

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲資源控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

### (1) 有關出售

深圳鵬鴻昇實業發展有限公司40%  
股權及所結欠銷售貸款之  
主要出售事項

### (2) 股東特別大會通告

本公司之董事會函件載於本通函第4至14頁。

本公司謹訂於二零一七年九月二十一日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司同日上午十時三十分於相同地點舉行的股東週年大會結束後)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第50至51頁。

隨函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早交回本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於二零一七年九月十九日(星期二)上午十一時正(香港時間)或大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函將於刊發之日起於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司資料」網頁登載至少七日及登載於本公司之網站[www.asiaresources899.com](http://www.asiaresources899.com)。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	15
附錄二 — 估值報告 .....	21
附錄三 — 一般資料 .....	42
股東特別大會通告 .....	50

## 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：

「公佈」	指	本公司日期分別為二零一七年六月六日及二零一七年八月二十八日之公佈，內容有關(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易
「四月公佈」	指	本公司日期為二零一七年四月二十七日之公佈，內容有關四月出售協議及其項下擬進行之交易
「四月出售協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一七年四月二十七日之出售協議，內容有關出售目標公司60%股權及銷售貸款人民幣234,390,000元(相等於約264,860,700港元)，代價為人民幣240,000,000元(相等於約271,200,000港元)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內通常開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「公司細則」	指	本公司之現有公司細則
「本公司」	指	亞洲資源控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：899)
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「董事」	指	本公司不時之董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	根據出售協議建議出售目標公司40%股權及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一七年六月六日之出售協議(經日期為二零一七年八月二十八日之補充協議修訂及補充)，內容有關出售事項

## 釋 義

「出售代價」	指	出售事項之代價人民幣160,000,000元(相等於約180,800,000港元)
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月一日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「買方」	指	深圳市安業創展投資發展有限公司，於中國成立之有限公司
「銷售貸款」	指	於出售協議日期，目標公司結欠賣方及本集團若干成員公司金額之100%，即人民幣156,260,000元(相等於約176,573,800港元)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「深圳招商安業」	指	深圳招商安業投資發展有限公司，於中國成立之有限公司

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年九月二十一日召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	已發行股份不時之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	深圳鵬鴻昇實業發展有限公司，於中國成立之有限公司，於本公佈日期，其分別由買方及賣方擁有60%及40%股權
「估值」	指	本通函附錄二估值報告所示按收入法下的貼現現金流量法計算之深圳招商安業35%股權之價值
「賣方」	指	鴻源信息諮詢(深圳)有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有說明，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.13港元之概約匯率換算為港元。此匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應可或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

執行董事：

黃逸林(行政總裁)

陳詩賢

劉恩賜

陳玉生

李玉國

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM II

Bermuda

獨立非執行董事：

張憲林

郭匡義

伍炳耀

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

皇后大道中183號

中遠大廈

43樓4312室

敬啟者：

### (1) 有關出售

深圳鵬鴻昇實業發展有限公司40%

股權及所結欠銷售貸款之

主要出售事項

### (2) 股東特別大會通告

## 緒言

茲提述有關(其中包括)出售協議之公佈，內容有關出售目標公司40%股權及銷售貸款及其項下擬進行之交易。

茲亦提述有關(其中包括)四月出售協議之四月公佈，內容有關出售目標公司60%股權及目標公司結欠賣方及本集團若干成員公司之銷售貸款人民幣234,390,000元(相等於約264,860,700港元)，代價為人民幣240,000,000元(相等於約271,200,000港元)。

\* 僅供識別

## 董事會函件

誠如公佈所披露，於二零一七年六月六日，賣方與買方訂立出售協議(經日期為二零一七年八月二十八日之補充協議修訂及補充)，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司40%股權，以及賣方已有條件同意出售及促使本集團若干成員公司出售，而買方已有條件同意購買目標公司所結欠之銷售貸款，出售代價為人民幣160,000,000元(相等於約180,800,000港元)。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(a)出售協議之進一步詳情；(b)獨立估值師就估值編製之估值報告；及(c)股東特別大會通告之詳細資料。

### 重大出售事項

#### 出售協議事項

日期：二零一七年六月六日

訂約方：(1) 賣方：鴻源信息諮詢(深圳)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

(2) 買方：深圳市安業創展投資發展有限公司

買方為於中國成立之公司，主要從事投資實業、投資策劃及國內貿易業務。除(a)買方為四月出售協議及出售協議之買方；及(b)買方之法人代表亦為深圳市金馬控股集團有限公司之法人代表，而深圳市金馬控股集團有限公司分別為有關目標公司收購深圳招商安業15%及20%股權(「二零一五年收購事項」)之日期為二零一五年二月九日及二零一五年七月三十一日之協議之賣方(詳情分別載列於本公司日期為二零一五年二月九日、二零一五年二月十日及二零一五年七月三十一日之公佈)外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 出售事項之主要內容

根據出售協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司40%股權，以及賣方已有條件同意出售及促使本集團若干成員公司出售，而買方已有條件同意購買目標公司所結欠之銷售貸款。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，目標公司已悉數繳足之註冊資本為人民幣1,000,000元（相等於約1,130,000港元）。

於最後實際可行日期，銷售貸款為人民幣156,260,000元（相等於約176,573,800港元）。

### 出售代價

出售代價為人民幣160,000,000元（相等於約180,800,000港元），並須由買方按下列方式向賣方支付：

- (a) 人民幣80,000,000元（相等於約90,400,000港元）須於出售協議日期起六十(60)日內支付；及
- (b) 人民幣80,000,000元（相等於約90,400,000港元）須於股東於股東特別大會通過批准有關出售協議及其項下擬進行之交易之決議案日期起三十(30)日內支付。

賣方須於買方向賣方支付出售代價之日起三(3)天內提交或促使提交有關出售事項的相關工商註冊文件。

出售代價由出售協議雙方經考慮下列因素後經公平磋商而釐定，包括：(i)本通函「出售事項之理由及裨益」一段所披露出售事項之理由；(ii)目標公司現時之財務狀況；及(iii)金額為人民幣156,260,000元（相等於約176,573,800港元）之銷售貸款。

董事認為出售協議之條款及條件屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益。

### 先決條件

出售協議須待下列先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 賣方已就出售協議及其項下擬進行之交易取得須取得之所有必要同意及批准；及



## 董事會函件

- (b) 股東於股東特別大會通過必要決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易。

倘出售協議的任何先決條件未能於出售協議日期起滿一百八十(180)天之日或之前或買方與賣方可能以書面方式協定之較後日期達成，出售協議將會終止，且訂約方概不可向對方提出任何索償(任何先前違反出售協議的情況除外)，惟賣方須將買方實際支付的全部代價退還予買方(不計利息)。

### 完成

倘完成尚未於出售協議日期起滿一百九十(190)天之日或之前(或賣方與買方可能協定之其他日期)落實，出售協議將會終止，且訂約方概不可向對方提出任何索償(任何先前違反出售協議的情況除外)，惟賣方須將買方實際支付的全部代價退還予買方(不計利息)，而訂立出售協議產生的所有變動將須予撤回，並令各方重返猶如並無訂立出售協議時之情況。

### 目標公司之資料

於最後實際可行日期，目標公司分別由買方及賣方擁有60%及40%股權。目標公司主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司之主要投資為於深圳招商安業之35%股權。深圳招商安業為一間於二零零七年六月一日根據中國法律成立之有限公司，其註冊資本為人民幣10,000,000元(相等於約11,300,000港元)，於最後實際可行日期主要在中國深圳從事兩項物業重建項目。於最後實際可行日期，深圳招商並無擁有任何物業。

誠如本公司日期分別為二零一五年二月九日、二零一五年二月十日及二零一五年七月三十一日之公佈所披露，內容有關(其中包括)收購深圳招商安業的股權，深圳招商安業擬發展中國兩項物業重建項目，即位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉三聯之深圳龍崗布吉三聯村城市更新項目(「三聯項目」)及小梅沙以東、萬科17英里以西及深葵公路以北的深圳鹽田溪涌村城市更新項目(「溪涌項目」)。

### 三聯項目

誠如本公司日期分別為二零一五年二月九日、二零一五年二月十日及二零一五年七月三十一日之公佈所披露，三聯項目擬分四個階段全面開發，用作(其中包括)住宅、商業、商務公寓及辦公室用途，規劃總建築面積約960,000平方米。開發計劃亦將提供公共配套設施及停車位。

有關三聯項目進展的進一步詳情及更新資料載列如下：

- (a) 三聯項目第一階段包括規劃總建築面積約246,000平方米。於最後實際可行日期，董事會獲深圳招商安業管理層告知，自二零一三年八月施工以來，拆遷及搬遷過程仍在進行中。於最後實際可行日期，因任何不可預測的情況，拆遷及搬遷過程暫定將於二零一七年內完成且預期重建過程將於二零一八年第一季度開始施工。
- (b) 三聯項目第二、三及四階段分別包括規劃總建築面積約207,000平方米、159,000平方米及348,000平方米。於最後實際可行日期，董事會獲深圳招商安業管理層告知，深圳招商安業與三聯項目第二、三及四階段的原住戶並無訂立拆遷及搬遷協議。

本公司獲中國法律顧問告知，於與所有原物業擁有人就三聯項目相關階段訂立搬遷賠償協議及根據有關搬遷賠償協議向彼等支付賠償後，深圳招商安業方可申請成為實施主體以清拆該地區。於清拆工程完成、獲相關中國機關檢查及接納後，該地區之原土地及物業所有權將予註銷。然後，深圳招商安業獲准與中國土地管理機關簽署土地使用權轉讓協議並支付地價，以取得該地區之土地使用權。

### 溪涌項目

於最後實際可行日期，董事會獲深圳招商安業管理層告知，溪涌項目尚未動工及深圳招商安業仍在申請獲得相關中國機關的必要同意及批准。

## 董事會函件

下表概述目標公司分別(i)截至二零一五年十二月三十一日止財政年度；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止財政年度；及(iii)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績(根據中國公認會計準則編製)：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (人民幣)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
營業額	-	-	-
除稅前虧損	69,695	10,701	538,477
除稅後虧損	69,695	10,701	538,477

根據目標公司截至二零一七年六月三十日之未經審核賬目(根據中國公認會計準則編製)，目標公司於二零一七年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣399,256元(相等於約451,159港元)。

### 估值

根據本通函附錄二所載由獨立估值師編製之估值報告，於二零一七年六月三十日之估值為人民幣380,000,000元。

估值乃根據收入法下之貼現現金流量法作出，而估值所用主要假設包括以下各項：

- 深圳招商安業將正式取得其經營或擬經營業務所處地點之所有相關法律批文及營業證書或執照，並於屆滿後可重續。
- 深圳招商安業經營業務所處行業將有充足技術人員。
- 深圳招商安業將留任有才能的管理人員、主要人員及技術人員，以支持其持續營運及發展。
- 深圳招商安業經營或擬經營業務所處地點之現行稅務法律將不會出現主要變動，而應付稅率將維持不變，且將符合一切適用法律及法規。
- 中國政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現或對深圳招商安業之收益及盈利能力造成不利影響之主要變動。
- 利率及匯率將不會與現行者有重大差異。

## 董事會函件

上市規則第14.62條規定之相關信心保證書已載於本通函附錄二。

籌備估值時，本公司已向獨立估值師提供深圳招商三聯項目第一期之財務預測（「財務預測」），有關財務預測由深圳招商管理層向本公司提供。

誠如深圳招商管理層所告知，財務預測根據以下假設編製：(a)三聯項目第一階段重建工程預期於二零一八年第一季度動工，且初步預期三聯項目第二、三及四階段及溪涌項目將於三聯項目第一階段完成後動工；(b)三聯項目第一階段物業預售預期於二零一八年第三季度開始；(c)三聯項目第一階段之估計總收益為約人民幣5,370,000,000元；(d)三聯項目第一階段之估計搬遷賠償總額為約人民幣427,400,000元；(e)三聯項目第一階段之估計總建造成本（包括行政及銷售開支）為約人民幣1,357,400,000元；(f)三聯項目第一階段之估計總融資成本為約人民幣98,200,000元；及(g)三聯項目第一階段之估計稅項開支總額為約人民幣1,615,000,000元。

經考慮並參考(a)自二零一五年五月十六日（本集團首次收購深圳招商股權日期）直至最後實際可行日期三聯項目第一階段的進度，包括但不限於三聯項目第一階段約97%原住戶已簽署拆除及搬遷協議；(b)於最後實際可行日期，三聯項目第二、三、四階段及溪涌項目尚未有工程時間表；(c)三聯項目第一階段周邊可資比較物業之近期零售價（包括一手銷售及二手銷售）介乎每平方米人民幣35,000元至每平方米人民幣45,000元；(d)二零一七年第一季度深圳建造成本參照值介乎每平方米人民幣3,850元至人民幣5,300元；及(e)董事會於中國其他物業開發項目的過往經驗，董事認為與財務預測相關之假設屬公平合理。

### 出售事項對盈利、資產及負債之財務影響

基於出售代價，目標公司(i)截至二零一五年十二月三十一日止財政年度；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之未經審核財務業績（有待本公司核數師作進一步核數程序核實），並經參考(i)目標公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣448,950元（相等於約507,314港元）；(ii)銷售貸款人民幣156,260,000元（相等於約176,573,800港元）；(iii)出售代價人民幣160,000,000元（相等於約180,800,000港元）；及(iv)所有相關開支約500,000港元，本集團預期錄得未經審核出售收益及本集團淨資產預期增加約人民幣2,000,000元（相等於約2,260,000港元）。

## 董事會函件

完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股權。

由於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度目標公司分別錄得除稅後虧損，董事預期出售事項將對本公司盈利有正面影響。

### 出售事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事鐵礦石開採、證券及其他買賣業務、放債業務及物業投資。

經考慮以下因素，董事會認為，出售事項及出售協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 誠如上文「目標公司之資料」一段所載，自二零一三年八月施工以來，三聯項目第一階段的拆遷及搬遷過程尚未完成。除三聯項目第一階段進行之有關工程外，深圳招商安業將進行之三聯項目第二、三及四階段各階段及溪涌項目的物業重建項目於最後實際可行日期尚未動工。根據深圳招商安業管理層提供的資料，初步預期最早於二零一八年第二季度前(相當於自本集團訂立二零一五年收購事項時獲得估計起計延遲27個月)，三聯項目第一階段不會產生收益；
- (b) 誠如深圳招商安業管理層告知，初步預期三聯項目第一階段的總開發成本(包括應付原物業擁有人的搬遷賠償、建造成本及融資成本，惟不包括利得稅、土地增值稅及其他稅項)將不少於人民幣1,800,000,000元(相當於約2,034,000,000港元)，其中，目標公司可能按其於深圳招商安業的股權比例負責不少於人民幣630,000,000元(相當於約711,900,000港元)。然而，根據深圳招商安業於二零一七年五月三十一日之未經審核管理賬目，深圳招商安業僅獲得股東貸款約人民幣189,000,000元(相當於約213,570,000港元)及銀行貸款人民幣140,000,000元(相當於約158,200,000港元)，且三聯項目第一階段的發展須再進行融資；及

## 董事會函件

- (c) 經參考(1)目標公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣448,950元(相當於約507,314港元)；(2)銷售負載人民幣156,260,000元(相當於約176,573,800港元)；(3)出售代價人民幣160,000,000元(相當於約180,800,000港元)；及(4)所有相關開支約500,000港元，預期本集團將錄得未經審核出售收益約人民幣2,000,000元(相當於約2,260,000港元)。

基於上文所述，鑒於(i)深圳招商安業參與之物業重建項目仍處於初步階段及初步預期近期不會產生收益；(ii)出售事項將令本公司變現其於目標公司及深圳招商安業之投資，及預期將令本集團錄得未經審核出售收益約人民幣2,000,000元(相當於約2,260,000港元)；(iii)出售事項將令本集團騰出其資本承擔及本集團原本用於為深圳招商安業參與之物業重建項目提供融資之資源；(iv)出售事項亦將令本集團更妥善地分配其資源至現有業務及不時可能識別之其他投資機會；及(v)本通函附錄二估值報告所示估值，董事會認為，出售事項及相關條款(包括代價)屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

經考慮上述因素，董事認為出售協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

經扣除有關出售事項之開支後，預期出售事項所得款項淨額將約為人民幣159,550,000元(相等於約180,291,500港元)。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金及就不時可能識別之投資機會撥資。於最後實際可行日期，本公司正就其於China Valuer Assets Limited(其持有中國杭州若干物業及印尼鐵礦開採業務)的股權識別潛在買家，進一步詳情於本公司截至二零一七年三月三十一日止十二個月之業績公佈披露。除本通函披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無識別任何潛在投資機會且並無有關任何出售、終止及/或縮減本集團業務及主要資產之協議、安排、共識、意向或磋商(不論達成與否)。

董事認為出售事項將不會對本集團業務經營及財務狀況產生任何重大不利影響。

## 董事會函件

### 上市規則涵義

四月出售協議及出售協議項下擬進行之交易乃按四月出售協議及出售協議有關向買方出售目標公司的股權及其結欠的貸款之基準合併，因而須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於有關四月出售協議及出售協議項下擬進行之交易按合併基準計算之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章，訂立出售協議構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年九月二十一日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司同日上午十時三十分於相同地點舉行的股東週年大會結束後)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會之通告載於本通函第50至51頁，以供股東酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易。

本通函附奉在股東特別大會適用之代表委任表格。附奉之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)須盡早交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於二零一七年九月十九日(星期二)上午十一時正(香港時間)或大會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。閣下填妥及交回附奉之代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售協議及其項下擬進行之交易之建議中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上分別就有關提呈批准出售協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

### 推薦建議

董事認為出售協議及其項下擬進行之交易之建議符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成股東特別大會通告所提呈之決議案。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
亞洲資源控股有限公司  
執行董事  
黃逸林

二零一七年九月五日



## 本集團之財務概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度已刊發之經審核綜合財務報表已於本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度之年度報告披露。以上文件均可於本公司網站<http://www.asiaresources899.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>查閱：

- (i) 於二零一五年七月二十一日刊發，本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年度報告(可於[http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2015/20150721\\_4\\_ew0899.pdf](http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2015/20150721_4_ew0899.pdf)查閱)；
- (ii) 於二零一六年七月二十七日刊發，本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年度報告(可於[http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2016/20160727\\_4\\_ew0899\\_AR\\_20160727.pdf](http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2016/20160727_4_ew0899_AR_20160727.pdf)查閱)；及
- (iii) 於二零一七年七月二十四日刊發，本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告(可於[http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2017/20170724\\_4\\_ew0899.pdf](http://www.asiaresources899.com/investorrelations/2017/20170724_4_ew0899.pdf)查閱)。

## 債務聲明

於二零一七年七月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務約217,650,000港元，其中包括尚未行使之可換股票據，賬面值為217,650,000港元。

本金額為244,800,000港元之可換股票據於二零一五年八月二十日發行，票面年利率為4%。有關可換股票據之到期日為二零一八年八月二十日。

除上述另有披露者外，以及除集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還之債務證券，或已獲授權發行或已設立惟尚未發行任何其他有期貸款、任何其他借貸或性質為借貸之債務，包括銀行透支及承兌債務(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及抵押或任何擔保或任何融資租約承擔或重大或有負債。

除上述披露者外，董事並不知悉本集團之債務及或有負債於二零一七年七月三十一日後及直至最後實際可行日期之任何重大變動。

## 營運資金

經考慮到本集團內部資源的影響及出售事項估計所得款項淨額，如並無未能預見的情況，董事認為本集團有充足營運資金應付自本通函日期起未來12個月的目前需要。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。於最後實際可行日期，董事並不知悉有關根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部有關內幕消息的條文須予披露的任何重大不利變動的資料。

## 本集團財務及貿易前景

誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告所述，本集團主要從事物業業務；鐵礦開採業務；放債業務；證券及其他貿易業務；及天然氣業務。

## 物業業務

本集團的戰略為將其業務擴展至中國房地產領域。為配合該戰略，本集團收購物業作投資及開發用途。

## 大連物業

本公司的中國間接全資附屬公司大連創和置地有限公司(「大連創和」)持續於大連從事房地產業務，開發城市用地作住宅用途並計劃於有關土地開發55幢樓宇，其中第一期(「一期」)為21幢樓宇，第二期(「二期」)為34幢樓宇。

除若干公共範圍及其水電外，一期「心田佳苑」的建築工程已大致完成，預期將於二零一七年十月竣工。一期共有21幢樓宇，實用面積約42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。總合約銷售額約人民幣101,200,000元(其中已收到預售按金約人民幣88,710,000元)，訂約總實用面積約19,500平方米。

二期共有34幢樓宇，實用面積為69,000平方米，將於二零一八年動工。

截至二零一七年三月三十一日止年度，大連創和錄得虧損約8,921,000港元(二零一六年：5,572,000港元)。虧損主要包括營運及行政開支。

## 鹽田物業

- (A) 二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議，於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議及於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)收購有關物業。

將收購之物業為位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園(前稱為「金馬訊息物流園」)(「金馬創新產業園」)46個單位，總建築面積約8,699平方米。

於二零一七年三月三十一日，本集團已取得有關物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款有條件支付可退還按金合共人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方發出有關房屋所有權證日期起30日內支付。賣方須於二零一八年三月三十一日或之前(或其他雙方可能協定之日期)以買方名義登記物業業權。

- (B) 二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議及於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣65,107,800元再購有關物業。將收購之物業為金馬創新產業園30個單位，總建築面積約5,400平方米。

於二零一七年三月三十一日，本集團已取得有關物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款有條件支付可退還按金合共人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,107,800元須於該物業以買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年三月三十一日或之前(或其他雙方可協定之日期)以買方名義登記物業業權。

- (C) 二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議，以代價約人民幣101,628,955元再購有關物業。將收購之物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約4,957平方米。

於二零一七年三月三十一日，本集團已取得有關物業實質擁有權及已按照買賣協議所述付款條款有條件支付可退還按金合共人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,628,955元須於有關物業以買方名義登記日期起30日內支付。賣方須於二零一八年六月三十日或之前(或其他雙方可協定之日期)以買方名義登記物業業權。

#### 增城物業

茲提述本公司日期為二零一五年四月十五日、二零一五年六月五日、二零一五年八月二十七日、二零一六年六月十五日及二零一七年一月十八日之公佈，內容有關收購位於金馬水岸廣場之若干物業。鑒於賣方未能於有關收購協議訂明之時間表內交付有關物業之實質擁有權，本集團已於二零一七年一月十八日向賣方發出終止通知書，並要求根據收購協議之條款及條件退還代價人民幣274,000,000元，及額外支付一筆不少於已付代價3%之款項作為補償(詳情於日期為二零一七年一月十八日之公佈披露)。經重複嘗試及長期協商後，於最後實際可行日期，本集團共收取人民幣183,000,000元已付代價退款及補償款項。自中國法律顧問取得

法律意見及計及收取退款及補償款項進度後，鑒於可能會花費大量時間及巨額財務資源，本公司擬要求退款及付款，且暫時不開始法律程序。鑒於收取退款及付款的進度，初步預期代價的餘下結欠及補償款項將於二零一七年年底前悉數收回。

### 杭州物業

二零一五年年底，由於表現疲弱，杭州物業的法式糕點咖啡店及室內遊樂場業務已終止。浙江省省會杭州共有約9百萬人口，並為中國其中一個最富裕的城市。然而，杭州的房地產市場遭受國家宏觀調控，經濟增長受壓。儘管本集團仍會考慮出租杭州物業，本集團有意出售杭州物業予潛在投資者。

### 鐵礦開採業務

雖然印尼政府所頒佈有關鐵砂出口限制的部門規例第1/2014號仍然生效，但於回顧期間，管理層已決定停止本集團擁有60%權益之間接非全資附屬公司PT. Dampar Golden International於印尼出口鐵砂的貿易業務，原因為鐵砂之純度未能達到印尼採礦規例之最低要求。

拆除並將工廠遷移至倉庫後，管理層繼續尋找機會出售廠房及存貨。同時，除辦公室及行政職能外，本集團已停止所有活動。

於此情況下，本公司考慮出售印尼採礦業務予對礦場有興趣之潛在投資者，使管理層可專注於其他業務單位。

截至二零一七年三月三十一日止年度，此分部錄得虧損約2,672,000港元(二零一六年：2,810,000港元)。虧損主要包括營運及行政開支，以及固定資產減值虧損約700,000港元。

## 投資及融資業務

### 放債業務

自二零一五年七月起，本集團已通過其間接全資附屬公司亞洲金融集團(香港)有限公司(「亞洲金融」)於香港取得放債人牌照。根據香港法例第163章放債人條例，亞洲金融自二零一五年九月起開展放債業務。鑒於此業務競爭激烈，本集團將繼續接洽高信貸評級的客戶。

截至二零一七年三月三十一日止年度，放債業務錄得收益約6,651,000港元(二零一六年：3,942,000港元)。

### 證券及其他貿易業務

截至二零一七年三月三十一日止年度，受股票市場的波動影響，管理層在承擔證券交易業務的風險時加倍審慎。截至二零一七年三月三十一日止年度並無任何證券交易，管理層專注於其他業務。

因此，截至二零一七年三月三十一日止年度，證券交易業務錄得虧損約2,870,000港元(二零一六年：6,490,000港元)。虧損主要由於證券公平值變動。

### 其他

- (A) 本集團於二零一六年六月二十九日與胡惠芳女士及石秀蘭女士訂立一份買賣協議，內容有關以代價人民幣31,200,000元收購陝西天地眾力能源發展有限公司(「陝西天地」)之全部股權。陝西天地為於中國成立之有限公司，主要從事汽車液化天然氣供應業務，並擁有及營運液化天然氣站。陝西天地之收購於二零一七年三月三十一日尚未完成。其後，本集團於二零一七年五月二十六日向賣方發出終止通知書，(其中包括)終止買賣協議。
- (B) 截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團支付可換股票據／債券利息約10,442,000港元(二零一六年：13,142,000港元)及因發行可換股票據／債券估算之利息而招致非現金融資成本約32,115,000港元(二零一六年：30,774,000港元)。

以下為保柏國際評估有限公司就深圳招商安業35%股權之價值編製之估值報告全文，以供載入本通函。

(A) 估值報告



**B. I. Appraisals Limited**  
**保柏國際評估有限公司**

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔軒尼詩道139號  
中國海外大廈22樓  
電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876  
電郵：info@biappraisal.com  
網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

**關於： 深圳招商安業投資發展有限公司35%股權**

吾等茲遵照亞洲資源控股有限公司(以下統稱「貴公司」)之指示對深圳招商安業投資發展有限公司(以下統稱「商營企業」)35%股權進行估值，吾等確認已審閱 貴公司提供之資料／文件、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，藉以向 閣下提供有關商營企業於二零一七年六月三十日(以下簡稱「估值日期」)之估值意見。

本報告載有估值目的及吾等之工作範圍、列明所評估之業務實體、概述估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件與呈報估值意見。

**估值目的**

就吾等所知， 貴公司要求吾等進行估值，作披露參考之用。

本報告僅為 貴公司董事及管理層使用作上述用途而編製，未經吾等事先批准，本報告概不能用於其他目的，包括按本報告之用途、格式及內容向第三方發出。

除 貴公司之董事及管理層外，保柏國際評估有限公司不會就本報告內容或由此產生之任何責任向任何人士負責。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

### 工作範圍

此項聘約涉及分析商營企業於估值日期之狀況。於進行本次估值工作時，吾等已採取以下步驟以評估已採納之基準及 貴公司管理層及／或商營企業或彼等之代表(以下簡稱「**管理層**」)所提供假設之合理性：

- 與管理層面談／討論；
- 取得與商營企業及其業務有關之相關財務及經營資料；
- 進行市場調查及自公開來源取得統計數據；
- 查看管理層所提供與主體事項有關之財務及經營資料之所有相關基準及假設；
- 採用最適當之相關估值準則對主體事項進行估值；及
- 將調查結果載入本估值報告。

### 資料來源

吾等之估值乃基於本節所述假設及 貴公司所提供之資料作出，包括但不限於以下各項：

- 有關商營企業之背景資料；
- 有關商營企業之財務資料；及
- 有關深圳市龍崗區布吉三聯村城市更新項目(統稱「**三聯項目**」)之城市更新項目財務預測。

吾等已獲提供有關商營企業及三聯項目之詳細資料及財務資料。根據 貴公司之特定指示，吾等獲告知須根據有關資料(尤其是獲提供之財務預測)進行估值。管理層已編製預測，而吾等僅採用該等預測作為估值基準。管理層對依據該等預測作出之假設負責。



所採納之假設反映管理層對其擴充該業務能力之判斷。溢利預測乃按管理層對目前情況之意見作出，即該業務現時最有可能處於之營運及經濟狀況及商營企業於進行擴充時最大可能會採取之行動。於作出該等預測時，管理層已妥善考慮已公佈研究數據、現時行業情況及市場上出現之有關交易。

商營企業之溢利預測乃以一系列假設為基礎，並受限於各項不明朗因素及或然情況，其中多項超出商營企業之控制。因此，預測期間之實際業績可能與預測者有所不同，此乃由於通常有些事件及情況不會如預期般發生，或甚至出現若干突發事件及情況。

編製本報告時，吾等曾與管理層討論深圳城市更新之發展及前景，以及商營企業之發展、營運及其他相關資料。作為分析其中一環，吾等曾審閱管理層向吾等所提供有關該業務之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可達到及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，然而，吾等不能保證吾等所作之調查已顯示一切經進行審計或更深入查核可能披露之事宜。

吾等不會就商營企業業務營運之實際業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設實質上難以獨立證實其是否會存在。

## 商營企業

商營企業為一間於二零零七年六月一日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣1,000萬元。於估值日期，商營企業由貴公司全資附屬公司深圳鵬鴻昇實業發展有限公司、深圳市金馬控股集團有限公司及深圳招商房地產有限公司分別擁有35%、14%及51%權益。商營企業之主要業務範圍為投資興辦實業(具體項目另行申報)；國內商業(不含專營、專控、專賣商品)。

商營企業現時擬開展兩個城市更新項目，即三聯項目及深圳鹽田溪涌村更新項目(以下稱為「溪涌項目」)。

於獲深圳市規劃和國土資源委員會批准後，三聯項目正於位於深圳市龍崗區布吉街道三聯社區中心區域內布龍公路北側之外之三聯社區進行。

溪涌項目擬於位於小梅沙以東，萬科十七英里以西及深葵公路以北之西沖鎮實施。溪涌項目現正在進行申請程序以獲深圳市政府批准將其納入深圳市年度城市更新單元計劃，而專項更新規劃將由深圳市規劃和國土資源委員會批准。

根據深圳市規劃和國土資源委員會發出日期為二零一六年二月一日之批函(參考編號：深規土函(2016)398號)，商營企業提交之「大鵬新區葵涌街道溪涌片區更新單元規劃」已原則上獲深圳市城市規劃委員會建築與環境藝術委員會批准。商營企業獲告知須根據相關條文進行相關程序。

鑒於上文所述，經與 貴公司協定後，吾等認為商營企業之現時業務將專注於三聯項目，並認為商營企業將予開發之溪涌項目仍具發展潛力。

### 三聯項目

三聯項目正於由總土地面積約290,324.20平方米(「平方米」)及總可開發地盤面積約170,315.40平方米之多幅土地組成之地塊上進行。該項目計劃分四個階段全面開發，作住宅、商業、商務公寓及辦公用途，規劃總建築面積約960,000平方米。開發計劃亦將提供公共配套設施及停車位。

目前，商營企業正就三聯項目一階段之原物業擁有人磋商搬遷賠償及簽署搬遷賠償協議。於與項目一階段之所有原物業擁有人訂立搬遷賠償協議及根據該等協議向彼等支付賠償後，商營企業可申請作為實施主體以清拆該地區。於清拆工程完成、獲相關機關檢查及接納後，該地區之原土地及物業所有權將予註銷。其後，商營企業獲准與土地管理機關簽署土地使用權轉讓協議並支付地價，以取得項目一階段之土地使用權。

三聯項目一階段涵蓋總土地面積約63,927.9平方米，總可開發地盤面積約43,068平方米及總可開發建築面積約246,400平方米。吾等已獲告知，自於二零一三年八月實施清拆及搬遷程序起，三聯項目一階段約97%原戶主已於估值日期簽署清拆及搬遷協議。預計清拆及搬遷程序將於二零一七年年內完成且預計重建程序將於二零一八年第一季度開始展開。

因此，於估值日期，除就三聯項目一階段正在進行之清拆及搬遷工程外，餘下階段之物業重建項目尚未開始。此外，商營企業並無擁有重建項目之任何土地業權。

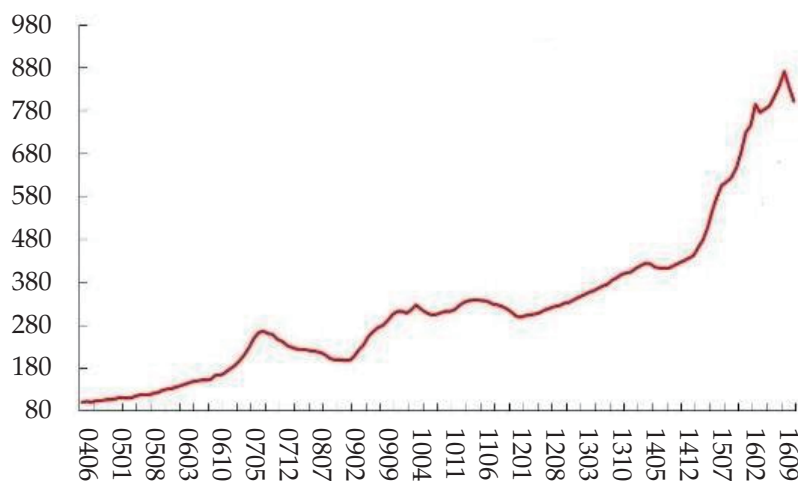
### 深圳住宅物業銷售市場概覽

於二零一六年十月前，政府在全國範圍內推出住房限購政策，而深圳住宅物業銷售市場仍然火爆。於二零一六年十月，深圳發佈監管政策，對主要住宅物業市場之成交量及價格持續施壓。

根據第一太平戴維斯研究和諮詢，於二零一七年一季度，一手房成交均價環比下降0.8%至每平方米人民幣54,846元，同比上漲14%，而成交量環比減少63.8%至合共336,352平方米，同比下降78.8%。

如下圖1所示，深圳住宅物業市場於二零一一年底整體呈上升趨勢並於二零一四年底進入小幅盤整期，且如二零一六年深圳住宅物業之價格所示，新政策對住宅物業銷售市場造成負面影響。

圖1 二零零四年五月至二零一六年九月中原(深圳)領先指數



資料來源：深圳中原研究中心

根據國家統計局，於二零一六年十月至二零一七年一月，按季度房價上漲指數計，與毗鄰城市(如韶關、惠州及廣州)相比，深圳排名最後一名，顯示政府政策對深圳住宅銷售市場的重大影響。就成交量而言，一手及二手市場之增長趨勢已自二零一五年年中起相對放緩。

過去一年，價格快速上漲及政府為市場降溫而推出之舉措使有意購房者及若干開發商對深圳住宅銷售持審慎態度。預計緊縮政策將短期內控制投機需求，並導致價格及成交量雙雙下降。就長遠而言，倘無更多限制政策出台，成交量將趨於穩定，而價格將溫和上漲。

## 風險因素

本估值乃基於吾等對 貴公司所提供資料及所收集有關當地物業市場之資料之分析。儘管有關事項之假設及考慮以及日後現金流量淨額預測均經仔細審查，惟該等假設及預測無可避免或受重大業務、經濟及競爭等不確定因素及意外事件所影響，且絕大部分均並非該商營企業所能控制。

商營企業之業務受不確定因素影響，故目前並不能保證商營企業之業務計劃將可實現。於吾等之估值過程中，吾等已考慮以下潛在風險且其影響已反映於吾等對商營企業市場價值之估值中：

- 三聯項目一階段清拆及搬遷程序之完成及動工取決於現有戶主是否願意接納商營企業之賠償方案；
- 商營企業於城市更新發展方面之經驗有限，可能影響其經營業績；
- 依賴高級管理層團隊及其他主要人員；
- 倘商營企業無法成功開展其業務，則其業務及前景可能受到重大不利影響；
- 相關政府規例及政策變動；
- 原戶主之清拆及搬遷成本不斷增加；及
- 與當地物業市場、利率及政府政策變動有關之市場風險將影響商營企業之盈利能力。

## 估值之定義及基準

本文所用「市場價值」一詞擬定義為在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅逼之情況下，於估值日期買賣資產或負債之估計款額。

吾等之估值乃根據香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則(2012年版本)及獲公認之估值程序及行業慣例編製。

## 調查及分析

吾等之調查包括就深圳物業開發行業之發展及前景，以及商營企業之發展、營運及其他相關資料與 貴公司管理層成員討論。此外，吾等已作出相關查詢及自外部公開來源取得吾等認為就本估值而言屬必要之其他資料／統計數據。作為分析之一部分，吾等已審閱吾等獲 貴公司提供有關商營企業及三聯項目之財務資料及其他相關數據，並已考慮有關資料是否可獲得及合理。吾等亦已查詢其他財務及業務資料來源。

就於商營企業之權益估值時，須考慮影響業務營運之所有相關因素，以及其締造日後投資回報之能力。本估值考慮之因素包括(但不限於)以下各項：

- 商營企業之性質及前景以及其於物業開發行業之業務。
- 商營企業之財務狀況。
- 整體經濟前景以及影響業務及行業之特定經濟環境及市場因素。
- 基於業務計劃作出之假設預測之業務發展計劃及業務之日後經濟收入流。
- 批文、證書及許可證。
- 商營企業之財務及業務風險，如保留有才能之技術及專業人員之能力。
- 從事類似業務之實體之投資回報及市場交易。

## 估值方法

對商營企業，尤其屬封閉型控股及其普通股或優先股並非在交易所買賣之公司(如主體商營企業)進行估值，乃複雜之運作。於估值過程中，吾等已考慮三種常用之估值方法，即資產估值法、收入估值法及市場估值法。該等方法之理論概述於下段：

**資產估值法**乃基於業務實體之盈利能力主要來自其現有資產之一般概念。此方法假設營運資金、有形及無形資產每項元素各自獨立估值，其總額相等於一項業務實體之價值，以及相等於其已投放資本(股本及長期債務)之價值。換言之，業務實體之價值相等於購入必要業務資產所收取之資金。該資金來自購入業務實體股票(股本)之投資者及向業務實體提供貸款(債務)之投資者。自股本及債務收取資金總額並轉換為業務實體之各類型營運資產後，其總額等同業務實體之價值。

從估值觀點看，估值師會將業務實體之各類型資產之價值自賬面值重列(即過往成本減折舊)為適當之價值標準。重列之後，估值師可定出業務實體之指標值，或採用「資產減負債」會計準則得出業務實體之股權價值。

**收入估值法**著重由業務實體提供收益能力所產生之經濟利益。此法之基本理論為，業務實體之價值，可以該業務實體於可使用年期內獲得之經濟利益之現值加以衡量。根據此項估值原則，收入估值法估算未來之經濟利益，並按一個適用於該等利益變現時附隨之風險之折算率，將該等利益折算至其現值。

另一方面，亦可按適當資本化比率將未來期間獲得之經濟利益予以資本化之方式計算。此法須假設該業務實體之經濟利益及增長率繼續維持穩定。

**市場估值法**藉對公平原則交易轉手之其他業務性質類似公司或股權之價格作比較，以估算業務實體之價值。此法之基本理論為，任何人皆不願支付超逾其就另一項同等合意之資產而須支付之金額。採納此法時，吾等將首先從其他類似公司或公司股權之近期出售價格中尋找估值指標。

採用作為估值指標分析之恰當交易，須為按公平原則釐定並假設買賣雙方均充分知情及無特殊動機或在脅逼情況下進行買賣之交易。其後，根據該等交易之分析推算出適用於主體業務實體基本財務變數之倍數(最常用之倍數為：市盈率、市銷率及市賬率)及得出其指標值。

## 估值方法

鑒於商營企業之性質及可得資料，吾等認為收入估值法為估算商營企業價值最適用之方法。吾等已採納回報資本化法(亦稱貼現現金流量分析)。

就該方法而言，價值視乎股東權益擁有權日後將會產生之經濟利益之現值而定。價值之指標乃將可供支付股東貸款及利息(於若干情況下，用以償還註冊資本加利息及股息)之預測未來現金流量淨額，折現至吾等認為可合適地反映業務風險及危機之市場回報率之現值而達致。

商營企業預期現金流量之現值計算如下：

$$PVCF = CF_1/(1+r)^1 + CF_2/(1+r)^2 + \dots + CF_n/(1+r)^n$$

其中

$PVCF$  = 預期現金流量之現值；

$CF$  = 預期現金流量；

$r$  = 貼現率；及

$n$  = 年數。

為採用此方法，吾等已取得商營企業之加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)作為基準貼現率。商營企業之加權平均資本成本為商營企業必須賺取之最低規定回報，以滿足其各資本提供者(包括股東及債務持有人)。計算加權平均資本成本時已計及債務及權益之相對比重，其採用以下公式計算：

$$WACC = W_e \times R_e + W_d \times R_d \times (1 - T_c)$$

其中

$R_e$  = 權益成本；

$R_d$  = 債務成本；

$W_e$  = 權益價值相對企業價值之比重；

$W_d$  = 債務價值相對企業價值之比重；及

$T_c$  = 企業稅率。

權益成本乃採用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定。資本資產定價模型訂明投資者要求額外回報以補償系統性風險，但其他風險毋須額外回報。與股票市場回報有關之風險稱為系統性風險，其他風險則稱為非系統性風險。根據資本資產定價模型，適用回報率為無風險回報與投資者為補償所承擔之系統性風險所需之股票風險溢價之總和。此外，該業務之回報率會受獨立於整體市場之企業特定風險因素所影響，乃按下列公式計算：

$$R_e = R_f + \beta \times \text{市場風險溢價} + \text{其他風險溢價}$$

其中

$R_e$  = 權益成本；

$R_f$  = 無風險利率；及

$\beta$  = 貝塔係數。

於估值日期，可資比較公司之無風險利率、市場預期回報及貝塔係數乃自彭博社獲得。

釐定加權平均資本成本時，吾等已採納多間擁有與商營企業類似之業務規模及營運之上市公司作為可資比較公司。可資比較公司主要參考下列甄選標準選出：

- 有關公司主要於香港及／或中國從事物業發展業務；
- 有關公司擁有充足上市及經營歷史；及
- 有關公司之財務資料可供公眾查閱。

可資比較公司之詳情如下：

公司名稱	股票代碼	上市地點	業務描述
深圳市振業(集團)股份有限公司	000006.CH	深圳	深圳市振業(集團)股份有限公司為一間房地產開發公司。該公司於中國開發住宅及商用物業。



公司名稱	股票代碼	上市地點	業務描述
中國寶安集團股份有限公司	000009.CH	深圳	中國寶安集團股份有限公司開發、租賃及管理深圳、武漢、海南及上海等地區之住宅及商用房地產。透過其附屬公司，該公司亦生產醫藥產品及於零售連鎖店出售其產品。
中航地產股份有限公司	000043.CH	深圳	中航地產股份有限公司開發及管理房地產以及經營酒店及餐廳。
陽光新業地產股份有限公司	000608.CH	深圳	陽光新業地產股份有限公司開發、租賃、管理及出售主要位於北京之房地產物業。
海航投資集團股份有限公司	000616.CH	深圳	海航投資集團股份有限公司投資房地產開發、提供教育服務及經營酒店。該公司亦經營旅遊及餐飲服務。
天津市房地產發展(集團)股份有限公司	600322.CH	上海	天津市房地產發展(集團)股份有限公司於中國天津開發住宅及商用房地產。該公司亦提供租賃及物業維護服務。

公司名稱	股票代碼	上市地點	業務描述
美好置業集團 股份有限公司	000667.CH	深圳	美好置業集團股份有限公司為一間投資控股公司。該公司透過其附屬公司開發房地產、經營百貨店以及提供運輸及物業管理服務。
嘉凱城集團 股份有限公司	000918.CH	深圳	嘉凱城集團股份有限公司為一間房地產開發公司。
天津天保基建 股份有限公司	000965.CH	深圳	天津天保基建股份有限公司生產及營銷水泥產品及其他建造材料。該公司亦開發及建設房地產物業。
北京華業資本控股 股份有限公司	600240.CH	上海	北京華業資本控股股份有限公司之業務包括投資管理、項目投資及房地產租賃、開發及銷售。
蘇州新區高 新技術產業 股份有限公司	600736.CH	上海	蘇州新區高新技術產業股份有限公司開發住宅樓宇及為蘇州高新技術產業開發區建設公用設施、交通及通訊設施。該公司亦提供返修及倉儲服務以及投資其他業務。

公司名稱	股票代碼	上市地點	業務描述
華遠地產股份有限公司	600743.CH	上海	華遠地產股份有限公司從事房地產開發。
上海實業發展股份有限公司	600748.CH	上海	上海實業發展股份有限公司開發、銷售及租賃房地產。
五洲國際控股有限公司	1369.HK	香港	五洲國際控股有限公司為長三角地區及江蘇省之地產開發商。該公司從事開發及運營多功能商業綜合體。
毅德國際控股有限公司	1396.HK	香港	毅德國際控股有限公司為中國大型商貿中心開發商及運營商。
景瑞控股有限公司	1862.HK	香港	景瑞控股有限公司為一間房地產開發公司，主要專注於長三角地區之住宅開發。該公司亦從事為其自有開發項目提供物業管理服務。

資料來源：彭博社

下表列載於估值日採用之折現率主要參數概要：

主要參數	二零一七年 六月三十日
a) 無風險利率	3.57%
b) 市場風險溢價	7.75%
c) 貝塔係數	0.28%
d) 企業特定風險溢價	5.00%
e) 規模溢價	5.60%
f) 權益成本	13.30%
g) 債務成本	8.00%
h) 權益價值相對企業價值之比重	31.00%
i) 債務價值相對企業價值之比重	69.00%
j) 企業稅率	25.00%
加權平均資本成本	11.26%

附註：

- 所採用無風險利率為中國十年期政府債券於估值日之收益率(資料摘錄自彭博社)。
- 所採納市場風險溢價為中國股票市場於估值日期之市場風險溢價(資料摘錄自彭博社)。
- 所採用貝塔係數為可資比較公司於估值日之經中位數調整貝塔係數(資料摘錄自彭博社)。
- 企業特定風險溢價反映商營企業之預測風險、商營企業之初期營運風險、商營企業之政治及監管風險及商營企業經營所在行業之激烈競爭。
- 所採納規模溢價為低市值公司之規模溢價，乃參照由Duff & Phelps發佈之規模溢價研究。
- 權益成本乃根據資本資產定價模型釐定。
- 債務成本乃基於 貴公司提供予吾等之三聯項目提供給吾等之資料釐定。
- 所採納權益價值相對企業價值之比重乃基於 貴公司提供予吾等之三聯項目資料釐定。
- 所採用債務價值對企業價值之比重乃基於 貴公司提供予吾等之三聯項目資料釐定。
- 所採納企業稅率為中國企業稅率。

經計及上述各項，吾等計算得出之加權平均資本成本為11.26%。

與公眾公司之類似權益相比，封閉型控股公司之所有權權益並不易出售。因此，私人持股公司之股份價值通常低於公眾公司之可資比較股份之價值。吾等採納可銷性折讓25.8%計算商營企業之市場價值。

此外，由於吾等正從少數股東權益方面考慮商營企業之市場價值，於釐定商營企業於估值日期之市場時，已採納9.75%之少數權益折讓，以反映少數股東權益較控股權益具有較低可銷售性。

### 估值假設

吾等於本估值中採用若干假設，主要假設載列如下：

- 商營企業將正式取得其經營或擬經營業務所處地點之所有相關法律批文及營業證書或執照，並於屆滿後可重續。
- 商營企業經營業務所處行業將有充足技術人員。
- 商營企業將留任有才能之管理人員、主要人員及技術人員，以支持其持續營運及發展。
- 商營企業經營或擬經營業務所處地點之現行稅務法律將不會出現主要變動，而應付稅率將維持不變，且將符合一切適用法律及法規。
- 中國政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現或對商營企業之收益及盈利能力造成不利影響之主要變動。
- 利率及匯率將不會與現行者有重大差異。

### 限制情況

本估值反映估值日期存在之事實及情況。吾等並無考慮估值後發生之事件，亦毋須就有關事件及情況更新本報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均經合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士提供之資料、意見或估計均來自可靠來源，然而，吾等不會就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料。吾等並無法核實吾等所獲提供之一切資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料有任何重大事實遭隱瞞。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查商營企業之所有權或任何法律責任。吾等並不會就所評估業務實體之所有權承擔責任。

吾等特別強調，吾等之估值乃基於所獲提供之資料，例如公司背景、業務性質、市場佔有率、未來前景，尤其是所獲提供資料所載之現金流量預測。

吾等按公認估值程序及慣例作出有關市場價值之結論，該等程序及慣例很大程度上倚賴各項假設以及考慮大量難以量化及確定之不明朗因素。

除上述目的外，未經吾等書面批准之情況，本報告全部或任何部分內容或對其任何提述均不得以現時之形式及內容載入任何文件、通函或陳述。

根據吾等之標準慣例，吾等須聲明本報告僅供指定人士作上述指定用途。吾等概不會就其全部或任何部分內容而對任何第三方負責。

## 貨幣

除另有訂明者外，本估值報告所列所有貨幣金額均以人民幣呈列。

## 備註

吾等謹此確認，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、商營企業、其控股公司、附屬公司及聯營公司或本估值報告所呈報價值中擁有權益。

## 估值意見

根據上述調查及分析及採用之估值方法，吾等認為，於二零一七年六月三十日，深圳招商安業投資發展有限公司35%股權之市值合理列示為人民幣380,000,000元(人民幣叁億捌仟萬元整)。

此 致

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
43樓4312室  
亞洲資源控股有限公司  
董事會 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
岑志強  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊商業估值師  
中國房地產估值師  
MRICS, MHKIS, MCIREA  
謹啟

二零一七年九月五日

附註： 岑志強先生為一名註冊專業測量師(產業測量組)及註冊商業估值師。彼於二零一五年十一月獲委任為香港金融評估師學會的創會會員。彼於大中華區及亞太區進行各類資產評估及顧問工作逾三十五年。此外，彼自一九九八年起就商營企業及無形資產進行各項評估工作，並於評估專利及專用技術；包括發電廠、收費公路、港口設施等基建項目；以及各行各業(如資訊科技、保健產品、藥物及生物技術、傳媒、能源等)之商營企業累積豐富經驗。

以下載列董事會及本公司核數師國衛會計師事務所有限公司就估值(根據上市規則第14.61條被視作溢利預測)發出之函件全文,以供載入本通函。

**(B) 信心保證書**

**(i) 董事會函件**

敬啟者:

**關於: 須予披露交易一分銷協議**

吾等提述亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年九月五日之通函(「通函」)所載由保柏國際評估有限公司就深圳招商安業投資發展有限公司(「深圳招商安業」)於二零一七年六月三十日之公平價值評估編製有關深圳招商安業35%股權估值(「估值」)之貼現現金流量預測。估值乃以貼現現金流量為基準予以釐定,根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條,估值被視為溢利預測。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。

吾等已就並無涉及採納會計政策之溢利預測之算術計算與獨立估值師討論及已審閱國衛會計師事務所有限公司發出之獨立核證報告並已審閱估值所依據之主要假設。吾等亦已考慮訂立出售協議對貴集團整體之影響。

於有關討論及審閱後,吾等認為,估值報告所載之溢利預測乃經周詳及審慎查詢後作出。

此 致

香港聯合交易所有限公司  
上市科 台照

香港  
中環港景街1號  
國際金融中心一期11樓

代表  
亞洲資源控股有限公司  
董事會  
謹啟

名稱: 黃逸林  
職銜: 執行董事

日期: 二零一七年九月五日



## (ii) 國衛會計師事務所有限公司函件



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

有關計算深圳招商安業投資發展有限公司35%股權估值之貼現未來估計現金流之獨立核證報告

致亞洲資源控股有限公司列位董事

吾等已審閱保柏國際評估有限公司就深圳招商安業投資發展有限公司(「目標公司」)於二零一七年六月三十日之35%股權編製日期為二零一七年九月五日之估值(「估值」)所依據之貼現未來估計現金流之計算方式。以貼現未來估計現金流作為依據之估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條項下之溢利預測，並將載入亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)就與出售深圳鵬鴻昇實業發展有限公司40%股權及其結欠之銷售貸款有關之主要出售事項(「主要出售事項」)而刊發日期為二零一七年九月五日之通函(「該通函」)。

#### 董事對貼現未來估計現金流之責任

貴公司董事負責根據 貴公司董事釐定及該通函所載之基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流。此項責任包括執行與編製估值之貼現未來估計現金流相關之適當程序並應用適當之編製基準；以及作出在有關情況下屬合理之估計。

#### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已經遵循香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德要求，而該道德守則乃以誠實、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及職業操守為基本原則。

本所採納香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及其他鑒證及相關委聘服務之公司之質量控制」，並設有相應之全面質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師責任

吾等之責任為按照上市規則第14.62(2)條規定就估值依據之貼現未來估計現金流之計算方式之算術準確性表達意見並僅向閣下(作為實體)匯報，且不作其他用途。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱歷史財務資料之核證委聘工作」進行吾等之工作。此項準則規定吾等須遵守道德要求並計劃及履行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流(就計算方式而言)是否已根據該等假設妥為編製取得合理核證。吾等之工作只限於向貴公司管理層作出查詢、考慮貼現未來估計現金流所依據之分析及假設，以及查核編製貼現未來估計現金流之算術準確性。吾等之工作不構成對目標公司作出任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流相關，故在其編製時並無採用貴公司之會計政策。該等假設包括對未來事件及管理層行動之假設，而該等未來事件及管理層行動不能以過往結果之相同方式確認及核實，亦未必一定會發生。即使確實發生所預期事件及行動，實際結果仍可能有別於估值，亦可能出現重大差別。因此，吾等並無審閱、考慮該等假設之合理性及有效性或進行任何工作，亦無就此發表任何意見。

意見

根據以上所述，吾等認為貼現未來估計現金流(就計算方式而言)在各重大方面已根據該等假設妥為編纂。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港

謹啟

二零一七年九月五日

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料均屬完整，且無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明產生誤導。

## 2. 本公司董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之上市公司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及淡倉。

董事	身份	所持		佔本公司	
		已發行 普通股 數目	所持 購股權 數目	總計	已發行 股本之 概約百分比
李玉國	實益擁有人	1,000,000,000	-	1,000,000,000	15.76%
陳詩賢	實益擁有人	1,200,000	80,000,000	81,200,000	1.28%
黃逸林	實益擁有人	70,000	80,000,000	80,070,000	1.26%
張憲林	實益擁有人	-	6,840,000	6,840,000	0.11%
郭匡義	實益擁有人	-	6,700,000	6,700,000	0.11%

### 3. 本公司主要股東之權益披露

就本公司任何董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份、債券或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及證券及期貨條例第336條的條文披露予本公司及聯交所的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本公司任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	所持有股份數目	身份	股權
			概約百分比或 應佔百分比
楊小強	1,330,000,000 (好倉)	實益擁有人	20.97%

除上文披露者外，就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份、債券或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部及證券及期貨條例第336條的條文披露予本公司及聯交所的權益或淡倉，或於有權在所有情況下均可於本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本之面值直接或間接擁有10%或以上權益或就該等股份持有任何購股權。

### 4. 董事於資產之權益及／或安排

於最後實際可行日期，並無存續之合約或安排乃任何董事或候任董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大者。於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年三月三十一日起(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)於本集團任何成員公司(i)所購買或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購買或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事自二零一七年三月三十一日起(即本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期)於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何現行或擬訂立之服務合約(於一年內不可予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 6. 重大合約

以下為本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立屬重大之合約(並非於日常業務過程訂立之合約)概要：

- (i) 深圳鵬鴻昇實業發展有限公司(作為買方)與深圳市金馬控股集團有限公司(作為賣方)於二零一五年七月三十一日訂立之股份轉讓協議，據此，買方已同意收購深圳招商安業投資發展有限公司15%股權，代價為人民幣130,000,000元。詳情請參閱本公司於二零一五年七月三十一日刊發之公佈。
- (ii) 深圳弘永潤實業發展有限公司(作為買方)與廣州市中展投資發展有限公司(作為賣方)於二零一五年八月二十七日訂立之收購協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買44個總建築面積約為7,000平方米的物業單位，包括位於中國廣東省增城市增江街名為金馬東湖居之商住發展項目中一座購物商場內之20個商業單位及於三幢住宅大廈內之24個住宅單位之物業，總建築面積約為49,100平方米，初步代價為人民幣80,760,876元(可予調整)。詳情請參閱本公司於二零一五年八月二十七日刊發之公佈。
- (iii) 深圳威斯頓投資發展有限公司(作為買方)與張楚迪(作為賣方)於二零一五年九月十八日訂立之股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買深圳市隆欣昌實業發展有限公司100%股權及金額為人民幣12,600,000元的銷售貸款，總代價為人民幣13,600,000元。詳情請參閱本公司於二零一五年九月十八日刊發之公佈。

- (iv) 晟奕信息諮詢(深圳)有限公司(作為買方)與綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司(作為賣方)於二零一五年十一月十日訂立之收購協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售一幢指定作辦公及倉貯用途的單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米，其為一項綜合倉貯、研發及商業發展項目的二座，該項目包括數幢九層高(不包括單層地庫)綜合大樓及一幢單層辦公及倉貯單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為69,000平方米，其位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場(「金馬創新產業園」)，初步代價為人民幣101,628,955元(可予調整)。詳情請參閱本公司於二零一五年十一月十日刊發之公佈。
- (v) 深圳弘永潤實業發展有限公司(作為買方)與廣州市中展投資發展有限公司(作為賣方)於二零一六年六月十五日訂立日期為二零一五年四月十五日之收購協議之補充協議，內容有關收購總建築面積為8,562.52平方米之物業，其組成商業及住宅發展項目金馬水岸廣場兩幢四層高(不包括單層地庫)商業大樓的一部份，初步代價約為人民幣130,150,000元(可予調整)，金馬水岸廣場為一項位於中國廣東省增城市增江街東湖週邊之商住發展項目(「金馬水岸廣場」)。根據該補充協議，該物業實質擁有權之交付須於二零一六年十二月三十一日或之前進行。詳情請參閱本公司於二零一六年六月十五日刊發之公佈。
- (vi) 深圳弘永潤實業發展有限公司(作為買方)與廣州市中展投資發展有限公司(作為賣方)於二零一六年六月十五日訂立有關日期為二零一五年六月五日之收購之補充協議，內容有關收購總建築面積約為4,200平方米之物業，其組成金馬水岸廣場兩幢四層高(不包括單層地庫)商業大樓的一部份，初步代價為人民幣75,598,740元(可予調整)。根據該補充協議，該物業實質擁有權之交付須於二零一六年十二月三十一日或之前進行。詳情請參閱本公司於二零一六年六月十五日刊發之公佈。

- (vii) 胡惠芳女士、石秀蘭女士(作為賣方)與和萬投資有限公司(作為買方)於二零一六年六月二十九日訂立之買賣協議，據此，買方已同意購買，而賣方已同意出售陝西天地眾力能源發展有限公司之100%股權，代價為人民幣31,200,000元。詳情請參閱本公司於二零一六年六月二十九日刊發之公佈。
- (viii) 晟奕信息諮詢(深圳)有限公司(作為買方)與綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司(作為賣方)於二零一六年七月十二日訂立有關日期為二零一四年六月二十四日之收購協議之補充協議，內容有關收購金馬創新產業園46個單位，初步代價為人民幣100,042,870元。根據該補充協議，賣方須於二零一七年三月三十一日或之前以買方名義登記物業之業權；及(ii)賣方同意豁免該物業五(5)個月之管理費。詳情請參閱本公司於二零一六年七月十二日刊發之公佈。
- (ix) 晟奕信息諮詢(深圳)有限公司(作為買方)與綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司(作為賣方)於二零一六年七月十二日訂立有關日期為二零一五年五月十五日之收購協議之補充協議，內容有關收購總建築面積約為5,400平方米之物業，其包括金馬創新產業園三十(30)個單位，初步代價為人民幣65,107,800元(可予調整)。根據該補充協議，賣方須於二零一七年三月三十一日或之前以買方名義登記物業之業權；及(ii)賣方同意豁免該物業五(5)個月之管理費。詳情請參閱本公司於二零一六年七月十二日刊發之公佈。
- (x) 深圳威斯頓投資發展有限公司(作為買方)與北京中投創展置業有限公司(作為賣方)於二零一七年二月二十八日訂立之收購協議，據此，賣方已同意出售位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期建築面積為8,335平方米的辦公用房及建築面積為3,100平方米的地下停車場，初步代價為人民幣220,000,000元(可予調整)。詳情請參閱本公司於二零一七年二月二十八日刊發之公佈。



- (xi) 四月出售協議。
- (xii) Continental Joy Limited (作為買方)與九台國際能源股份有限公司(作為賣方)於二零一七年四月十九日訂立之收購協議，據此，買方已同意購買，而賣方已同意出售香港泉水叮咚集團有限公司已發行股本之20%，總代價為273,000,000港元。請參閱本公司日期為二零一七年四月十九日之公佈。
- (xiii) Continental Joy Limited (作為買方)與林鎮豪先生(作為賣方)於二零一七年五月二十三日訂立之收購協議，據此，買方已同意購買，而賣方已同意出售滙聯(中國)有限公司已發行股本之67%，總代價為244,000,000港元。請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日之公佈。
- (xiv) 出售協議。
- (xv) 本公司(作為發行人)與李玉國先生(作為認購人)於二零一七年七月七日訂立之有條件認購協議，據此，本公司有條件同意發行及李玉國先生有條件同意認購1,000,000,000股股份，每股認購股份價格為0.25港元。請參閱本公司日期為二零一七年七月七日之公佈。

## 7. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員公司並無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 8. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，或與本集團之任何人士存有或可能存有任何利益衝突。

## 9. 專家及同意

以下為於本通函提供其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
保柏國際評估有限公司	獨立專業估值師
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，保柏國際評估有限公司及國衛會計師事務所有限公司各自並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)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。

於最後實際可行日期，保柏國際評估有限公司及國衛會計師事務所有限公司各自並無於本公司或其任何附屬公司任何股份或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)中擁有實益或非實益權益。

保柏國際評估有限公司及國衛會計師事務所有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及/或報告及/或提述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為羅浩銘先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之香港主要營業地點位於香港皇后大道中183號中遠大廈43樓4312室。
- (e) 本通函概以英文本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本將於自本通函日期直至舉行股東特別大會之日期(包括股東特別大會之日期)(星期六及公眾假期除外)之一般營業時間內，在本公司位於香港皇后大道中183號中遠大廈43樓4312室之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 董事會函件，其內容載於本通函第4至14頁；
- (c) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度之年度報告；

- (d) 本通函；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (f) 保柏國際評估有限公司就深圳招商安業35%股權發出之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 國衛會計師事務所有限公司函件，其全文載於本通函附錄二；及
- (h) 本通函附錄三「9.專家及同意」一段所述專家同意書。

# Asia Resources Holdings Limited

## 亞洲資源控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

### 股東特別大會通告

茲通告亞洲資源控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年九月二十一日(星期四)上午十一時正(或緊隨本公司同日上午十時三十分於相同地點舉行的股東週年大會結束後)假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下將提呈(經修訂或未經修訂)之本公司普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此追認、確認及批准鴻源信息諮詢(深圳)有限公司(「賣方」)與深圳市安業創展投資發展有限公司(「買方」)於二零一七年六月六日訂立之出售協議(經日期為二零一七年八月二十八日之補充協議修訂及補充)(「出售協議」)，內容有關出售深圳鵬鴻昇實業發展有限公司(「目標公司」)40%股權及目標公司結欠賣方及本公司若干附屬公司之金額為人民幣156,260,000元(相等於約176,573,800港元)之銷售貸款，代價為人民幣160,000,000元(相等於約180,800,000港元)(出售協議副本已呈交股東特別大會並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)採取彼／彼等認為就施行出售協議以及據此擬進行之交易並使之生效而言屬必須、合適或權宜之一切行動及事宜，並簽立一切有關文件，並同意作出董事或正式獲授權之

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

委員會認為符合本公司及其股東整體利益之所有有關變動、修訂或豁免或事宜(包括所有與出售協議所規定之條款並無基本差別之文件或任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

承董事會命  
亞洲資源控股有限公司  
執行董事  
黃逸林

香港，二零一七年九月五日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM II  
Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈  
43樓4312室

附註：

- (a) 於本通告日期內，董事會由執行董事黃逸林先生、陳詩賢先生、劉恩賜先生、陳玉生先生及李玉國先生；及獨立非執行董事張憲林先生、郭匡義先生及伍炳耀先生組成。
- (b) 倘屬任何股份之聯名註冊持有人，則任何一位有關註冊持有人均可於股東特別大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為該等股份唯一有權投票者，惟若超過一位該等聯名註冊持有人出席股東特別大會(不論親身或委派代表)，則僅在本公司股東名冊內排名首位之上述其中一位出席人士有權單獨就該等股份投票。
- (c) 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年九月十八日(星期一)至二零一七年九月二十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理任何股份轉讓登記手續。為符合資格出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，本公司所有轉讓文件連同有關股票及適用轉讓表格須於二零一七年九月十五日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓辦理登記手續。
- (d) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，皆有權委任一位代表代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。倘委任多於一名受委代表，則委任文件必須填報所委任之各名受委代表所涉之股份數目及類別。
- (e) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或有關授權書或授權文件副本須於二零一七年九月十九日(星期二)上午十一時正(香港時間)或上述大會(或其任何續會)舉行時間48小時前送交本公司之股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (f) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，於本通告之所有決議案將須於股東特別大會上以投票方式表決，惟主席以誠實信用之原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案將以舉手方式表決。