

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)

### 截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣73.04億元	人民幣156.87億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣221.35億元	人民幣186.44億元
高速公路項目路費收入	港幣15.94億元	港幣22.56億元
本公司擁有人應佔虧損	港幣10.27億元	港幣12.20億元
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
資產總額	港幣648.06億元	港幣731.46億元
銀行結存及現金	港幣67.16億元	港幣54.80億元
本公司擁有人應佔權益	港幣142.34億元	港幣156.96億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣19.00元	港幣20.95元
淨權益負債比率	54%	63%

\* 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») 截至二零二四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，連同二零二三年同期之比較數字，及集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3	3,468,218	6,276,976
銷售成本		<u>(3,831,805)</u>	<u>(5,582,880)</u>
(毛虧) 毛利		(363,587)	694,096
利息收入		27,249	167,021
其他收入		86,113	101,548
其他收益及損失	5	(1,105,037)	(1,066,367)
銷售費用		(144,156)	(293,828)
行政費用		(340,998)	(401,171)
出售附屬公司之收益	6	1,862,976	-
分佔聯營公司(虧損)溢利		(5,463)	7,740
分佔合作/合資企業溢利	7	454,309	724,360
財務費用	8	<u>(434,072)</u>	<u>(582,235)</u>
稅前溢利(虧損)	9	37,334	(648,836)
所得稅支出	10	<u>(430,842)</u>	<u>(232,532)</u>
期內虧損		<u>(393,508)</u>	<u>(881,368)</u>
應佔(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(1,026,865)	(1,220,253)
永續資本證券持有人		267,363	265,929
其他附屬公司之非控股權益	6	<u>365,994</u>	<u>72,956</u>
		<u>(393,508)</u>	<u>(881,368)</u>
每股虧損	12		
—基本		<u>(港幣1.37元)</u>	<u>(港幣1.63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**  
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(393,508)</u>	<u>(881,368)</u>
其他全面(支出)收益		
<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	(187,062)	225,108
分佔合資企業之其他全面收益	1,312	4,329
<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>(353,424)</u>	<u>(421,683)</u>
期內其他全面支出	<u>(539,174)</u>	<u>(192,246)</u>
期內全面支出總額	<u>(932,682)</u>	<u>(1,073,614)</u>
應佔期內全面(支出)收益總額：		
本公司擁有人	(1,462,090)	(1,390,142)
永續資本證券持有人	267,363	265,929
其他附屬公司之非控股權益	<u>262,045</u>	<u>50,599</u>
	<u>(932,682)</u>	<u>(1,073,614)</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	51,675	47,966
使用權資產	18,416	25,801
投資物業	5,271,851	5,244,882
聯營公司權益	1,005,704	1,025,706
合作／合資企業權益	13,492,251	14,732,503
遞延稅項資產	85,261	134,245
應收合作／合資企業及聯營公司款項	3,458,872	3,944,670
應收貸款	729,168	1,842,842
按公允值計入損益之財務資產	563,038	579,707
	<u>24,676,236</u>	<u>27,578,322</u>
<b>流動資產</b>		
物業存貨	26,196,902	29,426,286
應收合作／合資企業及聯營公司款項	1,593,979	1,788,591
應收其他附屬公司之非控股權益款項	1,457,007	1,615,514
應收貸款	80,360	79,289
應收賬款、按金及預付款項	2,468,486	2,637,368
預付所得稅	1,553,894	1,531,029
已抵押銀行存款	63,152	79,672
銀行結存及現金	6,715,992	5,480,197
	<u>40,129,772</u>	<u>42,637,946</u>
分類為持作出售的資產	<u>-</u>	<u>2,930,045</u>
<b>資產總額</b>	<u><b>64,806,008</b></u>	<u><b>73,146,313</b></u>

附註

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	<u>14,158,632</u>	<u>15,620,722</u>
	<b>14,233,566</b>	15,695,656
永續資本證券持有人	<b>6,957,527</b>	6,963,623
其他附屬公司之非控股權益	<u>3,460,162</u>	<u>4,538,385</u>
	<b>24,651,255</b>	27,197,664
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	<b>11,547,670</b>	12,753,149
遞延稅項負債	<b>958,549</b>	1,044,221
按公允值計入損益之財務負債	-	734,734
租賃負債	<u>8,966</u>	<u>14,558</u>
	<b>12,515,185</b>	14,546,662
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	14 <b>4,719,446</b>	5,926,025
應付合資企業及聯營公司款項	<b>5,459,013</b>	6,250,067
應付其他附屬公司之非控股權益款項	<b>1,097,619</b>	1,452,807
合約負債	<b>3,137,115</b>	3,317,085
租賃負債	<b>11,877</b>	14,227
應付所得稅	<b>3,798,358</b>	4,358,738
銀行及其他貸款	<b>8,463,384</b>	9,864,857
按公允值計入損益之財務負債	<u>952,756</u>	<u>199,719</u>
	<b>27,639,568</b>	31,383,525
與分類為持作出售資產相關的負債	<u>-</u>	<u>18,462</u>
	<b>64,806,008</b>	73,146,313

附註：

## 1. 編製基礎

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

## 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（「香港財務報告準則」）所引致之新增會計政策外，截至二零二四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二零二三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

於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會所頒佈於二零二四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，以編製集團的簡明綜合財務報表：

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
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）
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
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

本公司董事（「董事」）預期於本中期期間應用該等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。

### 3. 收入

#### (a) 來自客戶合約收入

按分部	截至二零二四年六月三十日止六個月			截至二零二三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	2,929,707	3,103	2,932,810	5,696,463	27,035	5,723,498
物業管理及服務收入	405,076	2,780	407,856	451,157	1,902	453,059
<b>總額</b>	<b>3,334,783</b>	<b>5,883</b>	<b>3,340,666</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</b>
按地區劃分市場						
內地	3,293,329	5,883	3,299,212	6,101,961	28,937	6,130,898
香港	41,454	-	41,454	45,659	-	45,659
<b>總額</b>	<b>3,334,783</b>	<b>5,883</b>	<b>3,340,666</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</b>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	2,929,707	3,103	2,932,810	5,696,463	27,035	5,723,498
隨時間確認的服務	405,076	2,780	407,856	451,157	1,902	453,059
<b>總額</b>	<b>3,334,783</b>	<b>5,883</b>	<b>3,340,666</b>	<b>6,147,620</b>	<b>28,937</b>	<b>6,176,557</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	截至二零二四年六月三十日止六個月			截至二零二三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))	3,334,783	5,883	3,340,666	6,147,620	28,937	6,176,557
商業租金及其他收入	122,057	5,495	127,552	95,801	4,618	100,419
<b>集團總收入(附註4)</b>	<b>3,456,840</b>	<b>11,378</b>	<b>3,468,218</b>	<b>6,243,421</b>	<b>33,555</b>	<b>6,276,976</b>

(c) 集團總收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業銷售及服務收入	3,340,666	6,176,557
商業租金及其他收入	127,552	100,419
<b>集團總收入</b>	<b>3,468,218</b>	<b>6,276,976</b>
<b>集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入</b>	<b>7,001,562</b>	<b>7,631,095</b>
<b>集團分佔基建合作／合資企業之路費收入</b>	<b>671,222</b>	<b>961,179</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>11,141,002</b>	<b>14,869,250</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：

	截至二零二四年六月三十日止六個月				截至二零二三年六月三十日止六個月			
	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計
	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>3,456,840</u>	<u>-</u>	<u>11,378</u>	<u>3,468,218</u>	<u>6,243,421</u>	<u>-</u>	<u>33,555</u>	<u>6,276,976</u>
分部(虧損)溢利	<u>(936,873)</u>	<u>1,689,555</u>	<u>(1,104,818)</u>	<u>(352,136)</u>	<u>(430,433)</u>	<u>253,390</u>	<u>(639,950)</u>	<u>(816,993)</u>
	於二零二四年六月三十日				於二零二三年十二月三十一日			
	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計	房地產發展 及投資	收費公路	產業投資及 資產管理	合計
	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>52,585,467</u>	<u>4,515,221</u>	<u>7,081,422</u>	<u>64,182,110</u>	<u>56,532,993</u>	<u>7,853,630</u>	<u>8,281,972</u>	<u>72,668,595</u>
分部負債	<u>(38,438,820)</u>	<u>(131,960)</u>	<u>(816,388)</u>	<u>(39,387,168)</u>	<u>(43,298,320)</u>	<u>(942,238)</u>	<u>(871,494)</u>	<u>(45,112,052)</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(虧損)溢利、分佔合作／合資企業溢利、其他收益及損失、出售附屬公司之收益、物業、機器及設備之折舊、使用權資產之折舊、相關利息收入、財務費用及相關分部之所得稅支出，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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部虧損總額	(352,136)	(816,993)
未歸類項目：		
利息收入	3,017	3,323
企業費用	(18,453)	(32,244)
財務費用	(25,936)	(35,454)
期內綜合虧損	<u>(393,508)</u>	<u>(881,368)</u>
	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
分部資產總額	64,182,110	72,668,595
未歸類資產：		
使用權資產	6,698	9,210
按金及預付款項	72,820	66,632
銀行結存及現金	544,380	401,876
綜合資產總額	<u>64,806,008</u>	<u>73,146,313</u>
分部負債總額	(39,387,168)	(45,112,052)
未歸類負債：		
應計費用	(25,477)	(16,093)
銀行及其他貸款	(734,596)	(810,294)
租賃負債	(7,512)	(10,210)
綜合負債總額	<u>(40,154,753)</u>	<u>(45,948,649)</u>

5. 其他收益及損失

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
淨匯兌虧損	(299,338)	(504,136)
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
—有關非上市實體投資	(8,518)	—
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
—有關參與權	4,182	(8,024)
—有關具有贖回權之出售貸款	(36,333)	5,855
優先票據回購之收益	344,175	—
出售／撇銷物業、機器及設備之淨(虧損)收益	(2,219)	380
應收貸款之減值虧損	(639,984)	(250,855)
應收合資企業款項之減值虧損	(176,489)	(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	(5,665)	(136,711)
投資物業之公允值變動	(284,848)	77,979
	<u>(1,105,037)</u>	<u>(1,066,367)</u>

## 6. 出售附屬公司之收益

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

出售組別於出售事項完成日期之總資產淨值如下：

	千港元
現金代價	<u>4,902,000</u>
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
合作企業權益	2,983,989
應收合作企業款項	79,991
銀行結存及現金	11
應付集團公司款項	(40,821)
遞延稅項負債	<u>(24,966)</u>
出售資產淨值	<u>2,998,204</u>
<b>出售收益：</b>	
現金代價	4,902,000
直接交易成本及費用	(40,820)
出售資產淨值	<u>(2,998,204)</u>
稅前出售收益	1,862,976
所得稅支出	<u>(372,511)</u>
<b>稅後出售淨收益</b>	<u><u>1,490,465</u></u>
— 本公司擁有人應佔	<u><u>1,117,849</u></u>
— 其他附屬公司之非控股權益應佔	<u><u>372,616</u></u>

於本期間，其他附屬公司之非控股權益應佔溢利大幅上升，主要因為包含了上述出售事項的稅後淨收益約港幣372,616,000元。

## 7. 分佔合作／合資企業溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	420,165	623,368
減分佔：		
收費公路經營權攤銷	(75,560)	(134,265)
所得稅抵免(支出)	13,097	(121,572)
	<u>357,702</u>	<u>367,531</u>
分佔房地產及其他合資企業之溢利	96,607	356,829
	<u>454,309</u>	<u>724,360</u>

## 8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款利息	657,473	941,600
租賃負債利息	617	1,066
其他利息及財務費用	66,237	65,900
	<u>724,327</u>	<u>1,008,566</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(290,255)	(426,331)
	<u>434,072</u>	<u>582,235</u>

## 9. 稅前溢利(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前溢利(虧損)已扣除下列項目：		
使用權資產之折舊	7,101	10,452
物業、機器及設備之折舊	5,836	10,602
	<u>12,937</u>	<u>21,054</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	(136)	(143)
	<u>12,801</u>	<u>20,911</u>
確認為費用的存貨成本 (含存貨減值港幣110,865,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣136,830,000元))	3,390,921	5,161,455
及計入下列項目：		
銀行利息收入	19,969	39,263
	<u>19,969</u>	<u>39,263</u>

## 10. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內稅項：		
香港利得稅	1,468	-
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	409,665	117,190
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	49,240	92,942
預扣稅	64,685	54,065
	<u>525,058</u>	<u>264,197</u>
遞延稅項	(94,216)	(31,665)
	<u>430,842</u>	<u>232,532</u>

香港利得稅乃根據來自香港的估計應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅乃根據集團經營所在國家本年度的估計應評稅利潤，按現行適當稅率計算。稅率範圍從10%至25%。二零二四年六月三十日止六個月的企業所得稅包括出售中國內地四個高速公路項目的所得稅港幣372,511,000元。進一步詳情可參考附註6。

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

## 11. 已付股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
不派付二零二三年末期股息 （截至二零二三年六月三十日止六個月： 不派付二零二二年末期股息）	-	-

董事會宣佈不派發截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息。

## 12. 每股虧損

用於計算本公司擁有人應佔每股基本虧損的資料詳列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	<b>(1,026,865)</b>	(1,220,253)
	股份數目	股份數目
	千股	千股
用於計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<b>749,337</b>	749,337

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間沒有已發行具攤薄潛力之普通股，因此沒有列示每股攤薄後虧損。

## 13. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年	二零二三年
	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(附註)：		
60日內	121,545	109,545
61至90日內	4,679	1,261
超過90日	<b>26,138</b>	106,812
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	<b>152,362</b>	217,618
預付土地開發成本	<b>547,645</b>	555,556
支付收購物業存貨之按金	<b>401,305</b>	518,119
預付增值稅及其他稅項	<b>582,809</b>	528,926
應收代價	<b>24,644</b>	25,000
其他應收賬款、按金及預付款項	<b>759,721</b>	792,149
	<b>2,468,486</b>	2,637,368

附註：

應收賬款主要由銷售物業產生。售出物業之代價乃根據相關買賣協議條款支付，一般為協議日後60至90日內。就集團大部份的房地產開發項目，預售合約代價將於向買方交付物業前悉數收取。

#### 14. 應付賬款及應計費用

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	302,731	355,202
61至90日內	19,732	6,146
超過90日	934,378	988,938
	<u>1,256,841</u>	<u>1,350,286</u>
預提工程款	<u>1,925,424</u>	<u>2,918,137</u>
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	196,147	246,839
收購合資企業之應付代價	218,134	221,285
應付其他附屬公司之非控股權益之股息	38,657	–
工程相關按金	241,110	265,626
其他應付賬款	843,133	923,852
	<u>4,719,446</u>	<u>5,926,025</u>

#### 15. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二四年六月三十日，集團之資產總額減流動負債為港幣37,166,440,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣41,744,326,000元)。於二零二四年六月三十日，集團之流動資產淨額為港幣12,490,204,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣14,166,004,000元)。

## 股息

董事會宣佈不派發截至二零二四年六月三十日止六個月的任何中期股息。

## 業務回顧

### 二零二四年上半年業績

集團(包括合作／合資及聯營企業項目)二零二四年上半年實現物業銷售額等值人民幣73.04億元，較去年同期下降約53%。高速公路項目路費收入等值港幣15.94億元，較去年同期下降約29%，主要歸因於二零二四年四月完成出售內地四條高速公路後不再計入相關業績。二零二四年上半年集團錄得股東應佔虧損港幣10.27億元，每股虧損為港幣1.37元。集團銀行結存及現金餘額為港幣67.16億元，每股淨資產為港幣19.00元。

### 業務簡報

二零二四年上半年，內地房地產市場延續築底行情，房地產下行壓力仍較大。作為內地支柱產業，房地產的穩定對社會經濟的發展有十分重要的作用，故此今年上半年政府不斷出臺利好政策，例如「5.17」一攬子房地產新政，其中包括降首付、降利率、取消商業貸款利率下限、去庫存政策等等，望能提振市場信心，釋放穩定市場信號。但由於居民收入預期與房價下跌預期尚未明顯改善，市場的反應並不積極，樓市復甦動能依舊不足，政策效果及其持續性有限。同樣，香港政府於今年二月份對樓市全面「撤辣」，有助釋放短期購買力，但高利率及整體市場下行趨勢對樓市構成壓力，購房者的信心和預期修復還需更多的利好政策和時間，企業銷售仍面臨嚴峻的挑戰。

受房地產市場持續下行、銷售低迷影響，二零二四年上半年集團只實現物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)合共人民幣73.04億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣67.12億元及銷售協議待轉合同為人民幣5.92億元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區，銷售均價每平方米人民幣19,000元，其中香港項目銷售均價為每平方米港幣230,000元，內地項目銷售均價為每平方米人民幣14,400元。



二零二四年上半年，香港樓市表現低迷，物業銷售未如理想。第一季度，晉環受撤辣措施所帶動，銷售有所回升，但第二季度因競盤降價促銷，引致晉環銷售急跌直下。二零二四年上半年，香港三個項目銷售額合共港幣19.50億元。凱和山於今年七月份取得地契滿意紙，並計劃在第三季度交付。

二零二四年上半年，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221.35億元，交付8,400戶，面積約77萬平方米。期內物業交付額增加，主要因位於上海的虹橋璀璨公館於期內集中交付已售物業予業主，交付額達人民幣95.40億元。因房地產市場持續下行，集團交付的物業價格進一步下降，引致期內出現交付毛虧約港幣3.64億元，毛虧率約10%。

二零二四年上半年，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，國央企仍為拿地主力。集團為預留資金償還貸款，暫停參與拍地，故此期內未獲取新項目或地塊。截至二零二四年六月三十日，集團土地儲備合共約295萬平方米，其中已銷售但未交付的面積為64萬平方米。

二零二四年上半年，集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為296,500架次及港幣15.94億元，較去年同期分別下跌19%及29%。

集團印尼高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為89,900架次及港幣9.19億元，較去年同期分別下跌2%及上升16%。路費收入顯著上升，主要得益於印尼所有高速公路項目均在二零二三年下半年成功獲得調高收費費率，其中SN和SB高速公路項目均獲得特別費率上調批准，增幅分別達約25%和29%。另外兩個項目亦成功獲得約8%的常規費率上調批准。

集團內地高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為206,600架次及港幣6.75億元，較去年同期分別下跌24%及54%，主要由於集團對唐津項目之收費權於二零二三年四月十九日終止及集團於二零二四年四月二十二日完成出售集團持有的全部內地公路業務權益予Cornerstone Holdings Limited (佳選控股有限公司)，導致內地公路業務的收入貢獻比去年同期大幅下降。但集團出售內地公路業務權益確認了出售稅後淨收益港幣14.90億元(集團佔比約為港幣11.18億元)，對集團二零二四年的溢利及現金流帶來正面的影響。

二零二四年上半年，集團分佔印尼高速公路項目合資企業溢利為港幣2.24億元，較去年同期增加1.45億元，主要受惠於印尼高速公路項目調高收費費率以及落實使用新的稅務條例，延長稅務層面的攤銷年限，並確認一次性可供抵銷未來溢利的累計未動用稅項虧損為遞延稅項資產。集團公路分部溢利(包括上述出售收益及扣除總部支出和稅費後)為港幣16.90億元。剔除一次性出售收益及相關稅費後，集團公路分部溢利為港幣2.00億元，較去年同期下跌港幣5,300萬元，主要因為出售全部內地高速公路業務權益後，餘下業務的盈利規模縮小。

其他原產業業務，主要包括房地產基金投資及文旅業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減，關閉非核心業務及出售非核心資產。往後，集團將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣142.34億元(二零二三年十二月三十一日：港幣156.96億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣19.00元(二零二三年十二月三十一日：港幣20.95元)。

於二零二四年六月三十日，集團資產總額為港幣648.06億元(二零二三年十二月三十一日：港幣731.46億元)，銀行結存及現金為港幣67.16億元(二零二三年十二月三十一日：港幣54.80億元)，其中94%為人民幣，餘下的6%主要為美元或港元。

於二零二四年六月三十日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為54%及35%。集團的淨權益負債比率指集團之付息借貸總額(不包括來自合資企業及聯營公司之貸款)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。

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。貸款總額減少，主要因房地產融資市場持續低迷，信貸再融資仍未恢復所致。

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含未償還本金額16.58億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。

二零二四年上半年，內地政府不斷出臺利好政策，包括「5.17」一攬子房地產新政策，望能提振市場信心，釋放穩定市場信號，惟市場的反應並不積極，購房者及各大銀行態度仍然謹慎，大多數房企仍面臨經營困難及流動性危機。

鑑於今年市況不明朗，集團積極推進並於二零二四年第三季度完成其離岸債務管理工作（「債務管理工作」），包括提前償還部分本金合共港幣25.60億元（含3.22億美元及港幣5,400萬元），以及延長擔保優先票據以及銀團貸款的到期日。因此，大部分集團的離岸債務償還計劃已得到妥善管理。

擔保優先票據和銀團貸款的最終到期日分別延長3.5年和2年，不僅避免了集團的即時違約風險，同時也為集團提供了喘息空間，讓集團能夠專注於核心業務發展、保全和實現其優質資產的最佳價值，爭取實現可持續的資本結構，為業務復甦和恢復正常鋪平道路。這也有利於集團自二零二一年公開債務資本市場交易以來重建投資者關係。

債務管理工作還包括將集團永續資本證券分派率的重置日期延遲3.5年，以避免現金分派急劇上升。有關詳情，可參閱由本公司於六月份至八月份發佈的公佈。

為了讓各持份者更好地了解債務管理工作的結果，集團特此提供以下假設債務管理工作於二零二四年六月三十日完成的備考財務資料摘要，僅供參考：

集團貸款的到期情況變化如下：

	二零二四年六月三十日			
	按未經審核 中期綜合 財務報表 百萬港元	佔比 %	按備考基礎 (註) 百萬港元	佔比 %
<b>須於以下期間償還：</b>				
一年內或按要求	8,463	42%	3,005	17%
一年後但兩年內	5,538	28%	664	4%
兩年後但五年內	4,656	23%	6,310	36%
超過五年	1,354	7%	7,472	43%
<b>借貸總額</b>	<b>20,011</b>	<b>100%</b>	<b>17,451</b>	<b>100%</b>

註：假設債務管理工作於二零二四年六月三十日完成。

往後集團將持續採取穩健的財政及庫務政策，密切監控現金流和市場變化，妥善管理流動性和債務。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，銀行結存港幣6,300萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,000萬元)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105.95億元(二零二三年十二月三十一日：港幣79.55億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

於二零二四年六月三十日，集團未償還本金額為港幣8.14億元(二零二三年十二月三十一日：港幣22.23億元)的借款以本公司若干附屬公司或／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，二零二四年上半年，人民幣持續貶值，集團錄得匯兌淨虧損約為港幣2.99億元。

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

於二零二四年六月三十日，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36.08億元(二零二三年十二月三十一日：港幣37.26億元)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。

於二零二四年六月三十日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣25.51億元(二零二三年十二月三十一日：港幣23.82億元)的擔保。

## 僱員

集團於二零二四年六月三十日的僱員總數為3,573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4.13億元。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。預期中央政府及地方政府將持續推出更多「穩市場」、「去庫存」舉措，促進「好房子」建設的配套政策，推廣「收舊換新」模式；金融方面將繼續改善企業融資環境，滿足企業合理需求，但相關政策的效果及持續性，仍有待觀察。同時，土地市場受市場下行影響，上半年土地成交規模為近年來新低，下半年一、二線與三、四線城市分化將愈發明顯。預期市場全面復甦仍需要一段時間，下半年市場不容樂觀。考慮企業資金及市場不確定風險，集團的拿地決策將更審慎。

如上所述，當前內地經濟運行面臨挑戰，國內需求不足，企業經營困難；加上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，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。

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，力保交付及嚴控現金流。

公路業務方面，集團將重點優化印尼高速公路項目的經營，達到降本增效提高收益。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組合，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，集團贖回以下由RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited發行之擔保優先票據：

### *RKPF Overseas 2019 (A) Limited*

- (a) 於二零二四年到期之4.8億美元按6.7厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零二八年三月，「二零二八年三月票據」)之本金總額21,500,000美元，緊隨其後二零二八年三月票據未償還本金金額為301,231,000美元；
- (b) 於二零二五年到期之3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零二八年九月，「二零二八年九月票據」)之本金總額2,345,000美元，緊隨其後二零二八年九月票據未償還本金金額為194,621,000美元；及
- (c) 於二零二五年到期之4.156億美元按6厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零二九年三月，「二零二九年三月票據」)之本金總額19,954,000美元，緊隨其後二零二九年三月票據未償還本金金額為186,385,000美元。

### *RKPF Overseas 2020 (A) Limited*

- (a) 於二零二六年到期之5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零二九年七月，「二零二九年七月票據」)之本金總額12,000,000美元，緊隨其後二零二九年七月票據未償還本金金額為488,000,000美元；及
- (b) 於二零二六年到期之5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據(到期日延長至二零三零年一月，「二零三零年一月票據」)之本金總額12,000,000美元，緊隨其後二零三零年一月票據未償還本金金額為488,000,000美元。

除上文所披露以外，截至二零二四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。

根據二零二八年三月票據、二零二八年九月票據、二零二九年三月票據、二零二九年七月票據及二零三零年一月票據(統稱，「經修訂計息日期票據」)於二零二四年七月三日舉行的各持有人大會及於二零二四年七月十八日發出有關經修訂計息日期票據的按面值要求贖回通告，緊隨二零二四年六月三十日後集團已贖回本金金額合共約257,560,000美元之經修訂計息日期票據。

變動詳情載列如下：

	二零二八年三月 票據本金金額 美元	二零二八年九月 票據本金金額 美元	二零二九年三月 票據本金金額 美元	二零二九年七月 票據本金金額 美元	二零三零年一月 票據本金金額 美元
於二零二四年六月三十日	301,231,000	194,621,000	186,385,000	488,000,000	488,000,000
提呈要約	(10,980,000)	(11,460,000)	(10,160,000)	(12,250,000)	(4,745,000)
提早還款	(65,306,475)	(18,316,100)	(17,622,500)	(38,060,000)	(38,660,400)
按面值要求贖回	(18,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)	(3,000,000)
	<u>206,944,525</u>	<u>161,844,900</u>	<u>155,602,500</u>	<u>434,690,000</u>	<u>441,594,600</u>
未償還本金金額					

詳情請參閱由本公司及／或RKPF Overseas 2019 (A) Limited及RKPF Overseas 2020 (A) Limited 於六月份至八月份所發佈的公佈。

## 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二零二四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

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則所載之所有適用的守則條文。

## 中期業績及中期報告之公佈

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



## 致謝

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

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

香港，二零二四年八月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡潯女士及徐恩利先生，以及獨立非執行董事黃偉豪先生、許淑嫻女士、張漢傑先生及何大衛先生。