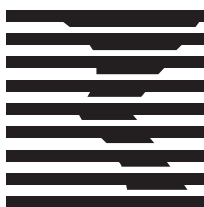


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 業績公佈

摘要

	二零二零年	二零一九年
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣440.47億元	人民幣427.65億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣327.94億元	人民幣322.00億元
高速公路項目路費收入	人民幣27.25億元	人民幣31.62億元
年度溢利	港幣27.84億元	港幣36.77億元
資產總額	港幣1,032.81億元	港幣907.88億元
銀行結存及現金	港幣140.56億元	港幣144.51億元
本公司擁有人應佔權益	港幣209.28億元	港幣188.66億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣27.93元	港幣25.18元
每股盈利	港幣2.30元	港幣4.04元
每股股息(中期及擬派末期)	港幣0.75元	港幣1.18元

* 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」)截至二零二零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，及集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	24,196,103	21,494,796
銷售成本		(17,689,510)	(13,985,909)
毛利		6,506,593	7,508,887
利息收入		244,588	492,564
其他收入		83,574	117,384
其他收益及損失	5	259,652	(114,934)
銷售費用		(763,170)	(572,886)
行政費用		(961,668)	(1,043,163)
分佔聯營公司溢利		70,040	122,326
分佔合作／合資企業溢利	6	466,586	1,166,535
財務費用	7	(1,172,693)	(916,766)
稅前溢利	8	4,733,502	6,759,947
所得稅支出	9	(1,949,906)	(3,083,321)
年度溢利		2,783,596	3,676,626
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,722,848	3,028,005
永續資本證券持有人		527,775	371,395
附屬公司之非控股權益		532,973	277,226
		2,783,596	3,676,626
每股盈利	11		
— 基本		港幣2.30元	港幣4.04元
— 攤薄後		不適用	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利	2,783,596	3,676,626
其他全面收益(支出)		
隨後可能重分類至損益之項目：		
指定為現金流對沖所用之對沖工具之公允值虧損	(53,111)	—
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>1,364,932</u>	<u>(767,495)</u>
年度其他全面收益(支出)總額	<u>1,311,821</u>	<u>(767,495)</u>
年度全面收益總額	<u><u>4,095,417</u></u>	<u><u>2,909,131</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	2,871,079	2,342,725
永續資本證券持有人	527,775	371,395
附屬公司之非控股權益	<u>696,563</u>	<u>195,011</u>
	<u><u>4,095,417</u></u>	<u><u>2,909,131</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	81,905	183,361
使用權資產	105,585	162,712
投資物業	4,046,258	3,813,082
聯營公司權益	1,433,375	908,599
合作／合資企業權益	13,843,087	12,003,959
遞延稅項資產	214,939	133,505
應收合作／合資企業款項	9,869,288	7,216,954
應收貸款	1,384,570	1,043,766
按公允值計入損益之財務資產	328,751	361,567
長期預付款項	12	36,867
	31,307,758	25,864,372
流動資產		
物業存貨	47,864,974	39,320,944
預付租賃土地款	–	2,142,964
應收合作／合資企業款項	3,939,385	3,243,624
應收附屬公司之非控股權益款項	1,672,435	–
應收貸款	551,420	426,168
應收賬款、按金及預付款項	12	3,310,290
預付所得稅	1,352,193	1,170,993
按公允值計入損益之財務資產	–	136,086
已抵押銀行存款	114,799	721,760
銀行結存及現金	14,055,969	14,450,838
	71,973,129	64,923,667
資產總額	103,280,887	90,788,039

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		74,934	74,934
儲備		20,852,911	18,791,115
		<u>20,927,845</u>	<u>18,866,049</u>
永續資本證券		6,952,437	6,961,919
附屬公司之非控股權益		5,161,572	2,736,049
		<u>33,041,854</u>	<u>28,564,017</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		24,631,423	21,822,290
遞延稅項負債		1,172,600	1,058,752
按公允值計入損益之財務負債		17,409	—
衍生金融工具		53,111	—
租賃負債		89,609	141,566
		<u>25,964,152</u>	<u>23,022,608</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	10,685,326	10,400,432
應付合資企業及聯營公司款項		4,431,961	2,897,818
應付附屬公司之非控股權益款項		1,424,335	2,763,049
合約負債		7,819,246	8,481,912
租賃負債		26,357	27,087
應付所得稅		5,831,694	5,797,741
銀行及其他貸款		13,424,768	8,319,005
按公允值計入損益之財務負債		182,672	105,412
其他財務負債		448,522	408,958
		<u>44,274,881</u>	<u>39,201,414</u>
權益及負債總額		<u>103,280,887</u>	<u>90,788,039</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

2.1 本年度強制生效的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二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的「香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂」及下列香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

於本年度應用「香港財務報告準則中對概念框架的參照之修訂」及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。

2.2 已頒佈但尚未生效之新訂及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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒 – 相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的參照 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段 ⁵
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 ³
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) ¹
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 – 擬定用途前之所得款項 ²
香港財務報告準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則的 年度改進 ²

¹ 適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間。

² 適用於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間。

³ 適用於確定日期或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間。

⁵ 適用於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間。

董事預期應用所有新訂及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。

3. 收入

(a) 集團來自客戶合約收入之分類

按分部	二零二零年			二零一九年		
	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						
物業銷售收入	23,147,870	131,278	23,279,148	20,057,229	300,007	20,357,236
物業管理及服務收入	765,475	10,919	776,394	784,905	35,916	820,821
總額	23,913,345	142,197	24,055,542	20,842,134	335,923	21,178,057
按地區劃分市場						
香港	1,875,260	-	1,875,260	-	-	-
內地	22,038,085	142,197	22,180,282	20,842,134	335,923	21,178,057
總額	23,913,345	142,197	24,055,542	20,842,134	335,923	21,178,057
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	23,147,870	131,278	23,279,148	20,057,229	300,007	20,357,236
隨時間確認的服務	765,475	10,919	776,394	784,905	35,916	820,821
總額	23,913,345	142,197	24,055,542	20,842,134	335,923	21,178,057

(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	二零二零年			二零一九年		
	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))	<u>23,913,345</u>	<u>142,197</u>	<u>24,055,542</u>	<u>20,842,134</u>	<u>335,923</u>	<u>21,178,057</u>
基金投資收入	-	46,641	46,641	-	193,932	193,932
來自商業之租金及其他收入	<u>93,251</u>	<u>669</u>	<u>93,920</u>	<u>119,592</u>	<u>3,215</u>	<u>122,807</u>
其他收入	<u>93,251</u>	<u>47,310</u>	<u>140,561</u>	<u>119,592</u>	<u>197,147</u>	<u>316,739</u>
集團總收入(附註4)	<u>24,006,596</u>	<u>189,507</u>	<u>24,196,103</u>	<u>20,961,726</u>	<u>533,070</u>	<u>21,494,796</u>

(c) 集團總收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售及服務收入	24,055,542	21,178,057
基金投資收入	46,641	193,932
來自商業之租金及其他收入	<u>93,920</u>	<u>122,807</u>
集團總收入	<u>24,196,103</u>	<u>21,494,796</u>
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	<u>6,284,503</u>	<u>8,116,672</u>
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	<u>1,302,544</u>	<u>1,556,856</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>31,783,150</u>	<u>31,168,324</u>

4. 分部資料

向集團主要營運決策者呈報以便進行資源分配及表現評估的資料之集團經營分部如下：

- 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 — 結合基金、文旅商產業，以發展及投資房地產業務（娛樂及內容開發的內地業務已經於本年度出售）

集團並無其他經營分部合計達至需獨立呈列作集團之呈報分部。

集團回顧年度之經營及呈報分部收入、溢利、資產、負債及其他資料之分析如下：

	二零二零年				二零一九年			
	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 (經重列)	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元 (經重列)
分部收入	<u>24,006,596</u>	<u>-</u>	<u>189,507</u>	<u>24,196,103</u>	<u>20,961,726</u>	<u>-</u>	<u>533,070</u>	<u>21,494,796</u>
分部溢利(虧損)	<u>3,659,730</u>	<u>170,075</u>	<u>(974,741)</u>	<u>2,855,064</u>	<u>3,101,007</u>	<u>622,536</u>	<u>8,682</u>	<u>3,732,225</u>
分部資產(包括 合作／合資企業及 聯營公司權益)	<u>85,810,067</u>	<u>6,035,653</u>	<u>9,515,000</u>	<u>101,360,720</u>	<u>74,550,446</u>	<u>5,922,164</u>	<u>8,338,346</u>	<u>88,810,956</u>
分部負債	<u>(65,638,092)</u>	<u>(318,436)</u>	<u>(1,999,178)</u>	<u>(67,955,706)</u>	<u>(56,494,074)</u>	<u>(479,818)</u>	<u>(3,455,149)</u>	<u>(60,429,041)</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。

分部溢利乃指各分部所賺取之溢利，包括分佔聯營公司溢利、分佔合作／合資企業溢利、出售附屬公司之虧損、出售合資企業權益之收益、出售／撇銷物業、機器及設備之淨虧損、應收貸款、其他應收賬款及長期預付款項之減值虧損、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)收益、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、淨匯兌收益(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、長期預付款項、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業款項、應收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、其他財務負債、衍生金融工具及遞延稅項負債。

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、投資物業以及對合作／合資企業及聯營公司之資本出資。

(b) 分部溢利總額、分部資產總額及分部負債總額之調節表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
分部溢利總額	2,855,064	3,732,225
未歸類項目：		
利息收入	10,544	38,862
企業收入	75,591	—
企業費用	(26,502)	(18,423)
財務費用	(131,101)	(76,038)
綜合年度溢利	2,783,596	3,676,626
分部資產總額	101,360,720	88,810,956
未歸類資產：		
物業、機器及設備	4	10
使用權資產	27,118	32,731
按金及預付款項	24,975	18,093
按公允值計入損益之財務資產	—	13,610
銀行結存及現金	1,868,070	1,912,639
綜合資產總額	103,280,887	90,788,039
分部負債總額	(67,955,706)	(60,429,041)
未歸類負債：		
應計費用	(5,628)	(6,800)
銀行及其他貸款	(2,239,948)	(1,754,805)
按公允值計入損益之財務負債	(9,467)	—
租賃負債	(28,284)	(33,376)
綜合負債總額	(70,239,033)	(62,224,022)

(c) 其他分部資料

	二零二零年					二零一九年				
	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	未歸類 千港元	綜合總額 千港元	房地產 發展及投資 千港元	收費公路 千港元 (經重列)	產業投資 及資產管理 千港元	未歸類 千港元	綜合總額 千港元 (經重列)
計入分部溢利(虧損)包括以下項目：										
利息收入	192,262	21,870	19,912	10,544	244,588	424,564	21,270	7,868	38,862	492,564
出售附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	(285)	-	-	-	(285)
出售合資企業權益之收益	-	-	-	-	-	10,323	1,966	-	-	12,289
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨收益(虧損)	148	-	(94,511)	-	(94,363)	963	-	(33,971)	104	(32,904)
其他應收賬款之減值虧損	-	-	(12,943)	-	(12,943)	-	-	-	-	-
應收貸款之減值虧損	-	-	(104,027)	-	(104,027)	-	-	(40,417)	-	(40,417)
長期預付款項之減值虧損	-	-	(36,913)	-	(36,913)	-	-	(33,975)	-	(33,975)
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)收益	(931)	-	(6,162)	-	(7,093)	17,352	-	40,982	-	58,334
投資物業之公允值變動	(65,719)	-	(119,556)	-	(185,275)	42,247	-	(23,896)	-	18,351
物業、機器及設備之折舊	(16,061)	(642)	(5,393)	(6)	(22,102)	(18,698)	(446)	(4,571)	(9)	(23,724)
使用權資產之折舊	(18,131)	(5,677)	(5,157)	(6,986)	(35,951)	(16,668)	(5,646)	(9,424)	(950)	(32,688)
財務費用	(658,219)	(781)	(382,592)	(131,101)	(1,172,693)	(697,214)	(1,054)	(142,460)	(76,038)	(916,766)
所得稅(支出)減免	(1,954,196)	(18,052)	22,342	-	(1,949,906)	(3,039,238)	(30,783)	(13,300)	-	(3,083,321)
分佔聯營公司溢利(虧損)	103,904	-	(33,864)	-	70,040	-	-	122,326	-	122,326
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	287,329	273,951	(94,694)	-	466,586	308,937	716,318	141,280	-	1,166,535
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	66,836	10,917	714	27,118	105,585	76,444	17,018	36,519	32,731	162,712
聯營公司權益	513,439	-	919,936	-	1,433,375	-	-	908,599	-	908,599
合作/合資企業權益	7,297,695	4,412,430	2,132,962	-	13,843,087	5,652,138	4,371,736	1,980,085	-	12,003,959
按公允值計入損益之財務資產	-	-	328,751	-	328,751	122,476	-	361,567	13,610	497,653
年度非流動資產之增加	1,849,819	112,165	36,350	-	1,998,334	844,235	1,249,225	198,141	-	2,291,601

(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。

(e) 地區性之資料

集團之收入全數來自內地及香港的客戶，而集團之非流動資產總額(不包括遞延稅項資產及金融工具)超過80%位於內地，其餘之非流動資產則主要位於香港及印尼。

(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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
淨匯兌收益(虧損)	979,067	(118,391)
按公允值計入損益之財務(負債)資產之公允值變動		
— 有關外幣掉期合約	(229,585)	142,109
	749,482	23,718
按公允值計入損益之財務資產之公允值變動		
— 有關上市/非上市實體之投資	(49,216)	(120,045)
出售附屬公司之虧損	—	(285)
出售合資企業權益之收益	—	12,289
出售/撤銷物業、機器及設備之淨虧損	(94,363)	(32,904)
其他應收賬款之減值虧損	(12,943)	—
應收貸款之減值虧損	(104,027)	(40,417)
長期預付款項之減值虧損	(36,913)	(33,975)
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)收益	(7,093)	58,334
投資物業之公允值變動	(185,275)	18,351
	259,652	(114,934)

6. 分佔合作/合資企業溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔基建合作/合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	648,793	1,170,912
減分佔：收費公路經營權攤銷	(287,055)	(248,646)
所得稅支出	(87,787)	(205,948)
	273,951	716,318
分佔其他合資企業之溢利	192,635	450,217
	466,586	1,166,535

7. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借款利息	2,304,136	1,870,497
租賃負債之利息	7,343	7,723
其他利息及財務費用	238,587	350,632
	<u>2,550,066</u>	<u>2,228,852</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(1,377,373)</u>	<u>(1,312,086)</u>
	<u>1,172,693</u>	<u>916,766</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6.17%（二零一九年：6.36%）計算。

8. 稅前溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	22,322	24,342
使用權資產之折舊	35,951	32,688
	<u>58,273</u>	<u>57,030</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(220)</u>	<u>(618)</u>
	<u>58,053</u>	<u>56,412</u>
租期於12個月內完結之短期租賃之相關費用	9,458	10,826
工資及其他福利	1,039,084	1,005,529
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣303,000元 （二零一九年：港幣330,000元））	94,532	132,715
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(153,771)</u>	<u>(200,561)</u>
	<u>979,845</u>	<u>937,683</u>
員工成本總額（不包括董事酬金）		
審計費用	4,980	4,710
已確認為銷售成本之物業存貨	17,232,473	13,552,090
及計入下列項目：		
銀行利息收入	<u>119,200</u>	<u>108,306</u>

9. 所得稅支出

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	64,198	—
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,182,533	1,508,327
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	663,176	1,378,252
中國預扣稅	40,232	30,892
	<u>1,950,139</u>	<u>2,917,471</u>
遞延稅項	(233)	165,850
	<u>1,949,906</u>	<u>3,083,321</u>

香港利得稅是根據來自香港的應評稅利潤，按稅率16.5%作出撥備。

企業所得稅按法定稅率25%計算。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
派付二零一九年末期股息每股港幣0.88元 (二零一九年：二零一八年末期股息每股港幣0.88元)	659,416	659,416
派付二零二零年中期股息每股港幣0.20元 (二零一九年：二零一九年中期股息每股港幣0.30元)	149,867	224,801
	<u>809,283</u>	<u>884,217</u>

於報告期完結後，董事會於二零二一年三月二十三日建議二零二零年末期股息每股港幣0.55元，合共約港幣4.12億元。由於末期股息並沒有於呈報期完結前宣佈派發，故此數額並無於綜合財務報表內列為負債。

建議派付之末期股息乃按二零二一年三月二十三日已發行股份749,336,566股之基準計算。

11. 每股盈利

用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利的資料詳列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>1,722,848</u>	<u>3,028,005</u>
	二零二零年 股份數目 千股	二零一九年 股份數目 千股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	<u>749,337</u>	<u>749,337</u>

二零二零年及二零一九年度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盈利。

12. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析(附註)：		
60日內	242,940	38,702
61日至90日內	10,733	5,281
超過90日	<u>36,258</u>	<u>44,715</u>
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收賬款	289,931	88,698
預付土地開發成本	584,112	555,556
支付收購物業存貨之按金	644,930	1,915,051
預付增值稅及其他稅項	215,037	138,468
物業、機器及設備及投資物業之預付款項	-	36,867
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>687,944</u>	<u>612,517</u>
應收賬款、按金及預付款項總額	2,421,954	3,347,157
減：金額分類為非流動資產	<u>-</u>	<u>(36,867)</u>
金額分類為流動資產	<u>2,421,954</u>	<u>3,310,290</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，集團會考慮應收賬款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作出信貸虧損撥備。

13. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	1,057,611	836,751
61日至90日內	22,670	31,576
超過90日	1,080,965	1,115,718
	<u>2,161,246</u>	<u>1,984,045</u>
應付票據		
60日內	9,461	5,375
61日至90日內	11,682	5,146
超過90日	139	6,388
	<u>21,282</u>	<u>16,909</u>
預提工程款	<u>5,672,305</u>	<u>4,786,513</u>
	<u>7,854,833</u>	<u>6,787,467</u>
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	796,862	718,887
收購附屬公司及合資企業之應付代價	238,087	969,825
應付附屬公司之非控股權益之股息	152,570	225,000
其他應付賬款	1,642,974	1,699,253
	<u>10,685,326</u>	<u>10,400,432</u>

14. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二零年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣59,006,006,000元(二零一九年：港幣51,586,625,000元)。於二零二零年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣27,698,248,000元(二零一九年：港幣25,722,253,000元)。

股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.55元(二零一九年：港幣0.88元)予二零二一年六月二日星期三登記在本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。待股東在即將舉行之股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零二一年六月三十日星期三或之前派付(如批准)。

暫停辦理股份過戶登記

符合出席即將舉行之股東週年大會及於會上投票之資格

本公司將由二零二一年五月二十日星期四至二零二一年五月二十五日星期二(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，最遲須於二零二一年五月十八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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

符合獲派建議末期股息之資格

本公司亦將由二零二一年六月一日星期二至二零二一年六月二日星期三(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。為符合獲派建議末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年五月三十一日星期一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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。

管理層討論及分析

二零二零年業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團(包括合作／合資及聯營企業項目)實現物業銷售額人民幣440.47億元及高速公路項目路費收入人民幣27.25億元，合共人民幣467.72億元。集團年度溢利達港幣27.84億元，每股盈利港幣2.30元，每股淨資產為港幣27.93元。

業務概況

內地房地產銷售市場於第一季度因2019冠狀病毒疫情(「疫情」)衝擊下基本陷入停滯，但隨著疫情趨穩，第二季度逐漸回暖，下半年市場平穩運行。雖然年內銷售窗口關閉接近兩個月，但通過集團運營團隊緊貼市場走勢，堅持平衡銷量和利潤的經營原則，齊心協力衝刺銷售，二零二零年內地實現物業銷售額人民幣421.93億元，與二零一九年相若。

二零二零年，內地土地市場熱度呈前低後高狀況，下半年推地規模較上半年大幅提高。集團抓緊時機，在下半年競得十一幅新土地，全年合共競得十五幅新土地，樓面面積合共154萬平方米，主要為快周轉的項目，以補充土地儲備及支持未來兩年的發展規模。截至二零二零年十二月三十一日，集團的土地儲備約為704萬平方米。

香港現有三個項目運作正常，工程按計劃進行中。元朗山水盈於二零二零年十月取得滿意紙，並於十一月份開始進行交樓。年內因疫情反覆，山水盈的銷情也受到一定影響，二零二零年實現銷售額港幣21.65億元，項目累計實現銷售額港幣27.55億元。黃竹坑晉環項目售樓處已完成裝修，預計於二零二一年上半年預售。屯門掃管笏項目的筏板基礎工程已完成，並已開始地庫及上蓋工程。

二零二零年年初，疫情爆發導致內地春節假期免收費期額外延長9天及於二月十七日至五月五日期間連續79天免收車輛通行費，集團高速公路項目上半年路費收入大受影響。內地高速公路項目二零二零年全年路費收入為人民幣23.20億元，較二零一九年下跌27%，但日均混合車流量錄得26.08萬架次，與二零一九年持平。於五月六日恢復收費後，路費收入逐步恢復至正常水平，下半年路費收入為人民幣16.49億元，比二零一九年同期上升5%。新收購的印尼高速公路年內路費收入同樣受到疫情影響而下跌，全年實現路費收入為人民幣4.05億元。集團預期隨著疫情逐漸受控，經濟活動逐步恢復，路費收入會穩步增長，高速公路業務將持續提供穩定現金收入。

業務分部分析：

i) 房地產分部

二零二零年，內地中央政府堅持「房住不炒」的定位不變，房地產金融監管依舊從嚴。地方政府因城施策更加靈活，各地多從供需兩端出臺政策以調節樓市，堅守限購、限價、限貸等主體調控底線，以保持房地產市場平穩運行。年初，內地房地產銷售市場因疫情衝擊下基本陷入停滯，但隨著疫情得到有效控制，第二季度逐漸回暖，下半年市場基本已趨穩定，但城市間分化較明顯。雖然年內銷售窗口關閉接近兩個月，但通過集團運營團隊緊貼市場走勢，堅持平衡銷量和利潤的經營原則，齊心協力衝刺銷售，房地產分部二零二零年在內地及香港的銷售額(包括合資及聯營企業項目)再創新高，上升至人民幣427.12億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣399.44億元及銷售協議待轉合同為人民幣27.68億元。

二零二零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	32,754	1,530,000	22,194	1,348,000
渤海灣地區	5,597	316,000	6,476	374,000
粵港澳大灣區	4,097	108,000	3,113	96,000
其他地區	264	26,000	761	95,000
總數(二零二零年)	<u>42,712</u>	<u>1,980,000</u>	<u>32,544</u>	<u>1,913,000</u>
總數(二零一九年)	<u>39,962</u>	<u>2,113,000</u>	<u>30,594</u>	<u>1,874,000</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。

二零二零年房地產分部物業銷售額較二零一九年增長約7%，均價上升至約為每平方米人民幣21,600元，較二零一九年上升約14%，長三角地區為主要銷售區，約佔總銷售額77%。於二零二零年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積約為161萬平方米。

二零二零年及二零一九年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
收入	24,007	20,962
毛利	6,485	7,241
銷售及經營費用	(1,485)	(1,275)
年度溢利	3,660	3,101

二零二零年集團房地產分部業務收入主要乃來自長三角地區項目之物業交付，佔總收入約68%，整體交付均價約為每平方米人民幣17,000元，較二零一九年上升約4%。交付毛利率為27%，房地產分部溢利為港幣36.60億元，較二零一九年上升約18%。

二零二零年集團房地產分部分別透過土地摘牌及合作開發形式取得了十五幅住宅用地，發展面積合共約154萬平方米，其中十幅新地塊為與有實力企業合作發展，藉此集團能投資更多及較大型項目，分享更高的回報及分散集團之財務承擔。

於二零二一年二月，集團通過合作開發形式，進一步取得位於蘇州市吳中區一幅住宅用地。項目佔地面積為50,000平方米，發展面積為97,000平方米。集團關注到內地於二零二一年二月底發佈一項關於22個重點城市集中土地供應的新政策「兩集中政策」，然而其對集團之影響仍不確定，尚待地方政府發佈更多資訊。未來，集團將繼續審慎地在內地及香港優化土地儲備佈局，與商業夥伴尋求更大合作發展空間。

ii) 收費公路分部

二零二零年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣4.65億元，集團分佔高速公路項目的路費收入為人民幣11.64億元，分佔合作／合資企業之經營溢利(扣除所得稅及預扣稅後)為港幣2.56億元。溢利較二零一九年下跌主要是中國境內的高速公路在二零二零年二月十七日至五月五日疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策，印尼政府在疫情期間亦實行的防控限行措施，導致路費收入有所下降。

二零二零年，集團高速公路項目的總車流量為1.04億架次，日均約285,300架次，較去年上升10%；上半年路費收入因實施免收路費政策所影響而有所下降，但下半年收入逐步恢復到去年同期水平，並錄得增長，全年路費收入為人民幣27.25億元。

集團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 (減少) %	路費收入 人民幣百萬元	減少 %
內地高速公路				
保津高速公路	77,000	1	730	(20)
唐津高速公路	56,300	(2)	512	(33)
長益高速公路	72,000	(3)	450	(37)
龍城高速公路	22,900	(2)	399	(20)
馬巢高速公路	32,600	13	229	(17)
合計	260,800	-	2,320	(27)
印尼高速公路(附註)				
SN高速公路	12,600	不適用	213	不適用
NKK高速公路	11,900	不適用	192	不適用
合計	24,500	不適用	405	不適用
總數(二零二零年)	285,300	10	2,725	(14)
總數(二零一九年)	260,000		3,162	

附註：收購印尼SN及NKK兩條高速公路之交易於二零一九年十二月十八日完成，直至二零一九年十二月三十一日的期間，其貢獻及營運數據對集團業績沒有重大影響，故無在上述分析報告內列示。SN及NKK兩條高速公路於二零一九年(含集團收購前的數據)的日均混合車流量分別為約15,600架次及14,600架次，而路費收入分別為人民幣2.73億元及人民幣2.47億元。

二零二零年，集團接管印尼SN及NKK兩條高速公路，並開始累積海外運營經驗。於二零二一年三月五日，集團再簽署有條件買賣協議，以代價12,360億盧比(約港幣6.80億元)收購另一條位於印尼蘇門答臘的收費高速公路45%權益，以擴大集團在印尼之高速公路投資組合。PT Jasamarga Kualanamu Tol (「目標公司」)目前持有Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi收費公路之特許經營權，該公路為橫跨蘇門答臘收費高速公路網絡的一部分，其總長度為61.7公里。該收費公路已竣工並自二零一七年十月起逐步開始營運及收取路費。於收購事項完成後，集團將擁有目標公司45%股權。

二零二一年，集團將繼續於國內及一帶一路國家物色具有投資回報的高速公路項目，進一步壯大集團收費公路業務。

iii) 產業投資及資產管理分部(「產業分部」)

受疫情爆發影響，產業投資及資產管理業務在二零二零年業務表現未如理想。二零二零年產業分部的項目(包括合資及聯營企業項目)實現物業銷售約人民幣13.35億元，分部虧損達港幣9.75億元。

疫情對長遠的投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式均產生不同程度影響。年內集團對產業投資及資產管理業務模式進行深入檢討及作相應調整，包括自二零二一年起將產業分部之文旅商業務以及房地產開發業務併入集團現有房地產分部，進行統一管理及整頓受疫情影響較多的原產業業務。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣209.28億元(二零一九年：港幣188.66億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣27.93元(二零一九年：港幣25.18元)。

於二零二零年十二月三十一日，集團資產總額為港幣1,032.81億元(二零一九年：港幣907.88億元)，銀行結存及現金為港幣140.56億元(二零一九年：港幣144.51億元)，其中約84%為人民幣，餘下的16%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。未來集團會堅持穩健的理財策略，繼續探討和擴寬融資管道，以平衡融資成本及增強集團現金流。

集團之銀行及其他貸款主要包含境外擔保優先票據和銀團貸款，以及境內的債券和項目發展貸款。年內，集團在香港及國內提取多項合共港幣185.15億元等值的貸款。該等新增貸款被用以置換或償還若干銀行貸款所抵銷。截至二零二零年十二月三十一日，集團銀行及其他貸款總額為港幣380.56億元(二零一九年：港幣301.41億元)。

截止二零二零年年底，集團若干借貸按固定年利率計息包含23.12億美元之擔保優先票據(年利率由4.7厘至7.875厘不等)及人民幣15億元按7厘計息之境內債券，其中3億美元按5.9厘計息之擔保優先票據及4.16億美元按6厘計息之擔保優先票據分別於二零二零年三月及九月發行。

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) 3億美元之7.95厘之優先擔保永續資本證券；
- (b) 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券；及
- (c) 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券。

於二零二零年十二月三十一日，集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為72%及42%。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款項)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。

於二零二一年一月，集團再發行一筆5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據以支持集團業務發展及置換現有債務，包括於二零二一年二月贖回4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據的未償還餘額2.156億美元。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，銀行結存港幣1.15億元(二零一九年：港幣7.22億元)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122.79億元(二零一九年：港幣85.48億元)之物業亦已抵押作為若干信貸擔保。

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，二零二零年，集團匯兌淨收益約為港幣7.49億元。為減低美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團為部份境外美元債務訂立上限遠期掉期合約及區間遠期掉期合約。集團將密切關注中美貿易關係變化對匯兌波動影響，並將在適當時機會擴大貨幣遠期掉期合約，以對沖匯兌風險。

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及不穩而引致的利率波動，亦同樣對集團營運構成影響。為減低美元利率波動所引生的影響，集團已為部份境外美元支付承諾訂立了利率掉期合約。

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。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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88.80億元(二零一九年：港幣79.77億元)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。

於二零二零年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣31.81億元(二零一九年：港幣30.02億元)的擔保。

集團於二零一七年與一名獨立第三者訂立承諾協議，據此，集團需要按時支付其下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零二零年十二月三十一日，集團應佔相關負債約為港幣27.78億元(二零一九年：港幣27.29億元)。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二零年十二月三十一日的僱員總數為4,826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11.34億元。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

展望二零二一年，預期內地政府仍會堅持「房住不炒」的定位，嚴守「因城施政」及限購限價等調控政策，並加快推進長效調控機制。隨著相關金融監管趨嚴，資金市場將持續緊張及考慮市場下行風險，集團拿地節奏將繼續審慎。在疫情未全面受控下，國際環境存在不明朗因素，短期內對內地經濟有一定衝擊，但房地產作為內地支柱產業，對經濟發展仍有重要支撐作用，集團對房地產業務發展前景保持審慎樂觀。

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。二零二一年，團隊將繼續一貫務實的工作作風，堅持利潤和銷量平衡的經營策略，力保銷售規模和利潤目標；並不斷研發配合市場的產品，推廣集團品牌使成為市場更廣泛公認的發展商。

二零一九年年底集團拓展了印尼高速公路業務，開始累積海外運營經驗。二零二一年三月，集團再簽署有條件收購另一條位於印尼蘇門答臘的收費高速公路的協議。未來，集團將繼續在內地和一帶一路國家尋找合適的公路新項目，進一步壯大公路業務。

購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年度，本公司(i)購回由RKPF Overseas 2019 (B) Limited發行之二零二一年到期之4億美元按7.75厘計息之擔保優先票據(「二零二一年票據」)之本金額1,500萬美元，緊隨其後二零二一年票據未償還本金額為3.85億美元；及(ii)結算有關二零二一年票據之交換及收購要約(有關詳情載於本公司日期為二零二零年九月七日的公佈)，緊隨其後二零二一年票據未償還本金額為2.156億美元。

於報告期後，本公司再贖回二零二一年票據所有未償還本金額2.156億美元。贖回後，二零二一年票據已被註銷。

除上文所披露以外，截至二零二零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

本公司於截至二零二零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(「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。

財務報表之審閱及審核

集團截至二零二零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

本公司謹訂於二零二一年五月二十五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根據上市規則之要求刊發及發送予股東。

年度業績及年報之公佈

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年報，亦將於適當時候派發予股東及在上述網頁上載。

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
路勁基建有限公司
主席
單偉彪

香港，二零二一年三月二十三日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、高毓炳先生及方兆良先生，非執行董事牟勇先生及董方先生，以及獨立非執行董事劉世鏞先生、謝賜安先生及黃偉豪先生。