

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)

主要交易 收購目標公司 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二二年四月二十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港上環干諾道中168-200號信德中心西座26樓2601室以電子方式(僅透過ZOOM會議)舉行股東特別大會。召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁內。本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)，務請盡快按照隨附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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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。

本公司提醒股東，彼等可委任股東特別大會主席為其委任代表，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。

* 僅供識別

二零二二年三月二十八日

目 錄

	頁次
股東特別大會特別安排	ii
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會特別安排

本公司並不希望以任何方式減少股東行使權利及投票的機會，但意識到需要保護股東以減低COVID-19疫情之風險。為了保障股東的健康與安全，本公司將對股東特別大會採取以下安排，以減少親身出席會議的人數，但同時讓股東能夠投票及提問。股東特別大會之特別安排詳情載列如下。

不可親身出席股東特別大會

鑑於香港政府宣佈由二零二二年二月十日起生效的《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(香港法例第599F章)的新規定，其內容包括禁止舉行實體公司大會，以對抗COVID-19疫情的蔓延，以及COVID-19疫情發展的不確定性及相關限制措施，股東特別大會將透過電子途徑以虛擬方式舉行(「**虛擬股東特別大會**」)。股東及／或其受委代表將不能親身出席股東特別大會，而可透過電子方式，觀看及參與虛擬股東特別大會的網絡直播。股東如欲透過電子方式參與股東特別大會，須於二零二二年四月十九日(星期二)上午十一時三十分(即不遲於股東特別大會舉行前48小時)前發送電郵(ARHL899@asiaresources899.com.hk)登記，並提供個人資料(包括全名、註冊地址、所持股份數目及相關證券結單)以作核實之用。於核實彼／其身份為本公司股東後，經核實的股東將於二零二二年四月二十日(星期三)前收到電郵指示有關如何參與網上直播，從而觀看股東特別大會的進行情況。

虛擬股東特別大會將從香港的股東特別大會場地(「**股東特別大會場地**」)轉播，只有按法例規定，由身兼股東或受委代表的董事或本公司其他高級職員組成法定會議所需的最少人數，將親身出席股東特別大會場地。其他董事將以電子途徑參與。

委任股東特別大會主席作為閣下的受委代表進行投票

股東特別大會上所有決議案將以投票方式決定。股東仍可於股東特別大會前，以受委代表作出投票。倘閣下擬於股東特別大會上對任何決議案投票，必須委任股東特別大會主席作為受委代表，按照閣下的指示，於股東特別大會上行使投票權。倘閣下委任股東特別大會主席以外的人士作為閣下的受委代表，該人士將不被允許進入股東特別大會場地，也不能行使閣下的投票權。

股東特別大會特別安排

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站 (www.asiaresources899.com.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 中下載。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、經紀商、託管商(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

代表委任表格應於股東特別大會舉行時間前不少於48小時，交回本公司的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本公司謹此提醒股東，毋須就行使投票權而親身出席股東特別大會。

股東提出之問題

股東可於股東特別大會期間通過網絡直播於線上提出問題。股東亦可於二零二二年四月十九日(星期二)上午十一時三十分前(即虛擬股東特別大會指定舉行時間前不少於四十八(48)小時)，以電子郵件(ARHL899@asiaresources899.com.hk)，事先提交與股東特別大會通告中所列的任何決議案有關的任何問題，並須提供以下個人詳細資料，以便核實：

- a) 全名；
- b) 註冊地址；
- c) 所持股份數目；及
- d) 相關證券結單

董事會將安排在股東特別大會上盡可能回答所提出的問題。倘本公司因時間所限而未能於股東特別大會上解答所有提問，則會盡力於股東特別大會舉行後在實際可行的情況下盡快回應有關提問。

改變安排

本公司在密切關注香港COVID-19疫情的發展。倘股東特別大會安排有任何改變，本公司將於本公司網站(www.asiaresources899.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以單獨發佈公告的方式通知股東。

股東特別大會特別安排

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請聯繫本公司的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，聯繫方式如下：

卓佳秘書商務有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

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：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款及條件向賣方收購目標公司的銷售股份及其獲墊付的股東貸款
「該協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項訂立的日期為二零二二年一月三十一日的買賣協議
「經修訂終止協議」	指	經其後補充協議、第二份進一步補充協議及第三份進一步補充協議修訂的終止協議
「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、星期日或公眾假期
「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收購事項
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「進一步補充協議」	指	國成投資有限公司與李玉國先生訂立日期為二零二零年七月三日之進一步補充協議，內容有關終止協議及補充協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	二零二二年三月二十四日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號之一項物業，包括總建築面積約為14,798平方米之多棟建築物，連同總面積約20,841平方米的土地
「買方」	指	國京環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議(瀋陽物業)」	指	遼寧京豐置業有限公司與國成投資有限公司就買賣瀋陽市商品房預售合同第16122號項下的T3大樓的第7層至35層訂立之日期為二零一七年十月十二日之協議

釋 義

「銷售股份」	指	目標公司股本中之10,000股股份，即目標公司截至本通函日期之全部已發行股本
「第二份進一步補充協議」	指	國成投資有限公司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，內容有關終止協議及其後補充協議
「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、補充或另行修改
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年四月二十一日(星期四)假座香港上環干諾道中168-200號信德中心西座26樓2601室以電子方式(僅透過ZOOM會議)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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	賣方向目標公司墊付的全部股東貸款金額(如有)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後補充協議」	指	補充協議及進一步補充協議之統稱
「補充協議」	指	國成投資有限公司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

釋 義

「蘇州蒙戀」	指	蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司，一間於中國成立之公司及蘇州舜捷之全資附屬公司
「蘇州舜捷」	指	蘇州舜捷經貿有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業及目標公司之全資附屬公司
「目標公司」	指	舜捷國際控股有限公司，一間於香港成立之有限公司，截至本通函日期由鄺泳而全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「終止協議」	指	遼寧京豐置業有限公司、國成投資有限公司及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(瀋陽物業)
「第三份進一步補充協議」	指	國成投資有限公司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，以修訂第二份進一步補充協議
「總代價」	指	人民幣376,000,000元(相當於約458,720,000港元)，乃買方根據該協議應付賣方之代價
「賣方」	指	鄺泳而，截至本通函日期，為目標公司的唯一股東
「%」	指	百分比

本通函中，人民幣乃按以下匯率換算為港元：人民幣1元=1.22港元，僅供說明之用。

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

果玉梅女士

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

26樓2601室

獨立非執行董事：

巴俊宇先生

朱學義先生

黃仲文先生

敬啟者：

主要交易 收購目標公司

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年一月三十一日的公告，內容有關收購事項。於二零二二年一月三十一日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立該協議，據此，買方及賣方分別有條件地同意根據該協議的條款及條件收購及出售銷售股份(代表目標公司的全部已發行股本)及股東貸款。目標公司通過蘇州舜捷及蘇州蒙戀間接持有位於中國的該物業。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議之進一步詳情；(ii)目標公司之其他詳情及財務資料；(iii)該物業之估值；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)股東特別大會通告，以及上市規則所規定須予披露之其他資料。

該協議詳情載列如下：

日期

二零二二年一月三十一日(交易時段後)

訂約方

- (1) 國京環球有限公司(買方)，本公司之直接全資附屬公司；
- (2) 鄭泳而(賣方)；及
- (3) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：

- (i) 賣方為一名獨立第三方；及
- (ii) (a)賣方；及(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或涉及收購事項的本公司附屬公司的附屬公司層面之任何關連人士概無及於過往十二個月概無訂立任何重大貸款安排。

主要事項

買方及賣方分別有條件地同意根據該協議的條款及條件收購及出售銷售股份(代表目標公司的全部已發行股本)及股東貸款。

完成後，目標公司將成為本公司間接持有的全資附屬公司，而目標公司的財務業績亦將合併至本集團財務報表。

銷售股份的後續銷售不受限。

董事會函件

收購公司的董事應獲支付之薪酬及應予收取之實物利益總額將不會因收購事項而改變。

代價

收購事項之總代價為人民幣376,000,000元(相當於約458,720,000港元)，應由買方以下列方式支付：

- (a) 人民幣37,600,000元(相當於約45,872,000港元)應於完成後14日內支付；
- (b) 人民幣338,400,000元(相當於約412,848,000港元)應於完成後六個月內支付予賣方；

惟倘目標公司或其附屬公司有任何債務並無於該協議簽訂之日或之前向買方披露，買方有權從總代價中扣除同等金額。賣方同意不就該扣減提出任何索賠或法律程序。

總代價將由買方以其內部資源結算。

代價基準

總代價乃由買方及賣方經公平磋商後釐定，並考慮到多項因素，包括但不限於(i)目標公司於二零二一年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨額約10,369,000港元；(ii)根據獨立專業估值，該物業於二零二一年十二月三十一日的評估市值合共為人民幣650,000,000元(相當於約793,000,000港元)；(iii)該物業的位置及狀況，以及該物業可能產生的租金收入。

目標公司於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值隨後釐定為7,616,000港元。目標公司於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值合共10,369,000港元與目標公司經審核綜合資產淨值合共7,616,000港元之差額乃由於目標公司與核數師討論後作出的後續調整所致(主要與稅務有關)。

總代價顯著低於該物業的評估市值，原因是在釐定總代價時，(i)目標集團的若干負債(包括遞延稅項負債及其他應付款項及應計費用)已被扣除；及

董事會函件

(ii) 賣方經公平磋商後給予若干折扣。本公司管理層亦基於公開資料進行若干市場調查以釐定該物業的大致價值。管理層已提述5項用作店舖的物業及5項商用物業，且已約整加權平均價格分別為約人民幣52,000元／平方米及人民幣42,000元／平方米。該物業根據人民幣650,000,000元之估值計算的平均價格約人民幣43,900元／平方米介乎上述範圍內。管理層與估值師討論其估值方法、主要假設、採用的參數及可比較項目，並認為估值師對該物業的估值屬公平合理。

於二零二一年十二月三十一日之物業估值由獨立估值師AP Appraisal Limited進行。估值為本公司對英國皇家特許測量師學會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」。估值根據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－專業準則及國際評估準則委員會刊發之國際評估準則而編製。

根據國際評估準則，「當可靠、可核實且相關之市場資料可以獲取，則市場法乃首選之估值法」。

為將相關估值與目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。採用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格對售價進行分析。

於估值過程中可用於任何可資比較價格數據的可靠性通過比較物業的不同特徵及源自正在進行估值的物業的數據的交易釐定。已考慮物業以下特徵間的差異：

- 提供價格憑證的利息及正在進行估值的利息，
- 相應地點，
- 土地的相關質素或樓宇的樓齡及規格，
- 各物業的許可用途及分區，
- 釐定價格的情況及規定的估值基準，

董事會函件

- 價格憑證的有效日期及規定的估值日期。

本公司於作出估值時已假設業主於並無影響物業權益估值之遞延租期合約、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔之情況下在公開市場出售該物業。可資比較物業之詳情羅列如下：

就旅館／商業樓宇而言

編號	日期	可資比較 物業名稱	地址	樓齡	建築面積 (平方米)	人民幣/ 平方米
1	二零二一年 十一月二十六日	九龍倉蘇州國際 金融中心	翠園路與華池路交匯處	2	187	47,000
2	二零二一年 十月二十日	東方之門大廈	園區星港街199號 (蘇雅路與星陽街交界處)	5	520	58,000
3	二零二一年 十二月十三日	東方星座大廈	蘇州大道西169號	2	200	45,000
4	二零二一年 十月二十八日	蘇州鳳凰文化廣場	工業園區蘇州大道西158號； 星都街西(中央公園東)	8	141	44,400
5	二零二一年 十一月十六日	星湖國際廣場	蘇州園區獨墅湖科教 創新區啟月街	5	78	42,900
6	二零二一年 十二月五日	蘇州半月灣	園區獨墅湖月亮灣路6號	7	384	59,000

就商舖而言

編號	日期	可資比較 物業名稱	地址	樓齡	建築面積 (平方米)	人民幣/ 平方米
1	二零二一年 十一月二十三日	蘇州火車站沿街商舖	江乾路／蘇站路(路口)	20	15	59,300
2	二零二一年 十一月二日	姑蘇金茂府金門路 商舖	金門路	22	106	54,700
3	二零二一年 十月九日	觀前街商舖	觀前街商舖觀前街附近	18	64	78,100
4	二零二一年 十二月二十八日	觀前街商舖觀前街 附近	蘇州市姑蘇區觀前街 富仁坊巷	13	65	76,900
5	二零二一年 十月十五日	十全街玉器工藝品街 門面房商舖	雙塔街道	15	75	52,600
6	二零二一年 十一月三十日	三香福郡雙紅路 商舖	姑蘇城區雙紅路	28	43	40,400

董事會函件

先決條件

該協議之完成有待以下先決條件之達成：

- (a) 買方及本公司遵守上市規則中關於該協議項下擬進行交易的所有規定，以及自聯交所及其他監管機構及／或政府部門取得上市規則及適用法例所需的所有批准(包括股東批准)；
- (b) 買方完成對目標公司的法律、財務、業務、訴訟及資產層面之盡職調查，並在各方面取得滿意結果；
- (c) 賣方在該協議中提供的保證在所有重大方面均屬真實、準確；
- (d) 目標公司及其附屬公司概無重大負面變動；及
- (e) 並未發現該物業涉及產權問題，且該物業的估值不低於人民幣650,000,000元。

買方可豁免上述(b)至(e)段所列條件。若任何條件在該協議簽訂之日起四個月內(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)未獲達成，賣方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

在所有先決條件獲達成之前提下，完成應在該協議的所有先決條件獲達成或豁免之日後的第三個營業日(或賣方及買方可能書面協定之其他日期)落實。

收購事項之理由及裨益

本集團一直不時尋找投資良機，以擴充及加強其資產組合、擴大其收入來源，並加速本集團整體進一步之增長。該物業乃本集團投資中國房地產市場的絕佳機會。該物業每月可為本集團帶來約人民幣3,000,000元的穩定租金收入，並通過其不同種類的物業(如商務會所、酒店、餐廳、商店及辦公室等)促進其資產投資組合多元化。有關現時自該物業產生的每月租金收入的詳情，請參閱本通函附錄五所載估值報告附註7。該物業的市值可能於日後升值。於收購事項後，買方可向新租客出租部分該物業及／或續新現有租賃，以賺取更多租金收入。由於該物業已有現成租戶，該物業為現成的收入來源，毋須本公司產生建築成本及承擔投資風險。因此，收購事項能夠加速本集團增長。在該物業的市價在中國現行市況下可負擔時，本集團希望抓住機會收購該物業。於就該協議進行磋商時，中國物業市場正面對COVID-19爆發及政府限制物業開發公司的風險狀況所帶來的挑戰。中國政府對物業開發商設置三個規定，自二零二一年一月一日起生效。第一，資產負債率(不包括預收款項)不得大於70%。第二，淨負債率不得大於100%。第三，現金短債比不得小於1倍。該等規定為開發中的物業帶來挑戰，但未影響已竣工物業。儘管政府規定未直接影響屬於已竣工物業的該物業，但政府政策不可避免地從整體上影響物業市場的整個市場環境。當市況改善及投資氣氛變得更為活躍時，亦概不保證本集團可輕易或以現時價格水平獲得該物業。

考慮到該物業在中國的位置，預計繼續以其現時用途將其出租以獲得租金收入。該物業將由本集團作為投資物業持有。

本公司主席兼執行董事李玉國先生及本公司副主席兼非執行董事楊小強先生分別在中國物業開發及管理方面擁有逾25年及20年經驗。此外，物業開發及投資為本集團主營業務之一。因此，董事會擁有管理該物業的必要專業知識且本公司能夠管理該物業。

董事會函件

經考慮收購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，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。概無任何董事於收購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。

有關訂約方及目標公司之資料

有關本公司及買方之資料

本公司為投資控股公司。

本集團主要從事(i)水業務；(ii)證券及其他買賣業務；及(iii)物業發展及投資業務。

買方主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方為一名商人及物業投資者。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司乃一間根據香港法例註冊成立的投資控股有限公司，其主要資產是蘇州舜捷的全部股權，蘇州舜捷則持有蘇州蒙戀的全部股權。蘇州蒙戀持有該物業。

該物業由多棟建築物組成，總土地面積約為20,841平方米，建築物建築面積約為14,798平方米。

該物業包括一間自一九七五年以來以「蘇州閩門飯店」之名經營集旅遊、度假及會議於一體的蘇州園林式酒店。於二零零七年四月，其獲中國政府列為「出差和會議定點飯店」。其目前經營商務會所、特色商務精品酒店、餐廳、商店及辦公室等。

董事會函件

目標公司之財務資料

以下經審核財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告，乃根據香港公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元
收入	1,439	28,912
除稅前(虧損)/溢利	(528)	10,376
除稅後(虧損)/溢利	(425)	7,780

目標公司於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約7,616,000港元。

收購事項對本公司盈利及資產之影響

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將合併至本集團賬簿及賬目。編製本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料之目的，在於說明收購事項之財務影響。

(i) 對資產淨值的影響

基於本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務狀況表，編製該表時猶如收購事項已於二零二一年九月三十日完成，以說明收購事項的影響，預期本集團之資產總值將由約2,347,700,000港元增加至約3,107,200,000港元及本集團之負債總額將由約196,600,000港元增加至約955,000,000港元。資產總值的預期增長高於負債總額的預期增長，本公司擁有人應佔資產淨值將由約2,151,100,000港元增加至約2,152,100,000港元。

(ii) 對流動資金的影响

根據本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告，於二零二一年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金約21,400,000港元。本公司就收購事項應付代價約458,700,000港元須以現金結付，將由本公司主要股東、主席及執行董事李玉國先生根據經修訂終止協議撥資。本公司將以其自有內部財務資源、第三方融資或股權籌資所得款項或結合上述任何方式支付代價。此外，預期收購事項將產生交易成本約3,800,000港元。有關李玉國先生向本集團還款的詳情及經修訂終止協議的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月一日之通函。董事會已與李玉國先生就經修訂終止協議項下的還款事宜進行討論，李玉國先生確認將在經修訂終止協議項下約定的還款期限（即二零二二年七月二日）或之前履行其還款義務以令本集團將能夠支付總代價，並全力支持收購事項。就總代價的首期付款人民幣37,600,000元而言，本集團可以其自有內部資源支付部分款項。就首期付款的餘下部分而言，本集團將通過李玉國先生還款的所得款項或（如需要）自第三方的融資支付。鑒於金額並不重大，本公司有信心可在需要時取得必要的財務資源。就總代價的餘額人民幣338,400,000元而言，本集團計劃通過李玉國先生還款的所得款項支付。鑒於餘額僅須於完成後6個月內支付，李玉國先生是否履行其還款責任將會知曉。本公司亦將擁有充足的時間以債務融資及／股權融資（如需要）的方式取得額外財務資源。於二零二二年二月二十八日，李先生欠付本集團合計人民幣588,205,644.58元。特別委員會及董事會認為該金額屬可收回，原因為李先生完全支持收購事項，且概無跡象顯示李先生的財務狀況出現重大不利變動。董事會已評估該等由李先生提供以擔保其還款義務的擔保之價值並認為其價值足以償還未償還債務。李先生提供的擔保包括：香港泉水叮咚集團有限公司80%股份的股份押記，有關本公司已發行股本總額約29.80%的浮動押記的債權證及高鵬礦業控股有限公司（股份代號：2212）已發行股本總額約54.44%的浮動押記的債權證。於最後可行日期，上述擔保的總額超過1,400,000,000港元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月一日的通函第10及38頁。

(iii) 對盈利的影響

收購事項令本集團自出租該物業產生租金收入。預期收購事項後，將錄得物業、廠房及設備(屬非現金性質)折舊約每年753,000港元。

上述分析僅供說明之用，並非旨在說明完成後本集團的實際財務表現及狀況。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易，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

本公司謹訂於二零二二年四月二十一日(星期四)上午十一時三十分以電子方式(僅透過ZOOM會議)舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之委任代表表格。

然而，股東可以電腦、平板電腦或任何瀏覽器兼容裝置透過網上直播觀看及參與股東特別大會。透過於二零二二年四月十九日(星期二)上午十一時三十分(即不遲於股東特別大會舉行前48小時)前發送電郵(ARHL899@asiaresources899.com.hk)登記，並提供個人資料(包括全名、註冊地址、所持股份數目及相關證券結單)以作核實之用，閣下將可於在股東特別大會開始時登入網上直播直至大會結束為止。於核實彼/其身份為本公司股東後，經核實的股東將於二零二二年四月二十日(星期三)前收到電郵指示有關如何參與網上直播，從而觀看股東特別大會的進行情況。

為確定於股東特別大會上投票的資格，本公司將於二零二二年四月十四日(星期四)至二零二二年四月二十一日(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。為符合資格於股東特別大會(或其任何續會)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四月十三日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

董事會函件

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(www.asiaresources899.com.hk)。由於股東無法親身出席股東特別大會，故彼等將僅能透過於股東特別大會舉行前提交委任代表表格投票。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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

就董事會所深知、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)條及第13.39(5A)條所指定的方式公佈投票結果。

推薦建議

董事會認為該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，就股東而言屬公平合理。因此，董事會推薦建議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該協議及其項下擬進行交易。

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

二零二二年三月二十八日

1. 本集團之財務資料

以下為本集團於過往三個財政年度之損益及財務狀況之比較。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
年內(虧損)/溢利	(159,393)	(354,920)	90,694
資產總值	2,720,466	2,115,424	2,275,578
負債總額	(388,168)	(201,707)	(198,934)

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一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二零一九年、二零二零年及二零二一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)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：

本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724012_c.pdf

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

2. 債務聲明

截至二零二二年一月三十一日(即本通函付印前就確定經擴大集團之債項之最後可行日期)營業時間結束時，有未經審核未償還租賃負債約2,400,000港元及第三方未償還墊款4,200,000港元。

	於二零二二年 一月三十一日 千港元
本集團	
無抵押租賃負債 ⁽¹⁾	2,400
無抵押墊款 ⁽²⁾	4,200
	<hr/>
總計	<u>6,600</u>

附註：

- 截至二零二二年一月三十一日，相關結餘並無獲任何擔保保障。
- 相關墊款為無抵押、無擔保、免息，須於六個月內償還。

除上文所披露者外，除經擴大集團集團間負債外，經擴大集團於二零二二年一月三十一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二零二一年三月三十一日(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收購事項完成及經擴大集團可動用之內部財務資源後，董事認為，在並無意料之外的情況下，經擴大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總可售面積之72%以上，其相應收入亦已獲確認，且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(其擁有一間位於中國浙江的全資附屬公司)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)。租金收入乃賺取自租賃目前由相關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。

業務回顧

本集團持續專注於其核心業務，包括水業務、物業發展及物業投資。

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五月恢復，而生產則預期將於二零二二年中開始。

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，而於二零二二年一月三十一日已完成交付總可售面積合共約83%。根據現時的市場情況，本公司預期整個一期物業的銷售將於二零二二年完成。就二期之開發而言，其正處於初步階段。由於COVID-19疫情爆發及中國經濟增長放緩，二期的開發有所放緩。本公司將根據市場狀況並於一期物業的銷售接近完成時加快位於大連的二期物業的開發。本公司預期二期物業的工程將於二零二二年底或二零二三年初動工。

就證券及其他買賣業務而言，本集團仍持有其截至二零二一年三月三十一日止年度的年報中附註26所披露之若干香港上市證券。本公司擬繼續經營有關業務，並尋找市場機遇。

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。

就最新業務狀況而言，滙聯(中國)有限公司(本公司附屬公司)的前少數股東林鎮豪先生已出售彼於上述公司的33%股權。本公司相信，出售有關股權將不會對本公司的採水業務造成影響，原因為滙聯(中國)有限公司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(中國)有限公司的新少數股東亦實際上已履行林鎮豪先生的若干未償還款項及賠償責任。本公司繼續持有滙聯(中國)有限公司的全部已發行股份中67%權益。

未來發展計劃

本公司一直竭力使其業務多元化。本公司正在其現有業務範圍內及以外尋求其他機會。於最後可行日期，本公司並未對任何特定發展計劃作出承諾。

致亞洲資源控股有限公司各董事有關舜捷國際控股有限公司歷史財務資料之會計師報告

吾等就第II-3至II-25頁所載之舜捷國際控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及於二零一九年二月十五日至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-3至II-25頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃供載入亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年三月二十八日有關貴公司建議收購目標公司的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而公平反映情況的歷史財務資料。

第II-3頁界定的目標集團相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由目標公司董事編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則編製真實而公平反映情況的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以對歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執行情序以取得有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平反映情況之歷史財務資料的相關內部控制，以設計適用於有關情況的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準真實而公平地反映目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之財務狀況，以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-3頁)作出調整。

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

香港灣仔

莊士敦道181號

大有大廈21樓

二零二二年三月二十八日

歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告之一部分的歷史財務資料。

目標集團於有關期間的綜合財務報表乃依據歷史財務資料編製，並由執業會計師劉歐陽會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間		
		截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
收入	6	-	1,439	28,912
其他收入	7	-	1	169
銷售及分銷開支		-	(466)	(924)
行政開支		(12)	(1,502)	(17,781)
除稅前(虧損)/溢利	8	(12)	(528)	10,376
稅項	10	-	103	(2,596)
本期間/年度(虧損)/溢利		(12)	(425)	7,780
其他全面收益：				
其後不會重新分類至損益的項目				
換算海外業務產生之匯兌差額		-	(33)	86
本期間/年度全面收益總額		(12)	(458)	7,866
應佔(虧損)/溢利：				
公司擁有人		(12)	(383)	7,140
非控股權益		-	(42)	640
		(12)	(425)	7,780
應佔全面收益總額：				
公司擁有人		(12)	(424)	7,160
非控股權益		-	(34)	706
		(12)	(458)	7,866

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
資產				
非流動資產				
投資物業	11	-	191,082	185,066
物業、廠房及設備	12	-	5,456	5,427
遞延稅項資產	16	-	45	-
		<u>-</u>	<u>196,583</u>	<u>190,493</u>
流動資產				
貿易應收賬款	13	-	1,100	697
其他應收賬款及應計收入	14	-	125	9,115
銀行結餘及現金		-	11,116	859
		<u>-</u>	<u>12,341</u>	<u>10,671</u>
資產總值		<u>-</u>	<u>208,924</u>	<u>201,164</u>
權益及負債				
公司擁有人應佔權益				
股本	15	10	10	10
儲備		(12)	(436)	7,606
		(2)	(426)	7,616
非控股權益		-	176	-
權益總額		<u>(2)</u>	<u>(250)</u>	<u>7,616</u>
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	16	-	-	2,581
流動負債				
其他應付賬款及應計費用	17	2	209,174	190,967
負債總額		<u>2</u>	<u>209,174</u>	<u>193,548</u>
權益總額及負債		<u>-</u>	<u>208,924</u>	<u>201,164</u>

綜合權益變動表

	公司擁有人應佔					
	股本	外匯 (累計虧損)		小計	非控股權益	
		匯兌儲備	/ 保留盈利		應佔	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
發行普通股	10	-	-	10	-	10
本期間虧損	-	-	(12)	(12)	-	(12)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
於二零二零年一月一日的結餘	10	-	(12)	(2)	-	(2)
本年度虧損	-	-	(383)	(383)	(42)	(425)
本年度其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(41)	-	(41)	8	(33)
與擁有人的交易：						
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	210	210
於二零二零年十二月三十一日的結餘	<u>10</u>	<u>(41)</u>	<u>(395)</u>	<u>(426)</u>	<u>176</u>	<u>(250)</u>
於二零二一年一月一日的結餘	10	(41)	(395)	(426)	176	(250)
本年度溢利	-	-	7,140	7,140	640	7,780
本年度其他全面收益：						
換算海外業務產生之匯兌差額	-	20	-	20	66	86
與擁有人的交易：						
非控股權益之注資	-	-	-	-	7,667	7,667
擁有權益變動(控制權不變)	-	-	882	882	(8,549)	(7,667)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<u>10</u>	<u>(21)</u>	<u>7,627</u>	<u>7,616</u>	<u>-</u>	<u>7,616</u>

綜合現金流量表

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利	(12)	(528)	10,376
就下列各項之調整：			
壞賬撇銷	-	-	683
出售物業、廠房及設備收益	-	-	(138)
投資物業折舊	-	1,017	11,028
物業、廠房及設備折舊	-	24	273
利息收入	-	(1)	(4)
營運資金變動：			
貿易應收賬款	-	(1,038)	(257)
其他應收賬款及應計收入	-	(118)	(7,443)
其他應付賬款及應計費用	12	12,854	(23,555)
經營活動產生/(所用)現金淨額	-	12,210	(9,037)
來自投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	-	(456)	(1,363)
收購附屬公司的現金流出淨額	-	(1,232)	-
已收利息	-	1	4
投資活動所用現金淨額	-	(1,687)	(1,359)
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	-	10,523	(10,396)
於二零一九年二月十五日/ 一月一日之現金及現金等值物	-	-	11,116
外匯匯率變動影響	-	593	139
於十二月三十一日之現金及現金等值物， 由銀行結餘及現金列示	-	11,116	859

歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間於香港註冊成立及以香港為所屬地之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港德輔道中288號易通商業大廈21樓A室。

目標公司為投資控股公司。目標公司自其註冊成立日期以來尚未開展任何業務。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)主要從事物業投資。

2. 編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據下文附註4所載之會計政策編製，該等政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

歷史財務資料乃於各報告期末根據歷史成本基準編製，有關基準於下文所載會計政策詳述。計量基準已於下文附註4之會計政策中詳述。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干關鍵會計假設及估計。管理層在應用目標集團之會計政策過程中亦需作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性之範疇，或對歷史財務資料有重大影響之假設及估計之範疇，已於附註5披露。

由於目標公司股東同意於報告期末起計至少十二個月期間提供足夠資金讓目標集團履行所有到期財務責任，故該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

以下可能與歷史財務資料有關的新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈，但尚未生效，且目標集團並無提早採納。目標集團目前的意向是於該等變動生效當日應用。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後與 2019冠狀病毒病相關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或 非流動負債分類及相關修訂本 ³
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則作業準則 第2號(修訂本)	會計政策的披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之 年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

目標集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標集團董事預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為目標集團控制的實體。當目標集團會從其與一實體間的往來中接觸到或有權得到其可變回報並有能力透過管轄實體的權力影響該回報，則目標集團對該實體有控制權。於評估集團是否擁有權力時，僅考慮實質權利(由目標集團及其他方持有)。

於一家附屬公司的投資由控制權開始當日起直至控制權終止期間併入對綜合財務報表內。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，會於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損以與未變現收益相同的方法對銷，惟僅限於並無減值跡象者。

當經公司收購或其他途徑收購物業時，管理層會考慮被收購實體的資產及業務之實質，以釐定該項收購是否為收購一項業務。

倘除物業外亦收購一系列綜合業務，則目標集團將收購入賬列作業務合併。具體而言，目標集團考慮取得重大進展之程度(如保養及服務式住宅營運等)。倘收購一項資產或一組資產並不構成業務合併，則被視為物業收購。在此等情況下，目標集團確認個別可識別所收購資產及所承擔負債。收購成本按於收購日期之相應公平值分配至個別可識別資產及負債。

倘目標集團失去附屬公司的控制權，則會作為出售於該附屬公司的全部權益入賬，而所產生的收益或虧損於損益中確認。倘於失去控制權該日有保留任何前附屬公司權益，則按公平值確認，而該金額會視作金融資產初始確認時的公平值，或(如適用)投資於一家聯營公司或合資企業初始確認時的成本。

在目標公司層面上的財務狀況表中，除非於附屬公司的投資分類為持作出售，否則有關投資按成本減去減值虧損列賬(參閱信貸虧損及資產減值(ii))。

投資物業

投資物業指為賺取租金或資本增值或兩者兼備而持有的物業，但並非在日常業務過程中為出售、用於生產或提供貨品或服務或作行政用途而持有。

投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。

於初始確認後，投資物業按其成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量。

投資物業之折舊按下列年率於其估計可使用年期內(於計及其估計殘值後)以直線法撇銷成本：

投資物業	20年
------	-----

投資物業於出售或永久停止使用且預計不會從出售該物業獲得未來經濟利益時取消確認。取消確認物業所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會在物業取消確認之期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備之折舊按下列年率於其估計可使用年期內(於計及其估計殘值後)以直線法撇銷成本：

汽車	10%
設備	20%

物業項目於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時取消確認。因物業項目被出售或報廢而產生的任何收益或虧損乃按該資產之出售所得款項與賬面值之差額計算，並於損益內確認。

信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具信貸虧損

目標集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等值物及其他應收賬款)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權評估。信貸虧損按所有預期現金差額的現值計量。

就所有金融工具而言，目標集團按等於12個月預期信貸虧損確認虧損撥備，除非自初始確認後金融工具的信貸風險大幅增加，在此情況下虧損撥備按等於存續期預期信貸虧損金額計量。

若日後收回不可實現，則金融資產的總賬面值(部分或全部)撇銷。若目標集團認為債務人並無可產生足夠現金流量用以償付待撇銷金額的資產或收入來源，一般而言則屬此種情況。

其後收回先前撇銷的資產於收回發生期間的損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末審閱內部及外來資料來源，以確定目標公司的財務狀況表內的於附屬公司之權益是否出現減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少。

如出現任何該減值跡象，則估計該資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額是其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前折現率貼算至其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間價值及該資產特定風險的評估。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。

— 撥回減值虧損

如果用作確定可收回金額的估計出現有利變化，則撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於在以往年度沒有確認減值虧損時應確定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益。

應收賬款

應收賬款於目標集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。應收賬款以實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備(參閱信貸虧損及資產減值(i))列賬。

應付賬款

其他應付賬款初始按公平值確認，並其後以攤銷成本列賬，惟倘若折現的影響並不重大，則在此情況下以成本列賬。

現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知金額現金之短期高流動性，價值變動風險並不重大且一般於收購後三個月內的較短期限到期的投資，減須按要求償還並構成目標集團現金管理一部分之銀行透支。

稅項

於有關期間的所得稅包括即期稅項和遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益中確認，但倘與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，則在此情況下，有關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項是根據有關期間內應課稅收入，按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算的預期應付稅項，及就以往年度的應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債乃分別源自資產及負債項目於用於財務報告的賬面值及其稅項基礎值所產生的可扣稅和應課稅之暫時差異。遞延稅項資產亦會來自尚未動用稅項虧損及尚未動用稅務抵免。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已制定或實質上已制定之稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲折現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末檢討，並扣減至不再可能取得可動用有關稅務優惠的足夠應課稅利潤為止。任何相關扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

外幣

相關財務報表以港元(即目標公司之呈報貨幣)呈報。目標集團旗下各實體決定其自身之功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均按該功能貨幣計量。目標集團旗下實體錄得之外幣交易會初步按彼等各自於交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於各報告期末之適用匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益中確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按外幣公平值計量的非貨幣項目採用釐定公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的收益或虧損，按確認該項目的公平值變動的收益或虧損一致的方法處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於各報告期末，該等實體的資產與負債，按於各報告期末的適用匯率換算為目標公司的呈報貨幣，其損益則按本年度的加權平均匯率換算為港元。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益之部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生之現金流量乃按年內之加權平均匯率換算為港元。

租賃

目標集團作為出租人

經營租賃之租賃收入乃按有關租賃之租期以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所引致之首次直接成本則計入已出租資產之賬面值，除投資物業按公平值法計量外，該成本於租期內按直線法確認為開支。視乎指數或比率而定的經營租賃的可變租賃付款乃根據租賃開始日期市場或比率而定，並計入按租期以直線法將予確認的租賃付款總額內。不會視乎指數或比率而定的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

來自目標集團日常業務過程中之租金收入作為收入呈列。

撥備及或然負債

倘目標集團須就過去事件承擔法定或推定責任，且可能需要付出經濟利益以償付該責任及可作出可靠估計時，確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償付責任所需支出的現值計入撥備。

倘須付出經濟利益的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。倘目標集團的責任須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但付出經濟利益的可能性極低的情況則除外。

5. 關鍵會計判斷及估計

於應用目標集團之會計政策(如附註4所載)過程中，目標公司董事須對其他來源未能顯然易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關之因素而作出，實際情況可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

估計不確定因素之主要來源

以下為報告期末關於未來之主要假設，以及估計不確定因素之其他主要來源，可能有重大風險而導致對下一財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

物業、廠房及設備之使用年期

附註4闡述物業、廠房及設備以及投資物業之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷成本。可折舊資產之可使用年期乃根據目標集團之經驗進行估計，並於各報告期末按照相應轉變檢討有關可使用年期。

所得稅

目標集團主要須在中國繳納所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務過程中有大量無法確定最終稅款之交易及計算。目標集團根據對是否須繳付額外稅款之估計，就預期稅務審計項目確認負債。倘該等事項最終稅款結果有別於最初記錄之金額，有關差額將影響作出有關決定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

6. 收入

目標集團收入之分析如下：

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
租賃收入	-	1,439	28,912

7. 其他收入

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	138
銀行利息收入	-	1	4
雜項收入	-	-	27
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>169</u>

8. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃：

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
於扣除以下各項後得出：			
壞賬撇銷	-	-	683
折舊	-	1,041	11,301
其他員工成本			
工資及薪金		168	1,457
退休福利計劃供款	-	19	190
	<u>-</u>	<u>1,228</u>	<u>13,631</u>

9. 董事薪酬

以下披露乃根據香港公司條例第383條作出。

(a) 董事薪酬

於二零一九年二月十五日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度概無董事薪酬。

(b) 以董事為受益人之貸款、準貸款及其他交易

於二零一九年二月十五日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，並無訂立或存在以目標集團董事為受益人之貸款、準貸款或其他交易。

(c) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

經考慮後，董事認為，於二零一九年二月十五日至二零一九年十二月三十一日期間末以及截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度末或相關期間內任何時間，概無存在目標公司為訂約方且目標公司的任何董事於當中直接或間接擁有重大權益且對目標公司的業務而言屬重大之交易、安排及合約。

10. 稅項

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
遞延稅項	-	(103)	2,596

由於目標集團於有關期間並未賺取任何應繳納香港利得稅之收入，故並未計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅(「企業所得稅」)法，目標集團之中國附屬公司於有關期間按25%之稅率繳納企業所得稅。由於目標集團於有關期間並無任何應繳納企業所得稅之任何應課稅溢利，故並未計提企業所得稅撥備。

有關期間之所得稅(抵免)／開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	二零一九年 二月十五日 至二零一九年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(12)	(527)	10,376
按25%稅率計算之稅項	(3)	(132)	2,594
就稅項而言不獲扣稅開支之稅務影響	3	29	2
稅項(抵免)／開支	-	(103)	2,596

11. 投資物業

於有關期間，目標集團根據經營租賃出租酒店、商務會所及其他商業樓宇，租金按季度支付。租賃之初始期限通常介乎1.5至15年。租賃之租賃付款於租賃期限內為固定。

由於所有租賃均以中國附屬公司之功能貨幣人民幣計值，故目標集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

	投資物業 千港元
<u>成本</u>	
於二零一九年二月十五日及二零一九年十二月三十一日	-
透過收購附屬公司增添	191,546
匯兌調整	<u>1,559</u>
於二零二零年十二月三十一日	193,105
匯兌調整	<u>5,241</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>198,346</u>
<u>累計折舊</u>	
於二零一九年二月十五日及二零一九年十二月三十一日	-
透過收購附屬公司增添	938
年內折舊	1,017
匯兌調整	<u>68</u>
於二零二零年十二月三十一日	2,023
年內折舊	11,028
匯兌調整	<u>229</u>
於二零二一年十二月三十一日	<u>13,280</u>
<u>賬面淨值</u>	
於二零二一年十二月三十一日	<u><u>185,066</u></u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>191,082</u></u>
於二零一九年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>

於損益中就投資物業的已確認金額：

	二零一九年	截至十二月三十一日止年度	
	二月十五日 至二零一九年 十二月三十一日 期間 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
來自經營租賃之租金收入	-	1,439	28,912
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	-	552	4,198

12. 物業、廠房及設備

	設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<u>成本</u>			
於二零一九年二月十五日 及二零一九年十二月三十一日	-	-	-
透過收購附屬公司增添	4,968	-	4,968
增添	-	456	456
匯兌調整	40	28	68
於二零二零年十二月三十一日	5,008	484	5,492
增添	-	1,363	1,363
出售	-	(1,363)	(1,363)
匯兌調整	138	13	151
於二零二一年十二月三十一日	5,146	497	5,643
<u>累計折舊</u>			
於二零一九年二月十五日 及二零一九年十二月三十一日	-	-	-
透過收購附屬公司增添	11	-	11
年內折舊	20	4	24
匯兌調整	1	-	1
於二零二零年十二月三十一日	32	4	36
年內折舊	129	144	273
出售	-	(97)	(97)
匯兌調整	3	1	4
於二零二一年十二月三十一日	164	52	216
<u>賬面淨值</u>			
於二零二一年十二月三十一日	4,982	445	5,427
於二零二零年十二月三十一日	4,976	480	5,456
於二零一九年十二月三十一日	-	-	-

13. 貿易應收賬款

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬款	-	1,100	697
	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>697</u>
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
逾期不足90日	-	1,093	460
逾期91日至180日	-	-	115
逾期超過180日	-	7	122
	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>697</u>
	<u>-</u>	<u>1,100</u>	<u>697</u>

由於大部分貿易應收賬款基本上被已收租金按金所保障，目標集團並無計提減值虧損撥備。

14. 其他應收賬款及應計收入

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
應計收入	-	60	5,592
其他應收賬款	-	65	3,523
	<u>-</u>	<u>125</u>	<u>9,115</u>
	<u>-</u>	<u>125</u>	<u>9,115</u>

15. 股本

	普通股數目	千港元
<u>已發行及繳足</u>		
於二零一九年二月十五日(註冊成立日期) 發行普通股	-	-
	<u>10,000</u>	<u>10</u>
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年十二月三十一日 以及二零二一年十二月三十一日	<u>10,000</u>	<u>10</u>

於註冊成立時10,000股每股面值1港元的普通股獲發行。

16. 遞延稅項

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產／(負債)已抵銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘的分析如下。

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
遞延稅項資產	-	584	1,072
遞延稅項負債	-	(539)	(3,653)
	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>(2,581)</u>

於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於相關期間內的變動如下：

	稅務虧損 千港元	實際 租金收入 千港元	因收購 附屬公司 而進行的 公平值調整 千港元	總計 千港元
於二零一九年 二月十五日	-	-	-	-
於損益(扣除)／計入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一九年 十二月三十一日	-	-	-	-
收購附屬公司	304	-	(371)	(67)
於損益(扣除)／計入	262	(159)	-	103
匯兌調整	18	(9)	-	9
於二零二零年 十二月三十一日	584	(168)	(371)	45
於損益(扣除)／計入	465	(3,061)	-	(2,596)
匯兌調整	23	(53)	-	(30)
於二零二一年 十二月三十一日	<u>1,072</u>	<u>(3,282)</u>	<u>(371)</u>	<u>(2,581)</u>

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團錄得估計未動用稅務虧損約2,336,000港元及4,290,000港元，可分別用以抵銷日後溢利。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日的稅務虧損將於二零二五年至二零二六年屆滿。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就目標集團在中國的附屬公司賺取的利潤所宣派的股息徵收預扣稅。於二零二一年十二月三十一日，附屬公司在中國賺取的保留溢利的暫時性差額並未在綜合財務報表中計提遞延稅項撥備，原因是目標集團能控制暫時性差額撥回的時間，且暫時性差額在可預見的未來很可能不會撥回。

17. 其他應付賬款及應計費用

	附註	於十二月三十一日		
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
預收款項		-	554	548
應計費用		-	3	-
租賃按金		-	1,466	7,930
其他應付賬款		-	64,165	182,489
應付一名股東款項	18	2	142,986	-
		<u>2</u>	<u>209,174</u>	<u>190,967</u>

於二零二一年十二月三十一日的其他應付賬款分析如下：

有關各方	性質	千港元
海南搏弈進出口貿易有限責任公司	第三方墊款	151
田旺	前股東墊款*	98,331
李秀平	第三方墊款	1,163
蘇州青廷裝飾工程有限公司	裝修費	6
北京宏信弘業經貿有限公司	第三方墊款*	70,544
浙江蒙捷商貿有限公司	收購非控股權益的應付代價	7,837
蘇州市樸靈酒店管理有限公司	裝修費	6
中國稅務局	應付稅項	4,451
		<u>182,489</u>

* 目標集團取得前股東及第三方墊款，以為其營運提供資金。

18. 應付一名股東款項

該款項為無抵押、免息且並無固定償還期限。

19. 承擔

於各報告期末，目標集團已就下列未來最低租賃款項與承租人簽訂了合約：

	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	-	6,410	44,763
二至五年	-	29,358	49,343
超過五年	-	68,086	52,734
	<u>-</u>	<u>103,854</u>	<u>146,840</u>

20. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團將能夠持續經營，同時為股東帶來最大回報，以支持目標集團的穩定及增長，並加強目標集團的財務管理能力。

目標集團的資本架構包括債務淨額(扣除銀行結餘及現金及擁有人應佔權益)，包括已發行股本及其他儲備。

目標集團董事積極定期檢討其資本架構，並因應經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整應付股東股息、發行新股或募集及償還債務。目標集團的資本管理目標、政策或程序於有關期間並無變化。

21. 金融工具

(a) 金融工具類別

	附註	於十二月三十一日		
		二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元
<u>金融資產</u>				
按攤銷成本：				
貿易應收賬款	13	–	1,100	697
其他應收賬款	14	–	65	3,523
銀行結餘及現金		–	11,116	859
		<u>–</u>	<u>12,281</u>	<u>5,079</u>
<u>金融負債</u>				
按攤銷成本：				
應計費用	17	–	3	–
其他應付賬款	17	–	64,165	182,489
應付一名股東款項	17	2	142,986	–
		<u>2</u>	<u>207,154</u>	<u>182,489</u>

目標集團董事認為，金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團主要金融工具包括貿易應收賬款及其他應收賬款、銀行結餘及現金、應計費用、其他應付賬款以及應付一名股東款項。該等金融工具之詳情於各附註披露。

信貸、貨幣及流動資金風險於目標集團日常業務過程中產生。目標集團並無面臨重大利率風險，原因為其並無浮動利率計息金融工具，惟銀行結餘除外。

有關金融工具風險及如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監督該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。自過往年度起，目標集團之整體策略維持不變。

(i) 外幣風險

外幣風險指涉及外幣匯率變動(會影響目標集團之財務業績及其現金流量)之風險。由於目標集團之業務主要在中國(香港除外)經營，而租賃收入及日常業務交易以人民幣進行，故有關外幣風險極微。目標集團現時並無訂立任何合約以對沖外幣風險。然而，管理層會監察外幣風險及於必要時考慮就重大外幣風險進行對沖。

(ii) 信貸風險

目標集團面臨之最高信貸風險為銀行結餘、貿易應收賬款及其他應收賬款之賬面值。

銀行結餘之信貸風險減低，乃由於現金存入中國一間信貸評級良好的銀行。

目標集團按持續基準監測貿易應收賬款及其他應收賬款及董事認為，目標集團面臨之壞賬風險並不重大。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標集團監察及維持管理層認為足夠的現金及現金等值物，以便為目標集團之業務提供資金，並減輕現金流量波動的影響。管理層密切監督流動資金狀況並預期擁有足夠資金來源為目標集團之業務提供資金。

所有金融負債按與其未折現合約現金流量並無重大差異的金額列賬，原因為於報告期末所有金融負債於一年內到期。

22. 於附屬公司之權益

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊資本	舜捷應佔實際股權			主要業務
			二零一九年	二零二零年	二零二一年	
蘇州舜捷經貿有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	投資控股
蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司	中國	人民幣 64,000,000元	—	90%	100%	物業投資

23. 收購附屬公司

於二零二零年十一月四日，目標集團自一名獨立第三方收購蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司之90%註冊資本，代價為人民幣1,600,000元(相當於約1,891,000港元)。

(i) 所收購可識別資產及所承擔負債

下表概述於收購事項日期所收購資產及所承擔負債之確認金額。

	賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 港元
投資物業	189,125	1,483	190,608
物業、廠房及設備	4,957	-	4,957
遞延稅項資產	304	-	304
銀行結餘及現金	659	-	659
遞延稅項負債	-	(371)	(371)
其他應付賬款及應計費用	(194,056)	-	(194,056)
所收購可識別資產淨值	989	1,112	2,101
非控股權益	(99)	(111)	(210)
總代價	<u>890</u>	<u>1,001</u>	<u>1,891</u>

(ii) 有關收購附屬公司之現金流出淨額分析

	千港元
收購附屬公司之現金流出，扣除所收購現金	
所收購結餘	659
減：現金代價	<u>(1,891)</u>
有關收購附屬公司之現金淨額	<u><u>(1,232)</u></u>

24. 與非控股權益之交易

於二零二一年九月十六日，目標集團收購蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司之10%權益，代價為人民幣6,400,000元(相當於約7,667,000港元)。

分佔附屬公司資產淨值約882,000港元直接於權益確認。

下表概述於二零二一年九月十六日之代價、所收購資產及所承擔負債之賬面值。

	千港元
代價	
於二零二一年九月十六日	7,667
所收購非控股權益之賬面值	<u>(8,549)</u>
收購附屬公司額外權益產生之目標公司擁有人應佔股權變動	<u>882</u>

25. 公司層面之財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之權益	-	-	-
流動資產			
銀行結餘及現金	<u>-</u>	<u>1,420</u>	<u>1,420</u>
資產總值	<u>-</u>	<u>1,420</u>	<u>1,420</u>
權益及負債			
公司擁有人應佔權益			
股本	10,000	10,000	10,000
累計虧損	<u>(12,200)</u>	<u>(13,580)</u>	<u>(18,161)</u>
權益總額	(2,200)	(3,580)	(8,161)
負債			
流動負債			
其他應付賬款	<u>2,200</u>	<u>5,000</u>	<u>9,581</u>
總權益及負債	<u>-</u>	<u>1,420</u>	<u>1,420</u>

26. 重要關連人士交易

除歷史財務資料其他地方所披露之交易／結餘外，於有關期間，目標集團並無訂立任何其他重要關連人士交易。

業務概覽

目標公司為於香港註冊成立的投資控股有限公司。其擁有蘇州舜捷之全部股權，而蘇州舜捷擁有蘇州蒙戀之全部股權。蘇州蒙戀持有該物業。

緊接完成前，目標公司由賣方持有100%權益。於完成後，本公司將於目標公司的全部已發行股本中擁有權益。

目標公司目前持有位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號之該物業，包括總建築面積約為14,798平方米之多棟建築物，以及總面積約20,841平方米的土地。

該物業包括一間自一九七五年以來以「蘇州閩門飯店」之名經營集旅遊、度假及會議於一體的蘇州園林式酒店。於二零零七年四月，其獲中國政府列為「出差和會議定點飯店」。其目前經營商務會所、特色商務精品酒店、餐廳、商店及辦公室等。

有關該物業的進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載之物業估值報告。

財務回顧

目標公司之財務資料

下文載列目標公司摘錄自本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告的財務資料概要：

	二零一九年		截至
	二月十五日		
	至二零一九年	十二月三十一日止年度	
	十二月三十一日	二零二零年	二零二一年
	期間	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元
收入	-	1,439	28,912
除稅前(虧損)/溢利	(12)	(528)	10,376
除稅後(虧損)/溢利	(12)	(425)	7,780

目標公司於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值之賬面值約為7,616,000港元。

有關目標公司的進一步財務資料，請參閱本通函附錄二所載之目標公司之會計師報告。

收入

目標集團產生的收入主要指租賃該物業的租金收入。目標集團亦就提供管理服務產生若干收入。

目標集團分別於其註冊成立日期(即二零一九年二月十五日)至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年錄得收入約零元、1,400,000港元及28,900,000港元。收入增加乃主要由於自二零二零年十月起租賃業務產生的收入增加以及於二零二一年四月新租戶開始以較高租金租賃該物業的一部分。

銷售及分銷費用

目標集團的銷售及分銷費用主要包括裝修費、維修保養、保險及水電費。目標集團亦有若干維修保養費用。

目標集團於其註冊成立日期(即二零一九年二月十五日)至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的銷售及分銷費用分別為約零元、466,000港元及924,000港元。銷售及分銷費用增加乃由於自二零二零年十月開始其租賃業務。

行政開支

目標集團於其註冊成立日期(即二零一九年二月十五日)至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的行政開支分別為約12,000港元、1,500,000港元及17,200,000港元。行政開支增加乃主要由於平均員工人數增加導致員工成本增加、物業、廠房及設備以及投資物業折舊增加以及稅項增加。

員工成本

目標集團的員工成本主要指薪金及工資。

目標集團於其註冊成立日期(即二零一九年二月十五日)至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的員工成本分別為約零元、182,000港元及1,700,000港元。員工成本增加乃由於平均員工人數增加。另一原因是截至二零二零年十二月三十一日止年度僅確認五個月薪金，而於截至二零二一年十二月三十一日確認十二個月薪金。

本期間／年度(虧損)／溢利

目標集團分別於其註冊成立日期(即二零一九年二月十五日)至二零一九年十二月三十一日期間及截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約12,000港元及約425,000港元以及於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約7,780,000港元。轉虧為盈乃由於目標集團在中國蘇州市的物業租賃業務帶來的租金收入增加。

董事有意於完成後繼續出租該物業來產生租金收入。

資本架構、流動資金及財務資源

目標集團主要以經營現金流量為其營運撥資。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團的銀行結餘及現金分別為約零元、11,100,000港元及859,000港元。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標集團分別錄得負債淨額約2,000港元及250,000港元。於二零二一年十二月三十一日，目標集團錄得資產淨值約7,616,000港元。

外幣管理

目標集團主要於中國開展業務營運，使得目標集團承受主要與以人民幣及港元計值的交易有關的外匯風險。

目標公司現時並未就其外幣資產和負債採取任何外幣對沖政策。目標公司將會密切監控其外幣風險，並將在需要時考慮對沖外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，目標集團並無任何僱員。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標集團在中國分別擁有9名及12名僱員。目標集團按僱員之資格、經驗、技能、表現及貢獻招攬、僱用、晉升其僱員及向彼等支薪。薪酬亦已於參考(其中包括)市場趨勢後釐定。目標集團已就員工培訓及發展制定不同項目。

所持有的重大投資

於二零二一年九月十六日，蘇州蒙戀分別由蘇州舜捷及另一名少數股東擁有90%及10%。於二零二一年九月十六日，目標公司收購蘇州蒙戀10%少數權益，代價為人民幣6,400,000元(相當於約7,667,000港元)。

除持有蘇州舜捷及蘇州蒙戀的全部股權，而蘇州蒙戀持有該物業外，目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度並無其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

資產抵押

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司並無任何資產抵押。

資產負債比率

由於目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日並無任何計息借款，故目標公司的資產負債比率(計息借款總額佔權益總額之百分比)並不適用。

或然負債

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。

未來計劃及前景

預期會將該物業出租以賺取租金收入而該物業亦可能具有長期增值的潛力。

於最後可行日期，目標公司並無開展新業務或進行重大投資或資本資產的計劃。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文載列經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事按上市規則第4.29條編製，僅供說明收購舜捷國際控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)之全部已發行股本(「收購事項」)對本集團於二零二一年九月三十日之資產及負債的影響，猶如收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)目標集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)編製，並已作出涉及收購事項且(i)直接由於收購事項產生；及(ii)具有事實根據的備考調整，猶如收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料基於若干假設、估計、不確定因素及現時可獲得的資料編製，僅供說明之用。因未經審核備考財務資料假設性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零二一年九月三十日已完成情況下本集團原應達到的實際財務狀況。

此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(收錄於本通函附錄一)、本通函附錄二及附錄三所載目標集團之財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	於		於			經擴大 集團 千港元
	二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 之目標集團 千港元 (附註2)	二零二一年 九月三十日 千港元 (附註3)	二零二一年 九月三十日 千港元 (附註4)	二零二一年 九月三十日 千港元 (附註5)	
非流動資產						
投資物業	134,444	185,066	-	607,934	-	927,444
物業、廠房及設備	40,834	5,427	-	-	-	46,261
使用權資產	2,767	-	-	-	-	2,767
無形資產	337,782	-	-	-	-	337,782
於聯營公司之權益	183,903	-	-	-	-	183,903
已付按金	540,142	-	-	-	-	540,142
	<u>1,239,872</u>	<u>190,493</u>	<u>-</u>	<u>607,934</u>	<u>-</u>	<u>2,038,299</u>
流動資產						
發展中物業	240,079	-	-	-	-	240,079
持作出售之已落成物業	86,535	-	-	-	-	86,535
貿易應收賬款	4,217	697	-	-	-	4,914
預付款項、按金及 其他應收賬款	749,687	9,115	-	-	-	758,802
應收一家聯營公司之款項	3,030	-	-	-	-	3,030
按公平值計入損益之 金融資產	2,599	-	-	-	-	2,599
受限制銀行存款	345	-	-	-	-	345
銀行結餘及現金	21,385	859	(45,872)	-	(3,815)	(27,443)
	<u>1,107,877</u>	<u>10,671</u>	<u>(45,872)</u>	<u>-</u>	<u>(3,815)</u>	<u>1,068,861</u>

	於		於			經擴大 集團 千港元
	二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (附註1) (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 之目標集團 千港元 (附註2)	二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (附註3)	二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (附註4)	二零二一年 九月三十日 之本集團 千港元 (附註5)	
流動負債						
貿易應付賬款	61,081	-	-	-	-	61,081
其他應付賬款及應計費用	55,899	190,967	412,848	-	-	659,714
合約負債	41,695	-	-	-	-	41,695
租賃負債	1,635	-	-	-	-	1,635
應付稅項	1,210	-	-	-	-	1,210
	<u>161,520</u>	<u>190,967</u>	<u>412,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>765,335</u>
流動資產淨值	<u>946,357</u>	<u>(180,296)</u>	<u>(458,720)</u>	<u>-</u>	<u>(3,815)</u>	<u>303,526</u>
資產總值減流動負債	<u>2,186,229</u>	<u>10,197</u>	<u>(458,720)</u>	<u>607,934</u>	<u>(3,815)</u>	<u>2,341,825</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	33,980	2,581	-	151,984	-	188,545
租賃負債	1,135	-	-	-	-	1,135
	<u>35,115</u>	<u>2,581</u>	<u>-</u>	<u>151,984</u>	<u>-</u>	<u>189,680</u>
	<u>2,151,114</u>	<u>7,616</u>	<u>(458,720)</u>	<u>455,950</u>	<u>(3,815)</u>	<u>2,152,145</u>

附註：

- 該等金額摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於二零二一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- 該等金額摘錄自本通函附錄二所載目標集團(定義見通函)於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表。
- 根據日期為二零二二年一月三十一日之買賣協議，本集團及賣方分別有條件地同意根據該協議的條款及條件收購及出售目標公司的全部已發行股本，總代價為人民幣376,000,000元(相當於約458,720,000港元)。

總代價之10%人民幣37,600,000元(相當於約45,872,000港元)將於完成後14日內結付及餘下總代價人民幣338,400,000元(相當於約412,848,000港元)將於完成後六個月內向賣方結付。

如本通函所載，已對未經審核備考財務資料作出調整，總代價將於完成後由買方以其內部資源結算。銀行赤字將由本公司主要股東、主席及執行董事李玉國先生的未償還款項還款結算。

4. 完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。於考慮目標集團之主要業務時，目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」採用收購會計方法按其公平值入賬。

已參照本通函附錄五所載該等物業之物業估值報告中該物業於二零二一年十二月三十一日之資本價值進行調整。

遞延稅項負債乃按收購事項產生之該物業市值與相應賬面值之時間差乘以中國25%企業所得稅率計算。

倘收購事項已於二零二一年九月三十日完成，則有關收購事項的議價購買收益確認如下：

	千港元
收購事項總代價	458,720
減：所收購可識別資產淨值之公平值	
所收購可識別資產淨值之賬面值	(7,616)
所收購可識別資產淨值之公平值調整	(455,950)
	<u>(463,566)</u>
收購事項產生的議價購買收益	<u>4,846</u>

所收購目標集團之可識別資產淨值之賬面值於收購事項完成後有所變動。因此，對投資物業之公平值及目標集團之遞延稅項負債因而作出之調整很大可能導致金額與未經審核備考財務資料所述者不同。

5. 該調整指估計交易成本約3,815,000港元，包括與收購事項有關的會計、法律、估值及其他專業服務。開支直接於損益內扣除。
6. 並無作出任何調整以調整本集團或目標集團於二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十一日後訂立之任何交易業績或其他交易。
7. 負銀行結餘及現金27,443,000港元指李玉國先生將償還予本公司間接全資附屬公司國成投資有限公司的金額。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的保證報告

致亞洲資源控股有限公司董事

我們已完成保證委聘，以就亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(包括舜捷國際控股有限公司及其附屬公司(「目標集團」)，連同目標集團(下文統稱「經擴大集團」))之未經審核備考財務資料之編製作報告。有關資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。

未經審核備考財務資料包括貴公司刊發之日期為二零二二年三月二十八日之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-4頁所載之於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄四第IV-1至IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購一間於中華人民共和國(「中國」)持有物業投資業務之公司之全部已發行股本(「收購事項」)對貴集團於二零二一年九月三十日之綜合資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零二一年九月三十日發生。作為此過程之一部分，有關貴集團之綜合資產及負債之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告所載之未經審核簡明綜合財務報表，惟並無就此刊發審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

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

我們應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，我們概不承擔任何責任。

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

就是次委任而言，我們沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料的報告或意見，且在是次委聘過程中，我們亦未就編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，我們不對該事件或交易於二零二一年九月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

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

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

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

是次委任也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司按照所述基準適當編製；

- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

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

香港灣仔

莊士敦道181號

大有大廈21樓

二零二二年三月二十八日

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：位於中華人民共和國江蘇省蘇州市閶門飯店項目於二零二一年十二月三十一日之物業估值

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等物業於二零二一年十二月三十一日(「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。

吾等之估值為吾等對英國皇家特許測量師學會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。

根據國際估值準則，「當可靠、可核實及相關的市場資料可得時，則市場法為可取估值方法」。由於估值師認為可靠、可核實及相關的市場資料屬可得，故就持作出售之已落成物業而言，物業權益乃以直接比較法進行估值，並假設各物業能以其現有狀態出售。直接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。進行物業比較時，實際狀況、地點及經濟特點均為重要的分析標準。

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。有關所有權及部分物業相關資料，吾等依賴指示方律師華商律師事務所提供之法律意見。

最後一次核查由洪波先生(英國皇家特許測量師學會會員)於二零二一年十月進行。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。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。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。吾等假設土地狀況及服務的適用性、環境及地質測量令人信納，且該地盤並無地下礦藏或工程、沼氣或其他有毒物質。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。

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。

概無關於或影響該物業之市場價值的選擇權或優先購買權。

隨函附上吾等之估值證書。貨幣金額以人民幣列值。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

代表
AP Appraisal Limited

洪波 *MRICS ASA MAusIMM*
董事－估值及諮詢服務
謹啟

二零二二年三月二十八日

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。

估值證書

物業	說明和租用期限	佔有詳情	於二零二一年 十二月三十一日 在現況下之市值
該物業名稱為 蘇州閩門飯店， 位於中國江蘇省 蘇州市 外五涇弄5號	蘇州閩門飯店於一九七五年 開業。該物業的國有建設用 地使用證已批出，有效期為 二零五零年三月十日，作為 餐飲／旅館／旅游用途。該物 業的建築面積為14,798.52平方 米。	截至估值日期，該物 業已出租。	人民幣 650,000,000元

附註：

1. 根據《國有建設用地使用證》(蘇(2021)蘇州市不動產權8031030號文件)，開發區的土地使用權總面積約為20,841.70平方米，建築面積為14,798.52平方米被授予蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司，作餐飲／旅館／旅游用途，直至二零五零年三月十日到期。上述證書已於二零二一年十二月二十九日授出。
2. 該物業是蘇州僅有的幾家園林式酒店之一。飯店鬧中取靜，交通便利，是旅游、度假和會議的理想選擇。於二零零七年四月被中華人民共和國財政部列為「中央國家機關出差和會議定點飯店」。
3. 出於指示性目的，假設該物業在估值日期完工，其市值為人民幣650,000,000元。
4. 該物業位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄5號，位於蘇州市市中心，於一九七五年開業。

5. 吾等已獲得就指示方律師華商律師事務所提供關於該物業的法律意見，包括以下資料：
- (a) 蘇州蒙戀南庭文化發展有限公司被授予土地使用權的物業。經政府有關部門同意，該物業有權轉讓、出租、抵押。一旦該物業開發符合相關法規的要求，則允許預售和出售該物業。
 - (b) 根據指示方管理層提供的資料，該物業不存在任何可能對該物業所有權造成不利影響的抵押、押記和法律負擔；及
 - (c) 獲得以下法律文件：
 - (i) 國有建設用地使用權證 是
 - (ii) 建設用地規劃許可證 否
 - (iii) 建設工程規劃許可證 否
 - (iv) 建設工程施工許可證 否

根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，倘 貴公司遵循適當的申請及程序， 貴公司有權申請變更該物業的用途及興建新物業。事實上， 貴公司目前並無變更該物業用途或興建任何新物業的計劃。

6. 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。店舖類別之可資比較樓盤的價格約為人民幣40,400元/平方米至人民幣78,100元/平方米。這些可資比較單位的單位價格已作出調整，以反映包括但不限於時間、地點、大小、可達性、樓宇管理、樓宇年代和樓宇質素等因素，從而得出主要的假設。在吾等的估值中，吾等假設該物業的店舖的平均價格為人民幣51,000元/平方米。旅館/商業樓宇類別之可資比較樓盤的價格約為人民幣42,900元/平方米至人民幣59,000元/平方米。這些可資比較單位的單位價格已作出調整，以反映包括但不限於時間、地點、大小、可達性、樓宇管理、樓宇年代和樓宇質素等因素，從而得出主要的假設。在吾等的估值中，吾等假設該物業的旅館/商業樓宇的平均價格為人民幣41,000元/平方米。

7. 可資比較物業及旅館／商業樓宇採納的單位價格推導詳情載列如下：

編號	1	2	3	4	5	6
日期	26/11/2021	20/10/2021	13/12/2021	28/10/2021	16/11/2021	5/12/2021
可資比較物業名稱	九龍倉 蘇州國際 金融中心	東方之門 大廈	東方星座 大廈	蘇州鳳凰 文化廣場	星湖 國際廣場	蘇州 半月灣
地址	翠園路與 華池路交匯處	園區星港街 199號(蘇雅路 與星陽街 交界處)	蘇州大道西 169號	工業園區蘇州 大道西158號； 星都街西 (中央公園東)	蘇州園區 獨墅湖科教 創新區啟月街	園區獨墅湖 月亮灣路6號
樓齡	2	5	2	8	5	7
建築面積(平方米)	187	520	200	141	78	384
單位價格 (人民幣元/平方米)	45,000	58,000	45,000	44,400	42,900	59,000
賣盤折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
樓齡折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
規模折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
位置折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
建築設計	5%	5%	5%	5%	5%	5%
經調整單位價格 (人民幣元/平方米)	38,485	49,603	38,485	37,972	36,689	50,459
加權	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%
概約加權平均值 (人民幣元/平方米)	41,000					

8. 可資比較物業及商舖採納的單位價格推導詳情載列如下：

編號	1	2	3	4	5	6
日期	23/11/2021	20/10/2021	13/12/2021	28/10/2021	16/11/2021	5/12/2021
可資比較物業名稱	蘇州火車站 沿街商舖	姑蘇金茂府 金門路商舖	觀前街商舖	觀前街商舖 觀前街附近	十全街玉器 工藝品街門 面房商舖	三香福郡 雙紅路商舖
地址	江乾路/ 蘇州路(路口)	金門路	觀前街商舖 觀前街附近	蘇州市姑蘇區觀 前街 富仁坊巷	雙塔街道	姑蘇城區 雙紅路
樓齡	20	22	18	13	15	28
建築面積(平方米)	15	106	64	65	75	43
單位價格 (人民幣元/平方米)	59,300	54,700	78,100	76,900	52,600	40,400
賣盤折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
樓齡折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
規模折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
位置折價	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
建築設計	5%	5%	5%	5%	5%	5%
經調整單位價格 (人民幣元/平方米)	50,715	46,781	66,794	65,767	44,985	34,551
加權	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%
概約加權平均值 (人民幣元/平方米)	51,000					

9. 每平方米人民幣51,000元適用於適合用作商舖的物業第一層。每平方米人民幣41,000元適用於適合用作旅館/商業樓宇的物業的其他樓層。有關各自區域列示如下：

商舖：5,208.96平方米
 旅館/商業樓宇：9,589.56平方米
 總建築面積：14,798.52平方米

10. 截至估值日期，該物業的現有月租、主要房屋租賃合約如下：

座	可出租總面積 (平方米)	月租金 (人民幣)	租期	
			自	至
23, 24, 25, 26	4,745.14	2,587,980.60	二零二一年四月一日	二零二三年九月三十日
17	270.00	14,580.00	二零二零年十一月六日	二零三零年十一月五日
5, 7, 8, 9, 14, 15	6,106.00	225,300.00	二零二零年十月二十八日	二零三五年十月二十七日
29, 30, 31	4,827.00	171,161.00	二零二零年十一月一日	二零三一年十月三十一日
34, 35	736.00	41,800.00	二零二零年十一月一日	二零三一年十月三十一日
10, 11	616.00	44,166.70	二零二零年十一月一日	二零二八年十月三十一日
28, 36, 38, 39, 41, 42	1,910.00	72,456.00	二零二零年十月一日	二零三零年九月三十日*

備註*：由於疫情之下經營困難，承租方提前終止租賃協議，自二零二一年八月二十六日起生效。

11. 截至估值日期，該物業的建築面積如下展示。

座	建築面積 (平方米)	總樓層	規劃用途 (平方米)		現狀
			店舖	旅館/ 商業樓宇	
1	42.51	1	42.51	-	自用
2	46.8	1	46.80	-	自用
3	43.07	1	43.07	-	自用
4	261.25	2	130.63	130.63	自用
5	636.4	3	212.13	424.27	已出租
7	72.11	1	72.11	-	已出租
8	72.42	1	72.42	-	已出租
9	4,435.04	4	1108.76	3326.28	已出租
10	522.34	2	261.17	261.17	已出租
11	29.83	1	29.83	-	已出租
14	38.53	1	38.53	-	已出租
15	438	3	146.00	292.00	已出租
16	25.74	1	25.74	-	自用
17	249.57	1	249.57	-	已出租
18	38.48	1	38.48	-	自用
19	130.56	2	65.28	65.28	自用
23	49.5	1	49.50	-	已出租
24	203.28	2	101.64	101.64	已出租
25	777.76	3	259.25	518.51	已出租
26	39.6	1	39.60	-	已出租
28	410.75	1	410.75	-	空置
29	4,086.92	6	681.15	3405.77	已出租
30	349.79	2	174.90	174.90	已出租
31	32.63	1	32.63	-	已出租
33	47.9	1	47.90	-	自用
34	24.53	1	24.53	-	已出租
35	656.55	3	218.85	437.70	已出租
36	577.7	3	192.57	385.13	空置
38	98.19	1	98.19	-	空置
39	162.93	1	162.93	-	空置
41	65.24	1	65.24	-	空置
42	132.6	2	66.30	66.30	空置
總計	14,798.52		5,208.96	9,589.56	

土地使用稅 每平方米人民幣6元

財產稅 就非租賃物業

未出租總樓面面積的原值* 0.012 * 0.7

就租賃物業

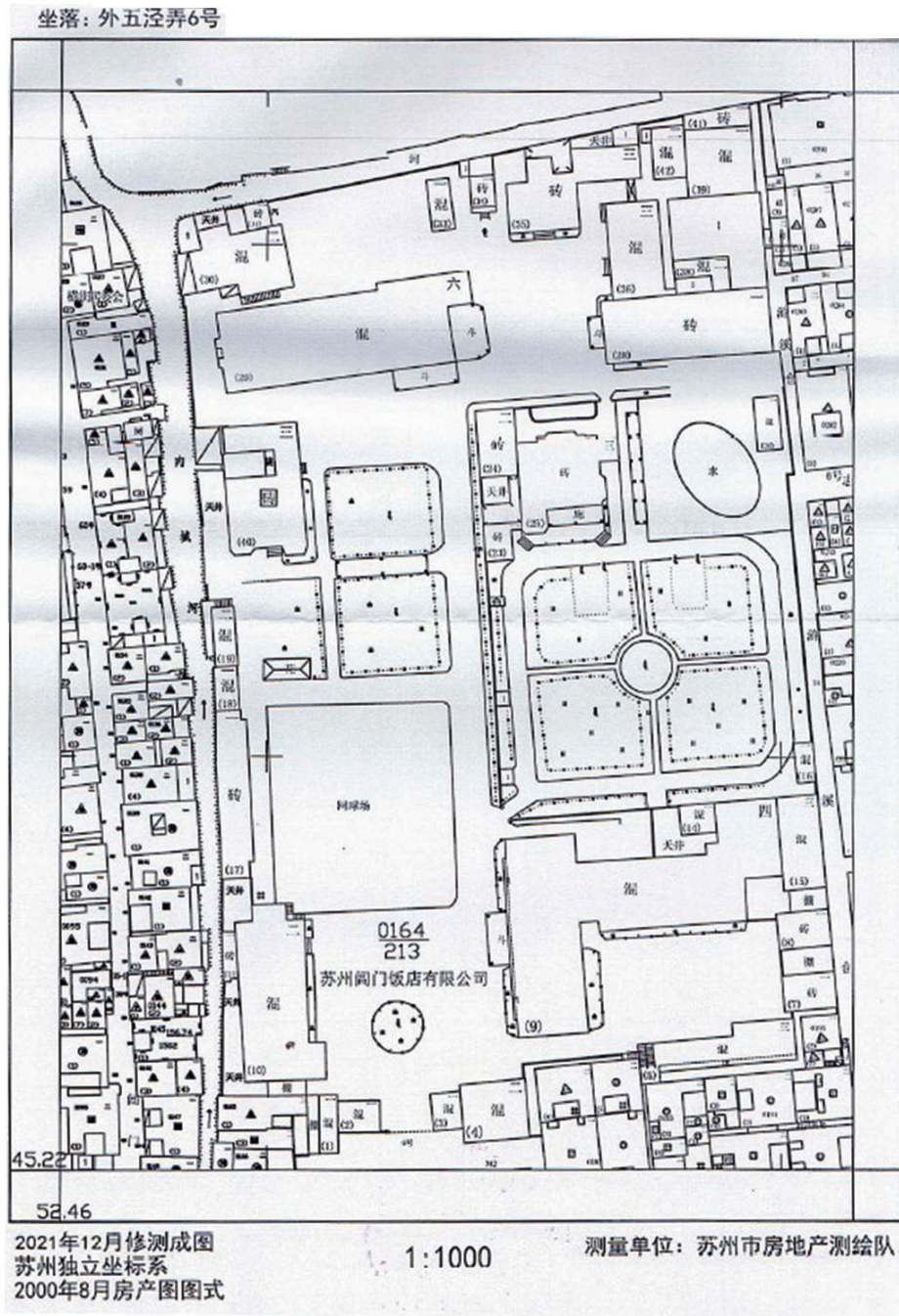
租賃的免稅租金* 0.12

附件一—蘇州闔門飯店之國有建設用地使用權證

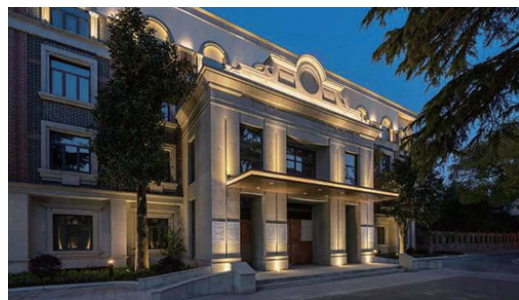
苏 (2021) 苏州市 不动产权第 8031030 号

权利人	苏州蒙恋南庭文化发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	外五泾弄6号
不动产单元号	320508 043027 GB00101 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	餐饮旅馆用地/旅游
面积	土地使用权面积20841.70m ² /房屋建筑面积14798.52m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2050年03月10日止
权利其他状况	多幢情况详见附页 登记日期: 2021年12月29日

附件二一蘇州閶門飯店房產平面圖



附件三一蘇州閶門飯店房產照片



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	29.80%
劉恩賜	104,800,000	–	104,800,000	1.38%
楊小強	354,820,000	–	354,820,000	4.66%
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7,611,690,000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	佔本公司	
		所持 股份數目 (附註1)	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	29.80%

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7,611,690,000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二零二一年三月三十一日（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
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

AP Appraisal Limited及劉歐陽會計師事務所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報告以及提述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後可行日期，AP Appraisal Limited及劉歐陽會計師事務所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二零二一年三月三十一日(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) 補充協議；
- (b) 進一步補充協議；
- (c) 本公司附屬公司匯寶集團有限公司、慕林林女士與熾盛貿易有限公司訂立日期為二零二零年五月二十六日的收購協議，內容有關以代價人民幣100,000,000元收購熾盛貿易有限公司全部股本。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年五月二十六日之公告；
- (d) 第二份進一步補充協議；及
- (e) 第三份進一步補充協議。

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (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) 該協議；
- (b) 本附錄「10.重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 公司細則；
- (d) 本集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度的經審核綜合賬目；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「6.專家同意書及資格」一節所述AP Appraisal Limited及劉歐陽會計師事務所有限公司的書面同意書；及
- (g) 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)

茲通告亞洲資源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年四月二十一日(星期四)上午十一時三十分(香港時間)假座香港上環干諾道中168-200號信德中心西座26樓2601室以電子方式(僅透過ZOOM會議)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、確認及批准國京環球有限公司、鄺泳而及舜捷國際控股有限公司(「舜捷」)訂立日期為二零二二年一月三十一日內容有關買賣舜捷全部已發行股本之買賣協議(「該協議」)(有關詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日的通函披露)(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／彼等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
主席
李玉國

香港，二零二二年三月二十八日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 鑑於香港政府宣佈由二零二二年二月十日起生效的《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(香港法例第599F章)的新規定，其內容包括禁止舉行實體公司大會，以對抗COVID-19疫情的蔓延，以及COVID-19疫情發展的不確定性及相關限制措施，股東特別大會將透過電子途徑以虛擬方式舉行(「**虛擬股東特別大會**」)。股東及／或其受委代表將不能親身出席股東特別大會，而可透過電子方式，觀看及參與**虛擬股東特別大會**的網絡直播。

虛擬股東特別大會將從香港的股東特別大會場地(「**股東特別大會場地**」)轉播，只有按法例規定，由身兼股東或受委代表的董事或本公司其他高級職員組成法定會議所需的最少人數，將親身出席股東特別大會場地。其他董事將以電子途徑參與。

股東將可在股東特別大會開始時以電腦、平板電腦或任何瀏覽器兼容裝置觀看及參與網上直播直至大會結束為止。為此，股東如欲透過電子方式參與股東特別大會，須於二零二二年四月十九日(星期二)上午十一時三十分前(即不遲於股東特別大會舉行前48小時)前發送電郵(ARHL899@asiaresources899.com.hk)登記，並提供個人資料(包括全名、註冊地址、所持股份數目及相關證券結單)以作核實之用。於核實彼／其身份為本公司股東後，經核實的股東將於二零二二年四月二十日(星期三)前收到電郵指示有關如何參與網上直播，從而觀看股東特別大會的進行情況。

股東可於股東特別大會期間通過網絡直播於線上提出問題。股東亦可事先提交任何有關將於股東特別大會上提呈決議案的提問。為此，所有提問須於二零二二年四月十九日(星期二)上午十一時三十分前(即不遲於股東特別大會舉行前48小時)前以電郵(ARHL899@asiaresources899.com.hk)提交。董事會將於股東特別大會上盡可能安排解答最多數量的提問。

2. 股東特別大會上所有決議案將以投票方式決定。股東仍可於股東特別大會前，以受委代表作出投票。倘閣下擬於股東特別大會上對任何決議案投票，必須委任股東特別大會主席作為受委代表，按照閣下的指示，於股東特別大會上行使投票權。倘閣下委任股東特別大會主席以外的人士作為閣下的受委代表，該人士將不被允許進入股東特別大會場地，也不能行使閣下的投票權。毋須就行使投票權而親身出席股東特別大會。
3. 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四月十九日(星期二)上午十一時三十分(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 隨函附上股東特別大會或其任何續會適用之委任代表表格。

股東特別大會通告

5. 為確定於股東特別大會上投票的資格，本公司將於二零二二年四月十四日(星期四)至二零二二年四月二十一日(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。為符合資格於股東特別大會(或其任何續會)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四月十三日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
6. 倘為股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可投票，惟倘多於一名聯名持有人投票，僅接納就有關股份名列本公司股東名冊首位之人士的投票。
7. 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。
8. 倘8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號於股東特別大會舉行當日上午七時正後任何時間生效，則股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.asiaresources899.com.hk)及聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)刊登公告，以通知本公司股東重新安排大會的舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會包括三名執行董事李玉國先生、劉恩賜先生及果玉梅女士；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。