

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



## ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED

### 路勁基建有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1098)

### 截至二零二三年六月三十日止六個月 中期業績公佈

摘要	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣 156.87 億元	人民幣 147.87 億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣 186.44 億元	人民幣 86.99 億元
高速公路項目路費收入	人民幣 19.79 億元	人民幣 18.20 億元
期內(虧損)溢利	(港幣 8.81 億元)	港幣 4.69 億元
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(港幣 12.20 億元)	港幣 0.85 億元
	二零二三年	二零二二年
	六月三十日	十二月三十一日
資產總額	港幣 820.89 億元	港幣 900.02 億元
銀行結存及現金	港幣 71.37 億元	港幣 82.62 億元
本公司擁有人應佔權益	港幣 188.56 億元	港幣 202.46 億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣 25.16 元	港幣 27.02 元
淨權益負債比率	61%	73%

\* 僅供識別

## 業績

路勁基建有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合損益表及未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表，連同二零二二年同期之比較數字，及集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零二二年十二月三十一日之經審核比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	3	6,276,976	4,972,900
銷售成本		(5,582,880)	(3,165,290)
毛利		694,096	1,807,610
利息收入		167,021	227,189
其他收入		101,548	93,244
其他收益及損失	5	(1,066,367)	(585,708)
銷售費用		(293,828)	(245,015)
行政費用		(401,171)	(378,480)
分佔聯營公司溢利		7,740	30,063
分佔合作／合資企業溢利	6	724,360	405,947
財務費用	7	(582,235)	(549,537)
稅前(虧損)溢利	8	(648,836)	805,313
所得稅支出	9	(232,532)	(336,381)
期內(虧損)溢利		<u>(881,368)</u>	<u>468,932</u>
應佔(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(1,220,253)	85,431
永續資本證券持有人		265,929	266,321
其他附屬公司之非控股權益		72,956	117,180
		<u>(881,368)</u>	<u>468,932</u>
每股(虧損)盈利	11		
– 基本		<u>(港幣 1.63 元)</u>	<u>港幣 0.11 元</u>
– 攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期內(虧損)溢利	<u>(881,368)</u>	<u>468,932</u>
其他全面支出		
<i>隨後可能重分類至損益之項目：</i>		
換算海外業務而產生之匯兌差額	225,108	52,224
分佔合資企業之其他全面收益(支出)	4,329	(6,346)
<i>隨後將不會重分類至損益之項目：</i>		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<u>(421,683)</u>	<u>(670,023)</u>
期內其他全面支出	<u>(192,246)</u>	<u>(624,145)</u>
期內全面支出總額	<u>(1,073,614)</u>	<u>(155,213)</u>
應佔全面支出總額：		
本公司擁有人	(1,390,142)	(429,379)
永續資本證券持有人	265,929	266,321
其他附屬公司之非控股權益	<u>50,599</u>	<u>7,845</u>
	<u>(1,073,614)</u>	<u>(155,213)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	50,524	53,049
使用權資產	36,164	41,273
投資物業	5,348,474	4,125,822
聯營公司權益	1,034,846	1,041,280
合作／合資企業權益	18,618,882	18,612,840
遞延稅項資產	240,437	227,359
應收合作／合資企業及聯營公司款項	4,437,866	6,084,012
應收其他附屬公司之非控股權益款項	302,069	974,183
應收貸款	2,344,473	2,651,746
按公允值計入損益之財務資產	588,204	596,271
	<b>33,001,939</b>	<b>34,407,835</b>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	32,873,954	38,631,097
預付租賃土地款	1,029,364	—
應收合作／合資企業及聯營公司款項	2,668,691	3,564,733
應收其他附屬公司之非控股權益款項	1,089,292	909,132
應收貸款	74,122	68,158
應收賬款、按金及預付款項	2,585,176	2,657,112
預付所得稅	1,546,921	1,382,848
已抵押銀行存款	82,457	119,803
銀行結存及現金	7,137,201	8,261,655
	<b>49,087,178</b>	<b>55,594,538</b>
<b>資產總額</b>	<b>82,089,117</b>	<b>90,002,373</b>

附註

12

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本	74,934	74,934
儲備	18,781,338	20,171,480
	<u>18,856,272</u>	<u>20,246,414</u>
永續資本證券持有人	6,962,375	6,961,258
其他附屬公司之非控股權益	5,141,120	5,552,811
	<u>30,959,767</u>	<u>32,760,483</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	20,756,578	21,890,008
遞延稅項負債	1,206,632	1,238,541
按公允值計入損益之財務負債	581,947	198,815
租賃負債	21,258	28,647
	<u>22,566,415</u>	<u>23,356,011</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	6,845,972	8,174,131
應付合資企業及聯營公司款項	5,453,201	4,919,384
應付其他附屬公司之非控股權益款項	1,524,838	1,505,136
合約負債	4,464,042	3,980,427
租賃負債	18,285	15,031
應付所得稅	4,585,580	4,944,361
銀行及其他貸款	5,204,813	10,257,686
按公允值計入損益之財務負債	466,204	89,723
	<u>28,562,935</u>	<u>33,885,879</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u><u>82,089,117</u></u>	<u><u>90,002,373</u></u>

附註

13

附註：

**1. 編製基礎**

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

**2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)**

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、國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會的議程決定所引致之新增會計政策外，截至二零二三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二零二二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。

於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二立法模板

除以下所述外，本公司董事(「董事」)預期於本中期期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或對本簡明綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

**應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」的影響**

集團將應用於集團自二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效的香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂「會計政策披露」，以編製集團截至二零二三年十二月三十一日的綜合財務報表。

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦釐清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易、其他事項或情況的性質，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號「作出重大性判斷」(「實務聲明」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指導意見及實例。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響，但預計將影響集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表內集團會計政策的披露。

### 3. 收入

#### (a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二三年六月三十日止六個月			截至二零二二年六月三十日止六個月		
	房地產發展	產業投資及	合計	房地產發展	產業投資及	合計
	及投資	資產管理		及投資	資產管理	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
貨品及服務的類別						
物業銷售	5,696,463	27,035	5,723,498	4,514,214	47,435	4,561,649
物業管理及服務收入	451,157	1,902	453,059	332,115	5,997	338,112
<b>總額</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</b>	<b>4,846,329</b>	<b>53,432</b>	<b>4,899,761</b>
按地區劃分市場						
內地	6,101,961	28,937	6,130,898	4,753,497	53,432	4,806,929
香港	45,659	-	45,659	92,832	-	92,832
<b>總額</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</b>	<b>4,846,329</b>	<b>53,432</b>	<b>4,899,761</b>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	5,696,463	27,035	5,723,498	4,514,214	47,435	4,561,649
隨時間確認的服務	451,157	1,902	453,059	332,115	5,997	338,112
<b>總額</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</b>	<b>4,846,329</b>	<b>53,432</b>	<b>4,899,761</b>

#### (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	截至二零二三年六月三十日止六個月			截至二零二二年六月三十日止六個月		
	房地產發展	產業投資及	合計	房地產發展	產業投資及	合計
	及投資	資產管理		及投資	資產管理	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自客戶合約收入(附註3(a))	6,147,620	28,937	6,176,557	4,846,329	53,432	4,899,761
商業租金及其他收入	95,801	4,618	100,419	69,238	3,901	73,139
<b>集團總收入(附註4)</b>	<b>6,243,421</b>	<b>33,555</b>	<b>6,276,976</b>	<b>4,915,567</b>	<b>57,333</b>	<b>4,972,900</b>



(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
物業銷售及服務收入	6,176,557	4,899,761
商業租金及其他收入	100,419	73,139
集團總收入	<u>6,276,976</u>	<u>4,972,900</u>
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	<u>7,631,095</u>	<u>2,680,611</u>
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	<u>961,179</u>	<u>936,331</u>
集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入	<u>14,869,250</u>	<u>8,589,842</u>

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：

	截至二零二三年六月三十日止六個月				截至二零二二年六月三十日止六個月			
	房地產發展	產業投資及		合計	房地產發展	產業投資及		合計
	及投資	收費公路	資產管理		及投資	收費公路	資產管理	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收入	<u>6,243,421</u>	<u>-</u>	<u>33,555</u>	<u>6,276,976</u>	<u>4,915,567</u>	<u>-</u>	<u>57,333</u>	<u>4,972,900</u>
分部(虧損)溢利	<u>(430,433)</u>	<u>253,390</u>	<u>(639,950)</u>	<u>(816,993)</u>	<u>586,551</u>	<u>308,604</u>	<u>(356,706)</u>	<u>538,449</u>
	於二零二三年六月三十日				於二零二二年十二月三十一日			
	房地產發展	產業投資及		合計	房地產發展	產業投資及		合計
	及投資	收費公路	資產管理		及投資	收費公路	資產管理	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	<u>63,854,804</u>	<u>8,114,799</u>	<u>9,579,678</u>	<u>81,549,281</u>	<u>71,467,414</u>	<u>7,781,771</u>	<u>9,995,603</u>	<u>89,244,788</u>
分部負債	<u>(47,810,831)</u>	<u>(1,326,070)</u>	<u>(1,050,569)</u>	<u>(50,187,470)</u>	<u>(53,595,407)</u>	<u>(1,379,316)</u>	<u>(1,147,226)</u>	<u>(56,121,949)</u>

(a) 計量

分部(虧損)溢利乃指各分部所產生之溢利或虧損，包括分佔聯營公司溢利、分佔合作／合資企業溢利、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作為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。

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)溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部(虧損)溢利總額	(816,993)	538,449
未歸類項目：		
利息收入	3,323	764
企業費用	(32,244)	(33,046)
財務費用	(35,454)	(37,235)
期內綜合(虧損)溢利	<u>(881,368)</u>	<u>468,932</u>
	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	81,549,281	89,244,788
未歸類資產：		
使用權資產	11,721	15,062
按金及預付款項	61,091	81,699
銀行結存及現金	467,024	660,824
綜合資產總額	<u>82,089,117</u>	<u>90,002,373</u>
分部負債總額	(50,187,470)	(56,121,949)
未歸類負債：		
應計費用	(8,918)	(13,549)
銀行及其他貸款	(920,116)	(1,090,970)
租賃負債	(12,846)	(15,422)
綜合負債總額	<u>(51,129,350)</u>	<u>(57,241,890)</u>

## 5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
淨匯兌虧損	(504,136)	(490,034)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關外幣遠期合約	—	20
	<u>(504,136)</u>	<u>(490,014)</u>
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關上市實體投資	—	(5,402)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關參與權	(8,024)	—
— 有關具有贖回權之出售貸款	5,855	—
出售合資企業權益之虧損	—	(20,582)
出售／撇銷物業、機器及設備之淨收益	380	477
應收貸款之減值虧損	(250,855)	(34,814)
應收合資企業款項之減值虧損	(250,855)	—
用作銷售用途之已落成物業轉移至投資物業		
所產生之公允值虧損	(136,711)	(687)
投資物業之公允值變動	77,979	(34,686)
	<u>(1,066,367)</u>	<u>(585,708)</u>

## 6. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	623,368	609,807
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(134,265)	(137,034)
所得稅支出	(121,572)	(122,615)
	<u>367,531</u>	<u>350,158</u>
分佔房地產及其他合資企業之溢利	356,829	55,789
	<u>724,360</u>	<u>405,947</u>

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
借款利息	941,600	1,065,545
租賃負債利息	1,066	1,395
其他利息及財務費用	65,900	64,973
	<u>1,008,566</u>	<u>1,131,913</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(426,331)</u>	<u>(582,376)</u>
	<u>582,235</u>	<u>549,537</u>

## 8. 稅前(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
稅前(虧損)溢利已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	10,452	10,038
物業、機器及設備之折舊	10,602	8,138
	<u>21,054</u>	<u>18,176</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(143)</u>	<u>(137)</u>
	<u>20,911</u>	<u>18,039</u>
確認為費用的物業存貨成本 (含物業存貨減值港幣136,830,000元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：無))	<u>5,161,455</u>	<u>2,881,818</u>
及計入下列項目：		
銀行利息收入	<u>39,263</u>	<u>45,741</u>

## 9. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
期內稅項：		
香港利得稅	–	1,490
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>117,190</b>	311,697
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>92,942</b>	2,484
預扣稅	<b>54,065</b>	42,706
	<b>264,197</b>	358,377
遞延稅項	<b>(31,665)</b>	(21,996)
	<b>232,532</b>	336,381

## 10. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
不派付任何二零二二年末期股息 (截至二零二二年六月三十日止六個月： 派付二零二一年末期股息每股港幣0.20元)	–	149,867

董事會宣佈不派發截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息。

## 11. 每股(虧損)盈利

用於計算本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利的資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
用於計算每股基本(虧損)盈利之本公司擁有人應佔(虧損)溢利	<u>(1,220,253)</u>	<u>85,431</u>
	股份數目	股份數目
	千股	千股
用於計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	<u>749,337</u>	<u>749,337</u>

截至二零二三年及二零二二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)盈利。

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年	二零二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析：		
60日內	62,738	121,986
61至90日內	3,430	675
超過90日	<u>105,586</u>	<u>32,136</u>
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	171,754	154,797
預付土地開發成本	563,698	571,429
支付收購物業存貨之按金	577,003	584,917
預付增值稅及其他稅項	490,455	540,844
應收代價	25,366	25,714
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>756,900</u>	<u>779,411</u>
	<u>2,585,176</u>	<u>2,657,112</u>

### 13. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 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	342,912	747,042
61至90日內	69,853	140,176
超過90日	1,246,188	1,043,669
	<u>1,658,953</u>	<u>1,930,887</u>
應付票據		
60日內	53,575	19,525
超過90日	2,507	16,614
	<u>56,082</u>	<u>36,139</u>
預提工程款	<u>3,088,079</u>	<u>3,802,230</u>
	<u>4,803,114</u>	<u>5,769,256</u>
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	170,506	208,853
收購合資企業之應付代價	224,528	238,133
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	270,902	274,617
工程相關按金	271,022	411,086
其他應付賬款	1,105,900	1,272,186
	<u>6,845,972</u>	<u>8,174,131</u>

### 14. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二三年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣53,526,182,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣56,116,494,000元)。於二零二三年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣20,524,243,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣21,708,659,000元)。



## 股息

董事會宣佈不派發截至二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息。

## 業務回顧

### 二零二三年上半年業績

集團(包括合作／合資及聯營企業項目)二零二三年上半年實現物業銷售額等值人民幣156.87億元及高速公路項目路費收入等值人民幣19.79億元，合共約人民幣176.66億元，較去年同期上升6%。二零二三年上半年集團錄得虧損港幣8.81億元，股東應佔虧損港幣12.20億元，每股虧損為港幣1.63元，每股淨資產為港幣25.16元。

### 業務簡報

二零二三年上半年，內地房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在2019冠狀病毒疫情(「疫情」)積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是二至三月份，熱點城市出現「小陽春」銷情。二季度，購房者置業情緒快速下滑，主要因為內地經濟復甦基礎不穩固，需求不振，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的穩定發展有十分重要的作用，故此今年上半年，中央和各部委繼續頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，限購、限售及信貸等政策進一步放鬆，行業政策環境進入寬鬆週期，惟購房客戶對經濟及樓市信心難於短期內全面恢復。

集團運營團隊緊貼市場走勢，抓緊一季度的銷售窗口，二零二三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156.87億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣144.84億元及銷售協議待轉合同為人民幣12.03億元。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區，銷售均價每平方米人民幣20,800元。

二零二三年上半年，受預供地新規影響，供地數量大幅減少，同時受房地產市場下行及企業資金緊張等因素影響，房企拿地依然審慎，土地市場成交規模明顯縮減，國央企仍為拿地主力。二零二三年上半年集團房地產分部在內地通過土地掛牌形式取得了兩幅住宅用地，樓面面積合共約89,000平方米。截至二零二三年六月三十日，集團土地儲備合共約430萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為126萬平方米。

香港方面，黃竹坑晉環和元朗山水盈持續銷售貨尾，二零二三年上半年銷售額合共港幣4.7億元。屯門掃管笏項目上蓋工程施工中，七月份已取得預售同意書，目前正為其後開盤作準備工作。

二零二三年上半年，集團內地及香港物業交付額(包括合資及聯營企業項目)合共約人民幣186.44億元，交付面積約56萬平方米。期內物業交付額大幅增加，主要因晉環項目於期內集中交付已售物業予業主，交付額達港幣106.38億元。因房地產市場持續下行，交付物業的價格有所下降，導致期內毛利率下跌。

二零二三年上半年，集團內地及印尼高速公路項目綜合日均混合車流量及路費收入分別為365,000架次及人民幣19.79億元，較去年同期分別上升33%及9%。

集團內地高速公路項目路費收入較去年同期下降7%至人民幣12.86億元，日均混合車流量較去年同期上升27%至273,300架次，主要因內地取消疫情管控，客車車流量顯著增長，但貨車車流量受內地及國際經濟下行影響，較去年同期則有所下降。此外，唐津高速公路項目收費權協議於四月十九日到期，對內地路費總收入也有所影響。

二零二三年上半年，印尼經濟穩步上揚，尤其是汽車柴油價格逐漸下降導致假期出行及旅遊的車流量有所增加。集團印尼高速公路項目路費收入較去年同期大幅增長56%至人民幣6.93億元，日均混合車流量較去年同期上升53%至91,700架次，主要受益於二零二二年底完成收購一條位於印尼中爪哇省之三寶壟－巴唐高速公路（「SB高速公路」）之39.77%權益，進一步擴大海外公路組合（剔除新收購的SB高速公路，路費收入較去年同期增長5%至人民幣4.67億元，日均混合車流量較去年同期上升4%至62,300架次）。

二零二三年上半年，集團分佔基建合作／合資企業溢利為港幣3.68億元，略高於去年同期，主要由於印尼高速公路路費收入錄得大幅增長，及內地高速公路項目採取了節約減支措施，抵銷了部分內地高速公路項目路費收入下跌的影響。集團公路分部溢利（扣除總部支出和稅費後）為港幣2.53億元，較去年同期下跌，主要由於集團新增1.55億美元貸款用於融資部分SB高速公路收購款，導致上半年利息支出增加。同期，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣3.34億元。

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，並停止投資新業務。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣188.56億元(二零二二年十二月三十一日：港幣202.46億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣25.16元(二零二二年十二月三十一日：港幣27.02元)。

於二零二三年六月三十日，集團資產總額為港幣820.89億元(二零二二年十二月三十一日：港幣900.02億元)，銀行結存及現金為港幣71.37億元(二零二二年十二月三十一日：港幣82.62億元)，其中89%為人民幣，餘下的11%主要為美元或港元。

集團持續採取穩健的財政及庫務政策，所有財務及庫務活動皆集中管理及控制。集團於仔細考慮整體流動資金風險、財務費用及匯率風險後執行相關政策。集團會堅持穩健的理財策略，考慮各種融資管道，平衡資本結構，及保證集團有充足現金。

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。

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含未償還本金額18.74億美元之擔保優先票據(年利率由5.125厘至6.7厘不等)。

除上述借貸外，集團更發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

(a) 6億美元之優先擔保永續資本證券(分配率為7厘及7.95厘)；及

(b) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

二零二三年上半年，內地房地產市場整體表現先揚後抑。雖然自去年四季度以來，融資政策有所放鬆，但多數民營房企尤其是出險房企仍面對融資難的問題，整體行業融資仍然疲軟，融資規模仍處於較低水準。二零二三年下半年，許多房企債務壓力依然較大，若房地產市場長期低迷，債務違約現象仍會繼續出現。有望後續在國家政策的有力支持下，房企融資可逐漸復甦。

二零二三年上半年，集團積極強化現金流及債務管理，期內合共償還港幣72.59億元等值的貸款，其中包括一筆餘額3.43億美元的到期境外債券及境外銀團貸款，大大減低集團短期償債壓力。

於二零二三年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為61%及38%。集團的淨權益負債比率指集團之附息借貸總額(不包括來自附屬公司之非控股權益之貸款)與銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)之差額(「淨負債」)除以權益總額。而集團的淨負債與資本總額比率指集團之淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

### **資產抵押**

於二零二三年六月三十日，銀行結存港幣8,200萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣1.19億元)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91.44億元(二零二二年十二月三十一日：港幣119.28億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二三年六月三十日，集團未償還本金額為港幣23.73億元(二零二二年十二月三十一日：港幣23.73億元)的借款以本公司若干附屬公司及合資企業的權益股份作抵押。

### **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。二零二三年上半年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣5.04億元。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，以及在需要及適當時候對上述風險作出對沖安排。

### **財務擔保合約**

於二零二三年六月三十日，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54.33億元(二零二二年十二月三十一日：港幣68.01億元)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。

於二零二三年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣24.77億元(二零二二年十二月三十一日：港幣40.88億元)的擔保。

### **僱員**

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二三年六月三十日的僱員總數為4,210名。員工開支(不包括董事酬金及以股份為基準的付款)為港幣4.73億元。僱員薪酬乃按其表現及貢獻而定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保障、培訓計劃及認股權計劃。於回顧期內，集團並無授出任何認股權。

### **工作展望**

展望下半年，預期內地房地產市場將延續築底行情，各城市分化持續明顯，下半年需要更大力度的托底政策才能遏制市場下行趨勢。中央及地方政府有望適時調整優化房地產政策，逐步鬆綁限制性購房政策，以支持剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。同時，預期各地於下半年將逐漸加大推地力度，土地供應或將出現回升。惟受市場信心尚未修復及房企資金緊張等因素影響，預期土地市場會延續上半年「局部火熱、整體偏冷」的態勢，集團將審視市場形勢及現金流情況而調整參與拍地策略。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，國內需求不足，企業經營困難；加上國際經濟及政治環境複雜嚴峻，短期內對內地經濟仍會帶來衝擊。房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對內地房地產業務發展前景保持審慎態度。

經過多年發展，集團在房地產業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。下半年，集團房地產管理及運作團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付及強化現金流；並不斷研發配合市場的產品，推展集團品牌使成為更廣泛公認可靠的開發商。

公路業務方面，集團將重點推動印尼高速公路項目收費費率調升事宜，積極配合亞太地區經濟發展政策，繼續物色及調整高速公路項目，從而優化集團收費公路業務。

#### **購回、出售或贖回集團之上市證券**

期內，RKPF Overseas 2019 (A) Limited 於二零二三年二月一日到期日贖回二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據(「二零二三年票據」)之當時所有未償還之本金總額3.43億美元。此外，RKPF Overseas 2019 (A) Limited 於期內贖回二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之票據之本金總額500萬美元。緊隨贖回後，相關票據已被註銷，而二零二三年票據已被新加坡證券交易所有限公司除牌。

報告期後，集團再贖回8,510萬美元之票據。

除上文所披露以外，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回集團之任何上市證券。

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會已連同本公司外聘核數師審閱集團截至二零二三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。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則所載之所有適用的守則條文。

## 中期業績及中期報告之公佈

本業績公佈已上載於本公司(www.roadking.com.hk)及聯交所(www.hkexnews.hk)網頁內。載有上市規則要求之所有有關資料的中期報告，亦將於適當時候派發予本公司股東及在上述網頁上載。

## 致謝

謹代表董事會衷心感謝商業夥伴，客戶及股東的長期支持，更感激同事們的勤奮和努力。

承董事會命  
路勁基建有限公司  
主席  
單偉彪

香港，二零二三年八月二十三日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、高毓炳先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡澍女士及徐恩利先生，以及獨立非執行董事劉世鏞先生、黃偉豪先生、許淑嫻女士及張漢傑先生。