

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應立刻諮詢閣下之股票經紀、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。

閣下如已售出或轉讓所有名下的中國環境資源集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

---



**CHINA ENVIRONMENTAL RESOURCES GROUP LIMITED**

**中國環境資源集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1130)

(I) 有關建議收購  
目標公司全部已發行股本  
及銷售貸款之  
主要及關連交易；  
及  
(II) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

**Pan Asia** 泛亞金融有限公司  
Pan Asia Corporate Finance Limited

---

董事會函件載於本通函第6至23頁及獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第24頁。泛亞致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見函件載於本通函第25至47頁。

本公司謹定於二零一五年七月二日上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請儘早按隨附之代表委任表格所印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或於會上投票。

二零一五年六月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	24
泛亞函件.....	25
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「第一賣方」	指	FORTUNE GROUP INVESTMENT LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「第二賣方」	指	WINBO PROPERTY LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賬目日期」	指	二零一三年十二月三十一日
「收購事項」	指	建議根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款
「公佈」	指	本公司日期為二零一五年三月二十六日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項
「按比例分配之賬目」	指	載有賣方和買方應付物業產生之費用及開支詳情之按比例分配之賬目
「董事會」	指	董事會
「樓宇一」	指	香港堅尼地城吉席街2-2F及4-4C號及山市街1B號海怡花園
「樓宇二」	指	香港堅尼地城吉席街6-6C號及北街21號(現為吉席街2號)海怡花園3座
「營業日」	指	香港銀行開放進行正常銀行業務交易之任何日子(星期六除外)上午九時正至下午五時正
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國環境資源集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1130)，並於新加坡證券交易所有限公司作第二上市

---

## 釋 義

---

「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「完成賬目」	指	目標公司之管理賬目，包括於完成日期之未經審核資產負債表(綜合或其他方式)，以及根據香港公認會計原則、準則及慣例編製於緊隨賬目日期後至完成日期(包括該日)期間目標公司現任董事證明為真實準確之目標公司未經審核損益賬目
「完成日期」	指	於二零一五年六月十五日或之前之日期，或賣方及買方書面同意之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「轉讓契約」	指	賣方、買方及目標公司以買賣協議載列之方式將予訂立之銷售貸款轉讓契約
「按金」	指	由買方根據買賣協議載列之方式支付42,000,000港元之按金
「董事」	指	本公司董事
「盡職審查清單」	指	由賣方之律師向買方之律師交付載於買賣協議之盡職審查清單
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及買賣協議項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	完成後經擴大之本集團連同目標集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

---

## 釋 義

---

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由黃貴生先生、王子敬先生及香志恒先生組成
「獨立財務顧問」或「泛亞」	指	泛亞金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲委任為就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊先生及其聯繫人(上市規則要求彼等須於股東特別大會上放棄投票)以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方
「最後可行日期」	指	二零一五年六月十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款代價」	指	等同於銷售貸款之金額，即買賣銷售貸款之代價
「按揭」	指	日期為一九九七年十一月一日之物業按揭／法定質押，於土地註冊處登記之備忘錄編號為UB7351115
「按揭金額」	指	於完成時解除按揭所需之未償還金額總額(如有)(包括所有本金及利息)

---

## 釋 義

---

「楊先生」	指	楊智恒先生，本公司之執行董事、主席兼行政總裁，亦為一名主要股東
「馬女士」	指	馬淑金(Ma Shuk Chin)女士(又名馬淑金(Ma Shuk Kam)女士)，楊先生之母親
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	完成後本公司以第一賣方為受益人按買賣協議所載方式將予發行之承兌票據，金額為60,000,000港元
「物業」	指	分別位於樓宇一及樓宇二之72及23個停車位
「買方」	指	Prima Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買方律師」	指	簡松年律師行
「銷售貸款」	指	於完成日期目標公司結欠賣方之所有款項(包括本金及利息)
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中為數10,000港元之10,000股普通股，相當於目標公司於買賣協議日期及於完成時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.02港元之普通股
「股份質押」	指	賣方以買方為受益人按買賣協議所載方式已簽立或將予簽立之銷售股份「所有款項」首份法定抵押
「股份代價」	指	相當於交易代價與貸款代價之間差額之數額，即買賣銷售股份之代價
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	由買方、賣方及目標公司就收購事項所訂立日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標公司」	指	潤昇發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「交易代價」	指	由買方根據買賣協議就銷售股份及銷售貸款支付予賣方之代價
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方之統稱
「賣方律師」	指	謝啟聰律師行
「保證」	指	買賣協議所載賣方向買方作出或給予之聲明、保證及承諾
「%」	指	百分比



CHINA ENVIRONMENTAL RESOURCES GROUP LIMITED

中國環境資源集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1130)

執行董事：

楊智恒先生(主席)

梁廣才先生

黃保強先生

鍾少樺先生

陳宇揚先生

註冊辦事處：

Ugland House

South Church Street P.O. Box 309

George Town, Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

獨立非執行董事：

黃貴生先生

王子敬先生

香志恒先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心2樓

敬啟者：

(I)有關建議收購  
目標公司全部已發行股本  
及銷售貸款之  
主要及關連交易；  
及  
(II)股東特別大會通告

緒言

茲提述內容有關(其中包括)收購事項之公佈。

董事會宣佈，於二零一五年三月二十六日(交易時段後)，買方、賣方及目標公司訂立買賣協議，據此(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意受讓銷售貸款。收購事項之交易代價將以現金結合本公司發行承兌票據方式償付。完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)目標公司之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)物業之估值報告；(v)獨立董事委員會就收購事項之函件；(vi)泛亞金融有限公司(本公司委任之獨立財務顧問)就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之意見函件；及(vii)股東特別大會通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一五年三月二十六日(交易時段後)

#### 訂約方

(i) 買方： Prima Choice Limited

(ii) 賣方： (a) 第一賣方

(b) 第二賣方  
(統稱「賣方」)

(iii) 目標公司

#### 賣方之資料

第一賣方及第二賣方均為投資控股公司，而其唯一業務活動為持有目標公司股份。於最後可行日期，第一賣方及第二賣方均擁有相同股權架構，均由(i)執行董事楊先生之母馬女士擁有60%權益；(ii)目標公司之董事鍾貴先生擁有20%權益；及(iii)獨立第三方張仲哲先生擁有20%權益。

賣方均由楊先生之母馬女士控制，因此，賣方均為本公司關連人士(定義見上市規則)。

#### 將予收購之資產

根據買賣協議，(i)買方有條件同意以股份代價收購銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本；及(ii)買方有條件同意以貸款代價受讓銷售貸款，相當於目標公司於完成日期結欠賣方之所有金額，包括本金及利息。

## 董事會函件

於最後可行日期，賣方為銷售股份之法定實益擁有人，有關詳情載列如下：

賣方名稱	所持銷售 股份數目	佔銷售 股份百分比
第一賣方	9,999	99.99%
第二賣方	<u>1</u>	<u>0.01%</u>
總計：	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

根據目標公司於二零一四年十二月三十一日之管理賬目，目標公司結欠第一賣方之負債金額約為40,894,000港元，即於二零一四年十二月三十一日之銷售貸款。

### 代價

根據買賣協議之條款，收購事項之交易代價(包括股份代價及貸款代價)須計算如下：

**交易代價=140,000,000.00 港元 +X 金額 - Y 金額**

其中：

X 金額=目標公司以下有形資產之總金額：

- (a) 按比例分配之賬目所示截至完成日期(包括該日)期間之水電費按金、管理費按金、差餉、地租及就物業預付之其他開支；及
- (b) 完成賬目所示任何現金及銀行結餘，或50,000.00港元(以較低者為準)

Y 金額=除銷售貸款外，完成賬目所示目標公司於完成日期之負債總金額及賣方根據按比例分配之賬目應付之金額(如有)。

編製按比例分配之賬目之目的為列出目標公司持有物業所產生之所有按金、開支、支銷等(包括但不限於水電費按金、管理費按金、押金、租金、差餉及地租(不論於完成時是否屬預付或結欠性質))以及載列賣方及買方之間於完成後在該等按金、開支、支銷所轉讓、承擔或分拆之方式及比例。實際上，不論於何時，當交易涉及物業轉讓，尤其是並非於一般每月截止日期時完成，按比例分配之賬目便有其實質需要。按比例分

## 董事會函件

配之賬目之詳情須載入完成賬目並於該賬目內反映。按比例分配之賬目須由賣方編製，並須於完成前最少五(5)個營業日內向買方或買方律師寄發該賬目。

待調整買賣協議所載經審核完成賬目與完成賬目草擬本之間之差額後，買方須按以下方式向賣方支付交易代價(包括股份代價及貸款代價，乃參考賣方根據買賣協議於完成日期前至少五(5)個營業日交付之按比例分配之賬目及完成賬目草擬本計算得出)：

- a) 於賣方提供正式簽立之股份質押連同賣方決議案以及英屬處女群島法律意見以證明賣方合法存續並保持良好經營狀況，有權力及身份質押及銷售銷售股份且正式簽立以使買方律師信納後，向第一賣方支付按金金額42,000,000港元；及
- b) 待調整買賣協議所載經審核完成賬目與完成賬目草擬本之間之差額後，於完成後向第一賣方支付交易代價結餘(參考賣方根據買賣協議於完成日期前至少五(5)個營業日交付之按比例分配之賬目及完成賬目草擬本計算得出)，其中60,000,000港元須以承兌票據償付，而餘下結餘則以現金支付。

根據買賣協議，賣方宣稱第一賣方為收取交易代價或其任何部分以及根據買賣協議應付賣方其他款項之賣方代理。

交易代價之現金部分將以本集團內部資源撥付。

有關承兌票據之進一步詳情載於下文「承兌票據」一節。

### 交易代價之基準

交易代價(包括股份代價及貸款代價)乃買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中計及以下因素：

- a) 獨立專業估值師所編製物業全部權益於二零一五年三月十八日之初步估值約150,000,000港元(「估值」)；
- b) 目標公司之資產淨值；
- c) 銷售貸款金額；及

d) 本通函「進行收購事項之理由及裨益」一節所述進行收購事項之理由及裨益。

於交易代價中，貸款代價之金額於完成日期等同於銷售貸款。

交易代價(假設上述X金額與Y金額之間差額為零)較估值折讓約6.7%。物業估值報告載於本通函附錄四。

鑒於上述事宜，董事會認為，買賣協議之條款及條件(包括交易代價)實屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

### 解除按揭

賣方須於完成日期或之前解除按揭，而費用及開支均由其承擔。

按揭乃目標公司以銀行(「銀行」)為受益人就物業而於一九九七年三月六日所簽立之「所有款項」首份法定抵押，以獲取由銀行向目標公司墊付之非循環銀行貸款。於最後可行日期，上述銀行貸款已告悉數償付，故按揭金額於完成時將為零。

下文「先決條件」一節所載之第(vii)項先決條件列明，概無違反保證乃其中一項先決條件。根據買賣協議，賣方已保證(其中包括)，按揭將於完成時或完成前解除(「按揭解除保證」)。儘管解除按揭並無於買賣協議之先決條件內列出，基於上述按揭解除保證乃由賣方提供，故解除按揭本身構成一項先決條件。

### 股份質押

為保證賣方適當及妥為履行其於買賣協議項下責任及職責，賣方同意簽立，或已簽立股份質押。

### 先決條件

買賣協議及買方於買賣協議項下責任須待達成以下條件後方告完成：

(i) 如有需要，按上市規則可能作出之規定披露及／或確認賣方董事、最終受益

## 董事會函件

人、彼等關連人士等之真實身份(「身份」)。為免生疑問，賣方謹此同意，每當買方認為作出披露視為適當及必要時，彼等將向公眾披露買賣協議及身份；

- (ii) 如有需要，股東於股東特別大會通過批准買賣協議及買賣項下擬進行之交易，並符合及遵守所有法律及法規規定，包括但不限於上市規則項下申報及公告規定；
- (iii) 賣方根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條出示並證明目標公司擁有物業之完整業權並獲買方律師信納；
- (iv) 概無任何政府機構、機關或部門就物業或其任何部分向目標公司發出之通知、令狀、投訴或要求或就物業遵守政府租契條款之規定未履行；
- (v) 賣方在儘快可行情況下於買賣協議日期後及完成日期前至少七(7)個營業日提供盡職審查清單項下賣方擁有、保管或控制之文件或資料；
- (vi) 目標公司於完成時概無負債或債務(不論實際或或然)，惟下列者除外；
  - a) 銷售貸款；
  - b) 所有遞延稅項負債(如有)；及
  - c) 應計開支及日常業務過程中其他應付賬款(如有)；
- (vii) 由買賣協議日期起至完成日期(包括該日)止概無違反保證；
- (viii) 買方會計師已審閱目標公司賬目，費用及開支由買方承擔，且買方全權信納有關審閱結果；及
- (ix) 買方透過其律師或其他專業代理進行及完成有關目標公司之盡職審查，費用及開支由買方承擔，且買方全權信納有關盡職審查結果。

## 董事會函件

倘於完成時任何上述第(i)至(ix)項條件未能達成，買方將有權向賣方律師發出書面通知終止買賣協議，此後買賣協議將作廢、失效及再無效力，惟不損害訂約方於有關終止前應得之權利(包括但不限於買方對賣方任何因違約或未能履行責任而即時收回按金及其他權利、申索或補償之權利)。

買方可豁免(全部或部分)上述第(i)至(ix)項之任何條件，惟有關豁免須以書面作出並通知賣方或賣方律師後，方可生效。

於最後可行日期，概無先決條件已經達成或獲得豁免，而本公司亦無意豁免任何先決條件。

### 完成

完成將於完成日期當日下午二時正或之前落實。

倘完成因賣方未能或不能履行其於買賣協議項下任何責任而未能於完成日期落實，買方可：

- (i) 以書面形式通知賣方完成將延遲至完成日期後不多於七(7)日之營業日；或
- (ii) 在可行範圍內繼續達至完成(惟不損害買方權利)，惟限於賣方未能履行其於買賣協議項下責任之情況；或
- (iii) 向賣方發出書面通知即時撤銷買賣協議，而買方毋須承擔任何責任。

買方撤銷買賣協議後，買方根據買賣協議向賣方支付之所有款項須即時退還予買方，而買方亦有權向賣方追討因賣方未能履行其責任而導致買方可能蒙受之損害賠償(如有)。

倘完成因買方未能或不能履行其於買賣協議項下任何責任而於完成日期未能落實，賣方可向買方或買方律師發出終止通知書終止買賣協議。賣方絕對有權沒收按金以作為經協定之違約金而並非罰金，而不損害賣方之任何其他權利及補償。

緊隨完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，及目標公司財務業績將綜合計入本集團賬目。

---

## 董事會函件

---

### 承兌票據

承兌票據條款乃經公平磋商後釐定，主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金額：	60,000,000 港元
發行日期：	完成日期
到期日：	完成日期之第三個週年當日
利息：	利息以當時尚未償還本金額按年利率6厘每日計算(即：每日利息=6%/365日x當時尚未償還承兌票據本金額)，並須於完成日期後第三個曆月最後一日開始每季繳付及應付
可轉讓性：	承兌票據及票據持有人之權益及權利可通過背書轉讓，而毋須取得本公司事先書面同意，惟須於有關轉讓前28日發出書面通知。
本公司提前贖回：	本公司可事先發出28日書面通知提前贖回全部或部分承兌票據。
申請上市：	本公司將不會申請承兌票據於任何證券交易所上市。

承兌票據條款乃買方與賣方經參考現行市況及本集團財務狀況公平磋商後釐定。鑒於上文所述，董事認為，承兌票據條款屬公平合理及符合本公司及其股東整體利益。

### 有關目標集團之資料

目標公司為於一九九二年八月二十五日在香港註冊成立之有限公司，屬物業控股公司。目標公司由第一賣方及第二賣方分別擁有99.99%及0.01%權益。目標公司為物業之登記業主。

物業包括(i)樓宇一之72個停車位；及(ii)樓宇二之23個停車位。物業於一九九二年及一九九七年由目標公司以總代價59,180,000港元收購。物業被分類為目標公司之投資物業，並為目標公司帶來租金收入。

## 董事會函件

目標公司(作為業主)與香港一間龍頭停車場管理公司(「停車場公司」,作為承租人)就物業訂立日期為二零一二年五月九日之租賃協議(「租賃協議」),該協議自二零一二年六月一日起至二零一五年五月三十一日止,為期三年。根據租賃協議,停車場公司將向目標公司支付(以較高者為準):(i)基本月租135,000港元(「基本月租」);或(ii)按停車場公司每月自物業停車位出租所收取之總收款或收益及於物業開展業務所得全部收入之總額之預定百分比釐定之月租百分比。據董事所深知,目標公司現正與停車場公司就租賃協議續訂事宜進行商討。租賃協議已於二零一五年五月二十六日獲重續。除租期經修訂為六個月及基本月租經修訂上調至200,000港元外,租賃協議之其他主要條款維持不變。根據買賣協議,買方已就重續租賃協議發出其書面同意。

倘價格合宜,本公司計劃出售停車位。經重續租賃協議到期時,董事將審視當時市況,以決定是否出售停車位或重續租賃協議。本公司認為,經重續租賃協議之租期較短,將令本集團把握有關物業獨立停車位於未來可能出現之大好機遇時,表現更為靈活。本公司計劃繼續重續租賃協議為期六個月,以符合提高本公司靈活性之目的。倘於租賃協議六個月之期屆滿後無法與現有停車場公司達成新租賃協議,董事將僱用代理與其他停車場公司磋商新租賃協議。

根據載於本通函附錄II目標公司之會計師報告,目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則編製之財務資料概述如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一四年 (經審核) 千港元
營業額	3,101	3,171
除稅前純利	1,689	1,556
除稅後純利	1,309	1,207

目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核資產淨值約為2,070,000港元。

董事會知悉,就中匯安達會計師事務所有限公司之意見而言,目標公司之申報會計師於並無保留意見之情況下,於其報告中列明強調有關目標公司之流動負債淨額之事項,目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之流動負債淨額分別約為38,200,000港元、35,700,000港元及33,300,000港元,可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑問。進一步詳情請參閱本通函附錄二。

## 董事會函件

董事會謹此強調，目標公司於二零一四年十二月三十一日之資產總額減流動負債約為3,500,000港元。倘計及應付董事(即第一賣方)款項約40,900,000港元(即二零一四年十二月三十一日之銷售貸款)，目標公司方會錄得流動負債淨額。倘撇除應付董事款項，目標公司於二零一四年十二月三十一日會錄得流動資產淨值約7,600,000港元。務須注意於完成後，目標公司結欠賣方之銷售貸款將由本集團承購。根據目標公司之現有業務及營運，加上目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年錄得純利及經營活動所得現金淨額，董事認為目標公司能夠維持自主經營。因此，本集團目前無意催繳銷售貸款，而銷售貸款將於完成後歸於本集團，且催繳銷售貸款將於另一方面對目標公司之持續經營能力造成負面影響。此外，基於本集團現有業務表現，擴闊本集團之收入基礎將對本集團有利。考慮到目標公司之現金流量一直為正數並獲利，董事認為收購事項將為本集團帶來額外收入來源。同時，收購事項將確保本集團獲得物業之資本升值潛力。根據上文所述，董事認為收購事項將於整體上對經擴大集團有利。

### 物業價值對賬表

為遵守上市規則，本公司已委聘獨立物業估值師為物業估值。估值報告詳情載於本通函附錄四。根據上市規則第5.07條之規定，賬面淨值與估值之對賬披露如下：

	千港元
載於本通函附錄四所載估值報告之物業 於二零一五年三月十八日之估值	150,000
物業於二零一四年十二月三十一日之賬面淨值	<u>36,803</u>
於二零一五年三月十八日之估值盈餘	<u><u>113,197</u></u>

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為種植產品、環保系統及種植材料之分銷、提供綠色科技服務及放債業務。

鑒於經濟及營商環境充滿挑戰，本集團管理層持續不時檢討其現有業務，致力改善本集團之業務營運及財務狀況。本集團之業務策略為積極尋求潛在投資機會，以提

升股東價值。董事認為，本集團不時尋求合適投資機會，將其現有業務組合多元化拓展至具有增長潛力之新業務範圍及擴闊其收入來源，對本集團有利。

鑒於經濟及物業相關政策，香港樓市正面臨轉變期。於二零一四年下半年，購買氣氛有所改善，而主要交投量亦有利好增長。長遠房屋策略督導委員會於二零一四年十二月十五日推出未來十年有關房屋供應之全面計劃，以平衡房屋供需，並有助於維持香港樓市穩定。董事認為，香港樓市前景將維持穩定，展望亦屬正面。

董事認為在現時經濟環境下，投資香港物業市場乃相對審慎之投資選擇，其能於每年供應有限之情況下，令本集團獲得穩定收入流及抓緊資本升值潛力。董事亦認為，香港停車位稀缺，其較住宅或商業物業而言更易出租及維護成本有限。此外，停車位亦如住宅或商業物業般具有資本升值潛力。

訂立買賣協議前，本公司就目標公司進行之盡職審查行動包括但不限於(i)委聘香港法律顧問就目標公司進行法定盡職審查；(ii)委聘會計師行進行財務審核；及(iii)委聘獨立估值師就物業進行初步估值。此外，董事已審閱管理賬目及所有由目標公司訂立之重大合約。

鑒於香港停車位之市價於近期飆升，董事認為，香港停車位之前景樂觀。在獲悉馬女士於物業之權益後，於二零一四年十二月，鍾少樺先生與楊智恒先生(兩人均為執行董事)商討收購事項之可能性，以確保本集團可把握香港停車位之增長潛力。於訂立買賣協議前，本公司已就物業毗鄰地區之停車位市價作出合理查詢，並認為交易代價已對估值有所折讓，故未算過高。董事認為，與目標公司同樣持有多個停車位之其他潛在賣方之磋商過程冗長，故本集團並無接洽持有停車位之其他公司。此外，董事已考慮目標公司之業務潛力及物業之升值潛力。因此，董事認為，收購事項符合本公司之利益。

董事認為，收購事項符合本集團之業務多元化策略，並為本集團多元化及鞏固其資產基礎以及將其業務組合擴展至增長潛力優厚之香港物業行業提供投資良機。有見及物業租金所得收入，預期收購事項將為本集團帶來額外穩定現金流量，對本集團有利。因此，董事認為收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，本集團將繼續發展其現有業務。

考慮到全球及中國種類及規模空前之自然災害引起之風險及不確定性，本集團將其約10,000中國畝未種植土地之原草本作物種植計劃縮減為約1,450中國畝土地用作種植有機草本作物枸杞子。經修訂之種植計劃降低了對極易受自然災害影響之新種植樹苗造成不利影響之風險及不確定因素，並利用更多資源保護本集團種植園區上之現有楊樹資產，以抵禦自然災害。截至二零一四年十二月三十一日止六個月期間，種植產品銷售及種值材料買賣業務並無錄得營業額。

具體而言，本集團在石河子市經營之種植園約為30,000畝(中國畝)。於二零一三年及二零一四年，新疆南部及北部地區曾發生多次暴雨、水災、塌方、地震及其他自然災害。受日益惡化之經濟狀況及不穩定之自然因素所影響，預期種植園之業務活動將面臨極端不明朗因素及風險，故本集團將繼續採取其保護性業務措施。保護性業務措施包括對企業客戶及種植材料貿易收緊信貸控制及定價措施、轉讓新種植活動之經營權及保護現有生物資產。

綠色技術分部為本集團主要收益來源，於截至二零一四年十二月三十一日止六個月為本集團帶來之收益超過90%。此分部包括綠色及環保產品、技術、服務及相關可持續發展產品的研發、立項、應用及銷售。

於二零一三年九月，本公司就所產生之綠色技術顧問費簽訂一項協議，而本公司亦已簽訂一項補充協議，以延長所提供服務之期限，藉此帶來更多收入。

於二零一四年十二月十八日，本集團取得放債人牌照，以作進一步發展。董事認為這將對本公司有利，可發掘放債業務之新機遇，擴闊其收入來源及拓展業務營運，藉此為本公司及股東帶來利潤及回報。放債業務仍在發展，本集團之目標為於二零一五年第四季首次賺取利息收入。

注意到上述本集團於種植相關及綠色技術業務所面對之經營環境挑戰重重，本集團致力透過參與放債業務擴大收入基礎。本集團之策略一直為盡量降低放債業務之違約風險，因此，本公司已制訂一套規則以評估合適借款人。然而，鑒於較難物色信貸記錄良好之借款人，本公司尚未能識別合適借款人。根據上文所述，董事認為，收購事項將(i)為本集團提供比放債業務更穩定可靠之租金收入來源；及(ii)確保本集團可獲取物業之資本增值潛力，故收購事項較放債業務對本集團內部資源而言屬更大潛在投資回報。

## 董事會函件

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及等同現金項目(主要以人民幣及港元列值)約為96,500,000港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約104,300,000港元。鑒於上文所述，本公司董事認為，本集團擁有充足資源償付交易代價之現金部分。

本公司將以還款時可供經擴大集團運用之內部資源(即於經擴大集團業務經營所產生之資金)償付承兌票據。倘並無足夠資金償付承兌票據，則本公司將於有需要時考慮其他募集資金之方式，包括銀行借款及募集股本資金。管理層在考慮下列因素或於有關時間結合下列經擴大集團之因素後，如經營業績、財務狀況、資本負債水平、資本市場及信貸市場之氣氛以及貸款利率水平等，方評估選擇銀行借款及／或募集股本資金。截至最後可行日期，董事會並無具體計劃，亦無意(i)於到期前悉數償付或償付部分承兌票據之本金額；及(ii)就償付承兌票據進行任何股本資金募集活動。

### 進行收購事項之財務影響

根據本通函附錄三所載經擴大集團之備考財務資料及編製此備考財務資料時所考慮之基準及假設，本集團總資產及總負債因收購事項將分別增加約61,900,000港元及約61,900,000港元。收購事項對本集團財務狀況及業績之財務影響連同編製未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設之詳情載於本通函附錄三，僅作說明用途。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司及目標公司之業績將綜合計入經擴大集團之業績。

完成後，物業將入賬列作本集團之投資物業。本集團於完成後就投資物業所採納之會計政策，將與本通函附錄二編製目標公司之會計師報告所採納之會計政策相同，內容如下：

「投資物業指持作以賺取租金及／或增加資本之樓宇。投資物業初步按其成本計量，當中包括物業應佔之所有直接成本。

於初步確認後，投資物業按歷史成本減累計折舊及減值虧損列示。歷史成本包括收購投資物業直接應佔之開支。折舊乃按直線法計算，以在其估計可使用年限(介乎49至55年)內分配成本至其剩餘價值。

於各報告期末，剩餘價值、可使用年限及折舊法會予以檢討及調整(如適當)。

出售投資物業之盈虧乃物業銷售所得款項淨額與賬面值之間之差額，並於損益確認。」

假設收購事項已於二零一四年十二月三十一日進行，物業之未經審核備考金額將入賬列作投資物業約133,500,000港元。釐定上述金額之詳情於本通函附錄三第III-8頁附註3、4及5內披露。

根據本集團截至二零一四年六月三十日止年度之年報，本集團於截至二零一四年六月三十日止年度錄得本公司擁有人應佔經審核綜合虧損約81,400,000港元。根據本通函附錄二目標公司所載會計師報告，目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得目標公司擁有人應佔經審核溢利約1,200,000港元。董事認為，收購事項將為經擴大集團盈利作出正面貢獻，惟有關貢獻大小乃取決於目標公司日後表現。

### 目標公司管理層討論及分析

目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)之會計師報告載於本通函附錄二。下文載列目標公司於相應期間之管理層討論及分析：

### 業務回顧

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司主要從事物業租賃業務。物業被分類為目標公司之投資物業，並為目標公司帶來租金收入。

目標公司(作為業主)與停車場公司(作為承租人)就物業訂立租賃協議，該協議自二零一二年六月一日起至二零一五年五月三十一日止，為期三年。根據租賃協議，停車場公司將向目標公司支付(以較高者為準)：(i)基本月租135,000港元；或(ii)按停車場公司每月自停車位出租所收取之總收款或收益及於物業開展業務所得全部收入之總額之預定百分比計算之月租百分比。

### 財務回顧

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各財政年度，目標公司分別錄得收益約2,852,000港元、3,101,000港元及3,171,000港元。目標公司之收益指出租停車位所得之租金收入。

---

## 董事會函件

---

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各財政年度，行政開支主要為投資物業之折舊費用，並按成本列賬及在投資物業之估計可使用年限內按直線法折舊。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各財政年度，目標公司分別錄得溢利約976,000港元、1,309,000港元及1,207,000港元。

### 流動資金及財務資源

目標公司經營資金主要來自董事墊款及內部產生資金。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司之銀行及現金結餘分別約為2,837,000港元、5,311,000港元及7,628,000港元。

### 庫務政策

目標公司一般以內部產生資源及債務融資活動撥付其經營經費。所有融資方法將於適合併有利於目標公司時方作考慮。

### 資本架構及資本負債比率

於有關期間，目標公司之已發行股本為10,000港元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司之借款總額為應付目標公司一名董事款項(為無抵押、免息及無固定還款期)，約為40,894,000港元，而資本負債比率(負債總額除以資產總額)分別為101%、98%及95%。

### 分部資料

目標公司按單一模式經營及擁有單一可呈報分部，即物業租賃。因此，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度概無任何可用分部資料。

### 資產抵押

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司投資物業之賬面值分別約為39,068,000港元、37,936,000港元及36,803,000港元，該等投資物業已抵押予銀行，以獲取授予目標公司之銀行按揭貸款。該銀行按揭貸款已於二零零九年悉數清償，而投資物業於完成日期或之前須解除按揭抵押。

### 或然負債及資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債及資本承擔。

### 重大投資

於有關期間，除物業外，目標公司並無重大投資。於最後可行日期，目標公司並無任何重大投資之未來計劃。

### 主要收購或出售事項

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司概無進行任何主要收購或出售事項。

### 外匯風險

於有關期間，目標公司之呈報貨幣及交易貨幣均為港元。因此，目標公司並無承受任何外匯波動所產生之重大風險。目標公司並無使用金融工具作對沖之用。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司概無聘用任何僱員，且概無向目標公司之董事支付酬金。因此，目標公司概無向任何個別人士支付酬金。

### 上市規則之涵義

於最後可行日期，執行董事楊先生之母馬女士擁有第一賣方及第二賣方各60%權益，因此，賣方均為本公司關連人士(定義見上市規則)。由於有關收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要及關連交易，因此須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於收購事項構成本公司之關連交易，且鑒於馬女士與楊先生之關係，楊先生已就此放棄相關董事會決議案之投票。除楊先生外，並無董事於收購事項中擁有重大權益，因此，彼等毋須就收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年七月二日上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(以投票表決方式)收購事項及買賣協議項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，(i)賣方；及(ii)賣方(馬女士除外)之餘下最終實益擁有人及其各自聯繫人並無持有任何股份、或可轉換或交換為股份之購股權或證券。於最後可行日期，楊先生持有125,000,000股股份，佔已發行股份約13.26%。除楊先生外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於概無股東於收購事項中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會就批准收購事項及買賣協議項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提出推薦建議。泛亞已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，並附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下會否親身出席股東特別大會，務請儘早按隨附之代表委任表格所印列之指示填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈A18樓，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，買賣協議條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案，以批准買賣協議。

務請閣下垂注載於本通函第24頁之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見及載於本通函第25至47頁之泛亞函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見及其於達致就收購事項之推薦意見時所考慮之主要因素。

---

董事會函件

---

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中國環境資源集團有限公司  
主席兼行政總裁  
楊智恒  
謹啟

二零一五年六月十五日



CHINA ENVIRONMENTAL RESOURCES GROUP LIMITED

中國環境資源集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1130)

敬啟者：

**有關建議收購目標公司全部已發行股本及銷售貸款  
之主要及關連交易**

茲提述本公司致股東日期為二零一五年六月十五日之通函(「通函」)，本函件構成其中之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立以依吾等之見就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)是否符合本公司及股東之整體利益及其條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。泛亞已獲委聘就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於通函第25至47頁之「泛亞函件」。吾等已考慮買賣協議之條款及條件、泛亞意見及「董事會函件」所載之其他因素(載於通函第6至23頁)。

吾等認為，就獨立股東而言，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)實屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承兌票據)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

黃貴生先生

王子敬先生

獨立非執行董事

香志恒先生

謹啟

二零一五年六月十五日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項意見的函件全文，  
乃為載入本通函而編製。



泛亞金融有限公司

香港中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
15樓1504室

敬啟者：

**有關建議收購  
目標公司全部已發行股本  
及銷售貸款之  
主要及關連交易**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一五年六月十五日致股東之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）中的董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年三月二十六日（交易時段後），買方、賣方及目標公司訂立買賣協議，據此(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意受讓銷售貸款。收購事項之交易代價將以現金結合發行承兌票據方式償付。完成後，目標公司將成為 貴公司間接全資附屬公司。

賣方（即第一賣方及第二賣方）均為投資控股公司，而其唯一業務活動為持有目標公司股份。於最後可行日期，第一賣方及第二賣方均擁有相同股權架構，均由(i) 貴公司執行董事楊先生之母馬女士擁有60%權益；(ii)目標公司之董事鍾貴先生擁有20%權益；及(iii)獨立第三方張仲哲先生擁有20%權益。

於最後可行日期，馬女士擁有第一賣方及第二賣方各60%權益，因此，賣方為 貴公司關連人士(定義見上市規則)。由於有關收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成 貴公司之主要及關連交易，因此須遵守上市規則第十四章及第十四A章之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於收購事項構成 貴公司之關連交易，且鑒於馬女士與楊先生之關係，楊先生已就此放棄相關董事會決議案之投票。除楊先生外，並無董事於收購事項中擁有重大權益，因此，彼等毋須就收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，(i)賣方；及(ii)賣方(馬女士除外)之餘下最終實益擁有人及其各自聯繫人並無持有任何股份、或可轉換或交換為股份之購股權或證券。除楊先生外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於概無股東於收購事項中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會就批准收購事項及買賣協議項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事黃貴生先生、王子敬先生及香志恒先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提出建議。吾等身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就上市規則而言，吾等須就買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益，以及獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

吾等在達致致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，乃依據通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明之準確性，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供予吾等之資料及聲明。

吾等假設通函所載或提述由 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有資料、聲明及意見(彼等須對此負上全責)於作出時均屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實。倘其後於通函日期至股東特別大會日期期間出現任何重大變動，並將影響或改變吾等對買賣協議之意見，吾等將儘快通知獨立董事委員會及獨立股東。

---

## 泛亞函件

---

吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等所作出資料及聲明之真實性、準確性或完整性。吾等獲告知，由彼等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。因此，吾等並無理由懷疑在通函內提供及提述之資料有任何相關資料遭隱瞞或遺漏，亦無理由懷疑 貴集團管理層提供予吾等之意見及聲明之合理性，吾等亦不知悉任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及作出之聲明成為失實、不準確或具誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，有理由相信通函所載資料之準確性為可以倚賴，以及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無對 貴集團管理層提供之資料進行任何獨立核證。

刊發通函之全體董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函內任何聲明產生誤導。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮買賣協議及其項下擬進行交易時作參考而刊發，除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件的全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

### 吾等之資格及獨立性

泛亞自一九九二年起獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發牌且為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。張先生為泛亞之主席並簽署本函件，彼獲證監會發牌為泛亞之負責人員及主要牌照持有人，並於香港金融服務行業擁有逾20年經驗。

吾等確認，吾等與 貴公司董事、主要股東及彼等之聯繫人並無聯繫，且吾等認為，吾等符合上市規則第13.84條所載之獨立性指引。

所考慮之主要因素及理由

吾等在達致有關收購事項之意見及推薦建議時，乃經考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 貴集團之業務活動

貴集團主要從事中國及海外綠色市場(包括環保市場、農業市場、有機市場及綠色技術市場)技術與解決方案的研發及應用、生產、銷售及買賣相關產品、材料、系統及服務等綠色業務。於二零一四年十二月十八日，貴公司取得放債人牌照。

(b) 貴集團之財務表現

下表概述 貴集團截至二零一四年六月三十日止兩個年度及截至二零一四年十二月三十一日止六個月之財務資料(分別摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止年度之年報(「二零一三/一四年年報」)及截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告(「二零一四/一五年中期報告」))。詳情請參閱通函附錄一所載「本集團之財務資料」。

綜合全面收益表

	截至六月三十日止年度		截至十二月三十一日止六個月	
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	9,955	31,014	2,700	5,142
年度溢利(虧損)	(69,161)	(42,132)	(11,007)	(18,388)

綜合財務狀況表

	截至六月三十日止年度		截至十二月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
總資產	1,070,865	928,329	1,062,278	1,064,397
總負債	227,176	217,621	229,494	214,369
貴公司擁有人 應佔資產淨值	843,689	710,708	832,784	850,028

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止六個月

根據二零一四／一五年中期報告，截至二零一四年十二月三十一日止六個月，貴集團之營業額減少47%至2,700,000港元(二零一三年：5,142,000港元)，錄得毛利900,000港元(二零一三年：2,980,000港元)。二零一四／一五年中期報告指出，貴集團的收益主要取決於能否在種植土地上採伐林木，而種植土地上之樹木生長或會受當地惡劣天氣情況及自然災害影響。由於全球氣候變化，自然災害於過去幾年頻生。

儘管錄得可呈報分部溢利總額約5,257,000港元(二零一三年：虧損約8,980,000港元)，貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止六個月之綜合虧損約為11,000,000港元(二零一三年：虧損為18,390,000港元)，主要原因為企業及未分配虧損由二零一三年同期之8,200,000港元大幅增加至截至二零一四年十二月三十一日止六個月之13,565,000港元，增幅約為54%。

(ii) 截至二零一四年六月三十日止年度

根據二零一三／一四年年報，截至二零一四年六月三十日止年度，貴集團錄得綜合營業額約9,960,000港元(二零一三年：約31,010,000港元)，較截至二零一三年六月三十日止年度(「上年度」)減少67.9%。貴集團之毛利減少72.01%至約7,330,000港元(二零一三年：約26,190,000港元)。毛利減少主要由於綠色技術顧問費收入減少。

年內虧損由上年度虧損約42,130,000港元大幅增加至約69,160,000

港元，主要歸因於生物資產公允值減出售成本變動虧損約38,960,000港元及綠色技術顧問費收入減少。

就 貴公司於截至二零一四年六月三十日止年度之資金籌集活動而言， 貴公司於二零一三年八月十五日公佈，按於記錄日期每持有十股股份獲發三十三股發售股份之基準，以每股發售股份0.27港元之價格公開發售不少於602,988,342股發售股份及不多於607,773,342股發售股份，以籌集約162,800,000港元至約164,100,000港元。公開發售所得款項原本擬定用於支付一項收購之按金，而餘額則用作 貴集團一般營運資金。於二零一三年十一月二十二日， 貴公司公佈，按於二零一三年十月三十一日每持有十股股份獲發三十三股發售股份之基準，合共602,988,342股每股面值0.02港元之普通股以認購價每股0.27港元獲配發及發行予 貴公司合資格股東。

於二零一四年三月二十六日， 貴公司公佈，其已根據一般授權就以每股0.375港元之價格向獨立投資者配售157,142,418股每股面值0.02港元之普通股，與配售代理訂立配售協議。配售所得款項原本擬定用作 貴集團一般營運資金。該配售於二零一四年四月四日完成。

**(c) 目標集團之資料**

誠如自董事會函件所摘錄者，目標公司為於一九九二年八月二十五日在香港註冊成立之有限公司，屬物業控股公司。目標公司由第一賣方及第二賣方分別擁有99.99%及0.01%權益。目標公司為物業之登記業主。

根據目標公司與停車場公司訂立自二零一二年六月一日起至二零一五年五月三十一日止為期三年日期為二零一二年五月九日之租賃協議，物業包括(i)樓宇一之72個停車位；及(ii)樓宇二之23個停車位。物業分別於一九九二年及一九九七年由目標公司以總代價59,180,000港元收購。物業被分類為目標公司之投資物業，並為目標公司帶來租金收入。目標公司與停車場公司於二零一五年五月二十六日簽訂新租賃協議，自二零一五年六月一日起計為期六個月。

下文載列目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元
營業額	3,101	3,171
除稅前純利	1,689	1,556
除稅後純利	1,309	1,207

目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核資產淨值約為2,070,000港元。

## 2. 進行收購事項之理由及裨益

考慮到中國空前之自然災害引起之風險及不確定性，貴集團將其約10,000中國畝未種植土地之原草本作物種植計劃縮減為約1,450中國畝土地用作種植有機草本作物枸杞子。經修訂之種植計劃降低了對極易受自然災害影響之新種植樹苗造成不利影響之風險及不確定因素，並利用更多資源保護貴集團種植園區上之現有楊樹資產，以抵禦自然災害。截至二零一四年十二月三十一日止六個月期間，種植產品銷售及種值材料買賣業務並無錄得營業額。

就貴集團在石河子市經營約為30,000畝(中國畝)之種植園而言，於二零一三年及二零一四年，新疆南部及北部地區曾發生多次暴雨、水災、塌方、地震及其他自然災害，以及貴集團種植園業務活動之極端不明朗因素及風險，該等業務活動受日益惡化之經濟狀況及不穩定之自然因素所影響。

就綠色技術分部(貴集團主要收益來源)而言，其佔貴集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之收益超過90%。此分部包括綠色及環保產品、技術、服務及相關可持續發展產品的研發、立項、應用及銷售。於二零一三年九月，貴公司就所產生之綠色技術顧問費簽訂一項協議，而貴公司亦已簽訂一項補充協議，以延長所提供服務之期限，藉此帶來更多收入。

基於該等原因，貴集團繼續採取其保護性業務措施，包括對企業客戶及種植材料貿易收緊信貸控制及定價措施、轉讓新種植活動之經營權及保護現有生物資產。

於二零一四年十二月十八日，貴集團取得放債人牌照。董事認為這將對貴公司有利，可發掘放債業務之新機遇，擴闊其收入來源及拓展業務營運，藉此為貴公司及股東帶來利潤及回報。放債業務仍在發展，貴集團之目標為於二零一五年第四季首次賺取利息收入。

鑒於經濟及營商環境充滿挑戰，董事認為，貴集團不時尋求合適投資機會，將其現有業務組合多元化拓展至具有增長潛力之新業務範圍，以擴闊其潛在收入來源，對貴集團有利。

因此，董事認為，投資香港物業市場乃相對審慎之投資選擇，其能於每年市場上物業數量有限之情況下，令貴集團獲得穩定收入流及抓緊資本升值潛力。董事亦認為，香港停車位稀缺，其較住宅或商業物業而言更易出租及維護成本有限。此外，停車位亦如住宅或商業物業般具有其本身之資本升值潛力。

就此而言，於二零一四年十二月，執行董事鍾少樺先生知悉馬女士於物業之權益，並與執行董事楊智恒先生商討收購事項之可能性，以確保貴集團可把握香港停車位之增長潛力。於訂立買賣協議前，貴公司已就物業毗鄰地區之停車位市價作出合理查詢，並認為交易代價已對估值盡可能折讓，故未算過高。董事進一步認為，與目標公司同樣持有多個停車位之其他潛在賣方之磋商過程冗長，故貴集團並無接洽該等其他公司。此外，董事已考慮目標公司之業務潛力及物業之升值潛力。根據下文段落所述之停車位利好前景及透過向關連人士收購目標公司以縮短物色其他類似物業之時間，就整體而言，吾等與董事之意見一致，認為收購事項符合貴公司之利益。

為達致財務增長及擴闊收入流，即配合貴集團所指開拓具潛力投資機會以輔助現有業務活動之策略，買方與賣方及目標公司於二零一五年三月二十六日就收購事項訂立買賣協議。預期收購事項將以租金收入形式為貴集團帶來額外穩定現金流量，對貴集團有利。因此，董事認為收購事項屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

儘管吾等並非香港停車場租賃市場之專家，故並非以權威性地位預測其前景，但吾等透過桌面研究審閱若干公開資料以及傳媒及媒體報告，以評估收購事項所得潛在利益之理據。根據政府公佈之統計數字，於二零零四年至二零一四年間，香港已領牌私家車之總數由344,713輛 (<http://www.statistics.gov.hk/pub/B10100032005AN05B0600.pdf>) 上升約43.6%至495,038輛 (<http://www.statistics.gov.hk/pub/B10100022015MM04B0100.pdf>)，而同期私家車之停車位總數由約589,900個增加至約646,400個(即約9.58%)。期內公共停車位佔私家車停車位總數約30% (<http://www.info.gov.hk/gia/general/201502/11/P201502110407.htm>)。

香港土地珍貴，大部分香港住宅(包括豪宅)通常不會向住戶提供停車位。基於上述私家車與停車位之數目增長相差甚大，以及私家車車主於晚上對住所停車位之需求，故香港之停車位需求遠超其供應，停車位租金因而上升。近期放寬徵收住宅物業停車位之雙倍印花稅亦再次令停車位之投資市場升溫。根據某一媒體報告 ([http://money.cnn.com/2014/10/09/real\\_estate/hong-kong-parking-space/](http://money.cnn.com/2014/10/09/real_estate/hong-kong-parking-space/))，已登記之停車位出售數目由二零一四年七月攀升至二零一四年八月的956宗，增幅達29%，達到20個月以來之新高，而其中一宗於二零一四年五月之銷售，香港島住宅鄰近區域之某一停車位以4,240,000港元售出，打破香港歷來停車位銷售之最高記錄。

以上資料顯示，香港之停車位售價及租金均呈現上升趨勢，惟前提是市場於不久將來概不會遇到主要及突發衝擊，如開徵新印花稅及／或收緊現有印花稅機制。然而，觀察到過往兩年之年度租金收入3,000,000港元僅佔交易代價140,000,000港元約2%，甚至低於承兌票據應計之年度利息開支3,600,000港元。儘管新六個月租賃協議之租金金額經修訂上調約48%(由月租130,000港元升至200,000港元)，惟物業產生之租金收入不大可能高於資本增值所產生者。因此，物業於未來之資本升值(而非租金)很可能為 貴公司帶來上述利益。

鑒於 貴集團於種植相關及綠色技術業務所面對之經營環境挑戰重重，以及財務狀況錄得虧損，吾等已諮詢 貴公司，內部資源除用於收購事項外是否有其他更好的用途。 貴公司表示，另一選擇為將其內部資源用於放債業務。然而，基於其對限制違約風險之嚴謹政策，令 貴集團較難物色信貸記錄良好之合適借款人。因此，董事認為，而吾等亦同意，收購事項及就此自物業收取之租金收入

將為 貴集團提供比放債業務更可靠穩定之盈利，遑論物業於未來之資本增值潛力，故應進行收購事項。

基於(i) 貴集團面對上述經營困境；(ii) 貴集團持續採取之保護性業務措施；及(iii)香港停車位之利好前景，吾等與董事之意見一致，認為就整體而言，收購事項代表 貴集團內部資源所產生之潛在獲利投資，並很可能使其現有業務組合多元化發展及擴闊其收入來源。

### 3. 買賣協議之主要條款

於二零一五年三月二十六日，買方及 貴公司之全資附屬公司Prima Choice Limited與賣方就物業訂立買賣協議。買賣協議之主要條款如下：

#### (a) 將予收購之資產

根據買賣協議，(i)買方有條件同意以股份代價收購銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本；及(ii)買方有條件同意以貸款代價受讓銷售貸款，相當於目標公司於完成日期結欠賣方之所有金額，包括本金及利息。

#### (b) 代價

收購事項之交易代價(包括股份代價及貸款代價)須計算如下：

交易代價 = 140,000,000.00 港元 + X 金額 - Y 金額

其中：

X 金額 = 目標公司以下有形資產之總金額：

- (i) 按比例分配之賬目所示截至完成日期(包括該日)期間之水電費按金、管理費按金、地租差餉及就物業預付之其他開支；及
- (ii) 完成賬目所示任何現金及銀行結餘，或50,000.00港元，以較低者為準。

Y 金額 = 除銷售貸款外，完成賬目所示目標公司於完成日期之負債總金額及賣方根據按比例分配之賬目應付之金額(如有)。

須按以下方式結算交易代價：

- a) 於賣方提供正式簽立之股份質押連同賣方決議案以及英屬處女群島法律意見以證明(其中包括)賣方有權力及身份質押及銷售銷售股份後，向第一賣方支付按金(即42,000,000港元)；及
- b) 於完成後向第一賣方支付交易代價結餘，其中60,000,000港元須以承兌票據償付，而餘下結餘則以現金支付。

據董事告知，交易代價乃買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款達致一有關代價於計及以下因素後釐定：

- a) 根據獨立估值師所編製之估值報告(「估值報告」)，物業全部權益於二零一五年三月十八日之初步估值約150,000,000港元(「估值」)；
- b) 目標公司之資產淨值；
- c) 銷售貸款金額；及
- d) 本通函「進行收購事項之理由及裨益」一節所述進行收購事項之理由及裨益。

交易代價(假設上文規定之X金額與Y金額之間之差額為零)較估值折讓約6.7%。估值報告載於通函附錄四內(「附錄四」)。

**(c) 先決條件**

買賣協議及買方於買賣協議項下責任須待達成九項先決條件(「先決條件」)(全文載於通函第10頁至第12頁)後方告完成，該等先決條件概述如下：

- 如有需要，(i)披露賣方董事、最終受益人及彼等關連人士之真實身份；及(ii)於股東特別大會通過批准買賣協議之決議案；
- 賣方根據例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條出示並證明目標公司擁有物業之完整業權；

## 泛亞函件

- 概無任何政府機構、機關或部門就物業向目標公司發出之通知、令狀、投訴或要求未履行；
- 賣方在儘快可行情況下於買賣協議日期後及完成日期前至少七(7)個營業日提供盡職審查清單規定之文件或資料；
- 目標公司於完成時概無負債或債務(不論實際或或然)，惟下列者除外：
  - ⇒ 銷售貸款；
  - ⇒ 所有遞延稅項負債(如有)；及
  - ⇒ 應計開支及日常業務過程中其他應付賬款(如有)；
- 由買賣協議日期起至完成日期(包括該日)止概無違反保證；及
- 買方信納目標公司賬目之審閱結果及對目標公司進行盡職審查之結果。

倘於完成時任何上述條件未能達成，買方有權向賣方發出書面通知終止買賣協議，此後買賣協議將作廢、失效及再無效力，惟不損害訂約方於有關終止前應得之權利。

### **(d) 完成**

完成將於完成日期當日下午二時正或之前落實。倘完成因賣方未能或不能履行其於買賣協議項下任何責任而未能落實，買方可：

- 將完成延遲至完成日期後不多於七(7)日之營業日；或
- 在可行範圍內繼續達至完成(惟不損害買方權利)，惟限於賣方未能履行其於買賣協議項下責任之情況；或
- 於向賣方發出書面通知後即時撤銷買賣協議。

有關完成之進一步詳情載列於通函第12頁。

#### 4. 支付交易代價

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之現金及等同現金項目(主要以人民幣及港元列值)約為96,500,000港元，並錄得流動資產淨值約104,300,000港元。鑒於上文所述，董事認為，貴集團擁有充足資源償付交易代價之現金部分。

此外，貴公司將以還款時可供經擴大集團運用之內部資源(即於經擴大集團業務經營所產生之資金)償付承兌票據。倘並無足夠資金償付承兌票據，則貴公司將考慮其他募集資金之方式，包括銀行借款及募集股本資金。管理層在考慮下列因素或於有關時間結合下列經擴大集團之因素後，如經營業績、財務狀況、資本負債水平、資本市場及信貸市場之氣氛以及貸款利率水平等，方評估選擇銀行借款及/或募集股本資金。截至最後可行日期，董事會並無具體計劃，亦無意(i)於到期前悉數償付或償付部分承兌票據之本金額；及(ii)就償付承兌票據進行任何股本資金募集活動。

#### 5. 評估買賣協議之主要條款

##### (a) 交易代價之基準

##### (i) 物業之估值

誠如載於通函附錄四(「附錄四」)之估值報告所述，物業於二零一五年三月十八日之公平市值為150,000,000港元。

就符合相關上市規則之披露規定而言，吾等瞭解到貴公司已委託獨立估值師亞克碩顧問及評估有限公司(「獨立估值師」)進行估值。

估值師之經驗及其委聘：

就吾等之盡職審查而言，吾等已就估值之進行審閱獨立估值師之資格及經驗。吾等瞭解到其具備就業務及無形資產估值、金融工具估值、房地產估值、廠房及機器估值以及併購估值提供估值服務之經驗。獨立估值師之副總監及估值負責人Raymond Chan先生為香港測量師學會之會員，於香港及中國擁有逾十年估值經驗。

再者，吾等已就獨立估值師之獨立性向 貴集團作出查詢，並接獲其確認函，表示獨立估值師為獨立第三方，且過往與 貴公司、 貴公司之關連人士及建議收購事項之其他人士概無關係。吾等亦已審閱獨立估值師之委聘條款，特別是其工作範疇，並認為有關範疇對所規定發表之意見而言為合適，亦無可能對其於估值報告作出之保證程度有不利影響之工作範疇限制。

估值方法及假設：

吾等已審閱日期為二零一五年六月十五日之估值報告，並與獨立估值師就(其中包括)所用之基準及假設以及於進行及釐定物業於二零一五年三月十八日之估值150,000,000港元所採納之方法進行磋商，且就需進行闡釋之範圍作出查詢。

吾等明瞭，公認物業估值方法共有三種，分別為市場法、成本法及收入法。估值乃由獨立估值師透過假設業主以現況於市場出售物業，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，經參考相關市場現有可資比較出售交易使用市場法之直接比較法編製。此外，吾等理解到物業乃假設其現有物業權益按現狀即時交吉出售，並參考相關市場現有可資比較出售憑證或放盤叫價計算進行估值。

吾等已審閱由獨立估值師就估值及可資比較市場物業提供之資料。據吾等所深知，吾等並無發現可對編製估值報告之公平性及合理性有不利影響之重大資料。

另一方面，成本法考慮估物業根據同類物業現行市價於全新狀況下重建或重置之成本，並就觀察狀況或因實質、功能或經濟因素而出現之陳舊程度而證明之應計折舊作出調整。此方法亦考慮將予評估升級所產生之實際成本。一般而言，成本法於欠

缺可資比較銷售之已知市場之情況下，仍能為物業之估值提供最可靠之指標，同時亦常用較少易手或只有少數或無可資比較銷售之指定物業之估值。因此，成本法被認為不適合該情況。

吾等理解，收入法(為三項獲接納估值方法之最後一項)乃基於可反映預期於時間流逝時產生之收入質素及數量之物業價值之原則。產生收入之物業一般為投資而購入，故就市場觀點而言，物業賺取收入之能力乃影響其價值之關鍵因素。就如物業般之租賃物業而言，收入法計及現有租約所產生之租金收入淨額及／或於現有市場就租約之可復歸潛在收入作出適當撥備而取得之租金收入淨額，再將該等租金收入淨額按適當資本化比率撥充資本以釐定市值。

由於停車位透過租賃協議所產生之租金為其擁有人(即目標公司)產生定期收入，故吾等向獨立估值師查詢為何決定使用市場法而非收入法估物業。根據獨立估值師所言，由於租賃協議快將於二零一五年五月三十一日屆滿，而其於當時對租賃協議會否重續至另一期限所知甚少，且基於物業毗鄰地區有多項市場交易可供選擇，故其後決定採取市場法而非收入法估物業。

於二零一五年五月二十六日簽訂新租賃協議後，獨立估值師經考慮重續為期六個月之租賃協議，認為收入法較合適，而於租期後則直接比較法較合適，並得出結論，使用直接比較法並無對物業之原有估值(即150,000,000港元)造成任何變動。

於吾等與獨立估值師進行磋商過程中，吾等並無發現任何主要因素會導致吾等對所採納之主要基準以及假設或於估值中所用之資料之公平性及合理性存疑。吾等亦注意到，估值報告乃根據公認之估值程序及遵照上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定以及根據香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)所載之規定編製。儘管如此，獨立股東務須注意，資產或物業之估值一般涉及假設，因此，估值不一定準確反映物業之真實市值。

鑒於(i)市場法之直接比較法乃物業估值最慣常應用之方法之一，涉及於多個證券交易所上市之公司之先前案例；(ii)除直接比較法外，亦使用收入法以評估物業之價值；及(iii)獨立估值師於編製估值報告時已進行徹底評估，吾等認為，估值報告已獲合理編製，性質屬正常，並無任何不正常假設，故視估值為物業市值之公平評估。

由於已考慮上述各項，包括但不限於(i)獨立估值師之獨立性、資格及經驗；(ii)估值方法之相關應用；及(iii)分別根據上市規則第5章及應用指引第12項之規定及公認估值程序編製估值報告，吾等認為，就估值所採用之方法、基準及假設為合理且吾等同意獨立估值師之意見。因此，吾等認為，估值乃獨立股東評估物業之公平性及合理性之公平參考。

(ii) 承兌票據

誠如上文所述，交易代價之結餘將以承兌票據方式向第一賣方支付。承兌票據之主要條款載列如下：

發行人：	貴公司
本金額：	60,000,000 港元
發行日期：	完成日期
到期日：	完成日期之第三個週年當日
利息：	利息以當時尚未償還本金額按年利率6厘每日計算
可轉讓性：	承兌票據及票據持有人之權益及權利可通過背書轉讓，而毋須取得 貴公司事先書面同意，惟須於有關轉讓前28日發出書面通知。

貴公司提前贖回： 貴公司可事先發出28日書面通知提前贖回全部或部分承兌票據。

申請上市： 貴公司公司將不會申請承兌票據於任何證券交易所上市。

誠如董事會函件所示，承兌票據之條款乃買方與賣方參考現行市況及 貴集團財務狀況經公平磋商後釐定。董事認為，承兌票據之條款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體之利益。

吾等已就其他潛在融資替代方案(包括發行代價股份或可換股債券及優先發行)與 貴公司進行磋商。 貴公司認為，(i)發行代價股份或可換股債券將攤薄現有股東之股權；及(ii)優先發行如供股及公開發售將使 貴集團產生重大成本，包括包銷佣金、文件費／行政成本及其他專業費用，而同時該等替代方案一般歷時數月方能完成。

相反而言，吾等知悉(i)發行承兌票據將不會對 貴集團之營運資金造成即時影響；及(ii)承兌票據之提早贖回條款僅由 貴公司酌情決定，經董事評估 貴集團營運資金充足度後， 貴集團可靈活提早支付交易代價之結餘及節省利息。鑒於以上理由，吾等認同 貴公司之意見，認為發行承兌票據符合 貴公司及股東之利益。

為評估承兌票據之主要條款之公平性及合理性，吾等按竭誠基準於買賣協議日期(即二零一五年三月二十六日(包括該日))前十五個月期間內(「可資比較期間」)識別列表內37宗涉及於聯交所上市之公司發行承兌票據以集資及／或結付交易之同類交易(「可資比較交易」)，以作比較之用途。

儘管所比較之公司與 貴公司之業務營運、財務狀況及未來前景有所不同，吾等認為可資比較交易能為吾等提供有關發行承兌票據之近期市場慣常做法及條件之一般參考，乃由於在為期15個月之可資比較期間內有37宗可資比較交易，即屬詳盡及就比較而言於相對較長之

期間內有合理宗數之類似交易。因此，吾等認為可資比較期間為吾等之分析制訂合適的基準，而可資比較交易為公平及具代表性之樣本。

儘管如此，股東務須注意，可資比較交易之承兌票據受相關協議項下不同條款或條文所限，吾等並無就相關因素進行任何深入調查。因此，承兌票據之條款可能並非同等類型之比較。故此，下表僅為涉及可資比較交易之承兌票據主要條款之一般參考。下文表一概述可資比較交易之詳情：

表一：上市公司近期發行之承兌票據

公佈日期	公司名稱	股份代號	本金 (千)	年利率	到期期限 (年)
二零一五年三月十日	盛明國際(控股)有限公司	231	400,000港元	2.00%	3
二零一五年二月十六日	企展控股有限公司	1808	160,000港元	6.00%	3
二零一五年二月六日	從玉農業控股有限公司	875	100,000港元	3.00%	3
二零一五年一月二十一日	中國環保能源投資有限公司	986	63,750港元	8.00%	1
二零一四年十二月十九日	中國農林低碳控股有限公司	1069	35,000港元	8.0%	3.0
二零一四年十二月十一日	滉達富控股有限公司	1348	20,000港元	5.0%	1.5
二零一四年十二月九日	萬德移動集團有限公司	8163	32,000港元	0.0%	3.5
二零一四年十二月五日	樓東俊安資源(中國)控股有限公司	988	60,000港元	0.0%	3.0
二零一四年十二月三日	幸福控股(香港)有限公司	260	人民幣150,000元	1.5%	3.0
二零一四年十一月十三日	盛明國際(控股)有限公司	231	428,000港元	5.0%	3.0
二零一四年十一月十三日	漢華專業服務有限公司	8193	110,000港元	3.0%	2.0
二零一四年十一月十二日	彩娛集團有限公司	8022	18,000港元	2.0%	1.0
二零一四年十一月三日	華耐控股有限公司	1020	33,000港元	3.0%	2.0

## 泛亞函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	本金 (千)	年利率	到期期限 (年)
二零一四年十月二十一日	國家聯合資源控股有限公司	254	75,000 港元	6.0%	0.5
二零一四年十月十七日	豐臨集團有限公司	1152	150,000 港元	12.5%	2.0
二零一四年十月十六日	中國置業投資控股有限公司	736	70,000 港元	8.0%	2.5
二零一四年九月三十日	中國衛生控股有限公司 承兌票據I 承兌票據II	673	213,000 港元 193,000 港元	0.0% 0.0%	1.0 1.5
二零一四年九月十九日	中國微電子科技集團 有限公司 承兌票據I 承兌票據II	139	88,000 港元 102,000 港元	2.5% 2.5%	4.0 4.0
二零一四年九月十九日	民豐企業控股有限公司	279	88,000 港元	2.5%	4.0
二零一四年九月十八日	中國環保能源投資有限公司	986	58,000 港元	8.0%	1.0
二零一四年九月十七日	神州資源集團有限公司 的股份	223	13,900 港元 (概約)	0.0%	1.0
二零一四年八月二十九日	中油港燃能源集團控股有限公司	8132	100,000 港元	7.0%、 7.5%	3.0、 5.0
二零一四年八月十三日	彩娛集團有限公司	8022	30,000 港元	2.0%	1.0
二零一四年八月十一日	華銀控股有限公司	628	240,000 港元	0.0%	5.0
二零一四年六月二十四日	中國環保投資股份有限公司	260	100,000 港元	2.0%	1.0
二零一四年六月二十三日	奧栢中國集團有限公司 承兌票據I 承兌票據II	8148	1,000 港元 1,000 港元	0.0% 0.0%	1.0 2.0
二零一四年六月十九日	卓越金融有限公司	727	120,000 港元	3.0%	1.0
二零一四年五月十二日	中國環保能源投資有限公司	986	30,000 港元	8.0%	1.0
二零一四年四月二十三日	錦興集團有限公司	275	300,000 港元	5.0%	1.0
二零一四年四月二十三日	德祥企業集團有限公司	372	300,000 港元	5.0%	1.0

## 泛亞函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	本金 (千)	年利率	到期期限 (年)
二零一四年四月八日	百田石油國際集團有限公司	8011	9,800 港元	3.0%	2.0
二零一四年四月四日	中國置業投資控股有限公司	736	9,000 港元	8.0%	1.0
二零一四年四月二日	天山發展(控股)有限公司	2118	30,000 美元	15.0%	2.0
二零一四年三月二十八日	神州資源集團有限公司 承兌票據I	223	52,000 港元	0.0%、 3.0%、 6.0%	1.5
			承兌票據II	8,500 港元	0.0%、 3.0%、 6.0%
二零一四年二月二十五日	中國星集團有限公司	326	200,000 港元	10.0%	1.0
二零一四年一月三十日	聯想集團有限公司	992	1,500,000 港元	0.0%	3.0
二零一四年一月二十四日	中國環保能源投資有限公司	986	123,200 港元	9.0%	1.0
二零一四年一月十七日	首長科技集團有限公司	521	743,100 港元	0.0%	3.0
			最低	15.0%	5.0
			最高	0.0%	0.5
			平均	4.11%	2.04
	貴公司	1130		6.0%	3.0

來源：聯交所網站

(a) 利率：

誠如上文表一所示，可資比較交易之承兌票據利率介乎零至15.0%，平均值約4.11%。於37宗可資比較交易中，其中15宗涉及發行利率不少於6.0%之承兌票據。承兌票據之利率為6.0%符合有關範圍，但略高於可資比較交易之平均利率以及滙豐銀行港元當前最優惠利率(即5%)。儘管如此，吾等已進一步考慮 貴公司於承兌票據項下提早贖回條款之全權酌情權及上文所述有關條款將為 貴集團帶來之靈活性及裨益，故認為承兌票據之利率屬公平合理。

(b) 到期期限：

誠如表一所示，吾等可見可資比較交易之承兌票據之到期期限介乎0.5至5.0年，平均約為2.04年。因此，承兌票據之到期期限(即3年)符合上述範圍並接近平均到期年期，故吾等認為有關承兌票據之到期期限屬公平合理。

鑒於(i)承兌票據利率屬於可資比較交易利率範圍內，超過三分之一之可資比較交易涉及發行利率不少於6.0%之承兌票據；(ii)承兌票據所收取利率6%之影響將遭承兌票據提早贖回條款攤薄，此舉可讓 貴集團靈活地於所規定期限前提早償付交易代價之結餘；及(iii)承兌票據之到期期限符合可資比較交易之到期期限範圍，並接近其平均數，據此，吾等認為承兌票據之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

**(b) 其他主要條款**

此外，吾等亦已審閱買賣協議之其他主要條款，如買賣協議之先決條件及完成，吾等並不知悉有任何條款屬非尋常及非按正常商業條款訂立。

鑒於上述理由，吾等認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

6. 收購事項之潛在財務影響

吾等獲董事確認，於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，目標公司之財務報表將於完成後綜合入賬至 貴集團之賬目。

**對資產淨值之影響：**

根據通函附錄三(「附錄三」)所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，務須注意收購事項將不會導致經擴大集團之淨資產有所減少。該情況連同前文所載有關香港停車位之整體優秀前景(包括就租金收入及售價而言)，致使吾等總體上認同董事之意見，就經常性租金而言，收購事項可能對 貴集團之未來溢利具正面影響。

**對盈利之影響：**

誠如前文所述，於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接擁有附屬公司，目標公司之業績將整合至經擴大集團之業績。根據 貴集團截至二零一四年六月三十日止年度之年報， 貴集團於截至二零一四年六月三十日止年度之 貴公司擁有人應佔經審核綜合虧損約81,400,000港元。然而，根據本通函附錄二所載之目標公司會計師報告，目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得目標公司擁有人應佔經審核溢利約1,200,000港元。

鑒於目標公司之財務表現令人滿意及香港停車位之市場前景光明，董事認為收購事項將為經擴大集團之盈利帶來積極貢獻，惟有關盈利貢獻須取決於目標公司之未來表現。然而，務請注意上述分析僅供說明，並不旨在反映經擴大集團於完成後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，尤其是以下因素：(i)交易代價較物業市值折讓約6.7%；及(ii)承兌票據之主要條款屬公平合理，吾等認為(i)買賣協議之條款按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，儘管該收購事項並非於 貴集團正常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立董事委員會就獨立股東投票贊成將於股東特別大會上所提呈之決議案提供意見，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，吾等亦進一步建議獨立股東就此而言投票贊成有關決議案。

此 致

中國環境資源集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
泛亞金融有限公司  
主席  
張仲威  
謹啟

二零一五年六月十五日

## 1. 三個年度之財務資料

本集團於截至二零一二年六月三十日止年度、二零一三年六月三十日止年度、二零一四年六月三十日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止六個月之財務資料，分別於二零一二年十月十八日刊發之二零一二年年報第32至113頁、二零一三年十月二十四日刊發之二零一三年年報第30至100頁、二零一四年十月十七日刊發之二零一四年年報第40至95頁及二零一五年三月二日刊發之二零一四年中期報告第4至25頁披露，以上報告均於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.greencer.com/>)內刊登。請參閱以下所示之超連結：

二零一二年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1018/LTN20121018225\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1018/LTN20121018225_C.pdf)

二零一三年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1024/LTN20131024234\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1024/LTN20131024234_C.pdf)

二零一四年年報：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1017/LTN20141017409\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1017/LTN20141017409_C.pdf)

二零一四年中期報告

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0302/LTN201503021536\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0302/LTN201503021536_C.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零一五年四月三十日(即本通函付印前就確定經擴大集團債務之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有未償還借款總額約40,894,000港元。

### 應付一名董事款項

於二零一五年四月三十日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團欠付目標公司一名董事約40,894,000港元之債項。應付目標公司一名董事款項指目標公司董事Fortune Group Investment Limited授出之墊款。結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

**經營承擔**

經擴大集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期為三年。下表載列於二零一五年四月三十日營業時間結束時有關經擴大集團作為出租人行事之租約之未來不可撤銷最低租賃付款：

	千港元
一年內	<u>135</u>

經擴大集團亦就(i)平均租期為二至三年且擁有固定租金之辦公物業；及(ii)已訂約以使用及經營初步租期為三十年且擁有固定年度特許費用之若干種植土地，訂立不可撤銷經營租賃安排。下表載列於二零一五年四月三十日營業時間結束時經擴大集團作為承租人行事之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款：

	千港元
一年內	3,038
第二至第五年(包括首尾兩年)	152
五年後	<u>691</u>
	<u>3,881</u>

**資產負債表以外之安排**

除上文所披露者以及集團公司間之負債及於日常業務過程中之一般應付賬款外，於二零一五年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未償還按揭、押記、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

董事認為，經計及現有現金及銀行結餘及其他可用內部資源以及收購事項之影響後，如無不可預見情況，經擴大集團具備充足營運資金以供現時及本通函日期起計最少12個月所需。

**4. 重大不利變動**

董事並不知悉自二零一四年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)本集團財務狀況或經營狀況之任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團財務及經營前景

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司及目標公司之財務資料將綜合計入經擴大集團之綜合財務報表。根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，本集團於二零一四年十二月三十一日錄得資產淨值約832,800,000港元，而於完成後，經擴大集團未經審核資產淨值將為約832,800,000港元。

於未來一年，經擴大集團在完成後將繼續發展其現有業務。經擴大集團之業務發展將繼續由經擴大集團管理層監管，其將對業績進行定期審閱。根據業績審閱之結果，經擴大集團將根據各分部當時之營商環境及表現分配適當資源至經擴大集團不同業務部門，以提升其業務表現。

目前，經擴大集團將繼續其業務增長策略，為多元化及擴大本集團業務範圍不時尋求適當投資機會，以增加其盈利及將股東價值最大化。

董事認為收購事項將使收入來源多元化及擴充經擴大集團之經擴大資產組合。於現時經濟環境下，董事認為於香港物業市場進行投資可為本集團帶來穩定收入流及令其於香港物業市場獲得資本增值潛力，不失為相對審慎之投資選擇。

鑒於目標公司財務表現及物業所得租金收入，董事預期收購事項將為本集團提供由現有業務向盈利業務多元化發展之良機，符合其業務發展目標，並可為本集團帶來即時貢獻，從而提升經擴大集團回報。

於最後可行日期，有關一項酒店業務之已終止收購建議之可退還按金90,000,000港元（「按金」）仍逾期未還。務須注意，按金乃根據目標公司之香港公司之全部股權收取。於二零一五年四月三十日，本公司透過其律師向賣方送達要求函件，要求退還按金90,000,000港元。本公司現正就未償還款項尋求法律意見，並仍與賣方磋商以收回未償還款項。本公司將於適當時候另行刊發公佈，以更新有關收回按金之進展。

以下為申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函而編製。



致中國環境資源集團有限公司(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
董事會

敬啟者：

以下為吾等就潤昇發展有限公司(「目標公司」)於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)出具之報告，以供載入中國環境資源集團有限公司(「貴公司」)刊發日期為二零一五年六月十五日有關建議收購目標公司全部股本權益(「收購事項」)之通函(「通函」)。

目標公司為於一九九二年八月二十五日在香港註冊成立之有限公司，從事物業投資。

目標公司之法定財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。目標公司之法定財務報表已由香港註冊執業會計師壹壹會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港財務報告準則編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據由香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核，並已根據由香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關財務報表。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。就編製吾等之報告以供載入通函時並無於相關財務報表作出視為必要之調整。

編製相關財務報表乃目標公司董事之責任。貴公司董事對通函(當中包括本報告)之內容承擔責任。吾等之責任為根據相關財務報表，編製本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之事務狀況；及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

#### 強調有關持續經營基準之事項

在並無保留意見之情況下，吾等關注財務資料附註2，其指出目標公司於二零一二年十二月三十一日分別有流動負債淨額及負債淨額約38,231,000港元及446,000港元。而於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司分別有流動負債淨額約35,704,000港元及33,278,000港元。有關情況顯示有重大不明朗因素，可能對貴公司持續經營之能力構成重大疑問。有關貴公司獲取足夠資源以滿足其營運資金需要之詳情載於財務資料附註2。

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
收益	7	2,852	3,101	3,171
其他收入	8	-	1	1
行政開支		<u>(1,561)</u>	<u>(1,413)</u>	<u>(1,616)</u>
除稅前溢利		1,291	1,689	1,556
所得稅開支	9	<u>(315)</u>	<u>(380)</u>	<u>(349)</u>
年度溢利及全面收益總額	10	<u>976</u>	<u>1,309</u>	<u>1,207</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	13	39,068	37,936	36,803
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	14	202	212	223
銀行及現金結餘	15	2,837	5,311	7,628
即期稅項資產		—	—	43
		3,039	5,523	7,894
<b>流動負債</b>				
應計款項及其他應付款項	16	277	278	278
應付董事款項	17	40,894	40,894	40,894
即期稅項負債		99	55	—
		41,270	41,227	41,172
<b>流動負債淨額</b>		<b>(38,231)</b>	<b>(35,704)</b>	<b>(33,278)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>837</b>	<b>2,232</b>	<b>3,525</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項	18	1,283	1,369	1,455
<b>(負債)／資產淨值</b>		<b>(446)</b>	<b>863</b>	<b>2,070</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	19	10	10	10
儲備		(456)	853	2,060
<b>權益總額</b>		<b>(446)</b>	<b>863</b>	<b>2,070</b>

## 權益變動表

	(累計虧損)／		
	股本	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	10	(1,432)	(1,422)
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>976</u>	<u>976</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	10	(456)	(446)
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>1,309</u>	<u>1,309</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	10	853	863
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>1,207</u>	<u>1,207</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>10</u></u>	<u><u>2,060</u></u>	<u><u>2,070</u></u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營活動所得現金流</b>			
除稅前溢利	1,291	1,689	1,556
已就下列各項調整：			
利息收入	-	(1)	(1)
折舊	1,132	1,132	1,133
營運資金變動前之經營溢利	2,423	2,820	2,688
應收賬款及其他應收款項變動	(12)	(10)	(11)
應計款項及其他應付款項變動	20	1	-
經營所得現金	2,431	2,811	2,677
已付所得稅	(140)	(338)	(361)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>2,291</b>	<b>2,473</b>	<b>2,316</b>
<b>投資活動所得現金流</b>			
已收利息	-	1	1
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
現金及等同現金項目增加淨額	2,291	2,474	2,317
年初之現金及等同現金項目	546	2,837	5,311
年終之現金及等同現金項目	2,837	5,311	7,628
銀行及現金結餘	2,837	5,311	7,628

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為於一九九二年八月二十五日在香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港九龍旺角亞皆老街113號5樓501室。

目標公司之主要活動為於香港進行物業投資。

財務資料乃以港元(「港元」)呈列，亦為目標公司之功能貨幣。

### 2. 編製基準

於二零一二年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額及負債淨額分別約為38,231,000港元及446,000港元。而於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額分別約為35,704,000港元及33,278,000港元。有關情況顯示有重大不明朗因素，可能對目標公司之持續經營能力構成重大疑問。因此，目標公司未必可以在一般業務過程中變現其資產及償還其負債。

財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於控股股東之財務支持是否足以撥付目標公司之營運資金規定。控股股東已同意為目標公司提供足夠資金，以償還到期負債。因此，目標公司之董事認為，按持續經營基準編製財務資料實屬恰當。倘目標公司無法持續經營，則須調整財務資料，以調整目標公司之資產價值至其可收回金額、就可能出現之額外負債計提撥備，並分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債。

### 3. 採納香港財務報告準則

目標公司已全部採納由香港會計師公會頒佈與其經營有關之香港財務報告準則，並於二零一四年一月一日開始之會計年度生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

目標公司並未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司已開始評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟未能就此等新訂香港財務報告準則是否對目標公司之經營業績及財務狀況構成重大影響發表意見。

### 4. 重大會計政策

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露而編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。編製財務資料所應用之重大會計政策載列如下。

#### 功能及呈列貨幣

財務資料以港元呈列，湊整至最接近千位數，港元亦為目標公司之呈列貨幣及功能貨幣。

#### 投資物業

投資物業指持作以賺取租金及／或增加資本之樓宇。投資物業初步按其成本計量，當中包括物業應佔之所有直接成本。

於初步確認後，投資物業按歷史成本減累計折舊及減值虧損列示。歷史成本包括收購投資物業直接應佔之開支。折舊乃按直線法計算，以在其估計可使用年限(介乎49至55年)內分配成本至其剩餘價值。

於各報告期末，剩餘價值、可使用年限及折舊法會予以檢討及調整(如適當)。

出售投資物業之盈虧乃物業銷售所得款項淨額與賬面值之間之差額，並於損益確認。

#### 經營租賃

並無將資產擁有權之所有風險及回報大部分轉移至承租人之租賃均視為經營租賃。經營租賃之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

#### 確認及終止確認金融工具

倘目標公司乃工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於財務狀況表確認。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；目標公司轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或目標公司既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權時，終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已於其他全面收入確認之已收代價及累計損益之總和兩者之間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

#### 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項為附有固定或可釐訂支付款項，且未於活躍市場報價之非衍生金融資產，並於初始確認時按公允值入賬，其後使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。倘有客觀證據顯示目標公司將不能根據應收款項之原有期限收取所有到期金額，將會就貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額乃應收款項賬面值與估計未來現金流量現值間的差額，按初始確認時計算之實際利率貼現。撥備金額於損益確認。

於往後期間，倘應收款項之可收回金額增加與確認減值後所發生之事項客觀相連，則可撥回減值虧損並於損益內確認，惟於撥回減值日之應收款項賬面值不得高於倘並無確認減值之攤銷成本。

#### 現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目指銀行及手頭上的現金、銀行及其他金融機構之活期存款、可轉為已知數量之現金及沒有重大變值風險之短期高流動性投資。銀行透支應要求償還並構成目標公司現金管理之主要部分，亦計入現金及等同現金項目之內。

### 金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債和權益工具之定義予以分類。權益工具為可證明於目標公司資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策載列如下。

### 借款

借款初始按公允值扣除所產生交易成本後確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

借款被分類為流動負債，惟目標公司有權無條件地遞延清償負債至報告期間起計至少十二個月後則除外。

### 應收賬款及其他應付款項

應收賬款及其他應付款項初始按其公允值列賬，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現之影響輕微，則在此情況下按成本列賬。

### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公允值計量，並於經濟利益可能流入目標公司及收益金額能可靠地計量時確認。

- a) 租金收入於租賃期內以直線法確認；及
- b) 利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

### 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括可作免稅或不可扣稅項目，故與損益所確認溢利不同。目標公司之即期稅項負債按其於報告期末前已訂立或大致上訂立之稅率計算。

遞延稅項就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額予以確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差額、未用稅項虧損或未用稅項抵免均可動用，而很可能對銷應課稅溢利之情況下方予以確認。倘暫時差額由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債所產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並予以扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分資產予以收回為止。

遞延稅項根據於報告期末前已訂立或大致上訂立之稅率，按預期適用於清償負債或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項於損益中確認，除非遞延稅項關乎於其他全面收入或直接於權益確認之項目，在該情況下遞延稅項亦於其他全面收入或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映 貴公司預期於報告期末收回或結付有關資產及負債賬面值之方式所致使之稅務後果。

當擁有按法例可強制執行權利以抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及目標公司計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

#### 關連人士

關連人士為與目標公司有關連的個人或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家族之近親與目標公司有關連：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘目標公司本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與目標公司有關連。
- (vi) 實體受(A)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

#### 資產減值

於各報告期末，目標公司對其資產之賬面值作出評估(應收款項除外)，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如果存在任何此類跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定任何減值虧損之程度。倘若不大可能估計個別資產之可收回金額，則目標公司估計資產屬於之現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非相關資產按重估金額列賬，在該情況下減值虧損被視作重估減少處理。

倘減值虧損其後撥回，則增加資產或現金產生單位之賬面值至其可收回金額之修訂後估計金額，惟增加後之賬面值不能超過倘於過往年度並無確認該資產或現金產生單位之減值虧損而應確定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損之撥回會於損益內即時確認，惟在有關資產按重估金額列賬之情況下，減值虧損之撥回則被當作重估增值。

### 撥備及或然負債

當目標公司因過去事項須承擔現時法定責任或推定責任，而履行該責任很可能須付出經濟效益並能可靠估計其數額時，則為未確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣時間值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠估計，除非付出經濟效益之可能性極小，否則披露該責任為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或以上未來事項發生或不發生來證實，除非付出經濟效益之可能性極小，否則亦披露為或然負債。

### 報告期後事項

呈報目標公司於報告期末狀況額外資料之報告期後事項或該等顯示持續經營假設為不適當之資料乃調整事項，並於財務資料內反映。屬非調整事項之報告期後事項如屬重大者，乃於財務資料附註內披露。

## 5. 重要判斷及主要估計

### 應用會計政策之重要判斷

於應用會計政策之過程中，目標公司之董事作出以下判斷，有關判斷對財務資料中的已確認金額有最重要影響。

#### 持續經營基準

財務資料乃按持續經營基準編製，其有效性取決於控股股東之財務支持是否足以撥付目標公司之營運資金規定。詳情於財務資料附註2闡釋。

## 6. 金融風險管理

目標公司之活動令其承受多種金融風險：信貸風險及流動資金風險。目標公司整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並減少對目標公司財務表現之潛在不利影響。

### (a) 信貸風險

財務狀況表中銀行及現金結餘、應收賬款及其他應收款項之賬面值為目標公司就其金融資產面臨之最高信貸風險。

現金及銀行結餘之信貸風險有限，乃由於對手方為國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行。

目標公司之信貸風險主要歸因於其應收賬款，即主要為根據中期租賃協議應收其中一間領先之香港停車場管理公司之租金收入。為減低信貸風險，目標公司董事已密切監察信貸額度及貿易債務之審批，以確保已就不可收回債務確認足夠減值虧損。就此而言，目標公司之董事認為目標公司之信貸風險已大幅減低。

## (b) 流動資金風險

目標公司之政策是定期監察現時及預期流動資金需要，確保維持充足的現金儲備應付短期及長期流動資金所需。目標公司之所有金融負債為於一年內到期。

目標公司金融負債之到期日分析如下：

	賬面值 千港元	已訂約 現金流量 千港元	少於一年 千港元	一及至 兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元
於二零一二年十二月三十一日						
應計款項及其他應付賬款	277	277	277	-	-	-
應付一名董事款項	40,894	40,894	40,894	-	-	-
	<u>41,171</u>	<u>41,171</u>	<u>41,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一三年十二月三十一日						
應計款項及其他應付賬款	278	278	278	-	-	-
應付一名董事款項	40,894	40,894	40,894	-	-	-
	<u>41,172</u>	<u>41,172</u>	<u>41,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一四年十二月三十一日						
應計款項及其他應付賬款	278	278	278	-	-	-
應付一名董事款項	40,894	40,894	40,894	-	-	-
	<u>41,172</u>	<u>41,172</u>	<u>41,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## (c) 公允值

財務狀況表所示目標公司金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公允值相若。

## 7. 收益

目標公司營業額指就有關期間收取之租金收入，現列載如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
租金收入	<u>2,852</u>	<u>3,101</u>	<u>3,171</u>

## 8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	-	1	1

## 9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項—香港利得稅	229	294	263
遞延稅項(附註18)	86	86	86
	<u>315</u>	<u>380</u>	<u>349</u>

香港利得稅已按有關期間之估計應課稅溢利之16.5%計提撥備。

所得稅開支與除稅前溢利乘以香港利得稅率之積之對賬。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	1,291	1,689	1,556
按國內所得稅率16.5%計算之稅項	213	279	257
不可扣減開支之稅務影響	112	111	112
減稅之稅務影響	(10)	(10)	(20)
按目標公司實際稅率計算之稅項費用	<u>315</u>	<u>380</u>	<u>349</u>

## 10. 年度溢利

目標公司於有關期間經扣除下列各項後之溢利：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
核數師薪酬	7	8	8
折舊	1,132	1,132	1,133
董事酬金	-	-	-
員工成本(包括董事酬金)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 11. 董事及員工酬金

於有關期間內，目標公司並無聘用任何員工，亦無向目標公司董事支付任何酬金。因此，目標公司並無向個別人士支付任何酬金。

## 12. 股息

目標公司董事並不建議就有關期間派付任何股息。

## 13. 投資物業

	千港元
成本	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	60,194
累計折舊	
於二零一二年一月一日	19,994
於年內扣除	1,132
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	21,126
於年內扣除	1,132
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	22,258
於年內扣除	1,133
於二零一四年十二月三十一日	23,391
賬面值	
於二零一二年十二月三十一日	39,068
於二零一三年十二月三十一日	37,936
於二零一四年十二月三十一日	36,803

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業之估計總公允值分別約為90,000,000港元、130,000,000港元及150,000,000港元，有關金額根據獨立合資格之專業估值師亞克碩顧問及評估有限公司(「亞克碩」)於該等日期所進行之估值達致。亞克碩擁有適當資格及近期就相關地點之類似物業進行估值之經驗。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業之估值按比較法根據其他地點類似物業可觀察之市場交易達致，有關估值經調整後反映有關物業之狀況及地點(第二級公允值計量方法)。

根據香港財務報告準則第13號「公允值計量」，以上用以計量公允值之估值技術及輸入數據，於三個公允值層級等級中分類為第二級。第二級輸入數據指資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據，第一級包括之相同資產或負債報價除外。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，全部投資物業均為香港之中期租賃。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，投資物業之賬面值分別約為39,068,000港元、37,936,000港元及36,803,000港元，已就目標公司獲授銀行按揭貸款作出抵押(附註21)。

## 14. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	114	124	135
已付按金	88	88	88
	<u>202</u>	<u>212</u>	<u>223</u>

目標公司主要以信貸方式(信貸期為30天)與其客戶訂立交易條款。

應收賬項按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
少於30天	<u>114</u>	<u>124</u>	<u>135</u>

## 15. 銀行及現金結餘

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
銀行結餘	<u>2,837</u>	<u>5,311</u>	<u>7,628</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，於銀行之現金以現行市場年利率0.01%計息。

面臨的最高信貸風險與目標公司於各報告日期之現金及等同現金項目之賬面值相若。

## 16. 應計款項及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
應計款項	7	8	8
已收租金按金	270	270	270
	<u>277</u>	<u>278</u>	<u>278</u>

## 17. 應付董事款項

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
Fortune Group Investment Limited	40,894	40,894	40,894

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付董事款項乃指來自目標公司之董事Fortune Group Investment Limited之墊款。有關結餘為無抵押、免息及無固定償還期限。

## 18. 遞延稅項

以下為目標公司已確認之主要遞延稅項負債。

	加速 稅項折舊 千港元
於二零一二年一月一日	1,197
於損益內扣除	<u>86</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	1,283
於損益內扣除	<u>86</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	1,369
於損益內扣除	<u>86</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>1,455</u></u>

## 19. 股本

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元 (附註)
法定、已發行及繳足： 10,000股普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

附註：根據於二零一四年三月三日開始生效之香港公司條例(第622章)，法定股本之概念不再存在。根據香港公司條例(第622章)第135條，目標公司股份自二零一四年三月三日起不再具有面值或票面價值。已發行股份數目或任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

## 資本管理

目標公司管理資金之目標為維持目標公司持續經營之能力，並透過優化債務及權益結餘盡量擴大股東的回報。目標公司因應經濟狀況變動管理其資本架構並作出相應調整。

目標公司根據資產負債比率(按總負債除以總資產計算)監察其資本架構。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司之資產負債比率分別為101%、98%及95%。目標公司之主要資本來源主要來自附註17所披露之來自董事之墊款。

## 20. 經營租賃承擔

### (a) 作為出租人

於各報告期末，目標公司根據不可撤銷經營租賃應收之未來最低租金收入總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	1,620	1,620	675
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,295	675	—
	<u>3,915</u>	<u>2,295</u>	<u>675</u>

## 21. 資產抵押

具下列賬面值之資產已就於二零零九年悉數清償之銀行按揭貸款作出抵押：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業	<u>39,068</u>	<u>37,936</u>	<u>36,803</u>

## 22. 或然負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

## 23. 關連人士交易

除財務資料其他部分所披露與關連人士有關之結餘外，於有關期間內，目標公司並無進行任何其他重大關連人士交易。

### 主要管理層成員之補償

目標公司之董事認為彼等僅屬目標公司之主要管理層成員。於有關期間內，概無已付或應付目標公司董事之任何酬金。

24. 日後之財務報表

目標公司並無就二零一四年十二月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

中國環境資源集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業牌照號碼P03614

香港

謹啟

二零一五年六月十五日

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製僅供載入本通函之報告全文。

## 一. 未經審核備考財務資料報告



中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師

二零一五年六月十五日

敬啟者：

吾等已完成核證委聘工作，以就編製中國環境資源集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告。有關備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明。該備考財務資料包括載於貴公司所刊發日期為二零一五年六月十五日之通函(「通函」)附錄三有關截至二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製該備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三。

備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對貴集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日發生。作為此過程之一部份，貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一四年十二月三十一日止期間之未經審核簡明綜合財務資料(已就此刊發審閱報告)。目標公司於二零一四年十二月三十一日之財務狀況之資料乃由董事摘錄自目標公司之會計師報告，有關報告載於通函附錄二。

### 董事就備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等之意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所用之任何財務資料作出之任何報告，除吾等對該等報告在發出當日指明之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒布之香港核證準則（「香港核證準則」）第3420號「就編撰備考財務資料以供載入招股章程而進行報告之核證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師須遵守道德規範，並規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第四章第29段之規定並參照香港會計師公會頒布之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就此委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

就投資通函所載之備考財務資料而言，僅旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生，以供說明。故此，吾等概不就該事件或交易於二零一四年十二月三十一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

**意見**

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第四章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

中國環境資源集團有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
施連燈  
執業牌照號碼P03614  
謹啟

香港，二零一五年六月十五日

## 二. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### (1) 未經審核備考財務資料之緒言

除文義另有所指外，本文所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

隨附之經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)已由中國環境資源集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製，以說明收購潤昇發展有限公司(「目標公司」)全部已發行股本(「銷售股份」)之影響。

未經審核備考財務資料乃根據 貴集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告)及目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)編製，且已就收購事項作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，僅供說明。故此，鑒於未經審核備考財務資料之性質使然，其未必可真實反映倘收購事項實際上已於二零一四年十二月三十一日進行而致使 貴集團達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測 貴集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載 貴集團財務資料、本通函附錄二所載目標公司財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## (2) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表

	貴集團		備考調整		經擴大集團	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
<b>非流動資產</b>						
於附屬公司之投資	-	138,408	-	(138,408)	-	-
投資物業	-	-	36,803	95,444	1,242	133,489
物業、廠房及設備	2,212	-	-	-	-	2,212
生物資產	723,243	-	-	-	-	723,243
無形資產	126,807	-	-	-	-	126,807
收購附屬公司之有抵押按金	90,000	-	-	-	-	90,000
衍生金融工具	-	177	-	-	-	177
	<u>942,262</u>	<u>138,585</u>	<u>36,803</u>	<u>(42,964)</u>	<u>1,242</u>	<u>1,075,928</u>
<b>流動資產</b>						
應收賬款及其他應收款項	14,478	-	223	-	-	14,701
於損益按公允值處理之金融資產	9,015	-	-	-	-	9,015
銀行及現金結餘	96,523	(78,405)	7,628	-	(1,242)	24,504
本期稅項資產	-	-	43	-	-	43
	<u>120,016</u>	<u>(78,405)</u>	<u>7,894</u>	<u>-</u>	<u>(1,242)</u>	<u>48,263</u>
<b>流動負債</b>						
應付賬款及其他應付款項	8,199	-	278	-	-	8,477
應付一名董事款項	-	-	40,894	(40,894)	-	-
本期稅項負債	7,547	-	-	-	-	7,547
	<u>15,746</u>	<u>-</u>	<u>41,172</u>	<u>(40,894)</u>	<u>-</u>	<u>16,024</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>104,270</u>	<u>(78,405)</u>	<u>(33,278)</u>	<u>40,894</u>	<u>(1,242)</u>	<u>32,239</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>1,046,532</u>	<u>60,180</u>	<u>3,525</u>	<u>(2,070)</u>	<u>-</u>	<u>1,108,167</u>
<b>非流動負債</b>						
遞延稅項負債	213,748	-	1,455	-	-	215,203
承兌票據	-	60,180	-	-	-	60,180
	<u>213,748</u>	<u>60,180</u>	<u>1,455</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>275,383</u>
<b>資產淨額</b>	<u>832,784</u>	<u>-</u>	<u>2,070</u>	<u>(2,070)</u>	<u>-</u>	<u>832,784</u>

## (3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 結餘摘錄自 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止六個月中期報告所載之 貴集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 調整指 貴集團就收購事項應付之代價。根據日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議(「買賣協議」)，就收購事項應付之交易代價為140,000,000港元(可予調整)。買方及賣方同意調整前之交易代價應按下列方式支付：
  - (a) 於賣方提供正式簽立銷售股份之股份質押連同賣方決議案以及英屬處女群島法律意見以證明賣方存續並保持良好經營狀況，有權力及身份質押及銷售銷售股份且正式簽立以使買方律師信納後，向第一賣方支付按金金額42,000,000港元；
  - (b) 向賣方發行可轉讓承兌票據60,000,000港元；及
  - (c) 餘下結餘須以現金支付。

## 代價調整

根據買賣協議，交易代價須按下列考慮事項予以調整：

- (a) 截至完成日期止期間(包括完成日期)之任何水電費按金、管理費按金、差餉、地租及就目標公司投資物業預付之其他開支須予調整，以增加交易代價金額；
- (b) 目標公司於完成日期在財務狀況表所示之現金及銀行結餘(上限為50,000港元)須予調整，以增加交易代價金額；及
- (c) 除銷售貸款外、目標公司於完成日期在目標公司財務狀況表所示之負債總額及賣方應付之任何金額須予調整，以降低交易代價金額。

就此未經審核備考財務資料而言，假設目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自通函附錄二所載之會計師報告)為完成賬目，交易代價之計算方法已按以下方式進行調整：

	千港元
調整前之交易代價	140,000
就以下項目作出調整：	
加：預付款項及按金	88
銀行及現金結餘	50
減：應計款項及其他應付款項	(278)
遞延稅項負債	(1,455)
	<u>138,405</u>
調整後之交易代價	<u>138,405</u>

收購事項之經調整交易代價(假設收購事項於二零一四年十二月三十一日已進行)分析載列如下：

	於二零一四年 十二月 三十一日之 面值 千港元	備考公允值 千港元
代價：		
— 按金(附註b)	42,000	42,000
— 承兌票據(附註a)	60,000	60,003
— 現金(附註b)	36,405	36,405
	<u>138,405</u>	<u>138,408</u>

附註：

- (a) 根據買賣協議，貴公司擁有提早贖回權以提早悉數或部分贖回承兌票據。因此，承兌票據須分拆為負債部分及衍生部分。

就此未經審核備考財務資料而言，貴公司已委聘獨立合資格專業估值公司亞克碩顧問及評估有限公司就承兌票據負債部分及衍生部分於二零一四年十二月三十一日之公允值進行估值。

負債部分之公允值估計約為60,180,000港元。承兌票據之估值乃透過經參考現

行市場利率後按賣方認為適用於反映承兌票據之風險之貼現率5.89%，於承兌票據之合約期內對合約現金流量貼現而進行。

衍生部分(衍生資產)之公允值估計約為177,000港元。公允值乃使用Swaption模式(Swaption Model)作出估計。該模式經採納 貴公司認為合適之多項假設而釐定。承兌票據之公允值總額將於收購事項完成後於發行日期予以重新評估。

- (b) 代價值與其各自公允值相若。
- (3) 調整指目標公司於二零一四年十二月三十一日之資產及負債(假設收購事項於二零一四年十二月三十一日已進行)。目標公司於二零一四年十二月三十一日之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司會計師報告。
- (4) 根據香港財務報告準則，收購事項入賬為資產及負債之收購，原因為 貴集團擬收購之目標公司並未構成一項業務。假設收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成，交易代價之公允值分配如下：

	千港元
交易代價之公允值(見附註2)	138,408
減：所獲銷售貸款*	(40,894)
所收購資產淨額#	<u>(2,070)</u>
分配至投資物業	<u><u>95,444</u></u>

\* 目標公司結欠賣方之銷售貸款轉讓為40,894,000港元，並由 貴集團承擔；

# 就未經審核備考財務資料而言，假設除投資物業(以成本減累計折舊及減值虧損列值)外，其他可識別資產及負債之公允值與目標公司資產及負債其各自於二零一四年十二月三十一日之賬面值相若。因此，餘下交易代價約95,444,000港元因而被分配至投資物業。

- (5) 調整指估計收購相關成本約1,242,000港元，該金額將根據香港會計準則第40號「投資物業」於收購事項完成後在投資物業撥充資金。
- (6) 除上文所載外，未經審核備考財務資料並未計及於未經審核備考財務資料所載之財務報表日期後 貴集團及目標公司之任何買賣業績或其他交易。

以下為獨立估值師亞克碩顧問及評估有限公司就其對本集團持有之物業於二零一五年三月十八日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
告士打道80號15樓

敬啟者：

#### 關於：香港95個停車位之物業估值

吾等遵照閣下指示對中國環境資源集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(「連同貴公司，「貴集團」)擬收購之物業進行估值，吾等確認已進行視察查，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零一五年三月十八日之市值向閣下提供吾等之意見，以供載入貴公司日期為二零一五年六月十五日之通函。

#### 1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對所涉物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日期達成一項物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃於知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

市值乃理解為一項資產或負債於不計及銷售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

## 2. 估值方法

吾等透過直接比較法對物業進行估值，假設物業按現況交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售交易，而吾等亦已考慮應收淨收入之資本化基準(倘需要)。

## 3. 業權調查

吾等已就香港物業於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無細查所有文件之正本，以核實所有權或確定是否存在吾等獲提供之副本中未顯示之租賃修訂。

## 4. 估值假設

吾等的估值乃基於假設業主於現況下於市場出售物業，而並無附有遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何將影響物業價值之類似安排之利益。此外，並無考慮任何有關或影響物業銷售之期權或優先購買權，亦無就物業一次過出售或售予單一買方作出撥備。

## 5. 資料來源

在估值過程中，吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值之有關事項向吾等提供之意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑獲提供資料之真實性。吾等亦被告知獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

## 6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部，並在可能情況下視察其內部，惟並無對物業進行結構測量。然而，在吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，但吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷。吾等並無對任何建築設施進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實所考慮物業之地盤／樓面面積，惟吾等已假設獲提交之文件中顯示之地盤／樓面面積均為準確無誤。除另有說明外，估值證書所載之

一切尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件所載之資料為根據，因此均為約數。

吾等的估值並無就物業之任何押記、按揭或欠款或任何於出售時可能產生之開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 7. 備註

吾等的估值乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，並根據香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

除另有說明外，所有貨幣金額以港元(港元)列示。

吾等謹此隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心2樓  
中國環境資源集團有限公司  
董事會 台照

代表  
亞克碩顧問及評估有限公司  
聯席董事  
陳立基  
MHKIS  
謹啟

二零一五年六月十五日

附註：陳立基先生為香港測量師學會會員，於香港及中國擁有逾10年估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於香港擬收購用作投資之物業

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月十八日 現況下之市值
香港吉席街2號海怡花園1-72號停車位、海怡花園三座(亦稱海怡花園二期)3樓A24-46號停車位	該物業包括住宅(即於一九九四年竣工之海怡花園)內之95個停車位。	該物業用作公眾收費停車場。	150,000,000港元
內地段第1301號A段及B、C、D、E、F、G、H段之餘段、A段1分段之餘段及C段之餘段中12,718份均等且不可分割份數中之144份。〔A段〕	內地段第1301號根據政府租契持有，年期自一八九二年六月二十四日起計，為期999年。	該物業根據一項租賃租予威信停車場管理(控股)有限公司(「承租人」)，租期自二零一二年六月一日起至二零一五年五月三十一日止，為期三年，可予續期，月租為135,000港元(包括政府差餉、地租及物業稅)或承租人所有每月總收款之60%(以上兩者之較高者)。	
內地段第1301號餘段中3,922份均等且不可分割份數中之23份。〔B段〕			

## 附註：

- 該物業之登記業主為潤昇發展有限公司。
- 該物業須受下列產權負擔所規限：
  - A段
    - 以集友銀行有限公司為受益人擔保一般銀行信貸之法定押記，參見一九九七年三月六日發出之註冊摘要號碼第UB7000472號。
  - B段
    - 以集友銀行有限公司為受益人擔保一般銀行信貸之法定押記，參見一九九七年十一月一日發出之註冊摘要編碼第UB7351115號。
- 該物業位於劃分為堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖(圖則編號S/H1/19)之「住宅群(A)」內之區域。
- 吳俊輝先生於二零一五年三月進行視察，彼於估值方面擁有逾六年經驗。
- 根據吾等最新之市場研究，主體所在地物業之租金範圍介乎3,000港元至6,000港元。
- 其後，租賃協議已於二零一五年五月二十六日獲重續，由二零一五年六月一日起至二零一五年十一月三十日止為期六個月，月租為200,000港元(包括政府差餉、地租及物業稅)或承租人所有每月總收款之60%(以上兩者之較高者)。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函內之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 本公司股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
15,000,000,000股	每股面值0.02港元之普通股	300,000,000.00
已發行及已繳足或入賬列為繳足：		港元
942,854,508股	每股面值0.02港元之普通股	18,857,090.16

股份主要於聯交所主板上市及於新交所作第二上市。除聯交所及新交所外，本公司概無股本或任何其他證券於任何證券交易所上市或買賣，亦未作出申請或現在正在擬議或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，概無放棄或同意放棄日後股息之安排。

於最後可行日期，本公司概無其他衍生工具、已發行但尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證附帶可認購、轉換或交換股份之任何權利。

## 3. 權益披露

### 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司最高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)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條

例第352條須記入其中所指登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載第352條將載入本文所指之本公司股東名冊內或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則之權益或淡倉載列如下：

姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
楊智恒先生	實益擁有人	125,000,000	13.26%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高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)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入其中所指登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 主要股東之權益

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益(附有在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利)：

於本公司股份及相關股份之好倉總額：

姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司股權之概約百分比
鄭盾尼先生	實益擁有人	80,378,816	8.53%
朱英文先生	實益擁有人	70,000,000	7.42%

除上文所述者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士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3分部披露之權益或淡倉，或擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或有關股本之購股權之權益。

#### 4. 訴訟

於最後可行日期，本集團及經擴大集團任何成員公司並無涉及任何重要訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本公司或經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

#### 5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下屆滿或終止之服務合約。

#### 6. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本集團業務以外直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

#### 7. 其他權益披露

於最後可行日期：

- a) 概無董事於本通函日期仍然存續且與經擴大集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- b) 本附錄內之董事概無自二零一四年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起於經擴大集團任何成員公司所購買、出售或租用，或擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 8. 重大合約

於本通函日期前兩年起計之期間，經擴大集團成員公司已訂立之屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

**(a) 本集團**

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本公司與結好證券有限公司就按每股配售股份0.375港元配售157,142,418股新股份所訂立日期為二零一四年三月二十六日之配售協議；

- (iii) 本公司之全資附屬公司Prima Choice Limited (作為買方)與Grand Keen Limited (作為賣方)分別於二零一三年十一月二十七日及二零一三年十二月十六日訂立之買賣協議及補充協議，內容有關按總代價300,000,000港元收購Clear Wisdom Limited之全部已發行股本，而該等協議已透過Prima Choice Limited與Grand Keen Limited於二零一四年十月二十八日訂立之終止協議予以終止；
- (iv) 本公司與華晉證券有限公司訂立日期為二零一三年八月十二日之包銷協議，內容有關按每股配售股份0.27港元認購最多607,773,342股新股份；及
- (v) 本公司與民豐證券有限公司訂立日期為二零一三年六月十日之配售協議，內容有關按每股配售股份0.20港元配售30,453,958股新股份。

**(b) 目標公司**

- (i) 買賣協議。

**9. 專家及同意書**

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家或專業顧問資格：

名稱	資格
泛亞金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師
亞克碩顧問及評估有限公司 (統稱「專家」)	獨立估值師

於最後可行日期，各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，概無專家自二零一四年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來直接或間接於任何由經擴大集團任何成員公司所購買、出售或租用，或擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何權益，亦無於經擴

大集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於二零一五年六月十五日(本通函日期)至二零一五年七月二日(包括該日)(股東特別大會日期)之任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內於本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心2樓)可供查閱：

- a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- b) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年六月三十日止三個年度之年度報告；
- c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- d) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- e) 由中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24頁；
- g) 泛亞金融有限公司(獨立財務顧問)之意見函件，全文載於本通函第25至47頁；
- h) 物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- i) 本通函本附錄內「專家及同意書」一段所述之同意書；
- j) 本通函本附錄內「重大合約」一段所披露之重大合約；及
- k) 本通函。

**11. 其他事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Ugland House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies，及其香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心2樓。
- (b) 本公司之秘書為羅泰安先生。羅先生為香港會計師公會成員。羅先生於公司秘書服務領域擁有逾20年經驗。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓。

# 股東特別大會通告



CHINA ENVIRONMENTAL RESOURCES GROUP LIMITED

中國環境資源集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1130)

茲通告中國環境資源集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年七月二日上午十一時正於香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

## 普通決議案

### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見寄予本公司股東之日期為二零一五年六月十五日之通函(「通函」，其標有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以茲識別)，其標有「B」字樣之副本已呈交大會並由股東特別大會主席簽署以茲識別)及其條款及條件；
- (b) 謹此批准根據買賣協議之條款及條件發行承兌票據(定義見通函)；
- (c) 謹此批准買賣協議項下擬進行之所有其他交易；及
- (d) 謹此授權任何一名董事全權及酌情作出其認為就執行及促成買賣協議及其項下擬進行交易而言屬權宜或適當之有關行動及事項。」

承董事會命  
中國環境資源集團有限公司  
主席兼行政總裁  
楊智恒

香港，二零一五年六月十五日

### 附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。任何持有兩股或以上股份之股東，均可委任一名以上受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。

---

## 股東特別大會通告

---

2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權文件副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓，方為有效。
3. 交付代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，於此情況下，代表委任文據視為已撤銷。
4. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人可(不論親身或委派代表)就有關股份表決，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名首位之人士(不論親身或委派代表)方有權表決，其他聯名持有人均不得表決，就此，排名先後按其就聯名持有股份於本公司股東名冊之排名而定。
5. 隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。
6. 於股東特別大會之任何表決須以投票形式進行。
7. 代表委任表格須由委任人或其獲書面正式授權之代理人親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋法團印鑑或由獲授權之高級職員、代理人或其他人士親筆簽署。

於本通告日期，董事會成員包括五名執行董事楊智恒先生、梁廣才先生、黃保強先生、鍾少樺先生及陳宇揚先生；以及三名獨立非執行董事黃貴生先生、王子敬先生及香志恒先生。