
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

出售香港琥諾有限公司

全部已發行股本

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

謹訂於二零二二年三月二十五日(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-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(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(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電子途徑以虛擬方式舉行。由於股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)將不得親身出席股東特別大會，故所有欲於股東特別大會上投票的股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)，應委任股東特別大會主席為其代表，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(即二零二二年三月二十三日(星期三)上午十時正)(香港時間)或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

二零二二年三月四日

目 錄

	頁次
股東特別大會特別安排	ii
釋義	1
董事會函件	8
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

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2019冠狀病毒病疫情之風險。為了保障股東的健康與安全，本公司將對股東特別大會採取以下安排，以減少親身出席會議的人數，但同時讓股東能夠投票及提問。股東特別大會之特別安排詳情載列如下。

不可親身出席股東特別大會

鑑於香港政府宣佈由二零二二年二月十日起生效的《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(香港法例第599F章)的新規定，其內容包括禁止舉行實體公司大會，以對抗2019冠狀病毒病疫情的蔓延，以及2019冠狀病毒病疫情發展的不確定性及相關限制措施，股東特別大會將透過電子途徑以虛擬方式舉行(「**虛擬股東特別大會**」)。股東及／或其受委代表將不能親身出席**虛擬股東特別大會**，而僅可透過電子方式，觀看及聆聽**虛擬股東特別大會**的網絡直播。

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

股東可以在二零二二年三月二十五日(星期五)上午十時正至**股東特別大會**結束，以電腦、平板電腦或任何支援瀏覽器的設備，觀看和收聽**虛擬股東特別大會**的現場網路直播。請按照登陸頁面上的指示，瞭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)；

股東特別大會特別安排

- e) 聯繫電話；及
- f) 電郵地址

請於不遲於二零二二年三月二十四日(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。

經認證股東將於二零二二年三月二十五日(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會議，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)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。

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

股東提出之問題

股東可於二零二二年三月二十四日(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)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；

股東特別大會特別安排

- 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2019冠狀病毒病疫情對香港的影響。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)及聯交所網站(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，請聯繫本公司的股份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
皇后大道東183號
合和中心54樓

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二零年年報」	指	本公司於二零二二年一月十二日所刊發，截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報
「二零二零年年度業績」	指	本公司於二零二一年三月三十一日所刊發，截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的末期業績公告
「二零二一年中期業績」	指	本公司於二零二二年二月二十二日所刊發，截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告
「指稱債務」	指	資源集團於二零二一年十一月針對資源投資向北京法院提起的民事訴訟中所指稱，資源投資拖欠資源集團的款項約人民幣7,926,000,000元
「廣仁」	指	廣仁投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為主要股東
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年一月二十一日的公告，內容有關於出售事項
「北京法院」	指	北京市第一中級人民法院
「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)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)，為待售股份的賣方

釋 義

「完成」	指	按照買賣協議的條款及條件完成買賣待售股份
「完成日期」	指	完成交易的日期，根據買賣協議的條款及條件為條件達成(或獲豁免)後三個營業日內(或本公司與買方可能互相書面協定的其他日期)
「條件」	指	買賣協議訂明的先決條件，詳情載於本通函「買賣協議－先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據出售事項的買賣協議，買方須就待售股份支付本公司的代價總共20,000,000港元
「新型冠狀病毒疫情」	指	新型冠狀病毒疫情
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司建議根據買賣協議的條款及條件將待售股份出售予買方
「出售公司」	指	香港琥諮有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及出售附屬公司
「出售附屬公司」	指	出售公司擁有的28間附屬公司，亦可指當中任何一間
「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權、抵押權、產權負擔或其他任何形式的擔保安排；或任何形式的其他第三方權利(包括優先購買權)

釋 義

「方正資訊」	指	香港方正資訊有限公司(清盤中)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的前控股股東
「方正資訊債務」	指	本集團結欠方正資訊的未償還債務
「致同」	指	致同諮詢服務有限公司，特別調查委員會於二零二二年二月十六日為進行調查而委聘的獨立調查方，並將調查發現編製報告呈交特別調查委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「調查」	指	有關挪用資金及不當行為的調查
「昆山高科」	指	昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為出售公司間接擁有51%的附屬公司，亦為出售附屬公司
「最後可行日期」	指	二零二二年三月一日，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	二零二二年二月二十八日(或本公司與買方互相書面協定的較後日期)

釋 義

「挪用資金」	指	涉嫌挪用資金，涉及(其中包括)資源集團及其聯營公司、資源投資與若干其他本集團成員公司進行的一系列交易，以轉移、轉讓及／或抵銷其各自的債務，並導致資源投資及資源湖北產生大量本應由資源集團承擔的債務，詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十日的公告
「不當行為」	指	曾剛先生的涉嫌不當行為，涉及(i)曾參與資源集團與其聯繫人、資源投資與其他本集團成員公司之間的一系列債務轉移、轉讓及／或抵銷交易；及(ii)儘管已於二零二一年十月二十五日起退任資源投資的法定代表，但曾剛先生仍然不合作，拒絕歸還資源投資的原營業執照、公司印章、財務文件及其他業務文件，詳情載於本公司日期為二零二一年十二月十日的公告
「胡先生」	指	胡俊彥先生，買方的實益擁有人
「黃先生」	指	黃啓豪先生，本公司主席兼執行董事、本公司授權代表及公司秘書以及透過其於廣仁的40%權益為主要股東
「北大方正」	指	北大方正集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，曾間接透過方正資訊的權益而為本公司的前控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Wealth Elite Group Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，即待售股份的買方

釋 義

「資源集團」	指	北大資源集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，曾間接透過北大資源集團控股有限公司、北大資源集團城市開發有限公司及方正資訊的權益而為本公司的前控股股東
「資源湖北」	指	北大資源(湖北)資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為出售公司的直接全資附屬公司，亦為出售附屬公司
「資源投資」	指	北大資源集團投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為出售公司的間接全資附屬公司，亦為出售附屬公司
「復牌指引」	指	聯交所於二零二一年七月二十三日及二零二二年一月十八日對本公司施加的復牌指引，詳情載於本公司日期為二零二一年七月二十八日及二零二二年一月二十一日公告
「保留集團」	指	出售事項完成後的本公司及其附屬公司
「資源集團訴訟」	指	資源集團就指稱債務在北京法院對資源投資提起的民事法律訴訟，而資源集團聲稱在二零二一年十一月約為約人民幣7,926,000,000元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「睿成」	指	香港資源睿成地產控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司且並非出售附屬公司

釋 義

「睿成債務」	指	睿成於完成時或之前任何時間結欠買方或對買方產生的所有實際、或然或遞延責任、負債及債務，不論該等責任、負債及債務於完成時是否已到期及應付，於最後可行日期為數約184,000,000港元
「買賣協議」	指	賣方與本公司就出售事項所訂立日期為二零二二年一月二十一日的有條件買賣協議
「待售股份」	指	出售公司的10,000股已發行股份，構成出售公司的全部已發行股本，出售公司於最後可行日期由本公司全資擁有
「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	本公司將於二零二二年三月二十五日(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室舉行之股東特別大會或其任何續會，以供股東審議及酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行的交易
「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
「特別調查委員會」	指	董事會於二零二一年十月成立的特別調查委員會，以調查有關指稱債務的事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「Superb Virtue」	指	Superb Virtue Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，向買方出售前為本公司間接擁有63%的附屬公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別

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0.8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

鄭福雙先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

朱健宏先生

錢志浩先生

鍾衛民先生

華一春先生

王秉中先生

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：

主要交易
出售香港瓊諮有限公司
全部已發行股本

I. 緒言

茲提述二零二二年一月二十一日之公告(聯交所交易時段後)本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份(構成出售公司的全部已發行股本)，代價為20,000,000港元。

II. 買賣協議

日期

二零二二年一月二十一日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司，作為賣方；及
- (ii) Wealth Elite Group Investment Limited，作為買方。

買方為一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，本公司的間接全資附屬公司睿成欠買方合共約184,000,000港元的債務，即睿成債務。

將予出售的資產

待售股份構成出售公司的全部已發行股本，且不附帶任何產權負擔。出售公司為一家在香港註冊成立的有限公司，為出售集團的控股公司。本公司為待售股份(即出售公司的全部已發行股本)的法定及實益擁有人。

代價

出售待售股份的代價為20,000,000港元。

代價是由本公司與買方經公平磋商後達成，並考慮到：

- (i) 出售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及截至二零二一年十一月三十日止十一個月產生的未經審核綜合虧損淨額分別約人民幣1,702,900,000元、人民幣1,391,400,000元及人民幣1,282,400,000元；
- (ii) 出售集團於二零二一年十一月三十日移除少數股東權益前後的未經審核綜合淨虧絀狀況分別為約人民幣5,684,300,000元及約人民幣5,872,800,000元；

董事會函件

- (iii) 出售集團於二零二一年十一月三十日移除少數股東權益前後的未經審核綜合淨虧絀狀況(已就出售集團持有的物業及物業發展項目的市值作出調整)分別為約人民幣6,128,400,000元及約人民幣6,185,000,000元；
- (iv) 針對出售集團的資源集團訴訟的潛在影響；及
- (v) 代價相當於出售集團淨虧絀狀況的溢價(如上文(iii)所載)。

因此，董事認為，出售事項是本集團出售出售集團的寶貴機會，以卸除本集團因出售集團而承受的財務及營運負擔。

於最後可行日期，本公司的間接全資附屬公司睿成欠買方合共約184,000,000港元的債務，即睿成債務。雙方同意，買方將於完成日期按等額原則撇銷部分睿成債務，藉此結清全數代價。

先決條件

完成須待以下條件達成或(視情況而定)獲豁免或修改後方可作實：

- (a) 買方對出售集團的資產、負債、合約、承諾、業務、財務、法律及稅務方面的盡職審查結果滿意；
- (b) 本公司及出售公司已就根據買賣協議擬進行的交易取得所有必需授權、同意及批准；
- (c) 賣方已就根據買賣協議擬進行的交易取得所有必需授權、同意及批准；
- (d) 如適用，股東於本公司股東大會上通過(根據上市規則被禁止投票者除外(如適用))決議案批准買賣協議及據此擬進行的交易；

董事會函件

- (e) 買方根據買賣協議作出的所有聲明、承諾及保證截至完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及正確；及
- (f) 本公司根據買賣協議作出的所有聲明、承諾及保證截至完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及正確。

於最後可行日期，概無條件獲達成。

本公司或買方均無權豁免上述(b)至(d)任何條件。本公司有絕對酌情權，可在任何時候向買方發出書面通知，豁免上述條件(e)，相關豁免可在本公司與買方協定的條款及條件所限之下作出。買方有絕對酌情權，可在任何時候向本公司發出書面通知，豁免上述條件(a)及(f)，相關豁免可在本公司與買方協定的條款及條件所限之下作出。

倘任何條件未能在最後截止日期前達成或獲豁免，或倘買賣協議各方共同協定終止買賣協議，本公司及買方均無義務繼續進行待售股份的買賣。在此情況下，買賣協議的條款(有關發佈公告、保密及管轄法律的條款除外，該等條款仍然完全有效)將不具效力，本公司及買方將獲解除任何進一步義務，除因先前違反買賣協議而產生的任何申索外，概無任何責任。

完成

在條件達成或獲豁免(視情況而定)的情況下，交易將於完成日期在香港完成。

III. 訂約方的資料

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

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方由新加坡人胡俊彥先生全資擁有。胡先生為企業家，在審計、財務諮詢及企業融資擁有超過30年經驗。

本公司主席黃啓豪先生在大約兩年前的一次商業交流會上結識胡先生。黃先生得悉胡先生在併購領域有豐富的經驗，包括主要在中國及新加坡投資不良資產項目。

透過其於廣仁的權益成為本公司的主要股東後，黃先生於二零二一年十月成為董事會主席兼執行董事。新董事會一直在審閱本集團的財務狀況，並獲方正資訊清盤人處告知，本集團需要償還本集團結欠方正資訊(本公司前控股股東)的未償債務(即方正資訊債務)，因此，黃先生接洽胡先生，詢問其是否有興趣接手本集團的若干債務及資產，作為本集團債務及資產重組的一部分時，廣仁一直協助本集團處理方正資訊債務。買方(即胡先生全資擁有的公司)參與涉及睿成的本集團債務及資產重組。二零二一年十一月，方正資訊轉讓及轉移其於方正資訊債務的權益予買方，故此，本集團變為就方正資訊債務對買方結欠債務。此外，買方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的已發行股本的上述63%，結付方法為抵銷部分方正資訊債務。上述收購後，買方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，買方持有Superb Virtue的已發行股本的63%，並成為睿成債務的實益擁有人。

隨後，在考慮出售事項的過程中，鑒於本集團的淨虧損狀況及針對本集團的多宗正在進行的訴訟，董事會認為出售集團被視為屬於不良資產的分類，而胡先生可能有興趣收購出售集團。在詢問胡先生後，胡先生表示彼有興趣收購出售集團，並利用自身的網絡及目前不利的房地產市場狀況，在中國經濟及房地產市場預期從COVID-19疫情中恢復的後期階段，獲得更高的回報。特別是，胡先生計畫協助出售集團解決正在進行的訴訟案件，

董事會函件

並將通過尋找合適的房地產開發商作為被視為屬於不良資產的潛在買家來變現買方在出售集團所持有的房地產發展項目中的權益。

除文所述者外，於本通函日期，胡先生及其聯繫人與本公司及其關連人士及聯繫人之間並無其他業務關係。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及胡先生均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

IV. 出售集團的資料

出售公司為於香港成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。出售公司主要從事投資控股。

出售集團由出售公司及出售公司擁有的28間出售附屬公司組成，主要在中國從事物業發展業務。各出售附屬公司為中間控股公司或持有物業發展項目的公司。下表載列(i)出售集團正在中國開發的物業發展項目；及(ii)出售集團所持的已竣工項目庫存詳情：

物業發展項目

在中國的地點	項目名稱	實際股權 (%)	規劃發展	預期竣工年度	出售集團應佔 於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)	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)
天津	頤和1898(團泊項目)	100%	住宅/配套設施	二零二四年	99.0	274.2
	北大資源·閱府	70%	住宅/商業/別墅	二零二三年	266.0	114.0

董事會函件

在中國的地點	項目名稱	實際股權 (%)	規劃發展	預期竣工年度	出售集團應佔 於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)	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)
河南開封	北大資源·未名府	100%	住宅／商業／會所／ 配套設施	二零二二年	1,157.0	565.0
	北大資源·未名央著	100%	住宅／商業／配套設施	二零二五年	234.0	753.0
江蘇昆山	北大資源·頤和天樾 (千燈項目)	100%	住宅／配套設施	二零二四年	1,262.0	804.0
	北大資源·九錦頤和 (MK項目)	51%	住宅／商業／辦公室	規劃中	116.8	744.8
湖北武漢	方正國際金融大廈	100%	商業／辦公室／公寓／配套 設施	規劃中	1,567.0	1,514.7
湖南株洲	北大資源·翡翠公園	82%	商業／服務式公寓／ 會所／配套設施	二零二三年	549.4	518.0
四川成都	北大資源·科創城 (新繁項目)	70%	商業／住宅／展覽中心	規劃中	106.4	764.4

董事會函件

在中國的地點	項目名稱	實際股權 (%)	規劃發展	預期竣工年度	出售集團應佔 於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)	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)
雲南昆明	昆明博泰城	85%	住宅／商業／ 服務式公寓／儲物室	二零二三年	1,551.3	145.0
廣東東莞	頤和翡翠花園	100%	住宅／商業／別墅／ 幼稚園	二零二四年	2,770.0	734.0
				總計	<u>9,678.9</u>	<u>6,931.1</u>

附註：物業發展項目的市值乃根據獨立估值師萊坊測量師行有限公司對物業發展項目於二零二一年十一月三十日的價值進行評估後而釐定。物業發展項目的估值報告載於本通函附錄二。

出售集團應佔上述物業發展項目於二零二一年十一月三十日的總市值約為人民幣9,678,900,000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6,931,100,000元。

董事會函件

出售集團所持的已竣工項目庫存

在中國的地點	項目名稱	實際股權 (%)	所持項目類別及數目	出售集團應佔 於二零二一年 十一月三十日的市值 (人民幣百萬元) (附註)
天津	北大資源·閱城	60%	13個住宅單位、149間零售店、 330個辦公室單位及2,067個停車位	1,408.2
	北大資源·閱府	70%	116間別墅、314個住宅單位、50間零售店 及380個停車位	126.7
山東青島	北大資源廣場	70%	33間零售店、605個辦公室單位 及783個停車位	928.2
	新都心苑	70%	22間零售店及86個停車位	27.3
江蘇昆山湖北武漢	北大資源·九錦頤和	51%	11間零售店	42.8
湖北武漢	武漢國際大廈	100%	68個辦公室單位及20個停車位	由於所劃撥的土地 不可在市場上自由轉讓， 所以並無商業價值
湖南株洲	北大資源·翡翠公園	82%	36間別墅、14個住宅單位及677個停車位	106.6

董事會函件

在中國的地點	項目名稱	實際股權 (%)	所持項目類別及數目	出售集團應佔 於二零二一年 十一月三十日的市值 (人民幣百萬元) (附註)
四川成都	北大資源·頤和雅郡	70%	36間零售店及1,534個停車位	61.6
	北大資源·溪山樾	70%	4間別墅、28間零售店及89個停車位	17.5
	北大資源·燕楠國際	70%	11個住宅單位、1間酒店、356間零售店及 3,491個停車位	462.7
	北大資源·頤和翡翠府	80%	2間零售店及1,258個停車位	79.2
	北大資源·公園1898	70%	79間零售店、配套設施及1,146個停車位	130.9
廣東東莞	博雅公館1898	100%	14個住宅單位、45間零售店及78個停車位	134.0
			總計	<u>3,525.7</u>

附註：已竣工項目的市值乃根據獨立估值師萊坊測量師行有限公司對已竣工項目於二零二一年十一月三十日的價值進行評估後而釐定。已竣工項目估值報告載於本通函附錄二。

出售集團應佔上述竣工物業於二零二一年十一月三十日的總市值約為人民幣3,525,700,000元。出售集團在其財務狀況表中將預售已竣工項目庫存所收取的按金記錄為「已收預付款項」。於二零二一年十一月三十日，出售集團就持有的已竣工項目庫存收取按金約人民幣356,300,000元。由於出售集團預售已竣工項目庫存所收取的按金由出售集團而非保留集團持有，預售已竣工項目庫存所收取的按金將由買方取得。

董事會函件

V. 出售集團的財務資料

以下分別載列摘錄自出售集團未經審核管理賬目的出售集團截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二一年十一月三十日止十一個月的未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二一年
	二零一九年	二零二零年	十一月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	止十一個月 (人民幣百萬元)
收益	8,885.5	2,284.6	2,540.5
年內除稅前淨虧損	1,182.7	1,331.4	1,239.5
年內除稅後淨虧損	1,702.9	1,391.4	1,282.4
	於十二月三十一日		於二零二一年
	二零一九年	二零二零年	十一月三十日
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
資產總值	37,299.6	30,161.0	21,220.7
負債總值	38,953.1	33,211.9	26,905.0
負債淨值	1,653.6	3,050.9	5,684.3

列入出售集團總資產的主要項目

(人民幣百萬元)

(1) 存貨、持作出售物業及發展中物業(附註)	15,597.6
(2) 應收款項	4,059.4
(3) 現金及現金等值物	557.0
(4) 投資物業(附註)	492.4

附註：該等數字即出售集團於二零二一年十一月三十日的未經審核綜合管理賬目所列的存貨、持作出售物業、發展中物業及投資物業的眼面值，該等眼面值未按出售集團持有的物業及物業發展項目於二零二一年十一月三十日的市值進行調整。倘計及出售集團持有的物業及物業發展項目於二零二一年十一月三十日的市值，存貨、持作出售物業及發展中物業以及投資物業的經調整眼面值(未計及少數股東權益)合計將為人民幣15,646,000,000元。

董事會函件

列入出售集團總負債的主要項目

(人民幣百萬元)

(1) 應付款項(附註)	15,415.3
(2) 借款－即期及非即期部分	7,069.9
(3) 已收預付款項	4,189.3
(4) 應繳稅款	746.8

附註：

(人民幣百萬元)

應付保留集團款項	7,332.5
應付資源集團款項	2,350.8
向財政局退還土地成本	1,868.1
應付資源集團聯營公司款項	868.8
貿易應付款項	508.5
合約罰款及違約利息的應計費用	391.6
應付項目合夥人款項	258.2
稅務罰款撥備	99.7
其他	1,737.1
	<u>15,415.3</u>

VI. 出售事項的理由及裨益

自二零二一年十月董事會組成有所變動後，現任董事會一直檢討本集團業務營運及財務表現和狀況，以規劃就恢復股份買賣採取行動。董事會認為，出售事項可讓本公司套現在出售集團的投資及達成復牌指引，從而在可行情況下使股份盡快恢復買賣。具體而言，董事會已考慮以下事宜：

(1) 對本集團財報告的影響

於二零二一年三月三十一日，本公司刊發二零二零年年度業績。其後，前控股股東北大方正的管理人知會本公司，在本公司二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表內，包含在「其他應付款項及應計負債」的應付資源集團款項須予以修正。應付資源集團的款項指出售集團結欠資源集團的款項。本公司暫緩刊發二零二零年年報，給予本公司管理層時間與資源集團對賬，以及就是否調整本公司綜合財務報表再作商討及諮詢。因此，股份自二零二一年四月二十六日起暫停買賣。

董事會函件

本公司管理層一直在盡最大努力瞭解導致應付資源集團的金額存在爭議的事件及情況。儘管本公司與資源集團進行溝通，但資源集團及其附屬公司並不合作，而且至今並無向本公司提供關於指稱差異的正式解釋或詳情或導致指稱差異的任何相關交易文件。

本公司已仔細審查資源集團提交有關資源集團訴訟的投訴聲明及相關證據。然而，資源集團並無提供任何有關導致指稱債務的任何相關交易文件作為證據。

於二零二一年十月，董事會成立特別調查委員會，以進行有關指稱債務的調查。在調查期間，誠如本公司日期為二零二一年十二月十日的公告所披露，涉嫌發生挪用資金及不當行為。

本集團無法與資源集團就指稱差異進行查核。特別是，董事會認為，資源投資結欠資源集團的指稱債務人民幣7,926,000,000元，乃由資源集團通過資源集團與其聯繫人、資源投資與其他本公司附屬公司進行一系列的債務轉移、轉讓及抵銷交易而捏造，該等交易在資源集團的促使下，通過對資源投資及本公司當時的其他附屬公司施加控制而進行，因此不代表資源投資的真實債務。

於二零二二年一月十二日，本公司刊發二零二零年年報。由於上述原因，本公司在審核本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，未能向其核數師提供充足及適當的審核憑證，以證明本集團結欠資源集團的款項的有效性及其完整性。因此。本公司核數師於二零二零年年報的獨立核數師報告中指出，因(其中包括)應付資源集團及其附屬公司的款項涉及不確定因素，彼未能對本公司綜合財務報表發表意見。

董事會關注指稱債務糾紛持續，已影響本公司日常財務申報週期，以致二零二零年年報的刊發出現延誤，亦可能影響往後本集團刊發財務業績的時間表。

此外，復牌指引下其中一項復牌條件，為本公司必須刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂綜合財務報表和解決任何審核修訂，當中要求本公司採取必要行動，處理有關應付資源集團款項的不發表意見聲明，使下一份本公司經審核財務報表內不

董事會函件

會再有不發表意見聲明。考慮到爭議持續，以及資源集團就指稱債務對資源投資提起的資源集團訴訟尚未審結，本公司在向核數師提供充足、適當的審核憑證來證明出售集團結欠資源集團的上述款項，以及在下一份經審核財務報表內撤除不發表意見方面遇到困難，嚴重影響本公司達成復牌指引的進度。

本公司管理層已向中正天恒會計師有限公司查詢並獲告知，彼等將在審核本公司截至二零二二年三月三十一日止15個月的綜合財務報表時執行彼等認為必要的審計程序，以評估管理層關於對出售事項的財務影響的意見是否適當。中正天恒會計師事務所告知本公司，彼等在執行其認為必要的審計程序之前，彼等不適宜對出售事項是否能夠解決相關的審計事項發表意見。

出售事項完成後，出售集團的財務業績不會再與本集團綜合入賬，因而減低指稱債務引起的爭議對本公司財務報表的影響。

誠如本通函「附錄三—一般資料—8.訴訟」一節第(m)段所披露，於二零一九年一月，方正世紀(作為借款人)與中信信託(作為貸款人)訂立貸款協議，據此，中信信託向方正世紀提供人民幣2,500,000,000元的貸款。東莞億輝將其房產抵押，以保證償還貸款協議項下的貸款。此外，資源集團同意作為貸款協議項下貸款的共同借款人及還款擔保人。方正世紀於二零二二年一月收到東莞市法院有關中信信託對東莞億輝提出的申請的通知，據此，中信信託向東莞市法院申請拍賣、出售或以其他方式合法處置東莞億輝的特定財產，以優先償還貸款協議項下應付中信信託的未償債務人民幣1,142,789,983.70元(計算截至二零二一年十一月十五日)。

據了解，方正世紀已將根據貸款協議獲得的貸款所得款項轉讓予資源投資，而資源投資隨後將有關所得款項轉讓予資源集團。於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中，本公司已作出適當調整，將貸款協議下的未償債務與應付資源集團的款項相抵銷，這可能導致應付資源集團的款項出現部分指稱的差異。

目前，貸款協議項下的未償債務確認為資源投資(即出售附屬公司)應付方正世紀的欠款，即出售集團對保留集團的部分應付款項。倘東莞市法院下令出售東莞億輝(即出售附

董事會函件

屬公司)的物業，以償還貸款協議項下應付中信信託的未償還債務，則有關債務將由出售集團償還，而非由原債務人方正世紀償還。因此，出售集團應付保留集團的款項於抵銷出售集團的該等償還款項後將會減少。基於上述情況，管理層認為與中信信託的持續訴訟不會導致本公司的財務報表的審計修改。

除已披露者外，涉及保留集團及本通函「附錄三一一般資料—8.訴訟」一節所披露的其他訴訟，與資源集團應付款項的糾紛無關。董事確認，於出售事項完成後，導致審計修改的糾紛／責任將不會仍存在於被保留集團。

根據初步評估，本公司審核委員會認為，經考慮以下因素後，出售事項能處理有關應付資源集團的審計事宜：

- (i) 應付資源集團的款項指出售集團結欠資源集團的款項，而保留集團並無任何應付資源集團的款項；
- (ii) 於出售事項完成後，出售集團的財務業績將不再於本集團綜合入賬；及
- (iii) 於出售事項完成後，概無任何導致審計修改的糾紛／責任仍存在於保留集團。

由於以上僅為本公司審核委員會的初步評估，出售事項的確切影響(包括出售事項是否能處理有關應付資源集團的款項的審計事宜)有待審計，並可能與上述初步評估不同。

注意

出售事項的確切影響(包括出售事項是否能處理有關應付資源集團的款項的審計事宜)有待審計。中正天恒會計師事務所已告知本公司，彼等在執行其認為必要的審計程序之前，彼等不適宜對出售事項是否能夠解決相關的審計事項發表意見。

(2) 資源集團提出的資源集團訴訟，涉及應付資源集團款項

由於應付資源集團款項的爭議，資源集團就指稱資源投資結欠資源集團人民幣7,926,000,000元的欠款(即指稱債務)，向北京法院提起針對資源投資的資源集團訴訟。根據有關法庭文件，資源集團要求(i)資源投資立即向資源集團支付指稱債務；(ii)資源投資於民事起訴狀日期起至指稱債務實際全部清償日期止期間，按照全國銀行間同業拆借中心頒佈的貸款市場報價利率，支付指稱債務的逾期利息；及(iii)訴訟的訴訟費用將全數由資源投資承擔。

資源集團訴訟對出售集團造成重大不確定性。再者，本集團處理資源集團訴訟所需的資源(以時間、財力及人力資源計)可能相當龐大。這使本集團管理層致力解決股份暫停買賣及使本公司遵從復牌指引時更為分心。在買賣協議或任何安排中，並無任何條款規定本公司承諾承擔因資源集團訴訟而產生的實際債務或或然債務。出售事項完成後，出售集團將不再為本集團的一部分，資源集團訴訟帶來的不確定性亦可因此消除。

(3) 出售集團牽涉的涉嫌挪用資金及不當行為

誠如本公司日期為二零二一年十二月十日的公告所載，本公司就指稱債務與本集團記錄之間的差異進行了調查，根據所得資料，董事會發現，作為前控股股東的資源集團涉嫌挪用資金，而前執行董事曾剛先生則涉嫌有不當行為。有關挪用資金及不當行為的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月十日的公告。

董事會憂慮，挪用資金及不當行為會對若干出售附屬公司(即出售公司的間接全資附屬公司資源湖北及出售公司的間接非全資附屬公司昆山高科)造成不利影響。於出售事項完成後，出售集團將不再為本集團的一部分，與資源集團訴訟有關的挪用資金及不當行為帶來的不確定性亦可因此消除。

為保護本集團的合法權益，特別調查委員會已於二零二二年二月十六日任命致同為

董事會函件

獨立調查人員進行調查，並向特別調查委員會編製調查發現報告。

根據與買方的溝通，買方對本集團的現狀表示理解，並表示願意在出售事項完成後就調查向本集團提供一切必要的協助，包括但不限於向本集團、致同及彼等的代表人士提供彼等不時合理要求的所有資料或文件，並安排本集團、致同及彼等的代表人士與出售集團的主管、僱員、往來銀行、會計師面談。因此，本公司管理層認為，出售事項不會對本公司展開及完成調查造成困難。

致同將進行調查並向特別調查委員會報告其調查發現，內容關於以下事項：

- (1) 資源集團及其聯營公司、資源投資及本公司其他附屬公司進行的債務轉讓、轉讓及抵銷交易，導致資源投資結欠資源集團人民幣7,926,000,000元的指稱債務，以及導致人民幣7,926,000,000元的指稱債務與結餘人民幣2,351,000,000元之間出現差額的交易及理由；及
- (2) 指稱債務差額是否由資源集團的挪用本集團的資金所致，以及是否涉及任何前董事的不當行為。

致同將採用以下程序進行調查：

- 進行數據分析及文件審查，包括但不限於相關的內部調查報告、對賬、證明文件及記錄、程序手冊等；
- 與董事、前董事、財務部門的相關人員及會計師事務所進行面談，該等人員曾協助本公司進行指稱債務的對賬(如適用)；及
- 取得銀行確認書，並對調查的有關各方進行獨立的背景調查。

致同已經開始工作，並正在從本集團獲得資料及文件。致同估計收集相關資料及文件需時兩周左右，而進行面談及獲得確認的時間需時一至兩周左右。預計調查發現的初步報告將於二零二二年四月三十日前備妥。

(4) 出售集團的業務

出售集團的主要業務為物業發展及物業投資。近月來，中國物業發展商面臨債務危機，影響中國房產市場的氛圍，有媒體報道稱，一些中國物業發展商難以維持其債務的利息兌付。這對物業發展項目的融資能力造成不利影響，有鑒於風險偏高，除非可收取更高利息，銀行及金融機構逐漸不願意為物業發展項目提供資金。此外，隨著人們對物業項目的發展及建設進度和已建成單位未能交付的憂慮日深，中國地產市場的疲軟氛圍影響了潛在客戶的購買意欲和房價。

誠如上文「訂約方的資料－出售集團」一節所載，出售集團有部分仍處於發展及建設階段的物業發展項目，需要額外融資以繼續進行發展項目。根據本集團管理層的估計，發展項目所需的資金總額約為人民幣6,931,100,000元。鑒於上述市場現況及出售集團目前的財務狀況，出售集團不大可能以其內部資源或以股權融資方式為其物業發展項目融資，而出售集團的物業發展項目及前景存在重大不確定性。因此，本集團管理層認為，出售集團於短期內不能為本集團帶來任何重大的積極貢獻。於出售事項後，儘管保留集團將繼續持有少量物業發展項目，而該等項目面臨相若的市場現況及不確定性，但管理層認為，於出售事項完成後，物業發展項目的規模將相對較小而更易於管理。

(5) 出售集團的財務狀況

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十一月三十日，出售集團股東應佔虧絀淨額分別約為人民幣3,050,900,000元及人民幣5,684,300,000元。誠如上文所述，本集團管理層預期出售集團僅能以債務融資為物業發展項目撥資。此舉將對本集團及出售集團的債務狀況造成重大影響，使彼等各自的虧絀狀況惡化。此外，由於出售集團大部分的物業已作抵押，以取得銀行及金融機構的貸款，出售集團不再擁有其他可以充當抵押品的資產，故無法就物業發展項目取得貸款融資。誠如上文所述，中國物業市場氣氛疲弱，可能對出售集團的物業組合的估值產生不利影響。出售集團的淨虧絀狀況及物業組合的較低估值，

董事會函件

或有機會令其違反貸款契諾，導致強制執行已抵押物業，又或影響出售集團在貸款到期時向銀行及金融機構續期的議價能力。

鑒於本集團面臨各種商業挑戰，本集團管理層致力於扭轉本集團所處困局，通過降低本集團債務比率，改善其現金儲備，為本集團的長期發展打下堅實基礎，從而加快重組本集團財務狀況。董事認為，出售事項實屬良機，可使本集團套現出售集團的投資，從而為本集團未來發展及前景改善其財務狀況。

鑒於上述因素，董事認為，買賣協議及據此擬進行的交易之條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

VII. 出售事項的財務影響

緊隨完成後，本公司將不再擁有出售集團的任何權益。出售集團的財務業績、資產及負債將不再於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

於二零二一年十一月三十日，出售集團結欠保留集團債務總共約人民幣7,530,000,000元。於二零二一年十一月三十日之後，出售集團已向保留集團償還約人民幣1,433,000,000元，出售集團欠保留集團的經調整未償還餘額約為人民幣6,097,000,000元。假設出售集團於二零二一年十一月三十日以其各自的市值合共約人民幣15,646,000,000元出售所有物業發展項目及物業，並利用所得款項(a)悉數支付約人民幣764,800,000元的未付稅項；(b)按比例支付所有有抵押未償還應付款項約人民幣6,882,000,000元；及(c)餘下無抵押未償還應付款項約人民幣8,017,200,000元，保留集團將獲得約人民幣2,739,500,000元。在此基礎上，根據初步評估，將對出售集團的應收款項作初步減值約人民幣3,357,500,000元(即人民幣6,097,000,000元減人民幣2,739,500,000元)。將入賬的實際減值以本公司核數師的審核結果為準，可能有別於上述的初步金額。

基於代價20,000,000港元及出售集團於二零二一年十一月三十日的未經審核虧絀淨額(不包括少數股東權益)，預期本集團將就出售事項錄得收益淨額約人民幣2,843,500,000元(未計及與出售事項有關的開支，但計及出售集團應佔物業及物業發展項目的市值、出售集團的少數股東權益

及上文披露對出售集團應收款項的初步減值)。出售事項的實際收益淨額只能於完成時根據出售集團於完成時的財務資料予以釐定，並以本公司核數師的審核結果為準。

VIII. 所得款項用途

根據買賣協議，買方將於完成日期按等額原則撇銷部分睿成債務，藉此結清全數代價，因此出售事項不會產生任何現金所得款項。

IX. 上市規則之涵義

由於參照上市規則第14.07條計算，根據買賣協議擬進行的出售事項之最高適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益，因此並無董事須於批准買賣協議及據此擬進行的交易之董事會決議案中放棄投票。

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此並無股東須於股東特別大會上，就將會提呈以批准買賣協議及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。

於最後可行日期，廣仁為主要股東，於1,918,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額的29.89%。廣仁由執行董事王貴武先生及黃啟豪先生分別擁有60%及40%的權益。廣仁已向本公司作出書面承諾，承諾將投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

X. 股東特別大會

謹訂於二零二二年三月二十五日(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-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(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(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電子途徑以虛擬方式舉行。由於股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)將不得親身出席股東特別大會，故所有欲於股東特別大會上

董事會函件

投票的股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)，應委任股東特別大會主席為其代表，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之指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

XI. 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二零二二年三月二十五日舉行之股東特別大會及於會上投票之股東資格，本公司將於二零二二年三月二十二日至二零二二年三月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶手續。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二零二二年三月二十一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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

XII. 推薦意見

董事認為，買賣協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上投贊成出售事項及有關決議案及據此擬進行的交易。

XIII. 注意事項

完成須待條件獲達成(或豁免)後，方可作實。因此，出售事項未必會實現。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

本公司須在二零二二年十月二十五日的復牌限期前履行所有復牌指引並恢復股份買賣，否則本公司將被除牌。為免生疑問，本公司尚未履行所有復牌指引，而出售事項的完成是否能使本公司履行任何復牌指引，須經聯交所評估。

董事會函件

XIV. 繼續暫停買賣

應本公司要求，股份由二零二一年四月二十六日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並會繼續暫停買賣，直至另行通知。

XV. 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
謹啟

二零二二年三月四日

1. 財務概要

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的財務資料詳情已刊載於本公司網站(www.pku-resources.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- 於二零二二年二月二十二日發佈的二零二一年中期報告(第16至43頁)
(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0222/2022022200849_c.pdf)
- 於二零二二年一月十二日發佈的二零二零年年報(第71至170頁)
(載於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的年報(第53至156頁)
(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0629/2020062900685_c.pdf)
- 本集團於二零一九年四月二十五日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第53至158頁)
(載於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/1tn201904251263_c.pdf)

2. 本集團的債務聲明

於二零二一年十二月三十一日營業結束時(即本通函付印前為確定本集團債務資料的最後可行日期)，本集團有以下債務：

	附註	人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸—有抵押	1	694.0
銀行借貸—無抵押	2	481.8
其他借貸—有抵押	3	9,864.0
其他借貸—無抵押	4	575.1
租賃負債		11.5
		<u>11,626.4</u>

附註：

- 銀行借貸約人民幣694,000,000元由若干投資物業、發展中的物業、本集團擁有持作銷售及存貨的物業及本集團若干附屬公司的股權作抵押。
- 銀行借貸約人民幣481,800,000元為無抵押，惟被本集團若干附屬公司作擔保。

3. 其他借貸約人民幣9,864,000,000元由若干投資物業、發展中的物業、本集團擁有持作銷售及存貨的物業及本集團若干附屬公司的股權作抵押。
4. 其他借貸約人民幣575,100,000元為無抵押，惟被本集團若干附屬公司作擔保。

或然負債或擔保

於二零二一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人民幣4,570,000,000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。

除上述者或本附錄另有披露者外，且除集團間的負債及一般貿易應付款項，本集團於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時並無任何其他已發行或同意發行之尚未償還之債券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、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

誠如本公司的二零二一年中期報告所披露，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得未經審核綜合虧損約人民幣974,800,000元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合虧損約人民幣490,900,000元增加約98.6%。

除上述及於本通函披露者外，董事確認，於最後可行日期，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合賬目之編制日期)起，本集團財務或交易狀況並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮後認為，在出售事項完成後(計及本集團其可得的現有內部資源、營運現金流、本集團可得的銀行融資、出售事項的影響及在並無不可預見之情況下)，本集團將有足夠營運資金供現時所需(即本通函日期起計未來至少十二個月)。

假設出售事項於二零二一年十二月三十一日落實，根據保留集團的管理賬目，保留集團的未經審核綜合財務資料如下：

	人民幣百萬元
非流動資產	1,010.7
流動資產	18,403.3
總資產	19,414.0
流動負債	16,094.8
流動資產淨值	2,308.5
非流動負債	1,026.2
總負債	17,121.0
股東權益	1,295.4
少數股東權益	997.6
	2,293.0

假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生，保留集團在二零二一年十二月三十一日將擁有淨流動資產狀況及淨資產狀況，借款總額約為人民幣4,168,700,000元，現金狀況約為人民幣695,800,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，保留集團錄得來自經營活動的現金約為人民幣8,546,000,000元。雖然保留集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨現金流出約為人民幣297,100,000元，但鑒於二零二二年業務活動日漸恢復，保留集團管理層認為，保留集團的現金流將有所改善。基於保留集團繼續日常業務經營，通過銷售存貨產生收入和現金流，以及淨流動資產狀況和淨資產狀況，保留集團的管理層認為，其能重續有關銀行及其他借款，作為正常業務經營的一部分。

5. 出售事項後本集團財務及貿易前景

本集團致力中長期發展計劃、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「出售事項之理由及裨益」一節所詳述，董事會認為，出售事項為本集團提供寶貴機會，套現在出售集團之投資，並改善本集團財務狀況，以配合未來發展及前景。出售事項後，本集團將繼續其主要業務，即事信息產品分銷、物業發展及物業投資業務。保留集團餘下的物業發展項目將位處中國湖北省、河南省、重慶市、四川省、雲南省、浙江省、廣東省和貴州省。

下表載列(i)保留集團正在中國開發的物業發展項目；及(ii)保留集團所持的已竣工項目庫存詳情：

保留集團所持的物業發展項目

在中國的地點	公司	項目名稱	實際股權 (%)	規劃發展	預期竣工年度	保留集團應佔 於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)	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)
河南開封	開封博元房地產 開發有限公司	109畝項目	100%	住宅/商業/ 公共設施	規劃中	331.5	1,029.4
湖北鄂州	鄂州金豐房地產 開發有限公司	北大資源· 蓮湖錦城	90%	別墅/住宅/ 商業/公共 設施	二零二四年	544.2	1,195.4
重慶	重慶悅睿和置業 有限公司	北大資源· 紫境府 (茶園155畝)	100%	別墅/住宅/ 商業	二零二二年	1,355.7	230.0

在中國的地點	公司	項目名稱	實際股權 (%)	規劃發展	預期竣工年度	保留集團應佔	完成項目預計
						於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)	所需的未付 建築費用 (不包括 財務費用) (人民幣百萬元)
重慶	重慶盈豐地產 有限公司	580項目	100%	住宅/商業	規劃中	2,641.2	2,129.1
雲南玉溪	玉溪潤雅置業 有限公司	資源睿城• 頤和九錦 (玉溪項目)	100%	住宅/商業/ 公共設施	二零二五年	1,820.4	1,494.5
廣東佛山	佛山北大資源 地產有限公司	北大資源• 博雅濱江	51%	住宅	二零二二年	272.9	582.6
貴州貴陽	貴陽恒隆置業 有限公司	北大資源• 夢想城	70%	辦公室/商業	二零二二年	510.4	430.0
總計						<u>7,456.3</u>	<u>7,091.0</u>

附註：物業發展項目的市值乃根據獨立估值師漢華評值有限公司對物業發展項目於二零二一年十二月三十一日所作出的估值而釐定。

保留集團應佔上述物業發展項目於二零二一年十二月三十一日的市場總值約為人民幣7,456,300,000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7,091,000,000元。

保留集團所持的已竣工項目庫存

在中國的地點	公司	項目名稱	實際股權 (%)	所持物業	保留集團應佔
				類型及書面	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)
天津	天津睿和升項目管理 有限公司	北大資源• 閱城	100%	13間公寓、9個零 售單位、8個辦 公室單位	89.1

在中國的地點	公司	項目名稱	實際股權 (%)	所持物業 類型及書面	保留集團應佔 於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)
天津	天津睿和升項目管理 有限公司	北大資源· 閱府	100%	6個零售單位	22.8
河南開封	開封博元房地產開發 有限公司	資源睿成· 未名1898	100%	920間公寓、95個 零售單位及993 個停車位	787.7
浙江杭州	浙江北大資源地產 有限公司	北大資源· 未名府	100%	34間公寓、178個 零售單位及340 個停車位	282.3
湖北武漢	天合地產發展有限公司	北大資源· 蓮湖錦城	90%	12間別墅、4個住 宅單位、75個零 售單位及953個 停車位	160.4
湖北武漢	武漢天合錦程房地產發展 有限公司	北大資源· 山水年華	70%	19個零售單位及 375個停車位	165.4
四川成都	成都方正遠誠資訊科技 有限公司	博雅城市廣場 (新川科技園 35畝項目)	51%	60個住宅單位、26 個辦公室單位及 487個停車位	797.2
重慶	重慶盈豐地產有限公司	北大資源· 江山名門	100%	1個住宅單位、101 個零售單位、幼 稚園、3,266個 停車位及酒店	382.9
重慶	重慶盈普投資有限公司	北大資源·博雅	70%	1個住宅單位、60 個零售單位、 幼稚園及1080個 停車位	289.0
重慶	重慶悅豐地產有限公司	北大資源·悅來	70%	2個住宅單位s、 180個零售單 位、幼稚園及 2,161個停車位	372.2

在中國的地點	公司	項目名稱	實際股權 (%)	所持物業 類型及書面	保留集團應佔 於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣百萬元) (附註)
重慶	重慶悅睿和置業有限公司	北大資源· 紫境府 (茶園155畝)	100%	66間別墅、1個住 宅單位、52個 零售單位及418 個停車位	360.0
廣東佛山	佛山北大資源地產 有限公司	北大資源· 博雅濱江	70%	573個住宅單位、 38個零售單位及 1,874個停車位	441.3
貴州貴陽	貴陽恒隆置業有限公司	北大資源· 夢想城	70%	1,812個零售單位 及42個辦公室 單位	201.3
總計					<u>4,351.6</u>

附註：已竣工項目的市值乃根據獨立估值師漢華評值有限公司對已竣工項目於二零二一年十二月三十一日所作出的估值而釐定。

保留集團應佔上述已竣工項目於二零二一年十二月三十一日的市場總值約為人民幣4,351,600,000元。

除出售事項外，本集團並無計劃處置、縮減或終止本集團的業務營運及資產。

近月，中國物業發展商面臨債務危機，影響中國物業市場氣氛。媒體報道稱，部分中國地產發展商難就其債務繼續支付利息。情況對物業發展項目的融資能力造成不利影響，銀行與金融機構亦因風險太高，除非能施加較高利率，否則不願向發展項目提供資金，除非他們能夠實行更高的利率。此外，隨著民眾日益關注物業項目的發展和施工進度和已竣工單位尚未交的情況，中國物業市場氣氛疲弱，影響潛在客戶的購買意欲和物業價格。再者，預計房地產業務將繼續面對中國政府嚴厲的調控政策，融資渠道亦將進一步收緊。由於部分龍頭房企因過度杠桿借貸而面對

現金流問題，以致大量債務違約，行業外部的發展環境仍難以掌握。自二零二零年二月起，本集團房地產業務的發展因受北大方正及其四家聯營公司重組的影響，以致內部發展的速度略為放緩。

在「房住不炒、因城施策」的原則下，中國在房地產界別自2020年相繼推出多項調控政策，包括「三道紅綫」、房地產貸款集中度管理及「雙集中土地供應」等。有關政策旨在全面監督和控制地方政府、房地產企業和銀行，基本上形成房地產行業政策調控的完整閉環。房地產行業已步了監管嚴謹的世代。

「三道紅綫」規例指釐定資產負債比率、淨資產負債比率和短期現金與債務比率，以評估公司的債務狀況：

	健康水平	本集團 於二零二一年 六月三十日	保留集團 於二零二一年 十二月三十一日
資產負債比率	不超過70%	106.0%	85.5%
淨資產負債比率	不高於100%	-618.7%	151.5%
短期現金與債務比率	不高於1倍	0.13倍	0.17倍

在「三道紅綫」規例逐步實施後，中國房地產行業的外部融資環境不斷收緊。於二零二一年六月三十日，本集團的資產負債比率為106.0%，淨資產負債比率為-618.7%（因為本公司於二零二一年六月三十日錄得未經審核綜合虧絀淨額）及短期現金與債務比率為0.13倍，均處於「三道紅綫」的紅檔。根據保留集團的未經審核管理賬目，儘管三項比率均處於「三道紅綫」的紅檔，惟資產負債比率及淨資產負債比率大有改善，分別為85.5%及151.5%，而短期現金與債務比率輕微改善至0.17倍。

在物業發展和投資業務方面，於最後可行日期，保留集團擁有七個項目，規劃建築面積約230萬平方米。保留集團將精耕細作、採取積極行動，包括採納「緩建設、保交付、去庫存、促回款、調結構」等審慎的經營措施，藉此減少庫存、控制增量、開源節流、減少成本、提高效益及加強風險管理和控制，以應對外部環境發展的不確定性。

在信息產品分銷業務方面，憑藉經營亮麗往績和業務儲備，分銷業務已為再作發展奠下基礎。分銷業務主要集中於惠普、華為三康、康普(CommScope)、微軟、康寧(Corning)、聯想、華為、戴爾等多個國際知名品牌信息產品製造廠的伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存設備、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、筆記本電腦等信息產品的分銷。

保留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。

此外，保留集團會繼續優化和發展分銷業務及其產品結構，維持現有分銷業務的規模，積極與頂尖廠商和其他合作夥伴展開深入合作，追求業務新增長，並有效增強市場風險的控制，改善分銷業務的盈利能力。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就於二零二一年十一月三十日對該等物業之估值所出具的函件全文、物業估值報告及估值概要，乃為納入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

多項位於中華人民共和國的物業(「該等物業」)之估值

吾等遵照閣下之指示，對北大資源(控股)有限公司(「貴公司」)、其附屬公司、合營公司及聯營企業(下文統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有之物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢，並已經調查取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年十一月三十日(「估值日期」)之市值的意見。

估值基準

吾等根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之「香港測量師學會估值準則(2020年版)」達致吾等之意見。上述準則將市值定義為：

「自願買家與自願賣家經妥善營銷後，在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易交換某項資產或負債的估計金額。」

吾等將市值理解為資產或負債的估計價值，而估算時不會計及賣家的銷售成本或買家的購買成本，亦不會就任何一方因交易直接引致的應付稅款作任何調整。

遵循市值的定義，市值即最可能於估值日期在市場上合理取得的價格，亦為賣家能合理取得的最佳價格與買家能合理取得的最有利價格。此估計特別排除因非典型融資、銷售及回租安排等特殊條款或情況而引致的價格上漲或下降、涉及銷售的任何人士給予的特別代價或優惠，或價值中僅限於指定擁有人或買家的任何成份。

估值方法

吾等採用市場法達致對落成物業的市值之意見，當中參考可於市場上取得的可比市場證據。

對部分訂有租約的物業進行估值時，吾等以「收入法－租期回歸法」估計有關部分之價值方式為將 貴集團提交的文件中所示淨收入資本化，並於適當時參考可於市場上取得的銷售證據。吾等已計及支銷，並於適當情況下考慮回歸收入的潛力。

對發展中物業進行估值時，吾等以物業將會落成及竣工為前提，根據 貴集團提供吾等的最近期發展方案估計物業的價值。吾等假設批准方案時不會設有嚴苛條件。吾等採用市場法達致對價值的意見，當中參考當地的可比交易，並計及將會就完成開發支付的建築成本，以反映完成開發項目的品質。

就估值而言，吾等按 貴集團指示，以非轉讓條款(如有)對該等物業進行估值，假定該等

物業的相關部分，不論按完整業權或分層業權計，均可自由出售予當地及海外買家。

除另有註明外，吾等假設 貴集團對該等物業有可強制執行的業權，有權於獲授的整個未到期期限內，自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業，而重續上述期限時不會無故拖延，亦不須繳付額外溢價。吾等進一步假設，該等物業可自由轉讓予當地及海外買家。

業權文件及業權負擔

吾等已獲提供該等物業業權的有關文件之摘錄。然而吾等並未檢閱文件正本，以確定獲提交副本是否欠缺任何修定。就該等物業的業權而言，吾等依賴 貴集團提供的資料。

報告未有考慮就任何物業結欠之任何押記、按揭或款項，亦未有考慮銷售成交產生的任何開支或稅款。除另有註明外，吾等假定該等物業並無可影響價值之業權負擔、限制及繁重支銷。

資料來源

吾等極大程度依賴 貴集團給予的資料。吾等並無理由懷疑， 貴集團所給予對估值有重大影響的資料並不真實準確。在規劃批准或法定告示、發展計劃、已產生及預算建築成本、租約、期限及佔地面積等方面，吾等接納 貴集團給予的資料。隨附之估值報告載有的範圍、尺寸及面積，乃以吾等獲提供之資料為依據，故此僅屬約數。吾等未能到現場進行詳細量度，以核實該等物業的佔地面積，且吾等假定獲提供文件上所示之面積準確無誤。吾等亦得 貴集團告知，所提供資料中並無遺漏重要事實。

吾等曾視察該等物業，視察由阮揚(高級經理，CIREA)、羅湛碧(經理)、周夢璐(副經理，MCIREA)、羅偉恆(估價師)及何理(估價師)於二零二一年十二月、二零二二年一月及二月進行。然而吾等並未進行實地調查，以確定地面狀況及設施等方面是否合適。吾等於編製估值時假設該等方面的狀況理想。吾等未有對任何設施進行測試。

識別將予估值的該等物業

吾等已採取合理審慎的態度及技巧(但對閣下並無絕對責任)，確保閣下所示物業地址代表的該等物業，實為吾等曾視察並載入本估值報告之該等物業。如物業地址或將予估值的該等物業之範圍存在分歧，閣下應以指示或在收到報告後立即提示吾等注意。

結構及設施狀況

吾等未有執行任何結構測量、對設施進行測試或安排任何調查，以確定建造該等物業時有否採用任何有害物料。因此，吾等執行的估值以該等物業的維修狀況理想、未有任何有害物料及設施運作狀況理想為前提。

地面狀況

吾等假定並無未發現的不良地面或土壤狀況，而該等物業所在地的承重品質足以支撐已經或將會於其上興建的樓宇，且設施適合作任何現有發展。吾等編製估值時以此方面未有導致異常開支及延誤為前提。

環境問題

吾等並非環境專家，故未有對場地或樓宇進行任何科學調查，以確定是否存在或有任何形式之環境污染，亦未有於公開資料查找證據，證明過往曾有可能被認定為造成潛在污染之活動。因未有進行恰當調查，且並無明顯理由懷疑有潛在污染，吾等編製估值時假設該等物業不受有關影響。如存在懷疑或確定污染，而吾等未有或未能進行充分調查，估值將會有所保留。

遵守相關條例及法規

吾等假定，僅除另有註明的情況外，該等物業在建造、佔用及使用各方面，均完全符合且未有違反任何條例、法律規定及告示。吾等進一步假定，僅除另有註明的情況外，本報告賴以為據的該等物業之任何用途，均已取得任何及所需牌照、許可、證書、同意、批准受授權。

責任限制

根據吾等之作業準則，吾等須指出本估值僅供收件方使用，不會就其全部或部分內容對任何第三方負責。吾等不會對任何第三方，或就本估值直接或間接引致之任何虧損或溢利減少承擔責任。

萊坊測量師行有限公司根據估值日期可以取得的資料及數據編製估值。務須留意，房地產市場存在市場波動，更改政策方向及社會環境可即時對房地產市場造成全面影響，故此必須注意，於估值日期後如有任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件，均會影響該等物業之估值。

市況說明附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將COVID-19疫情宣佈為「全球大流行」，疫情已經並繼續對日常生活及全球經濟的多個方面造成影響，房地產市場的成交活動水平及流動性均見下降。已有多國實施不同程度的旅遊限制及「封鎖」措施。雖然若干限制已獲放寬，但按需要仍有可能實施地方封鎖，且有機會爆發進一步的大型疫情。

疫情及COVID-19的應對措施對地方及全球經濟與房地產市場構成持續影響。然而，部分物業市場已於估值日期開始重新運作，成交量及其他相關證據已回歸充足水平，有足夠數量的市場證據作為估值意見的依據。

重大估值不確定性

於估值日期，吾等因COVID-19而持續面臨前所未見的狀況，未能獲得相關／足夠的市場證據作為判斷的依據。因此，吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會估值－全球準則VPS 3及VPGA 10所載之「重大估值不確定性」呈報。因此，有關估值的確定性比一般情況低，閱覽時應更為審慎。

為免招疑，本說明附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示估值不可依賴。相反，載入本說明附註旨在確保透明度，並提供有關編製估值意見時之市場背景的進一步資料。鑒於COVID-19的防控及未來蔓延趨勢有可能使市況迅速轉變，吾等特此強調估值日期之重要性。

備註

編製估值報告時，吾等遵從香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及實務附註12之相關條文，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)載有的規定。

貨幣

估值中所列金額均為人民幣。

隨附吾等之估值概要及估值報告。

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
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事
中國估價及諮詢部主管
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

二零二二年三月四日

備註：梁偉明MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)為合資格估值師，於亞太地區(包括中華人民共和國、香港、澳門及越南)、倫敦、紐約及三藩市擁有28年物業估值及顧問服務經驗，並曾參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

估值概要

第一類－貴集團持有的土地／貴集團於中國持作銷售／發展中／自用的該等物業

物業	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 十一月三十日 現況下的應佔市值
1 位於中國 湖北省 武漢市 武昌區 中北路的发展用地	人民幣1,567,000,000元	100%	人民幣1,567,000,000元
2 中國 湖北省 武漢市 江漢區 單洞路亞洲廣場 武漢國際大廈	無商業價值	—	無商業價值
3 中國 湖南省 株洲市 蘆淞區燎原新村B-2-1地塊 北大資源·翡翠公園各部份	人民幣800,000,000元	82%	人民幣656,000,000元
4 中國 四川省 成都市新津區 五津街道 興園五路168號 北大資源·頤和雅郡各部份	人民幣88,000,000元	70%	人民幣61,600,000元

物業	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 十一月三十日 現況下的應佔市值
5 中國 四川省 成都市新津縣 花源鎮 麗景南路888號 北大資源·溪山越各部份	人民幣25,000,000元	70%	人民幣17,500,000元
6 中國 四川省 成都市雙流縣 東升街道 迎春橋社區2、3組 北大資源·燕楠國際各部份	人民幣661,000,000元	70%	人民幣462,700,000元
7 中國四川省 成都市 高新區 應龍南一路36號 北大資源·頤和翡翠府各部份	人民幣99,000,000元	80%	人民幣79,200,000元
8 位於中國 四川省 成都市 新都區斑竹園鎮 檀木社區1、6組及 龍橋鎮瑞雲社區16至18 及20組的兩幅土地	人民幣152,000,000元	70%	人民幣106,400,000元

	物業	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 十一月三十日 現況下的應佔市值
9	中國 四川省 成都市雙流縣 東升街道花園社區8組 北大資源·公園1898各部份	人民幣187,000,000元	70%	人民幣130,900,000元
10	中國 天津市 河西區 黑牛城道與洪澤路交口 北大資源·閱城各部份	人民幣2,347,000,000元	60%	人民幣1,408,200,000元
11	中國 天津市 靜海區 團泊新城東區 仁愛西道東側 頤和1898	人民幣99,000,000元	100%	人民幣99,000,000元
12	中國 天津市 東麗區 東麗大道與景福路交口西北側 北大資源·閱府各部份	人民幣561,000,000元	70%	人民幣392,700,000元
13	中國 江蘇省 昆山市 巴城鎮 迎賓西路1199號 北大資源·九錦頤和各部份	人民幣313,000,000元	51%	人民幣159,630,000元

	物業	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 十一月三十日 現況下的應佔市值
14	中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 陸泥浦東側及炎東路南側 北大資源·頤和天樾花園	人民幣1,262,000,000元	100%	人民幣1,262,000,000元
15	中國 山東省 青島市 嶗山區 香嶺路1號 北大資源廣場各部份	人民幣1,326,000,000元	70%	人民幣928,200,000元
16	中國 山東省 青島市 市北區 重慶南路249號 新都心苑各部份	人民幣39,000,000元	70%	人民幣27,300,000元
17	中國 河南省 開封市 十三大街西側及漢興西路北側 北大資源·未名府及 北大資源·未名府C區1期	人民幣1,157,000,000元	100%	人民幣1,157,000,000元
18	中國 河南省 開封市 十六大街東側及漢興西路北側 北大資源·未名央著	人民幣234,000,000元	100%	人民幣234,000,000元

		於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零二一年 十一月三十日 現況下的應佔市值
19	中國 雲南省 昆明市 人民西路 昆明博泰城	人民幣1,825,000,000元	85%	人民幣1,551,250,000元
20	中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟羅社區 西城路10號 博雅公館1898各部份	人民幣134,000,000元	100%	人民幣134,000,000元
21	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 寶山社區 教育路東側及黃江人民公園南側 頤和翡翠花園	人民幣2,770,000,000元	100%	人民幣2,770,000,000元
	總計	人民幣15,646,000,000元		人民幣13,204,580,000元

估值報告

第一類－貴集團持有的土地／貴集團於中國持作銷售／發展中／自用的該等物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值												
1 位於中國湖北省武漢市武昌區中北路的發展用地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約19,463.21平方米的發展用地，擬訂於其上興建名為方正國際金融大廈之樓宇。</p> <p>該物業將由多個部分組成，落成後總建築面積168,139.24平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>22,561.63</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>41,799.58</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>84,733.21</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>19,044.82</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>168,139.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	22,561.63	公寓	41,799.58	辦公室	84,733.21	配套設施	19,044.82	合計	<u>168,139.24</u>	該物業正在興建當中。	<p>人民幣1,567,000,000元 (人民幣拾伍億陸仟柒佰萬圓正)</p> <p>(貴集團應佔的100%權益：1,567,000,000)</p> <p>(請見附註(6))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
商業	22,561.63														
公寓	41,799.58														
辦公室	84,733.21														
配套設施	19,044.82														
合計	<u>168,139.24</u>														
	<p>該物業落成後，亦將包括開發項目的1,320個泊車位。</p> <p>貴公司稱暫未有該物業的預期落成日期。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業服務用途的期限至二零五七年九月十三日屆滿。</p>														

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91420106MA4KPCKJ43號的營業執照，武漢天合錦瑞房地產發展有限公司已註冊成立，於二零一六年十一月八日至二零三六年十一月七日期間有效。

2. 根據武漢市規劃和自然資源局(「訂約方A」)與武漢天合錦瑞房地產發展有限公司(「武漢天合」)於二零一七年九月十四日訂立的土地使用權出讓合同第WH-2017-B065號，訂約方A同意向武漢天合授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：
- | | | | |
|--------|--------|---|--|
| (i) | 地址 | : | 武漢市武昌區中北路 |
| (ii) | 佔地面積 | : | 19,463.21平方米 |
| (iii) | 用途 | : | 商業服務 |
| (iv) | 土地使用年期 | : | 商業服務為期40年 |
| (v) | 地積比率 | : | ~7.0 |
| (vi) | 總建築面積 | : | 138,000.00平方米 |
| (vii) | 建築契約 | : | 建築工程須於二零一八年九月十三日前動工，且建築工程須於二零二一年九月十二日前完工 |
| (viii) | 土地出讓金 | : | 人民幣897,000,000元 |
3. 根據武漢不動產登記局於二零一七年九月二十七日發出的不動產權證鄂(2017)武漢市市不動產權第0001140號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團全資擁有的附屬公司武漢天合，涵蓋總佔地面積19,463.21平方米，作商業服務用途的土地使用權年期至二零五七年九月十三日屆滿。
4. 根據武漢規劃和國土資源局於二零一七年十月十二日發出的建設用地規劃許可證鄂國用地第420100201700054號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約19,463.21平方米。
5. 根據武漢城鄉建設委員會於二零一九年十月三十一日發出的建築工程施工許可證第42010620180419001BJ4001號，該物業的建築工程已獲准施工，涵蓋總建築面積204,670.87平方米。
6. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣130,800,000元及人民幣1,514,700,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣4,022,500,000元。
7. 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。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
2 中國 湖北省 武漢市 江漢區 單洞路 亞洲廣場 武漢國際大廈	該物業包括武漢國際大廈，為一商業開發項目(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約26,963.32平方米的土地上。該物業已於二零零九年落成。	該物業零售部分已全部租出，最後屆滿年期為二零二二年十一月，每月租金合共約為人民幣90,000元。	並無商業價值 (請見附註(3))
	該物業由開發項目多個部分組成，總建築面積25,128.80平方米，詳情如下：	該物業辦公室部分中，總建築面積為21,834.77平方米的部分現時訂有多份租約規限，最後屆滿期限為二零二四年十二月，每月租金合共約人民幣770,000元。	
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	辦公室	24,214.99	
	商業	913.81	
	合計	25,128.80	
	該物業亦包括開發項目的20個泊車位。	該物業之餘下部分為空置。	
	該物業的土地使用權屬劃撥性質，並無指定屆滿年期，可作其他商業服務／辦公室用途。		

附註：

1. 根據統一社會信用代碼第91420100347322033K號的營業執照，北大資源(湖北)資產管理有限公司武漢分公司已註冊成立，於二零一五年八月六日至二零六一年二月二十三日期間有效。

2. 根據武漢不動產登記局發出的七份房地產權證，總建築面積約為26,963.33平方米的該物業屬劃撥土地。土地使用權劃撥予 貴集團全資擁有的附屬公司北大資源(湖北)資產管理有限公司武漢分公司(「北大資源」)，詳情如下：

權證編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權	
			屆滿日期	發出日期
鄂(2017)武漢市江漢不動產權 第0030962號	3,490.64	商業	無	二零一七年 八月二十二日
鄂(2017)武漢市江漢不動產權 第0030976號	2,971.32	商業	無	二零一七年 八月二十二日
鄂(2017)武漢市江漢不動產權 第0030964號	2,971.32	商業	無	二零一七年 八月二十二日
鄂(2017)武漢市江漢不動產權 第0031030號	4,456.98	商業	無	二零一六年 十一月十七日
鄂(2016)武漢市江漢不動產權 第0011562號	3,190.23	商業	無	二零一六年 十一月十七日
鄂(2017)武漢市江漢不動產權 第0030973號	7,663.77	商業	無	二零一七年 八月二十二日
武房權證江字 第2009006792號	2,219.07	商業	無	二零零九年 九月十四日

3. 據吾等理解，劃撥土地不可於市場上自由轉讓，因此，由於劃撥性質，吾等並無賦予該物業任何商業價值。待成功將該劃撥土地轉為出讓土地，假設所有須補地價(如有)已悉數支付，估計該物業的市值約為人民幣157,000,000元。
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。

於二零二一年
十一月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值
3 中國 湖南省 株洲市 蘆淞區 燎原新村 B-2-1地塊 北大資源·翡翠 公園各部份	北大資源·翡翠公園為一大型住宅開發項目(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積153,585.06平方米的土地上。 部分開發項目已於二零一八年至二零二零年期間落成，其餘部分預計將於二零二三年前分階段落成。	該物業的已完成部分正待出售。 該物業的開發中部分(貴集團應佔的82%權益)正在開發當中，其餘部分正待開發。	人民幣800,000,000元 (人民幣捌億圓正) 人民幣656,000,000元 (請見附註(8)及(9))

該物業包括(i)已落成未售部分(「落成部分」)，(ii)作住宅及泊車用途的多個發展中部分(「發展中部分」)，及(iii)有待開發的餘下商業及會所部分(「餘下部分」)。落成後，該物業的概約建築面積如下：

落成部分用途	概約建築面積 (平方米)
別墅	5,460.96
住宅	2,335.76
合計	7,796.72
發展中部分用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	146,868.45
餘下部分用途	概約建築面積 (平方米)
商業	14,633.57
服務式公寓	23,611.26
會所	1,864.89
配套設施	3,064.23
合計	43,173.95
總計	197,839.12

於二零二一年
十一月三十日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用情況

該物業的落成部分亦包括開發項目的677個泊車位。發展中部分落成後，將包括1,324個泊車位。

開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八五年八月二十七日屆滿，其他商業服務用途的期限至二零五五年十二月二十七日屆滿。

附註：

- 根據營業執照統一社會信用代碼第91430200MA4L2ULR0J號，株洲理想城房地產開發有限公司已註冊成立，於二零一六年二月三日至二零六六年二月二日限間有效。
- 根據株洲市國土資源局發出的三份國有土地使用權證，部分開發項目的土地使用權及部分開發項目的建築物擁有權已授予 貴集團擁有82%的附屬公司株洲理想城房地產開發有限公司(「**株洲理想城**」)，分別涵蓋總佔地面積153,585.06平方米的土地及總建築面積389,280.13平方米的建築物，詳情如下：

權證編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
湘(2017)株洲市不動產權 第0009851號	37,900.73	住宅、其他商業 服務	住宅：二零八五年 八月二十七日 其他商業服務： 二零五五年 十二月二十七日	二零一七年 三月二十三日
湘(2017)株洲市不動產權 第0009888號	75,930.43	住宅、其他商業 服務	住宅：二零八五年 八月二十七日 其他商業服務： 二零五五年 十二月二十七日	二零一七年 三月二十三日
湘(2017)株洲市不動產權 第0009889號	39,753.90	住宅、其他商業 服務	住宅：二零八五年 八月二十七日 其他商業服務： 二零五五年 十二月二十七日	二零一七年 三月二十三日

- 根據株洲規劃局於二零一六年八月一日發出的建設用地規劃許可證建規(地)字第住規用(2016)第0049號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約153,584.35平方米。
- 根據株洲規劃局分別於二零一八年十二月十四日及二零一九年八月二十三日發出的兩份建設工程規劃許可證建規(地)字第住規建(2018)第0201號及建規(地)字第住規建(2019)第0104號，物業部份的建設工程已獲准開工，涵蓋總建築面積137,227.49平方米。

5. 根據株洲住房和城鄉建設委員會分別於二零一九年一月三日及二零一九年九月三日發出的兩份建築工程施工許可證第430200201901030101號及第430200201909030101號，物業部份的建設工程已獲准施工，涵蓋總建築面積137,227.49平方米。
6. 根據六份商品房預售許可證，開發項目部份已獲准預售，涵蓋總建築面積93,972.91平方米。
7. 根據住房和城鄉建設委員會發出的五份建設工程竣工證書，開發項目部份經驗證竣工，涵蓋建築面積285,558.05平方米。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約146,957.23平方米的部分已於估值日期前預售，總代價約人民幣1,001,914,051元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由株洲理想城持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
9. 據 貴集團告知，該物業發展中部分及餘下部分的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣337,626,464元及人民幣518,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣1,401,000,000元。
10. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
4 中國 四川省 成都市 新津區 五津街 道興園五路168號 北大資源· 頤和雅郡各部份	北大資源·頤和雅郡為一住宅開發項目(「開發項目」)，總佔地面積約69,495.59平方米，已於二零一八年至二零一九年分階段落成。 該物業由開發項目多個住宅單位組成，總建築面積2,802.94平方米。 該物業亦包括開發項目的1,534泊車位。 開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八六年二月十五日屆滿，商業用途的期限至二零五六年二月十五日屆滿。	該物業正待出售。	人民幣88,000,000元 (人民幣捌仟捌佰萬圓正) (貴集團應佔的70%權益： 人民幣61,600,000元) (請見附註(4))

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91510132050050786D號的營業執照，新津恒隆鑫和房地產開發有限公司已註冊成立，由二零一二年八月六日起無限期有效。
- 根據新津縣國土資源局於二零一六年七月二十一日發出的兩份國有土地使用權證新津國用(2016)第1868號及新津國用(2016)第1869號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司新津恒隆鑫和房地產開發有限公司(「新津恒隆鑫和」)，涵蓋總佔地面積69,495.59平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八六年二月十五日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五六年二月十五日屆滿。
- 根據新津縣國土資源局發出的三份不動產權證，開發項目部份的土地使用權(涵蓋總佔地面積69,495.59平方米)及開發項目部份的房屋所有權(涵蓋總建築面積255,925.51平方米)已授予新津恒隆鑫和，詳情載列如下：

權證編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
川(2019)新津縣不動產權 第0003763號	85,366.29	住宅、商業、 停車場	住宅：二零八六年 二月十五日 商業：二零五六年 二月十五日	二零一九年 四月四日
川(2019)新津縣不動產權 第0004686號	76,205.56	住宅、商業	住宅：二零八六年 二月十五日 商業：二零五六年 二月十五日	二零一九年 五月十日
川(2019)新津縣不動產權 第00013562號	94,353.66	住宅、商業、 停車場	住宅：二零八六年 二月十五日 商業：二零五六年 二月十五日	二零一九年 十一月 二十二日

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總佔建築面積約1,547.75平方米的部分，與該物業的132個泊車位已於估值日前預售，總代價約為人民幣12,570,916元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由新津恒隆鑫和持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
5. 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。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
5 中國 四川省 成都市 新津縣 花源鎮 麗景南路888號 北大資源·溪山越 各部份	北大資源·溪山樾為一住宅開發項目(「開發項目」)，於二零一四 年落成。 該物業由開發項目的各部分組 成，總建築面積4,582.81平方 米，詳情如下：	該物業正由業主佔 用。	人民幣25,000,000元 (人民幣貳仟伍佰萬圓正) (貴集團應佔70%權益： 人民幣17,500,000元) (請見附註(4))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	別墅	1,077.08	
	商業	<u>3,505.73</u>	
	合計	<u>4,582.81</u>	
	該物業亦包括開發項目的89個泊車位。		
	開發目項已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八三年七月十八日屆滿，商業服務用途的期限至二零五三年七月十八日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91510100072426246G號的營業執照，成都立輝地產有限公司(「成都立輝」)已註冊成立，於二零一三年七月十日二零二三年七月十日期間有效。
- 根據新津縣國土資源局於二零一三年一月二十一日發出的國有土地使用權證新津國用(2013)第72號，開發項目的土地使用權已授予新津北創房地產開發有限公司(「新津北創」)，涵蓋總佔地面積23,462.93平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八二年八月十六日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五二年八月十六日屆滿。
- 根據新津縣住房和城鄉建設部發出的建築工程竣工證明書，部分物業已獲認證竣工。
- 據 貴公司所告知，該物業的業權目前歸屬於成都立輝(貴集團擁有70%的附屬公司)且並無登記相關業權文件。
- 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
6 中國 四川省 成都市 雙流縣 東升街道 迎春橋社區2、3組 北大資源·燕楠 國際各部份	北大資源·燕楠國際為一住宅開發項目(「開發項目」)，建於兩幅總佔地面積約127,029.07平方米的土地上，已於二零一五年至二零二一年期間落成。 該物業由開發項目多個部分組成，總建築面積35,219.83平方米，詳情如下：	該物業正待出售。	人民幣661,000,000元 (人民幣陸億陸仟壹佰萬圓正) (貴集團應佔的70%權益：人民幣462,700,000元) (請見附註(4))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	1,041.70	
	商業	30,632.01	
	酒店	3,546.12	
	合計	35,219.83	
	該物業亦包括開發項目的3,491個泊車位。		
	開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八三年七月十八日屆滿，商業服務用途的期限至二零五三年七月十八日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91510100072426246G號的營業執照，成都立輝地產有限公司已註冊成立，於二零一三年七月十日至二零二三年七月十日期間有效。
- 根據雙流縣國土資源局分別於二零一三年十一月十三日及二零一四年一月十七日發出的國有土地使用權證編號為雙國用(2013)第26915號及雙國用(2014)第3458號，開發項目的土地使用權已授予貴集團擁有70%的附屬公司成都立輝地產有限公司(「成都立輝」)，分別涵蓋總佔地面積64,465.14平方米及62,563.93平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八三年七月十八日屆滿，作商業用途土地使用權年期二零五三年七月十八日屆滿。

3. 根據雙流縣住房局及雙流縣國土資源局發出的九份不動產權證，開發項目的土地使用權（涵蓋總佔地面積54,421.21平方米）及開發項目的房屋所有權（涵蓋總建築面積213,343.27平方米）已授予成都立輝，詳情載列如下：

權證編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
雙房權證建證字 第1388808號	24,496.88	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一六年 三月十五日
雙房權證建證字 第1388813號	22,509.67	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一六年 三月十五日
雙房權證建證字 第1388812號	9,930.69	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一六年 三月十五日
雙房權證建證字 第1388811號	9,853.84	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一六年三月 十五日
川(2017)雙流區不動產權 第0010871號	24,479.23	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一七年 四月十三日
川(2017)雙流區不動產權 第0010844號	38,242.47	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一七年 四月十三日
川(2019)雙流區不動產權 第0049779號	948.65	商業	其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一九年 七月五日
川(2018)雙流區不動產權 第0019716號	14,069.93	公寓、住宅、 商業	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一八年三月 十二日
川(2019)雙流區不動產權 第0049790號	68,811.91	商業、停車場	住宅：二零八三年 七月十八日 其他商業服務： 二零五三年七月 十八日	二零一九年 七月五日

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約5,610.89平方米的部分，與該物業4個泊車位已於估值日期前預售，總代價為人民幣60,571,153元。按貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由成都立輝持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
5. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
7 中國 四川省 成都市 高新區 應龍南一路36號 北大資源·頤和翡翠府各部份	北大資源·頤和翡翠府為一住宅開發項目(「開發項目」)，建於兩幅總佔地面積約58,473.87平方米的土地上，已於二零一七年至二零一九年期間落成。 該物業由開發項目多個未出售零售單位組成，總建築面積938.52平方米。 該物業亦包括開發項目的1,258個泊車位。 開發項目已獲授土地使用權，批發及零售／商業用途的期限至二零五五年二月三日屆滿。	該物業正待出售。	人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬圓正) (貴集團應佔的80%權益：人民幣79,200,000元) (請見附註(4))

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91510100357983345M號的營業執照，成都金益遠航房地產開發有限公司已註冊成立，由二零一五年九月九日起無限期有效。
- 根據成都國土資源局於二零一六年四月二十九日發出的國有土地使用權證城國用(2016)第9954號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有80%的附屬公司成都金益遠航房地產開發有限公司(「成都金益」)，涵蓋總佔地面積58,473.87平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八五年十月十四日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五五年十月十四日屆滿。
- 根據成都規劃和自然資源局發出的兩份房地產所有權證書，該物業總建築面積1,584.49平方米的房屋所有權屬成都金益所有，詳情如下：

權證編號	建築面積	用途	土地使用權屆滿日期	發出日期
川(2019)成都市不動產權第0308590號	752.77	批發及零售／商業	二零五五年二月三日	二零一九年八月九日
川(2019)成都市不動產權第0308524號	831.72	批發及零售 (地庫)／地庫 商業	二零五五年二月三日	二零一五年八月二十八日

- 根據 貴集團提供的資料，該物業部分連同該物業200個泊車位已於估值日前預售，總代價為人民幣18,000,000元。按貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由成都金益持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
- 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。

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值										
8	位於中國四川省成都市新都區斑竹園鎮檀木社區1、6組及龍橋鎮瑞雲社區16至18及20組的兩幅土地	<p>該物業包括總佔地面積約90,304.14平方米的兩幅土地，擬訂於其上興建名為北大資源·科創城的綜合開發項目(「開發項目」)。據 貴公司稱，物業並無預計落成日期。</p> <p>該物業將開發為綜合開發項目，落成後總建築面積為157,062.02平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>147,242.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,604.33</td> </tr> <tr> <td>展覽中心</td> <td>5,215.42</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>157,062.02</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業落成後，亦將包括2,290個泊車位。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限為70年，其他商業服務用途的期限至二零五九年十月十六日屆滿。</p>	使用	概約建築面積 (平方米)	住宅	147,242.27	商業	4,604.33	展覽中心	5,215.42	合計	157,062.02	該物業正在開發當中。	<p>人民幣152,000,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰萬圓正)</p> <p>(貴集團應佔的70%權益：人民幣106,400,000元)</p> <p>(請見附註(10)至(12))</p>
使用	概約建築面積 (平方米)													
住宅	147,242.27													
商業	4,604.33													
展覽中心	5,215.42													
合計	157,062.02													

附註：

- 根據日期為二零一八年十月三十日統一社會信用代碼第91510114MA6A5QU572號的營業執照，成都香城智慧家居產業發展有限公司已註冊成立，於二零一八年十月三十日至二零六八年十月二十九日期間有效。
- 根據成都市新都區規劃和自然資源局(「訂約方A」)與成都香城智慧家居產業發展有限公司(「成都香城」)於二零一九年八月八日訂立的土地使用權出讓合同第510109-2019-B-021(新)號，訂約方A同意向成都香城授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：
 - 地址：成都市新都區龍橋鎮瑞雲社區第16及20組
 - 佔地面積：5,540.79平方米
 - 用途：其他商業服務
 - 土地使用年期：其他商業服務為期40年

- | | | | |
|--------|-------|---|--|
| (v) | 地積比率 | : | 0.7 |
| (vi) | 總建築面積 | : | 3,878.00平方米 |
| (vii) | 建築契約 | : | 建築工程須於二零二零年十月十六日前動工，且建築工程須於二零二一年十月十六日前完工 |
| (viii) | 土地出讓金 | : | 人民幣2,040,000元 |
3. 根據成都市新都區規劃和自然資源局(「**訂約方A**」)與成都香城智慧家居產業發展有限公司(「**成都香城**」)於二零一九年九月十一日訂立的土地使用權出讓合同第510109-2019-C-022(新)號，訂約方A同意向成都香城授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：
- | | | | |
|--------|--------|---|---|
| (i) | 地址 | : | 成都市新都區斑竹園鎮檀木社區第1及6組及龍橋鎮瑞雲社區第17及18組 |
| (ii) | 佔地面積 | : | 84,763.35平方米 |
| (iii) | 用途 | : | 住宅 |
| (iv) | 土地使用年期 | : | 住宅用途為期70年，商業用途為期40年 |
| (v) | 地積比率 | : | 1.8 |
| (vi) | 總建築面積 | : | 152,572.00平方米 |
| (vii) | 建築契約 | : | 建築工程須於二零二零年七月十六日前動工，且建築工程須於二零二二年十一月十六日前完工 |
| (viii) | 土地出讓金 | : | 人民幣457,716,000元 |
4. 根據訂約方A與成都香城於二零一九年八月八日訂立的土地使用權出讓合同第510109-2019-B-021(新)號的補充協議，附註(2)的土地使用權出讓合約已經更新。主要條款訂明，住宅部分中，30%的建築面積須出售予工作於新都區新繁智能家居產業新城項目的業界人士，包括但不限於智能家居行業和教育行業等，惟須獲相關政府機構批准及確認後，方告作實。
5. 根據訂約方A與成都香城於二零一九年九月十一日訂立的土地使用權出讓合同第510109-2019-C-022(新)號的補充協議，附註(3)的土地使用權出讓合約已經更新。主要條款(其中包括)於下文載列：
- | | | | |
|-------|---|--|--|
| (i) | 在整個土地使用權年期內，該物業商業部分中，不少於60%的建築面積地積比率須為自家擁有； | | |
| (ii) | 該幅土地只可用作國際智能家居產業園的展覽中心和創新中心； | | |
| (iii) | 該物業的建築面積地積比率中，不少於60%須興建為國際智能家居產業園的展覽中心和創新中心；及 | | |
| (iv) | 上述中心應引進不少於一家世界五百強企業，並且提供營運。 | | |
6. 根據成都市新都區規劃和自然資源局於二零二零年十一月四日發出的不動產權證第川(2020)新都區不動產權第0069451號，部分開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司成都香城智慧家居產業發展有限公司(「**成都香城**」)，涵蓋總佔地面積5,540.79平方米，作其他商業服務的土地使用權年限至二零五九年十月十六日屆滿。

7. 根據成都市新都區規劃和自然資源局分別於二零一九年八月十九日及二零一九年九月十九日發出的建設用地規劃許可證建字第510114201920420號及建字第510114201920487號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約90,304.14平方米。
8. 根據成都市新都區規劃和自然資源局分別於二零二零年三月四日及二零二零年三月二十六日發出的兩份建設工程規劃許可證建字第510114202030154號及建字第510114202030245號，物業部份的建設工程已獲准開工，涵蓋總建築面積223,125.89平方米。
9. 根據成都市新都區規劃和自然資源局於二零二零年一月三日發出的建築工程施工許可證第510114202001030101號，物業部份的建設工程已獲准施工，涵蓋總建築面積220,000.00平方米。
10. 估值時尚未能確定展覽中心的營運詳情，而於附註(5)提及的受限契約限定展覽中落成後的使用及營運情況，由於展覽中心的情況未明，極有可能以非牟利形式營運，吾等並無賦予該物業的有關部分任何商用價值。
11. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及(展覽中心部分除外)，於估值日期約為人民幣57,200,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目(不包括展覽中心部分)已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣1,295,700,000元。
12. 於估值日期， 貴集團所提供該物業的預算建築成本(不包括展覽中心部分)與市場水平不符，按此該物業將不會有商業價值。因此，吾等已參考由專業定量測量行刊發的相關市場報告，採納單位成本作為預計未完成建築成本。因此，吾等在估值中已計及預計未完成建築成本(不包括展覽中心部分)約人民幣，764,400,000元。
13. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
9 中國 四川省 成都市 雙流縣 東升街道花園社區 8組北大資源·公園 1898各部份	北大資源·公園1898為一住宅開發項目(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約51,961.08平方米的土地上，已於二零一七年落成。 該物業由開發項目各部份組成，總建築面積10,223.62平方米，詳情如下：	該物業正待出售。	人民幣187,000,000元 (人民幣壹億捌仟柒佰萬圓正) (貴集團應佔的70%權益：人民幣130,900,000元) (請見附註(4))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	商業(包括地庫 商業範圍)	9,274.39	
	配套設施	949.23	
	合計	10,223.62	
	該物業亦包括該開發項目的1,146個的泊車位。		
	該開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八四年十二月四日屆滿，商業用途的期限至二零五四年十二月四日屆滿。		

附註：

1. 根據統一社會信用代碼第統一社會信用代碼91510122321542775F號的營業執照，成都航美房地產開發有限公司已註冊成立，由二零一四年十二月九日起無限期有效。
2. 根據雙流縣國土資源局於二零一五年四月十六日發出的國有土地使用權證雙流國用(2015)第5778號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司成都航美房地產開發有限公司(「成都航美」)，涵蓋總佔地面積51,961.08平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八四年二月四日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五四年二月四日屆滿。

3. 根據雙流縣國土資源局發出的七份不動產權證，部分開發項目已授予成都航美，涵蓋總佔地面積101,393.01平方米，詳情如下：

權證編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
川(2018)雙流區不動產權 第0019738號	16,938.66	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0019740號	21,612.29	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0019739號	24,785.69	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0019743號	17,645.00	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0019744號	4,216.72	商業	二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0019745號	16,194.65	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 三月十二日
川(2018)雙流區不動產權 第0032682號	54,605.22	商業、住宅	住宅：二零八四年 十二月四日； 商業：二零五四年 十二月四日	二零一八年 四月三日

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約4,112.47平方米的部分，與該物業385個泊車位已於估值日期前預售，總代價約人民幣80,327,131元。按貴集團指示，預售部分的產權於估值日期仍由成都航美持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
5. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
10 中國 天津市 河西區 黑牛城道與 洪澤路交口 北大資源·閱城各 部份	北大資源·閱城為一住宅開發項目(「開發項目」)，總佔地面積約69,084.10平方米，已於二零一八年落成。 該物業由開發項目各部份組成，總建築面積134,754.35平方米，詳情如下：	該物業正待出售。 該物業的商業部份中，總建築面積為656.38平方米的部分，現時訂有多份租約，最後屆滿期限為二零二一年十二月，每月租金合共約人民幣67,000元。 該物業的其餘部份為空置。	人民幣2,347,000,000元 (人民幣 貳拾叁億肆仟 柒佰萬圓正) (貴集團應佔的60% 權益：人民幣 1,408,200,000元) (請見附註(4))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	3,362.47	
	服務式公寓	14,548.86	
	商業	37,508.59	
	辦公室	79,334.43	
	合計	134,754.35	
	該物業亦包括2,067個泊車位。		
	開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八五年二月三日屆滿，商業服務用途的期限至二零五五年二月三日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91120103300791115A號的營業執照，天津博雅置業有限公司已註冊成立，於二零一四年六月三十日至二零三四年六月二十九日期間有效。

2. 根據天津國土資源局發出的五份不動產權證，開發項目部份土地使用權已授予 貴集團擁有60%的附屬公司天津博雅置業有限公司(「天津博雅」)，涵蓋總佔地面積69,084.10平方米，詳情如下：

權證編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
冀(2017)河西區不動產權 第1007855號	13,832.80	住宅	二零八五年 二月三日	二零一七年 三月二十四日
冀(2017)河西區不動產權 第1007856號	12,762.40	住宅	二零八五年 二月三日	二零一七年 三月二十四日
冀(2018)河西區不動產權 第1016661號	5,500.00	商業服務	二零五五年 二月三日	二零一八年 六月二十九日
冀(2017)河西區不動產權 第1007858號	24,430.95	住宅	二零八五年 二月三日	二零一七年 三月二十四日
湘(2019)株洲市不動產權 第0007856號	20,417.70	住宅	二零八五年 二月三日	二零一七年 三月二十四日

3. 根據天津住房和城鄉建設委員會發出的二十三份建築工程竣工證明書，部分開發項目已獲認證竣工，涵蓋建築面積476,793.63平方米。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約7,236.91平方米的部分，與該物業48個泊車位已於估值日期前預售，總代價約人民幣218,736,007元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由天津雅博持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
5. 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。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
11 中國 天津市 靜海區 團泊新城東區 仁愛西道東側 頤和1898	該物業包括擬訂住宅開發項目(「開發項目」)頤和1898, 將建於一幅總佔地面積約40,913.60平方米的土地上, 計劃於二零二四年落成。 落成後, 該物業的總建築面積為49,379.49平方米, 詳情如下:	該物業正在興建當中。	人民幣99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬圓正) (貴集團應佔的100%權益: 99,000,000) (請見附註(7))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	46,320.67	
	配套設施	3,058.82	
	合計	49,379.49	
	該物業落成後, 亦將包括開發項目的364個泊車位		
	開發項目已獲授土地使用權, 住宅用途的期限至二零八九年八月四日屆滿。		

附註:

- 根據營業執照統一社會信用代碼第91120223MA06PPYJ9T號, 天津睿成置業有限公司已註冊成立, 於二零一九年六月十一日至二零六九年六月十日期間有效。
- 根據天津市靜海區規劃和自然資源局(「訂約方A」)與天津睿成置業有限公司(「天津睿成」)於二零一九年六月十三日訂立的土地使用權出讓合同第TJ11232019006號, 訂約方A同意向天津睿成授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件:
 - 地址: 天津市靜海區團泊新城東區仁愛西道
 - 佔地面積: 40,913.60平方米
 - 用途: 住宅
 - 土地使用年期: 住宅用途為期70年
 - 地積比率: ≥ 1.0 及 ≤ 1.2
 - 總建築面積: $\geq 40,913.60$ 及 $\leq 49,096.32$ 平方米
 - 建築契約: 建築工程須於二零二零年九月十三日前動工, 且建築工程須於二零二三年九月十三日前完工
 - 土地出讓金: 人民幣172,100,000元

3. 根據天津市規劃和自然資源局於二零一九年八月十三日發出的不動產權證津(2019)靜海區不動產權第1020420號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團的全資附屬公司天津睿城置業有限公司(「天津睿城」)，涵蓋總佔地面積40,913.60平方米。
4. 根據天津市靜海區行政審批局於二零一九年七月十五日發出的建設用地規劃許可證靜海地證(2019)第0118號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約40,913.00平方米。
5. 根據天津市靜海區行政審批局於二零一九年九月三十日發出的建設工程規劃許可證靜海建證第0118號，該物業的建築工程已獲准建設，涵蓋總建築面積49,095.60平方米。
6. 根據天津市靜海區行政審批局於二零一九年十月三十日發出的建設工程施工許可證第1201182019103013121號，該物業的建築工程已獲准工，涵蓋總建築面積62,982.92平方米。
7. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣16,000,000元及人民幣274,200,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣481,000,000元。
8. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值										
12 中國 天津市 東麗區 東麗大道 與景福路 交口西北側 北大資源· 閱府各部份	北大資源·閱府為一大型住宅開發項目(「開發項目」)，建於三幅總佔地面積約235,634.50平方米的土地上。 該物業包括(i)多個落成而未出售的部分(「落成部分」)，及(ii)開發中部分(「餘下部分」)。該物業於落成後的建築面積如下：	該物業的已竣工部分正待出售。 該物業餘下部分現正興建當中。	人民幣561,000,000元 (人民幣 伍億陸仟壹佰萬圓正) (貴集團應佔的70% 權益：人民幣 392,700,000元) (請見附註(4)及(5))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>落成部分用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,279.79</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>15,204.67</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,336.99</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,821.45</td> </tr> </tbody> </table>	落成部分用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	4,279.79	辦公室	15,204.67	商業	1,336.99	合計	20,821.45		
落成部分用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	4,279.79												
辦公室	15,204.67												
商業	1,336.99												
合計	20,821.45												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>餘下部分用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>19,532.78</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>30,392.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>7,713.30</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>57,638.16</td> </tr> </tbody> </table>	餘下部分用途	概約建築面積 (平方米)	別墅	19,532.78	住宅	30,392.08	商業	7,713.30	合計	57,638.16		
餘下部分用途	概約建築面積 (平方米)												
別墅	19,532.78												
住宅	30,392.08												
商業	7,713.30												
合計	57,638.16												
	<p>落成部分亦包括開發項目的380個泊車位，而餘下部分落成後，將包括開發項目的220個泊車位。</p> <p>落成部分已於二零一九年落成。餘下部分將於二零二一年至二零二三年分階段落成。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八四年五月五日屆滿，商業服務用途的期限至二零五四年五月五日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據統一社會信用代碼第91120110086568579H號的營業執照，天津市北大資源置業有限公司已註冊成立，於二零一三年十二月二十四日至二零三三年十二月二十三日期間有效。
2. 根據天津市國土資源和房屋管理局東麗區國土資源分局發出的三份不動產權證，部分開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司天津市北大資源置業有限公司(「天津北大」)，涵蓋總佔地面積235,634.40平方米，詳情如下：

權證編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
房地證津字第 110051400075號	133,355.30	住宅	二零八四年 五月五日	二零一四年 五月十五日
房地證津字第 110051400076號	58,208.80	住宅	二零八四年 五月五日	二零一四年 五月二十三日
房地證津字第 110051400077號	44,070.30	商業服務	二零五四年 五月五日	二零一四年 五月二十三日

3. 根據天津市東麗區建設工程質量及安全監管隊發出的四份建築工程竣工證明書，部分開發項目已獲認證竣工，涵蓋建築面積156,408.53平方米。
4. 根據 貴集團提供的資料，該物業總佔地面積約57,061.05平方米的部分，與該物業150個泊車位已於估值日期前預售，總代價約人民幣655,489,744元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由天津北大持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
5. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣257,000,000元及人民幣114,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣691,000,000元。
6. 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。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值										
13 中國 江蘇省 昆山市巴城鎮 迎賓西路1199號 北大資源· 九錦頤和各部份	北大資源·九錦頤和為一大型住宅開發項目(「開發項目」)，建於兩幅總佔地面積約249,754.00平方米的土地上。 該物業包括(i)總建築面積約16,662.86平方米的落成而未出售零售單位(「落成部分」)及，(ii)其餘正待開發部分(「餘下部分」)。落成後，該物業的餘下部分的概約總建築面積如下：	該物業落部分現已全部租出，最後屆滿年期為二零二三年五月，每月租金合共約為人民幣350,000元。 該物業的餘下部分有待開發。	人民幣313,000,000元 (人民幣叁億壹仟叁佰萬圓正) (貴集團應佔的51%權益：人民幣159,630,000元) (請見附註(5))										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>46,690.00</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>19,205.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>54,410.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>120,305.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	46,690.00	辦公室	19,205.00	商業	54,410.00	合計	120,305.00		
用途	概約建築面積 (平方米)												
住宅	46,690.00												
辦公室	19,205.00												
商業	54,410.00												
合計	120,305.00												
	餘下部分於落成後，亦將包括1,085個泊車位。												
	貴公司稱開發項目的落成部分於二零一六年落成，而餘下部分的預期落成日期暫未確定。												
	開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零二零年一月二十六日屆滿，商業用途的期限至二零二零年一月二十六日屆滿。												

附註：

- 根據社會信用代碼第913205836744347531號的營業執照，昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司已註冊成立，於二零零八年四月十八日至二零二八年四月十七日期間有效。
- 根據昆山市國土資源局分別於二零一零年四月二十九日及二零一五年七月十日發佈出兩份國有土地使用權證昆國用(2010)第12010104084號及昆國用(2015)第DW106號，開發項目的土地使用權已授予貴集團擁有51%的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」)，涵蓋總佔地面積249,754.00平方米，作住宅用途的土地使用權年限至為二零二零年一月二十六日屆滿，作商業用途的土地使用權年限至二零二零年一月二十六日屆滿，以及作住宅用途的土地使用權年限至二零一三年十月二十九日屆滿、作商業用途的土地使用權年限至二零一三年十月二十九日屆滿。

3. 根據昆山國土資源和規劃部發出的不動產權證，部分開發項目的土地使用權及該物業部分建築物的擁有權已授予昆山高科，分別涵蓋佔地面積4,611.36平方米及總建築面積14,999.46平方米。
4. 根據昆山不動產登記中心發出十份的房屋所有權初次登記，已認證昆山高科為該物業部分的合法擁有人，涵蓋總建築面積1,663.40平方米。
5. 據 貴集團告知，於估值日期，該物業閒置地盤概無產生建造成本，而預其未付建造成本約人民幣744,800,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣1,272,000,000元。
6. 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。

			於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用情況	
14 中國 江蘇省 昆山市 千燈鎮 陸泥浦東側及 炎東路南側 北大資源· 頤和天樾花園	該物業包括擬訂大型住宅開發項目北大資源·頤和天樾(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約62,901.10平方米的土地上。預計開發項目將於二零二四年落成。 該物業於落成後的擬訂總建築面積如下：	該物業正在興建當中。	人民幣1,262,000,000元 (人民幣拾貳億陸仟貳佰萬圓正) (貴集團應佔的100%權益：人民幣1,262,000,000元) (請見附註(8)及(9))
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	152,862.32	
	配套設施	<u>3,536.95</u>	
	合計	<u>156,399.27</u>	
	該物業落成後，亦將包括1,480個泊車位。		
	開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限為至二零八九年一月十六日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91320583MA1XAFBR5N號的營業執照，昆山方實房地產開發有限公司已註冊成立，於二零一八年十月十二日至二零六八年十月十一日期間有效。
- 根據昆山市規劃和自然資源局(「訂約方A」)與昆山方實的全資附屬公司北大資源集團投資有限公司(「北大資源集團投資」)於二零一八年八月二十三日訂立的土地使用權出讓合同第3205832018CR0049號，訂約方A同意向北大資源集團投資授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：
 - 地址：江蘇省昆山市千燈鎮陸泥浦東側及炎東路南側
 - 佔地面積：62,901.10平方米
 - 用途：住宅
 - 土地使用年期：住宅用途為期70年
 - 地積比率：≥2.0及≤2.5
 - 總建築面積：≥125,802.20及≤157,252.75平方米
 - 建築契約：建築工程須於二零一九年八月二十三日前動工，且建築工程須於二零二二年八月二十三日前完工
 - 土地出讓金：人民幣1,064,620,000元

3. 根據昆山市國土資源局於二零一九年一月二十四日發出的國有土地使用權證蘇(2010)昆山市第0009707號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團全資擁有的附屬公司昆山方實房地產開發有限公司(「**昆山方實**」)，涵蓋總佔地面積62,901.10平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八九年一月十六日屆滿。
4. 根據昆山規劃部於二零一八年十月三十一日發出的建設用地規劃許可證第32058331201820075號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約62,901.10平方米。
5. 根據昆山國土資源和規劃部於二零一九年三月十八日發出的建設工程規劃許可證第3205831201930170至3205831201930189號，該物業的建築工程已獲准建設，涵蓋總建築面積207,816.19平方米。
6. 根據昆山國土資源和規劃部於二零一九年四月十九日發出的的建設工程施工許可證第320583201904100101，該物業的建築工程已獲准展開，涵蓋總建築面積207,816.19平方米。
7. 根據三份商品房預售許可證，部份開發項目已獲准預售，涵蓋總建築面積57,203.72平方米。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約18,585.55平方米的部分已於估值日前預售，總代價為人民幣296,809,622元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由昆山方實持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
9. 據 貴集團告知該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣193,000,000元及人民幣804,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣2,534,000,000元。
10. 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。

				於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用情況		
15 中國 山東省 青島市 嶗山區香嶺路1號 北大資源廣場 各部份	北大資源廣場為一商業開發項目 (「開發項目」)，建於一幅總佔地 面積約21,154.80平方米的土地 上，已於二零二一年落成。 該物業由落成而未出售的辦公室 及零售單位組成，總建築面積約 69,460.00平方米，詳情如下：	物業正待出售。	人民幣1,326,000,000元 (人民幣 拾叁億貳仟陸佰萬圓正) (貴集團應佔的70% 權益：人民幣 928,200,000元) (請見附註(4))	
	用途	概約建築面積 (平方米)		
	辦公室	62,880.00		
	商業	<u>6,580.00</u>		
	合計	<u><u>69,460.00</u></u>		
	該物業亦包括開發項目的783個泊車位。			
	開發項目已獲授土地使用權，商業及金融用途的期限至二零五三年十月十九日屆滿。			

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91370212077383679M號的營業執照，青島博雅置業有限公司已註冊成立，於二零一三年九月三十日至二零二三年九月二十九日期間有效。
- 根據青島市國土資源局於二零一四年二月十八日發出的不動產權證青房地權市字第201415285號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司青島博雅置業有限公司(「青島博雅」)，涵蓋總佔地面積21,154.80平方米，作商業及金融用途的土地使用權年期至二零五三年十月十九日屆滿。
- 根據青島市嶗山區行政審批服務局發出的建築工程竣工證明書，開發項目已獲認證竣工，涵蓋建築面積140,690.29平方米。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積5,622.43平方米的部分，與該物業34個泊車位已於估值日期前預售，總代價人民幣110,783,678元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由青島博雅持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
- 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
16 中國 山東省 青島市 市北區 重慶南路249號 新都心苑各部份	新都心苑為一住開開發項目(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約20,593.80平方米的土地上，已於二零一六年落成。 該物業包括總建築面積約2,443.18平方米的未出售零售單位，以及開發項目的86個泊車位。 開發項目已獲授土地使用權，商業及金融用途的期限至二零五三年十月十九日屆滿。	物業正待出售。	人民幣39,000,000元 (人民幣叁仟玖佰萬圓正) (貴集團應佔的70%權益：人民幣27,300,000元)

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91370212077383679M號的營業執照，青島博雅華府置業有限公司已註冊成立，於二零一三年三月十一日至二零三二年一月二十三日期間有效。
- 根據青島市國土資源局和房屋局發出的三份不動產權證，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有70%的附屬公司青島博雅華府置業有限公司(「青島博雅華府」)，涵蓋總佔地面積20,593.80平方米，詳情如下：

權證編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
青房地權市字 第201363818號	5,681.60	住宅	二零八三年 五月十四日	二零一三年 六月三日
青房地權市字 第201363686號	13,257.00	住宅(限價商品房)	住宅：二零八五年 八月二十七日 其他商業服務： 二零五五年十二 月二十七日	二零一三年 五月三十一日
青房地權市字 第201363801號	1,655.20	商業服務	二零五三年 五月十四日	二零一三年 六月三日

- 根據青島市國土資源局和房屋局發出的三份不動產登記明細，開發項目的土地使用權及開發項目的建築物擁有權乃由青島博雅華府登記，分別涵蓋總佔地面積20,593.80平方米及總建築面積60,430.61平方米。
- 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。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
17 中國 河南省 開封市 十三大街西側及 漢興西路北側 北大資源• 未名府及 北大資源• 未名府C區1期	該物業包括擬訂大型住宅開發項目(「開發項目」)北大資源•未名府及北大資源•未名府C區1期，建於兩幅總佔地面積約150,770.57平方米的土地上，預期於二零二二年落成。 該物業於落成後的計劃總建築面積如下：	該物業正在開發當中。	人民幣1,157,000,000元 (人民幣拾壹億伍仟柒佰萬圓正) (貴集團應佔的100%權益：人民幣1,157,000,000元) (請見附註(12)及(13))

用途	概約建築面積 (平方米)
----	-----------------

住宅	245,533.47
商業	7,916.00
會所	5,749.39
配套設施	13,261.02

合計	<u>272,459.88</u>
-----------	--------------------------

該物業落成後，亦將包括2,217個泊車位。

開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八七年六月十九日及二零八八年四月二十三日屆滿，商業服務用途的期限至二零五七年六月十九日及二零五八年四月二十三日屆滿。

附註：

1. 根據統一社會信用代碼第91410200326904405J號的營業執照，開封博明房地產開發有限公司已註冊成立，於二零一五年一月十九日至二零三五年一月十八日期間有效。

2. 根據開封市國土資源局(「訂約方A」)與北京天然居科技有限公司(「北京天然居」)於二零一四年十二月三十一日訂立的土地使用權出讓合同第豫(汴)出讓(2014年)第0570號，訂約方A同意向北京天然居授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地址	:	開封市十六大街東側及漢興西路1號北側
(ii)	佔地面積	:	63,222.80平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業服務
(iv)	土地使用年期	:	住宅用途為期70年；商業服務為期40年
(v)	地積比率	:	≥1.0及≤2.5
(vi)	總建築面積	:	≥63,222.80及≤158,057.00平方米
(vii)	建築契約	:	建築工程須於二零一六年三月三十日前動工，且建築工程須於二零一九年三月二十九日前完工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣102,420,936元

3. 根據訂約方A與北京天然居於二零一四年十二月三十一日訂立的土地使用權出讓合同第豫(汴)出讓(2014年)第0571號，訂約方A同意向北京天然居授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地址	:	開封市十六大街東側及漢興西路2號北側
(ii)	佔地面積	:	61,236.90平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業服務
(iv)	土地使用年期	:	不適用
(v)	地積比率	:	≥1.0及≤2.5
(vi)	總建築面積	:	≥61,236.90及≤153,092.25平方米
(vii)	建築契約	:	建築工程須於二零一六年三月三十日前動工，且建築工程須於二零一九年三月二十九日前完工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣101,959,439元

4. 根據訂約方A與開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一八年四月二日訂立的土地使用權出讓合同第豫(汴)出讓(2018年)第0799號，訂約方A同意向開封博明授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地址	:	開封區東至規劃用地邊界綫，南至城市綠綫，西至第十四大街紅綫及北至規劃用地邊界綫
(ii)	佔地面積	:	26,311.00平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業服務
(iv)	土地使用年期	:	住宅用途為期70年；商業服務為期40年
(v)	地積比率	:	≥1.0及≤2.5
(vi)	總建築面積	:	≥ 26,311.00及≤ 65,777.50平方米
(vii)	建築契約	:	建築工程須於二零一九年七月一日前動工，且建築工程須於二零二二年六月三十日前完工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣187,178,285元

5. 根據訂約方A、北京天然居與開封博明均於二零一五年一月二十二日訂立的兩份土地使用權出讓合同的修訂協議，於附註(2)及(3)所列明的土地使用權出讓合同承受人修訂為開封博明。

6. 根據開封市國土資源局資源局於發出的三份不動產權證，部分開發項目的土地使用權已授予 貴集團全資擁有的附屬公司開封博明，涵蓋總佔地面積150,770.70平方米，詳情如下：

權證編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權 屆滿日期	發出日期
粵(2017)開封市不動產權 第2000011號	61,236.90	住宅、其他 商業服務	住宅： 二零八七年 六月十九日； 其他商業服務： 二零五七年 六月十九日	二零一七年 七月十二日
粵(2017)開封市不動產權 第2000013號	63,222.80	住宅、其他 商業服務	住宅： 二零八七年 六月十九日； 其他商業服務： 二零五七年 六月十九日	二零一七年 七月十二日
粵(2018)開封市不動產權 第0023592號	26,311.00	住宅、其他 商業服務	住宅： 二零八八年 四月二十三日； 其他商業服務： 二零五八年 四月二十三日	二零一八年 七月九日

7. 根據開封城鄉規劃部於二零一七年六月二十六日及二零一八年九月四日發出的三份建設用地規劃許可證汴自貿地字第2017002號、汴自貿地字第2017001及汴自貿地字第2018001號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約150,770.70平方米。
8. 根據開封城鄉規劃部於二零一八年六月二十六日及二零一七年十一月十六日發出的四份建設工程規劃許可證，該物業的建築工程已獲准建設，涵蓋總建築面積407,926.85平方米。
9. 根據中國(河南)自由貿易試驗區開封片區管理委員會於二零一八年三月六日及二零一九年一月二十五日發出的四份建設工程施工許可證，該物業的建築工程已獲准施工，涵蓋總建築面積407,926.85平方米。
10. 根據開封住房和城鄉建設部發出的建築工程竣工證明書，開發項目已獲認證竣工，涵蓋建築面積107,964.66平方米。
11. 根據三十份商品房預售許可證，部分開發項目已獲准預售，涵蓋建築面積289,384.57平方米。
12. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積217,979.43平方米的部分，與該物業210個泊車位已於估值日前已預售，總代價人民幣1,550,025,712元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由開封博明持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
13. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣781,000,000元及人民幣565,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣1,948,000,000元。
14. 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。

於二零二一年
十一月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值																				
18 中國 河南省 開封市 十六大街東側及 漢興西路北側 北大資源· 未名央著	<p>該物業擬訂大型住宅開發項目北大資源·未名央著(「開發項目」)，建於兩幅總佔地面積約81,075.00平方米的土地上，預計於二零二五年分階段落成。</p> <p>該物業包括(i)作住宅、商業及泊車用途的多個發展中部份(「發展中部份」)；及(ii)其正有待發展的住宅、商業及泊車部份(「其餘部份」)。該物業於落成後的總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>發展中部份用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,026.24</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,060.33</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,482.57</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>80,569.14</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>其餘部份</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>83,942.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,882.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>5,203.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>93,027.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的發展中部份及其餘部份於落工後，亦將包括開發項目的603個及690個泊車位。</p> <p>開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八九年三月十一日屆滿，商業服務用途的期限至二零五九年三月十一日屆滿。</p>	發展中部份用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,026.24	商業	3,060.33	配套設施	2,482.57	合計	80,569.14	其餘部份	概約建築面積 (平方米)	住宅	83,942.00	商業	3,882.00	配套設施	5,203.00	合計	93,027.00	<p>該物業的發展中部份正在發展當中，該物業的其餘部份正待發展。</p>	<p>人民幣234,000,000元 (人民幣 貳億叁仟肆佰萬圓正)</p> <p>(貴集團應佔的100% 權益：人民幣 234,000,000元)</p> <p>(請見附註(9)及(10))</p>
發展中部份用途	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	75,026.24																						
商業	3,060.33																						
配套設施	2,482.57																						
合計	80,569.14																						
其餘部份	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	83,942.00																						
商業	3,882.00																						
配套設施	5,203.00																						
合計	93,027.00																						

附註：

1. 根據統一社會信用代碼第91410200326904405J號的營業執照，開封博明房地產開發有限公司已註冊成立，於二零一五年一月十九日至二零三五年一月十八日期間有效。
2. 根據河南省開封市規劃和自然資源局(「訂約方A」)與開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)於二零一九年二月二十日訂立的土地使用權出讓合同第豫(汴)出讓(2019年)第0873號，訂約方A同意向開封博明授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地址	:	開封區自由貿易區規劃路南側、十六大街東側
(ii)	佔地面積	:	39,587.50平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業服務
(iv)	土地使用年期	:	住宅用途為期70年；商業服務為期40年
(v)	地積比率	:	≥1.0及≤2.0
(vi)	總建築面積	:	≥ 39,587.50及≤ 79,175.00平方米
(vii)	建築契約	:	建築工程須於二零二零年五月九日前動工，且建築工程須於二零二三年五月八日前完工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣296,906,250元
3. 根據河南省開封市規劃和自然資源局(「訂約方A」)與開封博明於二零一九年二月二十日訂立的土地使用權出讓合同第豫(汴)出讓(2019年)第0876號，訂約方A同意向開封博明授出一幅土地的土地使用權。前述合約載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地址	:	開封區自由貿易區規劃路南側、十五大街西側
(ii)	佔地面積	:	41,487.50平方米
(iii)	用途	:	住宅及商業服務
(iv)	土地使用年期	:	住宅用途為期70年；商業服務為期40年
(v)	地積比率	:	≥1.0及≤2.0
(vi)	總建築面積	:	≥ 41,487.50及≤ 82,975.00平方米
(vii)	建築契約	:	建築工程須於二零二零年五月九日前動工，且建築工程須於二零二三年五月八日前完工
(viii)	土地出讓金	:	人民幣311,156,250元
4. 根據開封市國土資源局於二零一九年三月二十九發出的兩份不動產權證豫(2019)開封市不動產權第0012275號及豫(2019)開封市不動產權第0015555號，開發項目的已授予 貴集團全資擁有的附屬公司開封博明房地產開發有限公司(「開封博明」)，涵蓋總佔地面積81,075.00平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八九年三月十一日屆滿，作商業用途的土地使用權年期至二零五九年三月十一日屆滿。
5. 根據開封城鄉規劃部於二零一八年九月四日發出的兩份建設用地規劃許可證汴自貿地字第2019007號及汴自貿地字第2019008號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約81,075.00平方米。
6. 根據開封城鄉規劃部於二零一八年六月二十六日發出的建設工程規劃許可證建字第汴自規2018-007號，該物業的部分建築工程已獲准建設，涵蓋總建築面積79,410.26平方米。
7. 根據中國(河南)自由貿易試驗區開封片區管理委員會於二零一九年九月九日及二零一九年七月十七日發出的兩份建設工程施工許可證第4102001909090103-SX-001號—自貿區及第4102001907170102-SX-001號—自貿區，該物業的部分建築工程已獲准施工，涵蓋總建築面積109,998.50平方米。

8. 根據6份商品房預售許可證，部分開發項目已獲准預售，涵蓋總建築面積76,989.77平方米。
9. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約38,538.48平方米的部分已於估值日期前預售，總代價約人民幣278,195,706元。按貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由開封博明持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
10. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣136,000,000元及人民幣753,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣1,261,000,000元。
11. 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。

物業	概況及年期	估用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
19 中國 雲南省 昆明市 人民西路191號 昆明博泰城	該物業包括擬訂大型住宅開發項目昆明博泰城(「開發項目」)，建於兩幅總佔地面積約55,500.07平方米的土地上，預計於二零二三年落成。 該物業於落成後將包括下列擬定建築面積： 用途	物業目前正在開發當中。	人民幣1,825,000,000元 (人民幣拾捌億貳仟伍佰萬圓正) (貴集團應佔的85%權益：人民幣1,551,250,000元) (請見附註(7)及(8))
	概約建築面積 (平方米)		
	住宅	9,087.70	
	服務式公寓	33,376.30	
	商業	106,667.76	
	儲物房	3,372.03	
	合計	152,503.79	
	該物業落成後，亦將包括2,155個泊車位。 該開發項目的土地使用權已授出，分別於二零八五年八月三十一日(住宅用途)及二零五五年八月三十一日(批發／零售、酒店、商業及金融用途)屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91410200326904405J號的營業執照，昆明方源博泰置物有限公司已註冊成立，於二零一五年一月十九日至二零三五年一月十八日期間有效。
- 根據由國土資源局昆明西山分局於二零一五年十月九日發出的兩份國有土地使用權證新國用(2015)第00038號及新國用(2015)第00039號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團擁有85%的附屬公司昆明方源博泰置業有限公司(「昆明方源」)，分別涵蓋總佔地面積48,721.00平方米及6,779.07平方米，作住宅用途的土地使用權年至二零八五年八月三十一日屆滿，作批發／零售、酒店、商業及金融用途的土地使用權至二零五五年八月三十一日屆滿。
- 根據昆明規劃部於二零一五年十一月十六日及二零一六年一月二十日發出的兩份建設用地規劃許可證地字第530101201500145號及地字第530101201600007號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約55,500.07平方米。
- 根據昆明規劃部於二零一六年二月四日及二零一六年九月二十三日發出的兩份建設工程規劃許可證建字第530101201600042號及530101201600287號，該物業的部分建築工程已獲准建設，涵蓋總建築面積428,691.26平方米。

5. 根據昆明住房和城鄉建設部發出的三份建設工程施工許可證，該物業的部分建築工程已獲准施工，涵蓋總建築面積428,691.26平方米。
6. 根據五份商品房預售許可證，部分開發項目已獲准預售，涵蓋建築面積281,691.99平方米。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積約26,925.48平方米的部分及該物業528個泊車位已於估值日期前預售，總代價約人民幣458,399,930元。按 貴集團指示，預售部分的業權於估值日期仍由昆明方源持有，因此已計入是次估值。吾等於估值過程中亦有參考合約代價。
8. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣1,061,000,000元及人民幣145,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期落成，估計其總開發價值為約人民幣2,350,000,000元。
9. 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。

			於二零二一年 十一月三十日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用情況	
20 中國 廣東省 東莞市 樟木頭鎮 樟羅社區 西城路10號 博雅公館 各部份	博雅公館1898為一大型住宅開發項目(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約9,570.60平方米的地上，已於二零二零年落成。 該物業包括開發項目的多個未售部分，總建築面積4,682.64平方米，詳情如下：	該物業正待銷售。	人民幣134,000,000元 (人民幣 壹億叁仟肆佰萬圓正) (貴集團應佔的100% 權益：人民幣 134,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	1,865.00	
	商業	<u>2,817.64</u>	
	合計	<u><u>4,682.64</u></u>	
	該物業亦包括開發項目的78個泊車位。		
	開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八六年九月一日屆滿，商業服務用途的期限至二零五六年九月一日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91441900MA4UU49463號的營業執照，東莞億達地產有限公司已註冊成立，於無限期內有效。
- 根據東莞國土資源局於二零一六年十二月十三日發出的不動產權證粵(2017)東莞不動產權第0079632號，開發項目的土地使用權已授予 貴集團全資擁有的附屬公司東莞億達地產有限公司(「東莞億達」)，涵蓋總佔地面積9,570.60平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八六年九月一日屆滿，作商業服務用途的土地使用權年期至二零五六年九月一日屆滿。
- 根據東莞市住房和城鄉建設部發出的三份建築工程竣工證明書，開發項目已獲認證竣工，涵蓋總建築面積30,644.43平方米。
- 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。

	物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市值
21	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 寶山社區 教育路東側及 黃江人民公園南側 頤和翡翠花園	該物業包括擬訂大型住宅開發項目頤和翡翠花園(「開發項目」)，建於一幅總佔地面積約61,710.83平方米的土地上。 該物業預定於二零二四年落成，落成後將包括下列擬訂建築面積：	該物業正在日開發當中。	人民幣2,770,000,000元 (人民幣貳拾柒億柒仟萬圓正) (貴集團應佔的100%權益：人民幣2,770,000,000元)
		用途	概約建築面積 (平方米)	(請見附註(6))
		住宅	90,030.00	
		別墅	36,625.00	
		商業	5,797.00	
		幼稚園	2,432.38	
		合計	134,884.38	
		該物業落成後，亦將包括966個泊車位。		
		開發項目已獲授土地使用權，住宅用途的期限至二零八六年十月二十日屆滿，商業服務用途的期限至二零五六年十月二十日屆滿。		

附註：

- 根據統一社會信用代碼第91410200326904405J號的營業執照，東莞億輝地產有限公司已註冊成立，於二零一五年一月十九日至二零三五年一月十八日期間有效。
- 根據東莞國土資源局於二零一六年十二月八日發出的不動產權證粵(2016)東莞不動產權第0074694號，開發項目的土地使用權已授予貴集團全資擁有的附屬公司東莞億輝地產有限公司(「東莞億輝」)，涵蓋佔地面積61,710.83平方米，作住宅用途的土地使用權年期至二零八六年十月二十日屆滿，作商業服務用途的土地使用權年期至二零五六年十月二十日屆滿。
- 根據東莞市城鄉規劃局於二零一六年十二月十五日發出的建設用地規劃許可證地字第2016-17-1004號，開發項目已獲准開發，涵蓋總佔地面積約61,710.83平方米。
- 根據東莞市城鄉規劃局於二零一七年六月二十六日及二零一七年六月二十八日發出的三十五份建設工程規劃許可證，物業的建設工程已獲准開展，涵蓋總建築面積189,863.36平方米。

5. 根據東莞市住房和城鄉建設局於二零一七年十月二十四日及二零一八年一月十五日發出的三十五份建築工程施工許可證，物業的建設工程已獲准施工，涵蓋總建築面積189,863.36平方米。
6. 據 貴集團告知，該物業的已產生建築成本及預計未付建築成本，於估值日期分別約為人民幣71,000,000元及人民幣734,000,000元。吾等已據此將上述成本計入估值。吾等認為，假設該物業的擬訂開發項目已於估值日期完成，估計其總開發價值為約人民幣4,841,000,000元。
7. 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

於最後實際可行日期，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：

(1) 於股份之好倉

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
王貴武先生	受控制公司權益	1,918,000,000 (附註1)	29.89%
黃啓豪先生	受控制公司權益	1,918,000,000 (附註1)	29.89%
黃柱光先生	受控制公司權益	1,276,814,973 (附註2)	19.90%
鄭福雙先生	直接實益擁有	200,019,000	3.12%
	受控制公司權益	584,984,000 (附註3)	9.11%
	總計	<u>785,003,000</u>	<u>12.23%</u>

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 星國有限公司(「星國」)由耀冠集團有限公司(「耀冠」)擁有95%，而耀冠則由鄭福雙先生擁有95%。星國為鄭福雙先生的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，鄭福雙先生被視為於星國持有的584,984,000股股份中擁有權益。

(2) 於股份之淡倉

董事姓名	身份／性質	所持股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比
鄭福雙先生	受控制公司權益	100,000,000 (附註)	1.56%

附註：星國由耀冠擁有95%，而後者則由鄭福雙先生擁有95%。星國為鄭福雙先生的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，鄭福雙先生被視為於星國所持有100,000,000股股份的淡倉中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，概無董事擔任董事或顧問的公司，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，於最後實際可行日期，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：

董事姓名／名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
廣仁	實益擁有人	1,918,000,000 (附註1)	29.89%
順聯	實益擁有人	1,276,814,973 (附註2)	19.90%
廣東順聯	受控制公司權益	1,276,814,973 (附註2)	19.90%
廣東貫成	受控制公司權益	1,276,814,973 (附註2)	19.90%
Kaiya Fund Pte. Ltd. (「Kaiya Fund」)	實益擁有人	641,000,000 (附註3)	10.00%
Cui Yaling女士	受控制公司權益	641,000,000 (附註3)	10.00%
星國	實益擁有人	584,984,000 (附註4)	9.12%
耀冠	受控制公司權益	584,984,000 (附註4)	9.12%
融通融海10號(QDII)特定 多個客戶資產管理計劃 (「融通融海」)	實益擁有人	512,784,000 (附註5)	7.99%
融通基金管理有限公司 (「融通基金」)	受控制公司權益	512,784,000 (附註5)	7.99%

附註：

- (1) 廣仁由王貴武先生及黃啓豪先生分別擁有60%及40%。
- (2) 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%。

- (3) Kaiya Fund由Cui Yaling女士全資擁有。Kaiya Fund為Cui Yaling女士的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，Cui Yaling女士被視為於Kaiya Fund持有的641,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 星國由耀冠擁有95%，而耀冠則由鄭福雙先生擁有95%。
- (5) 融通融海由融通基金全資擁有。融通融海為融通基金的受控制公司(定義見證券及期貨條例)。因此，根據證券及期貨條例，融通基金被視為於融通融海持有的512,784,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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. 董事於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人，直接或間接於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來購入或出售或租借的任何資產中，或於本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。

於最後實際可行日期，概無董事擁有重大權益的任何存續合約或安排，對本集團業務而言屬重大。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，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

於最後實際可行日期，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. 專家及同意書

以下為本通函曾引述其名稱或曾於本通函內提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	合資格獨立估值師

於最後實際可行日期，萊坊測量師行有限公司已給予同意書，准許於刊發本通函時，按於本通函內之現有形式及內容納入其物業估值報告，並引述其名稱及物業估值報告，且未有撤回其同意書。

於最後實際可行日期，萊坊測量師行有限公司並無直接或間接於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無權利認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券（不論能否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，萊坊測量師行有限公司並無直接或間接於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）以來購入或出售或租借的任何資產中，或擬購入或出售或租借的任何資產中擁有任何權益。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，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) 買賣協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文披露者外，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、遭提起或遭威嚇提起的訴訟、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：

- (a) 資源集團訴訟；

- (b) 於二零二一年八月，中航信託股份有限公司(「中航信託」)於江西省南昌市中級人民法院對昆山高科提起民事訴訟，內容涉及未償還債務人民幣1,035,850,924.54元(包括未償還本金人民幣400,000,000元，及累計至二零二一年六月三十日的未償還利息與違約利息)。於二零二一年十二月，江西省南昌市中級人民法院作出民事判決，判決昆山高科向中航信託償還貸款本金人民幣400,000,000元，連同截至實際還款日的未償還利息及違約金，中航信託對昆山高科抵押的國有土地使用權之折現、拍賣、出售所得款項享有優先受償權。於二零二二年一月，昆山高科就該判決向江西省南昌市中級人民法院提出上訴；
- (c) 於二零二一年八月，上海國際信託有限公司(「上海信託」)於上海金融法院對本公司多家間接全資附屬公司提起民事訴訟，相關附屬公司分別為重慶盈豐地產有限公司(「重慶盈豐」)、昆山方實房地產開發有限公司(「昆山方實」)及香港盈豐控股有限公司(「香港盈豐」)，訴訟涉及未償還債務人民幣413,640,127.62元。於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院發出民事調解書。該法律訴訟的詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日及二零二二年一月二十七日的公告。昆山方實為出售公司的間接全資附屬公司，亦為出售附屬公司，而重慶盈豐及香港盈豐各自為本公司的間接全資附屬公司，均非出售附屬公司；
- (d) 於二零二一年八月，上海信託於上海金融法院對北京方正世紀信息系統有限公司(「方正世紀」)及重慶盈豐提起民事訴訟，內容涉及未償還債務人民幣716,171,285.90元(包括未償還本金及利息)。於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院發出民事調解書。該法律訴訟的詳情載於本公司日期為二零二一年十月十五日及二零二二年一月二十七日的公告。方正世紀為本公司的間接全資附屬公司，並非出售附屬公司；
- (e) 於二零二一年八月，上海信託於上海金融法院對對山方實提起民事訴訟，內容涉及未償還信託貸款人民幣982,523,221.99元(包括未償還本金、賠償金及法律費用。於二零二一年九月，上海信託向上海金融法院提呈將資源投資加入為該案件的被告。

於二零二一年十二月，相關附屬公司與上海信託訂立調解協議。於二零二二年一月，上海金融法院發出民事調解書。該法律訴訟的詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告；

- (f) 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**」)、玉溪潤雅置業有限公司(「**玉溪潤雅**」)及重慶盈豐提起民事訴訟，內容涉及未償還債務約人民幣1,510,000,000元(於二零二一年十二月，五礦國際將案件的未償還債務改為人民幣1,458,513,421.66元)，東莞億輝為出售公司的間接非全資附屬公司，亦為出售附屬公司，而玉溪潤雅為本公司的間接全資附屬公司，並非出售附屬公司；
- (g) 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**」)、玉溪潤雅及資源投資提起民事訴訟，內容涉及未償還信託貸款約人民幣631,000,000元(包括未償還本金人民幣620,000,000元，及截至二零二一年八月十九日的未償還利潤及違約利息。武漢天合為本公司的間接全資附屬公司，並非出售附屬公司；
- (h) 於二零二一年八月，昆山高科於江蘇省蘇州市中級人民法院對資源湖北提起民事訴訟，內容涉及未償還債務約人民幣178,517,969.43元(包括未償還本金及累計至二零二一年八三十一日的利息)；
- (i) 於二零二一年八月，北京市海澱區人民法院下達判決將青島博雅置業有限公司(「**青島博雅**」，資源投資的附屬公司)的70%股權拍賣出售，青島博雅為出售公司間接擁有70%的附屬公司，亦為出售附屬公司；
- (j) 於二零二一年十一月，資源投資於北京市海澱區人民法院對曾剛先生提起法律訴訟，要求彼歸還資源投資的營業執照、公司印章及其他必要文件；
- (k) 於二零二一年十二月，北京市海澱區人民法院下達判決將青島博雅的70%股權凍結；及

- (l) 於二零二一年十二月，資源投資的唯一股東資源湖北針對曾剛先生向四川省成都市中級人民法院提起衍生訴訟，指控因曾剛先生的不當行為導致資源投資蒙受損失及損害，有關詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十四日的公告；及
- (m) 方正世紀於二零二二年一月接獲廣東省東莞市第三人民法院（「東莞市法院」）的通知，內容有關中信信託有限責任公司（「中信信託」）針對東莞億輝向東莞市法院提起的《變現質押權益的經修訂申請》（「申請」）。於二零一九年一月，方正世紀（作為借款人）與中信信託（作為貸款人）訂立貸款協議（「貸款協議」），據此，中信信託向方正世紀提供人民幣2,500,000,000元的貸款。東莞億輝將其房產抵押給中信信託，以保證償還貸款協議項下的貸款。此外，資源集團同意作為貸款協議項下貸款的共同借款人及還款擔保人。根據申請，中信信託向東莞市法院申請拍賣、出售或以其他方式合法處置東莞億輝的特定財產，以優先償還貸款協議項下應付中信信託的未償債務人民幣1,142,789,983.70元（計算截至二零二一年十一月十五日）。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 萊坊測量師行有限公司就出售集團所持物業權益編製的估值報告，載於本通函附錄二；及
- (c) 本附錄「6.專家及同意書」一段提及的書面同意書。

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) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為黃啓豪先生，彼為紐西蘭特許會計師協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」)將於二零二二年三月二十五日(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

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與Wealth Elite Group Investment Limited(作為買方)就以代價20,000,000港元買賣香港瓊諮有限公司(「出售公司」)的10,000股已發行股份構成出售公司的全部已發行股本)所訂立日期為二零二二年一月二十一日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(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)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事在其為了或就執行及落實買賣協議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)。」

承董事會命
北大資源(控股)有限公司
主席
黃啓豪

香港，二零二二年三月四日

股東特別大會通告

附註：

1. 誠如本通函「股東特別大會特別安排」一節所載，股東特別大會將透過電子途徑以虛擬方式舉行。由於股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)將不得親身出席股東特別大會，故所有欲於股東特別大會上投票的股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)，應委任股東特別大會主席為其代表，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(即二零二二年三月二十三日(星期三)上午十時正)(香港時間)或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
2. 有權出席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。受委代表毋須為本公司股東。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，所有欲於股東特別大會上投票的股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)應委任股東特別大會主席為其代表，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欲於大會上投票，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，所有欲於股東特別大會上投票的股東(須親身出席股東特別大會以組成法定會議之股東除外)應委任股東特別大會主席為其代表，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，最遲須於舉行大會或其任何續會之時間(即二零二二年三月二十三日(星期三)上午十時正(香港時間))48小時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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
5. 本公司將於二零二二年三月二十二日至二零二二年三月二十五日(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二零二二年三月二十一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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。
6. 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。表決結果將於大會後刊登於本公司之網站(www.pku-resources.com)及香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)。

股東特別大會通告

7. 2019冠狀病毒病疫情情況

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，而僅可透過電子方式，觀看及聆聽虛擬股東特別大會的網絡直播。

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

股東可以在二零二二年三月二十五日(星期五)上午十時正至股東特別大會結束，以電腦、平板電腦或任何支援瀏覽器的設備，觀看和收聽虛擬股東特別大會的現場網路直播。請按照登陸頁面上的指示，瞭解如何進入網路廣播。

- (b) 倘股東擬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：

- (i) 全名；
- (ii) 註冊地址；
- (iii) 持有的股份數量；
- (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

請於不遲於二零二二年三月二十四日(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。

經認證股東將於二零二二年三月二十五日(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。

股東特別大會通告

- (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，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會議，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)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。

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

- (d) 股東可於二零二二年三月二十四日(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)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：

- (i) 全名；
- (ii) 註冊地址；
- (iii) 持有的股份數量；
- (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路廣播連結提交問題。

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2019冠狀病毒病疫情對香港的影響。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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東。