

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ROAD KING INFRASTRUCTURE LIMITED

路勁基建有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1098)

主要交易－收購兩家項目公司之股權 及 須予披露交易－出售一家項目公司之股權

於二零二二年十一月二十四日，路勁買方及路勁賣方(均為本公司之全資附屬公司)訂立退出協議，據此，路勁集團及雅居樂集團同意解除其於中國江蘇省常州市三個房地產開發項目(其中僅有少數住宅及／或商業單位及／或停車位尚未售出)之合資企業，詳情如下：

- (a) 根據退出協議A及退出協議B，路勁買方同意待下文所述先決條件獲達成後，以總代價約人民幣423,700,000元分別購買項目公司A的50%股權及項目公司B的49%股權，完成後該兩間項目公司將成為本公司之全資附屬公司；及
- (b) 根據退出協議C，路勁賣方同意出售其於項目公司C的全部49%股權，總代價約為人民幣428,400,000元，完成後其將不再擁有項目公司C的任何股權。

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

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項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之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

收購事項及出售事項

於二零二二年十一月二十四日，路勁買方及路勁賣方(均為本公司之全資附屬公司)訂立退出協議，據此，路勁集團及雅居樂集團同意解除其於中國江蘇省常州市三個房地產開發項目(其中僅有少數住宅及／或商業單位及／或停車位尚未售出)之合資企業，詳情如下：

- (a) 根據退出協議A及退出協議B，路勁買方同意待下文所述先決條件獲達成後，以總代價約人民幣423,700,000元分別購買項目公司A的50%股權及項目公司B的49%股權，完成後該兩間項目公司將成為本公司之全資附屬公司；及
- (b) 根據退出協議C，路勁賣方同意出售其於項目公司C的全部49%股權，總代價約為人民幣428,400,000元，完成後其將不再擁有項目公司C的任何股權。

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

收購事項(退出協議A及退出協議B)

訂約方

- (1) 路勁買方(作為退出協議A及退出協議B項下的買方)
- (2) 雅居樂賣方A(作為退出協議A項下的賣方)

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

項目公司B(作為退出協議B項下的目標公司)

標的事項及代價

路勁買方同意購買及

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

各代價A及代價B乃由相關訂約方經公平磋商後達致。路勁集團已考慮股權A及股權B應佔項目公司A及項目公司B於二零二二年九月三十日之資產淨值,分別約人民幣174,500,000元及人民幣668,000,000元。

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

先決條件 轉讓股權A及股權B各自須待取得路勁股東批准及(如需要)雅居樂股東批准後,方可作實。

出售事項(退出協議C)

- 訂約方
- (1) 路勁賣方(作為退出協議C項下的賣方)
 - (2) 雅居樂買方(作為退出協議C項下的買方)
 - (3) 雅居樂管理公司(作為退出協議C項下目標公司的現有股東)
 - (4) 項目公司C(作為退出協議C項下的目標公司)

標的事項及代價 路勁賣方同意出售而雅居樂買方同意購買股權C(即項目公司C的49%股權),代價C約為人民幣428,400,000元。

代價乃由訂約方經公平磋商後達致。路勁集團已考慮股權C應佔項目公司C於二零二二年九月三十日之資產淨值約人民幣449,500,000元。

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

退出協議及濟南雅雋協議項下完成及代價的支付

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

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

- (a) 各退出協議項下的買方將有責任向各相關項目公司（而非賣方）支付相關代價；
- (b) 各賣方應付各相關項目公司的款項淨額如下：

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

此外，於二零二二年十一月二十四日，所有退出協議的所有訂約方（雅居樂管理公司除外）及濟南雅雋協議的訂約方（即濟南雋恒及北京雅信）訂立抵銷協議，據此，訂約方同意多項轉讓及／或抵銷安排（按等額基準），其淨影響於取得路勁股東批准及（如需要）雅居樂股東批准（以較遲者為準）後3個營業日內，路勁集團（透過濟南雋恒）須向北京雅信支付現金約人民幣9,900,000元，而路勁集團任何成員公司毋須根據任何退出協議及濟南雅雋協議向雅居樂集團另一成員公司（反之亦然）作出進一步現金支付。

路勁集團計劃（透過濟南雋恒）以其內部資源向北京雅信支付現金款項。

有關項目公司的資料

各項目公司為一家於中國成立的有限公司，其註冊資本均已悉數繳足，並作為一家合資企業以從事開發位於中國江蘇省常州市的住宅項目。

各項目公司的擁有權及其主要資產於下表闡述：

| | 路勁集團 的權益 | 雅居樂集團 的權益 | 主要資產為於 |
|-------|-------------|--------------|--------|
| 項目公司A | 50% | 50% | 項目A |
| 項目公司B | 51% | 48.91% | 項目B |
| 項目公司C | 49% | 50.88% | 項目C |

附註：雅居樂管理公司1及雅居樂管理公司2分別持有項目公司B約0.04%及0.05%股權並各自持有項目公司C的約0.06%股權。

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

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

項目C的地盤總建築面積約為335,000平方米，其中約307,000平方米已售出。項目C於二零一八年九月首次推出市場預售。第1.1、1.2及2.1期已於二零二零年十二月、二零二一年六月及二零二二年十月交付。第2.2及2.3期計劃分別預定於二零二二年十二月及二零二三年六月交付。於退出協議C日期，少量商業單位及停車位仍待售。

下文載列項目公司根據香港公認會計原則編製的於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度的若干財務資料概要：

| | 二零二零年財政年度 人民幣百萬元 (未經審核) | 二零二一年財政年度 人民幣百萬元 (未經審核) |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 項目公司A | | |
| 除稅前(虧損)/溢利淨額 | (24.2) | 516.6 |
| 除稅後(虧損)/溢利淨額 | (18.1) | 329.7 |
| 項目公司B | | |
| 除稅前溢利/(虧損)淨額 | 883.0 | (1.7) |
| 除稅後溢利/(虧損)淨額 | 662.7 | (1.3) |
| 項目公司C | | |
| 除稅前溢利淨額 | 241.4 | 19.9 |
| 除稅後溢利淨額 | 181.0 | 14.9 |

根據香港公認會計原則，項目公司A、項目公司B及項目公司C於二零二二年九月三十日的未經審核資產淨值分別約為人民幣348,900,000元、人民幣1,363,300,000元及人民幣917,400,000元，該等物業按成本入賬。

有關雅居樂實體的資料

雅居樂賣方A、雅居樂賣方B/雅居樂買方(定義詞彙均指同一公司)及雅居樂管理公司各自為一家於中國成立的有限公司。雅居樂賣方A主要從事提供企業管理服務，雅居樂賣方B/雅居樂買方主要於中國從事開發住宅物業以供銷售，雅居樂管理公司為就項目C的雅居樂管理團隊共同投資於項目公司C而成立的公司實體。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，

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

雅居樂賣方A、雅居樂賣方B／雅居樂買方、雅居樂管理公司及他們的最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行收購事項及出售事項的理由及裨益

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

由於項目公司開發及持有的項目大部分已預售，解除合資企業以便在管理相關項目的剩餘物業方面提供更大靈活性，在中國房地產開發行業中實屬常見。

收購事項將使路勁集團得以分別按股權A及股權B之稍微折讓解除與項目A及項目B有關的合資企業架構。於收購事項完成後，本公司將完全控制項目A及項目B未出售住宅及商業單位及／或停車位之調配（包括銷售），以及項目公司A及項目公司B之清盤。

出售事項將使路勁集團得以按股權C應佔資產淨值並以稍微折讓的方式退出項目C。鑑於地塊上超過90%的建築面積已售出，預期於項目公司C的投資未來將不會為路勁集團產生重大現金流量，且本公司認為，目前變現該項投資及重新分配所需管理時間及精力予路勁集團其他項目以確保按計劃完成建設及交付預售單位對路勁集團有利。

本公司估計，其將：(i)經考慮期後溢利分配分別約人民幣110,600,000元及人民幣261,600,000元後，因收購股權A及股權B分別確認約人民幣38,900,000元及人民幣7,700,000元的負商譽；及(ii)於二零二二年財政年度因出售事項確認約人民幣21,100,000元的虧損淨額。因出售事項產生之虧損反映以下兩者之差額：(i)代價C；及(ii)股權C於二零二二年九月三十日的未經審核賬面值約為人民幣449,500,000元。由於交易以一攬子方式進行磋商，本公司認為收購事項項下的有利收購價格在抵銷出售事項所產生在商業上而言不太大的虧損方面足夠有餘，而交易整體上符合本公司及股東的整體利益，且其條款屬公平合理。

上市規則的涵義

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

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

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項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之須予披露交易，須遵守上市規則項下之公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

股東特別大會及通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項。

一份載有(其中包括)收購事項、項目公司A及項目公司B之資料、項目公司A及項目公司B之會計師報告、路勁集團之備考資產負債表、項目A及項目B地塊上之物業估值報告及召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零二二年十二月二十三日或前後寄發予股東，原因為本公司將需要額外時間編製報告以供載入通函。

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

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：

| | | |
|------------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 根據退出協議A及退出協議B收購股權A及股權B |
| 「雅居樂集團」 | 指 | 雅居樂上市公司及其附屬公司 |
| 「雅居樂上市公司」 | 指 | 雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3383) |
| 「雅居樂管理公司1」 | 指 | 南通合眾企業管理有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司B約0.04%股權及項目公司C約0.06%股權 |
| 「雅居樂管理公司2」 | 指 | 廣州同興企業管理有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司B約0.05%股權及項目公司C約0.06%股權 |

| | | |
|----------------------|---|--|
| 「雅居樂管理公司」 | 指 | 雅居樂管理公司1及雅居樂管理公司2 |
| 「雅居樂股東批准」 | 指 | 雅居樂上市公司股東於股東大會上批准收購事項 |
| 「雅居樂賣方A」 | 指 | 南通雅信企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司A約50%股權 |
| 「雅居樂賣方B」或 「雅居樂買方」 | 指 | 常州雅居樂房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，分別持有項目公司B及項目公司C的48.91%及約50.88%股權 |
| 「雅居樂賣方」 | 指 | 雅居樂賣方A及雅居樂賣方B |
| 「北京雅信」 | 指 | 北京雅信房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為雅居樂上市公司之間接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 路勁基建有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1098) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價A」 | 指 | 路勁買方就股權A應付的代價人民幣25,000,000元 |
| 「代價B」 | 指 | 路勁買方就股權B應付的代價約人民幣398,700,000元 |
| 「代價C」 | 指 | 雅居樂買方就股權C應付的代價約人民幣428,400,000元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|-------------|---|--------------------------------|
| 「出售事項」 | 指 | 根據退出協議C出售股權C |
| 「股權A」 | 指 | 雅居樂賣方A所擁有項目公司A的50%股權 |
| 「股權B」 | 指 | 雅居樂賣方B及雅居樂管理公司所擁有項目公司B的49%股權 |
| 「股權C」 | 指 | 路勁賣方所擁有項目公司C的49%股權 |
| 「退出協議A」 | 指 | 路勁買方根據退出協議向雅居樂賣方A購買股權A |
| 「退出協議B」 | 指 | 路勁買方根據退出協議向雅居樂賣方B及雅居樂管理公司購買股權B |
| 「退出協議C」 | 指 | 雅居樂買方根據退出協議向路勁賣方購買股權C |
| 「退出協議」 | 指 | 退出協議A、退出協議B及退出協議C |
| 「二零二零年財政年度」 | 指 | 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度 |
| 「二零二一年財政年度」 | 指 | 截至二零二一年十二月三十一日止財政年度 |
| 「二零二二年財政年度」 | 指 | 截至二零二二年十二月三十一日止財政年度 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港公認會計原則」 | 指 | 香港公認會計原則 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司或其關連人士的第三方 |
| 「濟南收購事項」 | 指 | 濟南雋恒根據濟南雅雋協議及濟南雋盛協議收購兩家合資企業的股權 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「濟南雋恒」 | 指 | 濟南雋恒房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「濟南雋盛協議」 | 指 | 濟南雋恒據此向雅居樂集團成員公司購買一家於中國山東省濟南市的合資企業的股權之協議。詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月一日的公告。 |
| 「濟南雅雋協議」 | 指 | 濟南雋恒據此向雅居樂集團成員公司購買一家於中國山東省濟南市的合資企業的股權之協議。詳情請參閱本公司日期為二零二二年九月一日的公告。 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「項目A」 | 指 | 國仕九禮項目，位於中國江蘇省常州市的住宅項目 |
| 「項目B」 | 指 | 城市萬象項目，位於中國江蘇省常州市的住宅項目 |
| 「項目C」 | 指 | 棠頌項目，位於中國江蘇省常州市的住宅項目 |
| 「項目公司A」 | 指 | 常州路勁雅居房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司 |
| 「項目公司B」 | 指 | 常州勁雅房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司 |
| 「項目公司C」 | 指 | 常州雅勁房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司 |
| 「項目公司」 | 指 | 項目公司A、項目公司B及項目公司C |
| 「路勁集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「路勁買方」 | 指 | 常州路勁房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司A的50%股權及項目公司B的51%股權 |
| 「路勁股東批准」 | 指 | 股東於股東特別大會上批准收購事項 |
| 「路勁賣方」 | 指 | 常州宏佳房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，持有項目公司C的49%股權 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 將為考慮及酌情批准收購事項而召開及舉行的本公司股東特別大會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

承董事會命
路勁基建有限公司
主席
單偉彪

香港，二零二二年十一月二十四日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事單偉彪先生、高毓炳先生、方兆良先生及伍寬雄先生，非執行董事蔡潯女士及徐恩利先生，以及獨立非執行董事劉世鏞先生、謝賜安先生、黃偉豪先生及許淑嫻女士。

* 僅供識別