
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、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的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售的銀行、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的內容概不負責，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的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)

(1)有關出售附屬公司之全部股本權益 及轉讓銷售貸款之 主要交易； 及 (2)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



董事會函件載於本通函第4至15頁。

本公司謹訂於二零二三年六月八日(星期四)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地69號帝苑酒店2樓蘭花廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)上適用的代表委任表格。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請儘早按隨附的代表委任表格所印列的指示填妥表格並交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，而無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票，在此情況下，先前提交的代表委任表格須當作已撤銷論。

為保障全體股東的健康與安全以及防控COVID-19疫情蔓延，本公司提醒全體股東毋須親身出席股東特別大會以行使投票權。股東可透過填妥並交回本通函所附代表委任表格委任大會主席作為其代表，以便於股東特別大會上就決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。

二零二三年五月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	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	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二三年三月三十一日有關出售事項的公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門從事正常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港法定假期除外)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(股份代號：1130)，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作第一上市及於新加坡交易所有限公司作第二上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「完成日期」	指	股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行交易的必要決議案當日後六(6)個月內及買賣協議訂約方事先書面相互協定的日期的任何日子
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據買賣協議的條款及條件出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「出售公司」	指	First Rank Corporation，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且於最後實際可行日期，為本公司的直接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，包括香港附屬公司及中國附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「產權負擔」	指	任何物業、資產或任何性質權利的任何按揭、押記、質押、留置權、租金轉讓、優先權或抵押權益，並包括由任何人士(標的事項之擁有人除外)持有或獲賦予有關上述任何一項的任何協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港附屬公司」	指	華盟投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及／或其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連的第三方
「工業物業」	指	一項工業發展項目，包括兩幅位於中國廣東省東莞市沙田鎮稔洲村龍船洲小組的土地，總地盤面積約為72,335.99平方米(或約778,627.50平方呎)，以及建於其上的數項樓宇及附屬構築物，總建築面積約為28,814.66平方米(或約310,161.00平方呎)
「最後實際可行日期」	指	二零二三年五月九日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	相等於銷售貸款的金額，而在銷售貸款超過交易代價的情況下則為相等於交易代價扣減8.00港元，即銷售貸款的現金代價
「中國」	指	中華人民共和國，就買賣協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「中國附屬公司」	指	東莞大新科技有限公司，於中國註冊及成立的外商獨資企業

釋 義

「買方」	指	黃成就先生，為一名商人及獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	股東貸款的總金額
「銷售股份」	指	出售公司的一(1)股已發行普通股，即出售公司的全部已發行股本
「股份代價」	指	銷售股份的現金代價，即交易代價與貸款代價之間的差額，而在銷售貸款超過交易代價的情況下則為8.00港元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	於完成日期完成時出售公司結欠本公司的股東貸款(包括本金及利息)(於最後實際可行日期的有關貸款結餘約為59.2百萬港元)
「買賣協議」	指	本公司、買方及出售公司訂立日期為二零二三年三月三十一日的買賣協議，內容有關出售事項
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易代價」	指	出售事項的現金代價，即合共59.0百萬港元
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.13港元的匯率換算為港元，僅供說明用途，概不表示任何金額已經、本應或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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 (主席兼行政總裁)

梁廣才先生

黃保強先生

鍾少樺先生

戚道斌先生

註冊辦事處：

Ugland House

P.O. Box 309

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃貴生先生

王子敬先生

香志恒先生

總辦事處及香港主要營業地點：

九龍

尖東

科學館道一號

康宏廣場南座

26樓2608室

敬啟者：

**(1)有關出售附屬公司之全部股本權益
及轉讓銷售貸款之
主要交易；
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二三年三月三十一日、二零二三年四月二十八日及二零二三年五月二日之公佈。

於二零二三年三月三十一日(交易時段後)，本公司、買方及出售公司訂立買賣協議，據此，本公司(作為賣方)已有條件同意出售銷售股份並將銷售貸款轉讓予買方，而買方已有條件同意收購銷售股份並接受銷售貸款(於最後實際可行日期的金額約為59.2百萬港元)的轉

董事會函件

讓，交易代價為59.0百萬港元，當中包括(i)貸款代價，即按等額基準計算相等於銷售貸款的金額，惟倘銷售貸款超過交易代價59.0百萬港元，則貸款代價應為相等於交易代價減8.00港元的金額；及(ii)股份代價，即相等於交易代價減貸款代價的金額，須受限於買賣協議的條款及條件。銷售股份即出售公司的全部已發行股本，而銷售貸款相當於股東貸款。出售集團的主要資產為於工業物業的80%權益。於最後實際可行日期，出售公司為本公司的直接全資附屬公司。

於完成後，本公司將不再於出售公司持有任何權益。因此，於完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團的財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及出售事項的進一步詳情；(ii)工業物業的估值報告；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

下文載列買賣協議的主要條款：

日期

二零二三年三月三十一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司(作為賣方)；
- (ii) 買方(作為買方)；及
- (iii) 出售公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一名商人及獨立第三方。

將予出售之資產

本公司已有條件同意出售銷售股份並將銷售貸款轉讓予買方，而買方已有條件同意收購銷售股份並接受銷售貸款的轉讓。銷售股份相當於出售公司的全部已發行股本，而銷售貸款相當於股東貸款。於最後實際可行日期，銷售貸款約為59.2百萬港元。出售集團的主要資產為於工業物業的80%權益。

交易代價

交易代價總額為59.0百萬港元，當中包括(i)貸款代價，即按等額基準計算相等於銷售貸款的金額，惟倘銷售貸款超過交易代價59.0百萬港元，則貸款代價應為相等於交易代價減8.00港元的金額；及(ii)股份代價，即相等於交易代價減貸款代價的金額，須由買方按以下方式以香港持牌銀行開出的銀行本票或律師的支票以港元支付：

- (i) 5,900,000港元須於簽訂買賣協議後支付；
- (ii) 5,900,000港元須於買賣協議及其項下擬進行的交易獲股東於股東特別大會上批准當日後七(7)日內支付；及
- (iii) 餘額47,200,000港元須於完成時支付。

於最後實際可行日期，交易代價的首期付款5,900,000港元已結清。

交易代價由本公司及買方經公平磋商後按一般商業條款達致，並經參考(其中包括)下列各項後釐訂：(i)於二零二二年十二月三十一日本公司應佔出售集團的未經審核綜合負債淨額約8.2百萬港元；(ii)於二零二二年十二月三十一日的股東貸款約59.2百萬港元；(iii)獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」)編製的本公司應佔工業物業80%權益的估值，於二零二三年二月二十八日(「估值日期」)的估計市值為人民幣49.76百萬元(相等於約56.23百萬港元)；及(iv)下文「進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述的進行出售事項之理由及裨益。

董事會函件

經過董事會評估上市規則第5.08條項下規定其對性質及地點相近的物業進行估值的相關經驗以及必要資格後，瑞豐獲本公司委聘對工業物業進行估值（「估值」）。董事會已審閱並與瑞豐討論工業物業的估值報告（「物業估值報告」，其全文載於本通函附錄二）連同已採納估值方法及相關假設。尤其是，董事會獲瑞豐告知，由於工業物業的樓宇及構築物的特定用途及獨特性質（由擁有人建造，根據其特定及獨特用途以及佔用要求而設計和建造，如對樓面面積大小、樓面負荷量、天花板高度、機器及生產線以及材料儲存的露天空間的特定要求，以及宿舍及食堂有關特定工人人數的要求等）以及該等工業發展項目類別的交易通常與業務有關，而只涉及房地產權益的交易屬罕見，並無相關市場銷售或租金證據可供參考，因此採用成本法並參考折舊重置成本以評估工業物業的市值。折舊重置成本的定義為「以其當前等價資產重置資產的當前成本，減去實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。瑞豐已評估工業物業的構築物及樓宇於估值日期的重置成本，並就實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出調整；並根據相關市場上具有可資比較特徵地塊的交易證據，評估工業物業土地部分的市值。

根據土地交易的選擇標準，包括交易時間（估值日期前一年內及直至最後實際可行日期）、地點（位於沙田鎮）及類似用途（工業用途）的接近程度，瑞豐已盡最大努力確定三項可資比較土地交易的詳盡清單。經考慮適當的調整以反映標的地塊及可資比較地塊之間在地點、剩餘年期、時間等因素上的差異。誠如瑞豐所告知，董事會獲悉，評估工業物業的土地部分所採納的單位價格每平方米人民幣737元（金額高於年期調整後的平均地盤單位價格，並處於三項可資比較土地所採納的經調整地盤單位價格範圍內）乃基於（其中包括）(i)三項可資比較土地的平均單位價格；及(ii)參考（包括但不限於）工業物業餘下21年的可使用年期及較三項可資比較土地（可使用年期為50年）更佳的位置等因素作出的調整。就對樓宇總折舊重置成本進行估值所採納的平均折舊重置單位成本每平方米約人民幣309元而言，董事會獲瑞豐告知，已根據(i)於一九九六年（即估值日期前約27年）建成的樓宇損耗折舊；及(ii)以可使用年期為30年及殘值為5%進行直線法折舊的假設，對實質損耗作出適當調整。工業物業

董事會函件

的市值乃按樓宇及構築物的折舊重置成本價值與土地部分的市值之總和計算。根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，折舊重置成本法的應用乃基於以下基準及假設：(i)工業物業的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定(即基於假設物業擁有人／實體能撥付所產生的折舊重置成本金額)；及(ii)報告市值僅適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設不會拆散交易。就估值而言，瑞豐並無考慮可能影響工業物業市值的任何重新發展潛力。

在審閱物業估值報告後，並經考慮(i)瑞豐符合上市規則第5.08條規定的經驗及必要專業資格；(ii)物業估值報告乃根據(其中包括)香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)編製；及(iii)已採納估值方法及相關假設及基準(包括但不限於上述所識別及考慮的可資比較土地交易清單，連同對工業物業的土地部分進行估值的單位價格每平方米人民幣737元及對其上的構築物及樓宇的總折舊重置成本進行估值的平均折舊重置單位成本每平方米約人民幣309元的釐定基準)，董事會認為工業物業的估值連同瑞豐採納的基準及假設屬公平合理。

由於交易代價較二零二二年十二月三十一日的本公司應佔出售集團的未經審核綜合負債淨額約8.2百萬港元與股東貸款約59.2百萬港元之總和(金額約為51.0百萬港元)溢價約15.7%，董事認為交易代價屬公平合理。

先決條件

完成須達成下列條件後，方可作實：

- (a) 本公司已顯示及證明其擁有銷售股份及銷售貸款的妥善所有權，不附帶一切產權負擔，並獲買方合理信納；
- (b) 本公司已顯示及證明香港附屬公司為中國附屬公司的唯一股東，並擁有(i)中國附屬公司全部註冊資本；及(ii)中國附屬公司結欠香港附屬公司的所有款項(包括本金及利息)(如有)的妥善所有權，且不附帶一切產權負擔；
- (c) 本公司已顯示及證明中國附屬公司擁有工業物業的妥善所有權，且不附帶一切產權負擔；及

董事會函件

(d) 股東於股東特別大會上通過必要決議案，批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

概無買賣協議的訂約方有權豁免上文條件(d)。買方可豁免(全部或部分)上文(a)及(c)項所述的任何條件，惟有關豁免僅於書面作出並知會本公司律師的情況下方為有效。

於最後實際可行日期，上述條件均尚未獲豁免或達成。

完成

待上文「先決條件」一節載列的所有條件獲達成(或(倘適用)豁免)後，完成將於完成日期落實。倘於完成日期前，買賣協議所載的任何保證於任何重大方面被發現屬失實、誤導或不正確，本公司須盡力於完成日期前的合理期間內妥為及完全糾正或作出令買方合理信納的補救，而買方有權向本公司發出書面通知，將完成日期延遲7個營業日，直至所有該等失實、誤導或不正確的保證獲糾正或作出令其合理信納的補救為止。

於完成後，本公司將不再於出售公司持有任何權益。因此，於完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團的財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

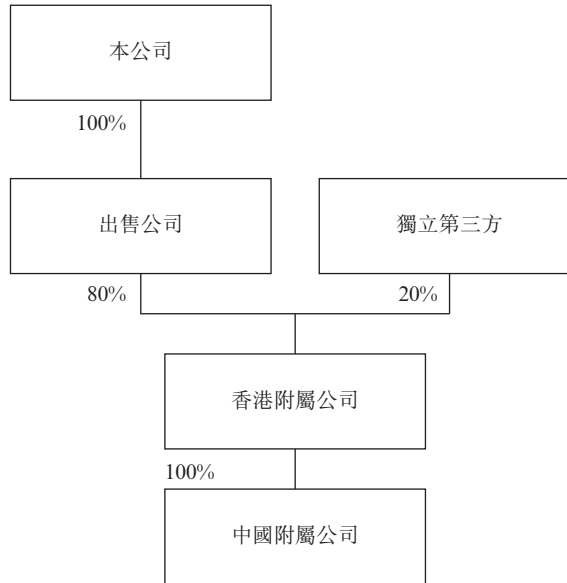
倘完成因本公司無法或未能履行其於買賣協議所載的任何責任而未有於完成日期進行，則買方可：(a)透過向本公司發出書面通知，將完成延遲至完成日期後不超過七(7)日的營業日；或(b)在實際可行情況下進行完成，惟不影響買方的權利，並以本公司未能履行其於協議項下的責任為限；或(c)於向本公司發出即時生效的書面通知後撤銷買賣協議，而買方毋須承擔任何責任。於買方根據上文(c)項撤銷買賣協議後，買方根據買賣協議向本公司支付的所有款項將立即退還予買方，而買方亦有權向本公司追討買方因本公司未能履行有關責任而可能蒙受的損失(如有)。

倘完成因買方無法或未能履行其於買賣協議所載的任何責任而未有於完成日期進行，則本公司可透過向買方或買方律師發出書面終止通知終止買賣協議。誠如上文「交易代價」一節第(i)及(ii)項所披露，本公司有權沒收任何已付款項，絕對作為協定的違約賠償金，但不作為罰款，且不損害本公司的任何其他權利及補救措施。

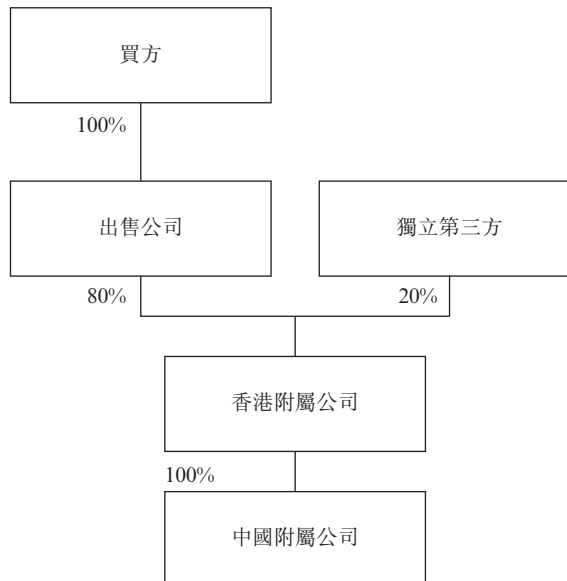
有關出售集團之資料

下文載列出售集團於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後的股權架構：

出售集團於緊接完成前的股權架構



出售集團於緊隨完成後的股權架構



於最後實際可行日期，出售公司由本公司直接全資擁有。於完成後，本公司將不再於出售公司持有任何權益。

董事會函件

出售公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。

香港附屬公司為於香港註冊成立的有限公司，並由出售公司及獨立第三方分別擁有80%及20%權益。該公司的主要業務活動為投資控股，並持有中國附屬公司的全部股本權益。

中國附屬公司為於中國註冊及成立的外商獨資企業。目前，中國附屬公司並無從事任何業務活動，而其主要資產為工業物業，包括兩幅位於中國廣東省東莞市沙田鎮稔洲村龍船洲小組的土地，總地盤面積約為72,335.99平方米(或約778,627.50平方呎)，以及建於其上的數項樓宇及附屬構築物，總建築面積約為28,814.66平方米(或約310,161.00平方呎)，於最後實際可行日期，該等樓宇及附屬構築物處於空置狀態。

出售集團之財務資料

下文載列出售集團截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止六個月的未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至六月三十日止年度	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	—	—	—
除稅前虧損	968	646	671
除稅後虧損	968	646	671

根據出售集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月的財務資料，出售集團的主要資產主要包括投資物業約70.3百萬港元，而出售集團的主要負債包括(i)應計費用及其他應付款項約9.9百萬港元；及(ii)應付本公司款項約59.2百萬港元。因此，出售集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為1.3百萬港元。經扣除出售集團的非控股權益約9.5百萬港元，於二零二二年十二月三十一日，本公司應佔出售集團的未經審核綜合負債淨額約為8.2百萬港元。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要從事金屬回收業務、汽車及汽車配件業務、停車位租賃、酒店業務、借貸業務以及證券買賣及投資業務。本集團亦維持從事中國及海外綠色市場分部(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。本集團一直不斷為公司發展探尋新商機以及致力發展可持續的現有業務。

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月的中期報告所述，工業物業受新市鎮區域計劃所影響，部分土地將被往來沙田鎮的新高速公路出口及其接駁道路動用或受其影響。與相關政府機關的磋商(「磋商」)仍在進行。土地及樓宇的最佳使用計劃僅可於知悉最後結果後制訂。

鑒於自二零一八年已展開磋商，且直至最後實際可行日期(包括該日)尚未達成任何協議，董事會認為，概不能保證冗長磋商獲得結果的時間表，亦無法預見有關結果是否對工業物業的未來發展有利。因此，董事會認為，出售事項為本集團帶來極佳機會，變現於出售集團的長期投資，從而重新分配本集團的財務資源，提升營運效率，增加本集團獲得的回報。基於上文所述，並經考慮交易代價較本公司應佔出售集團之未經審核綜合負債淨額與股東貸款之總和存在溢價，董事認為，買賣協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

本公司擬動用出售事項的所得款項淨額約57.9百萬港元，其中(i)約17.0百萬港元用作償還本公司債項，包括有關循環貸款及利息總金額約9.3百萬港元(須於未來18個月內支付)及分期貸款約7.7百萬港元(將於未來18個月內到期)的未償還銀行借款；(ii)約32.5百萬港元用作本集團的一般營運資金；及(iii)約8.4百萬港元作為可用於可能不時出現的潛在業務及投資機會的最低儲備。本集團對任何可為本集團帶來理想回報的潛在業務／投資機會持開放態度。於最後實際可行日期，本集團尚未物色到任何投資目標或商機。

出售事項之財務影響

於最後實際可行日期，出售公司為本公司的直接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再於出售公司持有任何權益。因此，於完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司，且出售集團的財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

資產及負債

根據交易代價59.0百萬港元及出售集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核負債淨額，估計於完成後，本集團的資產總值將減少約11.4百萬港元。本集團的負債總額將減少約8.8百萬港元。估計本集團的資產淨值將減少約2.6百萬港元。

盈利

僅就闡釋而言，假設完成於二零二二年十二月三十一日落實，估計本公司將就出售事項變現未經審核收益約6.9百萬港元(而非該公佈披露的約19.0百萬港元)，即經扣除出售事項應佔開支約1.1百萬港元後，交易代價59.0百萬港元與於二零二二年十二月三十一日本公司應佔出售集團的經調整未經審核綜合資產淨值約51.0百萬港元的差額(計及轉讓銷售貸款及不包括出售集團的非控股權益)。儘管出售事項的估計未經審核收益由該公告所披露的約19.0百萬港元修訂至約6.9百萬港元，董事會認為出售事項之財務影響(就盈利而言)性質屬正面，屬公平合理。

然而，股東應注意，上述估算並無計及完成後的潛在稅務影響，且本集團將予記錄因出售事項產生的實際財務影響須經本公司核數師進行最終審計後，方可作實。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准之規定。

董事會函件

完成須待本通函「先決條件」一段所載列的條件(包括股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易)獲達成或豁免(視情況而定)後,方可作實。因此,出售事項可能會或可能不會進行。故此,股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

一般事項

本公司謹訂於二零二三年六月八日(星期四)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道69號帝苑酒店2樓蘭花廳舉行股東特別大會,大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

為確定出席股東特別大會及於會上投票的權利,本公司將由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續,期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票,所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年六月二日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室,以辦理登記手續。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會,務請儘早按隨附的代表委任表格所印列的指示填妥表格並交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司,地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室,而無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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,仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票,在此情況下,委任代表的文據須當作已撤銷論。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此,概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易之相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條,除純粹有關程序或行政事宜外,股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此,建議決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

董事會函件

推薦意見

董事認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並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提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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

二零二三年五月十七日

1. 三年財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年六月三十日止三個財政年度各年的財務資料以及本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表於以下文件中披露，而該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(www.cergroup.com.hk)刊載。請參閱下文所載的超連結：

- 本公司截至二零二零年六月三十日止年度的年報(第58至143頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2020/1029/2020102900778_c.pdf
- 本公司截至二零二一年六月三十日止年度的年報(第60至143頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2021/1020/2021102000547_c.pdf
- 本公司截至二零二二年六月三十日止年度的年報(第58至139頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2023/0227/2023022700336_c.pdf
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月的中期報告(第6至29頁)：
http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2023/0330/2023033002117_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還(i)銀行借款約73.8百萬港元，以停車位、停車位租金收入轉讓契據、分類為按公允值計入損益的投資的主要人員保險合約及本公司一名董事的個人擔保作抵押；及(ii)來自本公司一名董事的其他借款1.6百萬港元，為無抵押及無擔保。

此外，本集團就所有租賃確認使用權資產及相應的租賃負債，除非其合資格作為低價值或短期租賃。租賃負債指就使用相關資產的權利支付租賃款項的責任。於二零二三年三月三十一日，本集團有無抵押及無擔保租賃負債約46.9百萬港元。

於二零二三年三月三十一日，本集團並無或然負債。

除上文所述或本文另行披露者及集團內部負債外，本集團於二零二三年三月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信用證、債權證、按揭、押記、租購承諾、擔保或或然負債。外幣金額已按二零二三年三月三十一日營業時間結束時的當前匯率換算為港元。董事並不知悉本集團的債務及或然負債自二零二三年三月三十一日營業時間結束以來有任何重大變動。

3. 營運資金

董事認為，經計及本集團可動用的內部資源及信貸融資以及出售事項所得款項後，在無不可預見的情況下，本集團擁有足夠營運資金應付其目前及本通函日期起計至少12個月所需。

4. 重大不利變動

於二零二三年二月二十四日，本公司就其截至二零二二年十二月三十一日止六個月的中期業績發出盈利警告。誠如日期為二零二三年二月二十八日的本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月的中期報告所披露，本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得未經審核虧損約2.2百萬港元，而截至二零二一年十二月三十一日止六個月則錄得未經審核虧損約6.4百萬港元。虧損減少主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間下列各項的綜合影響：(i)營業額增加至約42.8百萬港元，乃主要由於汽車及相關配件銷售增加；(ii)其他收入增加至約11.2百萬港元，乃主要由於撇銷並無追索權負債及出售物業、廠房及設備之收益；及(iii)投資物業之公允值虧損減少至約0.8百萬港元。

除上文所披露者外，董事確認並不知悉本集團的財務狀況或貿易狀況自二零二二年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

本集團目前從事金屬回收業務、汽車及汽車配件業務、停車位租賃、借貸業務、酒店業務、證券買賣及投資業務，以及種植產品、環保系統及種植材料分銷。本集團亦維持從事中華人民共和國(「中國」)及海外綠色市場分部(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。本集團一直不斷為公司發展探尋新商機以及致力發展可持續的現有業務。

本集團透過其全資附屬公司取得位於新疆石河子市的30,000畝種植土地伐木權，生物資產公允值於二零二二年十二月三十一日估值約為259,760,000港元(二零二二年六月三十日：約267,079,000港元)。於截至二零二二年十二月三十一日止六個月的大部分時間內，石河子市處於封城狀態，直至中央政府於二零二二年十二月七日就COVID-19公佈新政策後，該市方逐步重新開放。我們仍正在收集所有相關數據及資料連同其他風險及獲告知的不確定因素，以作出切合實際的成本及回報估計。

於二零二二年十二月三十一日，位於東莞市沙田鎮稔洲村龍船洲的工業用地及樓宇之公允值估值約為70,330,000港元(二零二二年六月三十日：約73,678,000港元)。物業受新市鎮區域計劃所影響，部分土地將被用作往來沙田鎮的新高速公路出口及其接駁道路或受其影響。與相關政府機關的磋商仍在進行。土地及樓宇的最佳使用計劃僅可於知悉最後結果後制訂。位於香港堅尼地城的停車位繼續為本集團貢獻穩定的收入來源。於二零二二年十二月三十一日，其價值維持於約191,900,000港元(二零二二年六月三十日：約191,900,000港元)。

金屬回收業務

由於廢金屬現時作為全球重要的節能去碳工具，其價值日益增加，正改變其地位、形象、價格甚至名稱。有關廢金屬貿易限制數量增加，為其價值增長的指標。多國已宣佈出口限制，視在本地保留更多經回收原材料作鋼材及金屬生產為重要事項。複雜的供需角力正促成價格波動。根據標準普爾全球市場情報，於烏克蘭戰爭展開後四個月，土耳其的優質熔煉廢料進口於每公噸665美元及每公噸320美元之間波動。然而，由於加快去碳進展，該範圍仍遠高於市場在COVID-19低迷時於二零二零年三月的水平每公噸207美元。

在香港，金屬廢料的主要來源為建築工地。根據香港政府統計處於二零二二年十二月出版的刊物，建築工程於二零二二年第三季度的實質總值在私營界別上升3.4%，而在公營界別則下跌5.3%。然而，任何升跌均建基於二零二一年度大幅下滑的數字。香港越來越難以覓得廢料來源，競爭亦日益加劇。

此外，COVID-19疫情帶來的各種負面因素仍在影響業務。在中國市場，一些地方偶爾被封鎖，外國產品進口的衛生程序亦更為嚴格。對中國及東南亞國家而言，海運價格、集裝

箱訂艙及港口運作不穩定等因素對物流造成影響。所有該等因素均減低出口商維持高庫存的意欲，並對定價採取保守態度。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團錄得金屬回收業務收益約8,667,000港元(二零二一年：約9,092,000港元)。

汽車及汽車配件業務

本集團有兩個業務分部，即銷售汽車及電單車以及銷售汽車配件。銷售汽車及電單車分部方面，我們仍然集中出售存貨。鑑於消費市場(特別是高端市場)低迷，我們正採用更靈活的定價方法以測試接受程度。

銷售汽車方面，BAC Mono的製造商已在英國逐步恢復生產。超級汽車的部分延期訂單已經完成交付，而此舉導致汽車銷售表現短期反彈。然而，國內經濟未有重拾動力且短期內高端超級汽車的消費未容樂觀，我們預期此範圍的增長不會長久。

銷售汽車配件方面，我們能夠保持穩定增長。截至二零二二年十二月三十一日止年度，香港及台灣本地消費市場維持正面增長勢頭。海外旅遊限制迫使消費者於本地市場消費。汽車配件(尤其是「Pirelli」輪胎)的銷售整體上得以維持及改善。此外，COVID-19疫情影響的限制性減低，而中國的進口限制已相應放寬。本集團意識到中國存在對高性能輪胎的需求，並開始在中國市場分配更多資源，令汽車配件銷售增加。然而，與集裝箱訂艙及價格大幅波動相關的全球物流不穩導致供應商無法及時安排付運及充足供應以完成我們的訂單。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，汽車及汽車配件業務之收益約為31,136,000港元(二零二一年：約27,365,000港元)。

投資物業

位於中國的工業樓宇並無從事業務活動。位於香港的停車位繼續為本集團提供穩定收益及現金流量。截至二零二二年十二月三十一日止六個月，租金收入增加至約2,225,000港元(二零二一年：約2,080,000港元)。

借貸業務

本公司透過本集團一間全資附屬公司經營借貸業務，該公司為香港法例第163章放債人條例項下放債人牌照的持有人。本集團已採納符合放債人條例的借貸政策及程序，以處理及／或監察借貸業務。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團自向企業及個人客戶授出貸款錄得貸款利息收入約182,000港元(二零二一年：約923,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，尚未償還的貸款應收款項本金額約為10,239,000港元(二零二二年六月三十日：約9,802,000港元)。於截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團並無確認任何減值虧損(二零二一年：無)。

證券買賣及投資業務

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，市場表現欠佳，市內主要基準於本年創下最大跌幅。本集團預期香港的股市仍然未明，並將繼續採取審慎態度作出證券交易的投資決定，以於風險及回報間取得平衡。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團錄得已投資股份的按公允值計入損益之投資公允值變動之虧損淨額約63,000港元(二零二一年：約251,000港元)。

綠色技術

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，綠色技術並無錄得收益(二零二一年：無)。

種植銷售業務

本集團對種植於新疆石河子市的生物資產的樹木有伐木權，本集團正謹慎尋找其最適當的用途。本集團於收集所有相關數據及資料並仔細研究所有風險及不確定因素後，會審慎考慮實際經濟回報，才作出任何投資決定。截至二零二二年十二月三十一日止六個月，種植銷售業務並無產生收益(二零二一年：無)。

酒店業務

本集團在尼泊爾加德滿都經營名為Waldo Hotel的精品酒店。該酒店有40間客房、一間可一次容納100位客人的中式餐廳、一間可一次容納40位客人的日式餐廳及一次可容納20位客人的大堂酒廊。該酒店的28間客房已於二零二二年七月開始試營業，其後逐步延伸至日式餐廳及大堂酒廊。目前，40間客房、日式餐廳及大堂酒廊已完全營業，而中式餐廳則處於試營業階段。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團自酒店業務錄得收益約577,000港元(二零二一年：零)。

前景

我們於二零二二年九月三十日刊發的前景中提及，根據世界衛生組織總幹事表示，現在世界正處於結束新冠疫情的最好時期，我們還沒有達到那裡，但終點已經在望。自上一份報告至今已經六個月，我們可舒坦地表示終點真的在望。最少，病毒所產生或與之有關的身心困境已大幅減少。

於二零二二年十二月，中國結束其清零政策。自此，中國的COVID-19個案急速增加。幸運地，有關大量感染可能導致出現新變種病毒的憂慮未有實現。中國的COVID-19個案於自採納新政策以來攀越曲線後可能已經見頂。同時，根據過往經驗，COVID-19感染真正平穩前將會出現數波疫情，而中國及香港對抗疫情的前景令人鼓舞，處於三年前爆發以來前所未見的佳境。中國及香港政府均正努力令一切恢復正常。

香港經濟於二零二二年第三及第四季度繼續按年顯著收縮，實質本地生產總值分別下跌4.6%及4.2%。於二零二二年全年，實質本地生產總值下跌3.5%。展望將來，香港經濟預期將於二零二三年呈現部分復甦跡象。同樣地，預測中國經濟亦將增長約5%。該等增長乃歸因於廢除清零封鎖政策所致。我們預期，於第14屆全國人民代表大會即將舉行的首次會議上確認任命新政府領導班子後，將會出台更多計劃及指令刺激經濟。

美國聯邦儲備局於二零二三年二月會議中上調聯邦基金利率目標區間0.25%，達到4.5%至4.75%。美國聯邦儲備局對通脹維持極為強硬的立場，並估計將於二零二三年年底前上調關鍵利率至5.00%至5.25%水平，以遏抑通脹。按這一點來看，我們預期美元不會轉弱，惟強美元對大部分國家的經濟復甦而言並無裨益。其中一項負面考慮因素為借貸成本將會遠高於去年，且預計將會呈現上升趨勢。

在烏克蘭經歷了一年的戰爭之後，所有跡象均顯示苦難重重，未有止境。任何一方均似乎未能取得徹底的軍事勝利，亦無望在談判桌上取得進展。由於貿易受到嚴重干擾、食品及燃料價格上漲，戰事繼續削弱全球經濟，而這些均會造成通脹高企及其後收緊全球融資環境。多國正密切注視中國對烏克蘭戰爭的取態。中國與俄羅斯的整體貿易於二零二二年增加30%，達致1,900億美元的歷史高位。我們希望中國可在無需犧牲其經濟復甦計劃下對戰事採取務實的方針。

本集團將分配更多資源擴充中國的汽車配件(特別是高性能輪胎)銷售業務。儘管預測中國及香港經濟將增長約5%，此乃建基於連續三年的低位基礎。本集團將繼續整合現有業務營運、加緊控制經營成本及間接費用、審慎接洽及考慮任何新業務機會。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對工業物業於二零二三年二月二十八日的估值發出的估值報告全文，乃為載入日期為二零二三年五月十七日的本通函而編製。



香港灣仔
灣仔道83號17字樓
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

關於： 一個位於中華人民共和國(「中國」)廣東省東莞市沙田鎮稔洲村龍船洲小組之工業房地產項目的物業估值

根據中國環境資源集團有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱「貴集團」所發出評估位於中國的上述物業市值的指示，吾等確認吾等已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二三年二月二十八日(「估值日期」)的市值的意見，以供載入貴公司日期為二零二三年五月十七日的通函。

1. 估值基準

吾等的物業估值乃吾等對市值的意見，而市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值被理解為資產或負債未經考慮買賣(或交易)成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計價值。

2. 估值準則

於對該物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈於二零二零年十二月三十一日起生效的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

3. 估值方法

就擁有人於中國為自用而興建的大型整幢工業發展項目而言，結構及規格通常按特定要求設計，以配合擁有人的佔用，如對樓面面積大小、樓面負荷量、天花板高度、機器及生產線以及材料儲存的露天空間的特定要求，以及宿舍及食堂有關特定工人人數的要求等。此外，該等工業發展項目類別的交易通常與業務有關，而只涉及房地產權益的交易屬罕見。

因此，基於該物業的建築物及構築物的特定用途及獨特性質，並無相關市場銷售或租賃憑證可供參考，因此採用成本法並參考折舊重置成本以評估該物業的市值。折舊重置成本界定為「以其當前等價資產重置資產的當前成本，減去實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。吾等已評估該物業的構築物及建築物於估值日期的當前重置成本，並就實質損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出調整；並按相關市場的相關地塊交易憑證評估該物業土地的市值。該物業的市值為建築物及構築物的折舊重置成本價值與土地部分的市值之和。折舊重置成本法的應用乃基於以下基準及假設：(i)該物業的折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定(即基於假設物業擁有人／實體能撥付所產生的折舊重置成本金額)；及(ii)報告市值僅適用於作為單一權益的整個綜合項目或發展項目，且假設不會拆散交易。除另有指明外，就此估值而言，吾等並無考慮可能影響該物業市值的任何重新發展潛力。

4. 業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴公司確認並無進一步提交相關文件。然而，吾等並無檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在任何可能未有出現於吾等所獲提供副本內的修改文件。於估值過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問景達律師事務所就相關物業業權合法性所提供的意見。

5. 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人按現況於估值日期在公開市場出售該物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的市值。吾等並無考慮任何有關或影響該物業出售的選擇權或優先購買權。吾等的估值並無就該物業任何押記、按揭或欠款或就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響市值的繁重產權負擔、限制及開支；所有相關地價及其他附屬公用服務費用已悉數繳付；該物業的業權擁有人於整個剩餘土地租賃期內有權自由及不間斷地佔用及使用該物業；及該物業的現有用途符合當地規劃法規並已獲相關部門批准。

6. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、佔地／樓面面積、樓齡等事宜以及可影響該物業市值的所有其他相關事宜向吾等提供的意見。所有文件僅用作參考。本估值報告所載資料若引用或摘錄自提供予吾等的文件，且原文為中文並為披露目的而翻譯為英文，如有任何歧義，概以中文版本為準。本報告所載由中文翻譯成英文的名稱僅供識別之用。

吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠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。

7. 估值考慮因素

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無對該物業進行結構測量。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報樓宇是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何屋宇設施進行測試。

吾等並無進行任何土地調查或環境調查，惟吾等並無發現亦未獲告知環境問題的任何憑證，例如現有或潛在污染或任何形式的危害，因此吾等假設概無存在相關情況。吾等並無進行實地測量以核實所涉物業的佔地／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示佔地／樓面面積均屬正確。除另有指明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無就該物業任何抵押、按揭或欠款或就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響市值的繁重產權負擔、限制及開支。

8. 貨幣

除另有指明外，本報告所載的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

9. 備註

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供本報告的接收方使用，吾等概不就本報告全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全部或任何部分於未經吾等事先書面批准其呈現的形式及內容的情況下不得載入任何刊發文件或聲明或以任何方式刊發。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港九龍尖東
科學館道一號
康宏廣場南座
26樓2608室
中國環境資源集團有限公司
董事會 台照

為及代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事
李偉健博士
PhD(BA) MFin BCom(Property)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV
CPV(Business)
謹啟

二零二三年五月十七日

附註：

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區以及多個歐美國家擁有逾18年物業估值經驗。

估值證書

貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零二三年 二月二十八日 現況下市值
位於中國廣東省 東莞市沙田鎮 稔洲村龍船洲小組之 一個工業房地產項目	<p>該物業為工業房地產項目，包括兩幅總佔地面積為72,335.99平方米(或約778,627.50平方呎)的土地，連同建於其上十幢總建築面積(「建築面積」)為28,814.66平方米(或約310,161.00平方呎)的建築物及附屬構築物，並於一九九六年落成。</p> <p>該物業距東莞市中心約40分鐘車程，距虎門火車站約20分鐘車程。該物業附近主要包括各個工業房地產項目。</p> <p>該物業的土地使用權獲授年期將於二零四四年二月十五日及二零四四年五月十日屆滿，作工業用途。</p>	據 貴公司告知，該物業於估值日期乃持作自用及為空置。	<p>人民幣62,200,000元 (人民幣六千二百二十萬元)</p> <p>貴公司應佔 80%權益： 人民幣49,760,000元 (人民幣四千九百七十六萬元)</p>

附註：

- 根據東莞市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，位於沙田鎮稔洲村龍船洲小組兩幅總佔地面積為72,335.99平方米(或約778,627.50平方呎)的土地的土地使用權已歸屬於東莞大新科技有限公司，主要資料概述如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
東府國用(1996)第特311號	二零零六年 四月十九日	37,930.96	工業	二零四四年 二月十五日
東府國用(1996)第特312號	二零零六年 四月十八日	34,405.03	工業	二零四四年 五月十日
		<u>72,335.99</u>		

2. 根據廣東省人民政府於二零零六年十月十六日發出的十份房地產權證，十幢於一九九六年落成總建築面積為28,814.66平方米(或約310,161.00平方呎)的建築物的建築物所有權已歸屬於東莞大新科技有限公司，主要資料概述如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	層數
粵房地證字第C4931901號	983.08	食堂	1
粵房地證字第C4931911號	2,598.80	辦公室	2
粵房地證字第C4931912號	2,715.40	宿舍	6
粵房地證字第C4931913號	1,816.50	宿舍	3
粵房地證字第C4931914號	1,401.68	宿舍	3
粵房地證字第C4931915號	2,715.40	宿舍	6
粵房地證字第C4931916號	5,100.00	工廠	1
粵房地證字第C4931917號	8,400.00	工廠	2
粵房地證字第C4931918號	368.40	工廠	1
粵房地證字第C4931919號	<u>2,715.40</u>	宿舍	6
	<u><u>28,814.66</u></u>		

3. 東莞大新科技有限公司為 貴公司間接擁有80%權益的附屬公司。
4. 現場視察由張勁仁先生(於中國擁有逾6年估值經驗)於二零二三年四月進行。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所編製有關相關物業業權合法性的法律意見，當中載有(其中包括)以下主要資料：
- 該物業的土地使用權及建築物所有權由東莞大新科技有限公司合法及有效擁有，並擁有出租、轉讓或按揭的合法權利；及
 - 該物業並不受限於按揭、扣押或其他重大產權負擔，且該物業的現時用途符合許可用途。

6. 該物業於估值日期的市值乃(i)參考相關土地交易兩個地塊按空置狀態基準所得的價值；及(ii)按折舊重置成本基準建於其上的建築物及構築物的價值(即「重置資產的當前成本減實質損耗的扣減」)之總和。

在評估該物業土地部分的價值時，已參考相關土地交易。土地交易的選擇標準包括交易時間(估值日期前一年內及直至最後實際可行日期)、地點(位於沙田鎮)及類似用途(工業用途)的接近程度。已作出適當調整以反映標的地塊與可資比較地塊之間的差異。已作出向下調整以反映剩餘土地年期的重大差異(即交易時標的土地的剩餘21年及可資比較土地的50年)，以及地點及交通調整，吾等已就佔地面積採納每平方米人民幣737元的單位價格，總佔地面積約72,335.99平方米的該兩個地塊的總市值為人民幣53,300,000元(約整；人民幣737元×72,335.99平方米)。參考的土地交易及計算方式如下表所示：

	可資比較土地1	可資比較土地2	可資比較土地3
地點	東莞市沙田鎮和安村	東莞市沙田鎮和安村	東莞市沙田鎮西大擔村
土地編號	2023WT014	2022WT019	2022WT014
	二零二三年	二零二二年	二零二二年
交易日期	三月七日	六月三十日	四月二十五日
代價	人民幣49,990,000元	人民幣237,030,000元	人民幣40,080,000元
交易種類	公開招標	公開招標	公開招標
許可用途	工業	工業	工業
年期	50年	50年	50年
最高地積比率	2.00	2.00	4.00
佔地面積	33,321.81平方米	197,521.56平方米	33,396.37平方米
交易地盤單位價格 (每平方米)	人民幣1,500元	人民幣1,200元	人民幣1,200元
年期調整比率	-58%	-58%	-58%
年期調整後的地盤 單位價格(每平方米)	人民幣630元	人民幣504元	人民幣504元
其他調整(根據位置、 交通等因素)	+6%	+20%	+20%
已採納的經調整地盤 單位價格(每平方米)	人民幣720元	人民幣746元	人民幣744元
權重	1/3	1/3	1/3
	*(人民幣720元*1/3) + (人民幣746元*1/3) + (人民幣744元*1/3) = <u>人民幣737元</u>		

在評估該物業的建築物及構築物部分的價值時，已參考附近地區的現行建築成本，以確定當前重置成本。平均建築成本介乎每平方米人民幣1,500元至每平方米人民幣2,200元，已根據建築物的類型採用，並已考慮相關的專業、管理及財務成本。建築物的總重置成本約為人民幣61,500,000元。為反映於一九九六年興建的建築物的損耗折舊，已對實質損耗作出適當調整，並已透過假設按可使用年期為30年及殘值為5%以

直線法折舊，採納平均折舊重置單位成本每平方米約人民幣309元，而建築物的總折舊重置成本約整為人民幣8,900,000元(人民幣309元 x 28,814.66平方米)。計算公式如下所示：

折舊率

$$= (\text{成本減殘值}) * (\text{已使用年期} / \text{總可使用年期})$$

$$= (1-5\%) * (27/30)\text{年} = 85.5\%$$

折舊重置成本單位比率 = 平均重置成本單位比率 * 折舊

$$= (\text{人民幣}61,500,000\text{元} / 28,814.66\text{平方米}) * (1-85.5\%)$$

$$= \text{人民幣}2,134\text{元} * 14.5\% = \text{人民幣}309\text{元}$$

就建築物採納的重置單位成本如下表所示：

建築物性質	當前重置單位成本， 包括專業、管理及財務成本	折舊重置單位成本
食堂	人民幣1,544元/平方米	人民幣224元/平方米
宿舍	人民幣2,284元/平方米	人民幣331元/平方米
工廠	人民幣2,067元/平方米	人民幣300元/平方米
附屬辦公室	人民幣2,067元/平方米	人民幣300元/平方米

因此，該物業在估值日期的市值為

	土地價值 —	人民幣53,300,000元
(+)	建築物及構築物的價值 —	人民幣8,900,000元
(=)	該物業市值 —	人民幣62,200,000元

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)須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及短倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或短倉)；或(b)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及短倉；或(c)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條文所述的登記冊的權益及短倉如下：

於股份或相關股份的長倉

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股本衍生		權益總額	概約百分比 (附註)
			工具數目 (附註)			
楊智恒先生	實益擁有人	511,236,000	16,942,817		528,178,817	25.94%
鍾少樺先生	實益擁有人	—	16,942,817		16,942,817	0.83%
戚道斌先生	實益擁有人	—	16,942,817		16,942,817	0.83%
黃保強先生	實益擁有人	—	16,942,817		16,942,817	0.83%
梁廣才先生	實益擁有人	—	1,500,000		1,500,000	0.07%
王子敬先生	實益擁有人	—	1,000,000		1,000,000	0.05%
黃貴生先生	實益擁有人	—	1,000,000		1,000,000	0.05%
香志恒先生	實益擁有人	—	1,000,000		1,000,000	0.05%

附註：

持股百分比按最後實際可行日期已發行股份2,036,538,114股為基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)須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短倉

(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或短倉)；或(b)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或短倉；或(c)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條文所述的登記冊的權益或短倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司的權益

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部的股東披露規定，以下人士(於各情況下，本公司董事及最高行政人員除外)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分部的條文向本公司披露的權益或短倉：

於股份及相關股份的長倉

股東姓名	身份	持有股份數目	概約百分比 (附註)
朱英文先生	實益擁有人	135,000,000	6.63%

附註：

持股百分比按最後實際可行日期已發行股份2,036,538,114股為基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)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分部知會本公司或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或短倉，或持有本公司各類已發行股本的5%或以上的任何權益或短倉。

3. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於(a)自二零二二年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(b)對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何現存重大權益。

4. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非在一年內屆滿或不可由該本集團成員公司在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或受威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

除買賣協議外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團概無訂立任何重大合約(並非於本集團一般業務過程中訂立的合約)。

8. 專家及同意書

以下為提供載於本通函的意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」)	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，瑞豐已就本通函的刊發及其現有形式及內容載列其函件或報告及引述其名稱發出其同意書，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，瑞豐並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，瑞豐並無於本集團任何成員公司自二零二二年六月三十日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Ugland House, P.O. Box 309, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖東科學館道一號康宏廣場南座26樓2608室。
- (b) 本公司的公司秘書為羅泰安先生，彼由本公司從外部秘書服務供應商委聘及委任。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (d) 本通函、股東特別大會通告及隨附的代表委任表格的英文版本與各自的中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件的副本自本通函日期起14日內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)、新加坡交易所有限公司網站(www.sgx.com)及本公司網站(www.cergroup.com.hk)：

- (a) 本通函附錄二所載工業物業的估值報告；
- (b) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述瑞豐的同意書；及
- (c) 買賣協議。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國環境資源集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年六月八日(星期四)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道69號帝苑酒店2樓蘭花廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過(不論是否經修訂)本公司下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)、黃成就先生(作為買方)及First Rank Corporation(「出售公司」)所訂立日期為二零二三年三月三十一日的買賣協議(「買賣協議」)，其副本已提呈股東特別大會，並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簽署，以資識別)，內容有關有條件出售出售公司的全部股本權益及其項下擬進行的交易(更多詳情載於本公司日期為二零二三年三月三十一日的公佈及本公司日期為二零二三年五月十七日的通函)；及
- (b) 授權本公司任何董事(「董事」)作出所有有關進一步行動及事情、磋商、批准、協定、簽署、簡簽、追認及／或簽立有關進一步文件、文據及協議(不論是否蓋上公司印章)，並採取其可能全權酌情認為有關、涉及或關於買賣協議擬進行的事宜及據此擬進行的交易，且就實施買賣協議及實行據此擬進行的所有交易而言屬必

股東特別大會通告

要、恰當或適宜的所有措施及作出所有有關行動或事情，以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關修改、修訂或豁免。」

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，二零二三年五月十七日

註冊辦事處：

Ugland House

P.O. Box 309

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

九龍尖東

科學館道一號

康宏廣場南座

26樓2608室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一名人士為受委代表，代其出席大會及投票。任何持有兩股股份或以上的股東，均可委派多於一名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等文件副本，最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，委任代表的文據須當作已撤銷論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則僅排名較先的出席者方有權投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊的排名次序而定。

股東特別大會通告

5. 隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。
6. 於股東特別大會上的任何表決均須以投票方式進行。
7. 本公司將由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月八日(星期四)止(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以釐定本公司股東出席股東特別大會及於會上投票的權利。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年六月二日(星期五)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
8. 代表委任表格須由委任人或其以書面正式授權的授權人簽署，或倘委任人為公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人、授權人或其他獲正式授權人士簽署。
9. 本通告的中文譯本僅供參考，中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

於本通告刊發日期，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、鍾少樺先生及戚道斌先生；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。