



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)



2025
中期報告

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236萬平方米。截至二零二五年六月三十日，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
30	企業管治
31	權益披露
35	其他披露
39	集團資料

簡明綜合財務報表

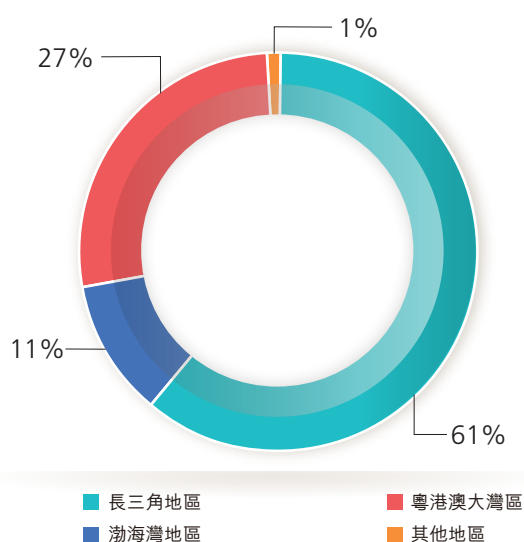
F-1	簡明綜合財務報表審閱報告
F-3	簡明綜合損益表
F-4	簡明綜合損益及其他全面收益表
F-5	簡明綜合財務狀況表
F-7	簡明綜合權益變動表
F-8	簡明綜合現金流量表
F-10	簡明綜合財務報表附註



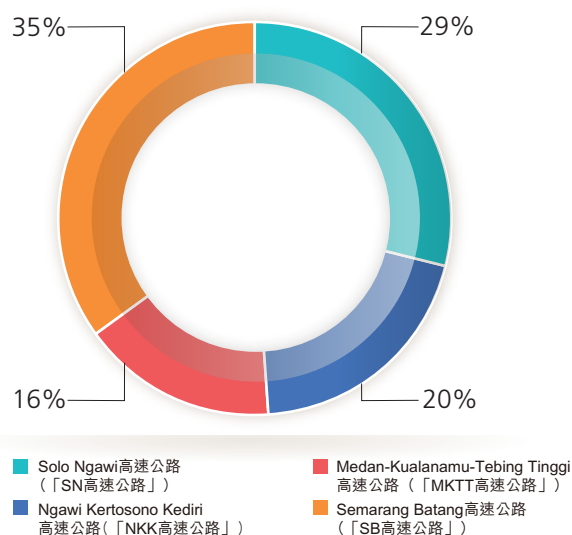
財務概覽

	截至六月三十日 止六個月			截至十二月三十一日 止年度	
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
(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	3,771	5,523	15,268	9,279	26,555
—香港項目	1,461	1,781	419	3,183	1,095
	5,232	7,304	15,687	12,462	27,650
(百萬港元)					
集團收入	1,785	3,468	6,277	5,537	13,075
集團分佔合作／合資及聯營企業之收入	2,917	7,673	8,592	11,828	12,953
集團收入及集團分佔合作／合資及 聯營企業之收入	4,702	11,141	14,869	17,365	26,028
印尼高速公路項目路費收入	878	919	790	1,765	1,667
期內／年度虧損	(1,590)	(394)	(881)	(3,308)	(3,761)
本公司擁有人應佔虧損	(2,034)	(1,027)	(1,220)	(4,122)	(3,962)
本公司擁有人應佔權益	9,183	14,234	18,856	10,815	15,696
資產總額	53,329	64,806	82,089	57,513	73,146
銀行結存及現金	3,084	6,716	7,137	4,274	5,480
本公司擁有人應佔每股資產淨值(港元)	12.25	19.00	25.16	14.43	20.95

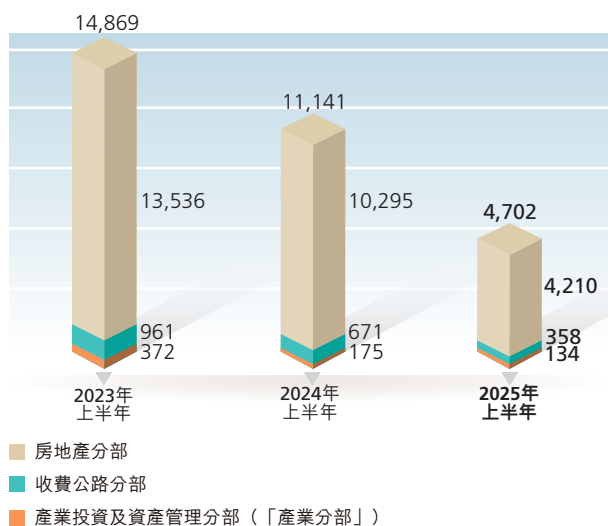
二零二五年上半年房地產項目
收入貢獻按地區分析
(包括合資及聯營企業項目)



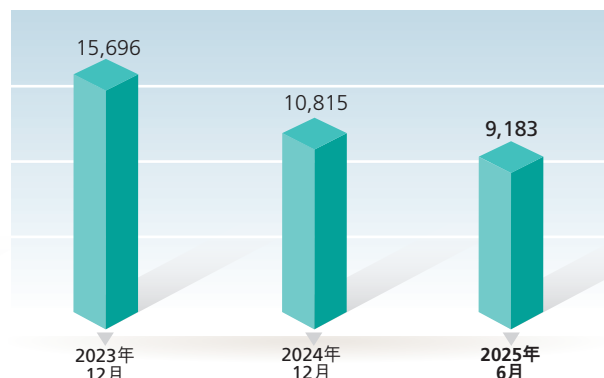
二零二五年上半年印尼高速公路項目
路費收入貢獻分析



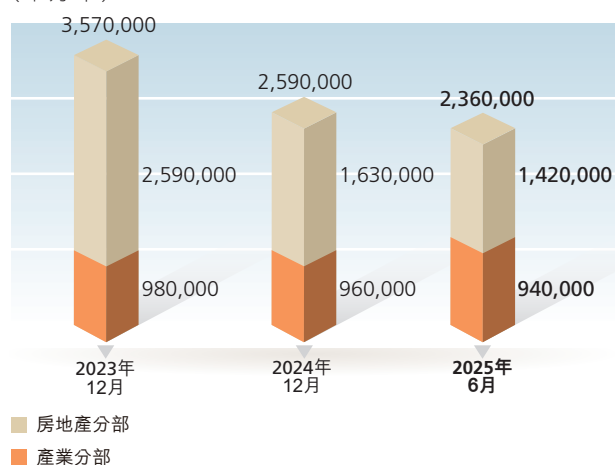
業務收入
(包括分佔合作和合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)



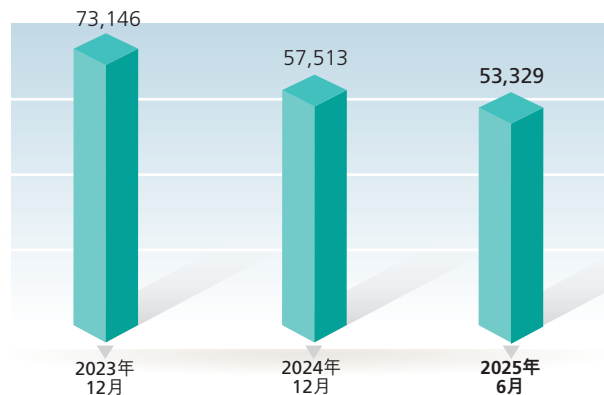
本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)



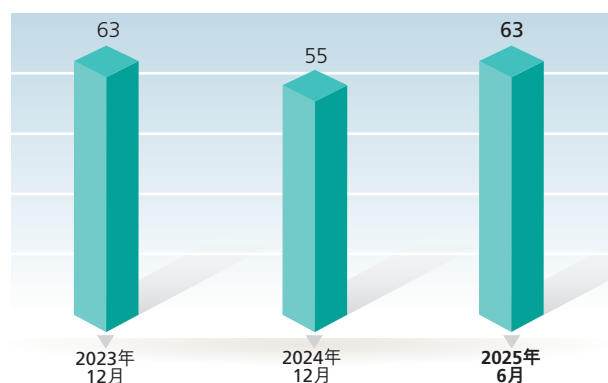
土地儲備
(包括合資及聯營企業項目)
(平方米)



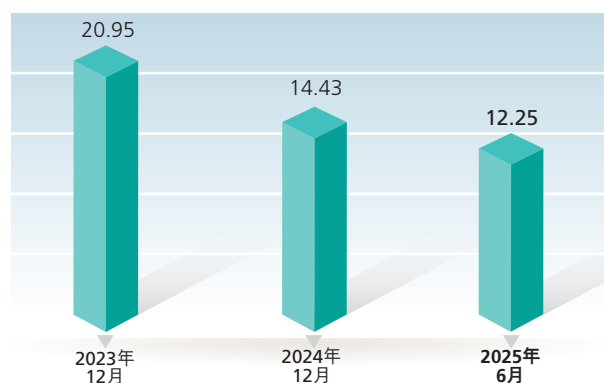
資產總額
(百萬港元)



淨權益負債比率
(%)



本公司擁有人應佔每股資產淨值
(港元)



管理層討論及分析

房地產項目

長三角地區

渤海灣地區

粵港澳大灣區

其他地區

渤海灣地區

10, 29
北京市

13
廊坊市

11-12, 30
天津市

河北省

14
濟南市

山東省

其他地區

23
洛陽市

19-22
鄭州市

河南省

長三角地區

江蘇省

3
南京市

4-6, 24
常州市

7, 25
無錫市

8-9,
26-27
蘇州市

1-2
上海市

28
寧波市

浙江省

粵港澳大灣區

15-16, 31
廣州市

廣東省

17-18
香港特別行政區

土地儲備

於二零二五年六月三十日

地區	發展面積* 平方米	佔比
上海市	123,000	5%
江蘇省	707,000	30%
浙江省	49,000	2%
長三角地區	879,000	37%
北京市	88,000	4%
天津市	230,000	10%
河北省	99,000	4%
山東省	37,000	2%
渤海灣地區	454,000	20%
廣東省	93,000	4%
香港特別行政區	31,000	1%
粵港澳大灣區	124,000	5%
河南省	907,000	38%
其他地區	907,000	38%
總數	2,364,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	1,872,000	79%
持作投資用途之物業	492,000	21%

* 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

於二零二五年六月三十日

長三角地區

1	路勁佘山院子●東園							
	發展面積 (平方米)	95,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	P/S/C	土地面積 (平方米)	122,000
	約可分予權益	100%	目標完成日期	2028	位置	中華人民共和國(「中國」)上海市松江區小昆山鎮：東至昆港公路、西至鶴溪街、南至面丈港河、北至文南路		
2	路勁●悅茂府							
	發展面積 (平方米)	28,000	性質	住宅及商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	61,000
	約可分予權益	93.75%	目標完成日期	已完成	位置	中國上海市嘉定區：東至紅石路、南至北清路、西至白牆港、北至陳家山路		
3	山語春風							
	發展面積 (平方米)	45,000	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	2026	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		
4	西岸時光							
	發展面積 (平方米)	18,000	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	2026	位置	中國江蘇省常州市武進區菊香路南側、綠楊路西側		
5	玖園							
	發展面積 (平方米)	80,000	性質	住宅	完成階段(附註)	S/C	土地面積 (平方米)	60,000
	約可分予權益	95%	目標完成日期	2027	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年六月三十日

長三角地區

6	鉅樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	105,000	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	2029	位置	中國江蘇省常州市鐘樓區東至南鳳河、南至運河路、西至新慶路、北至吳塘路		
7	雲錦東方							
	發展面積 (平方米)	75,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	54,000
	約可分予權益	30%	目標完成日期	已完成	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		
8	瀾悅溪雲							
	發展面積 (平方米)	58,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	56,000
	約可分予權益	45%	目標完成日期	已完成	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		
9	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年六月三十日

渤海灣地區

10	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	2027	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
11	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		
12	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	2027	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
13	公園上城							
	發展面積 (平方米)	99,000	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	2026	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		
14	路勁中心							
	發展面積 (平方米)	11,000	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年六月三十日

粵港澳大灣區

15	路勁•星棠							
	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)	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		

16	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	2026	位置	中國廣東省廣州市番禺區番禺大道西側、東興路南側		

17	晉環							
	發展面積 (平方米)	3,000	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		

18	凱和山							
	發展面積 (平方米)	28,000	性質	住宅	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	12,000
	約可分予權益	50%	目標完成日期	已完成	位置	香港新界屯門市地段第520號		

其他地區

19	路勁•國際城(鄭州)							
	發展面積 (平方米)	12,000	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二五年六月三十日

其他地區

20	路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	526,000	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	2030	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)		
21	悅東園							
	發展面積 (平方米)	17,000	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		
22	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	2030	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		
23	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	2028	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

於二零二五年六月三十日

長三角地區

24	路勁・又一城（常州）							
	發展面積 (平方米)	119,000	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		
25	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		
26	路勁・鳳凰城（含鳳凰新天地及星瀾薈）							
	發展面積 (平方米)	82,000	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		
27	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		
28	路勁・新天地（寧波）							
	發展面積 (平方米)	49,000	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

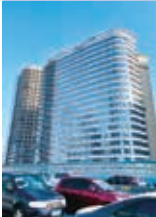
於二零二五年六月三十日

渤海灣地區

29	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		

11	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		

30	路勁嶼東城							
	發展面積 (平方米)	33,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	13,300
	約可分予權益	94.74%	目標完成日期	已完成	位置	中國天津市河東區衛國道與賀蘭路交界		

14	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

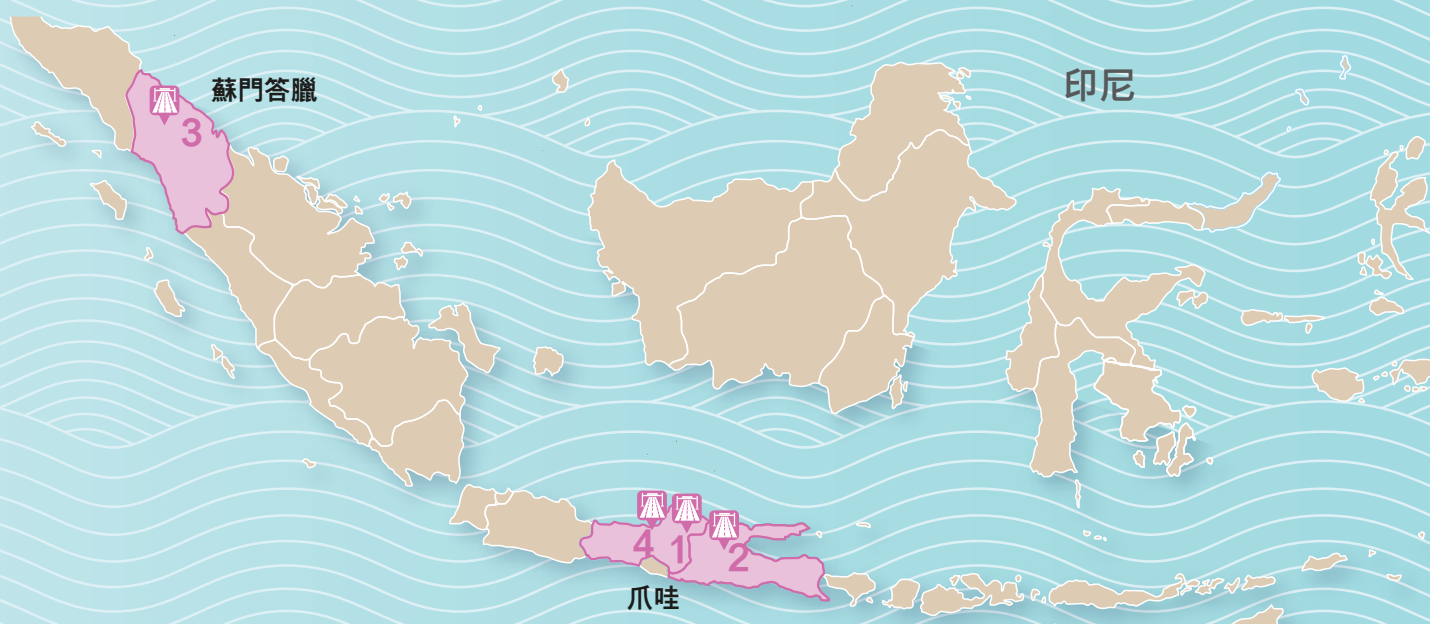
31	路勁•雋語							
	發展面積 (平方米)	18,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	7,500
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市越秀區雲鶴北街8號		

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

於二零二五年六月三十日

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	Trans Java公路，Solo Ngawi段 ~ 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	Trans Java公路， Ngawi Kertosono Kediri段 ~ 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	Trans Sumatra公路， Medan Kualanamu Tebing Tinggi段 ~ 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	Trans Java公路，Semarang Batang段 ~ 四車道		Kings Bless Limited		

附註：

於二零二五年六月三十日，收費公路項目由集團持股75%之路勁高速公路國際控股有限公司間接持有。

業務回顧

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。

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。

各業務分部分析

(i) 房地產分部

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,房地產分部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50.32億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣46.19億元及銷售協議待轉合同為人民幣4.13億元,較去年同期下跌約30%。

管理層討論及分析 (續)

物業銷售及交付

二零二五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	1,703	109,000	3,842	158,000
渤海灣地區	1,066	67,000	700	54,000
粵港澳大灣區	2,209	43,000	1,698	39,000
其他地區	54	8,000	34	5,000
合計(二零二五年上半年)	5,032	227,000	6,274	256,000
合計(二零二四年上半年)	7,174	372,000	21,945	739,000

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。

二零二五年上半年，房地產分部物業銷售均價每平方米人民幣22,200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18,000元。粵港澳大灣區及長三角地區為主要銷售區，分別佔總銷售額約44%及34%。於二零二五年六月三十日，已銷售但未交付的面積為36萬平方米。

財務回顧

二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	1,711	3,457
毛虧	(501)	(361)
期內虧損	(1,068)	(937)

二零二五年上半年，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24,500元，其中香港項目交付均價為每平方米港幣172,000元，內地項目交付均價為每平方米人民幣19,300元，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10.68億元。

土地儲備

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。

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。於二零二五年六月三十日，房地產分部土地儲備約142萬平方米，主要分佈於長三角地區，約為土地儲備的52%。

二零二五年上半年，集團在施面積為63萬平方米，而竣工面積為12萬平方米。預計二零二五年下半年，集團在施面積為92萬平方米，竣工面積為21萬平方米。

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預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。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、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。



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

二零二五年上半年，都匯雲境簽訂銷售合同金額為人民幣3.82億元，實現均價約人民幣42,000元／平方米。二零二五年上半年項目交付金額為人民幣25.55億元，交付面積63,000平方米。預計項目在二零二五年下半年交付面積約為1,000平方米。

常州市－鉅樾雲庭

二零二五年上半年，鉅樾雲庭簽訂銷售合同金額為人民幣2.64億元，實現均價約人民幣17,000元／平方米。二零二五年上半年項目交付金額為人民幣2.42億元，交付面積16,000平方米。預計項目在二零二五年下半年交付面積約為4,000平方米。

渤海灣地區

天津市－路勁·太陽城

二零二五年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣5.00億元，實現均價約人民幣21,000元／平方米。

廊坊市－公園上城

二零二五年上半年，公園上城簽訂銷售合同金額為人民幣0.89億元，實現均價約人民幣11,000元／平方米。二零二五年上半年項目交付金額為人民幣3.17億元，交付面積29,000平方米。預計項目在二零二五年下半年交付面積約為26,000平方米。

粵港澳大灣區

廣州市－雋樾府

二零二五年上半年，雋樾府簽訂銷售合同金額為人民幣5.33億元，實現均價約人民幣36,000元／平方米。項目預計在二零二六年上半年交付。

香港特別行政區－晉環

二零二五年上半年，晉環簽訂銷售合同金額為港幣3.34億元，住宅實現均價約港幣330,000元／平方米。二零二五年上半年交付金額為港幣8.33億元，交付面積2,000平方米。預計項目在二零二五年下半年交付面積約為1,000平方米。

香港特別行政區－凱和山

二零二五年上半年，凱和山簽訂銷售合同金額為港幣12.33億元，住宅實現均價約港幣100,000元／平方米。二零二五年上半年交付金額為港幣7.47億元，交付面積7,000平方米。預計項目在二零二五年下半年交付面積約為13,500平方米。

(ii) 收費公路分部

車流量及路費收入

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的分析如下：

項目	日均混合 車流量 架次	路費收入 百萬港元
SN高速公路	20,600	255
NKK高速公路	19,200	177
MKTT高速公路	22,400	139
SB高速公路	28,900	307
總額(二零二五年上半年)	91,100	878
總額(二零二四年上半年)(附註1)	89,900	919

附註1：集團持有的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，同比數據不包括內地高速公路項目的車流量及路費收入。

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)，同比分別增長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。

根據各項目的公路收費權協議，各項目可在二零二五年向印尼政府申請收費費率調整，各項目正積極準備相關申請工作，集團預計相關費率調整可於二零二五年底獲批。



管理層討論及分析 (續)

財務回顧

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。

二零二五年上半年，印尼公路項目向集團宣派股息港幣約8,600萬元。

下半年，集團將繼續尋找機會以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。

收費公路項目概況

SN高速公路

二零二五年上半年日均混合車流量及路費收入較去年同期分別上升1%及下跌5%，撇除匯率變動的影響，路費收入同比持平。受到環球經濟不振及美國實施關稅的影響，上半年本項目周邊有大型紡織工廠倒閉，導致貨車車流量同比下跌。受惠於長節假日，客車車流量同比有所增長亦為本項目帶來整體車流量增長，抵銷貨車收入下跌的負面影響。集團預計隨著印尼經濟逐步穩定，將會帶動貨車車流量回升。

NKK高速公路

二零二五年上半年日均混合車流量及路費收入較去年同期分別上升3%及下跌3%，撇除匯率變動的影響，路費收入同比上升2%。上半年項目周邊部份國道路段正在進行維修，本地和短途車輛引流至本項目。此外，受惠於長節假日及項目區內經濟相對穩定，本地客車和貨車車流量都有所增加。集團預計下半年項目將保持增長。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，預計最快將於二零二五年末開始建設。

MKTT高速公路

二零二五年上半年日均混合車流量及路費收入較去年同期分別上升1%及下跌5%，撇除匯率變動的影響，路費收入同比下跌1%。受到環球經濟不穩及美國實施關稅的影響，項目周邊的貨車車流量減少。受惠於本項目上下游的公路相繼建成及長節假日，客車車流量有所增長亦為本項目帶來整體車流量增長，但客車收入增長無法完全抵銷貨車收入下跌的負面影響。集團預計隨著印尼經濟逐步穩定，將會帶動貨車車流量回升。

SB高速公路

二零二五年上半年日均混合車流量及路費收入較去年同期分別上升1%及下跌4%，撇除匯率變動的影響，路費收入同比持平。項目附近的巴塘工業園陸續有廠商進駐及投入生產，貨車車流量同比有所增加，但由於前期特別費率調整大幅上調29%，導致部份車輛亦分流至國道，抵銷部份車流量的增長。下半年隨著印尼經濟逐步穩定，集團預計進駐巴塘工業園的廠商會逐步增多，未來將為項目帶來更多車流量和收入。

(iii) 產業分部

二零二五年上半年，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2.00億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣1.50億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.50億元。期內物業交付金額約人民幣0.93億元，面積約為2萬平方米。截至二零二五年六月三十日，產業分部土地儲備約94萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積約2萬平方米。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，包括關閉非核心業務及出售非核心資產，業務規模已大幅縮減。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

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

下表概述集團截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	1,785	3,468
毛虧	(696)	(364)
利息收入	9	27
其他虧損淨值	(526)	(1,019)
銷售及經營費用	(359)	(485)
出售附屬公司之收益	–	1,863
分佔合作／合資及聯營企業溢利	279	449
財務費用	(304)	(434)
稅前(虧損)溢利	(1,597)	37
所得稅抵免(支出)	7	(431)
期內虧損	(1,590)	(394)
應佔(虧損)溢利：		
– 本公司擁有人	(2,034)	(1,027)
– 永續資本證券持有人	272	267
– 其他附屬公司之非控股權益*	172	366
	(1,590)	(394)

* 二零二四年上半年含分佔出售內地公路業務權益稅後淨收益約港幣3.73億元。

收入及毛虧

於回顧期內，集團的收入及毛虧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。

其他虧損淨值

其他虧損淨值，主要來自因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。除上述減值撥備外，去年同期之其他虧損淨值還包括因人民幣持續貶值而錄得的匯兌淨虧損及回購集團之優先票據收益。

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。

出售附屬公司之收益

此項指集團出售所持有的全部內地公路業務權益而確認之出售稅前收益。

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1.31億元及房地產合資及聯營項目溢利約港幣1.48億元，詳情請參閱各業務分部分析。集團本期分佔基建合作／合資項目溢利較去年同期低，主要由於去年同期在完成出售交易前仍分佔內地高速公路項目合資企業溢利及印尼項目於去年同期確認一次性所得稅抵免確認所致。

所得稅抵免(支出)

所得稅抵免(支出)主要包括利得稅、土地增值稅及遞延稅項。去年同期所得稅支出較高主要因確認一次性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之主要項目。

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 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)	15,381	16,215
－ 投資物業	5,086	5,324
－ 其他非流動資產	1,475	1,398
	21,942	22,937
流動資產		
－ 物業存貨	22,814	23,732
－ 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)	3,124	4,695
－ 給予合作／合資及聯營企業之股東借款	849	1,092
－ 其他流動資產	4,600	5,057
	31,387	34,576
非流動負債		
－ 銀行及其他貸款	(13,026)	(13,315)
－ 其他非流動負債	(1,026)	(1,036)
	(14,052)	(14,351)
流動負債		
－ 應付賬款及應計費用	(4,062)	(4,602)
－ 來自合資及聯營企業之借款	(5,424)	(5,386)
－ 來自預售物業之按金	(5,346)	(4,391)
－ 銀行及其他貸款	(2,184)	(2,912)
－ 其他流動負債	(3,092)	(4,971)
	(20,108)	(22,262)
權益總額(含永續資本證券)	19,169	20,900

於合作／合資及聯營企業之投資(包括股東借款)

此項指集團投資於收費公路合作／合資企業之權益港幣44.40億元(二零二四年十二月三十一日：港幣43.39億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣117.90億元(二零二四年十二月三十一日：港幣129.68億元)，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。投資物業本期因市場租值下跌導致公允價值有所減少。於二零二五年六月三十日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為492,000平方米。

物業存貨

物業存貨下跌，主要因集團為預留資金償還貸款及支持日常運作，停止參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。

銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

銀行結存及現金下降，主要因集團於本期償還多項銀行貸款及贖回港幣4億元之出售貸款所致。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金上升，主要由於集團全資項目的預售物業集中於二零二五年下半年或以後竣工交付所致。於二零二五年六月三十日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為38萬平方米。

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。期內，集團償還貸款合共港幣10.29億元。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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 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	2,184	2,912
一年後但兩年內	459	641
兩年後但五年內	11,344	8,280
超過五年	1,223	4,394
借貸總額	15,210	16,227

借貸來源

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
短期借貸	14%	18%
長期借貸	86%	82%
合計	100%	100%

債務性質

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
無抵押貸款	78%	76%
有抵押貸款	22%	24%
合計	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
港元	1%	1%
人民幣	22%	24%
美元	77%	75%
合計	100%	100%

借貸種類

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
擔保優先票據*	72%	68%
其他境外貸款	6%	8%
	78%	76%
其他境內貸款	22%	24%
合計	100%	100%

* 不含永續資本證券(分類為權益)

利率基礎

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
浮動年利率	24%	28%
固定年利率	76%	72%
合計	100%	100%

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付息借貸總額（不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款）與銀行結存及現金（包括已抵押銀行存款）之差額（「淨負債」）除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

未經審核簡明綜合現金流量表

下表概述集團截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
(用於)來自經營業務之現金流淨額	(368)	320
來自投資活動之現金流淨額	1,857	5,092
用於融資活動之現金流淨額	(1,964)	(3,728)
匯率變動之影響	-	(64)
於一月一日之現金及現金等值	3,062	4,505
於六月三十日之現金及現金等值	2,587	6,125

(用於)來自經營活動之現金流淨額

本期用於經營活動之現金流淨額主要因集團銷售規模比去年同期下跌，來自預售及銷售物業現金收入有所減少所致。

來自投資活動之現金流淨額

來自投資活動之現金流淨額較去年同期大幅減少，主要由於集團去年同期出售內地公路業務權益而收取現金代價約港幣49.02億元所致。

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償還之貸款及支付其他附屬公司之非控股權益之股息較大所致。



管理層討論及分析 (續)

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。



企業管治

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。

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二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

董事之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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：

1. 於本公司股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外）之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士（乃單偉彪先生之配偶）持有之1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於二零二五年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註28內。

於二零二五年六月三十日，本公司概無尚未行使的認股權。截至二零二五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。

權益披露 (續)

(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(「7厘證券」)	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(「7.75厘證券」)	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 (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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(「二零二八年三月票據」)	2,495,446美元 (附註3) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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(「二零二八年九月票據」)	1,767,242美元 (附註4) (好倉)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	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(「二零二九年三月票據」)	9,094,656美元 (附註5) (好倉)
黃偉豪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	7厘證券	200,000美元 (好倉)

附註：

1. 7厘證券之本金金額400,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
2. 7.75厘證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。7.75厘證券之本金金額2,150,000美元由Prepared Club Company Limited(為單偉彪先生全資擁有)持有。
3. 二零二八年三月票據之本金金額2,495,446美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
4. 二零二八年九月票據之本金金額883,621美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
5. 二零二九年三月票據之本金金額1,765,953美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。

除上文所披露以外，概無本公司董事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

於二零二五年六月三十日，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

權益披露 (續)

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。蔡澍女士為深業集團有限公司之董事。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.19%之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士為深業(集團)有限公司之董事。
9. 深圳控股有限公司被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有本公司股份之權益。蔡澍女士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. 百分比乃基於二零二五年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二五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。

股息

董事會(「董事會」)宣佈不派發截止二零二五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

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。

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) 以下為聯屬公司於二零二五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：

		於二零二五年 六月三十日 百萬港元
財務狀況表		
非流動資產		11
流動資產		14,805
流動負債		(10,050)
流動資產淨值		4,755
非流動負債		(6,818)
負債淨值		(2,052)

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%	—	698
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	361
杭州鑫堯置業有限公司	30%	—	180
南京中勁房地產開發有限公司	40%	129	105
深勁有限公司	50%	639	2,361
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	3	11
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	—	124
蘇州新晨捷置地有限公司	3%	—	20
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	621
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	260	—
無錫鑫昇置業有限公司	30%	45	163
		1,076	4,644

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) 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(於二零一九年九月發行)；
- (b) 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(於二零二零年三月發行)；
- (c) 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(於二零二零年九月發行)；
- (d) 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(於二零二一年一月發行)；
- (e) 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(於二零二一年七月發行)；
- (f) 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券(於二零一七年二月發行)；
- (g) 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券(於二零一七年六月發行)；及
- (h) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券(於二零一九年十一月發行)。

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之年報以來，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	單先生於二零二五年六月二十一日由惠記集團有限公司(香港股份代號：610)之副主席調任為主席。
伍寬雄先生	伍先生於二零二五年七月一日獲委任為本公司之公司秘書。
袁楊先生	袁先生於二零二五年五月二十一日舉行之本公司股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)完結後獲委任為本公司之非執行董事。 他與本公司簽訂委任函，委任期由二零二五年五月二十一日開始至本公司於二零二六年舉行之股東週年大會當日止。

其他披露 (續)

徐恩利先生	徐先生於二零二五年股東週年大會完結後辭任為本公司之非執行董事。
黃偉豪先生	黃先生於二零二五年一月十四日獲委任為香港中文大學(深圳)道揚書院之董事。他於二零二五年三月十五日辭任為恒智控股有限公司(香港股份代號：8405，於二零二五年三月四日已除牌)之獨立非執行董事。
許淑嫻女士	許女士於二零二五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及提名委員會成員。
張漢傑先生	張先生於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司審核委員會成員。
何大衛先生	何先生與本公司簽訂委任函，委任期由二零二五年五月二十一日開始至二零二八年五月二十日或本公司於二零二八年舉行之股東週年大會當日或如本公司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。
林文娟女士	林女士於二零二五年股東週年大會完結後獲委任為本公司之獨立非執行董事及提名委員會成員。 她與本公司簽訂委任函，委任期由二零二五年五月二十一日開始至本公司於二零二六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。

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

蔡澍
袁楊

獨立非執行董事

黃偉豪
張漢傑
何大衛
林文娟

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
張漢傑

提名委員會

單偉彪(主席)
黃偉豪
林文娟

薪酬委員會

黃偉豪(主席)
單偉彪
張漢傑

公司秘書

伍寬雄

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

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

集團資料 (續)

香港股份過戶登記分處及 轉讓登記處

卓佳證券登記有限公司
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502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： 伍寬雄
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

吾等獲委聘以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-3頁至第F-36頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二五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、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事(「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。吾等之責任是對本簡明綜合財務報表進行審閱，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下(作為一個實體)發出審閱報告，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。然而，由於本報告「無法發表結論的基礎」一節所述之事項，故吾等未能取得足夠適當的證據，作為對簡明綜合財務報表發表結論的基礎。

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。

簡明綜合財務報表審閱報告^(續)

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撤減至其可回收金額、確認可能變成虧損的合約承諾為負債，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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年八月二十六日

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			
物業銷售及服務收入	3(a)	1,682,334	3,340,666
其他收入		102,564	127,552
收入總額	3(c)	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	24	–	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	6	285,165	454,309
財務費用	7	(304,281)	(434,072)
稅前(虧損)溢利	8	(1,597,589)	37,334
所得稅抵免(支出)	9	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	11		
— 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 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(1,590,215)	(393,508)
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	4,793	(353,424)
期內其他全面收益(支出)	4,514	(539,174)
期內全面支出總額	(1,585,701)	(932,682)
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	171,982	262,045
	(1,585,701)	(932,682)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	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
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	12	5,086,253	5,323,712
聯營公司權益		973,718	979,661
合作／合資企業權益	13	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	15	1,941,725	2,716,752
應收貸款	16	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	14	22,814,261	23,732,260
應收合資企業及聯營公司款項	15	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	16	67,107	79,110
應收賬款、按金及預付款項	17	2,395,538	2,398,980
預付所得稅		1,330,238	1,371,083
已抵押銀行存款	18	40,022	421,169
銀行結存及現金	18	3,083,906	4,273,571
		31,387,303	34,576,424
資產總額		53,329,055	57,513,135
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	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	20	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

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年六月三十日

	附註	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
非流動負債			
銀行及其他貸款	21	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	22	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	21	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

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									其他		
	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 (累計虧損) 千港元	小計 千港元	永續資本 證券持有人 千港元	附屬公司之 非控股權益 千港元	權益總額 千港元
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
於二零二五年一月一日結餘 (經審核)	74,934	3,224,794	(1,126,876)	1,260,000	1,002,963	6,035,252	(767)	345,147	10,815,447	7,123,442	2,961,290	20,900,179
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(2,034,386)	(2,034,386)	272,119	172,052	(1,590,215)
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(372)	-	(372)	-	(124)	(496)
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	163	-	-	-	-	-	163	-	54	217
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	-	4,793	-	-	-	-	-	4,793	-	-	4,793
期內全面收益(支出)總額	-	-	4,956	-	-	-	(372)	(2,034,386)	(2,029,802)	272,119	171,982	(1,585,701)
小計	74,934	3,224,794	(1,121,920)	1,260,000	1,002,963	6,035,252	(1,139)	(1,689,239)	8,785,645	7,395,561	3,133,272	19,314,478
就永續資本證券所支付費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165)	-	(165)
未行使贖回權轉移至權益	-	-	-	-	400,000	-	-	-	400,000	-	-	400,000
減低其他附屬公司之非控股權益 之資本	-	-	-	-	-	-	-	(2,810)	(2,810)	-	(419,898)	(422,708)
已付／應付其他附屬公司之 非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,266)	(122,266)
儲備撥付	-	-	-	-	-	(939,083)	-	939,083	-	-	-	-
於二零二五年六月三十日結餘 (未經審核)	74,934	3,224,794	(1,121,920)	1,260,000	1,402,963	5,096,169	(1,139)	(752,966)	9,182,835	7,395,396	2,591,108	19,169,339

簡明綜合現金流量表

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		
經營業務：			
營運資金變動前之經營業務現金流量		(1,006,936)	(749,827)
應收賬款、按金及預付款項之(增加)減少		(32,115)	188,522
物業存貨之減少		903,526	2,978,840
合約負債之增加(減少)		954,317	(152,343)
應付賬款及應計費用之減少		(540,081)	(1,228,645)
來自經營業務之現金		278,711	1,036,547
支付所得稅		(646,611)	(716,037)
(用於)來自經營業務之現金流淨額		(367,900)	320,510
投資活動：			
收到合作／合資企業之現金分配／股息		130,786	137,764
收購附屬公司之現金流入淨額	23	—	35,595
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		27,489	156,470
出售合資企業權益所得現金淨額		1,941	—
注入合資企業之資本		—	(5,693)
減低合資企業之資本		48,133	114,286
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(269,263)	(170,101)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		150,215	28,735
給予合資企業及聯營公司之款項		(106,368)	(390,966)
收回合資企業之款項		395,827	152,002
存放已抵押銀行存款		—	(2,862)
提取已抵押銀行存款		381,147	18,247
存放受限制銀行存款		(2,840)	(321,799)
提取受限制銀行存款		717,722	699,401
其他投資現金流		382,659	111,562
來自投資活動之現金流淨額		1,857,448	5,092,119

簡明綜合現金流量表^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
融資活動：			
新增貸款		–	896,896
償還貸款		(1,028,621)	(3,067,813)
償還租賃負債(包括相關利息)		(6,142)	(8,121)
減低附屬公司之非控股權益之資本		(1,545)	–
來自其他附屬公司之非控股權益之款項		–	9,858
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(280,848)	(344,359)
來自合資企業之款項		492,305	1,096,758
償還來自合資企業之款項		(141,213)	(271,725)
已付永續資本證券持有人的分派		–	(265,133)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(22,500)	(1,019,754)
已付利息		(449,123)	(733,683)
就指定為按公允值計入損益之參與權所支付現金淨額		(102,825)	(12,459)
就指定為按公允值計入損益之具有贖回權之出售貸款所支付現金		(400,000)	–
就指定為按公允值計入損益之或然代價所支付現金		(23,654)	–
就贖回永續資本證券所支付現金		–	(8,326)
就永續資本證券所支付費用		(165)	–
用於融資活動之現金流淨額		(1,964,331)	(3,727,861)
現金及現金等值之(減少)增加淨額		(474,783)	1,684,768
於一月一日之現金及現金等值		3,061,579	4,504,651
外匯匯率變動之影響		–	(64,141)
於六月三十日之現金及現金等值		2,586,796	6,125,278
加：指定銀行結存	18	497,110	590,714
銀行結存及現金總額	18	3,083,906	6,715,992

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

持續經營

考慮到附註31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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準^(續)

持續經營^(續)

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為負債，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	1,613,661	68,673	1,682,334	3,334,783	5,883	3,340,666
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	1,613,661	68,673	1,682,334	3,334,783	5,883	3,340,666
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	1,613,661	68,673	1,682,334	3,334,783	5,883	3,340,666

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 收入^(續)

(b) 下表概述來自客戶合約收入與分部資料所披露金額之調節表

按分部	截至二零二五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)	1,711,444	73,454	1,784,898	3,456,840	11,378	3,468,218

(c) 集團總收入

	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
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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

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：

	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)

	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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 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 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 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)

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 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. 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 千港元	二零二四年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	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	(30,846)	13,097
	130,766	357,702
分佔房地產及其他合資企業之溢利	154,399	96,607
	285,165	454,309

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 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

8. 稅前(虧損)溢利

	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
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

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

9. 所得稅(抵免)支出

	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
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

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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 股份數目 千股	二零二四年 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。

12. 投資物業

	千港元
已落成物業，按公允值計算	
於二零二五年一月一日	5,323,712
於損益確認之公允值變動	(209,970)
期內出售	(27,489)
於二零二五年六月三十日	5,086,253

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。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，集團已出售投資物業之現金代價為港幣27,489,000元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 合作／合資企業權益

	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
基建合作／合資企業權益		
投資成本	4,763,382	4,763,382
收回投資成本(附註(a))	(849,127)	(832,115)
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	628,811	596,734
匯兌調整	(189,372)	(189,371)
	4,353,694	4,338,630
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	9,733,743	9,908,838
分佔收購後溢利，扣減已收股息後之淨額	(505,411)	(592,365)
未變現溢利(附註(b))	(11,465)	(26,883)
匯兌調整	(1,104,575)	(1,109,703)
	8,112,292	8,179,887
	12,465,986	12,518,517

附註：

- (a) 基建合作／合資企業根據合作協議，按集團持有的註冊資本比例向集團分派股息，或按約定的利潤／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，而於二零二五年及二零二四年六月三十日該金額尚未變現。
- (c) 於二零一九年九月，集團與若干獨立第三方訂立有條件買賣協議，以收購PT Jasamarga Solo Ngawi(「SN合資企業」)及PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri(「NKK合資企業」)的40%股權，該兩間公司均為於印尼成立之有限公司。SN合資企業及NKK合資企業於印尼擁有收費公路特許經營權。SN合資企業的收購包括按公允值計入損益計量的或然代價安排，且該或然代價的支付取決於收費公路費率調整的完成情況以及自地方政府獲得現金補償的情況。
- 於二零二四年十二月三十一日，集團已悉數收到當地政府的現金補償，而應付代價公允值港幣23,654,000元乃按集團於二零二五年一月結算的最終金額釐定。因此，概無公允值收益或虧損於兩個中期期間內確認為損益。或然代價之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)的特許經營期已屆滿及終止。集團已與唐津高速公路的合作企業夥伴成立結算委員會，而最終分派將於獨立核數師報告出具及批准後結清。
- (e) 合資企業權益的賬面值包括減值虧損港幣836,318,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣835,175,000元)，其中港幣1,143,000元於期內已在損益中確認。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 物業存貨

	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
作銷售用途之已落成物業	8,075,610	9,282,207
作銷售用途之發展中物業(附註)	14,738,651	14,450,053
	22,814,261	23,732,260

由於內地及香港物業市場持續惡化，集團若干物業存貨的可變現淨值跌低於其成本。於二零二五年六月三十日，物業存貨撥備金額為港幣2,188,841,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,716,738,000元)。

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣8,828,282,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣10,376,769,000元)預期於報告期末超過十二個月後才竣工及交付。

15. 應收合資企業及聯營公司款項

	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
應收合資企業及聯營公司款項之賬面總值	4,418,659	5,061,329
減：應收合資企業款項之減值虧損	(1,628,112)	(1,252,575)
應收合資企業及聯營公司款項(附註)	2,790,547	3,808,754
流動部分	848,822	1,092,002
非流動部分	1,941,725	2,716,752
	2,790,547	3,808,754

附註：應收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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 應收貸款

	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
應收貸款賬面總值	1,773,049	1,773,026
減：應收貸款之減值虧損	(1,279,903)	(1,183,336)
	493,146	589,690
流動部分	67,107	79,110
非流動部分	426,039	510,580
	493,146	589,690

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^(續)

截至二零二五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(a))：		
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(附註(b))	536,481	536,481
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	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：

- (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，一般為協議日後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。
- (b) 於二零二五年六月三十日，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536,481,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣536,481,000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。截至二零二五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) 於二零二五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^(續)

截至二零二五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40,022,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣421,169,000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497,110,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,211,992,000元)，根據適用監管及合約規定存放於主要涉及若干物業開發項目的指定銀行賬戶。該等銀行結餘並無持作履行短期現金承擔，因此，不包括在現金及現金等值內。

銀行結存按市場利率介乎年息0.01厘至4.7厘(二零二四年十二月三十一日：0.13厘至5.24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		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年六月三十日	749,336,566	74,934

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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
2017年二月永續資本證券	(a)	2,441,285	2,347,247
2017年六月永續資本證券	(a)	2,448,873	2,365,677
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,505,238	2,410,518
		7,395,396	7,123,442

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」）。2017年二月永續資本證券未償還本金額為295,500,000美元（二零二四年十二月三十一日：295,500,000美元），以及2017年六月永續資本證券未償還本金額為295,000,000美元（二零二四年十二月三十一日：295,000,000美元）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。該資本證券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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他貸款

	附註	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
2019年九月擔保優先票據	(a)	1,626,315	1,624,062
2020年三月擔保優先票據	(b)	1,271,433	1,270,263
2020年九月擔保優先票據	(c)	1,210,802	1,208,816
2021年一月擔保優先票據	(d)	3,431,083	3,428,064
2021年七月擔保優先票據	(e)	3,471,168	3,467,765
銀行貸款	(f)	4,199,353	5,228,278
		15,210,154	16,227,248
有抵押		3,315,469	3,972,816
無抵押		11,894,685	12,254,432
		15,210,154	16,227,248
		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
上述貸款的到期情況如下：			
須償還的優先票據：			
一年內		232,169	232,098
超過兩年但不超過五年		10,778,632	7,684,949
超過五年		–	3,081,923
		11,010,801	10,998,970
須償還的銀行貸款：			
一年內或須按要求償還		1,951,751	2,680,444
超過一年但不超過兩年		458,765	640,778
超過兩年但不超過五年		565,775	595,383
超過五年		1,223,062	1,311,673
		4,199,353	5,228,278
貸款總額		15,210,154	16,227,248
減：金額分類為流動負債		(2,183,920)	(2,912,542)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債		13,026,234	13,314,706

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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206,945,000美元(二零二四年十二月三十一日：206,945,000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，到期日由二零二四年九月延長至二零二八年三月。截至二零二四年六月三十日止六個月，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161,845,000美元(二零二四年十二月三十一日：161,845,000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，到期日由二零二五年三月延長至二零二八年九月。截至二零二四年六月三十日止六個月，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155,603,000美元(二零二四年十二月三十一日：155,603,000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，到期日由二零二五年九月延長至二零二九年三月。截至二零二四年六月三十日止六個月，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434,690,000美元(二零二四年十二月三十一日：434,690,000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，到期日由二零二六年一月延長至二零二九年七月。截至二零二四年六月三十日止六個月，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441,595,000美元(二零二四年十二月三十一日：441,595,000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，到期日由二零二六年七月延長至二零三零年一月。截至二零二四年六月三十日止六個月，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) 於二零二五年六月三十日，銀行貸款之賬面值為港幣2,822,980,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣3,346,592,000元)，根據中國人民銀行同業拆息或貸款市場報價利率訂明之可變利率加指定幅度，以年息介乎3.4厘至6.5厘(二零二四年十二月三十一日：2.3厘至6.5厘)計息。於二零二五年六月三十日，銀行貸款之賬面值為港幣492,489,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣626,225,000元)，以固定年利率6.5厘(二零二四年十二月三十一日：3.8厘至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」)(二零二四年十二月三十一日：香港銀行同業拆息或SOFR)加指定幅度，以年息介乎3.54厘至7.52厘(二零二四年十二月三十一日：6.61厘至8.47厘)計息。

於二零二五年六月三十日，就賬面總值為港幣4,199,353,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣5,228,278,000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。於二零二五年六月三十日，集團違反了銀行借貸賬面總值為港幣883,885,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,255,461,000元)的固定費用覆蓋比率。由於報告期結束時，貸款人尚未就其要求即時償還的權利提供任何豁免，該等貸款已相應分類為流動負債。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 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
	931,894	1,136,969
預提工程款	1,774,397	1,885,507
	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
	4,062,473	4,602,375

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，集團將承擔其他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事物業開發。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(續)

截至二零二五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)
	<u>555,228</u>
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	<u>311,376</u>
	<u>555,228</u>
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	<u>10,186</u>
	<u>35,595</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)。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。出售事項已於二零二四年四月完成，並已收取全數代價。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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：

	二零二四年 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)
稅前出售收益	1,862,976
所得稅支出	(372,511)
稅後出售淨收益	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^(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

25. 財務擔保合約

於二零二五年六月三十日，集團就房地產項目客戶購買集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供港幣3,386,697,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,041,598,000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。

於二零二五年六月三十日，集團就銀行授予合資企業的銀行融資提供港幣1,586,811,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣2,060,820,000元）之擔保。由於該些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4,128,553,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣5,427,155,000元）及投資物業港幣3,942,142,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,065,437,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二五年六月三十日，集團未償還本金額為港幣456,441,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣468,193,000元）的借款以本公司一間附屬公司的權益股份作抵押。

27. 資本承擔

	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
已簽合同將注資入房地產合資企業，但未在簡明綜合財務報表列賬之資本注資	24,699	24,699

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二五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	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
房地產及其他合資企業	利息收入	570	592
其他附屬公司之非控股權益	利息收入	-	4,762
房地產合資企業	利息支出	2,836	10,603

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	32,698	57,119
退休福利計劃供款	2,236	2,562
	34,934	59,681

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）。

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。集團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(續)

截至二零二五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		
投資於非上市實體 (包括在按公允值計入 損益之財務資產)	551,024	551,024	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)	536	536	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)	—	(23,654)	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)	—	(102,825)	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)	—	(797,886)	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。
	551,560	(372,805)		

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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)

截至二零二五年及二零二四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	
於二零二四年一月一日	579,152
於損益確認之公允值變動	(8,452)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(19,676)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日	551,024

	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				
於二零二四年一月一日	734,734	60,155	139,564	934,453
於損益確認之公允值變動	62,452	(34,281)	(28,990)	(819)
結算	—	—	(12,205)	(12,205)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	700	(2,220)	4,456	2,936
於二零二四年十二月三十一日	797,886	23,654	102,825	924,365
於損益確認之公允值變動	2,114	—	—	2,114
結算	(400,000)	(23,654)	(102,825)	(526,479)
轉移至權益	(400,000)	—	—	(400,000)
於二零二五年六月三十日	—	—	—	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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二零二五年六月三十日及二零二四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(參考於場外交易市场可獲得的賣出報價計算)披露如下：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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	1,626,315	423,502	1,624,062	869,415
2020年三月擔保優先票據	1,271,433	327,267	1,270,263	622,651
2020年九月擔保優先票據	1,210,802	313,433	1,208,816	526,000
2021年一月擔保優先票據	3,431,083	856,226	3,428,064	1,435,612
2021年七月擔保優先票據	3,471,168	862,578	3,467,765	1,424,059

31. 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。

詳情已載於本公司日期為二零二五年六月二十日、二零二五年七月十四日、二零二五年七月十七日、二零二五年八月八日及二零二五年八月十四日的公佈。



路勁基建有限公司

