

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**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**

**買賣協議**

董事會欣然宣佈，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。

**上市規則之涵義**

於本公佈日期，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。

## 一般事項

載有(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)股東特別大會通告之通函，將於二零一五年四月三十日或之前寄發予股東，以預留足夠時間編製相關資料以供載入通函。

由於須待載於買賣協議之先決條件達成，方告完成，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，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。

## 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；及

(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。於本公佈日期，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。

於本公佈日期，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>100.00%</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，本公司結欠第一賣方之負債金額約為40,894,000港元。

## 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、地租、差餉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)。

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) 本公佈「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%。物業估值報告將載入通函。

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。

## 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。

倘於完成時任何上述條件(i)至(ix)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，此後買賣協議所有條款及條件將作廢、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。

於本公佈日期，概無先決條件已經達成或獲得豁免。

## 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)，儘管賣方未能履行其於買賣協議項下任何責任；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。賣方絕對有權按協定沒收按金以作為違約金而並非罰金，而不損害賣方之其他權利及補償。

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

## 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厘每日計息(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，惟須有關轉讓前發出28日書面通知。
- 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。

## 有關目標公司及物業之資料

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。

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。儘管如此，根據買賣協議，任何完成前之續期(或其中部分)須獲得買方書面同意。

下文載列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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
營業額	3,101	3,172
除稅前純利	1,689	1,556
除稅後純利	1,308	1,556

目標公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為2,420,000港元。

## 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以及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。

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。

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一個投資良機。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。

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，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。

## 一般事項

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。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准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，於買賣協議日期，(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。泛亞金融有限公司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。

載有(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)股東特別大會通告之通函，將於二零一五年四月三十日或之前寄發予股東，以預留足夠時間編製相關資料以供載入通函。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「第一賣方」	指	FORTUNE GROUP INVESTMENT LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「第二賣方」	指	WINBO PROPERTY LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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
「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	香港堅尼地城山市街1B號及吉席街2-2F及4-4C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
「通函」	指	根據上市規則由本公司刊發並寄發予其股東之股東通函，載列(其中包括)收購事項及股東特別大會通告詳情
「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的有限公司，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
「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的日期，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	完成後之本集團連同目標公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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，於土地註冊處登記的備忘錄編號為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)
「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的有限公司，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

「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
「買賣協議」	指	由(其中包括)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

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，二零一五年三月二十六日

於本公佈刊發日期，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。