | 10,438,174          | 20,927,845        | 6,952,437                                 | 5,161,572   | 33,041,854                      |
| 期內溢利                    | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | 325,132             | 325,132           | 262,092                                   | 59,589  | 646,813                         |
| 對沖工具之公允價值收益 (附註21)      | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | 58,497                     | -                   | 58,497            | -   | -   | 58,497                          |
| 於對沖工具提前終止時重分類至損益 (附註21) | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | (5,386)                    | -                   | (5,386)           | -   | -   | (5,386)                         |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額         | -                 | -                   | 661,275             | -                   | -                   | -                   | -                          | -                   | 661,275           | -   | 37,344  | 698,619                         |
| 期內全面收益總額                | -                 | -                   | 661,275             | -                   | -                   | -                   | 53,111                     | 325,132             | 1,039,518         | 262,092                                   | 96,933  | 1,398,543                       |
| 小計                      | 74,934            | 3,224,794           | 1,898,743           | 1,260,000           | 1,002,963           | 3,742,623           | -                          | 10,763,306          | 21,967,363        | 7,214,529                                 | 5,258,505   | 34,440,397                      |
| 由附屬公司之非控股權益注入之資本        | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | -                   | -                 | -   | 34,727  | 34,727                          |
| 已付永續資本證券之分派             | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | -                   | -                 | (262,796)                                 | -   | (262,796)                       |
| 股息 (附註10)               | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                   | -                          | (412,135)           | (412,135)         | -   | -   | (412,135)                       |
| 於二零二一年六月三十日結餘 (未經審核)    | 74,934            | 3,224,794           | 1,898,743           | 1,260,000           | 1,002,963           | 3,742,623           | -                          | 10,351,171          | 21,555,228        | 6,951,733                                 | 5,293,232   | 33,800,193                      |

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

|                         | 附註 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                         |    | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| <b>經營業務：</b>            |    |                        |                        |
| 營運資金變動前之經營業務現金流量        |    | <b>603,483</b>         | 1,898,109              |
| 支付租賃土地款                 |    | <b>(1,313,491)</b>     | (2,964,683)            |
| 應收賬款、按金及預付款項之減少         |    | <b>106,220</b>         | 1,742,329              |
| 物業存貨之減少                 |    | <b>225,851</b>         | 1,963,641              |
| 合約負債之增加(減少)             |    | <b>8,488,743</b>       | (1,228,823)            |
| 應付賬款及應計費用之減少            |    | <b>(308,306)</b>       | (931,939)              |
| 來自經營業務之現金               |    | <b>7,802,500</b>       | 478,634                |
| 支付所得稅                   |    | <b>(1,219,084)</b>     | (1,628,812)            |
| <b>來自(用於)經營業務之現金流淨額</b> |    | <b>6,583,416</b>       | (1,150,178)            |
| <b>投資活動：</b>            |    |                        |                        |
| 收到合作／合資企業之現金分配及股息       |    | <b>722,461</b>         | 25,328                 |
| 收購附屬公司之淨現金流入            | 24 | <b>22,313</b>          | 59,112                 |
| 收購及注入合作／合資企業之資本         |    | <b>(833,811)</b>       | (1,196,743)            |
| 給予附屬公司之非控股權益之款項         |    | <b>(633,688)</b>       | (1,191,497)            |
| 給予合作／合資企業之款項            |    | <b>(2,408,270)</b>     | (1,013,244)            |
| 收回合作／合資企業之款項            |    | <b>2,494,096</b>       | 2,209,175              |
| 投資非上市實體之增加              |    | <b>(597,877)</b>       | -                      |
| 已抵押銀行存款之(增加)減少          |    | <b>(3,545)</b>         | 635,051                |
| 受限制銀行存款之(增加)減少          |    | <b>(492,596)</b>       | 221,310                |
| 償還應付代價                  |    | <b>(5,557)</b>         | (528,097)              |
| 其他投資現金流                 |    | <b>(54,448)</b>        | (28,364)               |
| <b>用於投資活動之現金流淨額</b>     |    | <b>(1,790,922)</b>     | (807,969)              |

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二一年  
(未經審核)  
千港元

二零二零年  
(未經審核)  
千港元

|                     | 附註 | 二零二一年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------|----|------------------------|------------------------|
| <b>融資活動：</b>        |    |                        |                        |
| 新增貸款                |    | 13,227,467             | 9,217,856              |
| 償還貸款                |    | (8,571,880)            | (4,575,171)            |
| 已付其他財務負債之現金代價       |    | (448,522)              | -                      |
| 已付永續資本證券之費用         |    | -                      | (7,805)                |
| 支付租賃負債              |    | (15,846)               | (19,770)               |
| 由附屬公司之非控股權益注入之資本    |    | 34,727                 | 723,183                |
| 來自附屬公司之非控股權益之款項     |    | 788,474                | 24,743                 |
| 償還來自附屬公司之非控股權益之款項   |    | (831,711)              | (1,086,507)            |
| 來自合資企業及聯營公司之款項      |    | 1,671,255              | 1,101,225              |
| 償還來自合資企業及聯營公司之款項    |    | (1,193,352)            | (444,663)              |
| 已付附屬公司之非控股權益之股息     |    | (156,220)              | -                      |
| 已付永續資本證券之分派         |    | (262,796)              | (265,065)              |
| 已付股息                |    | (412,135)              | (659,416)              |
| 已付利息                |    | (1,125,150)            | (1,180,489)            |
| <b>來自融資活動之現金流淨額</b> |    | <b>2,704,311</b>       | <b>2,828,121</b>       |
| <b>現金及現金等值之增加淨額</b> |    | <b>7,496,805</b>       | <b>869,974</b>         |
| 於一月一日之現金及現金等值       |    | 12,183,058             | 13,238,530             |
| 外匯匯率變動之影響           |    | 291,461                | (116,639)              |
| 於六月三十日之現金及現金等值      |    | 19,971,324             | 13,991,865             |
| 加：指定銀行結存            | 17 | 2,365,507              | 990,998                |
| <b>銀行結存及現金總額</b>    | 17 | <b>22,336,831</b>      | <b>14,982,863</b>      |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 1. 編製基礎

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

## 2. 主要會計政策

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

除應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致之新增會計政策外，截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所應用之會計政策及計算方法與編製集團截至二零二零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二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂，以編製集團的簡明綜合財務報表：

|  |                  |
|--|------------------|
| 香港財務報告準則第16號之修訂  | 2019冠狀病毒病－相關租金優惠 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、<br>香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號<br>及香港財務報告準則第16號之修訂 | 利率基準改革－第二階段      |

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



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則之修訂 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」的影響及會計政策

##### 2.1.1 會計政策

###### 金融工具

###### 因利率基準改革導致釐定合約現金流量之基準變動

就因利率基準改革導致釐定應用攤銷成本計量的財務資產或財務負債的合約現金流量之基準變動而言，集團應用實際可行簡易方法，以更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關財務資產或財務負債的賬面值並無重大影響。

僅在同時符合以下情況時，利率基準改革方要求釐定合約現金流量之基準變動：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須作出變動；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準（即緊接變動前的基準）。

###### 對沖會計

就利率基準改革要求的對沖風險、對沖項目或對沖工具作出的變動而言，集團對對沖關係的正式指定作出修訂，以反映於作出相關變動的報告期末前的變動。對沖關係的正式指定的有關修訂既不構成對沖關係的終止，亦不構成新對沖關係的指定。

###### 現金流對沖

當對現金流對沖中的對沖項目進行修訂以反映利率基準改革要求的變動時，現金流對沖儲備中累計的金額被視為根據釐定對沖未來現金流量依據的替代基準利率計算。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則之修訂 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」的影響及會計政策 (續)

##### 2.1.1 會計政策 (續)

###### 租賃

###### 集團作為承租人

###### 因利率基準改革導致釐定未來租賃付款之基準變動

就因利率基準改革導致釐定未來租賃付款之基準變動而言，集團應用實際可行簡易方法，透過使用不變的貼現率將經修訂租賃付款貼現來重新計量租賃負債，惟租賃付款變動乃由浮動利率變動引起除外。在該情況下，集團使用反映利率變動的經修訂貼現率，並對相關使用權資產作出相應調整。僅在同時符合以下情況時，利率基準改革方要求租賃修改：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須作出修改；及
- 釐定租賃付款的新基準在經濟上等同於過往基準（即緊接修改前的基準）。

###### 集團作為出租人

###### 因利率基準改革導致釐定未來租賃付款之基準變動

就不作為一項單獨租賃入賬的融資租賃因利率基準改革導致釐定未來租賃付款之基準變動而言，集團應用與金融工具所適用者相同的會計政策。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 應用香港財務報告準則之修訂 (續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革－第二階段」的影響及會計政策 (續)

##### 2.1.2 過渡及影響概要

於二零二一年一月一日，集團有若干財務負債，其利息與將會或可能會受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。

下表顯示未完成合約的總金額。財務負債的金額乃按其賬面值列示，而衍生工具的金額乃按其名義金額列示。

|             | 港元<br>香港銀行同業拆息<br>(「香港銀行<br>同業拆息」)<br>千港元 | 美元<br>倫敦銀行同業拆息<br>(「倫敦銀行<br>同業拆息」)<br>千港元 |
|-------------|---|---|
| <b>財務負債</b> |   |   |
| 銀行及其他貸款     | 3,571,418                                 | 1,635,196                                 |
| <b>衍生工具</b> |   |   |
| 利率掉期合約      | —   | 2,325,000                                 |

集團擬應用實際可行簡易方法，就按攤銷成本計量之銀行及其他貸款因利率基準改革而導致的合約現金流量變動。由於上述合約於本中期期間並無過渡至相關替代利率，因此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用有關修訂的影響（如有）（包括額外披露）將於集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 收入

### (a) 來自客戶合約收入

| 按分部         | 截至二零二一年六月三十日止六個月    |                      |                  | 截至二零二零年六月三十日止六個月    |                      |                  |
|-------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|             | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元        | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元        |
| 貨品及服務的類別    |                     |                      |                  |                     |                      |                  |
| 物業銷售收入      | 4,509,910           | 53,542               | 4,563,452        | 7,793,003           | 91,600               | 7,884,603        |
| 物業管理及其他服務收入 | 266,324             | 4,625                | 270,949          | 227,370             | 4,276                | 231,646          |
| <b>總額</b>   | <b>4,776,234</b>    | <b>58,167</b>        | <b>4,834,401</b> | <b>8,020,373</b>    | <b>95,876</b>        | <b>8,116,249</b> |
| 按地區劃分市場     |                     |                      |                  |                     |                      |                  |
| 內地          | 3,571,487           | 58,167               | 3,629,654        | 8,020,373           | 95,876               | 8,116,249        |
| 香港          | 1,204,747           | -                    | 1,204,747        | -                   | -                    | -                |
| <b>總額</b>   | <b>4,776,234</b>    | <b>58,167</b>        | <b>4,834,401</b> | <b>8,020,373</b>    | <b>95,876</b>        | <b>8,116,249</b> |
| 收入確認時間      |                     |                      |                  |                     |                      |                  |
| 於某一時點確認的貨品  | 4,509,910           | 53,542               | 4,563,452        | 7,793,003           | 91,600               | 7,884,603        |
| 隨時間確認的服務    | 266,324             | 4,625                | 270,949          | 227,370             | 4,276                | 231,646          |
| <b>總額</b>   | <b>4,776,234</b>    | <b>58,167</b>        | <b>4,834,401</b> | <b>8,020,373</b>    | <b>95,876</b>        | <b>8,116,249</b> |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 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              | 截至二零二一年六月三十日止六個月    |                      |           | 截至二零二零年六月三十日止六個月    |                      |           |
|------------------|---------------------|----------------------|-----------|---------------------|----------------------|-----------|
|                  | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元 | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
| 來自客戶合約收入(附註3(a)) | 4,776,234           | 58,167               | 4,834,401 | 8,020,373           | 95,876               | 8,116,249 |
| 基金投資收入(附註)       | -                   | 21,240               | 21,240    | -                   | 16,965               | 16,965    |
| 來自商業之租金及其他收入     | 91,842              | 1,555                | 93,397    | 49,991              | 1,153                | 51,144    |
| 其他收入             | 91,842              | 22,795               | 114,637   | 49,991              | 18,118               | 68,109    |
| 集團總收入(附註4)       | 4,868,076           | 80,962               | 4,949,038 | 8,070,364           | 113,994              | 8,184,358 |

附註： 此款項主要為按實際利率計算之應收貸款利息收入。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 收入 (續)

### (c) 集團總收入

|                          | 截至六月三十日止六個月      |              |
|--------------------------|------------------|--------------|
|                          | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元 |
| 物業銷售及服務收入                | <b>4,834,401</b> | 8,116,249    |
| 基金投資收入                   | <b>21,240</b>    | 16,965       |
| 來自商業之租金及其他收入             | <b>93,397</b>    | 51,144       |
| 集團總收入                    | <b>4,949,038</b> | 8,184,358    |
| 集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入      | <b>4,077,112</b> | 2,710,513    |
| 集團分佔基建合作／合資企業之路費收入       | <b>954,127</b>   | 398,030      |
| 集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入 | <b>9,980,277</b> | 11,292,901   |

## 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 — 結合房地產基金及文旅商產業，以發展及投資房地產業務



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料 (續)

集團回顧期內之經營及呈報分部收入、溢利(虧損)、資產及負債之分析如下：

|          | 截至二零二一年六月三十日止六個月    |             |                      |           | 截至二零二零年六月三十日止六個月    |             |                      |           |
|----------|---------------------|-------------|----------------------|-----------|---------------------|-------------|----------------------|-----------|
|          | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 收費公路<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元 | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 收費公路<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
| 分部收入     | 4,868,076           | -           | 80,962               | 4,949,038 | 8,070,364           | -           | 113,994              | 8,184,358 |
| 分部溢利(虧損) | 649,856             | 303,421     | (278,623)            | 674,654   | 1,060,164           | 5,008       | (226,818)            | 838,354   |

|                                    | 於二零二一年六月三十日         |             |                      |              | 於二零二零年十二月三十一日       |             |                      |              |
|------------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|
|                                    | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 收費公路<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元    | 房地產<br>發展及投資<br>千港元 | 收費公路<br>千港元 | 產業投資<br>及資產管理<br>千港元 | 合計<br>千港元    |
| 分部資產<br>(包括合作/<br>合資企業及<br>聯營公司權益) | 99,538,214          | 6,142,286   | 10,529,013           | 116,209,513  | 85,810,067          | 6,035,653   | 9,515,000            | 101,360,720  |
| 分部負債                               | (81,236,455)        | (334,414)   | (1,354,475)          | (82,925,344) | (65,638,092)        | (318,436)   | (1,999,178)          | (67,955,706) |

## 4. 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,包括分佔聯營公司溢利(虧損)、分佔合作/合資企業溢利、出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)、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收益(虧損)、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務資產(負債)之公允值變動、按公允值計入損益之財務負債之投資虧損、對沖工具由對沖儲蓄重分類之收益、淨匯兌收益(虧損)、物業、機器及設備之折舊、使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出,惟不包括總部之收支。

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、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作/合資企業及聯營公司款項、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、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、租賃負債、應付所得稅、銀行及其他貸款、其他財務負債、按公允值計入損益之財務負債、衍生金融工具及遞延稅項負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料 (續)

### (b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

|               | 截至六月三十日止六個月           |                         |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
|               | 二零二一年<br>千港元          | 二零二零年<br>千港元            |
| 分部溢利總額        | <b>674,654</b>        | 838,354                 |
| 未歸類項目：        |                       |                         |
| 利息收入          | <b>1,138</b>          | 9,510                   |
| 企業收入          | <b>16,052</b>         | -                       |
| 企業費用          | <b>(7,087)</b>        | (14,963)                |
| 財務費用          | <b>(37,944)</b>       | (41,261)                |
| 期內綜合溢利        | <b>646,813</b>        | 791,640                 |
|               |                       |                         |
|               | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
| 分部資產總額        | <b>116,209,513</b>    | 101,360,720             |
| 未歸類資產：        |                       |                         |
| 物業、機器及設備      | -                     | 4                       |
| 使用權資產         | <b>24,313</b>         | 27,118                  |
| 按金及預付款項       | <b>44,974</b>         | 24,975                  |
| 銀行結存及現金       | <b>1,829,985</b>      | 1,868,070               |
| 綜合資產總額        | <b>118,108,785</b>    | 103,280,887             |
|               |                       |                         |
| 分部負債總額        | <b>(82,925,344)</b>   | (67,955,706)            |
| 未歸類負債：        |                       |                         |
| 應計費用          | <b>(7,618)</b>        | (5,628)                 |
| 銀行及其他貸款       | <b>(1,341,531)</b>    | (2,239,948)             |
| 按公允值計入損益之財務負債 | <b>(8,454)</b>        | (9,467)                 |
| 租賃負債          | <b>(25,645)</b>       | (28,284)                |
| 綜合負債總額        | <b>(84,308,592)</b>   | (70,239,033)            |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 5. 其他收益及損失

|                                      | 截至六月三十日止六個月  |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
|                                      | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 淨匯兌收益(虧損)                            | 404,235      | (56,090)     |
| 按公允值計入損益之財務負債之公允值變動                  |              |              |
| —有關外幣遠期合約                            | (72,565)     | 66,858       |
| 按公允值計入損益之財務負債之投資虧損                   |              |              |
| —有關外幣遠期合約                            | (21,155)     | —            |
|                                      | 310,515      | 10,768       |
| 按公允值計入損益之財務資產之公允值變動                  |              |              |
| —有關上市實體之投資                           | (29,308)     | —            |
| 對沖工具由對沖儲備重分類之收益(附註21)                | 5,386        | —            |
| 出售/撤銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)                | 265          | (9)          |
| 長期預付款項之減值虧損                          | —            | (36,626)     |
| 用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之<br>公允值收益(虧損) | 243          | (7,038)      |
| 投資物業之公允值變動                           | 5,324        | (63,708)     |
|                                      | 292,425      | (96,613)     |

## 6. 分佔合作/合資企業溢利

|                          | 截至六月三十日止六個月  |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
|                          | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 分佔基建合作/合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項) | 606,423      | 147,651      |
| 減分佔：                     |              |              |
| —收費公路經營權攤銷               | (153,273)    | (129,386)    |
| —所得稅支出                   | (106,779)    | (10,095)     |
|                          | 346,371      | 8,170        |
| 分佔其他合資企業之收益              | 53,884       | 198,517      |
|                          | 400,255      | 206,687      |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 7. 財務費用

|                   | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 借款利息              | 1,152,287    | 1,187,605    |
| 租賃負債利息            | 2,886        | 4,266        |
| 其他利息及財務費用         | 144,525      | 108,513      |
|                   | 1,299,698    | 1,300,384    |
| 減：撥充作銷售用途之發展中物業成本 | (786,562)    | (745,884)    |
|                   | 513,136      | 554,500      |

## 8. 稅前溢利

|                   | 截至六月三十日止六個月  |              |
|-------------------|--------------|--------------|
|                   | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 稅前溢利已扣除下列項目：      |              |              |
| 使用權資產之折舊          | 14,611       | 20,431       |
| 物業、機器及設備之折舊       | 7,676        | 13,440       |
|                   | 22,287       | 33,871       |
| 減：撥充作銷售用途之發展中物業成本 | (625)        | (123)        |
|                   | 21,662       | 33,748       |
| 及計入下列項目：          |              |              |
| 銀行利息收入            | 75,264       | 61,698       |

## 9. 所得稅支出

|                  | 截至六月三十日止六個月    |              |
|------------------|----------------|--------------|
|                  | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元 |
| 期內稅項：            |                |              |
| 香港利得稅            | 42,328         | -            |
| 中國企業所得稅（「企業所得稅」） | 176,659        | 537,183      |
| 中國土地增值稅（「土地增值稅」） | 127,209        | 281,375      |
| 預扣稅              | 34,848         | -            |
|                  | <b>381,044</b> | 818,558      |
| 遞延稅項             | 56,050         | 3,899        |
|                  | <b>437,094</b> | 822,457      |

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

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

## 10. 已付股息

|   | 截至六月三十日止六個月  |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 派付二零二零年末期股息每股港幣0.55元<br>（截至二零二零年六月三十日止六個月：<br>派付二零一九年末期股息每股港幣0.88元） | 412,135      | 659,416      |

董事會於二零二一年八月十八日宣佈派發二零二一年中期股息每股港幣0.15元（截至二零二零年六月三十日止六個月：每股港幣0.20元）合共約港幣1.12億元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1.50億元）。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。

中期股息乃按二零二一年八月十八日已發行股份749,336,566股之基準計算。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 11. 每股盈利

用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

|                       | 截至六月三十日止六個月    |              |
|-----------------------|----------------|--------------|
|                       | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元 |
| 用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利 | <b>325,132</b> | 430,034      |

|                      | 截至六月三十日止六個月         |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | 二零二一年<br>股份數目<br>千股 | 二零二零年<br>股份數目<br>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             |

截至二零二一年及二零二零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              |
|-----------------------|------------------|
| <b>已落成物業，按公允值計算</b>   |                  |
| 於二零二一年一月一日            | <b>4,046,258</b> |
| 本期增加                  | <b>98</b>        |
| 轉移自作銷售用途之已落成物業（附註(a)） | <b>82,597</b>    |
| 於損益確認之公允值變動（附註(b)）    | <b>5,324</b>     |
| 換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額       | <b>97,210</b>    |
| 於二零二一年六月三十日           | <b>4,231,487</b> |

附註：

- (a) 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益港幣243,000元。
- (b) 此款項為與投資物業有關的未變現公允值收益港幣5,324,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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、二零二一年六月三十日及二零二零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。

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

## 13. 合作/合資企業權益

|                    | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 基建合作/合資企業權益        |                       |                         |
| 投資成本               | 6,373,355             | 5,717,025               |
| 收回投資成本(附註(a))      | (3,205,072)           | (3,046,435)             |
| 分佔收購後溢利,扣減已收股息後之淨額 | 1,286,073             | 1,178,291               |
| 匯兌調整               | 664,418               | 563,549                 |
|                    | 5,118,774             | 4,412,430               |
| 房地產及其他合資企業權益       |                       |                         |
| 投資成本               | 8,951,006             | 8,731,073               |
| 分佔收購後溢利,扣減已收股息後之淨額 | 491,533               | 803,840                 |
| 未變現溢利(附註(b))       | (273,091)             | (215,682)               |
| 匯兌調整               | 324,477               | 111,426                 |
|                    | 9,493,925             | 9,430,657               |
|                    | 14,612,699            | 13,843,087              |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 13. 合作／合資企業權益 (續)

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。相關利息支出资本化於合資企業之物業存貨，而於二零二一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。於二零二一年六月三十日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,753,586,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣2,777,504,000元）。
- (d) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi（「SN合資企業」）及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri（「NKK合資企業」）的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業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。

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（「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1,081,771,000元）已由集團於二零一九年十二月三十一日前支付，及餘下代價224,800,000,000印尼盾（相等於港幣122,147,000元）已於二零二零年十二月結清。

於二零一九年十二月，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。

於二零二零年一月，集團與另外兩名合資企業夥伴訂立注資協議，據此，合資企業夥伴同意按合資企業夥伴權益比例向SN合資企業作出進一步注資。於二零二零年十二月三十一日，進一步注資194,828,832,000印尼盾（相等於港幣111,740,000元）已由集團全數支付。

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，故於收購日期及於二零一九年十二月三十一日具有高度不確定性。截至二零二零年十二月三十一日止年度，對該或然代價於收購日期暫時確定的公允值已被追溯調整。

於二零二一年六月三十日，應付代價之公允值由董事根據特許權協議項下收費公路收費調整的可能性釐定。

或然代價公允值計量詳情載於附註30。

- (e) 於二零二一年四月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購一間於印尼成立之有限公司PT Jasamarga Kualanamu Tol（「MKTT合資企業」）的45%股權。MKTT合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。MKTT合資企業有關活動之批准需徵得所有兩名合資企業合夥人一致同意，且MKTT合資企業列作集團之合資企業入賬。

收購MKTT合資企業股權的總代價為1,236,000,000,000印尼盾（相等於港幣656,330,000元），其中975,000,000,000印尼盾（相等於港幣517,736,000元）已由集團於二零二一年六月三十日前支付，餘下代價261,000,000,000印尼盾（相等於港幣141,910,000元）將於MKTT合資企業達至協定的累計收費公路費率調整之日與二零二二年六月三十日兩者中的較早者結清。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 14. 物業存貨

|                 | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 作銷售用途之已落成物業     | <b>8,090,148</b>      | 10,508,549              |
| 作銷售用途之發展中物業(附註) | <b>42,265,390</b>     | 37,356,425              |
|                 | <b>50,355,538</b>     | 47,864,974              |

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣19,382,862,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣19,624,121,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付給客戶。

## 15. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

|                      | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 應收合作／合資企業及聯營公司款項(附註) | <b>13,299,315</b>     | 13,808,673              |
| 流動部份                 | <b>2,613,398</b>      | 3,939,385               |
| 非流動部份                | <b>10,685,917</b>     | 9,869,288               |
|                      | <b>13,299,315</b>     | 13,808,673              |

附註：應收合作／合資企業及聯營公司款項均為無抵押，集團根據房地產合資企業及聯營公司之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作／合資企業表現，預期於呈報期結束後十二個月內可收回流動部份的款項。包括在二零二一年六月三十日之餘額港幣7,041,502,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣4,628,742,000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」)或中國貸款市場報價利率(「中國貸款市場報價利率」)訂明之可變利率計息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 16. 應收賬款、按金及預付款項

|                          | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>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                     | 60,540                | 242,940                 |
| 61至90日內                  | 9,581                 | 10,733                  |
| 超過90日                    | 65,763                | 36,258                  |
| 來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款       | 135,884               | 289,931                 |
| 預付土地開發成本(附註(b))          | 598,086               | 584,112                 |
| 支付收購物業存貨之按金(附註(c))       | 737,323               | 644,930                 |
| 預付增值稅及其他稅項               | 287,310               | 215,037                 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項           | 721,350               | 700,887                 |
| 應收賬款、按金及預付款項總額           | 2,479,953             | 2,434,897               |
| 減:其他應收賬款之減值虧損            | —                     | (12,943)                |
|                          | 2,479,953             | 2,421,954               |

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，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。於二零二一年六月三十日，集團於過往年度已悉數支付預付土地開發成本港幣598,086,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣584,112,000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。截至二零二一年六月三十日止期間，集團一直積極與地方政府磋商，以在相關地方當局的批准下加快整個土地發展進度，並將土地公開拍賣。迄今為止，與協定時間表並無重大偏差。
- (c) 於二零二一年六月三十日之金額是指支付收購內地及香港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。

## 17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款合共港幣118,344,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣114,799,000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2,365,507,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣1,872,911,000元）限用於發展若干物業項目。該等銀行結存包括根據內地及香港的有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售若干物業項目之物業所得款項。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至2.8厘（二零二零年十二月三十一日：0.01厘至4.2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                   |                |           |
| 於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日 | 749,336,566    | 74,934    |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 19. 永續資本證券

|                | 附註  | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------|-----|-----------------------|-------------------------|
| 2017年二月永續資本證券  | (a) | 2,348,475             | 2,348,515               |
| 2017年六月永續資本證券  | (a) | 2,284,882             | 2,283,261               |
| 2019年十一月永續資本證券 | (b) | 2,318,376             | 2,320,661               |
|                |     | <b>6,951,733</b>      | <b>6,952,437</b>        |

附註：

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



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 20. 銀行及其他貸款

|               | 附註  | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------------|-----|-----------------------|-------------------------|
| 2016年九月擔保優先票據 | (a) | <b>3,930,946</b>      | 3,925,807               |
| 2019年一月擔保優先票據 | (b) | –                     | 1,694,885               |
| 2019年二月擔保優先票據 | (c) | <b>3,187,543</b>      | 3,183,424               |
| 2019年九月擔保優先票據 | (d) | <b>3,746,532</b>      | 3,741,610               |
| 2020年三月擔保優先票據 | (e) | <b>2,353,315</b>      | 2,351,439               |
| 2020年九月擔保優先票據 | (f) | <b>3,225,675</b>      | 3,219,701               |
| 2021年一月擔保優先票據 | (g) | <b>3,922,423</b>      | –                       |
| 2019年境內債券     | (h) | <b>1,891,963</b>      | 1,766,036               |
| 銀行貸款          | (i) | <b>20,312,899</b>     | 18,020,992              |
| 其他貸款          | (j) | <b>686,488</b>        | 152,297                 |
|               |     | <b>43,257,784</b>     | 38,056,191              |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 20. 銀行及其他貸款 (續)

|                          | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>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                      | 6,844,027             | 8,094,740               |
| 超過一年但不超過兩年               | 5,234,444             | 3,949,563               |
| 超過兩年但不超過五年               | 15,503,038            | 13,068,746              |
|                          | <b>27,581,509</b>     | 25,113,049              |
| 有抵押貸款之償還期*：              |                       |                         |
| 一年內                      | 6,752,953             | 4,713,778               |
| 超過一年但不超過兩年               | 3,792,509             | 5,113,160               |
| 超過兩年但不超過五年               | 979,752               | 1,550,678               |
| 超過五年                     | 1,248,561             | 949,276                 |
|                          | <b>12,773,775</b>     | 12,326,892              |
| 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                 | 2,402,500             | —                       |
| — 超過兩年但不超過五年償還 (呈列於流動負債) | 500,000               | 616,250                 |
| 貸款總額                     | <b>43,257,784</b>     | 38,056,191              |
| 減：金額分類為流動負債              | <b>(16,499,480)</b>   | (13,424,768)            |
| 金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債      | <b>26,758,304</b>     | 24,631,423              |

\* 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(二零二零年十二月三十一日：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為零(二零二零年十二月三十一日：215,615,000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，已於二零二一年二月贖回，隨後於新加坡交易所撤回上市，且已於二零二一年二月二十二日生效。
- (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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：300,000,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.9厘計息，將於二零二五年三月到期。
- (f) 於二零二零年九月發行之2020年九月擔保優先票據之未償還本金額415,588,000美元(二零二零年十二月三十一日：415,588,000美元)，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率6厘計息，將於二零二五年九月到期。
- (g) 於二零二一年一月發行之2021年一月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元，於新加坡交易所上市。該票據按固定年利率5.2厘計息，將於二零二六年一月到期。
- (h) 集團於二零一九年九月發行未償還本金額人民幣1,500,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)之2019年境內債券。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。
- (i) 於二零二一年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣11,839,320,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣12,282,602,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或中國貸款市場報價利率加指定幅度，以年息介乎4厘至7.13厘(二零二零年十二月三十一日：4.15厘至7.13厘)計息。於二零二一年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣1,579,784,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣531,776,000元)，以固定年利率介乎4.5厘至5.22厘(二零二零年十二月三十一日：4.99厘至5.22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2.07厘至3.17厘(二零二零年十二月三十一日：1.46厘至5.68厘)計息。
- (j) 於二零二一年六月三十日，主要包括商業抵押擔保證券及從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣686,488,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣152,297,000元)，按固定年利率介乎5.5厘至18厘(二零二零年十二月三十一日：18厘)計息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 21. 衍生金融工具

|                | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>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        | —                     | 53,111                  |

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。於二零二零年十二月三十一日，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   |
| 支付固定利率範圍 | 1.6厘至1.75厘    |
| 收回浮動利率   | 三個月美元倫敦銀行同業拆息 |

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收益港幣58,497,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：公允值虧損港幣95,429,000元）已於其他全面收益中確認並累計於二零二一年六月三十日的現金流對沖儲備項下。於二零二一年二月及三月，所有上述利率掉期合約已提前終止，產生的收益港幣5,386,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）已於同期由對沖儲備重分類至損益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 22. 應付賬款及應計費用

|                      | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>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                 | 858,942               | 1,057,611               |
| 61至90日內              | 20,761                | 22,670                  |
| 超過90日                | 1,432,107             | 1,080,965               |
|                      | <b>2,311,810</b>      | 2,161,246               |
| 應付票據                 |                       |                         |
| 60日內                 | 8,485                 | 9,461                   |
| 61至90日內              | 227                   | 11,682                  |
| 超過90日                | 25,548                | 139                     |
|                      | <b>34,260</b>         | 21,282                  |
| 預提工程款                | <b>4,448,296</b>      | 5,672,305               |
|                      | <b>6,794,366</b>      | 7,854,833               |
| 預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅） | 881,807               | 796,862                 |
| 收購附屬公司及合作／合資企業之應付代價  | 380,135               | 238,087                 |
| 應付附屬公司之非控股權益之股息      | –                     | 152,570                 |
| 收取客戶購買物業訂金           | 537,173               | 23,864                  |
| 其他應付賬款（附註）           | 2,200,112             | 1,619,110               |
|                      | <b>10,793,593</b>     | 10,685,326              |

附註：其他應付賬款包括應付一名股東關於合資收購土地／房地產項目之款項港幣664,488,000元（二零二零年十二月三十一日：無）。於呈報期後，集團已悉數償還應付該股東款項。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 23. 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%股權，且投資者已支付總現金代價為50,000,000美元（相等於港幣390,000,000元）。該交易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，則集團須以港幣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。

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，集團於初步確認時按12%之實際年利率確認財務負債，即預期贖回金額現值為50,000,000美元（相等於港幣390,000,000元）。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。截至二零二一年六月三十日止六個月，集團購回Best Key的26.32%股權，向投資者支付的總現金代價為57,874,000美元（相等於港幣448,522,000元）。

按攤銷成本列賬之其他財務負債之變動如下：

|                              | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 於一月一日之賬面值                    | 448,522               | 408,958                 |
| 利息支出                         | -                     | 40,392                  |
| 購回及已付現金代價                    | (448,522)             | -                       |
| 匯兌調整                         | -                     | (828)                   |
| 於二零二一年六月三十日／二零二零年十二月三十一日之賬面值 | -                     | 448,522                 |

## 24. 收購附屬公司

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

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

於收購日，收購該些附屬公司之總資產淨額如下：

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



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 25. 或然負債

於二零二一年六月三十日，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9,544,697,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣8,879,572,000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。

於二零二一年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣3,288,555,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣3,180,588,000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(c)披露。

## 26. 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11,624,038,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣11,369,056,000元）及投資物業港幣1,425,478,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣910,164,000元）已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

## 27. 資本承擔

|  | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 已簽合同將注資入房地產合資企業，<br>但未在簡明綜合財務報表列賬之資本注資 | 251,101               | 361,332                 |

## 28. 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  |              |
|----------------|---------|--------------|--------------|
|                |         | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 基建合作／合資企業      | 利息收入    | 6,565        | 2,654        |
| 房地產及其他合資企業     | 利息收入    | 94,788       | 119,740      |
| 附屬公司之非控股權益     | 利息收入    | 3,872        | 12,801       |
| 房地產合資企業        | 利息支出    | 26,263       | –            |
| 房地產合資企業        | 管理費收入   | –            | 10,044       |
| 本公司一名主要股東之附屬公司 | 已產生建造成本 | 31,857       | 219,853      |
| 本公司一名主要股東之附屬公司 | 應付建造成本  | 35,342       | 142,767      |

截至二零二一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32,702,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣219,988,000元）。該名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。

截至二零二零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945,093,000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   |              |
|----------|---------------|--------------|
|          | 二零二一年<br>千港元  | 二零二零年<br>千港元 |
| 短期員工福利   | 93,953        | 147,241      |
| 退休福利計劃供款 | 3,033         | 3,291        |
|          | <b>96,986</b> | 150,532      |

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 29. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二一年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣61,917,211,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣59,006,006,000元）。於二零二一年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣27,680,989,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣27,698,248,000元）。

## 30. 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

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 30. 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   |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------|---|
|                                    | 二零二一年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 |       |   |
| 投資於非上市實體<br>(包括在按公允值<br>計入損益之財務資產) | 886,646               | 282,022                 | 第三級   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 收益法。</li> <li>— 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。</li> </ul>  |
| 投資於上市實體<br>(包括在按公允值<br>計入損益之財務資產)  | 17,943                | 46,729                  | 第一級   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 納斯達克資本市場上的報價釐定。</li> </ul>   |
| 利率掉期合約<br>(包括在衍生金融工具)              | —                     | (53,111)                | 第二級   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 貼現現金流。</li> <li>— 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(來自報告期末可觀察收益率曲線)及合約利率估計，按零孳息曲線貼現。</li> </ul>                |
| 外幣遠期合約<br>(包括在按公允值計<br>入損益之財務負債)   | (169,078)             | (94,669)                | 第二級   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 貼現現金流。</li> <li>— 公允值由交易對手之金融機構提供，其使用貼現現金流分析計量。遠期現金流乃根據遠期匯率(來自報告期末可觀察遠期匯率)及合約遠期匯率估計，並按反映若干交易對手之信貸風險的利率貼現。</li> </ul> |
| 或然代價<br>(包括在按公允值計入<br>損益之財務負債)     | (105,481)             | (105,412)               | 第三級   | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 根據特許權協議項下收費公路收費調整的可能性釐定。</li> </ul>  |
|                                    | <b>630,030</b>        | <b>75,559</b>           |       |   |

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 30. 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二零二一年六月三十日及二零二零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：

|               | 二零二一年六月三十日       |                  | 二零二零年十二月三十一日 |            |
|---------------|------------------|------------------|--------------|------------|
|               | 賬面值<br>千港元       | 公允值<br>千港元       | 賬面值<br>千港元   | 公允值<br>千港元 |
| 2016年九月擔保優先票據 | <b>3,930,946</b> | <b>3,894,530</b> | 3,925,807    | 3,881,626  |
| 2019年一月擔保優先票據 | –                | –                | 1,694,885    | 1,696,483  |
| 2019年二月擔保優先票據 | <b>3,187,543</b> | <b>3,226,077</b> | 3,183,424    | 3,245,886  |
| 2019年九月擔保優先票據 | <b>3,746,532</b> | <b>3,962,916</b> | 3,741,610    | 3,926,311  |
| 2020年三月擔保優先票據 | <b>2,353,315</b> | <b>2,424,092</b> | 2,351,439    | 2,379,033  |
| 2020年九月擔保優先票據 | <b>3,225,675</b> | <b>3,364,358</b> | 3,219,701    | 3,301,714  |
| 2021年一月擔保優先票據 | <b>3,922,423</b> | <b>3,919,679</b> | –            | –          |
| 2019年境內債券     | <b>1,891,963</b> | <b>1,900,721</b> | 1,766,036    | 1,800,456  |

## 31. 呈報期後之事項

於二零二一年七月十九日，本公司之全資附屬公司RKPF Overseas 2020 (A) Limited發行總面值為500,000,000美元的定息擔保優先票據，按年利率5.125厘計息及將於二零二六年七月到期。所得款項將全部或部分用於集團按照綠色金融框架進行合資格項目的資金支持或再融資。







# 路勁基建有限公司

