



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 2018



集團簡介

路勁基建有限公司

路勁基建有限公司是一家在中國及香港經營的前列房地產發展商，致力於發展優質住宅項目；亦是一家於中國從事投資及營運收費公路的先行者，在公路業擁有超過20年經驗。路勁現時持有的房地產資產組合主要位於長三角、渤海灣地區及粵港澳大灣區，土地儲備約848萬平方米。而目前收費公路項目組合包括位於中國的五條高速公路，總里程約340公里。

二零一八年八月十七日





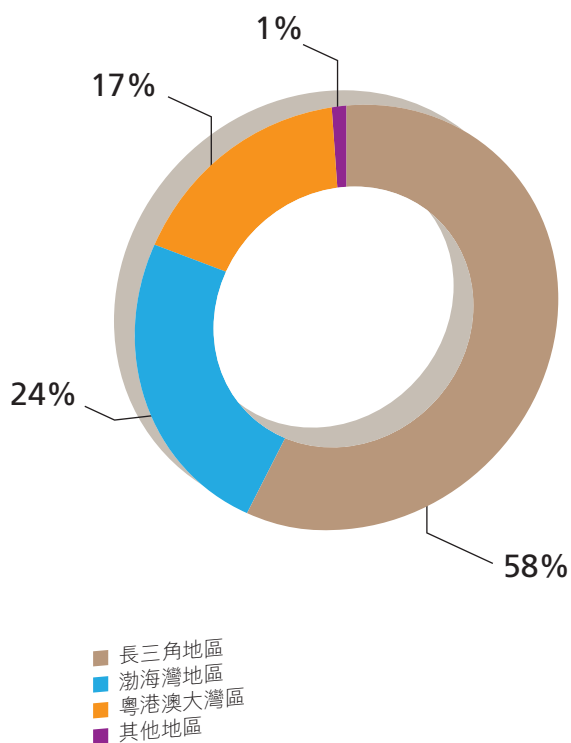
目錄

財務概覽	2
管理層討論及分析	4
股息	32
企業管治	33
權益披露	34
其他披露	38
集團資料	43
簡明綜合財務報表	
■ 簡明綜合損益表	F-1
■ 簡明綜合損益及其他全面收益表	F-2
■ 簡明綜合財務狀況表	F-3
■ 簡明綜合權益變動表	F-5
■ 簡明綜合現金流量表	F-6
■ 簡明綜合財務報表附註	F-7
簡明綜合財務報表審閱報告	F-36

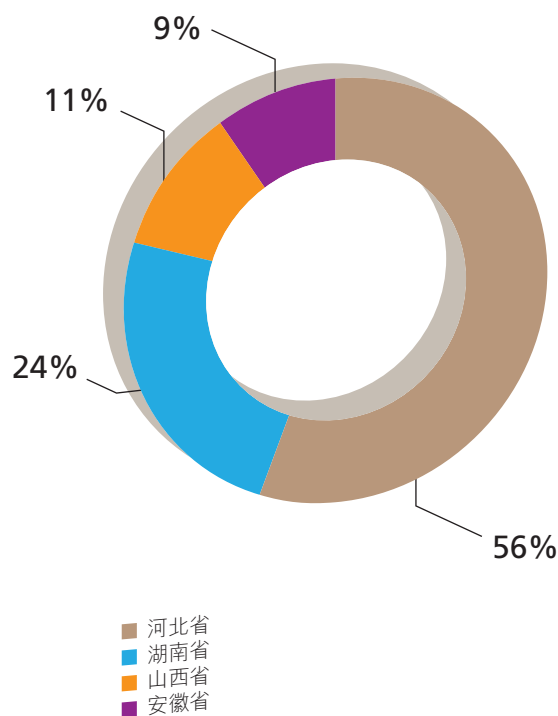
財務概覽

(百萬港元)	截至六月三十日止六個月			截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
集團收入	5,722	3,166	4,352	14,756	16,842
集團分佔合作／合資企業之收入	1,920	631	592	1,332	1,238
集團收入及集團分佔合作／合資企業之收入	7,642	3,797	4,944	16,088	18,080
收費公路項目現金回收 (包括償還股東貸款)	374	390	250	713	580
本公司擁有人應佔權益 期內／年度溢利	15,701	13,330	12,923	15,635	13,292
本公司擁有人應佔溢利	1,160	375	232	2,476	1,374
每股基本盈利(港元)	808	284	218	1,944	1,250
每股股息(港元)	1.08	0.38	0.30	2.61	1.69
本公司擁有人應佔每股資產 淨值(港元)	0.30	0.15	0.13	0.93	0.68
淨權益負債比率(%)	20.95	17.88	17.47	20.90	17.96
	49%	30%	62%	54%	66%

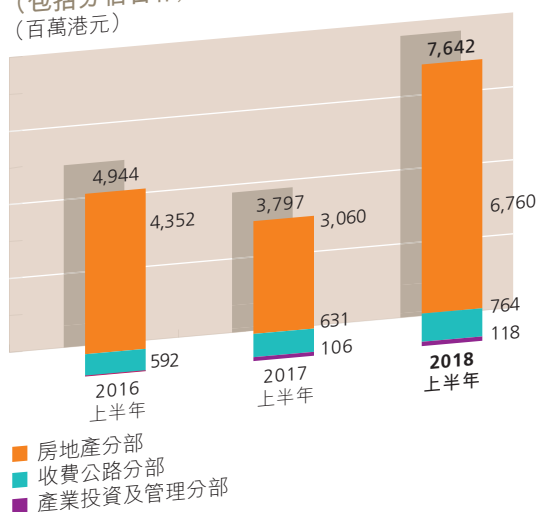
二零一八年上半年房地產項目收入貢獻
按地區分析



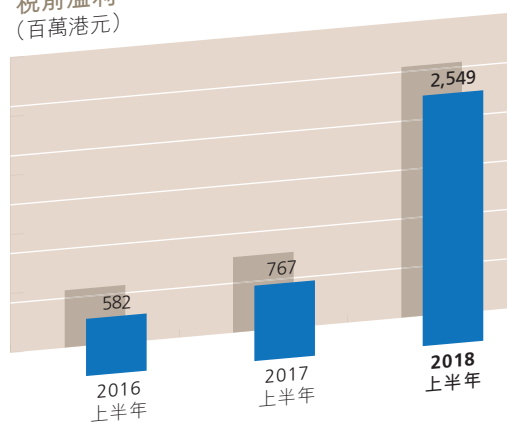
二零一八年上半年高速公路項目收入貢獻
按地區分析



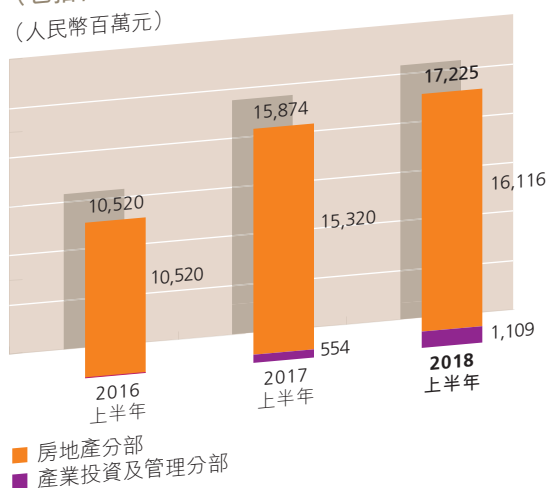
業務收入
(包括分佔合作/合資企業之收入)
(百萬港元)



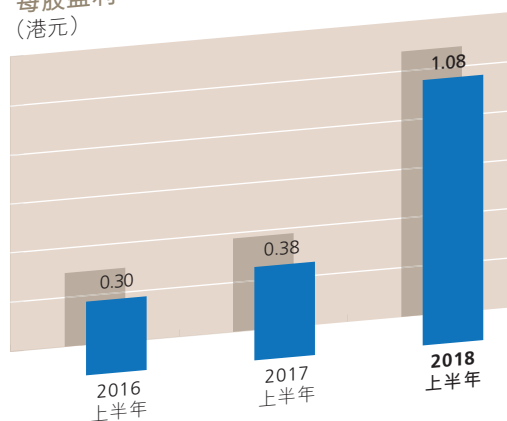
稅前溢利
(百萬港元)



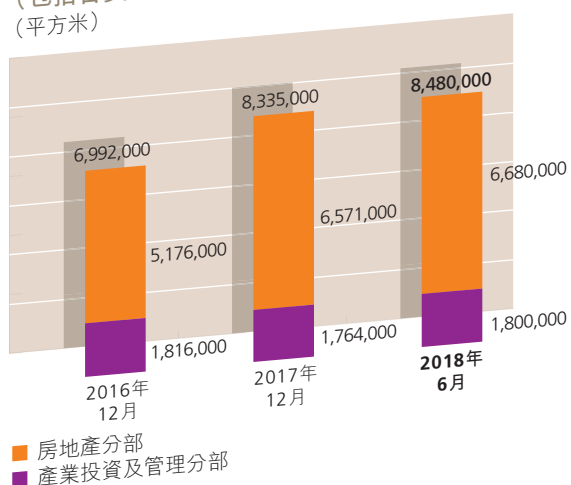
物業銷售額
(包括合資企業項目)
(人民幣百萬元)



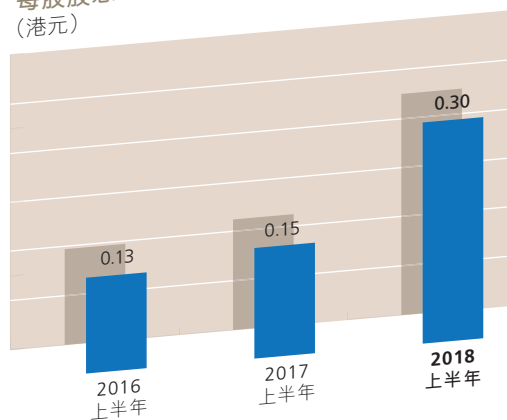
每股盈利
(港元)



土地儲備
(包括合資企業項目)
(平方米)



每股股息
(港元)

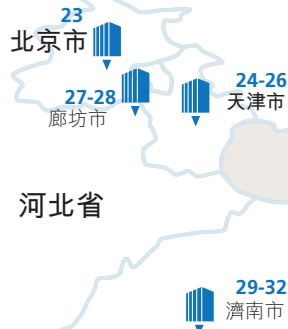


管理層討論及分析

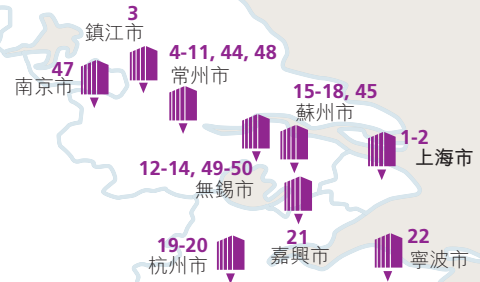
房地產項目

- 長三角地區
- 渤海灣地區
- 粵港澳大灣區
- 其他地區

渤海灣地區

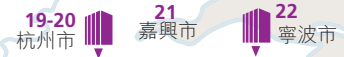


江蘇省



浙江省

長三角地區



廣東省



粵港澳大灣區

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

長三角地區

	P1 路勁佘山院子·東園(前稱小昆山BC項目)							
	發展面積(平方米)	194,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P/F/S	土地面積(平方米)	122,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國上海市松江區小昆山鎮:東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路		
上海雋築置業有限公司								
	P2 路勁·上海派III期(前稱上海安亭鎮昌吉路南項目)							
	發展面積(平方米)	81,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S	土地面積(平方米)	42,000
	約可分予權益	75%	目標完成日期	2020	位置	中國上海市嘉定區安亭鎮于塘路東與昌吉路南		
上海雋安置業有限公司								
	P3 路勁城(鎮江)							
	發展面積(平方米)	456,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S/C	土地面積(平方米)	257,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省鎮江市大港鎮宜候路南與煙墩山路西		
鎮江路勁大港房地產開發有限公司								
	P4 路勁城(常州)							
	發展面積(平方米)	326,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	280,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮高新區火炬北路東與廣電西路北		
常州路勁房地產開發有限公司								
	P5 路勁·城市中央							
	發展面積(平方米)	217,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	89,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區清潭西路北與車廠路西		
常州路勁宏遠房地產開發有限公司								
	P6 路勁·城市印象							
	發展面積(平方米)	178,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積(平方米)	110,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江路東側、紫荊西路北側		
常州路勁宏潤房地產開發有限公司								

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

長三角地區

	P7 路勁·太湖院子							
	發展面積 (平方米)	197,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	208,000
	約可分予權益	90%	目標完成 日期	2020	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		
常州宏馳房地產開發有限公司								
	P8 路勁·天雋半島							
	發展面積 (平方米)	76,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	46,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市燕山新區燕城大道北側、迎賓路東側、燕鳴路南側、東泰路西側		
溧陽宏景房地產開發有限公司								
	P9 路勁·天雋峰巒							
	發展面積 (平方米)	97,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省常州市武進區遙觀鎮中吳大道南側、今創路西側		
常州皇冠置業發展有限公司								
	P10 棠頌(前稱丁香路項目)							
	發展面積 (平方米)	232,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	129,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區丁香路、中吳大道東南側		
常州雅勁房地產開發有限公司								
	P11 城市萬象(前稱凌家塘項目)							
	發展面積 (平方米)	214,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東、紫荊西路以南、船舫北路以西、中吳大道以北		
常州勁雅房地產開發有限公司								

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

長三角地區

	P12 路勁·天御							
	發展面積 (平方米)	122,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	88,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區中南路與蠡溪 路交叉口西南側		
無錫路勁蠡苑房地產有限公司								
	P13 榮悅灣							
	發展面積 (平方米)	146,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	106,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區觀湖路與漁港路 交叉口西北側		
無錫金豐投資有限公司								
	P14 十里明珠							
	發展面積 (平方米)	70,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	320,000
	約可分予權益	33.3%	目標完成 日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市濱湖區馬山常樂路8號		
無錫靈山房地產投資開發有限公司								
	P15 路勁·鳳凰城							
	發展面積 (平方米)	173,000	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	2019	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		
蘇州雋御地產有限公司								
	P16 路勁·燕江瀾							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	58,000
	約可分予權益	58.82%	目標完成 日期	2018	位置	中國江蘇省蘇州市相城區陽澄湖鎮湘洲 路、順賢路交匯處		
蘇州雋澄房地產開發有限公司								
	P17 璞玥風華							
	發展面積 (平方米)	185,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	95,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國江蘇省蘇州市高新區澁關鎮澁鴻路 北、安楊路西		
蘇州中交路勁地產有限公司								

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

長三角地區

	P18 大湖世紀							
	發展面積 (平方米)	356,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	173,000
	約可分予權益	33%	目標完成 日期	2020	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		
蘇州勁商房地產開發有限公司								
	P19 上河宸章(前稱崇賢新城項目 I)							
	發展面積 (平方米)	73,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	37,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至崇超港、南至崇杭街、北至三仙橋港		
杭州雋遠置業有限公司								
	P20 江南院子(前稱崇賢新城項目 II)							
	發展面積 (平方米)	79,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省杭州市余杭區：東至鯉魚浜港綠化帶、南至鯉魚浜港支流綠化帶、西至鯉魚浜港支流綠化帶、北至繞城高速公路綠化帶		
杭州雋洋置業有限公司								
	P21 金茂府							
	發展面積 (平方米)	200,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	116,000
	約可分予權益	45%	目標完成 日期	2020	位置	中國浙江省嘉興市經濟技術開發區：北地塊為慶豐路東、塘橋路南；南地塊為由拳路北、石橋港西		
嘉興雋茂置業有限公司								
	P22 路勁·新天地(寧波)							
	發展面積 (平方米)	98,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	27,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	位置	中國浙江省寧波市江北區正大巷 32 號		
寧波甬鴻置業有限公司								

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

渤海灣地區

	P23 路勁·世界城							
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	108,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2019	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		
北京路勁雋御房地產開發有限公司								
	P24 路勁·太陽城							
	發展面積 (平方米)	327,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	811,000
	約可分予權益	94.74%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
天津順馳新地置業有限公司								
	P25 路勁·雋瀾灣							
	發展面積 (平方米)	264,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	125,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市北辰區北倉鎮辰永路與至信路交口		
天津雋德房地產開發有限公司								
	P26 雋悅府(前稱武清區項目)							
	發展面積 (平方米)	161,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	109,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
天津雋泰房地產開發有限公司								
	P27 路勁·國際城							
	發展面積 (平方米)	405,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	495,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國河北省廊坊市大廠回族自治縣夏墊鎮首創大街東側、新開大街南側、李大線西側、大福北路南北兩側		
大廠回族自治縣中基首業房地產開發有限公司								

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

渤海灣地區

	P28 固安項目							
	發展面積 (平方米)	88,000	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區內南陳村西側、大廣高速東側		
河北可心農業開發有限公司								
	P29 路勁·東城(濟南)II期							
	發展面積 (平方米)	128,000	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	2018	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
濟南路勁雋成房地產開發有限公司								
	P30 路勁·東城(濟南)III期							
	發展面積 (平方米)	101,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆城區北園大街南、二環東路西		
濟南路勁雋成房地產開發有限公司								
	P31 環悅府							
	發展面積 (平方米)	128,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2019	位置	中國山東省濟南市曆下區經十東路北側		
濟南雋盛房地產開發有限公司								
	P32 環仕府							
	發展面積 (平方米)	58,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	21,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2020	位置	中國山東省濟南市曆下區興港路以南		
濟南雅雋房地產開發有限公司								

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

粵港澳大灣區

P33 路勁·天雋峰(廣州)								
	發展面積 (平方米)	172,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	90,000
	約可分予權益	51%	目標完成 日期	2020	位置	中國廣東省廣州市花都區寶華路		
廣州雋宏房地產開發有限公司								
P34 江山雲著								
	發展面積 (平方米)	138,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S	土地面積 (平方米)	40,000
	約可分予權益	49%	目標完成 日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容奇大道東以北、祥和過江隧道以西		
佛山市啟輝房地產有限公司								
P35 天雋匯公館(前稱順德項目II)								
	發展面積 (平方米)	49,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	22,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國廣東省佛山市順德區容桂容里居委會容奇大道東27號		
佛山雋智房地產開發有限公司								
P36 元朗項目								
	發展面積 (平方米)	31,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F	土地面積 (平方米)	28,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	香港新界元朗凹頭丈量約份第103約地段第1066號		
威良發展有限公司								
P37 黃竹坑項目								
	發展面積 (平方米)	47,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	11,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	香港香港仔內地段第467號的A地段		
怡騰投資有限公司								
P38 黃金海岸項目								
	發展面積 (平方米)	39,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成 日期	2021	位置	香港新界屯門市地段第520號		
深勁有限公司								

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零一八年六月三十日

其他地區

P39 路勁·國際城(鄭州)								
	發展面積 (平方米)	465,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	162,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2020	位置	中國河南省鄭州市鄭東新區商都大道與人文路交叉口東北角		
	鄭州龍港置業有限公司							
P40 路勁·九郡								
	發展面積 (平方米)	877,000	性質	住宅 及商業	完成階段 (附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	314,000
	約可分予權益	60%	目標完成 日期	2025	位置	中國河南省鄭州市中牟縣小潘莊(東至中興路、西至規劃路、南至東風路、北至文博路)		
	鄭州華首宏田置業有限公司							
P41 路勁·御城(洛陽)								
	發展面積 (平方米)	201,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F/S/C	土地面積 (平方米)	147,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2021	位置	中國河南省洛陽市高新區華夏路		
	洛陽路勁房地產開發有限公司							
P42 路勁·領山(洛陽)								
	發展面積 (平方米)	53,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	P/F	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	2020	位置	中國河南省洛陽市高新區炎黃路與天中路交叉口西南角		
	洛陽路勁宏駿房地產開發有限公司							
P43 路勁·時代城								
	發展面積 (平方米)	60,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S	土地面積 (平方米)	24,000
	約可分予權益	80%	目標完成 日期	2019	位置	中國湖北省武漢市江夏區五里界街毛家畝村		
	武漢鑫嘉藝置業有限公司							

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零一八年六月三十日

P44 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		
常州宏智房地產開發有限公司								
P15 路勁·鳳凰城								
	發展面積 (平方米)	23,000	性質	商業	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	17,000
	約可分予權益	100%	目標完成 日期	已完成	位置	中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區中 新大道東與榭雨街南交界		
蘇州雋御地產有限公司								
P45 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		
蘇州雋宏房地產開發有限公司								
P24 路勁·喜悅購物公園								
	發展面積 (平方米)	15,000	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		
天津順馳新地置業有限公司								
P46 路勁·中央特區								
	發展面積 (平方米)	25,000	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		
鄭州客屬房地產有限公司								

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

於二零一八年上半年取得之新項目

長三角地區

P47 雨花臺區項目								
	發展面積 (平方米)	100,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	34,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省南京市雨花臺區賽虹橋街道南西營村		
	南京京瑞房地產投資有限公司							

P48 鐘樓區項目								
	發展面積 (平方米)	108,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側、清潭西路南側		
	常州路勁雅居房地產開發有限公司							

P49 梅都府								
	發展面積 (平方米)	70,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	45,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2020	位置	中國江蘇省無錫市新吳區梅村街道、泰伯大道與梅西路交界處西北側		
	無錫雋泰房地產開發有限公司							

P50 梅里古鎮								
	發展面積 (平方米)	55,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M	土地面積 (平方米)	68,000
	約可分予權益	60%	目標完成日期	2019	位置	中國江蘇省無錫市新吳區新華路與泰伯大道東南側		
	無錫雋泰房地產開發有限公司							

其他地區

P51 杉荷灣								
	發展面積 (平方米)	209,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	M/P	土地面積 (平方米)	73,000
	約可分予權益	80%	目標完成日期	2021	位置	中國湖北省武漢市江夏區五裡界街界興路34號		
	武漢大都天晟置業有限公司							

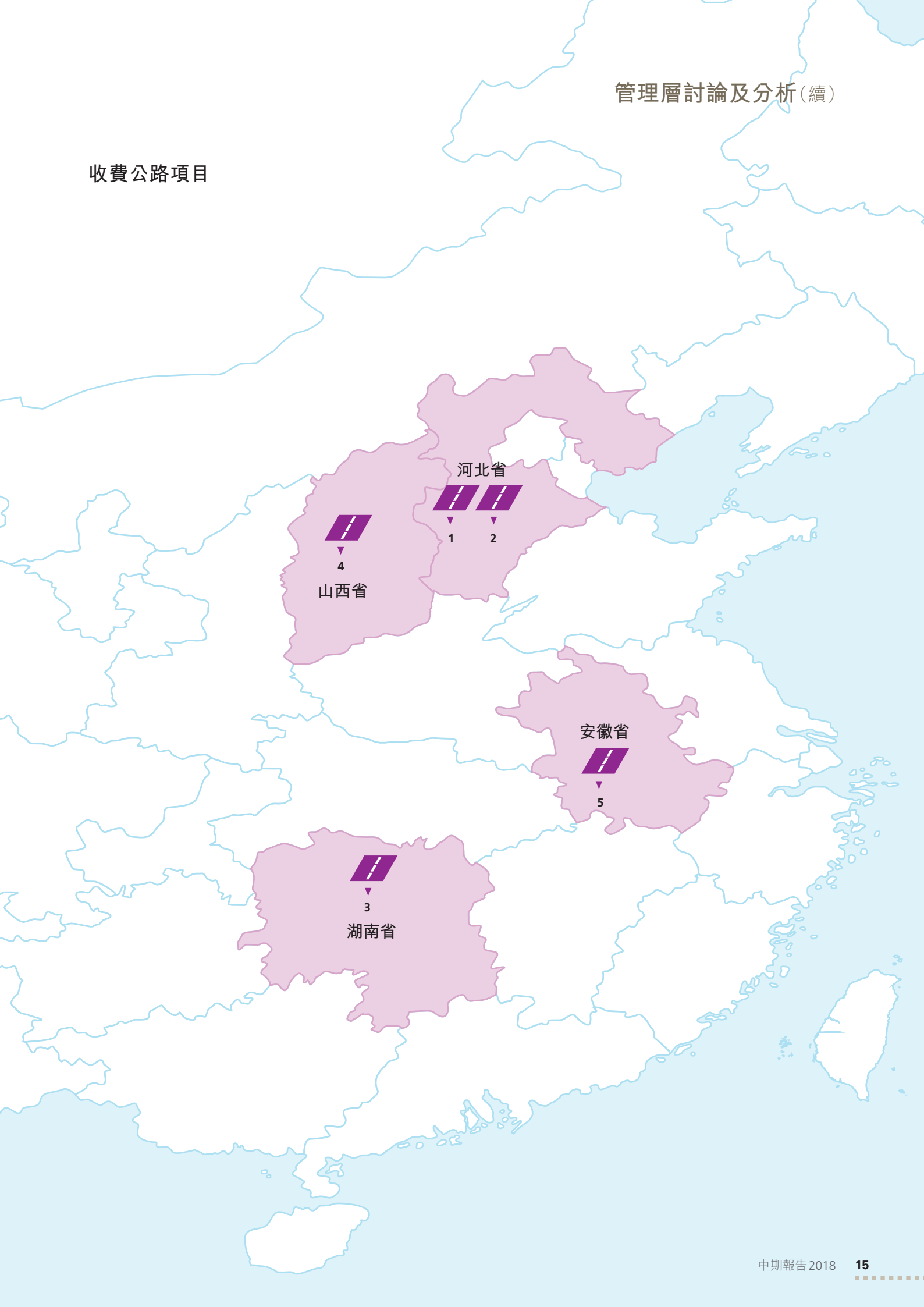
附註：

「M」 代表「總規劃」
「S」 代表「上蓋工程」

「P」 代表「規劃及設計」
「C」 代表「已落成」

「F」 代表「地基工程」

收費公路項目



管理層討論及分析(續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零一八年六月三十日

T1 保津高速公路						
	位置	河北省	全長	105公里	所佔權益	40%
	路線	國高速G18保定至天津段 ~四車道		路昇投資有限公司		
T2 唐津高速公路						
	位置	河北省	全長	58公里	所佔權益	45%
	路線	國高速G25唐山至天津段 ~四/六車道		安達投資有限公司 路基投資有限公司 路邦投資有限公司		
T3 長益高速公路						
	位置	湖南省	全長	69公里	所佔權益	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		
T4 龍城高速公路						
	位置	山西省	全長	72公里	所佔權益	45%
	路線	省高速S60榆次龍白村至祁縣城趙段 ~六車道		路安投資有限公司		
T5 馬巢高速公路						
	位置	安徽省	全長	36公里	所佔權益	49%
	路線	省高速S24馬鞍山至巢湖段 ~六車道		路勁(中國)基建有限公司		

業務回顧

集團(包括合資/合作企業項目)二零一八年上半年實現物業銷售額人民幣172.25億元及公路路費收入人民幣14.70億元，合共人民幣186.95億元。二零一八年六月三十日止期間溢利為港幣11.60億元，較去年同期大幅上升港幣7.85億元(即上升210%)，每股盈利為港幣1.08元。

為補充土地儲備，二零一八年上半年集團房地產及產業分部通過與有實力企業以合作開發形式在內地共獲取了五幅地塊，主要作住宅用地，發展面積合共為542,000平方米。於二零一八年六月三十日，集團土地儲備合共約848萬平方米，其中，已銷售但未交付的面積約為177萬平方米。

各業務分部概況及展望

(i) 房地產分部

二零一八年上半年，中國中央和地方政府承續去年按區域情況實施針對性宏觀調控措施，為防止區域樓市過熱，規範土地拍賣、限購、限價、限貸等調控政策逐漸成為各地區調控的常態化舉措，令房地產市場環境愈加複雜。但在集團貫徹平衡銷售及利潤的經營策略，加上靈活的營銷方式及團隊齊心協力的經營下，房地產分部二零一八年上半年物業銷售繼續錄得佳績，實現銷售額(包括合資企業項目)人民幣161.16億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣146.91億元及銷售協議待轉合同為人民幣14.25億元。

物業銷售及交付

二零一八年上半年房地產分部在各地區物業銷售及交付(包括合資企業項目)的分析如下：

地區 (附註)	銷售		交付	
	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	10,863	588,000	3,606	212,000
渤海灣地區	3,698	191,000	1,455	104,000
粵港澳大灣區	1,157	47,000	1,047	55,000
其他地區	398	50,000	72	12,000
合計	16,116	876,000	6,180	383,000

附註：

長三角地區包括上海市、江蘇省及浙江省。

渤海灣地區包括北京市、天津市、河北省及山東省。

粵港澳大灣區包括廣東省及香港特別行政區。

其他地區包括河南省。

二零一八年上半年房地產分部的物業銷售主要集中在長三角地區，佔總銷售額約67%，均價約每平方米人民幣18,400元，較去年同期上升12%。於二零一八年六月三十日，已銷售但未交付的面積為1,560,000平方米。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

二零一八年上半年集團房地產分部的表現分析如下：

	百萬港元
收入	5,604
毛利	2,595
銷售及管理費用	(583)
期內溢利	915

二零一八年上半年，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58%)，均價約每平方米人民幣16,100元，加上期內交付的組合較為高毛利項目，故交付毛利率較去年同期大幅提升，房地產分部溢利也因此提升至港幣9.15億元，較去年同期增加約5倍。

土地儲備

為補充土地儲備，二零一八年上半年集團房地產分部通過合作開發形式於長三角地區獲取了三幅住宅用地，並與有實力企業合作開發項目，具體情況如下：

城市	可分予權益	收購日期	土地面積 平方米	發展面積 平方米	總代價 人民幣百萬元
南京市	25%	二零一八年一月	34,000	100,000	2,330
無錫市	60%	二零一八年四月	45,000	70,000	565
常州市	50%	二零一八年四月	61,000	108,000	1,010

截至二零一八年六月三十日，集團房地產分部獲取的新地塊發展面積合共為278,000平方米。

中央及地方政府為穩定內地房地產市場，預期二零一八年下半年仍會嚴守限購限價等調控政策。內地房地產作為支柱產業，特別在中美貿易磨擦時對經濟發展的重要支撐作用毋庸置疑，故集團對房地產開發業務長遠仍然保持審慎樂觀。

集團管理及運作團隊會延續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，不斷研發配合市場的產品，提升銷售額，推展集團品牌使成為更廣泛公認的房地產企業。集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

管理層討論及分析(續)

集團土地儲備包括規劃及在建中物業、持作銷售用途之物業及持作投資用途之物業。於二零一八年六月三十日，房地產分部土地儲備約668萬平方米，主要分佈於下列地區：

省份／直轄市	項目數量 個	面積 平方米
長三角地區		
上海市	2	275,000
江蘇省	20	3,538,000
浙江省	3	352,000
渤海灣地區		
北京市	1	80,000
天津市	3	767,000
河北省	2	493,000
山東省	4	415,000
粵港澳大灣區		
廣東省	3	359,000
香港特別行政區	3	117,000
其他地區		
河南省	3	279,000

二零一八年上半年，集團新開工面積為1,779,000平方米，竣工面積為408,000平方米。預計二零一八年下半年，新開工面積為1,634,000平方米，竣工面積為1,277,000平方米。

管理層討論及分析(續)

主要項目概況

長三角地區

上海市－路勁·佘山院子

二零一八年上半年，路勁·佘山院子簽訂銷售合同金額為人民幣7.80億元，實現均價約人民幣39,400元／平方米。二零一八年上半年交付金額為人民幣7.33億元，交付面積21,600平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為12,000平方米。

上海市－路勁·上海派III期(前稱上海安亭鎮昌吉路南項目)

二零一八年上半年，路勁·上海派III期簽訂銷售合同金額為人民幣9.88億元，實現均價約人民幣30,200元／平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為41,000平方米。

上海市－路勁·上海院子

二零一八年上半年交付金額為人民幣4.32億元，交付面積15,000平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為6,000平方米。

上海市－路勁·上海莊園

二零一八年上半年，路勁·上海莊園簽訂銷售合同金額為人民幣1.75億元，別墅產品實現均價約人民幣26,000元／平方米。二零一八年上半年交付金額為人民幣4.14億元，交付面積12,000平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為10,000平方米。

常州市－路勁城

二零一八年上半年，路勁城簽訂銷售合同金額為人民幣12.49億元，實現均價約人民幣11,900元／平方米。二零一八年上半年交付金額為人民幣4.40億元，交付面積57,100平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為92,000平方米。

常州市－路勁·城市中央

二零一八年上半年，路勁·城市中央簽訂銷售合同金額為人民幣15.72億元，實現均價約人民幣15,900元／平方米。項目預計在二零一九年上半年竣工並交付。

蘇州市－路勁·鳳凰城

二零一八年上半年，路勁·鳳凰城簽訂銷售合同金額合共人民幣13.19億元，其中尚瀾灣系列簽訂銷售合同約人民幣13.09億元，實現均價約人民幣29,900元／平方米。二零一八年上半年項目交付金額為人民幣8.69億元，交付面積28,000平方米。預計項目二零一八年下半年交付面積約為93,000平方米。

蘇州市－路勁·燕江瀾

二零一八年上半年，路勁·燕江瀾簽訂銷售合同金額為人民幣5.86億元，實現均價約人民幣21,200元／平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為66,700平方米。

無錫市－路勁·天御

二零一八年上半年，路勁·天御簽訂銷售合同金額為人民幣15.64億元，實現均價約人民幣24,300元／平方米。二零一八年上半年交付金額為人民幣0.67億元，交付面積4,200平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為3,000平方米。

無錫市－十里明珠

二零一八年上半年，十里明珠簽訂銷售合同金額為人民幣6.71億元，實現均價約人民幣17,200元／平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為27,000平方米。

渤海灣地區

天津市－路勁·太陽城

二零一八年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣12.44億元，實現均價約人民幣28,300元／平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約128,000平方米。

天津市－路勁·雋瀾灣

二零一八年上半年，路勁·雋瀾灣簽訂銷售合同金額為人民幣6.25億元，實現均價約人民幣16,000元／平方米。項目預計在二零一九年下半年竣工並交付。

廊坊市－路勁·國際城

二零一八年上半年，路勁·國際城簽訂銷售合同金額為人民幣8.32億元，實現均價約人民幣19,100元／平方米。二零一八年上半年交付金額為人民幣13.84億元，交付面積100,500平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約2,000平方米。

濟南市－路勁·東城II期

二零一八年上半年，路勁·東城II期簽訂銷售合同金額為人民幣5.11億元，實現均價約人民幣15,200元／平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約139,000平方米。

粵港澳大灣區

廣州市－路勁·天雋峰

二零一八年上半年，路勁·天雋峰簽訂銷售合同金額為人民幣9.56億元，二零一八年上半年交付金額為人民幣10.41億元，交付面積53,800平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約8,000平方米。

管理層討論及分析(續)

其他地區

洛陽市－路勁·御城

二零一八年上半年，路勁·御城簽訂銷售合同金額為人民幣3.03億元，二零一八年上半年交付金額為人民幣0.74億元，交付面積12,700平方米。預計項目在二零一八年下半年交付面積約為7,000平方米。

新增項目

於二零一八年上半年取得：

長三角地區

南京市－雨花臺區項目

集團於二零一八年一月取得位於南京市雨花臺區一幅住宅用地，並與國內有實力合作夥伴們共同開發。項目位於南京市主城南部，西側為秦淮河支流，周邊地鐵、高架等交通配套完善，可開發品質優良的住宅項目。項目佔地面積為34,000平方米，發展面積為100,000平方米。預計於二零一九年下半年開售。

常州市－鐘樓區項目

集團於二零一八年四月取得位於常州市鐘樓區一幅主要發展住宅項目的土地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目北側緊鄰集團的路勁·城市中央項目，周邊配套完善，可開發優質低密度住宅。該項目佔地面積為61,000平方米，發展面積為108,000平方米。預計於二零一九年上半年開售。

無錫市－梅都府

集團於二零一八年四月取得了位於無錫市新吳區一幅主要發展住宅項目的土地，並與國內有實力合作夥伴共同開發。該項目位於新吳區梅村街道、泰伯大道與梅西路交界處西北側，交通便捷，配套成熟，適宜打造成高品質住宅。該項目佔地面積45,000平方米，發展面積70,000平方米，預計於二零一八年下半年開售。

(ii) 收費公路分部

二零一八年上半年，集團收到收費公路項目合作企業的現金分成(包括償還股東貸款)為港幣3.74億元，為集團提供穩定的現金流。

二零一八年上半年集團高速收費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
保津高速公路	77,400	466
唐津高速公路	57,900	362
長益高速公路	73,800	349
龍城高速公路	18,700	167
馬巢高速公路	26,300	126
合計	254,100	1,470

二零一八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254,100架次及人民幣14.70億元，皆較去年同期上升16%。期內，所有高速公路項目路費收入均錄得增長，其中多個項目收入更展現雙位數升幅，令集團上半年分佔基建合作企業溢利較去年同期大幅上升24%至港幣3.39億元。

管理層討論及分析(續)

收費公路項目

保津高速公路

隨著京津冀一體化及區域經濟逐漸復甦，二零一八年上半年，保津高速公路車流較去年同期上升32%，而收入較去年同期上升22%。除此以外，雄安新區開始建設及開發，並持續帶動地區經濟向好，預期下半年收入將維持增長趨勢。

唐津高速公路

唐津高速公路於二零一八年上半年車流量及路費收入較去年同期分別增加17%及19%。主要受惠於東北三省經濟改善，唐山港貨物吞吐量持續增長，及沿線工業廠房增產帶動貨運增加。預期項目前景同樣受惠於京津冀一體化建設所推動保持增長。

長益高速公路

受惠於長株潭地區及項目沿線發展區經濟持續向好，長益高速公路項目車流量雖已達三級服務水平，二零一八年上半年車流量及路費收入仍分別上升4%和6%。預期下半年車流量及路費收入將維持溫和增長。

龍城高速公路

受晉中市外環路於去年下半年完成封閉施工並分路段開通影響，令部份客車回流外環路，抵消了項目部分的增長系數。二零一八年上半年車流量同比基本上持平，但路費收入因應行車里程及貨車流量增加較同期增加14%。此外，太長高速公路(晉中段)在今年七月上旬起實施封閉施工，龍城高速公路將承接原行走其路線的車流量，預期二零一八年下半年收入有較大增長。

馬巢高速公路

項目從二零一三年年底開通以來，車流量及路費收入持續增長。二零一八年上半年，馬巢高速公路車流量及路費收入比去年同期分別增加22%及17%。項目位處於來往長三角及華中的樞紐位置，隨著兩大區域的經濟互動發展越趨緊密，預期車流與收入將持續保持較高增長。

於二零一八年八月初，集團與CVC Capital Partners的基金(「CVC」)訂立協議，CVC將注資約港幣20億元在集團高速公路業務。於交易完成後，集團與CVC將分佔集團高速公路業務75%及25%權益。交易之詳細資料刊載於二零一八年八月二日本公司之公佈內。

集團預計高速公路業務在短期內繼續保持穩定發展，而在中、長期能有擴充規模的機會。

(iii) 產業投資及管理分部

二零一八年集團繼續拓展產業投資及資產管理業務。二零一八年上半年，產業項目(包括合資企業項目)實現銷售額約人民幣11.09億元，比去年同期上升100%，產業投資及管理分部溢利約港幣900萬元。

主營業務概況

房地產基金

於二零一八年六月底，產業投資及管理分部參與管理的基金總量約人民幣104億元，其中房地產基金人民幣61億元，受壓/不良資產基金人民幣43億元。

文化及產業旅遊

團隊於二零一八年上半年已啟動無錫梅里古鎮項目的建設，預計麗江玉龍項目以及邯鄲魏晉古城項目將於二零一八年下半年動工。

娛樂及內容開發

集團於二零一八年一月份完成收購Holovis的40%股權，使集團一舉成為全球遊樂專案內容開發商的重要一員。二零一八年二月份至六月份期間，Holovis的新增合同額為人民幣6,200萬元。

房地產開發

二零一八年上半年，產業項目(包括合資企業項目)實現銷售額約人民幣11.09億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣4.57億元及銷售協議待轉合同約人民幣6.52億元。截至二零一八年六月三十日，產業投資及管理分部土地儲備約180萬平方米，主要分佈於河南省及湖北省。於二零一八年六月三十日，已銷售但未交付的面積為210,000平方米。

集團將透過產業投資及管理分部繼續嘗試新業務模式，在可控風險下，尋找新的商機及利潤增長點。

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

下表概述集團截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表之主要項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	5,722	3,166
毛利	2,693	997
利息及其他收入淨值	434	357
銷售及經營費用	(729)	(656)
分佔合作／合資及聯營企業溢利	432	225
財務費用	(281)	(156)
稅前溢利	2,549	767
所得稅支出	(1,389)	(392)
期內溢利	1,160	375
應佔溢利：		
— 本公司擁有人	808	284
— 永續資本證券持有人	175	72
— 附屬公司之非控股權益	177	19
	1,160	375

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開發業務，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，主要因集團給予合作／合資企業貸款增加，利息收入因而比去年同期大幅上升港幣2.54億元。但期內人民幣受中美提高貿易關稅影響而貶值，集團於二零一八年上半年錄得匯兌淨虧損約港幣1.01億元(二零一七年：錄得匯兌淨收益約港幣9,900萬元)，抵銷了利息收入的增幅。

銷售及經營費用

銷售及經營費用增加，主要因集團加快開拓的產業投資及管理業務；及新增房地產開發項目的城市，其中包括杭州市、嘉興市及佛山市。

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分佔基建合作企業溢利，詳情請參閱「收費公路分部」的「財務回顧」分節。溢利之增加，除收費公路業務錄得理想的增長外，更因上海及廣州市的房地產合資項目於期內竣工及交付，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。所得稅支出上升，主要因期內交付物業所得之溢利較去年同期大幅度增加所致。

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日簡明綜合財務狀況表之主要項目。

	二零一八年 六月三十日 百萬港元	二零一七年 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(包括股東貸款)	20,731	15,560
— 投資物業	2,615	2,584
— 其他非流動資產	452	1,347
	23,798	19,491
流動資產		
— 物業存貨(包括預付租賃土地款)	30,981	30,403
— 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	10,202	8,751
— 給予合作／合資企業之股東貸款	6,239	6,622
— 其他流動資產	5,935	4,468
	53,357	50,244
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(8,238)	(8,362)
— 來自合作／合資及聯營企業之貸款	(1,402)	(779)
— 來自預售物業之按金	(21,801)	(15,357)
— 銀行及其他貸款	(4,896)	(4,575)
— 其他流動負債	(2,413)	(2,445)
	(38,750)	(31,518)
非流動負債(含銀行及其他貸款)	(16,704)	(16,603)
權益總額(含永續資本證券)	21,701	21,614

管理層討論及分析(續)

於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東貸款)

此項主要指集團於收費公路及房地產開發業務之合作／合資及聯營企業權益，包括投入項目的股東貸款。結餘上升主要因期內競得多個房地產合資地塊而支付投資款或預付土地款所致。有關透過合資企業獲取的新地塊詳情請參閱「房地產分部」的「土地儲備」及「新增項目」分節。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零一八年六月三十日，集團應佔相關負債約為港幣27.12億元(二零一七年十二月三十一日：港幣27.09億元)。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「財務回顧」的「或然負債」分節。

投資物業

此項包括投資物業的賬面值，其詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註12。結餘上升主要由於集團於二零一六年收購的蘇州路勁•又一城項目於期內開業，其發展配套愈趨成熟，公允值因而有所提升。於二零一八年六月三十日，集團投資物業的樓面面積約為213,000平方米。

物業存貨(包括預付租賃土地款)

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

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金上升，主要由於預售物業項目所得款大幅增加，但部份資金被用於支付新購項目的投資款或土地款所抵銷。

其他流動資產

其他流動資產之上升主要由於支付投地保證金及其他投資預付款較去年增加，及因物業銷售額大增所預付之稅金也相應增加。

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均價及面積皆比去年同期增加所致。於二零一八年六月三十日，集團尚未交付的預售物業總面積(包括合資項目)約為1,770,000平方米。

銀行及其他貸款及非流動負債

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

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零一八年 六月三十日		二零一七年 十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
須於以下期間償還：				
按要求或一年內		4,896		4,575
一年後但兩年內		7,256		6,008
兩年後但五年內		8,335		9,539
超過五年		242		271
借貸總額		20,729		20,393
借貸來源			債務性質	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日		二零一八年 六月三十日
短期借貸	24%	22%	無抵押貸款	69%
長期借貸	76%	78%	有抵押貸款	31%
	100%	100%		100%
借貸貨幣比率			利率基礎	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日		二零一八年 六月三十日
港元	5%	4%	浮動年利率	40%
人民幣	49%	50%	固定年利率	60%
美元	46%	46%		
	100%	100%		100%

集團借貸部份按固定年利率計息，其中包括以下票據：

- (a) 於二零一九年到期之4.5億美元按5厘計息之擔保優先票據；
- (b) 於二零一九年到期之人民幣15億元按4.5厘計息之境內債券；及
- (c) 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。

除上述借貸外，集團更發行了下述兩筆優先擔保永續資本證券：

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

管理層討論及分析(續)

於二零一八年六月三十日，集團的淨權益負債比率由去年年底的54%下降至49%。同時，淨負債與資本總額比率則由去年年底的35%減至33%。集團的淨權益負債比率指集團之附息借貸總額與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額(「淨負債」)除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

回顧期內之利息償付比率為10.97倍(二零一七年：7.23倍)。

未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合現金流量表之主要項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
支付租賃土地款(包括透過合作方式支付土地款)	(3,156)	(4,568)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	5,583	5,305
用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款 (用於)來自融資活動之現金流淨額	(738) (756)	(948) 5,162
匯率變動之影響	(19)	107
於一月一日之現金及現金等值	7,926	7,291
於六月三十日之現金及現金等值	8,840	12,349

支付租賃土地款(包括透過合作方式支付土地款)

自二零一七年開始，集團增加與合作夥伴共同合作開發新項目。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。期內支付的土地款主要為新購入的南京、杭州、常州及濟南項目之土地款。

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減少，主要因部份房地產項目進行土增清算及繳付時間性差異，期內稅款支付因而有所增加。

用於投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

期內，投資活動之現金流出額主要用於新開拓的產業業務之投資成本及給予合資企業之貸款，並抵銷了收取合作企業基建項目所派發之現金或股息。

(用於)來自融資活動之現金流淨額

期內，融資活動之現金流出額主要用於支付利息及股息。去年同期，集團在境外發行了兩筆合共6億美元的永續資本證券，故來自融資活動之現金流淨額較為高。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣157.01億元(二零一七年十二月三十一日：港幣156.35億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣20.95元(二零一七年十二月三十一日：港幣20.90元)。

於二零一八年六月三十日，集團資產總額為港幣 771.55 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 697.35 億元)，銀行結存及現金為港幣 99.76 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 85.52 億元)，其中 91% 為人民幣，餘下的 9% 主要為美元或港元。

於回顧期內，集團在香港及國內提取多項合共港幣 31.82 億元等值的離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款部分被用以償還若干銀行貸款所抵銷。

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

資產抵押

於二零一八年六月三十日，銀行結存港幣 2.25 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 1.99 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 50.08 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 55.15 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。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團為部份境外美元債務訂立上限遠期掉期合約及區間遠期掉期合約。

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。集團會持續嚴密監察上述風險，以及在需要及適當時候對上述風險作出對沖安排。

或然負債

於二零一八年六月三十日，集團就房地產項目業主購買集團物業的按揭貸款向銀行提供港幣 91.44 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 79.19 億元)的擔保。該擔保將於業主向銀行抵押他們的房地產權證作為獲授按揭貸款的擔保時解除。

此外，於二零一八年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣 35.92 億元(二零一七年十二月三十一日：港幣 26.11 億元)的擔保。

僱員

除合作／合資企業員工外，集團於二零一八年六月三十日的僱員總數為 3,973 名(二零一七年：3,188 名)。於回顧期內，員工開支(不包括董事酬金及以股份為基準的付款)為港幣 5 億元(二零一七年：港幣 3.55 億元)。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於回顧期內，集團並無授出任何認股權。

股息

董事會宣佈派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣0.30元(二零一七年：港幣0.15元)予二零一八年九月五日星期三登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

本公司預期中期股息將於二零一八年九月二十八日星期五或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一八年九月四日星期二至二零一八年九月五日星期三(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理股份轉讓以確定有權收取中期股息之股東。

為符合獲派中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年九月三日星期一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22樓，辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則

本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則所載之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其本身之守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事確認他們於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

董事之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條本公司備存之登記冊所載，或須根據標準守則通知本公司及聯交所如下：

(I) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比 % (附註3)
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1 & 2	20,649,000	—	2.76
方兆良	個人	1	260,000	—	0.03
劉世鏞	個人	1	605,000	—	0.08
周明權	個人	1	150,000	—	0.02
謝賜安	個人	1	100,000	—	0.01

附註：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）擁有1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零一八年六月三十日，已發行749,336,566股本公司股份計算。

董事之權益及淡倉

(II) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日被採納。認股權計劃之詳情載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註26。

根據認股權計劃，於期內之變動摘要如下：

姓名	附註	認股權數目				加權 平均收市價 港幣 (附註2)
		於二零一八年 一月一日 之結餘	期內授出	期內行使	期內失效	
董事						
謝賜安	1	100,000	-	(100,000)	-	16.50
合計		100,000	-	(100,000)	-	
其他 僱員						
	1	1,100,000	-	(1,100,000)	-	15.64
合計		1,100,000	-	(1,100,000)	-	
總數		1,200,000	-	(1,200,000)	-	

附註：

1. 此項認股權乃根據二零一三年五月八日採納之認股權計劃於二零一三年五月二十八日授出，行使期限為二零一三年五月二十九日至二零一八年五月二十八日，行使價為港幣7.13元。
2. 此代表有關本公司股份在緊接認股權行使日期之前之加權平均收市價。

權益披露(續)

董事之權益及淡倉

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

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

主要股東之權益

於二零一八年六月三十日，本公司董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所載如下：

股東姓名	權益性質	持有股份之數目		持股百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
惠記集團有限公司(附註2)	控股法團權益	315,051,428	—	42.04
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註3)	控股法團權益	315,051,428	—	42.04
日賦貿易有限公司(附註4)	實益擁有人	65,918,000	—	8.80
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited (附註4)	控股法團權益	246,133,428	—	32.85
惠記中國投資有限公司(附註5)	控股法團權益	246,133,428	—	32.85
ZWP Investments Limited (附註6)	實益擁有人	246,133,428	—	32.85
深業集團有限公司(附註7)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深業(集團)有限公司(附註8)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
深圳控股有限公司(附註9)	控股法團權益	202,334,142	—	27.00
Hover Limited (附註10)	實益擁有人	202,334,142	—	27.00

主要股東之權益

附註：

1. 於本公司股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 惠記集團有限公司被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited)；及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股本公司股份))之權益而擁有本公司股份之權益。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記集團有限公司之董事。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記集團有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
4. 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。
5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉豹先生及單偉彪先生均為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有100%之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生為深業集團有限公司之董事。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有約61.62%之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生為深業(集團)有限公司之董事。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Hover Limited之權益而擁有本公司股份之權益。牟勇先生為深圳控股有限公司之董事。
10. Hover Limited為深圳控股有限公司之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於二零一八年六月三十日，已發行749,336,566股本公司股份計算。

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

購回、出售或贖回集團之上市證券

截至二零一八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) 以下為聯屬公司於二零一八年六月三十日之合計財務資料摘要，乃按照香港普遍採納會計原則而編製之未經審核財務報表，其內容如下：

	於二零一八年 六月三十日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	9,918
流動資產	34,131
流動負債	(25,539)
流動資產淨值	8,592
非流動負債	(10,779)
資產淨值	7,731

上市規則之持續披露

1. 根據上市規則第 13.22 條：

(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
上海雋品置業有限公司	49%	—	1
嘉興雋茂置業有限公司	45%	—	615
蘇州勁商房地產開發有限公司	33%	—	901
濟南雋盛房地產開發有限公司	50%	—	491
濟南雅雋房地產開發有限公司	50%	—	559
河北建投路勁城鎮化建設開發有限公司	45%	—	473
深勁有限公司	50%	634	2,366
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	465
常州雅勁房地產開發有限公司	49%	—	889
常州宏耀房地產開發有限公司	49%	—	32
常州皇冠置業發展有限公司	49%	—	2
蘇州雋泰房地產開發有限公司	33.3%	—	654
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	1,230
杭州雋遠置業有限公司	49%	—	311
南京京瑞房地產投資有限公司	25%	—	713
Holovis International Ltd	40%	—	56
湖南長益高速公路有限公司	43.17%	—	72
晉中龍城高速公路有限責任公司	45%	—	56
安徽省馬巢高速公路有限公司	49%	778	—
		1,412	9,886

其他披露(續)

上市規則之持續披露

2. 根據上市規則第 13.18 條：

票據

集團分別於二零一六年八月及九月發行於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據及二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 厘計息之擔保優先票據。在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列相關票據評級下降時，本公司須按情況提出建議按購買價購回當時已發行於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據及二零二一年到期之 5 億美元按 4.7 厘計息之擔保優先票據。有關購買價相等於本金額之 101% 另加計至購回日期(但不包括該日)之應計及未付利息(如有)。

擔保永續資本證券

集團分別於二零一七年二月及六月發行 3 億美元之 7.95 厘之優先擔保永續資本證券及 3 億美元之 7 厘之優先擔保永續資本證券。本公司可於在發生觸發控制權變動之事件之情況下及下列相關證券評級下降時，按 3 億美元之 7.95 厘之優先擔保永續資本證券及 3 億美元之 7 厘之優先擔保永續資本證券本金額之 101% (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) 贖回全部但並非僅部份該等證券。

3. 根據上市規則第 13.51B(1) 條：

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

董事姓名	變動詳情
單偉彪先生	他自二零一八年三月二十八日起生效獲委任為本公司薪酬委員會成員。
牟勇先生	他作為本公司非執行董事之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 328,000 元調整至港幣 345,000 元。
董方先生	他作為本公司非執行董事之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 328,000 元調整至港幣 345,000 元。
劉世鏞先生	他作為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 578,000 元調整至港幣 607,000 元。

上市規則之持續披露

3. 根據上市規則第 13.51B(1) 條：

董事姓名	變動詳情
周明權博士	<p>他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一八年五月十六日開始至二零二一年五月十五日或本公司於二零二一年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。</p> <p>他作為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 567,000 元調整至港幣 596,000 元。</p>
謝賜安先生	<p>他作為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 504,000 元調整至港幣 530,000 元。</p>
黃偉豪先生	<p>他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一八年五月十六日開始至二零二一年五月十五日或本公司於二零二一年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。</p> <p>他作為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 484,000 元調整至港幣 509,000 元。</p>
張永良先生	<p>他與本公司簽訂委任函，委任期由二零一八年五月十六日開始至二零二一年五月十五日或本公司於二零二一年舉行之股東週年大會當日止，以較早者為準。</p> <p>他作為本公司獨立非執行董事之年終酬金由二零一八年五月十九日至本公司於二零一九年舉行之股東週年大會當日止期間由港幣 328,000 元調整至港幣 345,000 元。</p>

除上文所披露以外，本公司概無其他根據上市規則第十三章須作出持續披露之情況。

其他披露(續)

財務報表之審閱

本公司審核委員會已連同本公司外聘核數師審閱集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及其所採用之會計原則及實務準則。

致謝

董事會衷心感謝商業夥伴，客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

執行董事

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

非執行董事

牟勇
董方

獨立非執行董事

劉世鏞
周明權
謝賜安
黃偉豪
張永良

地產業務管理委員會

高毓炳(主席)
單偉彪
方兆良
祝咏雪
張楠
刁露
徐偉添
趙敏
譚琪

審核委員會

劉世鏞(主席)
周明權
謝賜安
黃偉豪

提名委員會

單偉豹(主席)
劉世鏞
周明權
黃偉豪

薪酬委員會

周明權(主席)
單偉豹
單偉彪
劉世鏞
謝賜安

公司秘書

方兆良

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

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

主要往來銀行

中國

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

香港

中信銀行(國際)有限公司
中國工商銀行(亞州)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處 及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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 22 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

- 於二零一九年到期之 4.5 億美元按 5 厘計息之擔保優先票據(股份代號：5695)
- 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)

證券於新加坡證券交易所有限公司上市

- 3 億美元之 7.95 厘之優先擔保永續資本證券
- 3 億美元之 7 厘之優先擔保永續資本證券

債券於上海證券交易所上市

- 於二零一九年到期之人民幣 15 億元按 4.5 厘計息之境內債券

投資者關係

聯絡人： 李德輝
電話： (852) 2957 6800
傳真： (852) 2375 2477
電子郵箱： ir@roadking.com.hk

網址

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

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入			
物業銷售及管理收入	3A	5,558,886	3,104,801
其他主營收入		162,778	60,839
收入總額	3B	5,721,664	3,165,640
銷售成本		(3,029,012)	(2,168,378)
毛利		2,692,652	997,262
利息收入		446,932	163,072
其他收入		13,754	23,742
其他收益及損失	5	(27,034)	170,130
銷售費用		(273,695)	(297,491)
行政費用		(455,551)	(358,142)
分佔聯營公司虧損		(5,774)	(4,519)
分佔合作／合資企業溢利	6	438,154	229,706
財務費用	7	(280,817)	(156,469)
稅前溢利	8	2,548,621	767,291
所得稅支出	9	(1,388,984)	(392,672)
期內溢利		1,159,637	374,619
應佔溢利：			
本公司擁有人		808,123	283,879
永續資本證券持有人		174,915	71,923
附屬公司之非控股權益		176,599	18,817
		1,159,637	374,619
每股盈利	11		
— 基本		港幣 1.08 元	港幣 0.38 元
— 攤薄後		港幣 1.08 元	港幣 0.38 元

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
期內溢利	1,159,637	374,619
其他全面(支出)收益		
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	(110,580)	134,224
期內全面收益總額	1,049,057	508,843
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	699,223	408,282
永續資本證券持有人	174,915	71,923
附屬公司之非控股權益	174,919	28,638
	1,049,057	508,843

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 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		140,816	121,137
投資物業	12	2,615,084	2,583,810
聯營公司權益		817,719	825,405
合作／合資企業權益	13	8,753,547	6,464,609
應收合作／合資企業款項	15	11,159,388	8,270,231
應收貸款		188,045	1,115,465
長期預付款項	16	70,200	70,020
遞延稅項資產		53,151	40,907
		23,797,950	19,491,584
流動資產			
物業存貨	14	30,381,072	30,216,830
預付租賃土地款		599,762	186,524
應收合作／合資企業款項	15	6,238,926	6,622,181
應收貸款		1,311,886	744,203
應收賬款、按金及預付款項	16	3,396,562	3,082,346
預付所得稅		1,227,326	635,347
其他財務資產		–	5,889
已抵押銀行存款	17	225,474	198,337
銀行結存及現金	17	9,976,124	8,552,217
		53,357,132	50,243,874
資產總額		77,155,082	69,735,458
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	74,934	74,814
儲備		15,626,363	15,560,264
		15,701,297	15,635,078
永續資本證券	19	4,633,295	4,633,096
附屬公司之非控股權益		1,366,694	1,346,252
權益總額		21,701,286	21,614,426
非流動負債			
銀行及其他貸款	20	15,833,478	15,818,724
遞延稅項負債		870,756	784,083
		16,704,234	16,602,807

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款及應計費用	21	8,237,811	8,362,246
應付合資企業及聯營公司款項		1,401,868	779,411
合約負債／來自預售物業之按金		21,800,864	15,356,682
應付所得稅		2,411,372	2,445,243
銀行及其他貸款	20	4,895,736	4,574,643
其他財務負債		1,911	–
		38,749,562	31,518,225
權益及負債總額		77,155,082	69,735,458

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								永續資本證券 千港元	附屬公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	認股權儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元			
於二零一七年一月一日結餘(經審核)	73,994	3,152,986	909,333	1,260,000	6,214	1,528,635	6,360,669	13,291,831	-	940,797	14,232,628
期內溢利	-	-	-	-	-	-	283,879	283,879	71,923	18,817	374,619
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	124,403	-	-	-	-	124,403	-	9,821	134,224
期內全面收益總額	-	-	124,403	-	-	-	283,879	408,282	71,923	28,638	508,843
小計	73,994	3,152,986	1,033,736	1,260,000	6,214	1,528,635	6,644,548	13,700,113	71,923	969,435	14,741,471
因行使認股權而發行普通股	560	42,779	-	-	(3,411)	-	-	39,928	-	-	39,928
失效認股權	-	-	-	-	(487)	-	487	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,524	22,524
發行永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	4,576,241	-	4,576,241
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(409,962)	(409,962)	-	-	(409,962)
於二零一七年六月三十日結餘(未經審核)	74,554	3,195,765	1,033,736	1,260,000	2,316	1,528,635	6,235,073	13,330,079	4,648,164	991,959	18,970,202
於二零一八年一月一日結餘(經審核)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	731	2,180,366	7,131,200	15,635,078	4,633,096	1,346,252	21,614,426
重新計量(附註2)	-	-	-	-	-	-	(57,077)	(57,077)	-	-	(57,077)
於二零一八年一月一日結餘(經重列)	74,814	3,215,627	1,772,340	1,260,000	731	2,180,366	7,074,123	15,578,001	4,633,096	1,346,252	21,557,349
期內溢利	-	-	-	-	-	-	808,123	808,123	174,915	176,599	1,159,637
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	-	-	(108,900)	-	-	-	-	(108,900)	-	(1,680)	(110,580)
期內全面收益總額	-	-	(108,900)	-	-	-	808,123	699,223	174,915	174,919	1,049,057
小計	74,814	3,215,627	1,663,440	1,260,000	731	2,180,366	7,882,246	16,277,224	4,808,011	1,521,171	22,606,406
因行使認股權而發行普通股	120	9,167	-	-	(731)	-	-	8,556	-	-	8,556
因註銷本公司之附屬公司而釋放之儲備	-	-	(35,290)	-	-	(56,792)	92,082	-	-	-	-
由附屬公司之非控股權益注入之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,841	8,841
已付永續資本證券之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,716)	-	(174,716)
股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(584,483)	(584,483)	-	-	(584,483)
已付附屬公司之非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163,318)	(163,318)
於二零一八年六月三十日結餘(未經審核)	74,934	3,224,794	1,628,150	1,260,000	-	2,123,574	7,389,845	15,701,297	4,633,295	1,366,694	21,701,286

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
	附註	
來自經營業務之現金流淨額：		
支付租賃土地款	(1,363,301)	(1,058,048)
應收賬款、按金及預付款項之增加	(675,457)	(963,962)
物業存貨之減少(增加)	266,175	(1,165,585)
合約負債／來自預售物業之按金之增加	5,801,009	8,382,246
支付所得稅	(1,923,212)	(1,350,825)
其他經營現金流	2,115,079	403,108
	4,220,293	4,246,934
用於投資活動之現金流淨額：		
收到合作企業之現金分配及股息	349,488	366,709
出售投資物業所得款項	6,248	28,402
收回合作／合資企業之款項	3,083,206	276,697
出售附屬公司之淨現金流入	382,143	–
出售合資企業權益所得款項淨額	97,565	–
收購合資企業	(1,703,676)	(349,219)
注入合作／合資企業之資本	(145,476)	(156,606)
給予合資企業之款項	(4,402,704)	(4,088,736)
受限制銀行存款之增加	(512,133)	(446,752)
已抵押銀行存款之增加	(27,608)	(31,206)
出售附屬公司之預收按金	–	146,617
其他投資現金流	340,626	(204,454)
	(2,532,321)	(4,458,548)
(用於)來自融資活動之現金流淨額：		
新增貸款	3,181,964	6,888,087
發行永續資本證券	–	4,576,241
償還貸款	(3,073,346)	(4,851,145)
由附屬公司之非控股權益注入之資本	8,841	22,524
償還來自附屬公司之非控股權益之貸款	–	(282,016)
來自合資企業及聯營公司款項	680,722	54,100
歸還聯營公司款項	–	(343,965)
發行普通股	8,556	39,928
已付利息	(640,104)	(531,641)
已付股息	(584,483)	(409,962)
已付永續資本證券之股息	(174,716)	–
已付附屬公司之非控股權益之股息	(163,318)	–
	(755,884)	5,162,151
現金及現金等值之增加淨額	932,088	4,950,537
於一月一日之現金及現金等值	7,926,458	7,290,782
外匯匯率變動之影響	(18,828)	107,569
於六月三十日之現金及現金等值	8,839,718	12,348,888

1. 編製基礎

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

2. 主要會計政策

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

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所引致會計政策之變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所應用之會計政策及計算方法與編製集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所依循者相同。

於本中期期間，集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製集團簡明綜合財務報表而言，該等準則及修訂乃就於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自自有合約客戶之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約 — 併應用
香港會計準則第28號之修訂	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進之部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則乃按照各相關過渡條文應用，引致下文所述若干會計政策、所呈報金額及／或披露事項有變。

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自自有合約客戶之收入」會計政策之影響及變動

於本中期期間，集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

集團自以下主要來源確認收入：

- 銷售作銷售用途之已落成物業
- 物業管理收入

集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。初始應用日期的任何差額於保留溢利確認(或其他權益組成部分(如適用))，及並無重列比較資料。因若干比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，所以若干比較資料無法比較。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自自有合約客戶之收入」會計政策之影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致的會計政策的主要變動

根據香港財務報告準則第15號，集團於達成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收入可參考完成相關履約責任的進度而按時間確認：

- 客戶於集團履約時同時收取及享用集團履約所提供的利益；
- 集團的履約創建及增強客戶於集團履約時控制的資產；或
- 集團的履約未能創建對集團具有替代用途的資產，而集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

除外，收入將於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約資產指集團尚未擁有向客戶轉移貨品或服務而收取代價的無條件權利，該資產根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期應付。

合約負債指集團向客戶轉移集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)的貨品或服務的責任。

存在重大融資成份

於釐定交易價時，倘向客戶轉移貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定之付款時間為客戶或集團帶來重大融資利益，則集團就金額時間值的影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資成份。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成份。

就相關貨品或服務的支付與轉移期間少於一年的合約而言，集團就任何重大融資成份應用不調整交易價的簡易處理方法。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自自有合約客戶之收入」會計政策之影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號引致的會計政策的主要變動(續)

取得合約之增量成本

取得合約之增量成本指集團為取得與客戶之合約所承擔之該等成本(未取得合約時將不會產生)。

倘集團預期收回該等成本，則集團將其(中間人之銷售佣金)確認為資產。此確認之資產其後按與轉移該等資產有關的貨品或服務有系統地於損益內攤銷。該資產須進行減值審閱。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，集團則應用簡易處理方法將所有增量成本費用化。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要

就銷售已發展物業而言，集團預售在建物業，並收取客戶按金。當客戶取得已完工物業之控制權及集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時，相關收入可予以確認。

就提供物業管理服務而言，集團每月就所提供服務開出固定金額票據，並將集團有權開立票據且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將按其相對獨立的銷售價格分配予各履約責任。倘獨立銷售價格不可直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(視乎可觀察資料的可用性而定)。

當合約各方已履約，集團於簡明綜合財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債(視乎集團之表現與客戶付款之間的關係而定)。

應用香港財務報告準則第15號對於有關報告期間確認收入的時間及金額並無重大影響。

董事認為，若干物業銷售合約含有重大融資部分，導致保留溢利減少及物業存貨增加以及合約負債相應增加之調整。下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對集團於二零一八年一月一日簡明綜合財務狀況表的影響，但尚未計入不受變動影響的項目。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自自有合約客戶之收入」會計政策之影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要(續)

		先前於 二零一七年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	根據香港財務 報告準則第15號 於二零一八年 一月一日 之賬面值* 千港元
	附註				
流動資產					
物業存貨	(a)	30,216,830	-	389,468	30,606,298
股本及儲備					
保留溢利	(a)	7,131,200	-	(57,077)	7,074,123
流動負債					
來自預售物業之按金	(b)	15,356,682	(15,356,682)	-	-
合約負債	(a) & (b)	-	15,356,682	446,545	15,803,227
		15,356,682	-	446,545	15,803,227

* 該欄之金額並未調整應用香港財務報告準則第9號之影響。

附註：

(a) 經計及承諾代價及與物業現金出售價之金額差異、集團將物業轉讓予客戶及客戶就物業付款的預計時間差異之綜合影響以及有關市場的現行利率，集團若干物業銷售合約含有重大融資部分。集團僅於就入賬處理與客戶之合約而確認合約負債(來自預售物業之按金)時估計確認開支，確認時所採用的貼現率可反映集團與客戶間之獨立融資交易中集團的信貸特點及所提供任何抵押品或擔保。於首次應用日期，可作資本化之財務費用港幣389,468,000元已調整至物業存貨，財務費用港幣57,077,000元已調整至保留溢利，而合約負債之相應調整則為港幣446,545,000元。

(b) 於首次應用日期，來自預售物業之按金港幣15,356,682,000元重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對二零一八年六月三十日集團簡明綜合財務狀況表及本中期期間其簡明綜合損益表受影響各項目的影響，但尚未計入不受變動影響的項目。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「來自合約客戶之收入」會計政策之影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要(續)

對簡明綜合財務狀況表的影響

	附註	所呈報 千港元	重新計量 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
流動資產				
物業存貨	(a)	30,381,072	(570,445)	29,810,627
股本及儲備				
保留溢利	(a)	7,389,845	184,327	7,574,172
匯兌儲備	(a)	1,628,150	(1,057)	1,627,093
		9,017,995	183,270	9,201,265
流動負債				
合約負債／來自預售物業之按金	(a)	21,800,864	(753,715)	21,047,149

對簡明綜合損益表的影響

	附註	所呈報 千港元	重新計量 千港元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
收入	(b)	5,721,664	(111,414)	5,610,250
銷售成本	(b)	(3,029,012)	111,414	(2,917,598)
財務費用	(a)	(280,817)	127,250	(153,567)

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，物業銷售合約的重大融資部分港幣753,715,000元根據香港財務報告準則第15號於合約負債中確認，且符合資本化而計入至物業存貨部分的金額為港幣570,445,000元，餘下部分港幣183,270,000元則未符合資本化而未計入物業存貨，其中港幣57,077,000元於保留溢利內確認，港幣127,250,000元於本期間財務費用內確認及港幣1,057,000元於匯兌儲備內確認。
- (b) 截至二零一八年六月三十日止期間，於該等物業的控制權轉移至買方後，計入物業存貨及合約負債的物業銷售合約的重大融資部分港幣111,414,000元已分別轉撥至收入及銷售成本。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響及變動

於本期間，集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)財務資產及財務負債的分類及計量；2)財務資產及其他項目(例如財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3)一般對沖會計引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文，向於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用香港財務報告準則第9號(即應用分類及計量規定(包括減值))，而並無應用該等規定至於二零一八年一月一日已終止確認的工具。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於保留溢利及其他權益部分確認，且無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製。

2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策的主要變動

財務資產的分類及計量

來自與客戶訂立合約的應收款項初始按香港財務報告準則第15號計量。

在香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公允值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無市場報價股權投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款引述於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的債務工具其後以公允值計入其他全面收益(「以公允值計入其他全面收益」)計量：

- 目的為收取合約現金流和出售財務資產的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響及變動(續)

2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策的主要變動(續)

財務資產的分類及計量(續)

所有其他財務資產其後以公允值計入損益(「以公允值計入損益」)計量，除於財務資產首次應用／首次確認日期集團可作不可撤回之選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)內呈列股權投資其後的公允值變動(倘該股權投資並非持作買賣或香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的收購方於業務合併中所確認的或然代價)。

此外，為消除或大幅減少會計錯配，集團可作不可撤回的指定將符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益為標準的債務工具以公允值計入損益計量。

以公允值計入損益之財務資產

不符合以攤銷成本計量或以公允值計入其他全面收益列賬或指定以公允值計入其他全面收益的財務資產均以公允值計量並計入損益。

以公允值計入損益的財務資產按各報告期末的公允值計量，而任何公允值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就財務資產賺取的任何股息或利息且計入「其他收益及損失」項目。

本公司董事根據事實及情況審閱及評估集團於二零一八年一月一日的財務資產。就香港財務報告準則第9號對財務資產的分類及計量並無對集團構成重大影響。

預期信貸虧損模式下的減值

集團就須根據香港財務報告準則第9號項下減值的財務資產(包括應收款項、應收貸款、應收合作／合資企業款項及租賃應收款項)確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損「12個月預期信貸虧損」指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前及未來情況預測的評估作出調整。

集團一直就應收款項及租賃應收款項確認整個週期的預期信貸虧損。對債務人具有重大結餘的該等資產的預期信貸虧損單獨進行評估及／或一併使用合適組別的撥備矩陣進行評估。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響及變動(續)

2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

對於所有其他工具，集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量該財務工具的損失撥備，除非當自首次確認以來信貸風險顯著上升，則集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，集團會比較財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響及變動(續)

2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

信貸風險顯著上升(續)

不論上述評估的結果如何，集團推斷當合約付款逾期超過30日，信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非集團另有合理及支持資料盡示相反情況。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就金融工具減值評估進行確認之日期，故於估計信貸風險自財務擔保初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

集團認為，除非集團有合理及支持資料以證明較滯後的違約標準更適用，否則該工具逾期超過90日即屬違約。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付集團的所有合約現金流與集團預計收取的所有現金流(按初始確認時釐定的實際利率折現)之間的差額估算。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預計虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就實際利率無法計量的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，集團將應用反映現時市場對金額時間價值的評估及現金流之特定風險的貼現率，但僅於透過調整貼現率而非調整已作貼現的現金不足額而計入有關風險的情況下使用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」會計政策之影響及變動(續)

2.2.1 因應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式下的減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

利息收入根據財務資產之總面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收款項，集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值損益。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號確認之虧損撥備與初始確認之金額減(倘適用)於擔保期間確認之收入累計金額之較高者確認。

於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第9號的規定審閱及評估集團的現有財務資產之減值，並認為對集團之財務報表及狀況並不會造成重大影響。

2.3 應用香港會計準則第40號「轉讓投資物業」之修訂會計政策之影響及變動

該修訂澄清，轉讓至投資物業或由投資物業轉出時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該修訂進一步澄清，除香港會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能會改變使用情況(即使用變動不限於已竣工物業)。

於首次應用日期，集團根據該日已存在的狀況評估若干物業的分類，對於二零一八年一月一日的分類並無影響。

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂並無對本簡明綜合財務報表所載已呈報的金額及/或披露產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.4 應用新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表所產生的影響

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	二零一八年 一月一日 (經重列) 千港元
非流動資產			
未有調整之項目	19,491,584	–	19,491,584
流動資產			
物業存貨	30,216,830	389,468	30,606,298
未有調整之項目	20,027,044	–	20,027,044
	50,243,874	389,468	50,633,342
資產總額	69,735,458	389,468	70,124,926
股本及儲備			
股本	74,814	–	74,814
儲備	15,560,264	(57,077)	15,503,187
本公司擁有人應佔權益	15,635,078	(57,077)	15,578,001
永續資本證券	4,633,096	–	4,633,096
附屬公司之非控股權益	1,346,252	–	1,346,252
權益總額	21,614,426	(57,077)	21,557,349
非流動負債	16,602,807	–	16,602,807
流動負債			
來自預售物業之按金	15,356,682	(15,356,682)	–
合約負債	–	15,803,227	15,803,227
未有調整之項目	16,161,543	–	16,161,543
	31,518,225	446,545	31,964,770
權益及負債總額	69,735,458	389,468	70,124,926

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 收入

3A. 集團來自客戶合同收入的分拆

按分部	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	房地產發展 及投資 千港元	產業投資 及管理 千港元	合計 千港元
貨品或服務的類別			
物業銷售收入	5,356,752	11,667	5,368,419
物業管理收入	190,467	-	190,467
來自客戶合同總收入	5,547,219	11,667	5,558,886
按地區劃分市場			
中國	5,547,219	11,667	5,558,886
收入確認時間			
於某一時點確認的貨品	5,356,752	11,667	5,368,419
隨時間確認的服務	190,467	-	190,467
來自客戶合同總收入	5,547,219	11,667	5,558,886

3B. 集團總收入

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售及管理收入	3A	5,558,886	3,104,801
物業之租金及其他收入		58,088	39,720
基金投資收入		104,690	21,119
集團總收入		5,721,664	3,165,640
集團分佔房地產合資企業之收入		1,156,554	-
集團分佔基建合作企業之路費收入		763,633	631,584
集團收入及集團分佔合作／合資企業之收入		7,641,851	3,797,224

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料

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

- 房地產發展及投資 – 發展物業以作銷售、賺取租金收入及／或資本增值
 - 收費公路 – 發展、經營及管理收費公路
 - 產業投資及管理 – 結合基金、文化及產業旅遊、娛樂及內容開發產業，以發展及投資房地產業務
- 集團回顧期內之經營分部收入、溢利、資產及負債之分析如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月				截至二零一七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 及管理 千港元	合計 千港元	房地產發展 及投資 千港元 (經重列)	收費公路 千港元	產業投資 及管理 千港元 (經重列)	合計 千港元
分部收入	5,604,127	-	117,537	5,721,664	3,059,600	-	106,040	3,165,640
分部溢利	915,155	269,646	8,596	1,193,397	138,682	200,618	45,489	384,789
	於二零一八年六月三十日				於二零一七年十二月三十一日			
	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)	63,575,037	4,425,875	7,641,561	75,642,473	54,807,629	4,518,538	8,975,235	68,301,402
分部負債	(50,253,717)	(66,225)	(3,582,025)	(53,901,967)	(42,422,077)	(66,585)	(4,071,992)	(46,560,654)

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

(a) 計量

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔聯營公司虧損、分佔合作／合資企業溢利、用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值收益、投資物業之公允值變動、其他財務負債／資產之公允值變動、淨匯兌(虧損)收益、出售附屬公司及合資企業權益之收益(虧損)、物業、機器及設備之折舊、相關利息收入及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、投資物業、聯營公司權益、合作／合資企業權益、長期預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、其他財務資產、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、合約負債／來自預售物業之按金、應付所得稅、銀行及其他貸款及遞延稅項負債。

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部溢利總額	1,193,397	384,789
未歸類項目：		
利息收入	2,287	1,497
企業收入	93	12,736
企業費用	(21,354)	(5,370)
財務費用	(14,786)	(19,033)
期內綜合溢利	1,159,637	374,619

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(續)

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	75,642,473	68,301,402
未歸類資產：		
物業、機器及設備	25	50
按金及預付款項	17,577	6,656
其他財務資產	-	1,177
銀行結存及現金	1,495,007	1,426,173
綜合資產總額	77,155,082	69,735,458
分部負債總額	(53,901,967)	(46,560,654)
未歸類負債：		
應計費用	(2,231)	(105,733)
銀行及其他貸款	(1,547,687)	(1,454,645)
其他財務負債	(1,911)	-
綜合負債總額	(55,453,796)	(48,121,032)

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
淨匯兌(虧損)收益	(93,394)	183,228
其他財務負債/資產之公允值變動	(7,852)	(84,265)
	(101,246)	98,963
出售合資企業權益之收益	33,330	-
出售附屬公司之虧損淨額	(339)	-
出售物業、機器及設備之收益	198	652
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	-	337
投資物業之公允值變動	41,023	70,178
	(27,034)	170,130

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

6. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔基建合作企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	572,631	473,264
減分佔：收費公路經營權攤銷	(126,563)	(111,384)
所得稅支出	(106,645)	(89,072)
	339,423	272,808
分佔其他合資企業之溢利(虧損)	98,731	(43,102)
	438,154	229,706

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款利息	618,277	543,969
其他利息及財務費用	213,460	81,001
	831,737	624,970
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(550,920)	(468,501)
	280,817	156,469

8. 稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	19,226	7,780
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(435)	(372)
	18,791	7,408
及計入下列項目：		
銀行利息收入	23,966	20,805

9. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	589,362	214,258
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	689,680	101,345
中國預扣稅	33,408	15,744
	1,312,450	331,347
遞延稅項：		
於期內	76,534	61,325
	1,388,984	392,672

因沒有來自香港的應課稅利潤，故並無為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅按法定稅率 25% 計算。

土地增值稅乃按相關中華人民共和國(「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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
派付二零一七年末期股息每股港幣 0.78 元 (截至二零一七年六月三十日止六個月： 派付二零一六年末期股息每股港幣 0.55 元)	584,483	409,962

董事會於二零一八年八月十七日宣佈派發二零一八年中中期股息每股港幣 0.30 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：每股港幣 0.15 元)合共約港幣 2.25 億元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣 1.12 億元)。由於此中期股息於呈報期後才宣佈派息，故此數額並無於簡明綜合財務報表內列為負債。

中期股息乃按二零一八年八月十七日已發行股份 749,336,566 股之基準計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

11. 每股盈利

用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
用於計算每股基本及攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利	808,123	283,879
	股份數目 千股	股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	748,749	742,281
攤薄可能對普通股之影響： 認股權	304	1,161
用於計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均股數	749,053	743,442

12. 投資物業

	千港元
已落成物業，按公允值計算	
於二零一八年一月一日	2,583,810
本期增加	2,977
本期售出	(6,248)
於損益確認之公允值變動	41,023
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(6,478)
於二零一八年六月三十日	2,615,084

已落成投資物業於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公允值乃參照與集團並無關連之獨立專業估值師行(具有認可及相關資格)進行之估值釐定。該等物業之估值報告經屬香港測量師學會會員之專業估值師行之董事簽署。釐定已落成投資物業之公允值是參考資本化收入法，即以現有租約及該等物業日後收入潛力，或視乎情況，參考同一地區同類物業交易市況釐定。

投資物業位於中國，集團根據經營租約持作收租或作資本增值的所有土地租賃權益均以公允值模型計算，並分類為投資物業。

13. 合作／合資企業權益

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
基建合作企業權益		
投資成本	4,649,355	4,782,431
收回投資成本(附註(a))	(2,987,361)	(3,255,204)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	999,794	1,114,770
匯率調整	743,676	767,568
	3,405,464	3,409,565
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	5,218,777	3,026,197
分佔收購後溢利(虧損)，扣減已收股息後之淨額	109,275	(15,996)
匯率調整	20,031	44,843
	5,348,083	3,055,044
	8,753,547	6,464,609

附註：

- (a) 根據合作協議，基建合作企業以認可的淨現金可分配金額向集團及其他合作夥伴分派現金盈餘，現金分派之實際金額會隨時間變化，並取決於收費公路之表現和合作企業產生之經營費用和資本支出。
- (b) 於二零一七年三月，集團與一名獨立第三方(土地供應者)訂立承諾協議，據此，本公司承諾按時支付集團一間合資企業就香港一個房地產開發項目產生的未償還負債的50%。合資企業產生的未償還負債之餘下50%乃由合資企業夥伴承擔。於二零一八年六月三十日，集團承擔的合資企業負債賬面值約為港幣2,711,601,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,709,000,000元)。
- (c) 於截至二零一八年六月三十日止期間，集團以現金代價港幣153,978,000元出售一間於中國從事物業發展的合資企業路勁滙通文化旅游產業發展有限公司，出售合資企業權益所得收益為港幣33,330,000元。由於出售前集團有應付合資企業款項港幣56,413,000元，故集團來自出售事項所收取的現金淨額為港幣97,565,000元。
- (d) 於截至二零一八年六月三十日止期間，本公司之一間全資基建附屬公司撤銷註冊，並終止確認其於基建合作企業的相關投資，但對集團並無產生重大財務影響。

14. 物業存貨

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	4,124,878	5,541,357
作銷售用途之發展中物業(附註)	26,256,194	24,675,473
	30,381,072	30,216,830

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣15,994,084,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣18,749,868,000元)預期於呈報期結束超過十二個月後才竣工及交付。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 應收合作／合資企業款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
流動部份	6,238,926	6,622,181
非流動部份	11,159,388	8,270,231
	17,398,314	14,892,412

應收合作／合資企業款項均為無抵押，及根據房地產合資企業之物業項目的開發及預售情況，以及基建合作企業的表现分類為流動部分的款項，集團預期於呈報期末後十二個月內可收回。包括在二零一八年六月三十日之餘額港幣4,412,618,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,538,584,000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訂明之可變利率計息。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註(a))：		
60日內	11,276	22,036
61日至90日內	2,247	1,093
超過90日	34,475	34,163
	47,998	57,292
預付土地開發成本(附註(b))	627,949	574,470
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	722,090	468,631
預付增值稅及其他稅項	1,162,747	786,497
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	70,200	70,020
其他應收賬款、按金及預付款項	835,778	1,195,456
應收賬款、按金及預付款項總額	3,466,762	3,152,366
減：金額分類為非流動資產	(70,200)	(70,020)
金額分類為流動資產	3,396,562	3,082,346

附註：

- (a) 應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日內。預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(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。於二零一八年六月三十日，集團已預付土地開發成本港幣593,824,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣516,454,000元)。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，集團所作出的預付款項將獲退還且將以每日0.03厘收取利息。根據該項目的進度，預期將於一年內進行公開拍賣。

於二零一八年六月三十日，集團亦已向若干獨立第三方支付港幣34,125,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣58,016,000元)作為中國土地開發成本。倘若未能成功競投該地塊，則將獲悉數退回金額，及預期將於呈報期後一年內進行公開拍賣該地塊。

(c) 於二零一八年六月三十日之金額為收購中國物業發展項目之按金，倘若未能成功收購土地／物業項目，則將獲退回按金。

17. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

已抵押銀行存款港幣225,474,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣198,337,000元)已抵押給銀行作為小業主購買集團物業之按揭擔保及授予集團短期信貸額度。

包括在銀行結存及現金內共有銀行存款港幣2,501,085,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,421,357,000元)限用於發展若干物業項目。此銀行存款包括根據中國當地政府有關要求，存入指定的集團銀行賬戶內之預售物業所得款項港幣1,136,406,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣625,759,000元)，及主要為物業發展而取得的銀行貸款之現金餘額港幣1,364,679,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣795,598,000元)。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至3.7厘(二零一七年十二月三十一日：0.01厘至1.85厘)計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值港幣0.1元之普通股	20,000,000,000	2,000,000
每股面值港幣0.1元之7.5厘可換股優先股	518,380	52
已發行及繳足：		
普通股		
於二零一八年一月一日	748,136,566	74,814
因行使認股權而發行普通股	1,200,000	120
於二零一八年六月三十日	749,336,566	74,934

19. 永續資本證券

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券(附註)	2,349,816	2,349,619
2017年六月永續資本證券(附註)	2,283,479	2,283,477
	4,633,295	4,633,096

附註：

於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券(「2017年二月永續資本證券」)及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券(「2017年六月永續資本證券」)。兩筆資本證券均於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行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。資本證券之追加資料如下：

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

* 發行人可決定於首個贖回日期或該日後贖回該等永續資本證券。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
2016年八月擔保優先票據	(a)	3,551,788	3,463,900
2016年九月擔保優先票據	(b)	3,886,309	3,809,324
2016年境內債券	(c)	1,766,271	1,769,751
銀行貸款	(d)	9,402,946	8,248,606
其他貸款	(e)	2,121,900	3,101,786
		20,729,214	20,393,367
以上貸款於以下年期到期：			
沒有抵押貸款之償還期*：			
一年內		297,064	—
超過一年但不超過兩年		5,570,953	4,576,838
超過兩年但不超過五年		7,661,607	8,553,850
		13,529,624	13,130,688
有抵押貸款之償還期*：			
一年內		3,918,672	4,194,643
超過一年但不超過兩年		1,684,976	1,431,548
超過兩年但不超過五年		673,519	985,190
超過五年		242,423	271,298
		6,519,590	6,882,679
於一年內償還及具有按要求償還條款的無抵押銀行貸款之 賬面值			
		680,000	380,000
借貸總額			
		20,729,214	20,393,367
減：金額分類為流動負債			
		(4,895,736)	(4,574,643)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債			
		15,833,478	15,818,724

* 貸款之償還日期按照貸款合同釐定。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 銀行及其他貸款(續)

附註：

- (a) 於二零一六年八月發行之2016年八月擔保優先票據之未償還本金額450,000,000美元(二零一七年十二月三十一日：450,000,000美元)，於聯交所上市。該票據按固定年利率5厘計息，將於二零一九年八月到期。
- (b) 於二零一六年九月發行之2016年九月擔保優先票據之未償還本金額500,000,000美元(二零一七年十二月三十一日：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。
- (c) 2016年境內債券之未償還本金額人民幣1,500,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)，該債券於上海證券交易所上市，按固定年利率4.5厘計息，期限五年，於第三個年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。
- (d) 於二零一八年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣5,169,135,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,955,821,000元)，根據中國人民銀行同業拆息加指定幅度，以年息介乎4.28厘至6.65厘(二零一七年十二月三十一日：4.28厘至6.88厘)計息。於二零一八年六月三十日，銀行貸款之賬面值港幣1,004,145,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,375,000,000元)，以固定年利率介乎6厘至6.3厘(二零一七年十二月三十一日：6厘至6.3厘)計息，剩餘的銀行貸款利率則根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)或倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加指定幅度，以年息介乎2.02厘至4.89厘(二零一七年十二月三十一日：2.05厘至4.67厘)計息。
- (e) 於二零一八年六月三十日，主要從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣2,121,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣3,101,786,000元)，按固定年利率介乎6厘至18厘(二零一七年十二月三十一日：6.79厘至9.8厘)計息。

21. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
按發票日呈列的應付賬款之賬齡分析：		
應付賬款		
60日內	216,577	237,027
61至90日內	133,808	11,366
超過90日	791,628	685,625
	1,142,013	934,018
應付票據		
60日內	97,530	89,579
61至90日內	7,382	15,476
超過90日	10,689	27,381
	115,601	132,436
預提工程款	4,841,579	5,187,082
	6,099,193	6,253,536
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	520,229	385,347
收購附屬公司及合資企業之應付代價	356,036	356,884
其他應付賬款	1,262,353	1,366,479
	8,237,811	8,362,246

22. 現金及現金等值

就簡明綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括庫存現金及銀行存款，但不包括若干受限制銀行存款。呈列於簡明綜合現金流量表內的呈報期末之現金及現金等值，與簡明綜合財務狀況表內相關項目的對賬如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
銀行結存及現金	9,976,124	8,552,217
減：受限制銀行存款－預售物業所得款項(附註17)	(1,136,406)	(625,759)
	8,839,718	7,926,458

23. 出售附屬公司

- (a) 於二零一八年二月，集團訂立買賣協議，以總現金代價人民幣312,818,000元(相等於港幣371,518,000元)向獨立第三方(「合資企業夥伴」)出售本公司一間全資附屬公司溧陽宏景房地產開發有限公司(「溧陽宏景」)的40%股權權益，其中港幣142,518,000元為收購股權及港幣229,000,000元為收購股東貸款。該附屬公司現於中國常州市從事物業發展業務。於該出售後，由於所有董事會決議案均須合資企業夥伴一致同意，故溧陽宏景列賬為集團之合資企業。出售附屬公司之收益港幣556,000元已於損益內確認。
- (b) 於二零一八年，集團訂立買賣協議，以現金代價人民幣190,000,000元(相等於港幣225,653,000元)向獨立第三方出售本公司一間全資附屬公司常州宏耀房地產開發有限公司(「常州宏耀」)的51%股權權益。該附屬公司現於中國常州市從事物業發展業務。於該出售後，由於所有董事會決議案均須合資企業夥伴一致同意，故常州宏耀列賬為集團之合資企業。出售附屬公司之虧損港幣895,000元已於損益內確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

23. 出售附屬公司(續)

於出售日，出售該些附屬公司之資產淨額如下：

	千港元
物業、機器及設備	389
遞延稅項資產	296
物業存貨	1,270,212
應收賬款、按金及預付款項	9,144
預付所得稅	123
銀行結存及現金	215,028
應付賬款及應計費用	(53,481)
來自預售物業之按金	(74,065)
應付集團款項	(568,682)
	798,964
出售附屬公司之虧損淨額：	
總現金代價	597,171
減：由合資企業夥伴承擔之股東貸款	(229,000)
加：保留合資企業權益之公允值	430,454
減：出售附屬公司之資產淨額	(798,964)
	(339)
因出售而產生的現金流入淨額：	
收取現金代價	597,171
出售時之銀行結存及現金	(215,028)
	382,143

24. 或然負債

於二零一八年六月三十日，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9,144,304,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣7,918,683,000元)之擔保。該擔保將於客戶向銀行抵押其房地產權證作為銀行批出之按揭貸款之抵押後解除。董事認為該些擔保於初步確認的公允值並不重大。

於二零一八年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣3,591,539,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,611,467,000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披露。

25. 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5,007,990,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,514,837,000元)已抵押作為集團獲得銀行融資之擔保。

26. 關連人仕交易

集團於本期內與下列關連人仕進行交易：

關連人仕	性質	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
高速公路合作企業	利息收入	2,005	3,085
房地產及其他合資企業	利息收入	391,311	135,768
附屬公司之非控股權益	利息收入	8,541	2,942
附屬公司之非控股權益	利息支出	-	4,281

上述交易不會構成上市規則所規定的一項關連交易定義。

於二零一八年三月二十八日，本公司與一名合資企業夥伴南通三建控股有限公司(「南通三建」)訂立擔保協議，以共同及個別就本公司間接持有的合資企業上海雋築置業有限公司(「上海雋築」)的人民幣850,000,000元借款提供擔保，該借款由獨立第三方光大興隴信託有限責任公司提供。上海雋築由南通三建間接持有40%股權權益，而本公司一間全資附屬公司則持有60%股權權益。本公司對上海雋築之承擔總額構成本公司之關連交易。

於截至二零一八年六月三十日止期間，由本公司之主要股東持有的上市附屬公司利基控股有限公司(「利基」)向集團提供建築服務，於截至二零一八年六月三十日止期間，集團向其支付的工程款總額為港幣50,300,000元，及於二零一八年六月三十日，應付利基之工程款港幣40,974,000元已包括在應付賬款內。該等交易構成上市規則項下本公司之持續關連交易。

關鍵管理人員報酬

董事及其他主要管理層於本期間之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期員工福利	151,134	78,742
退休福利計劃供款	3,181	3,091
	154,315	81,833

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(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

27. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零一八年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣38,405,520,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣38,217,233,000元)。於二零一八年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣14,607,570,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣18,725,649,000元)。

28. 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 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	108,076	407,256

29. 財務工具之公允值計量

按經常性基準以公允值計量之財務資產及財務負債

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或負債取得之報價(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或負債之可觀察輸入數據，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或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值方法所進行之計量。

財務資產及財務負債	公允值		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元		
於簡明綜合財務狀況表內分類為按公允值於損益確認之財務(負債)資產之外幣遠期合約	(1,911)	5,889	第二級	— 貼現現金流。 — 公允值由交易對手之金融機構提供，其使用貼現現金流量分析計量。遠期現金流量乃根據遠期匯率(來自報告期末可觀測遠期匯率)及合約匯率估計，並按反映若干交易對手之信貸風險的利率貼現。

截至二零一八年及二零一七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。

29. 財務工具之公允值計量(續)

以公允值以外列賬之財務負債

董事認為集團按攤銷成本載入簡明綜合財務報表的財務資產及財務負債之賬面值約等同其於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之公允值，惟以下財務負債除外，其賬面值及公允值(根據賣出報價計算)披露如下：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	千港元	千港元	千港元	千港元
2016年八月擔保優先票據	3,551,788	3,474,900	3,463,900	3,528,658
2016年九月擔保優先票據	3,886,309	3,607,500	3,809,324	3,835,540
2016年境內債券	1,766,271	1,739,809	1,769,751	1,745,882

30. 呈報期後之事項

於二零一八年八月二日，本公司、本公司全資附屬公司RKE International Holdings Limited(「RKE」)及Asia Belt and Road Expressway Company Limited(「獨立投資者」)訂立認購協議，據此，獨立投資者將以認購價港幣20億元認購RKE股份166,666,667股，因此本公司間接持有的RKE股權將由100%減至75%。於本報告日期，該交易尚未完成，須待達成或豁免若干條件後方可落實完成交易。該交易之詳情載列於二零一八年八月二日之本公司公告內。

簡明綜合財務報表審閱報告

致：路勁基建有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-1頁至第F-35頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對本簡明綜合財務報表作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下(作為一個實體)呈報吾等之結論，除此之外別無其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年八月十七日



路勁基建有限公司