

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惠記集團有限公司之股份，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、股票經紀或其他代理商，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。



WAI KEE HOLDINGS LIMITED

惠 記 集 團 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

主 要 交 易 一

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

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15頁。

本公司謹訂於二零二三年一月十三日星期五下午三時三十分假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室舉行惠記股東特別大會，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惠記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惠記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惠記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，惠記謹此鼓勵股東以委任惠記股東特別大會主席為他們的委任代表方式於惠記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，以代替親身出席惠記股東特別大會。

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 – 惠記集團之財務資料	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	惠記之董事

釋 義

「經擴大集團」	指	完成後的惠記集團及項目集團
「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)以外的利基股東
「獨立非執行董事」	指	惠記之獨立非執行董事
「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
「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

釋 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
「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%

釋 義

「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	惠記股本中每股面值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
「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



WAI KEE HOLDINGS LIMITED

惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

執行董事：

單偉豹先生(主席)

單偉彪先生(副主席兼行政總裁)

趙慧兒小姐

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

鄭志明先生

何智恒先生

主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

加連威老道98號

東海商業中心

11樓1103室

獨立非執行董事：

黃志明博士

溫兆裘先生

黃文宗先生

敬啟者：

主要交易一

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)有關項目集團之會計師報告；(iv)未經審核備考財務資料；(v)惠記股東特別大會通告；及(vi)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惠記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；

董事會函件

S = 利基向其股東寄發的通函內所載項目公司的會計師報告(亦載於本通函附錄二)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。

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。

董事會函件

- 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。
- 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額超過34,800,000,000港元)，即就銷售貸款之可回收性而言，惠記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惠記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。

董事會函件

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
	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。

惠記集團根據投資協議條款(透過利基集團)進行的投資為惠記集團提供了契機，透過納入該項目以擴大其項目投資組合，從而為股東創造回報，此外，作為路勁控股股東獲得間接回報。

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惠記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，惠記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惠記集團的綜合財務報表中入賬列作按公平值計量並作為損益之財務資產。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，不時檢討利基對於利基集團現有及新項目的營運資金需求的意見以及該項目的進度，以確定利基集團行使有關貸款贖回權是否適當及符合惠記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，單偉彪先生已就惠記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

就惠記而言，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」構成惠記的一項主要交易，因此須遵守第十四章項下的申報、公佈及股東批准規定。

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。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。由於在貸款贖回權獲悉數行使時有關平衡交易的適用百分比率均未超過25%，故利基日後按上述限制行使貸款贖回權將構成惠記的一項須予披露交易，其按上市規則第十四章僅須遵守申報及公佈規定。此外，惠記將於啟智行使貸款贖回權後根據上市規則第14.77條的規定作出適當公佈。

董事會函件

惠記股東特別大會及股東名冊

惠記股東特別大會將於二零二三年一月十三日舉行，以供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，惠記股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

惠記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。為符合資格出席惠記股東特別大會，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惠記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，辦理過戶登記手續。

隨函附奉惠記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惠記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惠記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，惟無論如何須於惠記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惠記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。

惠記股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。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股股份(佔已發行股份約31.45%)及123,725,228股利基股份(佔利基已發行股份約9.96%)，故根據上市規則第2.15條，彼亦將於惠記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。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

推薦建議

經考慮本函件所載的理由，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惠記及其股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於惠記股東特別大會上提呈的決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
主席
單偉豹
謹啟

二零二二年十二月二十三日

1. 惠記集團之財務資料

惠記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，以及惠記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)及惠記網站(www.waikee.com)：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第66至194頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041601110_c.pdf

- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第72至194頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200104_c.pdf

- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第76至202頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101184_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18至43頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091500621_c.pdf

2. 惠記集團之財務及貿易前景

由於政府推出更多大型項目，預期有利建築部門短期及中期的發展。根據建築部門現時手上的合約，對建築部門近期的表現持審慎樂觀態度。

另一方面，由於競爭激烈，且另一家領先混凝土供應商已建立若干新混凝土攪拌站，預計將拉低混凝土價格，因此建築材料部門的前景不甚樂觀。

隨著地盤平整工程接近最後階段，石礦部門的石料生產及銷售量將會依賴輸入至藍地石礦場的大石量。與政府就探討繼續於藍地石礦場營運的可行性進行長時間討論後，取得了理想結果。政府已將藍地石礦場的經營權延長至二零二五年十二月，並已於二零二二年十月簽署一份補充協議。

就惠記集團作出的其他投資而言，惠記集團會密切注視其表現，並定期檢討投資策略。惠記集團繼續積極與路勁探討可創造協同效應的共同投資機會，以支持惠記集團整體的可持續增長。

3. 惠記集團之債務

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，惠記集團有以下債務：

- (a) 無抵押及無擔保銀行貸款約 110,000,000 港元；
- (b) 無抵押銀行貸款約 1,329,800,000 港元及銀行貸款約 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(以惠記集團之污水處理收費權作抵押)，均由惠記及／或惠記的附屬公司擔保；
- (c) 無抵押及無擔保之其他應付賬款約 30,400,000 港元；
- (d) 應付聯營公司之無抵押及無擔保款項約 23,800,000 港元；
- (e) 應付合營運作之其他夥伴之無抵押及無擔保款項約 10,400,000 港元；
- (f) 應付非控股股東之無抵押及無擔保款項約 1,400,000 港元；
- (g) 無抵押及無擔保債券約 126,300,000 港元；
- (h) 無抵押及無擔保租賃負債約 70,600,000 港元；
- (i) 無擔保租賃負債約 61,400,000 港元由租金按金約 8,600,000 港元作抵押；
- (j) 銀行存款約 37,300,000 港元已質押作為發放授予惠記集團銀行融資之抵押；及
- (k) 報價債務證券約 481,600,000 港元已質押作為授予惠記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，以及除集團內部負債外，於二零二二年十月三十一日，惠記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. 對惠記集團盈利以及資產及負債之影響

於完成後，惠記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惠記集團的綜合財務報表中入賬列作按公平值計量並作為損益之財務資產。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，惠記集團之未經審核總資產、總負債及淨資產分別約為17,658,000,000港元、6,398,000,000港元及11,260,000,000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17,652,000,000港元及約11,254,000,000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(即惠記集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，惠記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惠記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. 惠記集團之營運資金

考慮到惠記集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)、惠記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，惠記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。

以下為惠記申報會計師德勤•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

致惠記集團有限公司董事

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，乃為載入惠記集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年十二月二十三日有關主要交易一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足夠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。吾等之責任為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，且吾等已經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
本年度／期度 (虧損)溢利歸屬於： 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	二零二二年 千港元
本年度／期度(虧損)溢利	(3,611)	(4,595)	(744)	(754)	441
其後將不會被重新分類至 損益之項目：					
換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額	62	16,474	(17,121)	(17,058)	171
本年度／期度其他全面收益 (費用)	62	16,474	(17,121)	(17,058)	171
本年度／期度總全面 (費用)收益	(3,549)	11,879	(17,865)	(17,812)	612
本年度／期度總全面 (費用)收益歸屬於：					
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>
權益及負債					
項目公司擁有人應佔權益					
股本	23	—*	—*	—*	78
儲備		<u>320,704</u>	<u>332,583</u>	<u>(9,305)</u>	<u>(8,693)</u>
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>
權益及負債總額		<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	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
資產總額		<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						總權益 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)
換算為呈列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)
換算為呈列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)
換算為呈列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
換算為呈列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)
換算為呈列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)	
經營活動					
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
營運資金變動前之經營現金流量	(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
營運使用之現金	(593,136)	(503,565)	(396,675)	(276,889)	(157,925)
已付所得稅	—	—	—	—	—
經營活動使用之現金淨額	(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)
應收貸款獲償還	—	—	5,284	1,960	7,146
借予關連人士墊款	(8,335)	(412)	(18,702)	(18,562)	—
關連人士還款	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					
新增之借貸	764,889	251,168	228,916	155,502	—
償還借貸	(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)
關連人士給予墊款	704,511	302,238	846,182	758,782	671,311
償還關連人士墊款	(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	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)
年終/期末現金及現金等值	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責任公司耀貴有限公司(「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」)呈列，不同於項目公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)。由於惠記集團有限公司(「惠記」)及路勁之股份均於聯交所上市，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呈列貨幣。

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」)於中國成立為一間外商獨資企業之有限公司。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。彼等於重組前後均受路勁共同控制。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額分別為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責任，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

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度生效的香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

項目集團尚未採用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

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 資產出售或投入 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(二零二零年)的相關修訂 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	單一交易產生之資產及負債之相關遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度生效

² 於待定期限或之後開始之年度生效

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，採用所有新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，在可見未來將不會對項目集團的財務狀況及財務表現構成重大影響。

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定，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物及服務所支付之代價之公平值。

公平值指於計量日，市場參與者於有序交易中出售資產時收到或轉讓負債時支付之價格，不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，如市場參與者在計量日訂價時考慮資產或負債之特性，項目集團亦會考慮該資產或負債之該等特性。於此過往財務資料中作計量及／或披露目的之公平值，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，以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)。

另外，作財務報告時，公平值計量會按公平值計量之輸入之可觀察程度，以及公平值計量之輸入之整體重大程度分類為級別一、二或三，分述如下：

- 級別一輸入乃實體於計量日可查閱之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；
- 級別二輸入乃除級別一所包括的報價外，對該資產或負債之可觀察的輸入(直接或間接)；及
- 級別三輸入乃對該資產或負債之非可觀察輸入。

所採用的主要會計政策載列如下。

綜合基準

過往財務資料包含項目公司及受項目公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。實現控制權乃當項目公司：

- 擁有對被投資方之權力；

- 承受或享有來自其參與被投資方而得之可變回報之風險或權利；及
- 擁有運用其對被投資方之權力以影響其回報之能力。

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控制被投資方。

附屬公司之綜合是在項目集團取得附屬公司之控制權時開始，並在項目集團失去該附屬公司之控制權時結束。特別提及，於本年度內收購或出售之附屬公司之收益及費用已由項目集團獲得控制權當日起，截至項目集團結束控制該附屬公司之當日止計入綜合損益表中。

損益及其他全面收益之各項目歸屬於項目公司擁有人及附屬公司之非控股權益。附屬公司之總全面收益及費用歸屬於項目公司擁有人及附屬公司之非控股權益，即使導致非控股權益餘額變成赤字。

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。

所有與項目集團成員間之交易相關之集團內部資產、負債、權益、收入、費用及現金流量均於綜合賬目時註銷。

於附屬公司之非控股權益與項目集團的權益分開呈列，其為現時擁有權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨額之權利。

項目集團於現有附屬公司之權益之變動

項目集團於附屬公司之權益變動而不導致項目集團失去該附屬公司之控制權時，乃以權益交易入賬。項目集團權益之相關成分及非控股權益之賬面值，需作出調整以反映其相關於附屬公司之權益之變動，包括根據項目集團及非控股權益之權益比例將相關儲備重新歸因於項目集團及非控股權益之間。

非控股權益之調整金額，與已付或已收代價之公平值之任何差額，需直接於權益中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。

合併實體的資產淨額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起(若此期間較短)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。

來自客戶合約之收入

當(或隨著)項目集團履行履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之服務之「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指一項明確服務或一系列大致相同之服務。

倘符合以下其中一項條件而控制權隨時間轉移，收入可參考完成相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 客戶於項目集團履約時同時收取及享用項目集團履約所提供的利益；
- 項目集團的履約創建或增強客戶於項目集團履約時控制的資產；或
- 項目集團的履約未能創建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。

隨時間確認收入：完成相關履約責任之進度之計量

產量法

完成相關履約責任之進度按產量法計量，即根據直接計量迄今已轉移予客戶之服務與合約項下承諾提供之餘下服務價值相比較以確認收入，此最能反映項目集團於轉移服務之控制權之履約情況。

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

設備為有形資產，持作使用於生產或提供貨物或服務、或作管理用途。設備按成本減隨後之累計折舊及隨後之累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按資產之估計可使用年期以直線法確認，以撇銷其成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每個報告期末檢討，並前瞻計入任何估計變更之影響。

設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產而並無未來經濟利益時解除確認。出售或停用設備項目所產生之任何收益或虧損(根據該資產出售所得款項與該資產賬面值之差額釐定)於損益中確認。

設備及使用權資產之減值

於每個報告期末，項目集團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此等資產出現減值虧損。若有任何該等跡象出現，相關資產之可收回金額會被估算，以決定減值虧損幅度(如有)。

設備及使用權資產之可收回金額會個別估計，當不可能個別估計可收回金額時，項目集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，當合理及一貫之分配基準可被確立時，公司資產會被分配至相關現金產生單位，否則會被分配至可確立合理及一貫之分配基準的最小現金產生單位組別。按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，並與相關之現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值比較。

可收回金額是公平值減出售成本及使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用稅前貼現率貼現至其現值，有關稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值及該資產(或現金產生單位)特有風險之評估，估計未來現金流量並未就此作出調整。

如該資產(或現金產生單位)之可收回金額估計為低於其賬面值，該資產(或現金產生單位)之賬面值需減少至其可收回金額。不能按合理及一貫基準分配至現金產生單位之公司資產或部分公司資產，項目集團會按一組現金產生單位之賬面值，包括該公司資產或部分公司資產分配至該組現金產生單位之賬面值與該組現金產生單位之可收回金額作比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先分配用作減低任何商譽之賬面值(如有)，繼而按該單位或該組現金產生單位內各項資產賬面值之比例分配至其他資產。資產賬面值不會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)及零之最高額。本應已分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位內其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損於其後回撥時，該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值增加至已修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不會超過若該資產(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而釐定之賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

物業存貨

擬於發展完成後出售的發展中待售物業及持作銷售用途之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，發展中待售物業／持作銷售用途之物業以成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。

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

可變現淨值乃物業之預計銷售價減預計完成成本及達成銷售之所需成本。進行銷售所需之成本包括直接歸屬於銷售之增量成本及項目集團進行銷售必須承擔之非增量成本。

發展中待售物業於完成後轉撥至持作銷售用途之物業。

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。

在相關資產準備用於其預期用途或出售之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

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按於交易日期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。於報告期末，以外幣結算之貨幣項目乃按當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期度於損益中確認，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。

為了呈列過往財務資料之目的，項目集團實體之資產及負債均採用報告期末之匯率換算成項目集團之呈列貨幣(即港元)，其收入及費用項目乃按年度平均匯率換算，除非期間內匯率出現重大波幅，則在此情況下，將採用交易日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)均於其他全面收益中確認及於權益下之外幣換算儲備(歸屬於附屬公司非控股權益(如適用))項下累積。

將項目集團以人民幣計值的資產淨額重新換算為項目集團呈列貨幣(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匯兌儲備中累計。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

租賃的定義

倘合約給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約為租賃或包含租賃。

就於初步採用香港財務報告準則第16號當日或其後簽訂或修訂或由業務合併產生之合約，項目集團根據香港財務報告準則第16號之定義，於初始或修訂日或收購日(如適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約之條款及條件其後出現變動，否則該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

合約包含租賃成分及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，項目集團將合約代價按其租賃成分之相關獨立價格與非租賃成分之獨立價格總額為基準分配至每個租賃成分，包括取得物業所有權權益的合約(其包括租賃土地及非租賃樓宇成分)，惟無法可靠地作出有關分配的情況則除外。

非租賃成分按其相關獨立價格為基準與租賃成分區分。

短期租賃

項目集團就由開始日期起計十二個月或以下租期且不包括購買選擇權的租賃採用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款乃於租約期內按直線法或其他系統基準確認為費用。

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；
- 於開始日期或之前已作出的任何租賃付款，減任何已收取的租賃優惠；
- 項目集團已產生的任何初始直接成本；及
- 項目集團於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修復至租賃條款及條件所規定之狀況而將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法折舊。

項目集團將不符合存貨定義的使用權資產於綜合財務狀況表中以獨立項目呈列。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

已支付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並以公平值作初始計量。於初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始當日，項目集團按當日未付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃中隱含之利率難以確定，項目集團使用租賃開始日的增額借款利率。

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。

於開始日後，租賃負債按利息累積及租賃付款作出調整。

倘租期已變更，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於綜合財務狀況表中以獨立項目呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，則項目集團把租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該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
- 租賃的代價增加，增加的金額相當於擴大對應的獨立價格，並按照特定合約之情況對獨立價格進行任何適當調整。

對於不作為一項單獨租賃入賬之租賃修訂，項目集團基於已修訂租賃之租期，以經修訂之租賃付款按於修訂生效日經修訂之貼現率貼現而重新計量租賃負債(減任何應收租金優惠)。

項目集團透過對相關使用權資產作出相應調整，對租賃負債之重新計量入賬。當經修訂合約包含租賃成分及一個或多個額外租賃或非租賃成分時，項目集團將經修訂合約之代價按其租賃成分之相關獨立價格與非租賃成分之獨立價格總額為基準分配至每個租賃成分。

稅項

所得稅費用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，此乃由於收入或費用於其他年度應課稅或可扣減，以及永不需課稅或永不可扣減之項目。項目集團之現時稅項負債乃按每個報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債之賬面值，與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差異予以確認。遞延稅項負債一般會按所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產一般按所有可扣減暫時性差異予以確認，惟限於很可能有可用的應課稅溢利以供可扣減暫時性差異使用。倘暫時性差異來自於初始確認資產及負債(業務合併除外)而該交易既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之權益關聯之應課稅暫時性差異確認，惟倘項目集團可控制暫時性差異之回撥及暫時性差異很可能不會於可見未來回撥則除外。遞延稅項資產按該等權益關聯之可扣減暫時性差異確認，惟只限確認至很可能將有足夠應課稅溢利以使用該等暫時性差異效益之程度及預期於可見未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末作檢討，及於並不再很可能有足夠應課稅溢利以供收回全部或部分資產時相應減少。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變現資產期度之預期適用稅率(基於各報告期末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，反映項目集團於每個報告期末時，預期將跟隨收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

為計量項目集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易之遞延稅項，項目集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

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獨立應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於採用初始確認豁免，故於初始確認時使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異均不予確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂，導致其後修訂使用權資產及租賃負債之賬面值所產生之暫時性差異，不受初始確認豁免的限制，於重新計量或修訂日確認。

當擁有具法律效力的權利以當年度稅務資產抵銷稅務負債，以及當其為同一稅務機構向同一稅務實體徵收之相關所得稅時，遞延稅項資產及負債會相抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認。

財務工具

財務資產及財務負債在一個集團實體成為該財務工具合約條文之訂約方時確認。所有按常規方法買賣之財務資產均按交易日基準確認及解除確認。按常規方法買賣指須根據市場規則或慣例確立之時間框架內交付資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初始按公平值計量(惟來自客戶合約之貿易應收賬款(如有)按香港財務報告準則第15號作初始計量除外)。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本於初始確認時加入財務資產或財務負債(如適用)之公平值或自財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。

實際利率法為計算財務資產或財務負債之已攤銷成本以及分配利息收入及利息費用於有關期度之方法。實際利率是於初始確認時，可準確透過財務資產或財務負債之預計年期或(倘適用)在較短期間內，對估計未來現金收入及支出(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用和基點、交易成本及其他溢價或折價)進行貼現至賬面淨值之利率。

財務資產

財務資產之分類及其後計量

符合以下條件之財務資產其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他財務資產其後按公平值計量並作為損益(「按公平值計量並作為損益」)計量。

財務資產為持作買賣若：

- 購入財務資產之主要目的是於短期內出售；或
- 於初始確認時，該財務資產為一個已識別之財務工具組合之部份，而項目集團能一併管理及有近期實質趨向獲取短期溢利；或
- 財務資產乃一項衍生工具，但並非被指定及並非有效地作為對沖工具。

另外，若能消除或大幅減少會計差異，項目集團可能不可撤銷地指定一項財務資產由需按已攤銷成本計量轉為按公平值計量並作為損益計量。

已攤銷成本及利息收入

就隨後按已攤銷成本計量的財務資產，其利息收入採用實際利率法確認。利息收入計算方法為將實際利率應用於財務資產之總賬面金額，惟隨後發生信貸減值之財務資產除外(見下文)。對於隨後發生信貸減值之財務資產，其利息收入自下個報告期起乃將實際利率應用於財務資產的已攤銷成本而予以確認。倘出現信貸減值之財務工具的信貸風險有所改善，令財務資產不再出現信貸減值，則自釐定資產不再出現信貸減值後之第一個報告期起，財務資產的利息收入乃將實際利率應用於其總賬面金額而予以確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的財務資產之減值

項目集團對根據香港財務報告準則第9號面臨減值評估的財務資產(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)採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日更新，以反映信貸風險自首次確認以來的變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計導致整個週期之該部分產生預期信貸虧損。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、整體經濟環境以及報告日當前情況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個月預期信貸虧損的相同金額計量損失撥備，除非當自初始確認以來信貸風險顯著上升，在該情況下則項目集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個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，項目集團會比較財務工具於報告日發生違約的風險與財務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具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 財務工具外部(如有)或內部信貸評級有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、信貸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期的重大不利變動，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，信貸風險自初始確認起已顯著上升，除非項目集團有合理及支持性資料顯示相反情況。

項目集團定期監控用於識別信貸風險是否顯著上升的標準的有效性，並適時對有關標準進行修訂，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

(ii) 違約定義

對於內部信貸風險管理，當內部開發或來自外部獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括項目集團)悉數還款(並無計及項目集團持有之任何抵押品)時，項目集團視為發生違約事件。

不論上文所述，倘財務資產逾期超過90天時，則項目集團認為出現違約，除非項目集團擁有合理及支持性的資料表明更滯後的違約標準更為適用則除外。

(iii) 信貸減值之財務資產

當發生對財務資產的估計未來現金流量有不利影響的一個或多個違約事件時，財務資產出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- (c) 貸款人因借款人出現財務困難的經濟或合約原因，已向借款人授出在其他情形下不會考慮的特許權；
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組；
- (e) 由於財政困難令該財務資產之活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難及並無實際可收回之預期時（例如交易對手方進行清盤或已進入破產程序），項目集團撇銷財務資產。根據項目集團回收程序並考慮法律建議（如適用），財務資產撇銷可能仍受到強制執行活動的規限。撇銷構成終止確認事項。任何隨後之收回均於損益中確認。

(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。預期信貸虧損之估計反映按產生違約之相關風險作為加權數值而釐定的無偏頗和概率加權金額。

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

應收貸款的整個週期預期信貸虧損按集體基準考慮，該基準以逾期資料及相關信貸資料（如前瞻性宏觀經濟資料）作考慮。

就集體評估，項目集團在制定組別時考慮以下特性：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

項目集團管理層對分組作定期檢討，以確保每個組別之組成部份繼續具有類似的信貸風險特性。

利息收入根據財務資產之總賬面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之已攤銷成本計算。

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，項目集團就所有財務工具通過調整其賬面值並於損益內確認減值收益或虧損。

財務資產之終止確認

僅當收取資產現金流量的合約權利屆滿時，或將財務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財務資產。

於終止確認以已攤銷成本計量的財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額於損益確認。

財務負債及股本

債務或股本之分類

債務及股本工具按所訂立之合約安排之實質及財務負債及股本工具之定義而分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體在扣除其所有負債後之資產中所擁有剩餘權益之任何合約。項目公司已發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

購回項目公司本身的股本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本身的股本工具於損益中確認任何收益或虧損。

財務負債

所有財務負債於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

按已攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括應付賬款及應計費用、銀行借貸及應付關連人士款項)於隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

財務負債之終止確認

項目集團僅當項目集團之責任已解除、取消或已到期時才終止確認財務負債。終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付未付之代價間之差額於損益中確認。

僱員福利*退休福利成本*

向由政府運營的國家管理的退休福利計劃作出之供款，須於僱員已提供服務而令他們有供款享有權時計入為費用。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務後，預計要支出之福利之未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為費用(惟其他香港財務報告準則要求或容許該福利可包括在資產成本除外)。

預提予僱員之福利(如工資及薪金、年假及病假)在扣除任何已付金額後確認為負債。

已確認有關其他長期僱員福利之負債按截至報告日僱員提供服務後，預計項目集團未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重算產生之負債賬面值之變動於損益內確認(惟其他香港財務報告準則要求或容許該福利包括在資產成本除外)。

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入。由於物業擁有人於項目集團履約時同時收取及享用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的服務收入為其收入，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

呈報予項目集團管理層(即主要營運決策者)，以作為資源分配及表現評估之用的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：資本化於發展中待售物業	<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	二零二二年 千港元
除稅前(虧損)溢利					
已計入下列各項：					
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：資本化於發展中待售物業	(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：資本化於發展中 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，故概無產生酬金。

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條例，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)
未確認之稅項虧損之					
稅務影響	903	1,149	992	831	364
確認先前未確認之					
稅項虧損之稅務影響	—	—	(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>

彼等之酬金於下列範圍內：

	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	八月三十一日
	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>
本年度／期度折舊費用 (附註8)	<u>574</u>	<u>372</u>	<u>907</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>—</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>—</u>	<u>—</u>
	<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>—</u>	<u>—</u>
	<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末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
	—	—	127,179	126,094

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%	2.88%-6.68%
浮動利率之應收貸款	—	—	3.25%-6.37%	3.25%-6.37%

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	(43)
於二零二一年十二月三十一日	(2,394)
匯兌調整	45
於二零二二年八月三十一日	(2,349)

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
發展中待售物業	<u>1,747,817</u>	<u>2,395,420</u>	<u>2,947,259</u>	<u>3,117,054</u>

發展中待售物業之整體工程預期將自各報告期末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
	57	465	403	438
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
	578	1,007	1,735	6,054

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優惠利率加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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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，並確保於每個報告期內及期末均全面遵守貸款契約(如有)。

26. 財務工具

(a) 財務工具分類

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
財務資產				
按已攤銷成本計量				
之財務資產	<u>236,319</u>	<u>240,846</u>	<u>368,245</u>	<u>188,326</u>
財務負債				
按已攤銷成本計量				
之財務負債	<u>1,668,320</u>	<u>2,308,319</u>	<u>3,331,680</u>	<u>3,317,363</u>

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財務資產及財務負債。

(b) 財務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控制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匯風險。

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。

按已攤銷成本計量之財務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
按已攤銷成本計量之				
財務資產				
— 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	102	151	2,797	3,821
	<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財務資產。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財務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，項目集團對按已攤銷成本計量之財務資產個別或共同(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，於每個報告期末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貸評級的銀行，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財務資產之信貸風險詳情：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或整個週期 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	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	
按已攤銷成本計量之財務資產								
應收關連人士款項	18	不適用	(附註)	12個月預期信貸虧損	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) 流動資金風險管理

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額分別為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責任，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

就管理流動資金風險，項目集團監察及維持現金及現金等值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資金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資金管理需要，設立合適的流動資金風險管理架構。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，管理流動資金風險。

流動資金與利率風險表

下表詳列項目集團財務負債的剩餘合約期。下表乃根據財務負債的未貼現現金流量而開列，該等財務負債乃根據項目集團可能須付款的最早日期分類。非衍生財務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末之利率曲線得出。

	加權平均 實際利率 %	須應要求				未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 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 %	須應要求				未貼現	賬面值 千港元
		或6個月 以內償還 千港元	6至12個月 千港元	1至2年 千港元	2至5年 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 %	須應要求 或6個月 以內償還 千港元	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 現金 流量總額 千港元	賬面值 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 %	須應要求 或6個月 以內償還 千港元	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 現金 流量總額 千港元	賬面值 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每個報告期末所預計的利率變動不同，上述非衍生財務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、新增之借貸、償還銀行借貸及利息、來自關連人士之墊款以及償還關連人士墊款。
- (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二零二一年及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港元的發展中待售物業。發展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、發展中待售物業約3,117,000,000港元以及銀行結存及現金約

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

B. 資本架構、流動資金及財務資源

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。項目集團從銀行及關連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財務工具作對沖風險，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關連公司的無抵押及免息貸款以及按貸款優惠利率之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關連公司款項分別為 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。

惠記集團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段編製惠記集團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	549,225				549,225
使用權資產	62,635				62,635
無形資產	361,510				361,510
商譽	29,838				29,838
於聯營公司之權益	9,701,249	16			9,701,265
借予一間聯營公司之貸款	2,700				2,700
於合營企業之權益	132,995				132,995
按公平值計量並作為損益 (「按公平值計量並作為損益」) 之財務資產	255,561	383,397			638,958
按已攤銷成本計量之其他財務資產	34,444				34,444
衍生財務工具	47,916				47,916
	<u>11,178,073</u>				<u>11,561,486</u>
流動資產					
存貨	73,835				73,835
應收賬款、按金及預付款項	811,032				811,032
合約資產	2,661,732				2,661,732
應收聯營公司款項	13,604				13,604
應收一間合營企業款項	689				689
應收合營運作之其他夥伴款項	40,483				40,483
可收回稅項	28,023				28,023
按公平值計量並作為損益之財務資產	553,432	416,603			970,035
代客戶持有之現金	28,481				28,481
已抵押銀行存款項 原到期日不少於三個月之 定期存款	77,247				77,247
	94,696				94,696
銀行結存及現金	2,096,920	(800,016)	(5,502)		1,291,402
	<u>6,480,174</u>				<u>6,091,259</u>
資產總額	<u><u>17,658,247</u></u>				<u><u>17,652,745</u></u>

	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
流動負債					
應付賬款及應計費用	3,758,458				3,758,458
合約負債	569,131				569,131
應付聯營公司款項	22,529				22,529
應付合營運作之其他夥伴款項	12,210				12,210
應付非控股股東款項	3,860				3,860
租賃負債	34,185				34,185
稅項負債	159,690				159,690
銀行貸款	502,696				502,696
	<u>5,062,759</u>				<u>5,062,759</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	15,437				15,437
應付一間聯營公司款項	1,071				1,071
租賃負債	16,930				16,930
銀行貸款	1,149,250				1,149,250
其他應付賬款	23,000				23,000
債券	124,289				124,289
	<u>1,335,727</u>				<u>1,335,727</u>
負債總額	<u><u>6,398,486</u></u>				<u><u>6,398,486</u></u>

未經審核備考財務資料附註

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間聯營公司之權益。

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，將惠記於項目公司的股權比例削減至相當於惠記股東貸款當時未償還的本金金額對惠記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量並作為損益之財務資產。董事表示，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量並作為損益之財務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量並作為損益之財務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

致惠記集團有限公司董事

吾等已就惠記集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(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簡明綜合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-1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簡明綜合財務報表，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，吾等所獲取的憑證能足夠及適當地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，釐清本估值的假設、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

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
尖沙咀
加連威老道98號
東海商業中心11樓1103室
惠記集團有限公司

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：

- 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

- 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(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惠記之資料。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) 董事及行政總裁於惠記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，惠記董事或行政總裁及彼等各自之聯繫人士概無於惠記及其相聯法團(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分部須知會惠記及聯交所之任何權益或淡倉(包括惠記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惠記及聯交所之任何權益或淡倉。

(A) 惠記

股份權益

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行 普通股股本 之百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
單偉豹	個人	251,248,843 (附註2)	—	31.68
單偉彪	個人	249,424,078 (附註2)	—	31.45
黃志明	保證權益	45,567,000	—	5.75
	個人	900,000	—	0.11

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. 單偉豹先生和單偉彪先生是一份協議的訂約方，該協議受證券及期貨條例第317(1)(b)條規限。因此，彼等各自被視為於另一方所持有的股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第317(1)(b)條而言，於最後實際可行日期，單偉豹先生和單偉彪先生各自被視為於合共500,672,921股股份(佔惠記已發行股份63.13%)中擁有權益。

(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		佔已發行
			好倉	淡倉	股本之 百分比 %
單偉豹	利基	個人	1,400,000	—	0.11
	惠記(單氏)建築 運輸有限公司	個人	2,000,000	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
單偉彪	利基	個人	123,725,228	—	9.96
	路勁	個人	24,649,000	—	3.29
	惠記(單氏)建築 運輸有限公司	個人	2,000,000	—	10.00
趙慧兒	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
	利基	個人	1,116,000	—	0.09
	路勁	個人	205,000	—	0.03
黃志明	利基	個人	407,448	—	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. 於最後實際可行日期，利基之已發行股本為1,241,877,992股。因此，該百分比已相應調整。
3. 此項股份包括單偉彪先生之配偶陸陳女士所持有之1,000,000股路勁股份。
4. 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。

債券權益

董事姓名	公司名稱	身份／ 權益性質	債券種類	持有之 本金金額
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited (附註1)	個人	300,000,000 美元 之7% 優先擔保 永續資本證券	800,000 美元 (附註2及3)
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited (附註1)	個人	300,000,000 美元 之7.75% 優先擔保 固定息差永續 資本證券	43,900,000 美元 (附註2及4)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	400,000,000 美元 之7.875% 擔保 優先票據	12,000,000 美元 (附註2及5)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	480,000,000 美元 之6.7% 擔保 優先票據	12,500,000 美元 (附註2及6)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	300,000,000 美元 之5.9% 擔保 優先票據	2,000,000 美元 (附註2及7)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	416,000,000 美元 之6% 擔保 優先票據	3,000,000 美元 (附註2及8)
	趙慧兒	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	480,000,000 美元 之6.7% 擔保 優先票據
何智恒	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited (附註1)	個人	300,000,000 美元 之7% 優先擔保 永續資本證券	200,000 美元 (附註2)
黃文宗	RKPF Overseas 2019 (A) Limited (附註1)	個人	480,000,000 美元 之6.7% 擔保 優先票據	2,700,000 美元 (附註2)

附註：

1. 該公司為路勁之全資附屬公司。
2. 好倉。
3. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之7%優先擔保永續資本證券中持有本金金額400,000美元。
4. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之7.75%優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額1,300,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於300,000,000美元之7.75%優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額42,600,000美元，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。
5. 由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於400,000,000美元之7.875%擔保優先票據中持有本金金額9,000,000美元，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。
6. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額3,500,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額9,000,000美元，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。
7. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之5.9%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。
8. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元，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。

(II) 主要股東於惠記之權益

於最後實際可行日期，就惠記任何董事或行政總裁所知，下列人士（不包括惠記董事或行政總裁）擁有股份或相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向惠記披露：

股東名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行
		好倉 (附註 1)	淡倉	普通股股本 之百分比 %
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註 2)	法團	91,134,000	—	11.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註 3)	法團	91,134,000	—	11.49
Chow Tai Fook Capital Limited (附註 4)	法團	91,134,000	—	11.49
Chow Tai Fook (Holding) Limited (附註 5)	法團	91,134,000	—	11.49
周大福企業有限公司 (附註 6)	法團	91,134,000	—	11.49
新世界發展有限公司 (附註 7)	法團	91,134,000	—	11.49
新創建集團有限公司 (附註 8)	法團	91,134,000	—	11.49
新創建服務管理有限公司 (於開曼群島註冊成立) (附註 9)	法團	91,134,000	—	11.49
NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立) (附註 10)	法團	91,134,000	—	11.49
Vast Earn Group Limited (附註 11)	實益擁有人	91,134,000	—	11.49

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。
- Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
- Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
- Chow Tai Fook Capital Limited 被視為透過其於附屬公司 Chow Tai Fook (Holding) Limited 之權益而擁有股份之權益。

5. Chow Tai Fook (Holding) Limited 被視為透過其於全資附屬公司周大福企業有限公司之權益而擁有股份之權益。
6. 周大福企業有限公司被視為透過其於新世界發展有限公司已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
7. 新世界發展有限公司被視為透過其於附屬公司新創建集團有限公司之權益而擁有股份之權益。
8. 新創建集團有限公司被視為透過其於全資附屬公司新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建集團有限公司之執行董事。
9. 新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司NWS Service Management Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之董事。
10. NWS Service Management Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司Vast Earn Group Limited之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為NWS Service Management Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)之董事。
11. Vast Earn Group Limited為NWS Service Management Limited(於英屬維爾京群島註冊成立)之全資附屬公司。鄭志明先生及何智恒先生均為Vast Earn Group Limited之董事。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，下列董事於與惠記集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之若干業務(惠記集團之業務除外)中擁有權益：

董事姓名	實體名稱	競爭業務	權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	董事及股東
鄭志明	新創建集團有限公司 旗下集團公司	建築、收費公路及基建	董事
何智恒	新創建集團有限公司 旗下集團公司	建築、收費公路及基建	董事

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與惠記或惠記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惠記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. 董事於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於惠記集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即惠記集團最近期刊發經審核綜合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，除利基（如上文第2(I)(B)段所披露，單先生持有其股份）與惠記就利基採購及惠記出售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（其詳情載於利基日期為二零二二年十二月六日之通函）外，概無董事於對惠記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

以下為惠記集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於惠記集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 路勁地產集團有限公司（「路勁地產」，路勁之間接全資附屬公司）與嘉堅有限公司（「嘉堅」，惠記之間接全資附屬公司）所訂立日期為二零二一年十一月三十日之參與協議，內容有關路勁地產向嘉堅授出參與權，以參與歸屬於路勁地產所持有70%權益的一個地塊（位於中國廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側）物業發展項目之經濟權益的32.5%比例部分（或該項目的22.75%應佔權益）；
- (b) Wisdom H6 LLC（為惠記之間接非全資附屬公司，作為賣方）與Asset Development And Management Group, LLC（作為買方）所訂立日期為二零二二年二月二十三日之買賣協議，內容有關出售名為「H6 Apartments」之公寓大樓，位於美國德克薩斯州休斯頓Grisby Road 14805號，購買價為55,600,000美元；
- (c) 投資協議；及
- (d) 延期協議。

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（即惠記集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來，惠記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，惠記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
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，上述專家概無於惠記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惠記集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於惠記集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即惠記集團最近期刊發經審核綜合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。

10. 一般事項

- (a) 惠記之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 惠記之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室。

- (c) 惠記於香港之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。
- (d) 公司秘書為趙慧兒小姐。彼為惠記之公司秘書。彼持有行政管理學士學位及專業會計碩士學位。趙小姐為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (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)及惠記網站(www.waikee.com)：

- (a) 投資協議；
- (b) 延期協議；
- (c) 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；
- (d) 項目公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 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；
- (f) 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
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書。



WAI KEE HOLDINGS LIMITED

惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

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三時三十分假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室舉行惠記股東特別大會，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，本通告所用詞彙與惠記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) 授權董事代表惠記進行彼等認為就投資協議而言屬必需、適合或權宜之一切有關事宜及行動。」

承董事會命
惠記集團有限公司
公司秘書
趙慧兒

香港，二零二二年十二月二十三日

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惠記股東特別大會及投票的股東名單，惠記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。為符合資格出席惠記股東特別大會及投票，所有惠記股份過戶文件，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前送達惠記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，辦理過戶登記手續。
2. 任何有權出席惠記大會並於會上投票之惠記股東均可委派其他人士作為代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為惠記股東。
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授權簽署該文件之行政人員、授權人或其他獲授權之人士親筆簽署。
4. 委任代表文件及(如董事會要求)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，或召開大會之通告隨附之短簡或任何文件，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)小時前送達惠記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，否則委任代表文件會被視為無效。
5. 惠記股東交回委任代表文件後，屆時仍可親身出席召開之大會並於會上投票，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，如超過一名以上之聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照惠記股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
7. 惠記將採取以下預防措施，以保障親身出席惠記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。為減少親身出席惠記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。