

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商或其他註冊證券商、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利基控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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之任何損失承擔任何責任。



BUILD KING HOLDINGS LIMITED
(利基控股有限公司)*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00240)

主要及關連交易 –
建議透過轉讓事項及路勁承擔組建合營企業
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及利基獨立股東之
獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

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6至17頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及利基獨立股東之意見函件載於本通函第20至45頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁。

本公司謹訂於二零二三年一月十三日星期五下午一時正假座香港九龍觀塘偉業街223號宏利金融中心B座6樓601至605A室舉行利基股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。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利基於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，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指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席利基股東特別大會或任何續會並於會上投票。

股東特別大會上之預防措施

請參閱本通函附錄七(股東特別大會通告)，了解為保障親身出席利基股東特別大會的股東之健康而採取的措施，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
- 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，實施任何其他額外預防措施
- 不會提供茶點

任何股東如拒絕配合預防措施，將不得進入會場。為股東的健康著想，利基謹此鼓勵股東以委任利基股東特別大會主席為他們的委任代表方式於利基股東特別大會上行使其投票的權利並於上述指定時間前交回他們的代表委任表格，以代替親身出席利基股東特別大會。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一：利基集團之財務資料	I-1
附錄二：項目集團之會計師報告	II-1
附錄三：項目集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四：經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五：估值報告	V-1
附錄六：一般資料	VI-1
附錄七：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，以下詞彙有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「平衡交易」	指	啟智向耀貴轉讓項目公司的股份及／或項目公司向耀貴發行股份，從而使合營方在啟智行使貸款贖回權後於項目公司的股權與項目公司結欠各合營方的股東貸款的比例相稱（基於耀貴已墊付最多為路勁承擔的股東貸款）
「利基股東特別大會」	指	將為考慮及酌情批准投資協議項下擬進行的交易而召開及舉行的利基股東特別大會
「董事會」	指	董事會
「債券及永續證券」	指	由RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited、RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited、RKPF Overseas 2019 (A) Limited、RKPF Overseas 2019 (E) Limited、RKPF Overseas 2020 (A) Limited發行及由路勁擔保的各種優先擔保票據及優先擔保永續資本證券，均在新加坡交易所上市
「利基」	指	利基控股有限公司，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：240）
「利基集團」	指	利基及其附屬公司
「完成」	指	完成轉讓事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	啟智就轉讓事項應付耀貴的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「銷售股份成本」	指	15,700港元，即銷售股份應佔的代價
「發展公司」	指	深圳市盛世盈豐投資發展有限公司，一家於中國成立的公司，為該項目的發展商，由項目公司間接全資擁有
「董事」	指	利基之董事

釋 義

「經擴大集團」	指	完成後的利基集團及項目集團
「延期協議」	指	耀貴及啟智就延長最後截止日期所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的延期協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「利基獨立股東」	指	惠記以及單偉彪先生及其聯繫人(彼等根據上市規則須於利基股東特別大會上就批准投資協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票)以外的股東
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即何大衛先生、林李靜文女士、盧耀楨先生及吳芍希女士)組成的利基獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，就投資協議項下擬進行之建議交易向獨立董事委員會及利基獨立股東提供建議
「獨立非執行董事」	指	利基之獨立非執行董事
「路勁獨立股東」	指	惠記以及單偉彪先生及其聯繫人(彼等根據上市規則須於路勁股東特別大會上就批准投資協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票)以外的路勁股東
「投資協議」	指	耀貴、啟智、路勁及利基就項目公司所訂立日期為二零二二年十月六日的投資協議
「合營方」	指	耀貴及啟智的統稱，及各自稱為「合營方」
「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之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款贖回權」	指	根據投資協議授予啟智要求項目公司於指定贖回日償還應付啟智的股東貸款(或當中部分)的權利
「最後截止日期」	指	二零二三年一月三十一日(或合營方可能書面協定的較後日期)
「管理公司」	指	深圳市盛世盈豐物業管理有限公司，一家於中國成立的公司，負責管理該地塊上的住宅發展，並由發展公司全資擁有
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區或台灣
「該項目」	指	一個涉及拆遷安置及重新開發該地塊的城市重建項目
「項目公司」	指	彩喜有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，間接全資擁有發展公司
「項目融資」	指	為發展該項目提供資金而不時向銀行或其他金融機構尋求的借款及融資
「項目集團」	指	項目公司及其附屬公司
「贖回」	指	因啟智行使貸款贖回權而贖回全部或部分銷售貸款
「贖回價」	指	於啟智行使貸款贖回權後將向啟智償還銷售貸款相關款項的價格
「路勁承擔」	指	耀貴承諾墊付由路勁集團向項目公司提供之額外股東貸款，當與緊隨完成後結欠路勁集團的現有股東貸款合併計算時，金額為3,200,000,000港元
「路勁股東特別大會」	指	將為考慮及酌情批准投資協議項下擬進行的交易而召開及舉行的路勁股東特別大會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「路勁」	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)
「路勁集團」	指	路勁及其附屬公司
「銷售貸款」	指	項目公司結欠耀貴的股東貸款，本金金額為800,000,000港元
「銷售股份」	指	項目公司的2,000股股份，佔項目公司於投資協議日期已發行股份的20%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	利基股本中每股面值0.10港元之普通股
「耀貴」	指	耀貴有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為路勁的間接全資附屬公司
「該地塊」	指	該項目所在的地塊，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，發展地塊面積約為44,339.4平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「存續擔保」	指	項目集團任何成員公司就路勁集團所發行的債券及永續證券或其他債券及永續證券提供的存續擔保
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「轉讓事項」	指	買賣銷售股份，以及根據投資協議的條款轉讓銷售貸款
「未經審核備考財務資料」	指	本通函附錄四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及負債表以及相關附註
「惠記」	指	惠記集團有限公司，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：610)
「惠記集團」	指	惠記及其附屬公司

釋 義

「啟智」	指	啟智環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為利基的間接全資附屬公司
「惠記股東特別大會」	指	將為考慮及酌情批准投資協議項下擬進行的交易而召開及舉行的惠記股東特別大會
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



BUILD KING HOLDINGS LIMITED

(利基控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00240)

執行董事：

單偉彪先生(主席、行政總裁及董事總經理)

張錦泉先生

呂友進先生

徐偉添先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

David Howard Gem 先生

陳志鴻先生

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

偉業街223號

宏利金融中心B座

6樓601至605A室

獨立非執行董事：

何大衛先生

林李靜文女士

盧耀楨先生

吳芍希女士

敬啟者：

主要及關連交易一

建議透過轉讓事項及路勁承擔組建合營企業

緒言

茲提述利基及惠記日期為二零二二年十月六日的聯合公佈，內容有關耀貴與啟智根據投資協議組建有關該項目的「合營企業」，以及利基及惠記日期為二零二二年十一月二十三日的補充聯合公佈，內容有關延長最後截止日期。投資協議規定(i)耀貴將出售及轉讓，而啟智將購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款；(ii)耀貴將提供路勁承擔；及(iii)啟智將具有貸款贖回權，該權利獲行使後，耀貴可要求進行若干平衡交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)投資協議之進一步詳情；(ii)該地塊之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及利基獨立股東之意見函件；(v)有關項目集團之會計師報告；(vi)未經審核備考財務資料；(vii)利基股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定須予披露的其他資料，以使閣下可就投票贊成或反對將於利基股東特別大會上提呈的有關投資協議及其項下擬進行交易的普通決議案作出知情決定。

投資協議

投資協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年十月六日
- 訂約方：(1) 耀貴
- (2) 啟智
- (3) 路勁(作為耀貴於投資協議項下責任的擔保人以及項目公司贖回責任的擔保人)
- (4) 利基(作為啟智於投資協議項下責任的擔保人)

有關各方的資料載於下文「訂立投資協議的理由及裨益」。

- 轉讓事項代價：代價為800,015,700港元，其中15,700港元歸屬於銷售股份(為銷售股份成本)，而800,000,000港元歸屬於銷售貸款。代價於完成時須以現金支付。

代價由投資協議訂約方公平磋商後釐定。利基已考慮(i)項目公司於二零二二年八月三十一日歸屬於銷售股份的未經審核綜合虧損淨額；(ii)銷售股份的名義及繳足股本；(iii)銷售貸款的本金金額；(iv)由於該項目仍處於安置及拆遷階段，發展公司尚未獲得該地塊的有效業權或就該項目簽署土地出讓合同，因此獨立估值師並無賦予該地塊任何商業價值；(v)下文「有關項目集團及該項目的資料」所述該項目的發展計劃(包括其預計資金需求)；及(vi)路勁集團及利基集團於完成後於項目公司的擬定80:20股權。利基集團擬從內部資源撥付資金支付代價。

董事會函件

- 轉讓事項的先決條件 :
- 投資協議訂約方達致完成的責任須待下列條件獲達成後，方告作實：
- (a) 根據上市規則的規定，路勁獨立股東於路勁股東特別大會上通過決議案批准投資協議項下擬進行的交易；
 - (b) 根據上市規則的規定，利基獨立股東於利基股東特別大會上通過決議案批准投資協議項下擬進行的交易；
 - (c) 根據上市規則的規定，惠記股東於惠記股東特別大會上通過決議案批准投資協議項下擬進行的交易；及
 - (d) 於債券及永續證券的條款及條件規定的範圍內，向債券及永續證券的受託人提供公平意見。

根據投資協議的條款，上述先決條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲達成。

- 完成轉讓事項 :
- 完成將於先決條件達成日期後第三個營業日(或訂約方可能書面協定的較後日期)達致。

- 項目公司的業務 :
- 該項目的開發(包括拆除該地塊上的樓宇以及安置該地塊上土地及／或樓宇的擁有人)、銷售該地塊的單位以及管理已完成的發展項目及完全附屬於此的其他活動，合營方之間另有協定者除外。

- 項目公司的資金及路勁承擔 :
- 合營方同意，在切實可行的情況下，將先行以向銀行或金融機構尋求外部借款或融資的方式滿足項目公司的營運資金需求。

耀貴已同意，待完成後，不時應項目公司董事會的要求向項目公司提供額外股東貸款，用於下列任何目的：

- (a) 為項目集團提供營運資金；
- (b) 為任何贖回提供資金；及／或
- (c) 確保在緊接償還股東貸款(任何贖回目的除外)前的未償還股東貸款與合營方當時在項目公司的股權比例相稱。

董事會函件

該等額外貸款在與緊隨完成後項目公司應付路勁集團的所有股東貸款合併計算時，應為路勁承擔的數額。

路勁承擔由訂約方參考下文「有關項目集團及該項目的資料」所述該項目發展計劃(包括其預計資金需求)、銷售貸款本金金額以及耀貴為使各合營方提供的股東貸款總額符合緊隨完成後合營方於項目公司的股權比例而需作出的額外墊款金額後，經公平磋商釐定。

貸款贖回權

:

啟智具有貸款贖回權，可要求項目公司(i)於緊接完成一週年之前當日償還應付啟智的銷售貸款本金金額最多50%；及(ii)於二零二五年二月二十八日(或倘該兩個日期任何一天並非營業日，則為下一個營業日)償還最高為應付啟智的股東貸款餘額。

贖回價為使用下列公式計算的金額：

$$P + [P/L \times (E - S) \times 20\%]$$

其中

P = 因貸款贖回權獲行使所贖回銷售貸款的本金金額

L = 銷售貸款的本金金額

E = 項目公司於根據投資協議條款送達相關贖回通知日期前三個曆月內其中一日的綜合資產淨值，而該項目包含的物業存貨按同日的市值計價。該等物業的「市值」為獨立物業估值師就此而出具的估值報告中訂明的金額，倘項目集團尚未獲得該地塊的有效所有權，則按該等物業根據不優於路勁向其股東寄發的通函內所載該地塊估值報告(亦載於本通函附錄五)所採納的假設計算的指示性市值；

S = 本通函附錄二所載項目公司的會計師報告所示項目公司於二零二二年八月三十一日的綜合資產淨值，

董事會函件

惟倘(E - S)的金額小於零，則其應視為零。

贖回價須於釐定贖回價後五個營業日內支付，惟合營方可向另一合營方發信延長該期間，以讓路勁、利基及／或惠記有合理時間遵守上市規則的適用規定。

平衡交易 : 在贖回後的任何時候，耀貴須通過下列方式進行平衡交易：(i) 要求啟智以每股應佔銷售股份成本將其於項目公司的部分或全部股份轉讓予耀貴；或(ii) (倘啟智未能即時(且無論如何於五個營業日內)按照耀貴的要求進行有關轉讓)要求項目公司以面值向耀貴發行額外股份，以使在各情況下，將啟智於項目公司的股權比例削減至相當於啟智股東貸款當時未償還的本金餘額對4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)的比例。

投資者權利 : 只要(i)啟智向項目公司提供的股東貸款佔當時未償還股東貸款總額不少於20%；及(ii)啟智仍然是利基的附屬公司，則(其中包括)：

(a) 啟智有權於項目公司董事會委任及罷免一名董事(倘該董事會將包括不少於五名董事)；及

(b) 啟智將擁有對項目集團的慣常知情權，並對項目公司的股本變動或股份發行(平衡交易除外)、處置項目集團任何成員公司或該項目的任何權益及／或任何借款或設立產權負擔(任何存續擔保、任何項目融資及就有關項目融資設立的產權負擔及／或與出售或預售已開發單位有關的處置除外)，對項目公司的業務或其章程文件作出變動、將項目集團任何成員公司清盤以及並非按公平原則進行的關聯方交易擁有否決權。

分派及股東貸款比例 : 除非並無未償還的股東貸款，否則項目公司不得以股息或其他方式作出任何分派。除非合營方另有協定及除屬於路勁承擔的範圍外，除股東貸款(本金金額由合營方按於項目公司的持股比例出資)外，不得以其他方式作出墊款。

董事會函件

轉讓持股權益 : 未經耀貴同意，啟智不得轉讓其持有的任何項目公司股份。

此外，合營方對另一合營方進行項目公司之任何股份轉讓擁有優先購買權及慣常的隨售權及拖售權。任何該等轉讓須符合當時適用於路勁、惠記及／或利基(視情況而定)的上市規則規定。

終止 : 於完成前，(i) 倘一名合營方未能於最後截止日期或之前達成任何先決條件，則投資協議將於該日結束時終止；或(ii) 倘任何合營方未能遵守其完成責任，或倘一名合營方嚴重違反於投資協議中作出的聲明及保證，則另一名合營方可以向該合營方發出書面通知的方式終止投資協議。

於完成後，倘一名合營方被清盤、解散、破產或無力償債、與債權人就其大部分資產進行任何債務重整協議、重組或債務償還安排，則屬嚴重違反其於投資協議項下的責任，或(僅就耀貴而言)對項目集團強制執行存續擔保，則其他合營方可通過發出三十天書面通知終止投資協議。此外，非違約合營方有權：

- (a) (倘啟智違約)耀貴可要求啟智出售其於項目公司的股份，並將其於項目公司的股東貸款轉讓予耀貴，價格為於相關時間以啟智持有的相關股份應佔的銷售股份成本以及項目公司結欠啟智的股東貸款本金金額；或
- (b) (倘耀貴違約)啟智可要求耀貴購買啟智於項目公司的股份，並將其股東貸款轉讓予耀貴，價格為於相關時間該等股份應佔的銷售股份成本及股東貸款的贖回價。

任何該等轉讓均須符合當時適用於路勁、惠記及／或利基(視情況而定)的上市規則規定。

投資協議亦將於任何合營方不再持有項目公司任何股份當日或通過決議案將項目公司清盤當日或以其他方式委任清盤人當日終止。

於投資協議終止後，除先前違約及(倘於完成後終止)上述各方有關買賣股份及股東貸款的權利外，合營方概不對另一方承擔任何責任。

有關項目集團及該項目的資料

項目公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，通過其全資附屬公司全資擁有發展公司。發展公司為該項目的發展商，亦是管理公司的100%控股公司。

發展公司乃為開發該地塊而成立，於二零一一年獲得深圳市規劃和國土資源委員會的安置及發展項目規劃批復。其註冊資本為人民幣50,000,000元，已悉數繳足。路勁集團自二零一四年四月起分階段收購發展公司。發展公司自二零一九年起列作路勁的全資附屬公司入賬。發展公司的賣方為獨立第三方，並非惠記或利基的關連人士。路勁集團對發展公司的原收購成本為人民幣550,000,000元。每項收購價格均與賣方公平磋商後釐定。路勁集團根據其內部估值及有關項目投資及開發成本總額的評估、預計開發時間表及銷售價，同意其收購價格，符合其於物業發展項目投資的慣常做法。成立管理公司的目的及其目前業務為管理該地塊上現有的住宅發展項目(將被拆除)。除發展公司及管理公司外，項目集團其他成員公司均為投資控股公司。

該項目為該地塊上一個名為海濤花園的城市重建項目，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，於一九八零年代興建。該項目涉及合共58棟住宅樓宇及部分商業設施的拆遷安置，發展地塊面積為44,339.4平方米(規劃建築面積242,980平方米)，以及其後重新開發該地塊。根據目前的發展計劃，待取得相關監管批准後，該項目涉及一個新的物業發展項目，其中223,780平方米建築面積作住宅用途，12,600平方米建築面積作商業用途，及6,600平方米建築面積作配套公共設施用途。

於二零二二年八月十五日及於最後實際可行日期，發展公司已就安置目的與該地塊上1,282名業主中的95%以上(覆蓋總建築面積的95%以上)訂立合約。發展公司因而可獲得當地政府協助與餘下業主就安置條款進行調解，如無法達成調解，當地政府將行使收回權並向發展公司出售收回物業。發展公司於取得該地塊上現有物業所有業主的物業權益後(且在其城市重建方案仍然有效、重建項目仍為深圳市規劃和國土資源局發展計劃的一部分及合資格作為發展商所需的所有材料已提交予相關政府部門的情況下)，便可申請成為該項目的發展商(實施主體)。於拆除該地塊上的現有樓宇並註銷該等樓宇的物業登記後，該項目的發展商可正式為該項目申請相關規劃及施工批准，並與有關國有土地當局訂立土地使用權出讓合同，當中將載明就建議開發項目應付的地價(包括增加容積率)。根據適用的中國

董事會函件

法律，與土地行政主管部門訂立土地使用權出讓合同，並按照其項下規定支付地價及契稅後，該項目發展商取得該地塊的土地使用權並無重大法律障礙。因此，於最後實際可行日期，董事並無預見發展公司成功成為該項目發展商及取得該地塊的土地使用權方面存在任何重大障礙，且董事注意到這與路勁董事的意見一致。

鑒於(i)該項目之性質及進展(包括項目公司訂有合約以收購該地塊上95%以上業主的95%以上總建築面積之事實)；(ii)發展公司成為該項目發展商之可能性；(iii)項目公司並無取得該地塊之土地使用權證僅僅是因為處於上述安置項目階段之事實；(iv)路勁集團於中國房地產發展方面之豐富經驗及往績；及(v)本通函附錄五所載估值報告內附註4所載該地塊之指示性估值；及(vi)實際上收回銷售貸款以貸款贖回權支持，而該權利由路勁擔保(其於二零二二年六月三十日擁有的綜合資產淨值超過34,800,000,000港元)，即就銷售貸款之可回收性而言，利基集團並非僅依賴項目公司之信貸風險，故董事認為，轉讓事項屬公平合理並符合利基及其股東之整體利益。

項目集團計劃於二零二三年底前開始拆遷及建設工程，並於二零二五年預售該項目住宅單位。項目集團無權就拆除現有樓宇及安置該地塊的業主獲得任何補償。

該地塊地理位置優越，東南側臨海及於西陞一路之隔設有公園設施。該地塊毗鄰購物中心、五星級酒店、零售商店、學校及醫院，以及連接中國內地及香港的沙頭角邊境口岸。其亦坐擁通往深圳、羅湖及香港之中央商務區的公共交通網絡，如巴士及地鐵。預期附近的其他城市重建項目亦將有助於提升該地區的檔次及吸引力，並預期該區的人口將會增加。

項目集團截至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八月三十一日止八個月的除稅前及除稅後經審核綜合溢利(虧損)淨額(摘錄自本通函附錄二所載項目集團之會計師報告)如下：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		二零二二年
	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	百萬港元	百萬港元	止八個月
			百萬港元
除稅前溢利(虧損)淨額	(4.6)	(3.1)	0.4
除稅後溢利(虧損)淨額 ¹	(4.6)	(0.7)	0.4

附註1：截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損減少以及截至二零二二年八月三十一日止八個月錄得溢利淨額，主要由於在截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年八月三十一日止八個月，為確保解除該地塊上現有物業的按揭以便向其轉讓該等物業，發展公司因而向該等物業擁有人墊付資金而分別產生應收利息收入。

項目公司於二零二二年八月三十一日的經審核綜合虧損淨額(摘錄自本通函附錄二所載項目集團之會計師報告)約為8,600,000港元，且該地塊按成本列賬。有關該地塊估值的進一步資料，請參閱本通函附錄五所載的估值報告。於二零二二年八月三十一日，路勁集團已向項目集團墊付本金金額約為2,134,000,000港元的股東貸款。為完成安置及拆除工程及後續開發工程提供資金，路勁集團預算項目集團截至二零二三年十二月底及二零二五年二月底的總融資(包括外部融資)分別約為4,500,000,000港元及5,900,000,000港元。

訂立投資協議的理由及裨益

惠記為一家投資控股公司，而其集團公司的主要業務包括房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理、建築、污水處理及蒸氣燃料、建築材料及石礦業務。

利基為一家投資控股公司，其集團公司主要在香港及中國從事承接建造工程項目，並從事環境及廢物處理，以及海事工程。啟智主要從事投資控股。

路勁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營企業發展、經營及管理收費公路。耀貴主要從事投資控股。

利基集團根據投資協議條款進行的投資為利基集團提供了契機，透過納入該項目以擴大其物業項目投資組合、善用路勁於住宅物業開發及銷售方面的專長以及銷售位於粵港澳大灣區及中國其他地區的項目為股東創造回報。

該項目位於學校、醫院及商業綜合體附近的住宅開發區，通往深圳及香港的交通便利。投資協議的條款允許利基集團靈活地管理其投資組合，可在其投資後首年年底及第二年後不久透過贖回(倘啟智選擇行使其貸款贖回權)優化其組合。平衡交易可確保於貸款贖回權獲行使而贖回任何銷售貸款後，合營方之間股權與股東貸款(包括路勁承擔)的比例得以維持。

於完成後，利基集團於項目公司的股權將按權益法入賬列作於一家聯營公司之權益，而其股東貸款權益及於貸款贖回權項下的權益則將於利基集團的綜合財務報表中入賬列作按公平值計入損益之金融資產。如未經審核備考財務資料所示，該投資(經計入交易相關費用)預計不會對經擴大集團之總資產及總負債產生任何重大影響。該等未經審核備考財務資料

乃根據利基集團預期將於完成後一週年行使貸款贖回權的保守假設而編製。就此而言，董事會將於完成後，不時檢討利基集團現有及新項目的營運資金需求以及該項目的進展，以確定行使有關貸款贖回權是否適當及符合利基及其股東的整體利益。

單偉彪先生為惠記的董事會副主席、行政總裁、執行董事及控股股東，以及利基的董事會主席、行政總裁、董事總經理及股東。單偉彪先生亦為路勁的董事會主席、執行董事及股東。因此，單偉彪先生已就利基有關批准投資協議條款的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

惠記為利基的大股東。於最後實際可行日期，惠記(透過其附屬公司)擁有721,235,033股股份，佔已發行股份約58.08%。因此，根據上市規則，惠記為利基的主要股東，並因而為利基的關連人士。於最後實際可行日期，惠記(透過其附屬公司)擁有336,608,428股路勁股份，佔路勁已發行股份約44.92%。因此，根據上市規則，路勁及耀貴為惠記的聯繫人及利基的關連人士。因此，根據上市規則，投資協議項下擬進行的若干交易構成利基的關連交易。

就利基而言，由於透過轉讓事項及路勁承擔組建有關該項目「合營企業」的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故投資協議項下擬組建「合營企業」構成利基的一項主要及關連交易，因此須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

利基將於行使任何貸款贖回權前，就適用上市規則第14A.79條的有關行使所產生的平衡交易遵守上市規則第十四A章的規定。惠記的董事會已議決，倘銷售股份的總公平值不超過400,000,000港元，則利基可(在其遵守上市規則規定的情況下)行使貸款贖回權。

利基股東特別大會及股東名冊

利基股東特別大會將於二零二三年一月十三日舉行，以供利基獨立股東考慮及酌情批准投資協議及其項下擬進行的交易。根據上市規則的規定，利基股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

董事會函件

利基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(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席利基股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，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利基於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

隨函附奉利基股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席利基股東特別大會及於會上投票，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利基於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於利基股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席利基股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。

利基股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。惠記(為利基及路勁的主要股東)及其聯繫人將於利基股東特別大會上就批准投資協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。由於單偉彪先生於最後實際可行日期持有23,649,000股路勁股份(佔路勁已發行股份約3.16%)、249,424,078股惠記股份(佔惠記已發行股份約31.45%)及123,725,228股股份(佔已發行股份約9.96%)，故根據上市規則第2.15條，彼亦將於利基股東特別大會上就批准投資協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事何大衛先生、林李靜文女士、盧耀楨先生及吳芍希女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就投資協議的條款向利基獨立股東提供意見。獨立董事委員會根據獨立財務顧問意見作出的推薦建議載於本通函第18至19頁的獨立董事委員會函件。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就投資協議的條款向獨立董事委員會及利基獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見載於本通函第20至45頁的獨立財務顧問函件。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

董事會函件

推薦建議

綜合考慮獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(分別載於本通函第18至19頁及20至45頁)以及上述所有其他因素，董事(包括獨立非執行董事)認為投資協議的條款(包括但不限於轉讓事項、路勁承擔、貸款贖回權及平衡交易的條款)符合一般商業條款，該等條款屬公平合理並符合利基及其股東的整體利益。因此，董事建議利基獨立股東投票贊成將於利基股東特別大會上提呈的決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
利基控股有限公司
公司秘書
張錦泉
謹啟

二零二二年十二月二十三日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就投資協議及其項下擬進行之交易致利基獨立股東之推薦意見，以供載入本通函。



敬啟者：

主要及關連交易 –
建議透過轉讓事項及路勁承擔組建合營企業

吾等謹提述利基於二零二二年十二月二十三日致股東之通函(「通函」)，本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所定義者具有相同之涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就投資協議及其項下擬進行交易之條款向利基獨立股東提供意見，有關詳情載於通函。博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及利基獨立股東提供意見。獨立財務顧問之意見詳情連同其所考慮之主要因素及理由載於通函第20至45頁所載之「獨立財務顧問函件」。另亦請閣下垂注通函內之「董事會函件」及通函附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之意見及在其函件中所述其所考慮之主要因素及理由及其意見，吾等認為，就利基獨立股東而言，投資協議(儘管並非於利基集團日常及一般業務過程中訂立)及其項下擬進行之交易(包括轉讓事項、路勁承擔、貸款贖回權及平衡交易)均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合利基及股東之整體利益。因此，吾等建議利基獨立股東投票贊成將於利基股東特別大會上提呈有關投資協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位利基獨立股東 台照

代表
利基控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
何大衛
林李靜文
盧耀楨
吳芍希
謹啟

二零二二年十二月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及利基獨立股東之意見函件全文，當中載列其就投資協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及利基獨立股東之推薦意見，以供載入本通函。

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

香港灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

主要及關連交易 – 建議透過轉讓事項及路勁承擔組建合營企業

緒言

謹此提述吾等就投資協議及其項下擬進行的交易獲委聘為獨立董事委員會及利基獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於利基向股東發出日期為二零二二年十二月二十三日之通函（「通函」）中之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年十月六日（交易時段後），利基及惠記聯合公佈，路勁、利基、耀貴及啟智就該項目的發展訂立關於耀貴與啟智組建「合營企業」的投資協議。投資協議規定(i)耀貴已同意出售及轉讓，而啟智已同意購買及接受轉讓銷售股份及銷售貸款；(ii)耀貴已同意提供路勁承擔；及(iii)啟智具有貸款贖回權，該權利獲行使後，耀貴可要求進行若干平衡交易。於完成後，項目公司將分別由耀貴及啟智擁有80%及20%權益，並將繼續為路勁的附屬公司。

惠記為利基的主要股東。於最後實際可行日期，惠記（透過其附屬公司）擁有721,235,033股股份，佔已發行股份約58.08%。因此，根據上市規則，惠記為利基的主要股東，因而為利基的關連人士。於最後實際可行日期，惠記（透過其附屬公司）擁有336,608,428股路勁股

份，佔路勁已發行股份約44.92%。因此，根據上市規則，路勁及耀貴為惠記的聯繫人及利基的關連人士。因此，根據上市規則，投資協議項下擬進行的若干交易構成利基的關連交易。

就利基而言，由於透過轉讓事項及路勁承擔組建有關該項目「合營企業」的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故投資協議項下擬組建「合營企業」構成利基的一項主要及關連交易，因此須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

利基將於行使任何貸款贖回權前，就適用上市規則第14A.79條的有關行使所產生的平衡交易遵守上市規則第十四A章的規定。

惠記(為利基及路勁之主要股東)及其聯繫人將於利基股東特別大會上就批准投資協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。由於單偉彪先生於最後實際可行日期持有23,649,000股路勁股份(佔路勁已發行股份約3.16%)、249,424,078股惠記股份(佔惠記已發行股份約31.45%)及123,725,228股股份(佔已發行股份約9.96%)，故根據上市規則第2.15條，彼亦將於利基股東特別大會上就批准投資協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由獨立非執行董事(即何大衛先生、林李靜文女士、盧耀楨先生及吳芍希女士)組成之獨立董事委員會已根據上市規則成立，以就投資協議的條款向利基獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等推薦意見時，吾等依賴通函所載或所述資料及事實，以及董事及利基高級管理層作出或提供之陳述。

董事於通函附錄六所載責任聲明中聲明，彼等對通函所載資料及作出之陳述之準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事項，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函所載或所述有關資料及董事作出之陳述於作出時均為真實及準確，且於利基股東特別大會日期仍如此。吾等並無理由懷疑董事及利基高級管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知，並相信通函並無遺漏任何重大事實。

為達致知情見解、合理依賴通函所載資料之準確性以及為吾等之推薦建議提供合理依據，吾等認為，吾等已採取合理步驟並審閱充足的資料，包括但不限於投資協議、通函附錄五所載永利行評值顧問有限公司（「估值師」）編製之該地塊之物業估值報告（「估值報告」）、通函附錄二所載項目集團之會計師報告、利基與惠記日期為二零二二年十月六日有關投資協議之聯合公佈、利基截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（「二零二一年年報」）以及利基截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二二年中期報告」）。然而，吾等並無對董事及／或利基高級管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對路勁、利基、耀貴、啟智及項目集團或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人之業務、事務或前景進行任何形式之深入調查。

獨立性聲明

吾等與路勁、利基、耀貴、啟智及項目公司或彼等各自核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年，根據(i)利基與惠記就二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間持續出售及採購混凝土所訂立日期為二零二零年十一月十一日之框架協議；及(ii)利基與惠記就二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間持續出售及採購混凝土所訂立日期為二零二二年十一月三十日之框架協議，吾等獲委聘為利基之獨立財務顧問。除上述交易及是次就投資協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等並未與利基、投資協議項下擬進行交易之交易對手或彼等各自核心關連人士或聯繫人有任何其他關係或於其中擁有權益，且吾等並未擔任利基其他交易之獨立財務顧問，而可能被合理視作影響吾等於上市規則項下定義之獨立性。因此，吾等認為，吾等合資格就投資協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

主要考慮因素及理由

於就投資協議及其項下擬進行的交易達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A) 訂立投資協議的背景及理由

(i) 利基集團之主要業務

利基為一家投資控股公司，其集團公司主要在香港及中國從事承接建造工程項目，並從事環境及廢物處理，以及海事工程。啟智主要從事投資控股。

獨立財務顧問函件

(ii) 利基集團之財務資料

下文載列利基集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年之經審核綜合財務資料以及利基集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料之概要，乃分別摘錄自二零二一年年報及二零二二年中期報告。

服務的類別	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
	百萬港元			
— 建築合約	7,566.8	9,912.6	4,630.7	5,750.4
— 污水處理廠營運	35.1	57.5	27.3	27.5
— 蒸氣燃料廠營運	26.5	59.9	19.8	55.1
總收入	<u>7,628.4</u>	<u>10,030.0</u>	<u>4,677.8</u>	<u>5,833.0</u>
毛利	688.6	739.6	342.4	487.1
毛利率	9.0%	7.4%	7.3%	8.4%
利基擁有人應佔溢利	<u>440.9</u>	<u>294.5</u>	<u>147.4</u>	<u>199.2</u>
				於
				二零二二年
				六月三十日
				百萬港元
非流動資產				1,140.2
流動資產				<u>5,591.7</u>
				6,731.9
流動負債				4,765.0
非流動負債				<u>57.5</u>
				<u>4,822.5</u>
資產淨值				<u>1,909.4</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財年」)

利基集團於二零二一年財年錄得收入約10,030,000,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年財年」)約7,628,400,000港元增加約31.5%。根據二零二一年年報，該收入增長乃主要由於(i)土木工程部的營業額增加超過15%，達到53億港元；及(ii)樓宇建築部的營業額增加約75%，達到42億港元，帶動建築工程的營業額增加約2,345,800,000港元。

儘管收入增加31.5%，但由於毛利率由二零二零年財年約9.0%減少至二零二一年財年約7.4%，二零二一年財年毛利僅增加約51,000,000港元，反映二零二一年財年新項目的市場競爭激烈。

於二零二一年財年，利基集團錄得利基擁有人應佔溢利約294,500,000港元，較上一年減少約146,400,000港元或33.2%。根據二零二一年年報，儘管營業額增加，但溢利有所減少，主要是由於：(i)二零二零年收到的116,000,000港元政府補貼屬一次性；(ii)考慮市值下跌及應計利息收入在內後，中國房地產債券投資錄得淨虧損54,000,000港元；及(iii)動用稅務虧損的時間差異導致稅務支出增加三倍。

截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)

利基集團於二零二二年上半年錄得收入約5,833,000,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)約4,677,800,000港元增加約24.7%。經參考二零二二年中期報告，該增加與二零二一年財年以來手上尚未完成的工程數目呈上升趨勢一致。然而，管理層認為，營業額的增長率實際低於預算，概因第五波新型冠狀病毒疫情令多個建築地盤須於二零二二年上半年間歇關閉。

於二零二二年上半年，利基集團錄得毛利約487,100,000港元，較上一年增加約42.3%。該增加主要是由於收入增加以及毛利率由二零二一年上半年約7.3%提高至二零二二年上半年約8.4%，此乃主要由於來自數個項目的重大貢獻，有關項目的主要額外工程已完工並產生合理利潤。毛利增加部分被透過損益計量的金融資產之公平值減少所抵銷。因此，利基於二零二二年上半年錄得利基擁有人應佔溢利約199,200,000港元，較上一年錄得之約147,400,000港元增加約35.1%。

於二零二二年六月三十日，利基集團之資產總值約為6,731,900,000港元，主要包括(i)合約資產約2,674,800,000港元；(ii)銀行結存及現金約1,721,900,000港元；(iii)應收賬款、按金及預付款項約696,800,000港元；(iv)物業、廠房及設備約513,900,000港元；及(v)無形資產約349,000,000港元。於二零二二年六月三十日，利基集團之負債總值約為4,822,500,000港元，主要包括(i)應付賬款及應計費用約3,598,600,000港元；(ii)合約負債約569,100,000港元；及(iii)銀行貸款約371,900,000港元。於二零二二年六月三十日，利基集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別約826,700,000港元及約1,909,400,000港元。

(iii) 有關項目集團及該項目的背景資料

項目公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，通過其全資附屬公司全資擁有發展公司。發展公司為該項目的發展商，亦是管理公司的100%控股公司。

發展公司乃為開發該地塊而成立，於二零一一年獲得深圳市規劃和國土資源委員會的安置及發展項目規劃批復。其註冊資本為人民幣50,000,000元，已悉數繳足。路勁集團自二零一四年四月起分階段收購發展公司。發展公司自二零一九年起列作路勁的全資附屬公司入賬。發展公司的賣方為獨立第三方，並非惠記或利基的關連人士。路勁集團對發展公司的原收購成本為人民幣550,000,000元。每項收購價格均與賣方公平磋商後釐定。路勁集團根據其內部估值及有關項目投資及開發成本總額的評估、預計開發時間表及銷售價，同意其收購價格，符合其於物業發展項目投資的慣常做法。成立管理公司的目的及其目前業務為管理該地塊上現有的住宅發展項目(將被拆除)。除發展公司及管理公司外，項目集團其他成員公司均為投資控股公司。

該項目為該地塊上一個名為海濤花園的城市重建項目，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，於一九八零年代興建。該項目涉及合共58棟住宅樓宇及部分商業設施的拆遷安置，發展地塊面積為44,339.4平方米(規劃建築面積242,980平方米)，以及其後重新開發該地塊。根據目前的發展計劃，待取得相關監管批准後，該項目涉及一個新的物業發展項目，其中223,780平方米建築面積作住宅用途，12,600平方米建築面積作商業用途，及6,600平方米建築面積作配套公共設施用途。

於二零二二年八月十五日及於最後實際可行日期，發展公司已就安置目的與該地塊上1,282名業主中的95%以上(覆蓋總建築面積的95%以上)訂立合約。發展公司因而可獲得當地區政府協助與餘下業主就安置條款進行調解，如無法達成調解，當地政府將行使收回權並向發展公司出售收回物業。發展公司於取得該地塊上現有物業所有業主的物業權益後(且在其城市重建方案仍然有效、重建項目仍為深圳市規劃和國土資源局發展計劃的一部分及合資格作為發展商所需的所有材料已提交予相關政府部門的情況下)，便可申請成為該項目的發展商(實施主體)。於拆除該地塊上的現有樓宇並註銷該等樓宇的物業登記後，該項目的發展商可正式為該項目申請相關規劃及施工批准，並與有關國有土地當局訂立土地使用權出讓合同，當中將載明就建議開發項目應付的地價(包括增加容積率)。根據適用的中國法律，與土地行政主管部門訂立土地使用權出讓合同，並按照其項下規定支付地價及契稅後，該項目發展商取得該地塊的土地使用權並無重大法律障礙。因此，於最後實際可行日期，董事並無預見發展公司成功成為該項目發展商及取得該地塊的土地使用權方面存在任何重大障礙，且董事注意到這與路勁董事的意見一致。項目集團計劃於二零二三年底前開始拆遷及建設工程，並於二零二五年預售該項目住宅單位。項目集團無權就拆除現有樓宇及安置該地塊的業主獲得任何補償。

該地塊地理位置優越，東南側臨海及於西陞一路之隔設有公園設施。該地塊毗鄰購物中心、五星級酒店、零售商店、學校及醫院，以及連接中國內地及香港的沙頭角邊境口岸。其亦坐擁通往深圳、羅湖及香港之中央商務區的公共交通網絡，如巴士及地鐵。預期附近的其他城市重建項目亦將有助於提升該地區的檔次及吸引力，並預期該區的人口將會增加。

(iv) 項目集團之財務資料

財務表現

下文為項目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各年以及截至二零二二年八月三十一日止八個月(「往績記錄期」)之經審核財務業績概要，乃摘錄自通函附錄二所載項目集團之財務資料。有關項目集團之管理層討論及分析之詳情載於通函附錄三。

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	758	143	5	—
毛虧	(2,769)	(3,199)	(3,288)	(1,451)
其他收入				
(包括利息收入)	246	271	2,962	3,952
除稅前(虧損)/溢利				
淨額	(3,611)	(4,595)	(3,095)	441
除稅後(虧損)/溢利				
淨額	(3,611)	(4,595)	(744)	441

誠如通函所披露，於往績記錄期間，項目集團正在收購該地塊的餘下物業權益，且尚未開始該地塊的建設工程。因此，於往績記錄期間，項目集團尚未從物業銷售產生任何收入，惟透過提供物業管理服務收取收入並產生管理服務成本、其他收入及行政費用。項目集團於往績記錄期間的收入及開支並不重大。

於往績記錄期間，項目集團的收入主要來自物業管理服務。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，項目集團分別錄得虧損淨額約3,600,000港元、4,600,000港元及700,000港元，而截至二零二二年八月三十一日止八個月項目集團確認溢利淨額約400,000港元。誠如上表所述，物業管理服務所產生之收入呈下降趨勢，由二零一九年約800,000港元減少至截至二零二二年八月三十一日止八個月的零，此乃由於該地塊越來越多現有物業在其安置工作中被騰空並出售予項目集團。截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，往績記錄期的其他經營開支(主要包含慈善捐款、辦公室設施開支、銀行及其他稅費等)超過項目集團唯一的收入。截至二零二二年八月三十一日止八個月，項目集團錄得小幅溢利淨額約400,000港元，主要是由於發展公司為確保解除按揭以便於完成向項目集團轉讓該地塊現有物業而向該等物業的擁有人墊付資金產生的利息收入增加。

獨立財務顧問函件

財務狀況

下文載列項目集團於二零二二年八月三十一日之經審核財務狀況概要，乃摘錄自通函附錄二所載項目集團之財務資料。

	於 二零二二年 八月三十一日 百萬港元
資產	
物業存貨	3,117.1
其他資產	192.6
資產總值	3,309.7
負債	
應付關連人士款項	2,134.3
銀行借貸	1,177.1
其他負債	6.9
負債總值	3,318.3
負債淨值	8.6

於二零二二年八月三十一日，項目集團錄得資產總值約3,309,700,000港元，主要包括賬面值為3,117,100,000港元的開發中待售物業。有關賬面值主要包括土地成本、安置／拆遷賠償成本、設計成本及其他動工前的前期成本、資本化借貸成本及開發相關開支。截至二零二二年八月三十一日，項目集團的其他資產主要包括(i)應收物業擁有人貸款約126,000,000港元；及(ii)銀行結存及現金約58,000,000港元。

於二零二二年八月三十一日，項目集團的負債總值約為3,318,300,000港元。項目集團截至二零二二年八月三十一日的主要負債包括(i)結欠路勁集團本金金額約為2,134,300,000港元的股東貸款及銀行貸款總額(包括短期及長期銀行貸款)約1,177,100,000港元。於二零二二年八月三十一日，結欠路勁集團的股東貸款及銀行貸款主要用於撥付與該地塊有關的安置。

(v) 訂立投資協議之理由及裨益

發揮合作夥伴關係的助益及促進投資組合多元化

如二零二一年年報及二零二二年中期報告所述，建造業是利基集團的核心業務，佔集團營業額的98%以上，而絕大部分業務都在香港。雖然利基集團專營建築工程(包括土木工程、建築工程及商住建築工程)，利基集團亦不時考慮不同投資機會，包括但不限於在香港以外不同地區進行物業投資及發展，以帶來額外投資回報，拓寬其收入來源及分散風險。

利基集團多年來一直從事物業投資及發展業務。於二零一七年七月，利基集團與惠記一間全資附屬公司投資於一間合營企業獅貿環球有限公司。該合營企業乃利基集團與一名獨立第三方共同成立，於美利堅合眾國持有一項住宅物業以作租賃及資本升値之用。於二零一八年八月，利基集團與其他兩名獨立第三方於馬來西亞成立從事物業發展活動的另一間合營企業Ruyi Residence Development Sdn. Bhd. (「**Ruyi Residence**」)。於二零二二年三月，利基集團進一步向一名獨立合營企業夥伴收購Ruyi Residence的權益，而Ruyi Residence成為利基集團的非全資附屬公司。誠如利基管理層所告知，利基之策略為物色合適的投資機會，以提高其股東的回報。

經參考董事會函件，根據投資協議條款進行的投資為利基集團提供了契機，透過納入該項目以擴大其物業項目投資組合、善用路勁於住宅物業開發及銷售方面的專長以及銷售位於粵港澳大灣區及中國其他地區的項目為股東創造回報。

利基集團主要於香港從事建築業務，而路勁則主要於中國及香港從事物業發展及投資。考慮到(a)路勁於中國進行物業發展及投資的豐富經驗及專長；(b)路勁乃利基集團值得信賴及可靠的業務合作夥伴；(c)利基集團的整體業務策略為不斷尋求其他業務或投資機會以獲得更具吸引力的回報，並促進其業務組合多元化；及(d)該項目的前景，吾等同意利基的意見，認為訂立投資協議(i)令利基集團可受惠於路勁的專長及經驗，以擴展其於中國的業務；及(ii)為利基集團提供機會以促進其盈利及業務組合多元化，並提高股東回報。

深圳房地產行業之前景

該項目為該地塊上的城市重建項目，位於深圳市鹽田區。該項目位於學校、醫院及商業綜合體附近的住宅開發區，通往深圳及香港的交通便利，從鹽田區往羅湖口岸及福田中央商務區車程約40分鐘。項目集團計劃於二零二三年底前開始拆遷及建設工程，並於二零二五年預售住宅單位。

如估值報告所述，該地塊位於沙頭角的沿海地帶。沙頭角區位於鹽田區西北部，總面積為1.49平方公里。目前，沙頭角總人口約為20,247人，由於區內有多個新住宅發展項目正在規劃中，預計人口將會增加。項目地處設施完善的港口生活區，周邊有住宅發展項目、公園、零售、學校及其他公共設施。住宅附近包括高層公寓及低層別墅。20年以下房齡的住宅物業平均價格約介乎每平方米（「每平方米」）人民幣50,000元至人民幣80,000元。該地塊緊鄰裙樓零售及街邊商店。每月平均零售租金約介乎每平方米人民幣100元至人民幣300元。另有一個佔地約100,000平方米的大型購物中心，步行即可到達。該地塊交通條件優越，搭乘公共交通（包括巴士及地鐵）便可輕鬆抵達。該地塊位於深圳地鐵2號線沙頭角站與海山站之間，步行即可到達。同時，該地塊距沙頭角邊境口岸約800米，可謂近在咫尺。

第一太平戴維斯（中國）（「第一太平戴維斯」）於二零二二年五月發佈之《深圳住宅二零二二年第一季度報告》指出，於二零二二年第一季度，深圳一手住宅全市成交價按季（「按季」）下跌17.2%至均價每平方米人民幣71,375元，而一手商品住宅物業之新增供應按季下降88.2%及按年（「按年」）下降63.1%至293,018平方米，二零二二年第一季度僅有6個項目取得登記及發售許可。根據第一太平戴維斯分別於二零二二年八月及十一月發佈之《深圳住宅二零二二年第二季度報告》及《深圳住宅二零二二年第三季度報告》，隨著深圳市政府持續致力於穩定住宅物業市場發展，加上中國央行於二零二二年五月將五年期貸款市場報價利率由4.90%下調至4.75%，並於二零二二年八月進一步下調至4.30%，為中國所有一線城市當中之最低水平，物業發展商於二零二二年第二季度及二零二二年第三季度更加積極地將新項目推出市場。於二零二二年第三季度，全市一手商品住宅物業之新增供應按季激增54.8%至2,000,000平方米，並有19個項目取得項目登記及發售許可。於二零二二年第三季度，儘管深圳一手住宅全市成交價持續下跌，但跌幅已按年收窄至7.6%至均價每平方米人民幣68,848元。第一太平戴維斯預測，由於供應擴大，加上大量旨在提振市場信心之扶持政策陸續出台，交易活動會再度增多。

此外，Cushman & Wakefield plc (China) (「戴德梁行」)於二零二二年七月所發佈之《常態化防控後的復甦－中國房地產市場展望和機遇》指出，中國政府出台了一攬子經濟刺激措施，包括減稅、發放消費券以鼓勵消費以及下調房貸利率以提振國內投資和增強消費信心，中國仍然是國內外企業的重要市場。戴德梁行認為，短期內，部分企業會遇到經營困難，但長期來看，隨著經濟復甦，業務將恢復正常。此外，第一太平戴維斯認為，相較過去五年(二零一七年至二零二一年)之全年成交面積平均為4,400,000平方米，而現時新增供應之規模仍不足以滿足購買需求，並相信深圳一手住宅物業市場之成交量及售價應會於二零二二年的餘下時間內再度上升。

根據BNN Bloomberg於二零二二年十一月十三日發佈的文章《中國房地產行業16條救市方案》(China's 16-Point Plan to Rescue Its Ailing Property Sector)，監管部門致力促進行業「平穩健康發展」，因此中國已出台全面的救市計劃以穩定其房地產市場。銀行業監管機構及央行發佈一套16條內部指令，為處境困難的行業提供流動性支持，包括但不限於(i)允許發展商於未來半年內到期的未償還銀行貸款及信託貸款多展期一年；(ii)鼓勵信託公司為發展商的項目併購、租賃住房及商業養老地產提供金融支持；(iii)提供專項貸款以確保房地產項目的交付；(iv)為面臨施工延誤的住宅項目的主要貸款人提供額外金融支持；(v)提供更多時間以便滿足要求，「暫時」放寬銀行向房地產發展商發放貸款的限制；(vi)支持地方政府因地制宜，「合理」設定首付比例和貸款利率下限，滿足剛性和改善性住房需求，優化新市民首套住房的購房規則。

鹽田區是大灣區唯一與香港水陸相連的地區，是目前大灣區經濟發展最為活躍的區域之一。香港商報於二零二二年九月六日刊登的新聞報導指出，鹽田區於二零二二年上半年保持GDP增速5.2%，在深圳十區中位列第四。根據深圳市鹽田區人民政府於二零二二年四月二十六日發佈的《鹽田2022年國民經濟和社會發展計劃》，鹽田致力通過完善社會保障體系、辦好人民滿意的教育、提升醫療服務水平、打造文明友好型城區及擴大優質公共服務供給，高質量全面建成宜居宜業宜遊的現代化國際化創新型濱海城區。此外，根據文匯報於二零二二年六月七日刊登的文章，鹽田區今年將加快建立一體化開發深港沙頭角區(「合作區」)(沙頭角位

於鹽田區西南部，處於合作區的前沿)之區域合作機制，全力打造沙頭角深港國際旅遊消費合作區。到二零二五年，合作區海陸空軌重點設施建設取得重要進展，隨心出行、暢通無阻的深港東部(含鹽田)立體綜合交通體系基本形成。

儘管近期中國房地產市場低迷，吾等認為從整體上看該項目的相關風險相對低於中國的其他房地產項目，原因如下：

- (a) 該項目位於沙頭角，靠近香港邊境，預計將受惠於中央政府頒佈的大灣區計劃；
- (b) 儘管中國房地產市場尚未回暖並可能繼續波動，但有跡象表明，在中央政府政策(例如減稅、下調房貸利率、延長發展商的未償還貸款期限及提供專項貸款，以及「暫時」放寬對銀行貸款的限制)的支持下，市場開始企穩；
- (c) 據《環球時報》於二零二二年四月十一日指出，深圳的GDP(包含該項目所在地沙頭角)於二零二一年約為人民幣3萬億元，按年增長約6.7%，在中國所有主要城市中位列第三，並將二零二二年的GDP增長目標定為6%。因此，吾等認為長期來看，深圳的住宅物業需求相當強勁；及
- (d) 該項目最初由路勁集團於二零一四年收購，其於過去八年內一直購買該地塊上的現有物業。直至最後實際可行日期，項目集團已成功收購該地塊上95%以上的現有物業。根據項目公司的估計，其有望於二零二三年收購該地塊上所有現有物業並開始拆除。利基於現階段投資該項目，能夠降低與收購該地塊上所有現有物業所需時間相關的不確定性及風險，這意味著縮短該項目的投資期限。

吾等的觀點

經考慮(i)管理層對該項目以及鹽田區及深圳市整體物業市場前景持積極看法；(ii)如上文所述，吾等認為深圳房地產市場相當穩健；(iii)路勁在中國房地產發展方面的豐富經驗及出色往績，是可靠的合營夥伴；(iv)該項目是利基集團擴展其投資組合的良機；(v)計劃於二零二五年預售物業，從而提供充足的開發時間，以待市場復甦；及(vi)投資協議的條款(如下文所述)，吾等同意董事的意見，認為訂立投資協議及其項下擬進行的交易(儘管並非於利基集團日常及一般業務過程中訂立)符合利基及股東之整體利益。

B) 投資協議的主要條款

投資協議的主要條款載列如下。

- 日期 : 二零二二年十月六日
- 訂約方 : (1) 耀貴
(2) 啟智
(3) 路勁(作為耀貴於投資協議項下責任的擔保人以及項目公司贖回責任的擔保人)
(4) 利基(作為啟智於投資協議項下責任的擔保人)
- 轉讓事項代價 : 代價為 800,015,700 港元，其中 15,700 港元歸屬於銷售股份(為銷售股份成本)，而 800,000,000 港元歸屬於銷售貸款。代價於完成時須以現金支付。
- 轉讓事項的先決條件 : 投資協議訂約方達致完成的責任須待董事會函件所載若干條件獲達成後，方告作實。

根據投資協議的條款，董事會函件所載先決條件均不可豁免。於最後實際可行日期，先決條件均未獲達成。
- 完成轉讓事項 : 完成將於先決條件達成日期後第三個營業日(或訂約方可能書面協定的較後日期)達致。
- 項目公司的業務 : 該項目的開發(包括拆除該地塊上的樓宇以及安置該地塊上土地及／或樓宇的擁有人)、銷售該地塊的單位以及管理已完成的發展項目及完全附屬於此的其他活動，合營方之間另有協定者除外。
- 貸款贖回權 : 啟智具有貸款贖回權，可要求項目公司(i)於緊接完成一週年之前當日償還應付啟智的銷售貸款本金金額最多 50%；及(ii)於二零二五年二月二十八日(或倘該兩個日期任何一天並非營業日，則為下一個營業日)償還最高為應付啟智的股東貸款餘額。

獨立財務顧問函件

贖回價為使用下列公式計算的金額：

$$P + [P/L \times (E - S) \times 20\%]$$

其中

P = 因貸款贖回權獲行使所贖回銷售貸款的本金金額

L = 銷售貸款的本金金額

E = 項目公司於根據投資協議條款送達相關贖回通知日期前三個曆月內其中一日的綜合資產淨值，而該項目包含的物業存貨按同日的市值計價。該等物業的「市值」為獨立物業估值師就此而出具的估值報告中訂明的金額，倘項目集團尚未獲得該地塊的有效所有權，則按該等物業根據不優於通函內所載該地塊估值報告所採納的假設計算的指示性市值；

S = 通函內所載項目公司的會計師報告所示項目公司於二零二二年八月三十一日的綜合資產淨值，

惟倘(E - S)的金額小於零，則其應視為零。

平衡交易

:

在贖回後的任何時候，耀貴須通過下列方式進行平衡交易：(i) 要求啟智以每股應佔銷售股份成本將其於項目公司的部分或全部股份轉讓予耀貴；或(ii) (倘啟智未能即時(且無論如何於五個營業日內)按照耀貴的要求進行有關轉讓) 要求項目公司以面值向耀貴發行額外股份，以使在各情況下，將啟智於項目公司的股權比例削減至相當於啟智股東貸款當時未償還的本金餘額對4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)的比例。

投資者權利 : 只要(i)啟智向項目公司提供的股東貸款佔當時未償還股東貸款總額不少於20%；及(ii)啟智仍然是利基的附屬公司，則(其中包括)：

- (a) 啟智有權於項目公司董事會委任及罷免一名董事(倘該董事會將包括不少於五名董事)；及
- (b) 啟智將擁有對項目集團的慣常知情權，並對項目公司的股本變動或股份發行(平衡交易除外)、處置項目集團任何成員公司或該項目的任何權益及／或任何借款或設立產權負擔(任何存續擔保、任何項目融資及就有關項目融資設立的產權負擔及／或與出售或預售已開發單位有關的處置除外)，對項目公司的業務或其章程文件作出變動、將項目集團任何成員公司清盤以及並非按公平原則進行的關聯方交易擁有否決權。

終止 : 於完成前，(i)倘一名合營方未能於最後截止日期或之前達成任何先決條件，則投資協議將於該日結束時終止；或(ii)倘任何合營方未能遵守其完成責任，或倘一名合營方嚴重違反於投資協議中作出的聲明及保證，則另一名合營方可以向該合營方發出書面通知的方式終止投資協議。

於完成後，倘一名合營方被清盤、解散、破產或無力償債、與債權人就其大部分資產進行任何債務重整協議、重組或債務償還安排，則屬嚴重違反其於投資協議項下的責任，或(僅就耀貴而言)對項目集團強制執行存續擔保，則其他合營方可通過發出三十天書面通知終止投資協議。此外，非違約合營方有權：

- (a) (倘啟智違約)耀貴可要求啟智出售其於項目公司的股份，並將其於項目公司的股東貸款轉讓予耀貴，價格為於相關時間以啟智持有的相關股份應佔的銷售股份成本以及項目公司結欠啟智的股東貸款本金金額；或

- (b) (倘耀貴違約)啟智可要求耀貴購買啟智於項目公司的股份，並將其股東貸款轉讓予耀貴，價格為於相關時間該等股份應佔的銷售股份成本及股東貸款的贖回價。

任何該等轉讓均須符合當時適用於路勁、惠記及／或利基(視情況而定)的上市規則規定。

投資協議亦將於任何合營方不再持有項目公司任何股份當日或通過決議案將項目公司清盤當日或以其他方式委任清盤人當日終止。

C) 投資協議之主要條款評估

(i) 代價評估

代價為800,015,700港元，其中15,700港元歸屬於銷售股份(為銷售股份成本)，而800,000,000港元歸屬於銷售貸款。代價於完成時須以現金支付。代價由投資協議訂約方公平磋商後釐定。如董事會函件所述，於釐定代價時，利基已考慮(i)項目公司於二零二二年八月三十一日歸屬於銷售股份的未經審核綜合虧損淨額；(ii)銷售股份的名義及繳足股本；(iii)銷售貸款的本金金額；(iv)由於該項目仍處於安置及拆遷階段，發展公司尚未獲得該地塊的有效業權或就該項目簽署土地出讓合同，因此獨立估值師並無賦予該地塊任何商業價值；(v)下文「有關項目集團及該項目的資料」所述該項目的發展計劃(包括其預計資金需求)；及(vi)路勁集團及利基集團於完成後於項目公司的擬定80:20股權。

於評估銷售股份及銷售貸款代價之公平性及合理性時，吾等已考慮(其中包括)下列因素：

- (a) 銷售股份之代價15,700港元相當於項目公司於二零二二年八月三十日按等額基準計算之名義及繳足股本總額(即10,000美元)之20%；
- (b) 銷售貸款之代價800,000,000港元相當於項目公司按等額基準計算之已承諾股東貸款總額4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)之20%份額；
- (c) 該項目發展之估計資金需求(如下文所述)；及

- (d) 如估值報告所載，基於項目公司已取得該地塊之土地使用權而計算之該地塊經評估指示性市值為人民幣3,950,000,000元(假設已支付地價約人民幣584,000,000元)，而取得該地塊之土地業權之估計總成本(「估計土地成本」)約為人民幣3,537,000,000元，包括截至二零二二年八月三十一日產生之成本約人民幣2,327,000,000元(不包括財務成本)、收購該地塊上現有物業擁有人之餘下物業權益之估計安置賠償成本、估計土地契稅以及估計地價。

作為吾等對代價評估之盡職審查之一部分，吾等已就估值師及估值報告開展以下工作：

(a) 估值師的工作範疇及資歷

吾等已向估值師查詢彼等的獨立性，且估值師確認彼等為利基集團、路勁集團、惠記集團及彼等各自的關連人士的獨立第三方。估值師亦向吾等確認，彼等並不知悉其與利基集團、路勁集團、惠記集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，而該等關係或利益將合理被視為影響其擔任利基之估值師之獨立性。吾等亦已審閱關於估值師的資質、經驗及專業知識的支持文件並就此與估值師進行討論。吾等注意到估值師具有進行估值所需之相關專業資質，而負責估值之人士於為各行業的廣泛項目提供估值服務方面擁有逾10年經驗，包括但不限於在中國及香港從事物業估值、物業發展及投資估值。根據吾等進行的審閱工作，吾等信納估值師具備合適資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，以稱職地編製評估。此外，吾等亦已審閱估值師的委聘條款，並注意到估值師的工作範圍就所需發表的意見而言為合適，亦無任何可能對估值師於估值報告中所作出的保證程度造成不利影響的工作範圍限制。

(b) 估值方法

誠如估值師所告知，鑒於深圳周邊地區類似用途的可獲得單位售價相對充足及透明，故直接比較法(市場法)被視為評估該地塊市值之適當方法。此外，估值師亦已考慮各種方法對該地塊的性質及情況的相對優缺點。其他估值方法(包括成本法及收益法)被認為就估值而言並不恰當，原因為(i)成本法並無直接納入該地塊貢獻經濟利益的資料，更適合用於作特定用途的物業估值；及(ii)收益法依賴多項主觀假設，且需要詳細的營運資料，而鑒於其上的樓宇

尚未拆除且尚未開始重新開發，評估該地塊的未來經濟利益可能遭遇困難。因此，估值師認為，採用市場法並參考深圳類似物業對該地塊進行估值屬正常市場慣例。經考慮上述事實及情況，吾等認為市場法是確定該地塊市值的常用及合理方法。

(c) 估值基準及假設

吾等注意到，該地塊的估值乃基於以下各項假設：(i) 已取得該地塊的所有必需法定批准；(ii) 該地塊的土地使用權將予授出作住宅及商業用途，土地使用權期限分別為70年(住宅)及40年(商業)；及(iii) 該地塊應向政府支付的估計地價約人民幣584,000,000元已於估值日期悉數繳付(地價乃根據中國法規訂明的規定公式估計)(假設之詳情載於通函附錄五所載的估值報告)。估值師對該地塊進行估值是基於該地塊將按照利基所提供之最新發展計劃發展及落成。建築成本及為完成發展項目預計所需的其他成本已考慮在內，以得出該地塊之指示性市值。估值師告知，該等假設一般用於類似性質物業的物業估值。在吾等與估值師的討論中，吾等並無發現任何主要因素導致吾等對估值中採用的該等假設的合理性產生懷疑。

吾等注意到，估值師主要透過實地檢查及管理層訪問進行盡職審查，並開展其獨立專有調查，且依賴其自行調查獲得的公開資料以及項目公司管理層提供的財務資料。為達致該地塊的估值，估值師一般首先收集及分析(i) 位於該地塊的同一地區(深圳市鹽田區)；及(ii) 與該地塊土地用途相同之市場可資比較對象的近期交易。然後對選取的市場可資比較對象進行調整，以反映市場可資比較對象與該地塊之間在(其中包括)面積、規模、性質、特點及地點等方面的差異，並進行分析及衡量各物業的優缺點，以作出公平的市值比較。該地塊的估值其後乃由經調整每平方米均價乘以該地塊各擬定用途的建築面積並減去估計地價、估計建築成本及營銷成本以及預期發展商利潤後得出。

吾等已審閱估值師的工作文件，並與估值師就市場可資比較對象的甄選標準（如地點、面積、樓層、土地用途及一手物業）進行討論，以分別確定6個住宅及商業市場可資比較對象，並對面積、規模、性質及地點進行調整，以及根據要價與實際成交價之間的差額及其他相關因素進行調整。於吾等審閱估值工作文件的過程中，吾等知悉彼等採用甄選標準的基準，並認為甄選標準乃屬合理且與該地塊相關，以及確定的市場可資比較對象符合該甄選標準。經估值師確認並考慮到有關可變因素對標的可資比較物業的重要性及相關性，需作出相關調整，以消除有關可變因素對初步單位價格的影響，從而於可資比較對象之間進行更有意義的比較。整體而言，吾等認為，市場可資比較對象的甄選標準及估值師所作調整皆屬合理，符合吾等對市場慣例的理解及與確定該地塊的估值相關。

(d) 吾等對估值報告的意見

經考慮上述因素，吾等認為上文所述估值師採用的估值方法以及基準及假設皆屬合理，並符合市場慣例。

吾等對代價公平性的意見

鑒於(i)銷售股份的代價乃按項目公司名義及繳足股本的20%計算；(ii)銷售貸款的代價乃按項目公司股東貸款總額4,000,000,000港元（「股東貸款總額」）（包括銷售貸款800,000,000港元及路勁承擔3,200,000,000港元）的20%計算；(iii)股東貸款總額乃參考該項目的發展成本（於下文進一步闡述）釐定；及(iv)根據估值報告，基於項目公司已取得該地塊之土地使用權而計算之該地塊經評估指示性價值高於估計土地成本（即於二零二二年八月三十一日該地塊的經審核賬面值及為取得該地塊土地使用權而產生的估計餘下成本之和），吾等認為，投資協議項下的代價（包括銷售貸款及銷售股份）屬公平合理，並符合利基及股東之整體利益。

(ii) 項目公司的資金及路勁承擔

根據董事會函件，合營方同意，在切實可行的情況下，將先行以向銀行或金融機構尋求外部借款或融資的方式滿足項目公司的營運資金需求。耀貴已同意，待完成後，不時應項目公司董事會的要求向項目公司提供額外股東貸款，用於下列任何目的：

- (a) 為項目集團提供營運資金；

- (b) 為任何贖回提供資金；及／或
- (c) 確保在緊接償還股東貸款(任何贖回目的除外)前的未償還股東貸款與合營方當時在項目公司的股權比例相稱。

該等額外貸款在與緊隨完成後項目公司應付路勁集團的所有股東貸款合併計算時，應為路勁承擔的數額。

吾等亦從利基集團管理層了解到，路勁集團及利基集團各自按其於項目公司的股權比例以股東貸款的方式向項目公司提供財務支持。股東貸款承擔4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)為該項目的發展提供資金，包括但不限於(i)就該地塊應付政府的地價；(ii)估計安置／拆遷賠償成本、設計成本、財務成本及其他動工前的前期成本(包括估計發展成本)；及(iii)完工後預計將產生的銷售及行政成本、稅項及其他成本。誠如利基管理層所告知，預期項目公司將尋求銀行融資以滿足餘下資金需求。為完成安置及拆除工程及後續開發工程提供資金，路勁集團預算項目集團截至二零二三年十二月底及二零二五年二月底的總融資(包括外部融資)分別約為4,500,000,000港元及5,900,000,000港元。誠如利基管理層所告知，除倚賴股東貸款外，預期項目公司將尋求銀行融資以滿足餘下資金需求。

於二零二二年八月三十一日，路勁集團已向項目集團墊付本金金額約為2,134,000,000港元的股東貸款，該款項為無抵押、免息且無固定償還期限。

基於吾等對項目公司提供的項目發展成本及估值師工作文件的審閱，吾等認為，項目公司制定的資金需求(包括銷售貸款及路勁承擔)乃按合理基準制定。

(iii) 貸款贖回權

如董事會函件所述，貸款贖回權允許利基集團靈活地管理其投資組合，可在其投資後首年年底及第二年後不久透過贖回(倘啟智選擇行使其貸款贖回權)優化其組合。

根據投資協議，贖回價將基於以下兩項之和：(1)將予贖回的貸款金額；及(2)項目公司資產淨值(於贖回通知前三個月內其中一日對該地塊獨立估值作出調整後)相較項目公司於二零二二年八月三十一日的資產淨值之升值，乘以將予贖回貸款金額與股東貸款總額的比例。基於贖回價的該計算公式，利基集團基本上享有截至贖回通知前三個月之日期的所有潛在收益(透過該項目的升值)。倘並無升值或甚至該項目價值下跌，則贖回價將等同於將予贖回的貸款金額。因此，董事認為，具有潛在上升溢價(受限於估值溢價)及下行保障或至少等同於銷售貸款本金金額的贖回價對利基集團有利。

吾等認為，利基可酌情行使(行使時須遵守上市規則)的有關貸款贖回權對利基集團有利，原因是(i)倘其決定於該項目完成前變現其於項目公司的部分或全部投資，有關貸款贖回權可為資金流動提供更多靈活性；(ii)利基集團將能夠享有所有潛在「收益」(透過該項目截至贖回通知前三個月之日期的升值(如有))；及(iii)倘該項目於贖回前並無升值，贖回價至少等同於將予贖回之貸款本金金額，可為利基集團提供下行保障。

(iv) 平衡交易

根據投資協議，在贖回後的任何時候，耀貴須通過下列方式進行平衡交易：(i)要求啟智以每股應佔銷售股份成本將其於項目公司的部分或全部股份轉讓予耀貴；或(ii)(倘啟智未能即時(且無論如何於五個營業日內)按照耀貴的要求進行有關轉讓)要求項目公司以面值向耀貴發行額外股份，以使在各情況下，將啟智於項目公司的股權比例削減至相當於啟智股東貸款當時未償還的本金金額對4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)的比例。

贖回後，項目公司的股權比例將維持在股東貸款當時未償還的本金金額對4,000,000,000港元(即銷售貸款與路勁承擔的總額)的比例。吾等與利基一致認為，平衡交易可確保於貸款贖回權獲行使而贖回任何銷售貸款後，合營方之間股權與股東貸款(包括路勁承擔)的比例得以維持，因此屬公平合理。

(v) 土地使用權

根據董事會函件，鑒於(i)該項目之性質及進展(包括項目公司訂有合約以收購該地塊上95%以上業主的95%以上總建築面積之事實)；(ii)發展公司成為該項目發展商之可能性；(iii)項目公司並無取得該地塊之土地使用權證僅僅是因為處於上述安置項目階段之事實；(iv)路勁集團於中國房地產發展方面之豐富經驗及往績；及(v)通函附錄五所載估值報告內附註4所載該地塊之指示性估值；及(vi)實際上收回銷售貸款以貸款贖回權支持，而該權利由路勁擔保(其於二零二二年六月三十日擁有的綜合資產淨值超過34,800,000,000港元)，即就銷售貸款之可回收性而言，利基集團並非僅依賴項目公司之信貸風險，故董事認為，轉讓事項屬公平合理並符合利基及其股東之整體利益。

經考慮：

- (i) 發展公司已就安置目的與該地塊上1,282名業主中的95%以上(覆蓋總建築面積的95%以上)訂立合約。發展公司因而可獲得當地政府協助與餘下業主就安置條款進行調解，如無法達成調解，當地政府將行使收回權並向發展公司出售收回物業。發展公司於取得該地塊上現有物業所有業主的物業權益後便可申請成為該項目的發展商(實施主體)；
- (ii) 誠如路勁日期為二零二二年十二月二十二日有關轉讓事項的通函(「**路勁通函**」)內附錄一所披露，路勁集團擁有充足營運資金應付其自路勁通函刊發日期起計至少12個月的需求；及
- (iii) 路勁乃利基集團值得信賴及可靠的業務合作夥伴，

吾等認為，路勁集團在履行其於貸款贖回權下之責任方面之信貸風險屬可接受，且吾等與利基管理層一致認為，轉讓事項屬公平合理並符合利基及其股東之整體利益。

(vi) 投資者權利

根據投資協議，只要(i)啟智向項目公司提供的股東貸款佔當時未償還股東貸款總額不少於20%；及(ii)啟智仍然是利基的附屬公司，則(其中包括)：

- (a) 啟智有權於項目公司董事會委任及罷免一名董事(倘該董事會將包括不少於五名董事)；及
- (b) 啟智將擁有對項目集團的慣常知情權，並對若干重大企業行動(有關更多詳情，請參閱上文「B)投資協議的主要條款」一節)擁有否決權。

吾等認為，上述授予啟智的董事委任及否決權為合理的少數股權保障權利，且為類似合營企業安排的常見條款。

吾等有關投資協議主要條款之結論

經考慮投資協議的主要條款及吾等之評估(尤其是以下各項)後：

1. 銷售股份的代價相當於項目公司名義及繳足股本之20%，而銷售貸款的代價為銷售貸款的本金金額，亦相當於股東貸款總額4,000,000,000港元(包括銷售貸款及路勁承擔)之20%；
2. 根據估值報告，基於項目公司已取得該地塊的土地使用權而計算之該地塊經評估指示性價值高於估計土地成本；
3. 貸款贖回權令利基集團於該項目完成前靈活贖回部分或全部銷售貸款，而無需放棄該項目於贖回前的升值(如有)；及
4. 倘該項目未能按計劃進行以及利基集團決定在該項目完成前退出，貸款贖回權亦為利基集團提供下行保障，

吾等認為，投資協議的主要條款屬公平合理，並符合利基及股東之整體利益。

D) 潛在財務影響

(i) 盈利

於完成後，利基擁有項目公司20%之權益。預期項目公司將按權益法入賬列作於一家聯營公司之權益，而其股東貸款權益及於貸款贖回權項下的權益則將於利基集團的綜合財務報表中入賬列作按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產。

(ii) 資產淨值

如董事會函件所披露，銷售股份及銷售貸款之代價將由利基集團的內部資源結付。項目公司的財務報表於完成後將不會併入利基集團的財務報表，聯營公司及按公平值計入損益之權益增加將由銀行結存及現金減少抵銷。如通函附錄四所載之未經審核備考財務資料所示，除投資協議項下擬進行交易相關之專業費用的現金付款減少外，緊隨完成後將不會對利基集團的資產淨值產生重大影響。如董事會函件所述，該等未經審核備考財務資料乃根據利基集團預期將於完成後一週年行使貸款贖回權的保守假設而編製。就此而言，董事會將於完成後，不時檢討利基集團現有及新項目的營運資金需求以及該項目的進展，以確定行使有關貸款贖回權是否適當及符合利基及其股東的整體利益。

(iii) 資本負債水平及營運資金

於二零二二年六月三十日，利基集團之銀行結存及按金約為1,721,900,000港元，計息借貸總額為394,900,000港元，包括銀行貸款371,900,000港元及其他應付賬款23,000,000港元，資本負債比率約為20.7%。由於代價將由利基集團之內部資源結付，且將不會對利基集團的資產淨值造成重大影響，因此預計於緊隨完成後將不會對利基集團的資本負債水平產生任何影響。鑒於利基集團於二零二二年六月三十日的現金資源，吾等同意董事之意見，認為根據投資協議條款進行的投資不會對利基集團的營運資金造成重大不利影響。

考慮到(i)利基集團於二零二二年六月三十日之上述現金狀況；(ii)投資協議項下擬進行交易之潛在財務影響；及(iii)利基集團應佔項目集團之投資總額，董事認為且吾等同意，投資協議項下擬進行的交易對利基集團造成的整體潛在財務影響屬正常及可接受。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，投資協議及其項下擬進行的交易（儘管並非於利基集團日常業務過程中進行）之條款屬公平合理，符合利基及其股東之整體利益，並按一般商業條款訂立。因此，吾等推薦利基獨立股東及推薦獨立董事委員會建議利基獨立股東投票贊成將於利基股東特別大會上提呈以批准投資協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及利基獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

董事

鄭敏華

李柏熙

謹啟

二零二二年十二月二十三日

附註：鄭敏華女士自二零零三年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，而李柏熙先生於二零一三年至二零一八年及自二零二零年起為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。

1. 利基集團之財務資料

利基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年度之經審核綜合財務報表連同隨附財務報表附註，以及利基集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料連同隨附財務報表附註於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及利基網站 (www.buildking.hk)：

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報 (第 62 至 158 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041601062_c.pdf

(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第 61 至 150 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042101782_c.pdf

(iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 162 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101045_c.pdf

(iv) 截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告 (第 9 至 31 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091500549_c.pdf

2. 利基集團之財務及貿易前景

建造業是利基集團的核心業務，大部分業務都在香港。隨著香港疫情趨於穩定及政府計劃開發新界北部大都會，其中包括五條新公佈的地鐵線以及正在進行的「明日大嶼」計劃，利基集團相信其中期前景光明，並預期在未來五到十年將會有大量的新工程項目推出。

另一方面，利基集團在中國的基建投資項目近期遭遇若干挫折。儘管無錫污水處理廠的業績預計將保持穩定，但蒸汽供應項目的業績預計將喜憂參半，部分蒸汽廠預計將虧本營運，直至中國解除疫情限制措施。

3. 利基集團之債務

於二零二二年十月三十一日(即本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，利基集團有以下債務：

- (a) 應付一間中間控股公司之無抵押及無擔保款項約 18,700,000 港元；
- (b) 應付同系附屬公司之無抵押及無擔保款項約 4,100,000 港元；
- (c) 無抵押及無擔保之其他應付賬款約 23,000,000 港元；
- (d) 應付一間聯營公司之無抵押及無擔保款項約 23,200,000 港元；
- (e) 應付非控股權益之無抵押及無擔保款項約 1,100,000 港元；
- (f) 應付合營業務其他夥伴之無抵押及無擔保款項約 10,400,000 港元；
- (g) 無抵押銀行貸款約 179,800,000 港元、銀行貸款約 76,500,000 港元(以已質押存款作抵押)以及銀行貸款約 48,900,000 港元(以利基集團之污水處理收費權作抵押)。所有銀行貸款均由利基及／或其附屬公司擔保；
- (h) 租賃負債約 55,900,000 港元(以租金按金約 7,400,000 港元作抵押)；
- (i) 銀行結存約 11,400,000 港元已質押作為發放授予利基集團銀行融資之抵押；及
- (j) 有價債務證券約 122,900,000 港元已質押作為授予利基集團銀行融資之抵押。

除上文所述者或本文件另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，於二零二二年十月三十一日，利基集團並無擁有任何其他已發行或未償還、已授權或以其他方式創立但未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸及債項、銀行透支、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 對利基集團盈利以及資產及負債之影響

於完成後，利基集團於項目公司之股權將按權益法入賬列作於一家聯營公司之權益，而其股東貸款權益及於貸款贖回權項下之權益則於利基集團的綜合財務報表中入賬列作按公平值計入損益之金融資產。編製未經審核備考財務資料旨在說明投資協議項下擬進行交易之財務影響。

於二零二二年六月三十日，利基集團之未經審核總資產、總負債及淨資產分別約為6,732,000,000港元、4,822,600,000港元及1,909,400,000港元。根據未經審核備考財務資料，於完成後，經擴大集團之總資產及淨資產將分別減少至約6,728,000,000港元及約1,905,400,000港元，主要是由於將會產生與建議交易相關的估計專業費用及開支。經擴大集團之總負債將保持不變。

5. 最近期刊發經審核賬目日期後之收購事項

除轉讓事項外，自二零二一年十二月三十一日(即利基集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，利基集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購一項業務或一間公司之股本權益，而該業務或公司之溢利或資產對或將對利基集團之核數師報告或下一次刊發賬目中之數字作出重大貢獻。

應付予董事之薪酬及彼等已收取之實物利益總額將不會因轉讓事項而有所改變。

6. 利基集團之營運資金

考慮到利基集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)、利基集團可動用之融資及投資協議項下擬進行交易之影響，董事經審慎周詳查詢後認為，於無任何不可預見之情況下，利基集團擁有充足營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少12個月的需求。

以下為利基申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關彩喜有限公司及其附屬公司的過往財務資料的會計師報告

致利基控股有限公司董事

緒言

吾等就列載於第II-5至II-51頁的彩喜有限公司(「項目公司」)及其附屬公司(統稱「項目集團」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括項目集團於二零一九年、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八月三十一日之綜合財務狀況表，項目公司於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八月三十一日之財務狀況表，以及項目集團截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年八月三十一日止八個月(「有關期間」)的綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。列載於第II-5至II-51頁的過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入利基控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年十二月二十三日有關主要及關連交易—建議透過轉讓事項及路勁承擔組建合營企業(定義見通函)的通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

項目公司的董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實及公平的過往財務資料，項目公司的董事並對認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

項目公司董事對載有項目集團過往財務資料的本通函的內容負責，而有關資料乃根據與項目公司基本一致之會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出

具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇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導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實及公平的過往財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部監控的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估項目公司董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證能夠充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實及公平地反映項目集團於二零一九年、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八月三十一日之財務狀況，項目公司於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八月三十一日之財務狀況以及項目集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱項目集團的追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年八月三十一日止八個月的綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。項目公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等負責根據吾等的審閱對追加期間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聘用準則第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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行審核的範圍，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發

現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事項

調整

於編製過往財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中註明項目公司或其附屬公司自其註冊成立之日以來概無宣派或派付股息。

並無項目公司過往財務報表

項目公司自其註冊成立日期以來概無編製任何財務報表。

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

項目集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

項目集團於有關期間的綜合財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合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」)的會計政策編製，且已經吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
收入	5	758	143	5	5	—
服務成本		(3,527)	(3,342)	(3,293)	(2,364)	(1,451)
毛虧		(2,769)	(3,199)	(3,288)	(2,359)	(1,451)
利息收入		102	151	2,797	1,106	3,821
其他收入		144	120	165	83	131
行政費用		(1,057)	(1,643)	(2,648)	(2,066)	(2,012)
財務成本	7	(31)	(24)	(121)	(87)	(48)
除稅前(虧損)溢利	8	(3,611)	(4,595)	(3,095)	(3,323)	441
所得稅抵免	9	—	—	2,351	2,569	—
本年度/期度(虧損) 溢利		(3,611)	(4,595)	(744)	(754)	441
應佔年度/期度 (虧損)溢利： 項目公司擁有人		(3,611)	(4,595)	(744)	(754)	441

綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
本年度／期度(虧損)溢利	(3,611)	(4,595)	(744)	(754)	441
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>					
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	62	16,474	(17,121)	(17,058)	171
本年度／期度其他全面收益(開支)	62	16,474	(17,121)	(17,058)	171
本年度／期度全面(開支)收益總額	(3,549)	11,879	(17,865)	(17,812)	612
應佔本年度／期度全面(開支)					
收益總額：					
項目公司擁有人	(3,549)	11,879	(17,865)	(17,812)	612

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二二年
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	八月三十一日 千港元
資產					
非流動資產					
設備		58	48	458	332
使用權資產	13	252	1,974	1,460	820
應收貸款	14	—	—	119,093	113,568
遞延稅項資產	15	—	—	2,394	2,349
		<u>310</u>	<u>2,022</u>	<u>123,405</u>	<u>117,069</u>
流動資產					
物業存貨	16	1,747,817	2,395,420	2,947,259	3,117,054
應收賬款、按金及 預付款項	17	8,690	7,603	7,505	4,010
應收關連人士款項	18	119,656	126,218	129,115	678
應收貸款	14	—	—	8,086	12,526
銀行結存及現金	19	112,993	111,833	108,741	58,393
		<u>1,989,156</u>	<u>2,641,074</u>	<u>3,200,706</u>	<u>3,192,661</u>
資產總值		<u><u>1,989,466</u></u>	<u><u>2,643,096</u></u>	<u><u>3,324,111</u></u>	<u><u>3,309,730</u></u>
權益及負債					
項目公司擁有人應佔權益					
股本	23	—*	—*	—*	78
儲備		320,704	332,583	(9,305)	(8,693)
權益總額		<u>320,704</u>	<u>332,583</u>	<u>(9,305)</u>	<u>(8,615)</u>
非流動負債					
銀行借貸	22	766,199	1,057,169	1,053,880	930,553
租賃負債	21	—	1,319	577	—
		<u>766,199</u>	<u>1,058,488</u>	<u>1,054,457</u>	<u>930,553</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	20	578	1,007	1,735	6,054
應付關連人士款項	18	901,701	1,250,288	2,010,299	2,134,303
租賃負債	21	284	730	990	897
銀行借貸	22	—	—	265,935	246,538
		<u>902,563</u>	<u>1,252,025</u>	<u>2,278,959</u>	<u>2,387,792</u>
負債及權益總額		<u><u>1,989,466</u></u>	<u><u>2,643,096</u></u>	<u><u>3,324,111</u></u>	<u><u>3,309,730</u></u>

* 少於1,000港元

項目公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零二零年 千港元	於十二月三十一日 二零二一年 千港元	於二零二二年 八月三十一日 千港元
資產				
非流動資產				
於一間附屬公司之權益		—*	—*	—*
流動資產				
應收一名關連人士款項	18	—*	—*	78
資產總值		<u>—*</u>	<u>—*</u>	<u>78</u>
權益及負債				
項目公司擁有人應佔權益				
股本	23	—*	—*	78
儲備		—*	—*	—*
權益總額		<u>—*</u>	<u>—*</u>	<u>78</u>
流動負債				
應付一名關連人士款項	18	—*	—*	—*
負債及權益總額		<u>—*</u>	<u>—*</u>	<u>78</u>

* 少於1,000港元

綜合權益變動表

	項目公司擁有人應佔						權益總額 千港元
	股本 千港元	外幣 匯兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	小計 千港元	附屬公司 非控股權益 千港元	
於二零一九年一月一日	—	6	78,510	224	78,740	(10,043)	68,697
本年度虧損	—	—	—	(3,611)	(3,611)	—	(3,611)
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	—	62	—	—	62	—	62
向一間附屬公司的非控股股東收購 之額外權益(附註(a))	—	—	245,513	—	245,513	10,043	255,556
於二零一九年十二月三十一日	—	68	324,023	(3,387)	320,704	—	320,704
本年度虧損	—	—	—	(4,595)	(4,595)	—	(4,595)
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	—	16,474	—	—	16,474	—	16,474
於二零二零年十二月三十一日	—	16,542	324,023	(7,982)	332,583	—	332,583
本年度虧損	—	—	—	(744)	(744)	—	(744)
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	—	(17,121)	—	—	(17,121)	—	(17,121)
集團重組時轉撥(附註(b))	—	—	(324,023)	—	(324,023)	—	(324,023)
於二零二一年十二月三十一日	—	(579)	—	(8,726)	(9,305)	—	(9,305)
發行普通股(附註23)	78	—	—	—	78	—	78
本期度溢利	—	—	—	441	441	—	441
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	—	171	—	—	171	—	171
於二零二二年八月三十一日	78	(408)	—	(8,285)	(8,615)	—	(8,615)
於二零二一年一月一日	—	16,542	324,023	(7,982)	332,583	—	332,583
發行普通股(附註23)	—*	—	—	—	—*	—	—*
本期度虧損	—	—	—	(754)	(754)	—	(754)
換算為列報貨幣所產生之匯兌差額	—	(17,058)	—	—	(17,058)	—	(17,058)
集團重組時轉撥(附註(b))	—	—	(324,023)	—	(324,023)	—	(324,023)
於二零二一年八月三十一日 (未經審核)	—	(516)	—	(8,736)	(9,252)	—	(9,252)

* 少於1,000港元

附註：

- a: 於二零一九年，以代價人民幣230,000,000元(相當於約255,556,000港元)向一名非控股股東收購盈豐投資(定義見附註2)餘下20%已發行股本。該代價由一間受路勁共同控制之同系附屬公司(定義見附註2)支付。
- b: 集團重組之詳情載於附註2。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前(虧損)溢利	(3,611)	(4,595)	(3,095)	(3,323)	441
經下列各項調整：					
折舊	574	372	907	597	620
設備撇銷之虧損淨額	—	—	3	3	—
利息收入	(102)	(151)	(2,797)	(1,106)	(3,821)
財務成本	31	24	121	87	48
營運資金變動前經營現金流量	(3,108)	(4,350)	(4,861)	(3,742)	(2,712)
應收賬款、按金及預付款項					
減少(增加)	12,729	1,533	337	(847)	3,353
物業存貨增加	(599,635)	(501,147)	(392,848)	(272,317)	(162,917)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(3,122)	399	697	17	4,351
營運所使用之現金	(593,136)	(503,565)	(396,675)	(276,889)	(157,925)
已繳所得稅	—	—	—	—	—
經營業務所使用之現金淨額	(593,136)	(503,565)	(396,675)	(276,889)	(157,925)
投資活動					
已收利息	102	151	2,591	1,080	3,373
購買設備	—	(44)	(592)	(552)	(28)
新增應收貸款	—	—	(132,210)	(110,551)	(8,062)
償還應收貸款	—	—	5,284	1,960	7,146
關連人士獲墊支之款項	(8,335)	(412)	(18,702)	(18,562)	—
關連人士之還款	20,227	—	19,759	7,656	125,994
投資活動產生(使用)之現金淨額	11,994	(305)	(123,870)	(118,969)	128,423

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
融資活動					
籌集之新借款	764,889	251,168	228,916	155,502	—
償還借款	(777,778)	—	—	—	(129,243)
償還租賃負債(包括相關利息)	(561)	(371)	(1,012)	(660)	(688)
已付利息	(45,695)	(56,133)	(79,377)	(40,132)	(50,962)
來自關連人士之墊款	704,511	302,238	846,182	758,782	671,311
向關連人士還款	(54,528)	—	(156,736)	(153,279)	(509,286)
集團重組時支付的代價	—	—	(324,023)	(324,023)	—
發行普通股	—	—	—	—	78
融資活動產生(使用)之現金淨額	590,838	496,902	513,950	396,190	(18,790)
現金及現金等值項目					
之增加(減少)淨額	9,696	(6,968)	(6,595)	332	(48,292)
年初/期初現金及現金等值項目	106,248	112,993	111,833	111,833	108,741
外幣匯率變動之影響	(2,951)	5,808	3,503	2,675	(2,056)
年末/期末現金及現金等值項目	112,993	111,833	108,741	114,840	58,393
銀行結存及現金總額	112,993	111,833	108,741	114,840	58,393

過往財務資料附註

1. 一般資料

彩喜有限公司(「項目公司」)為於二零二零年十一月十一日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於 **Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI**。項目公司為一間投資控股公司，以及其附屬公司(統稱「項目集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及物業管理。

於重組(如附註2所載)完成後，項目公司的直接控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司耀貴有限公司(「耀貴」)，而項目公司的最終控股公司為路勁基建有限公司(「路勁」)，其於百慕達註冊成立為獲豁免公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

項目集團的過往財務資料以港元(「港元」)列報，不同於項目公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)。由於利基控股有限公司(「利基」)及路勁之股份於聯交所上市，為方便財務報表使用者，項目公司董事採用港元作為項目集團過往財務資料的列報貨幣。

2. 集團重組以及過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」項下的合併會計原則。

由於項目公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故其自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

於下文詳述的集團重組前，深圳市盛世盈豐投資發展有限公司(「盈豐投資」)及其全資附屬公司深圳市盛世盈豐物業管理有限公司(「盈豐物業管理」)由深圳市路勁雋御投資發展有限公司(「深圳路勁雋御」)直接及間接全資擁有。盈豐投資、盈豐物業管理及深圳路勁雋御均為於中國成立的有限公司。

為籌備利基控股有限公司收購項目公司20%已發行股份，現時組成項目集團的公司進行以下集團重組(「重組」)：

1. 於二零二零年十二月一日，Jovial Elite Group Limited (「Jovial Elite」)於英屬維爾京群島註冊成立為股份有限公司，獲授權發行50,000股每股面值1美元的股份。於二零二一年一月十三日，Jovial Elite按面值向項目公司發行1股普通股，據此，Jovial Elite成為項目公司的直接全資附屬公司。
2. 於二零二一年三月二十三日，上海美晞企業管理有限公司(「上海美晞」)於中國成立為外商獨資企業並為一間有限公司。上海美晞的註冊資本為人民幣300,000,000元，其唯一股東為Jovial Elite。上海美晞乃主要作為中間控股公司而成立。
3. 於二零二一年四月二十二日，深圳路勁雋御以代價人民幣300,000,000元向上海美晞轉讓於盈豐投資的所有股份。盈豐投資成為上海美晞的直接全資附屬公司。因此，重組已完成。
4. 於二零二一年十二月三十一日，深圳市雋越投資發展有限公司(「深圳雋越」)於中國成立為有限公司。深圳雋越的註冊資本為人民幣20,000,000元，其唯一股東為上海美晞。
5. 於二零二二年一月二十四日，上海美晞以代價人民幣300,000,000元向深圳雋越轉讓於盈豐投資的所有股份。深圳雋越及盈豐投資分別成為上海美晞的直接及間接全資附屬公司。

如上文第1至3步所述，於重組完成後，項目公司自二零二一年四月二十二日起成為現時組成項目集團的公司之控股公司。彼等於重組前後由路勁共同控制。因此，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成項目集團的公司之業績、權益變動及現金流量，猶如重組已於有關期間開始時完成。

已編製項目集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以呈列現時組成項目集團的公司之資產及負債，猶如重組已於有關期間開始時完成。

於編製過往財務資料時，鑒於項目集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日之負債淨值分別為9,305,000港元及8,615,000港元，項目公司董事已審慎周詳考慮項目集團未來之流動資金。項目公司董事認為，鑒於項目公司之最終控股公司路勁同意提供足夠資金以供項目集團全面履行於可見未來到期之財務義務，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，項目集團於整個有關期間貫徹應用相關會計政策，該等政策符合項目集團於二零二二年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

項目集團尚未應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售 或投入 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋第5號 的相關修訂(二零二零年) ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定期限或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度生效

項目公司董事預計，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對項目集團的財務狀況及財務表現造成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據以下會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」項下的合併會計原則。就編製過往財務資料而言，倘資料被合理地預期會影響主要使用者的決策，則有關資料被視為重大。此外，過往財務資料載有聯交所《證券上市規則》及香港《公司條例》所規定之適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般建基於兌換貨品及服務代價之公平值。

公平值乃市場參與者在有序交易中於計量日當賣出資產時已收或轉讓負債時已付之價格計量，無論該價格是否可直接觀察或以其他估價計算方法估計。當估計資產或負債之公平值時，項目集團考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮之特性。於此過往財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定（惟根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬之租賃交易及某些近似公平值但非公平值之計量（如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值）除外）。

此外，就財務報告而言，公平值計量可按公平值計量輸入之可觀察程度及公平值計量輸入之整體重要性分類為級別一、二或三，分述如下：

- 級別一乃該實體在計量日可查閱之相同的資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）輸入；
- 級別二乃除了級別一所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的直接或間接數據輸入；及
- 級別三乃該資產或負債之非可觀察數據輸入。

所採用的主要會計政策載列如下。

綜合之基準

過往財務資料包括項目公司以及受項目公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。項目公司在下列情況下取得控制權：

- 擁有控制投資對象之權力；

- 因參與投資對象營運可獲得或有權享有浮動回報；及
- 能夠運用其權力以影響其回報。

如事實和情況顯示上列三個控制權元素中，一個或多個有變動時，項目集團會重新評估其是否還控制該投資對象。

附屬公司於項目集團擁有該附屬公司之控制權時開始綜合入賬，及在項目集團失去該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。特別提及，於本年度內購入或出售之附屬公司之收益及費用已由項目集團擁有控制權當日起，截至項目集團失去該附屬公司之控制權當日止計入綜合損益表中。

項目公司擁有人及附屬公司非控股權益應佔損益及其他全面收益之每一個項目。項目公司擁有人及附屬公司非控股權益應佔附屬公司之全面收益及費用總額，即使會導致非控股權益的結餘有虧損。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與項目集團之會計政策一致。

所有集團內部有關項目集團成員間交易之資產、負債、權益、收入、費用及現金流量均於綜合賬目時全部註銷。

於附屬公司之非控股權益與項目集團於當中的權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

項目集團於現有附屬公司之權益之變動

倘項目集團於附屬公司之權益變動不導致項目集團失去附屬公司控制權，股權變動須被列作權益交易。項目集團有關權益成分及非控股權益的賬面值須作出調整以反映其於附屬公司之相關權益的變動，包括根據項目集團及非控股權益按比例分佔的權益而重新歸屬項目集團及非控股權益之間的有關儲備。

任何非控股權益的調整金額和已付或實收代價的公平值之間的差額須直接於權益確認，並歸屬於項目公司擁有人。

涉及受共同控制的實體業務合併之合併會計

過往財務資料包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如其自合併實體首次受控制方共同控制之日起已被綜合入賬。

合併實體的資產淨值以控制方的現有賬面值綜合計算。於共同控制合併時概無就商譽或議價收購收益確認任何金額。

綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制之日以來(以期限較短者為準)的業績。

於一間附屬公司之權益

於一間附屬公司之權益按成本減任何已識別減值虧損入賬。

來自客戶之合約收入

項目集團於達成履約責任時，即當特定的履約責任涉及的服務的「控制權」轉移至客戶時(或就此)確認收入。

履約責任指一項明確服務或一系列大致相同的服務。

倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則可參考完成相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 客戶於項目集團履約時同時收取及消耗項目集團履約所提供的利益；
- 於項目集團履約時，其履約產生或增加客戶控制的資產；或
- 項目集團的履約並無產生對項目集團具有替代用途的資產，而項目集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。否則，收入將於客戶獲得明確服務控制權時確認。

按時間確認收入：計量完成履約責任之進度

產量法

完成履約責任之進度乃根據產量法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶之服務價值與合約項下承諾提供之餘下服務價值相比較確認收益，此方法最能反映項目集團於轉讓服務控制權方面之履約情況。

作為可行權宜方法，倘項目集團有權按與項目集團迄今已完成履約的價值直接對應的金額收取代價，則項目集團按其有權開具發票的金額確認收入。

設備

設備為持作用於生產或供應貨品或服務、或作行政用途之有形資產。設備按成本減後續累積折舊及後續累積減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法確認，用以撇銷資產之成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期終止日審閱，任何估計變動之影響將會按前瞻基準入賬。

設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或停用設備項目所產生之任何收益或虧損，乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益中確認。

設備及使用權資產之減值

於各報告期終止日，項目集團會檢討其設備及使用權資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如該等資產出現任何減值跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。

設備及使用權資產之可收回金額單獨估計。當無法單獨估計可收回金額時，項目集團估計該項資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

在現金產生單位的減值測試中，當能夠確立合理及一致的分配基礎時，公司資產將獲分配到相關現金產生單位，否則將獲分配到能夠確立合理及一致分配基礎的最小現金產生單位組別。公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，該稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值及資產(或現金產生單位)特有風險的評估，而未來現金流量估計未有就此作出調整。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值會減記至其可收回金額。就不可按合理及一致基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，項目集團將一組現金產生單位之賬面值(包括分配至該組現金產生單位之公司資產或部分公司資產之賬面值)與該組現金產生單位之可收回金額作比較。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以削減任何商譽的賬面值(如適用)，然後根據單位或現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例基準分配至其他資產。資產的賬面值不會削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)和零三者中的最高者。已另行分配至資產之減值虧損金額應按比例分配至該單位或現金產生單位組別之其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出倘若該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損之逆轉即時於損益中確認。

物業存貨

擬於開發完成後出售的開發中待售物業及持作出售物業分類為流動資產。除根據使用權資產會計政策按成本模式計量的租賃土地部分外，開發中待售物業／持作出售物業以成本與可變現淨值兩者間的較低者入賬。

成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。

可變現淨值指物業之估計售價減估計完工成本及進行銷售所需之成本。銷售所需之成本包括銷售直接應佔之增量成本及項目集團作出銷售必須產生之非增量成本。

開發中待售物業於完成後轉撥至持作出售物業。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(指需要一段相當長的時間方能投入擬定用途或出售之資產)直接產生之借貸成本，乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致可投入擬定用途或出售為止。

在相關資產可投入擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸，均計入一般借款池以計算一般借款的資本化率。特定借貸在支銷合資格資產之前進行暫時投資所賺取的投資收入，乃於合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)計價之交易按交易日當日之匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)入賬。在報告期終止日，以外幣為單位之貨幣性項目均按該日當日之匯率重新換算。以歷史成本計量並以外幣計價的非貨幣性項目不會重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生的匯兌差額，會在其產生期間在損益中確認，惟與作未來生產用途的在建資產有關的外幣借貸匯兌差額除外，有關差額在其被視為該等外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本。

為列報過往財務資料，項目集團實體之資產及負債，按報告期終止日當日之匯率換算為項目集團的列報貨幣(即港元)，其收入及支出則按年內之平均匯率換算，除非匯率在期間內大幅波動，在該情況下，則使用交易日當日的匯率。所產生之匯兌差額(如有)，於其他全面收益中確認及於外幣匯兌儲備項下之權益(歸屬為附屬公司非控股權益，如適用)中累計。

與將項目集團以人民幣計值的資產淨值重新換算為項目集團列報貨幣(即港元)有關之匯兌差額直接於其他全面收益確認及於外幣換算儲備中累計。該等於外幣換算儲備中累計的匯兌差額其後不會重新分類至損益。

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包括租賃。

就於初始應用香港財務報告準則第16號日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，項目集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於開始日、修訂日或收購日(如適用)評估該合約是否為租賃或包括租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。作為可行權宜方法，倘項目集團合理預期過往財務資料的影響將不會與組合內各項租賃有重大差異，則具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

項目集團作為承租人

將代價分配至合約成分

對於包含一個租賃成分及一個或多個額外租賃或非租賃成分的合約(包括收購物業所有權權益的合約，當中包括租賃土地及非租賃樓宇成分)，項目集團按租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將合約代價分配至各個租賃成分，惟無法可靠地作出有關分配的情況則除外。

非租賃成分乃根據其相對獨立價格從租賃成分區分開來。

短期租賃

項目集團就起計日起租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款乃於租期內以直線法或其他系統基準確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於起計日或之前所作任何租賃付款，減任何已收取的租金優惠；
- 項目集團產生的任何初始直接成本；及
- 項目集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將會產生的成本估計，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

使用權資產均按成本減去任何累積折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產按其估計可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

項目集團將不符合存貨定義的使用權資產單獨呈列於綜合財務狀況表內。符合存貨定義的使用權資產呈列於「物業存貨」內。

可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公平值計量。於初始確認時對公平值所作的調整將被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃起計日，項目集團按當日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則項目集團會使用租賃起計日的增額借款利率計算租賃付款的現值。

租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租金優惠。

於起計日後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

倘租期有變，則項目集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)。

項目集團將租賃負債單獨呈列於綜合財務狀況表內。

租賃修訂

倘存在下列情形，則項目集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，並按照特定合約的實際情況對獨立價格進行任何適當調整。

對於未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂，項目集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債(減任何應收租金優惠)。

項目集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含一個租賃成分及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，項目集團按租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，將經修訂合約代價分配至各個租賃成分。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度／期度應課稅溢利計算。應課稅溢利與「除稅前溢利(虧損)」不同，此乃基於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出，以及永不課稅或扣減之項目。項目集團的當期稅項負債，按至各報告期終止日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按過往財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣減暫時差異予以確認，惟僅限於可用作抵銷應課稅溢利之該等可扣減暫時差異。若暫時差異因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中的資產及負債之初始確認(業務合併除外)而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之權益而引致之應課稅暫時差異而確認，惟若項目集團可控制暫時差異之逆轉，以及暫時差異可能不會於可見將來逆轉則除外。該等權益有關可扣減暫時差異所引致之遞延稅項資產予以確認，惟僅限於有足夠應課稅溢利用作抵銷暫時差異之利益，及預計於可見將來中撥回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期終止日作檢討，並減少至不大可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分之資產。

遞延稅項資產及負債是按預期於負債償還或資產變現期度適用之稅率(基於各報告期終止日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產之計量，反映項目集團於各報告期終止日預期收回或償還其資產及負債之賬面值而隨後產生之稅務後果。

為計量項目集團確認使用權資產及有關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，項目集團首先釐定稅項減免是歸屬於使用權資產或是租賃負債。

就稅項減免歸屬於租賃負債的租賃交易而言，項目集團就使用權資產及租賃負債單獨應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。因應用初始確認豁免，初始確認有關使用權資產及租賃負債有關的暫時差異不會予以確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂導致對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的不受初始確認豁免的暫時差異，於重新計量或修訂日期確認。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債相互抵銷，而兩者與由同一稅務機構向同一課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

當期及遞延稅項會於損益中確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。所有一般金融資產買賣均按交易日基準予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產和金融負債在初始時會以公平值進行計量，惟因客戶合約而產生之應收貿易賬款(如有)在初始時會根據香港財務報告準則第15號進行計量。直接歸屬於購置或發行金融資產和金融負債的交易費用在初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債(視何者適用而定)的公平值。

實際利率法是一種於有關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及將利息收入及利息開支進行分配的方法。實際利率是於初始確認時，將估計未來現金收款及付款(包括已付或實收而構成整體實際利率之所有費用及基點、交易費用及其他溢價或折價)透過金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)更短期間準確貼現至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量之業務模式持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金之利息之付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

金融資產在以下情況持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 初始確認時屬於項目集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為衍生工具，但並非指定為對沖工具，亦並非有效的對沖工具。

此外，項目集團可以不可撤回地將一項須按攤銷成本計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產乃使用實際利息法確認利息收入。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產之減值

項目集團對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產(包括其他應收賬款、應收貸款、應收關連人士款項及銀行結存)進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式之減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

生命週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能發生的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月的預期信貸虧損(「12個月的預期信貸虧損」)指於報告日後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分生命週期的預期信貸虧損。評估乃根據項目集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日當前及未來情況預測的評估作出調整。

對於所有工具，項目集團按12個月的預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著上升，則項目集團確認生命週期的預期信貸虧損。評估生命週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

(i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，項目集團會比較金融工具於報告日發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，項目集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出過多成本或精力可得之前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，項目集團推斷當合約付款逾期超過30日，信貸風險已自初始確認起顯著上升，除非項目集團有合理及有理據的資料證明事實並非如此。

項目集團定期監控用作識別是否出現信貸風險顯著上升的標準之有效性，並在適當時修訂標準以確保該標準乃於金額逾期前可識別信貸風險的顯著上升。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，當內部開發或自外部來源取得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括項目集團)全數還款(並未考慮項目集團持有的任何抵押品)，則項目集團認為發生違約事件。

不管上述情況如何，當金融資產逾期超過90天，則項目集團認為已發生違約，除非項目集團有合理及有理據的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項事件，對一項金融資產的估計未來現金流量產生不利影響，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人，就有關借款人財務困難之經濟或合約原因，給予借款人一般貸款人不會考慮的讓步；
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；
- (e) 財務困難導致該金融資產不再有活躍市場。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手出現嚴重財務困難且並無實際把握收回款項，例如，當交易對手已進行清盤或已進入破產程序，則項目集團撤銷金融資產。已撤銷之金融資產可能仍受項目集團回收程序的執行活動規限，適當時考慮法律建議。撤銷構成終止確認事件。任何其後回撥於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率乃基於過往數據及前瞻性資料。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權金額，其乃以發生違約的相應風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損指根據合約應付項目集團的所有合約現金流量與項目集團預計收取的現金流量(按初始確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額。

應收貸款的生命週期的預期信貸虧損按綜合基準考量，考慮逾期資料及相關信貸資料(如前瞻性宏觀經濟資料)。

就綜合評估而言，項目集團於制定分組時考慮以下特點：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

項目集團管理層會定期檢討分組情況，以確保各組別之組成部分繼續擁有類似信貸風險特點。

利息收入根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的其他應收賬款及應收貸款，項目集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認該等金融工具的減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，項目集團方會終止確認該項金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額於損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益性工具根據合約安排的實質內容以及金融負債及權益性工具的定義而歸類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指能證明在某一實體減除其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。項目公司發行的權益性工具按實收所得款項減直接發行成本確認。

購回項目公司本身的權益性工具直接在權益中確認及扣除。並無就購買、出售、發行或註銷項目公司的本身權益性工具於損益中確認任何收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後運用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應付賬款及應計費用、銀行借貸及應付關連人士款項)其後運用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當項目集團的義務被解除、取消或到期時，項目集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益中確認。

僱員福利**退休福利成本**

由政府運作的國家管理退休福利計劃之供款於僱員提供使其有權獲得有關供款的服務時列為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

於扣除任何已付金額後，就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認的負債，乃按項目集團預期就僱員截至報告日提供的服務作出的估計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量導致負債賬面值出現的任何變動於損益確認，惟倘另有香港財務報告準則要求或允許納入資產成本則除外。

5. 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業管理及服務收入	758	143	5	5	—

(未經審核)

項目集團向物業擁有人提供物業管理服務。項目集團每月／定期就所提供服務收取固定費用，並按其有權開具發票並與已完成履約的價值直接對應的金額將有關服務確認為收益。由於物業擁有人於項目集團履約時同時收取及消耗項目集團履約所提供的利益，因此項目集團隨時間確認已收或應收物業擁有人服務收入為其收入，以及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。

項目集團已選擇應用香港財務報告準則第15號項下的可行權宜方法，不披露屬合約一部分的餘下履約責任的資料(項目集團根據該合約就每月提供的服務向客戶發出固定金額的賬單)。

6. 分部資料

向項目集團管理層(即主要營運決策者)就資源分配及表現評估目的而呈報之資料著重於收入分析。除項目集團之業績及整體財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體範圍之披露。

項目集團的業務位於中國。項目集團的所有收入及非流動資產均於中國產生並位於中國。於有關期間，概無來自單一客戶的收入佔項目集團收入的10%或以上。

7. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸之利息	47,910	54,148	78,660	52,006	63,191
租賃負債之利息	31	24	117	83	48
其他利息及財務成本	—	—	4	4	—
	<u>47,941</u>	<u>54,172</u>	<u>78,781</u>	<u>52,093</u>	<u>63,239</u>
減：資本化於開發中待售物業	<u>(47,910)</u>	<u>(54,148)</u>	<u>(78,660)</u>	<u>(52,006)</u>	<u>(63,191)</u>
	<u>31</u>	<u>24</u>	<u>121</u>	<u>87</u>	<u>48</u>

8. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元
除稅前(虧損)溢利					
經扣除下列各項：					
核數師酬金(附註)	—	—	—	—	—
設備之折舊	83	55	178	109	146
使用權資產之折舊 (附註13)	574	372	907	597	620
	657	427	1,085	706	766
減：資本化於開發中待售物業	(83)	(55)	(178)	(109)	(146)
	<u>574</u>	<u>372</u>	<u>907</u>	<u>597</u>	<u>620</u>
職員成本：					
薪酬及其他福利	20,002	20,273	21,539	15,343	13,959
公積金計劃供款	2,402	1,818	3,397	2,314	2,228
減：資本化於開發中待售物業	(19,653)	(19,451)	(22,274)	(15,771)	(14,632)
職員成本總額 (不包括董事酬金)	<u>2,751</u>	<u>2,640</u>	<u>2,662</u>	<u>1,886</u>	<u>1,555</u>
及計入下列項目：					
銀行利息收入	<u>102</u>	<u>151</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>117</u>

附註：由於對項目公司並無法定審核規定，故概無產生薪酬。

9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項(附註15)	—	—	(2,351)	(2,569)	—

按中國企業所得稅(「企業所得稅」)法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施細則，在中國經營的實體於有關期間的稅率為25%。由於項目集團在中國的實體於有關期間並無應課稅溢利，故並無就中國稅項作出撥備。

有關期間之所得稅抵免與除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前(虧損)溢利	(3,611)	(4,595)	(3,095)	(3,323)	441
按中國企業所得稅率					
25%繳稅	(903)	(1,149)	(774)	(831)	110
就稅務而言毋須課稅收入					
之稅務影響	—	—	—	—	(474)
未確認的稅項虧損的稅務影響	903	1,149	992	831	364
確認先前未確認的					
稅項虧損的稅務影響	—	—	(2,569)	(2,569)	—
所得稅抵免	—	—	(2,351)	(2,569)	—

10. 董事、行政總裁及僱員酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

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以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月，概無已付或應付項目公司執行董事之酬金。

(b) 僱員酬金

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以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月，五名最高薪酬僱員並非項目集團董事或行政總裁，薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
薪酬及其他福利	2,780	2,884	3,149	1,955	1,738
表現相關花紅	1,032	1,761	1,413	1,319	421
公積金計劃供款	552	364	651	428	445
	<u>4,364</u>	<u>5,009</u>	<u>5,213</u>	<u>3,702</u>	<u>2,604</u>

彼等之酬金分為下列級別：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一九年 僱員人數	二零二零年 僱員人數	二零二一年 僱員人數	二零二一年 僱員人數	二零二二年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	4	3	5	5
1,000,001港元至 1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間，項目集團概無向五名最高薪酬人士支付酬金作為其加入或於加入項目集團時的獎勵或離職補償。

11. 股息

項目公司或其附屬公司自彼等註冊成立日期以來概無派付或宣派任何股息。

12. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列項目公司於有關期間之每股盈利資料，原因是考慮到附註2所載於有關期間項目集團重組以及過往財務資料的編製及呈列基準，加入有關資料被認為並無意義。

13. 使用權資產

	於十二月三十一日			於二零二二年	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃物業					
賬面值	<u>252</u>	<u>1,974</u>	<u>1,460</u>	<u>820</u>	<u>820</u>
本年度／期度折舊費用 (附註8)	<u>574</u>	<u>372</u>	<u>907</u>	<u>620</u>	<u>620</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債現金流出 (包括相關利息)	<u>561</u>	<u>371</u>	<u>1,012</u>	<u>660</u>	<u>688</u>
添置使用權資產(不包括計入 物業存貨之使用權資產)	<u>814</u>	<u>2,097</u>	<u>348</u>	<u>345</u>	<u>—</u>

於有關期間，項目集團租用辦公物業用於營運。租賃合約按2年至3年固定租期訂立。租賃條款按個別基準磋商，包括各種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期間的長度時，項目集團應用合約的定義並釐定合約可強制執行的期間。

租賃限制或契約

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八月三十一日，已確認租賃負債分別為284,000港元、2,049,000港元、1,567,000港元及897,000港元以及相關使用權資產分別為252,000港元、1,974,000港元、1,460,000港元及820,000港元。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用於借貸擔保。

14. 應收貸款

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
固定利率之應收貸款	—	—	57,851	62,046
浮動利率之應收貸款	—	—	69,328	63,265
免息應收貸款	—	—	—	783
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>783</u>
應收貸款賬面總值	—	—	127,179	126,094
減：應收貸款之減值虧損 (附註26(b)(ii))	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,179</u>	<u>126,094</u>
分析為				
非流動	—	—	119,093	113,568
流動	—	—	8,086	12,526
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,179</u>	<u>126,094</u>

應收貸款的貨幣以人民幣為單位。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日，應收貸款由借款人以物業抵押。在借款人未違約的情況下，項目集團不得出售或重新抵押抵押品。持作應收貸款之抵押品之質量並無任何重大變動。

應收貸款於各報告期結束日之減值評估詳情載於附註26(b)(ii)。

項目集團的應收貸款面對的利率風險及合約到期日如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	—	—	8,086	12,526
一年以上但不超過兩年	—	—	13,832	28,639
兩年以上但不超過五年	—	—	55,062	34,879
超過五年	—	—	50,199	50,050
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,179</u>	<u>126,094</u>

項目集團應收貸款之年利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	固定利率之應收貸款	—	—	2.88%-6.68%
浮動利率之應收貸款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3.25%-6.37%</u>	<u>3.25%-6.37%</u>

15. 遞延稅項

下表載列於有關期間確認之主要遞延稅項資產及其變動：

	稅項虧損 千港元
於二零一九年、二零二零年及二零二一年一月一日	—
本年度抵免	(2,351)
匯兌調整	<u>(43)</u>
於二零二一年十二月三十一日	(2,394)
匯兌調整	<u>45</u>
於二零二二年八月三十一日	<u><u>(2,349)</u></u>

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八月三十一日，項目集團可供抵銷未來溢利的估計未動用稅項虧損分別為6,788,000港元、11,384,000港元、15,352,000港元及16,808,000港元。已根據未來溢利的估計動用情況，就該等虧損分別為零、零、10,276,000港元及10,276,000港元確認遞延稅項資產。

16. 物業存貨

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
開發中待售物業	<u>1,747,817</u>	<u>2,395,420</u>	<u>2,947,259</u>	<u>3,117,054</u>

開發中待售物業之整體工程預期將自各報告期結束日起計超過十二個月完工及可向客戶出售。

17. 應收賬款、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
預付增值稅及其他稅項	4,687	4,458	4,295	849
其他應收賬款、按金 及預付款項	<u>4,003</u>	<u>3,145</u>	<u>3,210</u>	<u>3,161</u>
應收賬款、按金及 預付款項賬面總值	8,690	7,603	7,505	4,010
減：其他應收賬款之減值 虧損(附註26(b)(ii))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>8,690</u>	<u>7,603</u>	<u>7,505</u>	<u>4,010</u>

18. 應收(應付)關連人士款項／應收(應付)一名關連人士款項

項目集團

該等結餘指應收(應付)受路勁共同控制之集團實體款項，且該等結餘為免息、無抵押及須於要求時償還。

項目公司

該等結餘指應收(應付)受路勁共同控制之集團實體款項，且該等結餘為免息、無抵押及須於要求時償還。

19. 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八月三十一日，銀行結存分別按市場利率介乎年息0.30%至0.35%、0.30%至2.73%、0.30%至2.73%及0.30%至2.73%計息。

項目集團之銀行結存及現金以相關集團實體之功能貨幣為單位。

20. 應付賬款及應計費用

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
按發票日期呈列的應付賬款				
之賬齡分析：				
應付貿易賬款				
60日內	40	382	20	—
61至90日內	—	23	—	35
超過90日	17	60	383	403
	<u>57</u>	<u>465</u>	<u>403</u>	<u>438</u>
預提稅項(不包括企業				
所得稅)	158	145	169	85
其他應付款項	363	397	1,163	5,531
	<u>578</u>	<u>1,007</u>	<u>1,735</u>	<u>6,054</u>

21. 租賃負債

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債於以下年期到期：				
一年內	284	730	990	897
超過一年但不超過兩年	—	776	577	—
超過兩年但不超過五年	—	543	—	—
	<u>284</u>	<u>2,049</u>	<u>1,567</u>	<u>897</u>
減：一年內到期之金額呈列 及分類為流動負債	<u>(284)</u>	<u>(730)</u>	<u>(990)</u>	<u>(897)</u>
超過一年到期之金額呈列 及分類為非流動負債	<u>—</u>	<u>1,319</u>	<u>577</u>	<u>—</u>

22. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
無抵押銀行借貸	<u>766,199</u>	<u>1,057,169</u>	<u>1,319,815</u>	<u>1,177,091</u>

上述銀行借貸的到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付銀行借貸*：				
一年內	—	—	265,935	246,538
超過一年但不超過兩年	—	211,075	263,470	232,638
超過兩年但不超過五年	766,199	846,094	790,410	697,915
借貸總額	766,199	1,057,169	1,319,815	1,177,091
減：一年內到期之金額呈列 及分類為流動負債	—	—	(265,935)	(246,538)
超過一年到期之金額呈列及 分類為非流動負債	766,199	1,057,169	1,053,880	930,553

* 還款期限乃根據借款協議所載之預定還款日期而釐定。

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八月三十一日，銀行借貸分別按中國貸款市場報價利率加227.5個基點之浮動年利率計息。

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八月三十一日，銀行借貸於相關借貸整個存續期及／或只要借貸尚未清償，均須遵守財務契約。

項目公司於整個有關期間已遵守有關契約。

23. 股本

於二零一九年一月一日以及二零一九年及二零二零年十二月三十一日之股本指路勁應佔盈豐投資(組成項目集團的實體之控股公司)之股本。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日之股本指項目公司之股本。

項目公司之股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千美元	股本 千港元
每股面值1美元之普通股			
法定			
於註冊成立日期及			
二零二一年十二月三十一日	1	— [^]	— [*]
股份配發	9,999	10	78
於二零二二年八月三十一日	<u>10,000</u>	<u>10</u>	<u>78</u>
已發行及繳足			
於註冊成立日期及			
二零二一年十二月三十一日	1	— [^]	— [*]
發行股份	9,999	10	78
於二零二二年八月三十一日	<u>10,000</u>	<u>10</u>	<u>78</u>

[^] 少於1,000美元

^{*} 少於1,000港元

項目公司儲備

項目公司自其註冊成立日期以來並無重大儲備變動。項目公司之儲備包括外幣匯兌儲備及累計虧損。

24. 退休福利計劃

就於中國經營而言，項目集團的中國附屬公司僱員均為由政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司必須向該退休福利計劃支付相當於工資成本固定百分比的款項，作為有關退休福利金。項目集團對該項退休計劃的唯一責任是作出指定供款。

25. 資金風險管理

項目集團管理其資金，是以透過優化債項與權益之平衡，確保項目集團實體能持續經營，同時盡量增加股東之回報。於有關期間，項目集團的整體策略保持不變。

項目集團的資本架構包括債項(其包括銀行借貸及租賃負債，分別於附註22及21披露)及權益(包括項目公司擁有人應佔已發行股本及儲備)以及附屬公司之非控股權益。

項目集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，項目集團管理層會評估包括計劃建築項目的年度預算，並考慮到資金安排。根據建議年度預算，項目集團管理層考慮資金的成本及各類資金的相關風險。項目集團管理層亦透過支付股息及發行新股份以及發行新債項或贖回現有債項來平衡其整體資本架構。

項目集團管理層會監察銀行借貸的動用情況，並確保於各報告期內及結束日均全面遵守貸款契約(如有)。

26. 金融工具

(a) 金融工具分類

項目集團

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	236,319	240,846	368,245	188,326
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	1,668,320	2,308,319	3,331,680	3,317,363

項目公司

項目公司於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八月三十一日並無重大金融資產及金融負債。

(b) 金融風險管理目標及政策

項目集團管理層全權負責建立及監察項目集團風險管理架構。項目集團之風險管理政策旨在識別及分析項目集團面對之風險、設定適當風險限制及控制，以及根據市場情況及項目集團業務監察風險。項目集團透過培訓、管理標準及程序，致力建立具紀律性及建設性的監控環境，使全體僱員可從中瞭解彼等的職位及職責。

項目集團面對的市場風險以及對該等風險的管理及計算方式並無重大變動。

(i) 市場風險

項目集團業務主要面對利率變動之財務風險。

外幣風險

項目公司現時並無任何外幣風險。此乃由於組成項目集團的實體之交易主要於中國進行，而其資產及負債換算為港元的金額僅供呈列之用。項目公司管理層監察外匯風險，並會在需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險管理

項目集團因中國人民銀行對銀行結存、若干應收貸款及銀行借貸訂明之利率波動而面對現金流量利率風險。

項目集團之公平值利率風險主要與按固定利率計息之若干應收貸款及租賃負債相關。

項目集團管理層通過根據目前利率水平及前景評估利率變動產生的潛在影響以管理其利率風險。

按攤銷成本計量之金融資產之利息收入總額如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本計量的				
金融資產				
— 應收貸款之				
利息收入	—	—	2,797	3,704
— 銀行結存之				
利息收入	102	151	—	117
	<u>102</u>	<u>151</u>	<u>—</u>	<u>117</u>
按實際利率法計算				
之利息收入	<u>102</u>	<u>151</u>	<u>2,797</u>	<u>3,821</u>

利率敏感度

由於項目集團管理層認為浮動利率銀行結存、應收貸款及銀行借貸面對之現金流量利率風險並不重大，因此並無呈列項目集團的銀行結存的敏感度分析。

(ii) 信貸風險及減值管理

項目集團所承受的最大信貸風險(將導致項目集團財務虧損)源自綜合財務狀況表所披露的金融資產。除附註14詳述用於抵禦應收貸款之信貸風險的抵押品外，項目集團並無持有任何抵押品或其他信貸加強措施以抵禦與其金融資產有關的信貸風險。

為盡量減低信貸風險，項目集團管理層設有釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序的政策以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，項目集團對按攤銷成本計量之金融資產個別或共同(倘適用)進行預期信貸虧損模式之減值評估。就此而言，項目集團管理層認為項目集團之信貸風險已大幅減低。

應收貸款

作出墊款前，項目集團已指派團隊評估借款人之信用質素。項目集團一般會要求借款人就重大的貸款結餘提供抵押品，即借款人擁有的物業。項目集團亦會密切監察應收貸款的償還情況及抵押品的情況及狀況並於必要時要求信貸加強措施。項目集團管理層根據借款人的過往信貸虧損記錄以及借款人就應收貸款所抵押的抵押品的公平值，估計應收貸款的虧損率。經計及出現違約之潛在虧損後，於各報告期終止日之應收貸款預期信貸虧損並不重大。

應收關連人士款項

應收受路勁共同控制之實體款項由路勁集中管理。就減值評估而言，由於付款時間由路勁控制，計及路勁之實體集團內的現金流量管理及自初始確認以來，有關款項的違約風險並無顯著增加，有關款項被視為具有低信貸風險。因此，應收受路勁共同控制之實體款項之虧損撥備按相當於12個月的預期信貸虧損的金額計量。

於釐定預期信貸虧損時，項目集團管理層於估計有關款項違約之可能性及違約虧損時，已計及受路勁共同控制之實體之財務狀況，並根據該等實體之特

定因素及彼等經營所在行業之整體經濟狀況作出調整。項目集團管理層釐定有關款項之信貸虧損並不重大，且並無對該結餘確認虧損撥備。

其他應收賬款

就其他應收賬款及按金而言，項目集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理及有理據支持的前瞻性資料的定量及定性資料對其他應收賬款及按金的可收回性進行定期個別評估。項目集團管理層認為，項目集團之其他應收賬款及按金的未收回結餘並無重大固有信貸風險，此乃由於大部分未收回結餘屬短期性質。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八月三十一日，項目集團評估其他應收賬款及按金的預期信貸虧損並不重大。

銀行結存

項目集團之銀行結存之信貸風險有限，因為交易對手為高信用評級的銀行，已於中國樹立良好聲譽。項目集團參考外部信貸評級機構所發佈有關信貸評級等級的違約概率及違約損失率之資料評估銀行結存的12個月的預期信貸虧損。基於平均虧損率，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八月三十一日，銀行結存之12個月的預期信貸虧損被視為不重大，且並無相應確認虧損撥備。

下表載列須進行預期信貸虧損評估之項目集團金融資產之信貸風險詳情：

	附註	外部 信用評級	內部 信用評級	12個月或生命週期 預期信貸虧損	總賬面值				
					於十二月三十一日			於二零二二年	
					二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	八月 三十一日 千港元	
按攤銷成本計量 之金融資產									
應收關連人士									
款項	18	不適用	(附註)	12個月的預期信貸虧損	119,656	126,218	129,115	678	
應收貸款	14	不適用	(附註)	12個月的預期信貸虧損	—	—	127,179	126,094	
其他應收賬款	17	不適用	(附註)	12個月的預期信貸虧損	3,670	2,795	3,210	3,161	
銀行結存	19	介乎A+至 BBB-級	不適用	12個月的預期信貸虧損	112,961	111,770	108,592	58,313	

附註：就內部信貸風險管理而言，項目集團採用關連人士的財務表現(包括其盈利能力及淨資產狀況)，以評估應收關連人士款項之信貸風險是否自初始確認以來顯著上升。項目集團依據於有關期間貸款本金及利息之償付狀態以及貸款期是否已延長評估應收貸款之信貸風險是否自初始確認以來顯著上升。就其他應收賬款而言，項目集團依據於有關期間之逾期記錄評估其他應收賬款之信貸風險是否自初始確認以來顯著上升。

(iii) 流動性風險管理

於編製過往財務資料時，鑒於項目集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日之負債淨值分別為9,305,000港元及8,615,000港元，項目公司董事已審慎周詳考慮項目集團未來之流動資金。項目公司董事認為，鑒於項目公司之最終控股公司路勁同意提供足夠資金以供項目集團全面履行於可見未來到期之財務義務，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

就管理流動性風險，項目集團監察及維持現金及現金等值項目於項目集團管理層視為充足之水平，足以提供項目集團營運資金及減輕現金流量波動之影響。項目集團管理層監察銀行借貸之動用情況，並確保遵守貸款契約(如有)。

項目集團管理層就流動性風險管理負有最終責任，並已就管理項目集團短期、中期及長期資金以及流動性管理需要，建立適當的流動性風險管理架構。項目集團透過維持充足營運資金及備用銀行融資，持續監察預期及實際現金流量，管理流動性風險。

流動性與利率風險表

下表詳列項目集團金融負債的剩餘合約期。下表乃根據金融負債的未貼現現金流量而開列，該等金融負債乃根據項目集團可能須付款的最早日期分類。非衍生金融負債之到期日乃按協定還款日期而釐定。該等表格包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現之金額乃根據報告期終止日之利率曲線得出。

	加權平均 實際利率 %	須按要求	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元				現金 流量總額 千港元	
二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及應計費用	—	420	—	—	—	420	420
應付關連人士款項	—	901,701	—	—	—	901,701	901,701
租賃負債	6.10	287	—	—	—	287	284
銀行借貸	6.475	24,763	24,763	49,527	876,324	975,377	766,199
		<u>927,171</u>	<u>24,763</u>	<u>49,527</u>	<u>876,324</u>	<u>1,877,785</u>	<u>1,668,604</u>

	加權平均 實際利率 %	須按要求	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元				現金 流量總額 千港元	
二零二零年十二月三十一日							
應付賬款及應計費用	—	862	—	—	—	862	862
應付關連人士款項	—	1,250,288	—	—	—	1,250,288	1,250,288
租賃負債	6.10	415	415	831	554	2,215	2,049
銀行借貸	6.125	32,321	32,321	272,772	898,023	1,235,437	1,057,169
		<u>1,283,886</u>	<u>32,736</u>	<u>273,603</u>	<u>898,577</u>	<u>2,488,802</u>	<u>2,310,368</u>

	加權平均 實際利率 %	須按要求	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元				現金 流量總額 千港元	
二零二一年十二月三十一日							
應付賬款及應計費用	—	1,566	—	—	—	1,566	1,566
應付關連人士款項	—	2,010,299	—	—	—	2,010,299	2,010,299
租賃負債	6.10	526	527	588	—	1,641	1,567
銀行借貸	6.125	40,344	301,348	320,624	811,747	1,474,063	1,319,815
		<u>2,052,735</u>	<u>301,875</u>	<u>321,212</u>	<u>811,747</u>	<u>3,487,569</u>	<u>3,333,247</u>

	加權平均 實際利率 %	須按要求	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元				現金 流量總額 千港元	
二零二二年八月三十一日							
應付賬款及應計費用	—	5,969	—	—	—	5,969	5,969
應付關連人士款項	—	2,134,303	—	—	—	2,134,303	2,134,303
租賃負債	6.10	501	420	—	—	921	897
銀行借貸	5.975	150,008	147,076	283,702	702,756	1,283,542	1,177,091
		<u>2,290,781</u>	<u>147,496</u>	<u>283,702</u>	<u>702,756</u>	<u>3,424,735</u>	<u>3,318,260</u>

如浮動利率的變動與各報告期終止日所預計的利率變動不同，上述非衍生金融負債之浮動利率工具之金額便會有所變動。

27. 關連人士之交易

於有關期間，項目集團與關連人士之結餘如下：

關係	性質	於十二月三十一日			於二零二二年
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
同系附屬公司	應收關連人士款項	119,656	126,218	129,115	678
同系附屬公司	應付關連人士款項	<u>901,701</u>	<u>1,250,288</u>	<u>2,010,299</u>	<u>2,134,303</u>

主要管理人員之薪酬

項目公司董事及其他主要管理層成員於有關期間之酬金如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	八月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
短期僱員福利	<u>4,364</u>	<u>5,009</u>	<u>5,213</u>	<u>2,604</u>

上述主要管理人員之薪酬乃經參考其個人表現及市場趨勢後釐定。

28. 融資活動所產生負債之對賬

下表列載項目集團融資活動所產生負債的變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為其現金流量已經或未來現金流量將會於項目集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量的負債。

	銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元	應付關連 人士款項 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	800,000	—	527,967	1,327,967
融資現金流量(附註(a))	(58,584)	(561)	649,983	590,838
非現金交易(附註(b))	—	—	(255,556)	(255,556)
添置使用權資產	—	814	—	814
財務成本	47,910	31	—	47,941
匯兌調整	(23,127)	—	(20,693)	(43,820)
於二零一九年十二月三十一日	766,199	284	901,701	1,668,184
融資現金流量(附註(a))	195,035	(371)	302,238	496,902
添置使用權資產	—	2,097	—	2,097
財務成本	54,148	24	—	54,172
匯兌調整	41,787	15	46,349	88,151
於二零二零年十二月三十一日	1,057,169	2,049	1,250,288	2,309,506
融資現金流量(附註(a))	149,539	(1,012)	689,446	837,973
添置使用權資產	—	348	—	348
財務成本	78,664	117	—	78,781
匯兌調整	34,443	65	70,565	105,073
於二零二一年十二月三十一日	1,319,815	1,567	2,010,299	3,331,681
融資現金流量(附註(a))	(180,205)	(688)	162,025	(18,868)
財務成本	63,191	48	—	63,239
匯兌調整	(25,710)	(30)	(38,021)	(63,761)
於二零二二年八月三十一日	<u>1,177,091</u>	<u>897</u>	<u>2,134,303</u>	<u>3,312,291</u>
於二零二一年一月一日	1,057,169	2,049	1,250,288	2,309,506
融資現金流量(附註(a))	115,370	(660)	605,503	720,213
添置使用權資產	—	345	—	345
財務成本	52,010	83	—	52,093
匯兌調整	26,101	50	58,857	85,008
於二零二一年八月三十一日 (未經審核)	<u>1,250,650</u>	<u>1,867</u>	<u>1,914,648</u>	<u>3,167,165</u>

附註：

- (a) 融資現金流量包括添置使用權資產、償還租賃負債及利息、籌集之新借款、還銀行借貸及利息、來自關連人士之墊款以及向關連人士還款。
- (b) 該金額為一間受路勁共同控制之同系附屬公司就項目集團收購盈豐投資餘下20%已發行股本所支付之代價，並已資本化於項目集團相應的儲備中。詳情載於綜合權益變動表。

29. 附屬公司詳情

於本報告日期，項目公司擁有以下附屬公司之直接及間接持股／股權：

附屬公司名稱	註冊成立／成立地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本	於以下日期項目公司應佔持股／股權				本報告日期	主要業務
			二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 八月三十一日		
<i>直接持有：</i>								
Jovial Elite	英屬維爾京群島 二零二零年十二月一日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股
<i>間接持有：</i>								
上海美晞	中國 二零二一年三月二十三日	人民幣300,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	企業管理及諮詢
深圳雋越	中國 二零二一年十二月三十一日	人民幣20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股
盈豐投資	中國 一九九七年十一月三日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
盈豐物業管理	中國 二零一三年八月十五日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理

現時組成項目集團的所有附屬公司均為有限公司，並採用項目公司的同一財政年度年結日作為其財政年度年結日。

由於現時組成項目集團的所有附屬公司註冊成立／成立所在司法權區根據相關規則及法規並無法定審核規定，因此該等附屬公司自其註冊成立／成立之日以來概無編製經審核財務報表。

30. 期後財務報表

項目集團、項目公司或其任何附屬公司概無就有關期間結束後之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二所載項目集團之會計師報告所載截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二二年八月三十一日止八個月期間（「往績記錄期」）之財務資料。

A. 財務業績回顧

損益及其他全面收益

項目集團主要從事該項目，其涉及位於深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園的該地塊的拆遷、安置及後期重新開發。項目集團正在收購該地塊的餘下物業權益，根據現有發展計劃，預期到二零二三年底前開始拆遷及建設工程，並預期於二零二五年開始預售住宅項目單位。項目集團亦從事於向該地塊的第三方擁有人提供物業管理服務。

因此，於往績記錄期間，項目集團尚未從物業銷售產生任何收入，惟透過提供物業管理服務收取收入並產生管理服務成本、其他收入及行政費用。

多年來，隨著該地塊越來越多現有物業在其安置工作中被騰空並出售予項目集團，物業管理服務收入及相關成本隨之減少。發展公司為確保解除按揭以便於完成向項目集團轉讓該等物業而向該地塊現有物業的擁有人墊付資金，項目集團亦產生有關資金的利息收入。往績記錄期的其他經營開支主要包含慈善捐款、辦公室設施開支、銀行及其他稅費等。

因此，項目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以及截至二零二一年八月三十一日止八個月分別確認虧損淨額3,600,000港元、4,600,000港元、700,000港元及800,000港元，截至二零二二年八月三十一日止八個月確認溢利淨額400,000港元。

財務狀況

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以及截至二零二二年八月三十一日止八個月，項目集團的資產主要包括賬面值分別為1,748,000,000港元、2,395,000,000港元、2,947,000,000港元及3,117,000,000港元的開發中待售物業。開發中待售物業主要包括土地成本、安置／拆遷賠償成本、設計成本及其他動工前的前期成本、資本化借貸成本及開發相關開支。於二零二一年，項目集團開始向該地塊上現有物業擁有人提供貸款，以便彼等贖回先前抵押予銀行的房產所有權證。截至二零二二年八月三十一日，項目集團的資產主要包括應收物業擁有人貸款約126,000,000港元、開發中待售物業約3,117,000,000港元以及銀行結存及現金約

58,000,000 港元。該等資產主要由有關公司撥支合共約 2,134,000,000 港元及銀行貸款約 1,177,000,000 港元。

B. 資本架構、流動資金及財政資源

銀行結存及現金以及資本架構

項目集團於二零一九年、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八月三十一日分別擁有銀行結存及現金約 113,000,000 港元、112,000,000 港元、109,000,000 港元及 58,000,000 港元。項目集團從銀行及有關公司獲得的資金用於支付該項目的土地及建築成本及其營運開支，以及維持穩健的現金狀況。

項目公司並無任何重大外匯風險，因此於往績記錄期間並無運用任何金融工具作對沖風險，亦無任何重大外幣淨投資。

借貸及資產質押

項目集團的債項主要包括來自有關公司的無抵押及免息貸款以及按貸款市場報價浮動利率加利差計息的無抵押銀行貸款。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八月三十一日應付有關公司款項分別為 902,000,000 港元、1,250,000,000 港元、2,010,000,000 港元及 2,134,000,000 港元。項目集團於二零一九年、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八月三十一日的銀行貸款分別為 766,000,000 港元、1,057,000,000 港元、1,320,000,000 港元及 1,177,000,000 港元。銀行貸款減少主要是由於二零二二年的部分還款。

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八月三十一日，項目集團並無抵押其任何資產。

C. 資本承擔

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八月三十一日，項目集團並無任何資本承擔。

D. 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八月三十一日，項目集團並無任何或然負債。

E. 僱員及薪酬政策

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以及二零二二年八月三十一日，項目集團的僱員人數分別約為 71 名、68 名、62 名及 30 名。截至二零二二年八月三十一日，僱員人數大幅減少主要是由於 95% 以上的該項目擁有人已獲安置或簽約安置。

F. 重大投資、重要收購及出售

除開發該項目的進一步投資外，項目集團於往績記錄期間並未對附屬公司及聯營公司進行任何重大投資或重要收購或出售。

G. 展望

該項目為該地塊上一個名為海濤花園的城市重建項目，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，於一九八零年代興建。該項目涉及合共58棟住宅樓宇及部分商業設施的拆遷安置，發展地塊面積為44,339.4平方米(規劃建築面積242,980平方米)，以及其後重新開發該地塊。根據目前的發展計劃，待取得相關監管批准後，該項目涉及一個新的物業發展項目，其中223,780平方米建築面積作住宅用途，12,600平方米建築面積作商業用途，及6,600平方米建築面積作配套公共設施用途。

發展公司於取得該地塊上現有物業所有擁有人的物業權益後(且在其城市重建方案仍然有效及重建項目仍為深圳市規劃和國土資源局發展計劃的一部分的情況下)，便可申請成為該項目的發展商(實施主體)。於拆除該地塊上的現有樓宇並註銷該等樓宇的物業登記後，該項目的發展商可正式為該項目申請相關規劃及施工批准，並與有關國有土地當局訂立土地使用權出讓合同，當中將載明就建議開發項目應付的地價(包括增加容積率)。在訂立土地使用權出讓合同，並按照其項下規定支付地價後，發展公司將成為該地塊土地使用權的擁有人。項目集團計劃於二零二三年底前開始拆遷及建設工程，並於二零二五年預售該項目住宅單位。

該地塊地理位置優越，東南側臨海及於西陞一路之隔設有公園設施。該地塊毗鄰購物中心、五星級酒店、零售商店、學校及醫院，以及連接中國內地及香港的沙頭角邊境口岸。其亦坐擁通往深圳、羅湖及香港之中央商務區的公共交通網絡，如巴士及地鐵。預期附近的其他城市重建項目亦將有助於提升該地區的檔次及吸引力，並預期該區的人口將會增加。

利基控股有限公司及其附屬公司(包括彩喜有限公司及其附屬公司)之未經審核備考財務資料

有關建議收購路勁基建有限公司(「路勁」)之附屬公司彩喜有限公司(「項目公司」) 20% 已發行股份及項目公司結欠的股東貸款(「建議收購事項」)，董事已根據上市規則第4.29段編製利基控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核備考財務資料，包括本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及負債表以及若干解釋附註(以下統稱「未經審核備考財務資料」)，以說明建議收購事項對本集團於二零二二年六月三十日之資產及負債的影響，猶如建議收購事項已於二零二二年六月三十日落實。

未經審核備考財務資料乃根據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中期報告)編製。

未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。具有事實支持之建議收購事項備考調整之敘述性說明於隨附附註內概述。

未經審核備考財務資料亦由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必旨在預測倘建議收購事項已於二零二二年六月三十日亦或任何未來期間或任何未來日期完成，本集團的資產及負債情況。

未經審核備考財務資料應與(其中包括)通函附錄一所載本集團之財務資料及通函附錄二所載項目公司及其附屬公司之會計師報告以及通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考簡明綜合資產及負債表

於二零二二年六月三十日

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2		千港元 附註3	本集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	513,869				513,869
使用權資產	55,458				55,458
無形資產	349,009				349,009
商譽	30,554				30,554
於合營企業之權益	144,778				144,778
於聯營公司之權益	3,435	16			3,451
借予一間聯營公司之貸款	2,700				2,700
按攤銷成本計量之其他金融資產	34,444				34,444
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之金融資產	6,000	383,397			389,397
	<u>1,140,247</u>				<u>1,523,660</u>
流動資產					
存貨	60,987				60,987
應收賬款、按金及預付款項	696,750				696,750
合約資產	2,674,761				2,674,761
應收一間合營企業款項	689				689
應收聯營公司款項	7,792				7,792
應收合營業務其他夥伴款項	40,483				40,483
按公平值計入損益之金融資產	193,570	416,603			610,173
可收回稅項	24,303				24,303
已抵押銀行存款	75,817				75,817
原到期日不少於三個月之 定期存款	94,696				94,696
銀行結存及現金	1,721,890	(800,016)	(4,002)		917,872
	<u>5,591,738</u>				<u>5,204,323</u>
資產總額	<u><u>6,731,985</u></u>				<u><u>6,727,983</u></u>

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 千港元 附註2 附註3		本集團 千港元
流動負債				
應付賬款及應計費用	3,598,568			3,598,568
合約負債	569,131			569,131
租賃負債	29,416			29,416
應付一間中間控股公司款項	18,233			18,233
應付同系附屬公司款項	3,501			3,501
應付合營業務其他夥伴款項	12,210			12,210
應付非控股權益款項	3,595			3,595
應付一間聯營公司款項	22,107			22,107
應付稅項	136,286			136,286
銀行貸款—一年內到期	371,946			371,946
	<u>4,764,993</u>			<u>4,764,993</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	5,750			5,750
超出於聯營公司之權益之責任	13,336			13,336
應付一間聯營公司款項	1,071			1,071
租賃負債	14,432			14,432
其他應付賬款	23,000			23,000
	<u>57,589</u>			<u>57,589</u>
負債總額	<u><u>4,822,582</u></u>			<u><u>4,822,582</u></u>

備考財務資料附註

於二零二二年六月三十日

1. 有關金額摘錄自二零二二年八月二十四日刊發的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。
2. 建議收購事項指收購(i)項目公司20%已發行股份及(ii)項目公司結欠的股東貸款。

只要項目公司結欠本集團的股東貸款佔當時未償還股東貸款總額不少於20%，則本集團有權於項目公司委任及罷免一名董事及參與政策制定程序。董事認為，本集團可對項目公司行使重大影響力。因此，項目公司20%已發行股份按權益法分類並入賬列作於一家聯營公司之權益。

本集團有權要求項目公司(i)於建議收購事項完成日期一週年之日償還結欠本集團的股東貸款最多50%；及(ii)於二零二五年二月二十八日償還最高為結欠本集團的股東貸款餘額，贖回價根據與項目公司所持物業的市值相關之調整計算(統稱「贖回權」)。

於贖回權獲行使後的任何時間，路勁將(i)要求本集團以每股7.85港元將其於項目公司的部分或全部股份轉讓予路勁；或(ii)要求項目公司以面值向路勁發行額外股份，以使在各情況下，將利基於項目公司的股權比例削減至相當於利基股東貸款當時未償還的本金金額對利基股東貸款與路勁承擔的總額(合共4,000,000,000港元)的比例(稱為「平衡交易」)。董事認為平衡交易並非衍生工具，原因是本集團可全權酌情選擇(i)按初始成本將其於項目公司的部分或全部股份轉讓予路勁，或(ii)由項目公司以面值向路勁發行額外股份。

董事認為贖回權是股東貸款的內含衍生工具。由於董事認為現金流量的合約權利並不代表純粹作為本金及尚未清償本金之利息之付款的合約現金流量，故包括本金、利息及贖回權在內的全部股東貸款入賬列作按公平值計入損益之金融資產。董事表明，本集團預期於建議收購事項完成日期一週年之日行使贖回權。因此，股東貸款的相關部分分類為本集團的流動資產。

本集團已與合資格外部估值師密切合作，以計量於二零二二年六月三十日項目公司20%已發行股份的公平值及股東貸款的公平值，猶如建議收購事項已於二零二二年六月三十日落實。

該調整指(i)就建議收購事項支付的現金代價800,015,700港元；(ii)於聯營公司之權益在二零二二年六月三十日之公平值；及(iii)股東貸款及贖回權作為按公平值計入損益之金融資產於二零二二年六月三十日之公平值。

於聯營公司之權益以及按公平值計入損益之金融資產於建議收購事項完成日期的公平值，可能與編製未經審核備考財務資料所用的公平值不同。

3. 該調整指建議收購事項將產生並計入損益的估計專業費用。
4. 除上述者外，就編製本集團之未經審核備考財務資料而言，概無作出其他調整以反映二零二二年六月三十日後的任何交易結果或本集團訂立的其他交易。

下文摘錄自本公司獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料(乃為載入本通函而編製)發出的獨立申報會計師核證報告。

Deloitte. 德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致利基控股有限公司董事

吾等就利基控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，該等財務資料僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二二年六月三十日之未經審核備考資產及負債表以及相關附註，載列於 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IV-2至IV-5頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第IV-1頁說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購彩喜有限公司20%已發行股份及彩喜有限公司結欠的股東貸款(「建議收購事項」)對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零二二年六月三十日落實。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月之財務報表，而該財務報表之審閱報告經已刊發。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第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頒佈的「專業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的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工作之質量控制」，並據此維持全面的質量控制系統，包括關於遵守道德規定、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而於過往發出的任何報告，除吾等於該等報告發出當日對報告收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此項委聘工作過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的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的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二二年六月三十日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

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的合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以呈列直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已適當反映該等準則；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當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團的性質、編製未經審核備考財務資料的有關事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況之理解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得充分而適當的憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

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

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就該物業於二零二二年十月三十一日之估值向該集團發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited

企業評值及諮詢

電話：+852 3408 3188

傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀

星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示對深圳市盛世盈豐投資發展有限公司（「發展公司」）持有的物業權益（詳情載於隨附之「物業詳情及估值意見」）（「該物業」）進行估值，而發展公司由位於中華人民共和國（「中國」）的路勁基建有限公司（「該公司」），連同其附屬公司，統稱「該集團」間接全資擁有。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢並已取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二二年十月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

本函件為吾等之估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，釐清本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，而**市值**，就吾等所下定義而言，指在進行適當市場推廣後，自願買家與自願賣家雙方於估值日期進行資產或負債公平交易之估計金額，而雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，並不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項或潛在稅項。

市值乃賣家可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買家可於市場上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(例如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合營企業、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低之估計價格。

估值方法

根據替換原則採用直接比較法，據此基於實際銷售實現的價格及／或可資比較物業的要價進行比較。已分析大小、規模、性質、特點及位置類似的可資比較物業，並仔細衡量各物業之優劣，以對市值作出公平比較。

吾等已參考周邊地區類似用途的土地銷售價格。且吾等乃基於該物業將按照該公司提供的最新發展方案發展及落成而對該物業進行估值。建築成本及為完成發展項目將花費的其他成本已考慮在內，以得出估值日期之當前市值。

估值考慮因素

在進行物業權益估值時，吾等遵照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12項應用指引以及國際估值準則2022之全部規定。

估值假設

吾等並無就該物業賦以商業價值。吾等基於若干假設評估該物業的市值，請參閱「物業詳情及估值意見」的第5號腳註(僅供參考)。

業權調查

該物業相關各類文件之副本已展示予吾等。然而，吾等並未調查文件正本以核實該物業現有的業權或並未出現在吾等已獲得文件副本上之任何修訂。有關該物業業權之有效性，吾等相當依賴由該公司之中國法律顧問北京市環球律師事務所所提供之資料。

限制條件

吾等已於二零二二年八月二十三日委派陳璇小姐(彼於物業估值方面擁有逾5年經驗)對該物業進行實地視察。在視察過程中,吾等並無發現任何嚴重損毀。然而,吾等並無進行結構測量,因此吾等無法呈報該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等概無對任何服務進行測試。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該物業之面積是否正確,惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無訛。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情況,或該物業曾經或正用作污染用途,吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等在頗大程度上依賴該集團所提供之資料,並已接納該集團就有關事宜給予吾等之意見,特別是(但不限於)年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及建築面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。於報告內載入規劃(包括但不限於位置規劃、地盤規劃、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有))乃為了協助讀者辨認該物業,只作參考用途及吾等對其準確性概不負責。

吾等無理由懷疑該集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。該集團亦告知吾等所提供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觀點,且無理由質疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任,此乃該集團法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該物業相關任何資料是否正確。

備註

吾等對物業權益進行之估值以人民幣為單位。

吾等隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港
九龍
觀塘
偉業街223號
宏利金融中心
B座6樓601至605A室
利基控股有限公司

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

謹啟

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。

物業詳情及估值意見

物業	概況及年期	佔用詳情	於 二零二二年 十月三十一日 的市值 人民幣
位於中華 人民共和國 深圳市 鹽田區 海濤路58號 海濤花園之 一幅土地	<p>該物業現稱海濤花園，為於一九八零年代前後竣工的住宅開發項目。據悉，該物業須按照城市重建計劃發展(該物業概覽請參閱附註6)。</p> <p>根據政府批文(請參閱附註1)，該物業佔地面積約44,339.4平方米(477,265.33平方呎)，將重新開發作住宅及商業用途。</p> <p>該物業於完成後的規劃建築面積為242,980平方米(2,615,415平方呎)。</p>	該物業正在等待拆遷及未來開發。	無商業價值 (請參閱 附註4)

附註：

1. 根據二零一一年十二月十二日深圳市規劃和國土資源委員會文件—深規土第[2011]817號，該物業佔地面積為44,339.4平方米，規劃詳情如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)
住宅	205,880
保障房	17,900
商業	12,600
配套設施	6,600
總計	242,980

2. 誠如客戶所告知，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
住宅	119,241.83	
保障房	17,900.00	
商業	4,375.96	
安置住宅	86,638.17	
安置商業	8,224.04	
配套設施	6,600.00	
地下停車位	—	1,720
總計	242,980.00	1,720

3. 吾等已獲該集團的中國法律顧問北京市環球律師事務所提供有關該物業的法定業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- i. 截至二零二二年十月三十一日，該物業搬遷補償協議的簽約率約為96.96% (按物業單位數目計)及97.3% (按物業面積計)；
 - ii. 截至二零二二年十月三十一日，發展公司一直收購該地塊上現有物業所有擁有人的物業權益，隨後便可申請成為該物業的發展商(實施主體)。在透過若干行政程序(發展公司已有權實施)簽署餘下搬遷補償協議、相關政府批文仍然有效及合資格作為該物業發展商所需的所有材料已提交予政府主管部門的情況下，中國法律顧問認為，發展公司獲批成為該物業的發展商並無重大法律障礙。
4. 於估值日期，發展公司尚未獲得該物業的有效業權，亦未簽署土地出讓合同，因此吾等並無就物業權益賦以商業價值。

吾等認為在下文附註5的假設下，於估值日期的市值將為人民幣3,950,000,000元(僅供參考)。誠如該公司所告知，預計地價約為人民幣584,000,000元，該金額乃參照適用中國法規規定的公式估算得出。在下文附註5的假設下，該物業於估值日期的市值扣除預期地價後計算得出的金額為人民幣3,366,000,000元。

5. 於對該物業的參考價值進行估值時，吾等已作出以下假設：
- i. 該物業的地價已於估值日期悉數繳付。發展公司已獲得該物業的所有權證及該物業可自由轉讓，而沒有未支付的應付費用或開支；該物業已取得所有必需法定批准；
 - ii. 該物業的土地使用權將予授出作住宅及商業用途，土地使用權期限為自估值日期起計70年(住宅)及40年(商業)；
 - iii. 發展公司就該物業的開發擬實施的發展計劃於法律上可行，且與有關開發的適用規則或法規並無重大衝突；
 - iv. 經該公司確認，安置住宅及安置商業將由發展公司建造，並於完工後無償移交用於回遷安置；
 - v. 二零一一年政府批文內所述的保障房部分將由發展公司建造，並於完工後無償移交予政府；
 - vi. 經項目公司確認，1,720個地下停車位不可單獨於市場上自由轉讓；
 - vii. 除安置住宅及安置商業單位以及保障房外，發展公司可以完整業權自由轉讓、出售或出租餘下單位(住宅及商業單位)；
 - viii. 興建該物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
 - ix. 該物業配備按一般條款提供之主要設施及污水管道。

6. 該物業位於沙頭角的沿海地帶。沙頭角區位於鹽田區西北部，總面積為 1.49 平方公里。目前，沙頭角總人口約為 20,247 人，由於區內有多個新住宅發展項目正在規劃中，預計人口將會增加。

項目地處設施完善的港口生活區，周邊有住宅發展項目、公園、零售、學校及其他公共設施。

住宅附近包括高層公寓及低層別墅。20 年以下房齡的住宅平均價格約介乎人民幣 50,000 元至人民幣 80,000 元／平方米。

該物業緊鄰裙樓零售及街邊商店。鹽田區的每月平均零售租金約介乎人民幣 100 元至人民幣 300 元／平方米。另有一個佔地約 100,000 平方米的大型購物中心，步行即可到達。

該物業交通條件優越，搭乘公共交通(包括巴士及地鐵)便可輕鬆抵達。該物業位於深圳地鐵 2 號線沙頭角站與海山站之間，步行即可到達。同時，該物業距沙頭角邊境口岸約 800 米，可謂近在咫尺。

根據深圳政府二零二二年八月二十三日發佈的「加快沙頭角深港國際旅遊消費合作區建設的實施方案(2022-2025)」，沙頭角將發展成為港深旅遊及零售中心。

1. 責任聲明

本通函根據上市規則之規定而提供有關利基之資料。各董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函之任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(I) 董事及行政總裁於利基及其相聯法團之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，利基董事或行政總裁及彼等各自之聯繫人士概無於利基及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及／或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會利基及聯交所之任何權益或淡倉(包括利基任何有關董事或行政總裁根據證券及期貨條例之條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會利基及聯交所之任何權益或淡倉。

(A) 利基

股份權益

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		持股百分比 (%)
		好倉 (附註)	淡倉	
單偉彪	個人	123,725,228	—	9.96
張錦泉	個人	1,500,000	—	0.12
呂友進	個人	1,683,092	—	0.14
徐偉添	個人	1,150,000	—	0.09
David Howard Gem	個人	900,000	—	0.07

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者除外)之好倉。

(B) 相聯法團

股份權益

董事姓名	公司名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目		持股百分比 (%)
			好倉 (附註1)	淡倉	
單偉彪	惠記	個人	249,424,078	—	31.45
		保證權益	45,567,000	—	5.75
	惠記(單氏)建築 運輸有限公司 (附註2)	個人	2,000,000	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
呂友進	惠記	個人	200,000	—	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者除外)之好倉。
2. 自二零一六年二月二十九日起，惠記(單氏)建築運輸有限公司之名稱已更改為利基(單氏)工程有限公司。

(II) 主要股東於利基之權益

於最後實際可行日期，就利基任何董事或行政總裁所知，下列人士（不包括利基董事或行政總裁）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向利基披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目及持股百分比			
		好倉 (附註 1)		淡倉	
		股份數目	%	股份數目	%
Top Horizon Holdings Limited (附註 2)	實益擁有人	721,235,033	58.08	—	—
Wai Kee (Zens) Holding Limited (附註 3)	法團	721,235,033	58.08	—	—
惠記 (附註 4)	法團	721,235,033	58.08	—	—

附註：

1. 於股份之好倉。
2. Top Horizon Holdings Limited 為 Wai Kee (Zens) Holding Limited 之直接全資附屬公司。
3. Wai Kee (Zens) Holding Limited 被視為透過其於 Top Horizon Holdings Limited 之權益而擁有股份之權益。
4. Wai Kee (Zens) Holding Limited 為惠記之直接全資附屬公司。因此，惠記被視為透過其於 Wai Kee (Zens) Holding Limited 之權益而擁有股份之權益。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於擁有股份及相關股份之權益或淡倉並須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向利基作出披露之公司中擔任董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
單偉彪	Top Horizon Holdings Limited	董事
	Wai Kee (Zens) Holding Limited	董事
	惠記	副主席、 行政總裁兼 執行董事

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除於利基集團業務中擁有權益外，概無董事或(據其所知)彼等各自之任何緊密聯繫人在與利基集團業務直接或間接地構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益(根據上市規則第8.10條須予披露，猶如彼等各自被視作控股股東)。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與利基或利基集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(惟於一年內屆滿或可由利基於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

5. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於利基集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即利基集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對利基集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大合約

除投資協議及延期協議外，於緊接本通函日期前兩年內，利基或利基集團任何其他成員公司概無訂立任何重大合約(並非於利基集團日常業務過程中訂立之合約)。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零二一年十二月三十一日(即利基集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，利基集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，利基集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問有限公司	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
北京市環球律師事務所	中國法律顧問

上述各專家已就本通函之刊發書面同意以本通函刊載之形式及文義轉載其函件或意見或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於利基集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購利基集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於利基集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即利基集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 利基之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 利基之主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街223號宏利金融中心B座6樓601至605A室。
- (c) 利基於香港之股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 公司秘書為張錦泉先生。彼為香港會計師公會資深會員及英國特許管理會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及利基網站(www.buildking.hk)：

- (a) 投資協議；
- (b) 延期協議；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及利基獨立股東之函件，其全文載於本通函第20至45頁；
- (d) 永利行評值顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 項目公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 就未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 北京市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」一節所述之書面同意書。



BUILD KING HOLDINGS LIMITED

(利基控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00240)

股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零二三年一月十三日星期五下午一時正假座香港九龍觀塘偉業街223號宏利金融中心B座6樓601至605A室舉行利基股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否經修訂)下列決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與利基日期為二零二二年十二月二十三日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議

- (i) 批准耀貴、啟智、路勁與利基所訂立日期為二零二二年十月六日之投資協議(經延期協議補充)及其項下擬進行之交易及可能交易(包括但不限於轉讓事項、路勁承擔、貸款贖回權及平衡交易)；及
- (ii) 授權董事代表利基進行彼等認為就投資協議以及就實行該協議下擬進行之交易而言屬必需、適合或權宜之一切有關事宜及行動以及行使一切權利，包括但不限於簽立、修訂、補充、送交、豁免、提交及執行任何進一步文件或協議。」

承董事會命
利基控股有限公司
公司秘書
張錦泉

香港，二零二二年十二月二十三日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
九龍觀塘
偉業街223號
宏利金融中心B座
6樓601至605A室

附註：

1. 為確定有權出席於二零二三年一月十三日星期五舉行之利基股東特別大會及於會上投票的股東名單，利基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(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席利基股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票，須於二零二三年一月十一日星期三下午四時正前送達利基於香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。
2. 任何有權出席上述通告之大會及於會上投票之利基股東均可委派其他人士作為代表代其出席大會及投票。股東可親身或由受委代表或由獲正式授權之法團代表投票。股東可委任一名以上受委代表出席同一會議。受委代表毋須為利基股東。
3. 委任代表文件須由委任人或其以書面正式委託之授權人親筆簽署，或如委任人為一間公司，則必須加蓋公司印鑑或由獲正式授權簽署該文件之行政人員或授權人親筆簽署。
4. 委任代表文件及經簽署之委託書或其他授權文件(如有)或該等委託書或授權文件經認證之副本，必須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達利基於之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，否則委任代表文件會被視為無效。
5. 利基股東交回委任代表文件後，屆時仍可親身出席召開之大會及於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回。
6. 就任何股份之聯名持有人而言，任何一位該等持有人可親自或委派代表於會上就此等股份投票，猶如彼持有全部之投票權。但如有一位以上之聯名持有人親自或委派代表出席大會，則只有在有關股份登記冊內排名首位之聯名持有人或其代表有權就有關股份投票。
7. 利基將採取以下預防措施，以保障親身出席利基股東特別大會之股東(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，並對排隊管理及大會會場的座位採取安全的距離間隔措施。為減少出席利基股東特別大會之與會人員之間的密切接觸，大會會場將不提供茶點。任何人士如拒絕配合上述預防措施、或體溫高於香港衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似流感症狀，均不得進入大會會場。