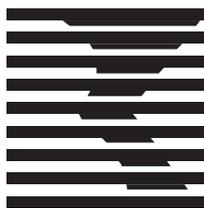


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 業績公佈

摘要	二零二一年	二零二零年
物業銷售額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣524.84億元	人民幣440.47億元
物業交付額(包括合資及聯營企業項目)	人民幣436.57億元	人民幣327.94億元
高速公路項目路費收入	人民幣37.79億元	人民幣27.25億元
年度溢利	港幣19.84億元	港幣27.84億元
資產總額	港幣1,082.36億元	港幣1,032.81億元
銀行結存及現金	港幣126.00億元	港幣140.56億元
本公司擁有人應佔權益	港幣223.37億元	港幣209.28億元
本公司擁有人應佔每股資產淨值	港幣29.81元	港幣27.93元
每股盈利	港幣1.37元	港幣2.30元
每股股息(中期及擬派末期)	港幣0.35元	港幣0.75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」)截至二零二一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，及集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	24,677,949	24,196,103
銷售成本		<u>(19,278,910)</u>	<u>(17,689,510)</u>
毛利		5,399,039	6,506,593
利息收入		307,695	244,588
其他收入		184,425	83,574
其他收益及損失	5	82,950	259,652
銷售費用		(901,018)	(763,170)
行政費用		(950,298)	(961,668)
分佔聯營公司溢利		131,715	70,040
分佔合作／合資企業溢利	6	1,093,035	466,586
財務費用	7	<u>(1,073,317)</u>	<u>(1,172,693)</u>
稅前溢利	8	4,274,226	4,733,502
所得稅支出	9	<u>(2,289,737)</u>	<u>(1,949,906)</u>
年度溢利		<u>1,984,489</u>	<u>2,783,596</u>
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,028,245	1,722,848
永續資本證券持有人		527,775	527,775
附屬公司之非控股權益		<u>428,469</u>	<u>532,973</u>
		<u>1,984,489</u>	<u>2,783,596</u>
每股盈利	11		
—基本		<u>港幣1.37元</u>	<u>港幣2.30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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利	1,984,489	2,783,596
其他全面收益(支出)		
已經重分類或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)
於對沖工具提前終止時重分類至損益	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	926,689	1,364,932
年度其他全面收益總額	979,800	1,311,821
年度全面收益總額	2,964,289	4,095,417
應佔年度全面收益總額：		
本公司擁有人	1,934,109	2,871,079
永續資本證券持有人	527,775	527,775
附屬公司之非控股權益	502,405	696,563
	2,964,289	4,095,417

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	93,253	81,905
使用權資產	82,685	105,585
投資物業	4,263,014	4,046,258
聯營公司權益	1,606,893	1,433,375
合作／合資企業權益	19,320,801	13,843,087
遞延稅項資產	196,304	214,939
應收合作／合資企業款項	11,628,741	9,869,288
應收附屬公司之非控股權益款項	306,198	–
應收貸款	1,983,620	1,384,570
按公允值計入損益之財務資產	899,080	328,751
	<u>40,380,589</u>	<u>31,307,758</u>
流動資產		
物業存貨	44,667,671	47,864,974
預付租賃土地款	478,012	–
應收合作／合資企業及聯營公司款項	3,341,987	3,939,385
應收附屬公司之非控股權益款項	2,122,295	1,672,435
應收貸款	558,008	551,420
應收賬款、按金及預付款項	12 2,398,928	2,421,954
預付所得稅	1,575,271	1,352,193
已抵押銀行存款	113,395	114,799
銀行結存及現金	12,599,575	14,055,969
	<u>67,855,142</u>	<u>71,973,129</u>
資產總額	<u>108,235,731</u>	<u>103,280,887</u>

二零二一年
附註 千港元

二零二零年
千港元

權益及負債

本公司擁有人應佔權益

股本	74,934	74,934
儲備	<u>22,262,484</u>	<u>20,852,911</u>

	22,337,418	20,927,845
永續資本證券	6,954,296	6,952,437
附屬公司之非控股權益	<u>6,506,666</u>	<u>5,161,572</u>

權益總額	<u>35,798,380</u>	<u>33,041,854</u>
------	-------------------	-------------------

非流動負債

銀行及其他貸款	30,402,464	24,631,423
應付合資企業款項	386,081	-
遞延稅項負債	1,362,754	1,172,600
按公允值計入損益之財務負債	111,793	17,409
衍生金融工具	-	53,111
租賃負債	<u>67,663</u>	<u>89,609</u>
	<u>32,330,755</u>	<u>25,964,152</u>

流動負債

應付賬款及應計費用	13	10,703,320	10,685,326
應付合資企業及聯營公司款項		5,010,168	4,431,961
應付附屬公司之非控股權益款項		1,938,642	1,424,335
合約負債		8,406,644	7,819,246
租賃負債		24,417	26,357
應付所得稅		5,954,969	5,831,694
銀行及其他貸款		7,923,720	13,424,768
按公允值計入損益之財務負債		144,716	182,672
其他財務負債		-	448,522
		<u>40,106,596</u>	<u>44,274,881</u>

權益及負債總額		<u>108,235,731</u>	<u>103,280,887</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二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病—相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
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	

此外，集團應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈的國際財務報告準則詮釋委員會的議程決定，當中釐清實體於釐定存貨可變現淨值時將成本列為「進行銷售所需之估計成本」。

除以下所述外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂，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。

應用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」之影響

集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及因應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」獲採用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流的釐定基準作出更改。

於二零二一年一月一日，集團有若干財務負債及衍生金融工具，其利息與將會或可能會受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。下表顯示該等未完成合約的總金額。財務負債的金額乃按其賬面值列示，而衍生工具的金額乃按其名義金額列示。

	港元 香港 銀行同業 拆息 千港元	美元 倫敦 銀行同業 拆息 千港元
財務負債		
銀行及其他貸款	3,571,418	1,635,196
衍生工具		
利率掉期合約	-	2,325,000

由於相關合約於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無過渡至相關替代利率，因此有關修訂對綜合財務報表並無影響。集團將應用實際可行簡易方法於因利率基準改革而導致按攤銷成本計量之銀行貸款的合約現金流量變動。

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 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病— 相關租金優惠 ¹
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) ³
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 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ³
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 ³
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 適用於二零二一年四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 適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間。

⁴ 適用於確定日期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。

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」

該等修訂將香港會計準則第12號「所得稅」第15及24段對遞延稅項負債及遞延稅項資產之確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初步確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，集團將香港會計準則第12號規定分別應用於相關資產及負債。由於應用初始確認豁免，初始確認相關資產及負債之暫時差額不予確認。

於應用該等修訂時，集團將就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產（按將會出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時提撥）及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。於二零二一年十二月三十一日，受修訂影響之使用權資產及租賃負債之賬面值分別為港幣82,685,000元及港幣92,080,000元。集團仍在評估應用該等修訂之全面影響。

3. 收入

(a) 集團來自客戶合約收入之分拆

按分部	二零二一年			二零二零年		
	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	23,687,815	66,880	23,754,695	23,147,870	131,278	23,279,148
物業管理及服務收入	733,604	10,210	743,814	765,475	10,919	776,394
總額	<u>24,421,419</u>	<u>77,090</u>	<u>24,498,509</u>	<u>23,913,345</u>	<u>142,197</u>	<u>24,055,542</u>
按地區劃分市場						
內地	22,277,549	77,090	22,354,639	22,038,085	142,197	22,180,282
香港	2,143,870	-	2,143,870	1,875,260	-	1,875,260
總額	<u>24,421,419</u>	<u>77,090</u>	<u>24,498,509</u>	<u>23,913,345</u>	<u>142,197</u>	<u>24,055,542</u>
收入確認時間						
於某一時點確認的貨品	23,687,815	66,880	23,754,695	23,147,870	131,278	23,279,148
隨時間確認的服務	733,604	10,210	743,814	765,475	10,919	776,394
總額	<u>24,421,419</u>	<u>77,090</u>	<u>24,498,509</u>	<u>23,913,345</u>	<u>142,197</u>	<u>24,055,542</u>

(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	二零二一年			二零二零年		
	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))	24,421,419	77,090	24,498,509	23,913,345	142,197	24,055,542
基金投資收入	-	27,043	27,043	-	46,641	46,641
來自商業之租金及 其他收入	147,875	4,522	152,397	93,251	669	93,920
其他收入	147,875	31,565	179,440	93,251	47,310	140,561
集團總收入(附註4)	<u>24,569,294</u>	<u>108,655</u>	<u>24,677,949</u>	<u>24,006,596</u>	<u>189,507</u>	<u>24,196,103</u>

(c) 集團總收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業銷售及服務收入	24,498,509	24,055,542
基金投資收入	27,043	46,641
來自商業之租金及其他收入	152,397	93,920
集團總收入	<u>24,677,949</u>	<u>24,196,103</u>
集團分佔房地產合資企業及聯營公司之收入	<u>12,230,990</u>	<u>6,284,503</u>
集團分佔基建合作／合資企業之路費收入	<u>1,922,471</u>	<u>1,302,544</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>38,831,410</u>	<u>31,783,150</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 — 結合房地產基金、文旅商產業，以發展及投資房地產業務

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：

	二零二一年				二零二零年			
	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	產業投資 及資產管理 千港元	合計 千港元
分部收入	<u>24,569,294</u>	<u>-</u>	<u>108,655</u>	<u>24,677,949</u>	<u>24,006,596</u>	<u>-</u>	<u>189,507</u>	<u>24,196,103</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,279,396</u>	<u>579,376</u>	<u>(805,706)</u>	<u>2,053,066</u>	<u>3,659,730</u>	<u>170,075</u>	<u>(974,741)</u>	<u>2,855,064</u>
分部資產(包括合作/ 合資企業及聯營公司權益)	<u>90,026,698</u>	<u>6,547,594</u>	<u>10,613,053</u>	<u>107,187,345</u>	<u>85,810,067</u>	<u>6,035,653</u>	<u>9,515,000</u>	<u>101,360,720</u>
分部負債	<u>(69,071,043)</u>	<u>(453,764)</u>	<u>(1,599,012)</u>	<u>(71,123,819)</u>	<u>(65,638,092)</u>	<u>(318,436)</u>	<u>(1,999,178)</u>	<u>(67,955,706)</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(虧損)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、出售／撇銷物業、機器及設備之淨收益(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、投資物業之公允值變動、按公允值計入損益之財務資產(負債)之公允值變動、淨匯兌收益、終止對沖工具之淨收益、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、物業存貨、預付租賃土地款、應收合作／合資企業及聯營公司款項、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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部溢利總額	2,053,066	2,855,064
未歸類項目：		
利息收入	1,658	10,544
企業收入	21,418	75,591
企業費用	(15,593)	(26,502)
財務費用	(76,060)	(131,101)
綜合年度溢利	1,984,489	2,783,596
分部資產總額	107,187,345	101,360,720
未歸類資產：		
物業、機器及設備	-	4
使用權資產	21,507	27,118
按金及預付款項	57,138	24,975
銀行結存及現金	969,741	1,868,070
綜合資產總額	108,235,731	103,280,887
分部負債總額	(71,123,819)	(67,955,706)
未歸類負債：		
應計費用	(11,023)	(5,628)
銀行及其他貸款	(1,277,521)	(2,239,948)
按公允值計入損益之財務負債	(2,043)	(9,467)
租賃負債	(22,945)	(28,284)
綜合負債總額	(72,437,351)	(70,239,033)

(c) 其他分部資料

	二零二一年					二零二零年				
	房地產發展	產業投資			未歸類	房地產發展	產業投資			綜合總額
	及投資	收費公路	及資產管理	及投資		收費公路	及資產管理	未歸類		
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	
計入分部溢利(虧損)包括以下項目：										
利息收入	281,635	24,402	-	1,658	307,695	192,262	21,870	19,912	10,544	244,588
出售/撤銷物業、機器及設備之 淨收益(虧損)	586	-	1	-	587	148	-	(94,511)	-	(94,363)
其他應收賬款之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(12,943)	-	(12,943)
應收貸款之減值虧損	-	-	(136,256)	-	(136,256)	-	-	(104,027)	-	(104,027)
長期預付款項之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(36,913)	-	(36,913)
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價值收益(虧損)	858	-	(1,295)	-	(437)	(931)	-	(6,162)	-	(7,093)
投資物業之公允價值變動	43,543	-	(86,309)	-	(42,766)	(65,719)	-	(119,556)	-	(185,275)
物業、機器及設備之折舊	(18,884)	(798)	(1,854)	(3)	(21,539)	(16,061)	(642)	(5,393)	(6)	(22,102)
使用權資產之折舊	(15,380)	(5,876)	(580)	(6,353)	(28,189)	(18,131)	(5,677)	(5,157)	(6,986)	(35,951)
財務費用	(375,211)	(496)	(621,550)	(76,060)	(1,073,317)	(658,219)	(781)	(382,592)	(131,101)	(1,172,693)
所得稅(支出)減免	(2,276,706)	(30,206)	17,175	-	(2,289,737)	(1,954,196)	(18,052)	22,342	-	(1,949,906)
分佔聯營公司溢利(虧損)	8,675	-	123,040	-	131,715	103,904	-	(33,864)	-	70,040
分佔合作/合資企業溢利(虧損)	322,291	776,388	(5,644)	-	1,093,035	287,329	273,951	(94,694)	-	466,586
計入分部資產包括以下項目：										
使用權資產	55,620	5,411	147	21,507	82,685	66,836	10,917	714	27,118	105,585
聯營公司權益	538,344	-	1,068,549	-	1,606,893	513,439	-	919,936	-	1,433,375
合作/合資企業權益	11,818,961	5,220,704	2,281,136	-	19,320,801	7,297,695	4,412,430	2,132,962	-	13,843,087
按公允價值計入損益之財務資產	-	-	899,080	-	899,080	-	-	328,751	-	328,751
年度非流動資產之增加	4,650,698	657,003	48,459	-	5,356,160	1,849,819	112,165	36,350	-	1,998,334

(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85%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分部總收入超過10%。

5. 其他收益及損失

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
淨匯兌收益	538,534	979,067
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	(130,316)	(229,585)
	408,218	749,482
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	(41,468)	(49,216)
按公允值計入損益之財務負債之公允值變動		
—有關或然代價	(110,371)	—
終止對沖工具之淨收益	5,443	—
出售／撇銷物業、機器及設備之淨收益(虧損)	587	(94,363)
其他應收賬款之減值虧損	—	(12,943)
應收貸款之減值虧損	(136,256)	(104,027)
長期預付款項之減值虧損	—	(36,913)
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	(437)	(7,093)
投資物業之公允值變動	(42,766)	(185,275)
	82,950	259,652

6. 分佔合作／合資企業溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分佔基建合作／合資企業之溢利(未扣除攤銷及稅項)	1,329,652	648,793
減分佔：收費公路經營權攤銷	(308,647)	(287,055)
所得稅支出	(244,617)	(87,787)
	776,388	273,951
分佔其他合資企業之溢利	316,647	192,635
	1,093,035	466,586

7. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借款利息	2,337,550	2,304,136
租賃負債利息	5,469	7,343
其他利息及財務費用	184,491	238,587
	<u>2,527,510</u>	<u>2,550,066</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(1,454,193)</u>	<u>(1,377,373)</u>
	<u>1,073,317</u>	<u>1,172,693</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5.57%（二零二零年：6.17%）計算。

8. 稅前溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、機器及設備之折舊	21,906	22,322
使用權資產之折舊	28,189	35,951
	<u>50,095</u>	<u>58,273</u>
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(367)</u>	<u>(220)</u>
	<u>49,728</u>	<u>58,053</u>
租期於12個月內完結之短期租賃之相關費用	8,942	9,458
工資及其他福利	1,126,930	1,039,084
公積金供款計劃（扣除已沒收的供款港幣430,000元 （二零二零年：港幣303,000元））	170,481	94,532
減：撥充作銷售用途之發展中物業成本	<u>(168,208)</u>	<u>(153,771)</u>
	<u>1,129,203</u>	<u>979,845</u>
員工成本總額（不包括董事酬金）		
審計費用	5,310	4,980
已確認為銷售成本之物業存貨	18,485,588	17,232,473
及計入下列項目：		
銀行利息收入	<u>147,172</u>	<u>119,200</u>

9. 所得稅支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	76,697	64,198
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	890,592	1,182,533
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,078,983	663,176
中國預扣稅	65,270	40,232
	<u>2,111,542</u>	<u>1,950,139</u>
遞延稅項	<u>178,195</u>	<u>(233)</u>
	<u>2,289,737</u>	<u>1,949,906</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
派付二零二零年末期股息每股港幣0.55元 （二零二零年：二零一九年末期股息每股港幣0.88元）	412,135	659,416
派付二零二一年中期股息每股港幣0.15元 （二零二零年：二零二零年中期股息每股港幣0.20元）	<u>112,401</u>	<u>149,867</u>
	<u>524,536</u>	<u>809,283</u>

於報告期完結後，董事會於二零二二年三月二十二日建議二零二一年末期股息每股港幣0.20元，合共約港幣1.50億元。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二零二二年三月二十二日已發行股份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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	1,028,245	1,722,848
	二零二一年 股份數目 千股	二零二零年 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	749,337	749,337

二零二一年及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按發票日呈列的應收賬款之賬齡分析 (附註)：		
60日內	197,835	242,940
61日至90日內	2,175	10,733
超過90日	39,954	36,258
來自客戶合約銷售貨品及服務之應收帳款	239,964	289,931
預付土地開發成本	602,410	584,112
支付收購物業存貨之按金	616,629	644,930
預付增值稅及其他稅項	344,893	215,037
其他應收賬款、按金及預付款項	595,032	687,944
	2,398,928	2,421,954

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. 應付賬款及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	845,617	1,057,611
61日至90日內	47,661	22,670
超過90日	<u>1,570,151</u>	<u>1,080,965</u>
	<u>2,463,429</u>	<u>2,161,246</u>
應付票據		
60日內	38,730	9,461
61日至90日內	15,720	11,682
超過90日	<u>44,568</u>	<u>139</u>
	<u>99,018</u>	<u>21,282</u>
預提工程款	<u>5,241,400</u>	<u>5,672,305</u>
	<u>7,803,847</u>	<u>7,854,833</u>
預提稅項(不包括企業所得稅及土地增值稅)	670,313	796,862
收購合資企業之應付代價	489,046	238,087
應付附屬公司之非控股權益之股息	-	152,570
其他應付賬款	<u>1,740,114</u>	<u>1,642,974</u>
	<u>10,703,320</u>	<u>10,685,326</u>

14. 資產總額減流動負債／流動資產淨額

於二零二一年十二月三十一日，集團之資產總額減流動負債為港幣68,129,135,000元(二零二零年：港幣59,006,006,000元)。於二零二一年十二月三十一日，集團之流動資產淨額為港幣27,748,546,000元(二零二零年：港幣27,698,248,000元)。

股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元（二零二零年：港幣0.55元）予二零二二年五月二十七日星期五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，預期末期股息將於二零二二年六月九日星期四派付（如獲批准）。

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

本公司將由二零二二年五月十七日星期二至二零二二年五月二十日星期五（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，最遲須於二零二二年五月十六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。

符合獲派建議末期股息之資格

本公司亦將由二零二二年五月二十六日星期四至二零二二年五月二十七日星期五（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，最遲須於二零二二年五月二十五日星期三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

二零二一年業績

集團（包括合作／合資及聯營企業項目）截至二零二一年十二月三十一日止年度實現物業銷售額人民幣524.84億元及高速公路項目路費收入人民幣37.79億元，合共人民幣562.63億元，較去年上升20%。集團年度溢利港幣19.84億元，每股盈利港幣1.37元，每股淨資產為港幣29.81元。

業務概況

二零二一年，在「房住不炒」政策大環境下，內地中央和地方密集出台調控政策，堅持落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制。上半年延續了二零二零年年底走勢，重點城市市場熱度不減，但下半年受調控政策及信貸環境收緊影響，加上部份房地產企業出現流動性資金緊張，引發信用違約，導致市場對行業出現信心危機，購房者置業節奏放緩，全國房地產市場迅速降溫。

縱使市場環境複雜多變，集團運營團隊依然堅持平衡銷量和利潤的經營原則，緊貼市場走勢，齊心協力保持銷售動力，二零二一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395.62億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣366.63億元及銷售協議待轉合同為人民幣28.99億元。銷售額主要乃來自長三角地區項目，整體銷售均價較去年上升10%。

二零二一年，內地土地市場熱度呈「前高後低」狀況。上半年，首批集中供地推出，市場仍較為熾熱；下半年各地調整土拍規則，受銷售下行和房企資金緊張所影響，土地市場明顯降溫，成交量縮減，底價成交或流拍頻現。團隊拿地審慎理性，二零二一年拿取十二幅住宅地塊，樓面面積合共為148萬平方米，以補充土地儲備及支持未來兩年的發展規模。截至二零二一年十二月三十一日，集團在內地及香港的土地儲備合共約652萬平方米。

香港項目運作順利。二零二一年香港物業銷售額大幅增加至港幣155.68億元，主要受惠於黃竹坑晉環自五月一日開盤熱銷，全年賣出624個單位，貨值港幣136.26億元，並預計於二零二二年底交付入住。另元朗山水盈全年賣出104個單位和118個車位，貨值港幣19.42億元，並完成物業交付額港幣21.44億元。屯門掃管笏項目上蓋工程施工中，並計劃於二零二二年中旬推出預售，視乎2019冠狀病毒疫情（「疫情」）發展而定。

二零二一年，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436.57億元，較去年上升33%，主要乃來自長三角地區項目（其佔總交付額約72%），毛利率約22%。

隨著疫情受到控制，公路業務經營逐步恢復正常，二零二一年內地高速公路項目路費收入較去年上升36%至人民幣31.53億元，日均混合車流量約274,600架次，增幅主要由於是二零二零年疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費政策，收入基數較低，而二零二一年已回復至疫情前水平。

印尼高速公路方面，集團於二零二一年四月完成收購一條位於印尼蘇門答臘的Medan-Kualanamu-Tebing Tinggi（「MKTT」）高速公路，加大海外公路組合。雖然二零二一年疫情持續反覆，但整體情況較去年有所緩和；加上印尼三個項目於年內成功爭取到上調收費標準，路費收入比二零二零年上升55%至人民幣6.26億元，日均混合車流量約47,200架次。

二零二一年，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達到321,800架次及人民幣37.79億元，分別較去年上升13%及39%。因路費收入錄得增長，公路分部溢利上升至港幣5.79億元。

業務分部分析：

i) 房地產分部

房地產分部二零二一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515.57億元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣488.93億元及銷售協議待轉合同人民幣26.64億元。

二零二一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	28,277	1,250,000	31,466	1,529,000
渤海灣地區	8,365	347,000	7,595	439,000
粵港澳大灣區	14,583	124,000	2,474	61,000
其他地區	332	39,000	116	11,000
總數(二零二一年)	<u>51,557</u>	<u>1,760,000</u>	<u>41,651</u>	<u>2,040,000</u>
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>

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。

受惠於晉環自二零二一年五月一日開盤熱銷，房地產分部物業銷售額較二零二零年增長約21%，均價大幅上升至每平方米人民幣29,300元，其中香港銷售均價為每平方米港幣318,000元，內地銷售均價為每平方米人民幣22,600元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區，分別佔總銷售額約55%及28%。於二零二一年十二月三十一日，已銷售但未交付的面積為117萬平方米。

二零二一年及二零二零年集團房地產分部財務表現的分析如下：

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	24,569	24,007
毛利	5,379	6,485
年度溢利	2,279	3,660

二零二一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（其佔總收入約76%），交付均價上升至每平方米人民幣20,400元。交付毛利率為22%，房地產分部溢利約港幣22.79億元。

二零二一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十二幅住宅用地，發展面積合共約148萬平方米，新地塊全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。

於二零二二年至本公佈日，集團除通過合作開發形式，取得位於北京市順義區一幅樓面面積71,000平方米的住宅用地外，集團再通過增持額外股權形式，增加對常州市武進區一幅住宅用地的權益佔比。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

二零二一年，集團高速公路項目的總車流量為1.17億架次，日均約321,800架次，較去年上升13%，全年路費收入為人民幣37.79億元，較去年上升39%。

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	增長 %
內地高速公路				
保津高速公路	73,400	(5)	890	22
唐津高速公路	58,100	3	721	41
長益高速公路	76,800	7	525	17
龍城高速公路	29,600	29	644	61
馬巢高速公路	36,700	13	373	63
合計	274,600	5	3,153	36
印尼高速公路				
SN高速公路	15,500	23	269	26
NKK高速公路	14,400	21	231	20
MKTT高速公路(附註)	17,300	不適用	126	不適用
合計	47,200	93	626	55
總數(二零二一年)	321,800	13	3,779	39
總數(二零二零年)	285,300		2,725	

附註：印尼MKTT高速公路之收購交易於二零二一年四月二十二日完成，故上述數據為自收購日至二零二一年十二月三十一日期間之數據。上述分析報告並無列示MKTT高速公路二零二零年之數據，MKTT高速公路二零二零年全年日均混合車流量及路費收入分別約13,800架次及人民幣1.40億元。

二零二一年，集團公路分部溢利(扣除總部收益、支出和稅費後)為港幣5.79億元。分部溢利較二零二零年大幅增加，主要是內地的高速公路在二零二零年疫情防控期間對所有收費公路實施免收通行費的政策影響，收入基數較低。此外，集團印尼三條高速公路於年內成功爭取上調路費標準，以及印尼銀行貸款利率大幅下降，節省貸款利息支出所致。同年，集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣6.04億元，已回復至疫情前正常分成額。

iii) 產業投資及資產管理分部 (「產業分部」)

2019冠狀病毒病事件繼續對投資模式、消費模式、出行模式以及工作模式產生影響。集團對產業投資及資產管理業務模式進行深入檢討後，已將產業分部之文旅商業業務以及房地產開發業務併入集團現有之房地產分部，進行統一管理。其他原產業業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減。

二零二一年，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9.27億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣6.92億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.35億元。二零二一年十二月三十一日，已銷售但未交付面積為4萬平方米。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為港幣223.37億元(二零二零年：港幣209.28億元)。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣29.81元(二零二零年：港幣27.93元)。

於二零二一年十二月三十一日，集團資產總額為港幣1,082.36億元(二零二零年：港幣1,032.81億元)，銀行結存及現金為港幣126.00億元(二零二零年：港幣140.56億元)，其中約77%為人民幣，餘下的23%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198.70億元等值的境外債券、離岸銀行貸款及項目發展貸款。該等新增貸款被用以償還若干銀行貸款及贖回境內外債券所抵銷。截至二零二一年十二月三十一日，集團貸款總額為港幣383.26億元(二零二零年：港幣380.56億元)。

集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含下述票據：

- (a) 25.92億美元擔保優先票據（年利率由5.125厘至7.875厘不等），其中5億美元按5.2厘計息之擔保優先票據及5億美元按5.125厘計息之擔保優先票據分別於二零二一年一月及七月發行；及
- (b) 人民幣8.69億元按6.5厘計息之境內債券。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，銀行結存港幣1.13億元（二零二零年：港幣1.15億元）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102.41億元（二零二零年：港幣122.79億元）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，二零二一年，集團匯兌淨收益約港幣4.08億元。為應對美元與人民幣波動對集團帶來的衝擊，集團密切關注國際環境變化對匯兌波動影響，並將在適當時訂立貨幣遠期合約，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

於二零二一年十二月三十一日，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83.98億元(二零二零年：港幣88.80億元)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。

此外，於二零二一年十二月三十一日，集團亦就銀行授予合作／合資企業的融資提供港幣40.98億元(二零二零年：港幣31.81億元)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，集團需要按時支付旗下一家持有50%權益之房地產發展項目合資企業應佔之50%負債。於二零二一年十二月三十一日，集團應佔相關負債約港幣27.98億元(二零二零年：港幣27.78億元)。

僱員

除合作／合資及聯營企業員工外，集團於二零二一年十二月三十一日的僱員總數為4,863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12.97億元。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

展望二零二二年，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。重點城市將繼續優化「兩集中」政策，進一步完善房地聯動機制，加大租賃用地供應比重，逐步強化穩地價效果，促進房地產市場平穩健康發展。二零二一年年底起，相關金融監管政策雖然有所放鬆，但整體資金市場環境仍較往年緊張，考慮來年資金壓力及市場下行風險，集團拿地節奏將繼續審慎。在全球疫情複雜多變的情況下，加上國際環境存在很多不明朗因素，短期內對內地經濟仍有所衝擊，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。二零二二年，團隊將繼續一貫務實的作風，堅守利潤和銷量平衡的經營策略；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。

集團自二零一九年拓展印尼高速公路業務後，開始累積海外運營經驗，二零二一年成功再收購另一條位於印尼蘇門答臘的收費高速公路。未來，集團將繼續於內地及亞太地區物色具有合理投資回報的高速公路項目，進一步壯大集團收費公路業務。

購回、出售或贖回集團之上市證券

於本年度，本公司贖回由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之本金總額2.156億美元。於贖回後，票據已被新加坡證券交易所有限公司取消及除牌。

此外，RKI Overseas Finance 2016 (B) Limited於二零二一年九月六日到期日贖回於二零二一年到期之5億美元按4.7厘計息之擔保優先票據之尚未償還本金金額之所有票據，贖回價相等於票據尚未償還本金金額100%，連同應計及未付利息。緊隨贖回之後，票據已從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）取消及除牌。

本公司亦贖回由RKPF Overseas 2019 (A) Limited發行之二零二三年到期之4億美元按7.875厘計息之擔保優先票據（「二零二三年票據」）之本金總額400萬美元。贖回後，票據已被取消及未償還本金額為3.96億美元。於報告年後，本公司進一步贖回二零二三年票據之本金總額1,600萬美元。

本公司全資附屬公司北京路勁雋御房地產開發有限公司於二零一九年九月發行於二零二一年到期之人民幣15億元按7厘計息之境內債券（「二零一九年境內債券」），期限三年，於第二個發行年度末，集團有權調整票息且投資者有權要求集團按本金額購回債券。於二零二一年九月，集團贖回本金額為人民幣631,450,000元的二零一九年境內債券。於二零二一年十二月三十一日，餘下本金額為人民幣868,550,000元的二零一九年境內債券按經調整固定利率6.5厘計息，將於二零二二年九月到期。

除上文所披露以外，截至二零二一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

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守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

集團截至二零二一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

本公司謹訂於二零二二年五月二十日星期五上午十時正舉行股東週年大會。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，二零二二年三月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、高毓炳先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡潔女士及徐恩利先生，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。