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
2023

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，在公路業務擁有近30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地區、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備約430萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於內地的四條高速公路及位於印尼的四條高速公路，皆位處主要的經濟走廊，總里程約610公里。

目　錄

2　財務概覽

4　管理層討論及分析

42　企業管治

43　權益披露

47　其他披露

51　集團資料

簡明綜合財務報表

F-1　簡明綜合財務報表審閱報告

F-2　簡明綜合損益表

F-3　簡明綜合損益及其他全面收益表

F-4　簡明綜合財務狀況表

F-6　簡明綜合權益變動表

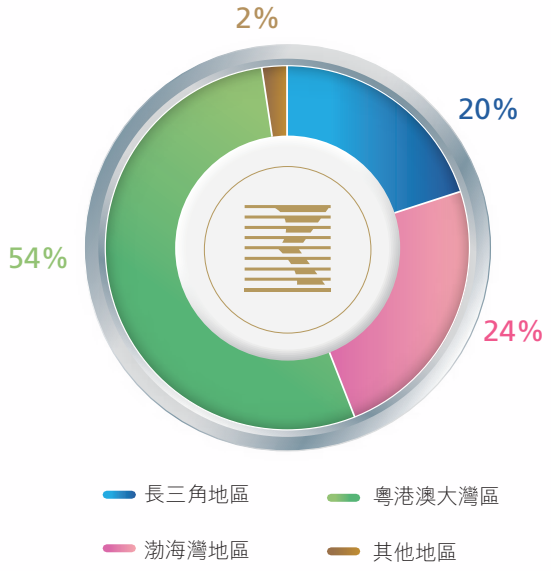
F-7　簡明綜合現金流量表

F-9　簡明綜合財務報表附註

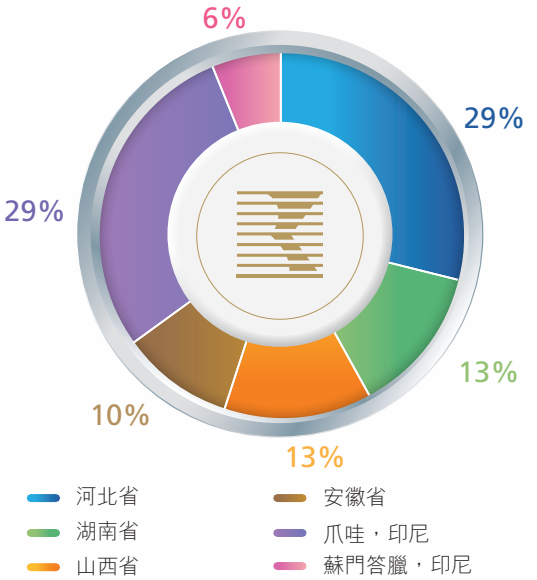
財務概覽

	截至六月三十日止六個月			截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
(人民幣百萬元)					
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)					
—內地項目	**15,268**	14,674	26,000	41,710	39,562
—香港項目	**419**	113	12,102	313	12,922
	15,687	14,787	38,102	42,023	52,484
高速公路項目路費收入	**1,979**	1,820	1,895	3,716	3,779
(百萬港元)					
集團收入	**6,277**	4,973	4,949	17,156	24,678
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	**8,592**	3,617	5,031	12,102	14,153
集團收入及集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	**14,869**	8,590	9,980	29,258	38,831
收費公路項目現金分成(包括收費公路項目償還之股東貸款)	**334**	488	377	636	604
期內／年度(虧損)溢利	**(881)**	469	647	459	1,984
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	**(1,220)**	85	325	(495)	1,028
本公司擁有人應佔權益	**18,856**	21,758	21,555	20,246	22,337
資產總額	**82,089**	102,255	118,109	90,002	108,236
銀行結存及現金	**7,137**	10,370	22,337	8,262	12,600
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	**25.16**	29.04	28.77	27.02	29.81

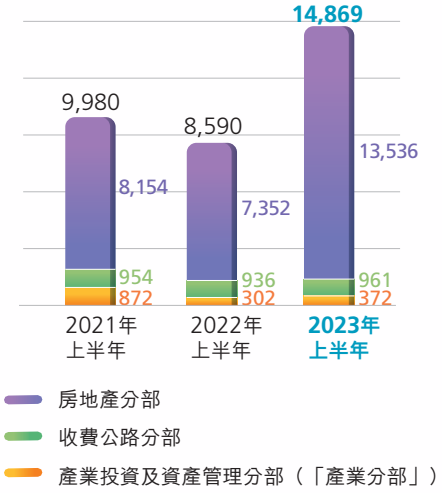
二零二三年上半年房地產項目收入貢獻按地區分析(包括合資及聯營企業項目)



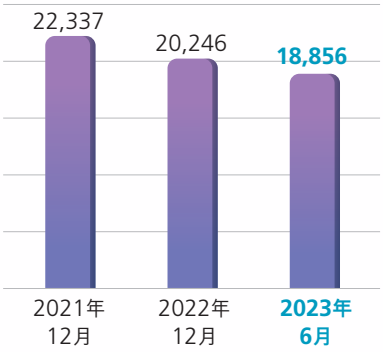
二零二三年上半年高速公路項目路費收入貢獻按地區分析



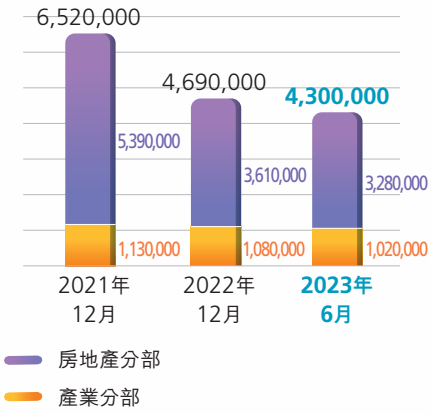
業務收入(包括分佔合作／合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)



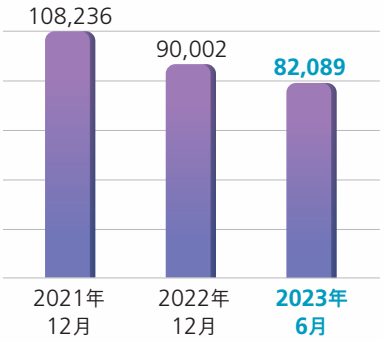
本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)



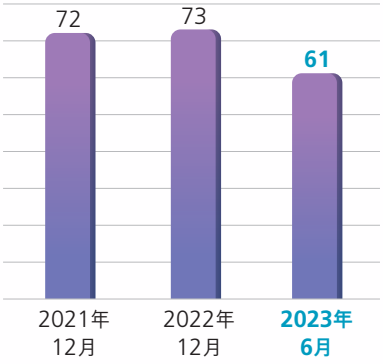
土地儲備(包括合資及聯營企業項目)
(平方米)



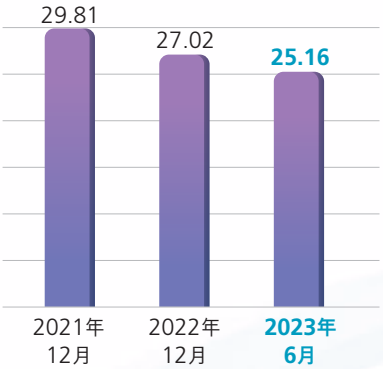
資產總額
(百萬港元)



淨權益負債比率
(%)



本公司擁有人應佔每股資產淨值
(港元)



管理層討論及分析

房地產項目
長三角地區
渤海灣地區
粵港澳大灣區
其他地區
渤海灣地區
21-23, 44
北京市
27
廊坊市
24-26
天津市
河北省
28-29
濟南市
山東省
其他地區
39
洛陽市
35-38, 45
鄭州市
河南省
長三角地區
江蘇省
5
鎮江市
6-8
南京市
9-12, 40
常州市
13-15, 41
無錫市
1-4
上海市
16-19,
42-43, 46
蘇州市
20
寧波市
浙江省
粵港澳大灣區
30-31, 47
廣州市
廣東省
32
佛山市
33-34
香港特別行政區

土地儲備

於二零二三年六月三十日

地區	發展面積 *	
	平方米	佔比
上海市	371,000	9%
江蘇省	1,698,000	39%
浙江省	68,000	2%
長三角地區	**2,137,000**	**50%**
北京市	203,000	5%
天津市	271,000	6%
河北省	206,000	5%
山東省	111,000	2%
渤海灣地區	**791,000**	**18%**
廣東省	237,000	6%
香港特別行政區	55,000	1%
粵港澳大灣區	**292,000**	**7%**
河南省	1,070,000	25%
其他地區	**1,070,000**	**25%**
總數	**4,290,000**	**100%**
其中：		
持作銷售用途之物業	3,830,000	89%
持作投資用途之物業	460,000	11%

* 含合資及聯營企業項目

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

長三角地區

1	路勁佘山院子 • 東園							
	發展面積(平方米)	104,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	122,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2026	位置	中華人民共和國(「中國」)上海市松江區小昆山鎮：東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路		

2	路勁 • 悅茂府							
	發展面積(平方米)	28,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至北清路、西至白牆港、北至陳家山路		

3	虹橋璀璨公館							
	發展面積(平方米)	174,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	77,000
	約可分予權益	33%	目標完成日期	2023	位置	中國上海市青浦區：東至涇南河路、南至滬青平公路、西至48-03地塊、北至會旭路		

4	都匯雲境							
	發展面積(平方米)	65,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	30,000
	約可分予權益	11.25%	目標完成日期	2024	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至滬宜公路、西至柳菊路、北至竹笛路		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

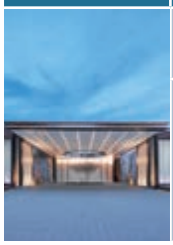
於二零二三年六月三十日

長三角地區

5	路勁城(鎮江)							
	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)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		

6	山語春風							
	發展面積(平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市江寧區：東至科技大道、南至研發二路、西至發展路、北至東吉大道		

7	鉑玥江南							
	發展面積(平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	29,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省南京市雨花臺經濟開發區西寇路南路以北、吉祥路以南		

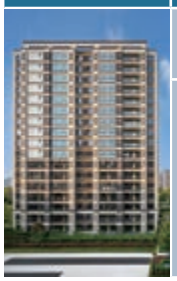
8	雲樾觀山府							
	發展面積(平方米)	146,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	67,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省南京市棲霞區仙林街道元化路以東、緯地路以南		

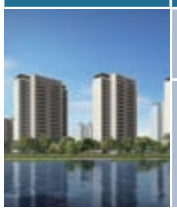
主要項目資料

持作銷售用途之物業

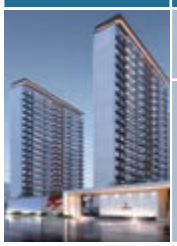
於二零二三年六月三十日

長三角地區

9	竹林壹號							
	發展面積(平方米)	62,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	52,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	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		

10	西岸時光							
	發展面積(平方米)	88,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	50,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		

11	玖園							
	發展面積(平方米)	112,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	60,000
	約可分予權益	95%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省常州市武進區牛塘鎮延政西大道南側、漕溪路東側		

12	鉑樾雲庭							
	發展面積(平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S	土地面積(平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至運河路、西至新慶路、北至吳塘路		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

長三角地區

13	溪西雲境							
	發展面積(平方米)	28,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	53,000
	約可分予權益	20%	目標完成日期	已完成	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		

14	雲錦東方							
	發展面積(平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省無錫市惠山區洛社鎮312國道與永輝路交叉口西南側		

15	御璟天璽							
	發展面積(平方米)	105,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	76,000
	約可分予權益	24.75%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省無錫市經濟開發區具區路與貢湖大道交叉口西北側		

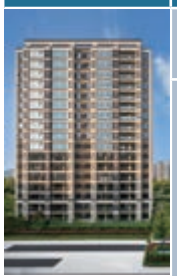
16	路勁 • 璞玉瀾岸							
	發展面積(平方米)	40,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	79,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市相城區黃埭鎮康陽路東，春光路南		

主要項目資料

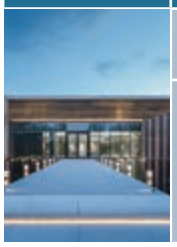
持作銷售用途之物業

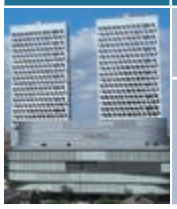
於二零二三年六月三十日

長三角地區

17	蔚然錦綉花園							
	發展面積(平方米)	25,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	48,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	已完成	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		

18	蔚然璀璨花園							
	發展面積(平方米)	97,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	50,000
	約可分予權益	35%	目標完成日期	2023	位置	中國江蘇省蘇州市吳中太湖國家旅遊度假區香山北路東側，後塘路北側		

19	瀾悅溪雲							
	發展面積(平方米)	115,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區高貿區興浦路西、民勝路南		

20	路勁 • 新天地(寧波)							
	發展面積(平方米)	18,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	20,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷32號		

主要項目資料

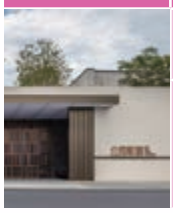
持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

渤海灣地區

21	路勁 • 雲河上苑							
	發展面積(平方米)	25,000	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	2025	位置	中國北京市密雲區李各莊路		

22	路勁 • 御和府							
	發展面積(平方米)	44,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	99,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	已完成	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		

23	公園和御							
	發展面積(平方米)	71,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	41,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	2024	位置	中國北京市順義區仁和鎮順泰路西側、雙平街北側		

24	路勁 • 太陽城							
	發展面積(平方米)	140,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/C	土地面積(平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	2026	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		

25	路勁 • 雋瀾灣							
	發展面積(平方米)	26,000	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		

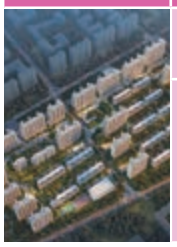
主要項目資料

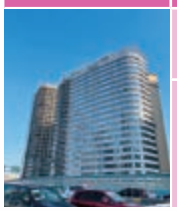
持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

渤海灣地區

26	雋悅府							
	發展面積(平方米)	91,000	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	2025	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		

27	公園上城							
	發展面積(平方米)	206,000	性質	住宅	完成階段(附註)	F/S/C	土地面積(平方米)	117,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2025	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		

28	路勁中心							
	發展面積(平方米)	24,000	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	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		

29	璟悅府							
	發展面積(平方米)	61,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	50,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

粵港澳大灣區

30	桐悅花園							
	發展面積(平方米)	88,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	58,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	2023	位置	中國廣東省廣州市花都區鳳凰南路以東，花都湖以南		

31	路勁 • 星棠							
	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)	18,000
	約可分予權益	70%	目標完成日期	2024	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側		

32	路勁 • 天雋匯							
	發展面積(平方米)	35,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

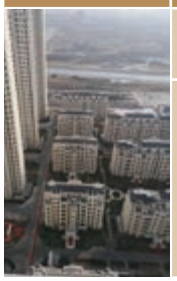
粵港澳大灣區

33	晉環							
	發展面積(平方米)	15,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		

34	凱和山(前稱掃管笏項目)							
	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	2024	位置	香港新界屯門市地段第520號		

其他地區

35	路勁 • 國際城(鄭州)							
	發展面積(平方米)	35,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		

36	路勁 • 九郡							
	發展面積(平方米)	583,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P/S/C	土地面積(平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2027	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		

主要項目資料

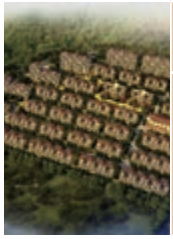
持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

其他地區

37	悅東園							
	發展面積(平方米)	82,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	24,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2023	位置	中國河南省鄭州市國家經濟技術開發區凌雲路以北、宇龍街以東(規劃路名：白石東街)、朗星路以南		

38	路勁 • 中原國際慢城							
	發展面積(平方米)	246,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	249,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2026	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		

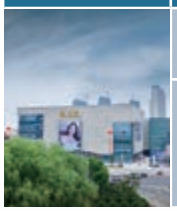
39	路勁 • 領山(洛陽)							
	發展面積(平方米)	106,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2026	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		

主要項目資料

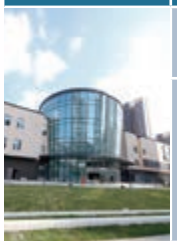
持作投資用途之物業

於二零二三年六月三十日

長三角地區

40	路勁 • 又一城(常州)							
	發展面積(平方米)	120,000	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		

41	梅里古鎮							
	發展面積(平方米)	51,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	54,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		

42	路勁 • 鳳凰城(含鳳凰新天地及星瀾薈)							
	發展面積(平方米)	81,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	86,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中新大道東與榭雨街南交界		

43	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		

20	路勁 • 新天地(寧波)							
	發展面積(平方米)	50,000	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

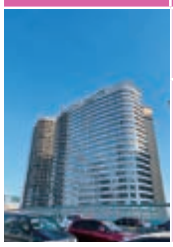
持作投資用途之物業

於二零二三年六月三十日

渤海灣地區

44	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		

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

28	路勁中心 • 悠樂廣場							
	發展面積(平方米)	26,000	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	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		

其他地區

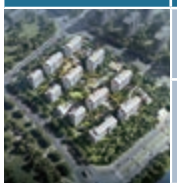
45	路勁 • 中央特區							
	發展面積(平方米)	18,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	9,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商鼎路與農業東路交界		

於二零二三年上半年取得之新項目

持作銷售用途之物業

於二零二三年六月三十日

長三角地區

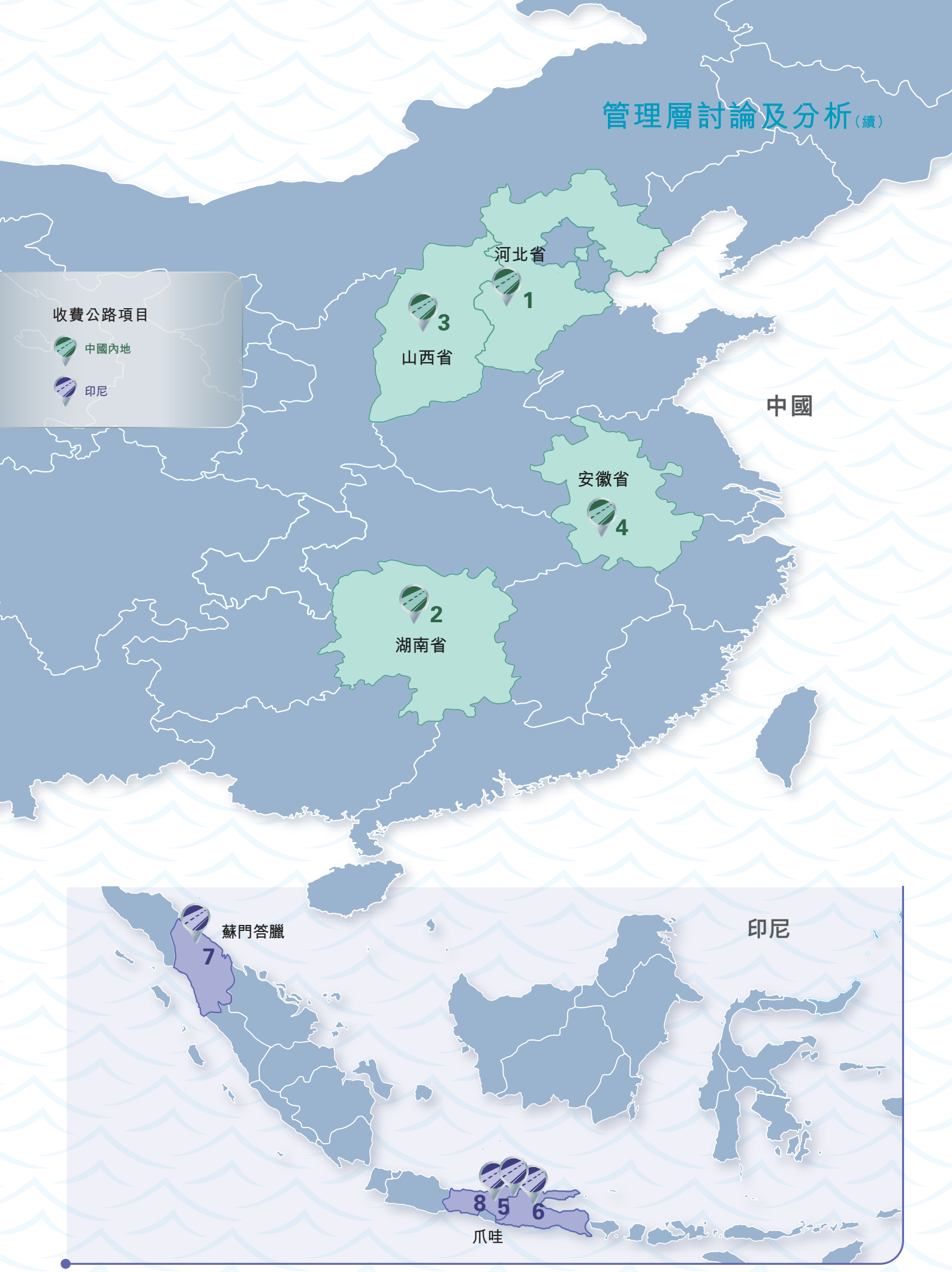
46	工業園區項目							
	發展面積(平方米)	37,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	31,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2024	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區萬壽街東側、若水路北側		

粵港澳大灣區

47	番禺區項目							
	發展面積(平方米)	52,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P	土地面積(平方米)	24,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國廣東省廣州市番禺區番禺大道西側、東興路南側		

附註：

「P」 代表「規劃及設計」
「S」 代表「上蓋工程」
「F」 代表「地基工程」
「C」 代表「已落成」


收費公路項目
中國內地
印尼
河北省
1
3
山西省
中國
安徽省
4
2
湖南省
蘇門答臘
7
印尼
8
5
6
爪哇

主要項目資料

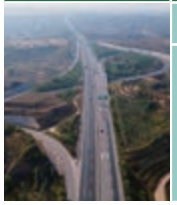
收費公路項目

於二零二三年六月三十日

中國內地

1	保津高速公路					
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	省高速S3700 保定至天津段 ~ 四車道		路昇投資有限公司		

2	長益高速公路					
	位置	湖南省	全長	63公里	所佔權益(附註)	43.17%
	路線	國高速G5513 長沙至益陽段 ~ 四車道		路冠投資有限公司 路捷投資有限公司 路發投資有限公司 路耀投資有限公司 路雄投資有限公司 路聯投資有限公司		

3	龍城高速公路					
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	省高速S2002榆次龍白村至祁縣城趙段 ~ 六車道		路安投資有限公司		

4	馬巢高速公路					
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益(附註)	49%
	路線	國高速G4221 馬鞍山至巢湖段 ~ 六車道		Road King (China) Infrastructure Limited 路勁(中國)基建有限公司*		

* 僅供識別

主要項目資料

收費公路項目

於二零二三年六月三十日

印尼

5	Solo Ngawi (「SN」)高速公路					
	位置	中及東爪哇省	全長	91公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速Solo Ngawi ~ 四車道		盈紀有限公司		

6	Ngawi Kertosono Kediri (「NKK」)高速公路					
	位置	東爪哇省	全長	107公里	所佔權益(附註)	40%
	路線	橫跨爪哇高速 Ngawi Kertosono Kediri ~ 四車道		盈紀有限公司		

7	Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi (「MKTT」)高速公路					
	位置	北蘇門答臘省	全長	62公里	所佔權益(附註)	45%
	路線	橫跨蘇門答臘高速 Medan Kualanamu Tebing Tinggi ~ 四車道		Kings Ring Limited		

8	Semarang Batang (「SB」)高速公路					
	位置	中爪哇省	全長	75公里	所佔權益(附註)	39.77%
	路線	橫跨爪哇高速Semarang Batang ~ 四車道		Kings Bless Limited		

附註：

於二零二三年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%(二零二二年十二月三十一日：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)二零二三年上半年實現物業銷售額等值人民幣156.87億元及高速公路項目路費收入等值人民幣19.79億元，合共約人民幣176.66億元，較去年同期上升6%。二零二三年上半年集團錄得虧損港幣8.81億元，股東應佔虧損港幣12.20億元，每股虧損為港幣1.63元，每股淨資產為港幣25.16元。

截至二零二三年六月三十日，集團土地儲備合共約430萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為126萬平方米。

各業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二三年上半年，內地房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在2019冠狀病毒疫情(「疫情」)積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是二至三月份，熱點城市出現「小陽春」銷情。二季度，購房者置業情緒快速下滑，主要因為內地經濟復甦基礎不穩固，需求不振，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的穩定發展有十分重要的作用，故此今年上半年，中央和各部委繼續頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，限購、限售及信貸等政策進一步放鬆，行業政策環境進入寬鬆週期，惟購房客戶對經濟及樓市信心難於短期內全面恢復。

集團運營團隊緊貼市場走勢，抓緊一季度的銷售窗口，房地產分部二零二三年上半年實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣151.87億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣140.94億元及銷售協議待轉合同為人民幣10.93億元。

物業銷售及交付

二零二三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：

	銷售額		交付額	
地區 (附註)	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	8,041	374,000	3,681	199,000
渤海灣地區	5,404	278,000	4,465	219,000
粵港澳大灣區	1,691	71,000	10,030	83,000
其他地區	51	6,000	–	–
合計(二零二三年上半年)	15,187	729,000	18,176	501,000
合計(二零二二年上半年)	14,340	631,000	8,358	489,000

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。

二零二三年上半年，房地產分部物業銷售均價每平方米人民幣20,800元。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區，分別佔總銷售額約53%及36%。於二零二三年六月三十日，已銷售但未交付的面積為123萬平方米。

二零二三年上半年，房地產分部物業交付大幅增加，主要因香港晉環項目於期內集中交付已售物業予業主，交付額達港幣106.38億元。交付均價因香港晉環項目之交付而大幅上升至每平方米人民幣36,300元，其中香港項目交付均價為每平方米港幣361,000元，內地項目交付均價為每平方米人民幣18,700元。

財務回顧

二零二三年及二零二二年上半年集團房地產分部的表現分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	**6,243**	4,916
毛利	**718**	1,797
期內經營溢利(不含匯兑虧損)	**43**	1,050

二零二三年上半年，集團房地產分部業務收入主要乃物業交付收入。因房地產市場持續下行，期內交付物業的價格下降，毛利率因而下跌至12%。去年同期毛利率較高，主要因去年同期交付部份較高毛利率的項目及前期竣工項目進行結算，成本有所節省所致。期內房地產分部虧損約為港幣4.30億元，撇除匯兑虧損約港幣4.73億元後，期內經營溢利為港幣4,300萬元。

土地儲備

二零二三年上半年，受預供地新規影響，供地數量大幅減少，同時受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，房企拿地依然審慎，土地市場成交規模明顯縮減，國央企仍為拿地主力。二零二三年上半年集團房地產分部在內地通過土地掛牌形式取得了兩幅住宅用地，樓面面積合共約89,000平方米，新地塊與有實力企業合作發展，藉此分散集團之財務承擔。

省份／直轄市	可分予權益	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
長三角地區				
蘇州市	51%	31,000	37,000	1,377
粵港澳大灣區				
廣州市	51%	24,000	52,000	1,290

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。於二零二三年六月三十日，房地產分部土地儲備約328萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的60%。

二零二三年上半年，集團在施面積為295萬平方米，而竣工面積為32萬平方米。預計二零二三年下半年，集團在施面積為291萬平方米，竣工面積為148萬平方米。

展望下半年，預期內地房地產市場將延續築底行情，各城市分化持續明顯，下半年需要更大力度的托底政策才能遏制市場下行趨勢。中央政府及地方政府有望適時調整優化房地產政策，逐步鬆綁限制性購房政策，以支持剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。同時，預期各地於下半年將逐漸加大推地力度，土地供應或將出現回升。惟受市場信心尚未修復及房企資金緊張等因素影響，預期土地市場會延續上半年「局部火熱、整體偏冷」的態勢，集團將審視市場形勢及現金流情況而調整參與拍地策略。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，國內需求不足，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。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態度。

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

主要項目概況

長三角地區

上海市－都匯雲境

二零二三年上半年，都匯雲境簽訂銷售合同金額為人民幣11.23億元，實現均價約人民幣45,000元／平方米。項目首批單位預計在二零二四年下半年竣工並交付。

南京市－雲樾觀山府

二零二三年上半年，雲樾觀山府簽訂銷售合同金額為人民幣11.07億元，實現均價約人民幣34,000元／平方米。項目首批單位預計在二零二四年上半年竣工並交付。

常州市－竹林壹號

二零二三年上半年，竹林壹號簽訂銷售合同金額為人民幣3.70億元，住宅實現均價約人民幣24,000元／平方米。二零二三年上半年項目交付金額為人民幣4.34億元，交付面積18,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為23,000平方米。

蘇州市－路勁 • 鳳凰城

二零二三年上半年，路勁 • 鳳凰城交付金額為人民幣7.67億元，交付面積24,000平方米。項目將在二零二三年下半年繼續交付餘下住宅。

蘇州市－瀾悅溪雲

二零二三年上半年，瀾悅溪雲簽訂銷售合同金額為人民幣5.52億元，住宅實現均價約人民幣30,000元／平方米。項目預計在二零二四年下半年竣工並交付。

無錫市－溪西雲境

二零二三年上半年，溪西雲境簽訂銷售合同金額為人民幣4.39億元，實現均價約人民幣18,000元／平方米。二零二三年上半年項目交付金額為人民幣2.45億元，交付面積15,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為5,000平方米。

渤海灣地區

北京市－路勁 • 御和府

二零二三年上半年，路勁 • 御和府簽訂銷售合同金額為人民幣7.41億元，住宅實現均價約人民幣36,000元／平方米。二零二三年上半年項目交付金額為人民幣12.05億元，交付面積39,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為18,000平方米。

北京市－公園和御

二零二三年上半年，公園和御簽訂銷售合同金額為人民幣7.36億元，住宅實現均價約人民幣37,000元／平方米。項目預計在二零二四年下半年竣工並交付。

天津市－路勁 • 太陽城

二零二三年上半年，路勁 • 太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣15.99億元，住宅實現均價約人民幣24,000元／平方米。二零二三年上半年項目交付金額為人民幣16.20億元，交付面積74,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為6,000平方米。

廊坊市－公園上城

二零二三年上半年，公園上城簽訂銷售合同金額為人民幣5.15億元，住宅實現均價約人民幣12,000元／平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為37,000平方米。

濟南市－璟悅府

二零二三年上半年，璟悅府簽訂銷售合同金額為人民幣6.47億元，住宅實現均價約人民幣21,000元／平方米。二零二三年上半年交付金額為人民幣5.27億元，交付面積30,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為18,000平方米。

濟南市－金茂逸墅

二零二三年上半年，金茂逸墅簽訂銷售合同金額為人民幣4.20億元，交付金額為人民幣4.51億元，交付面積24,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為5,000平方米。

粵港澳大灣區

廣州市－桐悅花園

二零二三年上半年，桐悅花園簽訂銷售合同金額為人民幣6.98億元，住宅實現均價約人民幣25,000元／平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為70,000平方米。

香港特別行政區－晉環

二零二三年上半年，晉環簽訂銷售合同金額為港幣3.57億元，住宅實現均價約港幣424,000元／平方米。二零二三年上半年交付金額為港幣106.38億元，交付面積29,000平方米。預計項目在二零二三年下半年交付面積約為2,000平方米。

新增項目

於二零二三年上半年取得：

長三角地區

蘇州市－工業園區項目

於二零二三年五月，集團通過土地掛牌形式，聯同合作夥伴取得位於蘇州市工業園區一幅住宅用地。項目位於工業園區萬壽街東側、若水路北側，屬獨墅湖板塊，是公司長期深耕區域。項目緊鄰地鐵2號線出入口，西側緊鄰獨墅湖公園，擁有一線湖景，環境優美，周邊各類配套十分完善，且容積率低，適宜打造高品質改善產品。項目佔地面積為31,000平方米，樓面面積為37,000平方米。預計於二零二三年年底開售。

粵港澳大灣區

廣州市－番禺區項目

於二零二三年六月，集團通過土地掛牌形式，取得位於廣州市番禺區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於番禺區番禺大道西側、東興路南側，屬區政府及番禺廣場核心區，周邊商業、學校、醫療、公園配套齊全，近地鐵番禺廣場站(四條地鐵交匯站)，居住氛圍濃厚，適宜打造優質住宅產品。項目佔地面積為24,000平方米，樓面面積為52,000平方米。預計於二零二三年年底開售。

(ii) 收費公路分部

車流量及路費收入

二零二三年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入的分析如下：

	日均混合車流量 架次	路費收入 人民幣百萬元
內地高速公路項目		
保津高速公路	68,800	381
唐津高速公路(附註1)	57,000	199
長益高速公路	82,200	262
龍城高速公路	24,000	249
馬巢高速公路	41,300	195
合計	273,300	1,286
印尼高速公路項目		
SN高速公路	21,200	196
NKK高速公路	18,900	150
MKTT高速公路	22,200	121
SB高速公路	29,400	226
合計	91,700	693
總額(二零二三年上半年)	365,000	1,979
總額(二零二二年上半年)(附註2)	275,100	1,820

附註1：唐津項目收費權於二零二三年四月十九日終止。

附註2：印尼SB高速公路之收購交易於二零二二年十二月五日完成，故去年同期不含SB高速公路之數據。

二零二三年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為365,000架次及人民幣19.79億元，較去年同期分別上升33%及9%。

內地高速公路項目

二零二三年上半年，集團內地高速公路項目路費收入較去年同期下降7%至人民幣12.86億元，日均混合車流量較去年同期上升27%至273,300架次，主要因內地取消疫情管控，客車車流量顯著增長，但貨車車流量則受內地及國際經濟下行影響，較去年同期則有所下降。此外，唐津高速公路項目收費權於四月十九日到期，不再為集團提供分成。隨著政府出臺一系列的經濟刺激政策、內地及國際經濟雙迴圈的逐步形成，預期內地經濟將企穩回升，加上雄安新區建設力度加大，預期下半年集團內地高速公路各項目路費收入及車流量均會有所提升。

印尼高速公路項目

二零二三年上半年，集團印尼高速公路項目路費收入較去年同期大幅增長56%至人民幣6.93億元，日均混合車流量較去年同期上升53%至91,700架次，主要受益於二零二二年年底完成收購一條位於印尼中爪哇省之SB高速公路之39.77%權益，進一步擴大海外公路組合(剔除新收購的SB高速公路，路費收入較去年同期增長5%至人民幣4.67億元，日均混合車流量較去年同期上升4%至62,300架次)。二零二三年上半年，印尼經濟穩步上揚，尤其是汽車柴油價格逐漸下降導致假期出行及旅遊的車流量有所增加。預計下半年印尼經濟增長將保持現時趨勢，印尼高速公路路費收入及車流量均會繼續增長。

財務回顧

二零二三年上半年，集團分佔基建合作／合資企業溢利為港幣3.68億元，略高於去年同期，主要受惠於新收購之SB高速公路，印尼高速公路項目路費收入較去年同期大幅增長56%，及內地高速公路項目採取了節約減支措施，抵銷了部分內地高速公路項目路費收入下跌的影響。

二零二三年上半年，集團公路分部溢利(扣除總部支出和稅費後)為港幣2.53億元，較去年同期下跌港幣5,500萬元，主要由於集團新增1.55億美元貸款用於融資部分SB高速公路收購款，導致上半年利息支出增加。同期，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣3.34億元。

未來，集團將重點推動印尼高速公路項目收費費率調升事宜，積極配合亞太地區經濟發展政策，繼續物色及調整高速公路項目，從而優化集團收費公路業務。

收費公路項目概況

保津高速公路

二零二三年上半年日均車流量較去年同期上升28%，路費收入較去年同期下降2%。車流量上升較大原因主要是上半年疫情管控取消後，客車車流量顯著增長，但受累於內地及國際經濟下行的影響，貨運車輛大幅減少以及雄安新區建設施工規模未及預期的影響，路費收入在車流量增長幅度較高的情況下仍略有下降。但隨著政府新出臺的經濟刺激政策、中央加大雄安新區下半年建設規模等利好因素，預期保津高速公路下半年車流量及收入表現將會好於上半年。

唐津高速公路

二零二三年上半年日均車流量較去年同期上升41%，路費收入較去年同期下降36%，車流量上升主要是上半年內地疫情管控取消後，內地旅遊出行持續增長，客車車流量增幅較大，但受累於唐津項目收費權於四月份結束，路費收入較去年同期大幅下降。

長益高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入較去年同期上升23%及7%，主要因上半年內地疫情管控取消後，內地旅遊持續火熱，車輛出行增加特別是客車車流量的提升。收入增長不及車流量增長主要受內地及國際經濟下行，貨車車流量下降產生。隨著政府新出臺的經濟刺激政策，預期長益高速公路下半年車流量及收入表現將繼續有所增長。

龍城高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別持平及下降5%，主要受內地及國際經濟下行，貨物運輸特別是煤炭市場低迷等不利因素的影響，貨車車流量減少較為明顯。隨著政府新出臺的經濟刺激政策，預期龍城高速公路下半年車流量及收入表現將有所增長。

馬巢高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升38%及17%，主要是上半年內地疫情管控取消後，個人出行意願增強，客車車流量有顯著增長，以及蕪湖長江大橋半封閉施工，車輛繞行項目車流量增加等有利因素的影響，車流量與收入均有較高增長。車流量增長幅度高於路費增長幅度主要因貨車車流量增長少於客車車流量增長產生。隨著內地經濟的好轉及國際形勢不變差的情況，預期馬巢高速公路下半年車流量及收入表現將繼續有所增長。

SN高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升5%及7%，主要由於經濟增長穩步上揚，疫情管控結束後出行及旅遊車輛明顯增加，而且上半年梭羅市內舉行了大型嘉年華及演唱會活動，增加區域間交通流量。項目上半年整體經營情況良好，農曆新年假期、復活節假期、齋戒月和開齋節期間出行車輛增加，故整體車流量和路費收入都有增長。集團亦正推動SN高速公路特殊收費費率調升事宜，如果下半年成功爭取到上調收費標準，預計可以令本年路費收入同比有較大升幅。

NKK高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入與去年同期基本持平。項目上半年整體經營情況良好，雖然油價仍然偏高令整體車流量有所下降，但經濟穩步增長基本抵銷了油價的影響，加上復活節假期、齋戒月和開齋節期間出行車輛增加，故整體車流量同比基本持平。集團亦正推動NKK高速公路收費費率調升事宜，如果下半年成功爭取到上調收費標準，預計可以令本年路費收入同比有所升幅。本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘路段將延至明年建設。

MKTT高速公路

二零二三年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別上升7%及9%，主要由於上下游的公路相繼建成，部分公路進行半幅通車吸引額外車輛使用MKTT高速公路。疫情管控取消後出行及旅遊車輛明顯增加，而且上半年周邊地區舉行國際賽艇賽事，旅遊車流量增加，收入增長強勁。項目上半年整體經營情況良好，農曆新年假期、復活節假期、齋戒月和開齋節期間出行車輛增加，故整體車流量和路費收入都有增長。集團亦正推動MKTT高速公路收費費率調升事宜，如果下半年成功爭取到上調收費標準，預計可以令本年路費收入同比有所升幅。

SB高速公路

集團於二零二二年十二月五日完成收購位於印尼中爪哇省之SB高速公路，該公路是橫跨爪哇高速公路網的組成部份，連接三寶壟(中爪哇省首府)與巴唐，其主要服務於中爪哇最大城市三寶壟、Jenderal Ahmad Yani機場、Tanjung Emas港以及中爪哇省其他工業區及城市。本項目之特許經營權為50年，直至二零六六年為止，總長度為75公里。二零二三年上半年，日均車流量為29,400架次，路費收入為人民幣2.26億元。集團亦正推動SB高速公路特殊收費費率調升事宜，如果下半年成功爭取到上調收費標準，預計可以令本年路費收入同比有較大升幅。

(iii) 產業分部

二零二三年上半年，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5.00億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣3.90億元及銷售協議待轉合同約人民幣1.10億元。截至二零二三年六月三十日，產業分部土地儲備約102萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積為3萬平方米。其他原產業業務，主要包括房地產基金投資及文旅業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減，並停止投資新業務。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

集團財務回顧

未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	**6,277**	4,973
毛利	**694**	1,808
利息收入	**167**	227
其他虧損淨值	**(965)**	(493)
銷售及經營費用	**(695)**	(623)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	**732**	436
財務費用	**(582)**	(550)
稅前(虧損)溢利	**(649)**	805
所得稅支出	**(232)**	(336)
期內(虧損)溢利	**(881)**	469
應佔(虧損)溢利：		
－本公司擁有人	**(1,220)**	85
－永續資本證券持有人	**266**	267
－其他附屬公司之非控股權益	**73**	117
	(881)	469

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。

其他虧損淨值

其他虧損淨值主要包括因期內人民幣持續貶值而錄得匯兑淨虧損約港幣5.04億元(二零二二年：港幣4.90億元)。另外，受疲弱的房地產市場所影響，物業與相關資產之減值撥備亦有所增加。

分佔合作／合資及聯營企業溢利

期內，集團分佔的投資溢利主要來自基建合作／合資項目溢利約港幣3.68億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣3.64億元，詳情請參閱各業務分部分析。溢利之增加，主要因香港晉環於去年十二月取得交樓同意書，並陸續從去年年底開始交付已售單位。二零二三年上半年晉環交付金額達港幣106.38億元，為集團貢獻溢利。

所得稅支出

所得稅支出主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。所得稅支出減少，主要因本期交付的物業溢利較低所致。

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表之主要項目。

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產		
—於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)	**24,092**	25,738
—投資物業	**5,348**	4,126
—其他非流動資產	**3,562**	4,544
	33,002	34,408
流動資產		
—物業存貨(包括預付租賃土地款)	**33,903**	38,631
—銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	**7,219**	8,381
—給予合作／合資及聯營企業之股東借款	**2,669**	3,565
—其他流動資產	**5,296**	5,017
	49,087	55,594
非流動負債		
—銀行及其他貸款	**(20,756)**	(21,890)
—其他非流動負債	**(1,810)**	(1,466)
	(22,566)	(23,356)
流動負債		
—應付賬款及應計費用	**(6,846)**	(8,174)
—來自合資及聯營企業之借款	**(5,453)**	(4,919)
—來自預售物業之按金	**(4,464)**	(3,980)
—銀行及其他貸款	**(5,205)**	(10,258)
—其他流動負債	**(6,595)**	(6,555)
	(28,563)	(33,886)
權益總額(含永續資本證券)	**30,960**	32,760

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72.52億元(二零二二年十二月三十一日：港幣70.86億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣195.09億元(二零二二年十二月三十一日：港幣222.17億元)，包括投入項目的短期股東借款(含在流動資產內)。結餘下跌主要因隨著合資項目進入銷售期，合資企業於期內增加償還股東貸款予集團。

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。集團於期內新增位於蘇州市及濟南市新落成之商業，引致結餘有所上升。於二零二三年六月三十日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為460,000平方米。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

物業存貨下跌，主要因集團附屬公司現有項目已陸續竣工交付所致。而二零二三年上半年受預供地新規影響，供地數量大幅減少，集團將審視市場形勢及現金流情況而調整參與拍地策略。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要因集團期內贖回一筆境外債券及償還若干銀行貸款所致。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升，主要由於預售物業的面積比去年同期增加所致。於二零二三年六月三十日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為126萬平方米。

銀行及其他貸款

銀行及其他貸款主要指集團境外擔保優先票據和銀團貸款，以及項目發展貸款。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
須於以下期間償還：		
按要求	**313**	392
一年內	**4,892**	9,866
一年後但兩年內	**9,001**	8,554
兩年後但五年內	**10,835**	12,604
超過五年	**920**	732
借貸總額	**25,961**	32,148

借貸來源

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
短期借貸	**20%**	32%
長期借貸	**80%**	68%
合計	**100%**	100%

債務性質

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
無抵押貸款	**83%**	74%
有抵押貸款	**17%**	26%
合計	**100%**	100%

借貸貨幣比率

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
港元	**2%**	7%
人民幣	**23%**	23%
美元	**75%**	70%
合計	**100%**	100%

借貸種類

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
擔保優先票據*	**57%**	55%
其他境外貸款	**20%**	22%
	77%	77%
其他境內貸款	**23%**	23%
合計	**100%**	100%

利率基礎

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
浮動年利率	**36%**	40%
固定年利率	**64%**	60%
合計	**100%**	100%

* 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，其中包含未償還本金額18.74億美元之擔保優先票據(年利率由5.125厘至6.7厘不等)。

除上述借貸外，集團更發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

(a) 6億美元之優先擔保永續資本證券(分配率為7厘及7.95厘)；及

(b) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

於二零二三年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為61%及38%。集團的淨權益負債比率指集團之附息借貸總額(不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款)與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額(「淨負債」)除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
支付租賃土地款	**(1,029)**	(1,785)
來自(用於)經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	**2,770**	(986)
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	**2,775**	4,371
用於融資活動之現金流淨額	**(5,666)**	(3,040)
匯率變動之影響	**(100)**	(216)
於一月一日之現金及現金等值	**7,372**	11,432
於六月三十日之現金及現金等值	**6,122**	9,776

支付租賃土地款(包括透過合作方式支付之土地款)

期內支付的土地款主要為期內新購入的蘇州市及廣州市項目之土地款。有關獲取新項目詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

來自(用於)經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自經營業務之現金流淨額，主要因受惠於年初房地產市場出現「小陽春」銷情，本期來自預售及銷售物業現金收入較去年同期增加。同時，期內工程款及稅金支出也較去年同期有所減少。

來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

來自投資活動之現金流淨額較去年同期減少，主要由於集團本期收取合資房地產項目償還之股東貸款及合作基建項目所派發之現金或股息較去年同期減少。

用於融資活動之現金流淨額

用於融資活動之現金流淨額較去年同期增加，主要由於房地產行業融資市場持續低迷，本期再融資及新提取的貸款較去年同期減少所致。另外，集團積極從不同管道安排資金償還到期貸款，本期償還合共港幣72.59億元等值的貸款，當中包含集團於期內贖回的一筆境外債券及償還境外銀團貸款。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣188.56億元(二零二二年十二月三十一日：港幣202.46億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣25.16元(二零二二年十二月三十一日：港幣27.02元)。

於二零二三年六月三十日，集團資產總額為港幣820.89億元(二零二二年十二月三十一日：港幣900.02億元)，銀行結存及現金為港幣71.37億元(二零二二年十二月三十一日：港幣82.62億元)，其中89%為人民幣，餘下的11%主要為美元或港元。

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

二零二三年上半年，內地房地產市場整體表現先揚後抑。雖然自去年四季度以來，融資政策有所放鬆，但多數民營房企尤其是出險房企仍面對融資難的問題，整體行業融資仍然疲軟，融資規模仍處於較低水準。二零二三年下半年，許多房企債務壓力依然較大，若房地產市場長期低迷，債務違約現象仍會繼續出現。有望後續在國家政策的有力支持下，房企融資可逐漸復甦。

二零二三年上半年，集團積極強化現金流及債務管理，期內合共償還港幣72.59億元等值的貸款，其中包括一筆餘額3.43億美元的到期境外債券及境外銀團貸款，大大減低集團短期償債壓力。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，銀行結存港幣8,200萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣1.19億元)已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團銀行貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣91.44億元(二零二二年十二月三十一日：港幣119.28億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二三年六月三十日，集團未償還本金額為港幣23.73億元(二零二二年十二月三十一日：港幣23.73億元)的借款以本公司若干附屬公司及合資企業的權益股份作抵押。

匯兑波動及利率風險

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兑風險，二零二三年上半年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兑淨虧損約為港幣5.04億元。集團將密切關注國際環境變化對匯兑波動影響，並將在適當時訂立外幣遠期合約，平衡匯兑風險。

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性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，集團並無重大匯兑風險及利率風險。集團會持續密切監察上述風險，以及在需要及適當時候對上述風險作出對沖安排。

財務擔保合約

於二零二三年六月三十日，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54.33億元(二零二二年十二月三十一日：港幣68.01億元)的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

於二零二三年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣24.77億元(二零二二年十二月三十一日：港幣40.88億元)的擔保。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二三年六月三十日的僱員總數為4,210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4.73億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於回顧期內，集團並無授出任何認股權。

企業管治

企業管治守則

本公司於截至二零二三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所有適用的守則條文。

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二零二三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

董事之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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」)通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

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

附註：

1. 於本公司股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有之1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零二三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

本公司於二零一三年五月八日採納之認股權計劃(「舊計劃」)已於二零二三年五月八日到期。舊計劃之詳情載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註29內。

本公司股東於二零二三年五月二十四日舉行之二零二三年股東週年大會上採納了新的認股權計劃(「新計劃」)，該計劃自採納日期起計十年內有效。新計劃之詳情載於本公司日期為二零二三年四月十九日的通函附錄三內。

於二零二三年六月三十日，本公司概無尚未行使的認股權。截至二零二三年六月三十日止六個月內，概無認股權根據舊計劃或新計劃獲授出、行使、失效或註銷。

(III) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券	800,000美元(好倉) (附註1)
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited	個人	3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券	44,200,000美元(好倉) (附註2)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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(「二零二四年票據」)	12,500,000美元(好倉) (附註3)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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(「二零二五年三月票據」)	2,000,000美元(好倉) (附註4)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	於二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據(「二零二五年九月票據」)	6,400,000美元(好倉) (附註5)
黃偉豪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券	200,000美元(好倉)

附註：

1. 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。

2. 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額42,600,000美元由Talent Club Company Limited(「Talent Club」，為單偉彪先生全資擁有)持有，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額300,000美元由Prepared Club Company Limited(為單偉彪先生全資擁有)持有。

3. 二零二四年票據之本金金額3,500,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。二零二四年票據之本金金額9,000,000美元由Talent Club持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

4. 二零二五年三月票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。

5. 二零二五年九月票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。二零二五年九月票據之本金金額3,000,000美元由Talent Club持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

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

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

主要股東之權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內如下：

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

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(於中華人民共和國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有90%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡潯女士為深業集團有限公司之董事。

8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.19%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡潯女士為深業(集團)有限公司之董事。

9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有本公司股份之權益。蔡潯女士及徐恩利先生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. 百分比乃基於二零二三年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。

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

股息

董事會(「董事會」)宣佈不派發截止二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息。

購回、出售或贖回集團之上市證券

期內，RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零二三年二月一日到期日贖回二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據(「二零二三年票據」)之當時所有未償還之本金總額3.43億美元。此外，RKPF Overseas 2019 (A) Limited於期內贖回於二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據(「二零二五年九月票據」)之本金總額500萬美元。緊隨贖回後，相關票據已被註銷，而二零二三年票據已被新加坡證券交易所有限公司除牌。

報告期後，集團再贖回8,510萬美元之票據。

除上文所披露以外，截至二零二三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) 以下為聯屬公司於二零二三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：

	於二零二三年六月三十日百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	**2,936**
流動資產	**31,718**
流動負債	**(21,712)**
流動資產淨值	**10,006**
非流動負債	**(8,248)**
資產淨值	**4,694**

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團應佔聯屬公司之權益	集團提供之擔保金額 百萬港元	集團已墊付或將予墊付之承擔金額 百萬港元
安徽省馬巢高速公路有限公司(附註)	49%	243	–
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	86	891
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	466
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	81
杭州鑫堯置業有限公司	30%	–	189
Holovis International Ltd.	40%	–	62
南京新勁聯房地產開發有限公司	25%	176	–
南京中勁房地產開發有限公司	40%	393	16
深勁有限公司	50%	1,012	1,988
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	–	155
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	2	12
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	–	282
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	639
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	273	–
無錫鑫昇置業有限公司	30%	89	171
		2,274	4,952

附註：

於二零二三年六月三十日，該基建合作企業權益由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

2. 根據上市規則第13.18條：

擔保優先票據及優先擔保永續資本證券

在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列票據及證券評級下降時，本公司須以相等於本金額之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(於二零一九年九月發行)；

(b) 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(於二零二零年三月發行)；

(c) 二零二五年九月票據(於二零二零年九月發行)；

(d) 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)；

(e) 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)；

(f) 3億美元之7.95厘之永續資本證券(於二零一七年二月發行)；

(g) 3億美元之7厘之永續資本證券(於二零一七年六月發行)；及

(h) 3億美元之7.75厘之固定息差永續資本證券(於二零一九年十一月發行)。

期內，RKPF Overseas 2019 (A) Limited於二零二三年二月一日到期日贖回二零二三年票據之當時所有未償還之本金總額3.43億美元。此外，RKPF Overseas 2019 (A) Limited於期內贖回二零二五年九月票據之本金總額500萬美元。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

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

董事姓名	變動詳情
黃偉豪先生	他於二零二三年五月二十四日舉行之二零二三年股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)完結後獲委任為本公司薪酬委員會主席。
許淑嫻女士	她於二零二三年股東週年大會完結後獲委任為本公司審核委員會及提名委員會成員。
張漢傑先生	他自二零二三年六月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事。

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二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及其所採用之會計原則及實務準則。

致謝

董事會衷心感謝商業夥伴、客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

執行董事

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

非執行董事

蔡潯
徐恩利

獨立非執行董事

劉世鏞
黃偉豪
許淑嫻
張漢傑

地產業務管理委員會

單偉彪
方兆良*(召集人)*
伍寬雄
李萬樂
祝咏雪
張楠
刁露
高大鵬

審核委員會

劉世鏞*(主席)*
黃偉豪
許淑嫻

提名委員會

單偉彪*(主席)*
劉世鏞
黃偉豪
許淑嫻

薪酬委員會

黃偉豪*(主席)*
單偉彪
劉世鏞

公司秘書

李德輝

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

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

主要往來銀行

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

香港
中信銀行(國際)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

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

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
港威大廈第6座
5樓501室

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司
主板上市(股份代號：1098)

票據、證券及債券上市

下列票據及證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 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4.156億美元按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

下列商業抵押擔保證券(「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

Deloitte. 德勤

致：路勁基建有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-2頁至第F-36頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二三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證券上市規則規定，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的香港會計準則第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委聘準則第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
二零二三年八月二十三日

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 （未經審核） 千港元	二零二二年 （未經審核） 千港元
收入			
物業銷售及服務收入	3(a)	**6,176,557**	4,899,761
其他收入		**100,419**	73,139
收入總額	3(c)	**6,276,976**	4,972,900
銷售成本		**(5,582,880)**	(3,165,290)
毛利		**694,096**	1,807,610
利息收入		**167,021**	227,189
其他收入		**101,548**	93,244
其他收益及損失	5	**(1,066,367)**	(585,708)
銷售費用		**(293,828)**	(245,015)
行政費用		**(401,171)**	(378,480)
分佔聯營公司溢利		**7,740**	30,063
分佔合作／合資企業溢利	6	**724,360**	405,947
財務費用	7	**(582,235)**	(549,537)
稅前（虧損）溢利	8	**(648,836)**	805,313
所得稅支出	9	**(232,532)**	(336,381)
期內（虧損）溢利		**(881,368)**	468,932
應佔（虧損）溢利：			
本公司擁有人		**(1,220,253)**	85,431
永續資本證券持有人		**265,929**	266,321
其他附屬公司之非控股權益		**72,956**	117,180
		(881,368)	468,932
每股（虧損）盈利	11		
－基本		**（港幣 1.63 元）**	港幣 0.11 元
－攤薄		**不適用**	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 （未經審核） 千港元	二零二二年 （未經審核） 千港元
期內（虧損）溢利	**(881,368)**	468,932
其他全面支出		
隨後可能重分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兑差額	**225,108**	52,224
分佔合資企業之其他全面收益（支出）	**4,329**	(6,346)
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兑差額	**(421,683)**	(670,023)
期內其他全面支出	**(192,246)**	(624,145)
期內全面支出總額	**(1,073,614)**	(155,213)
應佔全面支出總額：		
本公司擁有人	**(1,390,142)**	(429,379)
永續資本證券持有人	**265,929**	266,321
其他附屬公司之非控股權益	**50,599**	7,845
	(1,073,614)	(155,213)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 千港元	二零二二年 十二月三十一日 （經審核） 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		**50,524**	53,049
使用權資產		**36,164**	41,273
投資物業	12	**5,348,474**	4,125,822
聯營公司權益		**1,034,846**	1,041,280
合作／合資企業權益	13	**18,618,882**	18,612,840
遞延稅項資產		**240,437**	227,359
應收合作／合資企業及聯營公司款項	15	**4,437,866**	6,084,012
應收其他附屬公司之非控股權益款項		**302,069**	974,183
應收貸款		**2,344,473**	2,651,746
按公允值計入損益之財務資產		**588,204**	596,271
		33,001,939	34,407,835
流動資產			
物業存貨	14	**32,873,954**	38,631,097
預付租賃土地款		**1,029,364**	–
應收合作／合資企業及聯營公司款項	15	**2,668,691**	3,564,733
應收其他附屬公司之非控股權益款項		**1,089,292**	909,132
應收貸款		**74,122**	68,158
應收賬款、按金及預付款項	16	**2,585,176**	2,657,112
預付所得稅		**1,546,921**	1,382,848
已抵押銀行存款	17	**82,457**	119,803
銀行結存及現金	17	**7,137,201**	8,261,655
		49,087,178	55,594,538
資產總額		**82,089,117**	90,002,373
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	**74,934**	74,934
儲備		**18,781,338**	20,171,480
		18,856,272	20,246,414
永續資本證券持有人	19	**6,962,375**	6,961,258
其他附屬公司之非控股權益		**5,141,120**	5,552,811
權益總額		**30,959,767**	32,760,483

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 （未經審核） 千港元	二零二二年 十二月三十一日 （經審核） 千港元
非流動負債			
銀行及其他貸款	20	**20,756,578**	21,890,008
遞延稅項負債		**1,206,632**	1,238,541
按公允值計入損益之財務負債		**581,947**	198,815
租賃負債		**21,258**	28,647
		22,566,415	23,356,011
流動負債			
應付賬款及應計費用	21	**6,845,972**	8,174,131
應付合資企業及聯營公司款項		**5,453,201**	4,919,384
應付其他附屬公司之非控股權益款項		**1,524,838**	1,505,136
合約負債		**4,464,042**	3,980,427
租賃負債		**18,285**	15,031
應付所得稅		**4,585,580**	4,944,361
銀行及其他貸款	20	**5,204,813**	10,257,686
按公允值計入損益之財務負債		**466,204**	89,723
		28,562,935	33,885,879
權益及負債總額		**82,089,117**	90,002,373

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本	股本溢價	匯兑儲備	特別儲備	其他儲備	法定儲備	現金流對沖儲備	保留溢利	小計	永續資本證券持有人	其他附屬公司之非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日結餘(經審核)	74,934	3,224,794	2,090,221	1,260,000	1,002,963	4,154,450	-	10,530,056	22,337,418	6,954,296	6,506,666	35,798,380
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	85,431	85,431	266,321	117,180	468,932
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(6,346)	-	(6,346)	-	-	(6,346)
換算海外業務而產生之匯兑差額	-	-	39,168	-	-	-	-	-	39,168	-	13,056	52,224
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	-	-	(547,632)	-	-	-	-	-	(547,632)	-	(122,391)	(670,023)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(508,464)	-	-	-	(6,346)	85,431	(429,379)	266,321	7,845	(155,213)
小計	74,934	3,224,794	1,581,757	1,260,000	1,002,963	4,154,450	(6,346)	10,615,487	21,908,039	7,220,617	6,514,511	35,643,167
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(50,776)	-	-	-	-	50,776	-	-	-	-
減低附屬公司之非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(344,990)	(344,990)
已付永續資本證券持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(264,012)	-	(264,012)
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(149,867)	(149,867)	-	-	(149,867)
於二零二二年六月三十日結餘(未經審核)	74,934	3,224,794	1,530,981	1,260,000	1,002,963	4,154,450	(6,346)	10,516,396	21,758,172	6,956,605	6,169,521	34,884,298
於二零二三年一月一日結餘(經審核)	**74,934**	**3,224,794**	**601,802**	**1,260,000**	**1,002,963**	**5,783,603**	**(8,116)**	**8,306,434**	**20,246,414**	**6,961,258**	**5,552,811**	**32,760,483**
期內(虧損)溢利	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1,220,253)**	**(1,220,253)**	**265,929**	**72,956**	**(881,368)**
分佔合資企業之其他全面收益	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,329**	**-**	**4,329**	**-**	**-**	**4,329**
換算海外業務而產生之匯兑差額	**-**	**-**	**168,831**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**168,831**	**-**	**56,277**	**225,108**
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	**-**	**-**	**(343,049)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(343,049)**	**-**	**(78,634)**	**(421,683)**
期內全面(支出)收益總額	**-**	**-**	**(174,218)**	**-**	**-**	**-**	**4,329**	**(1,220,253)**	**(1,390,142)**	**265,929**	**50,599**	**(1,073,614)**
小計	**74,934**	**3,224,794**	**427,584**	**1,260,000**	**1,002,963**	**5,783,603**	**(3,787)**	**7,086,181**	**18,856,272**	**7,227,187**	**5,603,410**	**31,686,869**
由其他附屬公司之非控股權益注入之資本	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**84,570**	**84,570**
減低其他附屬公司之非控股權益之資本/收購其他附屬公司之非控股權益	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(546,860)**	**(546,860)**
已付永續資本證券持有人之分派	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(264,812)**	**-**	**(264,812)**
於二零二三年六月三十日結餘(未經審核)	**74,934**	**3,224,794**	**427,584**	**1,260,000**	**1,002,963**	**5,783,603**	**(3,787)**	**7,086,181**	**18,856,272**	**6,962,375**	**5,141,120**	**30,959,767**

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營業務：			
營運資金變動前之經營業務現金流量		**121,556**	1,295,398
支付租賃土地款		**(1,029,364)**	(473,958)
應收賬款、按金及預付款項之減少(增加)		**67,205**	(196,732)
物業存貨之減少		**4,104,357**	1,187,729
合約負債之增加		**534,970**	121,624
應付賬款及應計費用之減少		**(1,288,787)**	(2,359,946)
來自(用於)經營業務之現金		**2,509,937**	(425,885)
支付所得稅		**(768,908)**	(1,034,729)
來自(用於)經營業務之現金流淨額		**1,741,029**	(1,460,614)
投資活動：			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		**389,036**	488,331
收購附屬公司之淨現金流入	22	**2,363**	–
出售合資企業權益所得現金淨額		**–**	48,150
注入合資企業之資本		**(39,957)**	(333,691)
減低合資企業之資本		**114,286**	–
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		**(232,018)**	(105,084)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		**254,115**	111,206
給予合作／合資企業之款項		**(997,635)**	(1,544,212)
收回合作／合資企業之款項		**3,258,265**	3,737,163
存放已抵押銀行存款		**(12,363)**	(13,058)
提取已抵押銀行存款		**48,088**	2,123
存放受限制銀行存款		**(448,200)**	(195,296)
提取受限制銀行存款		**314,566**	748,270
償還應付代價		**(10,526)**	(198,322)
其他投資現金流		**134,907**	314,462
來自投資活動之現金流淨額		**2,774,927**	3,060,042

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 （未經審核） 千港元	二零二二年 （未經審核） 千港元
融資活動：			
新增貸款		**1,131,219**	1,976,313
償還貸款		**(7,259,327)**	(3,382,857)
償還租賃負債（包括相關利息）		**(10,384)**	(12,459)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		**16**	–
減低附屬公司之非控股權益之資本		**–**	(344,990)
來自其他附屬公司之非控股權益之款項		**380,425**	303,073
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		**(340,361)**	(676,677)
來自合資企業及聯營公司之款項		**934,590**	694,004
償還來自合資企業及聯營公司之款項		**(37,364)**	(268,959)
已付永續資本證券持有人之分派		**(264,812)**	(264,012)
已付股息		**–**	(149,867)
已付利息		**(965,024)**	(1,051,236)
指定為按公允值計入損益之參與權（支付）所得現金淨額		**(5,080)**	137,616
來自指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款所得現金		**800,000**	–
就指定為按公允值計入損益之或然代價所支付現金		**(29,801)**	–
用於融資活動之現金流淨額		**(5,665,903)**	(3,040,051)
現金及現金等值之減少淨額		**(1,149,947)**	(1,440,623)
於一月一日之現金及現金等值		**7,371,621**	11,432,416
外匯匯率變動之影響		**(99,729)**	(216,216)
於六月三十日之現金及現金等值		**6,121,945**	9,775,577
加：指定銀行結存	17	**1,015,256**	594,806
銀行結存及現金總額	17	**7,137,201**	10,370,383

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證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

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

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)轄下國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)的議程決定所引致之新增會計政策外，截至二零二三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呈列集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表時所依循者相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－支柱二立法模板

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新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本期間及過往期間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。

2. 主要會計政策*(續)*

應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

2.1 應用香港會計準則第8號之修訂「會計估計的定義」的影響

該等修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量。在此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤更正的區別。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響。

2.2 應用香港會計準則第12號之修訂「與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項」的會計政策變動及影響

2.2.1 會計政策

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用以計算應課稅溢利之有關稅基間的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。倘很有可能出現應課稅溢利而確認可扣除暫時性差異，則遞延稅項資產一般就所有可扣除暫時性差異確認入賬。倘此暫時性差異乃來自一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初步確認(業務合併除外)，且在交易時不產生相等的應課稅和可扣除暫時性差異，該等遞延稅項資產及負債不會確認入賬。此外，倘此暫時性差異乃來自商譽之初步確認，遞延稅項負債不會確認入賬。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，集團對租賃負債及相關資產各自應用香港會計準則第12號的規定。倘很有可能出現應課稅溢利而確認可扣除暫時性差異，集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

2.2.2 過渡及影響概要

誠如集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露，集團先前對與單一交易產生之資產及負債各自應用香港會計準則第12號的規定，而由於應用初步確認豁免，相關資產及租賃負債於初步確認時的暫時性差異不予確認。根據過渡條款，集團已將新會計政策追溯應用於二零二二年一月一日或之後發生的租賃交易。

應用該等修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響。

2. 主要會計政策*(續)*

應用新訂及經修訂香港財務報告準則*(續)*

2.3 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」的影響

此外，集團將應用於集團自二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」，以編製集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易、其他事項或情況的性質，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重大性判斷」(「實務聲明」)亦經修訂，以説明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指導意見及實例。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響，但預計將影響集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表內集團會計政策的披露。

3. 收入

(a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二三年六月三十日止六個月			截至二零二二年六月三十日止六個月		
	房地產發展及投資 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展及投資 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元
貨品或服務的類別						
物業銷售	**5,696,463**	**27,035**	**5,723,498**	4,514,214	47,435	4,561,649
物業管理及服務收入	**451,157**	**1,902**	**453,059**	332,115	5,997	338,112
總額	**6,147,620**	**28,937**	**6,176,557**	4,846,329	53,432	4,899,761
按地區劃分市場						
內地	**6,101,961**	**28,937**	**6,130,898**	4,753,497	53,432	4,806,929
香港	**45,659**	**–**	**45,659**	92,832	–	92,832
總額	**6,147,620**	**28,937**	**6,176,557**	4,846,329	53,432	4,899,761
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	**5,696,463**	**27,035**	**5,723,498**	4,514,214	47,435	4,561,649
隨時間確認的服務	**451,157**	**1,902**	**453,059**	332,115	5,997	338,112
總額	**6,147,620**	**28,937**	**6,176,557**	4,846,329	53,432	4,899,761

(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	截至二零二三年六月三十日止六個月			截至二零二二年六月三十日止六個月		
	房地產發展及投資 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展及投資 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元
來自客戶合約收入(附註3(a))	**6,147,620**	**28,937**	**6,176,557**	4,846,329	53,432	4,899,761
商業租金收入及其他收入	**95,801**	**4,618**	**100,419**	69,238	3,901	73,139
集團總收入(附註4)	**6,243,421**	**33,555**	**6,276,976**	4,915,567	57,333	4,972,900

3. 收入*(續)*

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售及服務收入	**6,176,557**	4,899,761
商業租金收入及其他收入	**100,419**	73,139
集團總收入	**6,276,976**	4,972,900
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	**7,631,095**	2,680,611
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	**961,179**	936,331
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	**14,869,250**	8,589,842

4. 分部資料

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

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

4. 分部資料*(續)*

集團回顧期內之經營及呈報分部收入、(虧損)溢利、資產及負債之分析如下：

	截至二零二三年六月三十日止六個月				截至二零二二年六月三十日止六個月			
	房地產發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	**6,243,421**	**–**	**33,555**	**6,276,976**	4,915,567	–	57,333	4,972,900
分部(虧損)溢利	**(430,433)**	**253,390**	**(639,950)**	**(816,993)**	586,551	308,604	(356,706)	538,449

	於二零二三年六月三十日				於二零二二年十二月三十一日			
	房地產發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元	房地產發展及投資 千港元	收費公路 千港元	產業投資及資產管理 千港元	合計 千港元
分部資產(包括合作／合資企業及聯營公司權益)	**63,854,804**	**8,114,799**	**9,579,678**	**81,549,281**	71,467,414	7,781,771	9,995,603	89,244,788
分部負債	**(47,810,831)**	**(1,326,070)**	**(1,050,569)**	**(50,187,470)**	(53,595,407)	(1,379,316)	(1,147,226)	(56,121,949)

(a) 計量

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

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

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

分部負債乃指各分部所持有之負債，並不包括總部負債，主要為應計費用、銀行及其他貸款及租賃負債。

4. 分部資料*(續)*

(b) 分部(虧損)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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部(虧損)溢利總額	**(816,993)**	538,449
未歸類項目：		
利息收入	**3,323**	764
企業費用	**(32,244)**	(33,046)
財務費用	**(35,454)**	(37,235)
期內綜合(虧損)溢利	**(881,368)**	468,932

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	**81,549,281**	89,244,788
未歸類資產：		
使用權資產	**11,721**	15,062
按金及預付款項	**61,091**	81,699
銀行結存及現金	**467,024**	660,824
綜合資產總額	**82,089,117**	90,002,373
分部負債總額	**(50,187,470)**	(56,121,949)
未歸類負債：		
應計費用	**(8,918)**	(13,549)
銀行及其他貸款	**(920,116)**	(1,090,970)
租賃負債	**(12,846)**	(15,422)
綜合負債總額	**(51,129,350)**	(57,241,890)

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
淨匯兑虧損	**(504,136)**	(490,034)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
一有關外幣遠期合約	**–**	20
	(504,136)	(490,014)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
一有關上市實體之投資	**–**	(5,402)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
一有關參與權	**(8,024)**	–
一有關具有贖回權之出售貸款	**5,855**	–
出售合資企業權益之虧損	**–**	(20,582)
出售／撇銷物業、機器及設備之淨收益	**380**	477
應收貸款之減值虧損	**(250,855)**	(34,814)
應收合資企業款項之減值虧損	**(250,855)**	–
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損	**(136,711)**	(687)
投資物業之公允值變動	**77,979**	(34,686)
	(1,066,367)	(585,708)

6. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	**623,368**	609,807
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	**(134,265)**	(137,034)
所得稅支出	**(121,572)**	(122,615)
	367,531	350,158
分佔房地產及其他合資企業之溢利	**356,829**	55,789
	724,360	405,947

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借款利息	**941,600**	1,065,545
租賃負債利息	**1,066**	1,395
其他利息及財務費用	**65,900**	64,973
	1,008,566	1,131,913
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	**(426,331)**	(582,376)
	582,235	549,537

8. 稅前(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前(虧損)溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	**10,452**	10,038
物業、機器及設備之折舊	**10,602**	8,138
	21,054	18,176
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	**(143)**	(137)
	20,911	18,039
確認為費用的物業存貨成本(包括物業存貨減值港幣136,830,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無))	**5,161,455**	2,881,818
及計入下列項目：		
銀行利息收入	**39,263**	45,741

9. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內稅項：		
香港利得稅	**–**	1,490
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	**117,190**	311,697
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	**92,942**	2,484
預扣稅	**54,065**	42,706
	264,197	358,377
遞延稅項	**(31,665)**	(21,996)
	232,532	336,381

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

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

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

10. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
不派付任何二零二二年末期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：派付二零二一年末期股息每股港幣0.20元)	**–**	149,867

董事會宣佈不派發截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息。

11. 每股(虧損)盈利

用於計算本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利的資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
用於計算每股基本(虧損)盈利之本公司擁有人應佔(虧損)溢利	**(1,220,253)**	85,431

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 股份數目 千股	二零二二年 股份數目 千股
用於計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	**749,337**	749,337

截至二零二三年及二零二二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(虧損)盈利。

12. 投資物業

	千港元
已落成物業，按公允值計算	
於二零二三年一月一日	**4,125,822**
轉移自作銷售用途之已落成物業(附註)	**1,199,828**
於損益確認之公允值變動	**77,979**
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	**(55,155)**
於二零二三年六月三十日	**5,348,474**

附註： 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。餘額已扣除自用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損港幣136,711,000元。

已落成投資物業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。

12. 投資物業(續)

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，該資產用作收租或資本增值用途，且以公允值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

13. 合作／合資企業權益

	二零二三年六月三十日千港元	二零二二年十二月三十一日千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	**7,894,868**	7,894,868
收回投資成本(附註(a))	**(2,856,155)**	(2,776,244)
分佔收購後溢利及其他全面支出，扣減股息後之淨額	**1,615,710**	1,694,068
匯兑調整	**404,906**	273,364
	7,059,329	7,086,056
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	**11,375,800**	11,447,946
分佔收購後溢利，扣減股息後之淨額	**1,002,403**	754,227
未變現溢利(附註(b))	**(160,678)**	(162,984)
匯兑調整	**(657,972)**	(512,405)
	11,559,553	11,526,784
	18,618,882	18,612,840

附註：

(a) 根據合作協議，基建合作企業按約定的利潤／現金分成比例分派現金盈餘予集團，現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。

(b) 未變現溢利涉及集團應收若干合資企業款項之應佔利息收入。相關利息支出資本化於合資企業之物業存貨，而於二零二三年六月三十日該金額尚未變現。

(c) 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合資企業的收購包括按公允值計入損益計量的或然代價安排，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自地方政府獲得現金補償的情況。

於二零二三年六月三十日，應付代價公允值港幣62,490,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣89,723,000元)由董事根據特許權協議項下收費公路費率調整及償還從當地政府收到現金補償的可能性釐定。或然代價公允值計量詳情載於附註28。

13. 合作／合資企業權益*(續)*

附註：*(續)*

(d) 於二零二一年三月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購於印尼成立的有限公司PT Jasamarga Kualanamu Tol(「MKTT合資企業」)的45%股權。MKTT合資企業持有印尼收費公路之特許經營權。MKTT合資企業相關活動的批准需要兩個合資夥伴的一致同意，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)，已於二零二二年十二月悉數結清。

(e) 於二零二二年六月，集團向第三方出售一間合資企業的45%權益，代價約人民幣68,849,000元(相等於港幣81,382,000元)，連同償還股東貸款約人民幣802,100,000元(相等於港幣948,109,000元)。於出售前，集團透過一間間接全資附屬公司擁有該合資企業的45%股權，該項投資先前以權益會計法入賬作為於合資企業的投資。該交易使集團截至二零二二年六月三十日止期間於損益中確認虧損港幣20,582,000元。

(f) 於二零二三年四月，河北唐津高速公路有限公司(「唐津高速公路」，當中集團持有45%權益)的特許經營期屆滿及終止。集團已與唐津高速公路的合資企業夥伴成立結算委員會，而最終分派將於獨立核數師報告出具及批准後結清。

14. 物業存貨

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	**14,674,261**	19,632,841
作銷售用途之發展中物業(附註)	**18,199,693**	18,998,256
	32,873,954	38,631,097

附註： 當中包括作銷售用途之發展中物業港幣11,165,098,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣12,052,343,000元)預期於報告期末超過十二個月後才竣工及交付。

15. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
應收合作／合資企業及聯營公司款項之賬面總值	**7,357,412**	9,648,745
減：應收合資企業款項之減值虧損	**(250,855)**	–
應收合作／合資企業及聯營公司款項(附註)	**7,106,557**	9,648,745
流動部份	**2,668,691**	3,564,733
非流動部份	**4,437,866**	6,084,012
	7,106,557	9,648,745

附註： 應收合作／合資企業及聯營公司款項均為無抵押。集團根據房地產合資企業及聯營公司之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作／合資企業的表現，預期於報告期末後十二個月內可收回流動部份的款項。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
按發票日期呈列的應收賬款之賬齡分析(附註(a)):		
60日內	**62,738**	121,986
61至90日內	**3,430**	675
超過90日	**105,586**	32,136
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	**171,754**	154,797
預付土地開發成本(附註(b))	**563,698**	571,429
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	**577,003**	584,917
預付增值稅及其他稅項	**490,455**	540,844
應收代價	**25,366**	25,714
其他應收賬款、按金及預付款項	**756,900**	779,411
	2,585,176	2,657,112

附註:

(a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付,一般為協議日期後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目,預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

(b) 於二零一六年一月,集團與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方(「締約方」)訂立協議,據此,集團將向締約方支付不超過人民幣500,000,000元,以清償締約方的債務及締約方工人的遣散費及補償款,致使地塊可清空及將其由工業用途轉為住宅用途並進行公開拍賣。於二零二三年六月三十日,集團於過往年度已悉數支付該預付土地開發成本港幣563,698,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣571,429,000元)。根據該協議,倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊,將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二三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) 於二零二三年六月三十日之金額是指就收購內地物業發展項目而支付之按金。倘若集團未能成功收購土地/物業項目,則將獲悉數退回按金。

17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

現金及現金等值包括活期存款及履行集團短期現金承擔的短期存款。

已抵押銀行存款合共港幣82,457,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣119,803,000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受限制銀行存款港幣1,015,256,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣890,034,000元)，根據適用監管及合約規定存放於主要涉及若干物業開發項目的指定銀行賬戶。該等銀行結餘並無持作履行短期現金承擔，因此，不包括在現金及現金等值內。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.33厘(二零二二年十二月三十一日：0.01厘至4.48厘)計算。

18. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股普通股港幣0.1元	20,000,000,000	2,000,000
7.5%每股港幣0.1元的可轉換優先股	518,380	52
已發行及繳足：		
普通股		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日	749,336,566	74,934

19. 永續資本證券持有人

	附註	二零二三年六月三十日千港元	二零二二年十二月三十一日千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	**2,347,640**	2,347,680
2017年六月永續資本證券	(a)	**2,285,732**	2,285,724
2019年十一月永續資本證券	(b)	**2,329,003**	2,327,854
		6,962,375	6,961,258

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。倘若仍有任何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、贖回或以其他方式收購該等證券。

(b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價發行了300,000,000美元之7.75厘優先擔保固定息差永續資本證券(「2019年十一月永續資本證券」)。分派率於首個贖回日期後重設及於首個贖回日期後每五個曆年之日重置。重設分派率等於6.003%及國債利率(定義見永續證券之條款及條件)之和。資本證券其後於新加坡交易所上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有任何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、贖回或以其他方式收購該等證券。

永續資本證券持有人之補充資料如下：

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

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。董事認為，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，認購期權的公允值並不重大。

20. 銀行及其他貸款

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
2019年二月擔保優先票據	(a)	**–**	2,755,319
2019年九月擔保優先票據	(b)	**2,823,586**	2,818,256
2020年三月擔保優先票據	(c)	**1,713,250**	1,710,911
2020年九月擔保優先票據	(d)	**2,330,311**	2,363,448
2021年一月擔保優先票據	(e)	**3,956,447**	3,951,953
2021年七月擔保優先票據	(f)	**3,942,777**	3,938,414
銀行貸款	(g)	**9,327,647**	12,784,322
其他貸款	(h)	**1,867,373**	1,825,071
		25,961,391	32,147,694
有抵押		**4,449,383**	8,392,037
無抵押		**21,512,008**	23,755,657
		25,961,391	32,147,694

20. 銀行及其他貸款(續)

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
上述貸款的到期情況如下：		
須償還的優先票據*：		
一年內	**304,642**	3,060,325
超過一年但不超過兩年	**4,457,040**	2,770,984
超過兩年但不超過五年	**10,004,689**	11,706,992
	14,766,371	17,538,301
須償還的銀行貸款*：		
一年內	**3,303,289**	6,135,043
須按要求償還(一年內)	**313,009**	391,857
超過一年但不超過兩年	**3,960,463**	4,628,401
超過兩年但不超過五年	**830,545**	897,396
超過五年	**920,341**	731,625
	9,327,647	12,784,322
須償還的其他貸款*：		
一年內	**1,283,873**	670,461
超過一年但不超過兩年	**583,500**	1,154,610
	1,867,373	1,825,071
貸款總額	**25,961,391**	32,147,694
減：金額分類為流動負債	**(5,204,813)**	(10,257,686)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	**20,756,578**	21,890,008

* 結欠款項基於集團貸款協議所載的預定償還日期釐定。

20. 銀行及其他貸款*(續)*

附註：

(a) 2019年二月擔保優先票據之本金額為400,000,000美元，於二零一九年二月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率7.875厘計息，於二零二三年二月到期。所有當時未償還票據本金額343,000,000美元已於二零二三年二月一日悉數贖回。

(b) 2019年九月擔保優先票據之未償還本金額為358,831,000美元(二零二二年十二月三十一日：358,831,000美元)，於二零一九年九月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率6.7厘計息，將於二零二四年九月到期。

(c) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金額為217,064,000美元(二零二二年十二月三十一日：217,064,000美元)，於二零二零年三月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.9厘計息，將於二零二五年三月到期。

(d) 2020年九月擔保優先票據之未償還本金額為297,888,000美元(二零二二年十二月三十一日：302,888,000美元)，於二零二零年九月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率6厘計息，將於二零二五年九月到期。

(e) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二二年十二月三十一日：500,000,000美元)，於二零二一年一月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.2厘計息，將於二零二六年一月到期。

(f) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金額為500,000,000美元(二零二二年十二月三十一日：500,000,000美元)，於二零二一年七月於新加坡交易所上市及發行。該票據按固定年利率5.125厘計息，將於二零二六年七月到期。

(g) 於二零二三年六月三十日，銀行貸款之賬面值為港幣5,348,179,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣6,902,768,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率訂明之可變利率加指定幅度，以年息介乎3.5厘至6.5厘(二零二二年十二月三十一日：4.19厘至7.13厘)計息。於二零二三年六月三十日，剩餘的銀行貸款之可變利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或有擔保隔夜融資利率(「SOFR」)(二零二二年十二月三十一日：SOFR或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5.61厘至10.23厘(二零二二年十二月三十一日：2.69厘至9.66厘)計息。

於二零二三年六月三十日，就賬面總值為港幣9,327,647,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣12,784,322,000元)的銀行貸款而言，於相關貸款的持續期間及／或只要貸款未償還，集團須遵守財務契諾。於報告期間集團定期監察其遵守該等契諾的情況。

(h) 於二零二三年六月三十日，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1,867,373,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,825,071,000元)，按固定年利率介乎5.5厘至15厘(二零二二年十二月三十一日：5.5厘至15厘)計息。

於報告期後，集團贖回85,100,000美元之擔保優先票據。

21. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
按發票日期呈列的應付賬款之賬齡分析：		
應付賬款		
60日內	**342,912**	747,042
61至90日內	**69,853**	140,176
超過90日	**1,246,188**	1,043,669
	1,658,953	1,930,887
應付票據		
60日內	**53,575**	19,525
超過90日	**2,507**	16,614
	56,082	36,139
預提工程款	**3,088,079**	3,802,230
	4,803,114	5,769,256
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	**170,506**	208,853
收購合資企業之應付代價	**224,528**	238,133
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	**270,902**	274,617
工程相關按金	**271,022**	411,086
其他應付賬款	**1,105,900**	1,272,186
	6,845,972	8,174,131

22. 收購附屬公司

集團選擇根據香港財務報告準則第3號應用選擇性集中度測試，並認為物業存貨被視作為所收購的附屬公司的一組類似可識別資產。因此，集團釐定所收購的總資產(不包括現金及現金等值)之公允值絕大部分集中於一組類似可識別資產，並認為所收購的一組活動及資產並非一項業務。倘若未能滿足集中度測試，董事已對從事物業開發但於收購日期並無重大進展的被收購附屬公司進行詳盡評估。因此，所收購的一組活動及資產並非一項業務，而該等交易透過收購附屬公司入賬列作收購資產及負債。收購事項的詳情如下：

於二零二二年十一月，集團與一名合資企業夥伴訂立買賣協議，以總代價人民幣25,000,000元(相等於港幣28,185,000元)收購常州路勁雅居房地產開發有限公司(「常州路勁雅居」)的餘下50%股權權益，且已以債務轉讓的方式悉數結清。常州路勁雅居為集團擁有50%權益的合資企業，於中國常州市從事物業開發。於二零二三年一月收購完成後，其成為本公司的全資附屬公司。

於收購日，收購該附屬公司之總資產淨值如下：

	千港元
物業、機器及設備	**17**
物業存貨	**18,377**
應收賬款、按金及預付款項	**31,572**
應收集團款項	**151,387**
銀行結存及現金	**2,363**
應付賬款及應計費用	**(82,528)**
合約負債	**(859)**
應付所得稅	**(33,026)**
	87,303
以下列方式支付：	
出售合資企業權益	**87,303**
因收購而產生的現金流入淨額：	
收購時之銀行結存及現金	**2,363**

23. 財務擔保合約

於二零二三年六月三十日，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5,432,645,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣6,800,909,000元)之擔保。該些集團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。

於二零二三年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣2,477,239,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣4,088,200,000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。

24. 資產抵押

於報告期末，除附註17所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣5,602,897,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣9,246,842,000元)及投資物業港幣3,541,092,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,680,676,000元)已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二三年六月三十日，集團未償還本金額為港幣2,372,700,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,372,900,000元)的借款以本公司若干附屬公司及合資企業的權益股份作抵押。

25. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
已簽合同將注資入合資企業， 但未在簡明綜合財務報表列賬之資本注資	**54,701**	55,451

26. 關連人仕交易

集團於本期內與下列關連人仕進行交易：

關連人仕	性質	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基建合作／合資企業	利息收入	**–**	1,365
房地產及其他合資企業	利息收入	**113,952**	155,990
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	**4,916**	8,167
房地產合資企業	利息支出	**6,035**	10,718

於二零二二年十月六日，集團訂立投資協議以向一名主要股東的一間附屬公司出售彩喜有限公司(「彩喜」)的20%股份及出售貸款。總代價為港幣800,015,700元，其中港幣15,700元歸屬於出售股份，而港幣800,000,000元歸屬於具有贖回權之出售貸款。於二零二三年一月完成出售後，彩喜成為本公司的非全資附屬公司。集團指定具有贖回權之出售貸款為按公允值計量的財務負債。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層成員於本期間之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期僱員福利	**57,894**	66,683
退休福利計劃供款	**2,952**	2,510
	60,846	69,193

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

27. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二三年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣53,526,182,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣56,116,494,000元)。於二零二三年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣20,524,243,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣21,708,659,000元)。

28. 金融工具之公允值計量

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量

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

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

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

28. 金融工具之公允值計量*(續)*

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量*(續)*

財務資產(負債)	公允值於		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零二三年六月三十日千港元	二零二二年十二月三十一日千港元		
投資於非上市實體(包括在按公允值計入損益之財務資產)	**587,640**	595,700	第三級	– 市場比較法。 – 公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據土地的價值以市場比較法計量。
投資於上市實體(包括在按公允值計入損益之財務資產)	**564**	571	第一級	– 按納斯達克資本市場上的報價釐定。
或然代價(包括在按公允值計入損益之財務負債)	**(62,490)**	(89,723)	第三級	– 根據特許權協議項下收費公路費率調整的可能性釐定。
指定為按公允值計入損益之參與權(包括在按公允值計入損益之財務負債)	**(202,273)**	(198,815)	第三級	– 貼現現金流。 – 公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據交回價、分配及貼現率採用貼現現金流量計量。交回價值的顯著增加將導致參與權的公允值顯著增加，反之亦然。

28. 金融工具之公允值計量*(續)*

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量*(續)*

財務資產(負債)	公允值於		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零二三年六月三十日千港元	二零二二年十二月三十一日千港元		
指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款(包括在按公允值計入損益之財務負債)	**(783,388)**	–	第三級	– 蒙特卡羅方法。 – 公允值乃根據獨立專業估值師提供的估值釐定，而估值乃根據當前樓價、中國無風險利率、樓價預期波動及預期回報以蒙特卡羅模擬計量。
	(459,947)	307,733		

截至二零二三年及二零二二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。

第三級公允值計量之對賬

	投資於非上市實體千港元
按公允值計入損益之財務資產	
於二零二二年一月一日	893,056
於損益確認之公允值變動	(261,283)
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	(36,073)
於二零二二年十二月三十一日	595,700
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	**(8,060)**
於二零二三年六月三十日	**587,640**

28. 金融工具之公允值計量(續)

第三級公允值計量之對賬(續)

	具有贖回權之出售貸款 千港元	或然代價 千港元	參與權 千港元	合計 千港元
按公允值計入損益之財務負債				
於二零二二年一月一日	–	103,882	111,793	215,675
於損益確認之公允值變動	–	(10,608)	(16,156)	(26,764)
增加	–	–	102,097	102,097
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	–	(3,551)	1,081	(2,470)
於二零二二年十二月三十一日	–	89,723	198,815	288,538
增加	**800,000**	**–**	**–**	**800,000**
於損益確認之公允值變動	**(5,855)**	**–**	**8,024**	**2,169**
結算	**–**	**(29,801)**	**(5,080)**	**(34,881)**
換算成呈報貨幣而產生之匯兑差額	**(10,757)**	**2,568**	**514**	**(7,675)**
於二零二三年六月三十日	**783,388**	**62,490**	**202,273**	**1,048,151**

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二零二三年六月三十日及二零二二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(參考於不活躍市場可獲得的賣出報價計算)披露如下：

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	賬面值 千港元	公允值 千港元	賬面值 千港元	公允值 千港元
2019年二月擔保優先票據	**–**	**–**	2,755,319	2,646,498
2019年九月擔保優先票據	**2,823,586**	**2,079,820**	2,818,256	2,498,995
2020年三月擔保優先票據	**1,713,250**	**1,089,249**	1,710,911	1,394,830
2020年九月擔保優先票據	**2,330,311**	**1,355,778**	2,363,448	1,909,847
2021年一月擔保優先票據	**3,956,447**	**2,120,050**	3,951,953	2,842,890
2021年七月擔保優先票據	**3,942,777**	**1,886,650**	3,938,414	2,805,857

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的包裝
FSC™ C158933

路勁基建有限公司