

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。

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)

(1) 有關出售目標公司100%股權之 非常重大出售事項 及 (2) 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第6至17頁。

本公司謹訂於二零二三年七月十二日(星期三)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1302-3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SGM-1至SGM-2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(即不遲於二零二三年七月十日(星期一)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。

* 僅供識別

二零二三年六月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 目標集團之估值報告	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 就計算與目標集團業務估值有關的 貼現未來估計現金流量而發出的報告	VII-1
附錄八 — 建泉融資有限公司有關盈利預測之函件	VIII-1
附錄九 — 一般資料	IX-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述於本通函使用時具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司、買方及目標公司就出售事項訂立的日期為二零二三年四月二十七日的買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年五月二日內容有關出售事項之公告
「亞洲企業」	指	亞洲企業管理(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司並為僑輝之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行開門經營一般業務之日，不包括星期六、星期日或香港公眾假期
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：899)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項，應在先決條件獲達成當日起計18個月內(或本公司與買方可能協定之其他日期)落實

釋 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
「出售事項」	指	本公司根據該協議的條款及條件向買方出售目標公司的銷售股份及其獲墊付的股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零二三年六月十九日，即本通函付印前為確定本通函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
「一期」	指	大連創和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

釋 義

「二期」	指	大連創和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、澳門及台灣
「買方」	指	毛玉珍，為一名商人
「退款金額」	指	國成投資有限公司根據日期為二零一七年十月十二日的買賣協議支付予遼寧京豐置業有限公司的總金額人民幣562,500,000元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司股本中之1股股份，即目標公司於最後可行日期之全部已發行股本
「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	本公司將於二零二三年七月十二日(星期三)舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	本公司向目標集團墊付的全部股東貸款金額(如有)，於二零二二年九月三十日的金額為331,532,000港元及於最後可行日期的金額為331,533,527.58港元

釋 義

「晟奕信息」	指	晟奕信息諮詢(深圳)有限公司，一間於中國成立之公司並為僑輝之全資附屬公司
「瀋陽物業」	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
「深圳鼎晟冠」	指	深圳市鼎晟冠實業發展有限公司，一間於中國成立之公司並為晟奕信息之全資附屬公司
「僑輝」	指	僑輝投資有限公司，一間於香港成立之外商獨資企業並為目標公司之全資附屬公司
「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
「目標公司」	指	Century Strong Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，於本通函日期由本公司全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、僑輝、亞洲企業、晟奕信息及深圳鼎晟冠
「終止協議」	指	遼寧京豐置業有限公司(作為賣方)、國成投資有限公司(作為買方)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，其詳情載於本公司日期為二零二零年二月六日之通函

釋 義

「總代價」 指 人民幣150,000,000元(相當於約170,100,000港元)，
乃買方根據該協議應付本公司之代價

「%」 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

于江先生

李曉明先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

楊小強先生

黃逸林先生

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

獨立非執行董事：

巴俊宇先生

朱學義先生

黃仲文先生

26樓2601室

敬啟者：

**(1) 有關出售目標公司100%股權之
非常重大出售事項
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)召開股東特別大會之通告；及(iii)上市規則所規定之其他資料。

該協議

於二零二三年四月二十七日，本公司、買方及目標公司訂立該協議，據此，根據該協議的條款及條件，本公司同意出售，而買方同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款。於完成後，目標公司將不再為本公司全資附屬公司及目標公司的財務業績將不會合併至本集團的財務報表。

該協議的詳情載列如下：

日期

二零二三年四月二十七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)；
- (2) 毛玉珍(作為買方)；及
- (3) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一名獨立第三方。

主要事項

根據該協議的條款及條件，本公司同意出售，而買方同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款。

於完成後，目標公司將不再為本公司全資附屬公司及目標公司的財務業績將不會合併至本集團的財務報表。

董事會函件

代價

出售事項之總代價為人民幣150,000,000元(相當於約170,100,000港元)，買方須按下列方式支付：

- (a) 人民幣1,500,000元(相當於約1,701,000港元)須於該協議日期後14日內支付予本公司作為按金(「按金」)；
- (b) 人民幣148,500,000元(相當於約168,399,000港元)(即總代價之餘下結餘)須於完成時支付予本公司。

代價之基準

總代價乃由本公司與買方經參考(其中包括)(i)目標公司於二零二三年二月二十八日的未經審核綜合負債淨額(包括股東貸款)約100,242,000港元，及目標公司於二零二三年二月二十八日的未經審核綜合資產淨值(不包括股東貸款)約231,290,000港元；(ii)根據獨立專業估值，目標公司於二零二三年二月二十八日的經評估市值總額為人民幣158,000,000元(相當於約179,172,000港元)；(iii)目標公司持有的物業的收購成本；(iv)當前不利市況及物業市場氣氛(包括但不限於中國失業率高企及通貨緊縮以及本集團要約出售目標公司或其相關資產超過一年且買方為唯一意向買方)；及(v)下文「出售事項之理由及裨益」一段所載因素後公平磋商釐定。

考慮到(i)本集團長期尋找目標集團及其相關資產的潛在買方，且迄今為止該等資產並無為本集團產生任何收入；(ii)買方為唯一表示有意向收購目標集團的人士及(iii)短期內中國的經濟狀況及物業市場尚不明朗，本公司同意總代價，即使其遠低於目標公司所持物業的收購成本。

董事會函件

董事會認為，獨立合資格估值師於附錄五及附錄六的估值報告中採納的方法及假設屬公平合理。董事會已審閱估值師就不同類型資產應用的不同估值方法及方式，且鑒於各項特定資產及其收入來源的不同性質，董事會認為該等方法及方式合適。董事會亦已審閱及討論估值師採納的估值假設，並認為相關假設屬適當。儘管目標公司所持物業的房產證尚未簽發，惟董事會認為，估值報告中有關獲得相關證書及批文的假設屬適當，原因為本集團已取得物業的實際擁有權。

就目標公司的估值而言，董事會自獨立合資格估值師了解到，(i)收益法並非對目標公司進行估值的充足方法，原因為其涉及大量假設及估計，而並非所有假設及估計均可輕易量化或可靠計量，且並無足夠的資料，以便為可靠的正面溢利或現金流量預測進行詳細規劃；(ii)市場法不適用於目標公司的估值，原因為並無足夠的可資比較市場交易可供得出目標公司的公平值；及因此(iii)資產法為對目標公司100%股權進行估值的最恰當的估值方法，以及估值中已應用資產法項下的經調整資產淨值法。董事會亦認為獨立合資格估值師有關自董事會及其他人士取得的財務資料屬準確及完整的假設屬合理。

董事會已審閱附錄五所載目標公司的不同類型資產及負債估值中市場可資比較對象所用的各項假設及挑選標準並認為該等假設及標準屬公平合理。董事會了解到，據估值師盡悉，獨立合資格估值師所用的市場可資比較對象屬詳盡列表。市場可資比較對象列表及就物業估值得出的採納利率於附錄六中列示及董事會的評估討論如下。董事會認為(i)用於物業命名權的市場可資比較對象的挑選標準屬公平合理，原因為物業的地點、用途及面積與有關物業的地點、用途及面積接近或相若；(ii)用於物業廣告權估值的假設與目標公司的業務計劃及本集團的經驗相符及考慮到同行公司的位置、廣告業務及規模，同行公司於釐定預測現金流量的適當貼現率時的挑選標準屬適當。此外，就物業的廣告權而言，董事會亦已考慮估值師提供的市場資料及通過本公司管理層研究獲得的市場資料，並認為計算方式及預測屬合理。

董事會函件

就該物業(定義見附錄六)的估值而言，董事會了解到(i)當有市場可比較對象時，採用市場法下的直接比較法被視為最可取和普遍接受的方法；(ii)估值師已分析該物業臨近地區內物業及與該物業具有相若特徵的類似發展項目(「可資比較物業」)的近期市場交易證據；(iii)據估值師盡悉，可資比較物業屬詳盡的清單；及(iv)估值師已作出有關調整以反映可資比較物業與該物業在屬性(包括但不限於時間、地點、大小、可達性、樓宇管理、樓齡和樓宇質素)方面之差異。因此，董事會與估值師一致同意挑選用於該物業估值的可資比較物業及作出調整之基準屬公平合理。

於審閱及討論上述因素及估值日期為二零二三年二月二十八日的估值報告後，考慮到目標公司的估值可能因不利市況及物業市場氣氛不佳而進一步下跌，董事會決定對目標公司之投資止損及接受買方提供之總代價，及倘拒絕買方之要約，本集團將再次收到另一相若要約的時間亦不明確。

本公司同意於18個月內支付總代價的餘下結餘，原因為(i)本集團長期尋找目標集團及其相關資產的潛在買方，且迄今為止該等資產並無為本集團產生任何收入；(ii)買方為唯一表示有意向收購目標集團的人士；及(iii)短期內中國的經濟狀況及物業市場尚不明朗。中國國家統計局發佈的相關數據顯示，自二零二二年初至二零二三年四月，全國房地產開發和企業業務單位投資呈下降趨勢。本集團現時對中國房地產市場的前景保持審慎看法。考慮到上文所述，倘本集團拒絕買方就總代價提出的要約，本集團是否將能於未來18個月內尋找到另一名提出相同或更佳要約的意向買方存在高度不確定性，因此，確定出售事項及鎖定目標集團的售價符合本公司及其股東的利益。

董事會函件

本集團亦與買方討論並了解到鑒於總代價的金額巨大及於過去數年爆發COVID-19，彼將需要時間安排及收取所需現金以完成交易。本集團已獲得買方的資產證明，例如(i)以買方名義登記的日期為二零一八年七月十日的房地產所有權證書，其中位於江蘇省鹽城市的地盤面積約8,175平方米及物業面積約28,000平方米的開發項目的土地使用權已授予買方，為期40年，於二零四五年四月十日屆滿，作商業用途，(ii)其貿易公司截至二零二三年三月三十一日的管理賬目及(iii)買方於二零二一年十一月十六日訂立的池塘承包協議，內容有關買方租賃中國江蘇省射陽縣旺陽管理區的兩個池塘，為期兩年，於二零二三年十二月三十一日屆滿，作為其淡水養殖基地的業務證明。董事已與買方討論，亦已於網頁進行市場調研，並注意到，經參考具有類似性質及地點的相若物業的近期交易，有關上述房地產所有權證書所代表的物業的資產價值估計不少於人民幣160,000,000元。此外，買方已向董事提供其貿易公司於二零二三年第一季度的管理賬目並知悉其處於盈利狀況。鑒於買方擁有的資產、其業務的規模及多元化及經董事會就上述房地產所有權證書所代表的物業以及相若物業變現的價格作出評估後，董事會與買方一致認為買方提供的資產證明的總價值估計不低於總代價並認為買方有能力履行其於該協議項下的付款義務。

鑒於上文所述，並考慮到買方亦將向本公司支付按金，且倘買方未能如上文「代價」一段所載支付總代價之餘下結餘，以於本公司達成下文「先決條件」一段所載之先決條件後完成交易，則本公司將有權沒收按金，董事會認為結算安排符合本公司及其股東的整體利益。

董事會函件

先決條件

完成該協議須待本公司就該協議擬進行的交易遵守上市規則項下的所有規定後方可作實，包括刊發該公告及本通函，以及根據上市規則於本公司股東特別大會上以普通決議案獲股東批准。

直至本通函日期，該公告及本通函已刊發。股東特別大會將於二零二三年七月十二日舉行。

概無先決條件可獲豁免。

倘條件於該協議日期起計六個月內尚未達成，本公司或買方均可終止該協議，任何一方均不得對另一方提出任何索償，惟就任何先前違約行為作出之索償除外。

完成

在先決條件獲達成之前提下，完成應在先決條件獲達成當日起計18個月內(或本公司與買方可能協定之其他日期)落實。本集團目前並無計劃延長完成，完成僅可於訂約雙方共同同意後方可落實。

目標公司之所有權將僅於買方支付總代價之餘下結餘及訂約方根據該協議交換必要完成交付物後方可於完成後轉讓予買方。倘買方未能根據該協議於完成時支付總代價餘下結餘或履行其責任，本公司有權沒收按金、終止該協議及／或根據該協議尋求其他損害賠償及補救措施。

於完成後，(i)目標公司將不再為本公司之全資附屬公司及目標公司的財務業績將不會合併至本集團的財務報表；及(ii)股東貸款將轉讓予買方，而目標公司將向買方而非本集團結欠股東貸款。於完成後，本集團將不再有權收取股東貸款之還款。買方將自行與目標公司處理與股東貸款有關的事項。

出售事項之理由及裨益

本集團持續致力於加強其資產組合，以為本公司及其股東創造長期價值。目標集團當前持有的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之命名權、廣告權、位於2座的一幢單層大樓及76個位於1座的單位。為購買物業，本集團已於二零一四年至二零一七年訂立多份收購協議及補充協議，總代價約人民幣266,700,000元。總額約人民幣250,000,000元已由本集團根據相關協議的條款支付及餘下結餘總額約人民幣16,700,000元將由目標公司根據相關協議的條款於向目標公司出具相關房產證當日起計30日內支付。鑒於物業先前由目標公司作為買方進行收購，目標公司作為合約方仍將有責任履行與賣方訂立的收購協議及補充協議，包括根據前述協議的條款支付購買價結餘的義務。於最後可行日期，本集團已獲得物業的實際擁有權，但仍未收到房產證。本公司已委聘一間中國律師事務所與物業賣方磋商解決事宜。然而，賣方並無就無法獲得證書的原因提供確切理由及獲得該等證書的時間表。儘管本集團再三努力，惟董事認為尚無可取得該等證書的特定時間表。倘並無房產證，本集團不得將該物業出租予潛在租戶，繼而對本集團的投資回報造成嚴重影響。

於過去數年，中國房地產市場一直停滯不前。本集團一直盡力尋找潛在買方，以收購目標公司的相關閒置資產。於該公告日期及最後可行日期，僅買方表示有興趣收購相關資產及董事認為，這將構成本集團變現投資的良機。買方已於該協議中承認及確認，彼知悉目標公司所持物業的房產證並未發出且不確定何時可取得房產證。提供相關房產證並非完成及支付總代價的餘下結餘的先決條件。因此，缺少相關房產證不會影響完成。董事認為，鑒於出現意向買方，出售目標公司符合本公司的利益及出售事項為本公司以合適價格變現目標公司價值的良機。將自出售事項收取的所得款項將令本集團做好充分準備以識別及把握其他投資機會，可能包括礦產、房地產及與本集團主要業務有關的項目的其他商業發展，以及餘下所得款項將用作本集團營運資金。本公司擬將總代價的10%分配作本集團

董事會函件

的營運資金，而總代價的90%分配用於其他潛在投資機會。於最後可行日期，由於本集團仍處於對任何相關新商機進行前期可行性的研究階段，故概無任何新投資機會、特定收購目標或業務擴充的詳細計劃。

本集團預期將錄得出售事項未經審核虧損約61,190,000港元，乃根據本集團就出售事項收取的代價(即人民幣150,000,000元(相當於約170,100,000港元))減目標公司於二零二三年二月二十八日的資產淨值(不包括股東貸款)(並未扣除截至二零二三年三月三十一日止年度作出的減值及任何相關開支)估計。目標公司於二零二三年二月二十八日的上述資產淨值已計及於截至二零二二年三月三十一日止上一財政年度作出的減值。本集團將錄得的出售事項虧損的實際金額將取決於目標公司於完成日期的賬面淨值，可能有別於上述金額且將須待本公司核數師審閱及最終審核。出售事項不會對本集團的負債造成任何影響，但如上文所討論，將使本集團的資產價值減少約61,190,000港元(即估計未經審核虧損)。

如上文所述，倘計及股東貸款，目標公司處於負債淨額狀況。倘不計及股東貸款，目標公司處於資產淨值狀況。總代價金額已計及股東貸款金額且完成後本集團將不再有權收取股東貸款還款。經考慮出售事項之理由及帶給本集團的裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，經訂約方公平磋商後達成的該協議的條款及其項下擬進行的交易(包括總代價)乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。概無任何董事於出售事項中擁有任何重大權益，亦無須就董事會的相關決議案放棄投票。

有關該協議訂約方之資料

本集團及本公司

本公司為投資控股公司。

本集團主要從事(i)水業務及(ii)物業發展及投資業務。

董事會函件

買方

買方為一名商人，現時經營多家高估值企業，包括建築及裝飾材料公司及淡水養殖基地。彼亦為中國江蘇省的一間貿易公司的董事長。

目標公司及其擁有之物業

目標公司為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資及主要資產為僑輝、亞洲企業、晟奕信息、深圳鼎晟冠的全部股權，持有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之位於2座的一幢單層大樓(總建築面積約為4,957平方米)及76個位於1座的單位(總建築面積約為14,099平方米)，連同對其持有之物業進行命名之命名權及與於同一物業上設立廣告牌有關的廣告權。目標公司未開始與其持有之物業有關的任何業務，原因為相關業權登記及業權證書仍尚待中國政府機構批准。

目標公司之財務資料

以下未經審核及經審核財務資料乃摘錄自目標公司根據香港公認會計原則編製之財務報表：

	截至		
	二零二三年		
	截至三月三十一日止年度	二月二十八日	
	二零二一年	二零二二年	止十一個月
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收入	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	4,263	(89,777)	(702)
除稅後溢利／(虧損)	4,263	(89,777)	(702)

目標公司於二零二三年二月二十八日之未經審核綜合資產淨值(不包括股東貸款)為約231,290,000港元。

上市規則涵義

由於有關出售事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的非常重大出售事項，且將須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零二三年七月十二日(星期三)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1302-3室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過有關該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SGM-1至SGM-2頁內。

據董事會所深知、盡悉及確信，截至最後可行日期，概無股東於該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。

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年七月十日(星期一)至二零二三年七月十二日(星期三)(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二零二三年七月七日(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)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

董事會函件

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。

推薦建議

經考慮上述情況及出售事項之裨益，董事認為，該協議及其項下擬進行之出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該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
主席
李玉國

二零二三年六月二十三日

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以及截至二零二二年九月三十日止六個月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以及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告，有關年度報告及中期報告可於聯交所網站(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/2020/0722/2020072200166_c.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/2021/0630/2021063002992_c.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/2022/0728/2022072800002_c.pdf

本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1215/2022121500386_c.pdf

1. 債務聲明

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前為確定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3,000,000港元及第三方未償還墊款為人民幣4,600,000元(相當於約5,200,000港元)。

於二零二三年
四月三十日
千港元

本集團	
無抵押租賃負債 ⁽¹⁾	2,982
無抵押墊款 ⁽²⁾	<u>5,215</u>
總計	<u><u>8,197</u></u>

附註：

1. 截至二零二三年四月三十日，相關結餘並無獲任何擔保保障。
2. 相關墊款為無抵押、無擔保、按年利率10%計息及須於二零二三年六月十九日償還。

除上文所披露者外，除集團間負債外，本集團於二零二三年四月三十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、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認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)以來並無任何重大不利變動。

本公司正就其截至二零二三年三月三十一日止年度之財務報表進行審核並評估其有關各項資產的價值，而於最後可行日期，相關數字尚未確定。本公司將遵照上市規則適時刊發公告(倘必要)。

3. 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及將自出售事項收到的總代價(經扣除交易成本及專業開支後)後，董事認為，於訂立該協議後，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。本公司已按上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 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。

借款

於二零二二年三月三十一日，本集團借款包括來自第三方的貸款約8,813,000港元，按10%的利率計息，須按要求償還及以人民幣計值。

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。

水業務

水生產及銷售

本集團持有泉水叮咚(其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以生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

泉水開採

就湖南的採水業務而言，建造工廠已於二零二三年第一季度完成。機器及設備的安裝目前正在進行中。生產預期將於二零二三年下半年開始。

物業發展

大連物業

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，而於二零二二年九月三十日已完成交付總可售面積合共約80%。

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並改期進行。

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。

於最後可行日期，儘管作出閒置土地認定，惟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，故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，惟管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。

物業投資

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。

於二零二二年九月三十日，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。代價餘下結餘約人民幣20,000,000元須於賣方與買方(本公司一間間接全資附屬公司)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。於二零二三年五月，本公司接獲賣方的另一份信函，要求進一步延期交付物業。現時，賣方已恢復進行建造工程，且預期於二零二三年十二月三十一日或之前竣工。本公司已委聘一名中國法律顧問，以處理此事宜。管理層將繼續跟進並採取適當行動。

浙江物業

本集團持有位於浙江的一幅工業用地(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。

蘇州物業

本集團持有位於蘇州的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的土地使用權。土地及建築目前出租予租戶以賺取租金收入。

傢俱貿易業務

於二零二二年十二月十六日，本集團與劉海君先生訂立合營協議，成立合營公司，以從事傢俱分銷業務。合營公司群匯集團有限公司已於二零二三年一月成立。合營公司正準備於不久將來開展傢俱分銷業務。

本集團亦致力促進其業務及產品組合多元化，以分散現有業務的風險。除目前的核心業務水業務、物業發展及物業投資業務外，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，但由於計劃或項目仍處於初步可行性研究階段，故尚未確定具體的計劃或項目。於最後可行日期，本公司並無任何意向或計劃，或尚未訂立任何協議、安排、承諾或談判（不論屬正式或非正式；明確或隱含）以收購新業務或出售其現有業務。

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，根據一般授權配售股份之所得款項淨額（經扣除所有相關成本及開支後）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。

直至二零二二年九月三十日，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	所得款項淨額之分配		直至 二零二二年 九月三十日 已使用	於二零二二年 九月三十日 所得款項淨額 之餘下結餘
	百萬港元	估所得款項淨額 百分比	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%	7.7	48.3
潛在業務或公司收購	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運資金	47.5	15%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>268.2</u>	<u>48.3</u>

為善用本公司資源，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瀋陽物業。茲提述本公司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、二零二一年九月一日及二零二二年八月十九日之公告以及本公司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、二零二一年十一月一日及二零二二年九月三十日之通函，瀋陽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，以於二零二三年七月二日或之前收回有關終止收購瀋陽物業的未償還款項。

用於湖南新田生產設施之資本開支之未使用所得款項淨額預期將於二零二三年中前使用。董事會將會將未使用的所得款項淨額約48,300,000港元撥回湖南新田生產設施之資本開支。

於二零二二年七月二十九日配售股份

於二零二二年七月二十九日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為29,510,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日的公告。

直至二零二二年九月三十日，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	所得款項淨額之分配		直至 二零二二年 九月三十日 已使用	於二零二二年 九月三十日 所得款項淨額 之餘下結餘
	百萬元	百分比	百萬元	百萬元
本集團之營運資金	19.51	66.1%	15.42	4.09
潛在投資	10.00	33.9%	-	10.00
	<u>29.51</u>	<u>100.0%</u>	<u>15.42</u>	<u>14.09</u>

餘下分配作營運資金用途的所得款項約4,090,000港元已於二零二三年三月三十一日前悉數使用。

用於潛在投資的所得款項淨額之餘下結餘預期將在二零二三年六月前使用。

於二零二三年三月三十一日配售股份

於二零二三年三月三十一日，根據一般授權配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為11,000,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期分別為二零二三年三月十六日及二零二三年三月三十一日的公告。

直至二零二三年三月三十一日，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	所得款項淨額之分配		直至 二零二三年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
	百萬港元	估所得 款項淨額 百分比	已使用	所得款項淨額 之餘下結餘
	百萬港元	百分比	百萬港元	百萬港元
本集團之營運資金	<u>11.0</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>11.0</u>

本集團擬於二零二四年三月三十一日前使用餘下的所得款項約11,000,000港元。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列Century Strong Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之未經審核財務資料，該財務資料包括於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二三年二月二十八日之未經審核綜合財務狀況表、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以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表，以及若干解釋附註(統稱「目標集團之未經審核財務資料」)。

目標集團之未經審核財務資料根據本通函第II-1至II-7頁之目標集團之未經審核財務資料附註2所載編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，乃由董事編製，且僅供載入就建議出售事項刊發的本通函內。

本公司核數師劉歐陽會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-1至II-7頁所載目標集團之未經審核財務資料。

審閱之範圍遠少於根據香港審計準則進行之審核，故核數師不能保證其可得悉在審核中可能被發現之一切重大事宜。因此，核數師不會發表審核意見。

按照對目標集團之未經審核財務資料的審閱，核數師並無發現任何事項令彼等相信，目標集團之未經審核財務資料在所有重大方面未有根據目標集團之未經審核財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

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以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月

	截至三月三十一日止年度			截至二月二十八日止	
				十一個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	-	-	-	-	-
其他收益	10	8	9	7	6
行政開支	(1,444)	(1,078)	(838)	(770)	(708)
已付按金之減值虧損(撥備)/回撥	(5,358)	5,454	(88,948)	-	-
撇銷應收一間同系附屬公司款項	-	(121)	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	(6,792)	4,263	(89,777)	(763)	(702)
稅項	-	-	-	-	-
年/期內(虧損)/溢利	(6,792)	4,263	(89,777)	(763)	(702)
年/期內其他全面收益，除稅後 不會重新分類至損益的項目： 換算呈列貨幣之匯兌差額	(925)	900	(912)	609	6,496
年/期內全面收益總額	<u>(7,717)</u>	<u>5,163</u>	<u>(90,689)</u>	<u>(154)</u>	<u>5,794</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日以及二零二二年及二零二三年二月二十八日

	於三月三十一日			於二月二十八日	
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,444	2,634	1,906	1,979	1,058
就物業、廠房及設備支付的按金	<u>287,313</u>	<u>317,058</u>	<u>239,977</u>	<u>331,106</u>	<u>219,656</u>
	<u>290,757</u>	<u>319,692</u>	<u>241,883</u>	<u>333,085</u>	<u>220,714</u>
流動資產					
其他應收賬款	7,669	8,313	8,664	8,681	7,929
應收同系附屬公司款項	20,770	20,648	20,648	20,648	20,649
銀行結餘及現金	<u>2,552</u>	<u>2,766</u>	<u>2,887</u>	<u>2,891</u>	<u>2,647</u>
	<u>30,991</u>	<u>31,727</u>	<u>32,199</u>	<u>32,220</u>	<u>31,225</u>
流動負債					
應付控股公司款項	78,749	81,162	82,481	82,548	79,748
應付同系附屬公司款項	<u>263,509</u>	<u>285,604</u>	<u>297,637</u>	<u>298,258</u>	<u>272,433</u>
	<u>342,258</u>	<u>366,766</u>	<u>380,118</u>	<u>380,806</u>	<u>352,181</u>
流動負債淨額	<u>(311,267)</u>	<u>(335,039)</u>	<u>(347,919)</u>	<u>(348,586)</u>	<u>(320,956)</u>
負債淨額	<u>(20,510)</u>	<u>(15,347)</u>	<u>(106,036)</u>	<u>(15,501)</u>	<u>(100,242)</u>
資本及儲備					
股本	-	-	-	-	-
儲備	<u>(20,510)</u>	<u>(15,347)</u>	<u>(106,036)</u>	<u>(15,501)</u>	<u>(100,242)</u>
權益總額	<u>(20,510)</u>	<u>(15,347)</u>	<u>(106,036)</u>	<u>(15,501)</u>	<u>(100,242)</u>

未經審核綜合權益變動表

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以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月

	股本 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零一九年四月一日	-	(2,283)	(10,510)	(12,793)
年內虧損	-	-	(6,792)	(6,792)
年內其他全面收益	-	(925)	-	(925)
年內全面收益總額	-	(925)	(6,792)	(7,717)
於二零二零年三月三十一日 及二零二零年四月一日	-	(3,208)	(17,302)	(20,510)
年內溢利	-	-	4,263	4,263
年內其他全面收益	-	900	-	900
年內全面收益總額	-	900	4,263	5,163
於二零二一年三月三十一日 及二零二一年四月一日	-	(2,308)	(13,039)	(15,347)
年內虧損	-	-	(89,777)	(89,777)
年內其他全面收益	-	(912)	-	(912)
年內全面收益總額	-	(912)	(89,777)	(90,689)
於二零二二年三月三十一日	-	(3,220)	(102,816)	(106,036)

	股本 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年四月一日	-	(3,220)	(102,816)	(106,036)
期內溢利	-	-	(702)	(702)
期內其他全面收益	-	6,496	-	6,496
期內全面收益總額	-	6,496	(702)	5,794
於二零二三年二月二十八日	-	3,276	(103,518)	(100,242)
於二零二一年四月一日	-	(2,308)	(13,039)	(15,347)
期內虧損	-	-	(763)	(763)
期內其他全面收益	-	609	-	609
期內全面收益總額	-	609	(763)	(154)
於二零二二年二月二十八日	-	(1,699)	(13,802)	(15,501)

未經審核綜合現金流量表

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以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月

	截至三月三十一日止年度			截至二月二十八日止 十一個月	
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自經營活動之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(6,792)	4,263	(89,777)	(763)	(702)
就下列各項之調整：					
銀行存款利息收入	(8)	(8)	(9)	(6)	(6)
物業、廠房及設備折舊	1,175	1,060	825	756	697
撤銷應收一間同系附屬公司款項	-	121	-	-	-
已付按金之減值虧損撥備/(回撥)	5,358	(5,454)	88,948	-	-
營運資金變動前之營運現金流量	(267)	(18)	(13)	(13)	(11)
應付控股公司款項增加	10	1	9	9	9
應付同系附屬公司款項增加	-	8	-	-	-
營運業務所用現金	(257)	(9)	(4)	(4)	(2)
投資活動					
已收利息	8	8	9	6	6
投資活動產生之現金淨額	8	8	9	6	6
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(249)	(1)	5	2	4
年/期初之現金及現金等值物	2,996	2,552	2,766	2,766	2,887
外匯匯率變動影響	(195)	215	116	123	(244)
年/期末之現金及現金等值物	<u>2,552</u>	<u>2,766</u>	<u>2,887</u>	<u>2,891</u>	<u>2,647</u>
現金及現金等值物之結餘分析					
銀行結餘及現金	<u>2,552</u>	<u>2,766</u>	<u>2,887</u>	<u>2,891</u>	<u>2,647</u>

未經審核財務資料附註

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以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月

1. 一般資料

Century Strong Limited(「目標公司」)為於二零一三年十月四日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司並由亞洲資源控股有限公司(「本公司」)全資擁有。目標公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)主要從事物業投資。

於二零二三年四月二十七日，毛玉珍女士(「買方」)、本公司與目標公司訂立買賣協議，據此，本公司將向買方出售目標公司之100%股權(「建議出售事項」)。

於建議出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司及其財務業績、資產及負債將不再合併至本集團的綜合財務報表。

2. 未經審核財務資料之編製及呈列基準

目標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年度以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月之未經審核財務資料(「目標集團之未經審核財務資料」)已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，且僅供載入將由本公司就建議出售事項刊發的本通函內。

目標集團之未經審核財務資料乃由董事根據本集團於編製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年度各年以及截至二零二二年及二零二三年二月二十八日止十一個月(「相關期間」)之綜合財務報表時所採用的相同會計政策而編製。本集團之綜合財務報表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」)而編製。

目標集團於相關期間之未經審核財務資料以港元呈列。除另有指明外，所有數值均湊整至最接近千位。

目標集團之未經審核財務資料並無載有充足資料以構成一套香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之完整簡明中期財務報告且應與本集團於相關期間刊發之相關年報及中期報告一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考財務資料

以下為亞洲資源控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於完成出售Century Strong Limited(「餘下集團」)之100%股權後之未經審核備考財務資料，該等資料包括於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段及第14.68(2)(a)(ii)段及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，僅供說明建議出售事項之影響及由於其假設性質，未必真實反映倘建議出售事項已於指定日期或任何未來日期完成，餘下集團之財務業績、現金流量及財務狀況。

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為說明餘下集團於二零二二年九月三十日之財務狀況(猶如建議出售目標集團之100%股權(「建議出售事項」)已於二零二二年九月三十日完成)而編製。未經審核備考財務資料乃根據本集團已刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報所載之本集團綜合財務報表及本集團已刊發之截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團簡明綜合財務報表並作出與建議出售事項直接有關且具有事實支持之附註所述之備考調整後而編製。

未經審核備考財務資料應連同本公司已刊發之截至二零二二年三月三十一日止年度之年報所載之本集團綜合財務報表及本公司已刊發之截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告所載之本集團簡明綜合財務報表及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

餘下集團於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		備考調整			餘下集團
	於二零二二年 九月三十日 (未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	於二零二二年 九月三十日 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2(a)	附註2(b)	附註2(c)	附註2(d)	
非流動資產						
投資物業	813,100					813,100
物業、廠房及設備	47,019	(1,058)				45,961
使用權資產	1,045					1,045
無形資產	295,932					295,932
於聯營公司之權益	140,366					140,366
已付按金	360,029	(219,656)				140,373
	<u>1,657,491</u>					<u>1,436,777</u>
流動資產						
發展中物業	-					-
持作出售之已落成物業	66,325					66,325
貿易應收賬款	18,096					18,096
預付款項、按金及其他應收賬 款	165,965	(7,929)				158,036
應收一家聯營公司之款項	741					741
應收非控股權益款項	11,598					11,598
按公平值計入損益之金融資 產	2,072					2,072
受限制銀行存款	757					757
銀行結餘及現金	42,368	(2,647)		170,100	(2,280)	207,541
應收同系附屬公司款項	-	(20,649)	20,649			-
	<u>307,922</u>					<u>465,166</u>

	本集團					餘下集團
	於二零二二年					於二零二二年
	九月三十日					九月三十日
	(未經審核)	(未經審核)	備考調整		(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註2(a)	附註2(b)	附註2(c)	附註2(d)		
流動負債						
貿易應付賬款	55,696					55,696
其他應付賬款及應計費用	58,318					58,318
合約負債	36,483					36,483
租賃負債	972					972
應付稅項	689					689
應付控股公司款項	-	(79,748)	79,748			-
應付同系附屬公司款項	-	(272,433)	272,433			-
	<u>152,158</u>					<u>152,158</u>
流動資產淨值	<u>155,764</u>					<u>313,008</u>
資產總值減流動負債	<u>1,813,255</u>					<u>1,749,785</u>
資本及儲備						
股本	86,117	-				86,117
儲備	<u>1,483,867</u>	100,242	(331,532)	170,100	(2,280)	<u>1,420,397</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,569,984					1,506,514
非控股權益	<u>86,948</u>					<u>86,948</u>
	<u>1,656,932</u>					<u>1,593,462</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	<u>156,323</u>					<u>156,323</u>
	<u>1,813,255</u>					<u>1,749,785</u>

餘下集團截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表：

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4(a)	(未經審核) 千港元 附註2(d)及4(b)	(未經審核) 千港元	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收入	21,200				21,200
銷售成本	<u>(4,136)</u>				<u>(4,136)</u>
毛利	17,064				17,064
其他收益	125,692	(9)			125,683
其他虧損	(49)			(162,979)	(163,028)
銷售及分銷開支	(3,001)				(3,001)
行政開支	(26,777)	838		(2,280)	(28,219)
分佔聯營公司業績	(14,366)				(14,366)
無形資產減值虧損撥備	(40,504)				(40,504)
已付按金之減值虧損撥備	(150,795)	88,948			(61,847)
發展中物業之減值虧損撥備	(242,539)				(242,539)
持作出售之已落成物業之 減值虧損撥備	(10,604)				(10,604)
於聯營公司之權益的減值虧損撥備	(29,395)				(29,395)
其他應收賬款之減值虧損撥備	(1,952)				(1,952)
投資物業公平值變動的虧損	(37,074)				(37,074)
土地增值稅撥備回撥	20,188				20,188
融資成本	<u>(1,052)</u>				<u>(1,052)</u>
除稅前虧損	(395,164)				(470,646)
稅項	<u>19,032</u>				<u>19,032</u>
年內虧損	<u>(376,132)</u>				<u>(451,614)</u>

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4(a)	(未經審核) 千港元 附註2(d)及4(b)	(未經審核) 千港元 附註2(d)及4(b)	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
年內其他全面收益					
分佔聯營公司其他全面收益	(65)				(65)
換算呈列貨幣之匯兌差額	32,726	912			33,638
於建議出售事項後解除匯兌儲備	-			2,308	2,308
年內其他全面收益，除稅後	<u>32,661</u>				<u>35,881</u>
年內全面收益總額	<u>(343,471)</u>				<u>(415,733)</u>

餘下集團截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表：

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4(a)	(未經審核) 千港元 附註5	(未經審核) 千港元 附註5	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
營運業務產生的現金	9,895	4			9,899
已付所得稅	(1,814)				(1,814)
租賃負債利息部分之現金付款	(185)				(185)
經營活動所得現金淨額	<u>7,896</u>				<u>7,900</u>
投資活動					
受限制銀行存款減少	2,425				2,425
已收利息	62	(9)			53
與少數股東作出產量保證 有關之已收賠償	3,000				3,000
購買物業、廠房及設備	(10,678)				(10,678)
投資物業添置成本	(2,487)				(2,487)
股息收入	27				27
建議出售事項之現金流入淨額	<u>-</u>		165,054		<u>165,054</u>
投資活動(所用)/所得之現金淨額	<u>(7,651)</u>				<u>157,394</u>

	本集團			餘下集團
	截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註3	備考調整		截至 二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註3	附註4(a)	附註5	
融資活動				
租賃付款本金部分	(1,777)			(1,777)
融資活動所用之現金淨額	(1,777)			(1,777)
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(1,532)			163,517
於年初之現金及現金等值物	19,034			19,034
外匯匯率變動影響	730	(116)		614
於年末之現金及現金等值物	18,232			183,165

附註：

- 1 金額摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零二二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- 2(a) 調整指終止確認目標集團於二零二二年九月三十日的資產及負債。目標集團的資產及負債摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二三年二月二十八日的未經審核綜合財務狀況表。
- 2(b) 調整指截至二零二二年九月三十日買方根據該協議收購的集團間結餘(淨結餘界定為「股東貸款」)。

- 2(c) 調整指建議出售事項之代價人民幣150,000,000元(相當於約170,100,000港元)。人民幣按人民幣1元兌1.134港元的匯率兌換為港元。
- 2(d) 調整指建議出售事項直接應佔的估計交易成本約2,280,000港元，例如財務顧問、法律顧問、估值師、印刷商及本公司核數師的專業費用及其他雜項成本。
- 3 金額摘錄自本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
- 4(a) 調整指假設建議出售事項已於二零二一年四月一日完成，撇除目標集團截至二零二二年三月三十一日止年度的經營業績／現金流量。目標集團的經營業績及現金流量分別摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表及未經審核綜合現金流量表。
- 4(b) 調整指(假設建議出售事項已於二零二一年四月一日完成)建議出售事項的財務影響，並計算如下：

	千港元
代價(附註2(c))	170,100
減：	
目標集團於二零二一年四月一日的	
資產淨值(不包括股東貸款)(i)	(330,771)
於二零二一年四月一日於建議出售事項後解除匯兌儲備	<u>(2,308)</u>
建議出售事項之估計虧損	<u><u>(162,979)</u></u>

- (i) 目標集團於二零二一年四月一日之資產淨值(不包括股東貸款)計算如下：

	千港元
目標集團於二零二一年四月一日之負債淨額	(15,347)
減：	
應收同系附屬公司款項	(20,648)
加：	
應付控股公司款項	81,162
應付同系附屬公司款項	<u>285,604</u>
目標集團於二零二一年四月一日的資產淨值(不包括股東貸款)	<u><u>330,771</u></u>

- 5 調整指出售目標集團的所得款項，猶如建議出售事項已於二零二一年四月一日完成：

	千港元
已收代價(附註2(c))	170,100
減：	
建議出售事項產生之估計交易成本(附註2(d))	(2,280)
減：	
目標集團於二零二一年四月一日之現金及現金等值物	<u>(2,766)</u>
建議出售事項之現金流入淨額	<u><u>165,054</u></u>

- 6 預期上述有關未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整不會對本集團產生持續影響。
- 7 上文所載建議出售事項之估計虧損、建議出售事項之現金流入淨額及代價金額可能出現變動。於完成日期，目標集團的實際賬面值、建議出售事項的虧損及建議出售事項的所得款項淨額，將可能與未經審核備考財務資料所述者不同。
- 8 概無作出調整以反映本集團於二零二二年九月三十日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致亞洲資源控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就亞洲資源控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司刊發之日期為二零二三年六月二十三日之貴公司通函（「通函」）第III-1至III-9頁所載於二零二二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準乃於通函第III-1至III-9頁載述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售Century Strong Limited 100%股權（「建議出售事項」）對貴集團於二零二二年九月三十日之財務狀況及貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二二年九月三十日及二零二一年四月一日進行。作為該過程之一部份，董事自貴集團中期報告（並無就此刊發審核或審閱報告）所載貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月之中期財務資料中摘錄有關貴集團於二零二二年九月三十日之財務狀況資料。有關貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表（已就此刊發審核報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而於過往發出的任何報告承擔任何責任，惟吾等於刊發日對該等報告收件者所承擔的責任除外。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見。吾等於是次受聘之過程中，亦未就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該等事件或交易於二零二二年九月三十日及二零二一年四月一日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料中編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

劉歐陽會計師事務所有限公司

執業會計師

歐陽天華

執業證書編號：P02343

香港，二零二三年六月二十三日

本集團之管理層討論及分析

以下討論應與本集團的財務資料及載於本通函的歷史財務資料和營運數據一併閱讀。本集團的財務報表已根據香港財務報告準則編製。

下文載列按未綜合入賬目標集團之基準編製之餘下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財政年度各年以及截至二零二二年九月三十日止六個月的業務、財務業績及狀況之管理層討論及分析，而本公司並無於目標集團擁有所有權權益。

(1) 截至二零二零年三月三十一日止年度

收入

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下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，餘下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。

銷售成本

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下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。

毛損

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下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。

其他收益

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下集團錄得其他收益約27,940,000港元。增加乃主要由於有關終止收購瀋陽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，餘下集團錄得其他虧損約60,825,000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。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33,823,000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，餘下集團已對無形資產、已付按金、持作出售之已落成物業及發展中物業分別計提減值虧損撥備約46,932,000港元、87,515,000港元、25,348,000港元及28,033,000港元。

該等減值虧損之出現主要由於中美貿易糾紛及COVID-19疫情對餘下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。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，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約331,992,000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。

業務回顧

餘下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。餘下集團的核心業務亦因該等因素而蒙受重大影響。

水業務

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下集團自水業務分類錄得約57,739,000港元之虧損。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

餘下集團持有泉水叮咚(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，餘下集團分佔聯營公司虧損約9,572,000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，餘下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，餘下集團自銷售瓶裝水產品分別錄得約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

餘下集團持有滙聯(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，工廠的建造工程停工及延誤。我們正積極與當地政府機關及承建商溝通以盡快恢復建造工程。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。

餘下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，並於截至二零二零年三月三十一日止年度計提減值撥備約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。餘下集團目前正與賣方就二零一九年的賠償進行磋商。餘下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，餘下集團自物業發展及投資分類錄得約266,075,000港元的虧損。虧損主要為(i)銷售位於大連的物業之毛損；(ii)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於二零二一年前後開始。

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，心田佳苑的售價受到不利影響。此外，物業發展延誤及週期過長導致較高的發展成本。因此，餘下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。

餘下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港元及28,033,000港元。

物業投資

北京物業

於二零一七年二月二十八日，餘下集團訂立收購協議，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，餘下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)簽立預售協議及買方已取得房產證後支付。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，故建造工程停工且尚未恢復。賣方將盡快恢復建造工程，並盡最大努力於二零二零年十二月三十一日或之前竣工。

餘下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。

瀋陽物業(已終止)

於二零一七年十月十二日，餘下集團訂立買賣協議，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層之瀋陽物業，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(即遼寧京豐置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司)與餘下集團訂立終止協議，以終止有關收購瀋陽物業的買賣協議。賣方須於二零一九年十月二十四日或之前退回餘下集團已支付的按金總額人民幣562,500,000元及補償金人民幣11,250,000元。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，餘下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向餘下集團償還退款金額以及相關賠償及利息之責任，並提供個人資產以作抵押。餘下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，本公司就有關支付退款金額及相關賠償及累計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（「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），餘下集團已取得約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，餘下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（其詳情於本公司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，餘下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。餘下集團的法律顧問已向賣方發出催款函，要求償還已付代價的餘款及相關補償。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港元之未償付可退還金額作出全額撥備。

貿易業務

餘下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。截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下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」分節所載)。

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，餘下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。

重大投資

於二零二零年三月三十一日，餘下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	於二零二零年三月三十一日		截至二零二零年三月三十一日止年度		於二零二零年三月三十一日		於二零二零年三月三十一日	
		持有之股份數目	之股權百分比	之賬面值	未變現之公平值虧損	於二零二零年三月三十一日之公平值	佔透過損益按公平值入賬之金融資產總額之百分比	佔本集團總資產之百分比	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。

董事相信，餘下集團所持之該等聯交所上市公司股本證券之未來表現將受整體經濟環境、資本市場狀況、投資者情緒及投資目標公司的業務表現所影響。董事會將不時繼續尋求具吸引力並可為股東帶來更佳回報之投資機遇。除上文所披露者外，餘下集團於截至二零二零年三月三十一日止年度並無進行其他重大投資。

流動資金及財務資源

截至二零二零年三月三十一日止年度，餘下集團的流動資金主要用於投資開發物業業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團並無任何借款。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之資產總值為約1,814,446,000港元，乃透過流動負債約190,585,000港元、非控股權益約102,189,000港元及股東權益約1,510,550,000港元提供資金。

於二零二零年三月三十一日，餘下集團之流動比率為約5.56。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，餘下集團資本負債比率為零。資本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，餘下集團概無重大收購或出售。

匯率波動風險

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

餘下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，餘下集團在香港及中國共聘用約51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14,547,000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，餘下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。

資本承擔及或然負債

於二零二零年三月三十一日，餘下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122,540,000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。

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)，餘下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，因為餘下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。

餘下集團資產抵押

於二零二零年三月三十一日，餘下集團並無抵押任何餘下集團資產。於二零二零年三月三十一日，餘下集團約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。

(2) 截至二零二一年三月三十一日止年度

收入

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團之收入約為32,920,000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，餘下集團的銷售成本為約16,471,000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，餘下集團錄得毛利約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。

其他收益

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團錄得其他收益約107,500,000港元。該增加乃主要由於本集團有關終止收購瀋陽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，餘下集團錄得其他虧損約41,000港元。

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。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25,199,000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。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，餘下集團錄得本公司擁有人應佔溢利約87,001,000港元。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)餘下集團就終止收購瀋陽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，而上一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，而上一年度因若干資產之公平值下跌以致產生大額減值虧損；及(v)位於浙江之投資物業公平值變動產生收益。

業務回顧

於二零二零年初，COVID-19疫情爆發對餘下集團的業務帶來前所未有的挑戰。封鎖令及旅遊限制對餘下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，餘下集團自水業務分類錄得約5,275,000港元之虧損。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

餘下集團持有泉水叮咚(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。

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團分佔聯營公司虧損約10,195,000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

餘下集團持有滙聯(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，工廠的建造工程已停工及延誤。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。

餘下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。

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。餘下集團已委任律師行向賣方出具催款函進行賠償並與賣方協商。

物業發展及物業投資業務

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團自物業發展及投資分類錄得約119,891,000港元的溢利。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)餘下集團就終止收購瀋陽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，而上一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，而上一年度因若干資產之公平值下跌以致產生大額減值虧損；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。

餘下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。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。

物業投資

北京物業

於二零一七年二月二十八日，餘下集團訂立收購協議，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，餘下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。

餘下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計提減值虧損撥備約1,141,000港元。

浙江物業

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下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。餘下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。餘下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。

流動資金及財務資源

截至二零二一年三月三十一日止年度，餘下集團的流動資金主要用於投資開發物業業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資、來自獨立第三方的短期借款以及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二一年三月三十一日，本集團借款包括第三方貸款約8,457,000港元，有關貸款按年利率10%計息，須按要求償還並以人民幣計值。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之資產總值為約1,944,807,000港元，乃透過流動負債約165,214,000港元、非控股權益約102,066,000港元及股東權益約1,643,807,000港元提供資金。

於二零二一年三月三十一日，餘下集團之流動比率為約6.28。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，餘下集團資本負債比率為約0.006。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，餘下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，餘下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

餘下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。

匯率波動風險

餘下集團就餘下集團經營活動主要面臨相關集團實體以外幣計值的貨幣資產及負債帶來的人民幣匯率波動風險。

餘下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，餘下集團在香港及中國共聘用25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。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。

資本承擔及或然負債

於二零二一年三月三十一日，餘下集團就收購投資物業、物業發展開支以及湖南水開採活動之在建工程有約132,357,000港元的資本承擔。

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，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。

餘下集團資產抵押

於二零二一年三月三十一日，餘下集團並無抵押任何餘下集團資產。

(3) 截至二零二二年三月三十一日止年度

收入

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團之收入約為21,200,000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，餘下持作出售之已落成物業的銷售及交付於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，餘下集團的銷售成本約為4,136,000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，餘下集團錄得毛利約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。

其他收益

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得其他收益約125,683,000港元。其他收益主要包括(i)有關終止收購瀋陽物業的利息收入；(ii)應收餘下集團非全資附屬公司滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)的少數股東有關湖南的泉水開採業務未能達到產量保證之賠償；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之匯兌收益。

融資成本

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得融資成本約1,052,000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，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25,939,000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。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

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得本公司擁有人應佔虧損約271,865,000港元。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；(ii)持作出售之已落成物業之減值虧損撥備約10,604,000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61,847,000港元；(iv)無形資產之減值虧損撥備約40,504,000港元；(v)於聯營公司之權益之減值虧損撥備約29,395,000港元；及(vi)投資物業公平值變動之虧損約37,074,000港元。

業務回顧

水業務

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團自水業務分類錄得約17,420,000港元之虧損。截至二零二二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超過對未能達到前滙聯少數股東的產量保證而向餘下集團支付之賠償所致。

水生產及銷售

餘下集團持有泉水叮咚(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，餘下集團分佔聯營公司虧損約14,366,000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。

餘下集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審視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，就於聯營公司之權益計提減值虧損撥備約29,395,000港元。

泉水開採

餘下集團持有滙聯(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，故工廠的建造工程已停工及延誤。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，餘下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。緊隨餘下集團收購後，滙聯由餘下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。倘滙聯未能達成產量保證，林鎮豪先生須向餘下集團支付賠償金。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未能達成產量保證的賠償約為26,338,000港元，乃經新少數股東及餘下集團雙方協定，並確認為截至二零二二年三月三十一日止年度的其他收益。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。餘下集團正與新少數股東繼續磋商，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影響，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延誤而並未達成。餘下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滿，而餘下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。

餘下集團參照獨立合資格估值師出具的估值報告審視該採水證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，餘下集團自物業發展及投資分類錄得約227,668,000港元的虧損。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。截至二零二二年三月三十一日止年度，約548平方米的物業已完成交付並錄得約4,709,000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。

餘下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，審視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。

二期獲確認為餘下集團的發展中物業。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，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，董事會認為對發展中物業進行全額減值約242,539,000港元屬適當及合理。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

北京物業

於二零一七年二月二十八日，餘下集團訂立收購協議，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，餘下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。

餘下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，審視了北京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，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。

浙江物業

於二零二零年，餘下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。餘下集團於截至二零二二年三月三十一日止年度錄得租金收入約16,491,000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。

餘下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。

流動資金及財務資源

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團的流動資金主要用於投資開發物業業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資、來自獨立第三方的短期借款及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二二年三月三十一日，本集團借款包括第三方貸款約8,813,000港元，有關貸款按年利率10%計息，須按要求償還並以人民幣計值。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之資產總值約為1,658,239,000港元，乃透過流動負債約163,001,000港元、非控股權益約87,810,000港元及股東權益約1,391,930,000港元提供資金。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團之流動比率約為5.56。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，餘下集團之資本負債比率約為0.008。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

截至二零二二年三月三十一日止年度，餘下集團概無重大收購或出售。

匯率波動風險

餘下集團就餘下集團經營活動主要面臨相關集團實體以外幣計值的貨幣資產及負債帶來的人民幣匯率波動風險。

餘下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，餘下集團在香港及中國共聘用37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。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。

資本承擔及或然負債

於二零二二年三月三十一日，餘下集團就收購投資物業、物業發展開支以及湖南水開採活動之在建工程有約153,034,000港元的資本承擔。

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，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。

餘下集團資產抵押

於二零二二年三月三十一日，餘下集團並無抵押任何餘下集團資產。

(4) 截至二零二二年九月三十日止六個月

收入

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團之收入約為20,366,000港元。該增加乃主要由於收購持有若干位於中國蘇州的投資物業的附屬公司後租金及管理費收入增加所致。

銷售成本

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團之銷售成本約為3,588,000港元。截至二零二二年九月三十日止六個月之銷售成本指已售物業成本。

毛利

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得毛利約16,778,000港元。毛利乃主要源自於蘇州及浙江的投資物業的租金收入。

其他收益

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得其他收益約19,917,000港元。該減少乃主要由於(i)與二零二一年同期人民幣升值令人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益對比，截至二零二二年九月三十日止六個月並無任何匯兌收益；(ii)有關終止收購位於中國瀋陽的物業的利息收入減少，原因為大部份未償還款項已於截至二零二二年九月三十日止六個月結清；及(iii)本公司的一間非全資附屬公司滙聯之少數股東應就湖南的泉水開採業務於二零二一年之產量保證作出賠償，由於餘下集團與少數股東尚未協定賠償金額，因此賠償尚未於截至二零二二年九月三十日止六個月確認，而二零二一年同期已確認有關二零一九年及二零二零年產量保證之賠償。

其他虧損

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得其他虧損約46,351,000港元。其他虧損乃主要源自截至二零二二年九月三十日止六個月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

截至二零二二年九月三十日止六個月，銷售及分銷開支約為351,000港元。該減少乃由於出售大連餘下未售物業產生較低的代理費。

行政開支

截至二零二二年九月三十日止六個月，行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用以及其他一般辦公室開支，金額約為13,315,000港元。該增加主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月員工平均人數增加導致員工成本增加及位於中國之投資物業的土地及物業稅增加。

分佔聯營公司業績

截至二零二二年九月三十日止六個月，分佔聯營公司虧損約為7,081,000港元，主要由於位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加乃主要由於聯營公司的收入受到COVID-19疫情的不利影響。

期內溢利

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得期內虧損約16,563,000港元。轉盈為虧乃主要由於如上文所載(i)其他收益減少；(ii)其他虧損增加；及(iii)行政開支增加。

業務回顧

餘下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。自二零二零年初以來，為應對COVID-19疫情，中國政府機關長時間實行旅遊限制，並於若干地區實施不同程度的行動管制。該等預防措施對我們的核心業務造成不利影響，並令我們的投資及發展出現無法預測的延誤。本公司正積極採取行動以減輕COVID-19疫情對餘下集團造成的不利影響。

水業務

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團自水業務分類錄得約3,097,000港元之虧損。水業務分類轉盈為虧乃主要由於本公司的一間非全資附屬公司滙聯之少數股東應就湖南的泉水開採業務之年內產量保證作出賠償，由於餘下集團與少數股東尚未協定賠償金額，於截至二零二二年九月三十日止六個月尚未確認賠償，而二零二一年同期已確認有關二零一九年及二零二零年產量保證之賠償。

水生產及銷售

餘下集團持有泉水叮咚(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以生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團分佔聯營公司虧損約7,081,000港元，其主要由於物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。虧損增加乃主要由於聯營公司的收入受到COVID-19疫情的不利影響。

泉水開採

餘下集團持有滙聯(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疫情自二零二零年一月起爆發，故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，故建造工程進一步延誤。建造工廠預期將於二零二二年底前竣工，而生產則預期將於二零二三年初前後開始。然而，政府未來可能不時實施的封鎖、旅遊限制規定或控制及檢測措施仍存在不確定性。於二零二二年九月三十日，工廠的基本基礎設施已經竣工，而配套設施正在建設中。

於二零二一年八月二十七日，滙聯前少數股東林鎮豪先生向一名獨立第三方出售彼於滙聯的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及二零二零年因未能達到產量保證的賠償約為26,338,000港元，乃經新少數股東及餘下集團共同協定。截至二零二二年十一月二十八日(即截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告日期)，新少數股東已向餘

下集團支付約14,700,000港元，並預計到二零二二年底前支付餘下賠償金額。餘下集團正與新少數股東保持溝通，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影響，導致延遲結清全部賠償金額。

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延誤而並未達成。餘下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滿，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。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四季度完成，採水證續期之延誤將不會影響湖南工廠的建設和生產計劃。

物業發展及物業投資業務

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團自物業發展及投資分類錄得約13,016,000港元的虧損。轉盈為虧乃主要由於：(i)與二零二一年同期人民幣升值令人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌收益對比，截至二零二二年九月三十日止六個月人民幣貶值令人民幣計值之貨幣資產及負債產生匯兌虧損；及(ii)有關終止收購位於中國瀋陽的物業的利息收入減少乃由於大部份未償還款項已於截至二零二二年九月三十日止六個月結清。

物業發展

大連物業

本公司位於中國大連之一間間接全資附屬公司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，其中第一期（「一期」）為21幢樓宇，第二期（「二期」）為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為餘下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。截至二零二二年九月三十日止六個月，約501平方米的物業已完成交付並錄得約4,059,000港元的收入。直至二零二二年九月三十日，一期的總可售面積合共約80%已交付予買家。於二零二二年九月三十日，大連創和共有合約總額約人民幣33,326,000元的銷售合約，總可售面積約4,500平方米，其將於不久將來交付予買家。

二期獲確認為餘下集團的發展中物業。餘下集團計劃開發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。

於二零二二年九月三十日，儘管作出閒置土地認定，二期土地的法定所有權仍由本公司控制。直至二零二二年九月三十日，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。

就二期發展而言，土地被收回的風險僅為餘下集團的考慮因素之一。餘下集團亦考慮其他因素，包括但不限於目前及日後的市場環境及情緒、於現階段進行二期發展的成本及裨益、所涉及的經濟及其他風險、一期餘下單位的銷售進度、政府政策及其他可供餘下集團的潛在選擇等。餘下集團亦曾考慮其他潛在選擇，例如向第三方出售土地或與第三方發展商共同發展二期。餘下集團仍正尋求合適的投資者或合作夥伴。

北京物業

於二零一七年二月二十八日，餘下集團訂立收購協議，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。

於二零二二年九月三十日，餘下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元須於賣方與買方(本公司一間間接全資附屬公司)簽立預售協議及買方取得房產證後支付。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。

浙江物業

餘下集團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。截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得租金收入約4,988,000港元。據餘下集團所了解，截至二零二二年九月三十日止六個月，若干租戶並未重續租賃協議，原因為其業務受COVID-19疫情持續所影響。因此，截至二零二二年九月三十日止六個月之租金收入減少。餘下集團相關附屬公司的管理層正積極招攬新租戶，以維持較高出租率。

蘇州物業

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團收購舜捷國際控股有限公司之100%股本權益。該公司持有位於蘇州的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的土地使用權。收購已於二零二二年五月二十七日完成。

土地及建築物目前出租予租戶以獲取租金收入。截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團錄得租金及管理費收入約11,319,000港元。

重大投資

餘下集團於截至二零二二年九月三十日止六個月並無重大投資。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二二年九月三十日止六個月之中期股息。

股份配售

於二零二二年七月二十九日，本公司合共1,000,000,000股新股份已由配售代理根據本公司於二零二一年八月十七日舉行之股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權成功以配售價每股配售股份0.03港元向不少於六名承配人配售。於上述新股份配售完成後，本公司已發行股份總數由7,611,690,000股股份增加至8,611,690,000股股份。有關股份配售的詳情載於本公司日期為二零二二年七月五日及二零二二年七月二十九日之公告。

股份合併

於二零二二年九月一日，董事會建議將本公司已發行及未發行股本中每十(10)股股份合併為一(1)股合併股份(「股份合併」)。股份合併經股東於二零二二年十月十二日舉行的本公司股東特別大會上批准，且股份合併已於二零二二年十月十四日生效。

流動資金及財務資源

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團的流動資金主要用於投資開發物業業務及水業務以及其營運，而該等資金以股東注資、來自獨立第三方的短期借款及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二二年九月三十日，本集團借款包括第三方貸款約4,423,000港元及5,086,000港元，分別按8%及10%計息，須按要求償還並以人民幣計值。

於二零二二年九月三十日，餘下集團之資產總值約1,738,524,000港元，乃由流動負債約152,158,000港元、非控股權益約86,948,000港元及股東權益約1,430,043,000港元提供資金。

於二零二二年九月三十日，餘下集團之流動比率約為1.96。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二二年九月三十日，餘下集團之資本負債比率約為0.007。資本負債比率乃按借款總額除以權益總額計算。

重大收購或出售

收購事項

於二零二二年一月三十一日，餘下集團訂立買賣協議以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。

除上文所披露者外，餘下集團於截至二零二二年九月三十日止六個月概無其他重大收購。

出售

截至二零二二年九月三十日止六個月，餘下集團概無重大出售。

匯率波動風險

餘下集團主要就餘下集團的經營活動面臨相關集團實體以外幣計值的貨幣資產及負債所導致的人民幣匯率波動風險。餘下集團現時並無消除貨幣風險的外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，餘下集團在香港及中國共聘用約49名僱員。截至二零二二年九月三十日止六個月，員工薪金、董事酬金及其他員工成本等總員工成本約為4,715,000港元。薪酬待遇一般按照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，餘下集團亦提供醫療福利及向參加各種培訓及持續教育計劃的僱員提供補助。

資本承擔及或然負債

於二零二二年九月三十日，餘下集團有關收購投資物業、物業發展開支及湖南水開採活動之在建工程的資本承擔約為153,034,000港元。

財務擔保合約

於二零二二年九月三十日，大連創和向第三方提供公司擔保約人民幣100,000,000元，詳情載於本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告綜合財務報表附註25。

餘下集團資產抵押

餘下集團於二零二二年九月三十日並無抵押其任何資產。

修訂公司細則

為遵守上市規則附錄三所載核心的股東保障水平，本公司已於在二零二二年九月二十八日舉行的股東週年大會上採納經修訂及重列公司細則。

AP Appraisal Limited

香港上環

德輔道中322號

西區電訊大廈22樓2202室

電話：852 2218 5180

www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：CENTURY STRONG LIMITED 100% 股權之公平值之業務估值

吾等AP Appraisal Limited (「**APAL**」) 謹此提述亞洲資源控股有限公司 (「**指示方**」或「**貴公司**」) 指示，對Century Strong Limited (「**目標公司**」) 之100%股權 (「**該等股權**」) 於二零二三年三月三十一日 (「**估值日期**」) 之公平值進行估值 (「**該估值**」)。

估值之目的

就目標公司之該等股權編製估值以僅供香港聯交所 (「**港交所**」) 通函之用而言，吾等遵守及遵循香港財務報告準則、英國皇家特許測量師學會估值準則及國際估值準則所規定的定義及標準。

估值前提及估值基準

吾等之估值乃基於持續經營前提，並按公平值基準進行。公平值乃界定為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格」。

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會頒佈之有關業務估值之國際估值準則而編製。該準則包含業務估值所用基準及估值方法的指引。

就目標公司所持之物業(「該物業」)而言，吾等之估值乃根據國際估值準則委員會發佈之國際估值準則、英國皇家特許測量師學會頒佈之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則及香港聯交所上市規則第5章及第12項應用指引而編製。該物業之價值為吾等對國際估值準則所界定之物業市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

目標公司及發展項目之背景

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司直接全資擁有僑輝投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)及間接全資擁有三間於中國註冊成立之公司，即晟奕信息諮詢(深圳)有限公司、亞洲企業管理(深圳)有限公司及深圳市鼎晟冠實業發展有限公司。

目標公司及其附屬公司(統稱「集團」)主要從事物業投資。於二零一四年及二零一五年，集團收購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「金馬信息物流園」)(「金馬創新產業園」或「產業園」)之若干物業。截至估值日期，集團已取得該物業實質擁有權，惟該物業之業權登記及業權證書尚待中國政府機構批准。

資料來源

吾等之調查涵蓋與指示方及目標公司代表的討論，收集有關目標公司歷史、業務營運及前景的資料。吾等亦已考慮行業趨勢及相關法律規定。吾等索取有關目標公司狀況之詳細資料，以便進行詳盡的審查，並對目標公司的狀況／價值進行公正而獨立的估值。

吾等分析所用資料之來源包括但不限於下列各項：

- 目標公司截至二零二三年三月三十一日之綜合管理賬目；
- 目標公司截至二零二三年三月三十一日之資產與負債明細；及
- 截至估值日期目標公司現時所持之該等物業之土地及物業證書。

吾等假設於估值過程中取得的數據，連同指示方、目標公司或其代理向吾等提供的意見及陳述，均經合理審慎編製。除此之外，吾等亦假設指示方及其他人士向吾等提供之財務及其他資料屬準確而完整，且吾等於進行評估時已依賴此等資料。

是次估值所考慮之因素包括但不限於下列各項：

- 目標公司之性質及歷史；
- 目標公司之財務狀況；
- 整體的經濟狀況及行業前景；及
- 目標公司的具體經濟環境及面對的競爭。

估值方法

業務估值中有三種公認的估值方法。

資產法

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釐定一項業務、業務擁有權益、擔保或無形資產的公平值指標。價值乃按複製或重置該物業的成本，減去實質損耗、功能及經濟性陳舊所引致之折舊(倘存在及可計量)確定。

市場法

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比較資產的狀況及用途。

收益法

收益法乃指擁有權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。

挑選估值方法

吾等認為收益法並非適當的估值方法，原因為其涉及大量假設及估計，而並非所有假設及估計均可輕易量化或可靠計量，且並無足夠的資料，以便為可靠的正面溢利或現金流量預測進行詳細規劃。吾等亦認為市場法不適用於估值，原因為並無足夠的可資比較市場交易可供得出目標公司的公平值。

因此，吾等釐定資產法為對目標公司100%股權進行估值的最恰當的估值方法。估值中應用資產法項下的經調整資產淨值法。

資產及負債的估值

於吾等分析過程中，吾等獲提供由指示方及目標公司編製的資料，包括有關目標公司資產及負債的未經審核財務報表及相關資料，以供刊發通函。吾等亦已評估指示方所提供目標公司的未經審核財務報表的重大項目截至估值日期的估值，詳情如下：

非流動資產

租賃物業裝修、傢俱、裝置及設備以及汽車

就評估租賃物業裝修、傢俱、裝置及設備以及汽車而言，市場上並無可以得出合理且有意義的結論的足夠可資比較對象(例如，相同模式、相同使用壽命、相同狀態)。因此，並無採用市場法。此外，難以對該等資產項目作出有效和可行的財務預測，原因為其無法展示有意義的收入增長或其他增長潛力。因此，亦未採用收益法。

採用資產法下的折舊重置成本法。其為一種通過計算提供同等用途的類似資產的成本指示價值的方法。一般而言，重置成本為與釐定市場參與者將支付的價格有關的成本，原因是其乃基於複製資產的用途而非資產的確切物理特性而定。重置成本通常會根據物理退化和所有陳舊相關形式進行調整。經過相關調整後，其可以稱為折舊重置成本。折舊重置成本法之主要步驟為：(a)計算典型市場參與者尋求創造提供同等效用之資產所產生之所有成本；(b)釐定是否存在與標的資產相關之物理、功能及外部陳舊相關之任何折舊；及(c)於總成本扣除總折舊後，得出標的資產之價值。折舊重置成本公式為：

$$\text{折舊重置成本} = \text{市值} - \text{累計折舊}$$

其中：

市值：重置資產的市場價格

累計折舊：需自新增資產扣除以確保其未來利益與流動資產相同之折舊開支總額。新收購資產將具有充分經濟效益，故吾等需扣除累計折舊以扣除其未來經濟利益至相同水平。

重置成本通常為現代等價資產之成本，該資產提供與被估值資產相似之功能及同等效用，但具有當前設計且使用當前具成本效益之材料及技術建造或製作。

租賃物業裝修的簡單計算過程呈列於下表。

項目	市值	累計折舊	公平值
	二零二三年	二零二三年	二零二三年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
租賃物業裝修	692,577	(692,577)	-

傢俱、裝置及設備的簡單計算過程呈列於下表。

項目	市值	累計折舊	公平值
	二零二三年	二零二三年	二零二三年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
辦公室設備	576,895	(477,981)	98,914
電子設備	486,391	(471,799)	14,592
台式電腦	19,996	(18,996)	1,000
總計：			114,505

汽車的簡單計算過程呈列於下表。

項目	市值	累計折舊	公平值
	二零二三年	二零二三年	二零二三年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
汽車	75,407	(27,907)	47,500

收購物業、廠房及設備(「資產」)的按金

對於資產的估值，吾等採用不同方法計算資產的公平值。資產包括就收購(1)該物業，該物業的(2)命名權及(3)廣告權支付的按金。

(1) 該物業

根據國際估值準則，市場法透過比較可獲得價格資料的相同或相若(即相似)資產而提供價值指標。當可獲得可靠、可核實且相關之市場資料時，市場法乃首選之估值法。因此，吾等已採用市場法進行估值，乃由於吾等認為可獲得可靠、可核實及相關市場資料。由於吾等已獲得足夠可資比較物業表示截至估值日期之市值，故評估該物業時採用市場法下的直接比較法。

直接比較法通過將類似或替代物業的近期銷售或發售數據及相關市場數據與所估值的業務進行比較來計量資產的價值。隨後調整得出的數據並應用至標的資產的合適經營數據，得出價值指標。可資比較交易法之主要步驟為：(a)識別相關市場參與者使用之比較單位；(b)識別相關可資比較交易，並計算該等交易之主要估值指標；(c)對可資比較資產與標的資產之定性及定量異同持續進行比較分析；(d)對估值指標作出必要調整(如有)，以反映標的資產與可資比較資產之差異；(e)就標的資產應用經調整估值指標；及(f)倘使用多個估值指標，則將指示價值作對賬調整。

市場可資比較對象列表及得出的採納利率於附錄六物業估值報告中列示。

該物業的簡單計算過程呈列於下表。

用途	單價 (人民幣)(A)	建築面積* (平方米)(B)	市值 (A x B)
辦公室	10,400	14,125.03	146,900,312
工業	3,000	4,957.51	14,872,530
總計		19,082.54	161,772,842
總計(湊整)			162,000,000

* 建築面積 — 建築面積為建築物外牆外圍水平面測定的各層的面積

截至估值日期，該物業的市值為人民幣162,000,000元。

(2) 該物業的命名權(「命名權」)

就評估命名權而言，由於物業市場的不確定性和高度波動性而難以作出準確的財務預測，故未採用收益法。此外，由於資產法不能反映未來收入，故未加以採用。當有足夠的可比較對象時，市場法是最可取和普遍接受的方法。對於該等資產項目，吾等已找到足夠的可比較對象，以表示截至估值日期其於現況下的市值。因此，命名權評估採用市場法下的直接比較法。

直接比較法通過將類似或替代物業的近期銷售或發售數據及相關市場數據與所估值的業務進行比較來計量資產的價值。隨後調整得出的數據並應用至標的資產的合適經營數據，得出價值指標。可資比較交易法之主要步驟包括：(a) 識別相關市場參與者使用之比較單位；(b) 識別相關可資比較交易，並計算該等交易之主要估值指標；(c) 對可資比較資產與標的資產之定性及定量異同持續進行比較分析；(d) 對估值指標作出必要調整(如有)，以反映標的資產與可資比較資產之差異；(e) 就標的資產應用經調整估值指標；及(f) 倘使用多個估值指標，則將指示價值作對賬調整。

目標命名權所在該物業的最重要參數為：

1. 該物業位於廣東省，故選擇位於廣東省的市場可資比較對象；
2. 由於目標物業的用途為辦公室／工業，故根據相同或類似用途選擇市場可資比較對象；
3. 公開信息可用於得出價值，不可查閱的私人信息無法得出有用的結果；
4. 目標物業的總建築面積為69,278.54平方米，應選擇條件相同或類似的市場可資比較對象；
5. 由於命名權價值與該物業市值直接相關，且物業估值有效期為三個月，吾等已選擇可資比較對象的詢價日期／交易日期在三個月內作為選擇標準之一。選擇詢價日期接近估值日期的市場可資比較對象也能更好地反映物業市場的近期市況。

於影響命名權之公平值的最重要參數中，吾等已基於以下挑選標準選擇市場可資比較對象：

1. 附帶命名權的市場可資比較對象位於中國廣東省
2. 附帶命名權的市場可資比較對象與該物業擁有相同用途／建議用途，即作辦公室或工業用途
3. 有關交易價格、詢價、建築面積、用途的資料及相關資料可公開獲得
4. 市場可資比較對象的建築面積介乎2,000平方米至70,000平方米
5. 詢價日期／交易日期為自估值日期起計三個月內

鑒於上述標準，吾等相信，於是次估值中挑選市場可資比較對象屬詳盡無遺且與該物業的命名權相若。

市場可資比較對象列表及得出的採納利率於下表列示。

#	物業名稱	位置	用途	詢價日期	標的詢價	標的建築	單價		採用的	就並無	命名權的溢價(%)
					(附帶命名權)	面積 (平方米)	(附帶命名權)	詢價折讓	單價 (附帶命名權)	單價 (並無命名權)	
					人民幣 百萬元		人民幣元/ 平方米		人民幣元/ 平方米	人民幣元/ 平方米	
1	国美智慧城	琶洲赤崗	辦公室	於二零二三年 三月詢價	840	20,000	42,000	-10%	37,800	41,000	-7.8%
2	保利天匯	大觀中路110號	辦公室	於二零二三年 三月詢價	95	3,800	25,000	-10%	22,500	22,300	0.9%
3	保利天匯	大觀中路110號	辦公室	於二零二三年 三月詢價	70	2,000	35,000	-10%	31,500	22,300	41.3%
										平均值	11.4%
										中位數	0.9%
										採納值	1.00%

吾等已假設命名權將於屆滿日期前一直有效及存在。吾等已假設命名權於屆滿日期前不會以現況由其他方重新擁有、轉讓予其他方或重新分配予其他方。下表概述於命名權估值中採用的主要輸入數據。

用途	單價 (人民幣元)	建築面積 (平方米)
目標公司持有之辦公室部分	10,400	14,125.03
目標公司持有之工業部分	3,000	4,957.51
目標公司並無持有之餘下工業部分	3,000	50,196.00
總計		69,278.54
就命名權支付之溢價		1.00%

附註：產業園的總建築面積為69,278.54平方米。截至估值日期，目標公司之該物業於產業園佔用之建築面積為19,082.54平方米(即14,125.03平方米(作辦公室用途)+ 4,957.51平方米(作工業用途))。其他方佔用產業園建築面積的餘下部分(50,196平方米)。

命名權的計算過程於下表呈列。

用途	單價 (人民幣元)(A)	建築面積 (平方米)(B)	市值 (人民幣元)(A x B)
辦公室	10,400	14,125.03	146,900,312
工業	3,000	4,957.51	14,872,530
目標公司並無持有之 餘下部分	3,000	50,196.00	150,588,060
總計(C)		69,278.54	312,360,902
就命名權支付之溢價(D)			1.00%
命名權之公平值(C x D)			3,130,000
命名權之公平值(湊整)			3,200,000

截至估值日期，命名權的公平值為人民幣3,200,000元。

(3) 該物業的廣告權(「廣告權」)

廣告權為無形資產。廣告權指貴公司可將位於該物業兩側的廣告牌出租予外部人士，以換取每月租金收入。這為貴公司提供相對穩定及可獲得的現金流量並可用於作出現金流量預測。

由於公開市場上並無足夠的市場可資比較對象，故並未採納市場法。此外，由於資產法不能反映未來收入，故並未採納資產法。吾等相信，僅根據在預測期間內顯示的增長潛力來計算該現金產生單位的公平值乃屬合適且合理。再者，由於吾等相信廣告權正持續為目標公司產生收入，故在是次估值中採納收益法下之貼現現金流量法。

貼現現金流量(「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。此等未來利益包括當前收入分配、物業升值或兩者相結合。從本質而言，此估值方法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。此方法假設所預測收入／現金流量未必於近期表現平穩，但會於未來穩定下來。

貼現現金流量法之主要步驟為：(a)選擇就標的資產及受讓之性質而言最適宜之現金流量類型(即總值或淨值、稅前或稅後、總現金流量或現金流量與權益比率、實際或名義等)；(b)釐定最合適之明確預測現金流量期間(如有)；(c)編製該期間之現金流量預測；(d)於明確預測期結束時，釐定終值是否適合標的資產，然後就資產性質釐定合適終值；(e)釐定合適之貼現率；及(f)將貼現率應用於預測未來現金流量，包括終值(如有)。

現金流量預測

吾等已根據貴公司管理層(「管理層」)提供的貴公司租金財務預測進行估值。吾等與管理層討論相關假設。於預測時考慮及採用的以下假設包括但不限於：

- 租金增長乃根據貴公司的經驗及未來業務計劃估計；
- 成本開支乃根據貴公司的業務計劃估計；
- 廣告牌的出租率(70%)被認為合理且可實現；及
- 假定採用的基本租金屬公平合理，且與鄰近地區的現有廣告牌租金相若。

廣告權的貼現率

首先，估值主體廣告權為一項無形資產，其價值一直遠高於固定資產(即廣告牌)本身的賬面值。其次，廣告權本質上為一項無形資產，不能簡單地通過應用按揭質押或應用借款利率從銀行或其他金融機構輕易獲得融資。最後，無形資產的公平值始終來源於其未來現金流量及該現金產生單位產生的利益，與按持續經營基準開展業務相似。因此，應同時考慮權益成本及債務成本及就廣告權的貼現率採用加權平均資金成本(「加權平均資金成本」)。

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」）得出。資本資產定價模型指出，投資者需要超額回報以補償系統風險，而一個有效率的市場不會為其他風險提供超額回報。

$$WACC = We \times Re + Wd \times Rd \times (1 - T)$$

其中：

Re	=	權益成本
Rd	=	債務成本
We	=	權益加權值
Wd	=	債務加權值
T	=	稅項

於釐定預測現金流量的適當貼現率時，吾等已為貴公司識別於深圳及上海證券交易所上市的相關同行公司。

吾等的挑選標準為：

1. 同行公司從事戶外廣告業務、廣告媒體相關業務
2. 同行公司最近報告期間的純利為正數
3. 同行公司市值低於或等於15億美元
4. 同行公司的股份在深圳證券交易所及上海證券交易所上市
5. 同行公司的股份在深圳證券交易所及上海證券交易所交投活躍，且資料來自可靠來源

鑒於上述挑選標準，吾等相信，經挑選的市場可資比較對象屬詳盡無遺。

是次估值中採用的可資比較公司

#	公司名稱	股票代碼	公司簡介
1	成都博瑞傳播股份有限公司	600880.SH	成都博瑞傳播股份有限公司主要從事傳統媒體業務、戶外廣告業務、新媒體業務及金融業務。傳統媒體業務包括印刷、發行及投遞、報章廣告及相關業務。戶外廣告業務包括城市周邊高速公路廣告、廣場廣告、公交站台廣告牌等各類戶外廣告，以及代理廣告業務。新媒體業務包括網絡遊戲的開發和運營。金融業務包括小額貸款和擔保融資服務。該公司亦通過其附屬公司參與提供教育、物業租賃和管理等服務。
2	北京巴士傳媒股份有限公司	600386.SH	北京巴士傳媒股份有限公司為一家中國公司，主要從事汽車服務及廣告媒體業務。該公司提供汽車服務，包括經營汽車銷售、零配件、服務和檢驗(4S)店，以及提供駕駛員培訓服務、汽車租賃服務和報廢服務。該公司主要在國內市場經營業務，北京為其主要市場。

#	公司名稱	股票代碼	公司簡介
3	北京福石控股發展股份有限公司	300071.SZ	北京福石控股發展股份有限公司，前身為北京華誼嘉信整合營銷顧問集團股份有限公司，為一家主要從事提供營銷服務的中國公司。該公司主要提供體驗營銷、公關廣告、數字營銷、內容營銷和大數據營銷服務。該公司為電子和信息技術(IT)、快速消費品、汽車、能源、金融服務、通信和製藥行業提供營銷服務。該公司在國內市場經營業務，北京和上海為其主要市場。
4	廣東省廣告集團股份有限公司	002400.SZ	廣東省廣告集團股份有限公司，前身為廣東省廣告有限公司，為一家綜合性廣告公司。該公司主要通過品牌管理開展業務，提供品牌戰略、品牌策劃、企業識別系統(CIS)設計、品牌診斷、廣告策劃、創新、設計與製作、市場調查、營銷策略與包裝、商場終端設計，以及宣傳、展覽和公關活動等；傳統媒體代理業務，包括制定媒體策略、媒體創新和媒體投放計劃，以及自有媒體業務，包括在中國廣東省經營公交車站廣告牌、公交車廣告和戶外廣告牌。其亦從事數字營銷、公共關係和雜誌發行。其主要在國內市場經營業務。

#	公司名稱	股票代碼	公司簡介
5	思美傳媒股份有限公司	002712.SZ	思美傳媒股份有限公司是一家總部位於中國的綜合服務廣告公司。該公司主要從事電視廣告、內容及內容營銷、互聯網廣告、戶外廣告、品牌管理及其他廣告業務。其他廣告業務包括廣播、雜誌、報章及其他廣告業務，以及戰略研究服務。該公司於國內市場經營業務。

所採納廣告權的加權平均資金成本於估值日期的主要參數概述如下：

	截至 二零二三年 三月三十一日 的主要參數
(a) 無風險利率	2.85%
(b) 市場回報	9.95%
(c) 貝塔系數	2.004
(d) 規模溢價	9.00%
(e) 公司特定溢價	5.00%
(f) 權益成本	31.08%
(g) 債務成本	3.23%
(h) 權益價值相對於企業價值之比重	48.00%
(i) 債務價值相對於企業價值之比重	52.00%
(j) 企業稅率	25.00%
加權平均資金成本(約整)	17.00%

附註：

- (a) 所採納無風險利率為中國十年期國債於估值日期之孳息率
- (b) 所採納市場回報乃基於Damodaran Online上的中國的股權風險溢價數據
- (c) 所採納貝塔系數乃基於上述可資比較公司的經調整貝塔值中位數，有關資料摘錄自Thomson Reuters的Refinitiv數據庫
- (d) 所採納規模溢價為參考Duff & Phelps, LLC發佈的規模溢價研究的低市值第10等分公司的溢價

- (e) 所採納其他風險溢價反映廣告權的公司特定風險，例如客戶的不確定性和季節性；適用於行業的中國法規或政策產生的政治風險，這取決於估值師的經驗和專業判斷
- (f) 權益成本依據資本資產定價模型釐定
- (g) 所採納債務成本為中國稅後5年期貸款優惠利率
- (h) 所採納權益價值相對於企業價值之比重自上述可資比較公司於估值日期之債項對權益比率中位數得出
- (i) 所採納債務價值相對於企業價值之比重自上述可資比較公司於估值日期之債務對權益比率中位數得出
- (j) 所採納企業稅率為二零二三年中國企業稅率

吾等採用17.00%的加權平均資金成本作為廣告權的貼現率，以於估值日期進行估值。

吾等已假設目標公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤，且目標公司將能夠完成所述財務預測及已取得相關權利的證明。吾等已假設廣告權將於屆滿日期前一直有效及存在。吾等已假設廣告權於屆滿日期前不會以現況由其他方重新擁有、轉讓予其他方或重新分配予其他方。於廣告權估值中採納的主要輸入數據呈列於下表。

建築面積(平方米)	336.36
基本租金(人民幣元)	520.00
所得稅	25.00%
貼現率	17.00%
租金收入增長	3.00%
管理開支	4.00%
維修及維護	3.00%
營業稅	5.50%
營銷開支	2.00%
或然開支	3.00%
出租率	70.00%

廣告權的計算過程呈列於下表。

財務預測		二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	終值
		十二月三十一日 第一年	十二月三十一日 第二年	十二月三十一日 第三年	十二月三十一日 第四年	十二月三十一日 第五年	
租金收入	3.00%	1,101,915	1,513,297	1,558,696	1,605,457	1,653,621	1,703,229
總收入		1,101,915	1,513,297	1,558,696	1,605,457	1,653,621	1,703,229
管理開支	4.00%	44,077	60,532	62,348	64,218	66,145	68,129
維修及維護	3.00%	33,057	45,399	46,761	48,164	49,609	51,097
營業稅	5.50%	60,605	83,231	85,728	88,300	90,949	93,678
營銷開支	2.00%	22,038	30,266	31,174	32,109	33,072	34,065
或然開支	3.00%	33,057	45,399	46,761	48,164	49,609	51,097
總開支		192,835	264,827	272,772	280,955	289,384	298,065
除稅前溢利		909,080	1,248,470	1,285,924	1,324,502	1,364,237	1,405,164
所得稅	25.00%	(227,270)	(312,118)	(321,481)	(331,125)	(341,059)	(351,291)
除稅後溢利		681,810	936,353	964,443	993,376	1,023,178	1,053,873
貼現期限(年)		0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25
貼現因素							
(貼現率)	17.00%	0.94	0.82	0.70	0.60	0.51	0.44
按當前基準計算之							
現金流量之現值		642,826	769,497	677,421	596,362	525,002	462,181
純利率		61.88%	61.88%	61.88%	61.88%	61.88%	61.88%
終值		¥7,352,265					
終值之現值		¥3,224,374					
廣告權之公平值		¥6,897,664					
廣告權之公平值 (湊整)		¥6,800,000					

截至估值日期，廣告權的公平值為人民幣6,800,000元。

購買物業、廠房及設備的按金為就該物業、廣告權及命名權的相關合約分期支付的按金。就收購該物業、命名權及廣告權、目標公司及其附屬公司的部分收購所得款項而言，相關款項將於完成收購事項後結清。截至估值日期，有關購買該物業、廣告權及命名權之未結清結餘分別為人民幣16,779,625元、人民幣450,000元及人民幣1,546,768元，按合共人民幣18,776,393元的未結算餘額（「未結算餘額」）得出。

吾等已採用市場法項下的直接比較法評估該物業截至估值日期的市值。吾等已採用市場法項下的直接比較法評估命名權截至估值日期的公平值。廣告權按收益法項下的貼現現金流量法評估，以得出其截至估值日期的公平值。

資產的公平值採用以下公式計算：該物業市值(人民幣162,000,000元)+命名權的公平值(人民幣3,200,000元)+廣告權的公平值(人民幣6,800,000元)-未結算餘額(人民幣18,776,393元)=人民幣153,223,607元

因此，於採用上述公式計算後，截至估值日期，資產的公平值為人民幣153,223,607元。

流動資產

現金及現金等值物

對現金及現金等值物進行估值時，吾等採用現金及銀行結餘的賬面值為截至估值日期的公平值。吾等已假設目標公司截至估值日期的會計記錄並無重大錯誤。

其他應收賬款

鑒於目標公司現有應收賬款呈現之部分信貸風險，就其應收賬款採納預期信貸虧損模型(「預期信貸虧損模型」)乃普遍接受且合適的方法。預期信貸虧損模型屬於第三階段模型，視乎信貸風險是否出現顯著增加而將應收賬款分類為12個月預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)或存續期預期信貸虧損。於分類後，根據應收賬款的可信度，其後進一步區分為不同信用評級類別。隨後根據逾期天數選擇相應的違約率及可收回率。在計算中亦規定並包括考量宏觀經濟資料的前瞻性因素。最後，使用國家／地區的借款成本，將所計算的虧損撥備金額貼現至截至估值日期的現值。於其他應收賬款估值中採納的主要輸入數據呈列於下表。

前瞻性因素	41.00%
違約概率	100%
信用評級	Caa-C
可收回率	38.40%至38.43%
貼現率	4.30%

附註：違約概率為於特定期間(通常為一年)，借款人無法就特定債務作出計劃還款的可能性

截至估值日期，結欠貴公司款項(其他應收賬款)的公司為貴公司及估值師均無法公開獲得及查閱財務報表的私人公司。估值師已因行業慣例及審慎理由而假設於穆迪評級分類表中Caa-C的最低信用評級。

吾等已假設其他應收賬款於穆迪評級分類表中的信用評級為Caa-C。穆迪為廣受認可的知名全球信用評級機構。其他應收賬款的計算過程呈列於下表。

應收賬款名稱	其他應收賬款結餘 (人民幣元)	賬齡 (日)	賬款類型	信用評級	違約 概率(C)	前瞻性 調整(D)	可收 回率(E)	貼現率(G)		中國貸款基本利率 (五年以上)		預期信貨 虧損後 結餘 (A - I)
								預期 信貨虧損 ((A x C x (1+D) x (1+E))(F)	預期信貨 虧損貼現 (F x G x A/365)(H)	終值 (預期信貨 虧損) (F + H)(I)	預期信貨 虧損後 結餘 (A - I)	
綜合信興鹽保物流 (深圳)有限公司	7,000,000	1,885	其他 應收賬款	Caa-C	100.00%	41.00%	38.43%	6,076,959	(1,349,501)	4,727,458	2,272,542	
金田實業(集團)股份 有限公司	25,470	1,520	其他 應收賬款	Caa-C	100.00%	41.00%	38.40%	22,122	(3,961)	18,161	7,309	
深圳市方虹實業發展 有限公司	230	1,885	其他 應收賬款	Caa-C	100.00%	41.00%	38.43%	200	(44)	155	75	
總計	7,025,700							6,099,281	(1,353,507)	4,745,774	2,279,926	

應收同系附屬公司款項

基於與目標公司管理層的討論，吾等注意到參照貴公司與買方之間的該協議，貴公司同意根據該協議的條款及條件向買方出售股份(相當於目標公司的全部股本)及股東貸款(原先屬於貴公司)。於收購事項完成後，相關結餘將由貴公司轉讓予買方。因此，於是次估值中計算目標公司股權的公平值時並無計及該結餘，因此，截至估值日期的價值被視作零。

流動負債*應付亞洲資源控股有限公司及同系附屬公司款項*

基於與貴公司管理層的討論，根據貴公司與買方之間的協議，貴公司同意根據該協議的條款及條件向買方出售股份(相當於目標公司的全部股本)及原先屬於貴公司的股東貸款。收購事項完成後，相關結餘將由貴公司轉讓予買方。因此，計算股權的公平值時並無計及結餘，因此，於估值日期的結餘被視作零。

貴公司截至估值日期的經調整資產淨值及公平值計算如下：

截至以下日期止期間	綜合 二零二三年 三月三十一日 賬面值	公平值調整 二零二三年 三月三十一日 +/-	公平值 二零二三年 三月三十一日 公平值
貨幣	100.00% 人民幣	100.00% 人民幣	100.00% 人民幣
非流動資產			
租賃物業裝修	692,577	(692,577)	-
傢俱、裝置及設備	114,505	-	114,505
汽車	75,407	(27,907)	47,500
收購物業、廠房及 設備的按金	194,623,607	(41,400,000)	153,223,607
非流動資產總值	195,506,096	(42,120,484)	153,385,612
流動資產			
現金及現金等值物	2,346,483	-	2,346,483
其他應收賬款、 按金及預付款項	7,025,700	(4,745,774)	2,279,926
應收同系附屬公司款項	18,075,934	(18,075,934)	-
流動資產總值	27,448,117	(22,821,708)	4,626,409
資產總值	222,954,213	(64,942,192)	158,012,021
流動負債			
應付亞洲資源控股 有限公司款項	(311,514,751)	311,514,751	-
應付稅項	(62)	-	(62)
流動負債總額	(311,514,813)	311,514,751	(62)
負債總額	(311,514,813)	311,514,751	(62)
經調整資產淨值	(88,560,600)	246,572,559	158,011,959
股權公平值	100%		158,011,959
股權公平值(湊整)	人民幣		158,000,000

一般估值假設

由於目標公司的營運環境不斷變化，故需設定若干一般估值假設，以充份支持吾等對貴公司所持資產及負債價值的總結意見。吾等估值所採納的主要一般假設為：

- 貴公司目前經營或將經營業務所在司法權區之政治、法律、經濟或財務狀況及稅務法律將不會出現重大變動而將對貴公司應佔之收益構成重大影響，而應繳稅率維持不變及將遵守所有適用法例及法規；
- 就貴公司繼續持續經營而言，貴公司將順利開展所有必要活動以發展其業務；
- 一般而言，貴公司營運所在市場的趨勢及狀況不會嚴重偏離經濟預測；
- 提供予吾等的貴公司未經審核財務報表乃按可真確反映貴公司於相關資產負債表日期財務狀況的方式編製；
- 主要管理層、人才及技術員工將全部留任以支持貴公司持續經營業務；
- 貴公司的業務策略及其經營架構不會發生任何重大變動；
- 貴公司營運所在地的利率及匯率與當前現行利率及匯率不會存在重大差異；
- 貴公司將正式取得其營運或有意營運所在地經營業務所需的任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織發出的一切相關批文、營業執照、許可證或其他法定或行政授權，並在屆滿時予以重續；及
- 貴公司主要股東將為貴公司當前及未來業務(包括但不限於營運資金需求)提供支持及提供免息融資。

一般服務條件

APAL提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不以任何方式因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假定所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等的財產。吾等將保留這些資料最少七年。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部份而不參考整份報告。吾等之報告僅用作本文所述之特定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查。除財務報告及審核目的外，未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告(不論全部或部分)。

估值不得與任何其他估值或研究一併使用。本估值所載之估值結論乃基於本報告所述之使用計劃，不得分開作部分使用。APAL以外之任何人士不得改動任何估值之任何項目，吾等亦不會就任何未經授權之變更承擔任何責任。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、行動、損害賠償、開支或負債(包括合理的律師費)向吾等作出彌償及使吾等免受有關損失。閣下將毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將擴及至APAL的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論是否有高級法理的支持，有關責任將僅限於吾等就本次委聘工作收取的費用金額之3倍。

吾等保留將貴公司／企業名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序及訴訟程序另有規定。該等條件只可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

評值師無意就需要評值師慣常須具備以外之法律或其他專門專業知識或常識之事宜發表意見。

貴公司擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓其中任何權益之決定，以及就此所使用之架構及接受之價格負全責。

在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供之資料以外之因素。涉及主要業務之實際交易可能以更高或更低之價值完成，當中取決於交易及業務之情況，以及買賣雙方於當時所知悉之情況及動機。

在所有可能被法院或其他人士提出異議之事項方面，吾等不會就其他人士可能選擇採納之相反立場之合理程度承擔任何責任，亦不會就該等異議為吾等之建議作出辯護可能招致之成本或費用承擔責任。然而，吾等將會為閣下之事宜保留工作上之證明文件，並可根據吾等當時之標準專業協議，按吾等當時之現行收費(加直接實際開支)協助為吾等所採納之專業立場進行積極辯護。

限制條件

有關本報告所列示的估值結論的主要假設及限制條件概述如下。其他假設於本報告其他部分引述。

- 除本報告另有所指外，業務估值並無考慮或納入於估值日期存在的或然資產、負債或事項而產生的潛在經濟收益或虧損。
- 除本報告另有註明外，貴公司管理層假定為稱職，且企業由負責任的人士擁有。業務管理的質量對進行評估的業務／資產之可行性及價值有直接影響。

- 除另有指明者外，概無試圖釐定未來國家、省級及地方立法／規例(包括任何環境或生態事項或相關詮釋)對標的業務可能構成的影響(如有)。
- 據吾等所深知及確信，載於吾等報告的所有事實及數據均屬真實及準確。概無對法律費用或業務所有權作出調查，而擁有人聲稱對業務享有的權利已被假定為有效。除非核數師報告明確指出(如有)，否則概不考慮業務的留置權或產權負擔。
- 於估值過程中，吾等已考慮貴公司及其他第三方提供的資料。吾等相信該等資料來源可靠，惟並不會對其準確性承擔進一步責任。吾等已與貴公司的現有管理層口頭討論有關貴公司過去、現在及未來之經營業績。吾等假設概無可能對已呈報價值帶來不利影響以及與業務有關的隱藏或意外狀況。
- 本估值乃基於本報告內所列示由貴公司及其他第三方提供而吾等所依賴之數據、條件、假定及假設編製。
- 本評值反映於估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無責任就有關事件及狀況更新吾等的報告。吾等並無責任或義務就於估值日期後發生的事件或情況更新本報告。

估值結論

估值結論乃根據獲採納的估值程序及慣例而作出，而有關程序及慣例主要依賴採用多個假設及考慮多個不確定因素，而並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確定。吾等認為有關事宜的假設及考慮均屬合理，惟其須受固有的重大業務、經濟及競爭性不確定因素及或然因素所影響，其中大部分均超出貴公司、指示方及／或APAL的控制範圍。

基於上述調查及分析及所採用的方法，吾等認為Century Strong Limited 100% 股權的公平值已合理列示如下：

	股權 %	公平值 (湊整) 人民幣千元
Century Strong Limited	100	158,000

吾等謹此表明，吾等於貴公司、指示方或所呈報的價值中概無擁有現時或未來的權益。

此 致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

26樓2601室

亞洲資源控股有限公司 台照

為及代表

AP Appraisal Limited

洪波MRICS ASA

董事－估值及諮詢服務

謹啟

二零二三年六月二十三日

附註：洪先生為皇家特許測量師學會的註冊測量師。彼於大中華地區擁有逾10年的估值經驗。

AP Appraisal Limited
香港上環
德輔道中322號
西區電訊大廈22樓
電話：852 2218 5180
www.apa.com.hk

敬啟者：

關於：有關位於中華人民共和國廣東省深圳市深鹽路金馬創新產業園第一座第二至第九層共76個單位及第二座整座的地塊之估值

吾等AP Appraisal Limited (「**APAL**」)謹此提述亞洲資源控股有限公司(「**指示方**」)指示，對位於中華人民共和國(「**中國**」)的上述物業(「**該物業**」)進行估值，詳情載於隨附估值證書。吾等確認，吾等曾進行調查、作出相關查詢並已取得吾等認為就向閣下提供有關該物業於二零二三年三月三十一日(「**估值日期**」)之市值之意見而言屬必要之進一步資料，以供於香港聯交所刊發通函(「**港交所通函**」)。

吾等之估值為吾等對國際估值準則所界定之物業市值之意見。所謂市值指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方按公平原則並在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期進行交易之估計資產交易金額」。

吾等之估值乃根據國際評估準則委員會不時頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之任何利益或負擔。

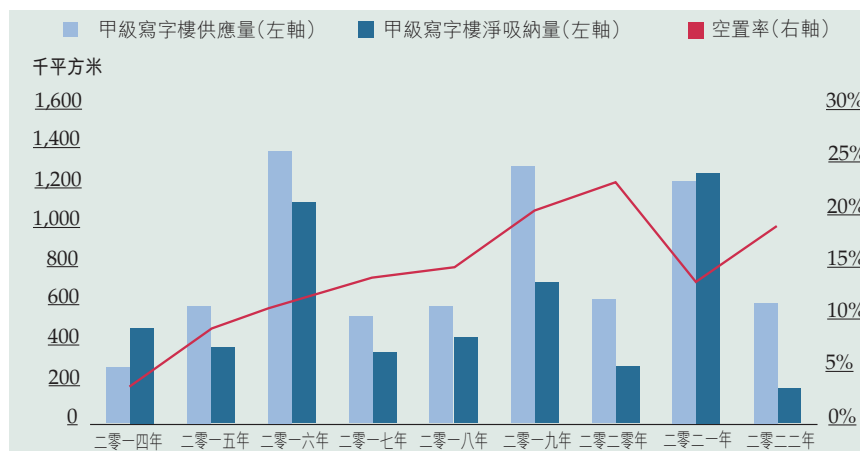
除另有指明者外，所有物業權益乃以直接比較法進行估值，並假設各物業能按現狀交吉出售。比較法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會進行分析，並審慎地互相比較以衡量每項物業各自的所有優點與缺點，以達致價值的公平比較。與該物業進行比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

當有足夠及具代表性的可比較對象時，其為評估物業市值最可取和普遍接受的方法。

該物業位於中國廣東省深圳市深鹽路。土地面積為約23,847.51平方米，該物業之土地使用權已經授出作倉儲用途，自二零零七年六月三十日起計為期50年。

根據萊坊發佈的「深圳寫字樓市場報告—二零二二年第四季度」，供應量、淨吸納量、租金按季(「按季」)下跌，而空置率走高。有關數據於下文列示。

深圳供應量、淨吸納量及空置率



資料來源：深圳寫字樓市場報告—二零二二年第四季度，萊坊

於二零二二年第四季度，注意到深圳租金繼續呈現下降趨勢，按季下跌0.8%，至每月每平方米人民幣192.4元。深圳租金自二零一八年起開始震盪下行的趨勢，但年跌幅已連續三年收窄。因此，預計租金或將逐步回暖。

於二零二二年第四季度，全年供應量為約600,000平方米，吸納量僅為180,000平方米，超出三倍的供需比。因此，空置率同比走高5.3個百分點至18.8%。此外，二零二二年淨吸納量創下十年來最低值，僅為疫情前(二零一九年)的四分之一。數據反映出本年度租賃需求的疲軟。預計空置率將進一步抬高。

預計供應量將與目前的水準大致相似，淨吸納量將增加，租金將比目前的水準進一步縮減，出租率將在二零二三年降至更低的水準。

於對中國物業權益進行估值的過程中，吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等在相當程度上依賴由指示方提供的資料，尤其是(但不限於)規劃批文、發展計劃及時間表、所產生的未償還開發費用、法定通告、地役權、租期、樓面面積、建築面積、地盤面積、建築成本、預期建築竣工日期等。概無進行實地測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為約數。吾等已採取一切合理審慎措施，包括核查提供予吾等的資料及作出相關查詢。吾等並無理由懷疑指示方向吾等提供並且對估值為重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲指示方告知提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已假設該地盤並無高水平污染物。吾等之目測並非對地盤實際狀況之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之污染水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

吾等已委託於大中華地區擁有超過10年物業估值相關經驗的董事洪波先生於二零二三年三月二十七日進行實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。吾等不會委託實地調查以確定土地狀況及服務的適用性，亦不會進行環境或地質測量。吾等假設該等方面令人信納，且該地盤並無地下礦藏或工程、沼氣或其他有毒物質。倘物業可能具有重建之潛力，吾等按照該場地具有無須額外及昂貴之地基或排水系統而適合重建之預期形式之承載能力之基準進行估值(除另有說明者外)。

除另有說明者外，吾等假設裝修不含石棉及有害物質，或倘存在該等物質，而不會對人體健康構成重大風險，亦無須立刻清除。吾等假設該地盤不存在底土石棉，及並無於估值中對該地盤整治工程作出撥備。吾等之目測檢查並非對物業內石棉／有害物質之實際狀況／存在之結論性指標。吾等對該等物業之實際環境狀況並無發表任何聲明。倘於未來某個時間進行測試以評估該地盤之石棉／有害物質之存在水平(如有)，且結果為肯定，則於首次諮詢吾等以重新評估對估值的任何影響前，不得依賴此估值。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

貨幣金額以人民幣列值。隨函附上吾等之估值證書。

吾等特此證明，吾等於指示方或所報告價值中概無當前或潛在利益。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
26樓2601室
亞洲資源控股有限公司 台照

為及代表

AP Appraisal Limited

洪波MRICS ASA

董事－估值及諮詢服務

謹啟

二零二三年六月二十三日

附件

附註： 洪先生為英國皇家特許測量師學會之註冊測量師。彼於大中華地區擁有超過10年之估值經驗。

估值概要

物業	說明和租用期限	佔有詳情	於二零二三年 三月三十一日 在現況下之市值
位於中華人民共和國 廣東省深圳市深鹽路 金馬創新產業園 第一座第二至第九層 共76個單位及第二座 整座(「該物業」)	公司擁有的該物業之土地面積為約23,847.51平方米，其包括於二零一五年前後落成的金馬創新產業園第一座第二至第九層共76個單位及第二座整座，總建築面積為約19,083平方米。	截至估值日期，部分辦公室(956.29平方米)由指示方持作自用，而該物業的其餘部分(18,126.25平方米)則空置。	人民幣 162,000,000元
	公司擁有的總建築面積為約14,125.03平方米(用作辦公室)及約4,957.51平方米(作倉儲用途)		
	物業之土地使用權已經授出作倉儲用途，自二零零七年六月三十日起計為期50年。		

附註：

1. 根據房地產所有權證(粵(2015)深圳市不動產權第0063815號文件)，地盤面積約23,847.51平方米之該發展項目之土地使用權已獲授予綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司作倉儲用途，為期50年至二零五七年六月二十九日屆滿。此外，根據房地產所有權證的規定，總建築面積為約37,912.83平方米、於二零一五年七月二十九日落成的該發展項目之第一座樓宇的所有權歸屬於綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司。
2. 根據房地產所有權證(粵(2015)深圳市不動產權第0063799號文件)，地盤面積約23,847.51平方米之該發展項目之土地使用權已獲授予綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司作倉儲用途，為期50年至二零五七年六月二十九日屆滿。此外，根據房地產所有權證的規定，總建築面積為約4,957.51平方米、於二零一五年七月二十九日落成的該發展項目之第二座樓宇的所有權歸屬於綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司。
3. 根據綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司(訂約方A)與貴公司間接全資附屬公司晟奕信息諮詢(深圳)有限公司(訂約方B)之間訂立日期為二零一八年五月三日的房地產使用權買賣協議之補充協議，總建築面積為約14,125.03平方米之該發展項目第一座共76個單位將由倉儲用途變更為辦公用途。根據指示方，兩座樓宇的建設均已完成，而移交手續則仍在進行中。
4. 在吾等的估值過程中，吾等假設將進行適當的程序且將獲得批准。
5. 截至估值日期，訂約方A並未將物業產權登記於訂約方B名下。樓宇的所有權證書的核發仍須經中國政府部門批准。於二零二一年四月，訂約方A接獲訂約方B的第二封信函，要求將樓宇所有權證明的辦理期限延長至二零二一年十二月。指示方已聘請中國律師事務所解決與訂約方A的事宜，且將繼續跟進，並在有需要時採取適當行動。
6. 根據貴公司管理層的意見，吾等注意到，截至估值日期，該物業並無任何產權負擔、留置權、抵押或按揭。
7. 根據吾等的理解，貴公司在截至估值日期前從未參與任何建造、改建或開發。經與貴公司管理層討論，該物業一開始作為辦公用途而建，且貴公司不承擔任何改建成本。
8. 綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司為一間於中國成立的公司且主要在中國從事物業發展。

9. 指定辦公區域的可資比較物業乃根據以下標準挑選：

- a. 距目標物業50公里以內
- b. 具有相同的辦公用途
- c. 交易或詢價日期介於估值日期起計三個月內

鑒於可資比較物業具有與該物業相同的樓宇類型／建議類型，將得出市場價值。鑒於所有選定的可資比較對象均符合上述標準，吾等認為其可與該物業進行合理且適當的比較。

10. 在對物業進行估值時，吾等參考了與該物業具有相似特徵的各種類似發展項目的銷售交易或詢價。

可資比較物業乃根據以下標準挑選：

- a) 距目標物業50公里以內
- b) 具有相同或類似的辦公用途
- c) 交易或詢價日期介於估值日期起計三個月內

辦公室類別之可資比較物業的價格約為人民幣6,000元／平方米至人民幣14,900元／平方米。該等可資比較物業的單位價格已作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、大小、可達性、樓宇管理、樓齡和樓宇質素等因素，從而得出主要的假設。在吾等的估值中，吾等假設辦公室的中位數價格為人民幣10,400元／平方米。

編號	物業名稱	地址	可資比較物業				調整因素							經調整價格 (人民幣元／平方米)			
			層數	性質	完成日期	詢價日期	建築面積 (平方米)	詢價 (人民幣元／平方米)	詢價	位置	大小	可達性	樓宇管理		樓齡	樓宇質素	
1	坪山首座	深圳市坪山新區坪山街道湯坑社區	中層	辦公室	二零一八年	二零二三年一月二日	157	8,917	-10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8,427
2	天安雲穀	深圳市龍崗區萬科城阪雪崗大道	中層	辦公室	二零二二年	二零二三年一月二日	300	9,000	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8,100

編號	物業名稱	地址	可資比較物業				調整因素									經調整 價格 (人民幣 元/ 平方米)	
			層數	性質	完成日期	詢價日期	建築 面積 (平方米)	詢價 (人民幣 元/ 平方米)	詢價	位置	大小	可達性	樓宇管理	樓齡	樓宇質素		
3	合景同創 廣場	深圳市鹽田區 沙頭角深鹽 路2001號	中層	辦公室	二零二二年	二零二三年 一月二日	300	6,000	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5,400
4	廬山大廈	深圳市羅湖區 春風路66號	中層	辦公室	一九九九年	二零二三年 一月二日	125	12,500	-10%	-10%	0%	0%	0%	5%	0%	10,631	
5	恒大都會 廣場	深圳市龍崗區 布龍路	上層	辦公室	二零二零年	二零二三年 一月三日	300	14,900	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	13,410	
6	亞剛一號	深圳市龍崗區 福安大道	中層	辦公室	二零一九年	二零二三年 一月四日	300	11,500	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10,350	
7	萬匯大廈	深圳市龍崗區 龍崗大道	中層	辦公室	二零一四年	二零二三年 一月四日	198	12,200	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10,980	
採納															10,400		

就可資比較辦公物業而言，吾等已對詢價採用以下參數進行調整，如下表所列示。

詢價調整	按照行業慣例及估值師的經驗和專業判斷，將對詢價調整5%至10%。於宏觀經濟溫和下行／正常的情况下，下調5%，而於宏觀經濟中等程度至嚴重下滑的情况下，下調10%。鑒於近期中國內地市場下行，吾等已將詢價下調10%。
位置	按照行業慣例及估值師的經驗及專業判斷，採用5%至10%貼現。對於距離市中心少於10公里的可資比較物業，採用5%貼現，而對於距離市中心10公里以上的可資比較物業，則採用10%貼現，反之亦然
樓齡	就二零零零年前竣工的唯一可資比較物業(4號)採用5%的向上調整。該樓宇的樓齡較目標物業及其他可資比較物業的樓齡長10年。

11. 指定作工業用途的區域的可資比較物業基於以下標準挑選：

- a. 距目標物業50公里以內
- b. 具有相同的工業用途
- c. 交易或詢價日期介於估值日期起計三個月內。

鑒於可資比較物業具有與該物業相同的樓宇類型／建議類型，將得出市場價值。鑒於所有選定的可資比較對象均符合上述標準，吾等認為其可與該物業進行合理且適當的比較。

12. 在對物業進行估值時，吾等參考了與該物業具有相似特徵的各種類似發展項目的銷售交易或出價。工業物業類別之可資比較物業的價格約為人民幣1,800元／平方米至人民幣5,500元／平方米。這些可資比較物業的單位價格已作出適當調整，以反映包括但不限於時間、地點、大小、可達性、樓宇管理、樓齡和樓宇質素等因素，從而得出主要的假設。在吾等的估值中，吾等假設工業物業的中位數價格為人民幣3,000元／平方米。

編號	地址	性質	詢價日期	可資比較物業		詢價	位置	大小	調整因素				經調整 價格 (人民幣 元/ 平方米)
				建築面積 (平方米)	詢價 (人民幣 元/ 平方米)				可達性	樓宇管理	樓齡	樓宇質素	
1	深圳市龍崗區 同樂村	工業	於二零二三年 三月詢價	3,500	3,714	-10%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	3,343
2	平山廣場	工業	於二零二三年 三月詢價	12,000	3,000	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2,700
3	蘭竹東路	工業	於二零二三年 三月詢價	2,000	2,500	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2,250
4	深圳市龍崗區 龍崗大道	工業	於二零二三年 三月詢價	7,800	3,590	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	3,231
5	深圳市龍崗區 龍崗中心城	工業	於二零二三年 三月詢價	16,060	4,981	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4,483
6	深圳市坪山區	工業	於二零二三年 三月詢價	1,000	1,800	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1,620
7	深圳市坪山區	工業	於二零二三年 三月詢價	8,000	3,125	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2,813
8	深圳市坪山區	工業	於二零二三年 三月詢價	1,000	5,500	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4,950
	採納												3,000

就工業物業的可資比較物業而言，吾等已對詢價採用以下參數進行調整，如下表所列示。

詢價調整 按照行業慣例及估值師的經驗和專業判斷，將對詢價調整5%至10%。於宏觀經濟溫和下行／正常的情況下，下調5%，而於宏觀經濟中等程度至嚴重下滑的情況下，下調10%。鑒於近期中國內地市場下行，吾等已將詢價下調10%。

13. 根據指示方，兩座樓宇的建設均已完成，而移交手續則仍在進行中。根據附註1及2所載房地產所有權證，未經政府事先批准，該等物業概不得作出轉讓或抵押。在吾等的估值過程中，吾等假設將進行適當的程序且將獲得批准。
14. 在吾等的估值過程中，吾等作出下列假設：
 - (a) 該等物業在完整或分散產權的情況下，均可以自由於公開市場上轉讓予任何第三方(不論為海外或本地)，而不需繳交任何其他地價或任何雜項成本；
 - (b) 所有地價及配套公用服務之其他成本已悉數支付；及
 - (c) 該等物業不附帶任何可能對該等物業產權造成不利影響的任何法令及其他法律障礙。

獨立申報會計師就計算與CENTURY STRONG LIMITED業務估值有關的貼現未來估計現金流量而發出的鑒證報告**致亞洲資源控股有限公司董事會**

吾等已審查AP Appraisal Limited就評估Century Strong Limited(「目標公司」)100%股權的公平值而編製日期為二零二三年六月二十三日之業務估值(「該估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算。該估值載於亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)就其出售目標公司100%股權而刊發日期為二零二三年六月二十三日的通函(「通函」)附錄五內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於貼現未來估計現金流量的該估值被視為盈利預測。

董事就貼現未來估計現金流量須承擔的責任

貴公司董事須負責編製貼現未來估計現金流量，包括通函第V-12至V-20頁所載編製貼現未來估計現金流量所依據的基準和假設。該責任包括設計、執行和維護與編製貼現未來估計現金流量相關的內部控制並應用適當的編製基準；以及根據情況作出合理估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《專業會計師道德守則》內之獨立性及其他道德要求，有關要求乃建基於正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守的基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第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素管理，該準則要求本事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照上市規則第14.62(2)的規定，對貼現未來估計現金流量的計算方法是否已按照該估值所依據的假設在所有重大方面妥為編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，而不可用作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務執行吾等的工作。該準則規定吾等規劃及執行程序，以就貼現未來估計現金流量(就計算方法而言)是否在所有重大方面已根據通函第V-12至V-20頁所載的基準和假設妥為編撰而取得充足恰當憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷及吾等對項目風險的評估。在吾等的工作範圍內，吾等的工作已包括根據此等基準和假設覆核貼現未來估計現金流量的數學計算和編製。

貼現未來估計現金流量不涉及採納會計政策。貼現未來估計現金流量以一套對未來事項和管理層行動帶有假設性質的基準和假設編製，而此等事項不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非均可必然發生。即使上述帶有假設性質的預料事件發生，惟實際結果亦很大機會因其他預料事件經常不如預期地發生及其變化可能重大而與貼現未來估計現金流量存有差異。吾等不是對編製貼現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，以及吾等的工作亦不構成對目標公司的任何估值。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分且恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據通函第V-12至V-20頁所載由貴公司董事採納的基準和假設妥為編製。

劉歐陽會計師事務所有限公司

執業會計師

歐陽天華

執業證書編號：P02343

香港，二零二三年六月二十三日



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

吾等提述亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年五月二日的公告(「該公告」)，內容有關貴公司附屬公司Century Strong Limited(「目標公司」)的非常重大出售事項及貴公司獨立估值師AP Appraisal Limited(「獨立估值師」)編製的目標公司估值(「估值」)。吾等得知獨立估值師乃根據貼現現金流量法編製估值，其根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為盈利預測(「預測」)。除另有界定或文義另有所指外，該公告所界定的全部詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等作為貴公司在預測方面的財務顧問，已審閱作出估值所依據的預測，閣下作為貴公司董事(「董事」)須對此負全責。吾等已與貴公司管理層及獨立估值師討論編製估值所依據的基準及假設。吾等亦已省覽劉歐陽會計師事務所有限公司於二零二三年六月二十三日僅向閣下發出有關貼現未來估計現金流量的函件。預測乃基於多項基準及假設。由於相關基礎及假設乃關於未來未必會發生的事件，故目標公司業務的實際財務表現未必會達到預期，且變動可能重大。

基於前文所述，及並無對獨立估值師所選用的估值方法、基準及假設(獨立估值師及貴公司須對此負責)的合理性發表任何意見的前提下，吾等信納預測(閣下作為董事須對此負責)乃經閣下進行適當及審慎查詢後作出。

吾等就上述意見所進行的工作僅為根據上市規則第14.62(3)條向閣下報告，並無其他用途。吾等概不向任何其他人士承擔吾等的工作或本函件所產生或相關的責任。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心
西座26樓2601室
董事會 台照

代表
建泉融資有限公司
董事
許永權
謹啟

二零二三年六月二十三日

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	個人權益	所持股份數目 (附註1)		總計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註2)
		公司權益			
李玉國	226,800,000	-	226,800,000		24.17%
劉恩賜	10,480,000	-	10,480,000		1.12%
楊小強	35,482,000	-	35,482,000		3.78%
黃逸林	7,000	-	7,000		0.00%

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938,402,800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／名稱	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	226,800,000	24.17%
富騰達發展有限公司	實益擁有人	77,003,800	8.20%

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938,402,800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）以來所購買或出售或向其租賃或擬購買或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
AP Appraisal Limited	獨立估值師
劉歐陽會計師事務所有限公司	執業會計師

建泉融資有限公司

根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，AP Appraisal Limited、劉歐陽會計師事務所有限公司及建泉融資有限公司各自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、報告、意見及／或提述其名稱，且迄今並未撤回其書面同意書。

於最後可行日期，AP Appraisal Limited、劉歐陽會計師事務所有限公司及建泉融資有限公司概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，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)。

於最後可行日期，AP Appraisal Limited、劉歐陽會計師事務所有限公司及建泉融資有限公司概無於自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所購買或出售或向其租賃或本集團任何成員公司擬購買或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，董事確認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)以來並無任何重大不利變動。

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) 國成投資有限公司(作為買方)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及日期為二零二一年九月一日的第三份進一步補充協議，據此，李玉國先生同意於二零二二年七月二日或之前向國成投資有限公司償還餘下未償還款項人民幣559,538,859.19元(「未償還款項」)，連同自二零二一年八月二十六日起至付款為止就未償還款項按年利率10%按日計算之累計利息。詳情載於本公司日期為二零二一年十一月一日之通函；
- (b) 本公司附屬公司國京環球有限公司(作為買方)、鄺泳而女士(作為賣方)及舜捷國際控股有限公司(作為目標公司)訂立之日期為二零二二年一月三十一日之收購協議，據此，買方收購目標公司之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。詳情載於本公司日期分別為二零二二年一月三十一日及二零二二年五月二十七日的公告以及本公司日期為二零二二年三月二十八日的通函；
- (c) 本公司與元庫證券有限公司(作為配售代理)訂立之日期為二零二二年七月五日之配售協議，內容有關配售代理根據配售協議的條款及條件按每股配售股份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股股份。詳情載於本公司日期為二零二二年七月五日的公告；

- (d) 國成投資有限公司(作為買方)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，據此，李玉國先生同意於二零二三年七月二日或之前向國成投資有限公司償還總未償還利息約人民幣88,600,000元，連同自二零二二年八月十九日起至付款為止按年利率8%按日計算之累計利息。詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日之通函；
- (e) 宏駿企業有限公司與劉海君先生訂立之日期為二零二二年十二月十六日之合營協議，據此，各方同意成立合營公司，初始股本為100港元，其中，51股普通股將按認購價100,000港元(包括股本51港元及股份溢價99,949港元)發行予宏駿企業有限公司，及49股普通股將按認購價49港元及透過銷售代理權進一步注資發行予劉海君先生。詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十六日的公告及本公司日期為二零二三年三月六日的補充公告；
- (f) 本公司與元庫證券有限公司(作為配售代理)訂立之日期為二零二三年三月十六日之配售協議，內容有關配售代理根據配售協議的條款及條件按每股配售股份0.146港元的價格向不少於六名獨立承配人配售最多77,233,800股股份。詳情載於本公司日期為二零二三年三月十六日的公告；及
- (g) 該協議。

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的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. 展示文件

以下文件副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日且不少於14日)止於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.asiaresources899.com.hk>)刊登：

- (a) 該協議；
- (b) 本附錄「10.重大合約」一節所述的重大合約；
- (c) 公司細則；
- (d) 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；
- (e) 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 目標集團的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (h) 就計算與目標集團業務估值有關的貼現未來估計現金流量而發出的報告，其全文載於本通函附錄七；
- (i) 建泉融資有限公司有關盈利預測之函件，其全文載於本通函附錄八；
- (j) 本附錄「6.專家同意書及資格」一節所述專家的書面同意書；及
- (k) 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」)謹訂於二零二三年七月十二日(星期三)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1302-3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、確認及批准本公司、買方及目標公司訂立日期為二零二三年四月二十七日之該協議(有關詳情於本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函披露)(註有「A」字樣的該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、使之生效或就該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

李玉國

香港，二零二三年六月二十三日

* 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二零二三年七月十日(星期一)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，本公司將於二零二三年七月十日(星期一)至二零二三年七月十二日(星期三)(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二零二三年七月七日(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. 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，董事會包括四名執行董事李玉國先生、劉恩賜先生、于江先生及李曉明先生；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。