

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



ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED

路勁基建有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1098)

須予披露交易 出售一家附屬公司的若干資產

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年一月二十三日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買目標資產，總代價為人民幣 1.003 億元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司按上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守（其中包括）上市規則項下之公告及申報規定。

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二六年一月二十三日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售而買方已同意購買目標資產，總代價為人民幣 1.003 億元。

該協議

日期：二零二六年一月二十三日

訂約方：寧波甬鴻置業有限公司（本公司之間接全資附屬公司），作為賣方；及

浙江曦倫商業運營管理有限公司（一家於中國成立之有限責任公司），作為買方

根據公開可得資料，買方由沈盈及沈繼波分別直接持有 51%及 49%權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

待出售資產：

目標資產按「現狀」出售，包括位於中國浙江省寧波市江北區的路勁新天地商業項目中的下列物業權益：

- (1) 位於生寶路 11 號、17 號、19 號；人民路 315 號、319 號、321 號；貝家巷 2 號、6 號、8 號、10 號、16 號、18 號；及北鄞慈鎮路 28 號 1-1、2-1、3-1、4-1、5-1、6-1，總土地面積為 2,829.40 平方米，作商業用途的物業所附帶的土地使用權，連同座落於地上建築物總建築面積為 28,559.50 平方米（「目標資產 A」）；
- (2) 位於生寶路 27 號 1-2，總土地面積為 3.68 平方米，作商業用途的物業所附帶的土地使用權，連同座落於地上建築物總建築面積為 37.19 平方米（「目標資產 B」）；及
- (3) 該協議所詳述路勁新天地商業項目中 415 個具有產權的停車位（「目標資產 C」）。

代價及支付條款：

買方應按下列方式向賣方支付總代價人民幣 1.003 億元：

- (1) 買方先前支付予賣方作為出售事項的誠意按金人民幣 600 萬元，於簽署該協議時應作為代價之一部分予以結算；
- (2) 於簽署該協議當日，買方應將人民幣 6,200 萬元支付至賣方指定賬戶以償還抵押貸款，而賣方應於同日辦妥抵押註銷備案手續；及
- (3) 於完成抵押解除並向寧波市房管中心辦妥有關目標資產 A 及目標資產 B 必要備案手續後的同日，買方應將餘額人民幣 3,230 萬元支付至以賣方指定賬戶。

隨後，賣方應將 (a) 目標資產 A 及目標資產 B 的登記產權於同日轉讓予買方；及 (b) 目標資產 C 的登記產權於買方支付代價人民幣 3,230 萬元後的 30 個工作日內轉讓予買方。

倘目標資產之總建築面積因寧波市房管中心於產權轉讓過程中要求扣除公共區域（如公共設施）而作出調整，訂約雙方已協定代價將不作相應調整。

現有租約： 目標資產涉及與多名租戶簽訂的現有租賃協議。於出售事項完成後，該等租賃協議將更替予買方，買方將承擔所有業主權利及義務。

完成： 完成日期為目標資產各組成部分的產權登記變更手續完成之日。

代價之基準

代價乃由賣方與買方經參考（其中包括）以下各項後按公平原則磋商釐定：(i) 估值師截至二零二五年十二月八日（「估值日期」）採用收益法評估的目標資產評估市場價值（約人民幣 9,870 萬元）；(ii) 目標資產的特定特徵及情況；及 (iii) 本公佈下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所述進行出售事項的理由及裨益。

目標資產的估值方法

根據估值師就目標資產編製（「目標資產估值」）的估值報告（「估值報告」），估值師採用收益法對目標資產進行估值，其中涉及透過收集相關資料估算年度總收入與年度總支出以釐定年度淨收入，繼而採用收益資本化率計算標的資產的價值，當中已考慮：(i) 因目標資產可產生租金收入，與目標資產所在地區的同類資產均可產生租金收入，此類收入具有參考價值，故收益法相較於成本法更為合適；(ii) 因目標資產所在地區涉及可比較資產的可參考買賣交易有限，故市場比較法並不適用；及 (iii) 目標資產目前作正常商業用途，且無重建或擴建的發展計劃，故假設發展法並不適用。

目標資產估值的基準及關鍵假設

目標資產估值乃以市場價值基準進行。市場價值定義為「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」。

目標資產估值乃基於以下關鍵假設進行：(i)估值日期的房地產市場運作屬開放、平等及自願交易的市場，且市場狀況穩定；(ii)目標資產產權清晰且無爭議，已完成所有必要程序，並可於公開市場自由轉讓；及(iii)目標資產於合法使用期限內可持續使用，且未來不會發生重大變動。

根據估值師的調查及所採用的收益法，在考慮以下因素後：(i)經參考目標資產所在地區同類資產的租金收入，目標資產所產生的預期租金收入；(ii)預期成本，包括應支付的適用稅項、管理費用、維修及保險費用；以及 (iii)目標資產使用權的剩餘期限，估值師認為，截至估值日期，目標資產的市場價值約人民幣 9,870 萬元。

有關目標資產的資料

截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度，目標資產之部分財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	人民幣萬元	人民幣萬元
稅前淨租金收入	680	880
稅後淨租金收入	630	810

目標資產按「現狀」出售，包括位於中國浙江省寧波市江北區的路勁新天地商業項目中的目標資產 A、目標資產 B 及目標資產 C。

有關買方的資料

浙江曦倫商業運營管理有限公司是一家於二零一九年八月八日在中國成立之有限責任公司。其業務範圍包括商業經營管理、酒店及餐飲管理、物業管理服務、商業諮詢、市場營銷策劃、活動策劃以及日用品銷售等。買方由沈盈及沈繼波分別持有 51% 及 49% 權益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關賣方的資料

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要在中國寧波從事房地產發展及投資。本公司是一家投資控股公司，本集團主要在中國內地及香港從事房地產發展、產業投資及資產管理業務，以及於東南亞投資、發展、經營及管理收費公路項目。

進行出售事項的理由及裨益

鑒於本集團目前的財務狀況及預期流動資金需求、中國房地產市場的整體前景，以及目標資產相關的具體特徵和情況（包括其地理位置、招攬租戶面臨的挑戰及其對本集團的戰略價值），董事認為，在考慮估值報告後，出售事項乃本集團以合理代價變現目標資產的良機。出售事項將有助本集團優化其資產運用效率，並滿足本集團目前償還貸款及繳稅的流動資金需求。

董事會認為，該協議的條款（包括代價）符合一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

如本公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核綜合財務報表所示，目標資產的賬面值約人民幣 1.76 億元。本集團預計將從出售事項錄得稅後淨虧損約人民幣 8,000 萬元，該金額乃根據本集團就出售事項將收取的代價人民幣 1.003 億元，減去該物業於二零二五年十二月三十一日扣除增值稅及任何相關費用後的賬面值計算得出，惟須待核數師審核及確認。

代價中的人民幣 6,200 萬元將用於解除授予賣方目標資產現有的抵押貸款。本公司擬將出售事項所得款項淨額的餘下部分用於繳付集團於中國境內的稅項。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司按上市規則第十四章項下之須予披露交易，並須遵守（其中包括）上市規則項下之公告及申報規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二六年一月二十三日的資產轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Road King Infrastructure Limited（路勁基建有限公司*），一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1098）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	人民幣 1.003 億元，即出售事項的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售目標資產
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	浙江曦倫商業運營管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	包括目標資產 A、目標資產 B 及目標資產 C，即根據該協議將予出售的物業權益，包含位於中國浙江省寧波市江北區的路勁新天地商業項目中的商業物業及停車位
「估值師」	指	寧波舜信資產房地產評估有限公司，中國獨立專業物業估值師
「賣方」	指	寧波甬鴻置業有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
Road King Infrastructure Limited
(路勁基建有限公司*)
主席
單偉彪

香港，二零二六年一月二十三日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事嚴中宇先生及鄧紅玉女士，以及獨立非執行董事黃偉豪先生、張漢傑先生、何大衛先生及林文娟女士。

* 僅供識別