
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，閣下應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有 **Sinolink Worldwide Holdings Limited** 百仕達控股有限公司* 股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

主 要 交 易

收 購 **ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC.** 的 股 份

董事會函件載於本通函第4至10頁。

本通函將寄發予股東，僅供參考之用，並已根據上市規則獲得股東書面批准，以代替召開本公司股東大會。

* 僅供識別

2025年3月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 有關RGAP之會計師報告	II-1
附錄三 – 有關RGAP之管理層討論與分析	III-1
附錄四 – 本集團於完成該交易後的備考財務資料	IV-1
附錄五 – 洛克•外灘源項目之估值報告	V-1
附錄六 – 本集團之一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	百仕達上海投資與RSI訂立的日期為2024年12月20日的買賣協議；
「該公告」	指	本公司日期為2005年11月30日的公告，內容有關(其中包括)向RGAP投資；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	星期六或星期日以外香港商業銀行開門營業之日；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「該通函」	指	本公司日期為2005年12月22日的通函，內容有關(其中包括)向RGAP投資；
「本公司」	指	Sinolink Worldwide Holdings Limited百仕達控股有限公司*，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：1168)；
「交割」	指	該交易於2024年12月20日交割；
「代價」	指	百仕達上海投資就該交易應付RSI之代價；
「董事」	指	本公司董事；
「經擴大集團」	指	本公司及其於交割後的附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「《投資協議》」	指	由(其中包括)RSI、RGAP及百仕達上海投資訂立的日期為2005年11月30日的協議，更多詳情載於該通函；
「最後可行日期」	指	2025年3月20日

釋 義

「認購權」	指	RGAP授予RSI的可認購最多245股RGAP C股的認購權，更多詳情載於該通函；
「訂約方」	指	該協議訂約方；
「RGAP」	指	Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.，一間於2004年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的國際商業公司，截至本通函日期由百仕達上海投資及RSI分別持有49%及51%；
「RGI」	指	洛克菲勒國際集團有限公司，一間於1997年11月註冊成立的紐約公司；
「RGI集團」	指	RGI及其不時的附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣；
「洛克•外灘源項目」	指	中華人民共和國上海市黃浦區外灘源一期的開發；
「RSI」	指	Rock-Shanghai, Inc.，一間於2004年8月註冊成立的紐約公司；
「A股」	指	RGAP的510股A股，為RGAP當前已發行的所有A股及RGAP的51%權益；
「B股」	指	RGAP的490股B股，為RGAP當前已發行的所有B股及RGAP的49%權益；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「百仕達上海投資」	指	Sinolink Shanghai Investment Limited百仕達上海投資有限公司*，一間在英屬維爾京群島註冊成立的國際商業公司及本公司直接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	百仕達上海投資根據該協議收購RSI持有的所有A股；及

* 僅供識別

釋 義

「美元」指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣。

於本通函中，美元按1美元 = 7.78港元之匯率換算為港元。匯率不應視為港元實際上可以按該匯率兌換成美元(倘適用)或根本不能兌換成美元。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1168)

執行董事：

鄧銳民先生(主席兼行政總裁)

非執行董事：

歐晉羿先生

歐晉堯先生

獨立非執行董事：

陳慧女士

田勁先生

辛羅林先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

於香港之總辦事處及

主要營業地點：

香港

德輔道中199號

無限極廣場

28樓

敬啟者：

主要交易

收購 ROCKEFELLER GROUP ASIA PACIFIC, INC. 的股份

緒言

茲提述(i)該公告及該通函，內容有關(其中包括)《投資協議》；及(ii)本公司日期為2024年12月20日之公告，內容有關該協議及該交易。

於2024年12月20日，百仕達上海投資與RSI訂立該協議。根據該協議的條款及條件，RSI已同意出售且百仕達上海投資已同意購買RSI持有的全部A股。截至2024年12月20日(即本公司有關該協議及該交易的公告日期)，RGAP由RSI持有51%權益，即510股A股，而百仕達上海投資持有其49%權益，即490股B股。交割後，RGAP成為本公司之間接全資

附屬公司。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該協議及該交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)RGAP之財務資料。

該協議之主要條款

該協議的主要條款載列如下：

日期

2024年12月20日

訂約方

- (i) 百仕達上海投資(作為買方)
- (ii) RSI(作為賣方)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，RGI、RSI及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方。

交易概述

根據該協議的條款及條件，RSI同意出售且百仕達上海投資同意購買RSI持有的全部A股。

交割後，RGAP成為本公司之間接全資附屬公司。

代價及付款

該交易的代價為2,000,000美元(相當於約15,560,000港元)。

代價乃由訂約方經參考(其中包括)RSI於RGAP的首次視作投資金額(即15,000,000美元)後公平磋商釐定。考慮到(i)代價遠低於RSI於RGAP的首次視作投資金額；(ii)RGAP於截至2024年12月31日止年度錄得負債淨額及虧損淨額，主要由於應付百仕達上海投資的款項及相關融資成本，因此，預期於該交易完成後不會對本集團的財務狀況造成任何重大影響；(iii)RGAP本身於過去三個財政年度內，分別錄得經營活動所得現金流量91,027,000港元、134,146,000港元及5,357,000港元以及毛利204,289,000港元、182,584,000港元及242,657,000港元；及(iv)下文「進行該交易之理由及裨益」一節所披露之理由，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董 事 會 函 件

代價已於交割時以現金支付，且由本集團內部資源撥付。

先決條件

交割須待下列條件獲達成或豁免後方可作實：

- (i) 相關政府機構並未就該交易提出任何申索、訴訟、行動、仲裁、調查或訴訟；
- (ii) 訂約方依照慣例作出的共同保證仍屬真實準確；及
- (iii) 已獲得多數股東批准且批准具有十足效力。

交割

交割於2024年12月20日(即該協議所載先決條件獲達成(或在該協議及法律允許的範圍內豁免)的營業日)進行。

交割時，所有A股已轉讓予百仕達上海投資，且RGAP已成為本公司之間接全資附屬公司。RSI委任的RGAP全體董事已於交割時辭任。

彌償

RSI同意彌償百仕達上海投資因(其中包括)RGAP或其附屬公司(視情況而定)未能根據適用法律、規則、法規及指引遵守相關備案規定而蒙受的任何損失，金額上限為RSI根據該協議收取的代價。彌償於交割日期第一週年前持續有效。

進行該交易之理由及裨益

誠如該公告及該通函所披露，RGAP向RSI授出可認購若干RGAP C股的認購權。認購權到期後，百仕達上海投資有權要求RSI向其轉讓有關數目的RGAP A股，而令RGAP作為附屬公司於本集團綜合入賬。由於RSI亦表明其有意全面退出其於RGAP之投資，鑒於以上情況，該交易為訂約方就RSI向百仕達上海投資轉讓A股公平磋商後的結果。

董事會考慮到(i)本集團歷來負責RGAP及其附屬公司的發展及日常管理；(ii)除已注入的資本投資外，RGAP的綜合入賬及其相關資產不會導致本集團產生更多的資本開支；及

董事會函件

(iii) RGAP 及其附屬公司所運營的洛克·外灘源項目已全面竣工，且其商業及辦公部分已開始產生租金收入。因此，本公司預計於該交易後 RGAP 的綜合入賬將真實反映本集團納入洛克·外灘源項目後的財務狀況。

因此，董事認為該交易符合本集團及股東的整體利益且該交易的條款屬公平合理，理由如下：

- (i) 由於 RGAP 的發展及運營乃由本集團主導及資助，但自其開業以來，其財務資料並未於本集團的財務報表中綜合入賬，故該交易將令本集團的財務報表更準確地反映本集團的業務表現；
- (ii) 於該交易後，RSI 將不再為 RGAP 的股東，且不再享有 RGAP 所作任何分派；及
- (iii) 該交易將令本集團完全控制 RGAP，而本集團已於 RGAP 投入大量資源，並獲得優質的商業及辦公創收資產。

該交易之財務影響

截至 2024 年 12 月 20 日（即本公司有關該協議及該交易的公告日期），RGAP 由 RSI 持有 51% 權益，即 510 股 A 股，而百仕達上海投資持有其 49% 權益，即 490 股 B 股。於 2024 年 12 月 20 日交割後，RGAP 成為本公司之間接全資附屬公司，及其財務業績已於本集團之財務報表中綜合入賬。

本通函附錄四載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，並介紹了有關編製基準。

(i) 盈利

假設交割已於 2024 年 6 月 30 日發生，經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表將由本公司擁有人應佔期內全面開支總額約 367.0 百萬港元變更為本公司擁有人應佔期內全面收益總額約 3,882.0 百萬港元。

(ii) 資產及負債

假設交割已於2024年6月30日發生，如本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表所示，於2024年6月30日，經擴大集團的未經審核備考資產總值將由約10,486.9百萬港元增至約18,007.5百萬港元，以及負債總額將由約3,465.7百萬港元增至約6,737.3百萬港元。

訂約方之資料

本公司

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1168)。本公司的主要業務專注於金融科技投資及管理、金融服務板塊、資產融資管理，而本公司亦從事房地產發展、商業物業投資及管理、金融產品及證券投資。

百仕達上海投資

Sinolink Shanghai Investment Limited百仕達上海投資有限公司*為一間在英屬維爾京群島註冊成立的國際商業公司及本公司直接全資附屬公司。百仕達上海投資主要從事投資控股。

RSI

Rock-Shanghai, Inc.為一間於2004年8月3日註冊成立的紐約公司，為RGI的全資附屬公司。RSI乃成立以監督RGI集團於中國的發展、所有權及管理業務。

RGAP

Rockefeller Group Asia Pacific, Inc.為一間於2004年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的國際商業公司，截至本公司有關該協議及該交易的公告日期由百仕達上海投資及RSI分別擁有49%及51%權益。RGAP主要從事投資控股。RGAP主要持有從事房地產開發、物業管理及房地產投資業務的附屬公司權益。有關RGAP主要業務活動的詳情，請參閱本通函附錄三「業務概覽」分節。

* 僅供識別

董事會函件

根據香港財務報告準則編製之RGAP最近兩個財政年度的經審核財務資料摘錄如下：

	截至2024年 12月31日止 財政年度 (經審核) 千港元	截至2023年 12月31日止 財政年度 (經審核) 千港元
除稅前淨虧損	(642,894)	(1,270,708)
除稅後淨虧損	(709,440)	(1,112,478)

RGAP截至2024年12月31日之經審核總資產為7,302,499,000港元。

RGAP截至2024年12月31日之經審核負債淨額為3,214,401,000港元。

有關RGAP之管理層討論與分析的詳情，請參閱本通函附錄三。

RGI

洛克菲勒國際集團有限公司為一間於1997年11月註冊成立的紐約公司，為《投資協議》之訂約方。RGI最終由三菱地所株式會社控制，而三菱地所株式會社股份於東京證券交易所上市(股票代號：8802)，其為獨立第三方，並且是全球最大的不動產投資、開發及服務集團之一。RGI開發、擁有及經營辦公樓、住宅、工業及混合用途物業。自1928年起，RGI通過對建築行業品質的堅持，實現了卓越的業績並創造了寶貴的价值。

上市規則的涵義

由於該協議項下擬進行的該交易的最高百分比率(按照上市規則計算所得)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，訂立該協議及該交易構成本公司的主要交易。因此，本公司須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、股東批准及通函規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議或該交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准該協議及該交易，概無股東將須放棄投票，故根據上市規則第14.44條可接受股東書面批准以代替本公司召開股東大會。

董事會函件

本公司已就該協議及該交易獲一組緊密聯繫股東給予不可撤回及無條件的書面批准，該組緊密聯繫股東包括(i)Asia Pacific Promotion Limited，其持有3,272,309,301股股份，相當於本公司已發行股本總額約51.34%；(ii)歐亞平先生及張來平女士，彼等持有13,113,738股股份，相當於本公司已發行股本總額約0.21%；(iii)鄧銳民先生，其持有21,375,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約0.34%；及(iv)陳巍先生，其持有13,500,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約0.21%，合共佔本公司已發行股本總額約52.09%。

Asia Pacific Promotion Limited由前非執行董事歐亞平先生全資擁有。鄧銳民先生為本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁。陳巍先生為前執行董事。張來平女士為歐亞平先生之配偶。鄧銳民先生自2001年起在本公司工作，並與歐亞平先生緊密合作，成為股東已有22年。陳巍先生於2024年離任前，已在本公司工作並與歐亞平先生緊密合作長達27年，成為股東已有21年。歐亞平先生與陳巍先生自成為股東以來，在大多數股東決議案中均依照歐亞平先生的投票方向行使其股東投票權。

因此，根據上市規則第14.44條，已達成上市規則第14章項下有關該協議及該交易的股東批准要求，以代替本公司召開股東大會。

推薦建議

董事認為，該協議乃按正常商業條款訂立，且該協議及該交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，董事會將會建議股東於有關股東大會上投票贊成批准該協議及該交易的普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。如本通函的中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Sinolink Worldwide Holdings Limited
百仕達控股有限公司*
主席兼行政總裁
鄧銳民
謹啟

2025年3月24日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止財政年度各年的經審核綜合財務報表連同隨附的附註以及本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已分別於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.sinolinkhk.com) 刊發的本公司以下年報及中期報告中披露：

- 本公司截至2021年12月31日止年度之年報(第49至160頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042601206_c.pdf)
- 本公司截至2022年12月31日止年度之年報(第62至167頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702051_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度之年報(第63至165頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901317_c.pdf)
- 本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告(第32至76頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0919/2024091900432_c.pdf)

2. 債務聲明

於2025年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還的有抵押且無擔保銀行借款約2,729.4百萬港元。銀行借款由本集團的銀行存款、應收貨款、物業、廠房及設備、物業存貨及投資物業作抵押。

於2025年1月31日營業時間結束時，本集團擁有另一筆金額為94.6百萬港元的有抵押及無擔保借款，固定年利率為10%。該筆借款由本集團一間附屬公司的若干股權作抵押。

於2025年1月31日營業時間結束時，本集團已就為本集團物業買家安排的按揭貸款約2.7百萬港元向銀行作出擔保。

於2025年1月31日營業時間結束時，本集團就附帶貼現本金額約5.5百萬港元辦公物業持有有抵押及無擔保的未償還租賃責任。租賃責任以租金按金作抵押。

除上文或本通函另有披露者以及除本集團的集團內公司間負債以及於日常業務過程中一般應付貨款及其他負債外，於截至2025年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及發行在外的債務證券、已批准或增設但尚未發行的債務證券、其他借款的定期貸款、屬借款性質的債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購承擔、其他已確認租賃負債或租賃承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

經考慮現時的現金及銀行結餘、經擴大集團可動用的銀行融資及其他可動用的內部資源，以及該交易的影響，董事認為，經擴大集團具備充裕營運資金以應付其現時及自本通函日期起計至少12個月的需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關函件。

4. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

展望未來，全球經濟繼續面臨挑戰。儘管普遍預期利率將呈下降趨勢，可能為企業和消費者帶來一定的緩解，但利率下降的幅度和速度仍是未知數。除利率長期高企外，地緣政治緊張局勢和經濟不確定性仍然存在，是可能抑制全球經濟復甦和增長步伐的風險因素。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）於2025年1月刊發的《世界經濟展望更新》，預計2025年及2026年全球增長率均為3.3%，低於2000年至2019年平均3.7%的歷史增長率。

展望中國經濟，國家繼續面臨挑戰。中國經濟於2024年增長約5%，此乃得益於中國的刺激性措施、強勁的出口及對高科技的投資。然而，中國仍受到內需疲軟及人口壓力等挑戰的影響。結構性改革及針對性政策對維持2025年增長尤為關鍵。

2024年，中國推出一攬子穩經濟增量政策，諸多領域出現積極變化。但經濟回升基礎還不牢固，外需支撐難以抵補內需不足，新興產業發展難以抵補傳統產業拖累，經濟結構性、週期性轉換過程中的多重陣痛依然明顯。2025年，國內外政策變化將是影響中國經濟走勢的最大變量。從內部看，增量政策的實施及加強將成為經濟恢復的關鍵。從外部看，美國作出的關稅調整或將對中國出口造成重大影響。預期中國國內生產總值於2025年將維持5%左右的增長。

中國消費在政策的支持下有望實現漸進式恢復。2025年消費增長可能會有輕微回暖。一是消費品以舊換新政策預期進一步發揮其效用；二是服務消費潛力有望進一步釋放；三是現有住房貸款利率下降將會緩解居民還款壓力，提高其現金流量並解鎖一定的消費潛力。

2025年是「十四五」規劃收官之年。儘管外部環境更加不確定，但也有內部預期改變、政策加碼發力、經濟新動能加快成長、房地產企穩等帶來的機遇。得益於政策的支持和融資需求的恢復，貨幣供應量及對實體經濟的整體融資規模預期穩步增長。貨幣政策的監管機制進一步完善，整體利率繼續下降。資本市場先跌後漲，結構性慢牛行情可期。

在我們經營的所有行業中，我們認為金融科技行業具有最大的發展潛力。金融科技經歷了過去多年快速成長並將繼續更多地應用到不同的金融服務場景。金融科技不僅提高金融服務行業效率，還為大眾提供更多產品和服務選擇。特別在2020年COVID-19疫情爆發期間，金融科技為人們提供更快速和更便捷的服務與體驗，在轉變和提升人們生活方式中扮演重要角色。我們見證了科技的重大進步和其進一步發展潛力，這將會帶來更多的機遇和更大的價值。

在業務發展方面，我們在努力平衡現有業務和運營的盈利和增長的同時，亦致力於挖掘新的發展機遇。本集團將繼續利用金融科技行業的發展勢頭，以戰略性資源分配及有效管理為目標，從而支持本集團穩定增長及為股東提供長期價值。

以下第 II-1 至 II-2 頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司* 列位董事就歷史財務資料
出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就 Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第 II-3 至 II-63 頁)，此等歷史財務資料包括於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日的綜合及公司財務狀況報表、以及截至 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度各年(「業績紀錄期」)的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第 II-3 至 II-63 頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司*(「貴公司」)日期為 2025 年 3 月 24 日有關 貴公司收購目標公司的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註 2 所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標集團業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由目標公司董事負責擬備。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

* 僅供識別

羅兵咸永道會計師事務所，中國香港特別行政區中環太子大廈 22 樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的擬備基準，真實而中肯地反映了目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況，以及目標集團於2022年、2023年及2024年12月31日的綜合財務狀況，及目標集團於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2025年3月24日

I 目 標 集 團 歷 史 財 務 資 料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

本歷史財務資料以港元列報，且所有數值已列算至千位數(千港元)(除非另有說明)。

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
收益	5	221,613	203,128	265,816
銷售成本	9	(17,324)	(20,544)	(23,159)
毛利		204,289	182,584	242,657
其他收入	6	4,285	5,126	3,415
其他虧損淨額	7	(11,557)	(4,829)	(4,833)
銷售費用	9	(17,016)	(21,591)	(15,864)
行政費用	9	(50,301)	(71,781)	(64,527)
投資物業的公允值收益／(虧損)	14	678,334	(577,735)	(48,407)
金融資產(減值虧損)／ 減值虧損撥回，淨額		(2,122)	(9,438)	15,290
融資成本	8	(457,717)	(773,044)	(770,428)
分佔以權益法入賬的投資業績	15	—	—	(196)
除所得稅前溢利／(虧損)		348,195	(1,270,708)	(642,894)
所得稅(開支)／抵免	11	(218,541)	158,230	(66,546)
年內溢利／(虧損)		129,654	(1,112,478)	(709,440)

上述綜合損益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
年內溢利／(虧損)		129,654	(1,112,478)	(709,440)
其他全面虧損				
其後將重新分類至損益的項目				
貨幣匯兌差額		(271,065)	(49,932)	(12,927)
年內其他全面虧損(扣除稅項)		(271,065)	(49,932)	(12,927)
年內全面虧損總額		<u>(141,411)</u>	<u>(1,162,410)</u>	<u>(722,367)</u>

上述綜合其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	127,500	139,523	132,485
投資物業	14	6,529,361	5,835,204	4,153,172
以權益法入賬的投資	15	—	—	4,658
		<u>6,656,861</u>	<u>5,974,727</u>	<u>4,290,315</u>
流動資產				
物業存貨	16	1,831,047	1,810,403	1,924,600
應收貨款及其他應收款、按金	18	52,619	72,144	94,115
應收一名關聯方款項	28(b)	157	154	—
現金及現金等價物	19	91,396	31,851	82,204
		<u>1,975,219</u>	<u>1,914,552</u>	<u>2,100,919</u>
流動資產(不包括分類為 持作出售資產)		1,975,219	1,914,552	2,100,919
分類為持作出售的資產	17	—	—	911,265
		<u>1,975,219</u>	<u>1,914,552</u>	<u>3,012,184</u>
資產總額		<u><u>8,632,080</u></u>	<u><u>7,889,279</u></u>	<u><u>7,302,499</u></u>
權益				
目標公司擁有人應佔資本及儲備				
股本	23	8	8	8
儲備		(2,070,768)	(2,876,416)	(3,214,409)
股東虧絀總額		<u><u>(2,070,760)</u></u>	<u><u>(2,876,408)</u></u>	<u><u>(3,214,401)</u></u>

綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
負債				
非流動負債				
銀行及其他借款	21	2,788,829	2,653,574	1,786,487
遞延所得稅負債	22	625,045	457,718	445,626
應付一名股東款項	28(b)	6,328,869	6,604,994	6,881,119
		<u>9,742,743</u>	<u>9,716,286</u>	<u>9,113,232</u>
流動負債				
應付貨款及其他應付款	20	492,414	486,367	453,279
應繳所得稅		7,393	7,269	79,142
應付關聯方款項	28(b)	115	22,927	3,718
應付一名股東款項	28(b)	364,656	393,646	382,345
銀行及其他借款	21	95,519	139,192	485,184
		<u>960,097</u>	<u>1,049,401</u>	<u>1,403,668</u>
負債總額		<u>10,702,840</u>	<u>10,765,687</u>	<u>10,516,900</u>
權益及負債總額		<u>8,632,080</u>	<u>7,889,279</u>	<u>7,302,499</u>

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

目標公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
資產				
非流動資產				
於一間附屬公司的權益		8	8	8
應收一間附屬公司款項		1,570,106	1,570,226	1,570,300
		<u>1,570,114</u>	<u>1,570,234</u>	<u>1,570,308</u>
流動資產				
現金及現金等價物		219	119	100
		<u>219</u>	<u>119</u>	<u>100</u>
資產總額		<u>1,570,333</u>	<u>1,570,353</u>	<u>1,570,408</u>
權益				
目標公司擁有人應佔資本及儲備				
股本	23	8	8	8
儲備		(4,758,544)	(5,034,649)	(5,310,719)
		<u>(4,758,536)</u>	<u>(5,034,641)</u>	<u>(5,310,711)</u>
股東虧絀總額		<u>(4,758,536)</u>	<u>(5,034,641)</u>	<u>(5,310,711)</u>
負債				
非流動負債				
應付一名股東款項	28(b)	6,328,869	6,604,994	6,881,119
		<u>6,328,869</u>	<u>6,604,994</u>	<u>6,881,119</u>
負債總額		<u>6,328,869</u>	<u>6,604,994</u>	<u>6,881,119</u>
權益及負債總額		<u>1,570,333</u>	<u>1,570,353</u>	<u>1,570,408</u>

綜合權益變動表

	股本 (附註23) 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
截至2022年12月31日止年度					
於2022年1月1日	8	265,663	189,449	(2,713,619)	(2,528,499)
年內溢利	—	—	—	129,654	129,654
其他全面虧損：					
貨幣匯兌差額	—	(275,065)	—	—	(271,065)
全面(虧損)/收益總額	—	(271,065)	—	129,654	(141,411)
於擁有人進行之交易：					
視作一名股東出資(附註)	—	—	329,150	—	329,150
於2022年12月31日	<u>8</u>	<u>(5,402)</u>	<u>518,599</u>	<u>(2,583,965)</u>	<u>(2,070,760)</u>
截至2023年12月31日止年度					
於2023年1月1日	8	(5,402)	518,599	(2,583,965)	(2,070,760)
年內虧損	—	—	—	(1,112,478)	(1,112,478)
其他全面虧損：					
貨幣匯兌差額	—	(49,932)	—	—	(49,932)
全面虧損總額	—	(49,932)	—	(1,112,478)	(1,162,410)
於擁有人進行之交易：					
視作一名股東出資(附註)	—	—	356,762	—	356,762
於2023年12月31日	<u>8</u>	<u>(55,334)</u>	<u>875,361</u>	<u>(3,696,443)</u>	<u>(2,876,408)</u>
截至2024年12月31日止年度					
於2024年1月1日	8	(55,334)	875,361	(3,696,443)	(2,876,408)
年內虧損	—	—	—	(709,440)	(709,440)
其他全面虧損：					
貨幣匯兌差額	—	(12,927)	—	—	(12,927)
全面虧損總額	—	(12,927)	—	(709,440)	(722,367)
於擁有人進行之交易：					
視作一名股東出資(附註)	—	—	384,374	—	384,374
於2024年12月31日	<u>8</u>	<u>(68,261)</u>	<u>1,259,735</u>	<u>(4,405,883)</u>	<u>(3,214,401)</u>

上述綜合權益變動表須與隨附附註一併閱讀。

附註：視作一名股東出資

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團一名股東已確認其無需於自報告日期起未來十二個月內償還應付一名股東款項。因此，應付一名股東款項被分類為非流動負債。

因此，遞延償還應付一名股東款項之權利被視為股東出資。同時，已對應付一名股東款項之賬面值作出相應調整。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，計入其他儲備的該等出資款項分別為329,150,000港元、356,762,000港元及384,374,000港元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
經營活動所得的現金流量				
經營所得的現金淨額	26(a)	91,027	134,146	5,357
已付利息		(144,361)	(140,157)	(109,929)
已收利息		1,154	719	1,799
經營活動所用的現金淨額		(52,180)	(5,292)	(102,773)
投資活動所得的現金流量				
購入物業、廠房及設備		(2,402)	(9,582)	(1,316)
出售物業、廠房及設備 所得款項	26(b)	337	94	—
出售投資物業所得款項		—	—	644,057
支付投資物業產生的建設成本		(152,064)	—	—
投資活動(所用)／所得的 現金淨額		(154,129)	(9,488)	642,741
融資活動所得的現金流量				
提取銀行借款	26(c)	152,599	79,038	—
償還銀行借款	26(c)	(70,812)	(122,568)	(488,259)
融資活動所得／(所用) 的現金淨額		81,787	(43,530)	(488,259)
現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額		(124,522)	(58,310)	51,709
年初的現金及現金等價物		231,644	91,396	31,851
匯率變動對現金及 現金等價物的影響		(15,726)	(1,235)	(1,356)
年終的現金及現金等價物	19	91,396	31,851	82,204

上述綜合現金流量表須與隨附附註一併閱讀。

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱「目標集團」) 從事房地產開發、物業管理及房地產投資。

目標公司為一間於2004年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。目標公司註冊辦事處地址為 Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110。目標公司的主要營業地點為中華人民共和國(「中國」)上海市虎丘路146號光陸大樓。

2024年12月20日前，百仕達上海投資有限公司(「百仕達上海投資」)持有目標公司490股B股，相當於目標公司49%股權，而Rock-Shanghai Inc. (「RSI」)持有目標公司510股A股，相當於目標公司51%股權。

於2024年12月20日，百仕達上海投資與RSI訂立一份買賣協議(「該協議」)。根據該協議的條款及條件，RSI已同意出售且百仕達上海投資已同意購買RSI持有的全部A股。交易完成後，目標公司將成為百仕達上海投資的全資附屬公司。於2024年12月31日，交易完成且百仕達上海投資持有目標公司的全部股權。

歷史財務資料以千港元呈列(除非另有說明)。

2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，按歷史成本法編製，惟除投資物業以公允值計量外。

於2024年12月31日，目標集團的負債淨額為3,214,401,000港元。目標公司的股東已確認其無需於該等綜合財務報表日期起的未來十二個月內償還應付一名股東款項。因此，目標公司董事認為，目標公司將持續經營。因此，應付一名股東款項被分類為被流動負債。

目標公司董事在評估目標集團是否有足夠資金達成其財務責任及持續經營時，已審慎考慮目標集團的未來流動資金及表現以及其可獲得的融資來源。目標集團已收到一名股東承諾函，其將為目標集團的持續運營提供支持，從而使目標集團能夠支付其到期債務及開展其業務，而無須於自該等綜合財務報表批准日期起十二個月內大幅縮減業務。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需採用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用目標集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料屬重大假設及估計的範疇於附註4披露。

於業績紀錄期間生效的所有相關準則、現有準則修訂本及詮釋已由目標集團於整個業績紀錄期間貫徹採納。

(i) 已頒佈但未生效的新準則及準則修訂本：

若干新會計準則及會計準則修訂本已頒佈，但並非於2024年12月31日報告期間強制生效且未獲目標集團提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號 修訂本	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號修訂本	金融工具分類和計量的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計 準則的年度改進—第11冊	香港財務報告準則的小範圍修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號	呈列財務報表—借款人對包含按 要求償還條款的定期貸款的分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則 第28號修訂本	投資者與聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

香港財務報告準則第 18 號

香港財務報告準則第 18 號於 2024 年 7 月頒佈，並將取代香港會計準則第 1 號，專注於損益表的更新。

香港財務報告準則第 18 號中引入的主要新概念涉及：

- 損益表的結構(附經定義的小計)；
- 要求確定最有用的結構摘要以於損益表中呈列開支；
- 要求於財務報表內以附註形式單獨披露在實體財務報表之外呈報的某些損益績效計量(即管理層定義的績效計量)；及
- 改進一般適用於主要財務報表及附註的匯總及分解原則。

香港財務報告準則第 18 號將適用於 2027 年 1 月 1 日或之後開始的報告期間且同樣適用於可比資料。香港財務報告準則第 18 號所要求的呈列及披露變更可能需要多個實體作出系統及程序變更，因此，目前實體應集中於準備採納有關準則。目標集團正在評估採納香港財務報告準則第 18 號的影響。

概無其他預期可能將對目標集團產生重大影響的尚未生效的經修訂準則及年度改進。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團的主要金融工具包括應收貨款及其他應收款、按金、應收一名關聯方款項、現金及現金等價物、銀行及其他借款、應付貨款及其他應付款、應付關聯方款項及應付一名股東款項。金融工具之詳情披露於相關附註。該等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。管理層管理及監督該等風險以確保及時實施適當有效的措施。

目標集團持有以下金融工具：

	於12月31日		
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
按攤銷成本列賬的金融資產：			
應收貨款及其他應收款及按金	52,619	72,144	94,115
應收一名關聯方款項	157	154	—
現金及現金等價物	91,396	31,851	82,204
	<u>144,172</u>	<u>104,149</u>	<u>176,319</u>
按攤銷成本列賬的金融負債：			
應付貨款及其他應付款	462,350	453,968	421,460
應付關聯方款項	115	22,927	3,718
應付一名股東款項	6,693,525	6,998,640	7,263,464
銀行及其他借款	2,884,348	2,792,766	2,271,671
	<u>10,040,338</u>	<u>10,268,301</u>	<u>9,960,313</u>

(a) 市場風險

外匯風險

外匯風險來自以非相關集團實體功能貨幣計值的未來商業交易及已確認資產及負債。目標公司的功能貨幣為美元(「美元」)。目標公司之附屬公司主要於中國經營業務並以其功能貨幣人民幣(「人民幣」)在國內進行交易。目標集團目前並無面臨貨幣風險。目標集團的管理層通過密切審查匯率變動來管理其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

現金流及公允值利率風險

目標集團面臨一名股東定息貸款(附註28)相關的公允值利率風險，以及按現行市場利率計算的銀行結餘(附註19)及銀行借款(附註21)相關的現金流利率風險。目標集團目前並無任何有關利率風險的現金流對沖政策。然而，目標集團管理層會監督利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據金融工具於報告期末的現金流利率風險予以釐定。對於可變利率的金融工具，分析乃假設規定的變動於財政年度開始發生，並在整個報告期內維持不變。使用 50 基點的上升或下降幅度乃管理層評估的合理可能的利率變動。

於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日，倘銀行借款利率上升／下降 50 基點而所有其他變數維持不變，截至 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度的稅後溢利／（虧損）將分別減少／增加 10,453,000 港元、增加／減少 10,115,000 港元及增加／減少 8,166,000 港元。

(b) 信貸風險

信貸風險來自應收貨款及其他應收款、按金以及現金及現金等價物。

應收貨款及其他應收款、按金以及現金及現金等價物的賬面值指目標集團所面臨金融資產相關的最大信貸風險。

(i) 風險管理

目標集團現金及現金等價物的信貸風險有限，原因為交易對手為獲國際信貸評級機構頒授高信貸評級的銀行，且過去並無任何違約記錄。

就客戶合約產生的應收貨款而言，為降低信貸風險，目標集團管理層已委聘一支專責團隊負責釐定信貸限額及信貸批准。於接納任何新客戶前，目標集團使用內部信貸評級系統評估潛在客戶的信貸質素並界定不同客戶的信貸限額。物業管理、房地產投資及房地產開發業務的應收貨款的信貸風險單獨評估。授予客戶的限額及評級每年檢討兩次。已設定其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。

就其他應收款及應收一名關聯方款項而言，目標集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗及可得的合理及具理據之前瞻性資料，就其他應收款及按金的可回收性進行定期個別評估。

目標集團並無有關應收貨款的重大集中的信貸風險，原因是目標集團主要與大量客戶交易。

目標集團不斷密切監察未償還應收款項結餘的收款情況，將該信貸風險減至最低。

(ii) 金融資產減值

物業管理及物業投資業務的應收貨款採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。儘管銀行存款(包括現金等價物)須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已確認減值虧損並不重大。

目標集團的內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貨款	其他金融資產
低風險	對手方具低違約風險且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
中等風險	債務人有請求延長到期日的歷史，但一般於延長的到期日內結清	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	12個月預期信貸虧損
高風險	透過內部所得資料或外部資源，自初步確認以來，信貸風險已顯著增加	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (未出現信貸減值)
虧損	有證據表明資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	全期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)
撤銷	有證據表明債務人陷入嚴重財政困難且目標集團並無日後收回款項的可能	金額已撤銷	金額已撤銷

下表詳述目標集團金融資產(均須進行預期信貸虧損評估)所面臨的信貸風險：

	附註	內部 信貸評級	12個月或	賬面值總額		
			全期預期 信貸虧損	於2022年 12月31日 千港元	於2023年 12月31日 千港元	於2024年 12月31日 千港元
按攤銷成本列賬的						
金融資產						
應收貨款	18	低風險	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	11,636	6,409	7,227
按攤銷成本列賬的						
其他金融資產						
	18	低風險	12個月預期 信貸虧損	52,010	61,377	91,913
	18	低風險	全期預期信貸 虧損(信貸減值)	—	24,692	—

應收貨款

目標集團根據香港財務報告準則第9號應用簡化方法估計全期虧損撥備。管理層使用包含關鍵計量參數(包括違約概率、違約損失率及違約風險承擔)的風險參數模型方法並考慮前瞻性資料評估減值虧損。目標集團管理層單獨評估應收貨款。

就應收貨款而言，目標集團向租戶收取足夠的租賃按金以覆蓋潛在的信貸風險。預期虧損率乃基於各客戶的歷史信貸虧損率得出。對客戶作出的評估乃參考彼等還款歷史及財務實力以及客戶經營所在的經濟環境作出。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團已對具有良好信貸歷史的個人債務人分別採用介乎9.18%至9.18%、0.31%至22.4%及0.38%至26%的虧損率估計預期信貸虧損。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團已對具有不良信貸歷史的個人債務人分別採用介乎50%至100%、61.1%至100%及22.4%至100%的虧損率估計預期信貸虧損。

於2022年、2023年及2024年12月31日，應收貨款的信貸虧損撥備分別為11,117,000港元、5,418,000港元及5,025,000港元。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

就內部信貸風險管理而言，目標集團採用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。

對於按攤銷成本列賬的其他金融資產，包括按金及其他應收款，預期信貸虧損以12個月的預期虧損而釐定。12個月的預期虧損為金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的該部分全期預期信貸虧損。然而，自發生以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

對於按金及其他應收款，其乃單獨進行減值撥備評估。因此，於2022年、2023年及2024年12月31日就其他應收款作出的特定信貸虧損撥備分別為零港元、14,916,000港元及零港元。

下表顯示根據全期預期信貸虧損計量的應收貨款的已確認虧損撥備與根據12個月預期信貸虧損計量的其他應收款的已確認虧損撥備之對賬：

	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣) 應收貨款 千港元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 其他應收款 千港元	合計 千港元
於2022年1月1日	9,894	—	9,894
添置	2,122	—	2,122
匯兌調整	(899)	—	(899)
於2022年12月31日	11,117	—	11,117
已撥回減值虧損	(5,537)	—	(5,537)
添置	2	14,973	14,975
匯兌調整	(164)	(57)	(221)
於2023年12月31日	5,418	14,916	20,334
已撥回減值虧損	(1,590)	(14,973)	(16,563)
添置	1,273	—	1,273
匯兌調整	(76)	57	(19)
於2024年12月31日	<u>5,025</u>	<u>—</u>	<u>5,025</u>

(c) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團監察及維持管理層預期認為足夠的現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物)水平，以便為目標集團業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。目標集團管理層監察借款的動用情況並確保遵守貸款契約。

目標集團依賴借款作為流動資金來源。

下表詳列目標集團金融負債按議定償還條款的餘下合約到期日。此表乃根據目標集團於可被要求償還的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。此表包括利息及本金現金流。

	按要求償還	少於一年	一至兩年	兩至五年	超過五年	合約現金	
						流量總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2022年12月31日							
應付貸款、已收按金及							
應計費用	462,350	—	—	—	—	462,350	462,350
應付關聯方款項	115	—	—	—	—	115	115
應付一名股東款項	364,656	—	6,961,756	—	—	7,326,412	6,693,525
銀行及其他借款	—	218,107	273,932	757,338	2,923,261	4,172,638	2,884,348
	<u>827,121</u>	<u>218,107</u>	<u>7,235,688</u>	<u>757,338</u>	<u>2,923,261</u>	<u>11,961,515</u>	<u>10,040,338</u>

	按要求償還	少於一年	一至兩年	兩至五年	超過五年	合約現金	
						流量總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年12月31日							
應付貸款、已收按金及							
應計費用	453,968	—	—	—	—	453,968	453,968
應付關聯方款項	22,927	—	—	—	—	22,927	22,927
應付一名股東款項	393,646	—	7,265,493	—	—	7,659,139	6,998,640
銀行及其他借款	—	252,580	252,436	720,017	2,726,863	3,951,896	2,792,766
	<u>870,541</u>	<u>252,580</u>	<u>7,517,929</u>	<u>720,017</u>	<u>2,726,863</u>	<u>12,087,930</u>	<u>10,268,301</u>

	按要求償還	少於一年	一至兩年	兩至五年	超過五年	合約現金	
						流量總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年12月31日							
應付貸款、已收按金及							
應計費用	421,460	—	—	—	—	421,460	421,460
應付關聯方款項	3,718	—	—	—	—	3,718	3,718
應付一名股東款項	382,345	—	7,569,493	—	—	7,951,838	7,263,464
銀行及其他借款	—	568,174	169,192	537,514	1,737,703	3,012,583	2,271,671
	<u>807,523</u>	<u>568,174</u>	<u>7,738,685</u>	<u>537,514</u>	<u>1,737,703</u>	<u>11,389,599</u>	<u>9,960,313</u>

3.2 公允值估計

下表按計量公允值的估值技術所用輸入數據的層級，分析目標集團按公允值列賬的金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 資產或負債直接(即例如價格)或間接(即源自價格)可觀察的輸入數據(第1級所包括的報價除外)(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3級)。

非金融資產

目標集團分類為投資物業的租賃土地及樓宇按公允值列賬。該等租賃土地及樓宇的公允值計量詳情披露於附註14。

3.3 資本風險管理

目標集團資本管理乃為確保目標集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過適當平衡負債與權益結構為股東帶來最大回報。目標集團整體策略與過往年度比較保持不變。

目標集團資本結構包括債務(包括相關附註披露的應付一名股東貸款以及銀行及其他借款)及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備(包括累計虧損))。

目標公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討的過程中，目標公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。目標集團會根據目標公司董事的建議，透過派付股息、發行新股、購回股份及提取新銀行借款或贖回現有負債平衡其整體資本結構。

4 關鍵會計估計及判斷

目標集團持續對估計及判斷進行評估，該等估計及判斷以過往經驗及其他因素(包括預測日後在若干情況下會合理發生的事件)為基準。

目標集團就未來作出估計及假設，按定義，所得會計估計大多偏離相關實際結果。對下一個財政年度資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(a) 投資物業的公允值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公允值列值。釐定公允值時，獨立專業估值師已根據涉及若干估計的估值法進行估值，包括資本化率、市場租金及市場租金調整。在依賴估值報告時，目標公司董事已自行作出判斷並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變目標集團的投資物業的公允值，並須對損益內所呈報公允值收益或虧損金額作相應調整。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團投資物業的賬面值分別為6,529,361,000港元、5,835,204,000港元及4,153,172,000港元。

(b) 估算物業存貨之可變現淨值

於2022年、2023年及2024年12月31日，物業存貨之賬面值分別為1,831,047,000港元，1,810,403,000港元及1,924,600,000港元。物業存貨之可變現淨值乃根據可比物業的現行市場價格減去根據管理層估計的相關未來銷售成本和完工成本，並參照近期市場交易的預期銷售價格確定的。目標集團物業存貨之可變現淨值的確定涉及對物業存貨銷售價格、銷售成本和完成成本的關鍵會計估計。管理層分別參考可比市場交易、以往項目的銷售成本收入比及估計完工成本的管理預算來估算銷售價格、銷售成本和完工成本。數據輸入和估計的變動將導致物業存貨之可變現淨值發生變化，並對損益中報告的減值損失金額進行相應調整。

(c) 即期及遞延所得稅

目標集團根據估計年內應課稅收入作出本期所得稅撥備。所得稅負債估計金額主要依據本集團編製的稅項計算而釐定。倘本集團認為有關提問或判斷很可能導致產生不同的稅務情況，屆時將估計最有可能的結算金額，並且對所得稅開支及所得稅負債作出相應調整。

目標集團根據管理層編製的利潤預測確認遞延所得稅資產。倘預期與原先估計不同，則差額會影響估計更改期間的遞延所得稅資產及稅項開支確認。

5 收益

(i) 劃分客戶合約的收益

收益主要指物業管理費收入及租金收入(已扣除折扣及其他銷售額相關稅收)產生之收益。目標集團年內收益之分析如下：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
於一段時間內根據香港財務報告準則 第15號「客戶合約的收益」 (「香港財務報告準則第15號」)確認：			
—物業管理費收入	19,735	20,070	26,888
根據香港財務報告準則第16號確認：			
—租金收入	201,878	183,058	238,928
	<u>221,613</u>	<u>203,128</u>	<u>265,816</u>

於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，目標集團的所有收益均源自中華人民共和國(「中國」)。

以下載列客戶合約的收益與分類資料披露的金額的對賬。

截至2022年12月31日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	19,735	—	19,735
租金收入	—	201,878	201,878
收益總額	<u>19,735</u>	<u>201,878</u>	<u>221,613</u>

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	20,070	—	20,070
租金收入	—	183,058	183,058
收益總額	<u>20,070</u>	<u>183,058</u>	<u>203,128</u>

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	物業管理 千港元	房地產投資 千港元	總計 千港元
物業管理費收入	26,888	—	26,888
租金收入	—	238,928	238,928
收益總額	<u>26,888</u>	<u>238,928</u>	<u>265,816</u>

(ii) 客戶合約的履約承擔

物業管理費收入

根據該等合約的條款，目標集團客戶於目標集團履約（即目標集團根據與客戶訂立的物業管理合約（截至 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日止年度的原合約期限最多為十年）提供服務）時同時接受及使用目標集團履約所提供之利益，因此該等收入隨時間確認。

於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日，目標集團已就物業管理服務預收客戶付款並確認合約負債分別 2,831,000 港元、6,780,000 港元及 6,050,000 港元。

下表載列於本報告期間確認並計入期初合約負債結餘的物業管理費收入：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
已確認並計入年初合約負債的收入	<u>2,845</u>	<u>2,831</u>	<u>6,780</u>

(iii) 分攤至與客戶訂立合約之餘下履約承擔的交易價格

分攤至物業管理服務之餘下履約承擔(未完成或部分未完成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
一年內	18,093	22,884	30,122
一年以上但不超過兩年	11,282	18,995	17,042
兩年以上但不超過五年	11,477	10,637	17,819
五年以上	264	—	7,412
	<u>41,116</u>	<u>52,516</u>	<u>72,395</u>

(iv) 租賃

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
就經營租賃物業而言：			
— 固定租賃付款	200,644	181,145	232,842
— 不取決於一項指數或比率的 可變租賃付款	<u>1,234</u>	<u>1,913</u>	<u>6,086</u>
租賃產生之收益總額	<u>201,878</u>	<u>183,058</u>	<u>238,928</u>

(v) 會計政策

收益確認

自提供物業管理服務的收入

自提供物業管理服務的收入會在合約期內向客戶提供服務時確認。

租金收入

經營租賃項下的租金收入乃於租期所覆蓋的會計期間等額分批確認，除非其他確認基準更能代表使用租賃資產所產生的收益模式。不依賴指數或費率的可變租賃付款(即可變租金收入)於其產生的會計期間確認。

經營租賃的租金收入乃以直線法按有關租賃年期於綜合損益表內確認。於磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本已加入租賃資產賬面值，而有關成本按直線法在租期確認為開支，惟按公允值模式計量的投資物業除外。

與收益確認相關的其他會計政策詳情載於附註30.15。

6 其他收入

	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元
銀行存款的利息收入	1,154	719	1,799
其他	3,131	4,407	1,616
	<u>4,285</u>	<u>5,126</u>	<u>3,415</u>

7 其他虧損淨額

	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元
匯兌虧損淨額	(11,722)	(4,843)	(4,833)
出售物業、廠房及設備的收益	165	14	—
	<u>(11,557)</u>	<u>(4,829)</u>	<u>(4,833)</u>

8 融資成本

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
銀行及其他借款之利息	144,361	140,157	109,929
應付一名股東款項之利息	479,492	592,887	660,499
	623,853	733,044	770,428
減：發展中物業之資本化金額	(166,136)	—	—
融資成本	457,717	733,044	770,428

9 按性質分類的開支

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
員工成本(附註10)	16,478	16,284	18,384
物業、廠房及設備的折舊(附註13)	5,089	5,495	5,815
物業管理費	—	26,195	—
法律及專業費用	1,344	735	3,504
維修及維護	9,095	8,185	8,488
公用事業	4,361	6,751	5,051
保險費用	5,470	1,022	524
娛樂費用	4,842	4,332	3,970
營銷費用	14,506	17,580	15,289
地產稅	11,966	12,548	24,689
清潔費用	2,092	3,389	5,162
安保	4,473	6,410	8,386
其他	4,925	4,990	4,289
銷售成本、銷售及行政費用總額	84,641	113,916	103,551

10 僱員福利開支

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
工資及薪金	10,691	10,826	10,099
花紅及員工福利	2,196	1,827	4,505
退休福利計劃供款	3,591	3,631	3,780
僱員福利開支總額	<u>16,478</u>	<u>16,284</u>	<u>18,384</u>

目標集團在中國營運的附屬公司已參與由中國有關地方政府機構營辦的界定供款退休計劃。所有中國僱員均有權獲得相等於其退休日期的基本薪金固定比重的每年退休金。本集團須就其中國僱員基本薪金及工資按一定百分比向中央退休金計劃作出供款以提供退休福利資金且毋須就中國僱員退休後的福利負上任何進一步責任。

於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度內，目標集團作出的退休福利計劃供款分別為3,591,000港元、3,631,000港元及3,780,000港元。

11 所得稅開支／(抵免)

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
中國土地增值稅	—	—	72,708
遞延所得稅(附註22)	218,541	(158,230)	(6,162)
	<u>218,541</u>	<u>(158,230)</u>	<u>66,546</u>

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

目標集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據現有立法、詮釋及其有關慣例就年內估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，位於中國的集團實體所適用的企業所得稅稅率為25%。由於目標集團於業績紀錄期間概無任何應課稅溢利，故並未計提中國企業所得稅。

年內的稅項與綜合損益表所列的除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	348,195	(1,270,708)	(642,894)
應佔聯營公司業績調整	—	—	196
	348,195	(1,270,708)	(642,698)
按有關國家適用的國內稅率計算的稅項	87,048	(317,677)	(160,674)
不可扣稅支出的稅務影響	126,627	153,262	170,317
非應課稅收入的稅務影響	(289)	(180)	(450)
未確認稅項虧損的稅務影響	1,980	3,189	470
動用之前未確認的稅項虧損	—	—	(824)
可抵扣所得稅的中國土地增值稅	—	—	(18,177)
利息收入預扣稅	3,176	3,176	3,176
	218,541	(158,230)	(6,162)
企業所得稅	—	—	72,708
中國土地增值稅	—	—	—
本年度所得稅開支／(抵免)	<u>218,541</u>	<u>(158,230)</u>	<u>66,546</u>

12 股息

目標集團董事建議不派發或宣派截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之股息。

13 物業、廠房及設備

	在建 千港元	使用權資產 (附註 a) 千港元	樓宇 千港元	設備、傢俬 及裝置 千港元	合計 千港元
成本					
於 2022 年 1 月 1 日	4,762	77,404	88,757	13,114	184,037
添置	1,780	—	—	622	2,402
出售	—	—	—	(1,552)	(1,552)
匯兌調整	(456)	(6,546)	(6,994)	(1,081)	(15,077)
於 2022 年 12 月 31 日	6,086	70,858	81,763	11,103	169,810
累計折舊					
於 2022 年 1 月 1 日	—	(14,287)	(16,485)	(11,320)	(42,092)
折舊	—	(2,240)	(2,586)	(263)	(5,089)
出售	—	—	—	1,380	1,380
匯兌調整	—	1,192	1,376	923	3,491
於 2022 年 12 月 31 日	—	(15,335)	(17,695)	(9,280)	(42,310)
賬面淨值					
於 2022 年 12 月 31 日	6,086	55,523	64,068	1,823	127,500
於 2022 年 1 月 1 日	4,762	63,117	72,272	1,794	141,945
成本					
於 2023 年 1 月 1 日	6,086	70,858	81,763	11,103	169,810
添置	5,703	—	—	3,879	9,582
出售	—	—	—	(807)	(807)
轉自投資物業	—	3,791	6,094	—	9,885
匯兌調整	(114)	(967)	(1,116)	(189)	(2,386)
於 2023 年 12 月 31 日	11,675	73,682	86,741	13,986	186,084
累計折舊					
於 2023 年 1 月 1 日	—	(15,335)	(17,695)	(9,280)	(42,310)
折舊	—	(2,374)	(2,796)	(325)	(5,495)
出售	—	—	—	727	727
匯兌調整	—	167	195	155	517
於 2023 年 12 月 31 日	—	(17,542)	(20,296)	(8,723)	(46,561)
賬面淨值					
於 2023 年 12 月 31 日	11,675	56,140	66,445	5,263	139,523
於 2023 年 1 月 1 日	6,086	55,523	64,068	1,823	127,500

	使用權資產		設備、傢俬		合計 千港元
	在建 千港元	(附註 a) 千港元	樓宇 千港元	及裝置 千港元	
成本					
於 2024 年 1 月 1 日	11,675	73,682	86,741	13,986	186,084
添置	1,214	—	—	102	1,316
匯兌調整	(239)	(1,226)	(1,417)	(392)	(3,274)
於 2024 年 12 月 31 日	<u>12,650</u>	<u>72,456</u>	<u>85,324</u>	<u>13,696</u>	<u>184,126</u>
累計折舊					
於 2024 年 1 月 1 日	—	(17,542)	(20,296)	(8,723)	(46,561)
折舊	—	(2,429)	(2,860)	(526)	(5,815)
匯兌調整	—	278	327	130	735
於 2024 年 12 月 31 日	<u>—</u>	<u>(19,693)</u>	<u>(22,829)</u>	<u>(9,119)</u>	<u>(51,641)</u>
賬面淨值					
於 2024 年 12 月 31 日	<u>12,650</u>	<u>52,763</u>	<u>62,495</u>	<u>4,577</u>	<u>132,485</u>
於 2024 年 1 月 1 日	<u>11,675</u>	<u>56,140</u>	<u>66,445</u>	<u>5,263</u>	<u>139,523</u>

目標集團租賃土地及樓宇的賬面值包括主要位於中國之物業。

(i) 抵押為抵押品之非流動資產

於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日，目標集團分別抵押 125,677,000 港元、134,260,000 港元及 127,908,000 港元作為銀行借款的抵押品。

(ii) 折舊方法及使用年期

折舊使用直線法計算，在下列的估計可使用年期內分配其成本至剩餘價值：

租賃土地及樓宇	租期及 30 年之較短者
設備、傢俬及裝置	2 至 5 年

有關物業、廠房及設備的其他會計政策之詳情載於附註 30.3。

(a) 使用權資產*(i) 於綜合財務狀況表確認的款項*

綜合財務狀況表載列以下與租賃有關的款項：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
使用權資產			
租賃土地	<u>55,523</u>	<u>56,140</u>	<u>52,763</u>

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，使用權資產並無增加。

(ii) 於綜合損益表確認的款項

綜合損益表載列以下與租賃有關的款項：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
使用權資產的折舊開支			
— 租賃土地	<u>2,240</u>	<u>2,374</u>	<u>2,429</u>

(iii) 目標集團的租賃活動及其入賬方式

租期乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可取消期限時，目標集團採用合約定義並釐定合約可強制執行的期限。租賃協議並無施加任何契諾，惟出租人於租賃資產持有的擔保權益除外。

與租賃有關的其他會計政策詳情載於附註30.19。

14 投資物業

目標集團根據經營租賃出租位於中國的若干寫字樓、零售物業以及停車場，租金應按月支付。寫字樓及零售物業的租賃一般初步為期一至五年。租賃付款於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的租期內不變。

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
期初賬面淨值	6,252,509	6,529,361	5,835,204
產生的建設成本	152,064	—	—
轉入物業、廠房及設備	—	(9,885)	—
轉入分類為持作出售的資產(附註17)	—	—	(1,564,543)
投資物業的公允值收益/(虧損)	678,334	(577,735)	(48,407)
匯兌調整	(553,546)	(106,537)	(69,082)
	<u>6,529,361</u>	<u>5,835,204</u>	<u>4,153,172</u>

(i) 就投資物業於損益內確認之金額

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
經營租賃的租金收入	201,878	183,058	238,928
於年內產生租金收入的投資物業的 直接經營開支	8,155	13,699	18,693
於年內並無產生租金收入的投資物業的 直接經營開支	9,169	6,845	4,467
投資物業的公允值收益/(虧損)	<u>678,334</u>	<u>(577,735)</u>	<u>(48,407)</u>

(ii) 抵押為抵押品之非流動資產

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團分別抵押賬面值為6,529,361,000港元、5,835,204,000港元及4,153,172,000港元的投資物業作為目標集團獲得一般銀行融資的抵押品。

(iii) 目標集團的估值程序

目標集團按2022年、2023年及2024年12月31日的公允值計量其已落成投資物業，有關公允值乃根據為獨立合資格專業估值師戴德梁行(為香港測量師學會會員)於該等日期作出之估值而得出。

目標集團管理層與獨立專業估值師密切合作，確立及釐定適用的估值方法及輸入數據。倘資產的公允值出現重大變動，將向目標公司執行董事報告變動原因，以解釋波動緣由。

(iv) 估值方法

投資物業公允值之釐定乃參照相關市場上可資比較的銷售數據，或以資本化源自現有租約的收益淨額為投資方式(倘適當)，並考慮物業的潛在復歸業權收入。

目標集團的投資物業的公允值計量，根據所用估值技術的輸入數據，歸類為公允值等級第三級。於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，第一級與第二級之間均無轉移公允值計量，亦無轉入或轉出第三級。估值方法與去年對寫字樓及零售物業所採用者一致。年內估值方法概無變動。

有關使用重大無法觀察輸入數據的公允值計量的資料

下表列載釐定投資物業公允值所用的估值方法及估值模式所用的無法觀察輸入數據。

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入 數據範圍	輸入數據 與公允值的關係
於2022年 12月31日					
零售物業	6,529,361	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.25% - 5.75%	(i) 資本化比率越高， 則公允值越低。
			(ii) 市場租金 (平方米/月)	人民幣 85,502元	(ii) 市場租金越高，則 公允值越高。
	<u>6,529,361</u>				

項目	公允值 千港元	估值方法	主要輸入數據	重大輸入 數據範圍	輸入數據 與公允值的關係
於2023年 12月31日					
零售物業	5,835,204	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.25% - 5.75%	(i) 資本化比率越高， 則公允值越低。
			(ii) 市場租金 (平方米/月)	人民幣 79,957元	(ii) 市場租金越高，則 公允值越高。
	<u>5,835,204</u>				
於2024年 12月31日					
零售物業	4,153,172	收入資本化 方法	(i) 資本化比率	5.25% - 5.75%	(i) 資本化比率越高， 則公允值越低。
			(ii) 市場租金 (平方米/月)	人民幣 70,100元	(ii) 市場租金越高，則 公允值越高。
	<u>4,153,172</u>				

(v) 會計政策

投資物業為並非由目標集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公允值列賬，相當於外聘估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允值乃根據活躍市價釐定，並按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整(如有需要)。倘未能取得有關資料，目標集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允值變動作為投資物業公允值收益/虧損的一部分於綜合損益表內呈列。

15 以權益法入賬的投資

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
以權益法入賬的非上市投資成本	5,452	5,361	10,135
分佔收購後業績	(5,452)	(5,361)	(5,281)
分佔以權益法入賬的投資業績	—	—	(196)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,658</u>

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團以權益法入賬的投資的變動如下：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
期初賬面淨值	—	—	—
添置	—	—	4,924
分佔以權益法入賬的投資業績	—	—	(196)
匯兌調整	—	—	(70)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,658</u>

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團就以權益法入賬的投資並無重大承擔且於以權益法入賬的投資縮減至零後，並無確認額外虧損負債。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團累計應佔超出以權益法入賬的投資的投資成本虧損分別為4,748,000港元、5,574,000港元及6,431,000港元。

目標集團以權益法入賬的主要投資於2022年、2023年及2024年12月31日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 商業結構形式	主要 營業地點	目標集團應 佔股權百分比			關係性質	主要業務
			2022年	2023年	2024年		
目標公司間接 持有的權益							
上海建邦餐飲 有限公司	中國－有限公司	中國	35%	35%	35%	聯營公司	經營餐飲業務
墨音文化傳媒 (上海)有限公司	中國－有限公司	中國	—	—	30%	聯營公司	經營文化及 藝術活動

16 物業存貨

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
持作出售的已落成物業	<u>1,831,047</u>	<u>1,810,403</u>	<u>1,924,600</u>

目標集團之持作出售的已落成物業均位於中國境內，預計於正常經營週期內用於銷售。

於2022年、2023年及2024年12月31日，1,831,047,000港元、1,810,403,000港元及1,924,600,000港元之持作出售的已落成物業已分別抵押為目標集團的銀行借款之抵押品。

截至2022年12月31日止年度，借款的資本化率為9.4%。

會計政策

於報告期末仍未售出的已落成物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括未售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中銷售的物業的銷售所得款項，減所有必要銷售開支，或經管理層基於現行市況估計釐定。

17 分類為持作出售的資產

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
<i>分類為持作出售的資產－投資物業</i>			
期初賬面淨值	—	—	—
自投資物業轉撥(附註14)	—	—	1,564,543
出售	—	—	(644,057)
匯兌調整	—	—	(9,221)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>911,265</u>

分類為持作出售的資產

於2024年4月30日，目標集團就兩處投資物業(統稱為「物業」)與買方訂立買賣協議，總代價為人民幣1,436,553,000元(相當於約1,564,543,000港元)。物業由一處價值為644,057,000港元的物業(於2024年12月27日售出)以及另一處價值為911,265,000港元的物業(預期於2025年售出)組成。

會計政策

資產之賬面值倘若主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。惟來自僱員福利的遞延稅項資產、按公允值列賬的金融資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等資產獲特別豁免符合規定以外，資產乃按其賬面值及公允值減去出售成本計量(以較低者為準)。

本公司就資產之任何首次或其後撇減至公允值減出售成本確認減值虧損。若資產之公允值減出售成本隨後有任何增加，即確認為收益，惟不得超過任何先前確認之累計減值虧損。先前在出售資產之日未確認的收益或虧損在終止確認之日確認。

資產在分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售之出售集團的負債所產生的利息及其他開支將繼續確認。

分類為持作出售的資產乃於綜合財務狀況表中與其他資產分開呈列。

18 應收貨款及其他應收款、按金及預付款

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
應收貨款			
物業管理及房地產投資業務的應收貨款	11,636	6,409	7,227
減：虧損撥備	(11,117)	(5,418)	(5,025)
總應收貨款淨額	519	991	2,202
其他應收款及按金			
為業務向員工墊款	1,589	1,691	1,550
應收租金	33,409	55,397	79,723
其他應收款及按金	17,102	28,981	10,640
減：虧損撥備	—	(14,916)	—
	52,100	71,153	91,913
	52,619	72,144	94,115

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，目標集團賬面值為9,028,000港元、5,416,000港元及6,018,000港元的應收貨款已分別為目標集團獲授一般銀行融資作擔保。

自發票開具日期起，目標集團給予物業管理及房地產投資業務之客戶平均0至60日的信貸期。以下為於報告期末按發票日期呈列的應收貨款賬齡分析：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
賬齡：			
0至60日	302	545	1,802
61至180日	198	355	391
181日以上	11,136	5,509	5,034
	11,636	6,409	7,227

會計政策

(i) 應收貨款的分類

應收貨款及其他應收款為於日常業務過程中提供服務而應收客戶之款項。倘預期應收貨款及其他應收款將於一年或以內(或倘較長,於正常營運週期內)收回,則分類為流動資產,否則呈列為非流動資產。

應收貨款初始按無條件代價金額確認,除非其包含重大融資成份,則在此情況下按公允值確認。目標集團以收取合約現金流量為目的持有應收貨款,因此,其後採用實際利率法按成本減去減值撥備計量。

倘應收貨款不可收回,則其會在應收貨款之撥備賬目中撇銷。其後收回先前撇銷之款項將計入綜合損益表內的「行政開支」。

(ii) 減值評估及風險敞口

目標集團管理層密切監控應收貨款的信貸質量,並認為該等應收貨款並無逾期亦無減值,且信貸質量良好。

目標集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號規定的應收貨款預期信貸虧損計提撥備。應收貨款、其他應收款及按金以及目標集團面臨的信貸風險及外匯風險的預期信貸虧損詳情於附註3.1披露。

19 現金及現金等價物

於2022年、2023年及2024年12月31日,銀行結餘按現行市場利率計息,年利率分別介乎0.01%至0.3%、0.01%至0.25%及0.01%至0.25%。

於報告期末,目標集團有以下以相關集團實體外幣計值之現金及銀行結餘:

	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元
美元	241	241	241
港元	234	133	114
人民幣	90,921	31,477	81,849
	<u>91,396</u>	<u>31,851</u>	<u>82,204</u>

有關銀行存款以及現金及現金等價物的預期信貸虧損詳情載於附註3.1。相關會計政策的詳情載於附註30.5。

20 應付貨款及其他應付款

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
應付貨款	99	1,346	720
建築工程的應計費用	404,220	312,791	273,901
已收租金按金	20,799	68,700	92,424
預收租金	12,074	46,282	31,059
合約負債	2,831	6,780	6,050
其他應付稅項	25,619	24,042	24,381
應付薪金及應付職員福利	1,614	1,577	1,388
其他應付款及應計費用	25,158	24,849	23,356
	<u>492,414</u>	<u>486,367</u>	<u>453,279</u>

應付貨款為無抵押且一般於合約期限內結清。應付貨款之賬面值被視為與其公允值相同。以下為報告期末按發票日期呈列的應付貨款賬齡分析：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
賬齡：			
0至90日	—	611	338
91至180日	—	279	—
181至360日	—	178	275
360日以上	99	278	107
	<u>99</u>	<u>1,346</u>	<u>720</u>

21 銀行及其他借款

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
銀行借款－有抵押	2,787,350	2,697,387	2,177,684
其他借款－無抵押	96,998	95,379	93,987
	<u>2,884,348</u>	<u>2,792,766</u>	<u>2,271,671</u>
上述借款的賬面金額應予以償還：			
一年內	95,519	139,192	485,183
一年以上但不超過兩年期間	145,513	134,869	102,576
兩年以上但不超過五年期間	436,540	427,086	359,015
五年以上	2,206,776	2,091,619	1,324,897
	<u>2,884,348</u>	<u>2,792,766</u>	<u>2,271,671</u>
減：分類為流動負債的款項	<u>(95,519)</u>	<u>(139,192)</u>	<u>(485,184)</u>
一年後到期並分類為非流動負債的款項	<u>2,788,829</u>	<u>2,653,574</u>	<u>1,786,487</u>

(i) 銀行借款

於2022年、2023年及2024年12月31日，2,787,350,000港元、2,697,387,000港元及2,177,684,000港元的以人民幣計值之銀行借款按貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）所規定的基準利率減40個基點計息。

銀行借款於截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度年末的貸款年利率範圍分別為3.9%至4.2%、3.8%至3.9%及3.2%至3.6%。

於2022年、2023年及2024年12月31日，96,998,000港元、95,379,000港元及93,987,000港元的以人民幣計值之其他借款按固定利率10%計息。

於2022年、2023年及2024年12月31日，以下資產分別抵押予銀行作為目標集團獲得一般銀行融資的抵押：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
物業、廠房及設備	125,677	134,260	127,908
投資物業	6,529,361	5,835,204	4,153,172
持作出售的已落成物業	1,831,047	1,810,403	1,924,600
分類為持作出售的資產	—	—	911,265
應收貨款	9,028	5,416	6,018

於2022年、2023年及2024年12月31日，本集團有以下未提取借款融資：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
於一年內屆滿	—	588,571	—

(ii) 其他金融負債

目標公司於中國的一家附屬公司上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司(「上海洛克菲勒」)已與一家資產管理公司訂立資金安排，據此，資產管理公司向上海洛克菲勒注資。上海洛克菲勒9.04%的股權由資產管理公司持有以作抵押品，而目標集團有義務以預定價格贖回。該筆資金的固定年利率為10%，須於2065年前償還。目標集團有償還貸款的訂約責任，因此所注入資金於綜合財務狀況表內分類為負債。於2022年、2023年及2024年12月31日，其他借款分別為96,998,000港元、95,379,000港元及93,987,000港元。

(iii) 會計政策

借款扣除所產生之交易成本後初步按公允值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借款期間以實際利率法於綜合損益表中確認。

於借款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立借款融資支付的費用乃確認為借款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取借款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表中刪除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付代價間的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債，在綜合損益表中確認為融資成本。

除非目標集團於報告期末有權將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

目標集團於報告期末或之前須遵守的契諾於將附有契諾的貸款安排分類為流動或非流動時會納入考慮。目標集團於報告期後須遵守的契諾不影響報告日期的分類。

22 遞延稅項負債

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
結餘包括因下列各項產生的暫時差額：			
— 投資物業的公允值變動	(665,379)	(521,456)	(415,307)
— 利息收入預扣稅	(25,411)	(28,587)	(31,763)
— 實際租金	(8,493)	(13,848)	(19,929)
遞延所得稅負債總額	(699,283)	(563,891)	(466,999)
按照抵銷準則抵銷遞延所得稅資產	74,238	106,173	21,373
	<u>(625,045)</u>	<u>(457,718)</u>	<u>(445,626)</u>

遞延所得稅負債變動(並無計及同一稅務管轄區內結餘的抵銷)如下：

	投資物業的公允值					合計 千港元
	變動 千港元	利息收入 預扣稅 千港元	實際租金 千港元	稅項虧損 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	
於2022年1月1日	(512,354)	(22,235)	(3,992)	88,623	2,474	(447,484)
匯兌調整	47,914	—	487	(7,196)	(225)	40,980
(扣自)/計入綜合損益	<u>(200,939)</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(4,988)</u>	<u>(9,968)</u>	<u>530</u>	<u>(218,541)</u>
於2022年12月31日及 2023年1月1日	(665,379)	(25,411)	(8,493)	71,459	2,779	(625,045)
匯兌調整	10,297	—	163	(1,321)	(42)	9,097
計入/(扣自)綜合損益	<u>133,626</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(5,518)</u>	<u>34,682</u>	<u>(1,384)</u>	<u>158,230</u>
於2023年12月31日及 2024年1月1日	(521,456)	(28,587)	(13,848)	104,820	1,353	(457,718)
匯兌調整	6,373	—	266	(689)	(20)	5,930
計入/(扣自)綜合損益	<u>99,776</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(6,347)</u>	<u>(84,162)</u>	<u>71</u>	<u>6,162</u>
於2024年12月31日	<u>(415,307)</u>	<u>(31,763)</u>	<u>(19,929)</u>	<u>19,969</u>	<u>1,404</u>	<u>(445,626)</u>

於2022年、2023年及2024年12月31日，由於目標集團可控制撥回暫時差額的時間且暫時差額可能不會於可見未來撥回，故尚未就目標集團中國附屬公司未匯盈利的應付預扣稅分別約2,390,337,000港元、1,784,241,000港元及1,826,926,000港元於綜合財務報表作出遞延稅項負債撥備。

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標集團並未就稅項虧損確認遞延所得稅資產分別4,577,000港元、7,677,000港元及7,688,000港元，該等款項可結轉以抵扣日後應課稅收入且其屆滿期如下：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
1年內	—	1,390	749
2年內	1,413	760	8,183
3年內	773	8,305	7,440
4年內	8,445	7,550	12,517
5年內	7,678	12,703	1,862
	<u>18,309</u>	<u>30,708</u>	<u>30,751</u>

23 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值1美元的股份		
法定：		
於2022年1月1日、2022年、2023年及 2024年12月31日	<u>50,000</u>	<u>400</u>
已發行及繳足：		
於2022年1月1日、2022年、2023年及 2024年12月31日	<u>1,000</u>	<u>8</u>

目標公司的普通股

根據由(其中包括)RSI、目標公司及百仕達上海投資所訂立日期為2005年11月30日的投資協議(「《投資協議》」)，目標公司有三類股份，即A股、B股及C股。於2022年、2023年及2024年12月31日，已發行及繳足510股A股及490股B股。

股東投票權

A股持有人有權委任4名董事及B股持有人有權委任3名董事，每名董事於目標公司董事會會議上可投一票。

如以股東身份投票，B股及C股附帶全部投票權。A股持有人可就若干與目標集團所持項目相關且對持有人而言屬重大的既定事項以股東身份投票。

股東獲得分派權利

A 股持有人可獲派特別股息合共 6,000,000 美元(相當於約 46,500,000 港元)。特別股息將按累計優先基準從目標公司每年餘下可供分派現金中支付，直至悉數支付 6,000,000 美元為止。由於特別股息之分派乃由目標公司酌情決定，故特別股息被分類為權益。

股東的退資權利

歸還資本時，A 股、B 股及 C 股持有人將按股東各自(不論以認購股本或借出不超過投資金額的股東貸款之方式)的出資比例分享其任何剩餘資產。由於退資乃由目標公司酌情決定，故 A 股、B 股及 C 股被分類為權益。

24 承擔

除歷史財務資料其他部分所披露者外，目標集團於報告期末存在以下資本承擔。

	2022 年 千港元	2023 年 千港元	2024 年 千港元
就已落成待售物業的承擔：			
— 已訂約但未在歷史財務資料撥備	<u>5,785</u>	<u>8,954</u>	<u>8,045</u>

25 經營租賃承擔*目標集團作為出租人*

目標集團就租賃應收租金付款如下：

	2022 年 千港元	2023 年 千港元	2024 年 千港元
一年內	160,393	189,465	179,838
第二年	130,059	185,432	85,292
第三年	113,358	44,119	10,147
第四年	5,355	7,444	15,686
第五年	5,838	319	1,891
五年後	334	—	—
	<u>415,337</u>	<u>426,779</u>	<u>292,854</u>

經營租賃付款指目標集團因出租其投資物業而應收的租金。於2022年、2023年及2024年12月31日，租賃乃經協商釐定，租金固定，原租期分別為1至10年。若干租賃包含參照租戶營業額收取的租金。

26 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利／(虧損)與經營所得的現金的對賬

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	348,195	(1,270,708)	(642,894)
調整：			
物業、廠房及設備的折舊	5,089	5,495	5,815
利息收入	(1,154)	(719)	(1,799)
利息支出	457,717	773,044	770,428
金融資產減值虧損／減值虧損(撥回)，淨額	2,122	9,438	(15,290)
投資物業的公允值變動	(678,334)	577,735	48,407
出售物業、廠房及設備的收益	(165)	(14)	—
分佔以權益法入賬的投資業績	—	—	196
	133,470	94,271	164,863
營運資金變動前的經營現金流量			
物業存貨增加	(331,250)	(6,975)	(121,128)
應收貨款及其他應收款、按金減少／(增加)	11,580	(8,035)	(9,566)
應付貨款、已收按金及應計費用 增加／(減少)	277,227	53,726	(31,697)
應付關聯方款項增加	—	1,159	2,885
經營所得的現金	91,027	134,146	5,357

(b) 出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
賬面淨額	172	80	—
出售物業、廠房及設備的收益	165	14	—
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>337</u>	<u>94</u>	<u>—</u>

(c) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述目標集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量已經或未來現金流量將於目標集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	銀行及 其他借款 千港元
於2022年1月1日	3,061,286
提取銀行借款	152,599
償還銀行借款	(70,812)
匯兌調整	<u>(258,725)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,884,348
提取銀行借款	79,038
償還銀行借款	(122,568)
匯兌調整	<u>(48,052)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,792,766
償還銀行借款	(488,259)
匯兌調整	<u>(32,836)</u>
於2024年12月31日	<u>2,271,671</u>

27 附屬公司名錄

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及 商業結構形式	主要 營業地點	目標集團應佔股權百分比			已發行及 悉數繳足 股本/ 已註冊資本	主要業務
			2022年	2023年	2024年		
<i>目標公司直接持有的權益</i>							
Rockefeller Group WTY-I Development SRL	英屬維爾京 群島	英屬維爾京 群島	100%	100%	100%	1,000 美元	投資控股
<i>目標公司間接持有的權益</i>							
上海洛克菲勒集團 外灘源綜合 開發有限公司	中國— 有限公司	中國	100%	100%	100%	125,000,000 美元	房地產發展及 房地產投資
上海洛克外灘源 物業管理 有限公司	中國— 有限公司	中國	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000 元	物業管理
上海洛克外灘源 美術品有限公司	中國— 有限公司	中國	100%	100%	100%	人民幣 5,000,000 元	藝術品購買、 設計及展覽

除無確定經營地的投資控股公司或暫停營業公司外，所有上述附屬公司主要在其各自的註冊成立／成立地點經營。

附屬公司於年底概無任何已發行債務證券。

28 關聯方交易

與目標集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方名稱	與目標集團的關係
百仕達上海投資有限公司 (「百仕達上海投資」)	目標公司的股東
上海百仕達西郊地產發展有限公司	目標公司的關聯方
香港百仕達有限公司	目標公司的關聯方
深圳市百仕達資訊諮詢有限公司	目標公司的關聯方

以下為董事認為乃由目標集團與其關聯方於日常業務過程中訂立之重大關聯方交易概要以及關聯方交易所產生餘額。

(a) 交易

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度		
		2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元
百仕達上海投資有限公司 (「百仕達上海投資」)	項目管理費	26,195	26,195	—

交易乃按各相關訂約方共同協定的價格及條款訂立。

(b) 與關聯方年末餘額

	於12月31日			性質
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	
應收一名關聯方款項：				
上海百仕達西郊地產發展 有限公司	157	154	—	非交易

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以人民幣為單位。

	於12月31日			性質
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	
應付關聯方款項：				
深圳市百仕達資訊諮詢 有限公司	—	21,883	—	非交易
香港百仕達有限公司	115	1,044	3,718	非交易
	115	22,927	3,718	

該結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以港元為單位。

應付一名股東款項－非流動：

百仕達上海投資有限公司 (「百仕達上海投資」) (附註 i)	<u>6,328,869</u>	<u>6,604,994</u>	<u>6,881,119</u>	非交易
--------------------------------------	------------------	------------------	------------------	-----

應付一名股東款項－流動

百仕達上海投資(附註 ii)	<u>364,656</u>	<u>393,646</u>	<u>382,345</u>	交易
----------------	----------------	----------------	----------------	----

附註 i：該款項為一名股東應付貸款，以為目標集團的房地產發展及房地產投資項目注資，附帶 20% 票面年利率。該結餘乃以美元為單位、無抵押及並無固定還款期限，不會於報告期末起一年內須予償還，因此分類為非流動負債。

附註 ii：該結餘以美元為單位、無抵押及須按要求償還。

29 或然負債

於 2022 年、2023 年及 2024 年 12 月 31 日，目標集團概無任何或然負債。

30 其他會計政策摘要

本附註載列編製歷史財務資料時所採用的其他會計政策。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。此乃目標集團(包含目標公司及其附屬公司)之財務報表。

30.1 綜合原則及會計政策

(a) 附屬公司

附屬公司為目標集團對其擁有控制權的所有實體(包括結構實體)。當目標集團就參與實體事宜而面臨可變回報之風險或享有獲得可變回報的權利且有能力透過其權力主導實體活動影響該等回報時，即屬對該實體有控制權。附屬公司由控制權轉移至目標集團當日起全面綜合入賬，於控制權終止當日起取消綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。附屬公司的會計政策已按需要作出更改，以確保與目標集團採納的會計政策一致。

(b) 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體，通常情況乃目標集團持有 20% 至 50% 表決權。於聯營公司的投資乃初步按成本確認後，使用權益會計法(見下文(c))入賬。

因聯營公司的權益被攤薄而被視作出售之收益或虧損，於綜合損益表中確認。

由某項投資不再是目標集團的聯營公司當日起(即目標集團不再對該聯營公司有重大影響力或其被分類為持作出售當日)，目標集團不再對該聯營公司採用權益法。

(c) 權益法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，隨後予以調整以確認目標集團在被投資方損益中所佔收購後溢利或虧損及於被投資方其他全面收益中所佔其他全面收益變動。已收或應收聯營公司或合資公司股息乃確認為投資賬面值的減少。

當目標集團分佔以權益法入賬投資的虧損等於或超過其佔實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，目標集團不再確認進一步虧損，除非目標集團代表其他實體承擔義務或支付款項。目標集團與其聯營公司及合資公司間交易的未變現收益將予以對銷，惟僅限於目標集團於該等聯營公司的應佔權益。未變現虧損亦會對銷，除非交易顯示已轉讓資產出現減值的跡象，則作別論。以權益法入賬的被投資方的會計政策已按需要作出更改，以確保與目標集團所採納政策貫徹一致。

以權益法入賬的投資的賬面值根據附註 30.4 所述政策進行減值測試。

(d) 擁有權權益變動

目標集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與目標集團權益擁有人的交易。所有權權益變動會導致控股與非控股權益之間的賬面值發生調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於目標公司擁有人應佔權益內的獨立儲備中確認。

倘目標集團因喪失控制權或重大影響力而停止對一筆投資綜合入賬或使用權益會計法，於實體的任何保留權益按公允值重新計量，有關賬面值變動於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或金融資產的保留權益，其公允值為初始賬面值。此外，先前

於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／准許者，轉撥至另一權益類別。

倘合資公司或聯營公司的擁有權權益出現減少但仍保留共同控制權或重大影響，則僅會於適時將先前於其他全面收益確認的金額按比例重新分類至損益。

30.2 外幣換算

(a) 功能及列報貨幣

目標集團實體各自之財務報表所載項目均按有關實體營運所在之主要經濟區之貨幣（「功能貨幣」）計算。歷史財務資料乃以港元（「港元」）呈報，港元為目標公司的呈報貨幣，而美元（「美元」）為目標公司的功能貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及按年終匯率換算以外幣計量之貨幣性資產及負債而產生之匯兌盈虧一般於綜合損益表內確認。

所有其他匯兌收益及虧損均按淨額基準於綜合損益表「其他虧損淨額」中呈列。

(c) 集團旗下公司

功能貨幣與列報貨幣不同之海外業務之業績及財務狀況按以下方式換算為列報貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 各損益表及全面收益表的收益及開支按平均匯率換算（除非此平均匯率並非為交易日期適用匯率之累計影響之合理約數，則在此情況下收益及開支按交易日期的匯率換算）；及
- 所有匯兌差額將於其他全面收益內確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額、借貸及指定為該投資對沖工具的其他金融工具產生的匯兌差額均於其他全面收益確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分的任何借款，相關的匯兌差額將作為出售部分的收益或虧損重新分類至損益。

30.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬予收購有關項目的開支。

僅當與資產有關的未來經濟利益有可能流入目標集團且資產成本能夠可靠計量時，其後成本計入資產賬面值或確認為單獨資產(如適用)。入賬為單獨資產的任何部分的賬面值於被取代時取消確認。所有其他維修及維護則於產生的報告期間在綜合損益表內扣除。

剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值大於其估計可收回金額，則資產賬面值立即撇減至其可收回金額(附註 30.4)。

出售收益及虧損通過比較所得款項與賬面值釐定，且該等款項計入綜合損益表。

30.4 非金融資產減值

倘發生事件或情況變動表示賬面值可能無法收回，則資產會進行減值測試。減值虧損乃按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可確定現金流入的最低水平組合，大部分是獨立於其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入。已減值的非金融資產(商譽除外)於各報告期末檢討是否可能撥回減值。

30.5 投資及其他金融資產

(a) 分類

目標集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允值列賬(無論是計入其他全面收益或損益)計量的金融資產，及

- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允值計量的資產而言，其損益將於綜合損益表或其他全面收益表入賬。

目標集團當且僅當管理該等資產的業務模式發生變動時方重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

常規買賣金融資產於交易日確認，交易日即目標集團承諾買賣資產之日期。金融資產乃於收取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉移及目標集團實質上轉移所有權的一切風險及回報時終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，目標集團按公允值加(倘並非為按公允值列賬及計入損益之金融資產)收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。按公允值列賬及計入損益之金融資產之交易成本於損益列支。

嵌入式衍生工具的金融資產乃於釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時整體考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。目標集團將其債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本

為收回僅作為支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法於綜合損益表內確認。終止確認產生的任何收益或虧損直接於綜合損益表內確認，並連同外匯收益及虧損於「其他虧損淨額」呈列。減值虧損於綜合損益表呈列為單獨項目。

- 按公允值列賬及計入其他全面收益

為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，倘該等資產現金流量僅作為支付本金及利息，則按公允值列賬及計入其他全面收益計量。賬面值的變動計入其他

全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損於綜合損益表內確認。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合損益表並確認為「其他虧損淨額」。該等金融資產的利息收入按實際利率法於綜合損益表內確認。外匯收益及虧損於「其他虧損淨額」呈列，而減值開支作為單獨項目於綜合損益表內呈列。

- 按公允值列賬及計入損益

不符合按攤銷成本計量或按公允值列賬及計入其他全面收益標準的資產，按公允值列賬及計入損益計量。後續按公允值列賬及計入損益計量的債務投資之收益或虧損於綜合損益表內確認，並於產生期間以淨值呈列。

權益工具

目標集團其後以公允值計量所有股權投資。當目標集團的管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資之公允值損益時，在終止確認投資後，公允值損益隨後不會重新分類至綜合損益表內。確立目標集團收取款項的權利後，此類投資的股息將繼續於綜合損益表內確認。

按公允值列賬及計入損益的金融資產的公允值變動於綜合損益表中確認(如適用)。按公允值列賬及計入其他全面收入的權益工具投資無需進行減值評估。

(d) 金融資產減值

目標集團按攤銷成本計量的金融資產(包括客戶合約產生的應收貨款、應收貸款、融資租賃應收款、其他應收款項及按金、銀行存款、已抵押銀行存款、現金及銀行結餘以及其他項目(金融擔保合約))均須採用香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。

就應收貨款及融資租賃應收款而言，目標集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，該準則允許採用存續期的預期虧損撥備。

就所有其他工具而言，目標集團以12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來大幅增加，則目標集團確認全期預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3.1詳述目標集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。

30.6 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於公司或交易對方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

30.7 現金及現金等價物

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構的活期存款、其他短期、高流動性投資(原到期日為三個月或以下及可隨時轉換為已知金額的現金且所承受價值變動風險不大)。

30.8 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接相關之新增成本，於權益中列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

30.9 應付貨款及其他應付款

應付貨款為於日常業務中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘有關賬款乃於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則會按非流動負債列賬。

應付貨款及其他應付款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

30.10 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需長時間方可完成作其擬定用途或出售的資產)的直接應計一般及特定借款成本在完成及籌備資產作其預定用途或出售所需的期間內資本化。

特定借款於等待使用於有關合資格的資產時用作短暫投資所得的投資收益於合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於其產生期間的損益內確認。

30.11 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為根據每個司法權區的適用所得稅稅率對當前期間應課稅收入計算的應付稅項，並按源於臨時差異及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債變動予以調整。

即期所得稅

即期所得稅支出根據目標公司及其附屬公司及聯營公司營運所在及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否可能會接受不確定稅務處理。目標集團乃按最有可能的金額或預期價值(取決於何種方法能夠更好地預測不確定性的解決方案)計量其稅項餘額。

遞延所得稅

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法計提全額遞延所得稅撥備。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益並不會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額。遞延所得稅乃以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

釐定有關投資物業及按公允值計量的遞延稅項負債時乃假設物業將透過銷售完全收回。

僅於可能有未來應課稅金額以動用該等臨時差異及虧損，方會確認遞延稅項資產。

倘目標公司能控制撥回臨時差異的時間及差異很可能不會於可見未來撥回，則遞延稅項負債及資產不會就海外業務投資的賬面值及稅基的臨時差異予以確認。

當有合法可執行權利抵銷流動稅項資產及負債及當遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有合法可執行權利抵銷及擬按淨額基準結付或同時套現資產及結付負債，則流動稅項資產及稅項負債可予抵銷。

除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，即期及遞延稅項於損益內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

30.12 僱員福利

(a) 短期僱員福利

就工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)的負債預期將於期末後12個月內悉數償付，其中僱員所提供之相關服務將就彼等截至報告期末止之服務予以確認，並按清償負債時預期將予支付之金額計量。負債於綜合財務狀況表呈列為即期僱員福利債務。

(b) 界定供款計劃

既定供款計劃為退休金計劃，據此，目標集團向獨立實體作供款，即使基金並無足夠資產以向所有僱員繳付有關僱員現時及過往期間服務之福利，目標集團並無法律或推定責任而再作進一步供款。向界定供款計劃(包括由中華人民共和國(「中國」)市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷，並已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款(如適用)。

倘目標公司沒有無條件權利可將結算由報告日期起遞延至少十二個月(不論預期實際結算於何時發生)，則責任一概在綜合財務狀況表中列作流動負債。

30.13 撥備

當目標集團因過往事件而產生現有的法律或推定債務，很可能需要有資源的流出以結算債務及金額能夠可靠估計時，便會確認撥備。惟不會就未來經營虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中有資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按照管理層就結算報告期末的現有責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前貼現率，其反映當時市場對金錢時間值的估算和有關債務固有的風險。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

30.14 或然負債

或然負債指過往事件可能引致的責任，此等責任需就某一或多項目標集團未能完全控制的不確定未來事件會否發生方能予以確認。或然負債亦可能是因過往事件引致的現有責任，由於可能將無需經濟資源流出，或責任金額未能可靠地計量而未予以確認。

從業務合併承擔者除外，或然負債不予確認，惟會於綜合財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性有所改變而導致資源可能流出，則被確認為撥備。

30.15 收益確認

收益按目標集團在一般業務過程中提供服務而收取或應收代價的公允值計量。收入經扣增值稅列賬。目標集團於收益金額能可靠計量；未來經濟利益將可能流入實體；及下文所述目標集團各項業務活動均達到特定標準時確認收益。

目標集團於達成履約承擔時(或就此)確認收益，即於特定履約承擔相關之商品或服務「控制權」轉讓予客戶時。

履約承擔指大致相同之明確商品及服務(或一組商品或服務)或一系列明確商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全達成相關履約承擔的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於目標集團履約時同時接受及使用目標集團履約所提供之利益；
- 目標集團履約導致創建或提升於目標集團履約時由客戶控制的資產；或
- 目標集團履約並無產生對目標集團有替代用途之資產，且目標集團對迄今完成之履約付款具有可強制執行權利。

30.16 合約負債

與客戶訂立合約後，目標集團有權向客戶收取代價並履行責任以向客戶轉讓貨物或提供服務。倘餘下履約責任程度超過餘下權利程度，合約實為負債並確認為合約負債。

當目標集團將貨物或服務轉讓予客戶，因而完成其履約義務，則合約負債會確認為收益。

30.17 利息收入

按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃經實際利率法計算得出，並於損益表中確認為其他收入的一部分。

當利息收入來自因現金管理而持有的金融資產時，利息收入會呈現為融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入乃對金融資產的賬面總值應用實際利率計算得出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於出現信貸減值的金融資產，實際利率乃應用於金融資產的賬面淨值（經扣除虧損撥備）。

30.18 股息收入

股息於收取付款的權利確立時於損益表內確認為其他收入。

30.19 租賃

本集團作為承租人

租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據相對獨立價格將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分分開並通過應用其他適用標準入賬。

租期按個別基準磋商，且包含各種不同條款及條件。本集團租賃多個物業。租賃協議並無施加任何契諾（出租人所持租賃資產的擔保權益除外）。租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；

- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

III 期後財務報表

目標公司或其任何附屬公司並無就於2024年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

以下載列RGAP及其附屬公司(統稱「RGAP集團」)截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的管理層討論及分析，乃基於本通函附錄二會計師報告所載RGAP的財務資料而作出。

業務概覽

RGAP為一間於2004年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的國際商業公司。RGAP集團主要從事房地產開發、物業管理及房地產投資業務。RGAP集團管理及運營的核心項目為洛克·外灘源項目。

洛克·外灘源項目是位於上海核心地帶的標誌性開發項目，旨在樹立城市生活與商業卓越的新標杆。該項目融合住宅、商業及休閒娛樂區域，致力打造充滿活力的綜合社區體驗。隨著住宅區的建設已經完成，RGAP集團目前正專注於完善基礎設施與配套設施，以確立該項目的發展定位，同時推進商業區的建設。整個項目自2023年竣工後已陸續投入運營。

財務回顧

截至2022年12月31日止年度

收益及溢利

截至2022年12月31日止年度，RGAP收益約為221.6百萬港元，其主要來自洛克·外灘源項目已開發商業及休閒娛樂區域的租金收入201.9百萬港元及物業管理費收入19.7百萬港元。

截至2022年12月31日止年度，RGAP總開支約84.6百萬港元。除物業、廠房及設備折舊及稅項外，RGAP開支主要包括員工成本約16.5百萬港元及營銷開支約14.5百萬港元。

截至2022年12月31日止年度，RGAP錄得年度溢利約129.6百萬港元，主要受惠於毛利約204.3百萬港元及可觀的投資物業公允值收益約678.3百萬港元，但部分被融資成本約457.7百萬港元所抵銷。

流動資金、財務資源、資本負債比率及財務政策

RGAP的營運資金主要來自自有資本、股東提供的融資及外部銀行借款。於2022年12月31日，RGAP的現金及現金等價物約為91.4百萬港元，而其應付一名股東(百仕達上海投資有限公司)款項、銀行借款及其他借款分別為約6,693.5百萬港元、2,787.4百萬港元及97.0百萬港元。

截至2022年12月31日，RGAP的負債淨額約為2,070.8百萬港元，其中一年內到期的銀行借款約為95.5百萬港元。截至2022年12月31日止年度，RGAP自其業務運營產生約91.0百萬港元的現金。排除須於2065年償還的97百萬港元其他借款及6,693.5百萬港元應付一名股東款項，截至2022年12月31日，RGAP的資產淨值約為4,719.7百萬港元。RGAP當前財務狀況仍然健康，具備償債能力。

RGAP目前股東權益為負，因此資本負債比率不適用。

RGAP已制定財務政策來管理其資本資源並降低潛在風險，目的是降低資金成本。RGAP管理層持續評估並密切監控借款組合，爭取從外部銀行獲得最優惠利率及條款的融資，並可能在必要時考慮採取適當的措施來對沖重大利率風險。

或然負債

截至2022年12月31日，RGAP並無任何重大或然負債。

重要投資及重大收購及出售事項

截至2022年12月31日止年度，RGAP並無重要投資，亦無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資本架構

截至2022年12月31日，RGAP的負債總額約為10,702.8百萬港元，主要包含應付一名股東(百仕達上海投資有限公司)款項6,693.5百萬港元及股東權益虧損總額約2,070.7百萬港元。巨額股東權益虧損主要是由於自洛克·外灘源項目開發以來產生的累計虧損以及施工進度延誤。RGAP預期在整個洛克·外灘源項目開始運營後，業績在可預見的未來將會有所改善。

投資物業的公允值收益

截至2022年12月31日止年度，RGAP錄得可觀的投資物業公允值收益約678.3百萬港元。

融資成本

截至2022年12月31日止年度，RGAP錄得融資成本457.7百萬港元。發展中物業資本化前的融資成本總額約為623.9百萬港元，乃主要來自銀行及其他借款之利息約144.4百萬港元及應付一名股東款項之利息約479.5百萬港元。

截至2023年12月31日止年度

收益及虧損

截至2023年12月31日止年度，RGAP收益約為203.1百萬港元，較2022年同期收益約221.6百萬港元有所下降。收益主要來自洛克·外灘源項目已開發商業及休閒娛樂區域的租金收入約183.0百萬港元及物業管理費收入約20.1百萬港元。

截至2023年12月31日止年度，RGAP總開支約113.9百萬港元。除物業、廠房及設備折舊及稅項外，RGAP開支主要包括員工成本約16.3百萬港元、項目管理費約26.2百萬港元及營銷開支約17.6百萬港元。RGAP的總開支較2022年同期有所增加，主要由於整個洛克·外灘源項目竣工及開始運營而產生的管理費開支。

截至2023年12月31日止年度，RGAP錄得年度虧損約1,112.5百萬港元，較截至2022年12月31日止年度的年度溢利約129.7百萬港元出現逆轉。此變動主要歸因於投資物業的重大公允值虧損約577.7百萬港元。

流動資金、財務資源、資本負債比率及財務政策

RGAP的營運資金主要來自自有資本、股東提供的融資及外部銀行借款。於2023年12月31日，RGAP的現金及現金等價物約為31.9百萬港元，而其應付一名股東(百仕達上海投資有限公司)款項、銀行借款及其他借款分別為6,998.6百萬港元、2,697.4百萬港元及95.4百萬港元。

截至2023年12月31日，RGAP的負債淨額約為2,876.4百萬港元，其中應於一年內償還的銀行借款約為139.2百萬港元。截至2023年12月31日止年度，RGAP自其業務運營產生約134.1百萬港元的現金。排除須於2065年償還的95.4百萬港元其他借款及6,998.6百萬港元應付一名股東款項，截至2023年12月31日，RGAP的資產淨值約為4,217.6百萬港元。

RGAP目前股東權益為負，因此資本負債比率不適用。

RGAP已制定財務政策來管理其資本資源並降低潛在風險，目的是降低資金成本。RGAP管理層持續評估並密切監控借款組合，爭取從外部銀行獲得最優惠利率及條款的融資，並可能在必要時考慮採取適當的措施來對沖重大利率風險。

或然負債

截至2023年12月31日，RGAP並無任何重大或然負債。

重要投資及重大收購及出售事項

截至2023年12月31日止年度，RGAP並無重要投資，亦無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資本架構

截至2023年12月31日，RGAP的負債總額約為10,765.7百萬港元，主要包含應付一名股東(百仕達上海投資有限公司)款項及股東權益虧損總額約2,876.4百萬港元。巨額股東權益虧損主要是由於自洛克·外灘源項目開發以來產生的累計虧損以及施工進度延誤。RGAP預期在整個洛克·外灘源項目開始運營後，業績在可預見的未來將會有所改善。

投資物業的公允值虧損

截至2023年12月31日止年度，RGAP由截至2022年12月31日止年度的投資物業公允值收益678.3百萬港元轉為錄得重大投資物業公允值虧損577.7百萬港元。

融資成本

截至2023年12月31日止年度，RGAP錄得融資成本733.0百萬港元，較截至2022年12月31日止年度的融資成本457.7百萬港元增加約60.1%。截至2022年12月止年度，發展中物業資本化前的融資成本約為166.1百萬港元。撇除資本化影響，融資成本增加17.5%。

截至2024年12月31日止年度

收益及虧損

截至2024年12月31日止年度，RGAP收益約為265.8百萬港元，較2023年同期收益約203.1百萬港元增加約30.9%。收益主要來自洛克·外灘源項目已開發商業及休閒娛樂區域

的租金收入約 238.9 百萬港元及物業管理費收入約 26.9 百萬港元。收益增加主要歸因於整個洛克·外灘源項目在竣工後已陸續投入運營，且入駐率較 2023 年同期有所提升。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，RGAP 總開支約 103.6 百萬港元。除物業、廠房及設備折舊及稅項外，RGAP 開支主要包括員工成本約 18.4 百萬港元及營銷開支約 15.3 百萬港元。RGAP 的總開支較 2023 年同期增加約 9.1%，主要由於受入駐率提升推動且整個洛克·外灘源項目竣工並投入運營後租金收入增加，房地產稅相應增加約 12.2 百萬港元。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，RGAP 錄得年度虧損約 709.4 百萬港元，較截至 2023 年 12 月 31 日止年度的年度虧損約 1,112.5 百萬港元減少約 36.2%。虧損減少主要由於投資物業的公允值虧損大幅減少及融資成本略微減少。

流動資金、財務資源、資本負債比率及財務政策

RGAP 的營運資金主要來自自有資本、股東提供的融資及外部銀行借款。截至 2024 年 12 月 31 日，RGAP 的現金及現金等價物約為 82.2 百萬港元，而其應付一名股東（百仕達上海投資有限公司）款項、銀行借款及其他借款分別約為 7,263.5 百萬港元、2,177.7 百萬港元及 94.0 百萬港元。

截至 2024 年 12 月 31 日，RGAP 的負債淨額約為 3,214.4 百萬港元，其中應於一年內償還的銀行借款約為 485.2 百萬港元。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，RGAP 自其業務運營產生約 5.4 百萬港元的現金。排除須於 2065 年償還的 94.0 百萬港元其他借款及 7,263.5 百萬港元應付一名股東款項，截至 2024 年 12 月 31 日，RGAP 的資產淨值約為 4,143.1 百萬港元。

RGAP 目前股東權益為負，因此資本負債比率不適用。

RGAP 已制定財務政策來管理其資本資源並降低潛在風險，目的是降低資金成本。RGAP 管理層持續評估並密切監控借款組合，爭取從外部銀行獲得最優惠利率及條款的融資，並可能在必要時考慮採取適當的措施來對沖重大利率風險。

或然負債

截至 2024 年 12 月 31 日，RGAP 並無任何重大或然負債。

重要投資及重大收購及出售事項

截至2024年12月31日止年度，RGAP並無重要投資，亦無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資本架構

截至2024年12月31日，RGAP的負債總額約為10,516.9百萬港元，主要包含應付一名股東(百仕達上海投資有限公司)款項及股東權益虧損總額約2,921.3百萬港元。巨額股東權益虧損主要是由於自洛克·外灘源項目開發以來產生的累計虧損以及施工進度延誤。RGAP預期在整個洛克·外灘源項目開始運營後，業績在可預見的未來將會有所改善。

投資物業的公允值虧損

截至2024年12月31日止年度，RGAP錄得重大投資物業公允值虧損48.4百萬港元，較截至2023年12月31日止年度的投資物業公允值虧損577.7百萬港元減少約91.6%。虧損減少主要歸因於洛克·外灘源項目物業租金的改善及上海物業市場表現樂觀。

融資成本

截至2024年12月31日止年度，RGAP錄得融資成本約770.4百萬港元，較截至2023年12月31日止年度的融資成本約773.0百萬港元保持穩定。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2024年12月31日，RGAP並無任何重大投資或資本資產未來計劃。

外匯風險

外匯風險來自以非相關集團實體功能貨幣計值的未來商業交易及已確認資產及負債。由於RGAP在國內主要以人民幣經營及交易，故RGAP並無外幣對沖政策，因此目前不會面臨貨幣風險。然而，RGAP的董事密切監察RGAP的外匯風險及外匯匯率變動，並可能於日後視乎外幣的情況及走勢考慮採納合理的外幣對沖政策。

承擔

於2024年12月31日，RGAP就發展中物業之承擔約為8.0百萬港元。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，RGAP就主要業務活動僱用約55名全職僱員。RGAP瞭解幹練和具備實力僱員的重要性，並繼續參考現行市場常規及個人表現向僱員發放薪酬。RGAP亦提供多項其他福利，例如醫療及退休福利。

資產抵押

截至2022年、2023年及2024年12月31日，1,831,047,000港元、1,810,403,000港元及1,924,600,000港元之RGAP持作出售的已落成物業已分別抵押為銀行借款之抵押品。

截至2022年、2023年及2024年12月31日，125,677,000港元、134,260,000港元及127,908,000港元之RGAP物業、廠房及設備已分別抵押為銀行借款之抵押品。

截至2022年、2023年及2024年12月31日，RGAP賬面值分別為6,529,361,000港元、5,835,204,000港元及5,064,437,000港元(包括911,265,000港元分類為持作出售的資產)的投資物業及分類為持作出售的資產已抵押作為RGAP獲得一般銀行融資之抵押品。

有抵押銀行借款及一般銀行融資主要用於開發洛克·外灘源項目。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)及 Rockefeller Group Asia Pacific Inc. (「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)(以下統稱為「經擴大集團」)未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)乃根據下文所載附註及上市規則第4.29段編製，旨在說明對經擴大集團資產及負債的影響，猶如本集團收購目標集團(「該交易」)已於2024年6月30日進行。

截至2024年6月30日的未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於2024年6月30日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團已刊發中期報告)；(ii)目標集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表(乃摘錄自本通函附錄二所載會計師報告中的歷史財務資料)；及(iii)為反映該交易的影響而編製的備考調整(如下文所載附註所述)(直接歸因於收購，與未來事件或決定無關且有事實依據)後編製。

未經審核備考財務資料已根據與本公司截至2023年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團所採納的會計政策一致的會計政策所編製。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明之用，乃基於多項假設、估計及當前可得資料。因其假設性質，倘收購已於2024年6月30日或任何未來日期進行，未經審核備考財務資料未必可真實反映經擴大集團的財務狀況。

附錄四 本集團於完成該交易後的備考財務資料

(I) 經擴大集團於2024年6月30日的未經審核備考資產及負債表

	本集團	目標集團					經擴大集團
	於2024年 6月30日的 備考資產 及負債表 千港元 附註1	於2024年 12月31日的 備考資產 及負債表 千港元 附註2	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(b)	千港元 附註3(c)	千港元 附註4	於2024年 6月30日的 備考資產 及負債表 千港元
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	193,551	132,485	63,721	—	—	—	389,757
投資物業	2,190,875	4,153,172	—	—	—	—	6,344,047
採用權益法入賬之投資	2,287,408	4,658	(4,658)	—	—	—	2,287,408
按公允值列賬及計入其他 全面收益之股本工具	1,178,808	—	—	—	—	—	1,178,808
按公允值列賬及計入 損益之以權益法 入賬的投資欠款	—	—	—	—	—	—	—
按公允值列賬及計入 損益之應收以權益法 入賬的投資貸款	—	—	—	—	—	—	—
應收貸款	160,278	—	—	—	—	—	160,278
按公允值列賬及計入損益 之其他金融資產	304,561	—	—	—	—	—	304,561
已抵押銀行存款	411,829	—	—	—	—	—	411,829
銀行存款	95,290	—	—	—	—	—	95,290
其他應收款	195,707	—	—	—	—	—	195,707
遞延稅項資產	15,394	—	—	—	—	—	15,394
非流動資產總額	7,033,701	4,290,315	59,063	—	—	—	11,383,079
流動資產							
物業存貨	870,701	1,924,600	177,862	—	—	—	2,973,163
應收貸款及其他應收款、 按金及預付款	150,035	94,115	—	—	—	—	244,150
應收貸款	169,248	—	—	—	—	—	169,248
按公允值列賬及計入損益 之其他金融資產	7,012	—	—	—	—	—	7,012
已抵押銀行存款	1,227,382	—	—	—	—	—	1,227,382
銀行存款	318,729	—	—	—	—	—	318,729
現金及現金等價物	710,074	82,204	—	—	(15,560)	(3,224)	773,494
流動資產(不包括分類為持 作出售資產)	3,453,181	2,100,919	177,862	—	(15,560)	(3,224)	5,713,178
分類為持作出售的資產	—	911,265	—	—	—	—	911,265
流動資產總額	3,453,181	3,012,184	177,862	—	(15,560)	(3,224)	6,624,443
資產總額	10,486,882	7,302,499	236,925	—	(15,560)	(3,224)	18,007,522

附錄四 本集團於完成該交易後的備考財務資料

	本集團 於2024年 6月30日的 備考資產 及負債表 千港元 附註1	目標集團 於2024年 12月31日的 備考資產 及負債表 千港元 附註2	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(b)	千港元 附註3(c)	千港元 附註4	經擴大集團 於2024年 6月30日的 備考資產 及負債表 千港元
負債							
非流動負債							
租賃負債	4,827	—	—	—	—	—	4,827
遞延稅項負債	557,563	445,626	72,924	—	—	—	1,076,113
銀行及其他借款	—	1,786,487	(54,769)	—	—	—	1,731,718
應付一名股東款項	—	6,881,119	—	(6,881,119)	—	—	—
非流動負債總額	<u>562,390</u>	<u>9,113,232</u>	<u>18,155</u>	<u>(6,881,119)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,812,658</u>
流動負債							
應付貸款及其他應付款、 已收按金及應計費用	437,597	453,279	—	—	—	—	890,876
應付一名股東款項	—	382,345	—	(382,345)	—	—	—
應付關聯方款項	—	3,718	—	—	—	—	3,718
合約負債	10,825	—	—	—	—	—	10,825
應繳所得稅	769,034	79,142	—	—	—	—	848,176
銀行及其他借款	1,684,287	485,184	—	—	—	—	2,169,471
租賃負債	1,586	—	—	—	—	—	1,586
流動負債總額	<u>2,903,329</u>	<u>1,403,668</u>	<u>—</u>	<u>(382,345)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,924,652</u>
負債總額	<u><u>3,465,719</u></u>	<u><u>10,516,900</u></u>	<u><u>18,155</u></u>	<u><u>(7,263,464)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>6,737,310</u></u>
資產淨值/(負債淨額)	<u><u>7,021,163</u></u>	<u><u>(3,214,401)</u></u>	<u><u>218,770</u></u>	<u><u>7,263,464</u></u>	<u><u>(15,560)</u></u>	<u><u>(3,224)</u></u>	<u><u>11,270,212</u></u>

(II) 經擴大集團未經審核備考資產及負債表附註

附註1：

有關金額摘錄自本集團於2024年6月30日的未經審核中期簡明財務狀況表(如其截至2024年6月30日止六個月已刊發的中期報告所載)。

附註2：

有關金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表。

附註3：

該交易完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的可識別資產及負債將根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)按照收購法，於本集團的綜合財務報表按其公允值列賬。

- (a) 該調整指已識別資產及所承擔負債的公允值調整及於本公司董事完成該交易後因購買價分配產生的遞延稅項負債的相應影響，並參考獨立專業估值師(「估值師」)編製的於2024年12月31日的公允值。
- (b) 假設該交易已於2024年6月30日完成，則該調整指撤銷應付股東款項結餘。

附錄四 本集團於完成該交易後的備考財務資料

- (c) 該調整指撤銷目標集團股本及收購前儲備。該交易將導致本集團於目標集團的權益由49%增至100%。因此，目標集團的資產及負債將於本集團的綜合財務狀況表綜合入賬。自該交易產生的議價購買收益計算如下：

	千港元
將予收購資產及將予承擔負債的公允值：	
物業、廠房及設備	132,485
投資物業	4,153,172
使用權益法入賬的投資	4,658
物業存貨	1,924,600
應收貨款及其他應收款、按金	94,115
現金及現金等價物	82,204
分類為持作出售資產	911,265
銀行及其他借款	(2,271,671)
遞延稅項負債	(445,626)
應付貨款及其他應付款	(453,279)
應付關聯方款項	(3,718)
應繳所得稅	(79,142)
	<hr/>
目標集團的資產淨值賬面值(減應付股東款項)(附註i)	4,049,063
目標集團的公允值調整(附註ii)	
—物業、廠房及設備	63,721
—以權益法入賬的投資	(4,658)
—物業存貨	177,862
—其他借款	54,769
—遞延稅項負債	(72,924)
	<hr/>
目標集團已識別資產淨值的公允值	4,267,833
減：現金代價(附註iii)	(15,560)
	<hr/>
根據香港財務報告準則第3號進行業務合併產生的總收益(附註iv)	<u>4,252,273</u>

- (i) 就編製經擴大集團的未經審核備考資產及負債表而言，董事假設除物業、廠房及設備、以權益法入賬的投資、物業存貨及其他借款外，目標集團的資產及負債備考公允值與其各自於2024年12月31日的賬面值相同。
- (ii) 該調整指已識別資產及所承擔負債的公允值調整及於本公司董事完成該交易後因購買價分配產生的遞延稅項負債的相應影響，並參考估值師編製的於2024年12月31日的公允值。
- (iii) 如該協議所規定，買方(本公司的直接全資附屬公司)將於該交易完成後以現金支付代價2,000,000美元(相當於約15,560,000港元)。

附錄四 本集團於完成該交易後的備考財務資料

- (iv) 業務合併產生的收益計入損益。本集團將其於目標集團的權益綜合於2024年6月30日入賬列為「以權益法入賬的投資」。該投資將於該交易完成日期終止確認。於收購日期本集團先前於目標集團持有的股權乃由本公司董事參考估值師所編製的於2024年12月31日的公允值而預估。該交易產生的實際商譽或議價購買的收益取決於目標集團可識別資產淨值的公允值及先前持有49%股權於完成日期的公允值，並應有別於上表計算的金額。

附註4：

該調整指估計交易成本約3,224,000港元，其主要為本集團就該交易應付的專業費用。

附註5：

除上述者外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映經擴大集團於2024年6月30日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就擴大後集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致 Sinolink Worldwide Holdings Limited

列位董事

本所已對 Sinolink Worldwide Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及 Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. 及其附屬公司(「目標集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「該項交易」)而於刊發日期為 2025 年 3 月 24 日的通函(「通函」)中第 IV-1 至 IV-6 頁內所載有關於 2024 年 6 月 30 日的未經審計備考綜合資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第 IV-1 至 IV-6 頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於 2024 年 6 月 30 日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於 2024 年 6 月 30 日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至 2024 年 6 月 30 日止期間的中期簡明綜合財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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 條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載入投資通函內」(「會計指引第 7 號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，中國香港特別行政區中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和質量管理

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所採用香港會計師公會所頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2024年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

附錄四 本集團於完成該交易後的備考財務資料

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年3月24日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團的物業權益於2024年12月31日的價值的意見所發出函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海市黃浦區洛克 • 外灘源一期項目的開發

指示、目的及估值日期

吾等遵照 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司*（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之標的物業（「該物業」）進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢和取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2024年12月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年）而言，市值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

估值基準

吾等確認估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年）進行。

* 僅供識別

吾等對該物業的估值以全部權益作為基礎。

於對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、上市規則第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素）所抬高或貶低的估計價格。

吾等於估值時倚賴 貴集團的中國法律顧問上海通倫律師事務所（「法律顧問」）就該物業業權所提供的資料及建議。吾等基於該物業擁有人於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業而編製吾等的估值。

根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。此外，吾等假設該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於對該物業進行估值時，吾等已採取投資法藉將現有租約所產生的租金資本化，並就該物業的復歸租金潛力作出適當撥備，及／或（倘適當）市場比較法藉參考市場上可得的可資比較銷售證據。

於採用投資法時，吾等主要參考該物業的出租情況及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素。吾等進行估值時採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出該物業的類型及質量、預期潛在未來租金

增長、資本增值及相關風險因素。經考慮相關用途交易的經分析收益率，所採用的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

市場比較法屬於一種方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業真正支付的價格水平，因此在理論上是最佳的物業估值方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在有關物業交易較少及物業性質不一致之時。市場比較法是一種通過將待評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行直接比較之估值方法。有關物業通常位於標的物業可比的周邊區域或其他市場。然而，鑒於物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性及定量之差異，通常需作出適當的調整。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批准、法定通告、法令、地役權、年期、租用權、許可、佔用詳情、地盤及建築物鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及建築面積、停車位數目及所有其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等的文檔副本及其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此提出，提供予吾等的該物業文件副本主要以中文編製，而音譯為英文代表吾等對內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考文件的中文版原件，並就該等文件的合法性及解釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供該物業之相關文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業的業權，故吾等倚賴 貴集團或法律顧問就該物業權益所提供的建議。

實地視察

吾等的估值師 Lily Li 女士(持有碩士學位及於中國物業估值方面擁有2年經驗)已於2025年1月14日視察該物業的外部及盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證該物業的地盤及建築面積，並假設吾等獲提供的文檔副本所示面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告，以供閣下垂注。

此致

香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場28樓
Sinolink Worldwide Holdings Limited
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2025年3月24日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

於2024年

12月31日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
中華人民共和國 上海市黃浦區洛 克·外灘源一期 項目的開發	洛克·外灘源一期項 目(「開發項目」)為一 個大型開發項目，包括 坐落於一幅總地盤面積 約17,122.80平方米的 土地上的一組受保護和 保存的樓宇和新建的樓 宇。該等樓宇已於1930 年、1932年、1936年 及2024年竣工。	據 貴集團告知，於 估值日期，總租賃建 築面積約31,703.99平 方米的該物業部分已 根據多項租約出租，目 前月租總額約人民幣 10,479,997元。 該等租約的最遲屆滿日 期為2030年2月28日。	人民幣 6,813,000,000元 (人民幣陸拾捌億 壹仟叁佰萬元整)
	該物業由大部分的開發 項目組成，包括13幢 綜合用途樓宇用於零 售、辦公、住宅及停車 場用途。總建築面積約 98,161.22平方米(見附 註2)。	該物業的剩餘部分處於 空置狀態。	
	該物業的土地使用權已 獲授出，各自期限為自 2005年11月30日起計 40年(用作商業用途)、 50年(用作辦公用途)及 70年(用作住宅用途)。		

附註：

- (1) 根據國土資源部於2018年10月15日發出的滬(2018)黃字不動產權第007417號不動產權證書，該物業的土地使用權(包括所佔地盤面積17,122.80平方米)已歸屬於上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司(「上海洛克菲勒」)，自2005年11月30日起為期40年、50年及70年，分別用作商業、辦公及住宅用途。

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局及國土資源部發出的13份上海市房地產權證及不動產權證書，該物業（包括總地盤面積17,122.80平方米的地塊及總建築面積98,161.22平方米）的房地產權已歸屬於上海洛克菲勒，詳情如下：

房產證號	地址	發出日期	土地使用期限		建築面積 (平方米)
			由以下日期起	至以下日期止	
滬房地黃字(2016) 第005112號	虎丘路20號	2016年10月5日	2005年11月30日	2055年11月29日	1,920.50
滬房地黃字(2009) 第000629號	北京東路130號	2009年3月6日	2005年11月30日	2055年11月30日	8,494.00
滬房地黃字(2008) 第004877號	圓明園路97號	2008年12月18日	2005年11月30日	2045年11月30日	2,545.00
滬房地黃字(2009) 第003018號	圓明園路115號	2009年6月30日	2005年11月30日	2045年11月30日	2,129.00
滬房地黃字(2009) 第000591號	圓明園路133號	2009年3月3日	2005年11月30日	2055年11月30日	5,998.09
滬房地黃字(2009) 第001457號	圓明園路149號	2009年4月30日	2005年11月30日	2055年11月30日	3,195.89
滬房地黃字(2009) 第000903號	圓明園路169號	2009年3月27日	2005年11月30日	2045年11月30日	4,306.00
滬房地黃字(2008) 第004876號	圓明園路185號	2008年12月18日	2005年11月30日	2055年11月30日	2,015.20
滬(2016)黃字不動產權 第001001號	圓明園路209號	2016年11月18日	2005年11月30日	2045年11月30日	3,169.58
滬房地黃字(2009) 第000902號	虎丘路128號	2009年3月27日	2005年11月30日	2045年11月30日	4,184.00
滬房地黃字(2009) 第004770號	虎丘路142-146號	2009年9月25日	2005年11月30日	2055年11月29日	5,136.00
滬(2024)黃字不動產權 第002944號	虎丘路38、58、 68、78及88號	2024年5月27日	2005年11月30日	2075年11月29日	37,998.73
滬(2022)黃字不動產權 第005216號	虎丘路28號，以 及北京東路108、 118及122號	2022年10月19日	2005年11月30日	2075年11月29日	17,069.23
總計：					98,161.22

根據上文所載的滬(2024)黃字不動產權第002944號不動產權證書，位於虎丘路38號、58號、68號、78號及88號的該物業部分保留所有權。該物業的剩餘部分由貴集團持作長期租賃用途，並須取得政府房屋管理部門的事先批准方可轉讓或出售。

根據上文所載的滬(2022)黃字不動產權第005216號不動產權證書，位於虎丘路28號，以及北京東路108號、118號及122號的該物業部分保留所有權。

- (3) 吾等已獲貴集團中國法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

(a) 上海洛克菲勒已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；

- (b) 上海洛克菲勒有權依法佔用、使用、租賃、抵押該物業並有權獲得該物業產生的溢利；
- (c) 除虎丘路38號、58號、68號、78號及88號以及虎丘路28號以及北京東路108號、118號及122號外，上海洛克菲勒有權轉讓或以其他方式出售該物業；
- (d) 該物業受以上海浦東發展銀行為受益人的三項抵押約束。詳情如下：

物業	屆滿日期	金額
北京東路130號、虎丘路20號、128號及142-146號以及圓明園路97號、115號、133號、149號、169號、185號及209號	2036年5月30日	人民幣3,000,000,000元
虎丘路38號、58號、68號及88號、北京東路100號	2036年5月30日	人民幣3,000,000,000元
虎丘路28號、北京東路108號、118號及122號	2036年5月30日	人民幣3,000,000,000元

轉讓或出售該物業須取得抵押銀行的事先同意。在抵押人履行其責任的前提下，抵押銀行不應不合理地拒絕發出有關同意及銀行不授出該同意的風險相對較低；及

- (e) 並無有關物業所有權的糾紛或不確定因素。
- (4) 於吾等的估值方法所採納的主要參數如下：

住宅

於對該物業住宅部分進行估值時，吾等已採納市場比較法，參考相關市場上可得的銷售證據。

吾等已識別三個住宅物業單位作為該物業的可資比較銷售證據。其地點相當接近該物業。該等可資比較物業的交易日期介乎2024年7月至10月。該等類似住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣154,600元至人民幣171,600元。經作出適當調整後，吾等已就住宅物業採納平均單價約每平方米人民幣165,600元(按建築面積基準計)。該等調整包括地點、景觀、樓齡、外觀及裝修標準。吾等採納的上述市場單價與附近類似物業的近期銷售水平一致。

零售

於對該物業的零售部分進行估值時，吾等已採納市場比較法，參考相關市場上可得的銷售證據。

吾等已識別第1層的三個零售單位作為該物業的可資比較銷售證據。其環境與該物業類似。該等可資比較單位的交易日期介乎2024年7月至12月。該等第1層類似零售物業的售價介乎約每平方米人民幣120,200元至人民幣159,700元(按建築面積基準計)。經作出適當調整後，吾等已就第1層零售單位採納單價約每平方米人民幣115,800元(按建築面積基準計)。有關調整包括地點、環境及規模。吾等採納的上述市場單價與附近的類似物業的近期銷售水平一致。吾等已進一步應用適當調整以達致不同樓層的平均單價。基於上文所述，透過市場比較法計算的該物業零售部分的市值為人民幣2,207,000,000元。

吾等亦通過收入資本化法基於該物業的租金收入潛力資本化進行估值。吾等已採納的資本化率為5.75%。

於進行吾等的估值時，吾等已參考附近其他類似物業的近期租金證據。

與該等第1層零售物業可資比較的租金介乎約每月每平方米人民幣1,014元至每月每平方米人民幣1,404元。經作出適當調整後，吾等已就該物業的第1層零售單位採納單位租金每月每平方米人民幣942元。該等調整包括交易性質、周邊環境、樓宇設施及規模。吾等採納的上述市場單位租金與近期可資比較租金證據的水平一致。

該物業包括涉及不同樓層的多幢樓宇的零售部分，第1層具有最高價值及以上樓層的價值較低。吾等亦考慮了佈局、能見度、臨街面的差異。吾等已應用適當調整並就不同樓層採納不同平均單位。基於上文所述，通過收入資本化法計算的該物業零售部分的市值為人民幣2,177,000,000元。最終價值結論乃基於上述兩種方法的平均結果。

辦公

於對該物業的辦公部分進行估值時，吾等已採納市場比較法，參考相關市場可得的銷證據。

吾等已識別三個辦公單位作為該物業的可資比較銷售證據。其環境與該物業類似。該等可資比較單位的交易日期介乎2024年7月至12月。該等類似辦公物業的售價介乎約每平方米人民幣59,200元至人民幣69,900元(按建築面積計)。經作出適當調整後，吾等已就辦公單位採納單價約每平方米人民幣70,100元(按建築面積計)。該等調整包括樓齡、景觀及規模。吾等所採納的上述市場單價與附近類似物業的近期銷售水平一致。基於上文所述，通過市場比較法計算的該物業的辦公部分市值為人民幣1,940,000,000元。

吾等亦通過收入資本化法基於該物業的租金收入潛力資本化進行估值。吾等已採納的資本化率為5.75%。

於進行吾等的估值時，吾等已參考附近其他類似物業的近期租金證據。

與該等辦公物業可資比較的租金介乎約每月每平方米人民幣290元至每月每平方米人民幣397元。經作出適當調整後，吾等已就該物業的辦公單位採納單位租金每月每平方米人民幣311元。該等調整包括交易性質、地點、樓齡、樓宇設施、樓宇外觀、景觀及規模。吾等採納的上述市場單位租金與近期可資比較租金證據的水平一致。基於上文所述，通過收入資本化法計算的該物業辦公部分的市值為人民幣1,537,000,000元。最終價值結論乃基於上述兩種方法的平均結果。

停車位

於對該物業的停車位進行估值時，吾等已採納市場比較法，參考相關市場可得的銷售證據。

吾等已識別三個停車位作為該物業的可資比較銷售證據。該等可資比較停車位的交易日期為2024年12月。該等類似停車位的售價介乎約每個人民幣555,700元至人民幣648,500元。經作出適當調整後，吾等已採納單價約每個人民幣582,000元。該等調整主要包括地點差別。吾等所採納的上述市場單價與附近類似物業的近期銷售水平一致。

吾等亦通過收入資本化法基於該物業的租金收入潛力資本化進行估值。吾等已採納的資本化率為5.75%。

於進行吾等的估值時，吾等已參考附近其他類似物業的近期租金證據。

可資比較停車位的租金介乎約每月每個停車位人民幣1,500元至每月每個停車位人民幣1,800元。經作出適當調整後，吾等已就該物業採納單位租金每月每個停車位人民幣1,800元。該等調整包括地點、樓齡及維護因素。吾等採納的上述市場單位租金與近期可資比較租金證據的水平一致。

(5) 該物業組成部分的市值為：

		於2024年 12月31日 現況下的市值 (人民幣元)
<u>承諾出售的部分</u>		
北京東路108號、118號及122號	9,380.51	845,183,951
<u>未出售部分</u>		
住宅	11,775.63	1,950,000,000
零售	33,171.62	2,192,000,000
辦公	29,259.99	1,739,000,000
183個停車位	14,573.47	86,880,000
	小計	5,967,880,000
	總計	6,813,063,951
	約整	6,813,000,000

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉（如有）而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為或被當作擁有的權益或淡倉），或須載入並已載入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所：

董事於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份權益			股份 權益總額	根據購股權 於相關股份 的權益	權益總額	於最後可行
		個人權益	公司權益	家族權益				日期佔已發行 股份的概約 百分比
鄧銳民	實益擁有人	21,375,000	—	—	21,375,000	40,460,000	61,835,000	0.970%
田勁	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%
辛羅林	實益擁有人	—	—	—	—	2,312,000	2,312,000	0.036%

董事於可認購股份的購股權中的權益

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	於最後可行 日期尚未行使 購股權所涉及 的股份數目	於最後可行 日期佔已發行 股份的概約 百分比
鄧銳民	2015年5月15日	2015年11月15日至2025年5月14日	1.185	20,230,000	0.317%
		2016年5月15日至2025年5月14日	1.185	20,230,000	0.317%
田勁	2015年5月15日	2015年11月15日至2025年5月14日	1.185	1,156,000	0.018%
		2016年5月15日至2025年5月14日	1.185	1,156,000	0.018%
辛羅林	2015年5月15日	2015年11月15日至2025年5月14日	1.185	1,156,000	0.018%
		2016年5月15日至2025年5月14日	1.185	1,156,000	0.018%

附註：

- (1) 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始之日為止。
- (2) 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或須載入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

除非執行董事歐晉昇先生擔任Asia Pacific Promotion Limited之董事外，概無董事或候任董事為另一家公司的董事或僱員，及該公司擁有本公司的股份及相關股份中的權益或淡倉，而此等權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露。

3. 主要股東權益披露

就本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，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 分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須存置的登記冊內的權益或淡倉的股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

於股份或相關股份的好倉

股東名稱	身份／權益性質	於相關股份		總權益	於最後可行
		股份權益	的權益		日期佔已發行
					百分比
Asia Pacific Promotion Limited (「Asia Pacific」)	實益擁有人／實益權益	3,272,309,301	2,352,941,176	5,625,250,477 (附註1)	88.25%
張來平	與另一人士共同持有的權益 及家族權益	3,285,423,039	2,352,941,176	5,638,364,215 (附註2)	88.46%
歐亞平	實益擁有人、與另一人士共 同持有的權益及受控制法團 ／個人權益、家族權益及公 司權益	3,285,423,039	2,352,941,176	5,638,364,215 (附註1&2)	88.46%

附註：

- 3,272,309,301 股股份由 Asia Pacific 持有，該公司在英屬維爾京群島註冊成立，由歐亞平先生（「歐先生」）全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，歐先生被視為於 Asia Pacific 持有的股份中擁有權益。
- 5,638,364,215 股股份指 (i) 歐亞平先生及歐亞平先生的配偶張來平女士聯名持有的 13,113,738 股股份；(ii) 2,352,941,176 股相關股份；及 (iii) 上文附註 1 所述 Asia Pacific 直接持有的 3,272,309,301 股股份之總額。該等相關股份權益（即非上市實物結算衍生工具）指因行使於 2027 年到期的本金額為 200,000,000 港元之可換股債券所附帶之換股權（換股價為本公司根據認購協議發行之每股股份 0.085 港元）而將發行予 Asia Pacific 之 2,352,941,176 股股份。根據證券及期貨條例，張來平女士被視為於所有 5,638,364,215 股股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，本公司並無獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)告知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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記載於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何於一年內未屆滿或不可由本集團該成員公司終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 董事的競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本通函日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立任何屬或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)。

8. 重大訴訟

於最後可行日期，就董事所知，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何未決或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章《專業會計師條例》下的執業會計師 香港法例第588章《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
戴德梁行	獨立物業估值顧問

各專家已就刊發本通函連同以所示形式及內容收錄其函件、報告及／或估值(倘適當)及引述其名稱而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

各專家已確認，於最後可行日期，其並無擁有本集團之任何實益股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利，亦無於自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司的總辦事處及香港的主要營業地點為香港德輔道中199號無限極廣場28樓。
- (b) 本公司的公司秘書為羅泰安先生，其為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司股份登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，及本公司股份過戶處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列各文件副本將自本通函日期起計14日期間內披露於聯交所 (www.hkexnews.hk) 及本公司 (www.sinolinkhk.com) 網站：

- (a) 該協議；
- (b) 羅兵咸永道出具的RGAP會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 羅兵咸永道出具的有關該交易完成後的經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 戴德梁行出具的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；及
- (f) 本通函。