

---

## 此乃要件 請即處理

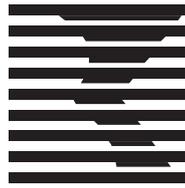
---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有路勁基建有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

### 主要交易— 收購兩家項目公司之股權

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。路勁基建有限公司謹訂於二零二三年一月十三日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第6座5樓501室舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回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，惟無論如何須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會上之預防措施

為保障股東之健康安全以及預防2019冠狀病毒疫情蔓延，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- 體溫檢測
- 健康申報
- 佩戴外科口罩
- 保持社交距離
- 根據香港衛生署的要求對隔離期與會者實施進入限制
- 按照屆時政府及／或監管機構要求或指引，或因應2019冠狀病毒疫情的發展所需實施任何額外預防措施
- 不會提供茶點

任何股東(i)拒絕配合預防措施；(ii)體溫高於攝氏37.0度；及／或(iii)具有任何類似流感症狀，將不得進入會場。本公司提醒股東，就行使股東權利而言，毋須親身出席，並鼓勵股東委任股東特別大會主席行使其投票權，以代替親身出席股東特別大會。

二零二二年十二月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 路勁集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三A – 項目公司A之會計師報告 .....	IIIA-1
附錄三B – 項目公司B之會計師報告.....	IIIB-1
附錄四A – 項目公司A之管理層討論及分析.....	IVA-1
附錄四B – 項目公司B之管理層討論及分析.....	IVB-1
附錄五 – 估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據退出協議A及退出協議B收購股權A及股權B
「雅居樂集團」	指	雅居樂上市公司及其附屬公司
「雅居樂上市公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3383）
「雅居樂管理公司1」	指	南通合眾企業管理有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司B約0.04%股權
「雅居樂管理公司2」	指	廣州同興企業管理有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司B約0.05%股權
「雅居樂管理公司」	指	雅居樂管理公司1及雅居樂管理公司2
「雅居樂股東批准」	指	雅居樂上市公司股東於股東大會上批准收購事項
「雅居樂賣方A」	指	南通雅信企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司A約50%股權
「雅居樂賣方B」	指	常州雅居樂房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司B的48.91%股權
「雅居樂賣方」	指	雅居樂賣方A及雅居樂賣方B
「該公佈」	指	本公司日期為二零二二年十一月二十四日之公佈，內容有關（其中包括）收購事項及出售事項
「北京雅信」	指	北京雅信房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為雅居樂上市公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	路勁基建有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1098)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價A」	指	路勁買方就股權A應付的代價人民幣25,000,000元
「代價B」	指	路勁買方就股權B應付的代價約人民幣398,700,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	路勁集團出售項目公司C的49%股權，項目公司C為棠頌項目(位於中國江蘇省常州市的住宅項目)的開發商
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之路勁集團
「股權A」	指	雅居樂賣方A所擁有項目公司A的50%股權
「股權B」	指	雅居樂賣方B及雅居樂管理公司所擁有項目公司B的49%股權
「退出協議A」	指	路勁買方根據日期為二零二二年十一月二十四日的退出協議向雅居樂賣方A購買股權A
「退出協議B」	指	路勁買方根據日期為二零二二年十一月二十四日的退出協議向雅居樂賣方B及雅居樂管理公司購買股權B
「退出協議」	指	退出協議A、退出協議B及日期為二零二二年十一月二十四日本公司之全資附屬公司(作為賣方)與雅居樂賣方B(作為買方)就出售事項訂立之退出協議
「二零二零年財政年度」	指	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度
「二零二一年財政年度」	指	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度
「二零二二年財政年度」	指	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士的第三方
「濟南收購事項」	指	濟南雋恒根據濟南雅雋協議及濟南雋盛協議收購兩家合資企業的股權及其相應的股東貸款，總代價為人民幣680,000,000元
「濟南雋恒」	指	濟南雋恒房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「濟南雋盛協議」	指	濟南雋恒據此向雅居樂集團成員公司購買一家於中國山東省濟南市的合資企業的股權之協議，乃本公司日期為二零二二年九月一日之公佈之標的事項
「濟南雅雋協議」	指	濟南雋恒據此向雅居樂集團成員公司購買一家於中國山東省濟南市的合資企業的股權之協議，乃本公司日期為二零二二年九月一日之公佈之標的事項
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月十九日，即本通函刊發前確定其中所載若干資料的最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目A」	指	國仕九禮項目，位於中國江蘇省常州市的住宅項目
「項目B」	指	城市萬象項目，位於中國江蘇省常州市的住宅項目
「項目公司A」	指	常州路勁雅居房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「項目公司B」	指	常州勁雅房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「項目公司C」	指	常州雅勁房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司

---

## 釋 義

---

「路勁集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「路勁買方」	指	常州路勁房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司A的50%股權及項目公司B的51%股權
「路勁股東批准」	指	股東於股東特別大會上批准收購事項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	將為考慮及酌情批准收購事項而召開及舉行的本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「地塊A」	指	項目A所在的地塊，總佔地面積約為60,856平方米
「地塊B」	指	項目B所在的地塊，總佔地面積約為108,618平方米
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「未經審核備考財務資料」	指	本通函附錄二所載經擴大集團於二零二二年六月三十日之未經審核備考簡明綜合資產負債表及相關附註

附註：本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣換算或百分比等值所示的數字未必為該等數字的算術總和。



**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)

執行董事：

單偉彪(主席)

高毓炳(副主席)

方兆良(行政總裁)

伍寬雄(首席財務總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

蔡潯

徐恩利

主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道9號

港威大廈第6座

5樓501室

獨立非執行董事：

劉世鏞

謝賜安

黃偉豪

許淑嫻

敬啟者：

**主要交易一  
收購兩家項目公司之股權**

吾等提述該公佈，內容有關本公司全資附屬公司與雅居樂集團若干成員公司同意解除其於中國江蘇省常州市三個房地產開發項目之合資企業之退出協議。

誠如該公佈所述，收購事項(根據退出協議A及退出協議B)與於收購事項前12個月內發生的濟南收購事項合併計算時構成本公司之主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。出售事項構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則，其僅需遵守公告規定，並獲豁免遵守股東批准規定。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在(i)向閣下提供進一步資料，以便閣下就投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈有關退出協議A及退出協議B及其項下擬進行之收購事項之普通決議案作出知情決定；(ii)向閣下提供上市規則規定的其他資料；及(iii)發出股東特別大會通告。

### 收購事項

於二零二二年十一月二十四日，路勁買方(為本公司之全資附屬公司)訂立退出協議A及退出協議B，據此，路勁買方同意待下文所述先決條件獲達成後，以總代價約人民幣423,700,000元分別購買項目公司A的50%股權及項目公司B的49%股權。完成收購事項後，該兩間項目公司將成為本公司之全資附屬公司。本公司亦於同日公佈出售事項之協議，代價約為人民幣428,400,000元，進一步詳情載於該公佈。

退出協議A、退出協議B及出售事項各自的完成並非以其他兩份協議的完成為條件。然而，由於完成退出協議A及退出協議B的唯一先決條件為取得路勁股東批准，而惠記集團有限公司的相關附屬公司(合共持有已發行股份約44.92%)及單偉彪先生(持有已發行股份約3.29%)已知會本公司，彼等將投票贊成批准該等協議的決議案，且出售事項的完成為無條件，三項交易很可能同時完成，以促成下文「退出協議及濟南雅雋協議項下完成及代價的支付」所披露訂約方協定的付款協議。

### 收購事項

除訂約方(即相關目標公司的股東)、目標公司的身份、應付代價及支付方式外，退出協議A及退出協議B的條款大致相若。該等協議的主要條款概述如下。

### 訂約方

- (1) 路勁買方(作為退出協議A及退出協議B項下的買方)
- (2) 雅居樂賣方A(作為退出協議A項下的賣方)  
雅居樂賣方B及雅居樂管理公司(作為退出協議B項下的賣方)
- (3) 項目公司A(作為退出協議A項下的目標公司)  
項目公司B(作為退出協議B項下的目標公司)

## 標的事項及代價

路勁買方同意購買及

- (1) 雅居樂賣方A同意出售股權A（即項目公司A的50%股權），代價A為人民幣25,000,000元；及
- (2) 雅居樂賣方B及雅居樂管理公司同意出售股權B（即項目公司B的49%股權），代價B約為人民幣398,700,000元。

各代價A及代價B乃由相關訂約方經公平磋商後達致。路勁集團已考慮股權A及股權B應佔項目公司A及項目公司B於二零二二年九月三十日之未經審核資產淨值，分別約人民幣174,500,000元及人民幣668,000,000元，與根據項目公司A及項目公司B之會計師報告內之經審核資產淨值一致。於二零二二年九月三十日後，項目公司A及項目公司B分別按其持股比例約人民幣110,600,000元及人民幣261,600,000元向各自股東進行溢利分派。

各協議項下代價的支付時間及方式載於下文「退出協議及濟南雅雋協議項下完成及代價的支付」一節。

## 先決條件

轉讓股權A及股權B各自須待取得路勁股東批准及（如需要）雅居樂股東批准後，方可作實。本公司未獲告知，收購事項須取得雅居樂股東批准。

## 退出協議及濟南雅雋協議項下完成及代價的支付

退出協議A及退出協議B各自於登記轉讓相關項目公司的股權予各相關買方後完成。於取得有關收購事項之路勁股東批准及（如需要）雅居樂股東批准（以較後者為準）後30個營業日內，相關賣方及買方須促使中國當局完成有關登記。

---

## 董事會函件

---

各退出協議項下的賣方於協議中同意將其根據退出協議收取代價的權利按等額基準轉讓予各標的事項項目公司，致使買方應付的金額可用於抵銷賣方結欠項目公司的金額。賣方結欠的有關金額尚未償還，乃由於各項目公司按其股東的股權比例向其股東作出現金墊款。轉讓及抵銷安排的影響如下：—

- (a) 各退出協議項下的買方將有責任向各相關項目公司（而非賣方）支付相關代價；
- (b) 各賣方應付各相關項目公司（於相關退出協議完成後將成為本公司的全資附屬公司）的款項淨額如下：

賣方	項目公司	概約金額
雅居樂賣方A	A	人民幣84,800,000元
雅居樂賣方B及雅居樂管理公司	B	人民幣2,000,000元

- (c) 本公司的附屬公司（作為出售事項的賣方）將結欠項目公司C（於出售事項完成後將成為雅居樂集團的附屬公司）淨額約人民幣56,700,000元。

此外，於二零二二年十一月二十四日，所有退出協議的所有訂約方（雅居樂管理公司除外）及濟南雅雋協議的訂約方（即濟南雋恒及北京雅信，其當時根據該協議仍應付的代價結餘約為人民幣40,000,000元）訂立抵銷協議（「**抵銷協議**」），據此，訂約方同意多項轉讓及／或抵銷安排（按等額基準）。有關安排之淨影響於取得路勁股東批准及（如需要）雅居樂股東批准（以較遲者為準）後3個營業日內，路勁集團（透過濟南雋恒）須向北京雅信支付現金約人民幣9,900,000元，而路勁集團任何成員公司毋須根據任何退出協議及濟南雅雋協議向雅居樂集團另一成員公司（反之亦然）作出進一步現金支付。由於完成退出協議A及退出協議B的唯一先決條件為取得路勁股東批准，而惠記集團有限公司的相關附屬公司（合共持有已發行股份約44.92%）及單偉彪先生（持有已發行股份約3.29%）已知會本公司，彼等將投票贊成批准該等協議的決議案，且出售事項的完成為無條件，三項交易很可能同時完成，以促成上述付款協議，因此，所有退出協議項下的代價將很可能於取得路勁股東批准收購事項後3個營業日內結清。

路勁集團計劃（透過濟南雋恒）以其內部資源向北京雅信支付現金款項。

## 有關項目公司A及項目公司B的資料

項目公司A及項目公司B各自為一家於中國成立的有限公司，其註冊資本均已悉數繳足，並成立為一家合資企業以從事開發位於中國江蘇省常州市的住宅項目。項目公司A作為合資企業入賬，而項目公司B作為本公司的附屬公司入賬。

項目公司A及項目公司B各自的擁有權及其主要資產於下表闡述：

	路勁集團 的權益	雅居樂集團 的權益	主要資產為於
項目公司A	50%	50%	項目A
項目公司B	51%	48.91%	項目B

附註：雅居樂管理公司1及雅居樂管理公司2分別持有項目公司B約0.04%及0.05%股權。

項目A的總建築面積約為146,000平方米，其中約132,000平方米已售出。項目A於二零一九年六月首次推出市場預售，並已於二零二一年五月交付。於退出協議A日期，少量住宅及商業單位及停車位仍待售。

項目B的總建築面積約為258,000平方米，其中約246,000平方米已售出。項目B於二零一八年八月首次推出市場預售，並已於二零二零年交付。於退出協議B日期，少量停車位仍待售。

下文載列項目公司A及項目公司B於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度以及截至二零二二年九月三十日止九個月（「二零二二年首九個月」）的若干財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄三A及附錄三B所載項目公司A及項目公司B的會計師報告：

	二零二零年 財政年度 人民幣百萬元	二零二一年 財政年度 人民幣百萬元	二零二二年 首九個月 人民幣百萬元
<b>項目公司A</b>			
除稅前(虧損)／溢利淨額	(24.2)	518.5	2.3
除稅後(虧損)／溢利淨額	(18.1)	328.6	1.2
<b>項目公司B</b>			
除稅前溢利／(虧損)淨額	883.0	(1.3)	(1.7)
除稅後溢利／(虧損)淨額	662.7	(1.3)	(1.7)

---

## 董事會函件

---

項目公司A及項目公司B於二零二二年九月三十日的經審核資產淨值(摘錄自本通函附錄三A及附錄三B所載項目公司A及項目公司B的會計師報告)分別約為人民幣348,900,000元及人民幣1,363,300,000元,而物業按成本入賬。有關於地塊A及地塊B之物業於二零二二年九月三十日的估值的進一步資料,請參閱本通函附錄五所載的估值報告。

### 有關雅居樂實體的資料

雅居樂賣方A、雅居樂賣方B及雅居樂管理公司各自為一家於中國成立的有限公司。雅居樂賣方A主要從事提供企業管理服務。雅居樂賣方B主要於中國從事開發住宅物業以供銷售,亦為出售事項的買方。雅居樂管理公司為就項目B的雅居樂管理團隊共同投資於項目公司B而成立的公司實體。彼等合共持有項目公司B的0.09%股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,

- (a) 雅居樂賣方B為雅居樂上市公司的間接全資附屬公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:3383);
- (b) 雅居樂賣方A由雅居樂賣方B擁有90%權益,而萍鄉恒順企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「萍鄉恒順」)及曲水廣豐企業管理合夥企業(有限合夥)(「曲水廣豐」)則分別擁有7%及3%權益。萍鄉恒順由兩名個別人士(即顧建及薛小芬)各自擁有49.5%權益,並由南通吉佳企業管理有限公司(「南通吉佳」)擁有1%權益,而南通吉佳則由兩名個別人士擁有。曲水廣豐由五名個別人士(即定曉穎、張聘婷、徐耀榮、許智及邵顯敏)各自擁有19.802%權益,並由廣州廣駿熙企業管理有限公司(「廣州廣駿熙」)擁有0.99%權益,而廣州廣駿熙則由兩名個別人士擁有;
- (c) 雅居樂管理公司1由萍鄉恒順及南通吉佳分別擁有99.9%及0.1%權益,其最終實益擁有人於上文(b)段披露;
- (d) 雅居樂管理公司2由曲水廣豐擁有99.9%權益及由廣州廣駿熙擁有0.1%權益,其最終實益擁有人於上文(b)段披露;及
- (e) 雅居樂賣方A、雅居樂賣方B、雅居樂管理公司及他們的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司是一家投資控股公司，路勁集團主要在中國及香港從事房地產發展及投資，專注於住宅開發、投資及資產管理業務，以及於中國及印尼透過基建合資企業發展、經營及管理收費公路。路勁買方為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事開發住宅物業以供銷售。

由於項目公司A及項目公司B開發及持有的項目大部分已預售（誠如本通函附錄三A及附錄三B所載項目公司A及項目公司B的會計師報告規定的各「物業存貨」有限剩餘金額中可見），解除合資企業以便在管理相關項目的剩餘物業方面及對項目公司的資本管理提供更大靈活性，在中國房地產開發行業中實屬常見。當項目公司A及項目公司B成為本公司的全資附屬公司時，路勁集團可自由決定（無需尋求合資夥伴的共識，而有關尋求必然會耗費時間及資源）是否、何時及以何種價格出售相關項目持有的剩餘物業，以及如何調配各項目公司不時持有的任何現金。

收購事項將使路勁集團得以解除與項目A及項目B有關的合資企業所有權架構，使彼等實際上分別按股權A及股權B應佔資產淨值之稍微折讓（截至二零二二年九月三十日合計約人民幣46,600,000元（經計及以折讓資產淨值人民幣38,900,000元購買股權A及以折讓資產淨值人民幣7,700,000元購買股權B））成為路勁集團全資擁有。於收購事項完成後，本公司將完全控制項目A及項目B未出售住宅及商業單位及／或停車位之調配（包括銷售），以及項目公司A及項目公司B之清盤。

本公司估計，經考慮二零二二年財政年度之溢利分配分別約人民幣110,600,000元及人民幣261,600,000元後，其將因收購股權A及股權B分別確認約人民幣38,900,000元及人民幣7,700,000元的負商譽。

經考慮上文所述，董事認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益，且其條款屬公平合理。

## 收購事項之財務影響

誠如未經審核備考財務資料所示，本公司預期路勁集團與經擴大集團之間的資產總額、負債總額及資產淨值不會因收購事項而出現重大差異。由於項目公司B為本公司的附屬公司，僅未經審核備考財務資料附註(vii)所述的調整可歸因於退出協議B完成的影響。未經審核備考財務資料所載的其他調整則歸因於退出協議A完成的影響。

---

## 董事會函件

---

鑑於項目A及項目B下的物業大部分已於二零二一年交付，董事會並不預期於路勁集團損益表中，來自項目A及項目B下的物業未交付部分的收入屬於重大，故董事會預期經擴大集團之盈利將與路勁集團之盈利大致相同。

### 上市規則的涵義

鑑於濟南收購事項於收購事項前12個月內發生，且該等協議的賣方為與雅居樂賣方有關連或關聯的人士，故收購事項及濟南收購事項根據上市規則第14.22條合併計算。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項(與濟南收購事項合併計算)之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

### 股東特別大會及股東名冊

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

儘管退出協議A及退出協議B的完成並非互為條件，鑑於退出協議旨在同時完成，以促成上述「退出協議及濟南雅雋協議項下完成及代價的支付」所披露由抵銷協議各方之間達成的付款協議，董事會認為就批准兩項收購事項提呈單一決議案屬恰當。因此，股東應注意，倘彼等投票贊成股東特別大會通告所載之決議案，路勁集團將獲授權進行收購事項。相反，倘彼等投票反對該決議案，則路勁集團將無法進行任何一項收購事項，並僅可進行完成出售事項。

本公司將於二零二三年一月十二日(星期四)至二零二三年一月十三日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期將為二零二三年一月十三日(星期五)。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥之過戶表格連同有關股票，必須不遲於二零二三年一月十一日(星期三)下午四時正交回路勁之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

---

## 董事會函件

---

據董事作出合理查詢後所深知，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席行使其投票權利，以代替親身出席股東特別大會。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39條及公司章程細則第66條，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行。本公司將委任監票人於股東特別大會上負責點票程序。投票表決之結果將根據上市規則第13.39條規定盡快在聯交所及本公司網站刊登。

### 推薦意見

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體最佳利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
路勁基建有限公司  
主席  
單偉彪  
謹啟

二零二二年十二月二十三日

## 1. 路勁集團之財務資料

請參閱本公司分別於二零二零年四月十五日、二零二一年四月十三日及二零二二年四月十一日刊發之本公司截至二零一九年(第F-7至F-127頁)、二零二零年(第F-8至F-151頁)及二零二一年(第F-7至F-139頁)十二月三十一日止年度之年報,其中載有路勁集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表。

請同時參閱本公司於二零二二年九月八日刊發之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第F-2至F-36頁),當中載有路勁集團截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

年報及中期報告可於本公司網站([https://www.roadking.com.hk/tc/investor\\_relations/financial/](https://www.roadking.com.hk/tc/investor_relations/financial/))及聯交所網站(見下文)查閱。

二零一九年年報:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0415/2020041500948\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0415/2020041500948_c.pdf)

二零二零年年報:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0413/2021041300574\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0413/2021041300574_c.pdf)

二零二一年年報:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0411/2022041100488\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0411/2022041100488_c.pdf)

二零二二年中期報告:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0908/2022090800624\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0908/2022090800624_c.pdf)

## 2. 路勁集團之財務及營運前景

### 業務分部

路勁集團業務分為以下三大部份,分別為(i)收費公路業務;(ii)房地產開發業務;及(iii)產業投資及資產管理業務。

### 收費公路業務

二零二二年上半年,路勁集團高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別達到275,100架次及人民幣18.20億元,分別較去年同期下跌17%及4%。中國北方地區除天氣惡劣外,更受中國疫情反覆,多個主要城市實施了嚴格的封城措施,客車流量跌幅較大,日均混合車流量架次較去年同期下降25%。中央政府已提出貨運物流保通保暢及復產復工政策,所以疫情管控對貨車影響較少。

二零二二年上半年路勁集團中國高速公路路費收入較去年同期下降16%至人民幣13.76億元，跌幅比車流量少。隨著中國疫情控制好轉，以及政府出台一系列的經濟復甦政策，預計國內經濟回復穩定上行，下半年路勁集團於中國之高速公路路費收入及車流量均會有所上升。

上半年印尼疫情穩定，由四月齋戒月和復活節假期開始車流量已顯著增加。本年五月份開齋節期間，政府放寬執行去年嚴格的交通限制，五月份單月路費收入與日均混合車流量架次同比分別增長104%及96%，預計下半年印尼經濟發展和疫情管控維持現時趨勢，路勁集團印尼高速公路路費收入及車流量均會繼續穩步上揚。

二零二二年上半年，路勁集團印尼高速公路項目路費收入同比增長69%，而且路勁集團中國高速公路項目實施了節約減費措施，抵銷了部分中國高速公路項目路費收入下跌的影響，令路勁集團上半年分佔基建合作／合資企業溢利達至港幣3.50億元，較去年同期上升港幣400萬元。二零二二年上半年，集團公路分部溢利(扣除總部支出和稅費後)達至港幣3.09億元，較去年同期上升港幣500萬元。同期，路勁集團收到高速公路合作企業的現金分成為港幣4.88億元，回復至疫情前正常分成額。

#### 房地產開發業務

二零二二年上半年，中國房地產市場除繼續承受出險房地產企業持續爆雷影響信心外，多個城市疫情反覆，受封城及疫情管控措施影響，加劇房地產市場壓力，面臨著嚴峻的挑戰。上半年市場持續低迷，銷售規模大幅下降，房地產開發投資額同比出現負增長。作為中國支柱產業，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，中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實因城施策，限購及公積金運用等政策進一步放鬆，行業政策環境進入寬鬆週期，惟購房客戶者對經濟及樓市信心難於短期內全面恢復。

### 產業投資及資產管理業務

二零二二年上半年，本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4.47億元，其中簽訂銷售合同額為人民幣2.12億元及銷售協議待轉合同約人民幣2.35億元。截至二零二二年六月三十日，本分部土地儲備約109萬平方米，主要位於河南省，已銷售但未交付的面積為5萬平方米。

### 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣217.58億元（二零二一年十二月三十一日：港幣223.37億元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值為港幣29.04元（二零二一年十二月三十一日：港幣29.81元）。

於二零二二年六月三十日，路勁集團資產總額為港幣1,022.55億元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,082.36億元），銀行結存及現金為港幣103.70億元（二零二一年十二月三十一日：港幣126.00億元），其中87%為人民幣，餘下的13%主要為美元或港幣。

二零二二年上半年，路勁集團在香港及中國提取多項合共港幣19.76億元等值的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所抵銷。

鑑於市場繼續受出險房地產企業持續爆雷影響信心，疊加受封城及疫情管控措施影響，債權、股權投資者及客戶對投資房地產越趨謹慎，為行業整體資金流帶來負面影響。路勁集團一方面加大力度管理項目資金流，保障交付；另一方面，在合適時機時，套現需要長週期資金回籠的房地產項目。

路勁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。路勁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。路勁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，及保證路勁集團有充足現金。

### 銀行及其他貸款及非流動負債

銀行及其他貸款及非流動負債主要指路勁集團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。

該等路勁集團貸款之詳情載列如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
須於以下期間償還：		
按要求	1,151	721
一年內	11,601	7,203
一年後但兩年內	3,231	8,494
兩年後但五年內	20,048	21,004
超過五年	828	904
借貸總額	<b>36,859</b>	<b>38,326</b>

#### 借貸來源

#### 債務性質

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日
短期借貸	35%	21%	無抵押貸款	77%	74%
長期借貸	65%	79%	有抵押貸款	23%	26%
合計	<b>100%</b>	<b>100%</b>	合計	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 借貸貨幣比率

#### 借貸種類

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日
港幣	8%	8%	擔保優先票據*	55%	53%
人民幣	29%	32%	其他境外貸款	16%	15%
美元	63%	60%			
合計	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>71%</b>	<b>68%</b>

#### 利率基礎

境內債券	3%	3%
其他境內貸款	26%	29%

	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月 三十一日
浮動年利率	40%	41%			
固定年利率	60%	59%			
合計	<b>100%</b>	<b>100%</b>	合計	<b>29%</b>	<b>32%</b>
				<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* 不含永續資本證券(分類為權益)

路勁集團若干借貸按固定年利率計息，其中包含下述票據：(a)25.76億美元按5.125厘至7.875厘計息之擔保優先票據（於報告期後，路勁集團贖回2,200萬美元之票據）；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，路勁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。

於二零二二年六月三十日，路勁集團的淨權益負債比率及淨負債與資本總額比率分別為76%及43%。淨權益負債比率指路勁集團之附息借貸總額（不包括來自其他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。而淨負債與資本總額比率指淨負債除以淨負債及權益總額的總和。

有關路勁集團之更多資料，請參閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告內管理層討論及分析一節。

### 3. 經擴大集團之債務

於二零二二年十月三十一日（即本通函日期前僅就確定經擴大集團本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之貸款總額約為港幣42,286,177,000元，詳情如下：

	港幣千元
銀行貸款	
— 有抵押及有擔保	2,469,524
— 有抵押及無擔保	4,185,100
— 無抵押及有擔保	7,325,343
— 無抵押及無擔保	391,462
優先票據	
— 無抵押及有擔保	18,202,998
其他貸款	
— 有抵押及有擔保	505,174
— 有抵押及無擔保	262,821
應付合資企業及聯營公司款項	
— 無抵押及無擔保	7,461,733
應付其他附屬公司之非控股權益款項	
— 無抵押及無擔保	1,482,022
合計	<u>42,286,177</u>

### 按揭及抵押

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團之銀行貸款及其他貸款合共約港幣7,422,619,000元以經擴大集團若干物業存貨及若干投資物業作抵押。

### 租賃負債

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團有關主要於中國及香港租賃辦公室物業之租賃負債約為港幣47,796,000元，為無擔保及以經擴大集團之租賃按金作抵押。

### 指定為按公允值計入損益之參與權

於二零二二年十月三十一日，指定為按公允值計入損益之參與權約港幣213,552,000元與授予本公司一名主要股東之附屬公司的權利產生之財務責任有關，為無抵押及無擔保。

### 財務擔保合約

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團有以下財務擔保合約：

*(a) 就若干購房客戶的按揭信貸向銀行提供擔保*

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團就銀行向購買經擴大集團已發展物業之客戶提供的按揭貸款為其客戶向銀行提供之擔保餘額合共約港幣6,730,871,000元。

*(b) 為經擴大集團合作／合資企業動用之銀行融資給予銀行之擔保*

於二零二二年十月三十一日，經擴大集團就合作／合資企業獲授之銀行融資向銀行提供之擔保餘額合共約港幣4,220,306,000元。

除上文所披露者外及除集團間負債外，於二零二二年十月三十一日，經擴大集團並無任何其他已發行或未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 營運資金充足性

董事認為，經考慮經擴大集團其可動用之財務資源（包括可動用信貸融資）、經擴大集團內部產生之資金及收購事項之現金流量影響後，如無不可預見之情況，經擴大集團擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期後未來至少12個月之需求。

#### 5. 無重大不利變動

董事並不知悉自二零二一年十二月三十一日（即路勁集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，路勁集團之財務或營運狀況有任何重大不利變動。

## A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### (I) 編製基準

為配合常州路勁房地產開發有限公司(「路勁買方」)對本集團合資企業常州路勁雅居房地產開發有限公司(「項目公司A」)的50%額外股權及本公司間接非全資附屬公司常州勁雅房地產開發有限公司(「項目公司B」)的49%額外股權(兩者在中華人民共和國(「中國」)江蘇省常州市的房地產開發項目中擁有少量未售出的住宅及/或商業單元及/或停車位)作出之重大收購(統稱為「收購事項」)，已根據上市規則第四章第29段編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，僅供說明收購事項對本集團於二零二二年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)；及(ii)項目公司A於二零二二年九月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄三A所載之會計師報告)之資料編製，並已就收購事項作出(i)直接歸因於收購事項；及(ii)有事實支持之備考調整，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其未必能真實反映經擴大集團之財務狀況。因此，未經審核備考財務資料不擬說明假設收購事項已於二零二二年六月三十日完成之情況下經擴大集團之財務狀況，亦不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團之歷史財務資料、本通函附錄三A及附錄三B分別所載項目公司A及項目公司B之會計師報告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## (II) 未經審核備考財務資料

於二零二二年六月三十日之未經審核備考財務資料以港幣（「港幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近之千位數。

	本集團截至 二零二二年 六月三十日							經擴 大集團 未經審核 備考總計
	未經審核備考調整							港幣千元 (未經審核)
	港幣千元 附註(i) (未經審核)	人民幣千元 附註(ii)	港幣千元 附註(iii)	港幣千元 附註(iv)	港幣千元 附註(v)	港幣千元 附註(vi)	港幣千元 附註(vii)	
<b>資產</b>								
<b>非流動資產</b>								
物業、機器及設備	92,311	19	22	-	-	-	-	92,333
使用權資產	52,985	-	-	-	-	-	-	52,985
投資物業	4,322,934	-	-	-	-	-	-	4,322,934
聯營公司權益	1,606,103	-	-	-	-	-	-	1,606,103
合作／合資企業權益	18,771,713	-	-	(206,377)	-	-	-	18,565,336
遞延稅項資產	278,842	-	-	-	-	-	-	278,842
應收合作／合資企業款項	7,254,870	-	-	-	-	-	-	7,254,870
應收其他附屬公司之 非控股權益款項	1,002,080	-	-	-	-	-	-	1,002,080
應收貸款	2,248,700	-	-	-	-	-	-	2,248,700
按公允值計入損益之 財務資產	876,757	-	-	-	-	-	-	876,757
<b>非流動資產總值</b>	<b>36,507,295</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>(206,377)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,300,940</b>
<b>流動資產</b>								
物業存貨	44,030,526	61,754	72,995	(45,779)	-	-	-	44,057,742
應收合作／合資企業及 聯營公司款項	5,298,261	-	-	-	-	-	-	5,298,261
應收其他附屬公司之 非控股權益款項	1,370,845	-	-	-	-	-	(780,596)	590,249
應收貸款	447,544	-	-	-	-	-	-	447,544
應收賬款、按金及預付款項	2,576,886	413,217	488,436	(160,281)	(130,730)	(107,232)	-	2,667,079
預付所得稅	1,530,855	-	-	-	-	-	-	1,530,855
已抵押銀行存款	122,186	-	-	-	-	-	-	122,186
銀行結存及現金	10,370,383	7,835	9,261	-	-	-	-	10,379,644
<b>流動資產總值</b>	<b>65,747,486</b>	<b>482,806</b>	<b>570,692</b>	<b>(206,060)</b>	<b>(130,730)</b>	<b>(107,232)</b>	<b>(780,596)</b>	<b>65,093,560</b>
<b>資產總值</b>	<b>102,254,781</b>	<b>482,825</b>	<b>570,714</b>	<b>(412,437)</b>	<b>(130,730)</b>	<b>(107,232)</b>	<b>(780,596)</b>	<b>101,394,500</b>

	本集團截至 二零二二年 六月三十日							經擴 大集團 未經審核 備考總計
	未經審核備考調整							港幣千元 (未經審核)
	港幣千元 附註(i) (未經審核)	人民幣千元 附註(ii)	港幣千元 附註(iii)	港幣千元 附註(iv)	港幣千元 附註(v)	港幣千元 附註(vi)	港幣千元 附註(vii)	
<b>負債</b>								
<b>非流動負債</b>								
銀行及其他貸款	24,107,029	-	-	-	-	-	24,107,029	
應付合作/合資企業款項	1,026,272	-	-	-	-	-	1,026,272	
遞延稅項負債	1,401,671	-	-	-	-	-	1,401,671	
按公允值計入損益之								
財務負債	249,842	-	-	-	-	-	249,842	
租賃負債	38,917	-	-	-	-	-	38,917	
<b>非流動負債總額</b>	<b>26,823,731</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,823,731</b>	
<b>流動負債</b>								
應付賬款及應計費用	7,942,625	92,336	109,145	-	-	-	8,051,770	
應付合作/合資企業及 聯營公司款項	4,693,079	-	-	-	(130,730)	(107,232)	4,455,117	
應付其他附屬公司之 非控股權益款項	1,516,333	-	-	-	-	-	1,516,333	
合約負債	8,370,847	825	975	-	-	-	8,371,822	
租賃負債	18,496	-	-	-	-	-	18,496	
應付所得稅及土地增值稅	5,148,547	40,741	48,157	-	-	-	5,196,704	
銀行及其他貸款	12,751,635	-	-	-	-	-	12,751,635	
按公允值計入損益之								
財務負債	105,190	-	-	-	-	-	105,190	
<b>流動負債總額</b>	<b>40,546,752</b>	<b>133,902</b>	<b>158,277</b>	<b>-</b>	<b>(130,730)</b>	<b>(107,232)</b>	<b>40,467,067</b>	
<b>負債總額</b>	<b>67,370,483</b>	<b>133,902</b>	<b>158,277</b>	<b>-</b>	<b>(130,730)</b>	<b>(107,232)</b>	<b>67,290,798</b>	
<b>資產淨值</b>	<b>34,884,298</b>	<b>348,923</b>	<b>412,437</b>	<b>(412,437)</b>	<b>-</b>	<b>(780,596)</b>	<b>34,103,702</b>	

**III. 未經審核備考財務資料附註**

- i. 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- ii. 該等金額摘錄自項目公司A於二零二二年九月三十日的財務狀況表，而該財務狀況表載於本通函附錄三A所載項目公司A之會計師報告內。董事認為，項目公司A於二零二二年六月三十日的財務狀況表所載金額與於二零二二年九月三十日的財務狀況表所載金額並無重大差異。
- iii. 以人民幣計值的金額以港幣1元兌人民幣0.846元的匯率由人民幣兌換成港幣，該匯率為截至二零二二年六月三十日自公共來源的現行匯率。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港幣，或根本不能兌換，反之亦然。
- iv. 於二零二二年十一月二十四日，路勁買方（一間於中國成立之公司，持有項目公司A之50%股權）與南通雅信企業管理諮詢有限公司（「雅居樂賣方A」）（一間於中國成立之公司，持有項目公司A另外50%股權）訂立退出協議（「退出協議A」）。根據退出協議A，路勁買方同意購買而雅居樂賣方A同意出售其於項目公司A之50%股權，代價為人民幣25,000,000元（相當於港幣29,551,000元）（「代價A」）。此外，雅居樂賣方A於退出協議A中同意將其收取代價A的權利以等額基準轉讓予項目公司A，使路勁買方應付的金額可用於抵銷雅居樂賣方A結欠項目公司A的金額（「雅居樂賣方A的結餘」）。根據分派協議，項目公司A已分派股息人民幣221,196,000元（相當於港幣261,460,000元），據此雅居樂賣方A及路勁買方各自有權收取人民幣110,598,000元（相當於港幣130,730,000元）（「項目公司A的分派」）。雅居樂賣方A的結餘（於抵銷項目公司A的分派後及轉讓代價A前）載於退出協議A。因此，項目公司A的分派被視為退出協議A的組成部分。

鑑於收購項目公司A所獲得的主要資產為作銷售用途之已落成物業，所獲得的過程（如有）不被視為實質性，因為其對持續產出的能力並不重要。項目公司A的收購計入資產收購。

該調整指終止確認於合資企業的權益、以項目公司A的分派及轉讓代價A抵銷雅居樂賣方A的結餘，以及因購買價分配而調整物業存貨。

本集團於收購日期所收購項目公司A之可識別資產及負債淨額之賬面值詳情列示如下：

	人民幣千元	港幣千元 (附註(iii))
項目公司A於二零二二年九月三十日之 可識別資產及負債淨額之賬面值 (摘錄自本通函附錄三A所載項目公司A 之會計師報告)	348,923	412,437
減：向雅居樂賣方A作出項目公司A的分派	(110,598)	(130,730)
減：向路勁買方作出項目公司A的分派	<u>(110,598)</u>	<u>(130,730)</u>
項目公司A的經調整賬面值(C)	<u>127,727</u>	<u>150,977</u>
本集團於二零二二年六月三十日在合資 企業的權益	174,597	206,377
減：向路勁買方作出項目公司A的分派 (附註(v))	<u>(110,598)</u>	<u>(130,730)</u>
本集團於合資企業的權益(扣除已收股息)(A)	<u>63,999</u>	<u>75,647</u>
用於抵銷雅居樂賣方A的結餘的代價(B)	<u>25,000</u>	<u>29,551</u>
分配予物業存貨的差額*(A)+(B)-(C)	<u>(38,728)</u>	<u>(45,779)</u>

\* 上述交易產生的餘額分配予物業存貨。董事認為物業存貨乃將予收購的主要可識別資產。待收購或承擔的其他可識別資產及／或負債(如有)並不被視為重大。

- v. 該調整指於上文附註(iv)所述項目公司A的分派後，於路勁買方及項目公司A之財務狀況中抵銷路勁買方結欠項目公司A的金額。
- vi. 該調整指於本交易完成後，抵銷路勁買方結欠項目公司A的公司間結餘。

- vii. 於二零二二年十一月二十四日，路勁買方(持有項目公司B的51%股權)與常州雅居樂房地產開發有限公司(「雅居樂賣方B」)及南通合眾企業管理有限公司(「雅居樂管理公司1」)及廣州同興企業管理有限公司(「雅居樂管理公司2」)訂立退出協議(「退出協議B」)。雅居樂賣方B為一間於中國成立的公司，持有項目公司B的48.91%股權。雅居樂管理公司1及雅居樂管理公司2(統稱為「雅居樂管理公司」)為於中國成立的公司，合共持有項目公司B約0.09%股權。根據退出協議B，路勁買方同意購買而雅居樂賣方B及雅居樂管理公司同意出售彼等於項目公司B合共49%的股權，總代價為人民幣398,734,000元(相當於約港幣471,317,000元)(「代價B」)。此外，雅居樂賣方B及雅居樂管理公司於退出協議B中同意按等額基準向項目公司B轉讓彼等收取代價B的權利，使路勁買方應付的金額可用於抵銷雅居樂賣方B及雅居樂管理公司結欠項目公司B的總金額(「雅居樂賣方的結餘」)。根據分派協議，項目公司B已分派股息人民幣533,979,000元(相當於港幣631,181,000元)，其中路勁買方有權收取人民幣272,329,000元(相當於港幣321,902,000元)，而雅居樂賣方B之關聯公司及雅居樂管理公司有權收取合共人民幣261,650,000元(相當於港幣309,279,000元)(「項目公司B的分派」)。雅居樂賣方的結餘(於抵銷項目公司B的分派後及轉讓代價B前)載於退出協議B。因此，項目公司B的分派被視為退出協議B的組成部分。

鑑於收購項目公司B之49%股權代表本集團對項目公司B的權益發生變化，該收購事項入賬列作股權交易。非控股權益終止確認的金額與已付代價公允值之間的差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

該調整指以項目公司B的分派及轉讓代價B抵銷雅居樂賣方的結餘。如下表所示：

	人民幣千元	港幣千元 (附註(iii))
轉讓代價B以抵銷雅居樂賣方的結餘	398,734	471,317
加：向雅居樂賣方B的關聯公司及雅居樂管 理公司作出項目公司B的分派	<u>261,650</u>	<u>309,279</u>
總額	<u><u>660,384</u></u>	<u><u>780,596</u></u>

- viii. 本公司董事估計，有關收購事項的法律及專業費用金額並不重大，故於編製未經審核備考財務資料時並無考慮。
- ix. 除上述附註外，就編製未經審核備考財務資料而言，概無作出其他調整以反映經擴大集團於二零二二年六月三十日後之任何經營業績或訂立之其他交易。
- x. 未經審核備考財務資料尚未經調整，以說明以下影響：

於二零二二年十一月二十四日，常州宏佳房地產開發有限公司（「路勁賣方」），持有常州雅勁房地產開發有限公司（「項目公司C」）之49%股權）與雅居樂賣方B及雅居樂管理公司訂立退出協議（「退出協議C」）。雅居樂賣方B持有項目公司C之50.89%股權。雅居樂管理公司在項目公司C共持有約0.11%的股權。根據退出協議C，雅居樂賣方B及雅居樂管理公司同意購買而路勁賣方同意出售其於項目公司C之49%股權（「出售事項」），代價為人民幣428,400,000元（相當於港幣506,383,000元）（「代價C」）。此外，路勁賣方於退出協議C中同意將其收取代價C的權利以等額基準轉讓予項目公司C，使雅居樂賣方B應付的金額可用於抵銷路勁賣方結欠項目公司C的總額（「路勁賣方的結餘」）。

在進行退出協議A、退出協議B和退出協議C（統稱為「退出協議」）項下的所有抵銷及現金分派安排後，於收購事項及出售事項日期，雅居樂賣方A的結餘、雅居樂賣方B的結餘及路勁賣方的結餘淨值如下：

賣方	項目公司	概約金額	
雅居樂賣方A	項目公司A	人民幣84,800,000元	人民幣100,000,000元
雅居樂賣方B及 雅居樂管理公司	項目公司B	人民幣2,000,000元	人民幣2,400,000元
路勁賣方	項目公司C	人民幣56,700,000元	人民幣67,000,000元

於二零二二年十一月二十四日，退出協議的所有訂約方（雅居樂管理公司除外）及股權轉讓協議（「ETA」，即濟南雅雋協議，由本集團與雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂集團」）之附屬公司於二零二二年九月一日訂立）的各訂約方，訂立抵銷協議（「抵銷協議」），據此，訂約方同意多項轉讓及／或抵銷安排（按等額基準）。有關安排之淨影響為於取得本公司股東批准及（如需要）雅居樂集團股東批准（以較遲者為準）後3個營業日內，本集團須向雅居樂集團之一間附屬公司支付現金約人民幣9,900,000元（相當於約港幣12,000,000元），而本集團任何成員公司毋須根據任何退出協議及ETA向雅居樂集團另一成員公司（反之亦然）作出進一步現金支付。

倘計及出售事項及根據上述抵銷協議之抵銷安排，經擴大集團於二零二二年六月三十日之未經審核備考財務資料中於聯營公司的權益及應付聯營公司款項將分別減少港幣531,425,000元及港幣573,326,000元。

**B. 有關編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

# Deloitte.

# 德勤

**有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

致路勁基建有限公司列位董事

吾等已就路勁基建有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二二年十二月二十三日之通函(「通函」)第II-1至II-8頁所載於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第II-1至II-8頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項(定義見通函)對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況所造成影響，猶如收購事項已於二零二二年六月三十日進行。作為此過程一部分，董事已自 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「事務所進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之質素控制」，並相應設有全面之質素控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而於過往發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段之規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦未就編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等不會就於二零二二年六月三十日之事件或交易的實際結果將如呈列所述作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，當中涉及執行情序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時採用之適用準則有否提供合理基準以呈列直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分且適當之憑證：

- 有關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已計及申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘狀況之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二二年十二月二十三日

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



**Ernst & Young**  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 就歷史財務資料致路勁基建有限公司董事會的會計師報告

### 緒言

吾等就第IIIA-4至IIIA-33頁所載常州路勁雅居房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年九月三十日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第IIIA-4至IIIA-33頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入路勁基建有限公司(「貴公司」)就常州路勁房地產開發有限公司(貴公司擁有100%股權之間接附屬公司)收購目標公司約50%股權所刊發日期為二零二二年十二月二十三日的通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為所需的內部監控負責，以確保歷史財務資料的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的相關財務報表(定義見第IIIA-4頁)乃由目標公司董事(「目標公司董事」)編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則編製真實而中肯的相關財務報表，及落實其認為對編製相關財務報表屬必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於有關情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的財務狀況以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年九月三十日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審計意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第III A-4頁所界定的相關財務報告作出調整。

### 股息

吾等提述歷史財務資料附註10，當中指出目標公司並無就有關期間派付股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年十二月二十三日

## I. 歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
營業收入	5	-	-	2,526,373	2,276,274	12,395
銷售成本		-	-	(1,965,708)	(1,718,633)	(9,168)
毛利		-	-	560,665	557,641	3,227
其他收入及收益	5	246	379	868	724	345
銷售開支		(13,602)	(3,971)	(17,561)	(14,073)	(1,160)
行政開支		(3,047)	(3,246)	(25,438)	(23,526)	(96)
融資成本	6	-	(17,326)	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	7	(16,403)	(24,164)	518,534	520,766	2,316
所得稅抵免/(開支)	9	4,101	6,041	(189,892)	(189,244)	(1,109)
年度/期間(虧損)/溢利		<u>(12,302)</u>	<u>(18,123)</u>	<u>328,642</u>	<u>331,522</u>	<u>1,207</u>
年度/期間全面(虧損) /收益總額		<u>(12,302)</u>	<u>(18,123)</u>	<u>328,642</u>	<u>331,522</u>	<u>1,207</u>

## I. 歷史財務資料(續)

## 財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	九月三十日 二零二二年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產					
廠房及設備	11	48	42	29	19
遞延稅項資產	17	4,268	10,309	-	-
非流動資產總額		4,316	10,351	29	19
流動資產					
物業存貨	12	1,389,581	1,745,122	71,324	61,754
應收賬款、按金及預付款項	13	352,083	692,235	423,546	413,217
已抵押銀行存款	14	-	263	-	-
銀行結存及現金	14	257,375	129,487	49,856	7,835
流動資產總額		1,999,039	2,567,107	544,726	482,806
資產總額		2,003,355	2,577,458	544,755	482,825
<b>權益及負債</b>					
權益					
股本	18	50,000	50,000	50,000	50,000
法定盈餘儲備	19	-	-	25,000	25,000
(累計虧損)/保留溢利		(12,803)	(30,926)	272,716	273,923
權益總額		37,197	19,074	347,716	348,923
流動負債					
應付賬款及應計費用	15	686,190	372,822	141,925	92,336
合約負債	16	1,279,968	2,185,562	5,729	825
應付所得稅		-	-	19,912	10,833
土地增值稅撥備		-	-	29,473	29,908
流動負債總額		1,966,158	2,558,384	197,039	133,902
權益及負債總額		2,003,355	2,577,458	544,755	482,825
流動資產淨額		32,881	8,723	347,687	348,904
資產總額減流動負債		37,197	19,074	347,716	348,923

## I. 歷史財務資料(續)

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註(a))	(累計虧損) ／保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	50,000	—	(501)	49,499
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(12,302)	(12,302)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	50,000	—	(12,803)	37,197
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(18,123)	(18,123)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	50,000	—	(30,926)	19,074
年內溢利及全面收益總額	—	—	328,642	328,642
轉自保留溢利	—	25,000	(25,000)	—
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	50,000	25,000	272,716	347,716
期內溢利及全面收益總額	—	—	1,207	1,207
於二零二二年九月三十日	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>273,923</u>	<u>348,923</u>
(未經審核)				
於二零二一年一月一日	50,000	—	(30,926)	19,074
期內溢利及全面收益總額	—	—	331,522	331,522
於二零二一年九月三十日	<u>50,000</u>	<u>—</u>	<u>300,596</u>	<u>350,596</u>

附註：

## (a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的目標公司的組織章程細則，目標公司須根據中國公認會計原則將其除稅後溢利的10%轉撥法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及目標公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換以增加股本，惟轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

## I. 歷史財務資料(續)

## 現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(16,403)	(24,164)	518,534	520,766	2,316
就以下各項作出調整：					
廠房及設備折舊	7 6	8	11	8	10
銀行利息收入	(19)	(334)	(868)	(724)	(14)
	(16,416)	(24,490)	517,677	520,050	2,312
應收賬款、按金及 預付款項(增加)/減少	(313,351)	118,018	194,685	192,846	848
受限制銀行存款 (增加)/減少	(256,886)	159,248	83,873	66,905	11,547
物業存貨(增加)/減少	(324,585)	(355,537)	1,673,800	1,661,008	9,570
應付賬款及應計費用 增加/(減少)	301,814	96,037	(230,897)	(221,712)	(49,589)
合約負債增加/(減少)	1,279,968	905,594	(2,179,833)	(2,179,578)	(4,904)
	670,544	898,870	59,305	39,519	(30,216)
已付稅項	(36,201)	(37,575)	(56,194)	(51,106)	(9,753)
經營活動所得/(所用)現金 流量淨額	634,343	861,295	3,111	(11,587)	(39,969)
投資活動所得現金流量					
已收利息	19	334	868	724	14
購買廠房及設備	(40)	(6)	-	-	-
應收股東款項(增加)/減少	-	(420,595)	-	-	9,481
投資活動(所用)/所得現金 流量淨額	(21)	(420,267)	868	724	9,495

## I. 歷史財務資料(續)

## 現金流量表(續)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動所得現金流量					
新增貸款	500,000	-	-	-	-
償還貸款	(500,000)	-	-	-	-
償還予股東	(612,000)	(409,405)	-	-	-
已付利息	(26,986)	-	-	-	-
	<u>(638,986)</u>	<u>(409,405)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資活動所用現金流量淨額					
現金及現金等價物					
(減少)/增加淨額	(4,664)	31,623	3,979	(10,863)	(30,474)
年/期初現金及現金等價物	5,153	489	32,112	32,112	36,091
	<u>5,153</u>	<u>489</u>	<u>32,112</u>	<u>32,112</u>	<u>36,091</u>
年/期末現金及現金等價物	489	32,112	36,091	21,249	5,617
加：指定銀行結存	256,886	97,375	13,765	30,733	2,218
	<u>256,886</u>	<u>97,375</u>	<u>13,765</u>	<u>30,733</u>	<u>2,218</u>
	<u>257,375</u>	<u>129,487</u>	<u>49,856</u>	<u>51,982</u>	<u>7,835</u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

常州路勁雅居房地產開發有限公司(「目標公司」)為一家於二零一八年七月五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的公司。目標公司之註冊辦事處位於中國江蘇省常州市鐘樓區桂花園1-1號樓。

於有關期間，目標公司主要於中國從事物業發展，並由路勁基建有限公司及雅居樂集團控股有限公司附屬公司共同持有。

### 2.1 呈列基準

目標公司透過自其股東取得的資金及預售物業存貨所得款項為其營運提供資金。歷史財務資料已按持續經營基準編製，原因為目標公司董事認為，目標公司的營運將有充足的現金資源以應付其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。

目標公司已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間提早採納於二零二二年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 首次採用香港財務報告準則

於編製該等財務報表時，目標公司的期初財務狀況表於二零一九年一月一日(即過渡至香港財務報告準則的日期)編製。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司並無於歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及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(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1,4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1,3</sup>
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(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>3</sup> 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類」已於二零二零年十月作出修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>4</sup> 由於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)解決了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面規定不一致性的問題。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及及不構成一項業務的資產時，該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂可前瞻性應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)之先前強制生效日期已於二零一五年十二月刪除，而新強制生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理完成更廣泛之檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港財務報告準則第17號「保險合約」為保險合約的全面新會計準則，涵蓋確認及計量、呈列及披露。香港財務報告準則第17號一經生效，將取代於二零零五年頒佈的國際財務報告準則第4號「保險合約」。香港財務報告準則第17號適用於所有類型的保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)，而不論簽發合約的實體類型，以及具有酌情分紅特徵的若干擔保及金融工具。少數範圍例外情況將適用。香港財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更有用及一致的會計模式。與國際財務報告準則第4號的規定(主要基於舊有的過往地方會計政策)相反，香港財務報告準則第17號為保險合約提供全面模式，涵蓋所有相關會計方面。香港財務報告準則第17號之核心為一般模式，並由以下各項補充：

- 具有直接分紅特徵的合約的特定模型(浮動收費法)
- 主要適用於短期合約的簡化方法(保費分配法)

香港財務報告準則第17號於二零二三年一月一日或之後開始的報告期間生效，並要求比較數字。倘實體於首次應用香港財務報告準則第17號當日或之前亦應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，則允許提早應用。預期該準則不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第17號(修訂本)「首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料」提供有關首次應用香港財務報告準則第17號呈列的金融資產比較資料的過渡選擇。該修訂旨在幫助實體避免金融資產與保險合約負債之間的暫時性會計錯配，從而提高比較資料對財務報表使用者的可用性。該修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，預期不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第17號(修訂本)「保險合約」解決了於香港財務報告準則第17號公佈後發現的問題及實施挑戰。該等修訂將首次應用香港財務報告準則第17號(包括該等修訂)的日期延遲至於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間。同時，香港會計師公會修訂香港財務報告準則第4號，以延長允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的臨時豁免。

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流動」澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日的條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性所影響。該等修訂亦釐清被視為清償負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「會計政策披露」要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂所提供之指引並非強制性，故該等修訂毋須生效日期。目標公司現正評估該等修訂對目標公司會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號(修訂本)釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並將應用於所呈列的最早比較期間開始時與租賃及退役責任有關的交易，而任何累計影響於該日確認為對保留溢利或權益的其他組成部分(如適用)的期初結餘的調整。此外，該等修訂將前瞻性應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要

#### 廠房及設備及折舊

廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

廠房及設備項目投入運作後產生的開支(如維修及保養)一般於產生期間自損益扣除。在符合確認標準的情況下,重大檢查的開支於資產賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期更換,則目標公司將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產,並相應計提折舊。

折舊乃按各廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此使用的主要年率如下:

辦公室設備            20%至33 $\frac{1}{3}$ %

倘廠房及設備項目各部分的可使用年期不同,則該項目的成本按合理基準分配至各部分,而各部分將分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益確認之任何出售或報廢盈虧,乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值評估(金融資產及非流動資產除外),則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本兩者中的較高者計算,並就個別資產而釐定,除非相關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流量入,在此情況下,可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。於測試現金產生單位的減值時,倘企業資產的部分賬面值可按合理及一致基準分配至個別現金產生單位,或另行分配至最小現金產生單位組別,則分配至個別現金產生單位。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時,估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率,貼現至其現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能一致的開支類別扣除。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。發展中物業／作銷售用途之物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)撥充作資本化的借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及目標公司進行銷售必須產生的非增量成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

倘物業用途有變，致使物業乃持作賺取租金或／及資本升值而非於一般業務過程內出售時(以與另一方開展經營租賃為憑證)，則目標公司將物業存貨轉移至投資物業。該物業於轉移日期之公允值與其先前賬面值之任何差額於損益確認。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公允值計入損益計量。

金融資產於初步確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收賬款外，目標公司初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的應收賬款根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付未償還本金款項之本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產均按公允值計入損益分類及計量，不論其業務模式。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量的金融資產按目標為持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非按上述業務模式內持有的金融資產已按公允值計入損益分類及計量。

所有正常方式下購買及出售的金融資產於交易日(即目標公司承諾購買或出售該資產的日期)確認。以正常方式購買或出售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產購買或出售。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，如下所示：

##### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修改或減值時，收益及虧損於損益表確認。

##### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況下終止確認(即從目標公司的財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據「轉付」安排，在無重大延誤的情況下，承擔向第三方全數支付已收現金流量的責任；且(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該項資產所有權的風險及回報以及其程度。倘目標公司並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則目標公司繼續按目標公司持續參與的程度確認已轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標公司所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式持續參與已轉讓資產，按資產原賬面值與目標公司可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

##### 金融資產減值

目標公司就所有並非按公允值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### *一般方法(續)*

於各報告日期，目標公司評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。於作出評估時，目標公司比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天，則目標公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及目標公司持有的任何信貸提升措施前，目標公司不大可能悉數收取未償還合約金額，則目標公司亦可認為金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撤銷。

除應收賬款採用以下詳述的簡化方法外，按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並於下列計量預期信貸虧損之階段進行分類。

- 第一階段 – 信貸風險自初步確認以來並無顯著增加且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損金額計量的金融工具
- 第二階段 – 信貸風險自初步確認以來顯著增加但並非信貸減值金融資產，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損金額計量的金融工具
- 第三階段 – 於報告日期已發生信貸減值(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損金額計量的金融資產

##### *簡化方法*

就應收賬款(並無重大融資成分)或目標公司應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法而言，目標公司應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，目標公司並無追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### *初步確認及計量*

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付股東款項。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類，如下所示：

##### 按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，應付賬款之賬面值其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

##### 財務擔保合約

目標公司發出的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初步確認後，目標公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收入金額。

##### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任獲解除、撤銷或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一貸款方提供但條款差異甚大的另一金融負債所取代，或現有負債的條款已作大幅修改，則該項取代或修訂視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

##### 抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

##### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要償還及構成目標公司現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似的資產。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 撥備

倘因過往事件導致現時須承擔責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任所涉金額能可靠估計，則確認撥備。

所有撥備於各報告日期審閱，並作出調整以反映現時最佳估計。倘不再可能需要含有經濟利益的資源流出以履約責任，則撥備予以撥回。

#### 關聯方

在下列情況下，一方被視為與目標公司有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士

- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與目標公司為同一目標公司的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬目標公司之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項採用負債法，於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟以下情況除外：

- 當遞延稅項負債產生自交易初步確認的商譽或非企業合併進行的交易中的資產或負債，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產於有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅溢利的情況下確認，惟下列情況除外：

- 當有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產產生自初步確認非企業合併交易中的資產或負債，且於交易發生時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就投資附屬公司的相關可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於可見未來有可能撥回暫時差額，且將有可利用該等暫時差額以抵扣的應課稅溢利時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產時調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)按變現資產或償還負債期間的預期適用稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於目標公司擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(擬按淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債)於未來各期間(其遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或回收)徵收有關所得稅時可予抵銷。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

客戶合約收入在商品或服務轉移至客戶時按反映目標公司就交換該等商品或服務而預期有權收取之代價金額確認。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按目標公司就向客戶轉讓商品或服務而有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到限制，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累計收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓商品或服務至客戶)的融資成分時，收入以應收款項的現值計量，並使用目標公司與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約載有向目標公司提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾商品或服務之間的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法就重大融資成分的影響作出調整。

##### 物業銷售

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產的控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。倘目標公司在履約過程中滿足下列條件，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的利益；
- 於目標公司履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無產生對目標公司有替代用途的資產，且目標公司有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入會按整個合約期間已完成履約責任的進度進行確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時間點確認。

完全履行履約責任的進度乃根據目標公司為履行履約責任而產生的支出或投入計量，而有關支出或投入最能反映目標公司履行履約責任的表現。

於釐定交易價格時，倘融資成分屬重大，目標公司會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

就於某一時間點轉移物業控制權的銷售合約而言，收入於客戶獲得實物所有權且目標公司擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

##### *其他收入*

##### *利息收入*

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率為在金融工具的預期年內將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率。

#### 合約負債

合約負債於目標公司轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於目標公司履行合約(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

#### 合約成本

##### *履行合約的成本*

除資本化為發展中物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下所有條件，則履行客戶合約所產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 成本產生或增加實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源。
- (c) 該等成本預期可收回。

資本化合約成本按與向客戶轉讓資產相關商品或服務一致的系統基準攤銷及自損益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

##### *取得合約之增量成本*

取得合約的增量成本乃目標公司為取得客戶合約而產生的成本，倘未能取得合約，則不會產生該等成本。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關且成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的增量成本按與確認有關資產的收入模式一致的系統基準於損益表中扣除。取得合約的其他成本於產生時支銷。

#### 其他僱員福利

##### *退休金計劃*

目標公司於中國內地營運的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益表中扣除。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 3. 主要會計判斷及估計

編製目標公司的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於應用目標公司之會計政策過程中，除該等包括估計之判斷外，管理層已作出以下對財務報表內已確認金額構成最重大影響之判斷：

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，惟以可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。

#### 估計不確定性

於報告期末，有關未来的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源(具有導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下：

#### 物業存貨減值審閱

物業存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值為估計售價減銷售開支及估計完成成本(如有)，並根據最佳可得資料估計。

### 4. 經營分部資料

目標公司主要從事單一經營分部，即物業發展業務。因此，並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於目標公司來自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的業務，且目標公司超過90%的非流動資產位於中國內地，故並無呈列按經營分部劃分的地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

於各有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，概無單一客戶或受共同控制的客戶貢獻目標公司收入的10%或以上。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 5. 收入、其他收入及收益

(a) 目標公司的收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入					
來自客戶合約的收入					
於中國的物業銷售	-	-	2,526,373	2,276,274	12,395
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,526,373</u>	<u>2,276,274</u>	<u>12,395</u>
來自客戶合約收入					

## (i) 分類收入資料

所有來自客戶合約的收入均於某一時間點確認。

下表顯示於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月確認的收入金額，其計入年／期初的合約負債

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	-	-	2,185,562	2,185,562	5,729
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,185,562</u>	<u>2,185,562</u>	<u>5,729</u>

## (ii) 履約責任

有關目標公司履約責任的資料概述如下：

## 物業銷售

履約責任於客戶取得已竣工物業的實際所有權或法定所有權時達成。

若干物業銷售合約的原預期期限為一年或以內。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格未予披露。

就原期限超過一年的物業銷售合約而言，於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日，從物業銷售分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格分別為人民幣1,684,413,000元、零、零及零，其中履約責任預期將於兩年內履行。上文披露的金額不包括可變代價。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

(b) 目標公司的其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入					
銀行利息收入	19	334	868	724	14
其他	227	45	-	-	331
	<u>246</u>	<u>379</u>	<u>868</u>	<u>724</u>	<u>345</u>

## 6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他借款利息	26,986	-	-	-	-
產生自收入合約的利息開支	22,989	114,339	-	-	-
	49,975	114,339	-	-	-
減：資本化利息	(49,975)	(97,013)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>17,326</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

目標公司之除稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項後達致：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	-	-	1,965,708	1,718,633	9,168
廠房及設備折舊	11	9	12	13	10
減：撥充作銷售用途之 發展中物業成本	(3)	(4)	(2)	(2)	-
	6	8	11	8	10
僱員福利開支 (包括董事薪酬)：					
薪金及其他僱員成本	7,703	8,938	3,153	2,782	4
退休金計劃供款	239	106	53	47	-
減：撥充作銷售用途之 發展中物業成本	(2,261)	(3,471)	(942)	(942)	-
	<u>5,681</u>	<u>5,573</u>	<u>2,264</u>	<u>1,887</u>	<u>4</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 8. 董事薪酬

於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，概無董事就其向目標公司提供的服務收取任何袍金或酬金。

## 9. 所得稅(抵免)/開支

目標公司須按實體基準就產生自或源自目標公司所在及經營所在稅務司法權區的溢利繳納所得稅。

於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，於中國內地經營的目標公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地增值(即物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率徵收。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項					
中國企業所得稅	-	-	99,250	100,210	402
中國土地增值稅	-	-	80,333	78,725	707
遞延稅項(附註17)	(4,101)	(6,041)	10,309	10,309	-
	<u>(4,101)</u>	<u>(6,041)</u>	<u>189,892</u>	<u>189,244</u>	<u>1,109</u>

按法定稅率計算適用於除稅前(虧損)/溢利之稅項(抵免)/開支與按實際稅率計算的稅項(抵免)/開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(16,403)</u>	<u>(24,164)</u>	<u>518,534</u>	<u>520,766</u>	<u>2,316</u>
按中國法定所得稅率計算之稅項	(4,101)	(6,041)	129,634	130,192	579
土地增值稅撥備	-	-	80,333	78,725	707
土地增值稅之稅務影響	-	-	(20,083)	(19,681)	(177)
不可扣稅開支之稅項影響	-	-	8	8	-
年/期內所得稅(抵免)/開支	<u>(4,101)</u>	<u>(6,041)</u>	<u>189,892</u>	<u>189,244</u>	<u>1,109</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 10. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

## 11. 廠房及設備

辦公室設備	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
成本：				
於年／期初	17	57	63	63
添置	40	6	—	—
於年／期末	<u>57</u>	<u>63</u>	<u>63</u>	<u>63</u>
累計折舊：				
於年／期初	—	9	21	34
年／期內計提	9	12	13	10
於年／期末	<u>9</u>	<u>21</u>	<u>34</u>	<u>44</u>
賬面淨值	<u>48</u>	<u>42</u>	<u>29</u>	<u>19</u>

## 12. 物業存貨

作銷售用途之已落成物業 作銷售用途之發展中物業	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
作銷售用途之已落成物業	—	—	71,324	61,754
作銷售用途之發展中物業	1,389,581	1,745,122	—	—
	<u>1,389,581</u>	<u>1,745,122</u>	<u>71,324</u>	<u>61,754</u>

當中包括於二零一九年及二零二零年十二月三十一日作銷售用途之發展中物業為零及人民幣1,745,122,000元預期於一年內才竣工及交付。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 13. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收股東款項(附註(a))	–	420,595	420,595	411,114
預付稅項	84,736	151,223	1,358	741
其他應收賬款、 按金及預付款項	267,347	120,417	1,593	1,362
	<u>352,083</u>	<u>692,235</u>	<u>423,546</u>	<u>413,217</u>

附註：

- (a) 應收股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄的應收款項有關。

## 14. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，已抵押銀行存款分別為零、人民幣263,000元、零及零，已抵押作為目標公司物業建設的擔保。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，計入銀行結存及現金的受限制銀行結存分別為零、零、零及人民幣600,000元，因與目標公司供應商的若干糾紛，有關使用受到限制。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，銀行結存及現金包括銀行結存分別為人民幣256,886,000元、人民幣97,375,000元、人民幣13,765,000元及人民幣1,618,000元，該等款項被限制用於開發若干物業項目。該等銀行結存包括根據中國內地相關法規存入目標公司指定銀行賬戶的若干物業項目的預售物業所得款項。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結存存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結存的賬面值與其公允值相若。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 15. 應付賬款及應計費用

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款，按發票日期呈列的 賬齡為一年內：	(a)	153,427	167,031	125,939	70,520
股東墊款		409,405	-	-	-
預提稅項(不包括企業所得稅 及土地增值稅)		115,553	197,140	9,471	8,927
其他應付賬款	(b)	7,805	8,651	6,515	12,889
		532,763	205,791	15,986	21,816
		686,190	372,822	141,925	92,336

附註：

## (a) 應付賬款

應付款項為無抵押及免息，並一般根據目標公司物業存貨的建設進度結算。

## (b) 其他應付賬款

其他應付款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

## 16. 合約負債

目標公司已確認以下收入相關合約負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售預收款項	1,279,968	2,185,562	5,729	825

目標公司根據物業銷售合約中規定的結算時間表向客戶收取付款。付款通常於履約(即物業銷售)前收取。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 17. 遞延稅項資產

以下為目標公司確認的主要遞延稅項資產及其於有關期間的變動：

	因可用於 抵銷未來 應課稅溢利的 虧損而產生 人民幣千元
於二零一九年一月一日	167
年內計入損益(附註9)	<u>4,101</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	4,268
年內計入損益(附註9)	<u>6,041</u>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	10,309
年內於損益扣除(附註9)	<u>(10,309)</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日	<u><u>-</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，目標公司於中國內地產生稅項虧損人民幣41,236,000元，將於五年內到期，可用於抵銷未來應課稅溢利。

於二零二零年十二月三十一日，已就稅項虧損確認遞延稅項資產人民幣10,309,000元，原因是認為未來應課稅溢利將可能用於抵銷稅項虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已動用遞延稅項資產人民幣10,309,000元。

## 18. 股本

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

## 19. 法定盈餘儲備

目標公司於有關期間的儲備金額及變動於歷史財務資料第III A-6頁的權益變動表內呈列。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 20. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動：

	來自股東 的墊款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,021,405	-
新增借款	-	500,000
融資現金流量變動	(612,000)	(500,000)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	409,405	-
融資現金流量變動	(409,405)	-
於二零二零年及二零二一年十二月三十一日及 二零二二年九月三十日	-	-

## 21. 財務擔保

於有關期間末，目標公司有以下財務擔保。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就向目標公司物業之 客戶提供的按揭融資 向銀行擔保	519,724	868,126	241,788	6,479

目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已落成物業的客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，目標公司負責向該等銀行償還違約客戶結欠的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等客戶拖欠按揭還款，銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣變現已抵押物業。

目標公司的擔保期由授出相關按揭貸款開始至向買家發出及登記物業所有權證止，一般於客戶接管相關物業後一至兩年內取得。

於有關期間，目標公司並無就授予目標公司持作出售已落成物業客戶的按揭融資提供擔保而產生任何重大虧損。目標公司董事認為，倘出現拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款本金連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出金融負債。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 22. 關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所詳述的交易及結餘外，目標公司於有關期間與關聯方進行以下交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
支付予股東之管理費	-	-	23,585	23,585	-

該交易乃根據雙方共同協定的條款及條件進行。

主要管理人員為目標公司之董事。薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。

### 23. 按類別劃分的金融工具

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

### 24. 金融工具的公允值及公允值層級

目標公司金融工具的賬面值及公允值與公允值合理相若。

目標公司管理層已評估計入財務狀況表的流動金融資產及負債的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額入賬。

### 25. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括銀行結存及現金。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌集資金。目標公司擁有多項其他金融資產及負債，例如其營運直接產生的應付賬款及應計費用。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司董事審閱並同意管理各項該等風險的政策，該等風險概述如下。

#### 外幣風險

目標公司的交易主要以人民幣進行。目標公司董事認為，目標公司的外幣風險並不重大。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 25. 財務風險管理目標及政策(續)

## 利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與目標公司的銀行結存及現金有關。

目標公司管理層經常檢討利率。當市場利率大幅下降時，目標公司管理層將與貸款人協商以獲得更優惠的利率。目標公司董事認為，目標公司的利率風險並不重大。

## 信貸風險

信貸風險指金融工具一方因未能履約責任而導致另一方蒙受財務虧損的風險。

目標公司面臨的主要信貸風險來自拖欠或逾期支付應收賬款、按金及預付款項、銀行結存及現金。該等風險會持續予以監察。目標公司董事認為，信貸風險並不重大。

就目標公司其他金融資產(包括銀行結存及現金以及計入應收賬款、按金及預付款項的金融資產)產生的信貸風險而言，目標公司所面臨的信貸風險來自對方違約，最高風險敞口等於財務狀況表中該等金融資產的賬面值。

二零一九年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
計入應收賬款、按金及 預付款項的金融資產	267,318	-	-	-	267,318
銀行結存及現金	257,375	-	-	-	257,375
	524,693	-	-	-	524,693

二零二零年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
計入應收賬款、按金及 預付款項的金融資產	541,012	-	-	-	541,012
已抵押銀行存款	263	-	-	-	263
銀行結存及現金	129,487	-	-	-	129,487
	670,762	-	-	-	670,762

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 25. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

二零二一年十二月三十一日

	12個月 預期信貸 虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
計入應收賬款、按金及 預付款項的金融資產	422,188	-	-	-	422,188
銀行結存及現金	49,856	-	-	-	49,856
	<u>472,044</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>472,044</u>

二零二二年九月三十日

	12個月 預期信貸 虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
計入應收賬款、按金及 預付款項的金融資產	412,476	-	-	-	412,476
銀行結存及現金	7,835	-	-	-	7,835
	<u>420,311</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>420,311</u>

## 流動性風險

目標公司的目標為維持審慎的財務政策、根據風險限額監察流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保目標公司維持充足現金以滿足其流動資金需求。

於有關期間各報告期末，根據合約未貼現付款及目標公司可能須付款的最早日期，目標公司金融負債的到期情況如下：

二零一九年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	<u>686,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>686,190</u>
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註21)	<u>519,724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>519,724</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 25. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動性風險(續)

二零二零年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	372,822	-	-	372,822
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註21)	868,126	-	-	868,126

二零二一年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	141,925	-	-	141,925
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註21)	241,788	-	-	241,788

二零二二年九月三十日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	92,336	-	-	92,336
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註21)	6,479	-	-	6,479

## 資金管理

目標公司資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量提升股東價值。

目標公司管理其資本架構，並因應經濟狀況變動作出調整。於有關期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

## 26. 報告期間後事項

除本報告其他部分所披露者外，於二零二二年九月三十日後並無重大事項。

## III. 期後財務報表

目標公司並無就二零二二年九月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



**Ernst & Young**  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 就歷史財務資料致路勁基建有限公司董事會的會計師報告

### 緒言

吾等就第IIIB-4至IIIB-35頁所載常州勁雅房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二二年九月三十日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第IIIB-4至IIIB-35頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入路勁基建有限公司(「貴公司」)就常州路勁房地產開發有限公司(貴公司擁有100%股權之間接附屬公司)收購目標公司約49%股權所刊發日期為二零二二年十二月二十三日的通函(「通函」)而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為所需的內部監控負責，以確保歷史財務資料的編製並無因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的相關財務報表(定義見第IIIB-4頁)乃由目標公司董事(「目標公司董事」)編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則編製真實而中肯的相關財務報表，及落實其認為對編製相關財務報表屬必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於有關情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足及適當，可為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的財務狀況以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年九月三十日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審計意見。根據吾等的審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項出具的報告

### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第III B-4頁所界定的相關財務報告作出調整。

### 股息

吾等提述歷史財務資料附註9，當中指出目標公司並無就有關期間派付股息。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年十二月二十三日

## I. 歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至 十二月三十一日止年度			截至 九月三十日止九個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
營業收入	5	–	3,137,509	83,095	57,138	21,678
銷售成本		–	(2,238,159)	(80,504)	(51,633)	(19,426)
毛利		–	899,350	2,591	5,505	2,252
其他收入及收益	5	611	14,921	675	602	338
銷售開支		(20,820)	(27,496)	(4,434)	(3,735)	(948)
行政開支		(12,316)	(3,805)	(129)	(126)	(3,299)
除稅前(虧損)/溢利	6	(32,525)	882,970	(1,297)	2,246	(1,657)
所得稅抵免/(開支)	8	8,131	(220,288)	–	(562)	–
年度/期間 (虧損)/溢利		<u>(24,394)</u>	<u>662,682</u>	<u>(1,297)</u>	<u>1,684</u>	<u>(1,657)</u>
年度/期間全面 (虧損)/收益總額		<u>(24,394)</u>	<u>662,682</u>	<u>(1,297)</u>	<u>1,684</u>	<u>(1,657)</u>

## I. 歷史財務資料(續)

## 財務狀況表

附註	於 十二月三十一日			於 九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產				
廠房及設備	10	14	14	4
遞延稅項資產	16	10,965	-	-
非流動資產總額		10,979	14	4
流動資產				
物業存貨	11	1,900,416	119,148	38,643
應收賬款、按金及預付款項	12	1,505,471	1,740,302	1,401,211
已抵押銀行存款	13	13,229	13,436	-
銀行結存及現金	13	340,138	60,465	80,573
流動資產總額		3,759,254	1,933,351	1,520,427
資產總額		3,770,233	1,933,365	1,520,431
<b>權益及負債</b>				
權益				
股本	17	736,476	736,476	736,476
法定盈餘儲備	18	-	24,250	59,169
(累計虧損)/保留溢利		(32,894)	605,538	569,322
權益總額		703,582	1,366,264	1,364,967
流動負債				
應付賬款及應計費用	14	441,966	368,973	148,421
合約負債	15	2,624,685	35,246	7,043
應付所得稅		-	162,882	-
流動負債總額		3,066,651	567,101	155,464
權益及負債總額		3,770,233	1,933,365	1,520,431
流動資產淨額		692,603	1,366,250	1,364,963
資產總額減流動負債		703,582	1,366,264	1,364,967

## I. 歷史財務資料(續)

## 權益變動表

	股本 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註(a))	(累計虧損) ／保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	736,476	–	(8,500)	727,976
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(24,394)	(24,394)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	736,476	–	(32,894)	703,582
年內溢利及全面收益總額	–	–	662,682	662,682
轉自保留溢利	–	24,250	(24,250)	–
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	736,476	24,250	605,538	1,366,264
年內虧損及全面虧損總額	–	–	(1,297)	(1,297)
轉自保留溢利	–	34,919	(34,919)	–
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	736,476	59,169	569,322	1,364,967
期內虧損及全面虧損總額	–	–	(1,657)	(1,657)
於二零二二年九月三十日	736,476	59,169	567,665	1,363,310
(未經審核)				
於二零二一年一月一日	736,476	24,250	605,538	1,366,264
期內溢利及全面收益總額	–	–	1,684	1,684
於二零二一年九月三十日	736,476	24,250	607,222	1,367,948

附註：

## (a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的目標公司的組織章程細則，目標公司須根據中國公認會計原則將其除稅後溢利的10%轉撥法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及目標公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換以增加股本，惟轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

## I. 歷史財務資料(續)

## 現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(32,525)	882,970	(1,297)	2,246	(1,657)
就以下各項作出調整：					
廠房及設備折舊	6 4	8	10	8	3
銀行利息收入	(581)	(1,094)	(495)	(421)	(138)
	(33,102)	881,884	(1,782)	1,833	(1,792)
應收賬款、按金及 預付款項(增加)/減少	(442,180)	918,332	122,779	121,729	(3,461)
受限制銀行存款 (增加)/減少	(89,344)	78,196	47,054	47,054	550
物業存貨(增加)/減少	(382,497)	1,781,269	80,505	51,633	19,426
應付賬款及 應計費用增加/(減少)	355,528	(72,993)	(220,552)	(201,707)	(88,154)
合約負債增加/(減少)	2,228,980	(2,589,439)	(28,203)	(35,137)	(4,255)
	1,637,385	997,249	(199)	(14,595)	(77,686)
(已付)/退回稅項	(48,978)	(49,691)	(112,950)	(174,081)	5,015
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額	1,588,407	947,558	(113,149)	(188,676)	(72,671)
投資活動所得現金流量					
已收利息	581	1,094	495	421	138
購買廠房及設備	(9)	(9)	-	-	-
應收股東款項 (增加)/減少	(398,315)	(1,149,913)	166,380	190,000	12,088
投資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(397,743)	(1,148,828)	166,875	190,421	12,226
融資活動所得現金流量					
償還貸款	(450,000)	-	-	-	-
償還予股東	(503,766)	-	-	-	-
已付利息	(33,250)	-	-	-	-
融資活動所用 現金流量淨額	(987,016)	-	-	-	-
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	203,648	(201,270)	53,726	1,745	(60,445)
年/期初現金及 現金等價物	23,919	227,567	26,297	26,297	80,023
年/期末現金及 現金等價物	227,567	26,297	80,023	28,042	19,578
加：指定銀行結存	112,571	34,168	550	550	-
銀行結存及現金總額	340,138	60,465	80,573	28,592	19,578

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

常州勁雅房地產開發有限公司(「目標公司」)為一家於二零一七年十一月十四日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的公司。目標公司之註冊辦事處位於中國江蘇省常州市西林街道馬家村馬家橋225號。

於有關期間，目標公司主要於中國從事物業發展，並由路勁基建有限公司及雅居樂集團控股有限公司附屬公司共同持有。

### 2.1 呈列基準

目標公司透過自其股東取得的資金及預售物業存貨所得款項為其營運提供資金。歷史財務資料已按持續經營基準編製，原因為目標公司董事認為，目標公司的營運將有充足的現金資源以應付其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。

目標公司已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間提早採納於二零二二年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 首次採用香港財務報告準則

於編製該等財務報表時，目標公司的期初財務狀況表於二零一九年一月一日(即過渡至香港財務報告準則的日期)編製。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司並無於歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及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(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 <sup>1,4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1,3</sup>
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(修訂本)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>3</sup> 由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類」已於二零二零年十月作出修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>4</sup> 由於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)解決了香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面規定不一致性的問題。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂可前瞻性應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)之先前強制生效日期已於二零一五年十二月刪除，而新強制生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理完成更廣泛之檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第17號「*保險合約*」為保險合約的全面新會計準則，涵蓋確認及計量、呈列及披露。香港財務報告準則第17號一經生效，將取代於二零零五年頒佈的國際財務報告準則第4號「*保險合約*」。香港財務報告準則第17號適用於所有類型的保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)，而不論簽發合約的實體類型，以及具有酌情分紅特徵的若干擔保及金融工具。少數範圍例外情況將適用。香港財務報告準則第17號的整體目標是為保險合約提供對保險公司更有用及一致的會計模式。與國際財務報告準則第4號的規定(主要基於舊有的過往地方會計政策)相反，香港財務報告準則第17號為保險合約提供全面模式，涵蓋所有相關會計方面。香港財務報告準則第17號之核心為一般模式，並由以下各項補充：

- 具有直接分紅特徵的合約的特定模型(浮動收費法)
- 主要適用於短期合約的簡化方法(保費分配法)

香港財務報告準則第17號於二零二三年一月一日或之後開始的報告期間生效，並要求比較數字。倘實體於首次應用香港財務報告準則第17號當日或之前亦應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，則允許提早應用。預期該準則不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第17號(修訂本)「*首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料*」提供有關首次應用香港財務報告準則第17號呈列的金融資產比較資料的過渡選擇。該修訂旨在幫助實體避免金融資產與保險合約負債之間的暫時性會計錯配，從而提高比較資料對財務報表使用者的可用性。該修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，預期不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第17號(修訂本)「*保險合約*」解決了於香港財務報告準則第17號公佈後發現的問題及實施挑戰。該等修訂將首次應用香港財務報告準則第17號(包括該等修訂)的日期延遲至於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間。同時，香港會計師公會修訂香港財務報告準則第4號，以延長允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的臨時豁免。

香港會計準則第1號(修訂本)「*負債分類為流動或非流動*」澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日的條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性所影響。該等修訂亦釐清被視為清償負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「*會計政策披露*」要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂所提供之指引並非強制性，故該等修訂毋須生效日期。目標公司現正評估該等修訂對目標公司會計政策披露的影響。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.4 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第8號(修訂本)釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並將應用於所呈列的最早比較期間開始時與租賃及退役責任有關的交易，而任何累計影響於該日確認為對保留溢利或權益的其他組成部分(如適用)的期初結餘的調整。此外，該等修訂將前瞻性應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用。預期該等修訂不會對目標公司的財務報表產生任何重大影響。

### 2.5 主要會計政策概要

#### 廠房及設備及折舊

廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運作狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

廠房及設備項目投入運作後產生的開支(如維修及保養)一般於產生期間自損益扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查的開支於資產賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備的主要部分須定期更換，則目標公司將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並相應計提折舊。

折舊乃按各廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此使用的主要年率如下：

辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
-------	------------------------

倘廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益確認之任何出售或報廢盈虧，乃相關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值評估(金融資產及非流動資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減出售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非相關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流量入，在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。於測試現金產生單位的減值時，倘企業資產的部分賬面值可按合理及一致基準分配至個別現金產生單位，或另行分配至最小現金產生單位組別，則分配至個別現金產生單位。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能一致的開支類別扣除。

#### 物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中物業及作銷售用途之物業分類為流動資產。發展中物業／作銷售用途之物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)撥充作資本化的借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及目標公司進行銷售必須產生的非增量成本。

發展中物業於完成後轉移至作銷售用途之物業。

倘物業用途有變，致使物業乃持作賺取租金或／及資本升值而非於一般業務過程內出售時(以與另一方開展經營租賃為憑證)，則目標公司將物業存貨轉移至投資物業。該物業於轉移日期之公允值與其先前賬面值之任何差額於損益確認。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產

##### *初步確認及計量*

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公允值計入損益計量。

金融資產於初步確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的應收賬款外，目標公司初步按公允值加上(倘金融資產並非按公允值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的應收賬款根據下文「收入確認」所載政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付未償還本金款項之本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產均按公允值計入損益分類及計量，不論其業務模式。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允值計入其他全面收益分類及計量的金融資產按目標為持有以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非按上述業務模式內持有的金融資產已按公允值計入損益分類及計量。

所有正常方式下購買及出售的金融資產於交易日(即目標公司承諾購買或出售該資產的日期)確認。以正常方式購買或出售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付的金融資產購買或出售。

##### *後續計量*

金融資產的後續計量取決於其分類，如下所示：

##### *按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)*

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修改或減值時，收益及虧損於損益表確認。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(如適用))主要在下述情況下終止確認(即從目標公司的財務狀況表中移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿;或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利,或根據「轉付」安排,在無重大延誤的情況下,承擔向第三方全數支付已收現金流量的責任;且(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報;或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

倘目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排,其將評估其是否保留該項資產所有權的風險及回報以及其程度。倘目標公司並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓該項資產的控制權,則目標公司繼續按目標公司持續參與的程度確認已轉讓資產。在此情況下,目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標公司所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式持續參與已轉讓資產,按資產原賬面值與目標公司可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

#### 金融資產減值

目標公司就所有並非按公允值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定,並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言,須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備,不論違約時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,目標公司評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。於作出評估時,目標公司比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險,並考慮毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料,包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款逾期90天,則目標公司認為金融資產違約。然而,在若干情況下,倘內部或外部資料顯示,在計及目標公司持有的任何信貸提升措施前,目標公司不大可能悉數收取未償還合約金額,則目標公司亦可認為金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撤銷。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產減值(續)

##### *一般方法(續)*

除應收賬款採用以下詳述的簡化方法外，按攤銷成本計量的金融資產按一般方法進行減值，並於下列計量預期信貸虧損之階段進行分類。

- 第一階段 - 信貸風險自初步確認以來並無顯著增加且虧損撥備乃按相等於12個月預期信貸虧損金額計量的金融工具
- 第二階段 - 信貸風險自初步確認以來顯著增加但並非信貸減值金融資產，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損金額計量的金融工具
- 第三階段 - 於報告日期已發生信貸減值(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損金額計量的金融資產

##### *簡化方法*

就應收賬款(並無重大融資成分)或目標公司應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法而言，目標公司應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，目標公司並無追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

#### 金融負債

##### *初步確認及計量*

金融負債於初步確認時分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付股東款項。

##### *後續計量*

金融負債的後續計量取決於其分類，如下所示：

##### *按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)*

於初步確認後，應付賬款之賬面值其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 金融負債(續)

##### 財務擔保合約

目標公司發出的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初步確認後，目標公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收入金額。

##### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下的責任獲解除、撤銷或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一貸款方提供但條款差異甚大的另一金融負債所取代，或現有負債的條款已作大幅修改，則該項取代或修訂視作終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

##### 抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

##### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還及構成目標公司現金管理一部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似的資產。

##### 撥備

倘因過往事件導致現時須承擔責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任所涉金額能可靠估計，則確認撥備。

所有撥備於各報告日期審閱，並作出調整以反映現時最佳估計。倘不再可能需要含有經濟利益的資源流出以履約責任，則撥備予以撥回。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下列情況下，一方被視為與目標公司有關聯：

- (a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士
  - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司有重大影響；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
  - (i) 該實體與目標公司為同一目標公司的成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬目標公司之任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項採用負債法，於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟以下情況除外：

- 當遞延稅項負債產生自交易初步確認的商譽或非企業合併進行的交易中的資產或負債，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與投資附屬公司有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，而該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產於有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額，及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅溢利的情況下確認，惟下列情況除外：

- 當有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產產生自初步確認非企業合併交易中的資產或負債，且於交易發生時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就投資附屬公司的相關可抵扣暫時差額而言，遞延稅項資產僅於可見未來有可能撥回暫時差額，且將有可利用該等暫時差額以抵扣的應課稅溢利時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產時調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，於可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)按變現資產或償還負債期間的預期適用稅率計量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅限於目標公司擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體(擬按淨額結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債)於未來各期間(其遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或回收)徵收有關所得稅時可予抵銷。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認

##### 客戶合約收入

客戶合約收入在商品或服務轉移至客戶時按反映目標公司就交換該等商品或服務而預期有權收取之代價金額確認。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額按目標公司就向客戶轉讓商品或服務而有權換取的金額估計。可變代價於合約開始時估計並受到限制，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累計收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓商品或服務至客戶)的融資成分時，收入以應收款項的現值計量，並使用目標公司與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約載有向目標公司提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾商品或服務之間的期限為一年或以下的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法就重大融資成分的影響作出調整。

##### 物業銷售

收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產的控制權可能隨時間或於某一時間點轉移。倘目標公司在履約過程中滿足下列條件，則資產的控制權在一段時間內轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的利益；
- 於目標公司履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無產生對目標公司有替代用途的資產，且目標公司有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入會按整個合約期間已完成履約責任的進度進行確認。否則，收入於客戶取得資產控制權的時間點確認。

完全履行履約責任的進度乃根據目標公司為履行履約責任而產生的支出或投入計量，而有關支出或投入最能反映目標公司履行履約責任的表現。

於釐定交易價格時，倘融資成分屬重大，目標公司會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

就於某一時間點轉移物業控制權的銷售合約而言，收入於客戶獲得實物所有權且目標公司擁有收取付款的現時權利及可能收取代價時確認。

##### 其他收入

##### 利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率為在金融工具的預期年內將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 2.5 主要會計政策概要(續)

#### 合約負債

合約負債於目標公司轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於目標公司履行合約(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

#### 合約成本

##### *履行合約的成本*

除資本化為發展中物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下所有條件，則履行客戶合約所產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 成本產生或增加實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源。
- (c) 該等成本預期可收回。

資本化合約成本按與向客戶轉讓資產相關商品或服務一致的系統基準攤銷及自損益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

##### *取得合約之增量成本*

取得合約的增量成本乃目標公司為取得客戶合約而產生的成本，倘未能取得合約，則不會產生該等成本。倘成本與將於未來報告期間確認的收益有關且成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的增量成本按與確認有關資產的收入模式一致的系統基準於損益表中扣除。取得合約的其他成本於產生時支銷。

#### 其他僱員福利

##### *退休金計劃*

目標公司於中國內地營運的僱員須參與由地方市政府營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益表中扣除。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 3. 主要會計判斷及估計

編製目標公司的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於應用目標公司之會計政策過程中，除該等包括估計之判斷外，管理層已作出以下對財務報表內已確認金額構成最重大影響之判斷：

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，惟以可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷。

#### 估計不確定性

於報告期末，有關未来的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源(具有導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下：

#### 物業存貨減值審閱

物業存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值為估計售價減銷售開支及估計完成成本(如有)，並根據最佳可得資料估計。

### 4. 經營分部資料

目標公司主要從事單一經營分部，即物業發展業務。因此，並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於目標公司來自外部客戶的收入僅來自其於中國內地的業務，且目標公司超過90%的非流動資產位於中國內地，故並無呈列按經營分部劃分的地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

於各有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，概無單一客戶或受共同控制的客戶貢獻目標公司收入的10%或以上。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 5. 收入、其他收入及收益

(a) 目標公司的收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
營業收入					
來自客戶合約的收入					
於中國的物業銷售	-	3,137,509	83,095	57,138	21,678
	<u>-</u>	<u>3,137,509</u>	<u>83,095</u>	<u>57,138</u>	<u>21,678</u>
來自客戶合約收入					

## (i) 分類收入資料

所有來自客戶合約的收入均於某一時間點確認。

下表顯示於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月確認的收入金額，其計入年／期初的合約負債

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	-	2,624,685	35,246	35,246	7,043
	<u>-</u>	<u>2,624,685</u>	<u>35,246</u>	<u>35,246</u>	<u>7,043</u>

## (ii) 履約責任

有關目標公司履約責任的資料概述如下：

## 物業銷售

履約責任於客戶取得已竣工物業的實際所有權或法定所有權時達成。

若干物業銷售合約的原預期期限為一年或以內。根據香港財務報告準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格未予披露。

於各有關期間末分配至餘下履約責任的所有銷售合同額預期將於一年內確認為收入。該金額不包括可變代價。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 5. 收入、其他收入及收益(續)

(b) 目標公司的其他收入及收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入					
銀行利息收入	581	1,094	495	421	138
其他	30	13,827	180	181	200
	<u>611</u>	<u>14,921</u>	<u>675</u>	<u>602</u>	<u>338</u>

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

目標公司之除稅前(虧損)/溢利乃經扣除下列各項後達致：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本	-	2,238,159	80,504	51,633	19,426
廠房及設備折舊	10	6	9	8	3
減：撥充作銷售用途之 發展中物業成本	(2)	(1)	-	-	-
	4	8	10	8	3
僱員福利開支 (包括董事薪酬)：					
薪金及其他僱員成本	7,058	16,494	2	2	-
退休金計劃供款	209	106	-	-	-
減：撥充作銷售用途之 發展中物業成本	(2,876)	(3,710)	-	-	-
	<u>4,391</u>	<u>12,890</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>-</u>

## 7. 董事薪酬

於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，概無董事就其向目標公司提供的服務收取任何袍金或酬金。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 8. 所得稅(抵免)/開支

目標公司須按實體基準就產生自或源自目標公司所在及經營所在稅務司法權區的溢利繳納所得稅。

於有關期間及截至二零二一年九月三十日止九個月，於中國內地經營的目標公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地增值(即物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率徵收。目標公司已與當地稅務局完成稅務清算，於有關期間並無就物業銷售繳納土地增值稅。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項					
中國企業所得稅	-	209,323	-	562	-
遞延稅項(附註16)	(8,131)	10,965	-	-	-
	<u>(8,131)</u>	<u>220,288</u>	<u>-</u>	<u>562</u>	<u>-</u>

按法定稅率計算適用於除稅前(虧損)/溢利之稅項(抵免)/開支與按實際稅率計算的稅項(抵免)/開支的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(32,525)</u>	<u>882,970</u>	<u>(1,297)</u>	<u>2,246</u>	<u>(1,657)</u>
按中國法定所得稅率計算之稅項	(8,131)	220,743	(324)	562	(414)
不可扣稅開支之稅項影響	-	81	42	-	-
毋須課稅收入之稅項影響	-	(536)	-	-	-
仍未確認稅項虧損之稅項影響	-	-	282	-	414
年/期內所得稅(抵免)/開支	<u>(8,131)</u>	<u>220,288</u>	<u>-</u>	<u>562</u>	<u>-</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 9. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

## 10. 廠房及設備

辦公室設備	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
成本：				
於年／期初	11	20	29	24
添置	9	9	-	-
出售	-	-	(5)	-
於年／期末	<u>20</u>	<u>29</u>	<u>24</u>	<u>24</u>
累計折舊：				
於年／期初	-	6	15	20
年／期內計提	6	9	10	3
出售	-	-	(5)	-
於年／期末	<u>6</u>	<u>15</u>	<u>20</u>	<u>23</u>
賬面淨值	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>4</u>	<u>1</u>

## 11. 物業存貨

作銷售用途之已落成物業 作銷售用途之發展中物業	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
作銷售用途之已落成物業	-	119,148	38,643	19,217
作銷售用途之發展中物業	<u>1,900,416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,900,416</u>	<u>119,148</u>	<u>38,643</u>	<u>19,217</u>

當中包括於二零一九年十二月三十一日作銷售用途之發展中物業人民幣1,900,416,000元預期於一年內才竣工及交付。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 12. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收股東款項(附註(a))	398,315	1,548,228	1,381,848	1,369,759
預付稅項	135,597	91,378	16,778	14,148
其他應收賬款、按金 及預付款項	971,559	100,696	2,585	3,662
	<u>1,505,471</u>	<u>1,740,302</u>	<u>1,401,211</u>	<u>1,387,569</u>

附註：

- (a) 應收股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄的應收款項有關。

## 13. 已抵押銀行存款／銀行結存及現金

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，已抵押銀行存款分別為人民幣13,229,000元、人民幣13,436,000元、零及零，已抵押作為目標公司物業建設的擔保存款。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，計入銀行結存及現金的受限制現金分別為零、人民幣1,990,000元、人民幣550,000元及零，因與目標公司供應商的若干糾紛，有關使用受到限制。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，銀行結存及現金包括銀行結存分別為人民幣112,571,000元、人民幣32,178,000元、零及零，該等款項被限制用於開發若干物業項目。該等銀行結存包括根據中國內地相關法規存入目標公司指定銀行賬戶的若干物業項目的預售物業所得款項。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結存存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結存的賬面值與其公允值相若。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 14. 應付賬款及應計費用

附註	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款按發票日期呈列 之賬齡分析：				
應付賬款				
1年以內	194,687	234,242	141,385	38,967
1至2年	–	218	1,633	17,023
2至3年	–	–	218	1,319
超過3年	–	–	–	109
(a)	<u>194,687</u>	<u>234,460</u>	<u>143,236</u>	<u>57,418</u>
預提稅項(不包括企業 所得稅及土地增值稅)				
其他應付款項	236,888	127,812	1,455	1,302
(b)	<u>10,391</u>	<u>6,701</u>	<u>3,730</u>	<u>1,547</u>
	<u>247,279</u>	<u>134,513</u>	<u>5,185</u>	<u>2,849</u>
	<u>441,966</u>	<u>368,973</u>	<u>148,421</u>	<u>60,267</u>

附註：

## (a) 應付賬款

應付款項為無抵押及免息，並一般根據目標公司物業存貨的建設進度結算。

## (b) 其他應付賬款

其他應付款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

## 15. 合約負債

目標公司已確認以下收入相關合約負債：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業銷售預收款項	<u>2,624,685</u>	<u>35,246</u>	<u>7,043</u>	<u>2,788</u>

目標公司根據物業銷售合約中規定的結算時間表向客戶收取付款。付款通常於履約(即物業銷售)前收取。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 16. 遞延稅項資產

以下為目標公司確認的主要遞延稅項資產及其於有關期間的變動：

	因可用於 抵銷未來 應課稅溢利的 虧損而產生 人民幣千元
於二零一九年一月一日	2,834
年內計入損益(附註8)	<u>8,131</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	10,965
年內計入損益(附註8)	<u>(10,965)</u>
於二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日	<u><u>-</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，目標公司於中國內地產生稅項虧損人民幣43,860,000元，將於五年內到期，可用於抵銷未來應課稅溢利。

於二零一九年十二月三十一日，已就稅項虧損確認遞延稅項資產人民幣10,965,000元，原因是認為未來應課稅溢利將可能用於抵銷稅項虧損。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已動用遞延稅項資產人民幣10,965,000元。

## 17. 股本

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>736,476</u>	<u>736,476</u>	<u>736,476</u>	<u>736,476</u>

## 18. 法定盈餘儲備

目標公司於有關期間的儲備金額及變動於歷史財務資料第III B-6頁的權益變動表內呈列。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 19. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動：

	來自股東 的墊款 人民幣千元	其他貸款 人民幣千元
於二零一九年一月一日	503,766	450,000
融資現金流量變動	(503,766)	(450,000)
於二零一九年、二零二零年及 二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>

## 20. 財務擔保

於有關期間末，目標公司有以下財務擔保。

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就向目標公司物業之 客戶提供的按揭融資 向銀行擔保	<u>919,361</u>	<u>972,329</u>	<u>106,309</u>	<u>5,464</u>

目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已落成物業的客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘客戶拖欠按揭付款，目標公司負責向該等銀行償還違約客戶結欠的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等客戶拖欠按揭還款，銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣變現已抵押物業。

目標公司的擔保期由授出相關按揭貸款開始至向買家發出及登記物業所有權證止，一般於客戶接管相關物業後一至兩年內取得。

於有關期間，目標公司並無就授予目標公司持作出售已落成物業客戶的按揭融資提供擔保而產生任何重大虧損。目標公司董事認為，倘出現拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款本金連同任何應計利息及罰款，因此，並無就該等擔保作出金融負債。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 21. 關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所詳述的交易及結餘外，目標公司於有關期間並無與關聯方進行重大交易。

主要管理人員為目標公司之董事。薪酬詳情載於歷史財務資料附註7。

### 22. 按類別劃分的金融工具

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，目標公司的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

### 23. 金融工具的公允值及公允值層級

目標公司金融工具的賬面值及公允值與公允值合理相若。

目標公司管理層已評估計入財務狀況表的流動金融資產及負債的公允值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清盤銷售)當前交易下的可交易金額入賬。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 24. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括銀行結存及現金。該等金融工具的主要目的是為目標公司的營運籌集資金。目標公司擁有多項其他金融資產及負債，例如其營運直接產生的應付賬款及應計費用。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司董事審閱並同意管理各項該等風險的政策，該等風險概述如下。

#### 外幣風險

目標公司的交易主要以人民幣進行。目標公司董事認為，目標公司的外幣風險並不重大。

#### 利率風險

目標公司面臨的市場利率變動風險主要與目標公司的銀行結存及現金有關。

目標公司管理層經常檢討利率。當市場利率大幅下降時，目標公司管理層將與貸款人協商以獲得更優惠的利率。目標公司董事認為，目標公司的利率風險並不重大。

#### 信貸風險

信貸風險指金融工具一方因未能履約責任而導致另一方蒙受財務虧損的風險。

目標公司面臨的主要信貸風險來自拖欠或逾期支付應收賬款、按金及預付款項、銀行結存及現金。該等風險會持續予以監察。目標公司董事認為，信貸風險並不重大。

就目標公司其他金融資產(包括銀行結存及現金以及計入應收賬款、按金及預付款項的金融資產)產生的信貸風險而言，目標公司所面臨的信貸風險來自對方違約，最高風險敞口等於財務狀況表中該等金融資產的賬面值。

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

二零一九年十二月三十一日

	12個月 預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
		第二階段	第三階段	簡化方法	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計入應收賬款、 按金及預付款項的 金融資產	1,368,927	-	-	-	1,368,927
已抵押銀行存款	13,229	-	-	-	13,229
銀行結存及現金	340,138	-	-	-	340,138
	<u>1,722,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,722,294</u>

二零二零年十二月三十一日

	12個月 預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
		第二階段	第三階段	簡化方法	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計入應收賬款、 按金及預付款項的 金融資產	1,646,242	-	-	-	1,646,242
已抵押銀行存款	13,436	-	-	-	13,436
銀行結存及現金	60,465	-	-	-	60,465
	<u>1,720,143</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,720,143</u>

二零二一年十二月三十一日

	12個月 預期 信貸虧損 第一階段 人民幣千元	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
		第二階段	第三階段	簡化方法	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
計入應收賬款、 按金及預付款項的 金融資產	1,384,433	-	-	-	1,384,433
銀行結存及現金	80,573	-	-	-	80,573
	<u>1,465,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,465,006</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

二零二二年九月三十日

	12個月 預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	全期預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
計入應收賬款、 按金及預付款項的 金融資產	1,373,421	-	-	-	1,373,421
銀行結存及現金	19,578	-	-	-	19,578
	<u>1,392,999</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,392,999</u>

流動性風險

目標公司的目標為維持審慎的財務政策、根據風險限額監察流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保目標公司維持充足現金以滿足其流動資金需求。

於有關期間各報告期末，根據合約未貼現付款及目標公司可能須付款的最早日期，目標公司金融負債的到期情況如下：

二零一九年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	<u>441,966</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>441,966</u>
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註20)	<u>919,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>919,361</u>

## II. 歷史財務資料附註(續)

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動性風險(續)

二零二零年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	368,973	-	-	368,973
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註20)	972,329	-	-	972,329

二零二一年十二月三十一日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	148,421	-	-	148,421
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註20)	106,309	-	-	106,309

二零二二年九月三十日

	按要求及 1年或以下 人民幣千元	於第2年 人民幣千元	超過3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	60,267	-	-	60,267
已發出財務擔保： 最高擔保金額(附註20)	5,464	-	-	5,464

## 資金管理

目標公司資本管理的主要目標為保障目標公司持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務及盡量提升股東價值。

目標公司管理其資本架構，並因應經濟狀況變動作出調整。於有關期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

## II. 歷史財務資料附註(續)

### 25. 報告期間後事項

除本報告其他部分所披露者外，於二零二二年九月三十日後並無重大事項。

## III. 期後財務報表

目標公司並無就二零二二年九月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下管理層討論及分析乃基於本通函附錄三A所載項目公司A之會計師報告所載之財務資料。

項目公司A為一間於中國成立之有限公司，主要從事項目A之發展及銷售。

本附錄概述項目公司A於二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年首九個月（「報告期間」）之管理層討論及分析。以下財務資料主要基於本通函附錄三A所載項目公司A的會計師報告。

### 經營業績

#### 項目資料及合同銷售

項目A為住宅發展項目，位於常州市鐘樓區車廠路西側及清潭西路南側。項目佔地面積61,000平方米，總建築面積146,000平方米（含停車位）。預售自二零一九年六月起開始。二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年各年及二零二二年首九個月的合同銷售建築面積分別為80,000平方米、29,000平方米、22,000平方米及1,000平方米。於二零二二年九月三十日，累計合同銷售約為132,000平方米，佔總可銷售面積逾90%。

#### 營業收入

於報告期間，項目公司A的收入來自向客戶交付單位。該等單位已於二零二一年上半年開始交付。

## 收入

下表載列項目公司A於報告期間的交付收入明細：

		截至			截至	
		十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
營業收入	人民幣千元	-	-	2,526,373	2,276,274	12,395
已交付建築						
面積／單位						
-住宅及商業樓宇	平方米	-	-	110,000	109,000	1,000
-停車位	單位	-	-	608	596	8

附註：

- (a) 項目公司A自二零二一年上半年起開始交付單位，因此於二零一九財年及二零二零財年並無確認收入；及
- (b) 由於項目A已落成並於二零二一財年已交付大部分物業，二零二二年首九個月確認的收入較截至二零二一年九月三十日止九個月大幅減少。

## 銷售成本

於報告期間，項目公司A的銷售成本主要包括(i)土地及其配套成本；(ii)設計成本；(iii)建築成本；(iv)資本化融資成本；及(v)其他發展相關間接費用。

下表載列項目公司A於報告期間的銷售成本明細：

		截至			截至	
		十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
銷售成本	人民幣千元	-	-	1,965,708	1,718,633	9,168

附註：

- (a) 於二零一九財年、二零二零財年及二零二一財年各年以及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止九個月各期間，銷售成本與收入一致。

### 銷售開支

於報告期間，項目公司A的銷售開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)薪金及其他員工成本；及(iii)推廣及廣告成本。

二零一九財年及二零二一財年的銷售開支較二零二零財年為高，主要由於二零一九財年及二零二一財年項目的主要預售及交付階段分別產生較高的推廣及廣告成本以及銷售佣金。

銷售開支由截至二零二一年九月三十日止九個月的人民幣14.1百萬元減少至二零二二年首九個月的人民幣1.1百萬元，反映合約銷售及交付金額減少。

### 所得稅費用

所得稅開支指年度利得稅。二零二一財年的所得稅金額較高，主要由於二零二一年交付的物業產生更多溢利。由於該項目大部分物業於二零二一年上半年交付後，自交付確認的溢利大幅減少，故於二零二二年並無確認重大所得稅開支。

### 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司A的銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)分別為人民幣257.4百萬元、人民幣129.8百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣7.8百萬元。項目公司A持有的所有現金及銀行結存主要來自物業銷售，並以人民幣計值。於報告期間，現金及銀行結存減少乃由於向股東墊款增加所致。由於項目公司A並無計息借款，故項目公司A於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的資產負債比率為零。

### 物業存貨

於二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年首九個月，項目公司A的物業存貨分別為人民幣1,389.6百萬元、人民幣1,745.1百萬元、人民幣71.3百萬元及人民幣61.8百萬元。物業存貨主要包括土地使用權的土地款，連同項目的配套成本、設計成本、建築成本、資本化融資成本及其他開發相關間接費用。由於項目公司A於二零二一年上半年交付其大部分物業，存貨結餘於二零二一年底大幅下降。

### 合約負債

項目A的物業預售自二零一九年起開始，而項目公司A於預售過程中收取按金。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司A就尚未交付物業收取的累計按金分別為人民幣1,280.0百萬元、人民幣2,185.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣0.8百萬元。儘管該等物業於二零二一年上半年已大量交付予客戶，惟截至二零二一年底，預售按金結餘大幅減少。有關金額於財務狀況表合約負債項下反映。

### 流動資金、財務資源及資本架構

項目公司A主要透過其經營業務活動的超額現金、股東貸款及注資為其營運及營運資金需求提供資金。

### 資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，已抵押銀行存款分別為零、人民幣30萬元、零及零，已抵押作為項目公司A物業建設的擔保。除已抵押銀行存款外，於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司A並無抵押其任何資產。

### 外幣及對沖

項目公司A於中國經營業務，其所有交易均以人民幣計值，因此並無任何外匯風險。

### 或然負債

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司A就銀行為購買項目A項下物業而向其客戶提供的按揭貸款，以該等客戶為受益人向銀行提供人民幣519.7百萬元、人民幣868.1百萬元、人民幣241.8百萬元及人民幣6.5百萬元的擔保。該等由項目公司A向銀行提供的擔保已經或將會於銀行自客戶收到相關物業的房屋所有權證（作為獲授按揭貸款的抵押）後解除。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日的結餘大幅減少乃由於二零二一年上半年向客戶交付物業所致。除上述者外，項目公司A並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二一年九月三十日，項目公司A的僱員人數分別約為15名、8名、2名及2名。於二零二二年九月三十日及之後，由於項目A已落成及項目項下的大部分物業已交付予客戶，故項目公司A於中國並無任何僱員。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司A並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大投資

於報告期間，項目公司A並無任何重大投資。

### 新業務、重大投資及資本資產計劃

於二零二二年九月三十日，項目公司A並無任何有關新業務、重大投資或資本資產收購的未來計劃。

### 期後事項

於二零二二年十一月二十四日，路勁集團訂立退出協議A，據此，路勁集團同意待先決條件獲達成後，以代價人民幣25百萬元購買股權A。於完成後，項目公司A將成為路勁集團之全資附屬公司。

以下管理層討論及分析乃基於本通函附錄三B所載項目公司B之會計師報告所載之財務資料。

項目公司B為一間於中國成立之有限公司，主要從事項目B之發展及銷售。

本附錄概述項目公司B於二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年首九個月（「報告期間」）之管理層討論及分析。以下財務資料主要基於本通函附錄三B所載項目公司B的會計師報告。

### **經營業績**

#### **項目資料及合同銷售**

項目B為住宅發展項目，位於江蘇省常州市鐘樓區龍江中路東及中吳大道北。項目佔地面積109,000平方米，總建築面積258,000平方米（含停車位）。預售自二零一八年八月及之後開始。二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年各年及二零二二年首九個月的合同銷售建築面積分別為165,000平方米、37,000平方米、10,000平方米及1,000平方米。除部分停車位仍未售出外，截至二零二二年九月三十日，所有單位已預售。

#### **營業收入**

於報告期間，項目公司B的收入來自向客戶交付單位。該等單位已於二零二零年上半年開始交付。

## 收入

下表載列項目公司B於報告期間的交付收入明細：

		截至			截至	
		十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
營業收入	人民幣千元	-	3,137,509	83,095	57,138	21,678
已交付建築						
面積／單位						
-住宅及商業樓宇	平方米	-	208,000	1,000	1,000	2,000
-停車位	單位	-	461	941	588	11

附註：

- (a) 項目公司B自二零二零年上半年起開始交付單位，因此於二零一九財年並無確認收入；及
- (b) 由於項目B已落成並於二零二零財年已交付大部分物業，二零二一財年及之後確認的收入大幅減少。

## 銷售成本

於報告期間，項目公司B的銷售成本主要包括(i)土地及其配套成本；(ii)設計成本；(iii)建築成本；(iv)資本化融資成本；及(v)其他發展相關間接費用。

下表載列項目公司B於報告期間的銷售成本明細：

		截至			截至	
		十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
銷售成本	人民幣千元	-	2,238,159	80,504	51,633	19,426

附註：

- (a) 於二零一九財年、二零二零財年及二零二一財年各年以及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止九個月各期間，銷售成本與收入一致。

### 銷售開支

於報告期間，項目公司B的銷售開支主要包括(i)銷售佣金；(ii)薪金及其他員工成本；及(iii)推廣及廣告成本。

二零一九財年及二零二零財年的銷售開支較高，主要由於二零一九財年及二零二零財年項目的主要預售及交付階段分別產生較高的推廣及廣告成本以及銷售佣金。

於二零二一財年及之後所產生的銷售開支的減少與合約銷售及交付金額的減少一致。

### 所得稅費用

所得稅開支指年度利得稅。二零二零財年的所得稅金額較高，主要由於二零二零年交付的物業產生更多溢利。由於該項目大部分物業於二零二零年上半年交付後，自交付確認的溢利大幅減少，故於二零二一年及之後並無確認重大所得稅開支。

### 銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司B的銀行結存及現金(包括已抵押銀行存款)分別為人民幣353.4百萬元、人民幣73.9百萬元、人民幣80.6百萬元及人民幣19.6百萬元。項目公司B持有的所有現金及銀行結存主要來自物業銷售，並以人民幣計值。於報告期間，現金及銀行結存減少乃由於向股東墊款增加所致。由於項目公司B並無計息借款，故項目公司B於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日的資產負債比率為零。

### 物業存貨

於二零一九財年、二零二零財年、二零二一財年及二零二二年首九個月，項目公司B的物業存貨分別為人民幣1,900.4百萬元、人民幣119.1百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣19.2百萬元。物業存貨主要包括土地使用權的土地款，連同項目的配套成本、設計成本、建築成本、資本化融資成本及其他開發相關間接費用。由於項目公司B於二零二零年上半年交付其大部分物業，存貨結餘於二零二零年底大幅下降。

### 合約負債

項目B的物業預售自二零一八年開始，而項目公司B於預售過程中收取按金。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司B就尚未交付物業收取的累計按金分別為人民幣2,624.7百萬元、人民幣35.2百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣2.8百萬元。儘管該等物業於二零二零年上半年已大量交付予客戶，惟截至二零二零年底，預售按金結餘大幅減少。有關金額於財務狀況表合約負債項下反映。

### 流動資金、財務資源及資本架構

項目公司B主要透過其經營業務活動的超額現金及注資為其營運及營運資金需求提供資金。

### 資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，已抵押銀行存款分別為人民幣13.2百萬元、人民幣13.4百萬元、零及零，已抵押作為項目公司B物業建設的擔保。除已抵押銀行存款外，於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司B並無抵押其任何資產。

### 外幣及對沖

項目公司B於中國經營業務，其所有交易均以人民幣計值，因此並無任何外匯風險。

### 或然負債

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司B就銀行為購買項目B項下物業而向其客戶提供的按揭貸款，以該等客戶為受益人向銀行提供人民幣919.4百萬元、人民幣972.3百萬元、人民幣106.3百萬元及人民幣5.5百萬元的擔保。該等由項目公司B向銀行提供的擔保已經或將會於銀行自客戶收到相關物業的房屋所有權證（作為獲授按揭貸款的抵押）後解除。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年九月三十日的結餘大幅減少乃由於二零二零年向客戶交付物業所致。除上述者外，項目公司B並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，項目公司B的僱員人數分別約為28名及11名。於二零二一年十二月三十一日及之後，由於項目B已落成及項目項下的大部分物業已交付予客戶，故項目公司B於中國並無任何僱員。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年九月三十日，項目公司B並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大投資

於報告期間，項目公司B並無任何重大投資。

### 新業務、重大投資及資本資產計劃

於二零二二年九月三十日，項目公司B並無任何有關新業務、重大投資或資本資產收購的未來計劃。

### 期後事項

於二零二二年十一月二十四日，路勁集團訂立退出協議B，據此，路勁集團同意待先決條件獲達成後，以代價人民幣398.7百萬元購買股權B。於完成後，項目公司B將成為路勁集團之全資附屬公司。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其對地塊A及地塊B之物業於二零二二年九月三十日之估值而編製之估值報告全文，乃為載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 3408 3188

F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,  
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

### 指示

吾等謹遵照閣下之指示，對隨附「物業詳情及估值意見」所詳述由路勁基建有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認，吾等已進行物業視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二二年九月三十日（「估值日期」）市值之意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基礎

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指自願買方與自願賣方經適當推銷後於估值日期達成資產或負債易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易。

市值乃理解為所估計之資產或負債之價值，當中並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳價格，亦為買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(如非一般融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

## 估值方法

直接比較法乃根據替代原則採納，據此，比較乃根據可資比較物業之實際銷售變現價格及／或叫價作出。吾等會分析大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各物業之所有相關優劣之處，以達致市值之公平比較。

## 估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第十二項應用指引，以及國際估值準則(二零二二年)所載的所有規定。

## 估值假設

在吾等的估值中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 該物業或該物業構成一部分用途的標的樓宇已取得所有必要法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費之該物業已獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付地價；
- iii. 該物業的擁有人對該物業擁有可強制執行的業權，並可於各獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業；

- iv. 該物業於興建時並無使用有害或危險物料或技術；
- v. 該物業不受任何不尋常或特別繁重之限制、產權負擔或支銷，且可展示有效業權；
- vi. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水渠；及
- vii. 該物業所在樓宇的維修及保養成本由樓宇的所有擁有人分攤，且並無繁重未償還負債。

### 業權調查

吾等已獲提供有關該物業的多份文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並無載於吾等所獲提供副本之修訂。有關該物業業權之有效性，吾等相當依賴由 貴公司的中國法律顧問環球律師事務所提供的資料。

### 限制條件

吾等已由中國註冊房地產估值師何峰先生於二零二二年十月二十一日對該物業進行實地視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件所示面積均屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等之估值意見。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就相關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及識別該物業之所有其他相關事宜。本報告所載之圖則(包括但不限於位置圖、地塊圖則、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有))乃為協助讀者辨認該物業，只作參考用途，且吾等對其準確性概不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對有關資料作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團法律顧問之責任範圍。吾等亦無核實吾等獲提供有關該物業之任何資料是否正確。

## 備註

吾等以人民幣(RMB)對物業權益進行估值。

隨函附奉估值概要及「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道9號  
港威大廈  
第6座5樓  
路勁基建有限公司  
董事會 台照

陳晞

*MRICS, MSc (Real Estate), BEcon*  
高級聯席董事

莫秀鸞

*MHKIS, MRICS, BSc*  
高級經理

二零二二年十二月二十三日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為皇家特許測量師學會專業會員。

莫秀鸞女士為特許測量師，於香港特別行政區及中國內地的物業估值方面擁有逾10年經驗。莫女士為皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

## 估值概要

序號	物業	市值 於二零二二年九月三十日 人民幣元
1.	位於中國江蘇省常州市鐘樓區車廠路西側，清潭西路南側國仕九禮未交付之住宅、商舖及停車位部分(包括已預售及未售)	76,350,000
2.	位於中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東，紫荊西路以南，船舫北路以西，中吳大道以北城市萬象未交付之商舖及停車位部分(包括已預售及未售)	22,940,000
	合計	<b>99,290,000</b>

## 物業詳情及估值意見

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	市值於 二零二二年 九月三十日 人民幣元
1.	位於中國常州市鐘樓區車廠路西側，清潭西路南側國仕九禮未交付之住宅、商舖及停車位部分（包括已預售及未售）	<p data-bbox="555 549 919 719">國仕九禮（「該發展項目」）為一個大型綜合發展項目，包括多幢住宅樓宇、商舖及停車位。</p> <p data-bbox="555 772 919 991">該物業包括總建築面積約1,674.07平方米（18,020平方呎）的多個住宅及零售單位及於二零二一年落成的402個地下停車位。</p>	該物業目前空置	<p data-bbox="1273 549 1406 580">76,350,000</p> <p data-bbox="1182 634 1406 719">（七千六百三十五萬元整）</p>
		<p data-bbox="555 1044 919 1304">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於二零八八年八月十二日屆滿；作商業用途之年期為40年，於二零五八年八月十二日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一八年九月六日的不動產權證—蘇[2018]常州不動產第0071008號，該物業總佔地面積約60,856平方米的土地使用權已授予常州路勁雅居房地產開發有限公司（「常州雅居」），作商業用途的土地使用期限於二零五八年八月十二日屆滿，作住宅用途的土地使用期限則於二零八八年八月十二日屆滿。
2. 該物業已竣工但尚未獲授個別房地產權證。
3. 根據日期為二零二一年一月二十九日的建設項目竣工驗收備案表—3204041809050101-JX-002，該發展項目的多個物業（其中部分歸屬於該等物業），總建築面積約為174,099.98平方米（123,526.21平方米為地面及50,573.77平方米為地下層）已落成。
4. 該物業的面積明細如下：

用途	停車位數目	概約建築面積(平方米)
住宅	/	1,297.70
商舖	/	376.37
停車位	402	14,707.02
<b>合計</b>	<b>402</b>	<b>16,381.09</b>

5. 誠如公司所告知，該物業總建築面積約852.26平方米的住宅部分（總代價約為人民幣16,380,000元）已出售但尚未交付予買方。吾等於估值時已考慮有關代價。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問環球律師事務所就該物業的法定業權提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - i. 土地使用權由常州雅居合法持有；
  - ii. 常州雅居已取得開發及建設該物業的所有相關許可證；及
  - iii. 常州雅居已取得相關預售許可證以於市場上出售該物業。

## 物業詳情及估值意見

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	市值於二零二二年 九月三十日 人民幣元
2.	位於中國江蘇省常州市鐘樓區龍江中路以東，紫荊西路以南，船舫北路以西，中吳大道以北城市萬象未交付之商舖及停車位部分（包括已預售及未售）	<p data-bbox="550 500 917 670">城市萬象向（「該發展項目」）為大型綜合發展項目，包括多幢住宅樓宇、商舖及停車位。</p> <p data-bbox="550 723 917 946">該物業包括總建築面積約1,419.68平方米（15,281平方呎）的多個商舖單位及於二零二零年落成的79個地下停車位。</p>	該物業目前空置	22,940,000 (二千二百九十四萬元整)
		<p data-bbox="550 1000 917 1259">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途之年期為70年，於二零八八年一月二十九日屆滿；作商業用途之年期為40年，於二零五八年一月二十九日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一八年三月六日的不動產權證—蘇[2018]常州不動產第0013483號，該物業總佔地面積約108,618平方米的土地使用權已授予常州勁雅房地產開發有限公司（「常州勁雅」），作商業用途的土地使用期限於二零五八年一月二十九日屆滿，作住宅用途的土地使用期限則於二零八八年一月二十九日屆滿。
2. 該物業已落成但尚未獲授個別房地產權證。
3. 根據多項建設項目竣工驗收備案表，該發展項目總建築面積約289,391.12平方米的多項物業（其中部分歸屬於該等物業）已落成，詳情如下：

序號	記錄日期	建築面積(平方米)	
		地面	地下層
3204041802280101-JX-002	二零二零年六月二十九日	44,588.64	13,432.40
3204041802280101-JX-003	二零二零年九月二十五日	77,606.25	24,357.19
3204041802280101-JX-005	二零二零年十二月三十一日	94,405.65	35,000.99
	合計：	<b>216,600.54</b>	<b>72,790.58</b>

4. 該物業的面積明細如下：

用途	停車位數目	概約建築面積(平方米)
商舖	/	1,419.68
一期停車位	11	356.06
二期停車位	68	1,959.38
合計	<b>79</b>	<b>3,735.12</b>

5. 誠如公司所告知，該物業總建築面積約1,419.68平方米的商舖部分（總代價約為人民幣14,640,000元）已預售但尚未交付予買方。吾等於估值時已考慮有關代價。
6. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問環球律師事務所就該物業的法定業權提供法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - i. 土地使用權由常州勁雅合法持有；
  - ii. 常州勁雅已取得開發及建設該物業的所有相關許可證；及
  - iii. 常州勁雅已取得相關預售許可證以於市場上出售該物業。

## 1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對此承擔全部責任)包括為提供有關本公司之資料而遵照上市規則提供之詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就他們所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 股份

董事姓名	權益性質	附註	持有股份之數目		持股百分比% (附註3)
			好倉	淡倉	
單偉彪	個人	1及2	24,649,000	-	3.29
方兆良	個人	1	260,000	-	0.03

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
2. 此項股份包括陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有之1,000,000股本公司股份。
3. 百分比乃基於最後實際可行日期已發行749,336,566股股份計算。

#### (b) 相關股份－認股權

本公司之認股權計劃於二零一三年五月八日被採納。認股權計劃之詳情載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報之經審核綜合財務報表附註29。

## (c) 相聯法團債券

董事姓名	公司名稱	權益性質	債券種類	持有本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017(A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先擔保 永續資本證券	800,000美元 <sup>(附註1)</sup> (好倉)
	RKPF Overseas 2019(E) Limited	個人	3億美元之7.75厘之優先擔 保固定息差永續資本證 券	43,900,000美元 <sup>(附註2)</sup> (好倉)
	RKPF Overseas 2019(A) Limited	個人	4億美元之7.875厘之擔保 優先票據	12,000,000美元 <sup>(附註3)</sup> (好倉)
	RKPF Overseas 2019(A) Limited	個人	4.8億美元之6.7厘之擔保 優先票據	12,500,000美元 <sup>(附註4)</sup> (好倉)
	RKPF Overseas 2019(A) Limited	個人	3億美元之5.9厘之擔保優 先票據	2,000,000美元 <sup>(附註5)</sup> (好倉)
	RKPF Overseas 2019(A) Limited	個人	4.16億美元之6厘之擔保優 先票據	3,000,000美元 <sup>(附註6)</sup> (好倉)
黃偉豪	RKI Overseas Finance 2017(A) Limited	個人	3億美元之7厘之優先擔保 永續資本證券	200,000美元(好倉)
	RKPF Overseas 2019(A) Limited	個人	4.8億美元之6.7厘之擔保 優先票據	200,000美元(好倉)

## 附註：

- 3億美元之7厘之優先擔保永續資本證券之本金金額400,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
- 3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額1,300,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。3億美元之7.75厘之優先擔保固定息差永續資本證券之本金金額42,600,000美元由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited持有，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
- 4億美元之7.875厘之擔保優先票據之本金金額9,000,000美元由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited持有，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
- 4.8億美元之6.7厘之擔保優先票據之本金金額3,500,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。4.8億美元之6.7厘之擔保優先票據之本金金額9,000,000美元由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

5. 3億美元之5.9厘之擔保優先票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。
6. 4.16億美元之6厘之擔保優先票據之本金金額1,000,000美元由陸陳女士(乃單偉彪先生之配偶)持有。4.16億美元之6厘之擔保優先票據之本金金額1,000,000美元由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited持有，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

除上文所披露以外，概無董事或他們之聯繫人擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司備存之登記冊內，或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

除上文所披露以外，概無董事或他們之配偶或未滿18歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何證券之權利。

## (ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，董事以外之人士於本公司股份及相關股份中擁有，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內之權益或淡倉如下：

股東名稱	權益性質	持有股份之數目		持股百分比% (附註11)
		好倉 <sup>(附註1)</sup>	淡倉	
惠記集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	控股法團權益	336,608,428	—	44.92
Wai Kee (Zens) Holding Limited <sup>(附註3)</sup>	控股法團權益	336,608,428	—	44.92
日賦貿易有限公司 <sup>(附註4)</sup>	實益擁有人	81,880,000	—	10.93
Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited <sup>(附註4)</sup>	控股法團權益	251,728,428	—	33.59

股東名稱	權益性質	持有股份之數目		持股百分比% (附註11)
		好倉 <sup>(附註1)</sup>	淡倉	
惠記中國投資有限公司 <sup>(附註5)</sup>	控股法團權益	251,728,428	–	33.59
ZWP Investments Limited <sup>(附註6)</sup>	實益擁有人	251,728,428	–	33.59
深業集團有限公司 <sup>(附註7)</sup>	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
深業(集團)有限公司 <sup>(附註8)</sup>	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
深圳控股有限公司 (「深圳控股」) <sup>(附註9)</sup>	控股法團權益	202,334,142	–	27.00
Brightful Investment Holding Limited <sup>(附註10)</sup>	實益擁有人	202,334,142	–	27.00

附註：

- 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具除外)之好倉。
- 惠記集團有限公司(「惠記」)被視為透過其於(i)全資附屬公司(分別為Wai Kee (Zens) Holding Limited、日賦貿易有限公司、Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited、惠記中國投資有限公司、ZWP Investments Limited及Top Horizon Holdings Limited);及(ii)附屬公司(分別為利基控股有限公司、Top Tactic Holdings Limited、Amazing Reward Group Limited、利基管理有限公司及利基土木工程有限公司(實益持有3,000,000股股份))之權益而擁有股份之權益。單偉彪先生為惠記之董事。
- Wai Kee (Zens) Holding Limited為惠記之直接全資附屬公司。單偉彪先生為Wai Kee (Zens) Holding Limited之董事。
- 日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited為Wai Kee (Zens) Holding Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為日賦貿易有限公司及Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之董事。

5. 惠記中國投資有限公司為Wai Kee China Investments (BVI) Company Limited之直接全資附屬公司。單偉彪先生為惠記中國投資有限公司之董事。
6. ZWP Investments Limited為惠記中國投資有限公司之直接全資附屬公司。單偉彪先生為ZWP Investments Limited之董事。
7. 深業集團有限公司(於中國註冊成立)被視為透過其於深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)持有90%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業集團有限公司之董事。
8. 深業(集團)有限公司(於香港註冊成立)被視為透過其於深圳控股有限公司持有約63.19%之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深業(集團)有限公司之董事。
9. 深圳控股被視為透過其於全資附屬公司Brightful Investment Holding Limited之權益而擁有股份之權益。蔡潯女士為深圳控股之董事。
10. Brightful Investment Holding Limited為深圳控股之直接全資附屬公司。
11. 百分比乃基於最後實際可行日期已發行749,336,566股股份計算。

除上文所披露以外，概無任何人(不包括董事)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司備存之登記冊內。

### 3. 董事於資產或合約及於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事於路勁集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事概無於任何在本通函日期存續且對路勁集團整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及他們之緊密聯繫人概無於任何與或可能與路勁集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

董事姓名	業務被視為與或可能與本公司業務構成競爭之實體名稱	被視為與或可能與本公司業務構成競爭之實體的業務描述	董事於實體中之權益性質
蔡潯	深圳控股集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	董事
徐恩利	深圳控股集團公司 (包括其控股公司)	於中國發展、投資及管理房地產	副總裁

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與路勁集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非將於一年內屆滿或不可由路勁集團於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)之服務合約。

#### 5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司或路勁集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約(並非於路勁集團日常業務過程中訂立之合約)。

#### 6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，路勁集團之任何成員公司並無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所深知、盡悉及確信，本公司或路勁集團之任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

## 7. 專家及同意書

以下為本通函載列或引述其報告之專家之資格：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立專業業務估值師
環球律師事務所	中國法律顧問

上述專家已各自發出書面同意，同意本通函之刊發，以及按其所示形式及涵義收錄其函件及報告，以及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無擁有路勁集團任何成員公司之任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購路勁集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述專家各概無於收購事項或路勁集團之任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（路勁集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

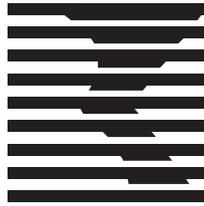
## 8. 一般事項

1. 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
2. 本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第6座5樓501室。
3. 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
4. 本公司之公司秘書為李德輝先生。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
5. 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

以下文件之副本將於股東特別大會前不少於14日期間內於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.roadking.com.hk>)刊載：

- (a) 退出協議A；
- (b) 退出協議B；
- (c) 抵銷協議；
- (d) 安永會計師事務所就項目公司A及項目公司B編製之會計師報告，其全文分別載於本通函附錄三A及附錄三B；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 永利行評值顧問有限公司就地塊A及地塊B之物業編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 環球律師事務所日期為二零二二年十二月二十三日之法律意見；及
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告路勁基建有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於二零二三年一月十三日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道9號港威大廈第6座5樓501室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (i) 批准根據常州路勁房地產開發有限公司(「路勁買方」)與南通雅信企業管理諮詢有限公司於二零二二年十一月二十四日訂立的退出協議(註有「A」字樣之副本已呈交大會，並經大會主席簡簽以資識別)由路勁買方收購常州路勁雅居房地產開發有限公司之50%股權(「股權A」)及其項下擬進行之交易；
- (ii) 批准根據路勁買方與常州雅居樂房地產開發有限公司、南通合眾企業管理有限公司及廣州同興企業管理有限公司於二零二二年十一月二十四日訂立的退出協議(註有「B」字樣之副本已呈交大會，並經大會主席簡簽以資識別)由路勁買方收購常州勁雅房地產開發有限公司之49%股權(「股權B」)及其項下擬進行之交易；及
- (iii) 授權本公司董事作出他們認為就收購股權A及股權B而言屬必要、適當或權宜之一切事宜及行動。」

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

承董事會命  
公司秘書  
李德輝

香港，二零二二年十二月二十三日

附註：

1. 本公司將由二零二三年一月十二日(星期四)至二零二三年一月十三日(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以確定本公司股東出席大會並於會上投票之資格。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年一月十一日(星期三)下午四時正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(「股份過戶登記分處」)，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。
2. 任何有權出席大會及於會上投票之本公司股東均可委派其他人士作為委任代表，代其出席大會及於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之本公司股東可委派多於一名委任代表代其出席大會或類別大會及於會上投票。
3. 代表委任表格必須由本公司股東或股東之正式書面授權人簽署，或如股東為公司，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑，及由公司負責人、授權人或其他已正式獲授權人簽署。如屬聯名持有人，則只須其中一名聯名持有人之簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件經認證之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
6. 就聯名持有任何股份之人士而言，如超過一位以上之有關聯名持有人親身或委任代表出席大會，則在排名首位之聯名持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
7. 本公司將採取以下預防措施，以保障親身出席大會之股東(或其委任代表)的健康，包括體溫檢測、健康申報、佩戴外科口罩、根據香港衛生署的要求對隔離期與會者實施進入限制，並對排隊管理及會議場地的座位採取安全的距離間隔措施。為減少親身出席大會之與會人員之間的密切接觸，**大會會場將不提供茶點**。拒絕配合上述預防措施或被發現發燒(即高於攝氏37.0度)，或表現出類似流感症狀之任何人士均不得進入大會會場。