

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績公佈

摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣52.32億元	人民幣73.04億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣63.67億元	人民幣221.35億元
印尼高速公路項目路費收入	港幣8.78億元	港幣9.19億元
本公司擁有人應佔虧損	港幣20.34億元	港幣10.27億元
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
資產總額	港幣533.29億元	港幣575.13億元
本公司擁有人應佔權益	港幣91.83億元	港幣108.15億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣12.25元	港幣14.43元
淨權益負債比率	63%	55%

* 僅供識別

業績

Road King Infrastructure Limited (路勁基建有限公司*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (「集團」) 截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合損益表及未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表，連同二零二四年同期之比較數字，及集團於二零二五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零二四年十二月三十一日之經審核比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3	1,784,898	3,468,218
銷售成本		(2,481,116)	(3,831,805)
毛虧		(696,218)	(363,587)
利息收入		8,879	27,249
其他收入		31,820	86,113
其他收益及損失	5	(557,612)	(1,105,037)
銷售費用		(108,747)	(144,156)
行政費用		(250,652)	(340,998)
出售附屬公司之收益	6	—	1,862,976
分佔聯營公司虧損		(5,943)	(5,463)
分佔合作／合資企業溢利	7	285,165	454,309
財務費用	8	(304,281)	(434,072)
稅前(虧損)溢利	9	(1,597,589)	37,334
所得稅抵免(支出)	10	7,374	(430,842)
期內虧損		(1,590,215)	(393,508)
應佔(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(2,034,386)	(1,026,865)
永續資本證券持有人		272,119	267,363
其他附屬公司之非控股權益		172,052	365,994
		(1,590,215)	(393,508)
每股虧損	12		
— 基本		(港幣2.71元)	(港幣1.37元)
— 攤薄後		不適用	不適用

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(1,590,215)</u>	<u>(393,508)</u>
其他全面收益(支出)		
隨後可能重分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	217	(187,062)
分佔合資企業之其他全面(支出)收益	(496)	1,312
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	<u>4,793</u>	<u>(353,424)</u>
期內其他全面收益(支出)	<u>4,514</u>	<u>(539,174)</u>
期內全面支出總額	<u><u>(1,585,701)</u></u>	<u><u>(932,682)</u></u>
應佔期內全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(2,029,802)	(1,462,090)
永續資本證券持有人	272,119	267,363
其他附屬公司之非控股權益	<u>171,982</u>	<u>262,045</u>
	<u><u>(1,585,701)</u></u>	<u><u>(932,682)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
附註	千港元	千港元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	202,585	53,986
使用權資產	7,733	13,122
投資物業	5,086,253	5,323,712
聯營公司權益	973,718	979,661
合作／合資企業權益	12,465,986	12,518,517
遞延稅項資產	286,153	268,821
應收合資企業及聯營公司款項	1,941,725	2,716,752
應收貸款	426,039	510,580
按公允值計入損益之財務資產	551,560	551,560
	21,941,752	22,936,711
流動資產		
物業存貨	22,814,261	23,732,260
應收合資企業及聯營公司款項	848,822	1,092,002
應收其他附屬公司之非控股權益款項	807,409	1,208,249
應收貸款	67,107	79,110
應收賬款、按金及預付款項	2,395,538	2,398,980
預付所得稅	1,330,238	1,371,083
已抵押銀行存款	40,022	421,169
銀行結存及現金	3,083,906	4,273,571
	31,387,303	34,576,424
資產總額	53,329,055	57,513,135

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		74,934	74,934
儲備		9,107,901	10,740,513
		9,182,835	10,815,447
永續資本證券持有人		7,395,396	7,123,442
其他附屬公司之非控股權益		2,591,108	2,961,290
權益總額		19,169,339	20,900,179
非流動負債			
銀行及其他貸款		13,026,234	13,314,706
遞延稅項負債		1,022,970	1,031,449
租賃負債		3,098	4,636
		14,052,302	14,350,791
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	4,062,473	4,602,375
應付合資企業及聯營公司款項		5,424,458	5,386,445
應付其他附屬公司之非控股權益款項		581,090	861,938
合約負債		5,345,808	4,391,491
租賃負債		6,017	10,377
應付所得稅		2,503,648	3,172,632
銀行及其他貸款		2,183,920	2,912,542
按公允值計入損益之財務負債		–	924,365
		20,107,414	22,262,165
權益及負債總額		53,329,055	57,513,135

附註：

1. 編製基礎

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。

持續經營

考慮到附註16中所披露呈報期後之事項，於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事（「董事」）已仔細審閱集團的未來流動性、財務狀況、表現及其可用資金來源，以評估集團持續經營的能力。集團截至二零二五年六月三十日止六個月內錄得虧損港幣1,590,215,000元及淨經營現金流出港幣367,900,000元。於本報告日期，集團已暫停支付兩筆優先票據及離岸銀行借貸利息合計23,360,000美元（相當於港幣181,742,000元），該款項為已到期及應付利息。暫停支付可能導致集團若干債權人要求加速償還集團的離岸銀行借貸及優先票據，及／或根據相關融資安排的條款採取行動。因此，於二零二五年六月三十日，集團的離岸銀行借貸及優先票據賬面總額約1,529,082,000美元（相當於港幣11,894,686,000元），包括本金1,514,889,000美元（相當於港幣11,784,277,000元）可能於到期日前被要求即時償還。其中，未償還本金總額為1,400,678,000美元（相當於港幣10,895,821,000元）於報告日期結束時分類為非流動負債。

集團已制定多項計劃及措施，旨在改善集團的流動性及現金流，包括但不限於以下各項：

- 集團正與其顧問制定工作計劃，以建立財務重組計劃。集團穩健的資產基礎、既定業績記錄及與離岸債權人的良好關係，有助集團達成財務重組計劃的協議。
- 集團有信心透過變現指定資產安排足夠資金。

董事對集團未來的流動性及現金流進行了評估，包括自二零二五年六月三十日起不少於十二個月的現金流預測，以及對滿足集團融資需求的計劃及措施成功可能性的假設進行審閱。經考慮上述計劃及措施，並審視管理層現金流預測的基礎假設及估計，董事認為自二零二五年六月三十日起未來十二個月內，集團將有資金，按期履行其財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製集團的簡明綜合財務報表乃屬適當。

鑑於上述情況，計劃及措施執行於簡明綜合財務報表獲批准之日仍處於初步規劃階段，集團能否實現上述計劃及措施，存在重大不確定性。集團能否繼續按持續經營基準運營，將取決於：

- (i) 成功與離岸債權人協商達成財務重組計劃；及
- (ii) 成功物色出售指定資產的買家。

倘集團未能實現上述計劃及措施，可能無法繼續按持續經營基準運營，屆時或需作出調整，將集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、確認可能變成虧損的合約承諾的負債，及在考慮合同條款後將若干非流動負債重新分類為流動負債。該等調整的影響尚未反映於簡明綜合財務報表內。

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之會計準則所引致之新增會計政策外，截至二零二五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二零二四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之會計準則

於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二五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之會計準則，以編製集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間應用該等經修訂香港財務報告準則之會計準則，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。

3. 收入

(a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二五年六月三十日止六個月			截至二零二四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	1,236,727	57,196	1,293,923	2,929,707	3,103	2,932,810
物業管理及服務收入	376,934	11,477	388,411	405,076	2,780	407,856
總額	<u>1,613,661</u>	<u>68,673</u>	<u>1,682,334</u>	<u>3,334,783</u>	<u>5,883</u>	<u>3,340,666</u>
按地區劃分市場						
內地	1,558,493	68,673	1,627,166	3,293,329	5,883	3,299,212
香港	55,168	-	55,168	41,454	-	41,454
總額	<u>1,613,661</u>	<u>68,673</u>	<u>1,682,334</u>	<u>3,334,783</u>	<u>5,883</u>	<u>3,340,666</u>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	1,236,727	57,196	1,293,923	2,929,707	3,103	2,932,810
隨時間確認的服務	376,934	11,477	388,411	405,076	2,780	407,856
總額	<u>1,613,661</u>	<u>68,673</u>	<u>1,682,334</u>	<u>3,334,783</u>	<u>5,883</u>	<u>3,340,666</u>

(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	截至二零二五年六月三十日止六個月			截至二零二四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))	1,613,661	68,673	1,682,334	3,334,783	5,883	3,340,666
商業租金及其他收入	97,783	4,781	102,564	122,057	5,495	127,552
集團總收入(附註4)	<u>1,711,444</u>	<u>73,454</u>	<u>1,784,898</u>	<u>3,456,840</u>	<u>11,378</u>	<u>3,468,218</u>

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四
	千港元	千港元
物業銷售及服務收入	1,682,334	3,340,666
商業租金及其他收入	102,564	127,552
集團總收入	1,784,898	3,468,218
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	2,559,449	7,001,562
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	357,677	671,222
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	4,702,024	11,141,002

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

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：

按分部	截至二零二五年六月三十日止六個月				截至二零二四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	1,711,444	-	73,454	1,784,898	3,456,840	-	11,378	3,468,218
分部(虧損)溢利	(1,067,702)	95,624	(594,329)	(1,566,407)	(936,873)	1,689,555	(1,104,818)	(352,136)
按分部	於二零二五年六月三十日				於二零二四年十二月三十一日			
	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)	43,127,962	4,455,913	5,501,802	53,085,677	46,656,622	4,468,757	6,023,059	57,148,438
分部負債	(32,845,018)	(43,461)	(678,539)	(33,567,018)	(35,217,989)	(64,639)	(714,748)	(35,997,376)

(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、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抵免(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。

(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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
分部虧損總額	(1,566,407)	(352,136)
未歸類項目：		
利息收入	460	3,017
企業收入	145	—
企業費用	(6,856)	(18,453)
財務費用	(17,557)	(25,936)
期內綜合虧損	(1,590,215)	(393,508)
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
分部資產總額	53,085,677	57,148,438
未歸類資產：		
使用權資產	1,675	4,186
按金及預付款項	5,076	82,558
銀行結存及現金	236,627	277,953
綜合資產總額	53,329,055	57,513,135
分部負債總額	(33,567,018)	(35,997,376)
未歸類負債：		
應計費用	(7,712)	(9,923)
銀行及其他貸款	(583,063)	(600,907)
租賃負債	(1,923)	(4,750)
綜合負債總額	(34,159,716)	(36,612,956)

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
淨匯兌收益(虧損)	1,227	(299,338)
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
－ 有關具有贖回權之出售貸款	(2,114)	(36,333)
優先票據回購之收益	－	344,175
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)	736	(2,219)
出售合資企業權益之收益	17,316	－
應收貸款之減值虧損	(96,567)	(639,984)
應收合資企業款項之減值虧損	(268,240)	(176,489)
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)
投資物業之公允值變動	(209,970)	(284,848)
	(557,612)	(1,105,037)

6. 出售附屬公司之收益

於二零二三年十一月十七日，集團訂立買賣協議，向獨立第三方出售其於路勁(中國)基建有限公司的權益(「出售事項」)(路勁(中國)基建有限公司連同其附屬公司統稱為「出售組別」)，代價為人民幣44.118億元(相當於港幣49.02億元)。出售事項已於二零二四年四月完成及代價亦全數收到。

出售組別於出售事項完成日期之總資產淨值如下：

	二零二四年 千港元	
現金代價	<u>4,902,000</u>	
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	<u>(24,966)</u>	
出售資產淨值	<u>2,998,204</u>	
出售收益：		
現金代價	4,902,000	
直接交易成本及費用	(40,820)	
出售資產淨值	<u>(2,998,204)</u>	
稅前出售收益	1,862,976	
所得稅支出	<u>(372,511)</u>	
稅後出售淨收益	<u><u>1,490,465</u></u>	
— 本公司擁有人應佔	<u><u>1,117,849</u></u>	
— 其他附屬公司之非控股權益應佔	<u><u>372,616</u></u>	

7. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 二零二四年 千港元 千港元	
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	191,365	420,165
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(29,753)	(75,560)
所得稅(支出)抵免	<u>(30,846)</u>	<u>13,097</u>
	130,766	357,702
分佔房地產及其他合資企業之溢利	<u>154,399</u>	<u>96,607</u>
	<u><u>285,165</u></u>	<u><u>454,309</u></u>

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
借款利息	440,434	657,473
租賃負債利息	310	617
其他利息及財務費用	23,052	66,237
	463,796	724,327
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(159,515)	(290,255)
	304,281	434,072

9. 稅前(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
稅前(虧損)溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	5,323	7,101
物業、機器及設備之折舊	11,930	5,836
	17,253	12,937
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(392)	(136)
	16,861	12,801
確認為費用的物業存貨成本 (含物業存貨減值港幣472,103,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣110,865,000元))	2,047,080	3,390,921
及計入下列項目：		
銀行利息收入	7,654	19,969

10. 所得稅(抵免)支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
期內稅項：		
香港利得稅	253	1,468
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	120,540	409,665
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(123,523)	49,240
預扣稅	21,202	64,685
	18,472	525,058
遞延稅項	(25,846)	(94,216)
	(7,374)	430,842

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期內的估計應評稅利潤，按現行適當稅率25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：範圍從10%至25%)計算。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中國內地四個高速公路項目的所得稅支出港幣372,511,000元。進一步詳情可參考附註6。

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。

11. 已付股息

集團於二零二五年及二零二四年中期期間沒有發放任何末期股息。

董事會宣佈不派發截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的任何中期股息。

12. 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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	(2,034,386)	(1,026,865)
	股份數目 千股	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

截至二零二五年及二零二四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。

13. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 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)：		
60日內	117,046	81,882
61至90日內	10,729	10,991
超過90日	48,188	46,020
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	175,963	138,893
預付土地開發成本	536,481	536,481
支付收購物業存貨之按金	377,449	385,036
預付增值稅及其他稅項	495,966	539,600
應收代價	24,142	24,142
遞延銷售佣金	80,778	66,869
其他應收賬款、按金及預付款項	704,759	707,959
	2,395,538	2,398,980

附註：

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，一般為協議日後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

14. 應付賬款及應計費用

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 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	293,193	315,469
61至90日內	49,244	40,777
超過90日	589,457	780,723
	<u>931,894</u>	<u>1,136,969</u>
預提工程款	<u>1,774,397</u>	<u>1,885,507</u>
	2,706,291	3,022,476
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	230,639	227,583
收購合資企業之應付代價	213,687	213,687
工程相關按金	221,400	230,283
購房誠意金	124,275	265,201
其他應付賬款	566,181	643,145
	<u>4,062,473</u>	<u>4,602,375</u>

15. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二五年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣33,221,641,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣35,250,970,000元)。於二零二五年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣11,279,889,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣12,314,259,000元)。

16. 呈報期後之事項

於二零二五年八月八日，集團未能通過有關其於二零二八年至二零三零年期間到期的五筆優先票據的同意徵求。因此，集團決定暫停支付所有離岸銀行借貸、優先票據及永續資本證券的全部本金及利息，截至本報告日期，集團已暫停支付兩筆優先票據及離岸銀行借貸利息合計約23,360,000美元(相當於港幣181,742,000元)，該款項為已到期及應付利息。

於二零二五年六月三十日，集團的離岸銀行借貸及優先票據賬面總額約1,529,082,000美元(相當於港幣11,894,686,000元)，包括本金1,514,889,000美元(相當於港幣11,784,277,000元)。暫停支付可能導致集團若干債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排的條款採取行動。截至本報告日期，本公司尚未收到任何離岸債權人發出的加速償還或要求償還的通知。

股息

董事會宣佈不派發截至二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息。

業務回顧

二零二五年上半年業績

集團二零二五年上半年實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)人民幣52.32億元，較去年同期下降約28%。集團印尼高速公路項目二零二五年上半年路費收入港幣8.78億元，較去年同期下降約4%。二零二五年上半年集團期內虧損港幣15.90億元，股東應佔虧損港幣20.34億元，每股虧損為港幣2.71元，每股淨資產為港幣12.25元。

業務簡報

二零二五年上半年，內地房地產市場延續築底修復行情，核心城市憑藉政策利好釋放的購房需求，帶動市場展現短暫的回暖。但二季度以來復甦動能有所減弱，三四線城市仍受制於高庫存和房價下調壓力。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，包括於四月份強調「鞏固房地產市場穩定態勢」及「加大高品質住房供給」，六月份進一步提出「止跌回穩」目標，明確「穩預期、擴需求、優供給、防風險」的系統性政策方向，望能提振市場信心，釋放穩定市場信號。但受到全球關稅政策和整體經濟下行趨勢所影響，及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，政策效果及其持續性有限。同樣，香港樓市受降息預期和政府支持政策刺激，有助釋放短期購買力，但整體經濟及市場下行趨勢對樓市仍構成壓力，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，集團二零二五年上半年實現物業銷售額（包括合資及聯營企業項目）合共人民幣52.32億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣47.69億元及銷售協議待轉合同為人民幣4.63億元。粵港澳大灣區及長三角地區為主要銷售區，銷售均價每平方米人民幣21,000元，其中香港項目銷售均價為每平方米港幣118,000元，內地項目銷售均價為每平方米人民幣16,000元。

香港項目同樣受樓市低迷及競盤減價促銷所影響，第一季度成交量有所放緩。凱和山於四月份復活節假期再以最新優惠折扣加推住宅單位，市場反應理想，銷售因而有所回升。三個香港項目（包括晉環及山水盈）上半年合共完成銷售額港幣15.67億元，交付額港幣16.35億元。

二零二五年上半年，集團內地及香港物業交付額（包括合資及聯營企業項目）合共約人民幣63.67億元，交付面積約27萬平方米，交付套數約為3,400套。受房地產市場持續低迷、競盤降價促銷所影響，集團物業銷售量價齊跌，引致期內房地產分部出現虧損港幣10.68億元。

二零二五年上半年，受房地產市場持續低迷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及支持集團日常運作，停止參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。截至二零二五年六月三十日，集團土地儲備合共約236萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為38萬平方米。

二零二五年上半年，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91,100架次及港幣8.78億元（二零二四年上半年：89,900架次及港幣9.19億元），同比增長1%和下跌4%。儘管二零二五年上半年印尼全年國內生產總值有約5%增長，但受到地緣政治緊張局勢和美國關稅政策影響，部份項目周邊的商貿物流增長受限，民眾旅遊出行及消費意願轉為謹慎。印尼部分製造業高度依賴美國市場，

關稅上升迫使企業尋找新市場或調整生產結構，短期內可能出現產能過剩和失業上升。在此背景下，印尼高速公路項目日均混合車流量僅微升1%。此外，受累於今年上半年印尼盾兌港幣貶值，導致按港幣計算的路費收入下跌4%，撇除匯率變動的影響，路費收入同比持平。

二零二五年上半年，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣1.31億元，較去年同期減少港幣9,300萬元，主要由於去年同期確認一次性可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為遞延稅項資產（「所得稅抵免確認」）約港幣1億元所致。集團公路分部溢利（扣除總部支出和稅項後）為港幣9,600萬元，較去年同期港幣16.90億元下跌港幣15.94億元。撇除去年同期確認一次性出售內地高速公路稅後淨收益約港幣14.90億元、上述印尼公路項目一次性所得稅抵免確認及其他相關一次性費用後，公路分部營運溢利則與去年同期持平。

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。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣91.83億元（二零二四年十二月三十一日：港幣108.15億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣12.25元（二零二四年十二月三十一日：港幣14.43元）。

於二零二五年六月三十日，集團資產總額為港幣533.29億元（二零二四年十二月三十一日：港幣575.13億元），銀行結存及現金為港幣30.84億元（二零二四年十二月三十一日：港幣42.74億元），其中81%為人民幣，餘下的19%主要為美元或港元。

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含未償還本金14.01億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，集團更發行了三筆優先擔保永續資本證券，於二零二五年六月三十日未償還本金為8.905億美元。

於二零二五年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為63%及39%。集團的淨權益負債比率指集團之附息借貸總額（不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款）與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

集團於二零二五年上半年合共償還港幣10.29億元等值的貸款，儘管債務規模有所下降，但由於市場的復甦比預期緩慢，集團預期未來仍要面臨償債及流動性壓力。往後，集團將持續採取謹慎的財政及庫務政策，密切監控現金流和市場變化，謹慎妥善管控流動性和債務。

鑑於市況進一步惡化，銷售疲弱，行業融資愈趨困難，房企流動性危機持續升級。路勁亦未能倖免，現金流惡化程度超出預期。此外，全球關稅不確定性及地緣政治緊張局勢對我們於若干印尼收費公路的權益的出售過程造成負面影響。繼去年三季度實施境外債務延期相關措施後，集團於今年六月開始再進行另一項離岸債務同意徵求，但由於並非所有系列票據均達到同意門檻，建議修訂及豁免並未實施。集團與顧問審慎考慮有關情況後，為確保所有離岸債權人得到公平及公正的對待，已決定暫停支付集團所有離岸銀行債務、票據及永續證券的所有到期應付本金及利息。集團將積極探討解決方案及在聽取顧問意見後，儘快開展與債權人的溝通，尋找所有債權人的支援與合作，以保障路勁、所有債權人及其他持份者的利益。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，銀行結存港幣4,000萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣4.21億元）已抵押予銀行作為授予集團房地產項目買家的若干按揭信貸擔保及集團銀行貸款擔保。除此等已抵押銀行存款外，另賬面值港幣80.71億元（二零二四年十二月三十一日：港幣94.93億元）之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二五年六月三十日，集團未償還本金額為港幣4.56億元（二零二四年十二月三十一日：港幣4.68億元）的借款以本公司若干附屬公司的權益股份作抵押。

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。集團將密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立外幣遠期合約，平衡匯兌風險。

集團面對利率風險主要來自以人民幣及美元計值的借貸有關利率波動。儘管中國及美國政府實施的貨幣政策繼續對集團業績及營運有重大影響，但董事認為因全球經濟及金融體系流動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，以及在適當時候且具成本效益的情況下對上述風險作出對沖安排。

財務擔保合約

於二零二五年六月三十日，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33.87億元(二零二四年十二月三十一日：港幣40.42億元)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。

於二零二五年六月三十日，集團亦就銀行授予合資企業的融資提供港幣15.87億元(二零二四年十二月三十一日：港幣20.61億元)的擔保。

僱員

集團於二零二五年六月三十日的僱員總數為3,458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。

工作展望

展望下半年，預期內地房地產市場將延續分化調整態勢，核心城市仍具韌性，但整體市場仍處築底階段。預期中央政府將推出更多增量政策並推動已出臺政策落地。金融方面房企融資環境有望進一步改善，按揭利率或將適度下調以刺激需求。同時，土地市場受市場下行影響，成交規模或持續收縮，一二線與三四線城市分化加劇。預期市場全面復甦仍需等待居民收入期改善及房企債務風險化解，下半年市場不容樂觀，加上集團已開展探討境外債全面解決方案，集團的投資決策及資金安排將更審慎。

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；加上受地緣政治緊張局勢及全球關稅政策影響，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。

下半年，集團房地產營運團隊將堅持不懈地保障日常運營的穩定，力保物業如期交付及嚴控現金流。公路業務方面，集團將繼續優化印尼收費公路業務，並繼續推進印尼收費公路的建議出售事宜。境外債務方面，集團將積極探討解決方案及在聽取顧問意見後，儘快開展與債權人的溝通，尋找所有債權人的支援與合作，以保障路勁公司、所有債權人及其他持份者的利益。我們將致力尋求推進一個專業、高效和公平的進程以探索全面解決方案。在這個進程中，我們將尊重債權人具有建設性的意見，並呼籲債權人給予公司耐心、理解和支持，以儘快通過協商一致的方式達成全面解決方案。

購回、出售或贖回集團之上市證券

截至二零二五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。

中期業績之審閱

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二零二五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。

摘錄自簡明綜合財務報表的審閱報告

下文摘錄自有關截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表之獨立核數師審閱報告：

無法發表結論的基礎

誠如簡明綜合財務報表附註31所述，於二零二五年八月八日，集團未能通過有關其於二零二八年至二零三零年期間到期的五筆優先票據的同意徵求。因此，集團決定暫停支付所有離岸銀行借貸、優先票據及永續資本證券的全部本金及利息。

誠如簡明綜合財務報表附註1進一步所述，集團於截至二零二五年六月三十日止六個月內錄得虧損港幣1,590,215,000元及淨經營現金流出港幣367,900,000元。於本報告日期，集團已暫停支付兩筆優先票據及離岸銀行借貸利息合計23,360,000美元（相當於港幣181,742,000元），該款項為已到期及應付利息。暫停支付可能導致集團若干債權人要求加速償還集團的離岸銀行借貸及優先票據，及／或根據相關融資安排的條款採取行動。因此，於二零二五年六月三十日，集團的離岸銀行借貸及優先票據賬面總額約1,529,082,000美元（相當於港幣11,894,686,000元）可能於到期日前被要求即時償還。

上述事件或情況的存在，可能對集團持續經營的能力構成重大疑問。

集團已制定多項計劃及措施，旨在改善集團的流動性及現金流，包括(i)與其顧問制定工作計劃，以建立財務重組計劃，及(ii)變現指定資產，詳情載於簡明綜合財務報表附註1。集團編製簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性，取決於該等計劃及措施是否成功，包括(i)成功與離岸債權人協商達成財務重組計劃；及(ii)成功物色出售指定資產的買家。

董事已考慮計劃及措施成功的可能性，並審視管理層現金流預測的基礎，董事認為自二零二五年六月三十日起未來十二個月內，集團將有資金，按期履行其財務責任。因此，董事認為以持續經營基準編製集團的簡明綜合財務報表乃屬適當。

然而，鑑於計劃及措施執行於簡明綜合財務報表獲批准之日仍處於初步規劃階段，吾等無法取得吾等認為必要且充分的適當憑證，以評估集團制定計劃及措施成功的可能性，包括但不限於與相關債權人或很有可能的買家的任何證明文件，此為管理層現金流預測的重大假設及估計。吾等亦無法採取其他滿意程序，以確信董事使用持續經營會計基準的適當性及簡明綜合財務報表相關披露的充分性。

倘集團未能實現上述計劃及措施，可能無法繼續按持續經營基準運營，屆時或需作出調整，將集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、確認可能變成虧損的合約承諾的負債，及在考慮合同條款後將若干非流動負債重新分類為流動負債。該等調整的影響尚未反映於簡明綜合財務報表內。

若存在未發現的錯誤陳述，其對簡明綜合財務報表的潛在影響可能既重大且廣泛。

無法發表結論

由於「無法發表結論的基礎」一節所述事項的重大性，我們無法取得足夠適當的證據，以評估董事使用持續經營會計基準的適當性及簡明綜合財務報表相關披露的充分性，從而對簡明綜合財務報表形成結論。因此，我們對本簡明綜合財務報表不發表結論。

上述「簡明綜合財務報表附註1及附註31」分別披露為本公佈之附註1及附註16。

企業管治守則

本公司於截至二零二五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。

中期業績及中期報告之公佈

本業績公佈已刊載於本公司網站 (www.roadking.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司披露易網站 (www.hkexnews.hk)。載有上市規則要求之所有有關資料的中期報告，亦將適時在上述網站刊載及（如有要求）派發予本公司股東。

致謝

謹代表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。

承董事會命
Road King Infrastructure Limited
(路勁基建有限公司*)
主席
單偉彪

香港，二零二五年八月二十六日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡潯女士及袁楊先生，以及獨立非執行董事黃偉豪先生、張漢傑先生、何大衛先生及林文娟女士。

* 僅供識別