
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）

主要交易
成立有限合夥企業及出售一間從事物業發展的附屬公司股權
及
股東特別大會通告

謹訂於2025年7月16日（星期三）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-2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）及本公司網站（www.pkurh.com）。無論閣下能否出席股東特別大會，務請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（即不遲於2025年7月14日（星期一）上午十時正）交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2025年6月26日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2025年5月7日的公告，內容有關(其中包括)出售事項
「遨澤基金」	指	蘇州遨澤私募基金管理有限公司，一間於中國證券投資基金業協會註冊的專業私募股權基金公司
「北京德悅合」	指	北京德悅合項目管理有限公司，為出售公司的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司當時採納並經不時修訂之公司細則
「重慶京嘉匯」	指	重慶京嘉匯實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「重慶世騰」	指	重慶世騰置業有限公司，為出售公司的附屬公司
「重慶雅源恒輝」	指	重慶雅源恒輝信息技術有限公司，為出售公司的附屬公司
「重慶盈豐」	指	重慶盈豐地產有限公司，為出售公司的附屬公司，其已為琥諮集團提供擔保
「重慶源創目標」	指	重慶源創目標置業有限公司，為出售公司的附屬公司
「重慶悅睿和」	指	重慶悅睿和置業有限公司，為出售公司的附屬公司

釋 義

「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有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00618)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「出售事項」	指	本公司根據合夥協議作出的資本承擔，乃透過向合夥企業注入出售公司之100%股權完成
「出售公司」或 「安泰國際」	指	安泰國際投資集團(香港)有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，截至最後可行日期，為本公司的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「東莞億輝」	指	東莞億輝地產有限公司，為香港琥諮的附屬公司及本集團的前附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港琥諮」	指	香港琥諮有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本集團前附屬公司，並由本集團於2022年3月25日出售
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港資源」	指	香港資源盈悅有限公司，為出售公司的附屬公司

釋 義

「香港盈豐」	指	香港盈豐控股有限公司，為出售公司的附屬公司
「琥諮集團」	指	香港琥諮及其附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非上市規則所界定的本公司關連人士的人士或公司
「開封博明」	指	開封博明房地產開發有限公司，為香港琥諮的附屬公司及本集團的前附屬公司
「開封博元」	指	開封博元房地產開發有限公司，為出售公司的附屬公司，其已為琥諮集團提供擔保
「最後可行日期」	指	2025年6月25日，為確定本通函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
「主板」	指	由聯交所維持及營運的主板
「合夥企業」	指	根據合夥協議擬成立的合夥企業，建議名稱為蘇州遨澤貳號投資合夥企業（有限合夥），惟須經相關政府部門批准
「合夥協議」	指	蘇州遨澤（作為普通合夥人）、本公司（作為劣後級有限合夥人）及重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）於2025年5月7日訂立並經日期為2025年6月18日的合夥人決議案進一步修訂的合夥協議，據此成立合夥企業

釋 義

「前須予披露交易公告」	指	本公司日期為2024年8月8日之公告，內容有關（其中包括）成立合營公司（定義見該公告）
「保留集團」	指	出售事項完成後的本公司及其附屬公司
「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	本公司將於2025年7月16日（星期三）上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈23樓2303室舉行以審議及酌情批准（其中包括）合夥協議及其項下擬進行的交易（包括出售事項）的股東特別大會，或其任何續會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「蘇州遨澤」	指	蘇州遨澤企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「東原資源（香港）」	指	東原資源（香港）有限公司，為出售公司的附屬公司
「武漢錦祥」	指	武漢錦祥資產管理有限公司，為出售公司的附屬公司
「武漢天合」	指	武漢天合錦瑞房地產開發有限公司，為香港琥諮的附屬公司及本集團的前附屬公司

釋 義

「武漢天合錦程」	指	武漢天合錦程房地產發展有限公司，為出售公司的附屬公司
「蕪湖信盈投資合夥」	指	蕪湖信盈投資合夥企業（有限合夥），為出售公司的附屬公司
「玉溪鴻悅商業」	指	玉溪鴻悅商業運營管理有限公司，為出售公司的附屬公司
「玉溪潤雅」	指	玉溪潤雅置業有限公司，為出售公司的附屬公司，其已為琥諮集團提供擔保
「浙江北大資源」或 「浙江資源」	指	浙江北大資源地產有限公司，為出售公司的附屬公司
「%」	指	百分比



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)

黃柱光先生

侯瑞林先生

夏丁先生

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

徐楠女士

張嘉裕教授

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：

主要交易

成立有限合夥企業及出售一間從事物業發展的附屬公司股權

及

股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述該公告及前須予披露交易公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)合夥協議及其項下擬進行交易(包括出售事項)的詳情；(ii)召開股東特別大會通告以及代表委任表格；及(iii)上市規則規定的其他資料。

B. 成立有限合夥企業及出售一間從事物業發展的附屬公司股權

於2025年5月7日，本公司（作為劣後級有限合夥人）與蘇州遨澤（作為普通合夥人）及重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）訂立合夥協議。根據合夥協議，本公司、蘇州遨澤及重慶京嘉匯同意設立合夥企業，總資本承擔為人民幣100,010,000元，乃由以下人士出資：(i)蘇州遨澤為人民幣10,000元；(ii)本公司為人民幣30,000,000元；及(iii)重慶京嘉匯為人民幣70,000,000元。

本公司的資本承擔應透過向合夥企業注入出售公司（於最後可行日期為本公司的全資附屬公司）的全部股權之方式結清。因此，本公司訂立合夥協議及本公司將向合夥企業作出注資將導致出售本公司於出售公司的股權。

合夥協議主要條款

合夥協議的主要條款如下：

日期

2025年5月7日（隨後經日期為2025年6月18日的合夥人決議案修訂）

訂約方

- (i) 蘇州遨澤（作為普通合夥人）；
- (ii) 本公司（作為劣後級有限合夥人）；及
- (iii) 重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，蘇州遨澤及重慶京嘉匯以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

合夥企業目的

於2025年6月18日，合夥企業的合夥人通過一項決議案，以修改合夥企業的目的。根據該決議案，合夥企業的主要目的為直接或間接投資於特殊機遇資產以及與之相關的一個或多個集體投資工具的合夥權益及其他權益。

上文所述「特殊機遇資產」指出售集團，其主要在中國從事物業發展業務。合夥企業對出售集團的投資，指向出售集團的業務注入新資本及資金。透過訂立合夥協議，將引入一位專業資產管理人（即普通合夥人）以：(a)落實投後管理方法，監督出售集團的庫存清理及市場資金收回；及(b)就現存物業發展項目進行債務重組，並盤活困境資產。

合夥企業期限

合夥企業的年期為十(10)年。各合夥人經同意可延長合夥企業期限。

資本承擔

合夥企業的認繳資本為人民幣100,010,000元，乃由以下各項組成：

- (i) 蘇州遨澤（作為普通合夥人）出資人民幣10,000元，佔合夥企業的權益約0.01%；
- (ii) 本公司（作為劣後級有限合夥人）出資人民幣30,000,000元，佔合夥企業的權益約30.00%；及
- (iii) 重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）出資人民幣70,000,000元，佔合夥企業的權益約69.99%。

合夥協議項下的資本承擔乃經該協議各方經公平磋商並參考下列各項後釐定：(i) 合夥協議的初步業務計劃，現時預計合夥企業將需要三年時間來制定及實施債務重組計劃，為出售集團所持項目引入新資金，並重新啟動發展；(ii) 與該三年期間出售集團的營運成本有關的預計資本需求，以及與債務重組計劃有關的可能費用及開支；及(iii) 各方各自於合夥企業的利益。本公司並無擬對合夥企業作出進一步資本承擔。

蘇州遨澤、重慶京嘉匯及本公司各自進行的股權分拆乃經參考下列各項後釐定：

(i) 蘇州遨澤乃普通合夥人，且不對合夥企業投入資金，故其僅認購合夥企業的0.01%權益；(ii) 重慶京嘉匯同意對合夥企業投入資金，故其持有合夥企業的大部分權益；及(iii) 本集團持有合夥企業的30%權益不變，故其仍可透過於合夥企業的權益而於未來從出售集團的經營中獲益。此外，鑒於本集團對出售集團的業務經營有更好的了解，並與出售集團的相關債權人保持持續溝通，故本集團持續參與合夥企業將促進出售集團的債務重組及潛在發展活動。

出資額

蘇州遨澤及重慶京嘉匯的出資額將以現金支付。

本公司乃透過向合夥企業注入出售公司（於最後可行日期為本公司的全資附屬公司）的全部股權之方式完成注資。於2024年12月31日，出售公司的未經審核負債淨額約為人民幣1,282.5百萬元。

於本公司注資出售公司的全部股權後，出售公司將終止作為本公司的附屬公司，且其業績、資產及負債將不再合併至本集團綜合財務報表。於出售事項後，本公司將以權益法將於合夥企業的30%權益入賬列作聯營公司。

先決條件

合夥協議項下的注資完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東（根據上市規則（倘適用）被禁止投票者除外）於本公司股東大會上通過決議案批准合夥協議及據此擬進行的交易；及
- (ii) 截至完成日期，各訂約方根據合夥協議作出的所有聲明、承諾及保證在所有重大方面均屬真實、準確及正確。

於最後可行日期，概無任何先決條件已獲滿足或達成。本公司、蘇州遨澤或重慶京嘉匯均無權豁免上述任何條件。

管理合夥企業

合夥企業的普通合夥人有權管理、營運、控制及決策合夥企業及其事務，並有權在相關事宜上代表合夥企業。有限合夥人(包括本公司)不參與合夥企業的管理、營運或控制，亦無權代表合夥企業處理相關事宜。

普通合夥人有權參照合夥人的實際出資額收取相當於每年0.5%的管理費。管理費乃由合夥人經參考(i)與合夥企業規模及性質相似的有限合夥企業提供類似服務而應付的管理費市場費率，該費率因管理規模及業務複雜程度而異，通常介乎所管理資本的0.1%至2.0%；(ii)蘇州遨澤預期將向合夥企業提供的投資管理及行政服務；及(iii)合夥企業的條款後，經公平磋商釐定。

合夥企業將設立投資決策委員會，負責對合夥企業的對外融資、提供擔保、投資、退出投資、資產處置等事項作出決策。投資決策委員會的成員乃由合夥企業合夥人指定，初始包括蘇州遨澤、本公司及重慶京嘉匯各自委任的一名代表。合夥人退出合夥企業之際，該合夥人委任的投資決策委員會成員應立即辭職。投資決策委員會的表決權以一人一票制行使。根據合夥協議，重大事項須經委員會三分之二以上成員通過。有關重大事項包括(i)合夥企業的對外投融資決策、提供對外擔保和承擔對外負債；及(ii)作為出售公司股東，決定出售集團的重大事項，包括分立或合併、利潤分配、對外投融資、提供對外擔保或承擔／分擔債務、出售資產(根據批准的銷售計劃銷售物業除外)、修訂組織章程細則。除上述所列重大事項外，投資決策委員會的所有其他事項均須經委員會成員簡單多數批准。當合夥人轉讓其股權或有新合夥人加入合夥企業時，投資決策委員會的組成應由合夥人會議重新決定。

合夥人會議由普通合夥人召集及主持，合夥企業全體合夥人出席。合夥企業的下列事項，應經合夥人會議一致通過：

- (i) 釐定合夥人的加入、退出、替換或合夥人權益轉移；
- (ii) 釐定有限合夥人轉換為普通合夥人的事宜，反之亦然；
- (iii) 決議修訂或補充合夥協議；

- (iv) 決議變更合夥企業的名稱、住所、投資期限或經營期限；
- (v) 決議終止、解散或清算合夥企業；
- (vi) 決議增加或減少合夥企業的認繳股本及繳足股本；
- (vii) 釐定合夥企業的合併、分立或變更組織形式；
- (viii) 批准合夥企業的銀行借款或任何其他形式的融資；
- (ix) 批准合夥企業為第三方提供擔保；
- (x) 釐定投資決策委員會的組成；及
- (xi) 法律法規、合夥協議及其他協議所規定的應由合夥人會議決定的其他重大事項。

負債比例及利潤分派

各有限合夥人之負債以其各自的資本承擔為限，而普通合夥人承擔無限責任。合夥企業所產生的虧損乃由各合夥人按照各自的出資比例承擔。

經扣除負債及費用後，合夥企業可將其收入按以下順序分派：

- (1) 向優先有限合夥人分派基準回報，其中：
 - (a) 優先有限合夥人基準回報 = $\sum (\text{優先有限合夥人實際出資額} \times \text{優先有限合夥人預期基準回報率} \times \text{優先有限合夥人實際出資天數} \div 360 \text{天})$ (按每年360天基準計算)；
 - (b) 優先有限合夥人預期基準回報率為10.0%；
- (2) 向優先有限合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；
- (3) 向普通合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；
- (4) 向劣後級有限合夥人進行分派，直至其收到的分派等於其對合夥企業的實際出資額為止；及
- (5) 超額回報分派如下：(a)5%分派予普通合夥人；(b)15%分派予優先有限合夥人；及(c) 80%分派予劣後級有限合夥人。

有關訂約方的資料

本公司為一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：00618）。本集團主要於中國、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商及設備與信息產品分銷、物業發展及物業投資與管理。

蘇州遨澤為一間根據中國法律成立的有限公司。蘇州遨澤主要從事投資管理及資產管理。蘇州遨澤由葛思敏及朱宏分別最終擁有60%及40%。蘇州遨澤為遨澤基金（一家於中國證券投資基金業協會註冊的專業私募股權基金公司）的全資附屬公司。遨澤基金在基金管理方面擁有豐富經驗，主要從事（其中包括）醫療保健行業的投資管理及資產管理。通過為被投資企業提供資本、管理提升以及併購服務等多方面的支持，蘇州遨澤推動企業快速成長，實現投資價值增值，從而為基金投資者創造更理想的投資回報。遨澤基金的核心優勢在於其擁有一支經驗豐富的管理團隊，其成員平均在醫療保健行業擁有逾15年經驗。遨澤基金已成功管理多隻專注醫療保健的基金，累計在管資產價值超逾人民幣1億元。此外，本集團自蘇州遨澤醫藥投資合夥企業（有限合夥）收購了武漢葉開泰藥業連鎖有限公司（「武漢葉開泰」），遨澤基金曾於2023年擔任蘇州遨澤醫藥投資合夥企業（有限合夥）的普通合夥人。此外，本集團與蘇州遨澤於2024年共同成立蘇州遨澤壹號投資合夥企業（有限合夥），以彰顯對蘇州遨澤專業能力的認可。

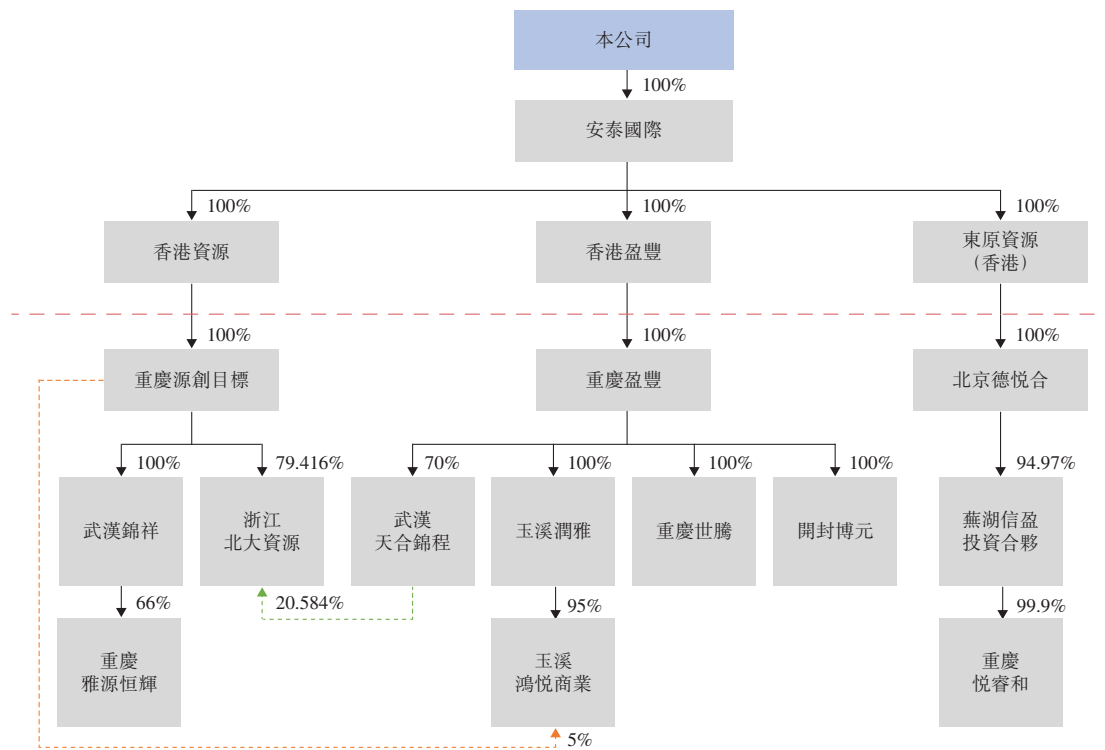
重慶京嘉匯為一間根據中國法律成立的有限公司。重慶京嘉匯主要從事建築材料及機械設備分銷、工程管理服務、項目策劃、公關服務及營銷策劃。重慶京嘉匯由孫建軍及李自偉分別最終擁有70%及30%。重慶京嘉匯乃由普通合夥人蘇州遨澤推介本集團。重慶京嘉匯（作為優先有限合夥人）提供資金並享受優先回報。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，蘇州遨澤及重慶京嘉匯以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

有關出售集團的資料

出售公司為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，於最後可行日期為本公司的全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股。

出售集團包括出售公司及由出售公司持有的16間附屬公司（其中6間從事實質性業務），主要在中國從事物業發展業務。出售公司的各附屬公司均為中間控股公司或在中國持有物業發展項目的公司。於最後可行日期，出售集團的股權架構如下圖：



董事會函件

以下載列(i)出售集團在中國正在開發的物業發展項目；及(ii)出售集團所持已竣工項目存貨的詳情：

出售集團所持物業發展項目

在中國的 地點	項目 名稱	實際 股權	規劃 發展	規劃 建築面積 (附註5) (平方米)	預計 竣工年份	於2025年 3月31日 估值師的 評估值 (附註2) (人民幣百萬元)	完成項目 預計所需的 未付建築 費用(不包括 財務費用) (人民幣百萬元)	參考估值報告
雲南玉溪	頤和翡翠府 (附註3)	100%	住宅／ 商業	456,507	2026年 (在建)	無商業價值 (參考市值為 1,004.0)	1,087.0	附錄二物業估值報 告—估值概要— 編號4
河南開封	未名1898	100%	住宅／ 商業	384,569	2025年 (在建)	908.0	266.0	附錄二物業估值報 告—估值概要— 編號5
重慶	580項目 (附註4)	100%	住宅／ 商業	434,167 (附註1)	不適用 (附註1)	無商業價值 (參考市值為 1,520.0)	1,736.7 (附註1)	附錄二物業估值報 告—估值概要— 編號1
於2025年 3月31日 估值師的 評估總值						908.0 (包含無商業 價值物業的參考 市值為3,432.0)		

附註：

- (1) 由於該項目仍處於規劃階段，且尚未收到規劃批准或開工建設，因此無法提供其預期竣工年份。規劃建築面積乃根據國有土地使用權出讓合同約定的規劃條件初步估算，並可能在規劃審批過程中有所調整。根據本公司管理層的最佳估計，並經參考重慶市每平方米的近期平均建設成本及規劃建築面積，預計完成該項目所需的未付建築成本為人民幣1,736.7百萬元。

- (2) 物業發展項目的價值乃根據獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司對物業發展項目於2025年3月31日的估值作出的評估而釐定。物業發展項目的估值報告載於本通函附錄二。估值師認為以下物業並無商業價值：頤和翡翠府4號，本集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓；及江山名門1號，本集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓。就該等物業而言，上述參考市值乃由估值師基於該等物業可在市場上自由轉讓且無任何限制的假設前提而作出。
- (3) 此項目的第一階段已竣工，其已竣工待售物業概述於下表。
- (4) 此項目及下表中的江山名門均屬於重慶盈豐。
- (5) 所呈報的規劃建築面積為說明開發項目整體規模的描述性數字，包括在建部分、已竣工但未售出部分及已售出部分，以供投資者了解各項目的規模。其反映規劃發展總建築面積，與本通函附錄二所載估值報告所披露之物業估值範圍並不對應。估值報告著重於估值日期的特定物業權益，並未涵蓋整個規劃發展區域（包括已竣工及已售出部分）。

於2025年3月31日，出售集團所持物業發展項目的評估總值為約人民幣3,432.0百萬元（並無計及完成項目預計所需的未付建築費用（不包括財務費用）約人民幣3,089.7百萬元）。

董事會函件

出售集團所持已竣工項目存貨

				於2025年 3月31日		
在中國的 地點	項目名稱	實際 股權	所持物業類型及數目	建築面積 (平方米)	估值師的 評估值 (附註1) (人民幣百萬元)	參考估值報告
浙江杭州	未名府	94%	276個停車位	7,342	無商業價值 (參考市值為 23.2)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號2
重慶	紫境府	100%	70,579平方米住宅單位、 4,217平方米商業單位、 1,203個停車位	116,981	無商業價值 (參考市值為 973.2)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號6
重慶	江山名門	100%	102平方米住宅單位、 31,358平方米商業單位、 2,989個停車位	126,562	無商業價值 (參考市值為 315.0)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號1
雲南玉溪	頤和翡翠府	100%	5,865平方米住宅單位、 3,431平方米商業單位、 412個停車位	19,830	無商業價值 (參考市值為 127.0)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號4
湖北武漢	山水年華	70%	413平方米商業單位	413	無商業價值 (參考市值為 5.4)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號3
雲南昆明	博悅城	100%	305平方米商業單位	305	1.9(附註2)	附錄二物業估值報 告－估值概要－ 編號7
於2025年 3月31日 估值師的 評估總值					1.9(包含無商業 價值物業的參考 市值為1,445.7)	

附註：

- (1) 物業發展項目的價值乃根據獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司對物業發展項目於2025年3月31日的估值作出的評估而釐定。物業發展項目的估值報告載於本通函附錄二。估值師認為以下物業並無商業價值：未名府2號，於估值日期，該物業已被扣押，且不可轉讓；江山名門1號，本集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓；山水年華3號，該等物業不可轉讓，因為本集團已與若干買方（即Yang Ruixue、Gui Jing及Yang Xiya，彼等均為獨立第三方）訂立買賣協議，該等協議已以買方名義於武漢市房地產市場綜合管理平台登記。本集團有義務在收到款項後向買方交付物業並完成產權轉讓登記，故無法將該等物業自由出售予他人。該等物業的轉讓預期於2025年12月完成；頤和翡翠府4號，本集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓；及紫境府6號，本集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓。就該等物業而言，上述參考市值乃由估值師基於該等物業可在市場上自由轉讓且無任何限制的假設前提而作出。蘇州邀澤及重慶京嘉匯知悉，估值師認為上述物業並無商業價值，且列於山水年華3號項下的物業將予以出售。
- (2) 該等待售物業乃於香港琥諮出售前自香港琥諮之若干附屬公司購買。

儘管估值師認為沒有商業價值的物業可能存在產權瑕疵或轉讓限制，該等物業仍保留歸屬登記業主的土地使用權。本公司認為，由於該等物業具有創收潛力，仍具備資本價值，因此已採納本通函附錄二所載估值報告所述「參考市值」。董事會認為，該等物業的相關轉讓限制不會影響(i)出售事項的完成，因為出售事項不會導致該等物業權屬人變更；及(ii)合夥企業的營運（包括就該等因缺乏資金而停止興建之物業重新開始開發而集資）。

於2025年3月31日，出售集團所持的已竣工項目的評估總值為約人民幣1,445.7百萬元。出售集團在其財務狀況表內將預售已竣工項目存貨所得按金入賬為「合約負債」。於2024年12月31日，就出售集團所持已竣工項目存貨收取的按金金額為約人民幣758.9百萬元。由於預售出售集團已竣工項目存貨收取的按金乃由出售集團而非保留集團持有，於出售事項完成後，預售已竣工項目存貨收取的按金將由合夥企業取得。

出售集團共有7個物業項目。截至2025年3月31日，出售集團持有的物業發展項目及已竣工項目評估價值總額約為人民幣4,877.7百萬元，佔本集團持有的物業發展項目及已竣工項目評估價值總額的69.4%。

董事會函件

下表載列出售公司於所示期間的綜合財務資料，乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製：

	於3月31日		於12月31日
	2023年	2024年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產總值	7,317,488	6,356,544	5,888,182
資產／(負債) 淨值	2,180,723	103,222	(1,282,549) (附註)

	截至3月31日止年度		截至12月31日止
	2023年	2024年	九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	1,103,805	278,660	359,725
除稅前淨利潤／(虧損)	723,098	(2,079,903)	(1,724,697)
除稅後淨利潤／(虧損)	642,887	(2,077,533)	(1,699,797)

附註：截至2024年12月31日，出售集團的投資物業乃按基於獨立評估的公平值計量。出售集團的持作出售物業按歷史成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。根據本通函附錄二所載的物業估值報告，出售集團物業於2025年3月31日的評估總值為人民幣4,877.7百萬元，較出售集團物業於2024年12月31日的賬面總值高出人民幣600.0百萬元。此乃由於出售集團的持作出售物業乃按截至2024年12月31日的歷史成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，導致出售集團物業的賬面值較低。自2024年12月31日至2025年3月31日，出售集團物業的評估價值並無增加。然而，經計及物業的上述新增價值後，出售集團仍維持人民幣682.5百萬元之重大債務淨額狀況。

此外，於2024年12月31日，出售集團：(i)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(ii)已向第三方提供總金額約人民幣4,108.6百萬元之擔保。

合夥企業將根據各項目的具體情況，採取多種措施加快資金回收，包括：(i)出售或出租由出售集團持有的已竣工項目的物業；及(ii)開發或銷售出售集團持有的物業發展項目的物業。

有關保留集團的資料

保留集團持有的物業發展項目

保留集團將持有的四個物業發展項目詳情如下：

序號	項目名稱	位置	規劃發展	規劃建築面積 (平方米)	保留集團 所持股權	於2024年12月31日 尚未出售的物業 (附註)	
						建築面積 (平方米)	賬面值 (人民幣 百萬元)
1.	博雅濱江	廣東佛山	住宅／商業	909,598	51%	151,877	600.3
2.	博雅	重慶	住宅／商業	499,947	43%	52,317	191.7
3.	悅來	重慶	住宅／商業	425,947	43%	70,159	197.7
4.	博雅城市廣場	四川成都	商業／辦公	144,008	25%	96,893	831.0
				1,979,500		371,246	1,820.7

附註：

- (1) 博雅濱江項目未出售建築面積為151,877平方米，賬面總值為人民幣600.3百萬元，均為持作出售物業且分類為存貨；
- (2) 博雅項目的未出售建築面積為52,317平方米，賬面總值為人民幣191.7百萬元，包括：i.存貨（持作出售）：建築面積為50,206平方米，賬面值為人民幣181.5百萬元；ii.投資性物業（持作租賃）：建築面積為2,111平方米，賬面值為人民幣10.2百萬元；
- (3) 悅來項目的未出售建築面積為70,159平方米，賬面總值為人民幣197.7百萬元，包括：i.存貨（持作出售）：建築面積為68,311平方米，賬面值為人民幣178.7百萬元；ii.投資性物業（持作租賃）：建築面積為1,848平方米，賬面值為人民幣19.0百萬元；
- (4) 博雅城市廣場項目的未出售建築面積為96,893平方米，賬面總值為人民幣831.0百萬元，包括：i.存貨（持作出售）：建築面積為16,320平方米，賬面值為人民幣26.5百萬元；ii.投資性物業（持作租賃）：建築面積為80,573平方米，賬面值為人民幣804.5百萬元；
- (5) 持作出售存貨的賬面值按歷史成本與可變現淨值兩者的較低者計量。持作租賃的投資性物業的賬面值以公平值計量。

上述全部項目的建設階段均已結束，故預計不會產生大額資金開支。保留集團將視乎市況出售或出租上述項目的尚未出售物業。除出售集團外，本公司現時無意出售、縮減或終止其任何現有業務。

保留集團各業務分部的業務模式、意向及業務計劃

醫療與醫藥零售分部

本集團的醫療與醫藥零售業務由下列各項組成：

- (i) 連鎖零售藥店 (47家位於中國武漢的連鎖零售藥店) 業務；
- (ii) 中醫診所 (十家位於中國武漢的中醫診所，及一家位於中國杭州的中醫診所) 業務；
- (iii) 皮膚診所 (兩家位於新加坡的皮膚診所，及一家位於中國武漢的皮膚科診所) 業務；及
- (iv) 線上藥品零售 (透過拼多多、京東、天貓、抖音及美团等平台)。

本集團的連鎖零售藥店、中醫診所及線上藥店均在知名品牌「葉開泰」下營運。依託武漢葉開泰的中醫中藥資源，本集團已將其部分藥店升級至「藥店+中醫+中藥周邊」模式，如中藥茶飲、中藥膳食等。本集團在部分零售藥店開設中醫診所，實現醫+藥的結合。武漢葉開泰為顧客提供醫藥+中醫診治、康復、理療及用藥諮詢等多元化的特色服務。其亦利用信息技術開展線上遠程處方審核、用藥指導、定製健康管理計劃及醫療大數據查詢等服務。通過開展B2C及O2O等線上多渠道營銷，武漢葉開泰正對其零售藥店進行改革，並致力成為中西醫藥資源的綜合平台。

本集團持有多種經營資質，包括藥品經營許可證、互聯網藥品信息服務資格證書及中醫診所備案證。

本集團擁有多個經註冊商標，包括有關藥品零售的「葉開泰」(第35類)及有關醫療服務的「葉開泰」(第44類)。「葉開泰」品牌起源於1637年，已獲中國商務部認可為「中華老字號」。

於出售事項後，本集團將繼續運營其醫療與醫藥零售業務分部。

電商及分銷業務

本集團的電商及分銷業務(「**經銷業務**」)涉及透過電商平台及其他分銷商出售IT產品(如華為生產製造的智能手機及平板電腦、惠普生產製造的電腦等)、電器(如小米生產製造的空調、九陽生產製造的廚房電器等)及其他產品。

在本集團的經銷業務過程中，本集團首先自上游供應商取得商品，查驗後將其作為庫存存儲，在此之後，該等商品的控制權將從該等供應商轉移至本集團。隨後，本集團將(i)透過本集團在抖音、京東及拼多多等知名電商零售平台上營運的網店出售該等商品，或(ii)向北京京東世紀信息技術有限公司等下游客戶分銷該等商品。本集團扮演品牌商和電商平台的關鍵中間角色，為其提供全鏈條的網絡運營銷售綜合服務。本集團的經銷業務不僅涉及從供應商處採購產品並銷售給客戶，亦涉及提供IT解決方案、數字內容營銷、直播營銷及其他關鍵支持服務，以幫助品牌商在數字時代更好地推廣和銷售產品。本集團已打造電商平台6大特色服務模塊，即店鋪診斷、運營維護、數字營銷、內容營銷、直播達人、私域運營，據此打通分銷全鏈路環節，從而成為「超級品牌數字運營夥伴」。

於出售事項後，本集團將繼續運營其電商及分銷業務分部。

董事會函件

物業投資與管理

本集團的物業投資與管理分部涉及出租物業及提供物業管理服務。於出售事項後，保留集團將繼續持有七項位於中國的投資性物業，詳情如下：

序號	位置	用途	建築面積 (平方米)	租賃面積 (平方米)	出租率	保留集團 所持股權	於2024年 12月31日的 賬面值 (人民幣百萬元)
1.	四川成都	辦公	80,573	80,573	100%	25%	804.5
2.	重慶	商業	2,111	2,111	100%	43%	10.2
3.	重慶	商業	1,848	1,848	100%	43%	19.0
4.	重慶	停車位	10,662	10,662	100%	34%	17.7
5.	四川成都	辦公	14,063	10,057	72%	49%	124.2
6.	重慶	商業	14,194	1,963	14%	62%	69.0
7.	雲南昆明	商業	1,840	空置	—	100%	12.3
			125,291	107,214	86%		1,056.9

附註：

- (1) 保留集團目前擁有七項投資性物業，總建築面積為125,291平方米，賬面總值為人民幣1,056.9百萬元。其中，租賃面積為107,214平方米(86%)，年租金收入約為人民幣42.2百萬元。各物業之租賃狀況如下：

物業1：一項位於四川省成都市的辦公物業，租賃面積為80,573平方米。租期超過15年，截止至2040年12月31日。按人民幣36.1元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣34.9百萬元。該物業現時由一間公司租用，餘下租期逾15年。

物業2：一項位於重慶市的商業物業，租賃面積為2,111平方米。租期超過15年，截止至2035年7月2日。按人民幣24.4元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣0.6百萬元。該物業現時由一間公司租用，餘下租期逾十年。

物業3：一項位於重慶市的商業物業，租賃面積為1,848平方米。租期超過14年，截止至2035年4月15日。按人民幣20.8元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣0.5百萬元。該物業現時由一間公司租用，餘下租期逾十年。

物業4：一項位於重慶市的停車位物業，租賃面積為10,662平方米。租期為五年，截止至2029年9月30日。按人民幣10.7元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣1.4百萬元。該物業現時由一間公司租用，餘下租期逾四年。

物業5：一項位於四川省成都市的辦公物業，租賃面積為10,057平方米。租期為十年，截止至2033年11月30日。按人民幣36.5元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣4.4百萬元。該物業現時由三間公司租用，餘下租期逾八年。

物業6：一項位於重慶市的商業物業，租賃面積為1,963平方米。租期為六年，特定租期截止至2029年8月31日。按人民幣17.0元／平方米／月的租金標準計算，年租金收入為人民幣0.4百萬元。該物業現時由三名獨立租戶租用，餘下租期逾四年。

- (2) 第1至3項所列物業包括總建築面積為84,532平方米、賬面總值為人民幣833.7百萬元的投資物業。第1至3項乃本通函「有關保留集團的資料－保留集團持有的物業發展項目」一段表中第2至4項下的物業發展項目博雅、悅來及博雅城市廣場的一部分。該等物業已租出並作為投資物業進行管理。

於出售事項後，本集團將繼續出租上表所列投資物業，並為其提供物業管理服務。

出售事項之財務影響

由於出售事項，本公司擬將出售公司的100%股權注入合夥企業。於出售事項完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，及其業績、資產及負債將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。根據本公司現有可獲得的資料及鑒於出售集團存在負債淨額，於2024年12月31日，出售事項的預期收益將為約人民幣1,653.7百萬元，主要包括負債淨額減少約人民幣1,282.5百萬元、終止確認非控股權益約人民幣341.3百萬元及本集團對合夥企業的視作出資人民幣30.0百萬元。經計及估值盈餘人民幣600.0百萬元（根據本通函附錄二所載物業估值報告）後，出售事項的預期收益將約為人民幣1,053.7百萬元。

董事會函件

下表載列出售事項之財務影響的計算：

項目	2024年 12月31日	附註
	人民幣千元	
物業、廠房及設備	542	
遞延稅項資產	11,573	
投資性物業	12,000	(1)
待售物業	4,265,676	(1)
預付款項、其他應收款項及其他資產	606,546	(2)
應收本集團款項	847,778	
現金及現金等價物	144,067	
貿易應付款項及應付票據	(309,482)	
其他應付款項及應計費用以及其他負債	(1,484,229)	
應付本集團款項	(251,082)	
合約負債	(758,915)	
計息銀行及其他借款	(1,456,990)	
應付稅款	(419,371)	
遞延稅項負債	(56,224)	
撥備	(2,434,438)	(3)
出售事項產生的(負債淨額)/資產淨值	(1,282,549)	
出售事項之代價	30,000	(4)
非控制性權益	341,193	
出售事項之收益	1,653,742	

附註：

- (1) 截至2024年12月31日，投資性物業乃參照評估值按公平值計量，而待售物業按歷史成本及可收回淨值兩者中的較低者計量。根據本通函附錄二所載的物業估值報告，出售集團物業於2025年3月31日的評估總值為人民幣4,877.7百萬元，估值盈餘為人民幣600.0百萬元。出售集團仍維持重大淨負債狀況。
- (2) 預付款項、其他應收款項及其他資產包括應收琥諮集團的款項約人民幣1,292.3百萬元，已計提減值撥備人民幣985.1百萬元，因而淨額為人民幣307.2百萬元。
- (3) 該撥備主要是由於本公司的附屬公司為琥諮集團在金融機構的貸款提供擔保，相關債務人違約可能導致本集團承擔擔保負債。該等擔保人均屬於出售集團，且於出售事項完成後，該撥備將從本集團的綜合財務報表中剔除。
- (4) 計算出售事項的財務影響時，已計及本集團向合夥企業注資人民幣30百萬元，原因為於出售事項完成後，本公司將人民幣30百萬元的注資入賬列作於聯營公司的投資。

董事會函件

於出售事項完成後，預期本集團的綜合資產總值將減少約人民幣5,607.1百萬元，而本集團的綜合負債總值將減少約人民幣6,322.9百萬元。於2024年12月31日，出售集團已就約人民幣4,108.6百萬元的貸款向琥諮集團提供擔保，並錄得相應擔保負債撥備合計人民幣2,434.4百萬元。該撥備乃經計及琥諮集團於計提撥備時可用於償還其債務及利息的自有資產後作出。出售集團的其他或然負債及／或撥備不僅包括與擔保及相關訴訟有關的或然負債，亦包括主要就若干本集團物業買家獲若干銀行授予之按揭貸款而提供之擔保約人民幣749.1百萬元。待出售事項完成後，本集團將不再承擔上述擔保義務，預期擔保負債撥備及與琥諮集團的債務有關的訴訟（合共人民幣2,434.4百萬元）亦將從本集團綜合財務報表中徹底剔除。假設出售事項已完成，於2024年12月31日，琥諮集團將欠本集團約人民幣518.5百萬元的未償還金額，且收回的可能性很低。本集團已於過往財政年度就該等未償還金額作出全額撥備。鑒於上文所述，假設出售事項完成，截至2024年12月31日，本集團的綜合資產總值將減少約人民幣5,607.1百萬元，而綜合負債總值將減少約人民幣6,322.9百萬元：

	資產總值	負債總值	資產／ （負債）淨值
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
出售集團	5,888.2	7,170.7	(1,282.5)
於合夥企業之投資	(30.0)	0.0	(30.0)
應收／應付保留集團款項	(251.1)	(847.8)	596.7
總計	<u>5,607.1</u>	<u>6,322.9</u>	<u>(715.8)</u>

上述估計僅供說明之用，並不代表出售事項完成後本集團的財務狀況。

交易的理由及裨益

本集團主要於中國、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商及設備與信息產品分銷、物業發展及物業投資與管理。於最後可行日期，本集團透過出售集團在中國經營其大部分物業發展業務。

出售集團的主要業務為在中國進行物業發展。自2022年初以來，中國房地產市場長期處於低迷狀態，全國物業投資及銷售均持續下滑。儘管中國政府在過往三年已推出一系列需求側支持政策，包括放寬購房限制、降低按揭利率及降低首付要求，但物業銷售並未如預期般復甦。由於物業需求及交易量減少，中國物業開發商的存貨水平持續上升。過往，出售集團的物業發展業務嚴重依賴出售及出租已開發物業所產生的現金流，以為其進一步開發提供資金及支付其營運成本。鑒於當前的市場氛圍，誠如本通函上文「有關出售集團的資料」一節所載，截至2024年3月31日止年度，出售集團錄得收益同比大幅減少，且錄得淨虧損，而截至2023年3月31日止年度則錄得淨利潤。

誠如本通函上文「有關出售集團的資料」一節所載，出售集團有三個物業發展項目仍處於開發及建設階段，需要額外融資以繼續進行開發。根據本集團管理層的估計，發展項目所需資金總額為約人民幣3,089.7百萬元。合夥企業計劃就出售集團的物業開發項目實施債務重組計劃。合夥企業成立後，其將物色新投資者以提供所需資金，從而支付未付的建設成本並重新開始開發事宜。合夥企業目前尚未物色到任何將提供所需資金以支付未付的建設成本並重新開始開發事宜的新投資者。鑒於上述目前市況及出售集團當前的財務狀況，出售集團不大可能以其內部資源或通過債務融資方式為其物業發展項目融資，且出售集團的物業發展項目及前景存在重大不確定性。

此外，誠如本通函上文「有關出售集團的資料」一節所載，於2024年12月31日，出售集團：(i)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(ii)已向琥諮集團提供總金額約人民幣4,108.6百萬元的擔保，於2024年12月31日，其中人民幣2,434.4百萬元的減值撥備已由本集團確認。

董事會函件

於2022年3月出售琥諮集團前，本集團向香港琥諮的三家附屬公司，即東莞億輝、武漢天合及開封博明（本集團當時的全資附屬公司）提供擔保，以於本集團一般業務經營過程中獲得融資。於出售香港琥諮後，向琥諮集團提供的擔保仍存續，原因為(i)鑒於東莞億輝、武漢天合及開封博明當時各自擁有的物業的公平值足以償還彼等各自的還款，於出售香港琥諮時，本集團並無確認任何擔保或訴訟相關負債；及(ii)由於相關債務已進入訴訟階段，而相關訴訟的結果仍不確定，加之琥諮集團當時的財務狀況，本集團無法與相關債權人協商解除本集團於出售香港琥諮前就相關債務提供的擔保及／或質押。

下表載列擔保及相關訴訟的後續變動（包括計提撥備的變動）：

	於2024年 12月31日	於2024年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日
	(人民幣百萬元)			
擔保貸款的本金及利息總額	4,108.6	3,679.8	3,225.9	2,906.7
預期擔保負債及相關訴訟撥備	2,434.4	1,328.4	584.3	215.6
有關期間撥備或撥回金額	1,106.0	744.1	368.7	215.6

預期擔保負債及相關訴訟撥備大幅增加的主要原因為：

- (1) 近年來，中國內地房地產市場低迷，導致東莞億輝、武漢天合及開封博明所持土地物業的公平值持續下跌，本集團作為擔保人可能需要償還的金額從而增加；
- (2) 東莞億輝持有的項目建設工程已暫停，且東莞億輝無力償還逾期利息及違約金，導致未償還擔保貸款增加；

- (3) 由於不利的市場環境及房價下跌，開封博明的物業銷售急劇下滑，導致其無法全額償還逾期利息和違約金，未償還擔保貸款因而增加；及
- (4) 於2023年9月，開封市自然資源和規劃局責令無償收回開封博明持有的一幅地塊的國有土地使用權，原因是該地塊被視為閒置土地，這導致開封博明所持資產減少，而本集團作為擔保人可能需要償還的金額增加。

此外，2024年的預期擔保負債及相關訴訟撥備的大幅增加主要乃由於其他債權人在2024年強制出售了東莞億輝的土地，此舉導致並無剩餘價值清償玉溪潤雅擔保的債務，進而導致額外撥備人民幣900.1百萬元。

於最後可行日期，自完成出售琥諮集團後，本集團尚未作為擔保人償還琥諮集團的任何貸款。於2025年4月30日，擔保貸款的本金及利息總額為約人民幣4,404.5百萬元，擔保負債及相關訴訟撥備為人民幣2,908.7百萬元。

根據本通函附錄二所載的物業估值報告，出售集團的物業於2025年3月31日的評估總值為人民幣4,877.7百萬元，較出售集團的物業於2024年12月31日的賬面總值增加人民幣600.0百萬元。然而，經計及物業的上述增加值後，出售集團仍維持人民幣682.5百萬元之重大債務淨額狀況。此外，儘管出售集團就已竣工項目存貨持有按金約人民幣758.9百萬元，該等按金乃來自預售物業並於出售集團的財務狀況表中確認為「合約負債」。出售集團有重大逾期債項及擔保負債，以及重大虧損。本公司出資人民幣30百萬元相當於出售集團淨虧絀狀況的溢價。因此，董事會認為，合夥企業的條款對本集團而言屬公平合理。

同時，誠如本公司日期為2022年3月4日有關出售香港琥諮的通函所披露，於2021年11月30日，琥諮集團欠本集團的金額約為人民幣6,097.0百萬元。誠如本公司於2022年7月26日刊發之2021/22年年報所披露，於出售琥諮集團完成時，琥諮集團應付本集團的總金額合共約為人民幣6,985.8百萬元。該等應收琥諮集團的款項於出售前為集團內借款。作為房地產開發商，本集團有多個進行中的項目，各處於不同的開發階段，有不同的資金需求。本集團會安排有盈餘資金的附屬公司向有資金需求的其他附屬公司提供貸款。出售琥諮集團後，本集團相繼出售了數家附屬公司，包括方正數碼國際有限公司（「方正數碼」）、重慶悅盈雅企業管理有限公司（「重慶悅盈雅」）及鄂州

金豐房地產開發有限公司（「鄂州金豐」）。該等附屬公司亦為琥諮集團的債權人。出售上述附屬公司後，琥諮集團欠本集團的金額減少約人民幣3,062.0百萬元。本集團亦通過訂立債務清償協議完成了一項非常重大的收購事項，以最終代價約人民幣2,434.5百萬元向琥諮集團收購若干已質押資產，藉以部分償還香港琥諮之債務，以使琥諮集團欠本集團的金額進一步減少約人民幣2,434.5百萬元。於出售琥諮集團後，本集團繼續監察相關債務人的財務狀況，並積極追索未償還的應收款項，共收回約人民幣197.0百萬元。考慮到上述事項，截至2024年12月31日，本集團仍有未收回的應收琥諮集團款項約人民幣1,292.3百萬元，減值撥備人民幣985.1百萬元，扣除減值撥備後淨額約為人民幣307.2百萬元。在尚未收取的應收琥諮集團的款項中，約人民幣375.9百萬元與香港琥諮的一間附屬公司（「有關債務人」）有關，該金額已於2022年悉數減值。其後，本公司一間附屬公司取得法院命令扣押一項物業，而該扣押物業的估計銷售所得款項人民幣307.2百萬元將用於償還有關債務人所欠之未償還債務，並作出減值轉回人民幣307.2百萬元。該款項僅於土地進一步轉讓及當地政府自新承讓人收取土地出讓金後方會支付。本集團一直與當地政府保持聯繫。儘管作出此等努力，本集團理解上述交易並無具體時間表。轉讓時間仍具不確定性，將由當地政府根據現時房地產市場情況而釐定。出售事項完成後，琥諮集團截至2024年12月31日結欠本集團的未償還金額（減值前）約人民幣1,292.3百萬元（包括上述應收款項人民幣375.9百萬元，另加減值人民幣307.2百萬元）將減至人民幣518.5百萬元（減值前）。該未償還金額人民幣518.5百萬元已於過往年度被本集團悉數減值。有關出售方正數碼的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年10月19日、2022年11月10日及2023年1月17日的公告及日期為2022年12月2日的通函。有關出售香港天合控股有限公司（「香港天合」）及重慶悅盈雅的詳情，請參閱本公司日期為2023年5月11日的公告。

董事會函件

下表載列應收琺諾集團款項的變動情況：

人民幣百萬元	總計	減值	淨額
於2021年11月30日	6,097.0	(3,357.5)	2,739.5
變動 (附註1)	888.8	(153.1)	735.7
於2022年3月31日 (經審核)	6,985.8	(3,510.6)	3,475.2
出售 (附註2)			
2022年12月出售方正數碼	(1,610.3)	—	(1,610.3)
2023年5月出售重慶悅盈雅	(983.6)	983.6	—
2024年5月出售鄂州金豐	(468.1)	468.1	—
	(3,062.0)	1,451.7	(1,610.3)
收購非控制性權益 (2023年3月收購)			
(附註3)	(2,434.5)	1,134.2	(1,300.3)
自琺諾集團收回的資金 (附註4)	(197.0)		(197.0)
減值			
減值撥備轉回 (附註5)	—	307.2	307.2
減值撥備 (附註6)	—	(367.6)	(367.6)
	—	(60.4)	(60.4)
2024年12月31日	1,292.3	(985.1)	307.2
當前出售 (附註7)	(773.8)	466.6	(307.2)
保留集團 (附註5)	518.5	(518.5)	0.0

附註：

- (1) 誠如本公司日期為2022年3月4日的通函所披露，內容有關出售香港琺諾，琺諾集團於2021年11月30日結欠本集團約人民幣6,097.0百萬元。結欠金額為出售香港琺諾前的集團內資金借款。貸款年利率介於10%至15%之間，並無提供任何抵押或擔保。誠如本公司於2022年7月26日刊發之2021/22年年報所披露，(a)於出售琺諾集團完成時，琺諾集團應付本集團的總金額合共約人民幣6,985.8百萬元，即增加人民幣888.8百萬元，此乃由於計提人民幣6,097.0百萬元對應的利息；及(b)作出減值人民幣3,510.6百萬元，即增加人民幣153.1百萬元，此乃由於考慮債務人的資產及財務狀況後，重新評估該等應收款項的可收回性，估計可收回金額為人民幣3,475.2百萬元。
- (2) 出售琺諾集團後，本集團相繼出售了數家附屬公司，包括方正數碼、香港天合、重慶悅盈雅及鄂州金豐。該等附屬公司亦為琺諾集團的債權人。出售上述附屬公司後，琺諾集團結欠本集團的款項減少約人民幣3,062.0百萬元。
- (3) 本集團亦通過訂立債務清償協議完成了一項非常重大的收購事項，以最終代價約人民幣2,434.5百萬元向琺諾集團收購若干已質押資產，藉以部分償還香港琺諾之債務，以使琺諾集團結欠本集團的金額進一步減少約人民幣2,434.5百萬元。

- (4) 出售琥諮集團後，本集團持續監控相關債務人的財務狀況，並積極追索未償還的應收款項，主要透過對兩個債務人實體提起法律訴訟，出售兩個債務人實體持有的未出售物業資產，共收回約人民幣197.1百萬元。
- (5) 截至2024年12月31日，本集團仍有未收回的應收琥諮集團款項為人民幣307.2百萬元（減值前：約人民幣1,292.3百萬元，已確認減值人民幣985.1百萬元）。本公司一間附屬公司有應收有關債務人應收款項約人民幣375.9百萬元，估計可收回金額為人民幣307.2百萬元，有關債務人以被扣押物業作抵押。於出售事項後，保留集團將錄得應收香港琥諮附屬公司北京港通資源企業管理有限公司、成都市歐潤智遠有限公司、昆山方實房地產開發有限公司的款項，分別為人民幣482.5百萬元、人民幣21.0百萬元及人民幣15.0百萬元，分別應付予佛山北大資源地產有限公司、重慶頤合置業有限公司及重慶睿和升項目管理有限公司（均為保留集團的附屬公司）。應收款項總額為人民幣518.5百萬元（減值前），本集團已於過往年度悉數減值。
- (6) 於出售琥諮集團後，本集團持續監控相關債務人的財務狀況，並根據預期可收回金額就未償還的應收款項作出額外減值人民幣367.6百萬元。
- (7) 於當前出售完成後，琥諮集團應付出售集團的未償還款項金額人民幣773.8百萬元（已確認減值人民幣466.6百萬元）將從本集團綜合財務報表中剔除，其中約人民幣375.9百萬元由有關債務人欠付，其餘款項由北京港通資源企業管理有限公司、重慶北大資源地產有限公司及東莞億輝（均為香港琥諮的附屬公司）欠付。

為收回未償還結餘，本集團指定專責法律人員（即本公司副總裁姜曉平先生）監察琥諮集團的財務狀況及資產。由於本公司的附屬公司（包括）玉溪潤雅、重慶盈豐及開封博元為擔保負債相關訴訟的共同被告，本集團一直積極參與相關訴訟，並推動琥諮集團與相關金融機構之間的還款談判。此外，本集團為琥諮集團的主要債權人，並有權就償還欠付本集團之債項對琥諮集團採取法律行動。因此，琥諮集團願意與本集團合作，解決欠付本集團的未償還債務。應本集團要求，有欠付本集團未償還債務的琥諮集團旗下所有附屬公司每月向本集團提供財務資料及最新經營狀況。本集團亦不時對琥諮集團該等附屬公司的內部管理及財務制度進行檢查。倘琥諮集團拒絕合作，本集團有權採取必要的法律行動，包括申請凍結資產、啟動清盤程序，以確保本集團持續取得琥諮集團的財務及經營資料以作監察及確保還款。此外，誠如本公司日期為2022年3月4日有關出售琥諮集團的通函所述，北京港通資源企業管理有限公司（「北港資源」）（前稱北大資源集團投資有限公司）作為琥諮集團的主要附屬公司及本集團的

債務人之一，涉及與本公司前控股股東北大資源集團有限公司（「資源集團」）的訴訟，資源集團聲稱北港資源欠資源集團約人民幣7,926百萬元。在訴訟過程中，法院已凍結北港資源的所有銀行賬戶、股權投資及主要資產。本集團將繼續監察訴訟的進展。倘對北港資源的資產凍結措施獲解除，將有可用資產償還欠付本集團之未償還金額。假設對北港資源的資產凍結措施已解除，則北港資源可供用作償還債務的資產包括銀行存款合共人民幣24.0百萬元。北港資源的其他資產主要包括其附屬公司的股權投資及應收款項，由於該等附屬公司亦產生重大虧損，故該等資產極難收回。除金額人民幣307.2百萬元外，本公司目前預期如不解除對北港資源資產的凍結措施，則無其他可收回資產。因此，本集團已就所有剩餘未償還金額確認全額減值虧損。本集團亦不時對琥諮集團的該等附屬公司的內部管理及財務制度進行檢查。本集團繼續定期審閱琥諮集團的資產及負債及其訴訟狀況，以評估是否有新資產可供償還。鑒於並無可識別可收回資產及成本效益問題，除就追索人民幣307.2百萬元的應收款項對有關債務人採取法律行動外，現階段並無對琥諮集團採取其他法律行動或保全措施。一旦本集團發現新的可用資產，本集團將及時採取適當的法律行動或保全措施。鑒於上文所述的不利市場氛圍及出售集團近期的經營及財務表現，出售集團的業務僅憑自身於短期內將無法持續，並可能導致消耗其現有現金及資產。於2024年8月，本公司計劃出售若干有逾期債務及重大虧損的物業發展項目。其與蘇州遨澤磋商並制定出售方案，將出售公司的股權轉讓至基金，由基金負責後續債務重組、發展及銷售該等物業發展項目。合夥企業現時僅擬投資於出售集團。倘有可用資源，其後續將於特殊機遇資產探索其他投資機會。未來將根據合夥企業的未來發展情況，考慮對其他不良機會進行投資。然而，投資範圍、目標行業及目標尚未具體確定，且現時亦無制定任何承諾或計劃。合夥企業的日常事務將由普通合夥人執行。投資決策委員會將成立，以就對外融資或擔保、投資及退出、資產處置等事項作出決策。投資決策委員會委員由合夥企業合夥人委任，現時由三名委員組成，各由一名合夥人委任。表決權以一人一票制行使，重大事項須經委員會三分之二以上成員通過。合夥企業作為出售集團的股東，將在適當的

時候根據出售集團各項目的具體情況定期檢討及調整組織架構及人員。其亦將監督企業管治架構、牽頭與主要債權人就債務重組進行的磋商、制定重大採購及銷售內控政策，以及實施適當措施以加強管理，包括監督各項目的融資情況。

出售集團有重大逾期債務及擔保負債，亦存在重大虧損。合夥企業的未來回報取決於項目債務重組的進展及中國房地產市場的市場情況，而中國房地產市場存在高度不確定性。截至2024年12月31日，保留集團欠付出售集團的未償還金額約為人民幣847.8百萬元，而出售集團欠付保留集團的未償還金額為人民幣251.1百萬元，導致應付合夥企業淨額約人民幣596.7百萬元。該等應收出售集團款項及應付出售集團款項乃因出售集團與保留集團之間的集團內資金安排而產生。在實務中，本集團對其中國各地附屬公司的營運資金進行集中管理。若干公司將其閒置資金借給其他附屬公司，並在有資金需求時向其他附屬公司借款。除應收出售集團款項約人民幣18.9百萬元（由於該等應收款項在中國境外產生，由於外匯管制，該等應收款項無法由在中國境內產生的應付出售集團款項抵銷，將不會在出售事項完成前抵銷）外，其他應收出售集團款項及應付出售集團款項將在出售事項完成前抵銷。應收出售集團款項人民幣18.9百萬元預期將於今年年底前結清。本公司正與合夥企業之一般合夥人磋商還款計劃，初步計劃於三年內結清應收及應付出售集團的有關款項。經考慮(i)本集團日後仍可能透過其於合夥企業的權益從出售集團的營運中獲益；及(ii)由於本集團對出售集團的業務營運有更好的了解，並與出售集團的相關債權人保持持續溝通，本集團持續參與合夥企業將有利於出售集團的債務重組及潛在發展活動，本集團保留合夥企業的30%權益。本公司現時並無計劃增加或出售其於合夥企業之權益。於出售事項完成後，保留集團將無處於發展階段的物業項目，且現時亦無計劃收購新地塊進行發展。保留集團將繼續於其日常業務過程中出售已竣工項目的未售物業。除終止物業發展業務外，本集團並無出售、縮減或終止本集團其他現有業務的計劃。此外，本集團目前作為琿諮集團債務擔保人的所有附屬公司（包括玉溪潤雅、重慶盈豐及開封博元）均屬於出售集團。出售事項完成後，相關擔保人將不再為本集團成員公司，故本集團有關琿諮集團債務的預期擔保負債及訴訟撥備亦會自本集團綜合財務報表中剔除。出售事項不會影響相關

擔保人(即玉溪潤雅、重慶盈峰及開封博元)作出的預期擔保負債撥備，而先前由該等擔保人就擔保負債作出的撥備將由出售集團維持。緊隨出售事項後，保留集團將不再為琿諮集團或其他已被出售的前附屬公司承擔任何擔保負債。

本集團在投資管理方面擁有豐富的經驗及專業知識。本集團的全資附屬公司北大資源資產管理有限公司於2023年4月已獲得證券及期貨事務監察委員會頒發的第9類(資產管理)牌照，以進行香港法例第571章證券及期貨條例項下界定的受規管資產管理活動。董事會主席黃啓豪先生自2014年3月起擁有諮詢及資產管理行業經驗，負責管理客戶投資組合、監督公司營運及探索潛在併購機會。姜曉平先生自2021年10月8日起擔任本公司副總裁兼本公司若干附屬公司總裁，曾任職於多家律師事務所及金融行業公司，負責各公司的股權投資、企業重組及併購。

本集團管理層認為，合夥協議項下的交易及出售事項將帶來下列益處：

- (i) 透過訂立合夥協議，將引入一位專業資產管理人(即普通合夥人)以：(a)落實投資後管理方法，監督出售集團的庫存清理及市場資金收回；及(b)就現存物業發展項目進行債務重組，並盤活困境資產。優先有限合夥人及劣後級有限合夥人於合夥企業中擔任相似角色及職責。然而，由於優先有限合夥人將向合夥企業注資大量資金，故其有權進行重大股權分割及優先分配基準回報，預期基準回報率為10.0%。本公司(作為劣後級有限合夥人)將向合夥企業注資出售公司的股權。考慮到出售集團的淨負債狀況以及合夥企業未來回報的高度不確定性，本公司同意作為劣後級有限合夥人，不收取基準回報，但可以獲得80%的超額回報。董事會認為合夥協議的條款屬公平合理，因為出售集團有重大逾期債務及擔保負債，亦存在重大虧損，且投資合夥企業的風險相對較高。為吸引將向合夥企業注資並承擔若干財務風險的投資者，合夥協議規定了穩定回報的激勵措施，並給予投資者優先分配權；

- (ii) 優先有限合夥人將向出售集團業務注入新資本及資金。如上文所述，出售集團的物業發展項目仍處於發展及建設階段，需要更多融資方能繼續該等發展項目。新資金的注入將令本集團未來更有可能從該等物業發展項目取得收益；
- (iii) 如上文所述，截至2024年3月31日止年度，出售集團收入同比大幅減少，並錄得淨虧損。此外，於2024年12月31日，出售集團：(i)淨負債為人民幣1,282.5百萬元；(ii)擁有外債總額約人民幣1,457.0百萬元；及(iii)已向第三方提供總金額約人民幣4,108.6百萬元的擔保。出售事項將大幅降低負債規模及比率，減少本集團就出售集團以第三方為受益人提供的擔保負債所作出的撥備，顯著改善本集團的財務狀況。本集團管理層認為，本集團財務結構的有關變化將提升本集團的估值。載於本通函附錄三「9. 訴訟」一節的所有重大訴訟均為涉及出售集團的訴訟，於緊隨出售事項後，與該等訴訟有關的所有債務及擔保負債將不再計入本集團的綜合財務報表；
- (iv) 上述交易將精簡本集團業務運營，減少本集團未來發展的不明朗因素，特別是出售事項符合本集團發展戰略，即以更優化之方式配置本集團資源，集中資源推動本集團在其認為前景更佳、發展機遇更大、盈利能力更強的醫療與醫藥零售及其他輕資產業務領域發展，因為出售事項完成後，本集團將無其他處於開發階段的物業發展項目；及
- (v) 根據合夥協議項下的利潤分配機制，本集團未來仍可透過合夥企業分配的80%超額收益從出售集團的業務中獲益。

在審慎的房地產投資氛圍、出售集團的重大債務責任、擔保負債及累計虧損的背景下，現有債權人對債務的重大讓步對恢復自生能力至關重要。相較於直接出售出售公司的股權，訂立合夥協議可以透過利用普通合夥人的專業資產管理經驗以及本公司對債權人的熟悉程度及協助談判的能力，更高效、更有效地改善當前的淨負債狀況。此外，由於本公司從合夥企業中享有80%的超額回報，通過合夥企業經營取得的任何該等回報將直接使本公司受益。

鑒於上文所述，董事認為，合夥協議之條款及合夥協議項下擬進行之交易（包括出售事項）屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

C. 上市規則之涵義

由於合營協議的對手方（定義見前須予披露交易公告）為蘇州遨澤（其亦為合夥協議的對手方），根據上市規則第14.22條，合夥協議項下擬進行的交易將與合營協議項下的交易合併計算。

由於合夥協議項下擬進行交易的最高適用百分比率（當與合營協議項下的交易按合計基準計算時）超過25%但低於75%，故根據上市規則，合夥協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則項下有關公告、通函及股東批准的規定。

D. 股東特別大會

謹訂於2025年7月16日（星期三）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-2頁。本公司將召開股東特別大會，以考慮及（倘合適）批准合夥協議及其項下擬進行的交易（包括出售事項）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在合夥協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就合夥協議擬提呈的有關決議案放棄投票。概無董事於合夥協議中擁有任何重大權益而須就董事會通過以批准上述事項的決議案放棄投票。

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)及本公司網站(www.pkurh.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，盡快但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（即不遲於2025年7月14日（星期一）上午十時正）交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條及細則第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。本公司將於股東特別大會後按上市規則訂明的方式刊發投票結果公告。

E. 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

為確定有權出席將於2025年7月16日(星期三)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2025年7月11日(星期五)至2025年7月16日(星期三)(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2025年7月10日(星期四)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證券登記有限公司，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。

F. 推薦意見

董事認為，合夥協議的條款屬公平合理，合夥協議項下擬進行的交易(包括出售事項)乃按一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成合夥協議及其項下擬進行的交易(包括出售事項)的有關決議案。

G. 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
黃啟豪

2025年6月26日

1. 財務資料

本集團截至2022年3月31日止十五個月、截至2023年3月31日止年度、截至2024年3月31日止年度及截至2024年9月30日止六個月的財務資料詳情已於本公司網站(www.pkurh.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)所刊載的下列文件中披露：

- 本集團於2022年7月26日發佈截至2022年3月31日止十五個月之年報(第78至203頁)：

(載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0726/2022072600036_c.pdf)

- 本集團於2023年7月26日發佈截至2023年3月31日止年度之年報(第102至237頁)：

(載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072600958_c.pdf)

- 本集團於2024年7月30日發佈截至2024年3月31日止年度之年報(第129至262頁)：

(載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073001273_c.pdf)

- 本集團於2024年12月27日發佈截至2024年9月30日止六個月之中期報告(第23至53頁)：

(載於 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1227/2024122700718_c.pdf)

2. 本集團的債務聲明

於2025年4月30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：

(i) 銀行借款

於2025年4月30日，本集團的銀行及其他借款合共約為人民幣1,730.2百萬元，包括有抵押銀行及其他借款約人民幣1,592.9百萬元及無抵押銀行及其他借款約人民幣137.3百萬元。有抵押銀行及其他借款以本集團之待售物業(已竣工)、投資物業、貿易應收款項、受限制現金、本集團若干附屬公司及前同系附屬公司之股權以及轉讓本集團若干待售在建物業及已竣工待售物業產生的收益作為抵押。

(ii) 擔保

於2025年4月30日，本集團擁有(i)就授予本集團物業單位若干買家的按揭融資向銀行作出的擔保，金額約為人民幣749.1百萬元；及(ii)就授予關聯方及其他方的融資向銀行及其他機構作出的擔保，金額約為人民幣4,404.5百萬元。

(iii) 租賃負債

於2025年4月30日，本集團的租賃負債約為人民幣19.5百萬元。

除上述或本通函另行披露者外，不包括集團間負債，本集團並無任何已發行及未償付、已獲授權或以其他方式創設但未發行的債務證券、定期貸款或其他借款或性質為本集團借款的債務，包括銀行透支及承兌債務（一般貿易票據除外）或承兌信用證或租購承諾、按揭及押記，且於2025年4月30日營業時間結束時概無其他重大或有負債或擔保。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳查詢並考慮(i)本集團可得之財務資源（包括銀行融資及其他內部資源）；及(ii)出售事項的完成情況（假設股東接納程度至少達50%）後認為，於本通函日期起計未來至少十二個月內，本集團將具備充足營運資金。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團財務及貿易前景

本集團主要於中國、新加坡及香港從事醫療與醫藥零售、電商及設備與信息產品分銷、物業發展及物業投資與管理。

於最後可行日期，本集團透過出售集團在中國經營其大部分物業發展業務。誠如本通函上文董事會函件「交易的理由及裨益」一節所述，本集團管理層認為，訂立合夥協議及出售事項乃為實現以下目的的良機：(i)盤活出售集團的業務及相關資產；(ii)引入新的資金以改善本集團自出售集團業務及相關資產獲得回報的前景；(iii)大幅改善本

集團的財務狀況、財務表現及估值；(iv)精簡本集團的業務營運，降低本集團未來發展的不確定性。

出售事項完成後，保留集團將僅保留其小規模物業發展業務。保留集團仍有四個物業發展項目，總規劃建築面積約為1,979,500平方米。於2024年12月31日，該等項目已全部竣工，未售總面積約為371,246平方米，其中84,532平方米用於出租，286,714平方米待售。出售事項完成後，保留集團不再持有任何開發階段的項目，且目前並無計劃收購新地塊用以開發。因此，保留集團將於出售事項後終止物業發展業務。保留集團將繼續於其日常業務過程中出售已竣工項目的未售物業。本公司無意改變有關資產現時的持有策略。入賬列作投資物業之物業將仍可供租賃，而分類為存貨之物業將繼續出售。除終止物業發展業務外，本集團並無出售、縮減或終止本集團其他現有業務的計劃。

此外，出售事項符合本集團發展戰略，即以更優化之方式配置本集團資源，集中資源推動本集團在其認為前景更佳、發展機遇更大、盈利能力更強的醫療與醫藥零售及其他輕資產業務領域發展。本集團相信，該戰略將為股東創造持續穩定的價值增長。

本集團將繼續積極探索新的業務模式、合作夥伴和新的利潤增長點。本集團將繼續加強成本管理，增強內部營運管理，提高週轉效率，藉此改善內部現金流，確保業務穩健、有序發展。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對位於中國的物業於2025年3月31日之估值而發出之函件全文及估值證書，乃為供載入本通函而編製。



香港
灣仔
灣仔道83號17樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的各物業的估值

我們遵照北大資源(控股)有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對 貴集團於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值，我們確認，我們已進行考察、作出相關查詢並取得我們認為必需的進一步資料，以向 閣下提供我們對物業於2025年3月31日(「估值日期」)的市值的意見，以供用於公開文件。

1. 估值基準

我們對各物業所作估值為我們對該等物業市值的意見，而我們將該等物業市值界定為「某項資產或負債於估值日期在作出適當市場推廣後，交易雙方在知情、審慎及自願的情況下，由自願買方與自願賣方達成公平交易的交易估計金額」。

市值被理解為所估計資產或負債的價值，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

對於已竣工物業而言，我們通過直接比較法對物業進行估值，假設物業以其現時交吉狀況出售，並參考相關市場上之可比較最近銷售交易資料及／或詢問具類似特點的物業。

對於發展中物業，我們以直接比較法評估該等物業價值，依據是該等物業將根據我們獲提供的最新發展計劃進行開發及竣工。我們已假設發展計劃已經／可能獲得有關政府機構的所有同意、審批及許可，並無繁重條件或延誤。我們亦已計及所產生的發展成本及為完成該等發展項目而估計尚未支付的發展成本。

3. 業權調查

我們已獲提供多份與位於中國的物業有關的業權文件副本或摘要，並已獲 貴集團確認概無編製其他相關文件。然而，我們並無檢查文件正本以核實所有權或核實是否有任何修訂未顯示在提供予我們的副本上。於我們進行估值的過程中，我們依賴 貴集團之中國法律顧問遼寧普達律師事務所（「中國法律顧問」）就位於中國之物業業權所提供的法律意見（「法律意見」）。

4. 估值假設

我們的估值乃假設業主以彼等現況於估值日期在公開市場出售物業，且並無憑藉任何可影響物業市值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。我們並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權。我們的估值並未就該等物業的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無為使出售生效而可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，我們已假設該等物業並無產權負擔、限制及可能影響市值的繁重性開支；所有相關地價及其他公用事業配套服務成本已悉數支付；該等物業的業權擁有人於餘下的整個土地租賃期內，可自由及不間斷地佔用及使用該等物業；該等物業的現用途符合當地規劃規例並已獲相關部門批准；且並無就將成批出售或出售予單一買家的該等物業作出任何撥備。

5. 資料來源

於我們進行估值的過程中，我們相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向我們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、樓面面積及可影響各項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。

我們並無理由懷疑我們獲提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

6. 估值考慮

我們已考察物業外部，並在可能情況下考察若干物業內部。我們並無為物業進行結構測量。然而，於我們考察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。但我們無法報告稱物業不存在朽壞、蟲害或任何其他結構缺陷。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。

我們並無進行實地測量以核實所涉及物業的地盤／樓面面積，惟我們已假設我們所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有指明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件所載資料為依據，故僅為約數。

我們在估值中並未就物業上的任何抵押、按揭或結欠的款項或使出售生效時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明者外，我們假設物業不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

對物業進行估值時，我們已遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2024年版）所載規定。

7. 貨幣

除另有註明者外，我們估值中所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列示。

8. 備註

根據我們之標準慣例，我們必須聲明本報告僅供本報告之接收方使用，我們概不就本報告全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全部或任何部分在未經我們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。

隨函附奉我們的估值概要及估值證書。

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

為及代表
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)

副董事

陳美斯

Bsc (Hons) Surveying

MHKIS MRICS RPS (GP) MCIREA

附註：

李偉健博士為香港註冊專業測量師(產業測量)。彼為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20年估值經驗。

陳美斯女士為香港註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會會員，亦為香港測量師學會的產業測量組會員。彼於中國內地及香港擁有逾10年物業估值經驗。

謹啟

2025年6月26日

估值概要

編號	物業	於2025年3月31日 現況下的市值
1	中國重慶市 江北區海爾路599號 江山名門未售出部分及580項目土地部分 (重慶盈豐地產有限公司)	無商業價值
2	中國浙江省 杭州市餘杭區 餘杭路及京章大道 未名府未售出部分 (浙江北大資源地產有限公司)	無商業價值
3	中國湖北省武漢市 江夏區高新大道999號 山水年華未售出部分 (武漢天合錦程房地產發展有限公司)	無商業價值
4	中國雲南省玉溪市 紅塔區康溪路 頤和翡翠府 已竣工及在建部分 (玉溪潤雅置業有限公司)	無商業價值
5	中國河南省開封市 龍亭區十四大街 未名1898在建部分及土地部分 (開封博元房地產開發有限公司)	人民幣908,000,000元
6	中國重慶市南岸區 天文北路 紫境府未售出部分 (重慶悅睿和置業有限公司)	無商業價值
7	中國昆明市 西山區人民西路191號 博悅城 7座4樓1-3室 (武漢錦祥資產管理有限公司)	人民幣1,900,000元
總計：		人民幣909,900,000元

估值分攤摘要

類別I－發展中部份的價值分攤

物業 編號	物業狀態	項目名稱	於2025年3月31日 現況下的市值 (附註1)	於2025年3月31日 的參考市值 (附註2)
4	在建	頤和翡翠府	無商業價值	人民幣1,004,000,000元
5	在建及土地	未名1898	人民幣908,000,000元	—
1	土地	580項目	無商業價值	人民幣1,520,000,000元
小計：			人民幣908,000,000元	人民幣2,524,000,000元

類別II－竣工部份的價值分攤

物業 編號	物業狀態	項目名稱	於2025年3月31日 現況下的市值	於2025年3月31日 的參考市值
2	未售出	未名府	無商業價值	人民幣23,200,000元
6	未售出	紫境府	無商業價值	人民幣973,200,000元
1	未售出	江山名門	無商業價值	人民幣315,000,000元
4	已竣工	頤和翡翠府	無商業價值	人民幣127,000,000元
3	未售出	山水年華	無商業價值	人民幣5,400,000元
7	—	博悅城	人民幣1,900,000元	—
小計：			人民幣1,900,000元	人民幣1,443,800,000元
總計：			人民幣909,900,000元	人民幣3,967,800,000元

附註：

- (1) 現況下的市值指根據估值報告第II-1頁所述估值基準，於估值日期根據物業當前實際法定狀況得出的市值。
- (2) 參考市值乃根據若干假設（例如該物業可不受限制地自由轉讓）而提供。有關該值的詳細說明，請參閱各估值證書的附註。其僅供物業參考，不代表現有條件（如法律地位）下的實際市值。

估值證書
貴集團持作待售物業

於2025年3月31日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
1.	中國 重慶市 江北區 海爾路599號 江山名門未售出部分及 580項目土地部分 (重慶盈豐地產有限公司)	該物業包括一個總樓面面積約102.32平方米的住宅單元、總樓面面積約31,357.53平方米的多個商業單位及2,989個停車位(95,102.26平方米)；以及一幅地盤面積約為233,603平方米的土地。 該物業於2014年至2019年分階段竣工。	根據 貴集團提供的資料，該物業的可出租面積約4,263平方米訂有多份租約規限，最後屆滿日期為2029年5月14日，目前每月租金合共約為人民幣73,379元(含稅，但不含管理費及其他相關公用事業費)。	無商業價值 (見附註4)
		土地使用權已授予該物業，用於商業用途的年期至2046年12月30日屆滿，而用於城市住宅用途的年期則至2056年12月30日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業餘下約122,299平方米的面積空置。	

附註：

1. 下表載列不動產權證的詳情：

編號	證書編號	樓宇名稱	樓宇用途	總樓面面積 (平方米)	涵蓋地盤面積 (平方米)	地盤用途
1	000170015	海爾路603號	商業	15,675.03	24,339.60	其他商業服務
2	36176	海爾路599號14幢	商業	1,244.87	20,370.00	其他商業服務
3	11067	海爾路599號15幢 附1號1-1、2-1 及儲藏室	商業	26,645.74	20,370.00	其他商業服務
4	36258	海爾路599號附2號	商業	4,649.72	20,370.00	其他商業服務
5	20296	海爾路601號	商業	3,528.56	24,339.60	其他商業服務
6	11443	海爾路603號附12號、附13號	商業	8,452.01	24,339.60	其他商業服務
7	11125	海爾路603號附13號	商業	10,141.34	24,339.60	其他商業服務
8	000079388	康百路26號附1號 至10號、12號 至22號、11號 2-1至21	商業	2,446.11	66,213.90	其他商業服務

編號	證書編號	樓宇名稱	樓宇用途	總樓面面積 (平方米)	涵蓋地盤面積 (平方米)	地盤用途
9	000429345	康百路30號附1號 至附33號	商業	2,549.27	2,945.90	其他商業服務
10	000529565	康百路30號附34 號	商業	32,462.16	13,581.40	其他商業服務
11	000105529	康百路30號附36 號至59號	商業	1,602.02	2,225.10	其他商業服務
12	000336127	康百路30號附61 號至附72號	商業	816.46	1,002.00	其他商業服務
13	000804536	康百路32號1幢	住宅公寓	25,229.92	798.80	城市住宅
14	000811385	康百路32號2幢	住宅公寓	27,644.38	882.00	城市住宅
15	000804910	康百路32號3幢	住宅公寓	23,923.26	764.20	城市住宅
16	000804990	康百路32號4幢	住宅公寓	8,373.40	1,002.00	城市住宅
17	000103747	康百路32號5幢	住宅公寓	5,139.76	2,225.10	城市住宅
18	000157851	康百路32號6幢	住宅公寓	5,139.76	2,225.10	城市住宅
19	000103578	康百路32號7幢	住宅公寓	5,139.76	2,945.90	城市住宅
20	000103504	康百路32號8幢	住宅公寓	5,139.76	2,945.90	城市住宅
21	000662309	康百路34號附1號 至附7號	商業	914.80	523.10	其他商業服務
22	000596971	康百路59號1幢	住宅公寓	12,852.77	19,385.70	城市住宅
23	000866646	康百路59號2幢	住宅公寓	17,450.11	19,385.70	城市住宅
24	000597738	康百路59號3幢	住宅公寓	16,071.38	19,385.70	城市住宅
25	000530049	康百路59號負1號	停車場	20,306.61	19,385.70	其他商業服務
26	000667366	康百路59號附1號 至附12號	商業	2,439.14	19,385.70	其他商業服務
27	000465872	海爾路407號儲物 間	儲物	19.65	19,385.70	其他商業服務
28	000461594	海爾路407號附1 號至附20號附 22號至附30號	商業	3,511.86	19,385.70	其他商業服務
29	000465844	海爾路407號附21 號	住宅／ 酒樓	4,908.17	19,385.70	其他商業服務
30	000005927	康百路26號D3幢	住宅公寓	28,977.70	66,213.90	城市住宅
31	000006226	康百路26號D4幢	住宅公寓	29,386.97	66,213.90	城市住宅
32	000006693	康百路26號D5幢	住宅公寓	26,569.60	66,213.90	城市住宅
33	000008042	康百路26號D6幢	住宅公寓	26,569.60	66,213.90	城市住宅

編號	證書編號	樓宇名稱	樓宇用途	總樓面面積 (平方米)	涵蓋地盤面積 (平方米)	地盤用途
34	000762850	康百路27號附1號 至附6號、附8 號至附26號、 附7號2-1至附7 號2-27	商業	2,395.85	16,350.10	其他商業服務
35	000079388	康百路26號附1號 至10號、12號 至22號、11號 2-1至21	商業	2,446.11	66,213.90	其他商業服務
36	000762034	康百路27號1幢	住宅公寓	23,817.26	16,350.10	城市住宅
37	000825991	康百路27號負1號	停車場	7,473.61	16,350.10	其他商業服務
38	000763496	康百路27號附23 號至25號	其他	1,084.84	16,350.10	城市住宅
39	000089256	康百路26路1幢	住宅公寓	26,685.38	66,213.90	城市住宅
40	000090333	康百路26路2幢	住宅公寓	26,516.22	66,213.90	城市住宅
41	000580746	康居路35號	教育	3,578.02	3,878.60	科學教育
42	000003456	康居路4號	教育	12,998.84	15,269.20	科學教育
43	000006890	康居路4號	教育	653.39	15,269.20	科學教育
總計：				<u>513,571.17</u>	<u>977,149.10</u>	

2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 重慶盈豐地產有限公司擁有該物業總樓面面積約102.32平方米用於住宅、總樓面面積約32,992.07平方米用於商業的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 貴集團無法取得該物業的停車位的不動產權證，且該物業的停車位不可轉讓；及
 - c. 部分物業已抵押予中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司。
3. 商業部分內幼兒園的總樓面面積為3,578.02平方米，其價值為人民幣11,986,000元。
4. 根據附註2中 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，由於 貴集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓。因此，根據該等限制，我們並未賦予該物業任何商業價值。為供參考，假設該物業可在市場上不受限制地自由轉讓，則於估值日期現況下的市值為人民幣1,835,000,000元。
5. Zhang JinRen（擁有25年估值經驗）已於2024年11月進行視察。

估值證書
貴集團持作待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年3月31日 現況下的市值
2.	中國 浙江省 杭州市 餘杭區 餘杭路及京章大道 未名府未售出部分 (浙江北大資源地產有限公司)	該物業包括276個停車位(建築面積約7,342平方米)。該物業於2018年左右竣工。 土地使用權已授予該物業，年期至2055年11月6日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業部分空置，而該物業的可出租面積約1,623平方米訂有多份租約規限，最後屆滿日期為2026年3月3日，目前每月租金合共約為人民幣20,950元(含稅及管理費，但不含其他相關公用事業費)。 誠如 貴集團所告知，該物業餘下約5,719平方米的面積空置。	無商業價值 (見附註3)

附註：

1. 根據杭州市國土資源局頒發的日期為2019年1月8日的不動產權證(浙(2019)余杭區不動產權第0002350號)，該物業的總樓面面積34.68平方米的土地使用權已授予浙江北大資源地產有限公司，有效期至2055年11月6日，作商業／非住宅用途。
2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 浙江北大資源地產有限公司擁有該物業總樓面面積約34.68平方米的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；及
 - b. 該物業的120個停車位已被扣押，且該物業的120個停車位不可轉讓。
3. 根據附註2中 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，於估值日期，該物業已被扣押，且不可轉讓。因此，我們並未賦予該物業任何商業價值。為供參考，假設該物業可在市場上不受限制地自由轉讓，則於估值日期現況下的市值為人民幣23,200,000元。
4. Zhang JinRen (擁有25年估值經驗) 已於2024年11月進行視察。

估值證書
貴集團持作待售物業

		於2025年3月31日		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3.	中國 湖北省 武漢市 江夏區 高新大道999號 山水年華未售出部分 (武漢天合錦程房地產 發展有限公司)	該物業包括多個商業單位，總樓面面積約為412.56平方米。 該物業於2016年至2017年分階段竣工。 土地使用權已授予該物業，年期至2083年12月31日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業空置。	無商業價值 (見附註4)

附註：

1. 根據武漢市人民政府頒發的日期為2014年5月6日的國有土地使用證(武新國用(2014)第033號)，該地盤面積為123,949.05平方米的物業的土地使用權已授予武漢天合錦程房地產發展有限公司，年期至2083年12月31日屆滿，用於城市住宅用途。
2. 根據武漢市國土資源和規劃局頒發的日期為2014年10月8日的建設工程規劃許可證(建字第武規(東開)建(2014) 092號)，總樓面面積約88,554.65平方米的開發許可證已獲授批。
3. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - a. 武漢天合錦程房地產發展有限公司擁有該物業總樓面面積約412.56平方米的適當合法所有權，而 貴集團已與若干買方訂立買賣協議，且該等協議已以買方名義於武漢市房地產市場綜合管理平台登記。 貴集團有責任於收到付款後向買方交付物業，並完成產權過戶登記，因此不可在公開市場轉讓。
4. 根據附註3中 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，由於 貴集團已與若干買方訂立買賣協議，且該等協議已以買方名義於武漢市房地產市場綜合管理平台登記，因此該物業不可轉讓。因此，我們並未賦予該物業任何商業價值。為供參考，假設該物業可在市場上不受限制地自由轉讓，則於估值日期現況下的市值為人民幣5,400,000元。
5. Zhang JinRen (擁有25年估值經驗) 已於2024年11月進行視察。

估值證書

貴集團持作待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年3月31日 現況下的市值
4.	中國雲南省 玉溪市 紅塔區 康溪路 頤和翡翠府 已竣工 及在建部分 (玉溪潤雅置業有限公司)	該物業已竣工部分包括總樓面面積約5,864.85平方米的多個住宅單位、總樓面面積約3,431.35平方米的多個商業單位以及412個停車位(10,534.24平方米)。 該物業已竣工部分於2022年左右竣工。 該物業的在建部分包括竣工後的多個商業單位(總樓面面積約為13,908平方米)及多個住宅單位(總樓面面積約為225,272平方米)以及2,790個停車位。誠如 貴集團所告知，在建部分的未付建築費用估計約為人民幣1,087百萬元。預計竣工年份為2026年左右。 土地使用權已授予該物業，年期至2089年7月15日屆滿。	根據 貴集團提供的資料，該物業部分在建，而該物業的可出租面積約516平方米訂有多份租約規限，最後屆滿日期為2030年12月22日，目前每月租金合共約為人民幣6,241元(含稅，但不含管理費及其他相關公用事業費)。 誠如 貴集團所告知，該物業餘下約19,314平方米的面積空置。	無商業價值 (見附註6)

附註：

- 根據玉溪市紅塔區自然資源局頒發的不動產權證(雲(2019)紅塔區不動產權第0013413號)，該地盤面積為36,868.65平方米的物業土地使用權已授予玉溪潤雅置業有限公司，年期由2019年7月16日起至2089年7月15日止，用於城市住宅用途。
- 根據玉溪市紅塔區自然資源局頒發的不動產權證(雲(2019)紅塔區不動產權第0013416號)，該地盤面積為36,905.32平方米的物業土地使用權已授予玉溪潤雅置業有限公司，年期由2019年7月16日起至2089年7月15日止，用於城市住宅用途。
- 根據玉溪市紅塔區自然資源局頒發的不動產權證(雲(2019)紅塔區不動產權第0013405號)，該地盤面積為57,983.84平方米的物業土地使用權已授予玉溪潤雅置業有限公司，年期由2019年7月16日起至2089年7月15日止，用於城市住宅用途。

4. 誠如 貴集團所告知，在建部分已產生約人民幣775百萬元的建築費用，估計未付建築費用約為人民幣1,087百萬元。在建部分的預計竣工年份為2026年左右，估計竣工後的資本價值約為人民幣2,256百萬元（商業單位、住宅單位及停車位竣工後的估計資本價值總和）。
5. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 玉溪潤雅置業有限公司擁有該物業總樓面面積約5,864.85平方米用於住宅、總樓面面積約3,431.35平方米用於商業及總樓面面積約14,974.89平方米用於停車位的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 貴集團無法取得該物業的停車位的不動產權證，且該物業的停車位不可轉讓；及
 - c. 部分物業已抵押予五礦信託。
6. 根據附註5中 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，由於 貴集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓。因此，根據該等限制，我們並未賦予該物業任何商業價值。為供參考，假設該物業可在市場上不受限制地自由轉讓，則於估值日期現況下的市值為人民幣1,131,000,000元，包括未售出部分人民幣127,000,000元及在建部分人民幣1,004,000,000元。
7. Zhang JinRen（擁有25年估值經驗）已於2024年11月進行視察。

估值證書
貴集團持作待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年3月31日 現況下的市值
5.	中國 河南省 開封市 龍亭區 十四大街 未名1898在建部分及 土地部分 (開封博元房地產開發 有限公司)	該物業包括未名1898在建部分及土地部分，竣工後，該物業的在建部分將包括住宅部分(總樓面面積約為44,945平方米)、商業部分(總樓面面積約5,659平方米)、辦公室部分(總樓面面積約為79,782平方米)及993個停車位。 該物業的土地部分包括一幅地塊，總地盤面積約為72,679.50平方米。 誠如 貴集團所告知，在建部分已產生約人民幣902百萬元的建築費用，估計未付建築費用約為人民幣266百萬元。在建部分的預計竣工年份為2026年12月左右。 土地使用權已授予該物業，用於商業用途的年期至2059年4月9日屆滿，而用於城市住宅用途的年期則至2089年3月22日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業乃興建中及空置。	人民幣 908,000,000元

附註：

- 根據開封市國土資源局頒發的不動產權證(豫(2019)開封市不動產權第0012272號)，該地盤面積為24,512.20平方米的物業土地使用權已授予開封博元房地產開發有限公司，年期由2019年3月22日起至2059年3月22日止，用於商業用途，而用於城市住宅用途的年期則由2019年3月22日起至2089年3月22日止。
- 根據開封市國土資源局頒發的不動產權證(豫(2019)開封市不動產權第0015551號)，該地盤面積為18,287.30平方米的物業土地使用權已授予開封博元房地產開發有限公司，年期由2019年4月9日起至2059年4月9日止，用於商業用途，而用於城市住宅用途的年期則由2019年4月9日起至2089年4月9日止。

3. 根據開封市國土資源局頒發的不動產權證（豫(2019)開封市不動產權第0012271號），該地盤面積為24,512.20平方米的物業土地使用權已授予開封博元房地產開發有限公司，年期由2019年3月11日起至2059年3月11日止，用於商業用途，而用於城市住宅用途的年期則由2019年3月11日起至2089年3月11日止。
4. 根據開封市國土資源局頒發的不動產權證（豫(2019)開封市不動產權第0011861號），該地盤面積為41,487.50平方米的物業土地使用權已授予開封博元房地產開發有限公司，年期由2019年3月5日起至2059年3月5日止，用於商業用途，而用於城市住宅用途的年期則由2019年3月5日起至2089年3月5日止。
5. 根據開封市城鄉規劃局頒發的日期為2019年5月30日的建設工程規劃許可證（建字第汴自規2019-004號），總樓面面積約115,415.29平方米的住宅及商業樓宇開發許可證已獲授批。
6. 根據開封市城鄉規劃局頒發的日期為2019年5月30日的建設工程規劃許可證（建字第汴自規2019-003號），總樓面面積約65,595.04平方米的住宅、商業樓宇及地下停車場的開發許可證已獲授批。
7. 誠如 貴集團所告知，在建部分已產生約人民幣902百萬元的建築費用，估計未付建築費用約為人民幣266百萬元。在建部分的預計竣工年份約為2026年12月，竣工後的資本價值估計約為人民幣798百萬元。
8. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 開封博元房地產開發有限公司擁有該物業總樓面面積約18,514.62平方米用於住宅、總樓面面積約3,477.47平方米用於商業及總樓面面積約12,694.56平方米用於停車位的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項。
9. Zhang JinRen（擁有25年估值經驗）已於2024年11月進行視察。

估值證書
貴集團持作待售物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年3月31日
				現況下的市值
6.	中國 重慶市 南岸區 天文北路 紫境府 未售出部分 (重慶悅睿和置業有限公司)	該物業未出售部分包括多個商業單位(總樓面面積約為4,216.70平方米)、多個住宅單位(總樓面面積約為70,578.69平方米)及1,203個停車位(42,185.55平方米)。該物業於2019年至2023年分階段竣工。 土地使用權已授予該物業,用於商業/停車用途的年期至2058年5月7日屆滿,而用於城市住宅用途的年期則至2068年5月7日屆滿。	根據 貴集團提供的資料,該物業的可出租面積約1,582平方米訂有多份租約規限,最後屆滿日期為2029年6月22日,目前每月租金合共約為人民幣71,798元(含稅,但不含管理費及其他相關公用事業費)。誠如 貴集團所告知,該物業餘下約115,399平方米的面積空置。	無商業價值 (見附註3)

附註：

1. 下表載列不動產權證詳情：

編號	證書編號	樓宇名稱	樓宇用途	總樓面面積 (平方米)	涵蓋地盤面積 (平方米)	地盤用途
1	001040986	翠峰路358號28棟	住宅公寓	7,999.60	66,111.40	城市住宅
2	000074519	乘文路97-111, 115-199	商業	5,577.80	37,148.20	批發零售
3	0008722479	乘文路113號	停車場	18,911.51	37,148.20	其他商業服務
4	000824320	翠峰路13號1棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	工業城市住宅
5	000824429	翠峰路13號2棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
6	001124958	翠峰路13號3棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
7	00125676	翠峰路13號4棟	住宅公寓	1,306.15	37,148.20	城市住宅
8	001125798	翠峰路13號5棟	住宅公寓	1,306.15	37,148.20	城市住宅
9	001125919	翠峰路13號6棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅

編號	證書編號	樓宇名稱	樓宇用途	總樓面面積 (平方米)	涵蓋地盤面積 (平方米)	地盤用途
10	000824546	翠峰路13號7棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
11	000824665	翠峰路13號8棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
12	000824788	翠峰路13號9棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
13	000824863	翠峰路13號10棟	住宅公寓	2,636.84	37,148.20	城市住宅
14	001126055	翠峰路13號11棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
15	001126182	翠峰路13號12棟	住宅公寓	1,306.15	37,148.20	城市住宅
16	001126267	翠峰路13號13棟	住宅公寓	1,271.35	37,148.20	城市住宅
17	001126360	翠峰路13號14棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
18	000824926	翠峰路13號15棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
19	000824991	翠峰路13號16棟	住宅公寓	1,761.06	37,148.20	城市住宅
20	000066049	翠峰路13號17棟	住宅公寓	7,359.20	37,148.20	城市住宅
21	000323232	翠峰路13號18棟	住宅公寓	7,358.68	37,148.20	城市住宅
22	000691744	翠峰路13號19棟	住宅公寓	7,243.94	37,148.20	城市住宅
23	000060502	翠峰路13號，乘 文路97-111， 115-199	—	—	37,148.20	城市住宅
總計：				<u>81,649.03</u>	<u>883,371.80</u>	

2. 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - a. 重慶悅睿和置業有限公司擁有該物業總樓面面積約77,373.66平方米用於住宅、總樓面面積約4,450.47平方米用於商業物業及總樓面面積約44,017.47平方米用於停車位的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
 - b. 貴集團無法取得該物業的停車位的不動產權證，且該物業的停車位不可轉讓；及
 - c. 部分物業已抵押予興業信託。
3. 根據附註2中 貴集團中國法律顧問提供的法律意見，由於 貴集團無法取得該物業停車位的不動產權證，意味著該物業無法整體轉讓。因此，根據該等限制，我們並未賦予該物業任何商業價值。為供參考，假設該物業可在市場上不受限制地自由轉讓，則於估值日期現況下的市值為人民幣973,200,000元。
4. Zhang JinRen（擁有25年估值經驗）已於2024年11月進行視察。

估值證書
貴集團持作待售物業

				於2025年3月31日								
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值								
7.	中國昆明市 西山區 人民西路191號 博悅城 7座4樓1-3室 (武漢錦祥資產管理有限公司)	該物業包括總樓面面積 約為305.16平方米的四 個商業單位。面積詳情 如下： <table><tr><th>單位</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>401</td><td>148.78</td></tr><tr><td>402</td><td>57.46</td></tr><tr><td>403</td><td>98.92</td></tr></table> 該物業於2019年左右竣 工。 土地使用權已授予該物 業，年期至2055年8月 31日屆滿。	單位	總樓面面積 (平方米)	401	148.78	402	57.46	403	98.92	誠如 貴集團所告 知，該物業空置。	人民幣 1,900,000元
單位	總樓面面積 (平方米)											
401	148.78											
402	57.46											
403	98.92											

附註：

- 根據昆明市自然資源和規劃局頒發的日期為2023年7月20日的不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0369910號)，該總樓面面積為148.78平方米的物業土地使用權已授予武漢錦祥資產管理有限公司，年期由2015年9月1日起至2055年8月31日止，用於商業用途。收購價為人民幣28,399.05元。
- 根據昆明市自然資源和規劃局頒發的日期為2023年7月20日的不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0369896號)，該總樓面面積為57.46平方米的物業土地使用權已授予武漢錦祥資產管理有限公司，年期由2015年9月1日起至2055年8月31日止，用於商業用途。收購價為人民幣10,944.76元。
- 根據昆明市自然資源和規劃局頒發的日期為2023年7月20日的不動產權證(雲(2023)西山區不動產權第0369891號)，該總樓面面積為98.92平方米的物業土地使用權已授予武漢錦祥資產管理有限公司，年期由2015年9月1日起至2055年8月31日止，用於商業用途。收購價為人民幣18,941.90元。
- 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

武漢錦祥資產管理有限公司擁有該物業總樓面面積約351.05平方米用於住宅的適當合法所有權，有權轉讓該物業連同剩餘期限的土地使用權，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項。
- Zhang JinRen (擁有25年估值經驗) 已於2024年11月進行視察。

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屬準確完備，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之任何須(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（包括彼等根據證券及期貨條例有關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／ 主要行政 人員姓名	職務	身份／性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
黃啓豪先生	主席兼執行董事	受控制公司權益	604,500,000 (L) (附註2)	22.08% (L)
			125,000,000 (S) (附註3)	4.57% (S)
		實益擁有人	6,604,039 (L)	0.24% (L)
黃柱光先生	執行董事	受控制公司權益	319,203,743 (L) (附註4)	11.66% (L)

董事／ 主要行政 人員姓名		職務	身份／性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
侯瑞林先生	執行董事		受控制公司權益	290,307,782 (L) (附註5)	10.61% (L)
夏丁先生	董事兼聯席總裁		實益擁有人	9,500,000 (L)	0.35% (L)
姜曉平先生	副總裁		實益擁有人	8,500,000 (L)	0.31% (L)

附註：

- (1) (L)指好倉及(S)指淡倉。
- (2) 根據證券及期貨條例，黃啓豪先生被視為於以下股份中擁有權益：(i) ULTRA FOUNDER INTERNATIONAL LTD (「Ultra Founder」，一間由黃啓豪先生控制的公司) 持有的479,500,000股股份；及(ii) Eagle Wings Limited Partnership Fund (「Eagle Wings」，黃啓豪先生為其普通合夥人) 持有的125,000,000股股份。
- (3) Eagle Wings持有125,000,000股股份之淡倉。根據證券及期貨條例，黃啓豪先生作為Eagle Wings的普通合夥人，被視為持有125,000,000股股份之淡倉。
- (4) 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319,203,743股股份中擁有權益。
- (5) 根據證券及期貨條例，侯瑞林先生被視為於Wealth Elite Group Investment Limited (「Wealth Elite」，一間由侯瑞林先生全資擁有的公司) 持有的290,307,782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條存置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，於股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(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）於股份及相關股份中，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，或於本集團任何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 (附註1)	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
Ultra Founder	實益擁有人	479,500,000 (L) (附註2)	17.52% (L)
廣東貫成	受控制公司權益	319,203,743 (L) (附註3)	11.66% (L)
廣東順聯	受控制公司權益	319,203,743 (L) (附註3)	11.66% (L)
順聯	實益擁有人	319,203,743 (L) (附註3)	11.66% (L)
Wealth Elite	實益擁有人	290,307,782 (L) (附註4)	10.61% (L)

附註：

- (1) (L)指好倉及(S)指淡倉。
- (2) Ultra Founder由黃啓豪先生全資控制。
- (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) Wealth Elite由侯瑞林先生全資擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並未獲任何人士（如上所述並非董事或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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

3. 董事於本集團資產或本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聯繫人自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃的任何資產中，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。於最後可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立的任何現有或建議服務合約，不能由本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，會與或可能與本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所述的專家的資格：

名稱

資格

瑞豐環球評估諮詢有限公司

獨立專業物業估值機構

於最後可行日期，上述專家概無(i)持有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；及(ii)於自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出其同意書，同意按彼等各自呈現之形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大不利變動

除下文「9.訴訟」一節所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉自2024年3月31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，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

於最後可行日期，本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（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 合夥協議（經日期為2025年6月18日的合夥人決議案修訂）；
- (b) 本公司的間接全資附屬公司武漢魔法鑰匙企業管理有限公司與蘇州遨澤訂立之日期為2024年8月8日之合營協議，內容有關成立一家合營公司，建議名稱為蘇州遨澤壹號投資合夥企業（有限合夥）（「蘇州遨澤壹號」），而蘇州遨澤壹號的註冊資本人民幣150,010,000元將由本集團及蘇州遨澤分別提供人民幣150,000,000元及人民幣10,000元；
- (c) 本公司與SEA RAY INVESTMENT GROUP PTE. LTD.及SLEEK CHARM PTE. LTD.（作為認購人）分別訂立之日期為2024年2月9日之認購協議，據此，認購人已有條件同意認購且本公司已有條件同意配發及發行合共600,000,000股股份，認購價為每股0.057港元；

- (d) 本公司的間接全資附屬公司重慶坤標信息技術有限公司(作為認購人)與渤海國際信託股份有限公司(作為受託人)訂立之日期為2023年12月11日之信託協議,據此,認購人同意認購渤海信託•2023北京睿和世紀集合資金信託計劃的B類單位,代價為人民幣150,000,000元;
- (e) 本公司的間接全資附屬公司北京德悅合項目管理有限公司(作為買方)與蘇州遨澤醫藥投資合夥企業(有限合夥)(「蘇州遨澤醫藥」,作為賣方)訂立之日期為2023年11月1日之股權轉讓協議,以向蘇州遨澤醫藥購買武漢葉開泰之44.4444%股權,代價為人民幣36,000,000元;
- (f) 本公司與CHEERING NOBLE LIMITED、SEA RAY INVESTMENT GROUP PTE. LTD.、SLEEK CHARM PTE. LTD. 及逸星發展有限公司(作為認購人)分別訂立之日期為2023年10月25日之認購協議,據此,認購人已有條件同意認購且本公司已有條件同意配發及發行合共1,220,000,000股股份,認購價為每股0.10港元;及
- (g) 本公司的間接全資附屬公司魔法鑰匙(武漢)控股有限公司(作為買方)與蘇州遨澤醫藥(作為賣方)訂立之日期為2023年8月16日之股權轉讓協議,以向賣方購買武漢葉開泰之55.5556%股權,代價為人民幣45,000,000元。

9. 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,概無本集團成員公司有涉入任何重大訴訟、仲裁或申索,且董事並不知悉本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,並因此對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響。涉及以下訴訟的本公司所有附屬公司均為出售集團的附屬公司。

- (a) 於2021年8月,五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)就本金約為人民幣1,458.5百萬元的未償還債務向青海省西寧市中級人民法院提交針對香港琥諮之附屬公司東莞億輝以及本公司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」)的民事起訴狀。於2022年2

月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決(i)東莞億輝及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還借款本金約人民幣1,458,513,000元，連同相關利息及其他成本，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出售的所得款項享有優先受償權。玉溪潤雅已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於2022年7月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回玉溪潤雅之上訴並維持一審原判。目前，五礦國際已向西寧市中級人民法院提起了強制執行申請。於最後可行日期，五礦國際、東莞億輝、玉溪潤雅及重慶盈豐正就清償該訴訟項下之清償方案積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為2022年9月30日之公告內；

- (b) 於2021年8月，五礦國際就本金為人民幣620百萬元的未償還信託貸款向青海省西寧市中級人民法院提交針對武漢天合、北大資源集團投資有限公司(「資源投資」)(均為香港琥諮之附屬公司)及玉溪潤雅的民事起訴狀。於2022年2月，青海省西寧市中級人民法院作出民事判決書，判決武漢天合及玉溪潤雅須共同向五礦國際償還未償還本金人民幣620百萬元，連同相關利息及其他成本，而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出售的所得款項享有優先受償權。武漢天合已就判決書上訴至青海省高級人民法院。於2022年7月，青海省高級人民法院作出民事判決書，裁定駁回武漢天合之上訴並維持一審原判。於最後可行日期，五礦國際、武漢天合、玉溪潤雅及資源投資正就清償該訴訟項下之未償還債務積極進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為2022年9月30日之公告內；
- (c) 西部信託有限公司(「西部信託」)於陝西省西安市中級人民法院對浙江資源(與本公司任何關連人士概無關聯的本公司附屬公司)提起民事訴訟，內容涉及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2022年4月1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出售抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。隨後，浙江資源及西部信託均向陝西省高級人民法院提出上訴。於2023年3月，陝西省高級人民法院作出民事判決書，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出售抵押地塊的所得款項以獲償付判決金額。西部信託就生效判決內容向陝西省西安市中級人民法院申請強制執行。截至最後可行日期，浙江資源正在就清償該訴訟項下之清償方案積極與西部信託進行協商；

- (d) 貴州省貴陽市中級人民法院於2023年3月31日就針對本公司間接附屬公司開封博元房地產開發有限公司（「開封博元」）及重慶盈豐等共同被告提起的一項民事法律訴訟公佈判決。根據判決，原告北京德隅源通科技有限公司指控開封博明（琥諮集團的附屬公司，現時與本公司及其關連人士並無其他關係）於2019年自華能貴誠信託有限公司（「華能信託」）獲本金金額人民幣10億元之貸款，由（其中包括）開封博元所持有若干地塊之抵押及重慶盈豐所持開封博元全部股權之股權抵押所擔保。開封博明未能償還貸款及未償還本金為人民幣590百萬元。華能信託隨後將貸款及抵押物轉讓予原告，原告對眾被告提出訴訟。判決如下（其中包括）：(i)開封博明須償還原告未償還本金人民幣590百萬元，連同利息及違約利息；(ii)原告就自開封博元所持有若干地塊之拍賣及出售所得款項享有優先受償權；(iii)原告就自重慶盈豐所持開封博元全部股權之拍賣及出售所得款項享有優先受償權；及(iv)開封博元就(i)所述開封博明應付金額負有連帶責任。開封博明為香港琥諮之全資附屬公司。於2023年8月，貴州省高級人民法院作出民事判決書，維持前述判決。截至最後可行日期，原告已向貴陽市中級人民法院提交了強制執行申請；開封博元、重慶盈豐及開封博明正就清償該訴訟項下之清償方案積極與原告進行協商。有關訴訟之詳情載於本公司日期為2023年4月21日及日期為2023年8月21日之公告內；及

- (e) 北京金融法院於2023年12月29日就一項由中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司(「**中國華融**」)提起的民事法律訴訟公佈判決，同案被告包括本公司一家間接全資附屬公司重慶盈豐及本公司若干前附屬公司和琥諮集團旗下現有附屬公司，即東莞億輝、東莞億達地產有限公司(「**東莞億達**」)及昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(「**昆山高科**」)，內容有關東莞億輝及東莞億達欠中國華融的債務(「**債務**」)。根據判決，法院裁定如下：
- (i)東莞億輝及東莞億達須共同償還債務本金約人民幣130.7百萬元以及重組寬限期補償金(「**重組補償**」)和違約罰金予中國華融；(ii)中國華融對拍賣或出售重慶盈豐及昆山高科所持有若干物業的所得款項享有優先受償權；及(iii)東莞億輝、東莞億達、昆山高科及重慶盈豐須支付中國華融律師費人民幣150,000元。相關各方一直與中國華融就債務和解及該訴訟進行磋商。東莞億輝、東莞億達及中國華融於2022年6月30日訂立了債務和解協議(「**債務和解協議**」)，於2022年12月29日訂立了債務和解協議之補充協議(「**第一份補充協議**」)以及於2023年12月20日訂立了債務和解協議之補充協議二(「**第二份補充協議**」)。根據第二份補充協議，訂約方同意(i)東莞億輝及東莞億達須於每季度償還部分債務本金，而債務的所有未償還本金須於2024年12月20日前償還；(ii)東莞億輝及東莞億達須於2024年12月20日前償還有關債務的重組補償；及(iii)東莞億輝及東莞億達須償還中國華融追討債務所產生的成本。誠如中國法律顧問所告知，儘管已作出判決，但第二份補充協議仍具法律約束力並可於訂約方之間強制執行。於最後可行日期，相關各方與中國華融仍在積極協商該訴訟項下之未償還債務的清償事宜。該訴訟之詳情載於本公司日期為2024年1月11日之公告。

出售集團已就上述(a)、(b)、(d)及(e)項訴訟提供擔保。出售集團內向浙江資源提供的貸款已計入出售集團的綜合財務報表，且毋須承擔任何擔保責任。由於上述訴訟中相關債務人的資產已全部抵押至其各自的債權人或被法院凍結，因此債務人無法進一步還款，並一直積極與其各自的債權人協商債務重組及還款計劃。鑒於普通合夥人的專業經驗、人脈及資源，成立合夥企業(將促進及領導出售集團與其債權人就債務重組及還款計劃進行磋商)預期可加速達成和解計劃。

於出售事項完成後，出售集團之相關擔保人將不再為本集團之成員公司，因此，本集團就琥諮集團債務的預期擔保負債及訴訟撥備亦將從本集團綜合財務報表中剔除。

10. 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.pkurh.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 合夥協議（經日期為2025年6月18日的合夥人決議案修訂）；
- (b) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所提述之同意書。

11. 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證券登記有限公司，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2025年7月16日(星期三)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

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、蘇州遨澤企業管理有限公司及重慶京嘉匯實業有限公司就成立一家有限合夥企業訂立之日期為2025年5月7日並經日期為2025年6月18日的合夥人決議案進一步修訂之合夥協議(「合夥協議」)(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)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名本公司董事(「董事」)在其為了或就執行及落實合夥協議及其項下擬進行之交易而認為屬必要、適宜或權宜之情況下作出一切行為及事宜，以及簽立一切有關文件(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變更、修訂或豁免。」

承董事會命

北大資源(控股)有限公司

主席

黃啟豪

香港，2025年6月26日

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決(除主席決定容許以舉手方式表決有關程序或行政事宜之決議案外)。投票結果將按照上市規則規定刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.pkurh.com)。

股東特別大會通告

2. 有權出席大會並於會上投票之任何股東均可委任超過一名受委代表代其出席大會並投票。受委代表毋須為股東。倘委任超過一名受委代表，則須於有關代表委任表格列明獲委任之每名受委代表所代表之股份數目。每名親身或委派代表出席之股東，每持有一股股份，則有一票表決權。
3. 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。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，最遲須於舉行大會或續會（視情況而定）之時間48小時前（即不遲於2025年7月14日（星期一）上午十時正（香港時間））送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。所有委任代表文件必須於截止日期前交回卓佳證券登記有限公司，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。
4. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於2025年7月11日（星期五）至2025年7月16日（星期三）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，最遲須於2025年7月10日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，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。
5. 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。
6. 載有本通告所載建議決議案之進一步詳情之通函將連同本通告寄發予全體股東。
7. 本通告內所提述之時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，董事會由執行董事黃啓豪先生（主席）、黃柱光先生、侯瑞林先生及夏丁先生；以及獨立非執行董事錢志浩先生、徐楠女士及張嘉裕教授組成。