

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。



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)

有關收購

CLEAR WISDOM LIMITED全部已發行股本之

非常重大收購事項

及

恢復買賣

收購事項

董事會欣然宣佈，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，買方與賣方分別訂立買賣協議及補充協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，總代價為300,000,000港元(可予調整)，將以現金及發行可換股債券相結合之方式償付。

董事會亦欣然宣佈，於二零一三年十二月九日，賣方已促使目標簽立以本公司為受益人之股份抵押，作為賣方根據買賣協議之條款及條件向買方全額退還按金之擔保。

上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

載有(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)酒店物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一四年一月二十一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。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一三年十一月二十七日上午九時正起暫停買賣以待刊發本公佈。本公司已向聯交所及新交所申請股份分別於二零一三年十二月三十一日上午九時正及上午八時三十分起恢復買賣。

茲提述本公司於二零一三年七月十九日就其所訂立有關可能收購目標公司之諒解備忘錄而刊發之公佈。

買賣協議及補充協議

董事會欣然宣佈，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，買方與賣方分別訂立買賣協議及補充協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，總代價為300,000,000港元(可予調整)，將以現金及發行可換股債券相結合之方式償付。

日期

二零一三年十一月二十七日(買賣協議)及
二零一三年十二月十六日(補充協議)

訂約方

1. 買方： Prima Choice Limited，本公司之全資附屬公司
2. 賣方： Grand Keen Limited

賣方為一間投資控股公司，由林俊先生全資擁有。賣方之主要資產為於目標公司之全部股權(即銷售股份)。除於銷售股份之權益外，賣方並無擁有其他重大資產及負債，自其註冊成立以來亦無進行任何重大業務活動。林俊先生為一名商人及中國一個房地產開發集團聖地集團的總裁，該集團於商業物業、住宅物業、零售物業及酒店等方面擁有業務項目。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購相當於目標公司全部已發行股本之銷售股份。於本公佈日期，賣方為銷售股份之實益擁有人。

代價

根據買賣協議之條款，代價300,000,000港元(可按下文「代價之調整」一段所述方式予以調整)須由買方按以下方式支付：

- (a) 緊隨買賣協議簽署後以現金向賣方支付70,000,000港元作為可退還首筆按金；
- (b) 於買賣協議日期後15個營業日內以現金向賣方支付80,000,000港元作為可退還進一步按金；及
- (c) 於完成時透過促使本公司發行可換股債券向賣方支付150,000,000港元。

誠如本公司於二零一三年八月十五日就公開發售刊發之公佈所披露，公開發售所得款項淨額 150,000,000 港元已用於支付首筆按金及進一步按金。可換股債券之進一步詳情載於下文「可換股債券」一段。

代價之基準

代價乃由買方與賣方計及 (i) 獨立專業估值師上雄國際顧問集團有限公司所編製酒店物業於二零一三年十月三十一日之初步估值約人民幣 1,000,000,000 元 (相等於約 1,270,000,000 港元) (「初步估值」)；及 (ii) 酒店物業之未來開發潛力後，按正常商業條款經公平磋商後釐定。

如中國附屬公司之管理賬目所載，酒店物業於二零一三年九月三十日之賬面淨值約為人民幣 100,400,000 元，該金額指酒店物業之賬面值 (根據中國附屬公司會計政策按歷史成本減累計折舊入賬)。酒店物業於二零一三年十月三十一日之初步估值約人民幣 1,000,000,000 元指酒店物業之經評估市值。酒店物業之初步估值與賬面淨值之差額指酒店物業之估值盈餘。

酒店物業現況 (即該酒店並無根據酒店翻新計劃進行更新) 之估值約為人民幣 800,000,000 元。

根據買賣協議，買方與賣方協定於完成日期中國銀行貸款下欠付之總金額 (包括所有未償還本金及應付利息) 不得超過 500,000,000 港元。完成後，在目標集團成為本集團之附屬公司後，上述金額將轉為經擴大集團之負債。

收購事項主要與酒店物業有關。考慮到與酒店物業有關之中國銀行貸款用於其日常營運、維修、保養及裝修工程，從而令酒店物業在業務營運過程中可保持良好現況，董事認為在評估收購事項時，除代價外，中國銀行貸款亦應考慮在內。此外，估計根據目前所得資料，根據酒店翻新計劃，建議發展之酒店物業需要的資本開支

介乎約 100,000,000 港元至 130,000,000 港元(「酒店翻新開支」)，且有關金額須由經擴大集團於完成後承擔。因此，在評估收購事項之代價時，本集團已將代價、中國銀行貸款與酒店翻新開支之總和作為整體加以考慮。

以下各項：(i) 代價 300,000,000 港元(可予調整)；(ii) 於完成日期之中國銀行貸款(包括所有未償還本金及應付利息)(上限為 500,000,000 港元)；以及(iii) 根據目前所得資料酒店翻新開支最高約為 130,000,000 港元之和 930,000,000 港元(「初步投資全數」)，較酒店物業之初步估值折讓約 26.8%。

經計及(i) 中國附屬公司於二零一三年九月三十日之未經審核負債淨額約人民幣 100,300,000 元；(ii) 酒店物業於二零一三年九月三十日之賬面值約人民幣 100,400,000 元；(iii) 初步估值約人民幣 1,000,000,000 元；及(iv) 於二零一三年九月三十日之中國銀行貸款約人民幣 402,000,000 元；中國附屬公司之經調整資產值(「經調整資產值」)(以本段所列以上項目組成之公式(i) - (ii) + (iii) + (iv) 計算)將約為人民幣 1,201,300,000 元(相當於約 1,525,700,000 港元)。

初步投資額較經調整資產值折讓約 39.0%。

初步估值已計及(i) 酒店翻新計劃，完成後酒店將升級為一幢商業大廈，於一個高級商場平台上建有高級服務式公寓；及(ii) 因最新規劃方案產生許可總建築面積(地面)約 44,950 平方米供未來發展之土地(毗鄰酒店之空置土地)。鑒於(i) 本集團將須於完成後償還與酒店物業有關之中國銀行貸款；(ii) 本集團將須為酒店物業之建議發展(即酒店翻新計劃)撥付資本開支，根據現時可得資料估計，介乎約 100,000,000 港元至 130,000,000 港元；(iii) 本集團須配合酒店翻新計劃從原估計金額未來可能增長之實際資本開支，當中來自建築成本之未來可能增加、工人薪金及原材料等可能增加；(iv) 過往完成之酒店翻新開支，鑒於中國附屬公司近期錄得虧損之表現，以維持酒店物業之持續經營，本集團將須承諾財務資源以確保符合酒店物業之營運資

金規定及其他資本規定；(v)於酒店翻新計劃完成後，本集團將須為為酒店物業未來營運及發展分配充裕的財務及人力／管理資源，而其可能將該等資源用作一般營運資金或用於日常營運需求、銷售及營銷活動以及行政活動等，特別是於發展早期階段，及(vi)本集團將須承擔酒店物業根據酒店翻新計劃發展之相關財務及經營風險，故初步投資額較初步估值有所折讓在商業上乃屬合理。

初步估值不包括擬於該土地上開發項目之價值。初步估值僅包括該土地在其現況下（即因最新規劃方案產生之一幅許可建築面積（地面）約44,950平方米之空置土地）之價值。因此，將初步投資金額與初步估值比較以評估收購事項之代價時，因最新規劃方案產生於該土地上之建議發展項目所需資金約人民幣440,000,000元不應亦並無計算在內。

代價之調整

於二零一三年九月三十日，中國附屬公司欠付之中國銀行貸款總額約為人民幣402,000,000元（相等於約511,000,000港元）。中國銀行貸款包括(i)兩筆一年期銀行貸款（二零一四年上半年到期償還）。該兩筆銀行貸款之本金總額為人民幣35,000,000元，其中人民幣20,000,000元由中國附屬公司員工宿舍之物業權益作抵押，並由賣方之最終實益擁有人林俊先生之父親林益明作擔保；及(ii)一筆15年期有抵押銀行貸款（未償還本金約人民幣367,000,000元，備有每月還款時間表，最後一期還款將於二零二七年一月）。該15年期銀行貸款由酒店之物業權益作抵押。中國銀行貸款利率介乎6.6%至中國人民銀行公佈之基準貸款利率加20%貸款基準利率。根據中國人民銀行公佈適用於中國銀行貸款之現行基準貸款利率，中國銀行貸款之利率介乎6.55%至7.2%。

完成後，本公司將與銀行磋商解除林益明先生所提供之擔保，且本公司在必要時或會考慮提供公司擔保以取得銀行貸款。

根據買賣協議，買方與賣方協定，於完成日期中國銀行貸款下欠付之總金額(包括所有未償還本金及應計利息)不得超過500,000,000港元。倘於完成日期中國銀行貸款下之未償還本金及應計利息總額超過500,000,000港元，賣方須於完成日期後10個營業日內以現金向買方退還所有超出金額。

股份抵押

根據買賣協議，賣方應於支付進一步按金之時或之前促使目標授出以本公司為受益人且在形式及內容上均獲買方接受之香港附屬公司全部已發行股本之相關股份抵押，作為賣方根據買賣協議之條款及條件向買方全額退還按金之擔保。

賣方之承諾

根據買賣協議，賣方向買方及本公司承諾，於買賣協議日期至完成日期止期間，其將承擔中國附屬公司於中國銀行貸款之責任，並將利用其本身之財務資源償還由買賣協議日期直至完成日期中國銀行貸款下之分期付款及其應計利息。

賣方亦承諾，將悉數彌償買方及本公司於完成日期前因未償還中國銀行貸款下之分期付款及其利息而產生之任何負債。

先決條件

完成須待下列先決條件各自於最後截止日期當日或之前達成後，方可作實：

- (a) 賣方已於支付進一步按金之時或之前促使目標授出以本公司為受益人且在形式及內容上均獲買方接受之香港附屬公司全部已發行股本之相關股份抵押，作為賣方根據買賣協議之條款及條件向買方全額退還按金之擔保；

- (b) 香港附屬公司仍為不附帶產權負擔之中國附屬公司全部股權之唯一法定及實益擁有人及持有人，而中國附屬公司仍為酒店物業之法定及實益擁有人；
- (c) 買方或本公司已取得本公司留任之專業估值師發出之酒店物業估值報告(其內容及形式令買方滿意)，表明(包括但不限於)酒店物業之評估價值不低於人民幣1,000,000,000元；
- (d) 買方或本公司已接獲並(在內容及形式上)全權酌情信納由中國合資格執業律師事務所發出之法律意見，所涵蓋之事項包括(其中包括)：中國附屬公司之正式成立及有效存續；中國附屬公司之營運、其持有酒店物業及經營其業務之權力及身份，以及確認中國附屬公司之合法性；
- (e) 買方或本公司已接獲有關賣方及目標公司各自之責任證書(其形式令買方滿意)，證明賣方及目標公司分別根據薩摩亞法律及英屬處女群島法律正式註冊成立；
- (f) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易(包括但不限於向賣方(或其代名人)發行可換股債券及授出特別授權)，並取得及完成上市規則規定之所有其他同意及行為，或(視情況而定)取得聯交所毋須遵守任何上述規則之相關豁免；
- (g) 上市委員會批准本公司可換股債券之相關換股股份上市及買賣(不論有關批准或同意有否附帶任何條件)以及所有其他涉及聯交所之同意及批准文件；
- (h) 於股東特別大會上取得授出特別授權之批准；
- (i) 已完成對目標集團各成員公司之盡職審查(包括法律、財務及業務)，包括但不限於其經營狀況、資產及負債、財務狀況及業務經營，結果令買方及本公司十分滿意；

- (j) 買方、其代理及專業顧問就中國附屬公司進行之調查及盡職審查之結果及報告(不論是否有關法律、會計、財務、業務營運或買方認為屬重要之其他方面)令買方滿意；
- (k) 買方全權酌情信納，於完成日期前目標集團任何成員公司之財務或貿易狀況並無或可能發生任何重大不利變動或對目標集團造成任何重大不利影響；
- (l) 買賣協議內賣方及目標集團成員公司作出之所有聲明及保證在一切方面均屬真實、準確及無誤導成分；
- (m) 買方收購目標公司並不且不會構成上市規則之反向收購，且倘買方收購目標公司構成或將會構成上市規則之反向收購，則買賣協議將告失效，而賣方及買方於買賣協議下各自之責任將予解除；
- (n) 取得香港、英屬處女群島、薩摩亞、中國或其他地方相關政府機構就買賣協議及其項下擬進行交易發出之全部必需牌照、許可證、批文、授權、寬免、頒令、豁免、許可及同意，並向相關政府機構辦妥規定之所有登記及備案，以便其能夠訂立買賣協議及收購及／或持有可換股債券及／或因行使可換股債券所附之換股權或其他權利而可能發行之換股股份；
- (o) 酒店牌照已獲續期，並令本公司及買方滿意；
- (p) 已就據此擬進行交易及香港附屬公司購買中國附屬公司全部已發行股份向中國稅務主管部門妥當備案，且稅務主管部門就有關交易要求於中國繳納之任何稅項(如有)已妥為支付或以令買方滿意之方式解決；
- (q) 中國附屬公司之組織章程細則獲修訂，並令買方滿意，而有關經修訂細則已獲政府主管部門核准並已於政府主管部門登記；

- (r) 買賣協議所載之中國附屬公司高級管理人員須與中國附屬公司簽署服務合約承諾交易完成後留任中國附屬公司不少於12個月且於目標集團之受僱期間及其辭任後12個月內不得從事與目標集團構成競爭或類似之業務；
- (s) 買方及本公司已接獲及全權酌情信納賣方及目標集團之任何成員公司提供之文件，該文件證明目標集團之任何成員公司之所有未償還貸款(未償還銀行貸款除外)已獲清償及結清；及
- (t) 買賣協議訂明之承諾已獲賣方履行。

概無先決條件可獲豁免。倘上述任何先決條件於最後截止日期當日或之前未獲達成，則買方將有權終止買賣協議，在此情況下，訂約各方一概不得就費用、損害、賠償或其他事項向其他訂約方提出任何申索(惟任何事先違反買賣協議則除外)。

先決條件(o)提述之酒店牌照包括多個在中國經營該酒店將需要之牌照，包括(其中包括)中國附屬公司之營業執照。繼近期中國附屬公司股權架構於二零一三年十一月發生變動(香港附屬公司為中國附屬公司之唯一股東)後，中國附屬公司之營業執照已於二零一三年十一月八日獲續期，屆滿日期為二零一五年十月二十一日。於本公佈日期，賣方表示，經營該酒店所需之必要牌照仍未過期。

於本公佈日期，除先決條件(a)外，概無先決條件獲達成。

訂立買賣協議前，本公司對目標集團進行盡職審查行動，包括但不限於(i)於二零一三年七月初到酒店物業進行為期一天之實地視察，以了解其業務及營運；(ii)委聘香港及中國法律顧問對目標集團進行法律盡職審查；(iii)委聘會計事務所進行財務審核；及(iv)委聘獨立估值師編製酒店物業之估值報告草擬本。董事亦與賣方及目標集團管理層討論酒店物業之事務及未來發展潛力。

完成

完成須於買賣協議之所有先決條件獲達成或豁免後第三個營業日下午4時正(或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期或時間)落實。

完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司，且目標集團之財務業績將併入本集團賬目。

買賣協議並無條文授予賣方任何提名其代名人獲委任為董事之權利。

鑒於買賣協議之條款乃按公平原則磋商，董事會認為，買賣協議之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

可換股債券

根據買賣協議，於完成時，150,000,000 港元之代價將由買方促使本公司於完成時向賣方發行可換股債券償付。可換股債券之條款已按公平原則磋商後釐定，其主要條款如下：

發行人： 本公司

本金額： 150,000,000 港元

利息： 每年2%

到期日： 可換股債券發行日期之第三週年(「可換股債券到期日」)

換股權： 倘可換股債券之任何轉換(i)將不會導致本公司違反上市規則之任何條文，包括維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本之指定最低百分比(現時為25%)之規定，除非已取得聯交所事先批准或豁免；及(ii)轉換之債券持有人及與其一致行動人士(就收購守則而言)將不會招致收購守則規則26項下之競價責任，債券持有人應有權於可換股債券發行日期當日起至可換股債券到期日止之營業日隨時將可換股債券之全部或部分本金額按換股價轉換為換股股份

換股股份：可換股債券悉數轉換後，將按 150,000,000 港元之本金額及每股換股股份 0.356 港元之初步換股價之基準發行 421,348,314 股新股份(可予調整)

於根據可換股債券行使換股權後發行之換股股份相當於本公司現有已發行股本約 53.63% 及相當於本公司經可換股債券悉數轉換時發行換股股份而擴大之當時已發行股本約 34.91%

換股價：初步換股價為每股換股股份 0.356 港元，惟可作出類似類別之可換股證券慣常可作出之調整。倘本公司股本發生若干變動，包括(其中包括)股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、以現金或實物分派資本或其後以較市值大幅折讓之價格發行本公司證券，則將會導致調整事件，其詳情載於可換股債券之條款及條件

初步換股價較(i)股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 0.370 港元折讓約 3.78%;(ii)股份於直至及包括最後交易日之最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股 0.353 港元溢價約 0.85%；及(iii)股份於直至及包括最後交易日之最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股 0.357 港元折讓約 0.28%

董事會認為，初步換股價乃經本公司與賣方經計及股票市場狀況及股份之現行市價後經公平磋商而確定

- 提早贖回： 本公司可透過向債券持有人發出不少於七(7)天事先書面通知，指明提前還款金額及日期，於可換股債券到期日前按面值隨時贖回全部或部分可換股債券，而毋須支付任何罰款、預付款項或其他費用
- 可轉讓性： 可換股債券將可轉讓，惟須經本公司批准(其中有關批准將不會被無理拒絕)且惟倘向關連人士作出轉讓，則有關轉讓應遵守上市規則項下之規定
- 地位： 換股股份於配發及發行後，將於所有方面與有關換股股份配發及發行日期所有現有已發行股份享有等地位
- 投票權： 債券持有人無權僅因其債券持有人身份而出席本公司之任何股東大會或於會上投票
- 申請上市： 本公司不會向上市委員會申請批准可換股債券上市。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣

建議授出特別授權

特別授權

根據買賣協議，買方將於完成時促使本公司向賣方發行可換股債券，以支付部分代價。根據可換股債券行使換股權後將予發行之換股股份，應在各方面與配發及發行換股股份日期當時已發行股份享有同等地位。本公司將於股東特別大會上尋求股東授出特別授權，以於根據可換股債券行使換股權時配發及發行換股股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

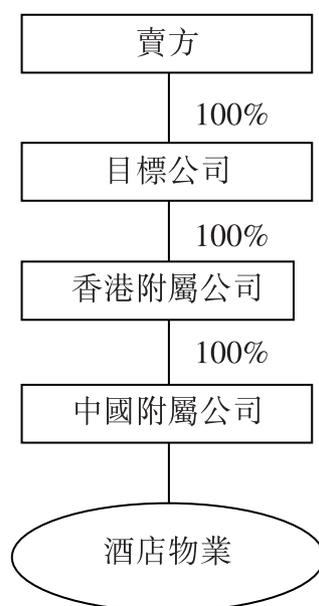
股份質押

於二零一三年十二月九日，買方向賣方支付進一步按金前，賣方已促使目標簽立以本公司為受益人之股份抵押，以向本公司質押香港附屬公司之全部已發行股本，作為賣方根據買賣協議之條款及條件向買方全額退還按金之擔保。

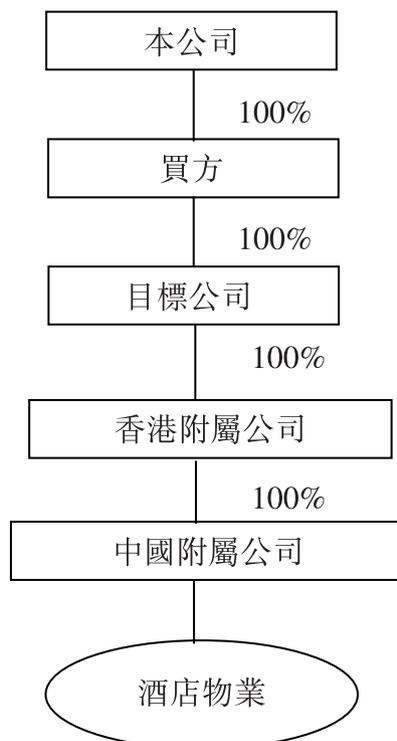
目標集團之股權架構

下文載列目標集團 (i) 於本公佈日期；及 (ii) 緊隨完成後之股權架構。

目標集團於本公佈日期之股權架構



目標集團緊隨完成後之股權架構



有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一家於二零一三年四月五日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於本公佈日期，香港附屬公司重組已經完成。因此，除目標公司於香港附屬公司之全部股權外，目標公司自其註冊成立以來並無擁有其他重大資產及負債，且尚未開展任何重大業務活動。

香港附屬公司

香港附屬公司為一家於二零一一年九月九日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於本公佈日期，香港附屬公司由目標公司全資擁有。除香港附屬公司於中國附屬公司之全部股權外，香港附屬公司自其註冊成立以來並無擁有其他重大資產及負債，且尚未開展任何重大業務活動。

中國附屬公司

中國附屬公司為一家於二零零五年十月二十一日在中國成立之外商獨資企業，其由香港附屬公司全資擁有。

中國附屬公司從事該酒店擁有及經營業務。其亦為酒店物業之法定及實益擁有人。

酒店物業

酒店物業包括(i)該酒店(包括該酒店所在土地)；(ii)兩幢9層高員工宿舍2至9樓(包括各自有權分佔屬於員工宿舍所在樓層之土地)；及(iii)該土地，即一幅毗鄰酒店之空地。該物業位於中國廣東省廣州市花都區秀全大道43號。酒店物業位於花都區最著名之區域，該區域自上世紀起一直為花都區之傳統中心。該物業靠近廣州中央商務區，且前往廣州國際機場交通便捷，非高峰時間前往上述兩個地點車程約30分鐘。酒店物業擁有總地盤面積約24,817平方米，而酒店物業作商業用途之土地之租期將於二零四五年九月二十八日屆滿。日後，酒店物業將通過地下一層之地下通道連接至未來地鐵站。

該酒店為一家總建築面積約53,069平方米之四星級酒店，包括地上27層及地下一層。該酒店為花都區之地標物業。其目前擁有399間客房以及多種酒店及娛樂設施，包括餐廳、酒吧、商場、泳池、商務中心及健身中心。該酒店自一九九六年起投入運營，目前由中國附屬公司佔用及經營。於二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年一月至十月，酒店入住率分別約為50.3%、53.9%、55.7%及61.3%。

毗鄰該酒店為兩幢9層高宿舍(不包括一樓)，總建築面積約為6,577平方米。目前，員工宿舍(2樓至9樓)由中國附屬公司用作在該酒店營運過程中為員工提供住宿。中國附屬公司的管理層認為，日後當酒店翻新計劃完成後酒店將升級為服務式公寓，中國附屬公司於營運過程中為其員工提供住宿之需要將大幅減少。目前，並無就員工宿舍作出具體未來計劃，本集團將考慮出售員工宿舍(2樓至9樓)或購買1樓整層繼而拆除員工宿舍，務求根據當時現行市況提供額外增加建築面積供該土地之未來發展。

目前，酒店物業之總建築面積(包括該酒店及員工宿舍(2樓至9樓))約為59,646平方米。

酒店物業(即酒店、員工宿舍(2樓至9樓)及該土地)位於相關地塊上，中國附屬公司擁有相關地塊之土地使用權。

酒店翻新計劃

中國附屬公司正考慮該酒店之翻新計劃，其中涉及(i)將該酒店升級為高檔服務式公寓；及(ii)將該酒店裙樓翻新為高檔購物中心。就此而言，該酒店將最終發展成一幢由零售裙樓及建於其上之服務式公寓構成之商業樓宇。

根據酒店翻新計劃，所有現存之399間客房將最終被翻新及升級成為共有428個單位之服務式公寓，總建築面積約為32,204平方米。目前，中國附屬公司管理層估計，酒店翻新計劃開始後，酒店現有62間客房僅需要進行小型翻新工程即可，毋須進行任何大規模裝修工程，如架構改變、新增及拆除以及分拆。例行翻新及裝修62間客房已於酒店持續業務經營中完成。據估計，剩餘客房升級為服務式公寓將於二零一五年第一季度完成。服務式公寓之30個單元預期將於二零一四年一月投入運營，其餘336個單位將於二零一五年第一季度投入運營。服務式公寓之目標客戶將為附近工廠及公司之商務旅客及遊客以及花都區及廣州中央商務區之外籍員工。

該酒店裙樓正翻新為高檔購物中心，預期將為二零一四年第三季度完成。完成後，購物中心將佔用裙樓之六層(包括地下室)，總建築面積約20,865平方米。翻新完成後，零售裙樓將定位為高檔購物中心，國際及國內領先時裝、鐘錶、珠寶及美容等品牌店將入駐該中心。據賣方表示，酒店翻新計劃之翻新工程將於有關當局宣佈未來地鐵站開始營運之預計日期前六個月前後開始。賣方初步估計，暫定未來地鐵站

將於二零一五年第一季度開始營運，而基於目前可得資料，酒店翻新計劃所需之總投資將介乎約 100,000,000 港元至 130,000,000 港元。

該土地

該土地為位於相關地塊內因最新規劃方案產生之酒店附屬發展地盤，地盤面積約為 14,928 平方米，並毗鄰酒店。

於二零一二年六月，有關機構批准中國附屬公司有關相關地塊之最新規劃方案，其中包括 (i) 將相關地塊之許可總建築面積(地上部分)由約 82,387 平方米增加至 101,953 平方米；及 (ii) 建設地下建築面積約 11,284 平方米用作零售及配套建築面積用作停車場。

根據酒店物業之目前總建築面積(地上部分)約 57,003 平方米及最新規劃方案，該土地上之未來發展許可總建築面積(地上部分)將約為 44,950 平方米。

經考慮酒店翻新計劃，該土地上之擬發展項目將成為一幢由零售裙樓及建於其上之服務式公寓構成之商業樓宇。該土地上之擬發展項目將包括 (i) 建築面積(地上部分)約 44,950 平方米；(ii) 地下零售建築面積約 11,284 平方米；及 (iii) 可容納約 200 個停車位之配套建築面積。據本公司所知，並根據目前本公司已知之事實，該項目直至完成所需之資金需求約為人民幣 440,000,000 元。最新規劃方案尚未展開，因此，尚未就最新規劃方案作出任何投資。本公司擬運用內部營運資金、銀行借款、項目融資及股權融資來滿足相關資金需求(如需)。

目標集團之財務資料

目標公司

除目標公司於香港附屬公司之全部股權外，目標公司自其於二零一三年四月五日註冊成立以來並無擁有其他重大資產及負債，且尚未開展任何重大業務活動。

香港附屬公司

除目標公司於中國附屬公司之全部股權外，目標公司自其於二零一一年九月九日註冊成立以來並無擁有其他重大資產及負債，且尚未開展任何重大業務活動。

中國附屬公司

下文載列截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度中國附屬公司之未經審核財務資料(根據中國公認會計原則編製)：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
營業額	67,403	64,520
稅前虧損	(40,382)	(38,486)
稅後虧損	(40,382)	(38,486)

根據中國附屬公司截至二零一三年九月三十日之未經審核財務資料，中國附屬公司錄得未經審核負債淨額約人民幣100,300,000元。

中國附屬公司於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之經營表現反映於除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，分別約為人民幣11,700,000元及人民幣9,200,000元。中國附屬公司於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度錄得之未經審核虧損主要歸因於(i)截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之折舊開支分別約為人民幣16,800,000元及人民幣16,600,000元；及(ii)截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之利息開支約為人民幣35,300,000元及人民幣33,500,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司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、綠色醫藥市場及綠色技術市場)技術與解決方案之研發及應用、生產、銷售及買賣相關產品、材料、系統及服務等綠色業務。

鑑於經濟及營商環境日漸具挑戰性，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。

為此，董事認為，收購事項符合本集團之業務多元化策略，並為本集團將業務組合多元化及進一步拓展至具較大潛力之中國商用物業行業之一個具吸引力之投資機會。預期收購事項將多元化及擴大本集團之收入來源，並亦將產生額外而穩定之現金流量。

根據廣州市統計局之資料，廣州經濟於二零零六年至二零一一年取得增長，該期間名義國內生產總值之複合年增長率(「複合年增長率」)約為15.4%。於二零一一年，廣州之國內生產總值約為人民幣12,420億元，僅次於上海及北京，名列全國第三。廣州人均可支配收入由二零零六年約人民幣19,851元增至二零一一年約人民幣34,438元，複合年增長率約為11.6%。

廣州經濟強勁增長及當地消費者可支配收入不斷增加已帶動廣州房地產市場(包括商用物業市場)之進一步發展。廣州亦為中國重要商業中心之一，領先中國企業、跨國公司及國際組織已在此設立辦事處。基於上文所述，董事看好廣州房地產市場長遠發展潛力之前景。

收購事項指於酒店物業之投資，而酒店物業位於廣州中央商務區及黃金商圈內，為廣州具資本增值潛力之商業地產資產。

如「有關目標集團之資料」中所述，該酒店為中國廣州市花都區之地標物業，交通便捷。根據酒店翻新計劃完成酒店物業之翻新及升級項目後，酒店物業將成為配有高端服務式公寓及高端購物中心之商用物業。

此外，該土地上之允許擬發展項目將包括(i)建築面積(地上部分)約44,950平方米，佔酒店物業現有建築面積(地上部分)約57,003平方米約79%；(ii)地下零售建築面

積約11,284平方米；及(iii)可容納約200個停車位之配套建築面積。鑒於該土地之發展潛力，本公司相信，該土地上之擬發展項目長期而言將帶來收益，而這將令本公司及其股東受惠。

考慮到預計附近未來地鐵站之開通，董事認為，可提高從花都以外之其他區域到達酒店物業之便利程度。因此，未來地鐵站將進一步推動花都區尤其是酒店物業所在區域之物業市場之增長及發展。此外，鑒於酒店物業將會透過地下人行通道與未來地鐵站相連，因此處於黃金地段之酒店物業會吸引通過地鐵站到來之潛在客戶，從而增加人流。鑒於中國人民生活水平不斷提高，可支配收入不斷增加，董事認為未來地鐵站開通後人流會帶旺酒店物業所在區域零售行業及服務式公寓行業之發展。就此而言，對零售樓面面積及服務式公寓之需求會隨之提高。因此，預期根據酒店翻新計劃及最新規劃方案建議開發酒店物業會提供針對高端市場之零售樓面面積及服務式公寓，從而確保目標集團把握上述潛在市場機會，因而提高經擴大集團之收入流。

鑒於(i)酒店物業所在之廣州房地產市場之樂觀前景；及(ii)根據酒店翻新計劃及最新規劃方案，酒店物業就其擬發展項目而言之發展潛力，董事認為，收購事項將提升本集團之財務表現，並將透過使本集團進軍具增長潛力之中國商用物業市場而為股東帶來投資回報。

完成後，目標公司將成為本集團之附屬公司，目標集團之財務業績將綜合入本集團之財務報表。目前，賣方無意參與目標集團於完成後之日常營運。

於完成後，本集團將繼續發展現有業務。目前，本公司估計截至二零一四年十二月，綠色技術分部(包括綠色及環保產品、技術、服務及相關可持續發展產品之研發、立項、應用及銷售)將繼續為本集團主要收入來源。就本集團種植活動而言，地下缺水問題會使中國新疆地區種植土地上木材資產之生長週期延長。本集團並無

就木材資產作出具體砍伐計劃以產生收入。本集團將繼續監督木材資產之市場發展，並尋求合適商機以自種植活動中產生收入。

截至本公佈日期，本公司無意且不擬就有意出售、縮減及／或終止其現有業務及本集團主要資產而訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式，且不論明示或暗示）及進行任何磋商（不論是否已落實）。然而，倘日後出現合適業務機會，本集團將繼續發掘及考慮任何與本集團之業務策略相符及可能提升本集團未來業務發展之業務機會（包括收購或變賣）。

於本公佈日期，本公司無意於完成後改變其董事會組成。此外，買賣協議中並無賣方可委任或提名任何董事加入董事會之條文。另外，截至本公佈日期，本公司無意提名賣方或目標集團任何個人成為董事會成員。

本集團市場推廣經理兼高級管理層成員 John Tam Tze Yeung 先生會積極參與酒店及房地產行業。Tam 先生在酒店管理、開發及投資方面擁有具體專長及經驗，並於多間公司擔任上述方面之顧問。此外，Tam 先生亦與多間酒店保持關係。鑒於 (i) Tam 先生於酒店行業之背景及經驗；(ii) 本公司於完成後會挽留目標集團之主要管理團隊及合資格人員以支持目標集團之持續運營；及 (iii) 本公司亦考慮招募擁有相關行業經驗候選人，必要時補充至目標集團現有管理團隊中，本公司認為於完成後能有效管理目標集團之業務。

董事認為，買賣協議之條款及據此擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司之股權架構

下表載列收購事項可能對本公司股權架構造成之潛在影響，當中假設自本公佈日期起直至完成日期止期間，本公司之股權架構並無出現變動(換股股份除外)：且(i)於本公佈日期；(ii)緊隨完成後及假設根據可換股債券轉換限制許可之水平轉換可換股債券；及(iii)緊隨完成後及假設可換股債券按初步換股價每股0.356港元獲悉數轉換。

	於本公佈日期		緊隨完成後及假設根據 可換股債券轉換 限制許可之水平 轉換可換股債券 (附註1)				緊隨完成後及假設可換股 債券獲悉數轉換 (附註2)	
	所持股份數目	%	所持股份數目	%	所持股份數目	%		
	楊智恆先生	125,000,000	15.91	125,000,000	11.14	125,000,000	10.36	
鄭盾尼先生	80,378,816	10.23	80,378,816	7.16	80,378,816	6.66		
賣方	—	—	336,573,426	29.99	421,348,314	34.91		
公眾股東	580,333,274	73.86	580,333,274	51.71	580,333,274	48.08		
	<u>785,712,090</u>	<u>100.00</u>	<u>1,122,285,516</u>	<u>100.0</u>	<u>1,207,060,404</u>	<u>100.00</u>		

附註：

- 根據可換股債券之條款，倘出現下列情況，本公司將不會發行任何換股股份：(i)發行有關股份後，任何債券持有人及其一致行動人士將須根據收購守則作出強制性全面收購要約，及(ii)發行有關股份後，本公司之公眾持股量將低於25%或上市規則不時規定之最低百分比(統稱「轉換限制」)。本欄載列之股權架構假設已遵守轉換限制(於發行換股股份後賣方及其一致行動人士合共持有量並無超出本公司於轉換日期已發行股本之29.99%)，且其亦將不會對賣方觸發收購守則項下之強制性全面收購要約。
- 根據可換股債券之條款，本公司將不會發行任何換股股份(倘發行有關股份後，則並未遵守轉換限制)。因此，本欄載列之股權架構(於發行換股股份後賣方及其一致行動人士合共持有量超出本公司於轉換日期已發行股本之29.99%)僅作說明用途。

過去 12 個月之集資活動詳情

除下文所披露者外，本公司於公佈日期前之過去 12 個月並無進行任何集資活動：

公佈日期	事件	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	於本公佈日期所得款項之實 際用途
二零一三年 三月二十日	配售 24,000,000 股 新股份	6,130,000 港元	一般營運資金	<ol style="list-style-type: none">約 3,400,000 港元用作償付本集團之專業費用及一般行政開支；及約 2,730,000 港元用作償付一項收購之部分付款責任約 5,800,000 港元，有關詳情已由本公司於二零一三年四月二十三日公佈。
二零一三年 六月十日	配售 30,453,958 股 新股份	5,740,000 港元	一般營運資金	<ol style="list-style-type: none">約 3,070,000 港元用於償付一項收購之部分付款責任約 5,800,000 港元，有關詳情已由本公司於二零一三年四月二十三日公佈；及約 2,670,000 港元用作償付本集團之專業費用及一般行政開支。
二零一三年 八月十五日	公開發售	156,800,000 港元	(i) 約 150,000,000 港元用於支付按筆按金，80,000,000 港元將用於支付進一步按金，餘額作一般營運資金	70,000,000 港元用於支付首筆按金，80,000,000 港元將用於支付進一步按金，餘額約 6,800,000 港元尚未動用且存放於銀行。

上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。

本公司將就此召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人於買賣協議日期並無持有任何股份或任何可轉換或交換為股份之購股權或證券。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東之重大利益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。倘賣方及其各自之聯繫人於股東特別大會日期持有任何股份，則彼等須就將於股東特別大會上提呈有關買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

一般事項

載有(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)目標集團之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務資料；(iv)酒店物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一四年一月二十一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。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一三年十一月二十七日上午九時正起暫停買賣以待刊發本公佈。本公司已向聯交所及新交所申請股份分別於二零一三年十二月三十一日上午九時正及上午八時三十分起恢復買賣。

由於收購須待達成多項先決條件後方告完成，且不一定會進行，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議建議收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業之日 子(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「通函」	指	本公司根據上市規則就收購事項發出之股東通函
「本公司」	指	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，股份於聯交所主板作第一上市，並於 新交所作第二上市
「完成」	指	買賣協議項下擬進行之交易之完成
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份應付之代價 300,000,000 港元
「換股權」	指	可換股債券所附帶可按照可換股債券之條款及條件 將全部或部分可換股債券轉換為換股股份之權利

「換股股份」	指	轉換可換股債券後之 421,348,314 股新股
「可換股債券」	指	本公司向賣方發行 150,000,000 港元之可換股債券，以支付完成日期之等額代價，其將按 2% 計息及其本金額可按初步換股價每股換股股份 0.356 港元(可予調整)轉換為新換股股份，支付部分代價
「按金」	指	首筆按金及進一步按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准買賣協議之條款及其項下擬進行之交易(包括收購事項、發行可換股債券及配發及發行換股股份)以及授出特別授權將予召開之股東特別大會
「產權負擔」	指	申索、按揭、押記、質押、留置權、抵押、選擇權、優先權、股權、限制、優先拒絕權、優先購買權、第三方權利或權益、其他產權負擔或任何種類之證券權益、或具有類似效力之其他優惠協定、任何遞延購買、所有權保留、租賃、銷售購回或銷售租回安排或有關之任何協議
「經擴大集團」	指	完成後之本集團，連同目標集團
「進一步按金」	指	於買賣協議日期後 15 日內應向賣方支付之可退還進一步按金 80,000,000 港元
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港附屬公司」	指	聖地置業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「香港附屬公司重組」	指	完成向目標公司轉讓香港附屬公司之全部股本及股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	新世紀酒店，為由中國附屬公司擁有及經營之四星級酒店，擁有399間客房，位於中國廣東省廣州市花都區秀全大道43號
「酒店牌照」	指	廣州工商局就酒店發出之牌照及／或經營該酒店所需之中國所有牌照
「酒店物業」	指	該酒店(包括酒店所在土地)、兩幢9層高員工宿舍2至9樓(包括各自有權分佔屬於員工宿舍所在樓層之土地)及該土地
「酒店翻新計劃」	指	該酒店之翻新計劃，其中涉及(i)將該酒店升級為高檔服務式公寓；及(ii)將該酒店之裙樓翻新為高檔購物中心
「首筆按金」	指	於買賣協議簽署日期後應向賣方支付之可退還按金70,000,000港元
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方

「該土地」	指	因最新規劃方案產生之該酒店附屬發展地盤，位於中國廣東省廣州市花都區秀全大道43號
「最後交易日」	指	二零一三年十一月二十六日，即股份暫停買賣前之最後交易日，以待刊發本公佈
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一四年五月三十一日，或買方與賣方可能書面協定之有關較後日期
「公開發售」	指	公開發售按每十股現有股份換三十三股發售股份之基準發行602,988,342股股份
「未償還銀行貸款」	指	中國銀行貸款於完成日期之未償還本金總額及應計利息
「中國」	指	中華人民共和國
「中國銀行貸款」	指	中國附屬公司所欠負之未償還銀行融資
「中國附屬公司」	指	廣州新世紀酒店有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，由香港附屬公司全資擁有
「買方」	指	Prima Choice Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「相關地塊」	指	酒店、員工宿舍及該土地所在地塊
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一三年十一月二十七日之購買銷售股份之協議，經補充協議修訂及更改
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「薩摩亞」	指	薩摩亞獨立國
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股份抵押」	指	目標公司於二零一三年十二月九日以本公司為受益人簽立之股份抵押，以將香港附屬公司之全部已發行股本抵押予本公司，作為賣方向買方根據買賣協議之條款全額退還按金之擔保
「特別授權」	指	就配發及發行因行使可換股債券所附帶之換股權時發行之換股股份於股東特別大會上取得股東之特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	買方與賣方於二零一三年十二月十六日訂立之補充協議，以修訂及更改買賣協議之若干條款及條件
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Clear Wisdom Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及中國附屬公司

「最新規劃方案」	指	有關機構就相關地塊批准之中國附屬公司最新規劃方案，以(i)將相關地塊之許可總建築面積(地上部分)由約82,387平方米增加至101,953平方米，及(ii)建設地下建築面積約11,284平方米用作零售及配套建築面積用作停車場
「賣方」	指	Grand Keen Limited，於薩摩亞註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國環境資源集團有限公司
郭威
執行董事

香港，二零一三年十二月三十日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括三名執行董事郭威先生、梁廣才先生及黃保強先生；以及三名獨立非執行董事黃貴生先生、Christopher David Thomas先生及陳家賢先生。