



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)



2026
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207萬平方米。於二零二六年六月三十日，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

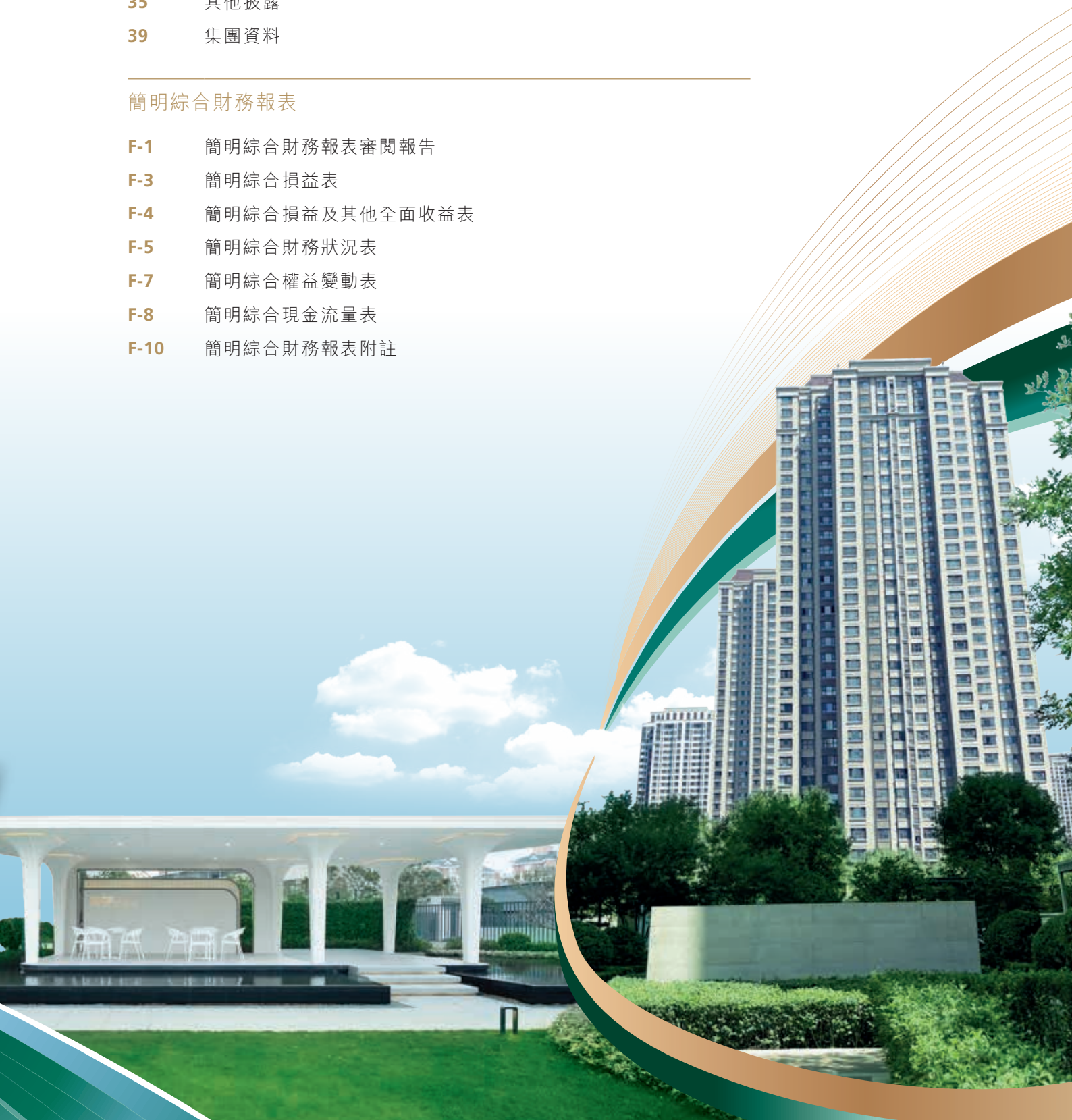


目錄

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

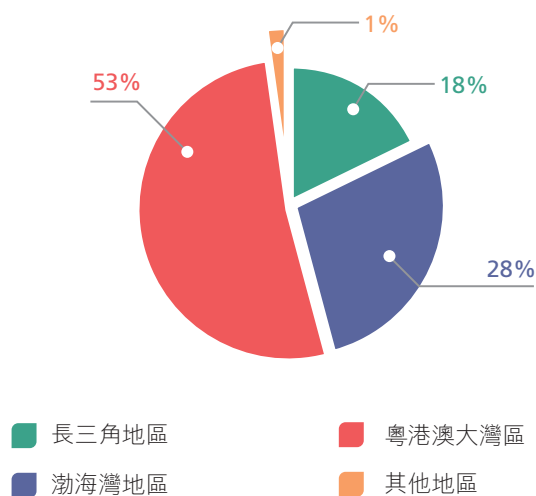
F-1	簡明綜合財務報表審閱報告
F-3	簡明綜合損益表
F-4	簡明綜合損益及其他全面收益表
F-5	簡明綜合財務狀況表
F-7	簡明綜合權益變動表
F-8	簡明綜合現金流量表
F-10	簡明綜合財務報表附註



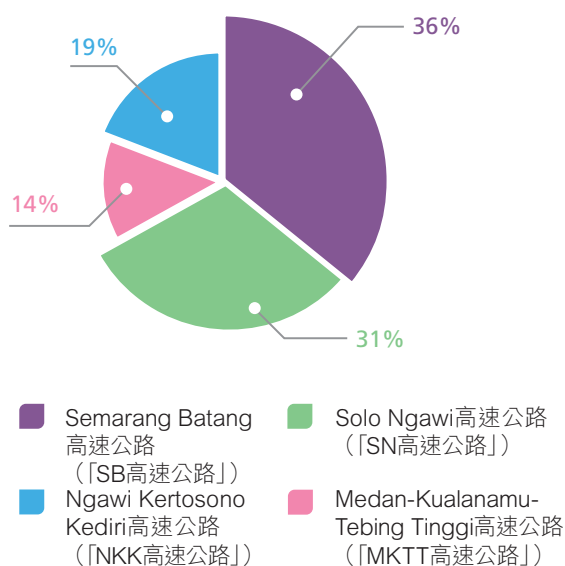
財務概覽

	截至六月三十日 止六個月			截至十二月三十一日 止年度	
	二零二六年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
(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	1,945	3,771	5,523	5,551	9,279
—香港項目	847	1,461	1,781	1,839	3,183
	2,792	5,232	7,304	7,390	12,462
(百萬港元)					
集團收入	4,452	1,785	3,468	5,322	5,537
集團分佔合資及聯營企業之收入	1,026	2,917	7,673	4,585	11,828
集團收入及集團分佔合資及 聯營企業之收入	5,478	4,702	11,141	9,907	17,365
印尼高速公路項目路費收入	971	878	919	1,695	1,765
期內／年度虧損	(1,437)	(1,590)	(394)	(5,302)	(3,308)
本公司擁有人應佔虧損	(1,849)	(2,034)	(1,027)	(5,982)	(4,122)
本公司擁有人應佔權益	3,520	9,183	14,234	5,319	10,815
資產總額	39,082	53,329	64,806	45,152	57,513

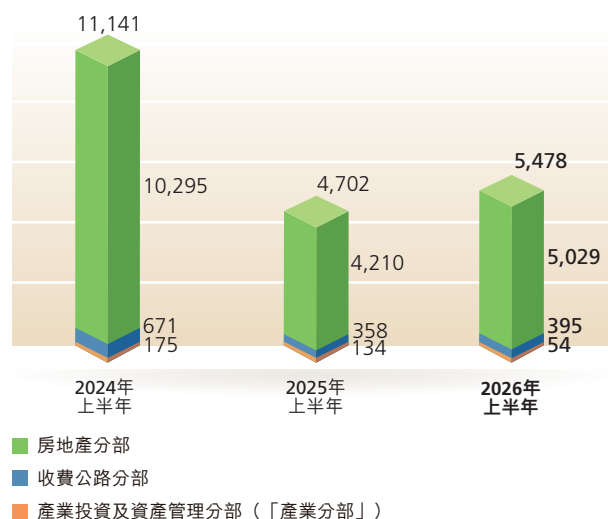
二零二六年上半年房地產項目
收入貢獻按地區分析
(包括合資及聯營企業項目)



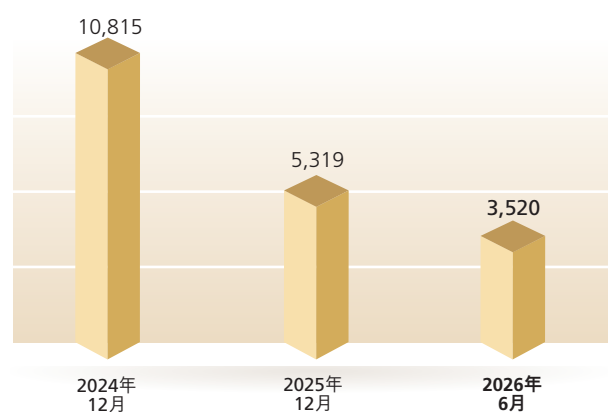
二零二六年上半年印尼高速公路項目
路費收入貢獻分析



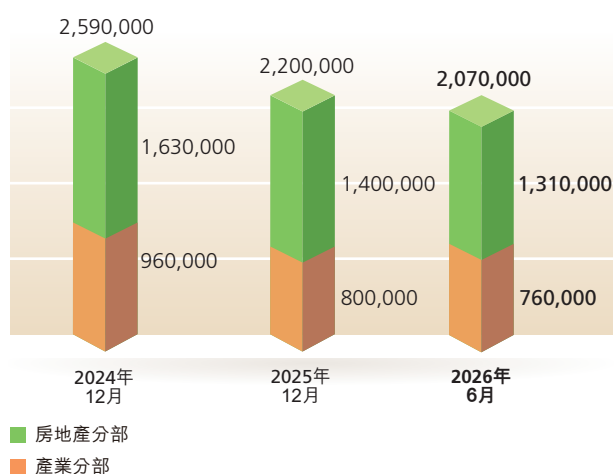
業務收入
(包括分佔合資及聯營企業之收入)
(百萬港元)



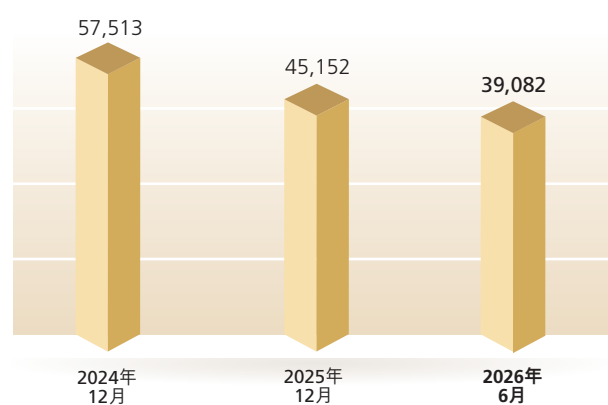
本公司擁有人應佔權益
(百萬港元)



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)



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

- 8, 22 北京市
- 11 廊坊市
- 9-10 天津市
- 23 濟南市

河北省

山東省

其他地區

- 16 洛陽市
- 14-15 鄭州市

河南省

長三角地區

江蘇省

- 3 南京市
- 4-5, 17 常州市
- 6, 18 無錫市
- 7, 19-20 蘇州市
- 1-2 上海市
- 21 寧波市

浙江省

粵港澳大灣區

- 24 廣州市
- 12 深圳市
- 13 香港特別行政區 (「香港」)

廣東省

土地儲備

於二零二六年六月三十日

地區	發展面積* 平方米	佔比
上海市	123,000	6%
江蘇省	559,000	27%
浙江省	11,000	1%
長三角地區	693,000	34%
北京市	88,000	4%
天津市	256,000	12%
河北省	79,000	4%
山東省	26,000	1%
渤海灣地區	449,000	21%
廣東省	165,000	8%
香港	14,000	1%
粵港澳大灣區	179,000	9%
河南省	749,000	36%
其他地區	749,000	36%
總數	2,070,000	100%
其中：		
持作銷售用途之物業	1,616,000	78%
持作投資用途之物業	454,000	22%

* 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

於二零二六年六月三十日

長三角地區

1	路勁余山院子 • 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/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)	17,000	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	玖園							
	發展面積 (平方米)	68,000	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	2028	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

於二零二六年六月三十日

長三角地區

5	鉅樾雲庭							
	發展面積 (平方米)	89,000	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	2030	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		
6	雲錦東方							
	發展面積 (平方米)	64,000	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		
7	瀾悅溪雲							
	發展面積 (平方米)	32,000	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二六年六月三十日

渤海灣地區

8	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	2028	位置	中國北京市密雲區李各莊路		
9	路勁・太陽城							
	發展面積 (平方米)	118,000	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	2029	位置	中國天津市河東區魯山道與賀蘭路交界		
10	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	2028	位置	中國天津市武清區黃莊街泉尚路東側		
11	公園上城							
	發展面積 (平方米)	79,000	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	2028	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		

主要項目資料

持作銷售用途之物業

於二零二六年六月三十日

粵港澳大灣區

12	路勁•馭海雋府							
	發展面積 (平方米)	147,000	性質	住宅	完成階段(附註)	P/F/S	土地面積 (平方米)	44,000
	約可分予權益	90%	目標完成日期	2029	位置	中國廣東省深圳市鹽田區海山街道海濤路東側、海景二路西側		

13	凱和山							
	發展面積 (平方米)	14,000	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		

管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

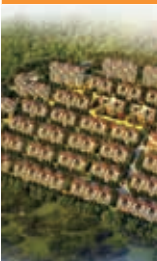
持作銷售用途之物業

於二零二六年六月三十日

其他地區

14	路勁•九郡							
	發展面積 (平方米)	506,000	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	2031	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)		

15	路勁•中原國際慢城							
	發展面積 (平方米)	137,000	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		

16	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	2030	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

於二零二六年六月三十日

長三角地區

17	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		
18	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		
19	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		
20	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		
21	路勁・新天地（寧波）							
	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)	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		

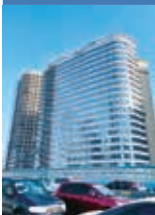
管理層討論及分析 (續)

主要項目資料

持作投資用途之物業

於二零二六年六月三十日

渤海灣地區

22	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		
9	路勁•太陽城(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		
9	路勁•太陽城(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		
23	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

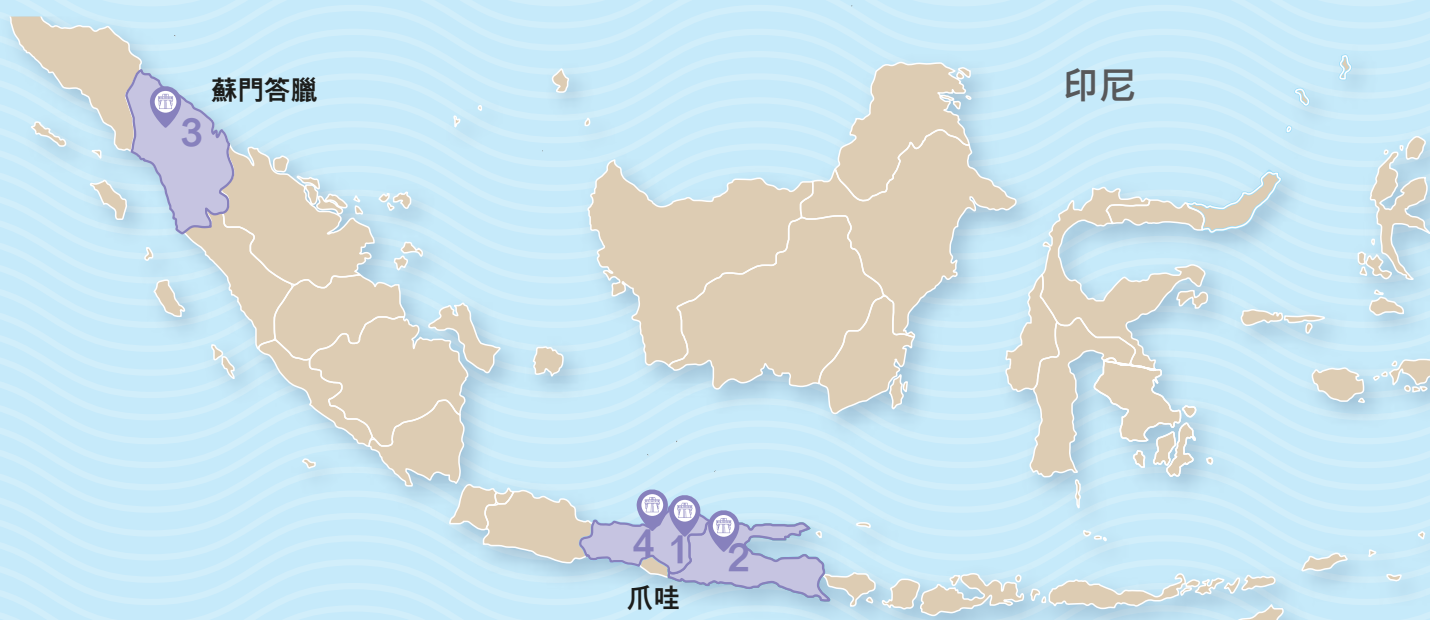
	路勁•雋語							
	發展面積 (平方米)	18,000	性質	商業	完成階段(附註)	C	土地面積 (平方米)	7,500
	約可分予權益	100%	目標完成日期	已完成	位置	中國廣東省廣州市越秀區雲鶴北街8號		

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

於二零二六年六月三十日

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：

於二零二六年六月三十日，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

集團二零二六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27.92億元,較去年同期下降約47%。集團印尼高速公路項目二零二六年上半年路費收入港幣9.71億元,較去年同期上升約11%,若撇除匯率影響,則較去年同期上升約17%。二零二六年上半年集團期內錄得虧損港幣14.37億元,股東應佔虧損港幣18.49億元,每股虧損為港幣2.47元。

於二零二六年六月三十日,集團土地儲備合共約207萬平方米,其中已銷售但未交付的面積為24萬平方米。

各業務分部分析

(i) 房地產分部

二零二六年上半年,內地房地產市場處於築底修復階段,整體呈「總量磨底、結構分化」格局。核心城市受惠於利好政策及優質項目投放,二手房市場率先回溫,新房市場修復相對滯後,二季度呈現溫和復甦態勢。三四線城市則繼續受高庫存及需求不足影響,房價仍面對下行壓力。房地產的穩定對社會經濟的發展有十分重要的作用,故此今年上半年中央及地方政府持續出台利好政策,包括於四月中央政治局會議提出努力穩定房地產市場,強調加大高品質住房供給及支持剛性和改善性需求,並進一步放寬限購限貸、住房公積金及交易稅費等措施。近期,國務院批覆印發擴大消費的「十五五」規劃,首次將住房消費納入大宗耐用商品消費範疇並置於首位,並明確深化住房公積金制度改革與擴大使用範圍,旨在着力滿足繳存人不同階段的多樣化住房需求。預計在頂層政策定調之下,各地方提振住房消費舉措將加速落地實施。惟受宏觀經濟放緩及居民收入預期影響,市場全面修復仍面臨挑戰,房地產市場整體仍處築底階段。相對而言,香港房地產市場在租金高企及降息預期等因素推動下,購房需求有所回升,二零二六年上半年呈「價量齊升」復甦態勢。惟自六月起,受內地加強資金外流管制及買家觀望情緒所影響,成交量有所回落。預期下半年市場將進入整固期,交投量或進一步放緩。

面對充滿挑戰的經營及銷售環境,房地產分部二零二六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26.05億元,其中,簽訂銷售合同額為人民幣21.67億元及銷售協議待轉合同為人民幣4.38億元,較去年同期下跌約48%。

管理層討論及分析 (續)

物業銷售及交付

二零二六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	720	82,000	776	63,000
渤海灣地區	424	29,000	1,322	74,000
粵港澳大灣區	1,430	30,000	2,529	62,000
其他地區	31	5,000	15	3,000
合計(二零二六年上半年)	2,605	146,000	4,642	202,000
合計(二零二五年上半年)	5,032	227,000	6,274	256,000

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。

其他地區包括河南省。

二零二六年上半年，房地產分部整體物業銷售均價每平方米人民幣17,800元，其中香港項目住宅銷售均價為每平方米港幣260,000元，內地項目住宅銷售均價為每平方米人民幣16,400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55%及28%。於二零二六年六月三十日，已銷售但未交付的面積約為22萬平方米。

財務回顧

二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	4,441	1,711
毛虧	(500)	(501)
期內虧損	(1,193)	(1,068)

二零二六年上半年，集團房地產分部業務收入主要乃物業交付收入，整體交付均價每平方米人民幣23,000元，其中香港項目住宅交付均價為每平方米港幣261,000元，內地項目住宅交付均價為每平方米人民幣20,500元。受房地產市場持續低迷、競盤降價促銷所影響，集團房地產項目利潤率下滑和物業與相關資產減值撥備增加，引致期內房地產分部出現虧損港幣11.93億元。

土地儲備

二零二六年上半年，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，國企為拿地主力。鑑於集團面對重大流動性壓力及已啟動債務重組工作，為預留資金支持集團日常運作，已暫停參與拍地，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。於二零二六年六月三十日，房地產分部土地儲備約131萬平方米，主要分佈於長三角地區。

二零二六年上半年，集團在施面積為54萬平方米，而竣工面積為10萬平方米。預計二零二六年下半年，集團在施面積為68萬平方米，竣工面積為7萬平方米。

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鞏固階段。預期中央政府將推出更多結構性增量政策，並推動已出台政策加快落地顯效。金融方面，房企融資環境有望進一步改善，按揭利率整體維持低位，視市場修復情況存在適度優化空間。同時，土地市場延續「縮量提質」趨勢，成交規模或持續收縮，一二線與三四線城市分化將加劇。整體而言，市場全面復甦仍取決於居民收入預期的改善及房企債務風險的化解，下半年行業挑戰依然嚴峻，加上集團正與債權人磋商實施離岸債務重組，故集團在投資決策及資金安排上將持續審慎。

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穩定，以保交付為核心，同時嚴控現金流。離岸債務重組方面，重組支持協議（「重組支持協議」）之里程碑日已達成，展示推進實施重組的勢頭持續向好。集團將持續與債權人保持緊密溝通與合作，穩妥有序推進重組工作，並將適時刊發進一步公佈，以通知股東及其他投資者與重組有關的任何重大進展。

管理層討論及分析 (續)

主要項目概況

長三角地區

南京市－山語春風

二零二六年上半年，山語春風簽訂銷售合同金額為人民幣0.79億元，實現均價約人民幣9,000元／平方米。二零二六年上半年項目交付金額為人民幣1.77億元，交付面積21,000平方米。預計項目在二零二六年下半年交付面積約為17,000平方米。

蘇州市－瀾悅溪雲

二零二六年上半年，瀾悅溪雲簽訂銷售合同金額為人民幣1.44億元，實現均價約人民幣21,000元／平方米。二零二六年上半年項目交付金額為人民幣2.20億元，交付面積11,000平方米。預計項目在二零二六年下半年交付面積約為6,000平方米。

渤海灣地區

天津市－路勁·太陽城

二零二六年上半年，路勁·太陽城簽訂銷售合同金額為人民幣2.35億元，實現均價約人民幣20,000元／平方米。二零二六年上半年項目交付金額為人民幣12.05億元，交付面積63,000平方米。預計項目在二零二六年下半年交付面積約為7,000平方米。

粵港澳大灣區

深圳市－路勁·馭海雋府

二零二六年上半年，路勁·馭海雋府簽訂銷售合同金額為人民幣2.53億元，實現均價約人民幣46,000元／平方米。項目預計在二零二七年年底或二零二八年年初交付。

廣州市－雋樾府

二零二六年上半年，雋樾府簽訂銷售合同金額為人民幣0.55億元，住宅實現均價約人民幣30,000元／平方米。二零二六年上半年項目交付金額為人民幣17.15億元，交付面積51,000平方米。預計項目在二零二六年下半年交付面積約為2,000平方米。

香港－晉環

二零二六年上半年，晉環簽訂銷售合同金額為港幣6.52億元，住宅實現均價約港幣401,000元／平方米。二零二六年上半年交付金額為港幣5.49億元，交付面積1,000平方米。

香港－凱和山

二零二六年上半年，凱和山簽訂銷售合同金額為港幣2.70億元，住宅實現均價約港幣143,000元／平方米。二零二六年上半年交付金額為港幣0.60億元，交付面積1,000平方米。預計項目在二零二六年下半年交付面積約為2,000平方米。

(ii) 收費公路分部

車流量及路費收入

二零二六年上半年，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	增長 %	路費收入		路費收入
			港幣百萬元	印尼盾百萬元	印尼盾 增長 %
SN高速公路	20,600	—	300	651,595	25
NKK高速公路	19,500	2	179	388,198	7
MKTT高速公路	23,500	5	139	301,651	6
SB高速公路	29,900	3	353	766,287	22
總額(二零二六年上半年)	93,500	3	971	2,107,731	17
總額(二零二五年上半年)	91,100		878	1,801,398	

二零二六年上半年，集團印尼高速公路項目的總車流量為1,693萬架次，日均混合車流量約93,500架次，較去年同期增加3%。印尼高速公路項目上半年印尼盾路費收入同比增長17%，折算為港幣的路費收入則受到印尼盾兌港幣貶值約6%影響，路費收入為港幣9.71億元，同比增長11%。

儘管地緣政治局勢動盪，加上中東地區戰爭令國際燃油價格高企，二零二六年上半年印尼國內生產總值同比增長5.45%。為應對國際燃油價格高企對印尼國內經濟與民生的影響，印尼政府上半年仍保持補貼燃油價格不變，抵銷了外部環境帶來的負面影響。所以，上半年的車流量及路費收入仍有增長。集團於跨爪哇公路的項目已於二零二六年上半年實施特別或一般收費費率調整，調整幅度由4.1%至29.5%不等，受惠於其他跨爪哇公路接續路段尚未實施費率調整，所以整條跨爪哇公路沒有出現嚴重分流。另外，印尼盾貶值令出國旅遊的成本增加，促使更多民眾選擇在印尼國內旅遊，令整體車流量增加。部分項目受惠於附近工業園建設和工業活動增加，貨車車流量持續增加，帶動路費收入上升。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

二零二六年上半年，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣1.61億元，較去年同期增加約港幣3,000萬元，集團公路分部溢利(扣除總部支出和稅項後)為港幣1.25億元，較去年同期上升約港幣2,900萬元，主要受惠於收費費率調整令路費收入有所上升。二零二六年上半年，集團收到印尼公路項目股息約港幣9,000萬元。

下半年，集團將繼續尋找機會以優化印尼收費公路業務，並配合整體重組進程，積極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

二零二六年上半年日均混合車流量與去年同期持平，印尼盾路費收入同比上升25%。項目於一月初成功實施特別費率調整25.0%，受惠於跨爪哇公路的其他接續路段仍未大範圍實施費率調整，所以長途車流量並沒有大幅分流。另外，印尼盾貶值令出國旅遊的成本增加，促使更多居民選擇在印尼國內旅遊，抵銷了本地短途車流量的下跌，令車流量在加價後仍能保持去年同期水平。集團會持續關注跨爪哇公路其他路段的加價情況，以及對本項目的影響。

NKK高速公路

二零二六年上半年日均混合車流量及印尼盾路費收入較去年同期分別上升2%及7%。項目於一月初成功實施一般費率調整4.1%，受惠於跨爪哇公路的其他接續路段仍未大範圍實施費率調整，所以長途車流量並沒有大幅分流。另外，印尼盾貶值令出國旅遊的成本增加，利好車流量。

本項目由Kertosono至Kediri尚未建造的剩餘主線路段，目前徵地仍在進行中，實際施工時間取決於徵地進展。

MKTT高速公路

二零二六年上半年日均混合車流量較去年同期上升5%，印尼盾路費收入同比上升6%。受惠於經濟增長，加上項目附近新旅遊景點帶動，令車流量增加。項目正在與印尼政府相關部門協調一般費率調整的實施日期，預計實施後將會帶動路費收入進一步上升。

SB高速公路

二零二六年上半年日均混合車流量較去年同期上升3%，印尼盾路費收入同比上升22%。項目於三月初成功實施特別費率調整29.5%，按歷史數據，費率大幅調整會導致車輛分流，但受惠於跨爪哇公路的其他接續路段仍未大範圍實施費率調整，所以長途車流量並沒有大幅分流。另外，印尼盾貶值令出國旅遊的成本增加，令印尼國內旅遊暢旺，也對車流量有正面影響。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。集團會持續關注跨爪哇公路其他路段的加價情況，以及對本項目的影響。

(iii) 產業分部

二零二六年上半年，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1.87億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣1.54億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.33億元。期內物業交付金額約人民幣1.25億元，面積約為4萬平方米。於二零二六年六月三十日，產業分部土地儲備約76萬平方米，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，業務規模已大幅縮減，包括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

下表概述集團截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	4,452	1,785
毛虧	(602)	(696)
利息收入	23	9
其他收益(虧損)淨值	123	(526)
銷售費用	(144)	(109)
經營及其他費用	(360)	(250)
分佔合資及聯營企業(虧損)溢利	(79)	279
財務費用	(413)	(304)
稅前虧損	(1,452)	(1,597)
所得稅抵免	15	7
期內虧損	(1,437)	(1,590)
應佔(虧損)溢利：		
— 本公司擁有人	(1,849)	(2,034)
— 永續資本證券持有人*	399	272
— 其他附屬公司之非控股權益	13	172
	(1,437)	(1,590)

* 集團於本期根據相關信託契據條款上調分派率3厘，故期內永續資本證券持有人應佔溢利有所提升。

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。

其他收益(虧損)淨值

其他收益淨值，主要因期內人民幣有所回升，集團於本期錄得匯兌淨收益約港幣3.51億元(二零二五年：港幣0.01億元)。去年同期之其他虧損淨值主要因房地產市場持續下行所影響而產生之物業與相關資產之減值撥備。

銷售費用

銷售費用的增加主要由於集團本期若干子公司之物業交付金額較大，相應增加確認前期預售時遞延之銷售代理佣金所致。

經營及其他費用

經營及其他費用的增加，主要由於集團本期就蘇州項目延期繳納土地增值稅而加徵之滯納金所致。

分佔合資及聯營企業(虧損)溢利

期內，集團分佔的虧損主要來自房地產合資及聯營項目虧損約港幣2.40億元，但部份虧損受基建合資項目溢利約港幣1.61億元抵銷，詳情請參閱各業務分部分分析。

本期房地產合資及聯營項目錄得虧損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錄得虧損。而集團分佔基建合資項目溢利較去年同期高，主要受惠於收費費率調整令路費收入上升所致。

財務費用

集團於二零二五年下半年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，並正式啟動債務重組工作。集團於本期根據相關信託契據條款，增加計提違約期間的票據年利率1.5厘，集團本期的利息支出因而有所增加。

管理層討論及分析 (續)

未經審核簡明綜合財務狀況表

下表概述集團於二零二六年六月三十日及二零二五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。

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產		
－ 於合資及聯營企業之投資 (包括應收合資及聯營企業款項)	10,982	12,760
－ 投資物業	4,461	4,565
－ 其他非流動資產	1,096	1,131
	16,539	18,456
流動資產		
－ 物業存貨	15,011	19,158
－ 銀行結存及現金 (包括已抵押銀行存款)	2,776	2,599
－ 應收合資及聯營企業款項	664	566
－ 其他流動資產	4,092	4,373
	22,543	26,696
非流動負債		
－ 銀行及其他貸款	(2,097)	(2,017)
－ 其他非流動負債	(985)	(993)
	(3,082)	(3,010)
流動負債		
－ 應付賬款及應計費用	(3,804)	(4,038)
－ 應付合資及聯營企業款項	(2,691)	(3,675)
－ 來自預售物業之按金	(776)	(3,753)
－ 銀行及其他貸款	(13,425)	(13,097)
－ 其他流動負債	(1,860)	(2,546)
	(22,556)	(27,109)
權益總額 (含永續資本證券)	13,444	15,033

於合資及聯營企業之投資(包括應收合資及聯營企業款項)

此項主要指集團投資於收費公路合資企業之權益港幣40.58億元(二零二五年十二月三十一日：港幣42.53億元)及房地產合資及聯營企業之權益港幣75.88億元(二零二五年十二月三十一日：港幣90.73億元)，包括短期應收合資及聯營企業款項(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。集團因本期出售寧波市部份商業及現有投資物業本期亦因市場租值下跌導致公允值有所減少，投資物業結餘因而有所下跌。於二零二六年六月三十日，集團投資物業(含合資項目)的樓面面積約為454,000平方米。

物業存貨

物業存貨下跌，主要因集團多個項目集中於本期竣工交付所致。此外，集團為預留資金支持日常運作，暫停參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。

來自預售物業之按金

來自預售物業之按金下跌，主要由於集團全資項目的預售物業集中於本期竣工交付所致。於二零二六年六月三十日，集團尚未交付的預售物業面積(含合資及聯營項目)約為24萬平方米。

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。

該等集團貸款之詳情載列如下：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 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	13,425	13,097
一年後但兩年內	494	324
兩年後但五年內	534	525
超過五年	1,069	1,168
借貸總額	15,522	15,114

借貸來源

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
短期借貸	86%	87%
長期借貸	14%	13%
合計	100%	100%

債務性質

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
無抵押貸款	82%	81%
有抵押貸款	18%	19%
合計	100%	100%

借貸貨幣比率

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
港元	1%	1%
人民幣	18%	19%
美元	81%	80%
合計	100%	100%

借貸種類

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
擔保優先票據*	76%	75%
其他境外貸款	6%	6%
	82%	81%
其他境內貸款	18%	19%
合計	100%	100%

利率基礎

	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
浮動年利率	21%	22%
固定年利率	79%	78%
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金額14.01億美元之擔保優先票據。

另外，集團亦發行了三筆優先擔保永續資本證券，於二零二六年六月三十日未償還本金金額為8.905億美元。

於二零二六年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為95%及49%。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

下表概述集團截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
用於經營業務之現金流淨額	(233)	(368)
來自投資活動之現金流淨額	621	1,857
用於融資活動之現金流淨額	(177)	(1,964)
匯率變動之影響	75	—
於一月一日之現金及現金等值	2,078	3,062
於六月三十日之現金及現金等值	2,364	2,587

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，主要由於去年同期合資企業償還予集團之股東貸款金額較高以及受限制及已抵押銀行存款釋放金額較大所致。

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大幅減少，主要由於集團去年同期償還之貸款及利息金額較大所致。

管理層討論及分析 (續)

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣35.20億元(二零二五年十二月三十一日：港幣53.19億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣4.70元(二零二五年十二月三十一日：港幣7.10元)。

於二零二六年六月三十日，集團資產總額為港幣390.82億元(二零二五年十二月三十一日：港幣451.52億元)，銀行結存及現金為港幣27.45億元(二零二五年十二月三十一日：港幣25.66億元)，其中68%為人民幣，餘下的32%主要為美元或港元。

二零二六年上半年，縱使面對嚴峻的市場環境，集團仍致力維持業務穩定運營及境內融資安排。惟鑒於市場復甦進度低於預期，集團預期未來仍將面臨償債及流動性壓力。集團將持續採取謹慎的財政及庫務政策，密切監控現金流及市場變化，謹慎妥善管理流動性及債務。

離岸債務重組之最新進展

針對離岸債務壓力，集團於去年下半年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，並正式啟動債務重組工作。本公司相信，若債務重組得以成功實施，將可優化集團資產負債表至合理水準，令資本結構回復穩健及可持續狀態，從而支持集團業務持續經營並穩步向前發展。

二零二六年上半年，本公司、相關債權人及其各自的財務顧問持續進行建設性討論，並於五月下旬終與相當大比例的債權人訂立重組支持協議，此為本公司致力實現全面重組其離岸債務的重要里程碑。本公司已正式邀請所有持有現有債務的債權人加入重組支持協議，以支持實施重組。於本報告日期，持有現有離岸債務未償還本金總額超過75%的持有人已加入重組支持協議，並於二零二六年八月二十一日達成加入重組支持協議之里程碑日。本公司已宣佈有關該等債務償還安排計劃的召開聆訊及批准聆訊，其分別安排於二零二六年十月二十三日及二零二六年十二月十日於香港特別行政區高等法院進行聆訊。原訴傳票的準備工作已有序推進，本公司預計於重組支持協議所規定的時限內提交相關備案文件。本公司將繼續致力推進重組工作，並將適時刊發公佈，以通知股東及其他投資者與重組有關的任何重大進展。

針對新選環球有限公司(「新選」)被提出的清盤申請之最新進展

針對本公司全資附屬公司新選於東加勒比最高法院(商業法庭)的維爾京群島高等法院(「維爾京群島法院」)被提出的清盤申請，本公司已尋求財務及法律顧問意見並採取所有適當措施。目前維爾京群島法院已頒令將聆訊延期至二零二六年十一月或之後的日期。Ad Hoc Group與本公司及新選持續保持良好溝通及合作，以確保重組工作於下次維爾京群島申請聆訊前能取得良好進展。

本公司將依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港法例第571章證券及期貨條例及／或適用法律、規則及法規的規定，在適當時候就有關清盤申請的任何重大進展刊發進一步公佈，以知會本公司股東及其他投資者。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，銀行結存港幣3,100萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,300萬元)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87.19億元(二零二五年十二月三十一日：港幣84.01億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二六年六月三十日，集團未償還本金金額為港幣2.03億元(二零二五年十二月三十一日：港幣3.93億元)的借款以本公司一間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及印尼盾為主的項目收入。故此，集團需面對人民幣、美元及印尼盾波動的匯兌風險。二零二六年上半年，集團錄得匯兌淨收益約為港幣3.51億元，主要因為人民幣匯率有所回升所致。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

於二零二六年六月三十日，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16.11億元(二零二五年十二月三十一日：港幣28.83億元)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。

於二零二六年六月三十日，集團亦就銀行授予合資企業的融資提供港幣8.06億元(二零二五年十二月三十一日：港幣8.37億元)的擔保。

僱員

集團於二零二六年六月三十日的僱員總數為3,135名。員工開支(包括員工委派至或參與合資及聯營企業的開支，但不包括董事酬金)為港幣3.41億元。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

本公司於截至二零二六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二零二六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

於二零二六年六月三十日，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. 百分比乃基於二零二六年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二六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二零二五年十二月三十一日止年度年報之綜合財務報表附註28內。

於二零二六年六月三十日，概無尚未行使的認股權。截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，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。
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。
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。嚴中宇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. 百分比乃基於二零二六年六月三十日已發行749,336,566股本公司股份計算。於二零二六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」)宣佈不派發截至二零二六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

截至二零二六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) 以下為聯屬公司於二零二六年六月三十日之匯總財務資料摘要，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：

	合併財務狀況表 百萬港元	集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	14	1
流動資產	15,093	5,223
流動負債	(9,201)	(3,434)
流動資產淨值	5,892	1,789
非流動負債	(5,959)	(2,347)
負債淨值	(53)	(557)

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%	—	29
佛山市啟輝房地產有限公司	49%	—	362
廣州市潤禾置業有限公司	30%	—	7
杭州鑫堯置業有限公司	30%	—	190
礦勁地產(蘇州)有限公司	45%	—	265
南京中勁房地產開發有限公司	40%	36	124
深勁有限公司	50%	—	1,684
蘇州勁湖房地產開發有限公司	5%	—	14
蘇州瑞茂房地產開發有限公司	49%	—	121
蘇州新晨捷置地有限公司	3%	—	21
天津雋達企業管理有限公司	50%	—	655
天津雋泰房地產開發有限公司	50%	274	—
無錫鑫昇置業有限公司	30%	5	167
		315	3,639

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
嚴中宇先生	嚴先生與本公司簽訂委任函，委任期由二零二六年五月二十二日開始至二零二九年五月三十一日或於二零二九年舉行之本公司股東週年大會(「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。 嚴先生自二零二六年四月十七日起獲委任為深業集團有限公司科創事業部總經理。

其他披露 (續)

董事姓名	變動詳情
鄧紅玉女士	鄧女士與本公司簽訂委任函，委任期由二零二六年五月二十二日開始至二零二九年五月三十一日或於二零二九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。 鄧女士於二零二六年四月十日不再擔任深業集團有限公司商業資產管理部總經理及自該日起獲委任為資產管理部總經理。
黃偉豪先生	黃先生與本公司簽訂委任函，委任期由二零二六年五月二十二日開始至二零二九年五月三十一日或於二零二九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。
林文娟女士	林女士與本公司簽訂委任函，委任期由二零二六年五月二十二日開始至二零二九年五月三十一日或於二零二九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。

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二零二六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

嚴中宇
鄧紅玉

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

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

律師

Conyers, Dill & Pearman
北京德恒(深圳)律師事務所
年利達律師事務所

主要往來銀行

內地

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
Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
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： 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>

簡明綜合財務報表審閱報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司

Crowe (HK) CPA Limited

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓

9/F Leighton Centre,

77 Leighton Road,

Causeway Bay, Hong Kong

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-32頁之簡明綜合財務報表，其中載有於二零二六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1及30所詳述，截至二零二六年六月三十日止六個月，貴集團錄得虧損港幣1,437,019,000元，以及淨經營現金流出港幣232,974,000元。於二零二五年八月，貴集團暫停支付其優先票據、離岸銀行借貸及永續資本證券的全部本金及利息。暫停付款已觸發若干融資安排下的違約事件。於二零二五年十月，若干債權人要求貴集團提前償還部分離岸銀行及其他借貸，並採取強制執行行動。於二零二六年六月三十日，貴集團所有賬面總值為港幣11,790,979,000元的優先票據及賬面總值為港幣935,154,000元的離岸銀行借貸均須按要求償還，並被分類為流動負債。

上述事件及情況存在重大不確定性，可能對貴集團能否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)

於二零二六年五月二十七日，貴公司及其全資附屬公司新選環球有限公司（「新選」）就擬議的離岸重組簽訂一份重組支持協議（「重組支持協議」）。截至本報告日期，佔現有離岸債務未償還本金總額超過75%的持有人已加入重組支持協議。截至本報告日期，該重組尚未完成。貴集團為改善流動性及現金流所擬定的計劃及措施，取決於能否根據重組支持協議實施重組、完成相關計劃及／或同意程序、成立由債權人持有的清盤特殊目的公司、將路勁高速公路國際控股有限公司70%的股份轉讓予該公司、變現指定資產，以及維持足夠的流動性以支持持續營運。詳情載於簡明綜合財務報表附註1及30。董事已審議重組的進度，以及管理層就自二零二六年六月三十日起不少於十二個月期間所作出的現金流預測所依據的假設。基於上述因素，董事認為貴集團將有足夠資金於財務責任到期時履行其相關義務，並認為以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

然而，目前正在進行重組工作，且仍須待若干重大條件獲得滿足或豁免後方告完成，包括取得必要的債權人批准、法院批准及／或認可、相關監管機構及公司批准、完成正式重組文件的擬定、成立清盤特殊目的公司，以及相關資產的轉讓及／或變現。

現階段吾等未能取得足夠且適當的憑證，以評估重組及其他計劃與措施能否成功完成。此外，吾等亦無其他可執行的合宜程序，以確認董事採用持續經營會計準則是否恰當，以及相關披露是否充分。

倘貴集團未能落實該等計劃及措施，則可能無法持續經營，並可能需要作出調整，將資產撇減至其可收回金額、就虧損性合約承諾確認負債，以及將非流動資產和負債分別重新分類為流動資產和負債。此等調整並未反映於本簡明綜合財務報表內。

若存在未發現的錯誤陳述，其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，吾等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，吾等對本簡明綜合財務報表不發表結論。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二六年八月二十六日

陳維端

執業證書號碼P00712

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入			
物業銷售及服務收入	3(a)	4,334,830	1,682,334
其他收入		117,372	102,564
收入總額	3(c)	4,452,202	1,784,898
銷售成本		(5,054,491)	(2,481,116)
毛虧		(602,289)	(696,218)
利息收入		22,709	8,879
其他收入		21,398	31,820
其他收益及損失	5	101,586	(557,612)
銷售費用		(143,631)	(108,747)
行政費用		(359,771)	(250,652)
分佔聯營公司虧損		(7,453)	(5,943)
分佔合資企業(虧損)溢利	6	(71,050)	285,165
財務費用	7	(413,258)	(304,281)
稅前虧損	8	(1,451,759)	(1,597,589)
所得稅抵免	9	14,740	7,374
期內虧損		(1,437,019)	(1,590,215)
應佔(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(1,849,167)	(2,034,386)
永續資本證券持有人		398,852	272,119
其他附屬公司之非控股權益		13,296	172,052
		(1,437,019)	(1,590,215)
每股虧損	11		
— 基本		(港幣2.47元)	(港幣2.71元)
— 攤薄後		不適用	不適用

隨附附註為本財務報表的組成部分。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(1,437,019)	(1,590,215)
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	(264,538)	217
分佔合資企業之其他全面支出	(311)	(496)
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	326,073	4,793
期內其他全面收益	61,224	4,514
期內全面支出總額	(1,375,795)	(1,585,701)
應佔期內全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(1,750,287)	(2,029,802)
永續資本證券持有人	398,852	272,119
其他附屬公司之非控股權益	(24,360)	171,982
	(1,375,795)	(1,585,701)

隨附附註為本財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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		191,820	194,178
使用權資產		14,674	18,714
投資物業	12	4,460,547	4,564,648
聯營公司權益		1,036,464	1,007,799
合資企業權益	13	8,643,895	9,916,651
遞延稅項資產		188,348	182,241
應收合資企業及聯營公司款項	15	1,301,934	1,835,100
應收貸款	16	257,543	309,058
按公允值計入損益之財務資產		443,628	428,187
		16,538,853	18,456,576
流動資產			
物業存貨	14	15,011,398	19,158,287
應收合資企業及聯營公司款項	15	663,554	566,191
應收其他附屬公司之非控股權益款項		583,819	587,501
應收貸款	16	61,181	77,856
應收賬款、按金及預付款項	17	2,434,053	2,387,216
預付所得稅		1,012,479	1,320,156
已抵押銀行存款	18	31,012	32,789
銀行結存及現金	18	2,745,344	2,565,732
		22,542,840	26,695,728
資產總額		39,081,693	45,152,304
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	74,934	74,934
儲備		3,444,992	5,244,233
		3,519,926	5,319,167
永續資本證券持有人	20	8,067,987	7,669,178
其他附屬公司之非控股權益		1,855,627	2,044,473
權益總額		13,443,540	15,032,818

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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	2,097,214	2,016,973
遞延稅項負債		977,130	980,949
租賃負債		7,989	12,600
		3,082,333	3,010,522
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	3,804,257	4,037,661
應付合資企業及聯營公司款項		2,691,453	3,675,434
應付其他附屬公司之非控股權益款項		509,186	512,522
合約負債		775,696	3,753,329
租賃負債		8,747	8,070
應付所得稅		1,341,528	2,024,496
銀行及其他貸款	21	13,424,953	13,097,452
		22,555,820	27,108,964
權益及負債總額		39,081,693	45,152,304

隨附附註為本財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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 (累計虧損) 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)
未行使購回權轉移至權益	-	-	-	-	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
於二零二六年一月一日結餘 (經審核)	74,934	3,224,794	(1,068,966)	1,260,000	1,402,963	4,941,344	(878)	(4,515,024)	5,319,167	7,669,178	2,044,473	15,032,818
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(1,849,167)	(1,849,167)	398,852	13,296	(1,437,019)
分佔合資企業之其他全面支出	-	-	-	-	-	-	(233)	-	(233)	-	(78)	(311)
換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	(198,403)	-	-	-	-	-	(198,403)	-	(66,135)	(264,538)
換算成呈報貨幣而產生之 匯兌差額	-	-	297,516	-	-	-	-	-	297,516	-	28,557	326,073
期內全面收益(支出)總額	-	-	99,113	-	-	-	(233)	(1,849,167)	(1,750,287)	398,852	(24,360)	(1,375,795)
小計	74,934	3,224,794	(969,853)	1,260,000	1,402,963	4,941,344	(1,111)	(6,364,191)	3,568,880	8,068,030	2,020,113	13,657,023
就永續資本證券所支付費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,700)	(53,700)
減低其他附屬公司之非控股 權益之資本	-	-	-	-	-	-	-	(48,954)	(48,954)	-	-	(48,954)
已付/應付其他附屬公司之 非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110,786)	(110,786)
於二零二六年六月三十日結餘 (未經審核)	74,934	3,224,794	(969,853)	1,260,000	1,402,963	4,941,344	(1,111)	(6,413,145)	3,519,926	8,067,987	1,855,627	13,443,540

隨附附註為本財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (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		(1,069,703)	(1,006,936)
應收賬款、按金及預付款項之增加		(4,123)	(32,115)
物業存貨之減少		4,645,386	903,526
合約負債之(減少)增加		(3,023,173)	954,317
應付賬款及應計費用之減少		(372,267)	(540,081)
來自經營業務之現金		176,120	278,711
支付所得稅		(409,094)	(646,611)
用於經營業務之現金流淨額		(232,974)	(367,900)
投資活動：			
收到合資企業之現金分配／股息		100,651	130,786
出售附屬公司所得現金淨額	23	92,346	—
出售投資物業所得款項		117,375	27,489
出售合資企業權益所得現金淨額		2,352	1,941
減低合資企業之資本		—	48,133
給予其他附屬公司之非控股權益之款項		(104,674)	(269,263)
收回其他附屬公司之非控股權益之款項		—	150,215
給予合資企業及聯營公司之款項		(8,178)	(106,368)
收回合資企業之款項		84,337	395,827
提取已抵押銀行存款		2,872	381,147
存放受限制銀行存款		(318,074)	(2,840)
提取受限制銀行存款		433,951	717,722
其他投資現金流		218,452	382,659
來自投資活動之現金流淨額		621,410	1,857,448

簡明綜合現金流量表^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
融資活動：			
新增貸款		279,856	—
償還貸款		(466,326)	(1,028,621)
償還租賃負債(包括相關利息)		(4,475)	(6,142)
減低附屬公司之非控股權益之資本		—	(1,545)
償還來自其他附屬公司之非控股權益之款項		(21,818)	(280,848)
來自合資企業之款項		120,025	492,305
償還來自合資企業之款項		—	(141,213)
已付其他附屬公司之非控股權益之股息		(24,427)	(22,500)
已付利息		(59,947)	(449,123)
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)
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)
就永續資本證券所支付費用		(43)	(165)
用於融資活動之現金流淨額		(177,155)	(1,964,331)
現金及現金等值之增加(減少)淨額		211,281	(474,783)
於一月一日之現金及現金等值		2,077,369	3,061,579
外匯匯率變動之影響		74,913	—
於六月三十日之現金及現金等值		2,363,563	2,586,796
加：指定銀行結存	18	381,781	497,110
銀行結存及現金總額	18	2,745,344	3,083,906

隨附附註為本財務報表的組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

路勁基建有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「集團」)的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

於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)已考慮集團未來的流動性、財務狀況、表現及其可用資金來源。截至二零二六年六月三十日止六個月，集團錄得虧損港幣1,437,019,000元，及淨經營現金流出港幣232,974,000元。

於二零二五年八月，集團暫停支付其優先票據、離岸銀行借貸及永續資本證券的全部本金及利息。暫停付款已觸發若干融資安排下的違約事件。於二零二五年十月，若干債權人要求集團提前償還部分離岸銀行及其他借貸，並採取強制執行行動。於二零二六年六月三十日，集團所有賬面總值為港幣11,790,979,000元的優先票據以及賬面總值為港幣935,154,000元的離岸銀行借貸均須按要求償還，並被分類為流動負債。針對本公司全資附屬公司新選環球有限公司(「新選」)被提出的清盤申請仍懸而未決，聆訊已押後並預計於二零二六年十一月或之後進行。

於二零二六年五月二十七日，本公司及新選與持有或控制現有優先票據及永續資本證券未償還本金總額約27.7%的初始同意債權人簽訂一份重組支持協議(「重組支持協議」)。於二零二六年六月三十日，持有或控制現有優先票據及永續資本證券未償還本金總額逾50%的債權人已加入重組支持協議。誠如附註30所述，於報告期後，加入率已進一步提高。

集團的計劃及措施包括：

- 透過適用的重組方案、同意徵求及／或其他經批准的重組程序，實施重組；
- 敲定詳盡的重組文件，並取得所需的債權人、法院、監管機構、公司及第三方批准；
- 成立由債權人持有的清盤特殊目的公司，並將路勁高速公路國際控股有限公司70%的股份轉讓予該公司；及
- 變現指定資產，並維持充足的流動性以支持集團的持續營運。

董事已編製涵蓋自二零二六年六月三十日起計不少於十二個月期間的現金流預測。經考慮重組進展及該預測所依據的假設後，董事認為以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬恰當。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準^(續)

持續經營^(續)

儘管上文所述，該等計劃及措施的執行於簡明綜合財務報表獲批准日期仍處於規劃階段，集團能否達成上述計劃及措施存在重大不確定性。集團能否持續經營將取決於成功與境外債權人磋商並就財務重組計劃達成協議。倘集團未能實施該等計劃及措施，則可能無法持續經營，或須作出調整以將資產撇減至其可收回金額、就虧損性合約承諾確認負債，以及將非流動資產和負債分別重新分類為流動資產和負債。該等調整並未反映於本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，截至二零二六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二零二五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二零二六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：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	引用依賴自然電力的合約
香港財務報告準則之會計準則之修訂	香港財務報告準則之會計準則年度改進—第11卷

於本中期期間應用該等修訂對集團當前及過往期間的財務狀況及表現及／或對本簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六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	截至二零二六年六月三十日止六個月			截至二零二五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	3,939,825	–	3,939,825	1,236,727	57,196	1,293,923
物業管理及服務收入	395,005	–	395,005	376,934	11,477	388,411
總額	4,334,830	–	4,334,830	1,613,661	68,673	1,682,334
按地區劃分市場						
內地	4,142,492	–	4,142,492	1,558,493	68,673	1,627,166
香港	192,338	–	192,338	55,168	–	55,168
總額	4,334,830	–	4,334,830	1,613,661	68,673	1,682,334
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	3,939,825	–	3,939,825	1,236,727	57,196	1,293,923
隨時間確認的服務	395,005	–	395,005	376,934	11,477	388,411
總額	4,334,830	–	4,334,830	1,613,661	68,673	1,682,334

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六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	截至二零二六年六月三十日止六個月			截至二零二五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))	4,334,830	–	4,334,830	1,613,661	68,673	1,682,334
商業租金及其他收入	106,067	11,305	117,372	97,783	4,781	102,564
集團總收入(附註4)	4,440,897	11,305	4,452,202	1,711,444	73,454	1,784,898

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業銷售及服務收入	4,334,830	1,682,334
商業租金及其他收入	117,372	102,564
集團總收入	4,452,202	1,784,898
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	630,740	2,559,449
集團分佔基建合資企業之路費收入	394,660	357,677
集團收入及集團分佔合資企業及聯營公司之收入	5,477,602	4,702,024

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 分部資料

集團按主要為本公司執行董事組成的經營決策者(「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。主要經營決策者審閱下文所載集中管理團隊於相關業務營運(包括合資企業及聯營公司權益)的資料以作資源分配及表現評估：

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：

	截至二零二六年六月三十日止六個月				截至二零二五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	4,440,897	–	11,305	4,452,202	1,711,444	–	73,454	1,784,898
分部(虧損)溢利	(1,192,799)	124,713	(360,207)	(1,428,293)	(1,067,702)	95,624	(594,329)	(1,566,407)
	於二零二六年六月三十日				於二零二五年十二月三十一日			
	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 合資企業及 聯營公司權益)	30,117,225	4,190,294	4,441,667	38,749,186	35,890,562	4,405,191	4,608,637	44,904,390
分部負債	(24,278,094)	(39,664)	(703,482)	(25,021,240)	(28,796,960)	(37,892)	(683,115)	(29,517,967)

(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、分佔合資企業(虧損)溢利、其他收益及損失、物業、機器及設備之折舊、使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅抵免，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計量基準。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 分部資料^(續)

(a) 計量^(續)

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部虧損總額	(1,428,293)	(1,566,407)
未歸類項目：		
利息收入	338	460
企業收入	17,540	145
企業費用	(3,772)	(6,856)
財務費用	(22,832)	(17,557)
期內綜合虧損	(1,437,019)	(1,590,215)
	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	38,749,186	44,904,390
未歸類資產：		
使用權資產	6,508	7,903
按金及預付款項	75,705	10,637
銀行結存及現金	250,294	229,374
綜合資產總額	39,081,693	45,152,304
分部負債總額	(25,021,240)	(29,517,967)
未歸類負債：		
應計費用	(7,714)	(9,297)
銀行及其他貸款	(602,051)	(583,783)
租賃負債	(7,148)	(8,439)
綜合負債總額	(25,638,153)	(30,119,486)

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
淨匯兌收益	350,833	1,227
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關具有贖回權之出售貸款	—	(2,114)
出售附屬公司之收益(附註23)	3,899	—
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	433	736
出售合資企業權益之(虧損)收益	(16,674)	17,316
應收貸款之減值虧損	(93,284)	(96,567)
應收合資企業款項之減值虧損	—	(268,240)
投資物業之公允值變動	(143,621)	(209,970)
	101,586	(557,612)

6. 分佔合資企業(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分佔基建合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	240,705	191,365
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(34,565)	(29,753)
所得稅支出	(45,134)	(30,846)
	161,006	130,766
分佔房地產及其他合資企業之(虧損)溢利	(232,056)	154,399
	(71,050)	285,165

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
借款利息	505,254	440,434
租賃負債利息	480	310
其他利息及財務費用	16,948	23,052
	522,682	463,796
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(109,424)	(159,515)
	413,258	304,281

8. 稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
稅前虧損已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	4,548	5,323
物業、機器及設備之折舊	10,045	11,930
	14,593	17,253
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(3)	(392)
	14,590	16,861
逾期繳付土地增值稅(「土地增值稅」)之滯納金	77,919	—
確認為費用的物業存貨成本(含物業存貨減值港幣493,854,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣472,103,000元))	4,631,950	2,047,080
及計入下列項目：		
銀行利息收入	1,878	7,654

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

9. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港利得稅	6,304	253
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(20,967)	120,540
中國土地增值稅	29,657	(123,523)
預扣稅	5,434	21,202
	20,428	18,472
遞延稅項	(35,168)	(25,846)
	(14,740)	(7,374)

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。

集團經營所在的司法管轄區已實施支柱二規則，該規則規定的全球最低有效稅率15%。根據集團對截至二零二六年六月三十日止六個月之初步評估及目前可獲得之資訊，支柱二規則對集團所得稅狀況的整體影響並不重大。集團將持續監控相關司法管轄區內支柱二法例的發展，並評估對其財務報表的潛在未來影響。

企業所得稅乃根據集團經營業務所在國家就本期內的估計應評稅利潤，按現行適用稅率25%（截至二零二五年六月三十日止六個月：25%）計算。

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

10. 股息

於二零二五年或二零二六年中期期間均沒有發放任何股息。董事會宣佈不派發截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	(1,849,167)	(2,034,386)
	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

截至二零二六年及二零二五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	
於二零二六年一月一日	4,564,648
期內增加	132
於損益確認之公允值變動	(143,621)
期內出售	(117,375)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	156,763
於二零二六年六月三十日	4,460,547

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。

截至二零二六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117,375,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣27,489,000元）。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 合資企業權益

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
基建合資企業權益		
投資成本	4,010,461	4,010,461
分佔收購後溢利，扣減股息後之淨額	828,635	774,463
匯兌調整	(796,183)	(531,470)
	4,042,913	4,253,454
房地產及其他合資企業權益		
投資成本	6,933,850	7,905,647
分佔收購後虧損，扣減股息後之淨額	(1,751,160)	(1,396,248)
未變現溢利(附註(a))	(4,991)	(9,812)
匯兌調整	(576,717)	(836,390)
	4,600,982	5,663,197
	8,643,895	9,916,651

附註：

- (a) 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。相關利息支出资本化於合資企業之物業存貨，而分別於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之金額尚未變現。
- (b) 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。或然代價之詳情載於附註29。
- (c) 截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本公司間接全資附屬公司就出售其於無錫溪勝房地產開發有限公司的20%股權及於南京招盈房地產開發有限公司的36%股權(統稱「出售合資企業」)訂立股權轉讓協議，集團應佔的總代價為人民幣16,003,000元(相當於港幣17,562,000元)。
- 出售事項已於截至二零二六年六月三十日止六個月內完成。完成後，集團不再持有任何出售合資企業的股權。集團已收取所得現金淨額港幣2,352,000元，並於其他收益及損失中確認出售合資企業權益之虧損港幣16,674,000元。
- (d) 合資企業權益的賬面值包括減值虧損港幣881,131,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣850,462,000元)。期內概無減值於損益中確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 物業存貨

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之已落成物業	6,388,403	6,885,152
作銷售用途之發展中物業(附註)	8,622,995	12,273,135
	15,011,398	19,158,287

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。於二零二六年六月三十日，物業存貨撥備金額為港幣4,466,399,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,819,941,000元)。

附註：當中包括作銷售用途之發展中物業港幣5,445,941,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣8,243,435,000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

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 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	3,952,149	4,318,803
減：應收合資企業款項之減值虧損	(1,986,661)	(1,917,512)
應收合資企業及聯營公司款項	1,965,488	2,401,291
流動部分	663,554	566,191
非流動部分	1,301,934	1,835,100
	1,965,488	2,401,291

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 應收貸款

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
應收貸款賬面總值	1,807,750	1,797,573
減：應收貸款之減值虧損	(1,489,026)	(1,410,659)
	318,724	386,914
流動部分	61,181	77,856
非流動部分	257,543	309,058
	318,724	386,914

17. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 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	78,600	149,592
61至90日內	2,036	10,374
超過90日	25,984	17,461
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	106,620	177,427
預付土地開發成本(附註(b))	565,227	545,554
支付收購物業存貨之按金(附註(c))	397,674	383,833
預付增值稅及其他稅項	590,693	496,307
應收代價	25,435	24,550
遞延銷售佣金	16,708	81,043
其他應收賬款、按金及預付款項	731,696	678,502
	2,434,053	2,387,216

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (b) 於二零二六年六月三十日，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565,227,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣545,554,000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。截至二零二六年六月三十日止期間，集團一直積極與地方政府磋商以獲得支持加快整個土地發展進度、取得地方當局所需的批准，並將土地公開拍賣。
- (c) 於二零二六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。

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31,012,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣32,789,000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381,781,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣488,363,000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3.65厘(二零二五年十二月三十一日：0.01厘至4.70厘)計算。

19. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股港幣0.1元的普通股	20,000,000,000	2,000,000
每股港幣0.1元的7.5%可轉換優先股	518,380	52
已發行及繳足：		
普通股		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	749,336,566	74,934

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 永續資本證券持有人

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
2017年二月永續資本證券	(a)	2,662,412	2,536,125
2017年六月永續資本證券	(a)	2,657,458	2,532,417
2019年十一月永續資本證券	(b)	2,748,117	2,600,636
		8,067,987	7,669,178

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金額為295,500,000美元(二零二五年十二月三十一日：295,500,000美元)，以及2017年六月永續資本證券未償還本金金額為295,000,000美元(二零二五年十二月三十一日：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金額連同任何應計、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。於發生控制權變動觸發事件、違反契諾事件或相關債務違約事件時，分派率將按年上調3厘。
- (b) 於二零一九年十一月，本公司全資附屬公司以本金金額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金額連同任何應計、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。於發生控制權變動觸發事件、違反契諾事件或相關債務違約事件時，分派率將按年上調3厘。
- (c) 於二零二五年八月，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永續資本證券的全部本金及分派。於二零二六年六月三十日，集團已推遲支付永續資本證券之分派總額139,400,000美元(相當於港幣1,087,320,000元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

21. 銀行及其他貸款

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
2019年九月擔保優先票據	(a)	1,757,964	1,682,942
2020年三月擔保優先票據	(b)	1,363,539	1,310,490
2020年九月擔保優先票據	(c)	1,302,446	1,249,867
2021年一月擔保優先票據	(d)	3,655,347	3,524,415
2021年七月擔保優先票據	(e)	3,711,683	3,564,761
銀行貸款	(f)	3,731,188	3,781,950
		15,522,167	15,114,425
有抵押		2,796,034	2,891,272
無抵押		12,726,133	12,223,153
		15,522,167	15,114,425
上述貸款的到期情況如下：			
須償還的優先票據：			
按要求償還		11,790,979	11,332,475
須償還的銀行貸款：			
一年內或須按要求償還		1,633,974	1,764,977
超過一年但不超過兩年		494,551	324,168
超過兩年但不超過五年		533,837	524,569
超過五年		1,068,826	1,168,236
		3,731,188	3,781,950
貸款總額		15,522,167	15,114,425
減：金額分類為流動負債		(13,424,953)	(13,097,452)
金額結欠呈列超過一年及分類為非流動負債		2,097,214	2,016,973

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六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金額為206,945,000美元(二零二五年十二月三十一日：206,945,000美元)，於新加坡交易所上市，按固定年利率6.7厘計息，並於二零一九年九月發行。其後，到期日由二零二四年九月延長至二零二八年三月。根據相關補充信託契據，集團將於二零二七年三月贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金金額18,281,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。倘發行人於票據到期及應付時未能支付任何款項，則須自到期日起就逾期款項按年利率1.5厘累計違約利息。
- (b) 2020年三月擔保優先票據之未償還本金金額為161,845,000美元(二零二五年十二月三十一日：161,845,000美元)，於新加坡交易所上市，按固定年利率5.9厘計息，並於二零二零年三月發行。其後，到期日由二零二五年三月延長至二零二八年九月。根據相關補充信託契據，集團將於二零二七年三月贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金金額15,316,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。倘發行人於票據到期及應付時未能支付任何款項，則須自到期日起就逾期款項按年利率1.5厘累計違約利息。
- (c) 2020年九月擔保優先票據之未償還本金金額為155,603,000美元(二零二五年十二月三十一日：155,603,000美元)，於新加坡交易所上市，按固定年利率6厘計息，並於二零二零年九月發行。其後，到期日由二零二五年九月延長至二零二九年三月。根據相關補充信託契據，集團將於二零二七年三月及二零二八年九月贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金金額14,623,000美元及17,623,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。倘發行人於票據到期及應付時未能支付任何款項，則須自到期日起就逾期款項按年利率1.5厘累計違約利息。
- (d) 2021年一月擔保優先票據之未償還本金金額為434,690,000美元(二零二五年十二月三十一日：434,690,000美元)，於新加坡交易所上市，按固定年利率5.2厘計息，並於二零二一年一月發行。其後，到期日由二零二六年一月延長至二零二九年七月。根據相關補充信託契據，集團將於二零二七年三月及二零二八年九月贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金金額20,788,000美元及23,788,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。倘發行人於票據到期及應付時未能支付任何款項，則須自到期日起就逾期款項按年利率1.5厘累計違約利息。
- (e) 2021年七月擔保優先票據之未償還本金金額為441,595,000美元(二零二五年十二月三十一日：441,595,000美元)，於新加坡交易所上市，按固定年利率5.125厘計息，並於二零二一年七月發行。其後，到期日由二零二六年七月延長至二零三零年一月。根據相關補充信託契據，集團將於二零二七年三月及二零二八年九月贖回部分優先票據，贖回價相等於其本金金額21,163,000美元及24,163,000美元的100%，另加截至贖回日的應計及未付利息。倘發行人於票據到期及應付時未能支付任何款項，則須自到期日起就逾期款項按年利率1.5厘累計違約利息。
- (f) 於二零二六年六月三十日，銀行貸款港幣2,318,982,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,387,260,000元)按浮動利率計息，利率以中國人民銀行(「中國人民銀行貸款利率」)或貸款市場報價利率加指定息差3.4厘至6.5厘(二零二五年十二月三十一日：3.4厘至6.5厘)為基準；銀行貸款港幣477,052,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣481,178,000元)按固定利率6.5厘(二零二五年十二月三十一日：6.5厘)計息；及其餘銀行貸款按浮動利率計息，利率以銀行同業拆息或有擔保隔夜融資利率加息差5.84厘至8.86厘(二零二五年十二月三十一日：3.54厘至7.52厘)為基準。
- 於二零二六年六月三十日，銀行貸款港幣3,731,188,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣3,781,950,000元)須於相關貸款存續期間及／或貸款尚未償還期間一直遵守財務契約。集團於整個報告期間定期監察其遵守該等契約的情況，並與銀行保持溝通。
- (g) 於二零二五年八月，集團暫停支付所有優先票據及離岸銀行貸款的所有本金及利息。於二零二六年六月三十日，賬面總值為港幣11,790,979,000元的所有優先票據及賬面總值為港幣935,154,000元的離岸銀行貸款均須按要求償還，並分類為流動負債。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

22. 應付賬款及應計費用

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 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	444,300	406,393
61至90日內	31,845	23,641
超過90日	514,382	536,524
	990,527	966,558
預提工程款	1,506,486	1,807,488
	2,497,013	2,774,046
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	71,751	163,114
收購合資企業之應付代價	214,059	206,608
工程相關按金	193,369	194,524
購房誠意金	163,092	104,000
預提逾期繳付土地增值稅之滯納金	114,644	51,513
其他應付賬款	550,329	543,856
	3,804,257	4,037,661

23. 出售附屬公司

於二零二六年四月二十一日，本公司間接全資附屬公司上海雋翔房地產開發有限公司(「賣方」)及一名共同賣方與上海外岡實業發展有限公司(「買方」)訂立股權轉讓協議，以出售上海雋鑫置業有限公司(「出售公司」)合共80%的股權。賣方以代價人民幣94,424,000元(相當於港幣103,626,000元)(乃歸屬於集團的代價)出售其65%的股權。

出售事項已於截至二零二六年六月三十日止六個月內完成。完成後，出售公司不再為集團附屬公司，而集團不再持有出售公司的任何股權。

集團已收取所得現金淨額港幣92,346,000元，並於其他收益及損失中確認出售收益港幣3,899,000元。於完成時，其他附屬公司之非控股權益港幣53,700,000元已終止確認。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

23. 出售附屬公司(續)

出售事項分析呈列已終止確認的出售公司100%資產及負債，包括於出售事項完成日期終止確認的非控股權益。

	二零二六年 千港元
現金代價	103,626
失去控制權之資產及負債分析：	
物業存貨	143,972
應收賬款、按金及預付款項	4,953
銀行結存及現金	11,280
應付賬款及應計費用	(6,741)
應付所得稅	(37)
已出售資產淨值	153,427
出售收益：	
現金代價	103,626
加：已終止確認的非控股權益	53,700
減：出售資產淨值	(153,427)
稅前出售收益	3,899
所得稅支出	-
稅後出售淨收益	3,899
因出售而產生的現金流入淨額：	
已收現金	103,626
減：出售時之銀行結存及現金	(11,280)
出售附屬公司所得現金淨額	92,346

24. 財務擔保合約

於二零二六年六月三十日，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1,611,400,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,882,814,000元)之擔保。該些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。

於二零二六年六月三十日，集團就銀行授予合資企業的銀行融資提供港幣806,297,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣836,607,000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。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

25. 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4,900,860,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣4,734,315,000元）及投資物業港幣3,818,449,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣3,666,704,000元）已抵押作為集團獲得銀行及其他融資之擔保。

於二零二六年六月三十日，集團未償還本金金額為港幣203,380,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣392,744,000元）的借款以本公司一間附屬公司的權益股份作抵押。

26. 資本承擔

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 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	25,209	25,117

27. 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	
		二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
房地產合資企業	利息收入	17,239	570
房地產合資企業	利息支出	2,185	2,836

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
短期僱員福利	28,779	32,698
退休福利計劃供款	2,199	2,236
	30,978	34,934

董事及主要行政人員之酬金乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

28. 資產總額減流動負債／流動負債淨額

於二零二六年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣16,525,873,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣18,043,340,000元）。於二零二六年六月三十日，集團之流動負債淨額為港幣12,980,000元（二零二五年十二月三十一日：港幣413,236,000元）。

29. 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。

按公允值計入損益之財務資產	公允值於		公允值等級	估值方法及主要輸入數據
	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元		
投資於非上市實體	443,063	427,641	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	565	546	第一級	— 按納斯達克資本市場上的報價釐定。
	443,628	428,187		

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

29. 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)

截至二零二六年及二零二五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				
於二零二五年一月一日				551,024
於損益確認之公允值變動				(130,634)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額				7,251
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日				427,641
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額				15,422
於二零二六年六月三十日				443,063
	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				
於二零二五年一月一日	797,886	23,654	102,825	924,365
於損益確認之公允值變動	2,116	—	—	2,116
結算	(400,000)	(23,654)	(102,825)	(526,479)
轉移至權益	(400,000)	—	—	(400,000)
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	(2)	—	—	(2)
於二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	—	—	—	—

簡明綜合財務報表附註^(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

29. 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二零二六年六月三十日及二零二五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（參考於場外交易市場可獲得的賣出報價計算）披露如下：

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	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	1,757,964	264,486	1,682,942	321,474
2020年三月擔保優先票據	1,363,539	210,280	1,310,490	251,541
2020年九月擔保優先票據	1,302,446	200,579	1,249,867	241,754
2021年一月擔保優先票據	3,655,347	559,863	3,524,415	675,498
2021年七月擔保優先票據	3,711,683	568,135	3,564,761	690,694

30. 呈報期後之事項

於二零二六年七月及八月，本公司已公佈有關集團建議重組現有離岸債務的進展，其中持有現有離岸債務未償還本金總額超過75%的持有人已加入重組支持協議，並於二零二六年八月二十一日達成加入重組支持協議之里程碑日。為配合持續加入，本公司一併更改早鳥重組支持協議費用截止時間及延後一般重組支持協議費用截止時間至二零二六年八月二十六日。

本公司已宣佈有關該等債務償還安排計劃的召開聆訊及批准聆訊，其分別安排於二零二六年十月二十三日及二零二六年十二月十日於香港特別行政區高等法院進行聆訊。原訴傳票的準備工作已有序推進，本公司預計於重組支持協議所規定的時限內提交相關備案文件。

於二零二六年七月三十一日，本公司已提供有關解決核數師對載於截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報內無法表示意見所實施的行動計劃的季度更新報告。誠如其所披露，離岸重組仍在進行中，本公司持續與債權人合作推動實施重組，包括與協議安排相關的文件編製工作，以及成立清盤特殊目的公司以持有債權人權益。

詳情已載於本公司日期為二零二六年七月十三日、二十四日及三十一日以及二零二六年八月七日、十九日及二十一日的公佈。



路勁基建有限公司