

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有北大資源(控股)有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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、購買或認購本通函所述證券的邀請或要約。

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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# 資源控股

RESOURCES HOLDINGS

## Peking University Resources (Holdings) Company Limited

### 北大資源(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

有關建議

以債務抵償方式收購

(1)重慶雅源恒輝49%股權；

(2)重慶盈合益遠49%股權；

及

(3)浙江資源約31.53%股權之  
非常重大收購事項

及

股東特別大會通告

財務顧問



### 首控集團

CHINA FIRST CAPITAL GROUP

首控國際金融有限公司

---

謹訂於二零二三年三月十日(星期五)上午十時正於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-5頁。

股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))。誠如本通函「股東特別大會特別安排」一節所載，股東特別大會將透過視像會議以虛擬方式舉行。由於股東將不得親身出席股東特別大會，故欲於股東特別大會上投票的股東，應委任股東特別大會主席為其代表，並盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前(即二零二三年三月八日(星期三)上午十時正(香港時間))交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

二零二三年二月十七日

---

## 目 錄

---

|                                | 頁次    |
|--------------------------------|-------|
| 股東特別大會特別安排 .....               | ii    |
| 釋義 .....                       | 1     |
| 董事會函件 .....                    | 10    |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....           | I-1   |
| 附錄二 (A) — 重慶雅源恒輝之會計師報告 .....   | II-1  |
| 附錄二 (B) — 重慶盈合益遠集團之會計師報告 ..... | II-21 |
| 附錄二 (C) — 浙江資源集團之會計師報告 .....   | II-45 |
| 附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析 .....      | III-1 |
| 附錄四 — 本集團之管理層討論及分析 .....       | IV-1  |
| 附錄五 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....   | V-1   |
| 附錄六 — 物業估值報告 .....             | VI-1  |
| 附錄七 — 一般資料 .....               | VII-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新型冠狀病毒疫情之風險。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

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虛擬股東特別大會，而僅可透過視像會議的方式參與、交流、觀看及聆聽虛擬股東特別大會。

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，且只有少數身兼股東或受委代表的董事或本公司職員將會親身出席股東特別大會場地。其他董事將以電子途徑參與。

股東可以在二零二三年三月十日(星期五)上午十時正至股東特別大會結束為止，以電腦、平板電腦或任何支援瀏覽器的設備，透過視像會議的方式參與、交流、觀看和收聽虛擬股東特別大會。請按照登陸頁面上的指示，了解如何進入網路廣播。股東需要完成以下步驟，才能進入本公司虛擬股東特別大會的網路直播：

### 以Zoom觀看虛擬股東特別大會的程序

倘股東擬參與、交流、觀看和收聽虛擬股東特別大會的網路直播，閣下需要發送電子郵件至is-enquiries@hk.tricorglobal.com或致電熱線電話(852) 2980 1333，提供以下個人資料登記：

- (a) 全名；
- (b) 註冊地址；
- (c) 持有的股份數量；
- (d) 香港身份證號碼或護照號碼(如為自然人)／公司註冊號碼(如為法人團體)；
- (e) 聯繫電話；及
- (f) 電郵地址

---

## 股東特別大會特別安排

---

請於不遲於二零二三年三月九日(星期四)上午十時正(即虛擬股東特別大會指定舉行時間前不少於二十四(24)小時)前登記，以便本公司核實股東的身份。

經認證股東將於二零二三年三月十日(星期五)前收到確認郵件，其中載有參加虛擬股東特別大會的網路直播的連結。股東絕不可將該連結轉發給其他非股東及無權出席虛擬股東特別大會之人士。

### 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，也不能行使閣下的投票權。

本通函隨附股東特別大會使用之代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站([www.pku-resources.com/investor/notice.html](http://www.pku-resources.com/investor/notice.html))的「投資者關係—公告」欄目中下載。倘閣下並非註冊股東(倘閣下的股份乃通過銀行、經紀、保管人或香港中央結算有限公司持有)，閣下應直接諮詢本身的銀行或經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

代表委任表格應無論如何最遲於虛擬股東特別大會之指定舉行時間48小時前，盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股東提出之問題

股東可於二零二三年三月九日(星期四)上午十時正(即虛擬股東特別大會指定舉行時間前不少於二十四(24)小時)，以電子郵件([is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com))或熱線電話(852) 2980 1333，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) 持有的股份數量；

---

## 股東特別大會特別安排

---

- (d) 香港身份證號碼或護照號碼(如為自然人)／公司註冊號碼(如為法人團體)；
- (e) 聯繫電話；及
- (f) 電郵地址。

股東亦可於虛擬股東特別大會期間通過提供的網路廣播連結提交問題。

董事會將安排在虛擬股東特別大會上盡可能回答所提出的問題。

### 改變安排

本公司在密切關注新型冠狀病毒疫情對香港的影響。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.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈公告通知股東。

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請聯繫本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，聯繫方式如下：

**卓佳登捷時有限公司**  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 「二零二二／二三年<br>中期財務報表」 | 指 | 本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告所載本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表                             |
| 「買方」                 | 指 | 武漢錦祥、重慶盈豐、武漢天合錦程及重慶悅豐，各自分別為債務抵償協議A、B、C及D的買方，統稱為買方                                    |
| 「該公告」                | 指 | 本公司日期為二零二三年一月九日的公告，內容有關債務抵償  |
| 「北京港通資源」             | 指 | 北京港通資源企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為香港號諮的全資附屬公司及買方的債務人                                      |
| 「董事會」                | 指 | 董事會  |
| 「營業日」                | 指 | 香港銀行一般開門營業的日子(星期日及星期六，或在上午九時正至下午五時正期間任何時間，香港正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)        |
| 「重慶飛迪亞」              | 指 | 重慶飛迪亞信息技術合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業，由世紀佳合擁有約99.8%以及重慶合裕美及重慶合悅盈裕各自擁有約0.1%，並為債務抵償協議A的賣方 |
| 「重慶合悅盈旭」             | 指 | 重慶合悅盈旭項目管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，持有重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠各自51%的股權                    |

---

## 釋 義

---

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「重慶合悅盈裕」 | 指 | 重慶合悅盈裕項目管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，持有重慶飛迪亞及重慶朗賽各自約0.1%的權益、重慶美諾思約0.01%的權益及浙江資源約68.47%的股權 |
| 「重慶合裕美」  | 指 | 重慶合裕美商務信息諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，持有重慶飛迪亞及重慶朗賽各自約0.1%的權益以及重慶美諾思約0.12%的權益              |
| 「重慶朗賽」   | 指 | 重慶朗賽信息科技合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業，由世紀佳合擁有約99.8%以及重慶合裕美及重慶合悅盈裕各自擁有約0.1%，並為債務抵償協議B的賣方            |
| 「重慶美諾思」  | 指 | 重慶美諾思信息科技合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業，由世紀佳合擁有約99.87%、重慶合裕美擁有約0.12%及重慶合悅盈裕擁有約0.01%，並為債務抵償協議C及D的賣方  |
| 「重慶雅源恒輝」 | 指 | 重慶雅源恒輝信息技術有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭擁有51%及重慶飛迪亞擁有49%                                |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「重慶盈豐」     | 指 | 重慶盈豐地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司、北京港通資源的債權人及債務抵償協議B的買方                                       |
| 「重慶盈合益遠」   | 指 | 重慶盈合益遠企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭擁有51%及重慶朗賽擁有49%                                    |
| 「重慶盈合益遠集團」 | 指 | 重慶盈合益遠及其附屬公司，即成都盈合智遠企業管理有限公司  |
| 「重慶悅豐」     | 指 | 重慶悅豐地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接擁有70%的附屬公司、北京港通資源的債權人及債務抵償協議D的買方                                    |
| 「抵押協議A」    | 指 | 武漢錦祥與重慶飛迪亞訂立的日期為二零二二年七月三十一日的抵押協議，據此，武漢錦祥同意接受重慶飛迪亞以其擁有的重慶雅源恒輝49%股權作抵押，以確保償還北京港通資源結欠武漢錦祥的未償還債務及應計利息 |
| 「抵押協議B」    | 指 | 重慶盈豐與重慶朗賽訂立的日期為二零二二年七月三十一日的抵押協議，據此，重慶盈豐同意接受重慶朗賽以其擁有的重慶盈合益遠49%股權作抵押，以確保償還北京港通資源結欠重慶盈豐的未償還債務及應計利息   |



---

## 釋 義

---

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 「抵押協議C」 | 指 | 武漢天合錦程與重慶美諾思訂立的日期為二零二二年七月三十一日的抵押協議，據此，武漢天合錦程同意接受重慶美諾思以其擁有的浙江資源約20.59%股權作抵押，以確保償還北京港通資源結欠武漢天合錦程的未償還債務及應計利息 |
| 「抵押協議D」 | 指 | 重慶悅豐與重慶美諾思訂立的日期為二零二二年七月三十一日的抵押協議，據此，重慶悅豐同意接受重慶美諾思以其擁有的浙江資源約10.94%股權作抵押，以確保償還北京港通資源結欠重慶悅豐的未償還債務及應計利息       |
| 「抵押協議」  | 指 | 抵押協議A、抵押協議B、抵押協議C及抵押協議D   |
| 「本公司」   | 指 | 北大資源(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：618)   |
| 「完成」    | 指 | 按照債務抵償協議的條款及條件完成債務抵償協議  |
| 「完成日期」  | 指 | 根據債務抵償協議的條款及條件落實完成的日期   |
| 「條件」    | 指 | 債務抵償協議訂明的條件，詳情載於本通函內董事會函件中「先決條件」一節  |
| 「關連人士」  | 指 | 具有上市規則賦予之涵義   |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「代價」      | 指 | 買方與賣方協定歸屬於賣方根據債務抵償協議轉讓予買方的目標公司相關股權的總代價人民幣2,308,245,000元(可予調整),將透過債務抵償的方式結清 |
| 「新型冠狀病毒」  | 指 | 新型冠狀病毒   |
| 「債務抵償」    | 指 | 債務抵償協議項下北京港通資源結欠各買方的未償還債務及應計利息的債務抵償  |
| 「債務抵償協議」  | 指 | 債務抵償協議A、債務抵償協議B、債務抵償協議C及債務抵償協議D  |
| 「債務抵償協議A」 | 指 | 武漢錦祥(作為買方)與重慶飛迪亞(作為賣方)就債務抵償及轉讓重慶雅源恒輝49%股權而訂立日期為二零二三年一月九日的債務抵償協議            |
| 「債務抵償協議B」 | 指 | 重慶盈豐(作為買方)與重慶朗賽(作為賣方)就債務抵償及轉讓重慶盈合益遠49%股權而訂立日期為二零二三年一月九日的債務抵償協議             |
| 「債務抵償協議C」 | 指 | 武漢天合錦程(作為買方)與重慶美諾思(作為賣方)就債務抵償及轉讓浙江資源約20.59%股權而訂立日期為二零二三年一月九日的債務抵償協議        |
| 「債務抵償協議D」 | 指 | 重慶悅豐(作為買方)與重慶美諾思(作為賣方)就債務抵償及轉讓浙江資源約10.94%股權而訂立日期為二零二三年一月九日的債務抵償協議          |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事  |

---

## 釋 義

---

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「分銷業務」   | 指 | 本集團的分銷信息產品業務   |
| 「經擴大集團」  | 指 | 完成後的本公司及其附屬公司  |
| 「方正數碼」   | 指 | 方正數碼國際有限公司，曾為本公司的全資附屬公司，其全部已發行股本於二零二三年一月十七日由本公司出售予琥諮股東                               |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」     | 指 | 香港法定貨幣港元   |
| 「香港琥諮」   | 指 | 香港琥諮有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由琥諮股東實益全資擁有，於105,000,000股股份(佔本公司於最後可行日期已發行股本的約1.34%)中擁有權益的股東 |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「琥諮集團」   | 指 | 香港琥諮及其附屬公司   |
| 「琥諮股東」   | 指 | 趙舸女士，為於最後可行日期香港琥諮的唯一及實益股東  |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零二三年二月十三日，即本通函付印前就確定當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  |
| 「最後截止日期」 | 指 | 債務抵償協議日期後六個月期間的到期日   |
| 「抵押資產」   | 指 | 重慶雅源恒輝49%的股權、重慶盈合益遠49%的股權及浙江資源31.53%的股權，即前抵押協議及抵押協議項下的抵押資產                           |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「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   |
| 「前抵押協議」   | 指 | 琥諮集團的相關附屬公司與本集團訂立的抵押協議，據此，琥諮集團的相關附屬公司將其於目標公司的股權抵押(即抵押資產)，以確保償還北京港通資源結欠本集團的未償還債務及應計利息    |
| 「房地產業務」   | 指 | 本集團的物業發展及物業投資業務   |
| 「相關訴訟」    | 指 | 於最後可行日期，浙江資源(作為被告)所牽涉的正在進行的法律訴訟   |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例  |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將予召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)債務抵償協議及其項下擬進行的交易  |
| 「股份」      | 指 | 本公司已發行股本中每股0.10港元的普通股   |
| 「股東」      | 指 | 本公司股東   |
| 「世紀佳合」    | 指 | 武漢世紀佳合科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為Wealth Elite的間接全資附屬公司，並擁有重慶飛迪亞及重慶朗賽約99.8%的股權及重慶美諾思約99.87%的股權 |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |

---

## 釋 義

---

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「目標公司」           | 指 | 重慶雅源恒輝、重慶盈合益遠及浙江資源   |
| 「賣方」             | 指 | 債務抵償協議A的賣方重慶飛迪亞、債務抵償協議B的賣方重慶朗賽及債務抵償協議C及D的賣方重慶美諾思，統稱賣方  |
| 「Wealth Elite」   | 指 | Wealth Elite Group Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方胡俊彥先生全資擁有，為世紀佳合的控股公司 |
| 「Wealth Elite集團」 | 指 | Wealth Elite及其附屬公司   |
| 「武漢錦祥」           | 指 | 武漢錦祥資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司、北京港通資源的債權人及債務抵償協議A的買方  |
| 「武漢天合錦程」         | 指 | 武漢天合錦程房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接擁有70%的附屬公司、北京港通資源的債權人及債務抵償協議C的買方                                      |
| 「浙江資源」           | 指 | 浙江北大資源地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈裕持有約68.47%及重慶美諾思持有約31.53%                                    |
| 「浙江資源集團」         | 指 | 浙江資源及其附屬公司，即杭州緣恩商業管理有限公司   |

---

## 釋 義

---

「%」 指 百分比

除非本通函另有註明，否則以港元計值的款項乃按1.00港元兌人民幣0.87元的匯率兌換成人民幣。此匯率僅供說明用途，不代表任何款項已經、本應會或可能會按上述匯率或任何其他匯率兌換。



**資源控股**

RESOURCES HOLDINGS

**Peking University Resources (Holdings) Company Limited**

**北大資源(控股)有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

執行董事：

黃啓豪先生(主席)

王貴武先生

黃柱光先生

郭朗華先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

錢志浩先生

鍾衛民先生

華一春先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈

23樓2303室

敬啟者：

**有關建議**

**以債務抵償方式收購**

**(1)重慶雅源恒輝49%股權；**

**(2)重慶盈合益遠49%股權；**

**及**

**(3)浙江資源約31.53%股權之**

**非常重大收購事項**

**及**

**股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述該公告。於二零二三年一月九日(聯交所交易時段後)，買方(全部均為本公司之間接附屬公司)與賣方訂立債務抵償協議，據此，賣方有條件同意以代價合共人民幣2,308,245,000

元(可予調整)向買方轉讓(1)重慶雅源恒輝49%股權；(2)重慶盈合益遠49%股權；及(3)浙江資源約31.53%股權。根據債務抵償協議，代價須以債務抵償方式結算，即抵銷北京港通資源應付買方之未償還債務及所有應計利息。

## II. 債務抵償協議

### 債務抵償協議A

#### 日期

二零二三年一月九日

#### 訂約方

- (i) 武漢錦祥(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)；及
- (ii) 重慶飛迪亞(作為賣方)。

重慶飛迪亞為一間於二零二二年七月十四日成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合擁有重慶飛迪亞約99.8%之權益，而重慶合裕美及重慶合悅盈裕(均為本公司之間接全資附屬公司)各自擁有重慶飛迪亞約0.1%之權益。

#### 將予收購之資產

根據債務抵償協議A，重慶飛迪亞有條件同意向武漢錦祥轉讓重慶雅源恒輝49%股權，連同其附帶之所有權利及權益(包括收取股息之權利及投票權)。有關重慶雅源恒輝之詳情載於下文「IV.賣方及目標公司之資料」一節。

#### 代價

債務抵償協議A之代價約為人民幣929,422,000元(可予調整)。



**債務抵償協議B**

**日期**

二零二三年一月九日

**訂約方**

- (i) 重慶盈豐(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)；及
- (ii) 重慶朗賽(作為賣方)。

重慶朗賽為一間於二零二二年七月十四日成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合擁有重慶朗賽約99.8%之權益，而重慶合裕美及重慶合悅盈裕(均為本公司之間接全資附屬公司)各自擁有重慶朗賽約0.1%之權益。

**代價**

債務抵償協議B之代價約為人民幣932,774,000元(可予調整)。

**將予收購之資產**

根據債務抵償協議B，重慶朗賽有條件同意向重慶盈豐轉讓重慶盈合益遠49%股權，連同其附帶之所有權利及權益(包括收取股息之權利及投票權)。有關重慶盈合益遠之詳情載於下文「IV.賣方及目標公司之資料」一節。

**債務抵償協議C**

**日期**

二零二三年一月九日

**訂約方**

- (i) 武漢天合錦程(本公司間接擁有70%權益之附屬公司，作為買方)；及
- (ii) 重慶美諾思(作為賣方)。

---

## 董事會函件

---

重慶美諾思為一間於二零二二年七月二十一日成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合擁有重慶美諾思約99.87%之權益，而重慶合裕美及重慶合悅盈裕(均為本公司之間接全資附屬公司)合共擁有重慶美諾思約0.13%之權益。

### 將予收購之資產

根據債務抵償協議C，重慶美諾思有條件同意向武漢天合錦程轉讓浙江資源約20.59%股權，連同其附帶之所有權利及權益(包括收取股息之權利及投票權)。有關浙江資源之詳情載於下文「IV.賣方及目標公司之資料」一節。

### 代價

債務抵償協議C之代價約為人民幣291,283,000元(可予調整)。

### 債務抵償協議D

#### 日期

二零二三年一月九日

#### 訂約方

- (i) 重慶悅豐(本公司間接擁有70%權益之附屬公司，作為買方)；及
- (ii) 重慶美諾思(作為賣方)。

### 將予收購之資產

根據債務抵償協議D，重慶美諾思有條件同意向重慶悅豐轉讓浙江資源約10.94%股權，連同其附帶之所有權利及權益(包括收取股息之權利及投票權)。有關浙江資源之詳情載於下文「IV.賣方及目標公司之資料」一節。

### 代價

債務抵償協議D之代價約為人民幣154,766,000元(可予調整)。

### 代價

代價(可予調整)合共約為人民幣2,308,245,000元，並由買方與賣方經考慮目標公司權益持有人之出資額後，按照歸屬於賣方根據債務抵償協議將向買方轉讓目標公司之股權協定，代價須以債務抵償方式結算，即抵銷北京港通資源應付相關買方之未償還債務及所有應計利息。

重慶合悅盈旭(本公司之間接全資附屬公司)持有重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠51%股權。於最後可行日期，重慶合悅盈旭並無向重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠作出任何實際出資。

重慶合悅盈裕(本公司之間接全資附屬公司)持有浙江資源約68.47%股權。

Wealth Elite集團透過其於賣方之權益擁有重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠各自49%股權以及浙江資源約31.53%股權之權益。

香港琥諮於本公司在二零二二年三月二十五日向Wealth Elite出售香港琥諮全部已發行股本前曾為本公司之直接全資附屬公司。有關出售香港琥諮之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十一日之公告、日期為二零二二年三月四日之通函及日期為二零二二年三月二十八日之公告。於出售香港琥諮後，琥諮集團結欠本集團金額約為人民幣6,985,800,000元之債務。其中，北京港通資源(香港琥諮全資擁有之公司)結欠買方(全部均為本公司之間接附屬公司)債務。本公司已謹慎考慮北京港通資源之還款能力。在本公司於二零二二年三月二十五日完成向Wealth Elite出售香港琥諮前，琥諮集團之相關附屬公司與本集團訂立前抵押協議，據此，琥諮集團之相關附屬公司將其於目標公司之股權(包括重慶雅源恒輝49%股權、重慶盈合益遠49%股權及浙江資源31.53%股權)(即抵押資產)抵押，以作為北京港通資源向本集團償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。

於二零二二年七月，本集團與Wealth Elite集團繼續就保證北京港通資源向本集團償還所結欠之債務之可能解決方案或措施進行磋商。彼等同意設立賣方並將抵押資產轉讓予賣方，以使本集團取得對抵押資產的控制權及保障其於抵押資產之權益。於上述抵押資產轉讓後，賣方於二零二二年七月三十一日與本集團訂立抵押協議以取代前抵押協議，據

## 董事會函件

此，賣方將其於目標公司之股權抵押，以作為北京港通資源向買方償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。前抵押協議與抵押協議之條款及條件並無重大差異。為減少應收北京港通資源之款項、避免因無法收回的應收北京港通資源款項導致可能出現之減值虧損及整合本集團於目標公司之股權，本公司建議收購目標公司之權益及訂立債務抵償協議，以抵銷北京港通資源結欠買方之債務。

誠如本公司日期為二零二二年十二月二日之通函所披露，Wealth Elite於二零二二年九月下旬向琥諮股東出售香港琥諮之全部已發行股本。由於抵押資產受以本集團為受益人而設置之抵押所規限，故抵押資產並無納入Wealth Elite向琥諮股東出售之資產範圍內。因此，琥諮集團向世紀佳合轉讓其於賣方之權益。由於先前訂立之抵押協議仍然生效，故賣方實際上就北京港通資源向本集團償還所結欠之債務提供擔保，儘管北京港通資源之所有權已由Wealth Elite轉讓予琥諮股東。

於最後可行日期，(1)北京港通資源仍為香港琥諮之附屬公司及(2)世紀佳合(Wealth Elite之間接全資附屬公司)持有賣方及目標公司之權益，並承認存在抵押協議。

根據債務抵償協議，該等協議之訂約方已確認及同意以下各項：

- (1) 於債務抵償協議A簽署之日，重慶合悅盈旭(本公司之間接全資附屬公司)持有重慶雅源恒輝51%股權。北京港通資源結欠武漢錦祥(本公司之間接全資附屬公司)債務，於二零二二年九月三十日，該債務之尚未償還本金金額約為人民幣910,800,000元，而應計利息約為人民幣227,700,000元。於二零二二年七月三十一日，武漢錦祥與重慶飛迪亞訂立抵押協議A，據此，武漢錦祥同意接受重慶飛迪亞質押其於重慶雅源恒輝之49%股權作抵押品，以作為北京港通資源向武漢錦祥償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。債務抵償協議A之目的為透過重慶飛迪亞向武漢錦祥轉讓於重慶雅源恒輝之49%股權，抵償北京港通資源結欠武漢錦祥之尚未償還債務及應計利息。

---

## 董事會函件

---

- (2) 於債務抵償協議B簽署之日，重慶合悅盈旭(本公司之間接全資附屬公司)持有重慶盈合益遠51%股權。北京港通資源結欠重慶盈豐(本公司之間接全資附屬公司)債務，於二零二二年九月三十日，該債務之尚未償還本金金額約為人民幣716,400,000元，而應計利息約為人民幣277,400,000元。於二零二二年七月三十一日，重慶盈豐與重慶朗賽訂立抵押協議B，據此，重慶盈豐同意接受重慶朗賽質押其於重慶盈合益遠之49%股權作抵押品，以作為北京港通資源向重慶盈豐償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。債務抵償協議B之目的為透過重慶朗賽向重慶盈豐轉讓於重慶盈合益遠之49%股權，抵償北京港通資源結欠重慶盈豐之尚未償還債務及應計利息。
- (3) 於債務抵償協議C簽署之日，重慶合悅盈裕(本公司之間接全資附屬公司)持有浙江資源約68.47%股權。北京港通資源結欠武漢天合錦程(本公司間接擁有70%權益之附屬公司)債務，於二零二二年九月三十日，該債務之尚未償還本金金額約為人民幣198,700,000元，而應計利息約為人民幣117,200,000元。於二零二二年七月三十一日，武漢天合錦程與重慶美諾思訂立抵押協議C，據此，武漢天合錦程同意接受重慶美諾思質押其於浙江資源之約20.59%股權作抵押品，以作為北京港通資源向武漢天合錦程償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。債務抵償協議C之目的為透過重慶美諾思向武漢天合錦程轉讓於浙江資源之約20.59%股權，抵償北京港通資源結欠武漢天合錦程之尚未償還債務及應計利息。
- (4) 於債務抵償協議D簽署之日，重慶合悅盈裕(本公司之間接全資附屬公司)持有浙江資源約68.47%股權。北京港通資源結欠重慶悅豐(本公司間接擁有70%權益之附屬公司)債務，於二零二二年九月三十日，該債務之尚未償還本金金額約為人民幣304,900,000元，而應計利息約為人民幣30,700,000元。於二零二二年七月三十一日，重慶悅豐與重慶美諾思訂立抵押協議D，據此，重慶悅豐同意接受重慶美諾思質押其於浙江資源之約10.94%股權作抵押品，以作為北京港

---

## 董事會函件

---

通資源向重慶悅豐償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。債務抵償協議D之目的為透過將重慶美諾思於浙江資源之約10.94%股權轉讓予重慶悅豐，抵償北京港通資源結欠重慶悅豐之尚未償還債務及應計利息。

代價乃由賣方與買方參考目標公司於二零二二年九月三十日之未經審核資產淨值(載於目標公司截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核管理賬目)後，經公平磋商釐定。尤其是，由於重慶合悅盈旭並無向重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠作出實際注資，故重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠所有資產均來自賣方作出之注資。因此，董事會認為，賣方轉讓其所持有之重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠49%股權之代價將為重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠(分別為債務抵償協議A及債務抵償協議B項下之目標公司)之100%資產淨值。有關目標公司之詳情，請參閱下文「IV.賣方及目標公司之資料」一節。

## 董事會函件

下文載列代價匯總：

| 目標公司<br>(相關債務抵償協議)    | 於二零二二年<br>九月三十日之<br>資產淨值<br>(基於目標公司<br>截至二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月之<br>未經審核管理<br>賬目)<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 本集團將予收購<br>之股權<br>(%) | 賣方所持<br>目標公司<br>股權應佔<br>資產淨值之<br>比例(基於賣方於<br>最後可行日期之<br>出資額)<br>(%) | 協定代價<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|-----------------------|---|-----------------------|---|--------------------------|
| 重慶雅源恒輝<br>(債務抵償協議A)   | 929.4   | 49.0%                 | 100.0%<br>(重慶合悅盈旭<br>並無向重慶雅源<br>恒輝作出任何<br>實際出資)(附註)                 | 929.4                    |
| 重慶盈合益遠集團<br>(債務抵償協議B) | 932.8   | 49.0%                 | 100.0%<br>(重慶合悅盈旭並<br>無向重慶盈合<br>益遠作出任何<br>實際出資)(附註)                 | 932.8                    |
| 浙江資源集團<br>(債務抵償協議C及D) | 1,414.7   | 31.53%                | 31.53%  | 446.0                    |
|                       |   |                       |   | <u>2,308.2</u>           |

附註：由於重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠之組織章程細則規定之出資期限尚未屆滿，故重慶合悅盈旭並無向重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠作出任何實際出資。因此，重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠所有資產均來自賣方作出之注資。董事會認為，重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠之100%資產淨值將歸屬於賣方所持有之重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠49%股權。

## 董事會函件

債務抵償協議之訂約方已協定，各債務抵償協議之代價將首先用於抵償北京港通資源結欠各買方之應計利息，而各債務抵償協議之剩餘代價結餘則將用於抵償北京港通資源結欠各買方之尚未償還債務。倘北京港通資源結欠各買方之剩餘尚未償還債務未能透過抵銷債務抵償項下之代價進行清償，則北京港通資源須繼續向相關買方償還該等剩餘尚未償還債務。

### 代價調整

債務抵償協議之訂約方已協定，各債務抵償協議項下有關目標公司相關股權之最終代價將調整至相關目標公司於二零二二年九月三十日之經審核資產淨值(經核數師審核)。該公告所示之浙江資源於二零二二年九月三十日之資產淨值乃基於其未經審核管理賬目，當中已就應收集團內部公司款項確認減值。管理層與核數師討論後認為，由於應收集團內部公司之款項屬可收回款項，故毋須作出減值撥備，代價亦已根據浙江資源集團於審核後之資產淨值增幅作出相應調整。

根據債務抵償協議予以調整之最終代價詳情如下：

| 目標公司<br>(相關債務抵償協議)    | 目標公司於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>之經審核<br>資產淨值<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 本集團<br>將予收購之<br>股權<br>(%) | 賣方所持<br>股權應佔<br>資產淨值之<br>比例(基於<br>賣方於最後<br>可行日期之<br>出資額)<br>(%) | 經調整後之<br>最終代價<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|-----------------------|---|---------------------------|---|-----------------------------------|
| 重慶雅源恒輝<br>(債務抵償協議A)   | 980.9   | 49.0%                     | 100%(附註)  | 980.9                             |
| 重慶盈合益遠集團<br>(債務抵償協議B) | 980.8   | 49.0%                     | 100%(附註)  | 980.8                             |
| 浙江資源集團<br>(債務抵償協議C及D) | 1,499.5   | 31.53%                    | 31.53%  | 472.8                             |
|                       |   |                           |   | <hr/> <hr/> <b>2,434.5</b>        |



---

## 董事會函件

---

附註：由於重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠之組織章程細則規定之出資期限尚未屆滿，故重慶合悅盈旭並無向重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠作出實際出資。因此，重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠之所有資產均來自重慶飛迪亞及重慶朗賽分別作出之注資。董事會認為，重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠之100%資產淨值將歸屬於重慶飛迪亞及重慶朗賽分別持有之重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠49%股權。

### 先決條件

各債務抵償協議須待以下條件達成或(視情況而定)獲豁免後，方告完成：

- (1) 股東(不包括根據上市規則或適用法律須放棄投票之股東)須於股東特別大會上批准債務抵償協議及據此擬進行的交易；
- (2) 本公司及買方已取得就債務抵償協議及據此擬進行的交易須取得之所有必要同意；
- (3) 債務抵償協議之訂約方已簽署令買方滿意的與目標公司股權轉讓相關的文件；
- (4) 目標公司之股東已批准簽署、交付及履行有關股權轉讓之文件、放棄彼等對相關股權之優先購買權及共同出售權，並根據股權轉讓修訂組織章程細則；及
- (5) 目標公司已完成股權變更登記及就股權轉讓向相關政府部門備案，並向買方提供相關證明文件。

債務抵償協議並非互為條件。

買方或賣方均無權豁免上述(1)至(4)項之任何條件。倘任何條件未能在最後截止日期前達成或獲豁免，則買方有權終止債務抵償協議，買方及賣方均無義務繼續進行債務抵償。倘債務抵償協議之訂約方共同協定終止債務抵償協議，則債務抵償協議可予終止。在此情況下，債務抵償協議的條款(有關保密、補償及管轄法律的條款除外，該等條款仍具十

---

## 董事會函件

---

足效力及有效)將不具效力，買方及賣方將獲解除任何進一步義務，除因先前違反債務抵償協議而產生的任何申索外，概無任何責任。

於最後可行日期，概無條件獲達成或滿足。本公司目前無意及無計劃提早終止債務抵償協議。倘任何條件未能在最後截止日期前達成或獲豁免或提早終止債務抵償協議，本公司將就最新情況刊發公告。

### 完成

完成須於債務抵償協議所載之全部條件均獲達成或豁免(如適用)後方於完成日期落實。

於完成後，本公司於(1)重慶雅源恒輝之股權將由51%增加至100%；(2)重慶盈合益遠之股權將由51%增加至100%；及(3)浙江資源之股權將由約68.47%增加至100%(其中31.53%將透過本公司擁有70%權益之附屬公司持有)，而目標公司之財務資料將繼續綜合入賬至本集團之財務報表。

於債務抵償協議項下相關股權之所有權轉讓登記後，賣方將不再擁有目標公司之任何股權，且彼等於抵押協議項下之義務將相應消除。

### III. 本集團之資料

#### 本公司及本集團

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：618)。本集團主要從事信息產品分銷、物業發展及物業投資業務。

#### 買方

武漢錦祥、重慶盈豐、武漢天合錦程及重慶悅豐各自分別為債務抵償協議A、B、C及D之買方。

---

## 董事會函件

---

武漢錦祥為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及北京港通資源之債權人。武漢錦祥主要從事投資控股。

重慶盈豐為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及北京港通資源之債權人。重慶盈豐主要在中國從事物業發展。

武漢天合錦程為一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接擁有70%權益之附屬公司及北京港通資源之債權人。武漢天合錦程之餘下30%股權由武漢合天瑞投資有限公司（「武漢合天瑞」）擁有，而武漢合天瑞則為一間由姜曉平先生（「姜先生」）、胡波先生、吳偉先生及黃健先生分別擁有50%、17%、17%及16%權益之公司。除姜先生為本公司副總裁及本公司若干附屬公司總裁外，武漢合天瑞之各股東均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。武漢天合錦程主要在中國從事物業發展。

重慶悅豐為一間於中國成立之有限公司，並為本公司間接擁有70%權益之附屬公司及北京港通資源之債權人。重慶悅豐之餘下30%股權由重慶升旺商貿有限公司（「重慶升旺」）及重慶潤洋投資有限公司（「重慶潤洋」）分別擁有20%及10%之權益。重慶升旺由楊立新先生及曹晉川先生分別擁有90%及10%之權益。重慶潤洋由劉洋先生及李曉晶先生分別擁有50%及50%之權益。重慶升旺、重慶潤洋及其相關股東各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。重慶悅豐主要在中國從事物業發展。

#### IV. 賣方及目標公司之資料

##### 賣方

##### (1) 重慶飛迪亞

重慶飛迪亞為一間於二零二二年七月十四日在中國成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合（作為有限合夥人）擁有重慶飛迪亞權益總額約99.8%之權益，而重慶合裕美（作為有限合夥人）及重慶合悅盈裕（作為普通合夥人）（均為本公司之間接全資附屬公司）各自擁有重慶飛迪亞權益總額約0.1%之權益。

**(2) 重慶朗賽**

重慶朗賽為一間於二零二二年七月十四日在中國成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合(作為有限合夥人)擁有重慶朗賽權益總額約99.8%之權益，而重慶合裕美(作為有限合夥人)及重慶合悅盈裕(作為普通合夥人)(均為本公司之間接全資附屬公司)各自擁有重慶朗賽權益總額約0.1%之權益。

**(3) 重慶美諾思**

重慶美諾思為一間於二零二二年七月二十一日在中國成立之有限合夥企業，主要從事投資控股。於最後可行日期，世紀佳合(作為有限合夥人)擁有重慶美諾思權益總額約99.87%之權益，而重慶合裕美(作為有限合夥人)及重慶合悅盈裕(作為普通合夥人)(均為本公司之間接全資附屬公司)合共擁有重慶美諾思權益總額約0.13%之權益。

鑒於本公司之全資附屬公司重慶合悅盈裕為各賣方之普通合夥人，故賣方被視為本公司之附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上述有關各賣方之合夥安排(其中重慶合裕美及重慶合悅盈裕(均為本公司之間接全資附屬公司)分別為賣方之有限合夥人及普通合夥人)外，賣方之其他最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

**目標公司**

**(1) 重慶雅源恒輝**

重慶雅源恒輝為一間於二零二一年十二月二十二日在中國成立的有限公司。重慶雅源恒輝由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭持有51%，並由債務抵償協議A的賣方重慶飛迪亞持有49%。重慶雅源恒輝的註冊資本乃由本公司的前全資附屬公司重慶北大資源投資有限公司出資。

重慶雅源恒輝主要從事投資控股及其主要資產為應收本集團若干附屬公司的款項。

**(2) 重慶盈合益遠**

重慶盈合益遠為一間於二零二一年十二月十五日在中國成立的有限公司，並主要從事投資控股。重慶盈合益遠由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭持有51%，並由債務抵償協議B的賣方重慶朗賽持有49%。

重慶盈合益遠主要從事投資控股及其主要資產為應收本集團若干附屬公司的款項。成都盈合智遠企業管理有限公司（「**成都盈合智遠**」，重慶盈合益遠的全資附屬公司）於二零二二年七月十一日成立，主要從事物業轉售及代理業務，當中主要涉及向獨立第三方購買房地產物業，以於市場轉售該等房地產物業。於最後可行日期，成都盈合智遠於其物業組合中擁有位於中國之28個商業物業及一個游泳池，該等物業全部均向獨立第三方購買，且尚未完成任何轉售。

**(3) 浙江資源**

浙江資源為一間於二零一五年十月二十三日在中國成立的有限公司。浙江資源由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈裕持有約68.47%，並由債務抵償協議C及D的賣方重慶美諾思持有約31.53%。

浙江資源主要於中國從事物業發展業務及其主要資產為物業存貨及應收本集團若干附屬公司及北京港通資源的款項。杭州緣恩商業管理有限公司（「**杭州緣恩**」，浙江資源的全資附屬公司）於二零二一年十一月二十四日成立，主要從事物業租賃及管理。於最後可行日期，杭州緣恩所租賃及管理的物業乃由浙江資源持有，當中包括35間公寓、178個零售單位及112個停車位，而杭州緣恩將會進一步向獨立第三方轉租人轉租該等物業。

## 董事會函件

下表載列浙江資源持有的物業存貨詳情：

| 在中國的地點 | 項目名稱         | 實際股權 | 所持物業<br>類別及數目                      | 於   |
|--------|--------------|------|------------------------------------|---|
|        |              |      |                                    | 二零二二年<br>十二月三十一日<br>估值師的<br>評估值<br>(人民幣元) |
| 浙江杭州   | 北大資源·<br>未名府 | 100% | 35間公寓、<br>178個零售<br>單位及112個<br>停車位 | 309,100,000                               |

於最後可行日期，在35間公寓、178個零售單位及112個停車位中，5間公寓、140個零售單位及111個停車位經已出租。瑞豐環球評估諮詢有限公司刊發的浙江資源所持物業的估值報告載於本通函附錄六。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，債務抵償協議項下擬進行的交易與本公司的任何現有重大訴訟無關。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除下列浙江資源所牽涉的相關訴訟外，目標公司於最後可行日期並未牽涉任何其他訴訟：

- (1) 中國建築第八工程局有限公司在浙江省杭州市中級人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關浙江資源一項物業發展項目的未償還建築工程款項，連同利息及罰款約為人民幣105,300,000元。於最後可行日期，案件已進行聆訊，浙江資源無法估計預期作出判決之日期；
- (2) 西部信託有限公司在陝西省西安市中級人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關原告向浙江資源提供的貸款的未償還債務連同利息及罰款約為人民幣389,400,000元，該貸款為期三年，本金總額約為人民幣300,000,000元，按年利率約10.4%計息，並以杭州市餘杭區的一幅地塊抵押作擔保。於二零

---

## 董事會函件

---

二二年四月一日，法院作出一審判決，裁定原告勝訴，命令浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，且原告應有權獲得為支付判決金額而拍賣或出售該幅已抵押地塊的所得款項。其後，浙江資源向陝西省高級人民法院提出上訴。於最後可行日期，案件已進行聆訊，目前尚在等待法院判決，而浙江資源無法估計預期作出判決之日期；

- (3) 北京北大資源物業經營管理集團有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關向浙江資源一項物業項目提供的物業管理服務的未償還物業管理服務費連同罰款約人民幣6,700,000元。於最後可行日期，案件已進行聆訊，目前尚在等待法院判決，而浙江資源無法估計預期作出判決之日期；
- (4) 本公司前控股股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)在北京市第一中級人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關北大方正向浙江資源提供的貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣8,400,000元，該貸款為期12個月，本金總額約為人民幣8,000,000元，按年利率約4.66%計息，乃就浙江資源支付一項物業發展項目的建築工程款項提供資金而作出。法院已作出判決，裁定浙江資源須償還未償債務。於二零二三年一月十九日，浙江資源已就判決提出上訴。於最後可行日期，浙江資源無法估計預期進行上訴聆訊之日期；
- (5) 北大方正在北京市第一中級人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關北大方正向浙江資源提供的貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣3,800,000元，該貸款為期12個月，本金總額約為人民幣3,600,000元，按年利率約4.66%計息，乃就浙江資源支付一項物業發展項目的建築工程款項提供資金

---

## 董事會函件

---

而作出。法院已作出判決，裁定浙江資源須償還未償債務。於二零二三年一月十九日，浙江資源已就判決提出上訴。於最後可行日期，浙江資源無法估計預期進行上訴聆訊之日期；

- (6) 深圳市建藝裝飾集團股份有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關若干未償還的建築工程款項。於最後可行日期，該法律訴訟處於初步階段，原告人所申索的準確金額尚未可知，而浙江資源無法估計預期聆訊日期；
- (7) 中建不二幕牆裝飾有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關浙江資源一項物業發展項目的未償還建築工程款項，連同利息及罰款約為人民幣9,200,000元。於最後可行日期，案件尚未進行聆訊，而浙江資源無法估計預期聆訊日期；
- (8) 浙江世貿裝飾股份有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關浙江資源一項物業發展項目的未償還建築工程款項，連同利息及罰款以及須退還的項目質量保證金約為人民幣1,300,000元。法院作出判決，命令浙江資源向原告償還之金額連同逾期利息約為人民幣400,000元。於二零二三年一月十九日，浙江資源已提出上訴，對逾期利息金額提出異議。於最後可行日期，浙江資源無法估計預期進行上訴聆訊之日期；
- (9) 江蘇萬幫德和新能源科技股份有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關浙江資源一項物業發展項目的未償還建築工程款項約人民幣140,000元。於最後可行日期，調解程序仍在進行中，案件尚未進行聆訊，而浙江資源無法估計預期聆訊日期；
- (10) 浙江新互動文化傳媒有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關未償還專業服務費連同罰款約人民幣20,000元。於最後可



---

## 董事會函件

---

行日期，案件已進行聆訊，目前尚在等待法院判決。法院作出判決，裁定浙江資源勝訴並駁回原告的申索。於最後可行日期，浙江資源並無收到有關原告會否就判決提出任何上訴的資訊；

- (11) 日立電梯(中國)有限公司杭州工程有限公司在杭州市餘杭區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關浙江資源一項物業發展項目的未償還建築工程款項連同罰款約人民幣2,300,000元。法院作出判決，裁定原告勝訴。於二零二三年一月十九日，浙江資源已就判決提出上訴。於最後可行日期，浙江資源無法估計預期進行上訴聆訊之日期；及
- (12) 北京北大資源物業經營管理集團有限公司杭州分公司在杭州市西湖區人民法院針對浙江資源提出民事法律訴訟，內容有關向浙江資源一項物業項目提供的物業管理服務的未償還物業管理服務費連同罰款約人民幣240,000元。於最後可行日期，案件已進行聆訊，目前尚在等待法院判決，而浙江資源無法估計預期作出判決之日期。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，相關訴訟之所有原告均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

儘管浙江資源所牽涉之相關訴訟及或然負債，惟董事會經考慮下列各項後認為，收購浙江資源31.53%股權符合本公司及股東之整體利益，且收購浙江資源31.53%股權之代價屬公平合理：

- (i) 由於浙江資源目前為本公司之附屬公司，故本集團一直在處理相關訴訟。因此，就本集團處理相關訴訟所需之資源及費用而言，收購浙江資源31.53%股權將不會為本集團帶來額外負擔；

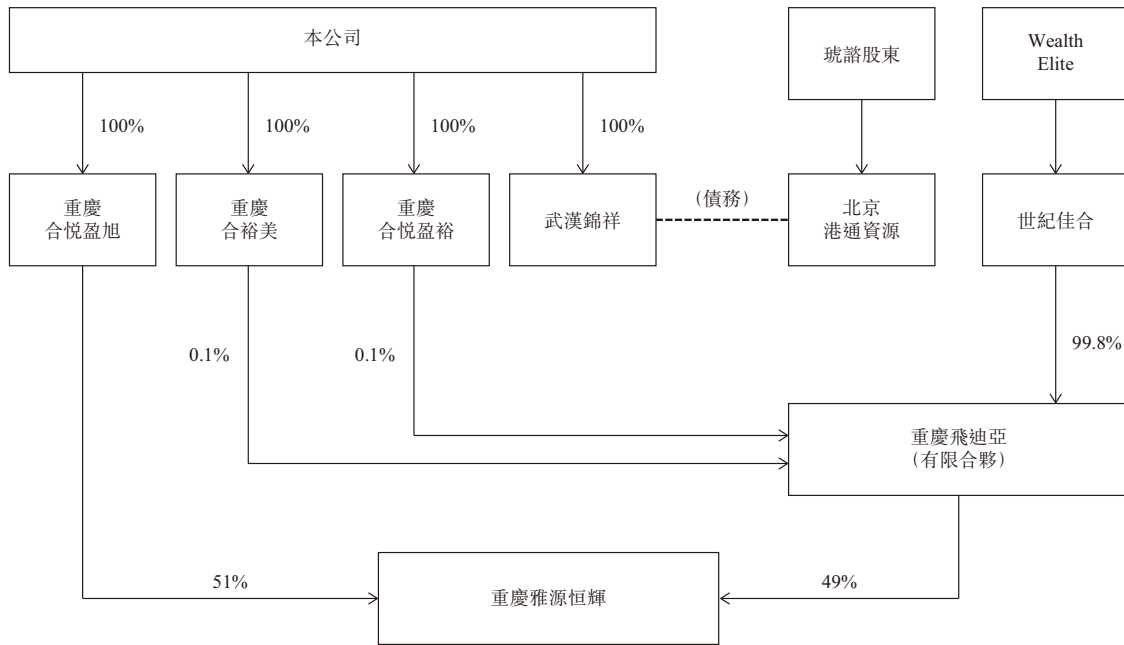
## 董事會函件

- (ii) 收購浙江資源31.53%股權之代價將調整為浙江資源經審核財務報表所示之已收購股權應佔浙江資源於二零二二年九月三十日之經審核資產淨值之百分比，當中已確認與相關訴訟有關之所有相關債務及／或相關訴訟產生之或然負債；及
- (iii) 由於收購浙江資源31.53%股權以抵銷北京港通資源結欠相關買方之債務有效減少應收北京港通資源之款項及避免因無法收回的應收北京港通資源款項導致可能出現之減值虧損，故此舉對本集團有利。

### 目標公司集團架構

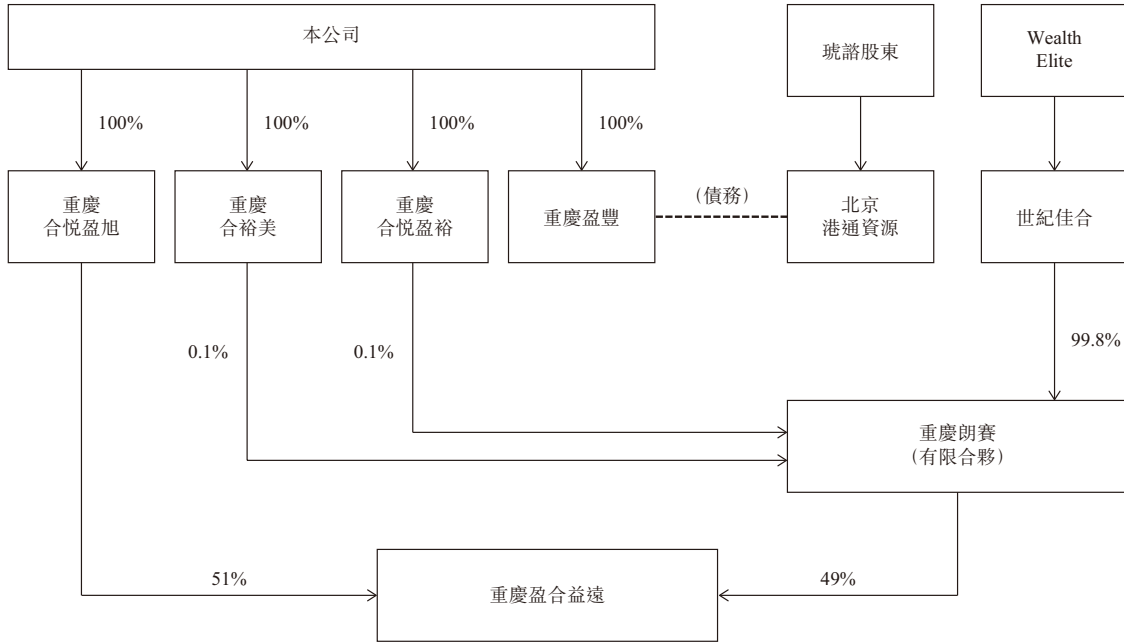
下圖概述目標公司於完成前的集團架構：

#### 重慶雅源恒輝

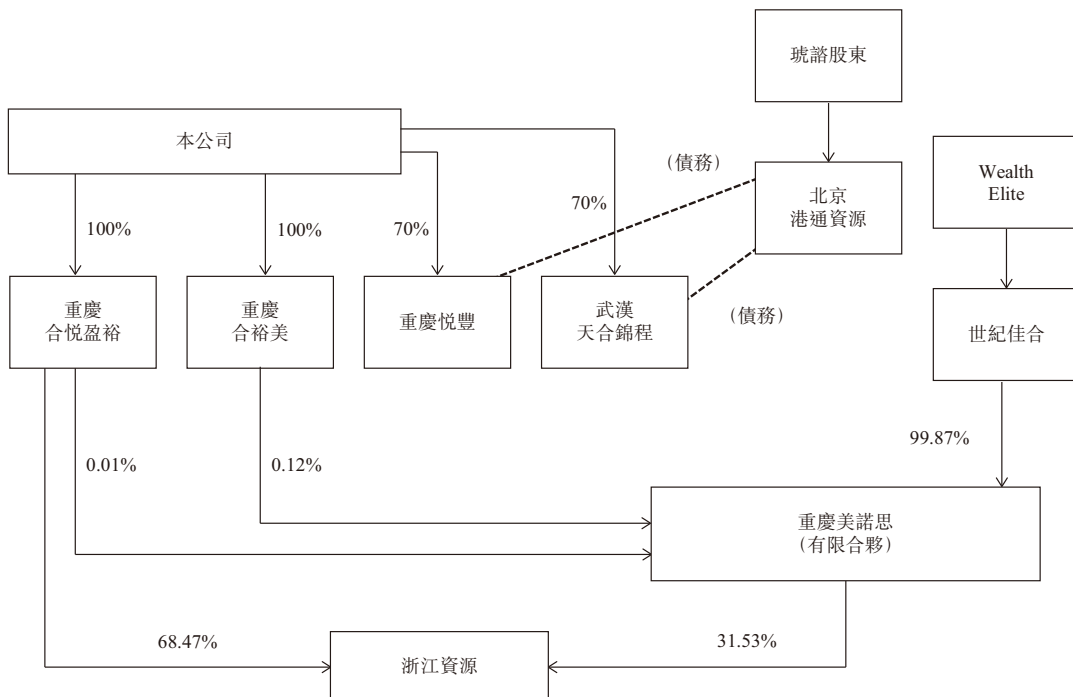


# 董事會函件

## 重慶盈合益遠

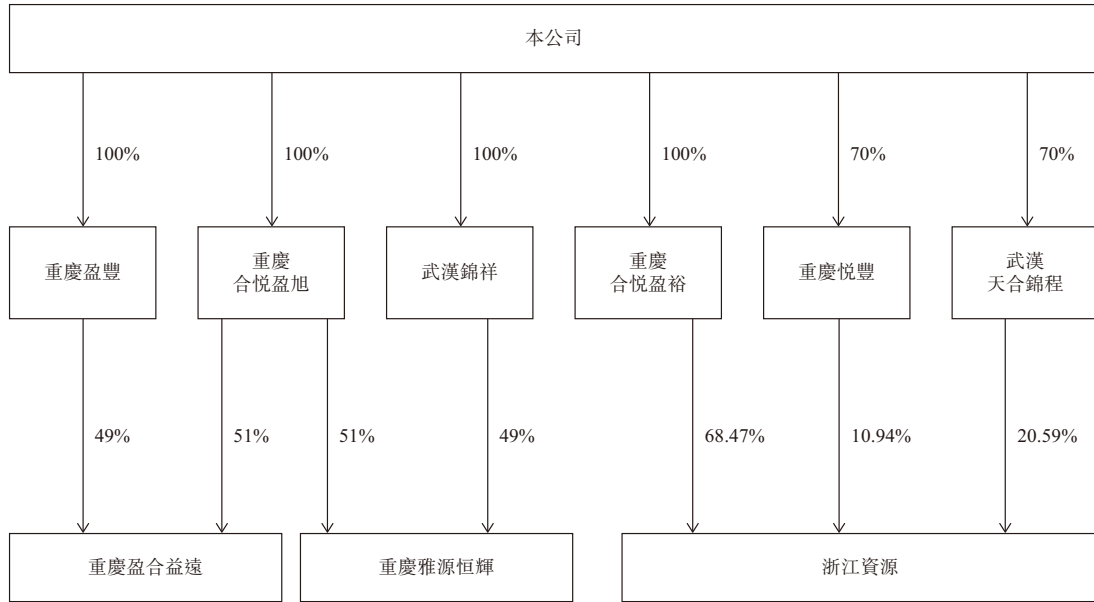


## 浙江資源



## 董事會函件

下圖概述目標公司緊隨完成後的集團架構：



## 董事會函件

### V. 目標公司的財務資料

如本公司日期為二零二二年一月五日之公告所披露，本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日，自二零二二年一月五日起生效，因此本公司刊發之經審核財務報表涵蓋自二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止十五個月期間。為對本集團之整體財務影響有更好的了解，目標公司之財務資料乃按截至二零二二年三月三十一日止十五個月期間呈列，以與本公司之年度結算日保持一致。下文載列目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止十五個月及截至二零二二年九月三十日止六個月的經審核財務資料，乃根據香港財務報告準則編製及摘錄自載於本通函附錄二(A)、二(B)及二(C)的目標公司之會計師報告：

#### (1) 重慶雅源恒輝

|            | 截至<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|------------|---|--|--|
| 收益         | -   | -  | -  |
| 年/期內除稅前淨虧損 | -   | -  | 0.1  |
| 年/期內除稅後淨虧損 | -   | -  | 0.1  |
|            | 於<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)         | 於<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)           | 於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)          |
| 資產總值       | -   | 981.0  | 980.9  |
| 負債總值       | -   | -  | -  |
| 資產/(負債)淨值  | -   | 981.0  | 980.9  |

## 董事會函件

### (2) 重慶盈合益遠集團

|            | 截至<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日止<br>十五個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日止<br>六個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|------------|---|--|--|
| 收益         | -   | -  | -  |
| 年/期內除稅前淨虧損 | -   | -  | 0.2  |
| 年/期內除稅後淨虧損 | -   | -  | 0.2  |
|            | 於<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)         | 於<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)           | 於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約)          |
| 資產總值       | -   | 981.0  | 987.9  |
| 負債總值       | -   | -  | 7.1  |
| 資產/(負債)淨值  | -   | 981.0  | 980.8  |

### (3) 浙江資源集團

|            | 截至<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日止<br>六個月<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|------------|---|--|--|
| 收益         | 8.4   | 17.0   | 5.9  |
| 年/期內除稅前淨虧損 | 56.2  | 456.5  | 31.9   |
| 年/期內除稅後淨虧損 | 103.3   | 461.4  | 32.3   |

## 董事會函件

|           | 於<br>二零二零年<br>十二月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 於<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |
|-----------|---|--|---|
| 資產總值      | 2,148.9                                   | 2,387.4                                  | 2,383.6                                 |
| 負債總值      | 794.6                                     | 855.5                                    | 884.1                                   |
| 資產／(負債)淨值 | 1,354.3                                   | 1,531.9                                  | 1,499.5                                 |

該公告所示之目標公司於二零二二年九月三十日之財務資料乃基於未經審核管理賬目，而本通函所示之目標公司於二零二二年九月三十日之經審核財務資料則由核數師進行審核。當中差異主要是由於目標公司未經審核管理賬目之財務資料已就應收集團內部公司款項確認減值所致。管理層與核數師討論後認為，由於應收集團內部公司之款項屬可收回款項，故毋須作出減值撥備。

於二零二二年九月三十日，各目標公司應收本集團之應收款項詳情載列如下：

| 目標公司   | 本集團附屬公司           | 於二零二二年<br>九月三十日之<br>未償還款項總額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 應收款項<br>產生之時間       | 性質    |
|--------|-------------------|---|---------------------|-------|
| 重慶盈合益遠 | 重慶盈豐              | 870.0   | 二零二二年九月             | (附註1) |
| 重慶雅源恒輝 | 武漢合信商貿有限公司        | 120.0   | 二零二二年三月至<br>二零二二年九月 | (附註1) |
| 重慶雅源恒輝 | 天津睿和升項目管理<br>有限公司 | 150.0   | 二零二二年九月             | (附註1) |
| 重慶雅源恒輝 | 武漢錦祥              | 205.0   | 二零二二年三月至<br>二零二二年九月 | (附註1) |

## 董事會函件

| 目標公司   | 本集團附屬公司                | 於二零二二年<br>九月三十日之<br>未償還款項總額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 應收款項<br>產生之時間       | 性質    |
|--------|------------------------|---|---------------------|-------|
| 重慶雅源恒輝 | 武漢錦京房地產營銷<br>有限公司      | 87.2  | 二零二二年三月至<br>二零二二年九月 | (附註1) |
| 重慶雅源恒輝 | 武漢合良投資發展<br>有限公司       | 370.0   | 二零二二年三月至<br>二零二二年九月 | (附註1) |
| 浙江資源   | 武漢天怡資產管理<br>有限公司       | 417.1   | 二零二二年三月             | (附註1) |
| 浙江資源   | 重慶睿和升項目管理<br>有限公司      | 49.3  | 二零二二年三月             | (附註1) |
| 浙江資源   | 玉溪潤雅置業有限公司<br>(「玉溪潤雅」) | 1,433.1   | 二零二二年三月             | (附註2) |
| 浙江資源   | 杭州鼎達物業管理<br>有限公司       | 0.7<br>(附註3)                                    | 二零二二年四月             | (附註1) |
| 總計     |                        | <u>3,702.4</u>                                  |                     |       |

*附註1*：將目標公司之非控股股東出資借出。於二零二二年三月，於收到目標公司之非控股股東出資後，目標公司向本集團之相關附屬公司借出閒置資金，以支持該等公司之正常業務營運。



---

## 董事會函件

---

附註2： 過往年度借出閒置資金為玉溪潤雅融資。由於大部分浙江資源之物業項目之建築工程經已完工，而玉溪潤雅之物業項目則仍在進行中，浙江資源獲得之有關其已完工物業項目之銷售所得款項成為閒置資金，並因此借出予玉溪潤雅為其進行中之建築工程融資。

附註3： 該金額微不足道，故並未納入該公告，僅為清晰起見而獲納入本通函之列表內。

### 琥諮股東的資料

琥諮股東為個人投資者，於資本市場擁有豐富投資經驗。於最後可行日期，琥諮股東持有105,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約1.34%。

於二零二二年三月二十五日，本公司完成出售香港琥諮全部已發行股本予Wealth Elite。其後，本公司獲悉琥諮股東已於二零二二年九月底自Wealth Elite收購香港琥諮的全部已發行股本，並成為香港琥諮的唯一最終實益擁有人。於二零二二年九月三十日，琥諮集團結欠本集團的債務總額為約人民幣6,907,500,000元。

於二零二二年九月二十六日，琥諮股東與Wealth Elite訂立買賣協議，據此，Wealth Elite同意出售而琥諮股東同意收購香港琥諮的全部已發行股本。Wealth Elite出售香港琥諮（及相應香港琥諮附屬公司，包括北京港通資源，惟不包括抵押資產）予琥諮股東之事項於同日完成。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上述者外，琥諮股東與Wealth Elite概無其他關係或過往業務往來。

於二零二二年十月十九日，本公司與琥諮股東訂立買賣協議，據此，本公司將向琥諮股東出售方正數碼（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部已發行股本。於二零二二年十一月十日，本公司與琥諮股東訂立補充協議，據此，若干重組完成被指定作為完成上述出售事項的附加先決條件。於二零二二年十二月二十二日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過決議案批准出售事項及其項下擬進行的交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月十九日、二零二二年十一月十日及二零二二年十二月二十二日的公告以及日期為二零二二年十二月二日的通函。

儘管琥諮股東與本公司之間存在過往業務往來，惟債務抵償協議及據此擬進行的交易與琥諮股東與本公司之間的過往業務往來概無任何關係。

---

## 董事會函件

---

除上述者外，本公司與琥諮股東概無其他關係或過往業務往來。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，琥諮股東為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### Wealth Elite的資料

Wealth Elite為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。Wealth Elite由新加坡人胡俊彥先生全資擁有。

如本公司日期為二零二二年三月四日內容有關出售香港琥諮的通函所披露，Wealth Elite參與本集團債務及資產重組。於二零二一年十一月，香港方正資訊有限公司（「方正資訊」，本公司的前控股股東）轉讓及轉移其於本集團結欠方正資訊的約863,000,000港元未償還債務（「方正資訊債務」）的權益予Wealth Elite，故此，本集團變為就方正資訊債務對Wealth Elite結欠債務。此外，Wealth Elite於二零二一年十一月按代價27,000,000港元向本集團收購Superb Virtue Limited（「Superb Virtue」）的已發行股本的63%，結付方法為抵銷部分方正資訊債務。上述收購後，Wealth Elite透過再次抵銷方正資訊債務償還Superb Virtue及其附屬公司結欠本集團的若干債務。隨著上述債務及資產重組完成後，(i) Wealth Elite持有Superb Virtue的已發行股本的63%，及(ii)香港資源睿成地產控股有限公司（「睿成」，本公司的間接全資附屬公司）欠Wealth Elite合共約184,000,000港元的債務（「睿成債務」）。

於二零二二年三月二十五日，本公司已完成向Wealth Elite出售香港琥諮的全部已發行股本，代價為20,000,000港元，有關代價已按等額原則藉抵銷部分睿成債務全數結清。此外，於出售完成後，琥諮集團結欠本集團的債務總額為約人民幣6,985,800,000元。因此，於香港琥諮出售予Wealth Elite後，(i)睿成（本公司的間接全資附屬公司）結欠Wealth Elite的債務總額為約164,000,000港元；及(ii)琥諮集團（於關鍵時間由Wealth Elite全資持有）結欠本集團的債務總額為約人民幣6,985,800,000元。

誠如董事會函件「代價」一節所披露，在本公司完成向Wealth Elite出售香港琥諮前，琥諮集團的相關附屬公司與本集團訂立前抵押協議，據此，琥諮集團的相關附屬公司將其於目標公司的股權抵押（即抵押資產），以擔保北京港通資源結欠本集團的未償還債務及應計利息的償還。本集團及Wealth Elite集團其後成立賣方，並將抵押資產轉讓予賣方，以使

---

## 董事會函件

---

本集團獲得對抵押資產的控制權並保護其於抵押資產的權益。於上述抵押資產轉讓後，賣方於二零二二年七月三十一日與本集團訂立抵押協議以取代前抵押協議，據此，賣方將其於目標公司之股權抵押，以作為北京港通資源向買方償還所結欠之尚未償還債務及應計利息之擔保。為減少應收北京港通資源之款項、避免因無法收回的應收北京港通資源款項導致可能出現之減值虧損及整合本集團於目標公司之股權，本公司建議進行協議項下擬進行之交易，以收購目標公司之權益及訂立債務抵償協議，以抵銷北京港通資源結欠買方之債務。

於二零二二年九月二十六日，Wealth Elite向琥諮股東出售香港琥諮之全部已發行股本。由於抵押資產受以本集團為受益人而設置之抵押所規限，故抵押資產並無納入Wealth Elite向琥諮股東出售之資產範圍內。因此，琥諮集團向世紀佳合轉讓其於賣方之權益，但先前訂立之抵押協議仍然生效。

除上述者外，本公司與Wealth Elite及其最終實益擁有人概無其他過往業務往來，且本通函下擬進行之交易與Wealth Elite(及其最終實益擁有人)與本公司之間的過往業務往來概無其他關係。

### VI. 債務抵償的理由及裨益

於二零二二年十二月十四日，本公司刊發其截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告。如二零二二／二三年中期財務報表所呈報，於二零二二年九月三十日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣56,700,000元。「預付款項、其他應收款項及其他資產」賬面值約為人民幣5,356,100,000元，其中應收琥諮集團款項合共約為人民幣3,604,300,000元(「前集團公司應收款項」)。前集團公司應收款項約佔於二零二二年九月三十日本集團總資產約人民幣16,923,600,000元的21.3%。

## 董事會函件

於二零二二年九月三十日，前集團公司應收款項的詳情載列如下：

| 本公司<br>附屬公司           | 前集團公司  | 於二零二二年   | 於二零二二年                                       | 於二零二二年                                    | 於二零二二年  | 於二零二二年   | 本金產生之時間              | 到期日              | 性質    |
|-----------------------|--------|--|--|---|---|--|----------------------|------------------|-------|
|                       |        | 九月三十日之<br>應收前集團<br>公司債務本金額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 於二零二二年<br>九月三十日<br>之應計利息<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 九月三十日<br>之未償還款項<br>總額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 相關債務抵償<br>協議之最終代價<br>(經調整後)<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 債務抵償後前<br>集團公司欠付<br>之未償還款項<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |                      |                  |       |
| 武漢錦祥                  | 北京港通資源 | 910.8  | 227.7  | 1,138.5                                   | 債務抵償<br>協議A：980.9                               | 157.6  | 二零一五年十月至<br>二零二零年六月  | 二零二二年<br>一月十六日   | (附註1) |
| 重慶盈豐                  | 北京港通資源 | 716.4  | 277.4  | 993.8                                     | 債務抵償<br>協議B：980.8                               | 13.0   | 二零一五年十二月至<br>二零一九年六月 | 二零二一年<br>六月三十日   | (附註1) |
| 武漢天合錦程                | 北京港通資源 | 198.7  | 117.2  | 315.9                                     | 債務抵償<br>協議C：308.8                               | 7.0  | 二零一六年七月至<br>二零二零年六月  | 二零二二年<br>十二月三十一日 | (附註1) |
| 重慶悅豐                  | 北京港通資源 | 304.9  | 30.7   | 335.6                                     | 債務抵償<br>協議D：164.0                               | 171.6  | 二零一六年三月至<br>二零二零年十月  | 二零二一年<br>七月一日    | (附註1) |
| 貴陽恒隆置業<br>有限公司        | 北京港通資源 | 827.2  | 156.4  | 983.6                                     | 不適用   | 983.6  | 二零一五年八月至<br>二零二零年十月  | 二零二一年<br>十一月一日   | (附註1) |
| 佛山北大資源<br>地產有限公司      | 北京港通資源 | 392.3  | 95.5   | 487.8                                     | 不適用   | 487.8  | 二零一五年十二月至<br>二零二零年六月 | 二零二二年<br>十二月三十一日 | (附註1) |
| 鄂州金豐房<br>地產開發<br>有限公司 | 北京港通資源 | 328.0  | 88.7   | 416.7                                     | 不適用   | 416.7  | 二零一九年五月至<br>二零二零年九月  | 二零二四年<br>十二月三十一日 | (附註1) |
| 浙江資源                  | 北京港通資源 | 328.2  | 47.5   | 375.7                                     | 不適用   | 375.7  | 二零一五年十二月至<br>二零二零年九月 | 二零二一年<br>十一月三十日  | (附註1) |

## 董事會函件

| 本公司<br>附屬公司                        | 前集團公司          | 於二零二二年<br>九月三十日之                     |  | 於二零二二年<br>九月三十日                  |                                  | 相關債務抵償<br>協議之最終代價<br>(經調整後) | 債務抵償後前<br>集團公司欠付<br>之未償還款項<br>(人民幣百萬元) | 本金產生之時間          | 到期日   | 性質 |
|------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|------------------|-------|----|
|                                    |                | 應收前集團<br>公司債務本金額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 於二零二二年<br>九月三十日<br>之應計利息<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 之未償還款項<br>總額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) | 之未償還款項<br>總額<br>(人民幣百萬元)<br>(概約) |                             |  |                  |       |    |
| 天合地產發展<br>有限公司                     | 北京港通資源         | -                                    | 238.4  | 238.4                            | 不適用                              | 238.4                       | 二零一五年十二月至<br>二零二零年六月                   | 二零二二年<br>十二月三十一日 | (附註1) |    |
| 北京方正世紀<br>信息系統<br>有限公司<br>(「方正世紀」) | 東莞億輝地產<br>有限公司 | 1,241.9                              | 368.4  | 1,610.3                          | 不適用                              | 1,610.3                     | 二零一九年二月                                | 二零一九年<br>十一月三十日  | (附註2) |    |
| 其他                                 | 若干前集團公司        |                                      |  | 11.2                             | 不適用                              | 11.2                        |  |                  |       |    |
| 總計                                 |                |                                      |  | <u>6,907.5</u>                   | <u>2,434.5</u>                   | <u>4,472.9</u>              |  |                  |       |    |
| 於二零二二年<br>九月三十日<br>計提之撥備           |                |                                      |  | (3,303.2)<br>(附註3)               |                                  | (2,858.6)                   |  |                  |       |    |
| 於二零二二年<br>九月三十日之<br>賬面結餘淨額         |                |                                      |  | 3,604.3                          |                                  | 1,614.3                     |  |                  |       |    |

**附註1：** 北京港通資源於過往為本集團之成員公司，並為負責集團內公司間資金之管理及分配之實體。例如，就本集團內建築項目已完工之項目公司而言，來自物業項目之銷售所得款項將借出予北京港通資源，而北京港通資源則會將該等資金借出予本集團內其他項目公司，而該等公司之建築項目乃處於需要財務支持之初始階段。

**附註2：** 於二零一九年，方正世紀自中信信託有限責任公司借入該貸款。東莞億輝地產有限公司已抵押若干土地物業作為償還貸款的擔保，並同意承擔方正世紀償還有關貸款的責任。本公司於二零二三年一月十七日完成出售方正數碼。於該出售後，方正世紀(方正數碼之全資附屬公司)亦不再為本公司之附屬公司。

**附註3：** 該撥備乃經計及對前集團公司財務狀況、若干法律訴訟及業務性質的理解後作出。

---

## 董事會函件

---

該公告所示之債務抵償後前集團公司於二零二二年九月三十日欠付之未償還款項乃基於未經審核管理賬目，而本通函所示之債務抵償後前集團公司於二零二二年九月三十日欠付之未償還款項則由核數師進行審核。未經審核管理賬目及經審核賬目之間於債務抵償後前集團公司於二零二二年九月三十日欠付之未償還款項之差異乃由於兩者各自作出審計調整所致。

本公司認為，消除與北京港通資源欠付債務有關的不確定性對本集團有利。北京港通資源為香港琥諮之全資附屬公司，且作為一家控股管理公司，除了應收款項及投資持有琥諮集團旗下其他公司股權外，並無重大資產。因此，應收北京港通資源的債務能否收回存在著不確定性。由於債務抵償，本集團將合併目標公司股權。如上所述，除浙江資源持有的物業庫存外，目標公司的主要資產為應收本集團若干附屬公司的款項。透過收購目標公司的剩餘股權，本集團可合併目標公司股權，提升本集團資產質素，以及削減本集團非控制性權益數額。

北京港通資源為香港琥諮之附屬公司，因此，於本公司於二零二二年三月二十五日向 Wealth Elite 出售香港琥諮後，北京港通資源亦不再為本公司之附屬公司。於上述出售前，由於北京港通資源為本集團之成員公司，本公司能夠全面準確地了解其財務狀況，包括其資產、負債及償還其債務之能力。本公司亦知道北京港通資源所牽涉與本公司前控股股東北大方正之若干法律訴訟，當中涉及大額糾紛，且有關結果難以預測。憑藉有關資訊，本公司對北京港通資源償還於出售後應付本集團之款項之能力存疑。

因此，本公司一直竭力制訂可能解決方案或措施，以保證北京港通資源向本集團償還所結欠之債務，包括(其中包括)於完成出售北京港通資源前訂立前抵押協議，及於二零二二年七月訂立抵押協議以取代前抵押協議，兩者均旨在保證北京港通資源向本集團償還所結欠之未償還債務及應計利息。誠如上文所闡釋，北京港通資源為一家控股管理公司，除了應收款項及投資持有琥諮集團旗下其他公司股權外，並無重大資產，因此，北京港通資源並無任何可產生任何收益以償還其債務之業務營運。另一方面，誠如上文所闡釋，北京港通資源牽涉若干法律訴訟，並因而於將來可能有其他法定債權人與本集團就北京港通資源之資產進行競爭。經計及上文所述，本公司認為債務抵償屬更經濟、高效及直接之行動以達致結算部分北京港通資源向本集團結欠之債務，

而非採用其他高成本、耗時及無法預測之債務收回措施(如向北京港通資源提起法律訴訟)。就不會被債務抵償所結算之剩餘債務而言，該等剩餘未償還債務將繼續由北京港通資源償還，而本公司保留其於未來採取任何其他債務收回措施之權利。

### VII. 債務抵償的財務影響

於完成後，本公司於(1)重慶雅源恒輝之股權將由51%增加至100%；(2)重慶盈合益遠之股權將由51%增加至100%；及(3)浙江資源之股權將由約68.47%增加至100%(其中31.53%將透過本公司擁有70%權益之附屬公司持有)，而目標公司之財務資料將繼續綜合入賬至本集團之財務報表。

經擴大集團之未經審核備考財務資料(當中說明債務抵償之財務影響)載於本通函附錄五。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二一年一月一日落實，則(i)經擴大集團之綜合資產總值將減少約人民幣2,445,000,000元至約人民幣15,822,400,000元；(ii)經擴大集團之綜合負債總值將增加約人民幣1,500,000元至約人民幣15,880,000,000元；及(iii)本公司擁有人應佔虧絀將增加約人民幣1,500,000元至約人民幣474,100,000元，而本集團非控制性權益將減少約人民幣2,434,500,000元至約人民幣416,100,000元。於完成後，就會計目的而言，經擴大集團的權益變動實際金額將須根據購買代價的公平值以及重慶雅源恒輝49%股權、重慶盈合益遠49%股權及浙江資源約31.53%股權的賬面值於債務抵償完成日期重新計算。實際財務影響於完成日期可能有所不同。

此外，董事已就能否收回北京港通資源的應收款項作出初步評估，並已就北京港通資源欠付的債務作出撥備撥回。前集團公司應收款項金額將減少約人民幣1,990,000,000元(應收北京港通資源的款項賬面總額減少約人民幣2,434,500,000元；抵銷減值虧損撥回約人民幣444,500,000元)至約人民幣1,614,300,000元。撥回減值虧損約人民幣444,500,000元已考慮(i)進行債務抵償後，前集團公司所結欠的未償還金額有所減少；(ii)北京港通資源的財務狀況，包括其資產、負債及償債能力；(iii)與本公司前控股股東北大方正的若干法律訴訟，當中涉及為數不小的爭議款項，且結果極難預測；及(iv)北京港通資源作為控股及管理公司的業務性質，除於琥諮集團的其

---

## 董事會函件

---

他公司的應收款項及股權投資控股外，其並無實質資產。由於就買方應收北京港通資源款項撥回減值虧損，本集團將錄得債務抵償淨收益約人民幣444,500,000元。此外，本公司擁有人應佔權益將增加約人民幣444,500,000元至約人民幣501,300,000元，而本集團的非控制性權益將減少約人民幣2,434,500,000元至約人民幣462,500,000元。儘管已計提撥備，惟應收前集團公司(包括北京港通資源)債務約人民幣4,472,900,000元仍未償還及仍應繼續由前集團公司(包括北京港通資源)償還。上述財務影響僅作說明之用，股東應注意，於本集團綜合財務報表確認的收購事項產生的實際收益或虧損須經本公司核數師審閱及最終審計。

鑒於本董事會函件內「VI.債務抵償的理由及裨益」一節所述債務抵償所提供的潛在未來前景，預期債務抵償未來會為經擴大集團帶來正面影響。

### VIII. 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，債務抵償協議及據此擬進行的交易共同構成本公司的非常重大收購事項，須遵守申報、公告及股東批准的規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議及酌情批准有關債務抵償協議及據此擬進行交易的決議案。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除持有105,000,000股股份(佔最後可行日期已發行股份約1.34%)的琥諮股東於債務抵償中擁有重大權益而須放棄投票外，概無股東於債務抵償協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益而須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

### IX. 股東特別大會

謹訂於二零二三年三月十日(星期五)上午十時正於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-5頁。

股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))。誠如本通函「股東特別大會特別安排」一節所載，股東特別大會將透過視像會議以虛擬方式舉行。由於股東將不得親身出席股東特別大會，故欲於股東特別大會上投票的股東應委任股東特別大會主席為其代表，並盡快按照隨附



---

## 董事會函件

---

之代表委任表格印列之指示將其填妥，且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

根據上市規則第13.39(4)條及公司細則第70條，每項載於股東特別大會通告內之決議案將以投票方式進行表決。

### X. 暫停辦理股份過戶登記手續及紀錄日期

為確定有權出席將於二零二三年三月十日舉行之股東特別大會及於會上投票之股東資格，本公司將於二零二三年三月七日至二零二三年三月十日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年三月六日下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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。

### XI. 推薦意見

董事認為，債務抵償協議的條款屬公平合理，根據債務抵償協議擬進行的交易乃按一般商業或更佳條款進行，符合本公司及股東的整體利益。董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准債務抵償及據此擬進行的交易的有關決議案。

### XII. 注意事項

由於債務抵償須待債務抵償協議所載的多項先決條件獲達成後方告完成，債務抵償可能會亦可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### XIII. 一般事項

亦請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
黃啓豪

二零二三年二月十七日

## 1. 財務概要

本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止十五個月及截至二零二二年九月三十日止六個月的財務資料詳情已刊載於下列本公司網站(www.pku-resources.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- 本集團於二零二二年十二月十四日發佈截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告(第15至43頁)(載於  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1214/2022121400390\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1214/2022121400390_c.pdf))
- 本集團於二零二二年七月二十六日發佈截至二零二二年三月三十一日止十五個月之年報(第75至203頁)(載於  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0726/2022072600036\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0726/2022072600036_c.pdf))
- 本集團於二零二二年一月十二日發佈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第71至170頁)(載於  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0112/2022011201297\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0112/2022011201297_c.pdf))
- 本集團於二零二零年六月二十九日發佈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第53至156頁)(載於  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0629/2020062900685\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0629/2020062900685_c.pdf))

## 2. 經擴大集團的債務聲明

於二零二二年十二月三十一日(即本通函付印前為確定本集團債務資料的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

|          | 附註 | 人民幣百萬元<br>(未經審核) |
|----------|----|------------------|
| 銀行借貸—無抵押 | 1  | 475.8            |
| 其他借貸—有抵押 | 2  | 3,945.1          |
| 其他借貸—無抵押 | 3  | 399.6            |
| 租賃負債     |    | 2.6              |
|          |    | <u>4,823.1</u>   |

附註：

1. 銀行借貸約人民幣475,800,000元為無抵押，惟由北大方正及／或其附屬公司擔保。

2. 其他借貸約人民幣3,945,100,000元以(i)質押本集團、琥諮集團及北大方正及／或其附屬公司和聯營公司擁有的若干投資物業、發展中物業、持作出售物業及存貨；(ii)質押本集團及琥諮集團的若干附屬公司的股權；(iii)北大方正及／或其附屬公司和聯營公司提供的擔保；及(iv)質押本公司若干附屬公司的應收款項作抵押。
3. 其他借貸約人民幣399,600,000元為無抵押。

### 或然負債或擔保

#### 按揭融資擔保

於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團就若干本集團物業買家獲授若干銀行之按揭融資提供擔保之或然負債約為人民幣2,961,100,000元。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出房地產所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。

#### 東莞億輝貸款擔保

於二零一八年五月，本公司附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「**玉溪潤雅**」)簽立擔保，據此，玉溪潤雅以五礦國際信託有限公司(「**五礦國際**」)為受益人就五礦國際授予東莞億輝地產有限公司(「**東莞億輝**」，香港琥諮之附屬公司)之本金額約人民幣1,458,500,000元之未償還貸款(「**東莞億輝貸款**」)提供擔保。本集團已於二零二二年三月二十五日完成出售香港琥諮之全部股權。於出售完成後，經考慮東莞億輝之資產及負債(包括其位於中國之物業發展項目)之公平值後，本集團管理層估計於二零二二年十二月三十一日本集團應付擔保之公平值約為人民幣371,303,000元。

除上述者或本附錄另有披露者外，且除集團內公司間的負債及一般貿易應付款項外，經擴大集團於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時並無任何其他已發行但尚未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、或然負債或擔保。

### 3. 重大不利變動

除於上文及本通函披露者外，董事確認，於最後可行日期，自二零二二年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，本集團財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

董事認為，經計及經營活動所得現金流量、經擴大集團可得的財務資源(包括內部產生資金)、可供提取的信貸融資及債務抵償的影響，可供經擴大集團使用的營運資金足以應付經擴大集團自本通函日期起最少十二個月的需求。

### 5. 經擴大集團財務及貿易前景

本集團致力於中長期發展計劃，維持令人滿意的業績增長，達到提升股東價值的目標，並將繼續尋求與本集團發展策略相符的優秀、有利可圖的投資機遇。誠如本通函董事會函件內「VI. 債務抵償的理由及裨益」一節所詳述，董事會認為，債務抵償為本集團消除與北京港通資源欠付債務有關的不確定性之良機。透過收購目標公司的剩餘股權，本集團可合併目標公司股權，提升本集團資產質素，以及削減本集團非控制性權益數額。完成後，前集團公司應收款項金額將減少約人民幣1,990,000,000元，而由於就買方應收北京港通資源款項撥回減值虧損，經擴大集團將錄得債務抵償淨收益約人民幣444,500,000元。

於債務抵償後，經擴大集團將繼續其主要業務，即分銷業務及房地產業務。

#### 分銷業務

根據中國國務院頒佈的《「十四五」數字經濟發展規劃》的要求，到二零二五年，數字經濟核心產業增加值佔國內生產總值比重將達到10%，自上而下已經形成發展數字經濟的共識。國家高度重視數字經濟發展，頂層戰略持續完善佈局，行業和地方加快推動數字經濟戰略落地。

董事會認為，債務抵償將透過消除應收款項的不確定性為經擴大集團帶來正面的財務影響。未來，經擴大集團將繼續持續監察其應收款項結餘，並積極管理其信貸風險。經擴大集團將持續優化佈局分銷業務及其產品結構，穩定發展現有分銷業務規模，積極與優質廠商等合作夥伴開展深入合作，尋求新的業績增長點；有效控制市場風險，著力提升分銷業務盈利能力。同時，本公司將繼續強化內部運營管理，強化成本費用管理，提升內部運營周轉效率，改善內部現金流轉。

本公司將繼續踐行中國行業信息化領軍者的使命，以結合資訊及通訊科技(「ICT」)新技術與新趨勢，不斷探索具有前沿性的ICT高端服務商業模式。致力通過資本與資源的共聯互通，引導新型行業生態，形成共生共榮、和諧發展的有機系統。為客戶提供更全更優的產品、方案和服務，在持續推動分銷業務複合增長的同時，賦能產業數字化轉型和數字經濟發展。

### 房地產業務

展望未來，董事會認為房地產業務將持續受從新冠肺炎疫情復甦的進度及中國物業市場發展所影響。自二零二二年初以來，中央和地方政府啟動並加強了與房地產相關的鼓勵措施，旨在恢復房地產銷售，使行業擺脫當前的低迷狀態。儘管政府房地產政策出現逆轉，但經擴大集團對二零二三年上半年的行業前景仍持謹慎態度。

在二零二二年上半年行業低迷時期，本集團積累了寶貴的經驗，並證明了其經營能力的韌性。為應對當前行業挑戰，經擴大集團將繼續強調財務安全，加強組織架構和管理效率。經擴大集團的首要經營目標是保持經營流動性、去槓桿和穩定債務。

誠如本公司日期為二零二二年十月十七日的公告所披露，本公司與The Nibiru Global Limited訂立諒解備忘錄，內容有關開發及建設以區塊鏈為基礎的元宇宙，作為用戶以數字身份體驗物業虛擬世界之界面。憑藉元宇宙的技術平台，經擴大集團將開展虛擬及實體的

房地產開發業務以及多元化線上線下(「O2O」)增值生活方式服務業務，以確保經擴大集團核心團隊的穩定性，精準應對行業挑戰，扭轉行業週期性影響，把握未來發展機遇。

於二零二二年九月三十日，本集團擁有13個項目，規劃建築面積約280萬平方米。在行業新常態下，經擴大集團的主要經營方針是盤活存量、控制增量、降本增效、保持現金流增量；業務經營方面，著力完善和豐滿適應不同客群的產品線，積極拓展後地產時代的輕資產運營業務。

以下為申報會計師中正天恆會計師有限公司(註冊會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



## 致北大資源(控股)有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4至II-20頁所載之重慶雅源恒輝信息技術有限公司(「重慶雅源恒輝」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括重慶雅源恒輝於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之財務狀況表、自二零二一年十二月二十二日(重慶雅源恒輝註冊成立日期)起至二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二二年九月三十日止六個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策摘要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-20頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年二月十七日有關 貴公司之附屬公司建議收購重慶雅源恒輝49%股權(「收購事項」)之通函(「通函」)內而編製。

### 董事對歷史財務資料之責任

重慶雅源恒輝董事負責根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料，而就重慶雅源恒輝董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《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」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估重慶雅源恒輝董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準，重慶雅源恒輝之歷史財務資料真實公平反映重慶雅源恒輝於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之財務狀況以及重慶雅源恒輝於有關期間之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及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報之事項**

### **調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。



股息

吾等提述歷史財務資料附註8，當中陳述重慶雅源恒輝概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二三年二月十七日

嚴繼鵬

執業證書編號：P02324

香港新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

重慶雅源恒輝之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

重慶雅源恒輝於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」，歷史財務資料據此編製)已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。

除非另有註明，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有數值均約整至最接近之千位數(「**人民幣千元**」)。

## 損益及其他全面收益表

|          |   | 自二零二一年<br>十二月二十二日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|----------|---|--|---------------------------------------|
| 收益       | 4 | -  | -                                     |
| 銷售成本     |   | -  | (123)                                 |
| 毛損       |   | -  | (123)                                 |
| 其他收入     | 5 | -  | 45                                    |
| 除稅前虧損    |   | -  | (78)                                  |
| 所得稅費用    | 6 | -  | -                                     |
| 期內全面虧損總額 |   | -  | (78)                                  |

## 財務狀況表

|             | 附註    | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------|---------------------------|--------------------------|
| <b>流動資產</b> |       |                           |                          |
| 應收同系附屬公司之款項 | 10    | 980,994                   | 932,215                  |
| 現金及現金等值物    | 11    | <u>6</u>                  | <u>48,707</u>            |
| <b>資產淨值</b> |       | <b><u>981,000</u></b>     | <b><u>980,922</u></b>    |
| <b>權益</b>   |       |                           |                          |
| 繳足股本        | 12(b) | 981,000                   | 981,000                  |
| 儲備          | 12    | <u>-</u>                  | <u>(78)</u>              |
| <b>權益總值</b> |       | <b><u>981,000</u></b>     | <b><u>980,922</u></b>    |

## 權益變動表

|                                     | 重慶雅源恒輝擁有人應佔    |               |                |
|-------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                     | 繳足股本<br>人民幣千元  | 累計虧損<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
| 重慶雅源恒輝於二零二一年十二月<br>二十二日(其註冊成立日期)的出資 | 981,000        | –             | 981,000        |
| 期內溢利                                | –              | –             | –              |
| 於二零二二年三月三十一日                        | 981,000        | –             | 981,000        |
| 期內虧損                                | –              | (78)          | (78)           |
| 於二零二二年九月三十日                         | <u>981,000</u> | <u>(78)</u>   | <u>980,922</u> |

## 現金流量表

|                    | 自二零二一年<br>十二月二十二日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>附註 人民幣千元 | 截至二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| 除稅前虧損              | -   | (78)                              |
| 營運資金變動：            |   |                                   |
| 應收同系附屬公司之款項(增加)/減少 | (980,994)   | 48,779                            |
| 經營活動(所用)/所得現金淨額    | (980,994)   | 48,701                            |
| 融資活動               |   |                                   |
| 出資所得款項             | 981,000   | -                                 |
| 融資活動所得現金           | 981,000   | -                                 |
| 現金及現金等值物增加淨額       | 6   | 48,701                            |
| 期初現金及現金等值物         | -   | 6                                 |
| 期終現金及現金等值物         | 11 6  | 48,707                            |
| 期終現金及現金等值物分析       |   |                                   |
| 銀行及手頭現金            | 6   | 48,707                            |

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及呈列基準

#### 一般資料

重慶雅源恒輝信息技術有限公司(「重慶雅源恒輝」)為一間於二零二一年十二月二十二日根據中華人民共和國(「中國」)法律於中國作為外商獨資企業註冊成立的有限公司。

重慶雅源恒輝的註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國重慶市兩江新區鴛鴦街道金州大道94號15幢1-2三樓。

重慶雅源恒輝主要於中國從事投資控股。

重慶雅源恒輝的直接控股公司為重慶合悅盈旭項目管理有限公司(一間於中國註冊成立的實體)。重慶雅源恒輝的董事認為，重慶雅源恒輝的最終控股公司為北大資源(控股)有限公司(一間於百慕達註冊成立的實體，其股份於聯交所上市)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，與重慶雅源恒輝之功能貨幣相同。除另有指明者外，所有數值均約整至最接近之千位數(「人民幣千元」)。

### 2. 編製基準及主要會計政策

#### (a) 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則之適用披露條文。於編製整段有關期間之歷史財務資料時，重慶雅源恒輝已提早採納自二零二二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按為交換貨品及服務而支付之代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之特點，則重慶雅源恒輝亦會考慮該等特點。於歷史財務資料內作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性分類為第一級、第二級或第三級，敘述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，重慶雅源恒輝透過於每個報告期間末重新評估分類(根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性)確定是否發生不同等級轉移。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須採用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用重慶雅源恒輝會計政策之過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇或對歷史財務資料而言屬重大假設及估計之範疇於下文附註3披露。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本**

重慶雅源恒輝並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

|                                |                          | 於下列日期或之後開始<br>之會計期間生效 |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                   | 保險合約                     | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                 | 負債分類為流動或非流動              | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本) | 會計政策披露                   | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                 | 會計估計之定義                  | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項     | 二零二三年一月一日             |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)   | 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 | 待定                    |

重慶雅源恒輝正在評估該等發展情況預期於首次應用期間將產生之影響。迄今為止，結論為採納該等修訂本不大可能對歷史財務資料造成重大影響。



(c) 主要會計政策

編製歷史財務資料所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列期間貫徹應用。

(i) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時確認。金融資產之所有一般買賣乃按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須按市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益計量之客戶合約所產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產或金融負債除外）直接應計之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除（如適用）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之直接應計交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之估計年限或（如適用）更短期間將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）計量：

- 金融資產按以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認金融資產時，倘股本投資並非持作交易用途，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，重慶雅源恒輝可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產之主要目的為於近期出售；或
- 於初步確認時，金融資產構成重慶雅源恒輝合併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 為未被指定且可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，重慶雅源恒輝可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

#### 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收入計量之債務工具／應收款項使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，其後出現信貸減值之金融資產除外（見下文）。就其後已出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘已信貸減值金融工具之信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後之報告期間初起將實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

#### 須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產減值

重慶雅源恒輝就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產（包括應收同系附屬公司款項及現金及現金等值物）按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損指於有關工具預期年內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預期產生之該部分年限內預期信貸虧損。重慶雅源恒輝已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測之評估作出調整。

就金融工具而言，重慶雅源恒輝計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則重慶雅源恒輝確認年限內預期信貸虧損。對於是否應以年限內預期信貸虧損確認乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

#### 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，重慶雅源恒輝將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，重慶雅源恒輝考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；或
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

不論上述評估結果，重慶雅源恒輝假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非重慶雅源恒輝擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

重慶雅源恒輝定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加之標準之效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅上升。

#### 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括重慶雅源恒輝)悉數還款(並無計及重慶雅源恒輝持有之任何抵押品)時，重慶雅源恒輝認為發生違約事件。

不論上文所述，重慶雅源恒輝認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非重慶雅源恒輝擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

#### 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下貸款人將不予考慮)；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；

- (e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

#### 撤銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困境及無實際收回可能時(如對手方被頒令清盤或進入破產程序時，或就貿易應收款項而言，當有關金額逾期超過兩年時(以較早者為準))，則重慶雅源恒輝會撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按重慶雅源恒輝收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回均在損益中確認。

#### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生相關違約之風險為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃重慶雅源恒輝根據合約應收所有合約現金流量與重慶雅源恒輝預期將收回之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

應收同系附屬公司款項之年限內預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言，重慶雅源恒輝訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

重慶雅源恒輝管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

#### 終止確認金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當重慶雅源恒輝已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，重慶雅源恒輝方會終止確認有關金融資產。倘重慶雅源恒輝並無轉讓，亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼

續控制已轉讓之資產，重慶雅源恒輝則會確認其於該資產之保留權益及與其可能須支付金額有關之負債。倘重慶雅源恒輝保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，重慶雅源恒輝則繼續確認該金融資產並同時就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

#### 金融負債及股本工具

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘下權益之合約。重慶雅源恒輝發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃透過金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

#### 終止確認金融負債

當且僅當重慶雅源恒輝之義務已經履行、解除或屆滿時，重慶雅源恒輝方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額乃在損益中確認。

#### 金融資產及金融負債之對銷

當且僅當重慶雅源恒輝現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額於財務狀況表內呈列。

**(ii) 稅項**

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利，此乃由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支，以及毋須課稅或不可抵扣之項目所致。重慶雅源恒輝之即期稅項負債乃於報告期間末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產及負債的眼面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣之暫時性差異確認，惟限於很可能將有可用應課稅溢利可用於抵銷該等可抵扣之暫時性差異。倘暫時性差異因並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中之資產及負債初步確認(業務合併除外)而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差異而確認，惟倘重慶雅源恒輝能夠控制暫時性差異轉回且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可抵扣之暫時性差異所產生之遞延稅項資產僅會在可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差異之利益且預期將於可預見之未來轉回時予以確認。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之眼面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應課稅溢利以允許收回全部或部分資產，應減少該項資產之眼面值。

遞延稅項資產及負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映重慶雅源恒輝於報告期間末預期將收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非該等稅項與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

**3. 重大會計判斷及估計不確定性之關鍵來源**

於應用重慶雅源恒輝之會計政策(於附註2描述)時，重慶雅源恒輝董事需就未能從其他來源輕易取得之資產及負債之眼面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出，實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(若修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若修訂影響當期及未來期間)予以確認。

#### 應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備

重慶雅源恒輝基於定量及定性標準定期審閱應收同系附屬公司款項的可收回性。該等分析通常包括各項估計及假設、持有至早前預測的可收回期的意圖及能力、同系附屬公司的財務健康、現金流預測及未來前景。倘評估可收回性的基礎及假設出現不利變動，則重慶雅源恒輝或會應須確認應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備。

有關應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損資料於附註10及13(a)披露。

#### 4. 收益

重慶雅源恒輝於有關期間並無確認任何收益。

#### 5. 其他收入

其他收入分析如下：

|        | 自二零二一年<br>十二月二十二日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------|--|---------------------------------------|
| 銀行利息收入 | —  | 45                                    |

#### 6. 所得稅開支

重慶雅源恒輝須繳納中國企業所得稅。

中國企業所得稅乃根據各報告期之應課稅溢利按稅率25%計算。由於重慶雅源恒輝於有關期間並無應課稅溢利，故並無於歷史財務資料計提中國企業所得稅撥備。

由於未來溢利流的不可預測性，並無就未動用稅項虧損及應收同系附屬公司款項的減值虧損產生的暫時性差異確認遞延稅項資產撥備。

#### 7. 董事酬金

重慶雅源恒輝於有關期間並無已付或應付董事酬金，亦無董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。

#### 8. 股息

重慶雅源恒輝並無就自二零二一年十二月二十二日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二二年九月三十日止六個月宣派或派付任何股息。

## 9. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，因其納入就歷史財務資料而言被視作沒有意義。

## 10. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，詳情載列如下：

| 關連公司名稱        | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
| 天津睿和升項目管理有限公司 | –                         | 150,000                  |
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 495,225                   | –                        |
| 武漢天怡資產管理有限公司  | 145,218                   | –                        |
| 武漢合信商貿有限公司    | 48,308                    | 120,000                  |
| 武漢錦茂置業發展有限公司  | 60,752                    | –                        |
| 武漢錦京房地產營銷有限公司 | 87,200                    | 87,200                   |
| 武漢合良投資發展有限公司  | 144,291                   | 370,000                  |
| 武漢錦祥資產管理有限公司  | –                         | 205,015                  |
|               | <u>980,994</u>            | <u>932,215</u>           |

| 關連公司名稱        | 於年／期內之尚未償還最大結餘            |                          |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
|               | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
| 天津睿和升項目管理有限公司 | –                         | 150,000                  |
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 495,225                   | 495,225                  |
| 武漢天怡資產管理有限公司  | 145,218                   | 145,218                  |
| 武漢合信商貿有限公司    | 48,308                    | 120,000                  |
| 武漢錦茂置業發展有限公司  | 60,752                    | 60,752                   |
| 武漢錦京房地產營銷有限公司 | 87,200                    | 87,200                   |
| 武漢合良投資發展有限公司  | 144,291                   | 370,000                  |
| 武漢錦祥資產管理有限公司  | –                         | 205,015                  |

## 11. 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括：

|         | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|---------|---------------------------|--------------------------|
| 銀行結餘及現金 | <u>6</u>                  | <u>48,707</u>            |

銀行結餘及現金以人民幣計值。



## 12. 繳足資本及儲備

## (a) 權益變動

重慶雅源恒輝之權益各組成部分期初及期末結餘之對賬載於權益變動表。

## (b) 繳足資本

|      | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 繳足資本 | 981,000                   | 981,000                  |

重慶雅源恒輝於中國註冊為有限實體，註冊資本為人民幣2,000,000,000元。於二零二二年十二月二十二日，人民幣981,000,000元註冊資本由重慶北大資源投資有限公司認繳。

## 13. 金融風險管理及金融工具公平值

金融資產概列如下：

|            | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------------|---------------------------|--------------------------|
| 金融資產       |                           |                          |
| 按攤銷成本列賬    |                           |                          |
| 應收同系附屬公司款項 | 980,994                   | 932,215                  |
| 現金及現金等值物   | 6                         | 48,707                   |
|            | <u>981,000</u>            | <u>980,922</u>           |

信貸風險於重慶雅源恒輝的一般業務過程中產生。

重慶雅源恒輝面臨的信貸風險以及重慶雅源恒輝採用之管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載列如下。

**(a) 信貸風險**

重慶雅源恒輝面臨信貸風險，而有關金融資產的最高信貸風險敞口為財務狀況表所呈列各自已確認金融資產的賬面值。

重慶雅源恒輝考慮初步確認資產時的違約概率及於各報告期間的信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，重慶雅源恒輝在考慮了現有合理及支持性前瞻性資料後，將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。特別是納入了以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期將導致客戶履行義務的能力發生重大變動的商業、金融或經濟條件的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶經營業績的實際或預期重大變動；及
- 客戶預期表現及行為的重大變動，包括客戶向重慶雅源恒輝支付狀況的變動以及客戶經營業績的變動。

**應收同系附屬公司款項**

就應收同系附屬公司款項而言，重慶雅源恒輝已採用年限內預期信貸虧損計量虧損撥備。於評估應收同系附屬公司款項的違約概率時，重慶雅源恒輝管理層已考慮對手方的財務狀況以及無需耗費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。重慶雅源恒輝持續監督應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備。

**現金及現金等值物**

經重慶雅源恒輝評估，於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日的現金及現金等值物的預期虧損率甚微。因此，並無確認現金及現金等值物的虧損撥備。

**(b) 公平值計量**

重慶雅源恒輝的所有金融工具均按攤銷成本列賬。於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，有關賬面值與各自的公平值並無重大差異。

**14. 期後財務報表**

重慶雅源恒輝概無編製於二零二二年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。

以下為申報會計師中正天恆會計師有限公司(註冊會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



## 致北大資源(控股)有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就第II-24至II-44頁所載之重慶盈合益遠企業管理有限公司(「重慶盈合益遠」)及其附屬公司(以下統稱為「重慶盈合益遠集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括重慶盈合益遠集團於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之綜合財務狀況表、自二零二一年十二月十五日(重慶盈合益遠註冊成立日期)起至二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二二年九月三十日止六個月(「有關期間」)之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，以及主要會計政策摘要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-24至II-44頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年二月十七日有關 貴公司之附屬公司建議收購重慶盈合益遠49%股權(「收購事項」)之通函(「通函」)內而編製。

### 董事對歷史財務資料之責任

重慶盈合益遠董事負責根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料，而就重慶盈合益遠董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《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」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估重慶盈合益遠董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準，重慶盈合益遠集團之歷史財務資料真實公平反映重慶盈合益遠集團於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之綜合財務狀況以及重慶盈合益遠集團於有關期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報之事項**

### **調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-24頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註8，當中陳述重慶盈合益遠概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二三年二月十七日

嚴繼鵬

執業證書編號：P02324

香港新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

重慶盈合益遠集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

重慶盈合益遠集團於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)，歷史財務資料據此編製)已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。

除非另有註明，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有數值均約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

## 綜合損益及其他全面收益表

|             |    | 自二零二一年<br>十二月十五日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-------------|----|---|-----------------------------------|
|             | 附註 |   |                                   |
| 收益          | 4  | -   | -                                 |
| 銷售成本        |    | -   | (228)                             |
| 毛損          |    | -   | (228)                             |
| 其他收入        | 5  | -   | 2                                 |
| 除稅前虧損       |    | -   | (226)                             |
| 所得稅費用       | 6  | -   | -                                 |
| 期內虧損及全面虧損總額 |    | -   | (226)                             |

## 綜合財務狀況表

|               | 附註    | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|---------------|-------|---------------------------|--------------------------|
| <b>流動資產</b>   |       |                           |                          |
| 收購物業之預付款項     | 10    | –                         | 6,877                    |
| 應收同系附屬公司之款項   | 11    | 980,939                   | 870,000                  |
| 現金及現金等值物      | 12    | 62                        | 111,027                  |
|               |       | <u>981,001</u>            | <u>987,904</u>           |
| <b>流動負債</b>   |       |                           |                          |
| 其他應付款項        |       | 1                         | –                        |
| 應付一間同系附屬公司款項  | 13    | –                         | 7,130                    |
|               |       | <u>1</u>                  | <u>7,130</u>             |
| <b>流動資產淨值</b> |       | <u>981,000</u>            | <u>980,774</u>           |
| <b>資產淨值</b>   |       | <u>981,000</u>            | <u>980,774</u>           |
| <b>權益</b>     |       |                           |                          |
| 繳足股本          | 14(b) | 981,000                   | 981,000                  |
| 儲備            | 14    | –                         | (226)                    |
| <b>權益總值</b>   |       | <u>981,000</u>            | <u>980,774</u>           |



## 綜合權益變動表

|                                    | 重慶盈合益遠擁有人應佔    |               | 總計<br>人民幣千元    |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
|                                    | 繳足股本<br>人民幣千元  | 累計虧損<br>人民幣千元 |                |
| 重慶盈合益遠於二零二一年十二月十五日<br>(其註冊成立日期)的出資 | 981,000        | –             | 981,000        |
| 期內溢利                               | –              | –             | –              |
| 於二零二二年三月三十一日                       | 981,000        | –             | 981,000        |
| 期內虧損                               | –              | (226)         | (226)          |
| 於二零二二年九月三十日                        | <u>981,000</u> | <u>(226)</u>  | <u>980,774</u> |

## 綜合現金流量表

|                    | 自二零二一年<br>十二月十五日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| 除稅前虧損              | -   | (226)                             |
| 經以下各項調整：           |   |                                   |
| 營運資金變動：            |   |                                   |
| 收購物業之預付款項增加        | -   | (6,877)                           |
| 應收同系附屬公司之款項(增加)/減少 | (980,939)   | 110,939                           |
| 其他應付款項增加/(減少)      | 1   | (1)                               |
| 應付一間同系附屬公司款項增加     | -   | 7,130                             |
| 經營活動(所用)/所得現金淨額    | (980,938)   | 110,965                           |
| 融資活動               |   |                                   |
| 注資所得款項             | 981,000   | -                                 |
| 融資活動所得現金           | 981,000   | -                                 |
| 現金及現金等值物增加淨額       | 62  | 110,965                           |
| 期初現金及現金等值物         | -   | 62                                |
| 期終現金及現金等值物         | 12  | 111,027                           |
| 期終現金及現金等值物分析       |   |                                   |
| 銀行及手頭現金            | 62  | 111,027                           |

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及呈列基準

#### 一般資料

重慶盈合益遠企業管理有限公司(「重慶盈合益遠」)為一間於二零二一年十二月十五日根據中華人民共和國(「中國」)法律於中國作為外商獨資企業註冊成立的有限公司。

重慶盈合益遠的註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國重慶市兩江新區鴛鴦街道金州大道94號15幢一樓1-2。

重慶盈合益遠及其附屬公司(統稱為「重慶盈合益遠集團」)主要於中國從事投資控股。

重慶盈合益遠的直接控股公司為重慶合悅盈旭項目管理有限公司(一間於中國註冊成立的實體)。重慶盈合益遠的董事認為，重慶盈合益遠的最終控股公司為北大資源(控股)有限公司(一間於百慕達註冊成立的實體，其股份於聯交所上市)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，與重慶盈合益遠之功能貨幣相同。除另有指明者外，所有數值均約整至最接近之千位數(「人民幣千元」)。

### 2. 編製基準及主要會計政策

#### (a) 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則之適用披露條文。於編製整段有關期間之歷史財務資料時，重慶盈合益遠已提早採納自二零二二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按為交換貨品及服務而支付之代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之特點，則重慶盈合益遠亦會考慮該等特點。於歷史財務資料內作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性分類為第一級、第二級或第三級，敘述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，重慶盈合益遠集團透過於每個報告期間末重新評估分類(根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性)確定是否發生不同等級轉移。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須採用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用重慶盈合益遠集團會計政策之過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇或對歷史財務資料而言屬重大假設及估計之範疇於下文附註3披露。

就編製及呈列歷史財務資料而言，重慶盈合益遠集團於有關期間已貫徹應用所有新訂準則、準則修訂本及詮釋。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

重慶盈合益遠集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

|                                |                          | 於下列日期或之後開始<br>之會計期間生效 |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                   | 保險合約                     | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                 | 負債分類為流動或非流動              | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本) | 會計政策披露                   | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                 | 會計估計之定義                  | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                | 與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項     | 二零二三年一月一日             |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)   | 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 | 待定                    |

重慶盈合益遠集團正在評估該等發展情況預期於首次應用期間將產生之影響。迄今為止，結論為採納該等修訂本不大可能對歷史財務資料造成重大影響。

#### (c) 主要會計政策

編製歷史財務資料所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列期間貫徹應用。

(i) 綜合基準

綜合財務報表包括重慶盈合益遠及重慶盈合益遠控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報表。當重慶盈合益遠符合以下因素時，則重慶盈合益遠取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則重慶盈合益遠集團會重估是否仍然控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於重慶盈合益遠集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於重慶盈合益遠集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於有關期間內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自重慶盈合益遠集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至重慶盈合益遠集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之各項目歸屬於重慶盈合益遠擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於重慶盈合益遠擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與重慶盈合益遠集團之會計政策一致。

重慶盈合益遠集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與重慶盈合益遠集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之非控制性權益與重慶盈合益遠集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時擁有權權益。

*重慶盈合益遠集團於現有附屬公司之權益變動*

重慶盈合益遠集團於附屬公司中不會導致重慶盈合益遠集團失去對附屬公司之控制權之權益變動作為權益交易入賬。重慶盈合益遠集團相關權益組成部分之賬面值及非控制性權益已作調整以反映其在附屬公司之相對權益變動，包括根據重慶盈合益遠集團與非控制性權益按權益比例重新分配重慶盈合益遠集團與非控制性權益之間之相關儲備。

非控制性權益與所支付或收取之代價之公平值之間之任何差額於調整後會直接在權益中確認，並歸屬於重慶盈合益遠擁有人。

當重慶盈合益遠集團失去附屬公司之控制權時，該附屬公司之資產及負債以及非控制性權益(如有)會被終止確認。收益或虧損會於損益中確認，並以下列兩項之差額計算(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額；及(ii)重慶盈合益遠擁

有人應估該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。與該附屬公司相關而先前於其他全面收入確認之所有金額會猶如重慶盈合益遠集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或按適用香港財務報告準則指明/允許的方式轉移至權益之另一分類)。於失去控制權之日,前附屬公司內任何保留投資之公平值會被視作以初始確認之公平值,在香港財務報告準則第9號金融工具項下作其後之會計處理,或如適用,被視作初始確認聯營公司或合營公司之投資成本。

#### 業務合併或資產收購

##### 可選集中度測試

重慶盈合益遠集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試,以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產,則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產和因遞延稅項負債影響而產生之商譽。倘符合集中度測試,則確定該組活動及資產不屬於一項業務及毋須作進一步評估。

##### 資產收購

當重慶盈合益遠集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時,重慶盈合益遠集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債,首先按各自之公平值將購買價分配至金融資產/金融負債,購買價餘額其後按其於購買日之相對公平值分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價收購收益。

##### 業務合併

除共同控制下之業務合併外,收購業務乃以購買法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量,而計算方法為重慶盈合益遠集團轉讓之資產於收購日期之公平值、重慶盈合益遠集團自被收購方之前任擁有人承擔之負債,及重慶盈合益遠集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期,所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認,惟下列項目除外:

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量;
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或重慶盈合益遠集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具,於收購日期根據香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量;
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量;及

- 租賃負債按剩餘租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認及計量, 猶如所收購之租賃在收購日期為新租賃一樣, 惟(a)租賃期限在收購日期12個月內終止; 或(b)該項相關資產之價值為低之租賃則除外。使用權資產之確認及計量與相關租賃負債之金額相同, 並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓之代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘於重新評估後, 所收購可識別資產及所承擔負債之淨值超出所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和, 則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之非控制性權益, 可初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或公平值計量。

### (ii) 商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確認之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言, 商譽被分配至預期會受惠於合併協同效益之重慶盈合益遠集團現金產生單位(或現金產生單位組別), 其代表商譽受內部管理監察時之最低層面, 並且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或者有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於有關期間因收購而產生之商譽而言, 獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該有關期間末之前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值, 則會先將減值虧損分配到任何商譽以減低其賬面值, 其後以該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內任何現金產生單位時, 釐定出售之損益金額計入應佔之商譽金額。倘重慶盈合益遠集團出售現金產生單位內之業務(或現金產生單位組別內現金產生單位), 出售商譽之金額按出售業務(或現金產生單位)及保留之現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計算。

### (iii) 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時確認。金融資產之所有一般買賣乃按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須按市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益計量之客戶合約所產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產或金融負債除外)直接應計之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之直接應計交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

### 金融資產

#### 金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 金融資產按以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認金融資產時，倘股本投資並非持作交易用途，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，重慶盈合益遠集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產之主要目的為於近期出售；或
- 於初步確認時，金融資產構成重慶盈合益遠集團合併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 為未被指定且可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，重慶盈合益遠集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。



## 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收入計量之債務工具／應收款項使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後已出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘已信貸減值金融工具之信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後之報告期間初起將實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

## 須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估之金融資產減值

重慶盈合益遠集團就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估之金融資產(包括應收同系附屬公司款項及現金及現金等值物)按預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損指於有關工具預期年期內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預期產生之該部分年限內預期信貸虧損。重慶盈合益遠集團已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測之評估作出調整。

就金融工具而言，重慶盈合益遠集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則重慶盈合益遠集團確認年限內預期信貸虧損。對於是否應以年限內預期信貸虧損確認乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

## 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，重慶盈合益遠集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，重慶盈合益遠集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；

- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；或
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

不論上述評估結果，重慶盈合益遠集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非重慶盈合益遠集團擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

重慶盈合益遠集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加之標準之效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅上升。

#### 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括重慶盈合益遠集團)悉數還款(並無計及重慶盈合益遠集團持有之任何抵押品)時，重慶盈合益遠集團認為發生違約事件。

不論上文所述，重慶盈合益遠集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非重慶盈合益遠集團擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

#### 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下貸款人將不予考慮)；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- (e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

#### 撇銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困境及無實際收回可能時(如對手方被頒令清盤或進入破產程序時，或就貿易應收款項而言，當有關金額逾期超過兩年時(以較早者為準))，則重慶盈合益遠集團會撇銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撇銷之

金融資產可能仍須按重慶盈合益遠集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回均在損益中確認。

#### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生相關違約之風險為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃重慶盈合益遠集團根據合約應收所有合約現金流量與重慶盈合益遠集團預期將收回之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干貿易應收款項之年限內預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言，重慶盈合益遠集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

重慶盈合益遠集團管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

#### 終止確認金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當重慶盈合益遠集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，重慶盈合益遠集團方會終止確認有關金融資產。倘重慶盈合益遠集團並無轉讓，亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，重慶盈合益遠集團則會確認其於該資產之保留權益及與其可能須支付金額有關之負債。倘重慶盈合益遠集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，重慶盈合益遠集團則繼續確認該金融資產並同時就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

### 金融負債及股本工具

#### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 股本工具

股本工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘下權益之合約。重慶盈合益遠集團發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

#### 金融負債

所有金融負債(包括其他應付款項及應付一間同系附屬公司款項)其後使用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃透過金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

#### 終止確認金融負債

當且僅當重慶盈合益遠集團之義務已經履行、解除或屆滿時，重慶盈合益遠集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額乃在損益中確認。

#### 金融資產及金融負債之對銷

當且僅當重慶盈合益遠集團現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額於財務狀況表內呈列。

## (ii) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利，此乃由於其他年度應課稅或可抵扣之收入或開支，以及毋須課稅或不可抵扣之項目所致。重慶盈合益遠集團之即期稅項負債乃於報告期間末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣之暫時性差異確認，惟限於很可能將有可用應課稅溢利可用於抵銷該等可抵

扣之暫時性差異。倘暫時性差異因並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中之資產及負債初步確認(業務合併除外)而產生,則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外,倘暫時性差異因初步確認商譽而產生,則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差異而確認,惟倘重慶盈合益遠集團能夠控制暫時性差異轉回且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回之情況則除外。與該等投資及權益相關之可抵扣之暫時性差異所產生之遞延稅項資產僅會在可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差異之利益且預期將於可預見之未來轉回時予以確認。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應課稅溢利以允許收回全部或部分資產,應減少該項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債,以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎,按預期清償該負債或變現該資產之期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映重慶盈合益遠集團於報告期間末預期將收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言,有關物業之賬面值乃假設將透過銷售全數收回,除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時,有關假設會被推翻,惟永久業權土地除外,永久業權土地一向被假定為可透過銷售全數收回。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷,且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時,則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認,除非該等稅項與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關,在此情況下,即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生,則稅務影響計入業務合併之會計處理。

### 3. 重大會計判斷及估計不確定性之關鍵來源

於應用重慶盈合益遠集團之會計政策(於附註2描述)時,重慶盈合益遠集團董事需就未能從其他來源輕易取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出,實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(若修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若修訂影響當期及未來期間)予以確認。

#### 應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備

重慶盈合益遠集團基於定量及定性標準定期審閱應收同系附屬公司款項的可收回性。該等分析通常包括各項估計及假設、持有至早前預測的可收回期的意圖及能力、同系附屬公司的財務健

康、現金流預測及未來前景。倘評估可收回性的基礎及假設出現不利變動，則重慶盈合益遠集團或會應須確認應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備。

有關應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損資料於附註11及15(a)披露。

#### 4. 收益

重慶盈合益遠集團於有關期間並無確認任何收益。

#### 5. 其他收入

其他收入分析如下：

|        | 自二零二一年<br>十二月十五日<br>(註冊成立日期)<br>起至二零二二年<br>三月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 | 截至二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------|---|-----------------------------------|
| 銀行利息收入 | -   | 2                                 |

#### 6. 所得稅開支

重慶盈合益遠集團須繳納中國企業所得稅。

中國企業所得稅乃根據各報告期之應課稅溢利按稅率25%計算。由於重慶盈合益遠集團於有關期間並無應課稅溢利，故並無於歷史財務資料計提中國企業所得稅撥備。

由於未來溢利流的不可預測性，並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產撥備。

#### 7. 董事酬金

重慶盈合益遠集團於有關期間並無已付或應付董事酬金，亦無董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。

#### 8. 股息

重慶盈合益遠並無就自二零二一年十二月十五日(註冊成立日期)至二零二二年三月三十一日止期間及截至二零二二年九月三十日止六個月宣派或派付任何股息。

#### 9. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，因其納入就歷史財務資料而言被視作沒有意義。

## 10. 收購物業之預付款項

|      | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 預付款項 | —                         | 6,877                    |

重慶盈合益遠一間附屬公司訂立收購中國物業的協議。收購事項之代價為人民幣6,877,000元，已由重慶盈合益遠集團悉數支付。於二零二二年九月三十日，該物業仍處於向重慶盈合益遠集團轉讓擁有權的過程中，而重慶盈合益遠集團將於完成轉讓程序後取得該物業的擁有權及控制權。

## 11. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。應收同系附屬公司款項詳情載列如下：

| 同系附屬公司名稱      | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
| 重慶盈豐地產有限公司    | —                         | 870,000                  |
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 980,939                   | —                        |
|               | <u>980,939</u>            | <u>870,000</u>           |

|               | 於期內之尚未償還最大結餘              |                          |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
|               | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
| 重慶盈豐地產有限公司    | —                         | 870,000                  |
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 980,939                   | 980,939                  |

## 12. 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括：

|         | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|---------|---------------------------|--------------------------|
| 銀行結餘及現金 | 62                        | 111,027                  |

銀行結餘及現金以人民幣計值。

## 13. 應付一間同系附屬公司款項

應付一間同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 14. 繳足資本及儲備

## (a) 權益變動

重慶盈合益遠集團之權益各組成部分期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。

## (b) 繳足資本

|      | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 繳足資本 | 981,000                   | 981,000                  |

重慶盈合益遠於中國註冊為有限實體，註冊資本為人民幣2,000,000,000元。於二零二一年十二月十五日，人民幣981,000,000元註冊資本由重慶北大資源投資有限公司認繳。

## 15. 金融風險管理及金融工具公平值

金融資產及金融負債概列如下：

|              | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|--------------------------|
| 金融資產         |                           |                          |
| 按攤銷成本列賬      |                           |                          |
| 應收同系附屬公司款項   | 980,939                   | 870,000                  |
| 現金及現金等值物     | 62                        | 111,027                  |
|              | <u>981,001</u>            | <u>981,027</u>           |
| 金融負債         |                           |                          |
| 按攤銷成本列賬      |                           |                          |
| 其他應付款項       | 1                         | -                        |
| 應付一間同系附屬公司款項 | -                         | 7,130                    |
|              | <u>1</u>                  | <u>7,130</u>             |

信貸風險於重慶盈合益遠集團的一般業務過程中產生。

重慶盈合益遠集團面臨的信貸風險以及重慶盈合益遠集團採用之管理該等風險的金融風險管理政策及慣例載列如下。

## (a) 信貸風險

重慶盈合益遠集團面臨信貸風險，而有關金融資產的最高信貸風險敞口為綜合財務狀況表所呈列各自己確認金融資產的賬面值。



重慶盈合益遠集團考慮初步確認資產時的違約概率及於各報告期間的信貸風險是否會持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，重慶盈合益遠集團在考慮了現有合理及支持性前瞻性資料後，將報告日期資產發生違約的風險與初步確認日期的違約風險進行比較。特別是納入了以下指標：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期將導致客戶履行義務的能力發生重大變動的商業、金融或經濟條件的實際或預期重大不利變動；
- 債務人／客戶經營業績的實際或預期重大變動；及
- 客戶預期表現及行為的重大變動，包括客戶向重慶盈合益遠集團支付狀況的變動以及客戶經營業績的變動。

#### 應收同系附屬公司款項

就應收同系附屬公司款項而言，重慶盈合益遠集團已採用12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。於評估應收同系附屬公司款項的違約概率時，重慶盈合益遠集團管理層已考慮對手方的財務狀況以及無需耗費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。重慶盈合益遠集團持續監督應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備。

#### 現金及現金等值物

經重慶盈合益遠集團評估，於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日的現金及現金等值物的預期虧損率甚微。因此，並無確認現金及現金等值物的虧損撥備。

#### (b) 流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，重慶盈合益遠集團監督及維持管理層認為足以撥付重慶盈合益遠集團營運及減低現金流波動影響的現金及現金等值物水平。管理層監督借款及其他來源資金的利用率。

倘浮動利率變動與各報告期末所釐定利率的有關估計不同，下表所載非衍生金融負債的浮動利率工具的金額可能會發生變動。

| 於二零二二年三月三十一日 | 按要求<br>或一年內<br>人民幣千元 | 一至兩年<br>人民幣千元 | 未貼現<br>現金流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------------|---------------|------------------------|--------------|
| 非衍生金融負債      |                      |               |                        |              |
| 其他應付款項       | 1                    | -             | 1                      | 1            |

| 於二零二二年九月三十日  | 按要求<br>或一年內<br>人民幣千元 | 一至兩年<br>人民幣千元 | 未貼現<br>現金流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------------|---------------|------------------------|--------------|
| 非衍生金融負債      |                      |               |                        |              |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 7,130                | -             | 7,130                  | 7,130        |

## (c) 公平值計量

重慶盈合益遠集團的所有金融工具均按攤銷成本列賬。於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，有關賬面值與各自的公平值並無重大差異。

## 16. 附屬公司

下文載列關於重慶盈合益遠附屬公司於有關期間之資料：

| 名稱                  | 註冊成立/登記<br>及營業地點 | 註冊股本        | 重慶盈合益遠所佔股權百分比            |                           |                          |                           | 主要業務 |
|---------------------|------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------|
|                     |                  |             | 直接                       |                           | 間接                       |                           |      |
|                     |                  |             | 於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>% | 於<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>% | 於<br>二零二二年<br>九月三十日<br>% | 於<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>% |      |
| 成都盈合智遠企業<br>管理有限公司* | 中國/中國內地          | 人民幣100,000元 | 100                      | -                         | -                        | -                         | 物業代理 |

\* 該附屬公司於二零二二年七月十一日成立。

於有關期間末，概無附屬公司發行任何債券。

## 17. 期後財務報表

重慶盈合益遠集團概無編製於二零二二年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。

以下為申報會計師中正天恆會計師有限公司(註冊會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



## 致北大資源(控股)有限公司各董事有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就第II-48至II-90頁所載之浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)及其附屬公司(以下統稱為「浙江資源集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括浙江資源集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二二年三月三十一日止十五個月及截至二零二二年九月三十日止六個月(「有關期間」)之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，以及主要會計政策摘要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-48至II-90頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為供載入北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年二月十七日有關 貴公司之附屬公司建議收購浙江資源約31.53%股權(「收購事項」)之通函(「通函」)內而編製。

### 董事對歷史財務資料之責任

浙江資源董事負責根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料，而就浙江資源董事釐定為必須的有關內部監控而言，旨在使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《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」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製並真實而公平地呈報歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估浙江資源董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準，浙江資源集團之歷史財務資料真實公平反映浙江資源集團於二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日之綜合財務狀況以及於有關期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱浙江資源集團之追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二一年九月三十日止九個月之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，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。浙江資源之董事負責根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則第2410號》「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作

出查詢以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍小，故未能使吾等保證吾等將知悉於審核中可能被識別之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報之事項**

**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-48頁所界定之相關財務報表作出調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註9，當中陳述浙江資源概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二三年二月十七日

嚴繼鵬

執業證書編號：P02324

香港新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

**I. 浙江資源集團之歷史財務資料****編製歷史財務資料**

下文所載歷史財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

浙江資源集團於有關期間之綜合財務報表(「**相關財務報表**」，歷史財務資料據此編製)已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。

除非另有註明，歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，所有數值均約整至最接近之千位數(「**人民幣千元**」)。

## 綜合損益及其他全面收益表

|                             | 附註   | 截至            |                  | 截至               | 截至              | 截至              |
|-----------------------------|------|---------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                             |      | 十二月三十一日止年度    | 十二月三十一日止年度       | 二零二二年三月三十一日      | 二零二一年九月三十日      | 二零二二年九月三十日      |
|                             |      | 二零一九年         | 二零二零年            | 止十五個月            | 止九個月            | 止六個月            |
|                             |      | 人民幣千元         | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元           | 人民幣千元           |
|                             |      |               |                  |                  | (未經審核)          |                 |
| 收益                          | 4    | 426,608       | 8,427            | 16,987           | 5,467           | 5,934           |
| 銷售成本                        |      | (329,262)     | (3,290)          | (1,292)          | (743)           | (243)           |
| 毛利                          |      | 97,346        | 5,137            | 15,695           | 4,724           | 5,691           |
| 其他收入及盈利                     | 4    | 40,581        | 471              | 725              | 455             | 318             |
| 銷售及分銷費用                     |      | (5,223)       | (2,334)          | (2,129)          | (1,263)         | (949)           |
| 行政費用                        |      | (23,482)      | (19,947)         | (3,006)          | (1,413)         | (1,390)         |
| 其他應收款項減值虧損                  | 14   | -             | -                | (398,671)        | -               | (3,000)         |
| 其他費用及虧損                     |      | (10,000)      | (2,269)          | (34,857)         | (132)           | (32,535)        |
| 財務費用                        | 6    | (9,549)       | (37,273)         | (34,207)         | (23,595)        | (4)             |
| 除稅前溢利/(虧損)                  | 5    | 89,673        | (56,215)         | (456,450)        | (21,224)        | (31,869)        |
| 所得稅費用                       | 7(a) | (15,516)      | (47,119)         | (4,924)          | (4,924)         | (478)           |
| 年/期內溢利/(虧損)及全面<br>收益/(虧損)總額 |      | <u>74,157</u> | <u>(103,334)</u> | <u>(461,374)</u> | <u>(26,148)</u> | <u>(32,347)</u> |

## 綜合財務狀況表

|                |       | 於二零一九年<br>十二月<br>三十一日<br>附註<br>人民幣千元 | 於二零二零年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |       |                                      |                                |                           |                          |
| 物業、廠房及設備       | 11    | 21                                   | 15                             | 41                        | 53                       |
| 遞延稅項資產         | 24    | 47,119                               | –                              | –                         | –                        |
|                |       | <u>47,140</u>                        | <u>15</u>                      | <u>41</u>                 | <u>53</u>                |
| <b>流動資產</b>    |       |                                      |                                |                           |                          |
| 待售物業—已完成       | 12    | 247,796                              | 245,554                        | 245,534                   | 245,534                  |
| 貿易應收款項         | 13    | –                                    | –                              | –                         | 268                      |
| 預付款項、其他應收款項及按金 | 14    | 18,839                               | 12,471                         | 13,452                    | 9,549                    |
| 應收關連公司之款項      | 15    | 1,979,317                            | 24,138                         | –                         | –                        |
| 應收同系附屬公司之款項    | 16    | 47,545                               | 1,862,869                      | 2,124,261                 | 1,900,266                |
| 現金及現金等值物       | 17(a) | 13,294                               | 3,832                          | 4,115                     | 227,963                  |
|                |       | <u>2,306,791</u>                     | <u>2,148,864</u>               | <u>2,387,362</u>          | <u>2,383,580</u>         |
| <b>流動負債</b>    |       |                                      |                                |                           |                          |
| 貿易應付款項         | 18    | 184,148                              | 151,186                        | 150,229                   | 145,902                  |
| 其他應付款項及應計負債    | 19    | 4,108                                | 40,006                         | 103,765                   | 136,881                  |
| 合約負債           | 20    | 10,207                               | 9,629                          | 13,953                    | 13,752                   |
| 應付關連公司之款項      | 21    | 1,558                                | 16,948                         | –                         | –                        |
| 應付同系附屬公司之款項    | 22    | 117,345                              | 6                              | 142                       | 107                      |
| 計息其他借貸         | 23    | 300,000                              | 300,000                        | 311,644                   | 311,644                  |
| 應付所得稅          |       | 278,904                              | 276,777                        | 275,797                   | 275,821                  |
|                |       | <u>896,270</u>                       | <u>794,552</u>                 | <u>855,530</u>            | <u>884,107</u>           |
| <b>流動資產淨值</b>  |       | <u>1,410,521</u>                     | <u>1,354,312</u>               | <u>1,531,832</u>          | <u>1,499,473</u>         |
| <b>資產淨值</b>    |       | <u>1,457,661</u>                     | <u>1,354,327</u>               | <u>1,531,873</u>          | <u>1,499,526</u>         |
| <b>權益</b>      |       |                                      |                                |                           |                          |
| 股本             | 25    | 763,152                              | 763,152                        | 1,114,558                 | 1,114,558                |
| 儲備             |       | <u>694,509</u>                       | <u>591,175</u>                 | <u>417,315</u>            | <u>384,968</u>           |
| <b>權益總值</b>    |       | <u>1,457,661</u>                     | <u>1,354,327</u>               | <u>1,531,873</u>          | <u>1,499,526</u>         |



## 綜合權益變動表

|                                    | 浙江資源擁有人應佔        |                |               |                |                  |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
|                                    | 繳足股本<br>人民幣千元    | 資本儲備<br>人民幣千元  | 中國            |                | 權益總值<br>人民幣千元    |
|                                    |                  |                | 法定儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元  |                  |
| 於二零一九年一月一日之結餘                      | 763,152          | –              | 51,474        | 568,878        | 1,383,504        |
| 年內溢利                               | –                | –              | –             | 74,157         | 74,157           |
| 轉撥至法定儲備                            | –                | –              | 17,977        | (17,977)       | –                |
| 於二零一九年十二月三十一日<br>及二零二零年一月一日之<br>結餘 | 763,152          | –              | 69,451        | 625,058        | 1,457,661        |
| 年內虧損                               | –                | –              | –             | (103,334)      | (103,334)        |
| 於二零二零年十二月三十一日<br>及二零二一年一月一日之<br>結餘 | 763,152          | –              | 69,451        | 521,724        | 1,354,327        |
| 期內虧損                               | –                | –              | –             | (461,374)      | (461,374)        |
| 出資                                 | 351,406          | 287,514        | –             | –              | 638,920          |
| 於二零二二年三月三十一日及<br>二零二二年四月一日之結餘      | 1,114,558        | 287,514        | 69,451        | 60,350         | 1,531,873        |
| 期內虧損                               | –                | –              | –             | (32,347)       | (32,347)         |
| 於二零二二年九月三十日之<br>結餘                 | <u>1,114,558</u> | <u>287,514</u> | <u>69,451</u> | <u>28,003</u>  | <u>1,499,526</u> |
| 於二零二一年一月一日之結餘                      | 763,152          | –              | 69,451        | 521,724        | 1,354,327        |
| 期內虧損                               | –                | –              | –             | (26,148)       | (26,148)         |
| 於二零二一年九月三十日之<br>結餘                 | <u>763,152</u>   | <u>–</u>       | <u>69,451</u> | <u>495,576</u> | <u>1,328,179</u> |

## 綜合現金流量表

|                                    | 截至十二月三十一日止年度     |                | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|------------------|----------------|---|---|---------------------------------------|
|                                    | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零二零年<br>人民幣千元 |   |   |                                       |
| <b>經營活動</b>                        |                  |                |   |   |                                       |
| 除稅前溢利／(虧損)                         | 89,673           | (56,215)       | (456,450)                               | (21,224)  | (31,869)                              |
| 經以下各項調整：                           |                  |                |   |   |                                       |
| 物業、廠房及設備折舊                         | 49               | 6              | 1                                       | 1   | 6                                     |
| 其他應收款項減值虧損                         | -                | -              | 398,671                                 | -   | 3,000                                 |
| 財務費用                               | 9,549            | 37,273         | 34,207                                  | 23,595  | 4                                     |
| 利息收入                               | (40,546)         | (36)           | (15)                                    | (11)  | (5)                                   |
| 營運資金變動前之經營溢利／<br>(虧損)              | 58,725           | (18,972)       | (23,586)                                | 2,361   | (28,864)                              |
| <b>營運資金變動：</b>                     |                  |                |   |   |                                       |
| 待售物業減少                             |                  |                |   |   |                                       |
| — 已完成                              | 124,148          | 2,242          | 20                                      | 116,816   | -                                     |
| 貿易應收款項增加                           | -                | -              | -                                       | -   | (268)                                 |
| 預付款項、其他應收款項及<br>按金(增加)／減少          | (8,363)          | 6,368          | (399,652)                               | (1,859,814)                                     | 903                                   |
| 應收關連公司之款項<br>(增加)／減少               | (12,458)         | 1,914,264      | 24,138                                  | 42,292  | -                                     |
| 應收同系附屬公司之款項<br>減少／(增加)             | 6,837            | (1,815,324)    | (261,392)                               | 1,862,869                                       | 223,995                               |
| 貿易應付款項以及其他應付<br>款項及應計負債增加／<br>(減少) | 76,199           | (39,973)       | 28,595                                  | (208,546)                                       | 28,789                                |
| 合約負債(減少)／增加                        | (391,334)        | (578)          | 4,324                                   | 53,881  | (201)                                 |
| 撥備減少                               | (29,539)         | -              | -                                       | -   | -                                     |
| 應付關連公司之款項增加／<br>(減少)               | 1,068            | 15,390         | (16,948)                                | (16,948)  | -                                     |
| 應付同系附屬公司之款項增<br>加／(減少)             | 113,093          | (117,339)      | 136                                     | (6)   | (35)                                  |
| 經營業務(所用)／所得現金                      | (61,624)         | (53,922)       | (644,365)                               | (7,095)   | 224,319                               |
| 已收利息                               | 40,546           | 44,271         | 15                                      | 11  | 5                                     |
| (已付)／已退所得稅                         | (265,516)        | 189            | (5,904)                                 | (5,404)   | (454)                                 |
| <b>經營活動(所用)／所得現金<br/>淨額</b>        | <b>(286,594)</b> | <b>(9,462)</b> | <b>650,254</b>                          | <b>(12,488)</b>                                 | <b>223,870</b>                        |

|                          | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二零年<br>十二月三十一日止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| <b>投資活動</b>              |                                    |                                    |   |   |                                       |
| 購置物業、廠房及設備之款項            | (4)                                | -                                  | (27)                                    | -   | (18)                                  |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>        | <b>(4)</b>                         | <b>-</b>                           | <b>(27)</b>                             | <b>-</b>  | <b>(18)</b>                           |
| <b>融資活動</b>              |                                    |                                    |   |   |                                       |
| 新增其他借貸之所得款項              | 300,000                            | -                                  | 11,644                                  | 11,644  | -                                     |
| 出資所得款項                   | -                                  | -                                  | 638,920                                 | -   | -                                     |
| 已付利息                     | (9,549)                            | -                                  | -                                       | -   | (4)                                   |
| <b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>   | <b>290,451</b>                     | <b>-</b>                           | <b>650,564</b>                          | <b>11,644</b>                                   | <b>(4)</b>                            |
| <b>現金及現金等值物增加/(減少)淨額</b> |                                    |                                    |   |   |                                       |
| 年/期初現金及現金等值物             | 9,441                              | 13,294                             | 3,832                                   | 3,832   | 4,115                                 |
| 年/期終現金及現金等值物             | <u>13,294</u>                      | <u>3,832</u>                       | <u>4,115</u>                            | <u>2,988</u>                                    | <u>227,963</u>                        |
| <b>年/期終現金及現金等值物分析</b>    |                                    |                                    |   |   |                                       |
| 銀行及手頭現金                  | <u>13,294</u>                      | <u>3,832</u>                       | <u>4,115</u>                            | <u>2,988</u>                                    | <u>227,963</u>                        |

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及呈列基準

#### 一般資料

浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)為一間於二零一五年十月二十三日根據中華人民共和國(「中國」)法律於中國作為外商獨資企業註冊成立的公司。

浙江資源的註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國浙江省杭州市餘杭區五常街道未尚名府21及22幢22-15室。

浙江資源及其附屬公司(統稱為「浙江資源集團」)主要於中國從事物業發展。

浙江資源的直接控股公司為香港資源睿成地產控股有限公司(一間於香港註冊成立的實體)。浙江資源的董事認為，浙江資源的最終控股公司為北大資源(控股)有限公司(一間於百慕達註冊成立的實體，其股份於聯交所上市)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，與浙江資源之功能貨幣相同。除另有指明者外，所有數值均約整至最接近之千位數(「人民幣千元」)。

### 2. 編製基準及主要會計政策概要

#### (a) 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則以及聯交所證券上市規則之適用披露條文。於編製整段有關期間之歷史財務資料時，浙江資源已提早採納自二零二二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般按為交換貨品及服務而支付之代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察或使用另一項估值方法估計。於估計一項資產或一項負債之公平值時，倘市場參與者於計量日期對該資產或負債進行定價時會考慮資產或負債之特點，則浙江資源集團亦會考慮該等特點。於歷史財務資料內作計量及／或披露用途之公平值按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號存貨中的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性分類為第一級、第二級或第三級，敘述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據乃就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據乃資產或負債之不可觀察輸入數據。

就按經常性基準於歷史財務資料確認之資產及負債而言，浙江資源集團透過於每個報告期間末重新評估分類(根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性)確定是否發生不同等級轉移。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料須採用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用浙江資源集團會計政策之過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇或對歷史財務資料而言屬重大假設及估計之範疇於下文附註3披露。

就編製及呈列歷史財務資料而言，浙江資源集團於有關期間已貫徹應用所有新訂準則、準則修訂本及詮釋。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

浙江資源集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

|  |                              | 於下列日期或之後開始<br>之會計期間生效 |
|--|------------------------------|-----------------------|
| 香港財務報告準則第17號                           | 保險合約                         | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                         | 負債分類為流動或非流動                  | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第1號及香港<br>財務報告準則實務公告<br>第2號(修訂本) | 會計政策披露                       | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                         | 會計估計之定義                      | 二零二三年一月一日             |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                        | 與單一交易產生之資產及負債有關的<br>遞延稅項     | 二零二三年一月一日             |
| 香港財務報告準則第16號<br>(修訂本)                  | 售後租回中之租賃負債                   | 二零二四年一月一日             |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號<br>(修訂本)   | 投資者與其聯營公司或合營公司之間<br>之資產出售或注資 | 待定                    |

浙江資源集團正在評估該等發展情況預期於首次應用期間將產生之影響。迄今為止，結論為採納該等修訂本不大可能對歷史財務資料造成重大影響。

#### (c) 主要會計政策

編製歷史財務資料所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列期間貫徹應用。

(i) 綜合基準

綜合財務報表包括浙江資源及浙江資源控制之實體(包括結構性實體)及其附屬公司之財務報表。當浙江資源符合以下因素時，則浙江資源取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則浙江資源集團會重估是否仍然控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於浙江資源集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於浙江資源集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於有關期間內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自浙江資源集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至浙江資源集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之各項目歸屬於浙江資源擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於浙江資源擁有人及非控制性權益，即使會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與浙江資源集團之會計政策一致。

浙江資源集團內部各公司之間之資產及負債、權益、收入、支出以及與浙江資源集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之非控制性權益與浙江資源集團於當中之權益分開呈列，指賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時擁有權權益。

*浙江資源集團於現有附屬公司之權益變動*

浙江資源集團於附屬公司中不會導致浙江資源集團失去對附屬公司之控制權之權益變動作為權益交易入賬。浙江資源集團相關權益組成部分之賬面值及非控制性權益已作調整以反映其在附屬公司之相對權益變動，包括根據浙江資源集團與非控制性權益按權益比例重新分配浙江資源集團與非控制性權益之間之相關儲備。

非控制性權益與所支付或收取之代價之公平值之間之任何差額於調整後會直接在權益中確認，並歸屬於浙江資源擁有人。

當浙江資源集團失去附屬公司之控制權時，該附屬公司之資產及負債以及非控制性權益(如有)會被終止確認。收益或虧損會於損益中確認，並以下列兩項之差額計算(i)所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額及(ii)浙江資源擁有人應佔

該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。與該附屬公司相關而先前於其他全面收入確認之所有金額會猶如浙江資源集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或按適用香港財務報告準則指明/允許的方式轉移至權益之另一分類)。於失去控制權之日,前附屬公司內任何保留投資之公平值會被視作以初始確認之公平值,在香港財務報告準則第9號金融工具項下作其後之會計處理,或如適用,被視作初始確認聯營公司或合營公司之投資成本。

#### 業務合併或資產收購

##### 可選集中度測試

浙江資源集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試,以允許對一組已收購活動及資產是否不屬於一項業務進行簡化評估。倘所收購總資產的公平值幾乎全部集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產,則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產和因遞延稅項負債影響而產生之商譽。倘符合集中度測試,則確定該組活動及資產不屬於一項業務及毋須作進一步評估。

##### 資產收購

當浙江資源集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時,浙江資源集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債,首先按各自之公平值將購買價分配至金融資產/金融負債,購買價餘額其後按其於購買日之相對公平值分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價收購收益。

##### 業務合併

除共同控制下之業務合併外,收購業務乃以購買法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量,而計算方法為浙江資源集團轉讓之資產於收購日期之公平值、浙江資源集團自被收購方之前任擁有人承擔之負債,及浙江資源集團發行以換取被收購方控制權之股權之總和。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期,所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認,惟下列項目除外:

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量;
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或浙江資源集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排有關之負債或股本工具,於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量;
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該項準則計量;及
- 租賃負債按剩餘租賃付款之現值(定義見香港財務報告準則第16號租賃)確認及計量,猶如所收購之租賃在收購日期為新租賃一樣,惟(a)租賃期

限在收購日期12個月內終止；或(b)該項相關資產之價值為低之租賃則除外。使用權資產之確認及計量與相關租賃負債之金額相同，並進行調整以反映與市場條款相比租賃之有利或不利條款。

商譽乃以所轉讓之代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債之淨值超出所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司之資產淨值之非控制性權益，可初步按非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或公平值計量。

## (ii) 商譽

收購業務所產生之商譽按於收購業務當日確認之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽被分配至預期會受惠於合併協同效益之浙江資源集團現金產生單位(或現金產生單位組別)，其代表商譽受內部管理監察時之最低層面，並且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或者有跡象顯示單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於有關期間因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該有關期間末之前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則會先將減值虧損分配到任何商譽以減低其賬面值，其後以該單位(或現金產生單位組別)內各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內任何現金產生單位時，釐定出售之損益金額計入應佔之商譽金額。倘浙江資源集團出售現金產生單位內之業務(或現金產生單位組別內現金產生單位)，出售商譽之金額按出售業務(或現金產生單位)及保留之現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計算。

## (iii) 來自客戶合約之收益

浙江資源集團於(或隨著)完成履約責任時(即與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)確認收益。

履約責任指明確之貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。



倘符合以下其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收益則經參考完全達成相關履約責任之進度隨時間確認：

- 客戶於浙江資源集團履約時同時收取及消耗浙江資源集團履約所提供之利益；
- 於履約時，浙江資源集團之履約創建或增強客戶控制之資產；或
- 浙江資源集團之履約未創建對浙江資源集團具有替代用途之資產，而浙江資源集團有強制執行權收取迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權之時間點確認。

倘合約代價包括可變金額，則代價金額將按浙江資源集團將有權就將商品或服務轉讓予客戶所獲得者進行估計。可變代價於合約開始時估計並受其約束，直至有關可變代價的不確定性於其後獲解決時，已確認累計收益金額中將很大可能不會撥回大額收益為止。

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於浙江資源集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為浙江資源集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而使用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益的實際權宜方法作出調整。

#### 物業發展

物業銷售之收益於交付物業時確認。對於客戶就商品或物業付款的時間與浙江資源集團向客戶轉讓該承諾商品或物業的時間之間的期間至少為多於一年的合約而言，該合約將考慮融資組成部分的影響。浙江資源集團將會根據客戶付款與向客戶交付物業之間的時間長短及現行市場利率就已收取的長期墊款累計合約負債。

#### 存有重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘所協定之付款時間(不論明示或暗示)就轉讓商品或服務予客戶而為客戶或浙江資源集團提供重大財務利益，則浙江資源集團將就貨幣時間價值之影響而調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論融資承諾乃於合約明示或由合約訂約方協定之支付條款暗示，重大融資組成部分均有可能存在。

就相關貨品或服務之支付與轉移期間少於一年的合約而言，浙江資源集團應用可行權宜方法不就任何重大融資組成部分調整交易價格。

就浙江資源集團於轉讓相關貨品或服務(其中浙江資源集團已就重大融資組成部分調整已承諾之代價金額)前已自客戶收取之預付款項,浙江資源集團應用將於本集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率。於收取預付款項至轉讓相關貨品及服務期間之相關利息開支按與其他借貸成本相同的基準入賬列作來自收益合約之利息。

**(iv) 政府補助**

當有合理把握可獲得政府補助及達成所有附帶條件後,政府補助將按公平值確認。倘補助金涉及費用項目,則須有系統地於擬補助之成本支銷之期間確認為收入。

倘有關補助涉及一項資產,則其公平值會計入遞延收入賬目,並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入綜合損益及其他全面收益表,或自有關資產的賬面值中扣除並以減少折舊費用方式計入損益表。

**(v) 退款負債**

倘浙江資源集團預期將退回部分或全部自客戶收取之代價,則浙江資源集團確認退款負債。

*附有退貨權的銷售*

就附有退回不同產品權利的產品銷售而言,浙江資源集團確認以下各項:

- (a) 按浙江資源集團預期有權收取之代價金額確認已轉讓產品之收益(因此,將不會就預期退回之產品確認收益);
- (b) 退款負債;及
- (c) 就其自客戶收回產品的權利確認資產(以及對銷售成本作出的相應調整),並呈列為退貨權資產。

**(vi) 外幣**

浙江資源集團內各實體自行釐定其功能貨幣。以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之現行匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末通行之匯率換算。因結算或換算貨幣項目所產生之差額於損益表確認。

就呈列歷史財務資料而言,浙江資源集團內實體(其功能貨幣並非人民幣)之資產及負債均按各報告期間末之現行匯率換算為浙江資源集團之呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算,除非該期間之匯率出現重大波幅,於此情況下,則採用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認及於匯兌波動儲備項下權益內累計(歸屬於非控制性權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售浙江資源集團於海外業務之全部權益,或出售涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權,或部分出售包括海外業務之合營安排或聯營公司之權益(其保留權益成為金融資產))時,就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

此外,就部分出售附屬公司且不會導致浙江資源集團失去對該附屬公司之控制權而言,按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬於非控制性權益且不會於損益內確認。

因收購海外業務而產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整被視作該海外業務之資產及負債,並按各報告期間末之現行匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

#### **(vii) 借貸成本**

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本乃計入該等資產之成本,直至該等資產大概達致其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產達致其擬定用途或銷售後仍未償還之特定借貸會計入用作計算一般借貸資本化比率之一般借貸池。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

#### **(viii) 僱員福利**

##### **退休福利成本**

界定供款退休福利計劃之付款乃於僱員提供服務並因而享有供款權利時確認為開支。

中國僱員之退休福利乃透過界定供款計劃提供。浙江資源集團須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃,並按其薪酬成本之若干百分比向統一養老金計劃供款。根據該統一養老金計劃之規定,供款在需要支付時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。浙江資源集團並無法定或推定責任於支付定額供款後繳付進一步供款。

#### **(ix) 稅項**

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利,此乃由於其他期間應課稅或可抵扣之收入或開支,以及毋須課稅或不可抵扣之項目所致。浙江資源集團之即期稅項負債乃於報告期間末按已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產通常就所有可抵扣之暫時性差異確認,惟限於很可能將有可用應課稅溢利可用於抵銷該等可抵

扣之暫時性差異。倘暫時性差異因並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易中之資產及負債初步確認(業務合併除外)而產生，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃按與附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差異而確認，惟倘浙江資源集團能夠控制暫時性差異轉回且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回之情況則除外。與該等投資相關之可抵扣之暫時性差異所產生之遞延稅項資產僅會在可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差異之利益且預期將於可預見之未來轉回時予以確認。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應課稅溢利以允許收回全部或部分資產，應減少該項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產之期間適用之稅率計量。

遞延稅項資產及負債之計量反映浙江資源集團於報告期間末預期將收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，除非該等稅項與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因業務合併之初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

#### (x) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務或作行政用途之有形資產。物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

當浙江資源集團就包括租賃土地及樓宇部分之物業之擁有權權益付款時，全部代價按初步確認時之相對公平值之比例於租賃土地與樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配，則租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法可靠地於相關租賃土地之非租賃樓宇部分及未分割權益間分配時，全部物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃使用直線法於資產之估計可使用年限內撇銷其成本減其殘值後確認如下：

辦公室及其他設備 每年12½%–33⅓%

估計可使用年限、殘值及折舊方法於各報告期間末審閱，任何估計變動之影響乃按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生之任何收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

#### (xi) 非金融資產減值

於報告期間末，浙江資源集團審閱其物業、廠房及設備之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，採用反映當前市場對貨幣時間價值之評估和資產(或現金產生單位)於估計未來現金流量調整前之特定風險之稅前折現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

物業、廠房及設備之可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計可收回金額，則浙江資源集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位之減值時，倘可設立合理及一致之分配基準，則企業資產分配至相關現金產生單位，否則分配至現金產生單位內可設立合理及一致分配基準之最小組別。可收回金額乃按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言，浙江資源集團將一個現金產生單位組別之賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額進行比較。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟所增加之賬面值不得超出资產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

#### (xii) 待售物業

待售物業被分類為流動資產。除根據有關使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部份外，待售物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按特定識別基準(包括所產生相關發展開支及(如適用)資本化借貸成本之分配)釐定。可變現淨值指有關物業之估計售價

減估計竣工成本以及進行銷售所需之成本。進行銷售所需之成本包括銷售直接應佔之增量成本及浙江資源集團進行銷售必定產生之非增量成本。

**(xiii) 金融工具**

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之一方時確認。金融資產之所有一般買賣乃按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須按市場規定或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益計量之客戶合約所產生之貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產或金融負債除外）直接應計之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣除（如適用）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債之直接應計交易成本即時於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃透過金融資產或金融負債之估計年限或（如適用）更短期間將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

於浙江資源集團日常業務過程中產生之股息收入將計入其他收入。

**金融資產**

**金融資產之分類及其後計量**

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）計量：

- 金融資產按以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初步確認金融資產時，倘股本投資並非持作交易用途，亦非收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，浙江資源集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資之其後公平值變動。

倘屬以下情況，金融資產為持作買賣：

- 收購金融資產之主要目的為於近期出售；或
- 於初步確認時，金融資產構成浙江資源集團合併管理之已識別金融工具組合之一部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 為未被指定且可有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，浙江資源集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產及其後按公平值計入其他全面收入計量之債務工具／應收款項使用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率應用於金融資產之總賬面值計算，其後出現信貸減值之金融資產除外（見下文）。就其後已出現信貸減值之金融資產而言，利息收入透過自下一報告期間起將實際利率應用於金融資產之攤銷成本確認。倘已信貸減值金融工具之信貸風險得以改善，使金融資產不再信貸減值，則利息收入透過自釐定該資產不再信貸減值後之報告期間初起將實際利率應用於金融資產之總賬面值確認。

按攤銷成本列賬之金融資產減值

浙江資源集團就須根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估之金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關連公司款項、應收同系附屬公司款項及現金及現金等值物）按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

年限內預期信貸虧損指於有關工具預期年內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預期產生之該部分年限內預期信貸虧損。浙江資源集團已根據其歷史信貸虧損經驗完成評估，並就債務人特定因素、整體經濟環境以及於報告日期當前狀況及日後狀況預測之評估作出調整。

浙江資源集團一直就貿易應收款項確認年限內預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，浙江資源集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來顯著上升，則浙江資源集團確認年限內預期信貸虧損。對於是否應以年限內預期信貸虧損確認乃根據自初步確認以來出現違約之可能性或風險顯著上升而評估。

### 信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，浙江資源集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與於初步確認日期金融工具發生之違約風險進行比較。在進行有關評估時，浙江資源集團考慮合理且有依據之定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得之前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險有否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標之顯著惡化，如信貸利差、債務人之信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；或
- 會導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預測重大不利變化。

不論上述評估結果，浙江資源集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非浙江資源集團擁有合理並具理據支持之資料顯示情況並非如此，則作別論。

浙江資源集團定期監察用作識別信貸風險是否大幅增加之標準之效力，並作出合適修訂，確保有關標準能夠於有關金額到期前識別信貸風險大幅上升。

### 違約定義

就內部信貸風險管理而言，當內部制訂或來自外部資料來源之資料顯示債務人不大可能向債權人(包括浙江資源集團)悉數還款(並無計及浙江資源集團持有之任何抵押品)時，浙江資源集團認為發生違約事件。

不論上文所述，浙江資源集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非浙江資源集團擁有合理並具理據支持之資料顯示更寬鬆之違約標準更為合適，則作別論。

### 信貸減值金融資產

金融資產在發生一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的事件時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人之重大財務困難；



- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人之貸款人因借款人財務困難相關之經濟或合約理由而向借款人提供優惠(在其他情況下貸款人將不予考慮)；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- (e) 因財務困難導致金融資產失去活躍市場；或
- (f) 反映已發生信貸虧損之以大幅折扣價購買或產生金融資產。

#### 撤銷政策

當資料顯示對手方處於嚴重財務困境及無實際收回可能時(如對手方被頒令清盤或進入破產程序時，或就貿易應收款項而言，當有關金額逾期超過兩年時(以較早者為準))，則浙江資源集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按浙江資源集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回均在損益中確認。

#### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量乃指違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生相關違約之風險為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃浙江資源集團根據合約應收所有合約現金流量與浙江資源集團預期將收回之現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

若干貿易應收款項之年限內預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料按集體基準作出考量。

就集體評估而言，浙江資源集團訂立組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人之性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組之方法，以確保各組別之組成部分仍然具有類似之信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

#### 終止確認金融資產

僅當金融資產之現金流量合約權利屆滿，或當浙江資源集團已轉讓金融資產及有關資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一實體時，浙江資源集團方會終止確認有關金融資產。倘浙江資源集團並無轉讓，亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，浙江資源集團則會確認其於該資產之保留權益及與其可能須支付金額有關之負債。倘浙江資源集團保留已轉讓之金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，浙江資源集團則繼續確認該金融資產並同時就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

#### 金融負債及股本工具

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後之餘下權益之合約。浙江資源發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

##### 金融負債

金融負債(包括貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項及計息其他借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率乃透過金融負債之估計年限或(如適用)更短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

##### 終止確認金融負債

當且僅當浙江資源集團之義務已經履行、解除或屆滿時，浙江資源集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額乃在損益中確認。

### 金融資產及金融負債之對銷

當且僅當浙江資源集團現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額於綜合財務狀況表內呈列。

### 3. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用浙江資源集團之會計政策(於附註2描述)時，浙江資源董事需就未能從其他來源輕易取得之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為屬相關之因素作出，實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(若修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若修訂影響當期及未來期間)予以確認。

#### (a) 應用浙江資源集團會計政策時之關鍵會計判斷

應用浙江資源集團之會計政策時，管理層曾作出下列會計判斷：

##### *投資物業及出售物業之劃分*

浙江資源集團發展持作出售物業及為賺取租金及／或為資本增值或為兩者兼得而持有之物業。於決定物業是否指定為投資物業抑或持作出售物業時，管理層會作出判斷。浙江資源集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建造期間，倘若物業擬於轉撥至已落成之持作出售物業後出售，則有關在建物業會作為發展中物業入賬，並按成本列值。倘在建物業擬於落成後為賺取租金及／或為資本增值而持有，則該等物業會作為投資物業入賬。

#### (b) 估計不明朗因素

估計不明朗因素之主要來源如下：

##### (i) 出售物業減值撥備

浙江資源集團管理層會於各報告期間末檢討浙江資源集團持作出售物業之市況，並就可變現淨值低於成本之持作出售物業之任何已識別減值計提撥備。浙江資源集團管理層主要依據最近期之售價及當前市況，估計持作出售物業之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備可能較預期為高，浙江資源集團將須更改計提撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

##### (ii) 遞延稅項資產

在很有可能有應課稅溢利來抵扣可抵扣之暫時性差異之限度內，就所有未利用之稅項虧損及其他可抵扣之暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用重大判斷來決定可確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應課稅溢利可能發生之時間和水平及日後之納稅籌劃策略。

**(iii) 中國企業所得稅**

浙江資源集團須繳納中國所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅之若干事宜，故釐定將予計提之所得稅撥備時須根據目前已頒佈之稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

**(iv) 中國土地增值稅**

浙江資源集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅法及法規所載規定的理解所作之最佳估計計提。實際土地增值稅負債須待浙江資源集團物業發展項目竣工後由地方稅務機關釐定。浙江資源集團尚未就其物業發展項目與地方稅務機關最終確定土地增值稅的退稅及付款。當最終結果確定時，其可能與初步入賬之金額不同，而任何差異將會影響土地增值稅確認期間的即期所得稅開支及土地增值稅撥備。

**(v) 貿易應收款項、應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項預期信貸虧損撥備**

浙江資源集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備矩陣乃基於將產生的年限內預期信貸虧損之管理層估計，其藉考量貿易應收款項結餘賬齡、浙江資源集團個別客戶還款記錄、當前市況及客戶具體情況的評估來估量，當中各項均涉及重大程度之管理層判斷。預期信貸虧損撥備對各種情況及客戶具體情況變動敏感。

有關預期信貸虧損及貿易應收款項的資料披露於附註27(a)。如客戶的財務狀況惡化，則實際虧損撥備會高於估計。

浙江資源集團基於定量及定性標準定期檢討應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項。有關分析通常包括多種估計及假設，關連公司及同系附屬公司持有之意圖及能力直至已出現預測之可回收期、公司財務穩健程度、現金流預測及未來展望。

有關浙江資源集團應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項預期信貸虧損的資料披露於附註27(a)。

**4. 收益及分部資料以及其他收入及盈利**

浙江資源董事(「董事」)被視為主要營運決策者。董事審閱浙江資源集團之內部報告，以評估表現及分配資源。營運分部乃根據該等報告而釐定。

董事根據除所得稅前溢利計量評估營運分部表現。浙江資源集團之管理層認為浙江資源集團擁有物業發展一個經營分部。因此，分部披露未予呈列。因浙江資源集團所有資產及負債以及營運均位於中國，故並無呈列地理分部分析。

浙江資源集團之收益之分析如下：

|           | 截至十二月三十一日止年度   |                | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|---|---|---------------------------------------|
|           | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |   |   |                                       |
| 來自客戶合約之收益 |                |                |   |   |                                       |
| 銷售物業      | 426,557        | 3,944          | 5,000                                   | -   | -                                     |
| 來自其他來源之收益 |                |                |   |   |                                       |
| 租金收入總額    | 51             | 4,483          | 11,987                                  | 5,467   | 5,934                                 |
|           | <u>426,608</u> | <u>8,427</u>   | <u>16,987</u>                           | <u>5,467</u>                                    | <u>5,934</u>                          |

有關浙江資源集團來自客戶合約之收益之履約責任之資料概述如下：

#### 銷售物業

當相關物業建設完成及根據銷售協議向客戶交付物業時，即屬達成履約責任。客戶通常須預先支付款項，而餘額將不遲於物業交付日期支付，或於部分情況下，在按個別情況釐定之物業交付後協定期間內支付。

其他收入及盈利之分析如下：

|                   | 截至十二月三十一日止年度   |                | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|---|---|---------------------------------------|
|                   | 二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |   |   |                                       |
| 銀行利息收入            | 514            | 36             | 15                                      | 11  | 5                                     |
| 來自關連公司之<br>其他利息收入 | 40,032         | -              | -                                       | -   | -                                     |
| 其他                | 35             | 435            | 710                                     | 444   | 313                                   |
|                   | <u>40,581</u>  | <u>471</u>     | <u>725</u>                              | <u>455</u>                                      | <u>318</u>                            |

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除：

|                                | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 |          | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|---|----------|---|---------------------------------------|
| 截至十二月三十一日止年度<br>二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元                          |          |   |                                       |
| 物業、廠房及設備折舊                     | 49                                      | 6        | 1   | 6                                     |
| 拖欠貸款之利息罰金<br>(附註)              | -                                       | -        | 29,027  | 31,983                                |
|                                | <u>49</u>                               | <u>6</u> | <u>29,027</u>                                   | <u>31,983</u>                         |

附註：拖欠貸款之利息罰金由有抵押、計息其他借貸產生，並計入其他費用及虧損。

## 6. 財務費用

|                                | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 |               | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|---|---------------|---|---------------------------------------|
| 截至十二月三十一日止年度<br>二零一九年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元                          |               |   |                                       |
| 計息其他借貸利息                       | 9,549                                   | 37,273        | 34,207  | 4                                     |
|                                | <u>9,549</u>                            | <u>37,273</u> | <u>34,207</u>                                   | <u>4</u>                              |

## 7. 所得稅費用

(a) 綜合損益及其他全面收益表中之所得稅費用指：

|          | 截至十二月三十一日     |               | 截至                       | 截至                     | 截至                     |
|----------|---------------|---------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|          | 二零一九年         | 二零二零年         | 二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月 | 二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月 | 二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月 |
|          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元                    | 人民幣千元                  | 人民幣千元                  |
| 撥備：      |               |               |                          |                        |                        |
| －中國企業所得稅 | 7,154         | —             | —                        | —                      | —                      |
| －中國土地增值稅 | 16,226        | —             | 4,924                    | 4,924                  | 478                    |
|          | <u>23,380</u> | <u>—</u>      | <u>4,924</u>             | <u>4,924</u>           | <u>478</u>             |
| 即期稅項     | 23,380        | —             | 4,924                    | 4,924                  | 478                    |
| 遞延稅項支出   | (7,864)       | 47,119        | —                        | —                      | —                      |
|          | <u>15,516</u> | <u>47,119</u> | <u>4,924</u>             | <u>4,924</u>           | <u>478</u>             |

## 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據於有關期間浙江資源集團之應課稅溢利按稅率25%計提撥備。

## 中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由一九九四年一月一日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

(b) 所得稅費用與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利／虧損對賬如下：

|                                     | 截至<br>二零二二年<br>三月三十一日<br>止十五個月<br>人民幣千元 |                 | 截至<br>二零二一年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二二年<br>九月三十日<br>止六個月<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------|---|-----------------|---|---------------------------------------|
| 除稅前溢利／(虧損)                          | <u>89,673</u>                           | <u>(56,215)</u> | <u>(456,450)</u>                                | <u>(31,869)</u>                       |
| 除稅前溢利／虧損的名義<br>稅項，按年／期內適用<br>利潤稅率計算 | 22,418                                  | (14,054)        | (114,112)                                       | (7,967)                               |
| 不可扣稅開支的稅務影響                         | 962                                     | 14,054          | -   | 8,445                                 |
| 暫時性差異的稅務影響                          | <u>(7,864)</u>                          | <u>47,119</u>   | <u>119,036</u>                                  | <u>-</u>                              |
| 所得稅費用                               | <u>15,516</u>                           | <u>47,119</u>   | <u>4,924</u>                                    | <u>478</u>                            |

## 8. 董事酬金

浙江資源於有關期間並無已付或應付董事酬金，亦無董事於有關期間放棄或同意放棄任何薪酬。

## 9. 股息

浙江資源並無於有關期間宣派或派付任何股息。

## 10. 每股盈利／虧損

概無呈列每股盈利／虧損資料，因其納入就歷史財務資料而言被視作沒有意義。



## 11. 物業、廠房及設備

|                         | 辦公及其他設備<br>人民幣千元 |
|-------------------------|------------------|
| <b>成本</b>               |                  |
| 於二零一九年一月一日              | 262              |
| 添置                      | 4                |
|                         | <hr/>            |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | 266              |
| 添置                      | -                |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 | 266              |
| 添置                      | 27               |
| 出售                      | (4)              |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日  | 289              |
| 添置                      | 18               |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二二年九月三十日             | <u>307</u>       |
| <b>累計折舊</b>             |                  |
| 於二零一九年一月一日              | 196              |
| 年內支出                    | 49               |
|                         | <hr/>            |
| 於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日 | 245              |
| 年內支出                    | 6                |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日 | 251              |
| 期內支出                    | 1                |
| 出售時對銷                   | (4)              |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二二年三月三十一日及二零二二年四月一日  | 248              |
| 期內支出                    | 6                |
|                         | <hr/>            |
| 於二零二二年九月三十日             | <u>254</u>       |
| <b>賬面淨值</b>             |                  |
| 於二零一九年十二月三十一日           | <u>21</u>        |
| 於二零二零年十二月三十一日           | <u>15</u>        |
| 於二零二二年三月三十一日            | <u>41</u>        |
| 於二零二二年九月三十日             | <u>53</u>        |

浙江資源集團之物業、廠房及設備均位於中國。

## 12. 待售物業－已完成

浙江資源集團之所有已完成持作出售物業均位於中國及按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。

## 13. 貿易應收款項

|        | 於十二月三十一日 |       | 於二零二二年 | 於二零二二年 |
|--------|----------|-------|--------|--------|
|        | 二零一九年    | 二零二零年 | 三月三十一日 | 九月三十日  |
|        | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 貿易應收款項 | -        | -     | -      | 268    |

浙江資源集團不允許向其客戶提供一般信用期。銷售物業及租賃物業之貿易應收款項按照有關合約條款結算。浙江資源集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關浙江資源集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大集團信貸集中風險。浙江資源集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

## 賬齡分析

經扣除虧損撥備之按發票日期貿易應收款項(減已確認虧損撥備)之賬齡分析如下：

|      | 於十二月三十一日 |       | 於二零二二年 | 於二零二二年 |
|------|----------|-------|--------|--------|
|      | 二零一九年    | 二零二零年 | 三月三十一日 | 九月三十日  |
|      | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 6個月內 | -        | -     | -      | 268    |

於各報告期末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果及於報告日期可得的有關過往事件、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

## 14. 預付款項、其他應收款項及按金

|                         | 於十二月三十一日      |               | 於二零二二年        | 於二零二二年       |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                         | 二零一九年         | 二零二零年         | 三月三十一日        | 九月三十日        |
|                         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元        |
| 預付款項                    | 6,024         | 50            | 175           | 381          |
| 其他應收款項及按金               | 12,815        | 12,421        | 13,277        | 12,168       |
| 應收前同系附屬公司之款項<br>(附註(a)) | -             | -             | 375,910       | 375,910      |
| 應收前關連公司之款項(附註(b))       | -             | -             | 22,761        | 22,761       |
|                         | 18,839        | 12,471        | 412,123       | 411,220      |
| 減：已確認減值虧損(附註(c))        | -             | -             | (398,671)     | (401,671)    |
|                         | <u>18,839</u> | <u>12,471</u> | <u>13,452</u> | <u>9,549</u> |

附註：

- (a) 應收前同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 於截至二零二一年十月的有關期間，前關連公司為浙江資源集團之集團公司。於二零二一年十月後，該前關連公司不再為浙江資源集團之集團公司。應收前關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 已確認減值虧損撥備變動如下：

|          | 於十二月三十一日 |       | 於二零二二年  | 於二零二二年  |
|----------|----------|-------|---------|---------|
|          | 二零一九年    | 二零二零年 | 三月三十一日  | 九月三十日   |
|          | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 於年／期初    | -        | -     | -       | 398,671 |
| 確認減值虧損淨額 | -        | -     | 398,671 | 3,000   |
|          | -        | -     | 398,671 | 401,671 |

鑒於若干前集團公司遭受重大經營虧損，浙江資源集團之管理層認為，應收該等前集團公司之款項是否可收回存在高度不確定性，故已就該等應收款項確認減值虧損。

## 15. 應收關連公司款項

應收關連公司款項為無抵押、不計息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 關連公司名稱                 | 於十二月三十一日  |        | 於二零二二年 | 於二零二二年 |
|------------------------|-----------|--------|--------|--------|
|                        | 二零一九年     | 二零二零年  | 三月三十一日 | 九月三十日  |
|                        | 人民幣千元     | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 北大資源集團有限公司<br>(「北大資源」) | 1,979,317 | 24,138 | -      | -      |

於截至二零二一年十月的有關期間，北大資源為浙江資源集團之集團公司。於二零二一年十月後，北大資源不再為浙江資源集團之集團公司。

| 關連公司名稱     | 於年／期內之尚未償還最大結餘                                     |  |   |  |
|------------|--|--|---|--|
|            | 自二零一九年<br>一月一日至<br>二零一九年<br>十二月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二零年<br>一月一日至<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二一年<br>一月一日至<br>二零二二年<br>三月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二二年<br>四月一日至<br>二零二二年<br>九月<br>三十日期間<br>人民幣千元 |
| 北大資源集團有限公司 | 1,979,317  | 1,979,317  | 24,138  | -  |

## 16. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 同系附屬公司名稱       | 於十二月三十一日 |           | 於二零二二年    | 於二零二二年    |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|
|                | 二零一九年    | 二零二零年     | 三月三十一日    | 九月三十日     |
|                | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 北大資源集團投資有限公司   | 47,545   | 1,862,869 | -         | -         |
| 重慶睿和升項目管理有限公司  | -        | -         | 52,220    | 49,260    |
| 重慶合悅盈旭項目管理有限公司 | -        | -         | 221,800   | -         |
| 玉溪潤雅置業有限公司     | -        | -         | 1,433,121 | 1,433,121 |
| 杭州鼎達物業管理有限公司   | -        | -         | -         | 765       |
| 武漢天怡資產管理有限公司   | -        | -         | 417,120   | 417,120   |
|                | 47,545   | 1,862,869 | 2,124,261 | 1,900,266 |

| 同系附屬公司名稱       | 於年／期內之尚未償還最大結餘                                     |  |   |  |
|----------------|--|--|---|--|
|                | 自二零一九年<br>一月一日至<br>二零一九年<br>十二月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二零年<br>一月一日至<br>二零二零年<br>十二月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二一年<br>一月一日至<br>二零二二年<br>三月<br>三十一日期間<br>人民幣千元 | 自二零二二年<br>四月一日至<br>二零二二年<br>九月<br>三十日期間<br>人民幣千元 |
| 北大資源集團投資有限公司   | 47,545   | 1,862,869  | 1,862,869   | -  |
| 重慶睿和升項目管理有限公司  | -  | -  | 52,220  | 52,220   |
| 重慶合悅盈旭項目管理有限公司 | -  | -  | 221,800   | 221,800  |
| 玉溪潤雅置業有限公司     | -  | -  | 1,433,121   | 1,433,121  |
| 杭州鼎達物業管理有限公司   | -  | -  | -   | 765  |
| 武漢天怡資產管理有限公司   | -  | -  | 417,120   | 417,120  |

### 17. 現金及現金等值物以及其他現金流量資料

#### (a) 現金及現金等值物包括：

|                           | 於十二月三十一日 |       | 於二零二二年 | 於二零二二年  |
|---------------------------|----------|-------|--------|---------|
|                           | 二零一九年    | 二零二零年 | 三月三十一日 | 九月三十日   |
|                           | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元   |
| 銀行及手頭現金，以人民幣<br>（「人民幣」）計值 | 13,294   | 3,832 | 4,115  | 227,963 |

然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，人民幣不可自由兌換為其他貨幣。浙江資源集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。

#### (b) 因融資活動產生之負債變動：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|               | 計息其他借貸<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------|
| 於二零一九年一月一日    | -               |
| 年內現金流入／(流出)   |                 |
| 新增其他借貸之所得款項   | 300,000         |
| 已付借貸利息        | (9,549)         |
| 所錄得其他借貸的利息費用  | 9,549           |
| 於二零一九年十二月三十一日 | 300,000         |

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度

|               | 計息其他借貸<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------|
| 於二零二零年一月一日    | 300,000         |
| 應計其他借貸的利息費用   | 37,273          |
| 所錄得其他借貸的利息費用  | <u>(37,273)</u> |
| 於二零二零年十二月三十一日 | <u>300,000</u>  |

## 截至二零二二年三月三十一日止十五個月

|                   | 計息其他借貸<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|
| 於二零二一年一月一日        | 300,000         |
| 期內現金流入            |                 |
| 新增其他借貸之所得款項       | 11,644          |
| 應計其他借貸的利息費用       | 34,207          |
| 應付利息計入其他應付款項及應計負債 | <u>(34,207)</u> |
| 於二零二二年三月三十一日      | <u>311,644</u>  |

## 截至二零二二年九月三十日止六個月

|              | 計息其他借貸<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------------|
| 於二零二二年四月一日   | 311,644         |
| 期內現金流出       |                 |
| 已付借貸利息       | (4)             |
| 所錄得其他借貸的利息費用 | <u>4</u>        |
| 於二零二二年九月三十日  | <u>311,644</u>  |

## 截至二零二一年九月三十日止九個月

|                   | 計息其他借貸<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|
| 於二零二一年一月一日        | 300,000         |
| 應計其他借貸的利息費用       | 23,295          |
| 應付利息計入其他應付款項及應計負債 | <u>(23,295)</u> |
| 於二零二一年九月三十日       | <u>300,000</u>  |

## 18. 貿易應付款項

|        | 於十二月三十一日 |         | 於二零二二年  | 於二零二二年  |
|--------|----------|---------|---------|---------|
|        | 二零一九年    | 二零二零年   | 三月三十一日  | 九月三十日   |
|        | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 貿易應付款項 | 184,148  | 151,186 | 150,229 | 145,902 |

於各有關期間末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

|       | 於十二月三十一日 |         | 於二零二二年  | 於二零二二年  |
|-------|----------|---------|---------|---------|
|       | 二零一九年    | 二零二零年   | 三月三十一日  | 九月三十日   |
|       | 人民幣千元    | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 6個月內  | 182,331  | -       | -       | -       |
| 超過6個月 | 1,817    | 151,186 | 150,229 | 145,902 |
|       | 184,148  | 151,186 | 150,229 | 145,902 |

購買商品之信貸期介乎45日至90日。貿易應付款項為免息。

## 19. 其他應付款項及應計負債

|                  | 於十二月三十一日 |        | 於二零二二年  | 於二零二二年  |
|------------------|----------|--------|---------|---------|
|                  | 二零一九年    | 二零二零年  | 三月三十一日  | 九月三十日   |
|                  | 人民幣千元    | 人民幣千元  | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 其他應付款項(附註(a))    | 81       | 26,086 | 93,559  | 125,573 |
| 應計負債             | 1,360    | 5,005  | 3,200   | 3,420   |
| 已收按金             | 2,610    | 8,792  | 2,815   | 3,443   |
| 應付前關連公司款項(附註(b)) | -        | -      | 4,109   | 4,157   |
| 預收款項             | 57       | 123    | 82      | 288     |
|                  | 4,108    | 40,006 | 103,765 | 136,881 |

附註：

- (a) 其他應付款項包括其他借貸之應計違約及其他利息，其詳情載於附註23。
- (b) 於截至二零二一年十月的有關期間，前關連公司為浙江資源集團之集團公司，而於二零二一年十月後，關連公司不再為浙江資源集團之集團公司。應付前關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 20. 合約負債

|            | 於十二月三十一日 |       | 於二零二二年 | 於二零二二年 |
|------------|----------|-------|--------|--------|
|            | 二零一九年    | 二零二零年 | 三月三十一日 | 九月三十日  |
|            | 人民幣千元    | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 自客戶收取之預付款項 | 10,207   | 9,629 | 13,953 | 13,752 |

附註：

合約負債詳情如下：

|             | 於十二月三十一日      |              | 於二零二二年        | 於二零二二年        |
|-------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|             | 二零一九年         | 二零二零年        | 三月三十一日        | 九月三十日         |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 自客戶收取之預付款項： |               |              |               |               |
| 銷售物業        | 9,793         | 8,275        | 10,885        | 10,885        |
| 租賃物業        | 414           | 1,354        | 3,068         | 2,867         |
|             | <u>10,207</u> | <u>9,629</u> | <u>13,953</u> | <u>13,752</u> |

## 21. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於截至二零二一年十月的有關期間，關連公司為浙江資源集團之集團公司，而於二零二一年十月後，前關連公司不再為浙江資源集團之集團公司。

## 22. 應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 23. 計息其他借貸

|       | 於十二月三十一日       |                | 於二零二二年         | 於二零二二年         |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 二零一九年          | 二零二零年          | 三月三十一日         | 九月三十日          |
|       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 有抵押貸款 | 300,000        | 300,000        | 300,000        | 300,000        |
| 無抵押貸款 | -              | -              | 11,644         | 11,644         |
|       | <u>300,000</u> | <u>300,000</u> | <u>311,644</u> | <u>311,644</u> |



其他借貸之詳情如下：

|              | 實際利率<br>% | 到期日         | 尚未償還結餘<br>人民幣千元 |
|--------------|-----------|-------------|-----------------|
| 於下列日期之有抵押貸款： |           |             |                 |
| 二零二二年九月三十日   | 10.4      | 二零二一年十月二十七日 | 300,000         |
| 二零二二年三月三十一日  | 10.4      | 二零二一年十月二十七日 | 300,000         |
| 二零二零年十二月三十一日 | 10.4      | 二零二一年十月二十七日 | 300,000         |
| 二零一九年十二月三十一日 | 10.4      | 二零二一年十月二十七日 | 300,000         |
| 於下列日期之無抵押貸款： |           |             |                 |
| 二零二二年九月三十日   | 4.66      | 二零二二年一月十八日  | 11,644          |
| 二零二二年三月三十一日  | 4.66      | 二零二二年一月十八日  | 11,644          |

該等有抵押貸款以質押浙江資源集團的若干已完成待售物業作抵押。

有關貸款協議包含按要求償還條款，其可由貸款人全權酌情行使，因此，其他借款計入浙江資源集團的流動負債。

於二零二二年九月三十日、二零二二年三月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，其他借貸之違約及其他利息分別約人民幣125,034,000元、人民幣93,051,000元、人民幣31,200,000元及人民幣零元已累計及計入浙江資源集團之其他應付款項及應計負債。

## 24. 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃來自土地增值稅。遞延稅項資產之變動如下：

|              | 於十二月三十一日      |          | 於二零二二年   | 於二零二二年   |
|--------------|---------------|----------|----------|----------|
|              | 二零一九年         | 二零二零年    | 三月三十一日   | 九月三十日    |
|              | 人民幣千元         | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元    |
| 於年／期初的結餘     | 39,255        | 47,119   | -        | -        |
| 計入損益／(於損益扣除) |               |          |          |          |
| (附註7(a))     | 7,864         | (47,119) | -        | -        |
| 年／期末結餘       | <u>47,119</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

鑒於未能確定日後溢利來源，故並無於綜合財務報表就可用以抵銷日後溢利之未利用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 25. 資本

|        | 於十二月三十一日       |                | 於二零二二年           | 於二零二二年           |
|--------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|        | 二零一九年          | 二零二零年          | 三月三十一日           | 九月三十日            |
|        | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 繳足註冊資本 | <u>763,152</u> | <u>763,152</u> | <u>1,114,558</u> | <u>1,114,558</u> |

浙江資源於二零二二年九月三十日於中國註冊為有限責任實體，註冊資本為人民幣1,114,558,000元。

於二零二一年十二月及二零二二年二月，浙江資源股權持有人訂立注資協議，據此，該等股權持有人於截至二零二二年三月三十一日止十五個月認繳合共人民幣351,406,000元之註冊資本。

## 26. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，各金融工具類別之賬面值如下：

|                | 於十二月三十一日         |                  | 於二零二二年           | 於二零二二年           |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 二零一九年            | 二零二零年            | 三月三十一日           | 九月三十日            |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 金融資產           |                  |                  |                  |                  |
| 按攤銷成本列賬        |                  |                  |                  |                  |
| 貿易應收款項         | -                | -                | -                | 268              |
| 計入預付款項、其他應收款項及 |                  |                  |                  |                  |
| 按金之金融資產        | 12,815           | 12,421           | 13,277           | 9,168            |
| 應收關連公司款項       | 1,979,317        | 24,138           | -                | -                |
| 應收同系附屬公司款項     | 47,545           | 1,862,869        | 2,124,261        | 1,900,266        |
| 銀行及手頭現金        | 13,294           | 3,832            | 4,115            | 227,963          |
|                | <u>2,052,971</u> | <u>1,903,260</u> | <u>2,141,653</u> | <u>2,137,665</u> |
| 金融負債           |                  |                  |                  |                  |
| 按攤銷成本列賬        |                  |                  |                  |                  |
| 貿易應付款項         | 184,148          | 151,186          | 150,229          | 145,902          |
| 計入其他應付款項及應計負債之 |                  |                  |                  |                  |
| 金融負債           | 1,441            | 31,091           | 100,868          | 133,150          |
| 應付關連公司款項       | 1,558            | 16,948           | -                | -                |
| 應付同系附屬公司款項     | 117,345          | 6                | 142              | 107              |
| 計息其他借貸         | 300,000          | 300,000          | 311,644          | 311,644          |
|                | <u>604,492</u>   | <u>499,231</u>   | <u>562,883</u>   | <u>590,803</u>   |

## 27. 金融風險管理目標及政策

浙江資源集團之主要金融工具包括貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及按金之金融資產、應收關連公司款項、應收同系附屬公司款項、銀行及手頭現金、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項及計息其他借貸。

浙江資源集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於有關期間內亦如是。

浙江資源集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。由於浙江資源集團之借貸按固定利率計息，且浙江資源集團之銀行現金為短期性質（預期將用於業務運營），故浙江資源集團之利率風險較低。由於浙江資源集團的業務交易主要以各集團實體之功能貨幣計值，故浙江資源集團之貨幣風險較低。董事會為管理各種有關主要風險進行檢討及政策批核，有關主要風險概述如下。

## (a) 信貸風險

浙江資源集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。浙江資源集團之政策為，所有有意按信貸期進行買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續基準進行監控。

**最大風險及年結階段**

下表顯示基於浙江資源集團信貸政策之信貸質素及最大信貸風險，此乃主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)及於各有關期間末之階段分類。所呈列之金額為金融資產之賬面總值。

於二零二二年九月三十日

|                           | 12個月<br>預期信貸<br>虧損 |               |               |               | 總計<br>人民幣千元      |
|---------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
|                           | 年限內預期信貸虧損          |               |               |               |                  |
|                           | 第一階段<br>人民幣千元      | 第二階段<br>人民幣千元 | 第三階段<br>人民幣千元 | 簡化方式<br>人民幣千元 |                  |
| 金融資產<br>按攤銷成本列賬           |                    |               |               |               |                  |
| 貿易應收款項*                   | -                  | -             | -             | 268           | 268              |
| 應收同系附屬公司款項**              | 1,900,266          | -             | -             | -             | 1,900,266        |
| 計入預付款項、其他應收款<br>項及按金之金融資產 |                    |               |               |               |                  |
| — 正常***                   | 9,168              | -             | -             | -             | 9,168            |
| 銀行及手頭現金                   |                    |               |               |               |                  |
| — 尚未逾期                    | 227,963            | -             | -             | -             | 227,963          |
|                           | <u>2,137,397</u>   | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>268</u>    | <u>2,137,665</u> |

於二零二二年三月三十一日

|                           | 12個月<br>預期信貸<br>虧損 |          | 年限內預期信貸虧損 |          | 總計<br>人民幣千元      |
|---------------------------|--------------------|----------|-----------|----------|------------------|
|                           | 第一階段               | 第二階段     | 第三階段      | 簡化方式     |                  |
|                           | 人民幣千元              | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元    |                  |
| 金融資產                      |                    |          |           |          |                  |
| 按攤銷成本列賬                   |                    |          |           |          |                  |
| 應收同系附屬公司款項**              | 2,124,261          | -        | -         | -        | 2,124,261        |
| 計入預付款項、其他應收款<br>項及按金之金融資產 |                    |          |           |          |                  |
| — 正常***                   | 13,277             | -        | -         | -        | 13,277           |
| 銀行及手頭現金                   |                    |          |           |          |                  |
| — 尚未逾期                    | 4,115              | -        | -         | -        | 4,115            |
|                           | <u>2,141,653</u>   | <u>-</u> | <u>-</u>  | <u>-</u> | <u>2,141,653</u> |

於二零二零年十二月三十一日

|                           | 12個月<br>預期信貸<br>虧損 |          | 年限內預期信貸虧損 |          | 總計<br>人民幣千元      |
|---------------------------|--------------------|----------|-----------|----------|------------------|
|                           | 第一階段               | 第二階段     | 第三階段      | 簡化方式     |                  |
|                           | 人民幣千元              | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元    |                  |
| 金融資產                      |                    |          |           |          |                  |
| 按攤銷成本列賬                   |                    |          |           |          |                  |
| 應收關連公司款項**                | 24,138             | -        | -         | -        | 24,138           |
| 應收同系附屬公司款項**              | 1,862,869          | -        | -         | -        | 1,862,869        |
| 計入預付款項、其他應收款<br>項及按金之金融資產 |                    |          |           |          |                  |
| — 正常***                   | 12,421             | -        | -         | -        | 12,421           |
| 銀行及手頭現金                   |                    |          |           |          |                  |
| — 尚未逾期                    | 3,832              | -        | -         | -        | 3,832            |
|                           | <u>1,903,260</u>   | <u>-</u> | <u>-</u>  | <u>-</u> | <u>1,903,260</u> |

於二零一九年十二月三十一日

|                           | 12個月<br>預期信貸<br>虧損 |               |               |               | 總計<br>人民幣千元      |
|---------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
|                           | 年限內預期信貸虧損          |               |               |               |                  |
|                           | 第一階段<br>人民幣千元      | 第二階段<br>人民幣千元 | 第三階段<br>人民幣千元 | 簡化方式<br>人民幣千元 |                  |
| 金融資產                      |                    |               |               |               |                  |
| 按攤銷成本列賬                   |                    |               |               |               |                  |
| 應收關連公司款項**                | 1,979,317          | -             | -             | -             | 1,979,317        |
| 應收同系附屬公司款項**              | 47,545             | -             | -             | -             | 47,545           |
| 計入預付款項、其他應收款<br>項及按金之金融資產 |                    |               |               |               |                  |
| —正常***                    | 12,815             | -             | -             | -             | 12,815           |
| 現金及現金等值物                  |                    |               |               |               |                  |
| —尚未逾期                     | 13,294             | -             | -             | -             | 13,294           |
|                           | <u>2,052,971</u>   | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>2,052,971</u> |

\* 浙江資源集團採用簡化方式就貿易應收款項作出減值並評估虧損率甚微，因此並無確認虧損撥備。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及按金之金融資產在尚未逾期，且並無資料顯示該等金融資產自初步確認後信貸風險顯著增加時，其信貸質素被視為「正常」。

\*\*\* 就應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項而言，浙江資源集團已採用12個月預期信貸虧損計量虧損撥備。於評估應收關連公司款項及應收同系附屬公司款項的違約概率時，浙江資源集團管理層已考慮對手方的財務狀況以及無需耗費過度成本或精力即可獲得的前瞻性資料。浙江資源集團持續監督應收同系附屬公司款項的預期信貸虧損撥備。

#### (b) 流動資金風險

浙江資源集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項)之到期情況及經營業務之預測現金流量。

浙江資源集團旨在透過使用銀行及其他借貸平衡資金之延續性和靈活性。

浙江資源集團於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

二零二二年九月三十日

|                        | 一年內<br>人民幣千元   | 一年以上<br>人民幣千元 | 未貼現<br>現金流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元   |
|------------------------|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| 貿易應付款項                 | 145,902        | -             | 145,902                | 145,902        |
| 計入其他應付款項及應計<br>負債之金融負債 | 133,150        | -             | 133,150                | 133,150        |
| 應付關連公司款項               | -              | -             | -                      | -              |
| 應付同系附屬公司款項             | 107            | -             | 107                    | 107            |
| 計息其他借貸                 | 311,644        | -             | 311,644                | 311,644        |
|                        | <u>590,803</u> | <u>-</u>      | <u>590,803</u>         | <u>590,803</u> |

二零二二年三月三十一日

|                        | 一年內<br>人民幣千元   | 一年以上<br>人民幣千元 | 未貼現<br>現金流量總額<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元   |
|------------------------|----------------|---------------|------------------------|----------------|
| 貿易應付款項                 | 150,229        | -             | 150,229                | 150,229        |
| 計入其他應付款項及應計<br>負債之金融負債 | 100,868        | -             | 100,868                | 100,868        |
| 應付同系附屬公司款項             | 142            | -             | 142                    | 142            |
| 計息其他借貸                 | 311,644        | -             | 311,644                | 311,644        |
|                        | <u>562,883</u> | <u>-</u>      | <u>562,883</u>         | <u>562,883</u> |

二零二零年十二月三十一日

|                        | 一年內<br>人民幣千元   | 一年以上<br>人民幣千元 | 未貼現             | 賬面值            |
|------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|                        |                |               | 現金流量總額<br>人民幣千元 | 人民幣千元          |
| 貿易應付款項                 | 151,186        | –             | 151,186         | 151,186        |
| 計入其他應付款項及應計<br>負債之金融負債 | 31,091         | –             | 31,091          | 31,091         |
| 應付關連公司款項               | 16,948         | –             | 16,948          | 16,948         |
| 應付同系附屬公司款項             | 6              | –             | 6               | 6              |
| 計息其他借貸                 | 300,000        | –             | 300,000         | 300,000        |
|                        | <u>499,231</u> | <u>–</u>      | <u>499,231</u>  | <u>499,231</u> |

二零一九年十二月三十一日

|                        | 一年內<br>人民幣千元   | 一年以上<br>人民幣千元 | 未貼現             | 賬面值            |
|------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
|                        |                |               | 現金流量總額<br>人民幣千元 | 人民幣千元          |
| 貿易應付款項                 | 184,148        | –             | 184,148         | 184,148        |
| 計入其他應付款項及應計<br>負債之金融負債 | 1,441          | –             | 1,441           | 1,441          |
| 應付關連公司款項               | 1,558          | –             | 1,558           | 1,558          |
| 應付同系附屬公司款項             | 117,345        | –             | 117,345         | 117,345        |
| 計息其他借貸                 | 300,000        | –             | 300,000         | 300,000        |
|                        | <u>604,492</u> | <u>–</u>      | <u>604,492</u>  | <u>604,492</u> |

## (c) 資本管理

浙江資源集團資本管理之主要目標為確保浙江資源集團有能力繼續按持續經營方式營運並維持穩健之資本比率以支持其業務及盡量提高股權持有人價值。

浙江資源集團根據經濟狀況及相關資產風險特徵之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，浙江資源集團或會調整支付予股權持有人之股息、退還資本予股權持有人或向股權持有人籌集注資。於有關期間，浙江資源集團之目標、政策或資本管理流程並無出現變動。

浙江資源集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行及其他借貸總額除以母公司擁有人應佔權益總值計算。各有關期間末之負債權益比率如下：

|             | 於十二月三十一日  |           | 於二零二二年    | 於二零二二年    |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             | 二零一九年     | 二零二零年     | 三月三十一日    | 九月三十日     |
|             | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 計息其他借貸      | 300,000   | 300,000   | 311,644   | 311,644   |
| 浙江資源擁有人應佔權益 |           |           |           |           |
| 總值          | 1,457,661 | 1,354,327 | 1,531,873 | 1,499,526 |
| 負債權益比率      | 0.61      | 0.59      | 0.56      | 0.59      |
| 產權比率        | 0.21      | 0.22      | 0.20      | 0.21      |

## 28. 附屬公司

下文載列關於浙江資源附屬公司於有關期間之資料。

| 名稱                | 註冊成立/登記及<br>營業地點 | 註冊資本               | 浙江資源所佔股權百分比 |       |       |       |       |       |       |       | 主要業務    |
|-------------------|------------------|--------------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                   |                  |                    | 直接          |       |       |       | 間接    |       |       |       |         |
|                   |                  |                    | 於           | 於     | 於     | 於     | 於     | 於     | 於     | 於     |         |
|                   |                  |                    | 二零一九年       | 二零二零年 | 二零二二年 | 二零二二年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零二二年 | 二零二二年 |         |
|                   |                  |                    |             |       |       |       |       |       |       |       |         |
|                   |                  |                    | 十二月         | 十二月   | 三月    | 九月    | 十二月   | 十二月   | 三月    | 九月    |         |
|                   |                  |                    | 三十一日        | 三十一日  | 三十一日  | 三十日   | 三十一日  | 三十一日  | 三十一日  | 三十日   |         |
|                   |                  |                    | %           | %     | %     | %     | %     | %     | %     | %     |         |
| 杭州緣恩商業<br>管理有限公司* | 中國/中國內地          | 人民幣<br>10,000,000元 | 不適用         | 不適用   | 100   | 100   | 不適用   | 不適用   | -     | -     | 物業租賃及管理 |

\* 該附屬公司於二零二一年十一月二十四日成立。

於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日，附屬公司概無發行任何債券。

## 29. 期後財務報表

浙江資源集團概無編製於二零二二年九月三十日後任何期間的經審核財務報表。



## 目標公司

### (1) 重慶雅源恒輝

重慶雅源恒輝為一間於二零二一年十二月二十二日在中國成立的有限公司。重慶雅源恒輝由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭持有51%，並由債務抵償協議A的賣方重慶飛迪亞持有49%。

重慶雅源恒輝主要從事投資控股及其主要資產為本集團若干附屬公司的應收款項。

### (2) 重慶盈合益遠

重慶盈合益遠為一間於二零二一年十二月十五日在中國成立的有限公司，並主要從事投資控股。重慶盈合益遠由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭持有51%，並由債務抵償協議B的賣方重慶朗賽持有49%。

重慶盈合益遠主要從事投資控股及其主要資產為本集團若干附屬公司的應收款項。成都盈合智遠企業管理有限公司為重慶盈合益遠的全資附屬公司，於二零二二年七月十一日成立，主要從事物業代理業務。

### (3) 浙江資源

浙江資源為一間於二零一五年十月二十三日在中國成立的有限公司。浙江資源由本公司的間接全資附屬公司重慶合悅盈旭持有約68.47%，並由債務抵償協議C及D的賣方重慶美諾思持有約31.53%。

浙江資源主要於中國從事物業發展業務及其主要資產為物業存貨及本集團若干附屬公司及北京港通資源的應收款項。杭州緣恩商業管理有限公司為浙江資源的全資附屬公司，於二零二一年十一月二十四日成立，主要從事物業租賃及管理。

下文載列(1)重慶雅源恒輝於自二零二一年十二月二十二日(註冊成立日期)起至二零二二年三月三十一日止期間(「二零二一／二二財年」)及截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二年六個月」)；(2)重慶盈合益遠集團於自二零二一年十二月十五日(註冊成立日期)起至二零二二年三月三十一日止期間(「二零二一／二二財年」)及截至二零二二年九月三十日止六個月(「二

零二二年六個月」)；及(3)浙江資源集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)、截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財年」)、截至二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月(「二零二一／二二財年」)及截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二年六個月」)(統稱「有關期間」)之業績之管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C)所載目標公司之會計師報告編製。

## 二零一九財年及二零二零財年

### 浙江資源集團

#### 業務及財務回顧

浙江資源集團主要於中國從事物業發展業務。其收益包括物業銷售所得款項及租金收入總額。二零二零財年的收益減少98.0%至約人民幣8,400,000元(二零一九財年：人民幣426,600,000元)，乃由於物業開發項目之已交付面積減少所致。主要物業發展項目已於二零一八年八月完成。浙江資源集團於二零一九財年交付大量住房，故二零一九財年自銷售物業確認的收入顯著高於二零二零財年自銷售物業確認的收入。

浙江資源集團持有的物業存貨為未尚名府(「未尚名府」)的住宅發展項目的一部分，包括35個公寓單位，總建築面積(「建築面積」)約為1,465平方米及178個零售單位，總建築面積約為14,713平方米(於二零一九年及二零二零年十二月三十一日)及220個及212個停車位(於二零一九年及二零二零年十二月三十一日)。

浙江資源集團呈報二零二零財年之虧損約為人民幣103,300,000元(二零一九財年：溢利人民幣74,200,000元)。二零二零財年虧損主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 由於物業銷售之收益減少，故毛利減少約94.7%至約人民幣5,100,000元(二零一九財年：人民幣97,300,000元)；
- (ii) 由於來自關連公司之其他利息收入減少，故其他收入及盈利減少約98.8%至約人民幣471,000元(二零一九財年：人民幣40,600,000元)；
- (iii) 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少約22.4%至約人民幣22,300,000元(二零一九財年：人民幣28,700,000元)；及

- (iv) 由於計息其他借貸利息開支增加，故財務費用增加約290.3%至約人民幣37,300,000元（二零一九財年：人民幣9,500,000元）。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

浙江資源集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關連公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及現金等值物、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、合約負債、應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項及計息其他借貸。此等金融工具之主要目的是為浙江資源集團之經營業務籌集資金。浙江資源集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項等，均直接來自其經營業務。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，浙江資源集團錄得流動資產淨值分別約為人民幣1,410,500,000元及人民幣1,354,300,000元。流動資產淨值減少乃主要由於應收關連公司款項減少所致。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收關連公司款項分別約為人民幣1,979,300,000元及人民幣24,100,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。應收一間關連公司款項減少乃主要由於關連公司結算所致。應收同系附屬公司款項分別約為人民幣47,500,000元及人民幣1,862,900,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。應收同系附屬公司款項增加乃主要由於應收資源投資款項增加所致。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應付關連公司款項分別約為人民幣1,600,000元及人民幣16,900,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應付同系附屬公司款項分別約為人民幣117,300,000元及人民幣6,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。應付同系附屬公司款項減少乃主要由於向同系附屬公司還款所致。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，計息其他借貸分別約為人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元。計息其他借貸為有抵押、須按要求償還且按年利率10.4%計息。計息其他借貸由一名前股東擔保，並以浙江資源集團若干竣工待售物業抵押作擔保。於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，產權比率（定義為計息其他借貸除以浙江資源擁有人應佔權益總額）分別約為0.21及0.22。

### 或然負債

就違約貸款而言，貸款違約部分及相關費用已根據合約累計，故無需累計其他估計負債。因此，浙江資源集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日概無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，浙江資源集團已抵押賬面值分別約為人民幣247,800,000元及人民幣245,600,000元的若干竣工待售物業以擔保授予浙江資源集團的計息其他借貸。

### 匯率波動風險及相關對沖

浙江資源集團主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。浙江資源集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

### 重大投資、收購及出售事項

浙江資源集團於二零二零財年及二零二一財年概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

### 資本承擔

浙江資源集團於二零一九年及二零二零十二月三十一日概無任何資本承擔。

### 僱員

浙江資源集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。浙江資源集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在浙江資源集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，浙江資源集團亦為其僱員提供在職培訓。浙江資源集團採納購股權計劃，旨在向對浙江資源集團業務成功作出貢獻之浙江資源集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於二零一九財年及二零二零財年，浙江資源集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

浙江資源集團於二零二零年十二月三十一日擁有26名(二零一九年十二月三十一日：64名)僱員。

二零二一／二二財年

**(1) 重慶雅源恒輝**

*業務及財務回顧*

重慶雅源恒輝主要於中國從事投資控股。重慶雅源恒輝於二零二一年十二月二十二日成立，其尚未開始營運。因此，於二零二一／二二財年概無產生任何收益及應課稅溢利。

*流動資金、財務資源及資本架構*

於二零二二年三月三十一日，重慶雅源恒輝大部分資產為應收同系附屬公司款項約人民幣981,000,000元。該款項為應付同系附屬公司短期借貸，無抵押、免息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 公司名稱          | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元<br>(概約) |
|---------------|-----------------------------------|
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 495,225                           |
| 武漢天怡資產管理有限公司  | 145,218                           |
| 武漢合信商貿有限公司    | 48,308                            |
| 武漢錦茂置業發展有限公司  | 60,752                            |
| 武漢錦京房地產營銷有限公司 | 87,200                            |
| 武漢合良投資發展有限公司  | 144,291                           |
|               | <hr/>                             |
| 總計            | 980,994                           |
|               | <hr/> <hr/>                       |

於二零二二年三月三十一日概無錄得任何負債。因此，重慶雅源恒輝於二零二二年三月三十一日錄得資產淨值約人民幣981,000,000元。

#### 或然負債

重慶雅源恒輝於二零二二年三月三十一日概無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，重慶雅源恒輝概無任何抵押資產。

#### 重大投資、收購及出售事項

重慶雅源恒輝於二零二一／二二財年概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

#### 資本承擔

重慶雅源恒輝於二零二二年三月三十一日概無任何資本承擔。

#### 僱員

於二零二二年三月三十一日，重慶雅源恒輝尚未開始營運，及並無任何僱員。重慶雅源恒輝由重慶合悅盈裕管理。

### (2) 重慶盈合益遠集團

#### 業務及財務回顧

重慶盈合益遠集團主要於中國從事投資控股。重慶盈合益遠集團尚未開始營運。因此，於二零二一／二二財年概無產生任何收益及應課稅溢利。

*流動資金、財務資源及資本架構*

於二零二二年三月三十一日，重慶盈合益遠集團大部分資產為應收同系附屬公司款項約人民幣980,900,000元。該款項為應付同系附屬公司短期借貸，無抵押、免息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 公司名稱          | 於二零二二年<br>三月三十一日<br>人民幣千元<br>(概約) |
|---------------|-----------------------------------|
| 重慶睿和升項目管理有限公司 | 980,939                           |
| 總計            | <u>980,939</u>                    |

重慶盈合益遠集團於二零二二年三月三十一日錄得資產淨值約人民幣981,000,000元。

*或然負債*

重慶盈合益遠集團於二零二二年三月三十一日概無任何重大或然負債。

*資產抵押*

於二零二二年三月三十一日，重慶盈合益遠集團概無任何抵押資產。

*重大投資、收購及出售事項*

重慶盈合益遠集團於二零二一／二二財年概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

*資本承擔*

重慶盈合益遠集團於二零二二年三月三十一日概無任何資本承擔。

### 僱員

於二零二二年三月三十一日，重慶盈合益遠集團尚未開始營運，及並無任何僱員。重慶盈合益遠集團由重慶合悅盈裕管理。

### (3) 浙江資源集團

#### 業務及財務回顧

浙江資源集團主要於中國從事物業發展業務。於二零二一／二二財年，浙江資源集團之收益增加101.5%至約人民幣17,000,000元(二零二零財年：人民幣8,400,000元)，乃由於租金收入總額增加所致。二零二一／二二財年銷售成本減少，乃由於主要物業發展項目已於二零一八年八月完成。浙江資源集團於二零一九財年交付大量物業，故於二零一九財年確認的銷售物業相關收入及銷售成本顯著高於二零二零財年及二零二一／二二財年確認的銷售物業相關收入及銷售成本。

浙江資源集團持有的物業存貨為未尚名府的住宅發展項目的一部分。於二零二二年三月三十一日，物業存貨包括35個公寓單位，總建築面積約為1,465平方米；178個零售單位，總建築面積約為14,713平方米及116個停車位。

浙江資源集團呈報於二零二一／二二財年之虧損約為人民幣461,400,000元(二零二零財年：虧損人民幣103,300,000元)。於二零二一／二二財年之虧損增加主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少約人民幣17,100,000元至約人民幣5,100,000元(二零二零財年：人民幣22,300,000元)；
- (ii) 由於琿諮集團應收款項減值虧損，故其他應收款項減值虧損(淨額)增加約人民幣398,700,000元至約人民幣398,700,000元(二零二零財年：人民幣零元)；及
- (iii) 由於拖欠貸款之利息罰金，故其他費用及虧損增加約人民幣32,600,000元至約人民幣34,900,000元(二零二零財年：人民幣2,300,000元)。逾期貸款本金額為人民幣300,000,000元，而罰息按每日0.05%的利率計算。



### 流動資金、財務資源及資本架構

浙江資源集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關連公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及現金等值物、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、合約負債、應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項及計息其他借貸。此等金融工具之主要目的是為浙江資源集團之經營業務籌集資金。浙江資源集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項等，均直接來自其經營業務。於二零二二年三月三十一日，浙江資源集團錄得流動資產淨值約為人民幣1,531,800,000元。流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日之約人民幣1,354,300,000元增加約人民幣177,500,000元至二零二二年三月三十一日之約人民幣1,531,800,000元，乃主要由於應收同系附屬公司款項增加所致。

於二零二二年三月三十一日，應收同系附屬公司款項約為人民幣2,124,300,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。於二零二二年三月三十一日，應付同系附屬公司款項約為人民幣142,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。

於二零二二年三月三十一日，計息其他借貸約為人民幣311,600,000元。計息其他借貸按介乎4.66%至10.4%之年利率計息，並須按要求償還。計息其他借貸約人民幣300,000,000元由前股東擔保，並以浙江資源集團若干竣工待售物業抵押作擔保。於二零二二年三月三十一日，產權比率(定義為計息其他借貸除以浙江資源擁有人應佔權益總額)約為0.20。

### 或然負債

就違約貸款而言，貸款違約部分及相關費用已根據合約累計，故無需累計其他估計負債。因此，浙江資源集團於二零二二年三月三十一日概無任何重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，浙江資源集團已抵押賬面值約為人民幣245,500,000元的若干竣工待售物業以擔保授予浙江資源集團的計息其他借貸。

#### 匯率波動風險及相關對沖

浙江資源集團主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。浙江資源集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

#### 重大投資、收購及出售事項

浙江資源集團於二零二一／二二財年概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

#### 資本承擔

浙江資源集團於二零二二年三月三十一日概無任何資本承擔。

#### 僱員

浙江資源集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。浙江資源集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在浙江資源集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，浙江資源集團亦為其僱員提供在職培訓。浙江資源集團採納購股權計劃，旨在向對浙江資源集團業務成功作出貢獻之浙江資源集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於二零二一／二二財年，浙江資源集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

浙江資源集團於二零二二年三月三十一日擁有16名(二零二零年十二月三十一日：26名)僱員。

### 二零二二年六個月

#### (1) 重慶雅源恒輝

##### 業務及財務回顧

重慶雅源恒輝主要於中國從事投資控股。重慶雅源恒輝於二零二一年十二月二十二日成立，其尚未開始營運。於二零二二年六個月概無產生任何收益。其於二零二二年六個月錄得虧損約人民幣78,000元。二零二二年六個月錄得的虧損乃主要由於以下各項因素之

綜合影響所致：(i)由於就出資產生的印花稅導致銷售成本增加約人民幣123,000元；及(ii)由於利息收入導致其他收入增加約人民幣45,000元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年九月三十日，重慶雅源恒輝大部分資產為應收同系附屬公司款項約人民幣932,200,000元。該款項為應付同系附屬公司短期借貸，無抵押、免息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 公司名稱          | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元<br>(概約) |
|---------------|----------------------------------|
| 天津睿和升項目管理有限公司 | 150,000                          |
| 武漢合信商貿有限公司    | 120,000                          |
| 武漢錦京房地產營銷有限公司 | 87,200                           |
| 武漢合良投資發展有限公司  | 370,000                          |
| 武漢錦祥          | 205,015                          |
|               | 932,215                          |
| 總計            | 932,215                          |

現金及現金等值物約人民幣48,700,000元。於二零二二年九月三十日概無錄得任何負債。重慶雅源恒輝於二零二二年九月三十日錄得資產淨值約人民幣980,900,000元。

#### 或然負債

重慶雅源恒輝於二零二二年九月三十日概無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二二年九月三十日，重慶雅源恒輝概無任何抵押資產。

#### 重大投資、收購及出售事項

重慶雅源恒輝於二零二二年六個月概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

#### 資本承擔

重慶雅源恒輝於二零二二年九月三十日概無任何資本承擔。

#### 僱員

於二零二二年九月三十日，重慶雅源恒輝尚未開始營運，及並無任何僱員。重慶雅源恒輝由重慶合悅盈裕管理。

### (2) 重慶盈合益遠集團

#### 業務及財務回顧

重慶盈合益遠集團主要於中國從事投資控股。重慶盈合益遠集團尚未開始營運。因此，於二零二二年六個月，概無產生任何收益。其於二零二二年六個月錄得虧損約人民幣226,000元。二零二二年六個月錄得的虧損乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：(i)由於就出資產生的印花稅導致銷售成本增加約人民幣228,000元；及(ii)由於利息收入導致其他收入增加約人民幣2,000元。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年九月三十日，重慶盈合益遠集團之現金及現金等值物約為人民幣111,000,000元及應收同系附屬公司款項約為人民幣870,000,000元，該款項並無抵押、不計息且須按要求償還。於二零二二年九月三十日，重慶盈合益遠集團大部分資產為應收同系附屬公司款項約人民幣870,000,000元。該款項為應付同系附屬公司短期借貸，無抵押、免息及須按要求償還，其詳情載列如下：

| 公司名稱 | 於二零二二年<br>九月三十日<br>人民幣千元<br>(概約) |
|------|----------------------------------|
| 重慶盈豐 | 870,000                          |
| 總計   | <u>870,000</u>                   |

於二零二二年九月三十日，收購物業的預付款項約為人民幣6,900,000元。重慶盈合益遠之附屬公司就於中國收購物業訂立一份協議。收購代價人民幣6,900,000元乃由重慶盈合益遠集團悉數支付。於二零二二年九月三十日，該物業仍在轉讓所有權，待轉讓程序完成後，重慶盈合益遠集團將取得該物業的控制權。於二零二二年九月三十日，應付同系附屬公司款項約為人民幣7,100,000元，該款項並無抵押、不計息且須按要求償還。

於二零二二年九月三十日，重慶盈合益遠集團錄得資產淨值約為人民幣980,800,000元。資產淨值由二零二二年三月三十一日之約人民幣981,000,000元減少約人民幣200,000元至二零二二年九月三十日之約人民幣980,800,000元，乃主要由於(i)應收同系附屬公司款項減少約人民幣110,900,000元；(ii)收購物業預付款項增加約人民幣6,900,000元；(iii)現金及現金等值物增加約人民幣110,900,000元；及(iv)應付一間同系附屬公司款項增加約人民幣7,100,000元所致。

#### 或然負債

重慶盈合益遠集團於二零二二年九月三十日概無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二二年九月三十日，重慶盈合益遠集團概無任何抵押資產。

#### 重大投資、收購及出售事項

重慶盈合益遠集團於二零二二年六個月概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

#### 資本承擔

重慶盈合益遠集團於二零二二年九月三十日概無任何資本承擔。

#### 僱員

於二零二二年九月三十日，重慶盈合益遠集團尚未開始營運，及並無任何僱員。重慶盈合益遠集團由重慶合悅盈裕管理。

### (3) 浙江資源集團

#### 業務及財務回顧

浙江資源集團主要於中國從事物業發展業務。於二零二二年六個月，浙江資源集團的收益增加約8.5%至約人民幣5,900,000元(截至二零二一年九月三十日止九個月：人民幣5,500,000元)，乃由於租金收入總額增加所致。

浙江資源集團持有的物業存貨為未尚名府的住宅發展項目的一部分。於二零二二年九月三十日，物業存貨包括35個公寓單位，總建築面積約為1,465平方米；178個零售單位，總建築面積約為14,713平方米及112個停車位。

浙江資源集團呈報於二零二二年六個月之虧損約為人民幣32,300,000元(截至二零二一年九月止九個月：虧損人民幣26,100,000元)。於二零二二年六個月之虧損增加主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 其他應收款項減值虧損(淨額)增加約人民幣3,000,000元至約人民幣3,000,000元(截至二零二二年九月三十日止九個月：人民幣零元)；
- (ii) 由於拖欠貸款之利息罰金增加，故其他費用及虧損增加約人民幣32,400,000元至約人民幣32,500,000元(截至二零二一年九月三十日止九個月：人民幣132,000元)；及
- (iii) 由於計息其他借貸之利息減少，故財務費用減少約人民幣23,600,000元至約人民幣4,000元(截至二零二一年九月三十日止九個月：人民幣23,600,000元)。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

浙江資源集團之主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關連公司款項、應收同系附屬公司款項、現金及現金等值物、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債、合約負債、應付關連公司款項、應付同系附屬公司款項及計息其他借貸。此等金融工具之主要目的是為浙江資源集團之經營業務籌集資金。浙江資源集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項等，均直接來自其經營業務。於二零二二年九月三十日，浙江資源集團錄得流動資產淨值約為人民幣1,499,400,000元。流動資產淨值由二零二二年三月三十一日之約人民幣1,531,800,000元減少約人民幣32,400,000元至二零二二年九月三十日之約人民幣1,499,400,000元，乃主要由於應收同系附屬公司款項減少及其他應付款項及應計負債增加所致。

於二零二二年九月三十日，應收同系附屬公司款項約為人民幣1,900,300,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。於二零二二年九月三十日，應付同系附屬公司款項約為人民幣107,000元，且並無抵押、不計息及須按要求償還。

於二零二二年九月三十日，計息其他借貸約為人民幣311,600,000元。計息其他借貸按介乎4.66%至10.4%之年利率計息，並須按要求償還。計息其他借貸約人民幣300,000,000元由前股東擔保，並以浙江資源集團若干竣工待售物業抵押作擔保。於二零二二年九月三十日，產權比率(定義為計息其他借貸除以浙江資源擁有人應佔權益總額)約為0.21。

#### 或然負債

就違約貸款而言，貸款違約部分及相關費用已根據合約累計，故無需累計其他估計負債。因此，浙江資源集團於二零二二年九月三十日概無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零二二年九月三十日，浙江資源集團已抵押賬面值約為人民幣245,500,000元的若干竣工待售物業以擔保授予浙江資源集團的計息其他借貸。

#### 匯率波動風險及相關對沖

浙江資源集團主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。浙江資源集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

#### 重大投資、收購及出售事項

浙江資源集團於二零二二年六個月概無任何重大收購、出售事項及重大投資。

#### 資本承擔

浙江資源集團於二零二二年九月三十日概無任何資本承擔。



### 僱員

浙江資源集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。浙江資源集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在浙江資源集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，浙江資源集團亦為其僱員提供在職培訓。浙江資源集團採納購股權計劃，旨在向對浙江資源集團業務成功作出貢獻之浙江資源集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於二零二二年六個月，浙江資源集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

浙江資源集團於二零二二年九月三十日擁有14名(二零二一年三月三十一日：16名)僱員。

下文轉載本集團分別截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度、截至二零二二年三月三十一日止十五個月及截至二零二二年九月三十日止六個月之營運之管理層討論及分析。下文轉載的資料摘錄自年報及中報的有關章節。本節所用詞彙應與各年報或中報中所界定詞彙具有相同含義。以下該等摘錄資料於本通函日期前編製，並陳述其於原訂刊發日期之狀況，為當時董事於相關年報或中報刊發當時所作出之意見及信念。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

#### 房地產業務

##### 物業發展

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團物業發展業務（「物業發展業務」）之營業額約為人民幣15,216,700,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣17,129,900,000元）。分部業績錄得溢利約人民幣1,182,800,000元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣2,205,100,000元）。分部收益下滑乃由於交付物業組合之城市組成及產品組成與截至二零一八年十二月三十一日止年度相比有所不同導致平均售價減少所致。分部業績下滑乃由於發展中物業及持作出售物業之減值淨額增加所致。

於二零一九年，本集團有4個新項目開工建設，在建項目合共達到29個，在售項目合共32個。於二零一九年十二月三十一日，本集團持作出售物業、發展中物業及未開工面積分別約為950,000平方米、5,120,000平方米及1,410,000平方米，合計7,480,000平方米。

面對當前的行業和宏觀經濟變化，本集團持續推進深耕區域物業發展業務，採取審慎穩健的投資策略，進一步穩定自身運營能力，不斷強化自身產品力，加強銷售回款能力。

##### 簽約銷售

於二零一九年十二月三十一日，本集團實現簽約銷售約人民幣145.20億元，累計出售簽約面積約1,397,100平方米，每平方米銷售均價約為人民幣10,393元。

### 物業投資

本集團物業投資業務於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得營業額增加15.3%至約人民幣34,900,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣30,200,000元)及分部溢利約人民幣30,800,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣50,500,000元)。分部收益增加乃主要由於去年發展中物業轉撥導致可出租建築面積增加，以及年內基礎設施改善導致物業平均單位價值上升所致。分部業績減少乃主要由於該等可租賃商業物業於年內升值幅度較小導致投資物業之公平值盈利減少所致。

### 分銷業務

分銷業務錄得營業額約人民幣8,880,000,000元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加14.6%。分部業績於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損人民幣15,700,000元。分部業績下滑乃由於經營成本及其他應收款項減值增加所致。

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。本財政年度內之營業額增加乃主要由於本財政年度推出現有及新產品線之新產品所致。

由於中國之商業環境更具競爭性及宏觀調控政策產生的不利因素，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

### 整體表現

本集團呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損約為人民幣1,693,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：溢利人民幣796,600,000元)。本集團於本財政年度之收益維持在約人民幣24,100,000,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣24,900,000,000元)。本集團之毛利減少34.7%至約人民幣2,101,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣3,217,400,000元)，乃主要由於物業發展業務之毛利率減少所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 若干物業項目根據現行市況評估的可變現淨值產生的發展中物業及持作出售物業減值淨額增加人民幣2,395,400,000元至人民幣3,268,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣873,200,000元)；
- (ii) 毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度之12.9%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度之8.7%，乃由於發展中物業及持作出售物業減值淨額所致；
- (iii) 由於投資物業之公平值收益淨減少及截至二零一八年十二月三十一日止年度出售發展中物業之盈利，故其他收入及盈利減少10.7%至人民幣173,200,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣193,900,000元)；
- (iv) 由於物業發展業務之銷售代理費及佣金增加，故總銷售及分銷費用以及行政費用增加14.1%至人民幣1,105,100,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣968,200,000元)；
- (v) 由於貿易及其他應收款項減值減少，故金融資產減值虧損減少9.2%至人民幣71,700,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣79,000,000元)；
- (vi) 由於延遲交付已落成物業的索償罰款減少，故其他費用及虧損減少96.5%至人民幣4,500,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣128,200,000元)；
- (vii) 由於利率上升以及平均銀行及其他借貸有所增加及截至二零一九年十二月三十一日止年度完成物業開發項目之附屬公司之資本化利息減少，故財務費用增加人民幣663,700,000元至約人民幣824,300,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣160,700,000元)；及
- (viii) 由於若干附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利增加，故所得稅費用增加53.8%至約人民幣1,960,600,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣1,275,000,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣37.75分(截至二零一八年十二月三十一日止年度：盈利人民幣11.16分)。

## 僱員

本集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。本集團採納購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。本集團於二零一九年十二月三十一日擁有1,205名(二零一八年十二月三十一日：1,458名)僱員。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣12,913,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,232,000,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣480,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣395,000,000元)，而按固定利率計息則約為人民幣12,433,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,837,000,000元)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款、來自北大方正集團有限公司(「北大方正」)若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。北大方正為本公司之主要股東。幾乎所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中人民幣12,654,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣10,140,000,000元)須於一年內償還及人民幣258,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,092,000,000元)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正及北大資源集團有限公司(「資源集團」)提供的公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業、本集團股份以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。銀行及其他借貸減少乃主要由於本財政年度內償還物業發展業務之銀行貸款所致。其他應付款項及應計負債減少11.1%至人民幣16,438,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣18,500,600,000元)，乃由於出售物業產生之合約負債減少所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣38,541,400,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣42,661,200,000元)，有關資產以負債約人民幣37,437,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣39,656,500,000元)、非控制性權益約人民幣962,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣336,200,000元)及母公司擁有人應佔權益約人民幣140,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,668,500,000元)撥資。權益減少乃由於截至二零一九年

十二月三十一日止年度虧損所致。本集團於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值為人民幣0.17元(二零一八年十二月三十一日：人民幣0.47元)。每股資產淨值減少乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度虧損所致。本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為人民幣2,514,500,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,477,200,000元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為11.7(二零一八年十二月三十一日：5.1)，而本集團之流動比率則為1.01(二零一八年十二月三十一日：1.21)。於二零一九年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣4,517,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣14,348,800,000元)。

### **財務政策**

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

### **匯率波動風險及相關對沖**

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

### **附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

### **重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

**資產抵押**

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣10,299,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,214,000,000元)之發展中物業、約人民幣6,081,900,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,430,700,000元)之持作出售物業、約人民幣24,800,000元(二零一八年十二月三十一日：無)之物業、廠房及設備、約人民幣179,600,000元(二零一八年十二月三十一日：無)之投資物業、約人民幣25,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣94,800,000元)之銀行存款、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

**或然負債**

於二零一九年十二月三十一日，本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣6,254,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,369,400,000元)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零一八年十二月三十一日：無)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

業務回顧

房地產業務

物業發展

物業發展業務之營業額於截至二零二零年十二月三十一日止年度約為人民幣3,811,500,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣15,216,700,000元)。分部業績錄得虧損約人民幣739,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣1,182,800,000元)。分部營業額下滑乃主要由於物業發展項目之已交付面積減少所致。分部業績減少乃由於分部收益減少以及發展中物業及持作出售物業減值淨額減少之淨影響所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團在中國內地18個城市共擁有39個物業發展項目。本集團之持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為672萬平方米。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進於來年的地產項目交付工作。

簽約銷售

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在疫情常態化和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於二零二零年十二月三十一日，本集團共有24個項目已開工建設，已開工總面積達389萬平方米。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團在售項目為35個。物業已簽約銷售約人民幣31.5億元，已簽約建築面積約34萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣9,297元。

物業投資

本集團物業投資業務於本財政年度錄得營業額增加8.6%至約人民幣37,900,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣34,900,000元)及分部溢利約人民幣510,900,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣30,800,000元)。分部收益增加乃主要由於年內持作



出售物業轉撥導致可出租建築面積增加所致。分部業績有所改善乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度持作出售物業轉撥導致投資物業之公平值盈利增加所致。

### 分銷業務

分銷業務於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得營業額約人民幣5,236,000,000元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少41.0%（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣8,880,000,000元）。分部業績錄得溢利人民幣28,800,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣15,700,000元）。分部業績有所改善乃由於經營成本及其他應收款項減值減少所致。

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。年內之營業額減少乃主要由於信息產品銷量受新冠肺炎疫情影響而減少，及營運規模在激烈市場競爭下有所縮減所致。

由於宏觀調控政策產生的不利因素，中國營商環境之競爭更為激烈，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

### 整體表現

本集團呈報截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損約為人民幣1,845,000,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣1,693,300,000元）。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益減少62.4%至約人民幣9,085,400,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣24,131,600,000元），乃由於物業發展項目之已交付面積減少所致。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利減少74.5%至約人民幣535,200,000元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣2,101,600,000元），主要是由於較高毛利率之物業發展業務比例下降所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損增加主要是由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 由於本集團物業發展業務及分銷業務之收益下降，毛利減少74.5%至人民幣535,200,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣2,101,600,000元)；
- (ii) 若干物業項目根據現行市況評估的可變現淨值產生的發展中物業及持作出售物業減值淨額減少80.3%至人民幣644,100,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣3,268,600,000元)；
- (iii) 由於投資物業之公平值收益淨增加，故其他收入及盈利增加人民幣409,900,000元至人民幣583,100,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣173,200,000元)；
- (iv) 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少22.3%至人民幣858,600,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,105,100,000元)；
- (v) 由於貿易及其他應收款項減值減少，故金融資產減值虧損淨額減少76.3%至人民幣17,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣71,700,000元)；
- (vi) 由於延遲償還銀行及其他借款的索償罰款增加，故其他費用及虧損淨額增加人民幣480,600,000元至人民幣485,100,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣4,500,000元)；
- (vii) 由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已完成物業發展項目之附屬公司之資本化利息減少，故財務費用增加25.1%至約人民幣1,030,800,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣824,300,000元)；及
- (viii) 由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內中國企業所得稅及土地增值稅減少，故所得稅費用減少71.0%至約人民幣568,200,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣1,960,600,000元)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團母公司擁有人應佔虧損及非控制性權益應佔溢利分別約為人民幣2,025,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：虧損人民幣2,421,900,000元)及人民幣180,400,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：溢利人民幣728,600,000元)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣31.57分(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣37.75分)。

### 僱員

本集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。本集團採納購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。本集團於二零二零年十二月三十一日擁有1,041名(二零一九年十二月三十一日：1,205名)僱員。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本承擔

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,913,000,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣469,800,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣480,000,000元)，而按固定利率計息則約為人民幣11,704,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,433,000,000元)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款、來自北大方正若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，北大方正為本公司之間接控股股東。幾乎所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中人民幣12,173,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,654,900,000元)須按要求或於一年內償還及並無款項(二零一九年十二月三十一日：人民幣258,100,000元)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正、香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)及資源集團(各自均為本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之控股股東)提供的公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業、本集團股份以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。銀行及其他借貸減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度償還物業發展業務之銀行貸款所致。其他應付款項及應計負債增加14.9%至人民幣18,882,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,438,800,000元)，乃由於來自銷售物業的合約負債增加所致。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣38,190,600,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣38,541,400,000元)，有關資產以負債約人民幣38,898,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,437,800,000元)、非控制性權益約人民幣1,136,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣962,800,000元)及母公司擁有人應佔虧絀約人民幣1,844,100,000元(二零一九年十二月三十一日：權益人民幣140,800,000元)撥資。權益減少乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損所致。本集團於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值為負人民幣0.11元(二零一九年十二月三十一日：正人民幣0.17元)。每股資產淨值減少乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損所致。

本集團於二零二零年十二月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為人民幣1,863,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,514,500,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為負17.2(二零一九年十二月三十一日：正11.7)，而本集團之流動比率則為0.94(二零一九年十二月三十一日：1.01)。

於二零二零年十二月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣4,959,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,517,100,000元)。

### **財務政策**

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

### **匯率波動風險及相關對沖**

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

### **附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

**重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃（二零一九年十二月三十一日：無）。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

**資產抵押**

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣12,176,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣10,299,900,000元）之發展中物業、約人民幣5,451,700,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,081,900,000元）之持作出售物業、約人民幣23,200,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣24,800,000元）之物業、廠房及設備、約人民幣165,300,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣179,600,000元）之投資物業、約人民幣10,400,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣25,100,000元）之銀行存款、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

**或然負債**

於二零二零年十二月三十一日，本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣7,886,600,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣6,254,000,000元）。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而本公司董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備（二零一九年十二月三十一日：無）。

**董事對載列於截至二零二零年十二月三十一日止年度的獨立核數師報告的不發表意見的回應**

本公司獨立核數師安永會計師事務所(「核數師」)在截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)所載的獨立核數師報告(「獨立核數師報告」)中列明，彼等無法對(i)本集團編製綜合財務報表時使用的持續經營假設是否適當；及(ii)與應付資源集團及其附屬公司之款項有關之不確定因素發表意見(「不發表意見」)。有關詳情請參閱二零二零年年報所載的獨立核數師報告。

**管理層對不發表意見之觀點及評估****持續經營基準**

下列為管理層向核數師提供有關持續經營之審核證據：

- (1) 向現有貸款方延長借款之資料，包括但不限於與貸款方之通訊詳情、已重續之協議等；
- (2) 與貸款方未決訴訟之資料，如訴前財產保全及未決訴訟之狀況概要；及
- (3) 北大方正重整程序之資料，如北大方正管理人發出的告知函。

本集團已與核數師密切溝通以審閱上述審核證據及評估持續經營基準之合適性及合理性。

如本公司日期為二零二一年十一月三十日之公告所披露，緊隨於二零二一年六月至十一月完成若干出售本公司股份後，方正資訊(由清盤人代理)僅持有本公司已發行股本約0.21%之權益。因此，北大方正(即方正資訊(由清盤人代理)之控股公司)不再為本公司之間接控股股東。如於二零二零年年報「管理層討論及分析－報告期後事項」一節所披露，本集團之債權人已就償還貸款向本集團若干成員公司提起多項訴訟。因此，董事難以於現階段提供核數師認為屬充份之支持證據。

為評估持續經營，管理層將採取下列措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

1. 與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及違反若干銀行及其他借貸承諾及限制性契諾規定積極進行協商；及
2. 實施業務策略計劃以提高盈利能力、控制成本及自營運產生足夠現金流量。

如財務報表附註2.1所披露，管理層了解本集團之持續經營狀況具有多項不確定因素。如上文所披露，董事難以於現階段提供核數師認為屬充份的支持證據。

#### 應付資源集團之款項

如本公司日期為二零二一年十一月十日之公告所披露，資源集團就北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)拖欠資源集團之款項向北京市第一中級人民法院提出針對資源投資之民事法律訴訟(「訴訟」)。根據相關民事起訴狀，截至二零二零年九月三十日，資源投資拖欠資源集團之金額約為人民幣7,926,000,000元(「聲稱債務」)。

管理層一直在盡其最大努力了解導致資源集團所聲稱有關應付資源集團之款項之差異(「差異」)之事件及情況。於二零二一年十月，本公司成立調查小組，以對差異進行調查(「調查」)。

於調查中，如本公司日期為二零二一年十二月十日之公告所披露，董事會發現資源集團涉嫌挪用本集團之資金(「挪用資金」)，具體方式如下：

- (1) 資源集團安排本公司若干附屬公司(「集團公司」)將其資金轉入或存入資源集團，導致資源集團結欠本集團大量債務。
- (2) 於二零二零年及二零二一年，資源集團及其聯繫人、資源投資及若干其他集團公司曾進行一系列交易，以轉移、轉讓及／或抵銷各自之債務。具體而言，本公司附屬公司昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「昆山高科」)將其資金轉入及存入資源集團，導致資源集團結欠昆山高科總債務約人民幣2,417,000,000元(「昆山高科債務」)。於二零二一年三月二十五日，資源集團、資源投資、昆山高科及本公司間接

附屬公司北大資源(湖北)資產管理有限公司(「資源湖北」)訂立及簽立若干債務轉讓及轉移文件，據此，(a)資源投資承擔資源集團之負債及同意向昆山高科償還金額約人民幣2,085,000,000元之部分昆山高科債務，及(b)資源湖北承擔資源集團之負債及同意向昆山高科償還金額約人民幣141,000,000元之部分昆山高科債務。故此，資源投資及資源湖北產生大量本應由資源集團承擔之債務。

- (3) 在完全了解上文所披露交易之情況下，資源集團明知並故意聲稱資源投資應付資源集團之金額存在差異，並對資源投資提起民事訴訟，要求其償還約人民幣7,926,000,000元之聲稱債務。

於二零二零年年報日期，調查仍在進行中。在本公司中國法律顧問之支持下，本公司積極收集相關證據，並準備就訴訟作出抗辯。關於涉嫌挪用資金問題，本公司目前正在尋求法律意見，並將繼續對資源集團之行為進行調查。

董事會認為，經考慮以下各項，本公司並無充分基準按資源集團聲稱之聲稱債務對應付資源集團之款項進行調節：

- (1) 資源集團聲稱，聲稱債務人民幣7,926,000,000元為資源投資於二零二零年九月三十日拖欠資源集團之款項，而計入二零二零年年報於二零二零年十二月三十一日之綜合資產負債表中其他應付款項及應計負債之應付資源集團款項約人民幣2,351,000,000元為於二零二零年十二月三十一日應付資源集團之款項，因此無法對該兩個數字進行直接比較；
- (2) 迄今為止，資源集團尚未向本公司提供有關差異之正式解釋或詳情或與導致差異之相關交易有關之任何文件；



- (3) 資源投資拖欠資源集團之聲稱債務人民幣7,926,000,000元乃由資源集團通過資源集團及其聯繫人、資源投資以及其他集團公司所進行的一系列債務轉移、轉讓及抵銷交易而編造，該等交易乃根據資源集團通過於當時對資源投資及其他集團公司施加其控制權促成而導致進行，因此並不構成資源投資的真實債務；及
- (4) 應付資源集團款項約人民幣2,351,000,000元乃根據本集團之內部財務記錄編製。

鑒於上述情況，管理層無法向核數師提供足夠且適當之審核證據，以佐證本集團截至二零二零年十二月三十一日拖欠資源集團之款項之有效性及完整性。

#### **審核委員會對不發表意見的觀點**

審核委員會已對不發表意見、管理層關於不發表意見的立場以及本集團為解決不發表意見而採取的措施進行嚴格審查。基於上文所披露的措施，審核委員會同意管理層的立場。此外，審核委員會請求管理層採取一切必要行動解決不發表意見的影響，以確保即將發出的經審核財務報表不會作出此類不發表意見。審核委員會亦已就本集團的財務狀況、本集團已採取及將採取的措施與核數師進行討論，並已考慮核數師在達成彼等意見時的理由及理解彼等的考慮因素。

#### **解決不發表意見的行動計劃**

為解決可能會對本集團持續經營能力構成重大質疑的不明朗因素及鑒於不發表意見，本集團已採取及擬繼續實行下列措施以紓緩流動資金壓力及改善其現金流量，包括：

1. 與現有貸款方就豁免按要求償還條款及違反若干銀行及其他借貸的承諾及限制性契約要求積極進行協商。

本集團一直採取措施與現有貸款方協商，以尋求延長逾期貸款的到期日，並致力繼續與貸款方協商，以延後還款到期日。

根據與本集團合作的金融機構的溝通，所有金融機構均對本集團現狀表示理解，同時亦希望本集團能夠維持正常營運。因此，本集團的營運及團隊穩定性並無受到重大影響。於二零二零年十二月三十一日，人民幣32.18億元逾期貸款獲貸款方延長還款期。

2. 實施業務策略計劃以提升盈利能力、控制成本及產生足夠經營現金流量。

(a) 加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售

本集團根據各個物業發展項目各自的產品結構因地制宜地制定銷售策略，並積極回應市場需求，以加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售。此外，本集團亦與合作銀行及資金監管部門加強溝通和協調，以加快獲取預售及銷售發展中物業及已落成物業的所得款項。

(b) 成本控制措施

本集團一直採取措施以控制經營成本以及提升管理效率及競爭優勢。本集團為項目各個階段制定及緊密監察預算成本，並採納成本管理系統以實時管理及控制成本。本集團已達成產品標準化，並採納透明招標制度作統一購買及分包，透過標準程序及文件釐定合理及具競爭力的競標價。

營銷費用的架構於各階段調整，以改善於發展中及已落成物業的預售及銷售過程中的成本效益比率。

本集團亦收緊對日常行政及其他經營開支的成本控制，務求改善本集團的營運資金及現金流量狀況。

本集團有信心新措施可在節省經營成本的同時提高管理效率。

3. 本集團正尋求法律意見並積極應對所牽涉的訴訟，以保障其合法權益。

為應對有關應付資源集團款項之不確定性，本集團已採取並擬繼續實施以下措施：

1. 本公司將繼續就差異進行調查，包括導致資源集團挪用資金的情況。
2. 就訴訟而言，本公司將堅決為自身抗辯，以保障其合法權益。在本公司中國法律顧問的支持下，本公司亦正積極收集相關證據及就訴訟準備抗辯。
3. 就涉嫌挪用資金而言，本公司目前正尋求法律意見並將繼續對資源集團的行為進行調查。本集團將採取積極跟進行動以保障本集團的權益及資產。
4. 本公司已委聘財務顧問、法律顧問及估值師協助本公司處理涉及差異及涉嫌挪用資金之附屬公司。

#### 移除不發表意見

於編製自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表時，董事會將考慮不發表意見。董事會將負責根據於二零二二年三月三十一日的狀況及情況評估本公司的持續經營能力及應付資源集團之款項。

假設(i)上述所有行動計劃可按計劃實施；(ii)本集團的業務、營運及財務狀況並無其他重大不利變動；(iii)能夠向本公司核數師提供證明本集團的持續經營能力的支持證據，且獲核數師信納；及(iv)能夠向本公司核數師提供證實本集團拖欠資源集團之款項之有效性及完整性之支持證據，且獲核數師信納，本公司相信其核數師將能於發表本集團自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表的審核意見時移除不發表意見。本集團將與其核數師緊密合作，以根據上市規則及相關監管規定及時就本集團自二零二一年一月一日至二零二二年三月三十一日止十五個月期間的綜合財務報表作出報告。本公司已委聘財務顧問、法律顧問及估值師協助本公司處理涉及差異及涉嫌挪用資金的附屬公司。

截至二零二二年三月三十一日止十五個月

業務回顧

房地產業務

物業發展

物業發展業務之營業額於截至二零二二年三月三十一日止十五個月約為人民幣4,332,800,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣3,811,500,000元)。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，分部業績錄得溢利約人民幣1,078,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣739,800,000元)。分部營業額增長乃主要由於物業發展項目之已交付面積增加所致。分部業績溢利主要包括：(i)本集團出售附屬公司之收益淨額約人民幣3,928,600,000元；(ii)出售發展中待售物業之盈利約人民幣1,739,800,000元；及(iii)發展中物業及已完成待售物業之減值淨額約人民幣3,799,700,000元。

自二零二一年十月董事會組成變動後，現任董事會一直檢討本集團業務營運及財務表現和狀況，以規劃就恢復本公司股份買賣採取行動。二零二二年三月二十五日本公司將香港琥諮全部已發行股本出售予Wealth Elite，代價為20,000,000港元。

本集團實現簽約銷售約人民幣25.1億元，簽約建築面積約37.2萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣6,748元。其中，本集團(不包括琥諮集團)完成簽約銷售約人民幣12.9億元，簽約建築面積約21.9萬平方米，平均售價約每平方米人民幣5,911元。

於二零二二年三月三十一日，本集團在中國內地9個城市擁有13個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為317萬平方米。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進於來年的地產項目交付工作。

### 物業投資

本集團物業投資業務於截至二零二二年三月三十一日止十五個月錄得營業額增加約人民幣57,900,000元至約人民幣95,800,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣37,900,000元)及分部虧損約人民幣335,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：溢利人民幣510,900,000元)。分部收益增加乃主要由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之可出租建築面積增加所致。分部業績有所惡化乃主要由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之投資物業之公平值下降導致投資物業之公平值虧損約人民幣328,500,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：盈利人民幣478,600,000元)。

### 分銷業務

分銷業務於截至二零二二年三月三十一日止十五個月錄得營業額約人民幣7,371,000,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約人民幣2,135,000,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣5,236,000,000元)。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，分部業績錄得溢利約人民幣40,200,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣28,800,000元)。分部業績有所改善乃由於營業額增加、經營成本控制加強及銷售表現提升所致。

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、CommScope、聯想、DELL、夏普及九陽等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之營業額增加乃主要由於信息產品銷量增加所致。

由於宏觀調控政策產生的不利因素，中國營商環境之競爭更為激烈，本集團管理層將繼續完善其產品結構，避免產品重疊並盡量減低市場風險。本集團將專注於分銷具備較佳交易條款之信息產品，以及發掘盈利能力較高之增值服務業務。

### 整體表現

如本公司日期為二零二二年一月五日之公告所披露，董事會議決將本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。本集團更改財政年度結算日後首個報告期間為二零二一年一月一日起至二零二二年三月三十一日止十五個月期間。

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團之收益增加29.9%至約人民幣11,799,600,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣9,085,400,000元)，乃由於分銷業務銷售增加和物業發展項目之已交付面積增加所致。本集團於截至二零二二年三月三十一日止十五個月錄得毛虧損約人民幣2,653,800,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：毛利人民幣535,200,000元)，主要是由於物業發展業務淨計提發展中物業和持作出售物業減值損失約人民幣3,799,700,000元。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團錄得之虧損約為人民幣433,700,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣1,845,000,000元)。

截至二零二二年三月三十一日止十五個月之虧損減少乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 其他收入及盈利增加約人民幣5,192,500,000元至約人民幣5,775,600,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣583,100,000元)，主要包括：(i)本集團處置子公司淨收益約人民幣3,928,600,000元；及(ii)處置發展中物業之盈利約人民幣1,739,800,000元；
- (ii) 由於管理層實施嚴格的費用控制，故總銷售及分銷費用以及行政費用減少約人民幣106,400,000元至約人民幣752,200,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣858,600,000元)；
- (iii) 由於延遲償還銀行及其他借款的索償罰款增加，故其他費用及虧損淨額增加約人民幣1,093,800,000元至約人民幣1,578,900,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣485,100,000元)；
- (iv) 由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月的其他借款利息減少，故財務費用減少約人民幣482,300,000元至約人民幣548,500,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣1,030,800,000元)；及
- (v) 由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月中國企業所得稅及土地增值稅增加，故所得稅費用增加約人民幣107,100,000元至約人民幣675,300,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：人民幣568,200,000元)。

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本公司擁有人應佔溢利及本集團非控制性權益應佔虧損分別約為人民幣1,509,500,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣2,025,400,000元)及人民幣1,943,200,000元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：溢利人民幣180,400,000元)。

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利約為人民幣23.53分(截至二零二零年十二月三十一日止年度：虧損人民幣31.57分)。

### 僱員

本集團已根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。本集團採納購股權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團概無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。本集團於二零二二年三月三十一日擁有565名(二零二零年十二月三十一日：1,041名)僱員。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本承擔

於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國內地之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二二年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣4,518,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,173,900,000元)，其中按浮動利率計息約為人民幣456,800,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣469,800,000元)，而按固定利率計息則約為人民幣4,061,200,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,704,100,000元)。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託收據貸款、來自北大方正若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，北大方正為本公司之前間接控股股東。計息銀行及其他借貸中有以人民幣計值，其中約人民幣3,497,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,173,900,000元)須按要求或於一年內償還及約人民幣1,020,100,000元(二零二零年十二月三十一日：無)須於兩年內償還。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正、方正資訊及資源集團(各自均為本公司於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之前控股股東)提供的公司擔保及若干發展中物業、持作出售物業、本集團股份以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回

報轉讓作抵押。銀行及其他借貸減少乃主要由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月償還物業發展業務之銀行貸款及本集團出售附屬公司所致。其他應付款項及應計負債減少50.5%至約人民幣4,254,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,591,800,000元)，乃由於本集團於截至二零二二年三月三十一日止十五個月出售子公司所致。

於二零二二年三月三十一日，本集團錄得資產總值約人民幣18,267,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,190,600,000元)，有關資產以負債約人民幣15,878,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣38,898,500,000元)、非控制性權益約人民幣2,850,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,136,200,000元)及本公司擁有人應佔虧絀約人民幣462,100,000元(二零二零年十二月三十一日：虧絀人民幣1,844,100,000元)撥資。本公司擁有人應佔虧絀減少乃由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月出售附屬公司之盈利所致。本集團於二零二二年三月三十一日之每股資產淨值為人民幣37.2分(二零二零年十二月三十一日：負人民幣11.0分)。每股資產淨值增加乃由於截至二零二二年三月三十一日止十五個月出售附屬公司之盈利所致。

本集團於二零二二年三月三十一日之現金及現金等值物以及受限制現金總額約為人民幣683,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,863,200,000元)。於二零二二年三月三十一日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為1.89(二零二零年十二月三十一日：負17.2)，而本集團之流動比率則為1.19(二零二零年十二月三十一日：0.94)。

於二零二二年三月三十一日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣1,829,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,959,200,000元)。

### **財務政策**

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

### **匯率波動風險及相關對沖**

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波



動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

#### **附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

除下文所披露者外，於截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項。

於二零二二年一月二十一日，本公司與Wealth Elite訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，而Wealth Elite同意購買香港琥諮之全部已發行股本，代價為20,000,000港元。

香港琥諮為本公司的直接全資附屬公司。香港琥諮主要從事投資控股。琥諮集團主要在中國從事物業發展業務。各香港琥諮之附屬公司為中間控股公司或持有物業發展項目的公司。

於二零二二年三月二十五日舉行的本公司股東特別大會上，本公司股東批准出售香港琥諮，而出售香港琥諮已於二零二二年三月二十五日按照買賣協議之條款達致完成。於完成後，香港琥諮不再為本公司之附屬公司，本公司不再擁有香港琥諮任何權益，惟本集團仍對琥諮集團應收款項總共約人民幣3,475,200,000元。本集團就出售香港琥諮錄得收益淨額約人民幣3,372,000,000元（未計及與出售香港琥諮有關的開支，但計及琥諮集團應佔物業及物業發展項目的市值、琥諮集團的少數股東權益及對琥諮集團應收款項的減值人民幣零元）。

根據上市規則第十四章，出售香港琥諮構成本公司之主要交易。有關出售香港琥諮之其他詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十一日之公告、本公司日期為二零二二年三月四日的通函以及本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。

#### **重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零二二年三月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃（二零二零年十二月三十一日：無）。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

### 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，約人民幣2,425,200,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,176,100,000元)之發展中物業、約人民幣912,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,451,700,000元)之持作出售物業、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

### 或然負債

於二零二二年三月三十一日，本集團主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭融資而提供擔保之或然負債約為人民幣3,136,700,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,886,600,000元)。此乃就銀行授出之按揭而提供之擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據該等擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管相關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日開始，至發出樓宇所有權證為止，房地產所有權證一般於買家接管相關物業後一至兩年內發出。該等擔保之公平值並不重大，而董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值將足以償還所欠之按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零二二年三月三十一日止十五個月並無為該等擔保於綜合財務報表中作出撥備(二零二零年十二月三十一日：無)。

### 董事對載列於截至二零二二年三月三十一止十五個月的獨立核數師報告的不發表意見的回應

由於(a)年初結餘及相應數字(「年初結餘不發表意見」)及(b)按持續經營基準編製綜合財務報表是否恰當(「持續經營不發表意見」)，連同年初結餘不發表意見統稱「中正天恆不發表意見」之事項的重要性，本公司獨立核數師中正天恆會計師有限公司於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之年報(「二零二一／二二年年報」)所載之獨立核數師報告(「獨立核數師報告」)中列明，其並無就本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之綜合財務報表(「二零二一／二二年財務報表」)發表意見。詳情請參閱二零二一／二二年年報所載獨立核數師報告「不發表意見的基礎」一節。

### 管理層對中正天恆不發表意見之意見及評估

#### 年初結餘及相應數字

導致年初結餘不發表意見之基礎乃由於前任核數師安永會計師事務所對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)不發表意見，因此，中正天恆會計師有限公司無法信納以二零二零年財務報表所載之年末結餘作為二零二一／二二年財務報表年初結餘之基礎。

由於中正天恆會計師有限公司已執行其認為必要之審核程序及未對二零二一／二二年財務報表之年末結餘發表保留意見，本公司認為，導致年初結餘不發表意見之基礎將於本公司之其後財務報表剔除。因此，本公司其後財務報表將相應解決此二零二一／二二年財務報表之審計修改。

#### 持續經營基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣1,845,000,000元，其中本公司擁有人應佔虧損淨額約為人民幣2,025,400,000元。據悉，截至二零二二年三月三十一日止十五個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣433,700,000元，其中本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,509,500,000元。這反映本集團之整體財務表現大幅改善。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔虧絀淨額約為人民幣1,844,100,000元，而本集團之虧絀淨額約為人民幣708,000,000元。於二零二二年三月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔虧絀淨額約為人民幣462,100,000元，而本集團之資產淨值約為人民幣2,388,500,000元。儘管本集團於二零二二年三月三十一日仍錄得本公司擁有人應佔虧絀淨額，惟本集團已將虧絀淨額狀況扭轉為資產淨值狀況。與二零二零年十二月三十一日相比，於二零二二年三月三十一日之本公司擁有人應佔虧絀淨額已減少約75.0%。

於二零二二年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸總額約為人民幣4,518,000,000元，遠低於二零二零年十二月三十一日之約人民幣12,173,900,000元。本集團之計息銀行及其他借貸減少乃主要由於出售香港琥諮於二零二二年三月完成，而絕大部分銀行及其他借貸均屬琥諮集團應佔借貸所致。

董事在評估本集團是否將有充足財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可獲得之融資來源。本集團已經或將會採取若干措施及計劃，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (a) 董事正考慮不同方案，包括但不限於出售若干從事物業發展之本集團實體之股權或質押本集團待售物業，以取得額外資金支持本集團之營運資金所需。於二零二二年三月三十一日，本集團發展中待售物業及已完成待售物業之賬面值分別約為人民幣7,551,300,000元及人民幣3,093,700,000元。
- (b) 本集團已與現有貸款方就延長貸款、豁免按要求償還條款及豁免可能違反若干銀行及其他借貸的承諾及限制性契諾規定積極進行協商。其中，本集團已於二零二一年十二月就未償還債務約人民幣1,118,800,000元(包括未償還本金及利息)與其中一名貸款方訂立調解協議，據此，訂約方達成修訂後的還款計劃，其中本集團必須於二零二三年十二月三十一日前分期向有關貸款方支付和解款項。
- (c) 本集團管理層已編製業務策略計劃，並已交由董事會審閱。業務策略計劃主要專注於以下方面：

- (i) 加快預售本集團之合適物業

本集團根據各個物業發展項目各自的產品結構因地制宜地制定銷售策略，並積極回應市場需求，以加快發展中物業及已落成物業的預售及銷售。此外，本集團與合作銀行加強溝通和協調，以加快獲取預售及銷售發展中物業及已落成物業的所得款項。

- (ii) 實施成本控制措施

本集團為物業發展項目各個階段制定及緊密監察預算成本，並採納成本管理系統以實時管理及控制成本。本集團已達成產品標準化，並採納透明招標制度作統一購買及分包，透過標準程序及文件釐定合理及具競爭力的競標價。營銷費用的架構

已於各階段調整，以改善於發展中及已落成物業的預售及銷售過程中的成本效益比率。本集團亦收緊對日常行政及其他經營開支的成本控制，務求改善本集團的營運資金及現金流量狀況。

經計及上述計劃及措施，董事認為本集團將有充足營運資金以撥付其於二零二二年三月三十一日後至少未來十二個月內之營運所需並履行償還到期的財務責任。

### **剔除中正天恆不發表意見**

假設(i)上述所有行動計劃可按計劃實施；(ii)本集團的業務、營運及財務狀況並無其他重大不利變動；及(iii)能夠向本公司核數師提供證實本集團持續經營能力之支持證據，且獲核數師信納，本公司相信其能夠解決中正天恆會計師有限公司對二零二一／二二年財務報表作出的審計修改，以及本公司其後財務報表將剔除中正天恆不發表意見。本集團將與其核數師緊密合作，以根據上市規則及相關監管規定及時就本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出報告。

### **審核委員會對中正天恆不發表意見之意見**

審核委員會已審閱中正天恆不發表意見的基礎以及本公司的回應，並認同本公司觀點，認為本公司其後財務報表將剔除中正天恆不發表意見所載的審計修改。

### **截至二零二二年九月三十日止六個月**

#### **業務回顧**

#### **房地產業務**

於截至二零二二年九月三十日止六個月，物業發展業務之營業額增加54.8%至約人民幣2,681,994,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,732,665,000元)。分部錄得溢利約人民幣482,280,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約人民幣220,823,000元)。分部營業額增加乃主要是由於物業發展項目之已交付面積增加所致。分部轉虧為盈乃由於出售物業毛利改善所致。

於二零二二年九月三十日，本集團在中國內地9個城市擁有13個物業發展項目，持作出售物業、發展中物業及未開工面積合計約為278萬平方米。於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團在疫情持續和行業變化的環境下，積極推進復工復產工作。於截至二零二二年九月三十日止六個月，物業已簽約銷售約人民幣5.35億元，已簽約建築面積約13.4萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣4,003.6元。

本集團將進一步推進深耕區域物業開發業務擴展，積極推進項目交付。面對內外部環境的變化，本集團審慎應對，積極控制風險，從而保持自身業務運營穩定，穩步推進地產項目交付工作。

#### 物業投資

於截至二零二二年九月三十日止六個月，物業投資業務之營業額增加22.8%至約人民幣30,694,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣25,000,000元)。分部錄得溢利約人民幣5,433,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣23,587,000元)。分部收益增加乃主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月內已出租建築面積增加所致。

#### 分銷業務

於二零二二年九月三十日，分銷業務錄得營業額約人民幣1,133,622,000元，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少62.9%(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣3,053,990,000元)。分部錄得虧損人民幣119,919,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利人民幣69,078,000元)。

分銷業務主要專注於分銷信息產品，例如惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為及戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站、屏幕投影產品、視頻會議主機、會議控制器、編碼器、UPS電源及筆記本電腦等。於截至二零二二年九月三十日止六個月之營業額減少乃主要由於受到債權人與本公司前控股股東北大方正向本集團提起多項訴訟影響。

**整體表現**

如本公司日期為二零二二年一月五日之公告所披露，董事會議決將本公司的財政年度結算日由十二月三十一日更改為三月三十一日。本集團更改財政年度結算日後首個中期報告期間為二零二二年四月一日起至二零二二年九月三十日止六個月。

本集團呈報於截至二零二二年九月三十日止六個月之溢利約為人民幣64,775,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約為人民幣974,842,000元)。本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月的溢利乃主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月之收益減少約20.1%至約人民幣3,846,310,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,811,655,000元)，乃由於分銷業務收益減少約人民幣1,920,368,000元、物業發展業務之已交付面積增加導致收益增加約人民幣949,329,000元和物業投資業務收益增加約人民幣5,694,000元所致。本集團毛利增加60%至約人民幣497,294,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣310,917,000元)。由於較高毛利率之物業發展業務所得收益比例增加，毛利率自截至二零二二年九月三十日止六個月之6.5%改善至截至二零二二年九月三十日止六個月之12.9%；
- (ii) 由於本集團於二零二二年三月出售香港琥諮後組織架構大為精簡，以及採納嚴格之成本控制措施，截至二零二二年九月三十日止六個月之總銷售及分銷費用以及行政及其他經營費用大幅減少51.2%至約人民幣166,007,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣340,001,000元)；
- (iii) 由於與相關金融機構成功達成債務和解錄得債務重組收益人民幣94,207,000元，導致其他收益及盈利增加167.0%至約人民幣102,863,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣38,529,000元)；
- (iv) 由於本集團於二零二二年三月出售香港琥諮後有息金融債務的減少，故財務費用減少79%至約人民幣138,428,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣670,376,000元)；及

- (v) 由於截至二零二二年九月三十日止六個中國土地增值稅減少，所得稅費用減少13%至約人民幣150,188,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣172,604,000元)。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利及非控制性權益應佔虧損分別約為人民幣86,202,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣921,204,000元)及人民幣21,427,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣53,638,000元)。於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣1.34分(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣14.36分)。

### 僱員

本集團於二零二二年九月三十日擁有約347名(二零二二年三月三十一日：565名)僱員。僱員人數減少乃由於物業發展業務及分銷業務的經營規模減少所致。

本集團根據僱員表現及貢獻制訂其人力資源政策及程序。本集團確保其僱員之薪酬水平具競爭力，且在本集團薪酬及花紅制度之整體架構下按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為其僱員提供在職培訓。

本集團推行購股權計劃，旨在向對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。購股權計劃為一項根據上市規則第十七章制定的股份獎勵計劃。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資本承擔

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團一般以內部產生之資源以及其於中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零二二年九月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為人民幣4,817,700,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,518,000,000元)，其中約人民幣456,800,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣456,800,000元)按浮動利率計息及人民幣4,360,900,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,061,200,000元)按固定利率計息。有關借貸受季節性影響甚微，主要包括銀行貸款、信託機構貸款、來自北大方正若干附屬公司及聯營公司之貸款以及來自金融機構之借貸。所有計息銀行及其他借貸以人民幣計值，其中約人民幣2,931,600,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣3,497,900,000元)須於一年內償還、約人



人民幣1,110,100,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣1,020,100,000元)須於兩年內償還及約人民幣776,000,000元(二零二二年三月三十一日：無)須於三年內償還。本集團之銀行信貸由北大方正及資源集團(各自均為本公司之前控股股東)提供的擔保以及本集團若干發展中物業及持作出售物業、本集團若干附屬公司之股權、本集團若干附屬公司之應收款項以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓作抵押。其他應付款項及應計負債減少12.4%至約人民幣3,727,400,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣4,254,000,000元)，乃由於償還部分其他應付款項所致。

於二零二二年九月三十日，本集團錄得資產總值約人民幣16,923,600,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣18,267,400,000元)、負債總額約人民幣13,969,900,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣15,878,900,000元)、非控制性權益約人民幣2,897,000,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣2,850,600,000元)及本公司擁有人應佔權益約人民幣56,700,000元(二零二二年三月三十一日：虧絀約人民幣462,100,000元)。扭虧為盈乃由於截至二零二二年九月三十日止六個月之溢利所致。本集團於二零二二年九月三十日之每股資產淨值為人民幣46.0分(二零二二年三月三十一日：人民幣37.2分)。每股資產淨值增加乃由於截至二零二二年九月三十日止六個月之溢利所致。

本集團於二零二二年九月三十日之總現金及現金等值物以及受限制現金約為人民幣851,700,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣683,900,000元)。於二零二二年九月三十日，本集團之產權比率(根據借貸總額佔權益總額之百分比計算)為1.63(二零二二年三月三十一日：1.89)，而本集團之流動比率則為1.35(二零二二年三月三十一日：1.19)。

於二零二二年九月三十日，就發展中物業已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣1,319,200,000元(二零二二年三月三十一日：人民幣1,829,000,000元)。

### 財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制其現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作以港元、人民幣及美元計值之短期存款。

### 市場風險

本集團的資產主要為發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

### 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

### 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務。中國內地業務方面，其大部份收益及費用以人民幣計值。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。人民幣兌美元及其他貨幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況之轉變及其他因素所影響。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。本集團面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

### 信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須通過信貸核證程序。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

### 流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行以及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之具體未來計劃(二零二二年三月三十一日：無)。然而，本集團一直尋求房地產業務及分銷業務之新投資機會，以擴大本集團收益及溢利潛力以及長遠提升股東價值。

**附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項**

於截至二零二二年九月三十日止六個月，除以下事項，本集團並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購或出售事項：

於二零二二年四月二十一日，本公司之間接全資附屬公司重慶睿和升項目管理有限公司（「重慶睿和升」）與若干獨立第三方（即成都摩頂智識投資管理有限公司（「成都摩頂」）、成都一眾智慧投資管理有限公司（「成都一眾」）及重慶盛福未來實業有限公司（「重慶盛福」））訂立股權轉讓協議，據此，成都摩頂已同意按代價約人民幣51,240,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿信息科技有限公司（「重慶鑫隆睿」）之26%股權，成都一眾已同意按代價約人民幣33,503,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿之17%股權，而重慶盛福已同意按代價約人民幣15,766,000元向重慶睿和升收購重慶鑫隆睿之8%股權。重慶鑫隆睿為投資控股公司，並主要透過其附屬公司於中國從事物業發展業務。上述出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十一日之公告內。

**資產抵押**

於二零二二年九月三十日，約人民幣2,716,100,000元之發展中物業（二零二二年三月三十一日：人民幣2,425,200,000元）、約人民幣224,500,000元之持作出售物業（二零二二年三月三十一日：人民幣912,300,000元）、約人民幣32,100,000元之應收賬款（二零二二年三月三十一日：無）、若干附屬公司之若干股權以及本集團若干發展中物業及持作出售物業產生之回報轉讓已抵押予銀行及其他金融機構，作為獲授一般銀行信貸及貸款之擔保、建設相關物業之按金及銀行向本集團物業買家授出之若干按揭貸款之保證金。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二(A)至附錄二(C)所載重慶雅源恒輝、重慶盈合益遠集團及浙江資源集團之會計師報告之一部分，其載入本附錄乃僅供參考。經擴大集團之未經審核備考財務資料須與本通函附錄二(A)至附錄二(C)所載會計師報告一併閱讀。

#### A. 編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之基準

下文呈列之未經審核備考財務資料乃為反映北大資源(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務狀況而編製，猶如本集團建議收購(1)重慶雅源恒輝信息技術有限公司(「重慶雅源恒輝」)49%股權；(2)重慶盈合益遠企業管理有限公司(「重慶盈合益遠」)連同其附屬公司，統稱「重慶盈合益遠集團」)49%股權；及(3)浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)連同其附屬公司，統稱「浙江資源集團」)約31.53%股權(以下統稱「收購事項」)(「經擴大集團」)已於二零二二年三月三十一日完成；以及本集團之財務表現及現金流量，猶如收購事項已於二零二一年一月一日完成。

本未經審核備考財務資料僅為說明之用而編製，因其假設性質，其未必真實反映假設收購事項於二零二二年三月三十一日完成時，本集團於二零二二年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況或假設收購事項於二零二一年一月一日完成時，本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零二二年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表、截至二零二二年三月三十一日止十五個月之經審核綜合損益及全面收益表以及本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之經審核綜合現金流量表編製，該等報表乃摘錄自本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之綜合財務報表，就該綜合財務報表已根據上市規則第4.29條及第14.69(4)(a)(ii)條編製核數師報告，並於作出隨附附註所述之備考調整後刊發該核數師報告。

## (i) 經擴大集團於二零二二年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

|                      | 本集團               |                    | 備考調整           |                | 經擴大<br>集團之<br>未經審核<br>備考 |
|----------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|
|                      | 人民幣千元<br>(附註1)    | 人民幣千元<br>(附註2)     | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                    |
| <b>非流動資產</b>         |                   |                    |                |                |                          |
| 物業、廠房及設備             | 42,346            | -                  | -              | -              | 42,346                   |
| 投資物業                 | 520,261           | -                  | -              | -              | 520,261                  |
| 使用權資產                | 4,530             | -                  | -              | -              | 4,530                    |
| 其他無形資產               | 3,018             | -                  | -              | -              | 3,018                    |
| 按公平值計入損益之金融資產        | 113,818           | -                  | -              | -              | 113,818                  |
| 遞延稅項資產               | 69,515            | -                  | -              | -              | 69,515                   |
|                      | <u>753,488</u>    | <u>-</u>           | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>753,488</u>           |
| <b>流動資產</b>          |                   |                    |                |                |                          |
| 待售物業                 |                   |                    |                |                |                          |
| — 發展中                | 7,551,322         | -                  | -              | -              | 7,551,322                |
| — 已完成                | 3,093,713         | -                  | -              | -              | 3,093,713                |
| 存貨                   | 506,132           | -                  | -              | -              | 506,132                  |
| 貿易應收款項及應收票據          | 664,799           | -                  | -              | -              | 664,799                  |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產 | 5,014,011         | (2,445,000)        | -              | -              | 2,569,011                |
| 可收回所得稅               | 4                 | -                  | -              | -              | 4                        |
| 受限制現金                | 41,971            | -                  | -              | -              | 41,971                   |
| 現金及現金等值物             | 641,949           | -                  | -              | -              | 641,949                  |
|                      | <u>17,513,901</u> | <u>(2,445,000)</u> | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>15,068,901</u>        |

|              | 經擴大集團之未經審核備考          |                        |                        |                        |
|--------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|              | 本集團<br>人民幣千元<br>(附註1) | 備考調整<br>人民幣千元<br>(附註2) | 備考調整<br>人民幣千元<br>(附註3) | 備考調整<br>人民幣千元<br>(附註4) |
| <b>流動負債</b>  |                       |                        |                        |                        |
| 貿易應付款項       | 2,012,227             | -                      | -                      | 2,012,227              |
| 其他應付款項及應計負債  | 4,254,000             | -                      | -                      | 4,255,483              |
| 撥備           | 215,562               | -                      | -                      | 215,562                |
| 合約負債         | 3,488,096             | -                      | -                      | 3,488,096              |
| 計息銀行及其他借貸    | 3,497,854             | -                      | -                      | 3,497,854              |
| 租賃負債         | 4,046                 | -                      | -                      | 4,046                  |
| 應付所得稅        | 1,302,254             | -                      | -                      | 1,302,254              |
|              | <u>14,774,039</u>     | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>14,775,522</u>      |
| <b>非流動負債</b> |                       |                        |                        |                        |
| 計息銀行及其他借貸    | 1,020,130             | -                      | -                      | 1,020,130              |
| 租賃負債         | 1,495                 | -                      | -                      | 1,495                  |
| 遞延稅項負債       | 83,188                | -                      | -                      | 83,188                 |
|              | <u>1,104,813</u>      | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>1,104,813</u>       |
| <b>資產淨值</b>  | <u>2,388,537</u>      | <u>(2,445,000)</u>     | <u>-</u>               | <u>(57,946)</u>        |

|             | 本集團                     |                           | 備考調整            |                       | 經擴大<br>集團之<br>未經審核<br>備考 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
|             | 人民幣千元<br>(附註1)          | 人民幣千元<br>(附註2)            | 人民幣千元<br>(附註3)  | 人民幣千元<br>(附註4)        | 人民幣千元                    |
| <b>權益</b>   |                         |                           |                 |                       |                          |
| 股本          | 545,335                 | –                         | –               | –                     | 545,335                  |
| 股份溢價        | 258                     | –                         | –               | –                     | 258                      |
| 合併儲備        | (238,675)               | –                         | –               | –                     | (238,675)                |
| 繳入盈餘        | 1,297,299               | –                         | –               | –                     | 1,297,299                |
| 非控制性權益儲備    | (134,812)               | –                         | –               | –                     | (134,812)                |
| 匯兌波動儲備      | (183,155)               | –                         | –               | –                     | (183,155)                |
| 一般儲備        | 620,035                 | –                         | –               | –                     | 620,035                  |
| 其他儲備        | –                       | (10,503)                  | –               | –                     | (10,503)                 |
| 累計虧損        | <u>(2,368,366)</u>      | <u>–</u>                  | <u>–</u>        | <u>(1,483)</u>        | <u>(2,369,849)</u>       |
|             | (462,081)               | (10,503)                  | –               | (1,483)               | (474,067)                |
| 非控制性權益      | <u>2,850,618</u>        | <u>(2,434,497)</u>        | <u>–</u>        | <u>–</u>              | <u>416,121</u>           |
| <b>權益總值</b> | <u><u>2,388,537</u></u> | <u><u>(2,445,000)</u></u> | <u><u>–</u></u> | <u><u>(1,483)</u></u> | <u><u>(57,946)</u></u>   |

## (ii) 經擴大集團於截至二零二二年三月三十一日止十五個月之未經審核備考綜合全面收益表

|                  | 本集團            |                | 備考調整           |                | 經擴大<br>集團之<br>未經審核<br>備考 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|                  | 人民幣千元<br>(附註1) | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                    |
| 收益               | 11,799,624     | -              | -              | -              | 11,799,624               |
| 銷售成本             | (14,453,445)   | -              | -              | -              | (14,453,445)             |
| 毛利               | (2,653,821)    | -              | -              | -              | (2,653,821)              |
| 其他收入及盈利          | 5,775,615      | -              | -              | -              | 5,775,615                |
| 銷售及分銷費用          | (307,704)      | -              | -              | -              | (307,704)                |
| 行政及其他經營開支        | (444,447)      | -              | -              | (1,483)        | (445,930)                |
| 其他費用及虧損淨額        | (1,578,869)    | -              | -              | -              | (1,578,869)              |
| 財務費用             | (548,451)      | -              | -              | -              | (548,451)                |
| 分佔聯營公司虧損         | (697)          | -              | -              | -              | (697)                    |
| 除稅前溢利／(虧損)       | 241,626        | -              | -              | (1,483)        | 240,143                  |
| 所得稅費用            | (675,318)      | -              | -              | -              | (675,318)                |
| 期內溢利／(虧損)        | (433,692)      | -              | -              | (1,483)        | (435,175)                |
| 以下人士應佔期內溢利／(虧損)： |                |                |                |                |                          |
| 本公司擁有人           | 1,509,499      | -              | (101,825)      | (1,483)        | 1,406,191                |
| 非控制性權益           | (1,943,191)    | -              | 101,825        | -              | (1,841,366)              |
| 期內溢利／(虧損)        | (433,692)      | -              | -              | (1,483)        | (435,175)                |



|                         | 本集團                |                | 備考調整           |                | 經擴大集團之<br>未經審核<br>備考 |
|-------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
|                         | 人民幣千元<br>(附註1)     | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                |
| 其他全面收益／(虧損)：            |                    |                |                |                |                      |
| 於其後期間可能重新分類至損益之<br>項目：  |                    |                |                |                |                      |
| 換算海外業務之匯兌差額             | (98,870)           | -              | -              | -              | (98,870)             |
| 將不會於其後期間重新分類至損益<br>之項目： |                    |                |                |                |                      |
| 換算本公司財務報表之匯兌差額          | <u>69,295</u>      | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>69,295</u>        |
| 期內其他全面收益／<br>(虧損)，扣除稅項  | <u>(29,575)</u>    | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>(29,575)</u>      |
| 期內全面收益／(虧損)總額           | <u>(463,267)</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>(1,483)</u> | <u>(464,750)</u>     |
| 以下人士應佔全面收益／(虧損)總<br>額：  |                    |                |                |                |                      |
| 本公司擁有人                  | 1,485,807          | -              | (101,825)      | (1,483)        | 1,382,499            |
| 非控制性權益                  | <u>(1,949,074)</u> | <u>-</u>       | <u>101,825</u> | <u>-</u>       | <u>(1,847,249)</u>   |
| 期內溢利／(虧損)               | <u>(463,267)</u>   | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>(1,483)</u> | <u>(464,750)</u>     |

## (iii) 經擴大集團於截至二零二二年九月三十日止期間之未經審核備考綜合現金流量表

|   | 本集團               |                | 備考調整           |                | 經擴大<br>集團之<br>未經審核<br>備考 |
|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|   | 人民幣千元<br>(附註1)    | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                    |
| <b>經營活動所得現金流量</b>                               |                   |                |                |                |                          |
| 除稅前溢利   | 241,626           | –              | –              | (1,483)        | 240,143                  |
| 經以下各項調整：  |                   |                |                |                |                          |
| 財務費用  | 548,451           | –              | –              | –              | 548,451                  |
| 分佔聯營公司虧損  | 697               | –              | –              | –              | 697                      |
| 利息收入  | (45,016)          | –              | –              | –              | (45,016)                 |
| 投資物業公平值虧損／(盈<br>利)，淨額                           | 328,465           | –              | –              | –              | 328,465                  |
| 計入損益之金融資產之公平<br>值虧損                             | 8,282             | –              | –              | –              | 8,282                    |
| 租賃修訂盈利  | –                 | –              | –              | –              | –                        |
| 出售附屬公司之盈利                                       | (3,928,635)       | –              | –              | –              | (3,928,635)              |
| 物業、廠房及設備折舊                                      | 9,311             | –              | –              | –              | 9,311                    |
| 使用權資產的折舊  | 9,476             | –              | –              | –              | 9,476                    |
| 其他無形資產攤銷  | 1,776             | –              | –              | –              | 1,776                    |
| 出售物業、廠房及設備以及<br>投資物業之虧損<br>(撥回)／確認貿易應收款項<br>減值  | 52,479<br>(6,500) | –              | –              | –              | 52,479<br>(6,500)        |
| (撥回)／確認計入預付款<br>項、其他應收款項及其他<br>資產之金融資產減值，<br>淨額 | (18,642)          | –              | –              | –              | (18,642)                 |
| 確認／(撥回)存貨減值，<br>淨額                              | 8,535             | –              | –              | –              | 8,535                    |
| 發展中待售物業減值，淨額                                    | 1,331,721         | –              | –              | –              | 1,331,721                |
| 已完成待售物業減值，淨額                                    | 2,468,013         | –              | –              | –              | 2,468,013                |
|   | 1,010,039         | –              | –              | (1,483)        | 1,008,556                |

|                       | 經擴大集團之未經審核備考   |                |                |                   |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
|                       | 本集團            | 備考調整           |                | 備考                |
|                       | 人民幣千元<br>(附註1) | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4)    |
| 待售物業(增加)／減少           |                |                |                |                   |
| — 發展中                 | (2,327,988)    | —              | —              | (2,327,988)       |
| — 已完成                 | 5,554,429      | —              | —              | 5,554,429         |
| 存貨減少                  | 16,526         | —              | —              | 16,526            |
| 貿易應收款項及應收票據減少         | 227,419        | —              | —              | 227,419           |
| 預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少 | (7,142,721)    | —              | —              | (7,142,721)       |
| 受限制現金(增加)／減少          | (26,723)       | —              | —              | (26,723)          |
| 其他流動資產減少              | 315,227        | —              | —              | 315,227           |
| 貿易應付款項減少              | (1,819,072)    | —              | —              | (1,819,072)       |
| 其他應付款項及應計負債增加         | 7,168,898      | —              | —              | 7,168,898         |
| 撥備增加／(減少)             | 215,562        | —              | —              | 215,562           |
| 合約負債(減少)／增加           | (2,933,183)    | —              | —              | (2,933,183)       |
| 匯率變動影響，淨值             | (26,427)       | —              | —              | (26,427)          |
|                       | 231,986        | —              | —              | (1,483) 230,503   |
| 經營業務所得現金              |                |                |                |                   |
| 已收利息                  | 45,016         | —              | —              | 45,016            |
| 已付利息                  | (728,749)      | —              | —              | (728,749)         |
| 已付香港之利得稅              | —              | —              | —              | —                 |
| 已付中國內地之企業所得稅          | (103,167)      | —              | —              | (103,167)         |
| 已付土地增值稅               | (105,982)      | —              | —              | (105,982)         |
| 經營活動所用現金淨額            | (660,896)      | —              | —              | (1,483) (662,379) |

|                           | 本集團            |                | 備考調整           |                | 經擴大<br>集團之<br>未經審核<br>備考 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|                           | 人民幣千元<br>(附註1) | 人民幣千元<br>(附註2) | 人民幣千元<br>(附註3) | 人民幣千元<br>(附註4) | 人民幣千元                    |
| <b>投資活動所得現金流量</b>         |                |                |                |                |                          |
| 購置物業、廠房及設備                | (8,852)        | –              | –              | –              | (8,852)                  |
| 購置其他無形資產                  | (545)          | –              | –              | –              | (545)                    |
| 出售物業、廠房及設備以及<br>投資物業之所得款項 | 112,981        | –              | –              | –              | 112,981                  |
| 出售附屬公司之現金流出               | (128,862)      | –              | –              | –              | (128,862)                |
| 投資活動所用現金流量淨額              | (25,278)       | –              | –              | –              | (25,278)                 |
| <b>融資活動所得現金流量</b>         |                |                |                |                |                          |
| 新增銀行及其他貸款之<br>所得款項        | 260,958        | –              | –              | –              | 260,958                  |
| 償還銀行及其他貸款                 | (295,873)      | –              | –              | –              | (295,873)                |
| 租賃付款之本金部分                 | (10,621)       | –              | –              | –              | (10,621)                 |
| 已付非控股股東之股息                | (38,100)       | –              | –              | –              | (38,100)                 |
| 為取得借貸之受限制現金減少             | 10,360         | –              | –              | –              | 10,360                   |
| 融資活動所用現金淨額                | (73,276)       | –              | –              | –              | (73,276)                 |
| 現金及現金等值物減少淨額              | (759,450)      | –              | –              | (1,483)        | (760,933)                |
| 期初現金及現金等值物                | 1,401,854      | –              | –              | –              | 1,401,854                |
| 匯率變動影響，淨值                 | (455)          | –              | –              | –              | (455)                    |
| 期／年終現金及現金等值物              | <u>641,949</u> | <u>–</u>       | <u>–</u>       | <u>(1,483)</u> | <u>640,466</u>           |

附註：

- (1) 該等金額摘錄自本公司已刊發之二零二一／二二年年報所載之本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之經審核綜合財務報表。
- (2) 本集團就收購本集團並無全資擁有之若干附屬公司剩餘股權(「收購事項」)訂立協議，分析如下：

| 買方名稱                              | 賣方名稱                             | 將予收購之股權詳情         | 收購<br>事項之代價<br>(調整後)<br>人民幣元 |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 武漢錦祥資產管理有限<br>公司(「武漢錦祥」)          | 重慶飛迪亞信息技術合夥企業<br>(有限合夥)(「重慶飛迪亞」) | 重慶盈合益遠49%<br>股權   | 980,922,000                  |
| 重慶盈豐地產有限公司<br>(「重慶盈豐」)            | 重慶朗賽信息科技合夥企業<br>(有限合夥)(「重慶朗賽」)   | 重慶盈合益遠49%<br>股權   | 980,774,000                  |
| 武漢天合錦程房地產發<br>展有限公司(「武漢天<br>合錦程」) | 重慶美諾思信息科技合夥企業<br>(有限合夥)(「重慶美諾思」) | 浙江資源約20.59%<br>股權 | 308,753,000                  |
| 重慶悅豐地產有限公司<br>(「重慶悅豐」)            | 重慶美諾思                            | 浙江資源約10.94%<br>股權 | 164,048,000                  |

武漢錦祥、重慶盈豐、武漢天合錦程及重慶悅豐均為本公司之附屬公司，目前分別持有重慶雅源恒輝、重慶盈合益遠及浙江資源51%、51%及約68.47%股權，故被視為本集團之附屬公司，彼等的資產、負債及業績於本集團財務報表內綜合入賬。於收購事項完成後，重慶雅源恒輝及重慶盈合益遠將成為本公司之全資附屬公司，浙江資源100%股權將由本公司之附屬公司(其中31.53%將透過本公司擁有70%權益的附屬公司持有)持有，並將根據本集團的會計政策繼續於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

根據本集團的會計政策，

- (a) 本集團於附屬公司中不會導致本集團失去對附屬公司之控制權之權益變動作為權益交易入賬。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控制性權益已作調整以反映其在附屬公司之相對權益變動，包括根據本集團與非控制性權益按權益比例重新分配本集團與非控制性權益之間之相關儲備；及

- (b) 非控制性權益之調整金額與所支付或收取之代價之公平值之間之任何差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

因此，已作出備考調整以確認收購事項，分析如下：

|  |                  |
|--|------------------|
|  | 人民幣千元            |
| (i) 本集團將予收購於下列附屬公司非控股權益於二零二二年三月三十一日的賬面值                              |                  |
| — 重慶雅源恒輝49%股權  | 981,000          |
| — 重慶盈合益遠49%股權  | 981,000          |
| — 浙江資源約31.53%股權  | 483,000          |
|  | <u>2,445,000</u> |
|  | 人民幣千元            |
| (ii) 用於結算欠付本集團款項的收購事項之代價   |                  |
| — 重慶雅源恒輝49%股權的代價   | 980,922          |
| — 重慶盈合益遠49%股權的代價   | 980,774          |
| — 浙江資源約31.53%股權的代價   | 472,801          |
|  | <u>2,434,497</u> |
|  | 人民幣千元            |
| (iii) 其他儲備之調整，即於二零二二年三月三十一日非控制性權益的賬面值(上文第(i)項)超出收購事項之代價(上文第(ii)項)的部分 | <u>10,503</u>    |

於完成收購事項後，就會計目的而言，經擴大集團的實際股權變動金額將須於收購事項完成日期根據收購事項之代價的公平值、重慶雅源恒輝49%股權、重慶盈合益遠49%股權及浙江資源約31.53%股權的賬面值重新計算。實際財務影響會有別於上文所呈列的款項。

- (3) 有關調整指不包括於截至二零二二年三月三十一日止十五個月重慶雅源恒輝、重慶盈合益遠及浙江資源應佔非控制性權益的溢利／虧損，猶如本集團已根據收購事項收購該等非控制性權益，分析如下：

|        | 期內溢利／<br>(虧損)<br>(附註)<br>人民幣千元 | 收購事項前<br>非控制性權益<br>百分比<br>人民幣千元 | 收購事項後<br>非控制性權益<br>百分比<br>人民幣千元 | 非控制性權益<br>應佔期內<br>溢利／(虧損)<br>調整<br>人民幣千元 |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 重慶雅源恒輝 | -                              | 49.00%                          | -                               | -  |
| 重慶盈合益遠 | -                              | 49.00%                          | -                               | -  |
| 浙江資源   | (461,374)                      | 31.53%                          | 9.46%                           | (101,825)                                |
|        |                                |                                 |                                 | <u>(101,825)</u>                         |

附註：該等金額乃分別摘錄自載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C)重慶雅源恒輝、重慶盈合益遠集團及浙江資源集團之會計師報告。

- (4) 有關調整指估計交易成本約1,640,000港元(相等於約人民幣1,483,000元)，包括與收購事項有關的會計、估值及其他專業服務。有關開支將於損益直接支銷。調整對經擴大集團往後數年的財務報表並無持續影響。
- (5) 並無作出其他調整，以反映二零二二年三月三十一日後經擴大集團的任何買賣業績或所訂立的其他交易。

**B. 申報會計師就未經審核備考財務資料出具的會計師報告**

以下為獨立申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)就編製的未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

**載入投資通函的有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致北大資源(控股)有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就北大資源(控股)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於建議收購(1)重慶雅源恒輝信息技術有限公司49%股權；(2)重慶盈合益遠企業管理有限公司49%股權；及(3)浙江北大資源地產有限公司約31.53%股權(「**收購事項**」)(「**經擴大集團**」)完成後，於二零二二年三月三十一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十五個月之未經審核備考綜合損益及全面收益表、截至二零二二年三月三十一日止十五個月之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載列於由 貴公司所刊發日期為二零二三年二月十七日之通函(「**通函**」)附錄五第V-1頁至第V-12頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄五第V-1頁至第V-12頁陳述。

該備考財務資料乃由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二二年三月三十一日之財務狀況(猶如收購事項已於二零二二年三月三十一日進行)及 貴集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之財務表現及現金流量之影響(猶如收購事項已於二零二一年一月一日進行)。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之綜合財務報表，而該財務報表之核數師報告經已刊發。



### 董事對未經審核備考財務資料應負的責任

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控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號，該準則要求本所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵守道德要求、事業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照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。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的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的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等無法保證於二零二二年三月三十一日或二零二一年一月一日該事件或該交易的實際結果會否如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 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的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，二零二三年二月十七日

香港新界葵涌

葵昌路51號

九龍貿易中心

第2座15樓1510-1517室

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對本集團中國物業於二零二二年十二月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
灣仔道83號17樓  
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501  
網址：www.raviagroup.com  
電郵地址：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國(「中國」)浙江省杭州市餘杭區五常街道北大資源·未名府部分物業之估值

吾等謹遵照閣下指示，對北大資源(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)標題所述之中國物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於物業於二零二二年十二月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以載入貴公司日期為二零二三年二月十七日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對物業所作估值指吾等關於市值的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

吾等已採用直接比較法對物業進行估值，假設物業以其現況出售，並參考有關市場上之可資比較銷售交易。

## 3. 業權調查

吾等已獲提供多份業權文件副本，並經 貴集團確認概無生成其他相關文件。然而，吾等無法查閱文件正本以核實所有權或確認有否任何修訂文件並無列於交予吾等的副本內。所有文件僅作參考用途。

## 4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以彼等現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響有關物業市值的遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無考慮任何有關或影響物業銷售的選擇權或優先購買權。

## 5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地／樓面面積、樓齡及可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦得悉獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充分資料以達致知情見解，且並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

## 6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。吾等亦無對任何屋宇設備進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實需考慮之物業之地盤／樓面面積，惟吾等假設交予吾等之文件所示之地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該物業並無任何可能影響其市值之繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)》。

## 7. 備註

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供本報告之接收方使用，吾等概不就本報告全部或任何部份內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全部或任何部份在未經吾等事先書面批准其呈現之形式及內容前不得載入任何刊發文件或聲明中或以任何方式刊發。

除另有註明者外，吾等之估值中所有貨幣金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港銅鑼灣  
告士打道262號  
中糧大廈  
23樓2303室  
北大資源(控股)有限公司 台照

代表  
瑞豐環球評估諮詢有限公司  
董事  
李偉健博士  
*PhD(BA) MFin BCom(Property)*  
*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*  
謹啟

二零二三年二月十七日

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾17年估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國持有的投資物業

| 物業   | 概況及年期   | 佔用情況   | 於二零二二年<br>十二月三十一日<br>現況下之市值 |
|--|---|--|-----------------------------|
| 中華人民共和國<br>浙江省杭州市<br>餘杭區五常街道<br>北大資源·未名府<br>部分物業 | <p data-bbox="453 517 828 842">標的物業包括住宅發展項目北大資源·未名府部分物業(「發展項目」)。根據 貴集團提供的資料，標的物業包括位於發展項目21棟及22棟的35個總建築面積(「建築面積」)約1,465平方米的公寓單位；178個總建築面積約14,713平方米的零售單位及112個停車位。</p> <p data-bbox="453 895 828 1066">發展項目於二零一八年完工，地處荊長大道東、溪沁街北及邱橋路西，距離杭州西站約20分鐘車程。發展項目周邊主要包括若干住宅發展項目。</p> <p data-bbox="453 1119 828 1219">物業獲授的土地使用權於二零五五年十一月六日到期，可作商業及辦公用途。</p> | 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積約8,851.04平方米的部分物業出租予若干租戶，月租總額約人民幣703,600元，最近到期日為二零三五年五月，餘下物業部分仍然空置。 | 人民幣309,100,000元             |

## 附註：

1. 根據杭州市土地資源管理局餘杭分局(作為出讓人)與Hong Kong Peking University Resources Property (Holdings) Company Limited(「HKPKUR Property」)(作為受讓人)於二零一五年九月二十三日訂立的杭州市國有土地使用權出讓合同(第3301102015A21083號)，合同約定將一幅地盤面積為63,551平方米的商住兩用地塊的土地使用權出讓予HKPKUR Property，自合同之日起，住宅使用期限為70年，商業使用期限為40年。於二零一五年十月二十六日簽署第3301102015A21083號補充合同，訂明受讓人已變更為浙江北大資源地產有限公司(「浙江北大地產」)。
2. 根據不動產權證書浙(2019)餘杭區不動產權第0001710號，該物業建設工程所有權及土地使用權由浙江北大地產持有，於二零五五年十一月六日到期，可作商業及辦公用途。
3. 視察由Zhang Jinren先生於二零二二年十月進行，其於中國擁有逾6年估值經驗。
4. 吾等就該物業的100%權益進行估值，而不考慮 貴集團就該物業權益與其他各方訂立的任何合約安排。吾等亦假設該物業有妥善的合法業權，可自由轉讓予本地及海外買家，而毋須支付任何未付地價及/或相關費用。

## 1. 責任聲明

本通函內容乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，足以令致當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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)的股份、相關股份或債權證中擁有任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據有關證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

| 董事／<br>主要行政人員<br>姓名 | 職位      | 身份／性質   | 所持股份數目<br>(附註1)            | 佔本公司<br>已發行股本<br>之概約<br>百分比 |
|---------------------|---------|---------|----------------------------|-----------------------------|
| 黃啓豪先生               | 主席兼執行董事 | 受控制公司權益 | 1,918,000,000 (L)<br>(附註2) | 24.44% (L)                  |
|                     |         | 實益擁有人   | 6,416,155 (L)              | 0.08% (L)                   |
| 王貴武先生               | 執行董事    | 受控制公司權益 | 1,924,416,155 (L)<br>(附註2) | 24.53% (L)                  |
|                     |         | 受控制公司權益 | 1,918,000,000 (L)<br>(附註2) | 24.44% (L)                  |
| 黃柱光先生               | 執行董事    | 受控制公司權益 | 1,276,814,973 (L)<br>(附註3) | 16.27% (L)                  |
| 夏丁先生                | 常務副總裁   | 實益擁有人   | 38,000,000 (L)             | 0.48% (L)                   |
| 姜曉平先生               | 副總裁     | 實益擁有人   | 34,000,000 (L)             | 0.43% (L)                   |



附註：

- (1) (L) 指好倉。
- (2) 廣仁投資有限公司(「廣仁」)由王貴武先生及黃啓豪先生分別擁有60%及40%。廣仁為王貴武先生及黃啓豪先生各自的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，王貴武先生及黃啓豪先生各自被視為於廣仁持有的1,918,000,000股股份中擁有權益。
- (3) 順聯動漫科技(香港)有限公司(「順聯」)由廣東順聯動漫科技有限公司(「廣東順聯」)全資擁有，而廣東順聯則由廣東貫成實業投資有限公司(「廣東貫成」)全資擁有。廣東貫成由黃柱光先生擁有90%。順聯為黃柱光先生的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，黃柱光先生被視為於順聯持有的1,276,814,973股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有任何已記入須根據證券及期貨條例第352條保有的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事擔任董事或僱員的公司，於股份中擁有或被視作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所。

## (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

據董事及本公司主要行政人員所盡知，於最後可行日期，以下人士（並非董事及本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉，或於本集團其他成員公司的已發行投票股份中，直接或間接擁有10%或以上的權益：

| 股東姓名／名稱                           | 身份／性質   | 所持股份數目<br>(附註1)                             | 佔本公司已發行<br>股本之概約百分比<br>(附註1) |
|-----------------------------------|---------|---|------------------------------|
| 廣仁                                | 實益擁有人   | 1,918,000,000 (L)<br>(附註2)                  | 24.44% (L)                   |
| 廣東貫成                              | 受控制公司權益 | 1,276,814,973 (L)<br>(附註3)                  | 16.27% (L)                   |
| 廣東順聯                              | 受控制公司權益 | 1,276,814,973 (L)<br>(附註3)                  | 16.27% (L)                   |
| 順聯                                | 實益擁有人   | 1,276,814,973 (L)<br>(附註3)                  | 16.27% (L)                   |
| 星國有限公司<br>(「星國」)                  | 實益擁有人   | 534,984,000 (L)<br>100,000,000 (S)<br>(附註4) | 6.82% (L)<br>1.27% (S)       |
| 耀冠集團有限公司<br>(「耀冠」)                | 受控制公司權益 | 534,984,000 (L)<br>100,000,000 (S)<br>(附註4) | 6.82% (L)<br>1.27% (S)       |
| 馬敬雅先生                             | 受控制公司權益 | 534,984,000 (L)<br>100,000,000 (S)<br>(附註4) | 6.82% (L)<br>1.27% (S)       |
| 融通融海10號(QDII)<br>特定多個客戶資產<br>管理計劃 | 實益擁有人   | 512,784,000 (L)                             | 6.54% (L)                    |

附註：

- (1) (L)指好倉及(S)指淡倉。
- (2) 廣仁由王貴武先生及黃啓豪先生分別擁有60%及40%。
- (3) 順聯由廣東順聯全資擁有，而廣東順聯則由廣東貫成全資擁有。廣東貫成由黃柱光先生擁有90%。
- (4) 星國由耀冠全資擁有，而耀冠由馬敬雅先生擁有95%。星國為馬敬雅先生的受控制公司（定義見證券及期貨條例）。因此，根據證券及期貨條例，馬敬雅先生被視為於星國持有的534,984,000股股份中擁有權益。星國持有的100,000,000股股份押記予泉運控股有限公司（由方正資訊間接全資擁有），並根據證券及期貨條例劃分為星國淡倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並未獲任何人士（如上所述並非董事及本公司主要行政人員）告知，彼等於股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉，或已記入本公司須根據證券及期貨條例第336條保有的登記冊內的權益或淡倉。

### 3. 董事於經擴大集團資產或經擴大集團重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人，直接或間接於經擴大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之經審核財務報表之編製日期）以來購入或出售或租借的任何資產中，或於經擴大集團任何成員公司擬購入或出售或租借的任何資產中擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事權有重大權益的任何存續合約或安排，對經擴大集團業務而言屬重大。

### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立的任何現有或建議服務合約，不能由經擴大集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止。

## 5. 董事及緊密聯繫人的競爭權益

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所盡知及確信，概無董事或其各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於任何業務中擁有的權益，會與或可能與經擴大集團業務構成直接或間接競爭，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 6. 專家資格及同意書

以下為於本通函發表意見或建議或於本通函引述其名稱的專家的資格：

| 名稱           | 資格      |
|--------------|---------|
| 中正天恆會計師有限公司  | 執業會計師   |
| 瑞豐環球評估諮詢有限公司 | 獨立物業估值師 |

於最後可行日期，上述專家：

- (i) 概無於經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法強制執行)；及
- (ii) 概無於經擴大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之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按彼等各自呈現之形式及涵義載入其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 重大合約

於最後可行日期，經擴大集團成員公司曾於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 債務抵償協議；

- (b) 琥諮股東與本公司訂立之日期為二零二二年十月十九日的有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關出售方正數碼全部已發行股本；
- (c) 琥諮股東與本公司訂立之日期為二零二二年十一月十日的買賣協議補充協議，內容有關出售方正數碼全部已發行股本；
- (d) Wealth Elite與本公司訂立之日期為二零二二年一月二十一日之買賣協議，內容有關出售香港琥諮之全部已發行股本；
- (e) 成都摩頂智識投資管理有限公司、成都一眾智慧投資管理有限公司、重慶盛福未來實業有限公司、重慶睿和升項目管理有限公司及重慶鑫隆睿信息科技有限公司訂立之日期為二零二二年四月二十一日之股權轉讓協議，內容有關出售重慶鑫隆睿信息科技有限公司之51%股權；及
- (f) 本公司(作為發行人)與香港時態有限公司、宋希英先生、琥諮股東、逸星發展有限公司、朱明華女士、雲雀女士、茹華女士及鄧磊先生(作為認購人)各自訂立之日期為二零二二年八月二十二日之認購協議。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，除下文披露者外，據董事所知、所悉及所信，概無經擴大集團成員公司有涉入任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉經擴大集團任何成員公司有任何重大的未決、遭提起或構成威脅的訴訟、仲裁或申索，並因此經擴大本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響：

- (a) 於二零二一年八月，五礦國際信託有限公司(「**五礦國際**」)於青海省西寧市中級人民法院對東莞億輝地產有限公司(「**東莞億輝**」)及本公司之兩間附屬公司玉溪潤雅置業有限公司(「**玉溪潤雅**」)及重慶盈豐地產有限公司(「**重慶盈豐**」)提起民事訴訟，內容有關五礦國際授予東莞億輝之本金約人民幣1,458,513,000元之未償還貸款(「**東莞億輝貸款**」)。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決，裁定(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還東莞億輝貸款連同相應利息及律師費；及(ii)五礦國際對玉溪潤雅及重慶盈豐提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。玉溪潤雅不服一審判決，向青海省高級人民法院提起上訴。隨後，青海省高級人民法院就該上訴作出判決，裁定駁回玉溪潤雅的上訴，維持一審原判。該法律訴訟的詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日的公告；
- (b) 於二零二一年八月，五礦國際於青海省西寧市中級人民法院對武漢天合錦瑞房地產開發有限公司(「**武漢天合**」)、北大資源集團投資有限公司(「**資源投資**」)及本公司附屬公司玉溪潤雅提起民事訴訟，內容有關五礦國際授予武漢天合之本金約人民幣620,000,000元的未償還貸款(「**武漢天合貸款**」)。於二零二二年二月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決，裁定(i)武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還武漢天合貸款連同相應利息及律師費；及(ii)五礦國際對武漢天合及資源投資提供的抵押品進行拍賣及變賣的所得款項享有優先受償權。武漢天合不服一審判決，向青海

省高級人民法院提起上訴。隨後，青海省高級人民法院就該上訴作出判決，裁定駁回武漢天合的上訴，維持一審原判。該法律訴訟的詳情載於本公司日期為二零二二年九月三十日的公告；

- (c) 中信信託有限責任公司(「**中信信託**」)於北京金融法院對本公司若干附屬公司香港天合控股有限公司(「**香港天合**」)、鄂州金豐房地產開發有限公司(「**鄂州金豐**」)及天合地產發展有限公司(「**天合地產**」)(作為被告)提起民事訴訟，內容有關(i)未償還債務約人民幣1,050,000,000元(當中包括計至二零二一年十一月十日的相關利息)；及(ii)中信信託對拍賣或變賣香港天合所持有天合地產的90%股權及鄂州金豐所持有若干物業的土地使用權的所得款項享有優先受償權。於最後可行日期，該法律訴訟仍在進行中。有關該法律訴訟之詳情載於本公司日期為二零二二年四月八日之公告；
- (d) 中國建築第八工程局有限公司於浙江省杭州市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容有關浙江資源某物業發展項目的未支付建築工程款連同利息及罰款約人民幣105,300,000元。於最後可行日期已舉行聆訊，惟法院尚未作出判決且浙江資源無法估計預期作出判決之日期；及
- (e) 西部信託有限公司於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源提起民事訴訟，內容涉及原告向浙江資源提供的本金總額約人民幣300,000,000元、年利率約10.4%及以杭州餘杭區的一塊土地作抵押的三年期貸款的未償還債務連同利息及罰款約人民幣389,400,000元。於二零二二年四月一日，法院作出有利於原告的一審判決，判定浙江資源償還未償還本金連同利息及罰款，以及原告有權獲得拍賣或變賣抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源向陝西省高級人民法院提出上訴。於最後可行日期已舉行聆訊，惟法院尚未作出判決且浙江資源無法估計預期作出判決之日期。

## 9. 展示文件

下列文件將於本通函日期起計14日內登載於本公司網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))：

- (a) 本附錄「7.重大合約」各段所述之各項重大合約；
- (b) 本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本集團截至二零二二年三月三十一日止十五個月之年報；
- (d) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (f) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段提及的專家同意書；
- (g) 中正天恆會計師有限公司編製之各目標公司會計師報告，全文載於本通函第II-1至II-90頁；
- (h) 中正天恆會計師有限公司編製之經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函第V-1至V-16頁；及
- (i) 瑞豐環球評估諮詢有限公司編製之估值報告，全文載於本通函第VI-1至VI-4頁。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (b) 本公司香港總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為梁美琮女士，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (e) 本通函之中英文版如有歧義，概以英文版為準。





**資源控股**  
RESOURCES HOLDINGS

**Peking University Resources (Holdings) Company Limited**  
**北大資源(控股)有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

茲通告北大資源(控股)有限公司(「本公司」)將於二零二三年三月十日(星期五)上午十時正於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**1. 債務抵償協議A**

「動議：

- (a) 批准、確認及追認武漢錦祥資產管理有限公司(「**武漢錦祥**」)(作為買方)與重慶飛迪亞信息技術合夥企業(有限合夥)(作為賣方)所訂立日期為二零二三年一月九日有關北京港通資源企業管理有限公司(「**北京港通資源**」)結欠武漢錦祥的未償還債務及應計利息的債務抵償以及轉讓重慶雅源恒輝信息技術有限公司49%股權的債務抵償協議(「**債務抵償協議A**」)(其註有「A」字樣的副本已送呈大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「**董事**」)在其為了或就執行及落實債務抵償協議A及據此擬進行的交易而認為屬必需、適宜或權宜之情況下作出一切行動及事情，以及簽立所有文件(無論有否加蓋公司印章)，並同意該董事認為符合本公司及本公司股東(「**股東**」)整體利益之更改、修訂或豁免。」

### 2. 債務抵償協議B

「動議：

- (a) 批准、確認及追認重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)(作為買方)與重慶朗賽信息科技合夥企業(有限合夥)(作為賣方)所訂立日期為二零二三年一月九日有關北京港通資源結欠重慶盈豐的未償還債務及應計利息的債務抵償以及轉讓重慶盈合益遠企業管理有限公司49%股權的債務抵償協議(「債務抵償協議B」)(其註有「B」字樣的副本已送呈大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事在其為了或就執行及落實債務抵償協議B及據此擬進行的交易而認為屬必需、適宜或權宜之情況下作出一切行動及事情，以及簽立所有文件(無論有否加蓋公司印章)，並同意該董事認為符合本公司及股東整體利益之更改、修訂或豁免。」

### 3. 債務抵償協議C

「動議：

- (a) 批准、確認及追認武漢天合錦程房地產發展有限公司(「武漢天合錦程」)(作為買方)與重慶美諾思信息科技合夥企業(有限合夥)(「重慶美諾思」)(作為賣方)所訂立日期為二零二三年一月九日有關北京港通資源結欠武漢天合錦程的未償還債務及應計利息的債務抵償以及轉讓浙江北大資源地產有限公司(「浙江資源」)約20.59%股權的債務抵償協議(「債務抵償協議C」)(其註有「C」字樣的副本已送呈大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事在其為了或就執行及落實債務抵償協議C及據此擬進行的交易而認為屬必需、適宜或權宜之情況下作出一切行動及事情，以及簽立所有文

## 股東特別大會通告

件(無論有否加蓋公司印章)，並同意該董事認為符合本公司及股東整體利益之更改、修訂或豁免。」

#### 4. 債務抵償協議D

「動議：

- (a) 批准、確認及追認重慶悅豐地產有限公司(「重慶悅豐」)(作為買方)與重慶美諾思(作為賣方)所訂立日期為二零二三年一月九日有關北京港通資源結欠重慶悅豐的未償還債務及應計利息的債務抵償以及轉讓浙江資源約10.94%股權的債務抵償協議(「債務抵償協議D」)(其註有「D」字樣的副本已送呈大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事在其為了或就執行及落實債務抵償協議D及據此擬進行的交易而認為屬必需、適宜或權宜之情況下作出一切行動及事情，以及簽立所有文件(無論有否加蓋公司印章)，並同意該董事認為符合本公司及股東整體利益之更改、修訂或豁免。」

香港，二零二三年二月十七日

承董事會命  
北大資源(控股)有限公司  
主席  
黃啓豪

附註：

1. 誠如本通函「股東特別大會特別安排」一節所載，股東特別大會(「股東特別大會」)將透過視像會議以虛擬方式舉行。由於股東將不得親身出席股東特別大會，故欲於股東特別大會上投票的股東，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時(即二零二三年三月八日)(星期三)上午十時正(香港時間))前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以委任股東特別大會主席為其受委代表。
2. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東可委派他人為其代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名代表出席大會。受委代表毋須為股東。然而，鑒於

## 股東特別大會通告

本通函「股東特別大會特別安排」一節所載本公司採取的特別安排，欲於股東特別大會上投票的股東應委任股東特別大會主席為其受委代表，按照其指示於股東特別大會上行使投票權。

3. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則只有在本公司之股東名冊就有關股份排名首位之聯名持有人方可就有關股份投票。然而，鑒於本通函「股東特別大會特別安排」一節所載本公司採取的特別安排，欲於股東特別大會上投票的股東應委任股東特別大會主席為其受委代表，按照其指示於股東特別大會上行使投票權。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會之時間48小時(即二零二三年三月八日(星期三)上午十時正(香港時間))前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 本公司將於二零二三年三月七日至二零二三年三月十日(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二三年三月六日下午四時三十分之前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。
6. 股東特別大會上將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司之公司細則所規定以投票方式進行表決。表決結果將於股東特別大會後刊登於本公司之網站([www.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及香港交易及結算所有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

### 7. 新型冠狀病毒疫情情況

出於公眾健康與安全理由，本公司將於股東特別大會上採取以下特別安排：

- (a) 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虛擬股東特別大會，而僅可透過視像會議參與、交流、觀看及收聽虛擬股東特別大會。

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，且僅有少數身兼股東或受委代表的董事及本公司職員會親身出席股東特別大會場地。其他董事將以電子途徑參與。

股東可以在二零二三年三月十日(星期五)上午十時正起至股東特別大會結束為止，以電腦、平板電腦或任何支援瀏覽器的設備，透過視像會議參與、觀看和收聽虛擬股東特別大會。請按照登錄頁面上的指示，了解如何進入網絡廣播。

- (b) 倘股東擬參與、觀看和收聽虛擬股東特別大會的網絡直播，閣下需要發送電子郵件至 [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com) 或致電熱線電話(852) 2980 1333，提供以下個人資料以作登記：
  - (i) 全名；
  - (ii) 註冊地址；
  - (iii) 所持股份數目；

## 股東特別大會通告

(iv) 香港身份證號碼或護照號碼(如為自然人)／公司註冊號碼(如為法人團體)；

(v) 聯繫電話；及

(vi) 電郵地址

請於不遲於二零二三年三月九日(星期四)上午十時正(即虛擬股東特別大會指定舉行時間前不少於二十四(24)小時)前登記，以便本公司核實股東的身份。

經認證股東將於二零二三年三月十日(星期五)前收到確認郵件，其中載有參加虛擬股東特別大會的網絡直播的連結。股東絕不可將該連結轉發給其他非股東及無權出席虛擬股東特別大會之人士。

(c) 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透過受委代表作出投票。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，也不能行使閣下的投票權。本通函隨附股東特別大會使用之代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站([www.pku-resources.com/investor/notice.html](http://www.pku-resources.com/investor/notice.html))的「投資者關係－公告」欄目中下載。倘閣下並非註冊股東(倘閣下的股份乃通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有)，閣下應直接諮詢本身的銀行或經紀或託管人(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，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(d) 股東可於二零二三年三月九日(星期四)上午十時正前(即虛擬股東特別大會指定舉行時間前不少於二十四(24)小時)，以電子郵件([is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com))或熱線電話(852) 2980 1333，事先提交與本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：

(i) 全名；

(ii) 註冊地址；

(iii) 所持股份數目；

(iv) 香港身份證號碼或護照號碼(如為自然人)／公司註冊號碼(如為法人團體)；

(v) 聯繫電話；及

(vi) 電郵地址

股東亦可於虛擬股東特別大會期間通過提供的網絡廣播連結提交問題。

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。

本公司在密切關注新型冠狀病毒疫情對香港的影響。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.pku-resources.com](http://www.pku-resources.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈公告通知股東。