



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 2024



集團簡介

ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED (路勁基建有限公司*)

Road King Infrastructure Limited (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，在公路業務擁有逾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295萬平方米。截至二零二四年六月三十日，收費公路項目組合包括位於印尼的四條高速公路，皆位處主要的經濟區域，總里程約335公里。

* 僅供識別



目錄

- 2 財務概覽
- 4 管理層討論及分析
- 33 企業管治
- 34 權益披露
- 38 其他披露
- 43 集團資料

簡明綜合財務報表

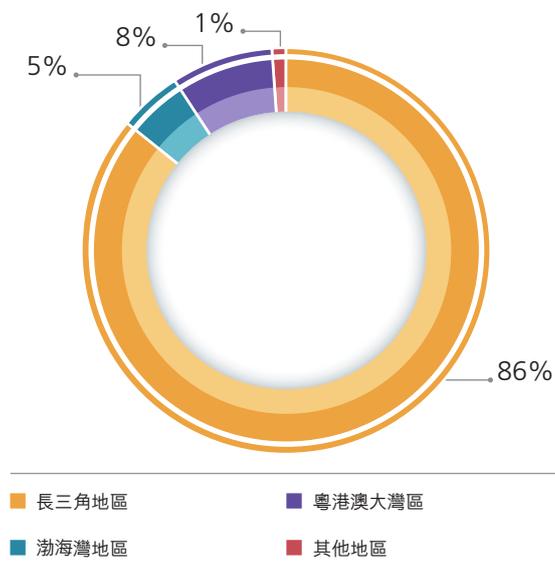
- F-1 簡明綜合財務報表審閱報告
- F-2 簡明綜合損益表
- F-3 簡明綜合損益及其他全面收益表
- F-4 簡明綜合財務狀況表
- F-6 簡明綜合權益變動表
- F-7 簡明綜合現金流量表
- F-9 簡明綜合財務報表附註



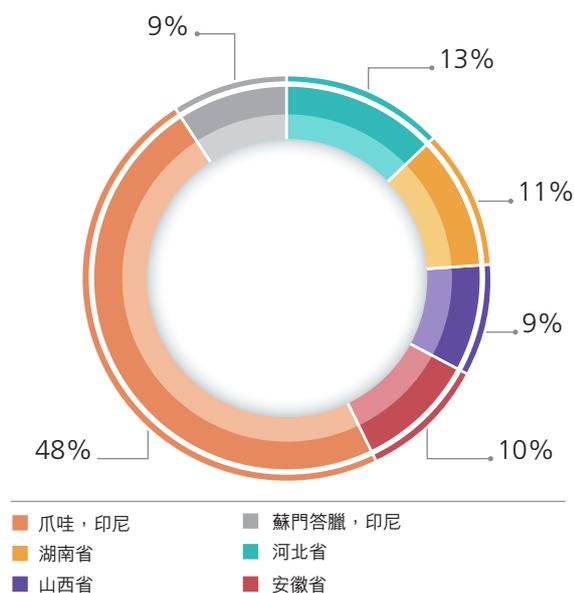
財務概覽

	截至 六月三十日止六個月			截至 十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
(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	5,523	15,268	14,674	26,555	41,710
—香港項目	1,781	419	113	1,095	313
	7,304	15,687	14,787	27,650	42,023
(百萬港元)					
集團收入	3,468	6,277	4,973	13,075	17,156
集團分佔合作/合資及聯營企業之收入	7,673	8,592	3,617	12,953	12,102
集團收入及集團分佔合作/ 合資及聯營企業之收入	11,141	14,869	8,590	26,028	29,258
高速公路項目路費收入					
—印尼項目	919	790	533	1,667	1,109
—內地項目	675	1,466	1,652	2,742	3,304
	1,594	2,256	2,185	4,409	4,413
期內/年度(虧損)溢利	(394)	(881)	469	(3,761)	459
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(1,027)	(1,220)	85	(3,962)	(495)
本公司擁有人應佔權益	14,234	18,856	21,758	15,696	20,246
資產總額	64,806	82,089	102,255	73,146	90,002
銀行結存及現金	6,716	7,137	10,370	5,480	8,262
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	19.00	25.16	29.04	20.95	27.02

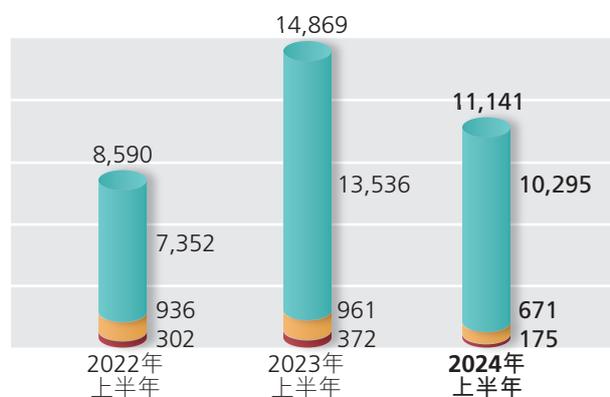
二零二四年上半年房地產項目收入貢獻
按地區分析(包括合資及聯營企業項目)



二零二四年上半年高速公路項目路費收入
貢獻按地區分析

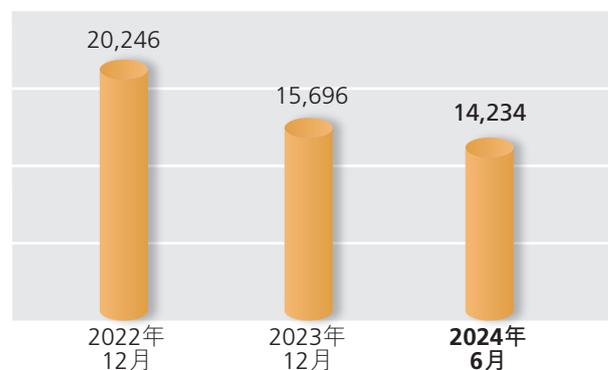


業務收入 (包括分佔合作／合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)

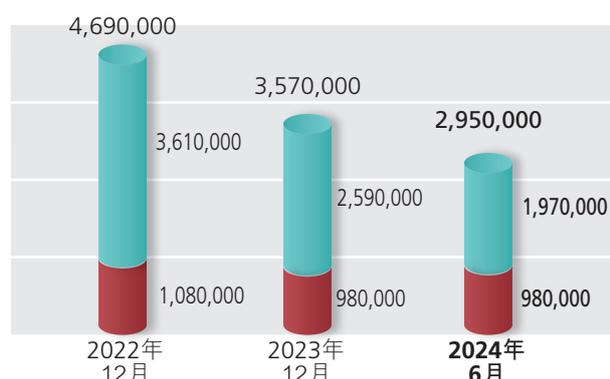


- 房地產分部
- 收費公路分部
- 產業投資及資產管理分部 (「產業分部」)

本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)

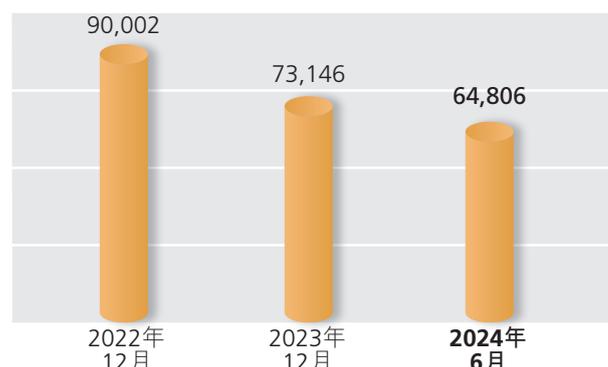


土地儲備 (包括合資及聯營企業項目)
(平方米)

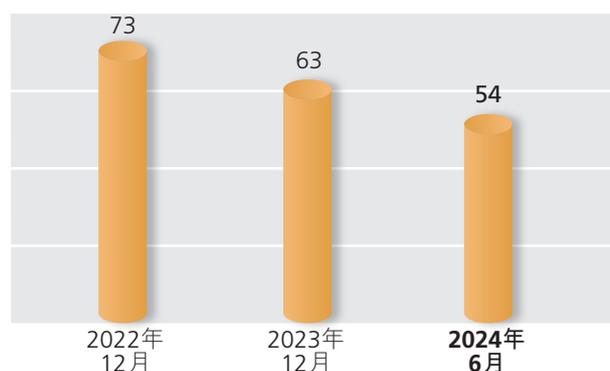


- 房地產分部
- 產業分部

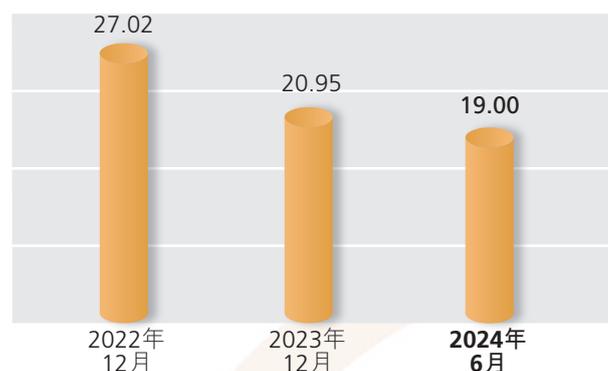
資產總額
(百萬港元)



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

16-18, 37
北京市

21
廊坊市

19-20
天津市

22-23
濟南市

河北省

山東省

長三角地區

江蘇省

4-6
南京市

7-10, 33
常州市

11, 34
無錫市

12-14, 35-36
蘇州市

1-3
上海市

15
寧波市

浙江省

32
洛陽市

28-31
鄭州市

河南省

粵港澳大灣區

24-25, 38
廣州市

廣東省

26-27
香港特別行政區

土地儲備

於二零二四年六月三十日

地區	發展面積*	
	平方米	佔比
上海市	196,000	7%
江蘇省	1,017,000	35%
浙江省	70,000	2%
長三角地區	1,283,000	44%
北京市	173,000	6%
天津市	197,000	7%
河北省	128,000	4%
山東省	63,000	2%
渤海灣地區	561,000	19%
廣東省	117,000	4%
香港特別行政區	51,000	2%
粵港澳大灣區	168,000	6%
河南省	935,000	31%
其他地區	935,000	31%
總數	2,947,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	2,482,000	84%
持作投資用途之物業	465,000	16%

* 含合資及聯營企業項目

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年六月三十日

長三角地區

1	路勁佘山院子•東園							
	發展面積(平方米)	103,000	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、南至面文港河、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	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		
4	山語春風							
	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)	83,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2024	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		
5	鉅明江南							
	發展面積(平方米)	19,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	29,000
	約可分予權益	49%	目標完成日期	已完成	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年六月三十日

長三角地區

	6 雲樾觀山府							
	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)	67,000
	約可分予權益	25%	目標完成日期	已完成	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		
	7 竹林壹號							
	發展面積 (平方米)	17,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	52,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	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		
	8 西岸時光							
	發展面積 (平方米)	37,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	土地面積 (平方米)	50,000
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
	9 玖園							
	發展面積 (平方米)	83,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	S/C	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		
	10 鉞樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	140,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	F/S/C	土地面積 (平方米)	87,000
	約可分予權益	40%	目標完成日期	2027	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至蓮河路、西至新慶路、北至吳塘路		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年六月三十日

長三角地區

11	雲錦東方								
	發展面積(平方米)	117,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	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			
12	蔚然璀璨花園								
	發展面積(平方米)	45,000	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	35%	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香山北路東側·後塘路北側			
13	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質區興浦路西·民勝路南			
14	君和居								
	發展面積(平方米)	37,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	31,000	
	約可分予權益	51%	目標完成日期	2025	位置	中國江蘇省蘇州市工業園區萬壽街東側·若水路北側			
15	路勁·新天地(寧波)								
	發展面積(平方米)	15,000	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

於二零二四年六月三十日

渤海灣地區

	16 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	2026	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
	17 路勁·御和府							
	發展面積(平方米)	10,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積(平方米)	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		
	18 公園和御							
	發展面積(平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S	土地面積(平方米)	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		
	19 路勁·太陽城							
	發展面積(平方米)	92,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/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	2026	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
	20 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	2026	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年六月三十日

渤海灣地區

	21	公園上城							
	發展面積 (平方米)	128,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	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			
	22	路勁中心							
	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)	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			
	23	環悦府							
	發展面積 (平方米)	23,000	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

於二零二四年六月三十日

粵港澳大灣區

	24 路勁·星棠							
	發展面積 (平方米)	47,000	性質	住宅	完成階段 (附註)	C	土地面積 (平方米)	18,000
	約可分予權益	70%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側		
	25 雋樾府							
	發展面積 (平方米)	52,000	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	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		
	26 晉環							
	發展面積 (平方米)	11,000	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		
	27 凱和山							
	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		

管理層討論及分析(續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二四年六月三十日

其他地區

28		路勁·國際城(鄭州)						
	發展面積(平方米)	19,000	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		
29		路勁·九郡						
	發展面積(平方米)	533,000	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	2028	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)		
30		悅東園						
	發展面積(平方米)	31,000	性質	住宅	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		
31		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/S	土地面積(平方米)	249,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2027	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		
32		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

於二零二四年六月三十日

長三角地區

33 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		
34 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		
35 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		
36 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		
15 路勁·新天地 (寧波)								
	發展面積 (平方米)	55,000	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二四年六月三十日

渤海灣地區

37	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		

19	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		

22	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		

粵港澳大灣區

38	路勁·雋語							
	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)	7,500
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市越秀區雲鶴北街8號		

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



管理層討論及分析(續)

主要項目資料

收費公路項目

於二零二四年六月三十日

印尼

1 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		
2 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		
3 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		
4 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：

於二零二四年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%（二零二三年十二月三十一日：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)二零二四年上半年實現物業銷售額等值人民幣73.04億元,較去年同期下降約53%。高速公路項目路費收入等值港幣15.94億元,較去年同期下降約29%,主要歸因於二零二四年四月完成出售內地四條高速公路後不再計入相關業績。二零二四年上半年集團錄得股東應佔虧損港幣10.27億元,每股虧損為港幣1.37元。集團銀行結存及現金餘額為港幣67.16億元,每股淨資產為港幣19.00元。

截至二零二四年六月三十日,集團土地儲備合共約295萬平方米,其中已銷售但未交付的面積為64萬平方米。

各業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二四年上半年,內地房地產市場延續築底行情,房地產下行壓力仍較大。作為內地支柱產業,房地產的穩定對社會經濟的發展有十分重要的作用,故此今年上半年政府不斷出臺利好政策,例如「5.17」一攬子房地產新政,其中包括降首付、降利率、取消商業貸款利率下限、去庫存政策等等,望能提振市場信心,釋放穩定市場信號。但由於居民收入預期與房價下跌預期尚未明顯改善,市場的反應並不積極,樓市復甦動能依舊不足,政策效果及其持續性有限。同樣,香港政府於今年二月份對樓市全面「撒辣」,有助釋放短期購買力,但高利率及整體市場下行趨勢對樓市構成壓力,購房者的信心和預期修復還需更多的利好政策和時間,企業銷售仍面臨嚴峻的挑戰。

受房地產市場持續下行、銷售低迷影響,房地產分部二零二四年上半年只實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣71.74億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣65.91億元及銷售協議待轉合同為人民幣5.83億元,較去年同期下跌約53%。

管理層討論及分析 (續)

物業銷售及交付

二零二四年上半年房地產分部在各地區物業銷售額及交付額(包括合資及聯營企業項目)的分析如下:

地區 (附註)	銷售額		交付額	
	金額 人民幣百萬元	面積 平方米	金額 人民幣百萬元	面積 平方米
長三角地區	3,150	169,000	18,923	562,000
渤海灣地區	1,392	97,000	1,103	60,000
粵港澳大灣區	2,366	70,000	1,779	95,000
其他地區	266	36,000	140	22,000
合計(二零二四年上半年)	7,174	372,000	21,945	739,000
合計(二零二三年上半年)	15,187	729,000	18,176	501,000

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。

二零二四年上半年，房地產分部物業銷售均價每平方米人民幣19,300元，其中香港項目銷售均價為每平方米港幣230,000元，內地項目銷售均價為每平方米人民幣14,800元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區，分別佔總銷售額約44%及33%。於二零二四年六月三十日，已銷售但未交付的面積為63萬平方米。

財務回顧

二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	3,457	6,243
(毛虧)毛利	(361)	718
期內經營虧損	(937)	(430)

二零二四年上半年，集團房地產分部業務收入主要乃物業交付收入，交付均價每平方米人民幣29,700元，其中香港項目交付均價為每平方米港幣300,000元，內地項目交付均價為每平方米人民幣28,300元，整體均價較去年同期低。因房地產市場持續下行，物業銷售量價齊跌，引致期內房地產分部虧損約港幣9.37億元。

土地儲備

二零二四年上半年，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。集團為預留資金償還貸款，暫停參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。

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。於二零二四年六月三十日，房地產分部土地儲備約197萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的57%。

二零二四年上半年，集團在施面積為211萬平方米，而竣工面積為88萬平方米。預計二零二四年下半年，集團在施面積為129萬平方米，竣工面積為66萬平方米。

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。預期中央政府及地方政府將持續推出更多「穩市場」、「去庫存」舉措，促進「好房子」建設的配套政策，推廣收舊換新模式；金融方面將繼續改善企業融資環境，滿足企業合理需求，但相關政策的效果及持續性，仍有待觀察。同時，土地市場受市場下行影響，上半年土地成交規模為近年來新低，下半年一二線與三四線城市分化將愈發明顯。預期市場全面復甦仍需要一段時間，下半年市場不容樂觀。考慮企業資金及市場不確定風險，集團的拿地決策將更審慎。

鑑於房企銷售業績未見明顯好轉，房企出險危機仍在發酵中，大多數房企資金狀況未得到改善。路勁亦未能倖免，故積極推進債務延期方案，相關措施已於今年第三季度落地，此將有助改善集團現金流狀況，減低集團未來兩至三年的資金壓力。

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，預期房地產短期形勢仍相當嚴峻，但普遍認為內地房地產業，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，力保交付及嚴控現金流。

管理層討論及分析 (續)

主要項目概況

長三角地區

上海市—都匯雲境

二零二四年上半年，都匯雲境簽訂銷售合同金額為人民幣4.25億元，實現均價約人民幣45,000元／平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為68,000平方米。

上海市—虹橋璀璨公館

二零二四年上半年，虹橋璀璨公館交付金額為人民幣95.40億元，交付面積173,000平方米，實現均價約人民幣55,000元／平方米。項目將在二零二四年下半年繼續交付餘下住宅。

南京市—雲樾觀山府

二零二四年上半年，雲樾觀山府簽訂銷售合同金額為人民幣1.52億元，實現均價約人民幣27,000元／平方米。二零二四年上半年項目交付金額為人民幣33.61億元，交付面積102,000平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為37,000平方米。

常州市—玖園

二零二四年上半年，玖園交付金額為人民幣5.77億元，交付面積28,000平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為26,000平方米。

常州市—鉞樾雲庭

二零二四年上半年，鉞樾雲庭簽訂銷售合同金額為人民幣2.44億元，住宅實現均價約人民幣17,000元／平方米。二零二四年上半年項目交付金額為人民幣5.87億元，交付面積32,000平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為25,000平方米。

無錫市—御璟天璽

二零二四年上半年，御璟天璽交付金額為人民幣32.69億元，交付面積102,000平方米，實現均價約人民幣32,000元／平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為3,000平方米。

渤海灣地區

天津市—路勁·太陽城

二零二四年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣2.41億元，住宅實現均價約人民幣22,000元／平方米。二零二四年上半年項目交付金額為人民幣3.65億元，交付面積19,000平方米。

粵港澳大灣區

香港特別行政區—晉環

二零二四年上半年，晉環簽訂銷售合同金額為港幣15.09億元，住宅實現均價約港幣305,000元／平方米。二零二四年上半年交付金額為港幣11.90億元，交付面積3,900平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為3,000平方米。

香港特別行政區—凱和山

二零二四年上半年，凱和山簽訂銷售合同金額為港幣3.78億元，住宅實現均價約港幣120,000元／平方米。預計項目在二零二四年下半年交付面積約為6,000平方米。

(ii) 收費公路分部

車流量及路費收入

二零二四年上半年，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 港幣百萬元
印尼高速公路項目		
SN高速公路	20,400	269
NKK高速公路	18,700	182
MKTT高速公路	22,200	147
SB高速公路	28,600	321
合計	89,900	919
內地高速公路項目		
保津高速公路	58,400	214
長益高速公路	77,600	172
龍城高速公路	22,500	137
馬巢高速公路	48,100	152
合計	206,600	675
總額 (二零二四年上半年) (附註1)	296,500	1,594
總額 (二零二三年上半年)	365,000	2,256

附註1：集團對唐津項目之收費權於二零二三年四月十九日終止。集團持有的其餘內地高速公路項目的全部權益已於二零二四年四月二十二日完成出售交易。

二零二四年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為296,500架次及港幣15.94億元（二零二三年上半年：365,000架次及港幣22.56億元），較去年同期分別下跌19%及29%。

印尼高速公路項目

集團印尼高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為89,900架次及港幣9.19億元，較去年同期分別下跌2%及上升16%。路費收入顯著上升，主要得益於印尼所有高速公路項目均在二零二三年下半年成功獲得調高收費率，其中SN高速公路和SB高速公路項目均獲得特別費率上調批准，增幅分別達約25%和29%。另外兩個項目亦成功獲得約8%的常規費率上調批准。然而，受到國際能源價格高企，政府減少燃油補貼，加上部分項目收費率上調幅度較大，引致車流量有所下跌。二零二四年上半年，印尼經濟增長約5%，預計下半年印尼經濟增長將保持現時趨勢，路費收入及車流量均會有所增長。

管理層討論及分析 (續)

內地高速公路項目

集團內地高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為206,600架次及港幣6.75億元，較去年同期分別下跌24%及54%。路費收入顯著下跌，主要由於集團對唐津項目之收費權於二零二三年四月十九日終止及集團於二零二四年四月二十二日完成出售集團持有的全部內地公路業務權益予Cornerstone Holdings Limited (佳選控股有限公司)，導致內地公路業務的收入貢獻比去年同期大幅下降。但集團出售內地公路業務權益確認了出售稅後淨收益港幣14.90億元 (集團佔比約為港幣11.18億元)，對集團二零二四年的溢利及現金流帶來正面的影響。

財務回顧

二零二四年上半年，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣2.24億元，較去年同期增加1.45億元。如計入內地公路業務完成出售前之溢利，公路分部分佔合作／合資企業溢利總額為港幣3.58億元，與去年同期相若。印尼高速公路項目因受惠於調高收費費率，以及落實使用新的稅務條例，延長稅務層面的攤銷年限，並確認一次性可供抵銷未來溢利的累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產，使集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利有所增加。

二零二四年上半年，集團公路分部溢利 (包括上述出售收益及扣除總部支出和稅費後) 為港幣16.90億元。剔除一次性出售收益及相關稅費後，集團公路分部溢利為港幣2.00億元，較去年同期下跌港幣5,300萬元。主要因為出售全部內地高速公路業務權益後，餘下業務的盈利規模縮小。此外，集團於期內已全數歸還收購SB高速公路的美元項目融資貸款，利息費用有所節省，抵銷了部份溢利的下跌。

如上所述，多個印尼公路項目於二零二四年上半年落實採用新的稅務條例，致使項目錄得累計未分配利潤，促進首次分派股息的進度。集團預期今年可首次錄得NKK和MKTT高速公路的股息收入，預計不少於港幣3,500萬元。其他印尼高速公路項目預期其後也會陸續向集團提供可觀的股息收入。

未來，集團將重點優化印尼高速公路項目的經營，達到降本增效提高收益。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組合，從而優化集團收費公路業務。

收費公路項目概況

SN高速公路

二零二四年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下跌4%及上升20%。受惠於本項目成功獲得特別費率批准上調約25%，並已於二零二三年九月十七日開始實施，令路費收入大幅增加。但國際能源價格高企，政府減少燃油補貼，加上收費費率上調幅度較大，導致民眾使用其他交通設施，部份車輛亦分流至國道，所以車流量同比下跌。集團預計隨著印尼經濟持續增長，將會逐步消化費率上調的影響，令車流量增長。

NKK高速公路

二零二四年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下跌1%及上升6%。受惠於本項目於二零二三年八月二十日成功實施費率上調約8%，令路費收入有所增加。但國際能源價格高企，政府減少燃油補貼，加上部份附近連接路段獲得特別費率向上調整的影響，導致長途車輛整體收費率上升，長途車車流量同比輕微下跌。集團預計隨著印尼經濟持續增長，將令車流量重拾升幅。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段的施工時間將取決於征地進展，預計將於二零二四年末開始建設。

MKTT高速公路

二零二四年上半年日均車流量與去年同期持平，路費收入較去年同期上升7%。主要由於二零二三年十一月十一日成功實施費率上調約8%，令路費收入有所增加。雖然本項目上下游的公路相繼建成，吸引額外車輛使用MKTT高速公路，但附近連接路段收費率上調幅度較大，導致部份車輛分流，整體車流量與去年同期相若。集團預計隨著印尼經濟持續增長，將令車流量重拾升幅。

SB高速公路

二零二四年上半年日均車流量及路費收入較去年同期分別下跌3%及上升24%。受惠於本項目成功獲得特別費率批准上調約29%，並已於二零二三年十月九日開始實施，令路費收入大幅增加。但國際能源價格高企，政府減少燃油補貼，加上收費率上調幅度較大，導致民眾選擇使用其他交通設施，部份車輛亦分流至國道，所以車流量同比下跌。項目已完成巴塘工業園區收費站的建設，集團預計巴塘工業園區第一期在廠商陸續進駐及投入生產後，未來將對車流量和收入帶來正面影響。

(iii) 產業分部

二零二四年上半年，產業分部的房地產開發項目（包括合資及聯營企業項目）實現物業銷售額約人民幣1.30億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣1.21億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.09億元。期內物業交付金額約人民幣1.90億元，面積約為3.1萬平方米。截至二零二四年六月三十日，產業分部土地儲備約98萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積約1萬平方米。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，關閉非核心業務及出售非核心資產。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。

管理層討論及分析 (續)

集團財務回顧

未經審核簡明綜合損益表

下表概述集團截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	3,468	6,277
(毛虧)毛利	(364)	694
利息收入	27	167
其他收益(虧損)淨值	844	(965)
銷售及經營費用	(485)	(695)
分佔合作/合資及聯營企業溢利	449	732
財務費用	(434)	(582)
稅前溢利(虧損)	37	(649)
所得稅支出	(431)	(232)
期內虧損	(394)	(881)
應佔(虧損)溢利：		
—本公司擁有人	(1,027)	(1,220)
—永續資本證券持有人	267	266
—其他附屬公司之非控股權益*	366	73
	(394)	(881)

* 含分佔出售內地公路業務權益稅後收益約港幣3.73億元。

收入及(毛虧)毛利

於回顧期內，集團的收入及(毛虧)毛利主要來自房地產分部業務，詳情請參閱「房地產分部」的「財務回顧」分節。

利息收入

期內，集團給予合作/合資企業之帶息貸款較去年同期減少，利息收入故比去年同期下跌。

其他收益(虧損)淨值

期內其他收益淨值，主要來自出售集團持有的全部內地公路業務權益而確認的出售稅前收益約港幣18.63億元及回購集團之優先票據收益約港幣3.44億元。相關收益抵銷了期內受房地產市場持續下行所影響而增加之物業與相關資產之減值撥備及因人民幣持續貶值而錄得的匯兌淨虧損約港幣2.99億元。

銷售及經營費用

期間費用的減少主要因集團物業銷售規模下降，銷售提成及推廣活動費相應減少。另集團持續積極優化營運成本、壓縮開支，整體管理費用有所減低。

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3.58億元及房地產及其他合資及聯營項目溢利約港幣9,100萬元，詳情請參閱各業務部分分析。本期房地產合資及聯營項目溢利下跌主要由於房地產市場持續下行，物業銷售量價齊跌所影響，引致期內房地產合資及聯營項目交付利潤下跌。而基建合作／合資項目方面，受惠於印尼高速公路項目調高收費費率，以及各印尼高速公路項目落實使用新的稅務條例而一次性確認前期累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利因而有所增加，抵銷了完成出售全部內地公路業務權益後而錄得之收入跌幅。

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。所得稅支出增加，主要因出售內地公路業務所得之收益所致。

管理層討論及分析 (續)

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二四年六月三十日及二零二三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。

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 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)	17,957	19,703
— 投資物業	5,272	5,245
— 其他非流動資產	1,447	2,630
	24,676	27,578
流動資產		
— 物業存貨	26,197	29,426
— 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)	6,779	5,560
— 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	1,594	1,789
— 其他流動資產	5,560	5,863
	40,130	42,638
分類為持作出售的資產	—	2,930
	40,130	45,568
非流動負債		
— 銀行及其他貸款	(11,548)	(12,753)
— 其他非流動負債	(967)	(1,794)
	(12,515)	(14,547)
流動負債		
— 應付賬款及應計費用	(4,719)	(5,926)
— 來自合資及聯營企業之借款	(5,459)	(6,250)
— 來自預售物業之按金	(3,137)	(3,317)
— 銀行及其他貸款	(8,463)	(9,865)
— 其他流動負債	(5,862)	(6,025)
	(27,640)	(31,383)
分類為持作出售的負債	—	(18)
	(27,640)	(31,401)
權益總額 (含永續資本證券)	24,651	27,198

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43.17億元 (二零二三年十二月三十一日：港幣43.69億元) 及房地產合資及聯營企業之權益港幣152.34億元 (二零二三年十二月三十一日：港幣171.23億元)，包括投入項目的短期股東借款 (含在流動資產內)。

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廣州市之商業，抵銷了原有投資物業市場租值下跌導致公允值有所減少之影響。於二零二四年六月三十日，集團投資物業 (含合資企業項目) 的樓面面積約為465,000平方米。

物業存貨

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。另集團為預留資金償還貸款，暫停參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。集團將持續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)

銀行結存及現金上升，主要因集團期內出售內地公路業務權益而收取了現金代價約港幣49.02億元，但部份升幅因償還若干銀行貸款及支付其他附屬公司之非控股權益之股息所抵銷。

持作出售的資產及負債

於二零二三年十一月十七日，集團與Cornerstone Holdings Limited (佳選控股有限公司) 訂立買賣協定，出售集團全部內地公路業務權益，其中包括保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路。上述出售事項已於二零二三年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會獲正式通過，集團因而於去年將該業務的相關資產及負債分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表中單獨呈列，相關出售事項已於本年四月份完成。

管理層討論及分析 (續)

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。貸款總額減少，主要因房地產融資市場持續低迷，信貸再融資仍未恢復所致。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
須於以下期間償還：		
一年內或按要求	8,463	9,865
一年後但兩年內	5,538	3,352
兩年後但五年內	4,656	8,261
超過五年	1,354	1,140
借貨總額	20,011	22,618

借貨來源

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
短期借貨	42%	44%
長期借貨	58%	56%
合計	100%	100%

債務性質

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
無抵押貸款	75%	75%
有抵押貸款	25%	25%
合計	100%	100%

借貨貨幣比率

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
港元	1%	2%
人民幣	25%	23%
美元	74%	75%
合計	100%	100%

借貨種類

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
擔保優先票據*	66%	60%
其他境外貸款	9%	17%
	75%	77%
其他境內貸款	25%	23%
合計	100%	100%

利率基礎

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
浮動年利率	32%	37%
固定年利率	68%	63%
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16.58億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。

於二零二四年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為54%及35%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額（不包括來自合資企業及聯營公司之貸款）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

下表概述集團截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
支付租賃土地款	-	(1,029)
來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	320	2,770
來自投資活動之現金流淨額，不包括支付租賃土地款	5,092	2,775
用於融資活動之現金流淨額	(3,728)	(5,666)
匯率變動之影響	(64)	(100)
於一月一日之現金及現金等值	4,505	7,372
於六月三十日之現金及現金等值	6,125	6,122

支付租賃土地款（包括透過合作方式支付之土地款）

集團為預留資金償還貸款，暫停參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。

管理層討論及分析 (續)

來自經營業務之現金流淨額，不包括支付租賃土地款

本期來自經營業務之現金流淨額較去年同期減少，主要因集團銷售規模比去年下跌，來自預售及銷售物業現金收入較去年減少所致。

去年同期來自經營業務之現金流淨額因受惠於去年年初房地產市場出現「小陽春」銷情，來自預售及銷售物業現金收入增加。

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增加，主要由於集團本期出售內地公路業務權益而收取現金代價約港幣49.02億元，但本期收取房地產合資項目償還之股東貸款則較去年同期減少，抵銷了部分出售現金收入之升幅。

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減少，主要由於集團去年同期贖回一筆到期美元優先票據，償還貸款金額較大所致。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣142.34億元（二零二三年十二月三十一日：港幣156.96億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣19.00元（二零二三年十二月三十一日：港幣20.95元）。

於二零二四年六月三十日，集團資產總額為港幣648.06億元（二零二三年十二月三十一日：港幣731.46億元），銀行結存及現金為港幣67.16億元（二零二三年十二月三十一日：港幣54.80億元），其中94%為人民幣，餘下的6%主要為美元或港元。

二零二四年上半年，內地政府不斷出臺利好政策，包括「5.17」一攬子房地產新政策，望能提振市場信心，釋放穩定市場信號，惟市場的反應並不積極，購房者及各大銀行態度仍然謹慎，大多數房企仍面臨經營困難及流動性危機。

鑑於今年市況不明朗，集團積極推進並於二零二四年第三季度完成其離岸債務管理工作（「債務管理工作」），包括提前償還部分本金合共港幣25.60億元（含3.22億美元及港幣5,400萬元），以及延長擔保優先票據以及銀團貸款的到期日。因此，大部分集團的離岸債務償還計劃已得到妥善管理。

擔保優先票據和銀團貸款的最終到期日分別延長3.5年和2年，不僅避免了集團的即時違約風險，同時也為集團提供了喘息空間，讓集團能夠專注於核心業務發展、保全和實現其優質資產的最佳價值，爭取實現可持續的資本結構，為業務復甦和恢復正常鋪平道路。這也有利於集團自二零二一年公開債務資本市場交易以來重建投資者關係。

債務管理工作還包括提前部分償還擔保優先票據和銀團貸款本金合共港幣25.60億元（含3.22億美元及港幣5,400萬元），並將集團永續資本證券分派率的重置日期延遲3.5年，以避免現金分派急劇上升。有關詳情，可參閱由本公司於六月份至八月份發佈之公佈。

為了讓各持份者更好地了解債務管理工作的結果，集團特此提供以下假設債務管理工作於二零二四年六月三十日完成的備考財務資料摘要，僅供參考：

集團貸款的到期情況變化如下：

	二零二四年六月三十日			
	按未經審核 中期綜合 財務報表 百萬港元	佔比 %	按備考基礎 (註) 百萬港元	佔比 %
須於以下期間償還：				
一年內或按要求	8,463	42%	3,005	17%
一年後但兩年內	5,538	28%	664	4%
兩年後但五年內	4,656	23%	6,310	36%
超過五年	1,354	7%	7,472	43%
借貸總額	20,011	100%	17,451	100%

註： 假設債務管理工作於二零二四年六月三十日完成。

往後集團將持續採取穩健的財政及庫務政策，密切監控現金流和市場變化，妥善管理流動性和債務。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，銀行結存港幣6,300萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣8,000萬元）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105.95億元（二零二三年十二月三十一日：港幣79.55億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二四年六月三十日，集團未償還本金額為港幣8.14億元（二零二三年十二月三十一日：港幣22.23億元）的借款以集團若干附屬公司或／及合資企業的權益股份作抵押。

管理層討論及分析 (續)

匯兌波動及利率風險

集團借貸主要以人民幣及美元為主，惟現金流主要源自以人民幣為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣及美元波動的匯兌風險，二零二四年上半年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣2.99億元。

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

財務擔保合約

於二零二四年六月三十日，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36.08億元（二零二三年十二月三十一日：港幣37.26億元）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。

於二零二四年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣25.51億元（二零二三年十二月三十一日：港幣23.82億元）的擔保。

僱員

集團於二零二四年六月三十日的僱員總數為3,573名。員工開支（包括員工委派至或參與合作／合資及聯營企業，但不包括董事酬金）為港幣4.13億元。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。

企業管治守則

本公司於截至二零二四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C1 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C3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二零二四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

權益披露

董事之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，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C3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：

- 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。
- 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。
- 百分比乃基於二零二四年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二四年六月三十日本公司並無持有庫存股份。

(II) 相關股份－認股權

本公司於二零二三年五月二十四日採納認股權計劃。認股權計劃之詳情載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註28內。

於二零二四年六月三十日，本公司概無尚未行使的認股權。截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無認股權根據認股權計劃獲授出、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 (附註1) (好倉)
	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	46,450,000美元 (附註2) (好倉)
	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	3億美元之7.95厘之優先擔保 永續資本證券	4,050,000美元 (附註3) (好倉)
	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	3,500,000美元 (附註4及7) (好倉)
	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	2,000,000美元 (附註5及7) (好倉)
	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	10,300,000美元 (附註6及7) (好倉)
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：

- 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。
- 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41,000,000美元由Talent Club Company Limited(「Talent Club」, 為單偉彪先生全資擁有)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2,150,000美元由Prepared Club Company Limited(為單偉彪先生全資擁有)持有。
- 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券之本金金額4,050,000美元由Talent Club持有。
- 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。
- 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。
- 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之本金金額2,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。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之本金金額5,900,000美元由Talent Club持有。
- RKPF Overseas 2019 (A) Limited分別於二零二四年七月十八日及二零二四年八月十五日作出提早還款及贖回該等票據。詳情請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

權益披露 (續)

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

於二零二四年六月三十日，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。蔡澗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。蔡澗女士為深業 (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。蔡澗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. 百分比乃基於二零二四年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二四年六月三十日本公司並無持有庫存股份。

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

其他披露

股息

董事會（「董事會」）宣佈不派發截止二零二四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，集團贖回以下由RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited發行之擔保優先票據：

RKPF Overseas 2019 (A) Limited

- (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（到期日延長至二零二八年三月，「二零二八年三月票據」）之本金總額21,500,000美元，緊隨其後二零二八年三月票據未償還本金金額為301,231,000美元；
- (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（到期日延長至二零二八年九月，「二零二八年九月票據」）之本金總額2,345,000美元，緊隨其後二零二八年九月票據未償還本金金額為194,621,000美元；及
- (c) 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（到期日延長至二零二九年三月，「二零二九年三月票據」）之本金總額19,954,000美元，緊隨其後二零二九年三月票據未償還本金金額為186,385,000美元。

RKPF Overseas 2020 (A) Limited

- (a) 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（到期日延長至二零二九年七月，「二零二九年七月票據」）之本金總額12,000,000美元，緊隨其後二零二九年七月票據未償還本金金額為488,000,000美元；及
- (b) 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（到期日延長至二零三零年一月，「二零三零年一月票據」）之本金總額12,000,000美元，緊隨其後二零三零年一月票據未償還本金金額為488,000,000美元。

除上文所披露以外，截至二零二四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。

根據二零二八年三月票據、二零二八年九月票據、二零二九年三月票據、二零二九年七月票據及二零三零年一月票據（統稱，「經修訂計息日期票據」）於二零二四年七月三日舉行的各持有人大會及於二零二四年七月十八日發出有關經修訂計息日期票據的按面值要求贖回通告，緊隨二零二四年六月三十日後集團已贖回本金金額合共約257,560,000美元之經修訂計息日期票據。

變動詳情載列如下：

	二零二八年 三月票據 本金金額 美元	二零二八年 九月票據 本金金額 美元	二零二九年 三月票據 本金金額 美元	二零二九年 七月票據 本金金額 美元	二零三零年 一月票據 本金金額 美元
於二零二四年六月三十日	301,231,000	194,621,000	186,385,000	488,000,000	488,000,000
提呈要約	(10,980,000)	(11,460,000)	(10,160,000)	(12,250,000)	(4,745,000)
提早還款	(65,306,475)	(18,316,100)	(17,622,500)	(38,060,000)	(38,660,400)
按面值要求贖回	(18,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)
未償還本金金額	206,944,525	161,844,900	155,602,500	434,690,000	441,594,600

詳情請參閱由本公司及／或RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited所發佈日期為二零二四年六月十一日、二零二四年六月二十日、二零二四年六月二十四日、二零二四年七月三日、二零二四年七月十六日、二零二四年七月十八日及二零二四年八月十五日的公佈。

上市規則之持續披露

遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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) 以下為聯屬公司於二零二四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：

	於二零二四年 六月三十日 百萬港元
財務狀況表	
非流動資產	6
流動資產	18,894
流動負債	(11,093)
流動資產淨值	7,801
非流動負債	(7,178)
資產淨值	629

其他披露 (續)

(b) 聯屬公司之詳情如下：

	集團應佔 聯屬公司 之權益	集團提供之 擔保金額 百萬港元	集團已墊付或 將予墊付之 承擔金額 百萬港元
常州新雋捷房地產開發有限公司	40%	–	844
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	–	384
廣州市潤禾置業有限公司	30%	–	11
杭州鑫堯置業有限公司	30%	–	184
南京中勁房地產開發有限公司	40%	226	107
Shum King Company Limited 深勁有限公司	50%	1,223	1,777
蘇州湖璽房地產開發有限公司	35%	–	135
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	7	12
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	–	160
天津雋達企業管理有限公司	50%	–	634
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	265	–
無錫鑫昇置業有限公司	30%	67	166
		1,788	4,414

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) 二零二八年三月票據（於二零一九年九月發行）；
- (b) 二零二八年九月票據（於二零二零年三月發行）；
- (c) 二零二九三月票據（於二零二零年九月發行）；
- (d) 二零二九年七月票據（於二零二一年一月發行）；
- (e) 二零二零年一月票據（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）。

有關期內贖回或購回擔保優先票據及優先擔保永續資本證券之詳情，請參閱「購回、出售或贖回集團之上市證券」一節。

其他披露 (續)

3. 根據上市規則第13.51B(1)條：

除下文所披露以外，經本公司作出查詢，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
蔡澍女士	蔡女士與本公司簽訂委任函，委任期由二零二四年五月二十二日開始至二零二七年五月二十一日或本公司於二零二七年舉行之股東週年大會當日或如本公司章程細則（「章程細則」）及上市規則所載而需輪值告退的日期（以較早者為準）止。
劉世鏞先生	劉先生於二零二四年五月二十一日舉行之本公司股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）完結後退任為本公司之獨立非執行董事，亦不再為本公司審核委員會主席、提名委員會及薪酬委員會成員。
黃偉豪先生	黃先生與本公司簽訂委任函，委任期由二零二四年五月二十一日開始至二零二七年五月二十日或本公司於二零二七年舉行之股東週年大會當日或如章程細則及上市規則所載而需輪值告退的日期（以較早者為準）止。
張漢傑先生	張先生於二零二四年股東週年大會完結後獲委任為本公司薪酬委員會成員。 他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二四年五月二十一日開始至二零二七年五月二十日或本公司於二零二七年舉行之股東週年大會當日或如章程細則及上市規則所載而需輪值告退的日期（以較早者為準）止。
何大衛先生	何先生於二零二四年股東週年大會完結後獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會主席。 他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二四年五月二十一日開始至本公司於二零二五年舉行之股東週年大會當日止。

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二零二四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)
方兆良 (行政總裁)
伍寬雄 (首席財務總裁)

非執行董事

蔡濤
徐恩利

獨立非執行董事

黃偉豪
許淑嫻
張漢傑
何大衛

地產業務管理委員會

單偉彪
方兆良 (召集人)
伍寬雄
李萬樂
張楠
刁露
高大鵬
陳雪明

審核委員會

何大衛 (主席)
黃偉豪
許淑嫻

提名委員會

單偉彪 (主席)
黃偉豪
許淑嫻

薪酬委員會

黃偉豪 (主席)
單偉彪
張漢傑

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

香港

香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處及轉讓登記處

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

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
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

- 於二零二八年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據
- 於二零二八年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據
- 於二零二九年到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據
- 於二零三零年到期之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

投資者關係

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

網址

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



致：路勁基建有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱路勁基建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於第F-2頁至第F-36頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二四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

二零二四年八月二十二日

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入			
物業銷售及服務收入	3(a)	3,340,666	6,176,557
其他收入		127,552	100,419
收入總額			
銷售成本	3(c)	(3,831,805)	(5,582,880)
(毛虧)毛利			
利息收入		27,249	167,021
其他收入		86,113	101,548
其他收益及損失	5	(1,105,037)	(1,066,367)
銷售費用		(144,156)	(293,828)
行政費用		(340,998)	(401,171)
出售附屬公司之收益	24	1,862,976	–
分佔聯營公司(虧損)溢利		(5,463)	7,740
分佔合作／合資企業溢利	6	454,309	724,360
財務費用	7	(434,072)	(582,235)
稅前溢利(虧損)			
所得稅支出	8 9	37,334 (430,842)	(648,836) (232,532)
期內虧損			
(393,508)			
應佔(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(1,026,865)	(1,220,253)
永續資本證券持有人		267,363	265,929
其他附屬公司之非控股權益	24	365,994	72,956
(393,508)			
每股虧損			
— 基本	11	(港幣1.37元)	(港幣1.63元)
— 攤薄後		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(393,508)	(881,368)
其他全面(支出)收益		
隨後可能重分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	(187,062)	225,108
分佔合資企業之其他全面收益	1,312	4,329
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	(353,424)	(421,683)
期內其他全面支出	(539,174)	(192,246)
期內全面支出總額	(932,682)	(1,073,614)
應佔期內全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(1,462,090)	(1,390,142)
永續資本證券持有人	267,363	265,929
其他附屬公司之非控股權益	262,045	50,599
	(932,682)	(1,073,614)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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		51,675	47,966
使用權資產		18,416	25,801
投資物業	12	5,271,851	5,244,882
聯營公司權益		1,005,704	1,025,706
合作／合資企業權益	13	13,492,251	14,732,503
遞延稅項資產		85,261	134,245
應收合作／合資企業及聯營公司款項	15	3,458,872	3,944,670
應收貸款	16	729,168	1,842,842
按公允值計入損益之財務資產		563,038	579,707
		24,676,236	27,578,322
流動資產			
物業存貨	14	26,196,902	29,426,286
應收合作／合資企業及聯營公司款項	15	1,593,979	1,788,591
應收其他附屬公司之非控股權益款項		1,457,007	1,615,514
應收貸款	16	80,360	79,289
應收賬款、按金及預付款項	17	2,468,486	2,637,368
預付所得稅		1,553,894	1,531,029
已抵押銀行存款	18	63,152	79,672
銀行結存及現金	18	6,715,992	5,480,197
		40,129,772	42,637,946
分類為持作出售的資產		–	2,930,045
		64,806,008	73,146,313
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	74,934	74,934
儲備		14,158,632	15,620,722
		14,233,566	15,695,656
永續資本證券持有人	20	6,957,527	6,963,623
其他附屬公司之非控股權益		3,460,162	4,538,385
		24,651,255	27,197,664

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	21	11,547,670	12,753,149
遞延稅項負債		958,549	1,044,221
按公允值計入損益之財務負債		-	734,734
租賃負債		8,966	14,558
		12,515,185	14,546,662
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	4,719,446	5,926,025
應付合資企業及聯營公司款項		5,459,013	6,250,067
應付其他附屬公司之非控股權益款項		1,097,619	1,452,807
合約負債		3,137,115	3,317,085
租賃負債		11,877	14,227
應付所得稅		3,798,358	4,358,738
銀行及其他貸款	21	8,463,384	9,864,857
按公允值計入損益之財務負債		952,756	199,719
		27,639,568	31,383,525
與分類為持作出售資產相關的負債		-	18,462
權益及負債總額		64,806,008	73,146,313

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股本溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	現金流 對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	永續資本 證券持有人 千港元	其他 附屬公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
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兌差額	-	-	168,831	-	-	-	-	-	168,831	-	56,277	225,108
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	-	(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
於二零二四年一月一日結餘 (經審核)	74,934	3,224,794	2,240	1,260,000	1,002,963	6,237,332	2,273	3,891,120	15,695,656	6,963,623	4,538,385	27,197,664
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(1,026,865)	(1,026,865)	267,363	365,994	(393,508)
分佔合資企業之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	984	-	984	-	328	1,312
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	(140,297)	-	-	-	-	-	(140,297)	-	(46,765)	(187,062)
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	-	(295,912)	-	-	-	-	-	(295,912)	-	(57,512)	(353,424)
期內全面(支出)收益總額	-	-	(436,209)	-	-	-	984	(1,026,865)	(1,462,090)	267,363	262,045	(932,682)
小計	74,934	3,224,794	(433,969)	1,260,000	1,002,963	6,237,332	3,257	2,864,255	14,233,566	7,230,986	4,800,430	26,264,982
因出售本公司之附屬公司而 釋放之儲備	-	-	(392,906)	-	-	-	-	392,906	-	-	-	-
已付/應付其他附屬公司之 非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,090,832)	(1,090,832)
減低其他附屬公司之 非控股權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(249,436)	(249,436)
已付永續資本證券持有人之分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(265,133)	-	(265,133)
已付贖回永續資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,326)	-	(8,326)
於二零二四年六月三十日結餘 (未經審核)	74,934	3,224,794	(826,875)	1,260,000	1,002,963	6,237,332	3,257	3,257,161	14,233,566	6,957,527	3,460,162	24,651,255

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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		(749,827)	121,556
支付租賃土地款		-	(1,029,364)
應收賬款、按金及預付款項之減少		188,522	67,205
物業存貨之減少		2,978,840	4,104,357
合約負債之(減少)增加		(152,343)	534,970
應付賬款及應計費用之減少		(1,228,645)	(1,288,787)
來自經營業務之現金		1,036,547	2,509,937
支付所得稅		(716,037)	(768,908)
來自經營業務之現金流淨額		320,510	1,741,029
投資活動：			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		137,764	389,036
收購附屬公司之淨現金流入	23	35,595	2,363
出售附屬公司所得現金淨額	24	4,901,989	-
出售相關所得稅支出	24	(372,511)	-
出售投資物業所得款項		156,470	-
注入合資企業之資本		(5,693)	(39,957)
減低合資企業之資本		114,286	114,286
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(170,101)	(232,018)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		28,735	254,115
給予合作／合資企業及聯營公司之款項		(390,966)	(997,635)
收回合作／合資企業之款項		152,002	3,258,265
存放已抵押銀行存款		(2,862)	(12,363)
提取已抵押銀行存款		18,247	48,088
存放受限制銀行存款		(321,799)	(448,200)
提取受限制銀行存款		699,401	314,566
償還應付代價		-	(10,526)
其他投資現金流		111,562	134,907
來自投資活動之現金流淨額		5,092,119	2,774,927

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二四年	二零二三年
		(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
融資活動：			
新增貸款		896,896	1,131,219
償還貸款		(3,067,813)	(7,259,327)
償還租賃負債(包括相關利息)		(8,121)	(10,384)
由附屬公司之非控股權益注入之資本		-	16
來自其他附屬公司之非控股權益之款項		9,858	380,425
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(344,359)	(340,361)
來自合資企業及聯營公司之款項		1,096,758	934,590
償還來自合資企業及聯營公司之款項		(271,725)	(37,364)
已付永續資本證券持有人的分派		(265,133)	(264,812)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(1,019,754)	-
已付利息		(733,683)	(965,024)
就指定為按公允值計入損益之參與權所支付現金淨額		(12,459)	(5,080)
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)
就贖回永續資本證券所支付現金		(8,326)	-
用於融資活動之現金流淨額		(3,727,861)	(5,665,903)
現金及現金等值之增加(減少)淨額		1,684,768	(1,149,947)
於一月一日之現金及現金等值		4,504,651	7,371,621
外匯匯率變動之影響		(64,141)	(99,729)
於六月三十日之現金及現金等值		6,125,278	6,121,945
加：指定銀行結存	18	590,714	1,015,256
銀行結存及現金總額	18	6,715,992	7,137,201

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致之新增會計政策外，截至二零二四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二零二三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二零二四年一月一日開始的年度期間強制生效之下列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16號之修訂	售後租回交易之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂 (二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號之修訂	供應商融資安排

本公司董事（「董事」）預期於本中期期間應用該等經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 收入

(a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二四年六月三十日止六個月			截至二零二三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
貨品及服務的類別						
物業銷售	2,929,707	3,103	2,932,810	5,696,463	27,035	5,723,498
物業管理及服務收入	405,076	2,780	407,856	451,157	1,902	453,059
總額	3,334,783	5,883	3,340,666	6,147,620	28,937	6,176,557
按地區劃分市場						
內地	3,293,329	5,883	3,299,212	6,101,961	28,937	6,130,898
香港	41,454	-	41,454	45,659	-	45,659
總額	3,334,783	5,883	3,340,666	6,147,620	28,937	6,176,557
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	2,929,707	3,103	2,932,810	5,696,463	27,035	5,723,498
隨時間確認的服務	405,076	2,780	407,856	451,157	1,902	453,059
總額	3,334,783	5,883	3,340,666	6,147,620	28,937	6,176,557

(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	截至二零二四年六月三十日止六個月			截至二零二三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))	3,334,783	5,883	3,340,666	6,147,620	28,937	6,176,557
商業租金收入及其他收入	122,057	5,495	127,552	95,801	4,618	100,419
集團總收入(附註4)	3,456,840	11,378	3,468,218	6,243,421	33,555	6,276,976

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 收入 (續)

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售及服務收入	3,340,666	6,176,557
商業租金收入及其他收入	127,552	100,419
集團總收入	3,468,218	6,276,976
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	7,001,562	7,631,095
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	671,222	961,179
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	11,141,002	14,869,250

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

集團回顧期內之經營及呈報分部收入、(虧損)溢利、資產及負債之分析如下：

	截至二零二四年六月三十日止六個月				截至二零二三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	3,456,840	-	11,378	3,468,218	6,243,421	-	33,555	6,276,976
分部(虧損)溢利	(936,873)	1,689,555	(1,104,818)	(352,136)	(430,433)	253,390	(639,950)	(816,993)

	於二零二四年六月三十日				於二零二三年十二月三十一日			
	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)	52,585,467	4,515,221	7,081,422	64,182,110	56,532,993	7,853,630	8,281,972	72,668,595
分部負債	(38,438,820)	(131,960)	(816,388)	(39,387,168)	(43,298,320)	(942,238)	(871,494)	(45,112,052)

(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(虧損)溢利、分佔合作/合資企業溢利、其他收益及損失、出售附屬公司之收益、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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

(b) 分部虧損總額、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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部虧損總額	(352,136)	(816,993)
未歸類項目：		
利息收入	3,017	3,323
企業費用	(18,453)	(32,244)
財務費用	(25,936)	(35,454)
期內綜合虧損	(393,508)	(881,368)
	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	64,182,110	72,668,595
未歸類資產：		
使用權資產	6,698	9,210
按金及預付款項	72,820	66,632
銀行結存及現金	544,380	401,876
綜合資產總額	64,806,008	73,146,313
分部負債總額	(39,387,168)	(45,112,052)
未歸類負債：		
應計費用	(25,477)	(16,093)
銀行及其他貸款	(734,596)	(810,294)
租賃負債	(7,512)	(10,210)
綜合負債總額	(40,154,753)	(45,948,649)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
淨匯兌虧損	(299,338)	(504,136)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關非上市實體之投資	(8,518)	—
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關參與權	4,182	(8,024)
— 有關具有贖回權之出售貸款	(36,333)	5,855
優先票據回購之收益	344,175	—
出售／撤銷物業、機器及設備之淨（虧損）收益	(2,219)	380
應收貸款之減值虧損	(639,984)	(250,855)
應收合資企業款項之減值虧損	(176,489)	(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	(5,665)	(136,711)
投資物業之公允值變動	(284,848)	77,979
	(1,105,037)	(1,066,367)

6. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利（未扣除攤銷及稅項）	420,165	623,368
減分佔：		
— 收費公路經營權攤銷	(75,560)	(134,265)
— 所得稅抵免（支出）	13,097	(121,572)
	357,702	367,531
分佔房地產及其他合資企業之溢利	96,607	356,829
	454,309	724,360

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款利息	657,473	941,600
租賃負債利息	617	1,066
其他利息及財務費用	66,237	65,900
	724,327	1,008,566
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(290,255)	(426,331)
	434,072	582,235

8. 稅前溢利（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前溢利（虧損）已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	7,101	10,452
物業、機器及設備之折舊	5,836	10,602
	12,937	21,054
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(136)	(143)
	12,801	20,911
確認為費用的物業存貨成本（包括物業存貨減值港幣110,865,000元 （截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣136,830,000元））	3,390,921	5,161,455
及計入下列項目：		
銀行利息收入	19,969	39,263

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內稅項：		
香港利得稅	1,468	—
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	409,665	117,190
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	49,240	92,942
預扣稅	64,685	54,065
	525,058	264,197
遞延稅項	(94,216)	(31,665)
	430,842	232,532

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。

企業所得稅乃根據集團經營業務所在國家就本年度的估計應評稅利潤按現行適當稅率計算。該等稅率介乎10%至25%。截至二零二四年六月三十日止六個月的企業所得稅包括出售內地四個高速公路項目之所得稅港幣372,511,000元。進一步詳情可參閱附註24。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
不派付任何二零二三年末期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：不派付二零二二年末期股息）	—	—

董事會宣佈不派發截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

11. 每股虧損

用於計算本公司擁有人應佔每股基本虧損的資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	(1,026,865)	(1,220,253)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 股份數目 千股	二零二三年 股份數目 千股
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	749,337	749,337

截至二零二四年及二零二三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。

12. 投資物業

	千港元
已落成物業，按公允值計算	
於二零二四年一月一日	5,244,882
透過債務償還轉入（附註16）	465,498
轉移自作銷售用途之已落成物業（附註）	73,970
於損益確認之公允值變動	(284,848)
期內出售	(156,470)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(71,181)
於二零二四年六月三十日	5,271,851

附註： 自租賃合約開始後，證明了物業之用途已改變。金額包括用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業所產生之公允值虧損港幣5,665,000元已於損益中確認。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

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，且以公允價值模型計算，並分類及列賬為投資物業。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，集團已出售一項投資物業，現金代價為港幣156,470,000元。

13. 合作／合資企業權益

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
基建合作／合資企業權益		
投資成本	4,763,382	7,894,868
收回投資成本(附註(a))	(832,112)	(2,832,678)
分佔收購後溢利及其他全面收益，扣減股息後之淨額	565,096	1,968,003
轉移至分類為持作出售的資產	-	(2,850,043)
匯兌調整	(196,600)	188,701
	4,299,766	4,368,851
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	10,153,528	11,188,498
分佔收購後溢利，扣減股息後之淨額	80,758	139,845
未變現溢利(附註(b))	(38,684)	(109,648)
匯兌調整	(1,003,117)	(855,043)
	9,192,485	10,363,652
	13,492,251	14,732,503

附註：

- (a) 根據若干中國合作企業的合作協議，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，而於二零二四年六月三十日該金額尚未變現。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

13. 合作／合資企業權益 (續)

附註：(續)

- (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。

於二零二四年六月三十日，應付代價公允值由董事根據特許權協議項下收費公路費率調整及償還自當地政府收到的現金補償的可能性釐定。於兩個中期間並無任何公允值收益於損益中確認。或然代價公允值計量詳情載於附註30。

- (d) 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作企業夥伴成立結算委員會，而最終分派將於二零二四年下半年獨立核數師報告出具及批准後結清。

14. 物業存貨

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	11,085,987	11,864,039
作銷售用途之發展中物業(附註)	15,110,915	17,562,247
	26,196,902	29,426,286

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣12,354,534,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣15,083,296,000元)預期於報告期末超過十二個月後才竣工及交付。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

15. 應收合作／合資企業及聯營公司款項

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	5,826,775	6,341,483
減：應收合資企業款項之減值虧損	(773,924)	(608,222)
應收合作／合資企業及聯營公司款項（附註）	5,052,851	5,733,261
流動部分	1,593,979	1,788,591
非流動部分	3,458,872	3,944,670
	5,052,851	5,733,261

附註：應收合作／合資企業及聯營公司款項均為無抵押，及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，預期於報告期末後十二個月內可收回流動部分的款項。

16. 應收貸款

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
應收貸款賬面總值	2,192,333	3,124,908
減：應收貸款之減值虧損	(1,382,805)	(1,202,777)
	809,528	1,922,131
流動部分	80,360	79,289
非流動部分	729,168	1,842,842
	809,528	1,922,131

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，集團與廣州康誠鴻藥企業管理諮詢有限公司（「康誠鴻藥」）的唯一股東訂立債務重組協議，以零代價向集團轉讓其於康誠鴻藥之全部股本權益，以清償康誠鴻藥之貸款。於完成日期，撇除應付集團之貸款，康誠鴻藥擁有資產淨值人民幣366,316,000元（相當於港幣401,222,000元），與被終止確認的應收貸款（扣除減值虧損）的賬面值相若。康誠鴻藥持有一個位於中國廣州市的投資物業項目。完成後，康誠鴻藥成為本公司的全資附屬公司。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

17. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	121,545	109,545
61至90日內	4,679	1,261
超過90日	26,138	106,812
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	152,362	217,618
預付土地開發成本(附註(b))	547,645	555,556
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	401,305	518,119
預付增值稅及其他稅項	582,809	528,926
應收代價	24,644	25,000
其他應收賬款、按金及預付款項	759,721	792,149
	2,468,486	2,637,368

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。就集團大部分的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零二四年六月三十日，根據與擁有中國濟南市若干工業用地的若干獨立第三方訂立的協議，集團於過往年度已悉數支付該預付土地開發成本港幣547,645,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣555,556,000元)。根據該協議，倘若集團未能透過公開拍賣取得地塊，將獲退還悉數金額且將需以每日0.03厘收取利息。截至二零二四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。
- (c) 於二零二四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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 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63,152,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣79,672,000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590,714,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣975,557,000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3.8厘(二零二三年十二月三十一日:0.01厘至5.35厘)計算。

19. 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		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年六月三十日	749,336,566	74,934

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

20. 永續資本證券持有人

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,343,790	2,347,651
2017年六月永續資本證券	(a)	2,282,210	2,285,669
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,331,527	2,330,303
		6,957,527	6,963,623

附註：

- (a) 於二零一七年二月及二零一七年六月，兩間本公司全資附屬公司以本金額100%的發行價分別發行了300,000,000美元之7.95厘優先擔保永續資本證券（「2017年二月永續資本證券」）及300,000,000美元之7厘優先擔保永續資本證券（「2017年六月永續資本證券」）。兩筆資本證券均於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市，並由本公司擔保適時支付款項。分派每半年派付一次，並可酌情釐定遞延派付。永續資本證券無固定還款期限，可按發行者意願贖回本金連同任何應計、未付或延期分派。倘若仍有未付或遞延付款之分派，本公司將不會宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券（包括本公司普通股）作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。
- (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，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，認購期權的公允值並不重大。於二零二四年七月三日，2019年十一月永續資本證券持有人會議已同意取消2019年十一月永續資本證券的首個贖回日期及其相關限制。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他貸款

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
2019年九月擔保優先票據	(a)	2,382,961	2,544,198
2020年三月擔保優先票據	(b)	1,540,146	1,555,895
2020年九月擔保優先票據	(c)	1,463,493	1,611,507
2021年一月擔保優先票據	(d)	3,873,892	3,962,064
2021年七月擔保優先票據	(e)	3,859,938	3,948,253
銀行貸款	(f)	6,890,624	8,313,523
其他貸款	(g)	–	682,566
		20,011,054	22,618,006
有抵押		5,030,487	5,730,865
無抵押		14,980,567	16,887,141
		20,011,054	22,618,006

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他貸款 (續)

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	4,134,087	2,784,323
超過一年但不超過兩年	5,211,687	3,106,957
超過兩年但不超過五年	3,774,656	7,730,637
	13,120,430	13,621,917
須償還的銀行貸款*：		
一年內或須按要求償還	4,329,297	6,397,968
超過一年但不超過兩年	326,576	244,768
超過兩年但不超過五年	880,707	530,440
超過五年	1,354,044	1,140,347
	6,890,624	8,313,523
須償還的其他貸款*：		
一年內	-	682,566
貸款總額	20,011,054	22,618,006
減：金額分類為流動負債	(8,463,384)	(9,864,857)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債	11,547,670	12,753,149

* 結欠款項基於集團貸款協議所載的預定償還日期釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他貸款 (續)

附註：

- (a) 2019年九月擔保優先票據之未償還本金額為301,231,000美元(二零二三年十二月三十一日：322,731,000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。於報告期間，提前贖回本金額21,500,000美元產生的收益港幣82,996,000元已於損益中確認。
- (b) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金額為194,621,000美元(二零二三年十二月三十一日：196,966,000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。於報告期間，提前贖回本金額2,345,000美元產生的收益港幣12,557,000元已於損益中確認。
- (c) 2020年九月擔保優先票據之未償還本金額為186,385,000美元(二零二三年十二月三十一日：206,339,000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。於報告期間，提前贖回本金額19,954,000美元產生的收益港幣98,492,000元已於損益中確認。
- (d) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金額為488,000,000美元(二零二三年十二月三十一日：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。於報告期間，提前贖回本金額12,000,000美元產生的收益港幣74,836,000元已於損益中確認。
- (e) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金額為488,000,000美元(二零二三年十二月三十一日：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。於報告期間，提前贖回本金額12,000,000美元產生的收益港幣75,294,000元已於損益中確認。
- (f) 於二零二四年六月三十日，銀行貸款之賬面值為港幣4,491,605,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣5,209,766,000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2.3厘至6.5厘(二零二三年十二月三十一日：2.3厘至6.5厘)計息。於二零二四年六月三十日，銀行貸款之賬面值為港幣538,883,000元(二零二三年十二月三十一日：無)，以固定年利率6.5厘計息。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」)(二零二三年十二月三十一日：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7.20厘至8.46厘(二零二三年十二月三十一日：5.61厘至10.23厘)計息。
- 於二零二四年六月三十日，就賬面總值為港幣6,890,624,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,313,523,000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，集團定期監察並與銀行溝通其遵守該等契諾的情況。
- (g) 於二零二三年十二月三十一日，主要包括從若干信託公司借入的其他貸款之賬面值港幣682,566,000元，按固定年利率介乎9.7厘至15厘計息。
- (h) 於二零二四年七月三日，有關優先票據持有人會議批准延長有關票據的最後到期日，部分本金額於報告期後透過提前贖回或要約收購方式贖回及購回。於報告期後，集團提前贖回本金總額為257,560,000美元之擔保優先票據，並償還部分本金額為64,620,000美元及港幣54,000,000元之銀團貸款。上述詳情於附註31披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 應付賬款及應計費用

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	302,731	355,202
61至90日內	19,732	6,146
超過90日	934,378	988,938
	1,256,841	1,350,286
預提工程款	1,925,424	2,918,137
預提稅項（不包括企業所得稅及土地增值稅）	196,147	246,839
收購合資企業之應付代價	218,134	221,285
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	38,657	—
工程相關按金	241,110	265,626
其他應付賬款	843,133	923,852
	4,719,446	5,926,025

23. 收購附屬公司

除本簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，集團有以下有關收購附屬公司之交易。

於二零二三年十月，集團與廣州雋宏房地產開發有限公司（「廣州雋宏」）的一名合資企業夥伴訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣222,637,000元（相當於港幣243,852,000元）向合資企業夥伴收購廣州雋宏的49%股權。代價將透過債務轉讓安排結清，集團將承擔合資企業夥伴結欠廣州雋宏的債務人民幣245,835,000元（相當於港幣269,261,000元），而此款項將指定用作抵銷上述代價。多出的金額人民幣23,198,000元（相當於港幣25,409,000元）須於收購完成前向集團結清。廣州雋宏於中國廣州市從物業開發。於二零二四年二月收購完成後，廣州雋宏成為本公司的全資附屬公司。

收購的附屬公司從物業開發但於收購日期並無實質進展。董事認為，收購該公司並不構成業務。因此，該交易列作透過收購附屬公司收購資產及承擔負債入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 收購附屬公司 (續)

於收購日，該附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二四年 千港元
物業、機器及設備	3
物業存貨	54,071
應收賬款、按金及預付款項	7,118
應收集團公司款項	549,342
預付所得稅	4,623
銀行結存及現金	10,186
應付賬款及應計費用	(28,185)
合約負債	(17,249)
應付所得稅	(24,681)
	555,228
以下列方式支付：	
包括債務轉讓安排的代價	243,852
出售合資企業權益	311,376
	555,228
因收購而產生的現金流入淨額：	
已收現金	25,409
收購時之銀行結存及現金	10,186
	35,595

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。

收購的附屬公司從事物業開發但於收購日期並無實質進程。董事認為，收購該公司並不構成業務。因此，上述交易列作透過收購附屬公司收購資產及承擔負債入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 收購附屬公司 (續)

於收購日，該附屬公司之總資產淨值如下：

	二零二三年 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
應收集團公司款項	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)
	<u>87,303</u>
以下列方式支付：	
出售合資企業權益	<u>87,303</u>
因收購而產生的現金流入淨額：	
收購時之銀行結存及現金	<u>2,363</u>

24. 出售附屬公司

於二零二三年十一月十七日，本公司擁有75%股權之間接附屬公司路勁高速公路國際控股有限公司（「勁投」）（「賣方」）與招商局公路網絡科技控股股份有限公司的一間附屬公司（「買方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買路勁（中國）基建有限公司（「RKC」）的全部已發行股本（「出售事項」），代價為人民幣44.118億元（相當於港幣49.02億元），可向下調整。RKC為賣方的全資附屬公司，為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司。RKC為一間投資控股公司及其附屬公司（RKC及其附屬公司統稱為「出售組別」）透過持有與各自的合作企業夥伴成立的合作企業的權益，於內地從事投資、開發、營運及管理四個高速公路項目。各合作企業在特許經營期內有權根據相關合作企業合約運營其持有的高速公路路段。截至二零二四年六月三十日止六個月期間，出售事項已完成，並已收取全數代價。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

24. 出售附屬公司 (續)

出售組別於出售事項完成日期之總資產淨值如下：

	千港元
現金代價	4,902,000
失去控制權之資產及負債分析：	
合作企業權益	2,983,989
應收合作企業款項	79,991
銀行結存及現金	11
應付集團公司款項	(40,821)
遞延稅項負債	(24,966)
已出售資產淨值	2,998,204
出售附屬公司之收益：	
現金代價	4,902,000
直接交易成本及費用	(40,820)
出售資產淨值	(2,998,204)
稅前出售附屬公司之收益	1,862,976
所得稅支出	(372,511)
稅後出售附屬公司之淨收益	1,490,465
— 本公司擁有人應佔	1,117,849
— 勁投之非控股權益應佔	372,616
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收現金	4,902,000
減：出售時之銀行結存及現金	(11)
出售附屬公司所得現金淨額	4,901,989
減：所得稅支出	(372,511)
	4,529,478

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

25. 財務擔保合約

於二零二四年六月三十日，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3,608,191,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣3,725,830,000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。

於二零二四年六月三十日，集團就銀行授予合作／合資企業的銀行融資提供港幣2,550,691,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,382,411,000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。

26. 資產抵押

於報告期末，除附註18所披露之已抵押銀行存款外，集團之物業存貨港幣6,593,209,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣5,062,515,000元）及投資物業港幣4,001,643,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,892,326,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二四年六月三十日，集團未償還本金額為港幣813,643,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,223,247,000元）的借款以集團若干附屬公司或／及合資企業的權益股份作抵押。

27. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	53,143	53,911

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

28. 關連人士交易

集團於本期內與下列關連人士進行交易：

關連人士	性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
房地產及其他合資企業	利息收入	592	113,952
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	4,762	4,916
房地產合資企業	利息支出	10,603	6,035

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	57,119	57,894
退休福利計劃供款	2,562	2,952
	59,681	60,846

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。

29. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二四年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣37,166,440,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣41,744,326,000元）。於二零二四年六月三十日，集團之流動資產淨值為港幣12,490,204,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣14,166,004,000元）。

30. 金融工具之公允值計量

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量

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，集團使用託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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

30. 金融工具之公允值計量 (續)

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量 (續)

財務資產(負債)	公允值於		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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)	562,491	579,152	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)	547	555	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)	(56,663)	(60,155)	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)	(124,534)	(139,564)	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。
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)	(771,559)	(734,734)	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。
	(389,718)	(354,746)		

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

30. 金融工具之公允值計量 (續)

集團財務資產及財務負債的公允值按經常性基準以公允值計量 (續)

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間，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	
於二零二三年一月一日	595,700
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(16,548)
於二零二三年十二月三十一日	579,152
於損益確認之公允值變動	(8,518)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(8,143)
於二零二四年六月三十日	562,491

	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				
於二零二三年一月一日	-	89,723	198,815	288,538
增加	800,000	-	-	800,000
於損益確認之公允值變動	(66,297)	-	(51,345)	(117,642)
結算	-	(29,801)	(10,056)	(39,857)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	1,031	233	2,150	3,414
於二零二三年十二月三十一日	734,734	60,155	139,564	934,453
於損益確認之公允值變動	36,333	-	(4,182)	32,151
結算	-	-	(12,459)	(12,459)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	492	(3,492)	1,611	(1,389)
於二零二四年六月三十日	771,559	56,663	124,534	952,756

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

30. 金融工具之公允值計量 (續)

按公允值以外列賬之財務資產及財務負債

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二零二四年六月三十日及二零二三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：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	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年九月擔保優先票據	2,382,961	1,283,812	2,544,198	1,976,740
2020年三月擔保優先票據	1,540,146	606,720	1,555,895	832,305
2020年九月擔保優先票據	1,463,493	503,756	1,611,507	738,382
2021年一月擔保優先票據	3,873,892	1,230,111	3,962,064	1,014,201
2021年七月擔保優先票據	3,859,938	1,195,562	3,948,253	939,630

31. 呈報期後之事項

於二零二四年六月十一日，本公司宣佈邀請(i)未償還優先票據的合資格持有人提呈優先票據，供RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited以現金購買按各自的購買價加應計利息；及(ii)優先票據及2019年十一月永續資本證券的持有人批准提呈要約及同意徵求備忘錄所載的建議修訂。

建議修訂已於二零二四年七月三日獲相關持有人於會議上批准，優先票據的到期日及2019年十一月永續資本證券分配率的首個重設日期亦獲延長。其後，集團已於二零二四年七月十六日與相關債券持有人結算提呈要約及同意徵求的費用，並於二零二四年七月十八日提早贖回優先票據。本公司於二零二四年八月十五日按相當於本金額100.0%，另加應計及未付利息之贖回價進一步贖回優先票據。有關詳情載於本公司於二零二四年六月至八月刊發的公佈。

除上述者外，貸款人已同意有關Joint Treasure Limited借入銀團貸款，日期為二零二四年七月十九日之修訂及重列契據。未償還銀團貸款之最終到期日已延長至二零二六年九月十五日。



路勁基建有限公司