

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之內容概不負責，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)

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度 業績公佈

摘要	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 276.50 億元	人民幣 420.23 億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣 316.51 億元	人民幣 341.96 億元
高速公路項目路費收入	人民幣 39.06 億元	人民幣 37.16 億元
本公司擁有人應佔年度虧損	港幣 39.62 億元	港幣 4.95 億元
資產總額	港幣 731.46 億元	港幣 900.02 億元
銀行結存及現金	港幣 54.80 億元	港幣 82.62 億元
本公司擁有人應佔權益	港幣 156.96 億元	港幣 202.46 億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣 20.95 元	港幣 27.02 元
淨權益負債比率	63%	73%

\* 僅供識別

## 業績

Road King Infrastructure Limited (路勁基建有限公司\*) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (「集團」) 截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表，及集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表如下：

### 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	13,075,348	17,155,976
銷售成本		(13,723,342)	(14,211,696)
(毛虧) 毛利		(647,994)	2,944,280
利息收入		222,133	395,726
其他收入		152,729	116,551
其他收益及損失	5	(1,333,446)	(687,319)
銷售費用		(467,508)	(702,236)
行政費用		(758,750)	(924,782)
分佔聯營公司溢利		13,561	31,970
分佔合作／合資企業溢利	6	284,242	1,067,257
財務費用	7	(1,054,192)	(1,143,274)
稅前(虧損)溢利	8	(3,589,225)	1,098,173
所得稅支出	9	(171,322)	(639,561)
年度(虧損)溢利		<u>(3,760,547)</u>	<u>458,612</u>
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(3,961,585)	(495,378)
永續資本證券持有人		532,676	536,907
其他附屬公司之非控股權益		(331,638)	417,083
		<u>(3,760,547)</u>	<u>458,612</u>
每股虧損	11		
– 基本		<u>(港幣 5.29 元)</u>	<u>(港幣 0.66 元)</u>
– 攤薄後		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度(虧損)溢利	<u>(3,760,547)</u>	<u>458,612</u>
其他全面收益(支出)		
隨後可能重分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差額	128,708	29,656
分佔合資企業之其他全面收益(支出)	10,389	(8,116)
隨後將不會重分類至損益之項目：		
換算成呈報貨幣而產生之匯兌差額	<u>(851,394)</u>	<u>(1,811,030)</u>
年度其他全面支出	<u>(712,297)</u>	<u>(1,789,490)</u>
年度全面支出總額	<u>(4,472,844)</u>	<u>(1,330,878)</u>
應佔年度全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(4,550,758)	(1,941,137)
永續資本證券持有人	532,676	536,907
其他附屬公司之非控股權益	<u>(454,762)</u>	<u>73,352</u>
	<u>(4,472,844)</u>	<u>(1,330,878)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 附註 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	47,966	53,049
使用權資產	25,801	41,273
投資物業	5,244,882	4,125,822
聯營公司權益	1,025,706	1,041,280
合作／合資企業權益	14,732,503	18,612,840
遞延稅項資產	134,245	227,359
應收合作／合資企業及聯營公司款項	3,944,670	6,084,012
應收其他附屬公司之非控股權益款項	–	974,183
應收貸款	1,842,842	2,651,746
按公允值計入損益之財務資產	579,707	596,271
	<u>27,578,322</u>	<u>34,407,835</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	29,426,286	38,631,097
應收合作／合資企業及聯營公司款項	1,788,591	3,564,733
應收其他附屬公司之非控股權益款項	1,615,514	909,132
應收貸款	79,289	68,158
應收賬款、按金及預付款項	12 2,637,368	2,657,112
預付所得稅	1,531,029	1,382,848
已抵押銀行存款	79,672	119,803
銀行結存及現金	5,480,197	8,261,655
	<u>42,637,946</u>	<u>55,594,538</u>
分類為持作出售的資產	13 2,930,045	–
<b>資產總額</b>	<u>73,146,313</u>	<u>90,002,373</u>

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
<i>附註</i>		
<b>權益及負債</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	74,934	74,934
儲備	15,620,722	20,171,480
	<u>15,695,656</u>	20,246,414
永續資本證券持有人	6,963,623	6,961,258
其他附屬公司之非控股權益	4,538,385	5,552,811
	<u>4,538,385</u>	<u>5,552,811</u>
<b>權益總額</b>	<u>27,197,664</u>	<u>32,760,483</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	12,753,149	21,890,008
遞延稅項負債	1,044,221	1,238,541
按公允值計入損益之財務負債	734,734	198,815
租賃負債	14,558	28,647
	<u>14,546,662</u>	<u>23,356,011</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	14 5,926,025	8,174,131
應付合資企業及聯營公司款項	6,250,067	4,919,384
應付其他附屬公司之非控股權益款項	1,452,807	1,505,136
合約負債	3,317,085	3,980,427
租賃負債	14,227	15,031
應付所得稅	4,358,738	4,944,361
銀行及其他貸款	9,864,857	10,257,686
按公允值計入損益之財務負債	199,719	89,723
	<u>31,383,525</u>	<u>33,885,879</u>
與分類為持作出售資產相關的負債	13 18,462	—
	<u>18,462</u>	<u>—</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>73,146,313</u>	<u>90,002,373</u>

附註：

## 1. 編製基礎

本綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表內載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

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

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則以及其他會計政策變動

### 2.1 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，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經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號於二零二零年十月及二零二二年二月之修訂)	保險合約
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
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

除以下所述外，於本年度應用該等經修訂香港財務報告準則，不會對集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或對本綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

**因應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發佈的指引而作出的會計政策變動**

於二零二二年六月，香港特區政府於憲報刊登二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，廢除使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷遣散費及長期服務金的做法(「廢除」)。廢除將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，過渡日期前僱傭期的長期服務金部分會以緊接過渡日期(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響，就對沖機制的會計方法及香港取消強積金與長期服務金對沖機制的影響提供指引。有見及此，集團已追溯實施香港會計師公會就長期服務金責任所發佈的指引，以便就對沖機制及廢除的影響提供更可靠及更恰當的資料。

集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長期服務金權益的僱主強積金供款所產生的累算權益視為僱員對長期服務金的視作供款。一直以來，集團應用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行簡易方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本的扣減入賬。

根據香港會計師公會的指引，由於廢除，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的強制性僱主強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中的可行簡易方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣歸入服務期。因此，集團已就截至二零二二年十二月三十一日止年度的服務成本、利息支出及精算假設變動所產生的重新計量影響確認累計追補損益調整，並對長期服務金責任作出相應調整。累計追補損益調整按於廢除前根據香港會計準則第19號第93(b)段計算的長期服務金責任的賬面值與廢除後根據香港會計準則第19號第93(a)段計算的長期服務金責任的賬面值之間於頒佈日期(二零二二年六月十六日)的差額計算。

此項會計政策變動對集團於二零二二年一月一日的年初權益結餘及截至二零二二年十二月三十一日止年度的現金流金額並無任何影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合作／合資企業之間的銷售或資產投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易之租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間。

除以下經修訂香港財務報告準則所述外，本公司董事(「董事」)預期應用所有其他經修訂香港財務報告準則，於可預見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

**香港會計準則第1號之修訂「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(二零二零年)」、「(二零二零年修訂)」及香港會計準則第1號之修訂「具合約條款之非流動負債」(「二零二二年修訂」)**

二零二零年修訂就評估自報告日期起遞延至少十二個月清償的權利提供釐清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 釐清倘若負債具有條款，可由對方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行清償，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款則不影響將其分類為流動或非流動。
- 訂明將負債分類為流動負債或是非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂釐清分類不應受到管理層意圖或期望在十二個月內清償負債的影響。



對於以遵守合約條款為條件、自報告日期起遞延至少十二個月清償的權利，二零二二年修訂對二零二零年修訂出台的規定作出修改。二零二二年修訂訂明，僅實體於報告期末或之前須遵守的合約條款會影響實體於報告日期後至少十二個月內遞延清償負債的權利。僅於報告期後須遵守的合約條款則不會影響於報告期末該權利是否存續。

此外，二零二二年修訂訂明有關資料的披露規定，使財務報表使用者能夠了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體遞延清償該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守合約條款的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

該等修訂亦將二零二零年修訂的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。該等修訂與二零二零年修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂後提前應用二零二零年修訂，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂。

於二零二三年十二月三十一日，集團有權遞延清償若干銀行及其他貸款，惟須於報告日期起十二個月內遵守若干財務及／或非財務合約條款。誠如綜合財務報表所披露，該等銀行及其他貸款於二零二三年十二月三十一日被歸類為非流動。

除上文所述外，應用二零二零年及二零二二年修訂將不會影響於二零二三年十二月三十一日集團其他負債的重新分類。

### 3. 收入

#### (a) 集團來自客戶合約收入之分拆

按分部	二零二三年			二零二二年		
	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	11,841,213	53,441	11,894,654	16,102,946	68,955	16,171,901
物業管理及服務收入	958,814	3,733	962,547	819,305	8,344	827,649
<b>總額</b>	<b>12,800,027</b>	<b>57,174</b>	<b>12,857,201</b>	<b>16,922,251</b>	<b>77,299</b>	<b>16,999,550</b>
按地區劃分市場						
內地	12,754,368	57,174	12,811,542	16,711,797	77,299	16,789,096
香港	45,659	-	45,659	210,454	-	210,454
<b>總額</b>	<b>12,800,027</b>	<b>57,174</b>	<b>12,857,201</b>	<b>16,922,251</b>	<b>77,299</b>	<b>16,999,550</b>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	11,841,213	53,441	11,894,654	16,102,946	68,955	16,171,901
隨時間確認的服務	958,814	3,733	962,547	819,305	8,344	827,649
<b>總額</b>	<b>12,800,027</b>	<b>57,174</b>	<b>12,857,201</b>	<b>16,922,251</b>	<b>77,299</b>	<b>16,999,550</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	二零二三年			二零二二年		
	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
來自客戶合約之收入(附註3(a))	12,800,027	57,174	12,857,201	16,922,251	77,299	16,999,550
商業租金收入及其他收入	200,909	17,238	218,147	151,030	5,396	156,426
<b>集團總收入(附註4)</b>	<b>13,000,936</b>	<b>74,412</b>	<b>13,075,348</b>	<b>17,073,281</b>	<b>82,695</b>	<b>17,155,976</b>

(c) 集團總收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售及服務收入	12,857,201	16,999,550
商業租金收入及其他收入	218,147	156,426
<b>集團總收入</b>	<b>13,075,348</b>	<b>17,155,976</b>
<b>集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入</b>	<b>11,078,905</b>	<b>10,210,076</b>
<b>集團分佔基建合作／合資企業之路費收入</b>	<b>1,873,573</b>	<b>1,891,614</b>
<b>集團收入及集團分佔合作／合資企業及聯營公司之收入</b>	<b>26,027,826</b>	<b>29,257,666</b>

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

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、(虧損)溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零二三年				二零二二年			
	房地產	產業投資		合計	房地產	產業投資		合計
	發展及投資	收費公路	及資產管理		發展及投資	收費公路	及資產管理	
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>13,000,936</u>	<u>-</u>	<u>74,412</u>	<u>13,075,348</u>	<u>17,073,281</u>	<u>-</u>	<u>82,695</u>	<u>17,155,976</u>
分部(虧損)溢利	<u>(2,137,716)</u>	<u>563,096</u>	<u>(2,073,944)</u>	<u>(3,648,564)</u>	<u>1,261,966</u>	<u>627,221</u>	<u>(1,272,492)</u>	<u>616,695</u>
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	<u>56,532,993</u>	<u>7,853,630</u>	<u>8,281,972</u>	<u>72,668,595</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>(43,298,320)</u>	<u>(942,238)</u>	<u>(871,494)</u>	<u>(45,112,052)</u>	<u>(53,595,407)</u>	<u>(1,379,316)</u>	<u>(1,147,226)</u>	<u>(56,121,949)</u>

**(a) 計量**

經營及呈報分部之會計政策與集團會計政策相同。

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(虧損)、出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益、應收貸款及應收合資企業款項之減值虧損、物業、機器及設備及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、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務(負債)資產之公允值變動、淨匯兌虧損、優先票據回購之收益、出售聯營公司權益之虧損、出售合資企業權益之淨虧損、物業、機器及設備及使用權資產之折舊、相關利息收入及財務費用及相關分部之所得稅支出，惟不包括總部之收支。

分部收入包括來自外部客戶之收入，但沒有分部間之收入。

分部資產包括相關呈報分部直接應佔之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、聯營公司權益、合作／合資企業權益、分類為持作出售的資產、物業存貨、應收合作／合資企業及聯營公司款項、應收其他附屬公司之非控股權益款項、應收貸款、應收賬款、按金及預付款項、預付所得稅、按公允值計入損益之財務資產、已抵押銀行存款、銀行結存及現金及遞延稅項資產。

分部負債包括相關呈報分部直接應佔之應付賬款及應計費用、應付合資企業及聯營公司款項、應付其他附屬公司之非控股權益款項、合約負債、租賃負債、應付所得稅、銀行及其他貸款、按公允值計入損益之財務負債、與分類為持作出售資產相關的負債及遞延稅項負債。

非流動資產之增加為年內取得分部資產所產生之總成本，而有關分部資產之使用年期預期超過一年，此包括分部直接購入之物業、機器及設備、使用權資產、投資物業以及對合資企業及聯營公司之資本出資。

**(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**

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部(虧損)溢利總額	<b>(3,648,564)</b>	616,695
未歸類項目：		
利息收入	<b>4,832</b>	3,383
企業收入	-	1,123
企業費用	<b>(51,780)</b>	(87,264)
財務費用	<b>(65,035)</b>	(75,325)
	<u>(3,760,547)</u>	<u>458,612</u>
綜合年度(虧損)溢利	<b>(3,760,547)</b>	458,612
分部資產總額	<b>72,668,595</b>	89,244,788
未歸類資產：		
使用權資產	<b>9,210</b>	15,062
按金及預付款項	<b>66,632</b>	81,699
銀行結存及現金	<b>401,876</b>	660,824
	<u>73,146,313</u>	<u>90,002,373</u>
綜合資產總額	<b>73,146,313</b>	90,002,373
分部負債總額	<b>(45,112,052)</b>	(56,121,949)
未歸類負債：		
應計費用	<b>(16,093)</b>	(13,549)
銀行及其他貸款	<b>(810,294)</b>	(1,090,970)
租賃負債	<b>(10,210)</b>	(15,422)
	<u>(45,948,649)</u>	<u>(57,241,890)</u>
綜合負債總額	<b>(45,948,649)</b>	(57,241,890)

(c) 其他分部資料

	二零二三年					二零二二年				
	房地產		產業投資			房地產		產業投資		
	發展及投資	收費公路	及資產管理	未歸類	綜合總額	發展及投資	收費公路	及資產管理	未歸類	綜合總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部(虧損)溢利包括以下項目：										
利息收入	196,835	15,734	4,732	4,832	222,133	368,179	18,491	5,673	3,383	395,726
出售聯營公司權益之虧損	-	-	-	-	-	(25,114)	-	-	-	(25,114)
出售合資企業權益之淨虧損	-	-	-	-	-	(20,905)	-	-	-	(20,905)
出售/撤銷物業、機器及設備										
之淨收益(虧損)	787	-	(97)	-	690	665	68	591	-	1,324
應收貸款之減值虧損	-	-	(698,896)	-	(698,896)	-	-	(302,257)	-	(302,257)
應收合資企業款項之減值虧損	(614,848)	-	-	-	(614,848)	-	-	-	-	-
物業、機器及設備轉移至投資物業所產生										
之公允值虧損	-	-	-	-	-	(3,898)	-	-	-	(3,898)
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	(138,709)	-	(25)	-	(138,734)	-	-	(8,917)	-	(8,917)
投資物業之公允值變動	81,176	-	(23,764)	-	57,412	(59,859)	-	(59,396)	-	(119,255)
物業、機器及設備之折舊	(14,991)	(513)	(1,108)	-	(16,612)	(15,388)	(751)	(1,443)	-	(17,582)
使用權資產之折舊	(9,040)	(5,778)	-	(5,519)	(20,337)	(10,152)	(3,171)	(145)	(4,632)	(18,100)
財務費用	(181,175)	(118,217)	(689,765)	(65,035)	(1,054,192)	(431,403)	(12,341)	(624,205)	(75,325)	(1,143,274)
所得稅(支出)抵免	(131,540)	(22,704)	(17,078)	-	(171,322)	(626,662)	(30,238)	17,339	-	(639,561)
分佔聯營公司溢利	-	-	13,561	-	13,561	3,200	-	28,770	-	31,970
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	88,282	788,750	(592,790)	-	284,242	398,411	683,659	(14,813)	-	1,067,257
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	15,856	735	-	9,210	25,801	25,463	748	-	15,062	41,273
投資物業	4,368,111	-	876,771	-	5,244,882	3,198,171	-	927,651	-	4,125,822
聯營公司權益	-	-	1,025,706	-	1,025,706	-	-	1,041,280	-	1,041,280
合作/合資企業權益	9,008,261	4,368,851	1,355,391	-	14,732,503	9,500,207	7,086,056	2,026,577	-	18,612,840
按公允值計入損益之財務資產	-	-	579,707	-	579,707	-	-	596,271	-	596,271
分類為持作出售的資產	-	2,930,045	-	-	2,930,045	-	-	-	-	-
年度非流動資產之增加	<u>45,880</u>	<u>417</u>	<u>7,980</u>	<u>-</u>	<u>54,277</u>	<u>946,205</u>	<u>1,996,779</u>	<u>63,958</u>	<u>-</u>	<u>3,006,942</u>

**(d) 來自主要產品及服務之收入**

集團本年度收入主要包括銷售由集團發展作銷售用途之已落成住宅物業及物業管理服務收入。

**(e) 地區性之資料**

集團之收入全數來自內地及香港的客戶，按地區劃分的收入詳情載於附註3。

集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及金融工具)為港幣16,351,664,000元(二零二二年：港幣19,712,515,000元)位於內地。其餘之非流動資產為港幣4,725,194,000元(二零二二年：港幣4,161,749,000元)則主要位於香港、印尼及英國。

**(f) 主要客戶之資料**

基於收費公路業務性質，本公司並無主要客戶。就房地產業務及產業投資及資產管理業務而言，並無客戶之收入佔相關經營及呈報分部總收入超過10%。

## 5. 其他收益及損失

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
淨匯兌虧損	(662,409)	(1,335,442)
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
	<b>(662,409)</b>	<b>(1,335,422)</b>
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關上市實體之投資	—	(5,344)
— 有關非上市實體之投資	—	(261,283)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
— 有關參與權	51,345	16,156
— 有關或然代價	—	10,608
— 有關具有贖回權的出售貸款	66,297	—
優先票據回購之收益	605,697	1,366,988
出售／撤銷物業、機器及設備之淨收益	690	1,324
出售聯營公司權益之虧損	—	(25,114)
出售合資企業權益之淨虧損	—	(20,905)
應收貸款之減值虧損	(698,896)	(302,257)
應收合資企業款項之減值虧損	(614,848)	—
物業、機器及設備轉移至投資物業所產生之公允值虧損	—	(3,898)
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	(138,734)	(8,917)
投資物業之公允值變動	57,412	(119,255)
	<b>(1,333,446)</b>	<b>(687,319)</b>

## 6. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	1,233,213	1,277,594
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(243,385)	(325,127)
所得稅支出	(201,078)	(268,808)
	<b>788,750</b>	<b>683,659</b>
分佔其他合資企業之(虧損)溢利	(504,508)	383,598
	<b>284,242</b>	<b>1,067,257</b>



## 7. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借款利息	1,685,466	2,135,734
租賃負債利息	1,914	2,631
其他利息及財務費用	108,135	143,055
	<u>1,795,515</u>	<u>2,281,420</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(741,323)	(1,138,146)
	<u>1,054,192</u>	<u>1,143,274</u>

本年度資本化之借款成本乃按認可資產開支的每年資本化比率6.46%（二零二二年：5.94%）計算。

## 8. 稅前（虧損）溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前（虧損）溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	17,247	17,873
使用權資產之折舊	20,337	18,100
	<u>37,584</u>	<u>35,973</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(635)	(291)
	<u>36,949</u>	<u>35,682</u>
租期於12個月內完結之短期租賃之相關費用	8,850	6,870
工資及其他福利	738,903	909,125
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣894,000元 （二零二二年：港幣164,000元））	168,299	190,363
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(59,328)	(80,800)
	<u>847,874</u>	<u>1,018,688</u>
員工成本總額（不包括董事酬金）		
審計費用	5,290	5,290
已確認為銷售成本之物業存貨（包括存貨減值港幣 890,996,000元（二零二二年：港幣213,777,000元））	12,665,115	13,482,691
及計入下列項目：		
銀行利息收入	68,475	93,972
	<u>68,475</u>	<u>93,972</u>

## 9. 所得稅支出

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	-	772
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62,541	498,047
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	43,912	49,420
中國預扣稅	120,388	189,637
	<u>226,841</u>	<u>737,876</u>
遞延稅項	(55,519)	(98,315)
	<u>171,322</u>	<u>639,561</u>

香港利得稅是根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。其他管轄區產生之稅項按相關管轄區的現行稅率計算。

土地增值稅乃按相關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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
不派付任何二零二二年末期股息 (二零二二年：二零二一年末期股息每股港幣0.20元)	-	149,867
不派付任何二零二三年中期股息 (二零二二年：不派付任何二零二二年中期股息)	-	-
	<u>-</u>	<u>149,867</u>

董事會宣佈不派發截至二零二三年年度的任何末期股息。

## 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(3,961,585)</u>	<u>(495,378)</u>
	二零二三年 股份數目 千股	二零二二年 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	<u>749,337</u>	<u>749,337</u>

二零二三年及二零二二年度內並無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. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	109,545	121,986
61日至90日內	1,261	675
超過90日	<u>106,812</u>	<u>32,136</u>
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	217,618	154,797
預付土地開發成本	555,556	571,429
支付收購物業存貨之按金	518,119	584,917
預付增值稅及其他稅項	528,926	540,844
應收代價	25,000	25,714
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>792,149</u>	<u>779,411</u>
	<u>2,637,368</u>	<u>2,657,112</u>

附註：

應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日期後60日至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。

於釐定應收賬款是否可收回時，集團會考慮應收款項由信貸初次授出日至呈報期結束期間信貸質素之任何變動。由於客戶基礎龐大且無關連，故信貸風險集中度有限。董事認為，於呈報期結束時毋須就應收賬款作出信貸虧損撥備。

### 13. 持作出售的出售組別

於二零二三年十二月二十日，本公司股東議決根據二零二三年十一月十七日訂立之買賣協議出售路勁(中國)基建有限公司全部已發行股份(「出售組別」)。預期將於十二個月內出售的出售組別應佔資產已分類為持作出售的出售組別，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。就分部報告而言，出售組別之業務計入集團的收費公路分部(見附註4)。預期出售組別的所得款項淨額將超出相關資產的賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

於二零二三年十二月三十一日，出售組別分類為持作出售的主要資產及負債類別如下：

	二零二三年 千港元
合作企業權益	2,850,043
應收合作企業款項	79,991
銀行結存及現金	11
	<hr/>
分類為持作出售的資產總額	<b>2,930,045</b>
	<hr/>
遞延稅項負債	18,462
	<hr/>
分類為持作出售的負債總額	<b>18,462</b>
	<hr/>

#### 14. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	355,202	747,042
61日至90日內	6,146	140,176
超過90日	988,938	1,043,669
	<u>1,350,286</u>	<u>1,930,887</u>
應付票據		
60日內	–	19,525
超過90日	–	16,614
	<u>–</u>	<u>36,139</u>
預提工程款	<u>2,918,137</u>	<u>3,802,230</u>
	<u>4,268,423</u>	<u>5,769,256</u>
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	246,839	208,853
收購合資企業之應付代價	221,285	238,133
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	–	274,617
工程相關按金	265,626	411,086
其他應付賬款	923,852	1,272,186
	<u>5,926,025</u>	<u>8,174,131</u>

#### 15. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二三年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣41,744,326,000元(二零二二年：港幣56,116,494,000元)。於二零二三年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣14,166,004,000元(二零二二年：港幣21,708,659,000元)。

## 股息

董事會不建議宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 管理層討論及分析

### 二零二三年業績

集團(包括合作／合資及聯營企業項目)截至二零二三年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣276.50億元及高速公路項目路費收入人民幣39.06億元，合共人民幣315.56億元。二零二三年，集團年度稅後虧損港幣37.61億元，股東應佔虧損港幣39.62億元。集團銀行結存及現金餘額港幣54.80億元，每股淨資產港幣20.95元。

### 業務概況

二零二三年，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。但從二季度起，購房者置業情緒迅速下滑，下半年市場持續低迷，主要因為內地經濟復甦基礎不穩固，需求不振，市場未能延續回暖態勢。房企因銷售量與融資額急劇下滑，面臨巨大危機，為求生存，不惜減價求量，爭取資金回籠。今年以來，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，惟購房客戶對經濟及樓市信心未能於短期內全面恢復。

二零二三年在內地實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣265.55億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣255.85億元及銷售協議待轉合同為人民幣9.70億元，較二零二二年下跌約36%。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區域。

二零二三年，內地土地成交規模明顯下滑，僅部份核心城市優質土地的土地拍熱度較高，市場整體表現仍處於低迷。考慮目前經濟及銷售恢復勢頭暫未明確，信貸再融資仍未恢復，房企拿地依然謹慎，國央企為拿地主力。為預留資金償還貸款，集團年內減少參與拍地，全年在內地僅拿取兩幅住宅用地(集團權益佔比51%)，樓面面積合共約9萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，集團的土地儲備合共約357萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為107萬平方米。

二零二三年，香港經濟不振，樓市表現低迷，物業銷售未如理想。元朗山水盈及黃竹坑晉環持續銷售貨尾，屯門凱和山則於九月下旬正式開售，香港三個項目全年完成銷售額合共港幣12.18億元。晉環於年內完成490個住宅單位及30個車位交付手續，涉及交付額港幣109億元。凱和山上蓋工程目前已封頂，預計於二零二四年六月底前竣工。

二零二三年，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316.51億元，交付面積約138萬平方米。受房地產市場低迷、競盤降價促銷所影響，集團二零二三年物業交付毛利率下滑至約2%，但計入存貨減值約港幣8.91億元後，交付毛虧率則約為5%。

集團對唐津高速公路項目的收費權於二零二三年四月十九日終止，此後集團不再收取其現金分成。二零二三年集團內地高速公路項目(剔除唐津高速公路項目)總體路費收入較上年上升4%至人民幣22.29億元，日均混合車流量較上年上升18%。但計入唐津高速公路項目的貢獻，二零二三年集團內地高速公路項目總體路費收入下降13%至人民幣24.29億元，日均混合車流量則較上年上升20%。日均混合車流量增幅較大，主要原因是國內疫情防控解除後，國內旅遊實現報復性增長，客車車流量激增，但受國際經濟增長緩慢，貨車車流量有所下降，導致車流量增長幅度與路費收入增長幅度並不同步。

受惠於新收購的SB高速公路項目之貢獻及其他印尼高速公路項目在二零二三年下半年成功獲得調高收費費率等利好因素影響，二零二三年印尼高速公路項目總體路費收入較上年上升58%至人民幣14.77億元(若剔除SB高速公路項目在二零二二年十二月被新收購的影響，原有印尼高速公路項目路費收入較去年上升10%)。惟受到國際能源價格高企，加上政府減少燃油補貼抑制了車流量增長，日均混合車流量則下降2%至89,900架次。

二零二三年，集團內地及印尼高速公路項目的總車流量為1.18億架次，日均混合車流量約362,300架次，較去年上升14%，全年路費收入為人民幣39.06億元，較去年增加5%，公路分部溢利則為港幣5.63億元。剔除唐津高速公路項目到期因素，溢利較去年下跌主要因為集團新增貸款用於融資部分SB高速公路收購款，導致年內利息支出增加。

於二零二三年十一月十七日，集團與Cornerstone Holdings Limited(佳選控股有限公司)，為屬招商局公路網絡科技控股股份有限公司全資擁有之投資控股公司訂立買賣協議，出售集團全部內地公路業務權益，其中包括保津高速公路、長益高速公路、龍城高速公路及馬巢高速公路，代價為人民幣44.118億元。上述出售事項已於二零二三年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會獲正式通過，並預計於二零二四年上半年完成交易。集團估計出售所得稅後收益約港幣15億元(集團佔比75%權益約為港幣11億元)將反映於集團二零二四年財務報表。



## 業務分部分析：

### i) 房地產分部

房地產分部二零二三年在內地及香港實現的銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣269.48億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣260.52億元及銷售協議待轉合同為人民幣8.96億元。

二零二三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	14,859	676,000	10,354	614,000
渤海灣地區	8,836	449,000	7,869	452,000
粵港澳大灣區	3,119	139,000	12,430	186,000
其他地區	134	18,000	227	30,000
總數(二零二三年)	<u>26,948</u>	<u>1,282,000</u>	<u>30,880</u>	<u>1,282,000</u>
總數(二零二二年)	<u>41,254</u>	<u>1,669,000</u>	<u>33,593</u>	<u>1,603,000</u>

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(「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。

二零二三年，房地產分部物業均價每平方米人民幣21,000元。長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額55%。於二零二三年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為105萬平方米。

二零二三年集團房地產分部業務收入主要乃來自大灣區及長三角地區項目之物業交付(其佔總收入約74%)。交付均價每平方米人民幣24,000元，其中，內地物業均價為每平方米人民幣17,000元，香港物業均價為每平方米港幣365,000元。受房地產市場低迷、競盤降價促銷所影響，集團物業銷售量價齊跌，引致年內房地產分部虧損港幣21.38億元。

二零二三年集團房地產分部在內地通過土地摘牌形式取得了兩幅住宅用地，發展面積合共約9萬平方米，新地塊與有實力企業合作發展，藉此分散集團之財務承擔。

## ii) 收費公路分部

二零二三年，集團內地及印尼高速公路項目的總車流量為1.18億架次，日均混合車流量約362,300架次，較去年上升14%，全年路費收入為人民幣39.06億元，較去年增加5%。

集團收費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		路費收入 % 人民幣百萬元	增長(減少) %
	車流量 架次	增長(減少)		
<b>內地高速公路項目</b>				
保津高速公路	69,900	22	796	4
唐津高速公路(附註1)	57,000	26	200	(69)
長益高速公路	81,100	20	543	11
龍城高速公路	23,600	(3)	482	(9)
馬巢高速公路	40,800	26	408	15
合計	272,400	20	2,429	(13)
<b>印尼高速公路項目</b>				
SN高速公路	20,800	5	427	16
NKK高速公路	18,500	-	312	5
MKTT高速公路	21,500	4	243	8
SB高速公路(附註2)	29,100	不適用	495	不適用
合計	89,900	(2)	1,477	58
總數(二零二三年)	362,300	14	3,906	5
總數(二零二二年) (附註2)	319,100		3,716	

附註1：集團的唐津高速公路項目收費權於二零二三年四月十九日終止。

附註2：印尼SB高速公路之收購交易於二零二二年十二月五日完成，故上述數據為自收購日至二零二二年十二月三十一日期間之數據。

二零二三年，集團收費公路分部溢利(扣除總部收益、支出和稅費後)為港幣5.63億元，溢利較去年下降，主要因為集團對唐津高速公路項目收費權於二零二三年四月十九日終止，不再為集團提供分成，導致內地高速公路路費收入下跌及集團於去年底新增的貸款用於融資部分SB高速公路收購款導致年內利息支出增加等因素，抵銷了印尼高速公路路費收入增加的影響。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣5.01億元。

### **iii) 產業投資及資產管理分部(「產業分部」)**

二零二三年，產業分部房地產開發項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售約人民幣7.02億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣6.28億元及銷售協議待轉合同約人民幣0.74億元。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**

於二零二三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣156.96億元(二零二二年：港幣202.46億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣20.95元(二零二二年：港幣27.02元)。

於二零二三年十二月三十一日，集團資產總額為港幣731.46億元(二零二二年：港幣900.02億元)，銀行結存及現金為港幣54.80億元(二零二二年：港幣82.62億元)，其中85%為人民幣，餘下的15%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。集團會保持合適的理財策略，考慮各種融資管道，平衡資本結構，及保證集團有充足現金。

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含 17.26 億美元之擔保優先票據(年利率由 5.125 厘至 6.7 厘不等)。

除上述借貸外，集團更發行了下述三筆優先擔保永續資本證券：

(a) 6 億美元之優先擔保永續資本證券(分配率為 7 厘及 7.95 厘)；及

(b) 3 億美元之 7.75 厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

於二零二三年十二月三十一日，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。

二零二三年內地房地產經營環境持續嚴峻，房企融資困境仍未解決。二零二三年下半年，房企支持政策加大，提出「三個不低於」等金融支持措施，惟市場信心未全面恢復，各大銀行態度仍然謹慎，後市仍存不確定性。

集團持續積極強化現金流及債務管理，年內合共償還港幣110.51億元等值的貸款，其中包括一筆餘額3.43億美元的到期境外債券及部份境外銀團貸款。儘管取得了進展，集團的債務規模有所下降，但由於缺乏再融資渠道和市場氣氛不佳，集團未來仍面臨重大償債壓力。

### **資產抵押**

於二零二三年十二月三十一日，銀行結存港幣8,000萬元(二零二二年：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79.55億元(二零二二年：港幣119.28億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二三年十二月三十一日，集團未償還本金額為港幣22.23億元(二零二二年：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，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣6.62億元。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對上述風險作出對沖安排。

## 財務擔保合約

於二零二三年十二月三十一日，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37.26億元(二零二二年：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。

於二零二三年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣23.82億元(二零二二年：港幣40.88億元)的擔保。

## 僱員

集團於二零二三年十二月三十一日的僱員總數為3,994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9.07億元。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。於年內，集團並無授出任何認股權。

## 工作展望

展望二零二四年，預期內地房地產市場將延續築底行情，政策層面有望進一步放鬆，內地政府將繼續推動因城施策，積極化解房地產風險，支持合理住房及融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。香港方面，政府經審慎考慮當前市場情況後，於二零二四年二月決定撤銷所有住宅物業需求管理措施，即樓市全面「撤辣」，直接減低買家的稅項負擔，有助推動買樓需求增加。儘管「撤辣」會刺激市場信心，釋放更多短期購買力，但高利率和整體市場下行趨勢仍然對樓市構成壓力。鑑於內地及香港市場的不可預測性以及市場復修缺乏根本改善，預期市場全面復甦仍需要一段時間，我們在二零二四年時仍保持謹慎態度。考慮今年及未來數年還貸資金需求及市場不確定風險，集團的拿地決策將更審慎。

鑑於未來三年有多筆境外貸款到期(其中二零二四年下半年有兩筆)，資金會持續緊張，集團將從不同渠道積極管理現金流以應付營運及還貸需要。除通過出售內地公路及地產物業項目作為資金來源外，集團還在努力降成本增效率，優化營運結構，穩定現金流，全力確保交付，為未來長期發展奠定堅實基礎。同時，集團不排除採取必要措施以維護所有持份者的利益的可能性，包括但不限於債務管理措施。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，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長遠前景保持審慎態度。

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。未來，團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付和強化現金流管控；並不斷優化市場所需的產品，推廣集團品牌使成為市場更廣泛公認可靠的發展商。

集團自拓展印尼高速公路業務後，不斷累積海外運營經驗，目前已成功收購四條印尼高速公路。二零二四年，集團將繼續優化收費公路業務，繼續於亞太地區物色具有合理投資回報的高速公路項目。



## 購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年度，集團贖回以下由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之擔保優先票據：

- (a) 於二零二三年二月一日到期日以贖回價連同應計及未付利息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」)之所有尚未償還本金金額。緊隨全額贖回後，二零二三年票據已被新加坡證券交易所有限公司註銷及除牌；
- (b) 二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據(「二零二四年票據」)之本金總額3,610萬美元，緊隨其後二零二四年票據未償還本金金額為3.227億美元；
- (c) 二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據(「二零二五年三月票據」)之本金總額2,010萬美元，緊隨其後二零二五年三月票據未償還本金金額為1.970億美元；及
- (d) 二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據(「二零二五年九月票據」)之本金總額9,655萬美元，緊隨其後二零二五年九月票據未償還本金金額為2.063億美元。

除上文所披露以外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度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。

## 財務報表之審閱及審核

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱及本公司外聘核數師審核。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二四年五月二十一日星期二上午十時正假座香港九龍尖沙咀廣東道3號海港城馬哥孛羅香港酒店6樓翡翠廳及蓮花廳舉行股東週年大會。股東週年大會之通告將於本公司網站([www.roadking.com.hk](http://www.roadking.com.hk))及香港交易及結算所有限公司披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席本公司將舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二四年五月十六日星期四至二零二四年五月二十一日星期二(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份轉讓。為符合資格出席即將舉行之股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年五月十四日星期二下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處，卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

### 年度業績及年報之公佈

本業績公佈已刊載於本公司網站([www.roadking.com.hk](http://www.roadking.com.hk))及香港交易及結算所有限公司披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候在上述網站刊載及(如有要求)派發予本公司股東。

### 致謝

董事會謹借此機會向股東、商業夥伴和忠誠勤奮的同事們致以衷心感謝。

承董事會命

**Road King Infrastructure Limited**  
(路勁基建有限公司\*)

主席

單偉彪

香港，二零二四年三月二十日

於本公佈刊發日期，*Road King Infrastructure Limited* (路勁基建有限公司\*)的董事會包括執行董事單偉彪先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡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。

\* 僅供識別