

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲資源控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或送交經手售出或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

# Asia Resources Holdings Limited 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

## 重大及關連交易 有關終止收購該等物業 之第四份進一步補充協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第6至24頁。載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議的函件載於本通函第25至26頁。載有獨立財務顧問百利勤金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見的函件載於本通函第27至61頁。

本公司謹訂於二零二二年十月二十日(星期四)上午十一時正假座香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈13樓1302-03室舉行股東特別大會或其任何續會。召開大會之通告載於本通函第117至119頁內。無論閣下能否出席大會，務請細閱通告，並盡快按照隨附委任代表表格印列之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二二年十月十八日(星期二)上午十一時正(香港時間))交回本公司之香港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。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

### 股東特別大會的預防措施

本公司將在股東特別大會上採取預防措施，以將感染2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情的風險降至最低。詳情載於第ii頁。

任何未遵守預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東，彼等可委任股東特別大會主席為其受委代表，代其在股東特別大會上就相關決議案進行投票，以代替親身出席股東特別大會。

# 目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 – 本集團之財務及其他資料.....	62
附錄二 – 本集團之管理層討論及分析.....	67
附錄三 – 一般資料.....	111
股東特別大會通告.....	117

## 股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期對疫情傳播的防控要求(根據香港政府在<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>發佈的指引)，本公司將在股東特別大會上採取必要的預防措施，以保障出席股東、受委代表及其他出席者免受感染，包括：

- (i) 在股東特別大會會場入口處對所有出席者必須檢測體溫。體溫在攝氏37.3度或以上的任何人士將不獲批准出席股東特別大會；
- (ii) 倘出席者發燒，則禁止出席股東特別大會。有流感症狀人士亦可能不獲批准進入股東特別大會會場；
- (iii) 查詢每名出席者是否(a)於緊接股東特別大會前14天內曾到訪香港以外地區；及(b)為香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，則可能不獲批准進入或被要求離開大會會場；
- (iv) 所有出席者在獲准進入會場前及出席股東特別大會期間將須佩戴外科口罩；
- (v) 遵照香港政府的指引保持座位間的適當距離。建議出席者在出席股東特別大會期間任何時候與他人保持適當的社交距離；及
- (vi) 將不會提供茶點。

在法律、法規及上市規則允許的範圍內，本公司保留權利禁止任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何不遵守預防措施的人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

鑒於COVID-19所帶來的持續風險，本公司強烈建議股東根據彼等已表明投票指示委任股東特別大會主席作為其受委代表行使表決權，以代替親身出席股東特別大會。

## 股東特別大會的預防措施

委任代表表格隨附在股東特別大會通函內，供選擇收取實物通函的股東使用。此外，閣下可從本公司網站<http://www.asiaresources899.com.hk>下載委任代表表格。倘閣下並非登記股東(倘閣下的股份乃透過銀行、經紀商、託管商或香港中央結算有限公司持有)，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀商或託管商(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

務請股東細閱該等預防措施，並關注COVID-19的事態發展。根據COVID-19的事態發展，本公司可對股東特別大會的安排及預防措施作出進一步變動，並可就該等措施另行刊發公告(倘適用)。

閣下可在衛生防護中心的網站([www.chp.gov.hk](http://www.chp.gov.hk))及香港政府有關COVID-19的網站([www.coronavirus.gov.hk](http://www.coronavirus.gov.hk))查閱有關COVID-19的健康教育資料及最新事態發展。

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函使用時具有以下涵義：

「二零一一年購股權」	指	本公司於二零一一年八月九日採納的購股權
「收購事項」	指	買方根據買賣協議及其項下擬進行交易向賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「T3大樓」	指	根據瀋陽市商品房預售合約第16122號於中國遼寧省瀋陽市和平區市府大路南京北街46號的部分土地上興建的35層大樓(參考編號011652204-2)
「公司細則」	指	本公司之現有公司細則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	亞洲資源控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：899)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「大連創和」	指	大連創和置地有限公司，一間於中國成立之公司並為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事

## 釋 義

「第四份進一步補充協議」	指	買方與李玉國先生訂立日期為二零二二年八月十九日的第四份進一步補充協議，內容有關終止協議及其後補充協議
「進一步補充協議」	指	買方與李玉國先生訂立日期為二零二零年七月三日的進一步補充協議，內容有關終止協議及補充協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「廣西泉水叮咚」	指	廣西泉水叮咚飲品有限公司，一間於中國成立之公司並為泉水叮咚之全資附屬公司
「港元」	指	現行香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生)組成，以就第四份進一步補充協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立股東」	指	除李玉國先生及其聯繫人以外之股東
「最後可行日期」	指	二零二二年九月二十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二二年十月三十一日，或買方與李玉國先生可能書面協定之其他日期
「部分解除」	指	以李玉國先生為受益人有條件部分解除本公司及高鵬礦業控股有限公司股份之押記，詳情載於「董事會函件」內「條款」一段。
「一期」	指	位於中國大連金州新區金石灘北部區作住宅用途之城市用地一期開發項目，由21幢樓宇組成
「二期」	指	位於中國大連金州新區金石灘北部區作住宅用途之城市用地二期開發項目，由34幢樓宇組成
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	根據瀋陽市商品房預售合約第16122號由位於T3大樓的第7層至35層組成的物業
「買方」	指	國成投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「退款金額」	指	買方根據買賣協議向賣方支付之總金額人民幣562,500,000元
「餘下抵押品」	指	部分解除後的餘下抵押品
「人民幣」	指	中國現行法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該等物業訂立日期為二零一七年十月十二日之協議
「第二份進一步補充協議」	指	買方與李玉國先生訂立日期為二零二一年八月二十六日之第二份進一步補充協議，內容有關終止協議、補充協議及進一步補充協議
「抵押品」	指	其中包括：  a. 泉水叮咚80%股份之股份押記；及  b. 有關李玉國先生(或其公司工具)於香港聯交所若干上市公司所持股份之浮動押記之押記契約
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十月二十日(星期四)舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股



## 釋 義

「股東」	指	股份之持有人
「泉水叮咚」	指	香港泉水叮咚集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後補充協議」	指	補充協議、進一步補充協議、第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議之統稱
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充協議」	指	買方與李玉國先生訂立日期為二零一九年十一月一日之補充協議，內容有關終止協議
「終止協議」	指	賣方、買方與李玉國先生訂立日期為二零一九年四月二十四日之終止協議，內容有關終止買賣協議
「第三份進一步補充協議」	指	買方與李玉國先生訂立日期為二零二一年九月一日之第三份進一步補充協議，內容有關終止協議、補充協議、進一步補充協議及第二份進一步補充協議
「賣方」	指	遼寧京豐置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

執行董事：

李玉國先生

劉恩賜先生

非執行董事：

楊小強先生

黃逸林先生

獨立非執行董事：

巴俊宇先生

朱學義先生

黃仲文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

26樓2601室

敬啟者：

### 重大及關連交易 有關終止收購該等物業 之第四份進一步補充協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年八月十九日的公告，內容有關第四份進一步補充協議(「該公告」)。

\* 僅供識別

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)第四份進一步補充協議之進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)股東特別大會通告，以及上市規則所規定之其他資料。

於二零一七年十月十二日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該等物業。該等物業是名為「One World世界城」(「世界城項目」)的盛京金融廣場綜合項目的一部分，該項目包括辦公、商業、服務式公寓和住宅小區。於訂立買賣協議的關鍵時間，世界城項目(包括該等物業)仍在興建中。買賣協議項下的代價應由買方分期支付，買方已支付合共人民幣562,500,000元，佔代價的90%，其乃用於結算世界城項目的建設成本及經營開支。

於二零一九年四月十一日，買方接獲賣方的通知，表示預期賣方將無法完成該等物業的興建，並根據買賣協議的協定條款將該等物業交付予買方。賣方亦建議終止買賣協議。

於二零一九年四月十二日召開董事會會議，通知董事會後續措施，以與賣方進一步溝通及評估情況。董事會已考慮大量因素，包括(其中包括)瀋陽市地方政府於二零一八年前後實施一系列政策對房地產市場進行降溫及對該等物業的潛在銷售造成負面影響。該等政策包括(其中包括)(i)加強房地產購買限制；(ii)增加土地供應；及(iii)對物業的售價設定價格上限。此外，地方政策亦調整其政策，取消附近地區的校網安排，該等取消對周邊商圈的發展造成影響及導致該等物業的目標客戶流失。

本公司已就終止尋求法律意見。其後，經考慮當時的不利政府政策及經賣方與買方公平磋商後，於二零一九年四月二十三日召開董事會會議，批准終止協議。

## 董事會函件

於二零一九年四月二十四日，訂約方訂立終止協議，據此，(i)訂約方彼此同意終止買賣協議，且訂約方概不得向彼此索償；及(ii)於二零一九年十月二十四日或之前，賣方須退回退款金額及向買方支付一次性款項人民幣11,250,000元(即退款金額的2%)作為賠償金。有關背景的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十四日的公告。

於二零一九年十一月一日，買方與李玉國先生訂立補充協議，據此，李先生同意向買方償還退款金額以及相關賠償及利息。買方同意將還款日期延長至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。有關補充協議背景的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年十一月一日的公告及本公司日期為二零二零年二月六日的通函。

李先生未能悉數償還退款金額及截至經延長還款期限(即二零二零年四月二十四日)之相關賠償利息。

於二零二零年七月三日，買方與李玉國先生訂立進一步補充協議，據此，李玉國先生同意於二零二一年七月二日或之前分兩期向買方償還未償還款項人民幣584,778,676.47元連同就未償還款項按年利率10%計算之利息。有關進一步補充協議背景的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年七月七日的公告及本公司日期為二零二零年八月二十四日的通函。

李先生已償還部分款項，惟未能於經延長還款期限(即二零二一年七月二日)前悉數償還上述未償還款項及應計利息。

買方與李玉國先生分別於二零二一年八月二十六日及二零二一年九月一日訂立第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議，據此，李先生同意於二零二二年七月二日或之前向買方償還未償還款項人民幣559,538,859.19元，連同自二零二一年八月二十六日起至還款當日為止就未償還款項按年利率10%按日計算之累計利息。有關第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議背景的進一步詳情披露於本公司日期為二零二一年九月一日的公告及本公司日期為二零二一年十一月一日的通函。

## 董事會函件

於二零二二年七月二日，李玉國先生已償還(1)全部退款金額；(2)補償金及(3)部分應計利息合共人民幣624,061,334.11元。合共人民幣624,061,334.11元的還款明細載列如下：

期間	本金 人民幣元	補償金 人民幣元	利息 人民幣元	總計 人民幣元
二零二零年四月一日至 二零二一年三月三十一日	83,869,548.80	-	15,076,270.14	98,945,818.94
二零二一年四月一日至 二零二二年三月三十一日	4,810,550.22	-	-	4,810,550.22
二零二二年四月一日至 二零二二年七月二日	<u>473,819,900.98</u>	<u>11,250,000.00</u>	<u>35,235,063.97</u>	<u>520,304,964.95</u>
<b>還款</b>	<b><u>562,500,000.00</u></b>	<b><u>11,250,000.00</u></b>	<b><u>50,311,334.11</u></b>	<b><u>624,061,334.11</u></b>

然而，李玉國先生於二零二二年七月二日尚未悉數償還應計利息人民幣86,909,671.01元(「餘下利息」)。餘下利息的明細載列如下：

期間	描述	年利率	附註	未償還 應計利息 人民幣元
二零一九年十月二十五日至二零二零年四月 二十四日	利息	5.25%	(1)	15,076,270.14
二零二零年四月二十五日至二零二零年七月二日	利息	10.00%	(1)	11,028,676.47
二零二零年六月三日	還款	-		(15,076,270.14)
二零二零年七月三日至二零二一年七月二日	利息	10.00%	(2)	51,242,410.11
二零二一年七月三日至二零二一年八月二十五日	逾期違約金	15.00%	(2)	12,197,871.63
二零二一年八月二十六日至二零二二年七月二日	利息	10.00%	(3)	47,675,776.77
二零二二年六月二十二日	還款	-		<u>(35,235,063.97)</u>
<b>餘下利息</b>				<b><u>86,909,671.01</u></b>

附註：

- (1) 基於補充協議。
- (2) 基於進一步補充協議。
- (3) 基於第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議。

## 董事會函件

李玉國先生於二零二二年七月五日要求進一步延長餘下利息的還款期限。於二零二二年七月五日，本公司已再次成立特別委員會，以處理餘下利息之償還及／或收回。

直至二零二二年八月十八日，如發生違約，李玉國先生應向買方支付二零二二年七月三日至二零二二年八月十八日期間的逾期違約金人民幣1,678,666.25元(根據第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議就餘下利息每日按年利率15%計算)。

經過特別委員會與李玉國先生多次磋商後，於二零二二年八月十九日(交易時段後)，買方與李玉國先生訂立第四份進一步補充協議，據此，李玉國先生同意於二零二三年七月二日或之前向買方償還未償付利息(定義見下文)，連同自二零二二年八月十九日起至還款當日為止按年利率8%按日計算將予累計之利息。

### 第四份進一步補充協議

第四份進一步補充協議日期：二零二二年八月十九日

訂約方：

- (1) 買方
- (2) 李玉國先生

買方為本公司之間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至第四份進一步補充協議日期，本公司主席兼執行董事李玉國先生為持有本公司已發行股本約26.34%的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，李玉國先生為本公司之關連人士。

條款

1. 鑒於終止買賣協議及其後補充協議，李玉國先生同意向買方償還總額為人民幣712,649,671.37元的款項，包括：(1)退款金額人民幣562,500,000元；(2)補償金人民幣11,250,000元；(3)利息金額人民幣125,023,133.49元(二零一九年十月二十五日至二零二零年四月二十四日期間按年利率5.25%按日計算，自二零二零年四月二十五日至二零二一年七月二日以及二零二一年八月二十六日至二零二二年七月二日期間按年利率10%按日計算)；以及(4)逾期違約金人民幣13,876,537.88元(自二零二一年七月三日至二零二一年八月二十五日以及二零二二年七月三日至二零二二年八月十八日期間就未付金額按年利率15%按日計算)。直至第四份進一步補充協議日期，李玉國先生已償還(1)全部退款金額；(2)補償金及(3)部分累計利息，合計人民幣624,061,334.11元。餘下利息及自二零二二年七月三日至二零二二年八月十八日期間之逾期違約金，合計人民幣88,588,337.26元(「未償付利息」)，須於二零二三年七月二日(「進一步經延長還款期限」)前向買方償還，連同自二零二二年八月十九日起至還款當日為止按年利率8%按日計算將予累計之利息。
2. 李玉國先生同意及承諾，倘彼因未能於進一步經延長還款期限前償還未償付利息及累計利息，彼須就於進一步經延長還款期限應付買方任何未償還金額按年利率15%向買方支付按日計算之逾期違約金及截至進一步經延長還款期限的應付利息，直至所有應付款項悉數償還為止。

## 董事會函件

3. 考慮到李玉國先生已償還(1)全部退款金額、(2)補償金及(3)部分累計利息，總金額為人民幣624,061,334.11元，買方及李玉國先生同意待第四份進一步補充協議的先決條件獲達成後，(a)雙方將簽署任何必要文件或契據，以解除有關李玉國先生所持作為抵押品的本公司股份及該等股份中任何相關權益的所有押記；及(b)(倘李玉國先生要求且買方同意)彼等亦將簽署任何必要文件或契據，以解除有關李玉國先生持有作為抵押品的高鵬礦業控股有限公司(股票代號：2212)股份的全部或部分押記以及該等股份中的任何相關權益，惟須有任何第三方買方願意以合理的價格購買該等股份，並用於向買方支付未償付利息及其累計利息及任何其他欠買方的款項(如有)(統稱「**部分解除**」)。

利率乃根據公平磋商並參考現行市場利率釐定。假設概無提前還款，二零二二年八月十九日至二零二三年七月二日期間的利息金額為人民幣6,174,485.75元(根據第四份進一步補充協議就未償付利息每日按年利率8%計算)。

### 釐定條款

第四份進一步補充協議的條款(包括利率)由買方與李先生經考慮：(i)面臨COVID-19疫情爆發導致的不確定因素，近期市況仍然存在挑戰；(ii)現行市場年利率介乎0.0%至15.0%，平均值為每年約6.5%及中位數為每年約5.4%(基於本公司就主板或GEM上市的其他公司向關連人士提供的財務資助進行的市場研究)；及(iii)第四份進一步補充協議項下的違約利率後公平磋商釐定。儘管近期市場利率有所上升，但董事會認為利率將逐漸上升，且目前仍遠低於每年8%(即二零二二年八月十九日至進一步經延長還款期限的利率)。考慮到李玉國先生悉數償還退款金額



## 董事會函件

及補償金、上文所述的現行市場利率，董事會認為，利率由第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議項下的每年10%下降至第四份進一步補充協議項下的每年8%屬公平合理、乃按正常商業條款訂立且符合本公司及其股東的整體利益。倘違約，第四份進一步補充協議項下的違約利息每年15%(亦為進一步補充協議、第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議項下的違約利率)維持不變。

基於上述因素及獨立財務顧問就適當利率提供的意見，董事會認為第四份進一步補充協議項下的條款(包括利率)屬公平合理。

### 第四份進一步補充協議之先決條件

第四份進一步補充協議須待以下列先決條件獲達成後方告作實：

1. 本公司已就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易遵守上市規則項下規定；及
2. 買方和本公司已獲得有關第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易的所有批准，包括但不限於董事會及獨立股東之批准。

倘上述任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免，李玉國先生須根據終止協議及其後補充協議的條款即時向買方償還所有應付款項。

有關本公司、本集團及買方之資料

本公司為投資控股公司。

本集團主要從事(i)水業務及(ii)物業發展及投資。

買方主要從事投資控股。

訂立第四份進一步補充協議之理由及裨益

本公司管理層及特別委員會在訂立第四份進一步補充協議前已考慮到多項因素，其中包括：(1)中國房地產價值下降；(2)COVID-19疫情帶來的經濟挑戰；(3)中美貿易糾紛持續；(4)李玉國先生目前的現金流受上述因素影響；(5)李玉國先生作出的部分還款(包括全部退款金額、補償金及部分累計利息)及與彼之持續溝通，顯示彼有誠意履行彼於終止協議及其後補充協議項下之責任；(6)李玉國先生已償還大部分欠款，並且欠款金額已大幅減少；及(7)本公司可能採取的其他潛在選擇，例如對李玉國先生採取法律行動或強制執行李玉國先生提供的餘下抵押品。

就下文所說明的理由，並考慮到「獨立財務顧問函件」一節所載由獨立財務顧問進行的財務分析，本公司管理層及特別委員會認為，於(1)對李玉國先生違反終止協議及其後補充協議採取法律行動；(2)強制執行李玉國先生提供的抵押品；及(3)允許進一步延長還款期限當中，安排進一步經延長還款期限的還款時間表為最佳選擇。

## 董事會函件

本公司管理層及特別委員會認為，向李玉國先生提出訴訟將為本公司帶來若干副作用，包括但不限於：(1)導致本公司的形象負面；(2)將產生額外的費用；(3)將花額外時間及其他資源用於訴訟；(4)訴訟的結果不確定；及(5)由於李玉國先生為本公司的主席及執行董事，可能會干擾本公司的日常運作。

本公司管理層及特別委員會於諮詢外部法律顧問後，估計提出針對李玉國先生的法庭訴訟以取得法院就所欠債務作出的判決至少需時一年，而法律成本超過1,000,000港元(假設法院作出的行動並無重大爭議，且計及尋求法律意見、編製法庭文件及法庭聆訊時間表所需的時間)。於取得法院判決後進行進一步強制執行行動可能需要冗長的額外時間及高昂的額外成本，並視乎李玉國先生被針對作強制執行的資產之地點及類別。由於李玉國先生為本公司主席兼執行董事，故提出針對有關李玉國先生破產的行動將難免影響本公司現時的業務營運。由於下文所進一步說明之理由，故並不適宜在目前市況下即時強制執行抵押品。

本公司管理層及特別委員會認為，李玉國先生提供的餘下抵押品的總值與未償付利息及其將予累計之利息的價值屬商業可比。本公司已就該等非上市股份的餘下抵押品於二零二二年三月三十一日進行最新估值，以編製其經審核報告。就該等上市股份的餘下抵押品而言，本公司已不時關注其市場成交價。就第四份進一步補充協議而言，本公司已參考其在二零二二年八月十八日的成交價。

## 董事會函件

根據本公司就該等非上市股份的餘下抵押品獲得的估值報告，於二零二二年八月十八日，餘下抵押品的總價值約為7.07億港元，有關詳情如下：

公司名稱	公司類型	股份 代號	按於二零二二年 八月十八日 的收市價計算 的價值	於二零二二年 三月三十一日 由估值師作出 的估值
高鵬礦業控 股有限公司	於聯交所上市 的公司	2212	2,388,995,000股 股份(按每股 0.05港元計算)： 119,449,750港元	
泉水叮咚	於香港註冊成立 的私人公司			泉水叮咚所有 已發行股份的80%： 588,000,000港元

*附註：*

- (1) 本集團持有泉水叮咚(其於廣西擁有一間全資附屬公司，廣西泉水叮咚)之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。餘下80%股本權益由李玉國先生持有。
- (2) 誠如本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報所披露，本集團已委聘獨立合資格估值師AP Appraisal Limited以使用價值計算為基準就泉水叮咚於二零二二年及二零二一年三月三十一日之權益進行估值。此估值乃按根據十年期之財務估算利用現金流量預測計算。有關估值基準的進一步詳情，請參閱本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報內綜合財務報表附註20。董事認為該估值基準屬合理。
- (3) 假設泉水叮咚的股份價值自二零二二年三月三十一日起概無重大變動(因為估值日期屬頗為近期，而泉水叮咚的業務營運一直保持穩定，且自估值日期起並無出現重大不利的情況)。本公司自二零二二年三月三十一日起並不知悉任何可導致泉水叮咚的股份價值大幅減少的因素。

## 董事會函件

倘李玉國先生未能於進一步經延長還款期限前償還未償付利息連同應計利息，則本公司將可酌情決定取得餘下抵押品之控制權，並可於市場轉售以收回未償付利息連同應計利息。由於餘下抵押品涵蓋的若干資產乃位於香港而非中國，而且香港法例乃相關抵押文件的適用法例，因此，鑒於董事對香港的法律制度較熟悉及有信心，故將使本公司較容易強制執行有關抵押品。

董事會及特別委員會亦考慮到強制執行李玉國先生於訂立第四份進一步補充協議前提供之抵押品的可能性並已諮詢若干財務顧問及中介機構。然而，儘管本公司近期努力透過其財務顧問及中介機構尋找潛在投資者，惟由於近期市況不穩及不利、未能預測COVID-19疫情的事態發展，且抵押品所涉資產具有龐大價值，故未有成功結果。本公司於訂立第四份進一步補充協議前，未有自財務顧問或中介機構就任何有意潛在買方接獲任何回應。董事會及特別委員會預期，倘未來市況改善，抵押品的售價可能提高。

李玉國先生的主要業務為中國物業投資，包括物業買賣及租賃。中國的物業市場尚未從COVID-19疫情爆發完全恢復，市場氣氛在過往一年仍然低迷。於二零二一年年中，李玉國先生及本公司並無預見COVID-19疫情會持續這麼久。李玉國先生若干發展項目的建設須暫停。由於在家工作的安排增加令辦公空間需求減少及租戶傾向於租賃面積較小的物業，物業租賃亦受影響。由於物業發展項目延遲，因此物業銷售受影響，以及李先生在過往數年收取的租金減少，影響李先生的現金流。

## 董事會函件

最近，李玉國先生與董事及特別委員會詳細討論彼於中國的物業租賃及開發業務的最新狀況。李先生已開展就一幢於北京的商業辦公室樓宇（「北京辦公室」）的商業租賃業務，於二零二二年初的出租率為約50%，並於二零二二年中增加至約60%。預期出租率將於二零二二年下半年逐漸增加至85%，租金水平與COVID-19疫情爆發前相若。於釐定上述出租率增長時，李玉國先生已計及下列過往實際概約出租率：

於二零一九年十二月三十一日	85%
於二零二零年十二月三十一日	53%
於二零二一年十二月三十一日	50%

根據現有出租率、所接獲的查詢、整體市場環境及COVID-19疫情目前的最新事態發展，預計截至二零二三年十二月三十一日止年度的整體平均出租率將回復至疫情前水平，達85%。

由於北京辦公室位於北京商業中心區的黃金地段，故董事及特別委員會認為，以上預期出租率屬合理，且與過往出租率一致。有關類似北京物業的租金及出租率之線上調查亦已進行，而董事及特別委員會認為，向北京辦公室潛在租戶所開出的租金整體上具競爭力並屬合理且預期出租率整體上亦屬合理。

李玉國先生亦擁有若干於（其中包括）中國北京的住宅及商業物業的待售物業開發項目。

根據李玉國先生所指，考慮到北京的疫情情況整體受控且經濟逐步增長，並假設就於中國購買物業的政府政策將於來年放寬，於二零二二年七月至二零二三年六月期間的預期租金收入及有關業務的預期物業銷售所得款項將為約人民幣370,000,000元（高於未償還利息）。

## 董事會函件

上述就於二零二二年七月至二零二三年六月期間的人民幣370,000,000元乃根據以下各項計算：(i)已收取或將予收取的預期租金收入合共約人民幣100,000,000元(假設出租率為85%，而租金處於疫情爆發前的水平)，(ii)預期物業銷售所得款項總額約人民幣270,000,000元，乃按由李玉國先生的該等公司開發的該等物業之餘下總可售面積約10,000平方米計算，並假設該面積的售出比率為90%(乃按過往數據計算，且與獨立財務顧問作出的評估一致)。

儘管中國物業市場自二零二一年年中面臨挑戰，中國政府重申維持物業行業穩健增長的目標。中國政府於二零二二年八月二十三日降低貸款市場報價利率，維持貸款穩定增長，以緩解日益惡化的住房危機。預期降低貸款市場報價利率將促進物業及按揭的需求。

鑒於上文所述，本公司認為北京的住宅及商用物業存在本地剛性需求。此亦可憑由李先生公司擁有的商用物業之出租率而證明。出租率高亦能吸引商用物業的潛在投資者。此外，李玉國先生的公司所開發的物業均位於北京的商業中心區或優越位置，且獲發展完善的基礎建設支持，令本公司更有信心租出及售出該等物業。

董事會及特別委員會於進行市場調查並計及以下各項後：(i)李先生於中國物業市場方面具有豐富經驗；(ii)出租率於截至二零二二年六月三十日止六個月期間逐步增長；(iii)整體市場環境，認為由李先生估計的預期租金收入及預期物業銷售所得款項(「**預期所得款項**」)屬公平合理。預期所得款項能達致未償還利息約4倍。因此，即使估計金額有折讓，預期所得款項仍足夠支付未償還利息及其應計利息。

## 董事會函件

董事會及特別委員會認為，與二零二零年疫情最初爆發相比，中國的COVID-19疫情傳播已更為可控。中國大部分旅遊限制已普遍取消，預計大多數業務將於未來一年恢復正常或適應疫情的發展。因此，預計中國的業務整體上將於來年更快恢復，李玉國先生的業務亦將逐步改善。李先生已與董事及特別委員會詳細討論彼預期來年的租金收入及來自物業投資業務的銷售所得款項，估計將超過未償付利息及其將予累計之利息。考慮到預測市場狀況、李先生的業務和目前財務狀況以及餘下抵押品的價值，本公司相信，給予李先生合理的額外時間逐步恢復其現金流並向本公司償還未償付利息及累計利息，實屬合理。李先生亦向本公司表示，彼將盡快(但不一定是於二零二三年七月二日)償還未償付利息，以減少累計利息金額。

考慮到公司目前的銀行結餘、應收賬款以及來年業務所需的現金流，本公司管理層及特別委員會認為第四份進一步補充協議不會對公司的財務狀況造成負面影響。

由於李先生已令本公司管理層及特別委員會相信，李先生的業務已因中國對COVID-19限制的放寬而恢復，故本公司管理層及特別委員會有信心李玉國先生將能根據上述第四份進一步補充協議項下的還款時間表還妥款項。李先生最近的部分還款亦顯示彼願意償還未償付利息及其將予累計之利息。

此外，本公司管理層認為，第四份進一步補充協議所產生的利息乃本公司在現行不利市況下為本集團產生利息收入之良機。



## 董事會函件

鑒於上文所載因素及情況，董事會(包括獨立非執行董事)認為，第四份進一步補充協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且第四份進一步補充協議符合本公司及股東之整體利益。

本公司主席兼執行董事李玉國先生因其於本公司中擁有股權而於第四份進一步補充協議中擁有重大利益，彼已就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至第四份進一步補充協議日期，本公司主席兼執行董事李玉國先生為持有本公司已發行股本約26.34%的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，李玉國先生為本公司之關連人士，而第四份進一步補充協議構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於第四份進一步補充協議涉及之上市規則第14章項下最高適用百分比率超過25%但低於100%，故第四份進一步補充協議構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將於股東特別大會上以投票方式就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易進行表決。李玉國先生及其聯繫人須於股東特別大會上就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

除上文所述者外及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無其他股東於第四份進一步補充協議擁有重大利益，故概無其他股東須於股東特別大會上就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之提呈決議案放棄投票。

## 董事會函件

### 股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二二年十月二十日(星期四)上午十一時正假座香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈13樓1302-03室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過有關第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易的決議案。股東特別大會之通告載於本通函第117至119頁內。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十月十七日(星期一)至二零二二年十月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理本公司任何股份轉讓登記手續。為符合資格出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，本公司所有股份轉讓文件連同有關股票及適用轉讓表格須於二零二二年十月十四日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司之香港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，以辦理登記手續。

本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格，而該委任代表表格亦刊登在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.asiaresources899.com.hk>)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附股東特別大會適用之委任代表表格上印列之指示填妥表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港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。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷論。

由巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款是否(i)屬公平合理；(ii)按正常商業條款或優於正常商業條款，並於本集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)符合本公司及獨立股東之整體利益；及(iv)就如何投票向獨立股東提供意見。

本公司已委任百利勤金融有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 董事會函件

截至最後可行日期，就董事所知悉，並根據可供查閱的公開資料，由於李玉國先生於第四份進一步補充協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，李玉國先生及其聯繫人須就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

除上述者外，就董事會所深知、盡悉及確信，截至最後可行日期，除李玉國先生外，概無其他股東於第四份進一步補充協議中擁有重大權益，而須於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，有關決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決，而本公司將按上市規則第13.39(5)及(5A)條所指定的方式公佈投票結果。

### 推薦建議

謹請閣下垂注(i)載於本通函第25至26頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易提呈之決議案致獨立股東之推薦建議；及(ii)載於本通函第27至61頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問百利勤金融的意見，認為第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款及條件符合本公司及股東之整體利益，就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易。

經考慮上述對本集團的裨益及百利勤金融的意見後，董事會(不包括李玉國先生，彼亦為本公司主席兼執行董事及因此已就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易的各董事會決議案放棄投票)認為第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款及條件乃按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益。

## 董事會函件

因此，董事會(不包括李玉國先生，彼亦為本公司主席兼執行董事及已就批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易的各董事會決議案放棄投票)推薦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
亞洲資源控股有限公司  
執行董事  
劉恩賜

二零二二年九月三十日

# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

敬啟者：

### 重大及關連交易 有關終止收購該等物業 之第四份進一步補充協議

吾等謹此提述本公司刊發日期為二零二二年九月三十日之通函(「通函」)，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所界定詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就第四份進一步補充協議向閣下提供意見，並就吾等認為第四份進一步補充協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。有關第四份進一步補充協議之詳情載於通函之董事會函件。百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就第四份進一步補充協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第6至24頁之董事會函件，以及載於通函第27至61頁致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，當中載有其對第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之條款及條件是否按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向吾等提供的意見。

\* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮與第四份進一步補充協議的條款及條件有關的原因、載於通函的資料及獨立財務顧問的意見，吾等認為，儘管第四份進一步補充協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，惟第四份進一步補充協議及其項下之交易的條款及條件已按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

亞洲資源控股有限公司  
列位獨立股東 台照

代表

亞洲資源控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

巴俊宇先生

朱學義先生

黃仲文先生

謹啟

二零二二年九月三十日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣新寧道1號利園3期21樓

敬啟者：

重大及關連交易  
有關終止收購該等物業  
之第四份進一步補充協議

緒言

吾等提述吾等就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於貴公司日期為二零二二年九月三十日的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述貴公司日期為二零二二年八月十九日的公告，內容有關第四份進一步補充協議及其項下擬進行的交易(「**該公告**」)。於二零二二年八月十九日(交易時段後)，買方與李玉國先生(「**李先生**」)訂立第四份進一步補充協議，據此，李先生同意於二零二三年七月二日或之前向買方償還未償付利息(定義見下文)，連同自二零二二年八月十九日起至還款當日為止其按年利率8%按日計算將予累計之利息。

## 獨立財務顧問函件

由於第四份進一步補充協議涉及之上市規則第14章項下最高適用百分比率超過25%但低於100%，故第四份進一步補充協議構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

此外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本函件日期，本公司主席兼執行董事李先生為持有 貴公司已發行股本約26.34%的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，李先生為 貴公司之關連人士，而第四份進一步補充協議構成一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

董事會現時由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由全體獨立非執行董事(即巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而有關委任已獲得獨立董事委員會批准。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與董事、 貴公司主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後可行日期，吾等並不知悉百利勤與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而可能被合理視為影響百利勤就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性。過去兩年，除就 貴公司日期為二零二一年十一月一日的通函所披露的第二份進一步補充協議擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司之間並無其他委聘關係。



## 獨立財務顧問函件

吾等亦確認，概無因該等先前的委聘而出現載於第13.84條的情況。尤其是，於過往兩年，除就其後補充協議獲委聘作為 貴公司獨立財務顧問外，吾等與 貴公司或其後補充協議的任何訂約方概無任何關係。此外，儘管就其後補充協議獲委任為 貴公司獨立財務顧問，惟吾等的角色乃就相關交易向獨立董事委員會及獨立股東(而非 貴公司)提供建議。因此，概無吾等獲直接委聘向 貴公司提供意見或作為其財務顧問的情況，而因此吾等根據第13.84條仍獨立於 貴公司。

除就本次委任而應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排可使百利勤向 貴公司或董事、 貴公司主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等認為，吾等合資格就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)第四份進一步補充協議的條款是否屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

## 意見基準

吾等在達致提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，已執行相關程序及該等吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟，包括(其中包括)審閱 貴公司所提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計資料及市場數據、相關行業指引以及規則及規例，以及 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層所提供之資料、事實及聲明以及所表達意見進行核對。已審閱之文件包括但不限於第四份進一步補充協議、AP Appraisal Limited (「估值師」)為並非上市股份之該等餘下抵押品所編製日期為二零二二年三月三十一日的估值報告、該等公告、該等通函、 貴公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度之年報(「二零二二年年報」)以及通函。吾等已假設董事於通函內作出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層向吾等所提供並載於通函之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

## 獨立財務顧問函件

### 主要考慮因素

吾等就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易達致意見時，已考慮以下主要因素及理由。

#### 1. 貴集團之資料

貴公司為投資控股公司。貴集團主要從事(i)水業務；及(ii)物業投資。

下文載列 貴集團截至二零二二年三月三十一日止兩個年度的經審核財務資料概要，乃摘錄自二零二二年年報。

	截至三月三十一日止	
	財政年度	
	二零二二年	二零二一年
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
收益		
水業務	-	1
物業發展及投資	21,200	32,919
總收益	21,200	32,920
毛利／(毛損)	17,064	16,449
年內溢利／(虧損)	(376,132)	90,694

根據二零二二年年報，貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度的收入由約32,900,000港元減少至約21,200,000港元。該減少主要由於(i)過去財政年度已確認大連的已落成物業之大部分收入，故餘下可售面積已有所減少；(ii)若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成不利影響；及(iii)因COVID-19疫情持續，故餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付於本年度有所放緩。

## 獨立財務顧問函件

儘管收入有所減少，貴集團的毛利由截至二零二一年三月三十一日止年度約16,400,000港元增加至截至二零二二年三月三十一日止年度約17,100,000港元，乃主要源自其浙江之投資物業所產生的租金收入。截至二零二二年三月三十一日止年度，貴集團錄得虧損約376,100,000港元，而上財政年度則為溢利約90,700,000港元。該變動乃主要由於(i)若干中國物業發展商的上述債務危機導致不同資產的減值虧損總額約473,800,000港元及投資物業的公平值虧損約37,100,000港元；及(ii)分估廣西聯營公司虧損約14,400,000港元。聯營公司虧損增加受到COVID-19疫情持續及中國實施不同程度的人流管制而導致運輸成本不斷增加等不利影響。

同時，摘錄自二零二二年年報的 貴集團於二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日之綜合資產及負債概述如下：

	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產		
— 非流動資產	993,397	1,227,717
— 流動資產	918,275	1,047,861
總負債		
— 非流動負債	15,498	33,720
— 流動負債	163,001	165,214
流動資產淨值	755,274	882,647
資產淨值	1,733,173	2,076,644
貴公司擁有人應佔權益	1,645,363	1,974,578

## 獨立財務顧問函件

於二零二二年三月三十一日，貴集團的非流動資產為約993,400,000港元，較二零二一年三月三十一日減少約19.1%。該減少乃主要由於(i)已付按金減少約130,900,000港元；(ii)於聯營公司之權益減少約43,800,000港元；(iii)無形資產減少約40,100,000港元；及(iv)投資物業減少約27,200,000港元。

於二零二二年三月三十一日，貴集團的流動資產為約918,300,000港元，較二零二一年三月三十一日約1,047,900,000港元減少約12.4%。該減少乃主要由於二零二二年三月三十一日並無發展中物業，而於二零二一年三月三十一日，發展中物業為約236,600,000港元，被預付款項、按金及其他應收賬款增加約94,200,000港元所抵銷。

另一方面，貴集團的非流動負債為約15,500,000港元，主要為遞延稅項負債，較二零二一年三月三十一日減少約54.0%。同時，貴集團的流動負債為約163,000,000港元，與二零二一年三月三十一日大致持平。

鑒於上文所述，於二零二二年三月三十一日，貴集團的流動資產淨值及資產淨值分別為約755,300,000港元及1,733,200,000港元，分別較上年度減少約127,400,000港元及343,500,000港元。貴集團的流動資產淨值及資產淨值減少乃由上述貴集團於財政年度的資產減幅大於負債減幅所致。

於二零二二年三月三十一日，貴集團按流動資產除以流動負債計算的流動比率為約5.63，較二零二一年三月三十一日約6.34略微下跌。然而，該流動比率被認為相對較高並反映貴集團應付其短期負債的能力。此外，於二零二二年三月三十一日，貴集團按其借款總額除以總權益計算的資產負債比率為約0.006，表示貴集團的債務水平相對較低。

## 2. 第四份進一步補充協議的背景

茲提述有關終止收購該等物業產生的退款金額的該等公告及該等通函。

於二零一七年十月十二日，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該等物業。該等物業是名為「One World世界城」(「世界城項目」)的盛京金融廣場綜合項目的一部分，該項目包括辦公、商業、服務式公寓和住宅小區。於訂立買賣協議的關鍵時間，世界城項目(包括該等物業)仍在興建中。買賣協議項下的代價應由買方分期支付，買方已支付合共人民幣562,500,000元，佔代價的90%，其乃用於結算世界城項目的建設成本及經營開支。

於二零一九年四月十一日，買方接獲賣方的通知，表示預期賣方將無法完成該等物業的興建，並根據買賣協議的協定條款將該等物業交付予買方。賣方亦建議終止買賣協議。

於二零一九年四月十二日召開董事會會議，通知董事會後續措施，以與賣方進一步溝通及評估情況。董事會已考慮大量因素，包括(其中包括)瀋陽市地方政府於二零一八年前後實施一系列政策對房地產市場進行降溫及對該等物業的潛在銷售造成負面影響。該等政策包括(其中包括)(i)加強房地產購買限制；(ii)增加土地供應；及(iii)對物業的售價設定價格上限。此外，地方政策調整其政策，取消附近地區的校網安排，該等取消對周邊商圈的發展造成影響及導致該等物業的目標客戶流失。

貴公司已就終止買賣協議尋求法律意見。其後，經考慮當時的不利政府政策及經賣方與買方公平磋商後，於二零一九年四月二十三日召開董事會會議，批准終止協議。

## 獨立財務顧問函件

於二零一九年四月二十四日，訂約方訂立終止協議，據此，(i)訂約方彼此同意終止買賣協議，且訂約方概不得向彼此索償；及(ii)於二零一九年十月二十四日或之前，賣方須退回退款金額及向買方支付一次性款項人民幣11,250,000元(即退款金額的2%)作為賠償金。有關背景的進一步詳情載於 貴公司日期為二零一九年四月二十四日的公告。

於二零一九年十一月一日，買方與李先生訂立補充協議，據此，李先生同意向買方償還退款金額以及相關賠償及利息。買方同意將還款日期延長至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。有關補充協議背景的進一步詳情披露於 貴公司日期為二零一九年十一月一日的公告及 貴公司日期為二零二零年二月六日的通函。

李先生未能悉數償還退款金額及截至經延長還款期限(即二零二零年四月二十四日)之相關賠償利息。

於二零二零年七月三日，買方與李先生訂立進一步補充協議，據此，李先生同意於二零二一年七月二日或之前分兩期向買方償還未償還款項約人民幣584,800,000元連同就未償還款項按年利率10%計算之利息。有關進一步補充協議背景的進一步詳情披露於 貴公司日期為二零二零年七月七日的公告及 貴公司日期為二零二零年八月二十四日的通函。

李先生已償還部分款項，惟未能於經延長還款期限(即二零二一年七月二日)前悉數償還上述未償還款項及應計利息。

買方與李先生分別於二零二一年八月二十六日及二零二一年九月一日訂立第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議，據此，李先生同意於二零二二年七月二日或之前向買方償還未償還款項約人民幣559,500,000元，連同自二零二一年八月二十六日起至還款當日為止就未償還款項按年利率10%按日計算之累計利息。有關第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議背景的進一步詳情披露於 貴公司日期為二零二一年九月一日的公告及 貴公司日期為二零二一年十一月一日的通函。

## 獨立財務顧問函件

於二零二二年七月二日，李先生已償還(1)全部退款金額；(2)補償金及(3)部分應計利息合共約人民幣624,100,000元。然而，李先生於二零二二年七月二日尚未悉數償還應計利息約人民幣86,900,000元(「餘下利息」)。還款及餘下利息的明細披露於董事會函件。

李先生於二零二二年七月五日要求進一步延長餘下利息的還款期限。於二零二二年七月五日，貴公司已再次成立特別委員會，以處理餘下利息之償還及／或收回。

直至二零二二年八月十八日，如發生違約，李先生應向買方支付二零二二年七月三日至二零二二年八月十八日期間的逾期違約金約人民幣1,700,000元(根據第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議就餘下利息每日按年利率15%計算)。

經過特別委員會與李先生多次磋商後，於二零二二年八月十九日(交易時段後)，買方與李先生訂立第四份進一步補充協議，據此，李先生同意於二零二三年七月二日或之前向買方償還未償付利息(「未償付利息」)總額約人民幣88,600,000元，連同自二零二二年八月十九日起至還款當日為止按年利率8%按日計算將予累計之利息。

第四份進一步補充協議的主要條款載於董事會函件，而第四份進一步補充協議須待以下先決條件獲達成後方告作實：

- a) 貴公司已就第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易遵守上市規則項下規定；及
- b) 買方和 貴公司已獲得有關第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易的所有批准，包括但不限於董事會及獨立股東之批准。

倘上述任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免，李先生須根據終止協議及其後補充協議的條款即時向買方償還所有應付款項。



## 獨立財務顧問函件

此外，考慮到李先生已償還(1)全部退款金額、(2)補償金及(3)部分累計利息，總金額為人民幣624,061,334.11元，買方及李先生同意待前述第四份進一步補充協議的先決條件獲達成後，(a)雙方將簽署任何必要文件或契據，以解除有關李先生所持作為抵押品的 貴公司股份及該等股份中任何相關權益的所有押記；及(b)(倘李先生要求且買方同意)彼等亦將簽署任何必要文件或契據，以解除李先生持有作為抵押品的高鵬礦業控股有限公司(股票代號：2212)(「高鵬」)的全部或部分股份以及該等股份中的任何相關權益，惟須有任何第三方買方願意以合理的價格購買該等股份，並用於向買方支付未償付利息及其累計利息及任何其他欠買方的款項(如有)(統稱「部分解除」)。

第四份進一步補充協議的條款(包括利率)由買方與李先生經考慮：(i)面臨COVID-19疫情爆發導致的不確定因素，近期市況仍然存在挑戰；(ii)現行市場年利率介乎0.0%至15.0%，平均值為每年約6.5%及中位數為每年約5.4%(基於 貴公司就主板或GEM上市的其他公司向關連人士提供的財務資助進行的市場研究)；及(iii)第四份進一步補充協議項下的違約利率後公平磋商釐定。儘管近期市場利率有所上升，但董事會認為利率將逐漸上升，且目前仍遠低於每年8.0%(即二零二二年八月十九日至進一步經延長還款期限的利率)。

假設概無提前還款，二零二二年八月十九日至二零二三年七月二日期間的利息金額為約人民幣6,200,000元(根據第四份進一步補充協議就未償付利息每日按年利率8%計算)。

### 3. 第四份進一步補充協議之主要條款

#### I. 可資比較交易分析

鑒於關連人士李先生須根據第四份進一步補充協議向 貴集團支付利息，考慮到 貴集團向李先生提供一種貸款／財務資助而非要求李先生即時償還未償付利息或強制執行餘下抵押品，吾等認為該安排與貸款／財務資助安排類似。

## 獨立財務顧問函件

因此，在評估第四份進一步補充協議之條款是否屬公平合理時，吾等已審閱聯交所上市公司於緊接該公告日期前過去六個月及直至該公告日期以固定利率向關連人士提供貸款／財務資助的類似交易。據吾等深知，吾等發現有28項交易（「市場可資比較交易」）符合上述標準，且據吾等所知，該清單實屬詳盡。吾等視市場可資比較交易為公平且具有代表性的範本，並與標的交易直接可比，乃有鑒於(i)其均涉及於聯交所的上市發行人向關連人士提供資本；及(ii)其主要條款，包括但不限於有關抵押品／擔保、到期期限及年利率的安排，與第四份進一步補充協議的條款非常相似，且實際上直接可比。另一方面，鑒於一間公司是否在聯交所主板或GEM上市對其貸款／財務資助安排的條款不大可能造成任何重大影響，原因為該等條款一般按市況而釐定，故吾等認為納入在聯交所主板及GEM的上市發行人進行的可資比較交易乃屬恰當。

由於在六個月回顧期間有足夠數目的市場可資比較交易，可反映提供貸款／財務資助有關的現行市場慣例，以供吾等分析，故吾等亦認為，六個月的回顧期屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

獨立股東應注意，貴集團的業務、營運及前景可能有別於該等市場可資比較交易。然而，吾等認為市場可資比較交易的貸款／財務資助安排乃於相若的市場狀況及氣氛下釐定，故反映了貸款／財務資助於公開市場的一般市場趨勢。因此，吾等認為市場可資比較交易可作為評估第四份進一步補充協議條款是否屬公平合理的一般參考。

公告日期	股份代號	公司名稱	抵押品／擔保 (有／無) (附註1)	期限 (年)	年利率 (%)
二零二二年八月二日	308	香港中旅國際投資有限公司	無	1.0	4.4
二零二二年七月二十九日	3818	中國動向(集團)有限公司	有	5.0	1.0
二零二二年七月二十六日	230	五礦地產有限公司	無	4.0	0.0 (附註3)
二零二二年六月三十日	755	上海証大房地產有限公司	有	2.5	11.9
二零二二年六月二十九日	2280	慧聰集團有限公司	無	1.0	8.0
二零二二年六月二十八日	1277	力量發展集團有限公司	無	2.0	5.2
二零二二年六月六日	2633	雅各臣科研製藥有限公司	無	3.0	5.1

## 獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	抵押品/擔保 (有/無) (附註1)	期限 (年)	年利率 (%)
二零二二年五月二十七日	8525	百應控股集團有限公司	無	0.5	5.0
二零二二年五月二十四日	3306	江南布衣有限公司	有	2.0	4.9
二零二二年五月二十日	604	深圳控股有限公司	無	1.0	3.5
二零二二年五月十六日	6966	中國萬桐園(控股)有限公司	有	2.0	12.0
二零二二年五月三日	897	位元堂藥業控股有限公司	有	5.0	10.0
二零二二年五月三日	1222	宏安集團有限公司	有	5.0	10.0
二零二二年五月三日	8181	時時服務有限公司	有	1.0	10.0
二零二二年四月二十八日	956	新天綠色能源股份有限公司	無	3.0	3.7
二零二二年四月二十八日	2166	芯智控股有限公司	有	1.0	8.0
二零二二年四月二十八日	2051	51信用卡有限公司	無	3.0	5.8
二零二二年四月二十七日	8083	中國有贊有限公司	無	3.0	7.0

## 獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	抵押品/擔保 (有/無) (附註1)	期限 (年)	年利率 (%)
二零二二年四月二十二日	380	中國管業集團有限公司	有	3.0	5.5
二零二二年四月二十二日	8621	Metropolis Capital Holdings Limited	無	1.0	12.0
二零二二年四月六日	73	亞洲果業控股有限公司	有	1.0	6.0
二零二二年四月四日	1647	雄岸科技集團有限公司	無	0.5	8.0
二零二二年三月三十一日	8211	浙江永安融通控股股份有限公司	無	1.3	3.7
二零二二年三月九日	6808	高鑫零售有限公司	無	1.0	3.7
二零二二年三月六日	2126	藥明巨諾(開曼)有限公司	有	1.0	3.6
二零二二年三月三日	1611	火幣科技控股有限公司	無	1.5	15.0

## 獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	抵押品/擔保 (有/無) (附註1)	期限 (年)	年利率 (%)
二零二二年二月十一日	326	中國星集團有限公司	有	5.8	5.0
二零二二年二月九日	9939	開拓藥業有限公司	無	0.4	4.3
			最高	5.8	15.0
			平均值	2.2	6.5
			中位數	1.7	5.4
			最低	0.4	0.0
二零二二年八月十九日	899	亞洲資源控股有限公司	有	0.9	8.0
				(附註2)	

資料來源：聯交所網站

附註：

- 吾等認為提供抵押品或擔保乃貸款/財務資助安排的主要條款。吾等亦認為倘於相關公告中並無作出相關披露，則假設市場可資比較交易概無提供抵押品或擔保實屬合理。
- 假設第四份進一步補充協議的期限為二零二二年八月十九日至二零二三年七月二日。
- 根據五礦地產有限公司(「五礦」)日期為二零二二年七月二十六日的公告，相關貸款由五礦的一間附屬公司提供予其兩名股東，其中一名為五礦附屬公司層面的關連人士。因此，吾等認為該交易的性質與第四份進一步補充協議項下的交易相似(即使其有所不同)，後者涉及 貴集團向李先生提供貸款/財務資助，於本函件日期其為主要股東，故為 貴公司的關連人士。

同時，五礦交易中的相關利率由五礦董事會經考慮借方的財務實力及五礦及其附屬公司以貸款墊款形式將集團的閒置資金分配予五礦股東的過往慣例後釐定。考慮到第四份進一步補充協議項下的利率高於五礦交易的利率，第四份進一步補充協議將為貴集團提供額外收入。因此，吾等認為第四份進一步補充協議的條款更佳，且符合貴公司及股東的整體利益。

(a) 利率

如上表所示，市場可資比較交易的年利率介乎0.0%至15.0%，平均值約為6.5%，中位數約為5.4%。比較顯示，第四份進一步補充協議項下8.0%的年利率屬於市場可資比較交易的利率範圍內，且高於平均利率，表明第四份進一步補充協議項下利率不僅與市場利率一致，更高於市場利率。因此，吾等認為該利率實屬公平合理。

儘管第四份進一步補充協議項下8.0%的年利率低於第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議項下10.0%的先前年利率，但考慮到截至二零二二年七月二日李先生已償還總還款額約人民幣712,600,000元的87.6%以上，總還款額已大幅減少，貴集團此次下調利率並非不合理。亦請注意，雖然利率有所下調，但仍高於市場平均水平，顯示該安排整體而言仍高於市場利率。

同時，若發生違約，第四份進一步補充協議將保持15.0%的違約年利率(亦為進一步補充協議、第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議項下的違約利率)不變。

(b) 屆滿年期／進一步經延長還款期限

如上表所示，市場可資比較交易的屆滿年期介乎約五個月至六年，平均值約為兩年零兩個月，中位數為一年零八個月。第四份進一步補充協議為期約11個月的期限不僅界於上述市場可資比較交易範圍內，而且亦低於平均水平，表明買方預期於較短期間收回其資金。故此，吾等認為第四份進一步補充協議的年期實屬公平合理。

(c) 抵押品／擔保／承諾

如上表所示，28項市場可資比較交易中有12項以抵押品或擔保作抵押，而餘下的16項則為無抵押。儘管不到一般的市場可資比較交易有抵押，市場上關連人士之間的貸款／財務資助安排以抵押品或擔保作抵押(與李先生根據第四份進一步補充協議提供的餘下抵押品(定義見下文第II節)類似)的情況並非罕見。就吾等對市場可資比較交易的審閱而言，所有抵押品或擔保均以貸方(即上市公司)為受益人提供，以於借方違約之情況下保障貸方的利益。

吾等認為，該安排與第四份進一步補充協議項下擬進行之交易相若，原因為 貴公司可被視作貸方，以未償付利息及其將予累計之利息之方式向李先生提供財務資助，而李先生的還款責任由餘下抵押品作抵押。鑒於吾等認為第四份進一步補充協議項下擬進行之交易與關連人士之間的貸款／財務資助安排相若，故吾等認為，該等有關提供抵押品或擔保為其中一項主要條款的市場可資比較交易反映一般市場慣例，亦顯示貸方要求借方以貸方為受益人提供抵押品或擔保以保證借方之還款責任並非罕見。

誠如董事會函件所披露，倘李先生未能於進一步經延長還款期限前償還未償付利息及應計利息， 貴公司將可酌情決定取得餘下抵押品之控制權，並可於市場轉售以收回未償付利息及其將予累計之利息。吾等認為有關安排與相似的貸款／財務資助安排之抵押品屬可資比較，而吾等明白， 貴公司管理層認為餘下抵押品與未償付利息及其將予累計之利息之價值屬商業可比。



## 獨立財務顧問函件

同時，根據第四份進一步補充協議，李先生同意及承諾，倘彼因未能於進一步經延長還款期限之前支付未償付利息及其將予累計之利息而違反第四份進一步補充協議，彼須就於進一步經延長還款期限起就應付買方之未償還金額及利息按年利率15.0%向買方支付按日計算之違約金，直至悉數償還所有款項為止。

吾等視該個人承諾(即於違約後應付利率15.0%)為 貴公司利益之額外保障，原因為除於李先生違約時有權取得餘下抵押品之控制權外，買方可取得由李先生應付之額外利息付款作補償。鑒於上文所述，吾等認為於保障貸方(即買方)的利益上，第四份進一步補充協議的安排較若干市場可資比較交易的貸款／財務資助安排更為可靠，該等安排並不僅只有擔保，亦訂有須於違約後支付額外利息付款。

考慮到利率、第四份進一步補充協議的年期以及李先生提供的餘下抵押品及承諾均與該等市場可資比較交易的安排一致，甚至更勝一籌，吾等認為，第四份進一步補充協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言實屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## II. 餘下抵押品之價值

謹請注意，董事會認為，倘李先生未能於進一步經延長還款期限之前支付未償付利息及其將予累計之利息，貴公司將仍可通過強制執行李先生提供的餘下抵押品收回款項。於評估餘下抵押品與未償付利息及其將予累計之利息之價值是否屬商業可比時，吾等考慮以下所述：

### (i) 李先生於泉水叮咚的80%股本權益及估值報告

根據採用收入法的貼現現金流量法編製的估值報告，泉水叮咚於二零二二年三月三十一日的估計市值為約735,000,000港元，且自收購以來並無減值。因此，其80%股本權益將相當於約588,000,000港元(相當於約人民幣540,000,000元)，其表面數值超出未償付利息。

吾等已就估值報告進行上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作，其中包括(i)評估估值師對類似泉水叮咚的中國實體進行估值之經驗；(ii)獲取估值師於其他業務估值之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與 貴集團及第四份進一步補充協議其他訂約方的現時及過往關係；(iv)審閱估值師就評估泉水叮咚股本權益及取水證之價值的委聘條款(尤其是其工作範圍)；及(v)與估值師討論估值報告所採用的基礎、方法及假設。

(a) 估值師

吾等瞭解到，估值師董事及估值報告簽署人洪波先生（「洪先生」）為註冊測量師及英國皇家特許測量師學會會員以及美國評估師協會的認可高級評估師，於進行業務估值方面擁有逾10年經驗。吾等亦獲得估值師於其他業務估值的往績記錄資料，並注意到估值師曾於香港及中國擔任多間公司的估值師。因此，吾等認為，估值師及洪先生具備資歷、經驗及才能進行業務估值及提供有關泉水叮咚股本權益及取水證估值的可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢其於 貴集團及第四份進一步補充協議訂約方的獨立性，並獲告知估值師為 貴集團及其關連人士的獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，可被合理視為會對其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性構成影響。估值師向吾等確認，除因估值工作而應向其支付的一般專業費用外，概無可讓其從 貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益的安排。

此外，儘管估值報告乃為 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度財務報表年度審核而編製，吾等從 貴公司與估值師訂立的委聘書中得悉，就使估值師達成其需要發表的意見而言，相關工作範圍屬合適，而工作範圍亦概無任何限制以致可能對估值師在估值報告中提供的核證準確程度受到不利影響。

(b) 估值依據

吾等已審閱估值報告，並瞭解估值報告乃基於持續經營前提編製以及按公平值基準及根據國際估值準則理事會所頒佈有關業務估值的國際估值準則進行。

根據估值報告，公平值乃定義為「市場參與者在計量日期之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」。

由於吾等並無注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信估值報告並非按公平值基準編製，故吾等認為估值為吾等構成公平合理基準，以進一步評估泉水叮咚股本權益的估值。

(c) 估值方法

吾等亦已就對泉水叮咚於二零二二年三月三十一日的股本權益進行估值而採納之方法與估值師討論，並注意到其已考慮三種一般公認估值方法，即資產法、市場法及收入法。

根據估值報告，

1. 「資產法乃根據資產扣除負債後的價值，利用一種或多種方法去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產的公平值指標。價值乃按財產複製或重置的成本，減去實質損耗以及功能及經濟性陳舊所引致之折舊(倘存在及可計量)確定；
2. 市場法乃考慮近期就類似資產所支付的價格，並就所示市價作出調整，以反映所估值資產相比市場可資比較資產的狀況及用途；及

3. 收入法乃指所擁有資產的未來經濟利益的現值。此方法一般應用於組成一個商業企業全部資產的資產總和，包括營運資金及有形與無形資產。」

根據估值師，由於市場上的可資比較交易並不足以構成估值意見之可靠基準，故彼等認為，市場法就估計泉水叮咚股本權益價值而言乃不可取。估值師亦認為，資產法並不適合，原因為其忽視泉水叮咚的未來增長潛力。因此，於估計泉水叮咚股本權益價值時，採用收入法的貼現現金流量法。

誠如估值報告所述，貼現現金流量法乃「基於一項概念，即價值乃透過應用合適的貼現率將所有未來利益的現值流向股東計算」，且「需要對現金流量進行預測，預測期遠至未來，直至所評估資產達至假定的穩定情況為止」。因此，為分析以貼現現金流量法估計泉水叮咚股本權益價值是否公平合理，吾等曾考慮下列各項：

#### 現金流量預測

於達致泉水叮咚股本權益的估值時，估值師已根據 貴公司與泉水叮咚管理層（「管理層」）編製及提供的現金流量預測進行有關估值。吾等已審閱上述現金流量預測，並注意到管理層預期於預測期間的收益將主要來自泉水叮咚瓶裝水製造及銷售業務。就此而言，吾等已取得並審閱上述現金流量預測的計算表，並與管理層討論相關基準及假設。吾等瞭解，現金流量預測乃參考下列各項達致：(i)根據泉水叮咚的經驗及未來業務計劃的預期銷售增

長；(ii)根據泉水叮咚業務計劃的預期營運開支；(iii)參考根據泉水叮咚業務計劃的歷史數據及作出的估計所釐定的資本支出及營運資金水平；及(iv)用作釐定最終價值的永續增長率2%，該增長率乃基於發達經濟體的長期增長率，同時考慮行業增長率、過往經驗以及聯營公司的中長期增長目標。吾等同意，估值師認為現金流量預測的相關基準及假設為公平且具代表性，故吾等認為，現金流量預測構成估值報告的公平合理基準。

#### 貼現率

由於採用貼現現金流量法需要泉水叮咚股本權益的合適貼現率，故吾等注意到，估值師使用加權平均資金成本（「**加權平均資金成本**」）估計有關貼現率。根據估值報告，加權平均資金成本包含兩個部分：權益成本及債務成本。權益成本使用資本資產定價模型（「**資本資產定價模型**」）釐定，其指出投資者需要超額回報以補償系統風險，而有效率的市場不會為其他風險提供超額回報。於釐定權益成本時，估值師已識別四家從事製造及銷售瓶裝水業務相關的同儕集團公司，其於香港交易所上市。經審閱估值所用的可資比較公司後，考慮到該等上市公司的業務性質，吾等認為於推算貼現率時，該等可資比較公司屬公平可資比較公司。

因此，於釐定泉水叮咚股本權益時，估值師使用多期超額盈利法對取水證進行估值，而取水證的公平值為預計每年超額盈利（即取水證所佔經營溢利減其貢獻的有形及無形資產之所需回報）之貼現現值的總和。於達致預測年度超額盈利時，估值師已考慮(i)使用取水證的現用產品的財務預測，(ii)根據貴公司管理層所提供資料，所有生產相關產品的估計直接成本及相關的開支以及資本開支，及(iii)根據稅前溢利所計算的利得稅。就其貢獻的有形及無形資產之所需回報，估值師已考慮若干因素，包括根據週轉

日數的平均營運資金、估計借貸成本及組裝工人所需的培訓及招聘成本。吾等亦注意到，估值師假設泉水叮咚的固有風險水平與取水證的固有風險水平相若，故彼等應用相同的加權平均資金成本，作為泉水叮咚股本權益及其取水證估值的貼現率。就此方面，吾等同意估值師的觀點，且吾等認為，採用加權平均資金成本作為貼現率屬公平合理。

與估值師討論後，吾等亦注意到25%的缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）已用於計算加權平均資金成本，原因為相比於聯交所上市公司的股份，泉水叮咚為一間被視為市場流通性較低的私營公司。市場流通性的定義為按已知價格及以最低成本將投資迅速兌換為現金的能力，而缺乏市場流通性折讓屬估值下調，用以反映一項投資的市場流通性下降程度。吾等注意到，估值師採用的缺乏市場流通性折讓乃自吾等已審閱參考來源的專業估值師的官方指引獲得，而吾等注意到25%的缺乏市場流通性折讓乃根據源自涵蓋數百個自一九六零年代末至二零零零年的交易的15個限制性股票研究的缺乏市場流通性折讓中位數的25%釐定。鑒於估值師採用的缺乏市場流通性折讓乃根據實證釐定，故吾等認為，有關缺乏市場流通性折讓乃屬公平合理。

鑒於上文所述以及估值師採用之收入法下之貼現現金流量法為專業估值師採用之其中一項公認方法且符合國際估值準則理事會所頒佈有關業務估值的國際估值準則，吾等認為，估值師採用的方法及基準就釐定泉水叮咚股本權益的公平值而言為恰當。

(d) 估值假設

吾等注意到，估值師就泉水叮咚股本權益估值作出多項假設，原因為該公司所營運的環境不斷變化。吾等已與估值師討論並審閱所作出的主要假設，概無發現任何事宜將導致吾等懷疑估值報告所採用的主要假設之公平性及合理性。

(e) 吾等對估值報告的意見

於評估估值的公平性及合理性時，吾等專注於評估估值師所依賴的資料的準確性及完整性。就此而言，吾等已與管理層及估值師進行討論並審閱管理層所編製載列泉水叮咚收益預測及生產能力的基準的現金流量預測。根據吾等的評估，吾等認為，向估值師作出的資料及陳述屬可靠及合理。此外，儘管估值報告的日期為二零二二年六月二十九日並顯示泉水叮咚股本權益於二零二二年三月三十一日的評估價值，及就貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之財務報表年度審核而編製，且吾等自二零二二年三月三十一日後概無發現任何重大事宜，故吾等認為，有關估值構成現時交易的合理參考。另一方面，根據估值報告，基於泉水叮咚80%的估計市值為數約588,000,000港元(相當於約人民幣540,000,000元)，故其不僅與未償付利息商業可比，其表面數值亦超出未償付利息。



## 獨立財務顧問函件

### (ii) 李先生於高鵬之股份

誠如董事會函件所述，就該等餘下抵押品(為上市股份，包括高鵬的股份)而言，貴公司已不時監察其市場買賣價。貴公司已就第四份進一步補充協議參考其於二零二二年八月十八日之買賣價，有關詳情如下：

上市公司名稱	股份代號	股份數目	股權百分比	股份於	產權負擔 (如有)
				二零二二年 八月十八日的市值 (港元)	
高鵬礦業控股有限公司	2212	2,388,995,000	54.44%	119,400,000	無

資料來源：聯交所網站

按高鵬股份的最新成交價計算，其於二零二二年八月十八日的總值為約119,400,000港元(相當於約人民幣103,200,000元)。

鑒於抵押品(並非上市股份)(即李先生於泉水叮咚的80%股本權益)的價值約588,000,000港元(相當於約人民幣540,000,000元)已超過未償付利息的價值，李先生於高鵬的股份為買方收回未償付利息提供額外保障。

吾等已透過審閱過去六個月期間(即二零二二年二月一日直至及包括該公告日期期間)高鵬股份各自在聯交所的成交量，進一步評估上述股份的市場流通性，有關詳情載於下表。

獨立財務顧問函件

平均每日  
成交量佔  
已發行  
股份總數  
百分比(附註1)

高鵬

(股份代號：2212)

月份

二零二二年

二月	0.018%
三月	0.037%
四月	0.066%
五月	0.268%
六月	0.328%
七月	0.363%
八月(直至二零二二年八月十九日)	0.297%

<b>最低值</b>	<b>0.018%</b>
<b>平均值</b>	<b>0.197%</b>
<b>最高值</b>	<b>0.363%</b>

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 每日平均成交量乃以該月份/日期的該等股份總成交量除以該月份/日期的交易日數計算得出。每日平均成交量佔已發行股份總數百分比乃根據該等股份每日平均成交量除以各月份結束時或二零二二年八月十九日(如適用)高鵬已發行股本總數計算得出。

誠如上表所載，高鵬於回顧期內的股份每日平均成交量佔高鵬已發行股份總數約0.197%。如上表所示，高鵬的股份流通性相對穩定，維持在高鵬已發行股份總數約0.3%的水平，反映該等股份較易於公開市場出售。

鑒於倘李先生最終未能償還未償付利息及其將予累計，貴集團將可接管餘下抵押品，倘李先生未能履行其還款責任，李先生於高鵬的股份乃屬貴集團收回部份未償付利息的額外方案。

於計及上述「李先生於泉水叮咚的80%股本權益及估值報告」及「李先生於高鵬之股份」兩個分節的分析後，吾等認為，第四份進一步補充協議將有助貴公司收回未償付利息。

#### 4. 訂立第四份進一步補充協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，董事及特別委員會在訂立第四份進一步補充協議前已考慮到多項因素，其中包括：(i)中國房地產價值下降；(ii)COVID-19疫情帶來的經濟挑戰；(iii)中美貿易糾紛持續；(iv)李先生目前的現金流受上述因素影響；(v)李先生作出的部分還款(包括全部退款金額、補償金及部分累計利息)及與彼之持續溝通，顯示彼有誠意履行彼於終止協議及其後補充協議項下之責任；(vi)李先生已償還大部分欠款，並且欠款金額已大幅減少；及(vii)貴公司可能採取的其他潛在選擇，例如對李先生採取法律行動或強制執行李先生提供的餘下抵押品。

##### *李先生一向致力履行彼之還款責任*

李先生的現金流量主要受到彼於中國有關買賣及租賃物業的物業投資業務所影響。由於中國物業市場深受COVID-19疫情及債務危機的影響，市場氣氛在過往一年仍然低迷。如管理層所告知，李先生及貴公司並未預視到COVID-19疫情會持續如此長的時間，故暫停了李先生的若干開發項目的建造，加上居家工作安排的增加，導致辦公空間的需求因租戶傾向租賃面積較小的辦公場所而下降，物業的租賃亦受影響。該等事件影響了李先生的現金流，嚴重影響彼悉數償還退款金額的能力。

## 獨立財務顧問函件

然而，直至二零二二年七月二日，李先生已支付(1)全部退款金額，(2)補償金及(3)部分累計利息，總金額為約人民幣624,100,000元，佔總還款額約人民幣712,600,000元的87.0%以上。鑒於李先生償還部份款項及彼就還款計劃而持續與董事會溝通的誠意，董事及特別委員會認為李先生有誠意履行彼於終止協議及其後補充協議項下的還款責任，且應獲給予更多的時間逐步收回彼の現金流量，以償還 貴公司未償付利息及應計利息，尤其是與二零二零年最初爆發相比，COVID-19疫情於中國的蔓延變得更加可控，且李先生的財務能力可能因此逐步提高。

### 李先生的還款計劃及還款能力

誠如於董事會函件所披露，李先生最近與董事及特別委員會詳細討論彼於中國物業租賃及開發業務的最新狀況。尤其是，預期李先生於二零二二年七月至二零二三年六月期間的租金收入及物業銷售所得款項將為約人民幣370,000,000元，估計高於未償付利息及其將予累計之利息。考慮到預計的市況、李先生的業務及當前財務狀況以及餘下抵押品的價值， 貴公司認為給予李先生合理的額外時間以逐步收回其現金流並向 貴公司償還未償付利息及其將予累計之利息屬合理。此外，李先生亦已向 貴公司表示，其將盡快(但未必於二零二三年七月二日)償還未償付利息，以減少應計利息金額。

吾等已與 貴公司討論有關李先生提供的業務最新狀況的有效性，並注意到李先生除了不時向董事會提供該等最新狀況外，為表明其履行還款義務的誠意，亦向董事會提供了一封由彼簽署的信函，詳細說明彼計劃透過彼目前在中國的兩家公司經營的物業租賃及開發業務結清未償付利息。從吾等對上述信函的審閱，吾等注意到其中一家公司於北京商業中心區黃金地段的一幢商業辦公室樓宇開展商業租賃業務，而二零二二年中該商業辦公室樓宇的

出租率為約60%，並預期出租率將於二零二二年下半年逐漸增加至85%，而租金為COVID-19疫情爆發前的相似水平，為李先生產生額外收入。同時，就另一家公司而言，彼等於北京的住宅及商業物業銷售預期於本年年末恢復，從而為李先生的物業投資業務帶來資金。

除由李先生簽署的上述函件外，吾等已就李先生擁有的北京的商業及住宅物業的價格進行獨立線上調查，並確認從該兩處物業獲得的預期收益可達至李先生預期的金額。預期收入可達至未償付利息的約4.0倍，為中國物業市場不如李先生預期樂觀時提供緩衝。

儘管中國物業市場自二零二一年中旬起面對挑戰，中國政策制定者重申了保持房地產行業穩定健康的目標。政府於二零二二年八月二十三日下調貸款優惠利率以維持穩定的貸款增長，從而緩解日益惡化的住房危機。預期待下調貸款優惠利率將刺激對房地產和抵押貸款的需求。鑑於中國政府高度重視保持房地產市場穩定、中國經濟預期將於COVID-19疫情後上漲以及李先生的物業享有的地點優勢，吾等認為，李先生於釐定預期收入所採納的假設及理據屬公平合理。

#### **第四份進一步補充協議的好處**

吾等亦明白，儘管李先生所提供的業務最新狀況為董事會提供就李先生於履行彼之還款責任的誠意的信心，董事會亦因上述條款的好處而決定訂立第四份進一步補充協議。

就此而言，吾等亦知悉 貴公司認為訂立第四份進一步補充協議，可使買方收取現金還款而非就作出針對李先生的法律行動或清算餘下抵押品而需要招致額外成本，而鑒於可能對 貴集團日常營運的干擾程度較低，其為商業上更合理及可取的選擇。鑒於如上文所述李先生過往已兌現其償還退款金額、補償金及部分累計利息的承諾， 貴公司認為李先生有可能進一步償還未償付利息及其將予累計之利息。因此， 貴公司認為訂立第四份進一步補充協議現時對 貴公司而言為最快捷及可行的選擇，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

如本函件上文「可資比較分析」一節所述，吾等認為第四份進一步補充協議的年利率訂於8%屬公平合理，原因為其較市場利率為佳。因此，吾等同意 貴公司管理層，認為第四份進一步補充協議所產生的利息乃 貴公司在現行不利市況下為 貴集團持續產生利息收入之良機，增加 貴公司的收益、盈利及資產。此外，根據第四份進一步補充協議，李先生同意及承諾，倘彼因未能支付未償付利息及其將予累計之利息而違反第四份進一步補充協議，彼須就於進一步經延長還款期限應付買方之未償還金額按年利率15.0%向買方支付按日計算之逾期違約金，直至悉數償還所有應付款項為止，吾等認為此安排乃 貴公司利益之額外保障。

董事會亦認為，倘李先生於進一步經延長還款期限違約，則 貴公司有權接管李先生的餘下抵押品(誠如上文所論述，其表面數值超出約人民幣88,600,000元的未償付利息，乃由於其包括(i)李先生於泉水叮咚的80%股本權益(其於二零二二年三月三十一日約為588,000,000港元(相當於約人民幣540,000,000元))；及(ii)李先生於高鵬的股份(其於二零二二年八月十八日約為人民幣103,200,000元)。因此，即使李先生未能透過彼之中國物業租賃及開發業務結清未償付利息，惟 貴公司仍能夠透過將餘下抵押品( 貴公司相信其將隨經濟逐漸復甦及COVID-19疫情的影響退去而出現價值上升)變現收回未償付利息，將令 貴公司及股東的整體利益受到保障。

### **貴公司可能尋求其他潛在選擇的成本**

就訂立第四份進一步補充協議而言，吾等亦明白董事及特別委員會已考慮其他潛在選擇如(i)就李先生違反終止協議及其後補充協議對李先生採取法律行動；及(ii)強制執行李先生所提供的餘下抵押品的成本。

## 獨立財務顧問函件

鑒於針對李先生的法律訴訟將(其中包括)(i)導致 貴公司的負面形象(鑒於李先生為主席兼執行董事)；(ii)招致由 貴公司所產生的額外成本(包括但不限於就上述法律意見、聆訊、收回債務及強制執行餘下抵押品的法律成本)；及(iii)由於(a)李先生涉及 貴公司主要商業項目及營運及(b)就法院程序將予耗用的額外時間及其他資源(包括但不限於就採取法律行動出席與法律及其他專業顧問的會議、匯編證據及法庭文件以及安排出庭應訊的潛在時間及工作)將消耗 貴公司可另行分配於業務管理的資源，故有可能干擾 貴集團的日常營運， 貴公司目前認為向李先生作出法律行動並非合適的選擇。

另一方面，由於近期市況不穩及不利，且未能預測COVID-19疫情的事態發展，故 貴公司未有自財務顧問或中介機構就任何有意潛在買方接獲任何回應，因此強制執行餘下抵押品現時亦未必可行。因此，預期即使現時可強制執行餘下抵押品，該變現金額將不會屬高。然而，如上文所論述， 貴公司認為經濟隨著COVID-19疫情的影響退去而逐漸復甦，倘李先生未能於進一步經延長還款期限前償還未償付利息，其將可酌情決定取得餘下抵押品的控制權，並可以市場轉售以收回未償付利息。此外，由於餘下抵押品涵蓋的若干資產乃位於香港而非中國內地，而且香港法例乃相關抵押文件的適用法例，因此，鑒於董事對香港的法律制度較熟悉及有信心，此將使 貴公司較容易對有關抵押品執行處置。

**本節結論**

鑒於(i)李先生的償還部份款項、由李先生簽署的上述函件及彼與董事會的持續溝通為董事會提供就彼履行償還責任的誠意的信心；(ii)根據吾等的獨立線上調查，李先生於釐定自彼の物業的預期收入所採納的假設及理據屬公平合理；(iii)第四份進一步補充協議8.0%的年利率較市場利率為佳且將產生的有關利息乃 貴公司在現行不利市況下為 貴集團產生利息收入之良機；(iv)倘彼違反第四份進一步補充協議，則因(a)李先生承諾彼須就於進一步經延長還款期限應付買方之未償還金額按年利率15.0%向買方支付按日計算之逾期違約金，直至悉數償還所有應付款項為止，及(b) 貴公司有權取得李先生的餘下抵押品(其表面數值亦超出未償付利息)的控制權，為 貴集團及股東利益提供額外保障；(v)對李先生採取法律行動將為 貴公司招致額外成本並可能干擾 貴公司的日常營運，而現時強制執行餘下抵押品可能有所困難且於目前市況下不會為 貴公司產生高變現價值，吾等認為相較其他選擇，進一步延長還款期限為目前 貴公司之最佳選擇，原因為其不僅為 貴集團招致的成本最低，且其致使 貴集團產生額外利息收入。同樣地，吾等認為，訂立第四份進一步補充協議及其條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。



## 獨立財務顧問函件

### 推薦意見

經考慮上文所提及的主要原因及理由，吾等認為，儘管第四份進一步補充協議及其項下擬進行交易並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟第四份進一步補充協議之條款屬公平合理、按正常商業條款訂立以及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成與第四份進一步補充協議及其項下擬進行之交易有關之決議案。

此 致

獨立董事委員會及

亞洲資源控股有限公司列位獨立股東 台照

代表  
百利勤金融有限公司  
董事總經理  
李德光\*  
謹啟

二零二二年九月三十日

\* 李德光為根據證券及期貨條例註冊的負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年已刊發的經審核財務報表載於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年的年度報告，有關年度報告可於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.asiaresources899.com.hk>)查閱。本公司年度報告的快速連結載列如下：

本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年度報告：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0722/2020072200165.pdf>

本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年度報告：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0630/2021063002991.pdf>

本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年度報告：  
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800001.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零二二年八月十五日(即本通函付印前就確認本集團債務而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未經審核未償還租賃負債為約1,400,000港元。

除上文所披露者外，除集團間負債外，本集團於二零二二年八月十五日並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

經作出審慎周詳查詢並計及本集團可動用之內部財務資源後，董事認為，於訂立第四份進一步補充協議後，在並無意料之外的情況下，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來十二個月之目前所需。

### 5. 本集團財務及經營前景

#### 收入

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之收入約為21,200,000港元(二零二一年：32,920,000港元)。該收入減少主要由於(i)在過去財政年度，已向買家交付位於中國大連的持作出售之已落成物業之大部分可售面積，其相應收入亦已確認，故餘下可售面積有所減少；(ii)若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成不利影響；及(iii)因COVID-19疫情持續，故截至二零二二年三月三十一日止年度餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付有所放緩。

## 銷售成本

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為4,136,000港元(二零二一年：16,471,000港元)。銷售成本指已售物業成本，而該減少與物業銷售的收入減少一致。

## 毛利

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約17,064,000港元。毛利乃主要源自浙江之投資物業所產生的租金收入。

## 業務回顧

本集團持續專注於核心業務，包括水業務、物業發展及物業投資業務。自二零二零年初起，為應對COVID-19疫情，中國政府機關長時間實施旅遊限制，並視乎感染個案數目於若干地區實施不同程度的人流管制。此等預防措施對我們的核心業務造成不利影響，並使我們的投資及發展遭到未能預見的延誤。本公司正積極採取行動以減少COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。此外，若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成負面影響，從而對我們的物業項目的發展進度及估值造成不利影響。

就湖南的採水業務而言，由於COVID-19疫情自二零二零年一月起爆發，生產設施的建造工程遭到停工及延誤。建造工程已於二零二一年上半年恢復。然而，由於COVID-19病毒的變異株Omicron自二零二二年初於中國爆發，故建造工程遭到進一步延誤。建造工廠預期將於接近二零二二年年年底竣工，而生產則預期將於二零二三年初前後開始。董事會認為，鑒於當前情況(包括(其中包括)供應物流及工人安排方面的限制)，該估計時間表屬公平合理。然而，政府可能不時施加的未來封鎖、旅遊限制規定或控制及檢測措施仍存在不確定性。於最後可行日期，工廠的基本基礎設施已經完工，周邊設施正在建設中。

就大連的物業發展業務而言，一期工程已經竣工，本集團自二零一九年四月起向買方交付一期物業，而於二零二二年三月三十一日已完成交付總可售面積合共約79%。根據現有的市場情況，本公司預期整個一期物業的銷售將於二零二三年三月三十一日完成。

二期獲確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)中國經濟增長放緩；及(iii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機，故二期的開發已延期進行，並重新訂於二零二二年底或二零二三年初進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。

基於本公司獲得的有關本公司就二期土地施加的條件及標準的最佳資料，包括但不限於(i)向本集團及中國政府機關管理的聯名銀行賬戶存放人民幣30,000,000元至人民幣40,000,000元的存款，用於支付建築成本；(ii)於指定時間範圍內開展建築工程；及(iii)於一年或兩年內開始銷售物業，董事會須評估多項因素及就收回與中國政府機關進一步討論。於最後可行日期，儘管作出閒置土地決策，二期土地的法定所有權仍由本公司控制。中國政府機關並無採取進一步措施及本公司並不知悉有關收回的任何確切時間表。

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商的債務危機及COVID-19疫情爆發，故大連物業的售價有所下跌。因此，開發二期的預期利潤率大幅下降。由於上述因素，對發展中物業作出全額減值約242,539,000港元(二零二一年：無)。儘管如此，管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。如有進一步的更新，本公司將就此事項適時另行公告。

本集團亦致力促進其業務範疇及產品組合多元化，以分散現有業務的風險。除其目前水業務、物業發展及物業投資業務的核心業務外，本集團正積極研究拓展至其他類型礦產採礦業務以及商品貿易業務的可行性。

## 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度各年的年度報告：

### (1) 截至二零二零年三月三十一日止年度

以下載列截至二零二零年三月三十一日止年度，有關本集團業務的經審核綜合財務報表及營運情況的管理層討論及分析。

## 財務回顧

### 收入

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的收入為約201,510,000港元。本年度收入乃主要由於移交位於大連的物業及開始銷售瓶裝水產品。於本年度，本集團就物業銷售及瓶裝水產品銷售分別錄得約201,242,000港元及268,000港元的收入。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團持續經營業務的收入為約32,760,000港元，主要來自貿易業務。

### 銷售成本

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務的銷售成本為約288,754,000港元，當中已售物業及瓶裝水產品的成本分別為約288,565,000港元及189,000港元。

截至二零一九年三月三十一日止年度，貨品貿易的成本為約31,732,000港元。

### 毛損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得來自持續經營業務約87,244,000港元的毛損。毛損乃主要由於物業開發的延誤引致開發成本上升以及大連房地產市場下滑引致房價下降，導致位於大連的物業的銷售虧損。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得來自持續經營業務之貿易業務的毛利約1,028,000港元。

### 其他收益

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得其他收益約27,950,000港元(二零一九年：1,908,000港元)。增加乃主要由於有關終止收購該等物業的賠償及利息收入。

### 其他虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損約60,825,000港元(二零一九年：334,000港元)。增加乃主要由於人民幣貶值導致的匯兌虧損。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要為代理費、推廣費及廣告費，截至二零二零年三月三十一日止年度，銷售及分銷開支為約9,653,000港元(二零一九年：5,918,000港元)。增加乃主要由於銷售位於大連的物業及開始銷售瓶裝水產品。

### 行政開支

行政開支主要為董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用及其他一般辦公室開支，截至二零二零年三月三十一日止年度，行政開支為約35,267,000港元(二零一九年：32,947,000港元)。增加乃主要由於員工人數增加。

### 重大減值虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已對無形資產、已付按金、持作出售之已落成物業及發展中物業分別撥備約46,932,000港元(二零一九年：無)、92,873,000港元(二零一九年：1,087,000港元)、25,348,000港元(二零一九年：72,821,000港元)及28,033,000港元(二零一九年：66,440,000港元)之減值虧損。

該等減值虧損之出現主要由於中美貿易糾紛及COVID-19疫情對本集團在中國的相關資產之價值造成不利影響。詳情載於下文「業務回顧」一段。



### 分佔聯營公司業績

分佔聯營公司虧損為約9,572,000港元(二零一九年：17,152,000港元)。虧損減少乃由於聯營公司截至二零二零年三月三十一日止年度的銷售大幅增長及生產成本減少。

### 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約338,784,000港元(二零一九年：158,640,000港元)。虧損增加乃主要由於(i)銷售位於大連的物業之毛損；(ii)發展中物業之減值虧損；(iii)持作出售之已落成物業之減值虧損；(iv)已付按金之減值虧損；(v)無形資產之減值虧損；(vi)分佔聯營公司之虧損；及(vii)匯兌虧損。

截至二零二零年三月三十一日止年度，來自持續經營及已終止業務之每股基本及攤薄虧損為0.045港元(二零一九年：0.022港元)。

### 業務回顧

本集團持續專注其核心業務，包括水業務、物業發展及物業投資業務。

在受到中美貿易糾紛及COVID-19疫情影響下，中國經濟增長放緩，人民幣貶值，且中國資產之價值減值。本集團亦因該等因素而使其核心業務蒙受重大影響。

### 水業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團自水業務分類錄得約57,739,000港元之虧損(二零一九年：1,912,000港元)。虧損主要為(i)無形資產之減值虧損；及(ii)營運開支。

### 水生產及銷售

本集團持有泉水叮咚(其於廣西擁有一間全資附屬公司(即廣西泉水叮咚))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。根據獨立合資格估值師出具的估值報告，於二零二零年三月三十一日，取水證價值為人民幣1,392,190,000元。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損約9,572,000港元(二零一九年：17,152,000港元)，主要由於物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損減少乃由於截至二零二零年三月三十一日止年度廣西泉水叮咚的銷售大幅增長，且生產成本減少。

於二零一九年四月四日，本集團與廣西泉水叮咚訂立供應協議以採購瓶裝水產品作買賣。廣西泉水叮咚由本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生實益擁有80%。有關供應協議的詳情載於本公司日期為二零一九年四月四日的公告。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得自銷售瓶裝水產品分別為約268,000港元及約79,000港元之收入及毛利。毛利率約為29.5%。

#### 泉水開採

本集團持有滙聯(中國)有限公司(其擁有一間位於湖南的全資附屬公司)之67%股本權益。其持有採水證用作於湖南開採礦泉水。由於自二零二零年一月起爆發COVID-19，工廠的建造工程遭到停工及延誤。我們正積極與當地政府機關及承建商溝通以於在可行的情況盡快恢復建造工程。我們預期建造工程將於二零二零年下半年恢復，並將於二零二一年中完成。生產則預期將於二零二一年底開始。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審閱了該採水證於二零二零年三月三十一日的公平值，並計提截至二零二零年三月三十一日止年度的減值撥備約46,932,000港元(二零一九年：無)。

根據日期為二零一七年五月二十三日的買賣協議，賣方(其現時為滙聯(中國)有限公司的少數股東)已承諾於二零一九年至二零二八年期間就湖南項目作出產量保證。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日的公告。由於生產尚未開始，賣方無法履行二零一九年的產量保證。本集團目前正與賣方就二零一九年的賠償進行磋商。本集團或會委聘其他專業人士核證賠償金額。

## 物業發展及物業投資業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得自物業發展及投資分類約272,534,000港元的虧損(二零一九年：117,845,000港元)。虧損主要為(i)銷售位於大連的物業之毛損；(ii)就位於大連的發展中物業及持作出售之已落成物業之減值虧損；(iii)就鹽田、北京及廣東省增城物業投資支付的按金之減值虧損；(iv)匯兌虧損；及(v)營運開支。

### 物業發展

#### 大連物業

大連創和於二零一九年四月開始向買方移交物業。截至二零二零年三月三十一日止年度，約30,723平方米的物業獲移交並錄得約201,242,000港元(二零一九年：無)的收入。於二零二零年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣48,264,000元的銷售合約，總可售面積約6,611平方米，有關銷售合約項下的物業預期於不久將來移交。

二期共有34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。由於COVID-19爆發，故我們已重新計劃二期的開發，而二期的建造則預期約於二零二一年開始。

由於中美貿易糾紛及COVID-19疫情導致中國經濟增長放緩及資產價格下跌，故心田佳苑的售價受到不利影響。此外，長時期的物業發展及延誤導致較高的發展成本。因此，本集團已蒙受來自出售物業的毛損約87,323,000港元，且已進一步就持作出售之已落成物業及發展中物業確認減值虧損。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了持作出售之已落成物業及發展中物業於二零二零年三月三十一日的市場價值。於截至二零二零年三月三十一日止年度，分別就持作出售之已落成物業及發展中物業作出減值虧損撥備約25,348,000港元(二零一九年：72,821,000港元)及28,033,000港元(二零一九年：66,440,000港元)。

## 物業投資

## 鹽田物業

- (A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)購買物業。

該物業包括位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園(前稱為「金馬訊息物流園」)(「**金馬創新產業園**」)46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二零年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「**金馬產業園之買方**」)發出有關房屋所有權證日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)再購額外物業。該物業為金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二零年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二零年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於二零二零年六月二十九日(即截至二零二零年三月三十一日止年度之年報日期)，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關就發出房屋所有權證的批文尚未發出。於二零二零年五月，本公司接獲賣方要求延長有關處理房屋所有權證事宜的最後期限至二零二零年十二月三十一日的信函。本公司已委聘一家中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了鹽田物業(A)、(B)及(C)於二零二零年三月三十一日之市場價值。截至二零二零年三月三十一日止年度，就鹽田物業所支付的按金計提減值虧損撥備約5,358,000港元(二零一九年：無)。

## 北京物業

於二零一七年二月二十八日，本集團訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元(可予調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期之(a)總建築面積為8,335平方米之辦公室物業及(b)總建築面積為3,100平方米之地下停車場。

於二零二零年三月三十一日，本集團按照買賣協議所述付款條款支付代價人民幣200,000,000元。代價餘價約人民幣20,000,000元應於賣方與買方(本公司一家間接全資附屬公司)簽立預售協議及買方已取得房屋所有權證後支付。於二零二零年五月，本公司接獲賣方解釋建造工程延誤之原因及要求延期移交物業之信函。由於爆發COVID-19，故建造工程遭到停工且尚未恢復。賣方將於可行情況下盡快恢復建造工程，並盡最大努力於二零二零年十二月三十一日或之前竣工。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了北京物業於二零二零年三月三十一日之市場價值。截至二零二零年三月三十一日止年度，就北京物業所支付的按金計提減值虧損撥備約19,057,000港元(二零一九年：無)。

## 該等物業(已終止)

於二零一七年十月十二日，本集團訂立買賣協議，以總代價人民幣625,000,000元(可予調整)購買位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層之該等物業，建築面積約為34,754.58平方米，而辦公室的建築面積約為30,480.96平方米。

於二零一九年四月二十四日，賣方與本集團訂立終止協議，以終止有關收購該等物業的買賣協議。賣方須於二零一九年十月二十四日或之前退回本集團已支付的按金總額人民幣562,500,000元及人民幣11,250,000元之補償金。詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十四日之公告內。

於二零一九年十一月一日，本集團與本公司主要股東、主席兼執行董事及賣方的最終實益擁有人李玉國先生進一步訂立補充協議，據此，李玉國先生同意承擔責任償還退款金額以及相關賠償及利息予本集團，並提供個人資產以作抵押。本集團同意延長還款日期至二零二零年四月二十四日，年利率為5.25%。補充協議之詳情載於本公司日期為二零一九年十一月一日之公告內。

於二零二零年四月二十九日，本公司就有關退款金額及累計相關賠償及利息的違約事件刊發公告。於二零二零年五月八日，本公司成立特別委員會(成員為三名獨立非執行董事)，以處理償還及/或收回退款金額。本公司已委聘獨立法律顧問與特別委員會合作，而特別委員會將尋求其他專業意見，就收回退款金額採取適當的行動或強制執行有關抵押品(如需要)。違約事件及特別委員會之詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月八日之公告內。

直至二零二零年六月二十九日(即截至二零二零年三月三十一日止年度之年報日期)，本集團已取得約16,900,000港元之部分退款金額以及相關賠償及利息。

增城物業(已終止)

茲提述本公司日期為二零一五年四月十五日、二零一五年六月五日、二零一五年八月二十七日、二零一六年六月十五日及二零一七年一月十八日之公告，內容有關收購位於金馬水岸廣場之若干物業。鑒於賣方未能於該等收購協議訂明之時限內交付該等物業之實質擁有權，本集團已於二零一七年一月十八日向賣方發出終止通知書，並要求根據該等收購協議之條款及條件退還金額為人民幣274,000,000元之代價，及額外支付一筆不少於已付代價3%之款項作為補償(其詳情於日期為二零一七年一月十八日之公告中披露)。於二零二零年三月三十一日，本集團已收取總額為人民幣212,000,000元作為部分已付代價退款及補償款項。本集團的法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價退款及相關補償的餘款。直至二零二零年年報日期，並未收到賣方的回覆。本集團正緊密跟進償還情況，並正考慮對賣方採取進一步法律行動(倘適用)。



經審閱過往償還歷史及賣方的行為後，董事認為，收債難處乃由於債務人的還款能力受到以下各項的不利影響：(i)經濟下滑；及(ii)COVID-19疫情影響債務人的現金流量。因此，截至二零二零年三月三十一日止年度，已就約68,458,000港元之可退還金額之餘額作出全額撥備(二零一九年：1,087,000港元)。

### 貿易業務

本集團致力尋求具盈利能力的貿易業務以促進我們業務更多元化及增加收入。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團以一次性及試驗形式於香港進行導線貿易，並錄得收入約32,760,000港元及毛利約397,000港元。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團以一次性及試驗形式於中國進行瓶裝水產品貿易(誠如上文「水生產及銷售」一節所載)。由於COVID-19於二零二零年初爆發，故我們的銷售計劃深受影響，於二零二零年僅錄得少量銷售。在視乎實際市場情況及機遇下，本集團或會考慮物色一般商品之新貨源，並於香港、中國或其他地區從事貿易業務。

### 展望

儘管(其中包括)中美貿易糾紛及COVID-19導致短期經濟下滑，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，而對中國水產品及物業的需求將保持強勁及具可持續性。本集團將繼續加強其於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。管理層亦一直於其他商機隨時出現時保持開放態度。



## 重大投資

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有分類為透過損益按公平值入賬之金融資產的重大股本證券投資。詳情如下：

股份代號	投資目標公司名稱	於二零二零年		截至二零二零年			於二零二零年	
		三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
		持有之股份 數目	之股權 百分比	於二零一九年 三月三十一日 之賬面值 千港元	年度未變現之 公平值虧損 千港元	於二零二零年 三月三十一日 之公平值 千港元	按公平值入賬 之金融資產 總額之百分比	於二零二零年 三月三十一日 佔本集團 總資產 之百分比
640	星謙發展控股有限公司 (附註1)	1,000,000	0.17%	610	110	720	25.22%	0.03%
747	瀋陽公用發展股份 有限公司(附註2)	13,100,000	2.16%	3,930	(1,795)	2,135	74.78%	0.10%
				<u>4,540</u>	<u>(1,685)</u>	<u>2,855</u>	<u>100.00%</u>	<u>0.13%</u>

附註：

1. 根據星謙發展控股有限公司(「星謙」)截至二零二一年三月三十一日止六個月的中期報告，星謙及其附屬公司主要從事製造及銷售製鞋廠所使用的膠黏劑、處理劑、硬化劑及硫化鞋膠黏劑相關產品。
2. 根據瀋陽公用發展股份有限公司(「瀋陽公用發展」)截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告，瀋陽公用發展及其附屬公司主要從事基礎設施建設及物業投資。

## 本集團之集資活動

## 於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據個別授權配售股份之所得款項淨額(扣除所有相關成本及開支)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。

截至二零二零年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額 之擬定用途	所得款項淨額 之原先分配		所得款項淨額 之實際用途		截至 於二零二零年 二零二零年 三月三十一日 所得款項淨額 已使用 之餘額		
	所得款項 淨額%		所得款項 淨額%		百萬港元	百萬港元	
	百萬港元	淨額%	百萬港元	淨額%			
湖南新田生產設 施之資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產 設施之資本開支	56.0	17.7%	5.6	50.4
潛在業務或公司 收購	213.0	67.3%	收購該等物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運 資金	47.5	15.0%	本集團之營運 資金	47.5	15.0%	29.7	17.8
	<u>316.5</u>	<u>100%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>248.3</u>	<u>68.2</u>

為更好運用本公司的資源，董事會因此暫時將上述未動用所得款項淨額重新分配用於收購該等物業。誠如日期為二零一九年四月二十四日、二零一九年十一月一日、二零二零年四月二十九日及二零二零年五月八日的公告所披露，收購該等物業已終止，本集團會考慮所有可行之方法收回人民幣562,500,000元的退款金額以及相關賠償及利息。董事會在考慮關鍵時間的市場環境後，將於適當時將約68,200,000港元的未動用所得款項淨額調回作湖南新田生產設施之資本開支及本集團的營運資金。

預期將於二零二零年九月至二零二一年年末動用作為湖南新田生產設施之資本開支的未動用所得款項淨額，且用作營運資金的未動用所得款項淨額將繼續用於本集團的日常營運。

### 資本架構

本公司擁有人應佔權益總額由於二零一九年三月三十一日約2,213,608,000港元減少至於二零二零年三月三十一日約1,811,528,000港元。減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團資本架構概無其他重大變動。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，本集團之資產總值為約2,115,424,000港元(二零一九年：2,720,466,000港元)，乃透過流動負債約190,585,000港元(二零一九年：371,716,000港元)，非控股權益約102,189,000港元(二零一九年：118,690,000港元)及股東權益約1,811,528,000港元(二零一九年：2,213,608,000港元)提供資金。

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動比率為約5.61(二零一九年：2.6)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二零年三月三十一日，本集團資本負債比率為零(二零一九年：無)。資產負債比率乃按借貸總額除以總權益計算。

### 重大收購或出售

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團概無重大收購或出售。

## 截至二零二零年三月三十一日止年度後的結算日後事項

- (a) 於二零二零年四月二十四日(延長還款期限)，本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生尚未償還有關終止收購該等物業之退款金額以及相關賠償及利息予買方(本公司之間接全資附屬公司)。本公司已於二零二零年四月二十八日向李玉國先生發出催款函。

於二零二零年五月八日，本公司成立特別委員會(成員為三名獨立非執行董事)，以處理償還及/或收回退款金額。本公司已委聘獨立法律顧問與特別委員會合作，而特別委員會將尋求其他專業意見以就收回退款金額或強制執行有關抵押採取適當的行動(如需要)。有關違約事件及特別委員會之詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月八日之公告內。

直至二零二零年六月二十九日(即截至二零二零年三月三十一日止年度之年報日期)，本集團已收到部分退款金額及相關賠償及利息約16,900,000港元。

於二零二零年七月三日，買方與李玉國先生訂立進一步補充協議。

- (b) 於二零二零年五月二十六日，本公司之全資附屬公司匯寶集團有限公司(「匯寶」)、慕林林(「慕女士」)與熾盛貿易有限公司(「熾盛」)訂立一項買賣協議，據此，根據該買賣協議之條款及條件，匯寶有條件地同意收購而慕女士有條件地同意出售熾盛之全部已發行股本及股東墊付之貸款。熾盛透過浙江上水捷運食品有限公司間接持有(其中包括)位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幢雙層工業建築，目前出租予租戶以獲取租金收入。詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十六日之公告。收購已於二零二零年六月二十四日完成。

## 匯率波動風險

相關集團實體就本集團經營活動所用以外幣計值的貨幣資產與負債令本集團主要面臨人民幣匯率波動帶來之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用約55名(二零一九年：47名)僱員。截至二零二零年三月三十一日止年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)約為14,792,000港元(二零一九年：9,638,000港元)。薪酬待遇一般根據市場環境及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及津貼僱員參加各種培訓及持續教育計劃。

## 購股權計劃

於二零二零年三月三十一日，於本公司於二零零二年一月十四日採納之購股權計劃及二零一一年購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

## 資本承擔及或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團就收購投資物業、物業發展開支及湖南水開採活動建築成本有約143,037,000港元(二零一九年：307,622,000港元)之資本承擔。

## 財務擔保合約

於二零二零年三月三十一日，大連創和向第三方提供公司擔保合計約人民幣100,000,000元(二零一九年：人民幣200,000,000元)。

截至二零二零年六月二十九日(即截至二零二零年三月三十一日止年度之年報日期)，本集團並未有因上述公司擔保及抵押而蒙受任何損失。經審視創達地產(大連)有限公司提供的反擔保、大連順浩置業有限公司及創達地產(大連)有限公司具價值的物業抵押及上述之其後結算安排後，董事認為財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，因為本集團因上述公司擔保及抵押而蒙受任何重大損失的機會較小。因此，概無就該等擔保於綜合財務報表中計提撥備。

## 本集團資產抵押

於二零二零年三月三十一日，本集團並無抵押任何本集團資產。於二零二零年三月三十一日，約121,229,000港元之土地使用權(位於中國大連金州新區金石灘北部區)已抵押予銀行，作為第三方獲授循環貸款之擔保。詳情請參閱本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報內「財務擔保合約」一段。

## (2) 截至二零二一年三月三十一日止年度

以下載列截至二零二一年三月三十一日止年度，有關本集團業務的經審核綜合財務業績及營運情況的管理層討論及分析。

## 財務回顧

### 收入

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之收入約為32,920,000港元(二零二零年：201,510,000港元)。該收入減少主要由於(i)截至二零二零年三月三十一日止年度，已向買方交付位於中國大連的已落成物業超過其總可售面積之72%，其相應收入亦於截至二零二零年三月三十一日止年度內確認入賬，故餘下可售面積於截至二零二一年三月三十一日止年度大幅減少；及(ii)因COVID-19疫情爆發，餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付於截至二零二一年三月三十一日止年度有所放緩。

### 銷售成本

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團的銷售成本為約16,471,000港元(二零二零年：288,754,000港元)。該減少與收入減少一致。

## 毛利

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約16,449,000港元。毛利乃主要源自收購熾盛貿易有限公司(其於中國浙江擁有一間全資附屬公司)的全部已發行股本後所獲取的租金收入(有關詳情於本公司日期為二零二零年五月二十六日的公告內披露)。租金收入乃獲取自租賃目前由浙江附屬公司擁有的若干土地使用權、一幢雙層工業建築及機器。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得毛損約87,244,000港元。毛損乃主要由於物業開發的延誤引致開發成本上升以及大連房地產市場下滑引致房價下降，導致位於大連的物業的銷售虧損。

## 其他收益

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得其他收益約107,508,000港元(二零二零年：27,950,000港元)。該增加乃主要由於本集團有關終止收購該等物業的應收利息收入(有關詳情於本公司日期為二零二零年八月二十四日之通函中披露)及人民幣升值導致人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益。

## 其他虧損

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損約41,000港元(二零二零年：60,825,000港元)。截至二零二零年三月三十一日止年度，其他虧損乃主要由於人民幣貶值導致人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌虧損。

## 銷售及分銷開支

截至二零二一年三月三十一日止年度，銷售及分銷開支主要包括代理費及推廣費，金額約2,641,000港元(二零二零年：9,653,000港元)。該減少乃主要由於位於大連的物業銷售因COVID-19疫情爆發而放緩。

### 行政開支

行政開支主要為董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用及其他一般辦公室開支，截至二零二一年三月三十一日止年度行政開支約為25,965,000港元(二零二零年：35,267,000港元)。該減少乃主要由於員工人數減少導致員工成本下跌。

### 分佔聯營公司業績

截至二零二一年三月三十一日止年度，分佔聯營公司虧損約10,195,000港元(二零二零年：9,572,000港元)。虧損增加由於廣西的聯營公司截至二零二一年三月三十一日止年度之溢利下跌。

### 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約91,264,000港元(二零二零年：虧損約338,784,000港元)。截至二零二一年三月三十一日止年度由截至二零二零年三月三十一日止年度的虧損轉虧為盈乃主要由於：

- (i) 銷售位於大連的物業由毛損轉為毛利；
- (ii) 本集團就終止收購該等物業所應收之利息收入；
- (iii) 截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣升值導致人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益，相比上年度人民幣貶值導致相應的貨幣資產及負債產生匯兌虧損；
- (iv) 截至二零二一年三月三十一日止年度之資產並無大額減值虧損，且一項已付按金因鹽田物業的公平值上升回撥減值虧損，相比上年度因個別資產之公平值下跌以致進行大額減值虧損；及
- (v) 位於浙江之投資物業公平值變動之所得收益。



## 業務回顧

於二零二零年初，COVID-19疫情爆發對本集團的業務帶來前所未有的挑戰。封鎖令及旅遊限制對本集團的營運造成重大影響。因此，我們業務的發展及增長速度放緩。

## 水業務

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團自水業務分類錄得約5,275,000港元之虧損(二零二零年：57,739,000港元)。截至二零二零年三月三十一日止年度，水業務虧損主要由於無形資產減值虧損約46,932,000港元。於截至二零二一年三月三十一日止年度，無形資產並無任何減值撥備。此外，廣告開支及員工成本的減少降低了截至二零二一年三月三十一日止年度水業務的虧損。

## 水生產及銷售

本集團持有泉水叮咚(其於廣西擁有一間全資附屬公司(即廣西泉水叮咚))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損約10,195,000港元(二零二零年：9,572,000港元)，主要由於物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。

## 泉水開採

本集團持有滙聯(中國)有限公司(其擁有一間位於湖南的全資附屬公司)之67%股本權益，其持有採水證用作於湖南開採礦泉水。由於COVID-19疫情自二零二零年一月起爆發，工廠的建造工程遭到停工及延誤。建造工程已於二零二一年上半年恢復，並預期將於二零二二年中完成。生產則預期將於二零二二年下半年開始。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審閱了該採水證於二零二一年三月三十一日的公平值，該採水證於截至二零二一年三月三十一日止年度並無任何減值撥備(二零二零年：減值虧損撥備約46,932,000港元)。

根據日期為二零一七年五月二十三日的買賣協議，賣方(其現時為滙聯(中國)有限公司的少數股東)已承諾於二零一九年至二零二八年各曆年期間就湖南項目作出產量保證。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日的公告。然而，由於建設工程延誤及COVID-19疫情爆發，故賣方無法履行二零一九年及二零二零年各年的產量保證。本集團已委任律師行向賣方出具要求函件進行賠償並與賣方協商。

### 物業發展及物業投資業務

於截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得自物業發展及投資分類約124,476,000港元的溢利(二零二零年：虧損約272,534,000港元)。轉虧為盈主要由於：

- (i) 銷售位於大連的物業由毛損轉為毛利；
- (ii) 本集團就終止收購該等物業所應收之利息收入；
- (iii) 截至二零二一年三月三十一日止年度人民幣升值導致人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益，相比上年度人民幣貶值導致相應的貨幣資產及負債產生匯兌虧損；
- (iv) 截至二零二一年三月三十一日止年度之資產並無大額減值虧損，且一項已付按金因鹽田物業的公平值上升回撥減值虧損，相比上年度因個別資產之公平值下跌以致進行大額減值虧損；及
- (v) 位於浙江之投資物業公平值變動之所得收益。

### 物業發展

#### 大連物業

大連創和於大連從事開發城市用地作住宅用途，並計劃於中國大連金州新區金石灘北部區開發55幢樓宇，其中一期為21幢樓宇，二期為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買方交付物業。截至二零二一年三月三十一日止年度，約2,420平方米的物業已完成交付並錄得約19,399,000港元(二零二零年：201,242,000港元)的收入。直至二零二一年三月三十一日，一期的總可售面積合共約78%已交付予買方。於二零二一年三月三十一日，大連創和共有合約金額約人民幣32,791,000元的銷售合約，總可售面積約4,600平方米，其將於不久將來交付予買方。

二期共有34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於COVID-19疫情爆發及中國經濟增長放緩，故二期的開發將視乎一期的銷售情況及大連物業市場情況而重新計劃。

本集團參照獨立合資格估值師分別以市場法及餘值法評估估值所出具的估值報告，審閱了持作出售之已落成物業及發展中物業於二零二一年三月三十一日的市場價值。截至二零二一年三月三十一日止年度，就持作出售之已落成物業回撥減值虧損約856,000港元(二零二零年：減值虧損撥備約25,348,000港元)。截至二零二一年三月三十一日止年度，發展中物業並無任何減值撥備(二零二零年：減值虧損撥備約28,033,000港元)。

## 物業投資

### 鹽田物業

(A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)購買物業。

該物業包括金馬創新產業園的46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二一年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)再購額外物業。該物業包括金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二一年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二一年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於本報告日期，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。本公司已委聘一家中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了鹽田物業(A)、(B)及(C)於二零二一年三月三十一日之市場價值。截至二零二一年三月三十一日止年度，就鹽田物業所支付的按金回撥減值虧損約5,454,000港元(二零二零年：減值虧損撥備約5,358,000港元)。

### 北京物業

於二零一七年二月二十八日，本集團訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元(可予調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期之(a)總建築面積為8,335平方米之辦公室物業及(b)總建築面積為3,100平方米之地下停車場。

於二零二一年三月三十一日，本集團按照買賣協議所述付款條款支付代價人民幣200,000,000元。代價餘價約人民幣20,000,000元須於賣方與買方(本公司一家間接全資附屬公司)簽立預售協議及買方已取得房產證後支付。由於COVID-19疫情爆發，故建造工程曾暫時停工，且進度有所延誤。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，解釋建造工程延誤之原因及要求延期交付物業。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期將於二零二二年六月三十日或之前竣工。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了北京物業於二零二一年三月三十一日之市場價值。截至二零二一年三月三十一日止年度，就北京物業所支付的按金之減值虧損約1,141,000港元(二零二零年：19,057,000港元)已計提撥備。

### 浙江物業

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團收購了熾盛貿易有限公司(其於中國浙江擁有一間全資附屬公司)的100%股權。該附屬公司持有位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。該收購已於二零二零年六月二十四日完成。工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度錄得租金收入約13,520,000港元(二零二零年：無)。本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，審閱了浙江物業於二零二一年三月三十一日之市場價值。截至二零二一年三月三十一日止年度，已確認浙江物業的公平值增加約2,282,000港元(二零二零年：無)。

### 應對COVID-19疫情爆發

截至二零二一年三月三十一日止年度，COVID-19疫情於中國及世界各地廣泛蔓延。面對COVID-19疫情爆發的持續情況，本集團已及時採取多項預防措施及採購必要的防護物資，以確保其位於不同地區的所有僱員健康及安全。同時，於此關鍵時期，本集團已積極採取確保營運穩定的行動。本集團不時與不同人士協調並於必要時迅速採取行動。本集團積極與賣方及客戶討論中國政府機關施加旅遊限制及行動管制而導致交付延誤的影響。本集團亦為其員工實行各種彈性工作安排。本集團亦已盡最大努力且將繼續盡最大努力減輕COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。本集團將密切監察COVID-19疫情的事態發展，並確保僱員安全及營運穩定。於適當情況下，本集團將相應地調整其就防止疫情、營運及業務發展的措施及計劃。本集團將及時就未來可能發生的任何重大事宜作出披露。

## 環境政策及表現

本集團致力促進經營所在之環境及社區之長期可持續發展。作為負責任之企業，本集團在所有重大方面遵守有關環保、健康及安全、工地狀況及僱傭之一切相關法律及法規。本集團亦已採納有效措施達致有效利用資源、節約能源及減少廢物。

## 遵守法律及法規

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團概無有關嚴重違反任何相關法律及法規之事件。

## 與供應商、客戶及其他持份者之關係

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團與其主要持份者(包括僱員、客戶、供應商、銀行、監管機構及股東)之間概無任何重大糾紛。本集團將繼續確保與其各主要持份者進行有效溝通及保持良好關係。

## 展望

儘管本集團截至二零二一年三月三十一日止年度面臨COVID-19疫情帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並看好對中國水產品及物業的需求將保持強勁及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。

管理層亦將於其他商機隨時出現時保持開放態度。

## 本集團之集資活動

### 於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據個別授權配售股份之所得款項淨額(扣除所有相關成本及開支)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。



截至二零二一年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途	所得款項淨額之 實際分配		截至	於
	百萬港元	淨額%		百萬港元	淨額%	二零二一年 三月三十一日 已使用	二零二一年 三月三十一日 所得款項淨額 之餘額
湖南新田生產設施 之資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施 之資本開支	56.0	17.7%	7.7	48.3
潛在業務或公司 收購	213.0	67.3%	收購該等物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運 資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>268.2</u>	<u>48.3</u>

為更能善用本公司資源，董事會因此於先前年度暫時重新分配上述未動用所得款項淨額用作收購該等物業。茲提述日期分別為二零一九年四月二十四日、二零一九年十一月一日及二零二零年七月七日之公告以及日期分別為二零二零年二月六日及二零二零年八月二十四日之通函，該等物業之收購已經終止，而本集團與本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生訂立補充協議，以於二零二一年七月二日或之前收回有關終止收購該等物業的未償還款項。董事仍在評估使用上述所得款項淨額的最適當時間。董事會將於考慮在重要時間的市場環境後，於適當情況下將未動用所得款項淨額約48,300,000港元回撥作湖南新田生產設施之資本開支。

預期將於二零二一年八月至二零二二年中甸動用未動用所得款項淨額，作為湖南新田生產設施之資本開支。



## 資本架構

於二零二一年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為約1,974,578,000港元(二零二零年：1,811,528,000港元)。增加乃由於本公司擁有人應佔溢利。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團資本架構概無其他重大變動。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之資產總值為約2,275,578,000港元(二零二零年：2,115,424,000港元)，乃透過流動負債約165,214,000港元(二零二零年：190,585,000港元)，非控股權益約102,066,000港元(二零二零年：102,189,000港元)及股東權益約1,974,578,000港元(二零二零年：1,811,528,000港元)提供資金。

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動比率為約6.34(二零二零年：5.61)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二一年三月三十一日，本集團資本負債比率為約0.005(二零二零年：無)。資本負債比率乃按借款總額除以總權益計算。

## 重大收購或出售

### 收購

於二零二零年五月二十六日，本集團訂立一項買賣協議收購熾盛貿易有限公司之100%已發行股本及向其墊付之股東貸款，代價為人民幣100,000,000元。其全資附屬公司浙江上水捷運食品有限公司持有(其中包括)位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地及一幢雙層工業建築連同另一幅土地的土地使用權，該工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。收購已於二零二零年六月二十四日完成。收購詳情載列於本公司日期分別為二零二零年五月二十六日及二零二零年六月二十四日之公告。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度並無其他重大收購。

## 出售

本集團於截至二零二一年三月三十一日止年度並無重大出售。

## 截至二零二一年三月三十一日止年度後的結算日後事項

於二零二一年三月三十一日後，董事會並不知悉任何重大事件已發生並須於本通函內披露。

## 匯率波動風險

相關集團實體就本集團經營活動所用以外幣計值的貨幣資產及負債令本集團主要面臨人民幣匯率波動帶來之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用25名(二零二零年：55名)僱員。截至二零二一年三月三十一日止年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)為約9,482,000港元(二零二零年：14,792,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及津貼僱員參加各種培訓及持續教育計劃。

## 購股權計劃

截至二零二一年三月三十一日止年度，概無二零一一年購股權計劃項下的購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零二一年三月三十一日，二零一一年購股權計劃項下並沒有任何尚未行使之購股權。

## 資本承擔及或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團有約154,572,000港元的資本承擔(二零二零年：143,037,000港元)以用於收購投資物業、物業發展開支以及湖南水開採活動之在建工程。

## 財務擔保合約

於二零二一年三月三十一日，大連創和向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元(二零二零年：人民幣100,000,000元)，其詳情載列於本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報內之綜合財務報表附註36。

## 本集團資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團並無抵押任何本集團資產。

### (3) 截至二零二二年三月三十一日止年度

以下載列截至二零二二年三月三十一日止年度，有關本集團業務的經審核綜合財務報表及營運情況的管理層討論及分析。

## 財務回顧

### 收入

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之收入約為21,200,000港元(二零二一年：32,920,000港元)。該收入減少主要由於(i)在過去財政年度，已向買家交付位於中國大連的持作出售之已落成物業之大部分可售面積，其相應收入亦已確認，故餘下可售面積有所減少；(ii)若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成不利影響；及(iii)因COVID-19疫情持續，故餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付於本截至二零二二年三月三十一日止年度有所放緩。

### 銷售成本

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為4,136,000港元(二零二一年：16,471,000港元)。銷售成本指已售物業成本，而該減少與物業銷售的收入減少一致。

### 毛利

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利約17,064,000港元(二零二一年：16,449,000港元)。毛利乃主要源自浙江之投資物業所產生的租金收入。

### 其他收益

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得其他收益約125,692,000港元(二零二一年：107,508,000港元)。其他收益主要包括(i)有關終止收購物業的利息收入；(ii)從本集團非全資附屬公司滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)的少數股東就湖南的泉水開採業務因未能達到產量保證而應收之賠償；及(iii)人民幣升值導致以人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益。

### 融資成本

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得融資成本約1,052,000港元(二零二一年：1,261,000港元)。融資成本指租賃負債及其他應付賬款之利息。

### 銷售及分銷開支

截至二零二二年三月三十一日止年度，銷售及分銷開支約3,001,000港元(二零二一年：2,641,000港元)，主要包括出售大連餘下未售出物業產生的代理及宣傳費。

### 行政開支

行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用、土地及物業稅及其他一般辦公室開支，截至二零二二年三月三十一日止年度行政開支約為26,777,000港元(二零二一年：26,277,000港元)。該增加乃主要由於於截至二零二二年三月三十一日止年度進行主要收購產生額外法律及專業費用及浙江之投資物業的土地及物業稅增加，並超過其他經營開支的減少所致。

### 分佔聯營公司業績

截至二零二二年三月三十一日止年度，分佔聯營公司虧損約14,366,000港元(二零二一年：10,195,000港元)。虧損增加乃由於廣西的聯營公司的營運受到COVID-19疫情持續及中國實施不同程度的人流管制而導致運輸成本不斷增加等不利影響，以致截至二零二二年三月三十一日止年度錄得虧損。

**本公司擁有人應佔虧損／溢利**

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約361,642,000港元(二零二一年：溢利約91,264,000港元)。截至二零二二年三月三十一日止年度由截至二零二一年三月三十一日止年度的溢利轉盈為虧乃主要由於：

- (i) 發展中物業之減值虧損撥備約242,539,000港元(二零二一年：無)；
- (ii) 持作出售之已落成物業之減值虧損撥備約10,604,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約856,000港元)；
- (iii) 因中國物業相關之物業投資公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備約150,795,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約4,313,000港元)；
- (iv) 無形資產之減值虧損撥備約40,504,000港元(二零二一年：無)；
- (v) 於聯營公司之權益之減值虧損撥備約29,395,000港元(二零二一年：無)；  
及
- (vi) 投資物業公平值變動之虧損約37,074,000港元(二零二一年：收益約2,282,000港元)。

**業務回顧**

本集團持續專注於其水業務、物業發展及物業投資業務等核心業務。自二零二零年初起，為應對COVID-19疫情，中國政府機關長時間實施旅遊限制，並視乎感染個案數目於若干地區實施不同程度的人流管制。此等預防措施對我們的核心業務造成不利影響，並使我們的投資及發展遭到未能預見的延誤。本公司正積極採取行動以減少COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。此外，若干中國物業發展商的債務危機對物業市場造成負面影響，從而對我們的物業項目的發展進度及估值造成不利影響。

## 水業務

於本年度，本集團自水業務分類錄得約17,420,000港元之虧損(二零二一年：5,275,000港元)。於本年度，水業務虧損主要由於無形資產減值虧損超過對未能達到前滙聯少數股東的產量保證而向本集團支付之賠償所致。截至二零二一年三月三十一日止年度，無形資產並無任何減值撥備。

## 水生產及銷售

本集團持有泉水叮咚(其於廣西擁有一間全資附屬公司，廣西泉水叮咚)之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司虧損約14,366,000港元(二零二一年：10,195,000港元)，其虧損主要來自物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加乃由於聯營公司的收入受到COVID-19疫情持續及中國若干地區實施不同程度的人流管制導致運輸成本不斷增加等不利影響所致。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審核本集團於聯營公司之權益於二零二二年三月三十一日的可收回金額。截至二零二二年三月三十一日止年度，就本集團於聯營公司之權益作出的減值虧損撥備為約29,395,000港元(二零二一年：零)。

## 泉水開採

本集團持有滙聯(其擁有一間位於湖南的全資附屬公司)之67%股本權益，其持有採水證可用作於湖南開採礦泉水。由於COVID-19疫情自二零二零年初起爆發，故工廠的建造工程遭到停工及延誤。建造工程已於二零二一年上半年恢復。然而，由於COVID-19病毒的變異株Omicron自二零二二年初於中國爆發，故建造工程遭到進一步延誤。建造工廠預期將於二零二二年第三季度竣工，而生產則預期將於二零二二年底或二零二三年初開始。

於二零一七年五月二十三日，本集團與林鎮豪先生訂立買賣協議，據此林鎮豪先生同意出售及本集團同意購買滙聯67%股權。緊隨本集團收購後，滙聯由本集團及林鎮豪先生分別擁有67%及33%的股權。林鎮豪先生按買賣協議給予若干產量保證，包括泉水產量於二零一九年應不少於50,000立方米及自二零二零年至二零二八年各曆年不少於100,000立方米。倘滙聯未能符合產量保證，林鎮豪先生須向本集團支付賠償金。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日的公告。

於二零二一年八月二十七日，林鎮豪先生向一名獨立第三方出售其於滙聯的33%股權。本公司繼續持有滙聯67%股權。滙聯的新少數股東已同意為林鎮豪先生的所有負債及承擔負上責任。滙聯的新少數股東亦已同意並承擔林鎮豪先生的若干賠償責任。有關湖南的泉水開採業務於二零一九年至二零二零年因未能達到產量保證的賠償約為26,338,000港元，乃經新少數股東及本集團雙方協定，並確認為本年度其他收益。截至最後可行日期，新少數股東已於二零二一年九月三日支付3,000,000港元且同意到二零二二年十月底進一步支付10,000,000港元，以及預計到今年底前支付餘下賠償金額。本集團正與新的少數股東繼續磋商，該股東回應稱其在中國的業務受到政府有關疫情控制措施的政策和限制，導致延遲支付全部賠償金額。

二零二一年的產量保證因就COVID-19疫情實施的嚴格預防措施及建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年的賠償與新少數股東進行磋商。

採水證於二零二二年五月三日期到，而本集團已於二零二二年四月提交續期申請。受COVID-19疫情影響，政府機關的續期程序受到延誤。截至本報告日期，新田縣自然資源局、新田縣人民政府及永州市自然資源和規劃局已發出函件同意續簽採水證。預計續期程序將於二零二二年第三季度完成，採水證續期之延誤並不會影響湖南工廠的建設和生產計劃。

本集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審核該採水證於二零二二年三月三十一日的可收回金額。於本年度，就該採水證作出的減值虧損撥備為約40,504,000港元(二零二一年：零)。有關估值方法及主要假設及減值評估的詳情載於綜合財務報表附註3及19。



## 物業發展及物業投資業務

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得自物業發展及投資分類約317,435,000港元的虧損(二零二一年：溢利約124,476,000港元)。轉盈為虧乃由於：

- (i) 發展中物業之減值虧損撥備；
- (ii) 持作出售之已落成物業之減值虧損撥備；
- (iii) 因中國物業相關物業投資公平值下降而導致已付按金之減值虧損撥備；  
及
- (iv) 投資物業公平值變動之虧損。

## 物業發展

### 大連物業

大連創和於大連從事開發城市用地作住宅用途，並計劃於中國大連金州新區金石灘北部區開發55幢樓宇，其中一期為21幢樓宇，二期為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為本集團持作出售之已落成物業。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買家交付物業。於本年度，約548平方米的物業已完成交付並錄得約4,709,000港元(二零二一年：19,399,000港元)的收入。直至二零二二年三月三十一日，一期的總可售面積合共約79%已交付給買家。於二零二二年三月三十一日，大連創和有合約金額約人民幣36,979,000元的銷售合約，總可售面積約5,000平方米，其將於不久將來交付予買家。

本集團參照獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了持作出售之已落成物業於二零二二年三月三十一日的市場價值。截至二零二二年三月三十一日止年度，就持作出售之已落成物業計提減值虧損撥備約10,604,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約856,000港元)。



二期獲確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)中國經濟增長放緩；及(iii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機，故二期的開發已延期進行，並重新訂於二零二二年底或二零二三年初進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。在現階段，中國政府機關並無採取進一步行動。

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商的債務危機及COVID-19疫情爆發，故大連物業的售價有所下跌。因此，開發二期的預期利潤率大幅下降。由於上述因素，故董事會認為對發展中物業進行全額減值約242,539,000港元(二零二一年：無)是適當及合理的。儘管如此，管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。如有進一步的更新，本公司將就此事項適時另行公告。

## 物業投資

### 鹽田物業

(A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)購買物業。

該物業包括位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二二年三月三十一日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向金馬產業園之買方發出有關房產證日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)再購額外物業。該物業包括金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二一年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)再購額外物業。該收購物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二二年三月三十一日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於二零二二年七月二十八日(即截至二零二二年三月三十一日止年度之年報日期)，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出該房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。然而，由於COVID-19疫情持續，故房產證於經延長的最後限期前尚未完成登記。本公司已委聘一家中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。管理層將繼續跟進並採取適當行動。截至最後可行日期，本集團亦正考慮及評估各類可能方式，以更具成本效益及時間效益的方式解決該事宜，包括但不限於尋求潛在買方出售物業權益。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了鹽田物業(A)、(B)及(C)於二零二二年三月三十一日之市場價值。截至二零二二年三月三十一日止年度，就鹽田物業所支付的按金計提減值虧損撥備約84,621,000港元(二零二一年：回撥減值虧損約5,454,000港元)。

#### 北京物業

於二零一七年二月二十八日，本集團訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元(可予調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期之(a)總建築面積為8,335平方米之辦公室物業及(b)總建築面積為3,100平方米之地下停車場。

於二零二二年三月三十一日，本集團按照買賣協議所述付款條款支付代價人民幣200,000,000元。代價餘額約人民幣20,000,000元應於賣方與買方(本公司一家間接全資附屬公司)簽訂預售協議及買方已取得房產證後支付。由於COVID-19疫情爆發，故建造工程曾數度暫時停工，且進度受到嚴重影響並有所延誤。於二零二二年第二季度，COVID-19疫情再次於北京爆發，並進一步影響建造工程進度。於二零二二年六月，本公司接獲賣方的一份信函，解釋建造工程延誤之原因及要求進一步延期交付物業。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期於二零二二年十二月三十一日或之前竣工。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了北京物業於二零二二年三月三十一日之市場價值。於本年度，就北京物業所支付的按金計提減值虧損撥備約61,847,000港元(二零二一年：1,141,000港元)。

#### 浙江物業

於二零二零年，本集團收購了熾盛貿易有限公司(其於中國浙江擁有一間全資附屬公司)的100%股權。該附屬公司持有位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。

工業用地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。本集團於本年度錄得租金收入約16,491,000港元(二零二一年：13,520,000港元)。然而，據本集團所了解，截至二零二二年三月三十一日止年度，若干租戶並未重續租賃協議，原因為其業務因COVID-19疫情持續而受到影響。浙江附屬公司的管理層正積極招攬新租戶，以維持高出租率。

本集團參考獨立合資格估值師以市場法評估估值所出具的估值報告，評核了浙江物業於二零二二年三月三十一日之市場價值。截至二零二二年三月三十一日止年度，確認來自浙江物業的公平值變動的虧損約37,074,000港元(二零二一年：公平值增加約2,282,000港元)。

### 應對COVID-19疫情爆發

自二零二零年初起，COVID-19疫情於中國及世界各地廣泛蔓延。面對COVID-19疫情爆發的持續情況，本集團已及時採取多項預防措施及採購必要的防護物資，以確保其位於不同地區的所有僱員健康及安全。同時，於此關鍵時期，本集團已積極採取確保營運穩定的行動。

本集團不時與不同人士協調並迅速採取相應行動。本集團積極與賣方及客戶就由於中國政府機關施加旅遊限制及人流管制而導致交付延誤的影響進行磋商。本集團亦為其員工實行各種彈性工作安排。本集團亦已盡最大努力，且將繼續盡最大努力，減輕COVID-19疫情對本集團造成的不利影響。

本集團將密切監察COVID-19疫情的事態發展，並確保僱員安全及營運穩定。於適當情況下，本集團將相應地調整其就防止疫情、營運及業務發展的措施及計劃。本集團將就未來可能發生的任何重大事宜及時作出披露。

### 環境政策及表現

本集團致力促進經營所在地區之環境及社區之長期可持續發展。作為負責任之企業，本集團在所有重大方面遵守有關環保、健康及安全、工地狀況及僱傭之一切相關法律及法規。本集團亦已採納有效措施達致資源有效利用、節約能源及減少廢物。

### 遵守法律及法規

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團概無任何嚴重違反任何相關法律及法規之事件。

### 與供應商、客戶及其他持份者之關係

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團與其主要持份者(包括僱員、客戶、供應商、銀行、監管機構及股東)之間概無發生任何重大糾紛。本集團將繼續確保與各主要持份者進行有效溝通及保持良好關係。

### 展望

儘管本集團於截至二零二二年三月三十一日止年度面臨COVID-19疫情及若干中國物業發展商遇上債務危機帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團亦致力進行若干能源及天然資源相關的項目研究，以為本集團的業務探索更多元化的可能性。

管理層對隨時出現的其他商機一直保持開放態度。

### 本集團之集資活動

#### 於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據個別授權配售股份之所得款項淨額(扣除所有相關成本及開支)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。

截至二零二二年三月三十一日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途		於 截至二零二二年 三月三十一日 所得款項淨額		
	所得款項		所得款項		已使用	之餘額	
	百萬港元	淨額%	百萬港元	淨額%	百萬港元	百萬港元	
湖南新田生產設 施之資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設 施之資本開支	56.0	17.7%	7.7	48.3
潛在業務或公司 收購	213.0	67.3%	收購該等物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運 資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>268.2</u>	<u>48.3</u>

為更善用本公司資源，董事會因此於先前年度暫時重新分配上述未使用所得款項淨額用作收購該等物業。茲提述日期分別為二零一九年四月二十四日、二零一九年十一月一日、二零二零年七月七日及二零二一年九月一日之公告以及日期分別為二零二零年二月六日、二零二零年八月二十四日及二零二一年十一月一日之通函，該等物業之收購已經終止，而本集團與本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生訂立補充協議，以於二零二二年七月二日或之前收回有關終止收購該等物業的未償還款項。

預期將於二零二二年四月至二零二二年底動用未動用所得款項淨額，作為湖南新田生產設施之資本開支。董事會將把未動用所得款項淨額約48,300,000港元調回作湖南新田生產設施之資本開支。



## 資本架構

於二零二二年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為1,645,363,000港元(二零二一年：1,974,578,000港元)。該減少乃由於本公司擁有人應佔虧損。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團資本架構概無其他重大變動。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產總值約為1,911,672,000港元(二零二一年：2,275,578,000港元)，乃透過流動負債約163,001,000港元(二零二一年：165,214,000港元)、非控股權益約87,810,000港元(二零二一年：102,066,000港元)及股東權益約1,645,363,000港元(二零二一年：1,974,578,000港元)提供資金。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率約為5.63(二零二一年：6.34)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產負債比率約為0.006(二零二一年：0.005)。資產負債比率乃按借款總額除以總權益計算。

## 重大收購或出售

除「截至二零二二年三月三十一日止年度後的結算日後事項」一段中所披露者外，於截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團概無其他重大收購或出售。

## 截至二零二二年三月三十一日止年度後的結算日後事項

### 收購舜捷國際控股有限公司

於二零二二年一月三十一日，本集團訂立買賣協議收購舜捷國際控股有限公司之100%已發行股本及向其墊付的股東貸款，代價為人民幣376,000,000元。其間接全資附屬公司蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司持有(其中包括)位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號的多幢建築物，該等建築物目前出租予租戶以收取租金收入。收購已於二零二二年五月二十七日完成。收購根據上市規則構成一項主要交易。收購詳情載列於本公司日期為二零二二年一月三十一日及二零二二年五月二十七日之公告及本公司日期為二零二二年三月二十八日之通函。



### 於二零二二年七月二十九日配售股份

於二零二二年七月五日(交易時段後)，本公司與元庫證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司委任配售代理按盡最大努力原則，並在達成配售事項的先決條件下，按每股配售股份0.03港元的價格向不少於六名獨立承配人配售最多1,000,000,000股配售股份。1,000,000,000股配售股份佔本公司於配售協議日期已發行股本7,611,690,000股的13.14%，以及佔本公司經發行最高數目的配售股份擴大後已發行股本約11.61%。

配售1,000,000,000股股份已於二零二二年七月二十九日完成。

配售事項的所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關費用後)為約29,510,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於補充本集團的營運資金及進行潛在投資。於最後可行日期，配售事項所得款項淨額的46.59%已用於一般運營資金。

有關配售事項的詳情載於本公司分別於二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日的公告。

### 股份合併

於二零二二年九月一日，董事會決議，建議將本公司已發行及未發行股本中每十(10)股現有股份合併為一(1)股合併股份(「股份合併」)。股份合併仍須待(其中包括)股東通過批准股份合併之普通決議案及聯交所批准合併股份上市及買賣後，方可作實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月一日之公告及本公司日期為二零二二年九月十九日之通函。

## 匯率波動風險

相關集團實體就本集團經營活動所用以外幣計值的貨幣資產及負債令本集團主要面臨人民幣匯率波動帶來之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團在香港及中國共聘用37名(二零二一年：25名)僱員。截至二零二二年三月三十一日止年度的總員工成本(員工薪金、董事酬金及其他員工成本)為約7,666,000港元(二零二一年：9,482,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及津貼僱員參加各種培訓及持續教育計劃。

## 購股權計劃

截至二零二二年三月三十一日止年度，概無二零一一年購股權計劃項下的購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零二二年三月三十一日，二零一一年購股權計劃項下並沒有任何尚未行使之購股權。

## 資本承擔及或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團有約176,186,000港元的資本承擔(二零二一年：154,572,000港元)以用於收購投資物業、物業發展開支以及湖南水開採活動之在建工程。

## 財務擔保合約

於二零二二年三月三十一日，大連創和向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元(二零二一年：人民幣100,000,000元)，其詳情載列於本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報內之綜合財務報表附註36。

## 本集團資產抵押

於二零二二年三月三十一日，本集團並無抵押任何本集團資產。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事於股權或債務證券之權益披露

於最後可行日期，本公司董事、主要行政人員及彼等各自聯繫人各自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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於最後可行日期，於股份的好倉：

主要行政人員／ 董事姓名	所持股份數目 (附註1)			佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註2)
	個人權益	公司權益	總計	
李玉國	2,268,000,000	-	2,268,000,000	26.34%
劉恩賜	104,800,000	-	104,800,000	1.22%
楊小強	354,820,000	-	354,820,000	4.12%
黃逸林	70,000	-	70,000	0.00%

附註：

- 上述所有權益均為好倉。
- 百分比數字乃根據於最後可行日期的已發行股份數目(即8,611,690,000股股份)計算。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事、主要行政人員及彼等各自聯繫人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)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，就本公司董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於最後可行日期，於股份及本公司股本衍生工具的相關股份的好倉：

主要股東姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司已發行股本 之概約百分比 (附註2)
李玉國	實益擁有人	2,268,000,000	26.34%

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 百分比數字乃根據於最後可行日期的已發行股份數目(即8,611,690,000股股份)計算。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事所知，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何於一年內不會到期或可予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之現有或擬訂立之服務合約。

#### 5. 董事之其他權益

於最後可行日期，除本通函所披露者外：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購買、出售或向其租賃或擬購買、出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函日期仍然有效且與本集團整體業務有重大關係。

#### 6. 專家同意書及資格

以下為提供載於本通函的意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

百利勤金融有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件以及提述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後可行日期，百利勤金融有限公司概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行），或於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期以來所購買、出售或向其租賃或擬購買、出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人從事與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

## 8. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 9. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或威脅提出或面臨之重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

本公司或本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

(a) 第二份進一步補充協議；

(b) 第三份進一步補充協議；

- (c) 本公司附屬公司國京環球有限公司、鄺泳而女士及舜捷國際控股有限公司就以代價人民幣376,000,000元收購舜捷國際控股有限公司全部股本訂立之日期為二零二二年一月三十一日之收購協議。詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月三十一日之公告及日期為二零二二年三月二十八日之通函；及
- (d) 第四份進一步補充協議。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為胡可為先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會的會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司。
- (c) 就詮釋而言，本通函之中英文版本當中，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至本通函日期起計14日(包括該日)止之一般營業時間內(星期六及公眾假期除外)，於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座26樓2601室可供查閱，並於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiaresources899.com.hk>)可供閱覽：

- (a) 第四份進一步補充協議；
- (b) 有關買方與李玉國先生於二零二一年十月二十八日所簽訂的延長最後截止日期至二零二一年十一月三十日的協議；
- (c) 第三份進一步補充協議；
- (d) 第二份進一步補充協議；
- (e) 進一步補充協議；
- (f) 補充協議；

- (g) 終止協議；
- (h) 本附錄「10.重大合約」一段所述的重大合約；
- (i) 公司細則；
- (j) 本集團截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度的經審核綜合賬目；
- (k) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第25至26頁；
- (l) 百利勤金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第27至61頁；
- (m) 本附錄「專家同意書及資格」一節所述百利勤金融有限公司的書面同意書；
- (n) 本通函。



# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

### 股東特別大會通告

茲通告亞洲資源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十月二十日(星期四)上午十一時正假座香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈13樓1302-03室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司的普通決議案：

#### 普通決議案

#### 「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准國成投資有限公司與李玉國先生訂立日期為二零二二年八月十九日之第四份進一步補充協議(有關詳情於本公司日期為二零二二年九月三十日的通函披露)(註有「A」字樣的第四份進一步補充協議副本已送呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易以及其執行；及
- (b) 謹此授權各董事作出彼可能酌情認為就實行、使之生效或就第四份進一步補充協議及其項下擬進行之任何交易而言屬必要、適當、適宜及權宜的一切行動及事宜，及簽署、追認及簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟，並同意作出彼認為符合本公司及其股東利益之有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命  
亞洲資源控股有限公司  
執行董事  
劉恩賜

香港，二零二二年九月三十日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會及於會上投票之股東均有權委派一名或以上之代表出席，並在本公司之公司細則條文之規限下代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名受委代表，則委任文件必須列明所委任之各名受委代表所涉之股份數目及類別。
2. 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之有關授權書或授權文件副本須於二零二二年十月十八日(星期二)上午十一時正(香港時間)或上述大會(或其任何續會)舉行時間48小時前送交本公司之香港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，方為有效。
3. 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十月十七日(星期一)至二零二二年十月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理本公司任何股份轉讓登記手續。為符合資格出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，本公司所有股份轉讓文件連同有關股票及適用轉讓表格須於二零二二年十月十四日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司之香港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，以辦理登記手續。
4. 填妥及交回委任代表表格後，本公司股東仍可依願親身出席所召開大會或其任何續會及於會上投票。在此情況下，委任代表授權將被視為已撤銷論。
5. 倘為股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者。惟倘多於一位聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則僅接納就有關股份名列本公司股東名冊首位之人士親身或委派代表的投票。
6. 為將感染2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情的風險降至最低，本公司將在股東特別大會上採取預防措施，包括：
  - 所有出席者於會場入口處必須強制檢測體溫；
  - 倘出席者發燒，則禁止出席股東特別大會。有流感症狀人士亦可能不獲批准進入股東特別大會會場；
  - 查詢每名出席者是否(a)於緊接股東特別大會前14天內曾到訪香港以外地區；及(b)為香港政府規定須接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場；
  - 於股東特別大會期間強制佩戴外科口罩；
  - 保持座位間的適當距離；及
  - 股東特別大會上將不會提供茶點。

## 股東特別大會通告

7. 鑒於COVID-19所帶來的持續風險，本公司強烈建議股東根據彼等投票指示委任股東特別大會主席行使表決權，以代替親身出席股東特別大會。
8. 根據COVID-19的發展，本公司可對股東特別大會的安排及預防措施作出進一步變動，並可酌情就該等措施刊發進一步公告。
9. 倘8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號於大會舉行時間生效，除非本公司及聯交所分別於網站<http://www.asiaresources899.com.hk>及<http://www.hkexnews.hk>另行刊發通告，以通知股東重新安排大會的舉行日期、時間及地點，否則大會將會如期舉行。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席大會，如選擇出席，務請小心注意安全。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事李玉國先生及劉恩賜先生；兩名非執行董事楊小強先生及黃逸林先生；及三名獨立非執行董事巴俊宇先生、朱學義先生及黃仲文先生。