

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註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之亞洲資源控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之股票經紀、註冊證券交易商或其他代理人，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分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) 主要及關連交易－
收購該等物業
及
(2) 股東特別大會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



百德能證券有限公司

本通函內所用的詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。載有獨立董事委員會所提供推薦建議的函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問百德能證券有限公司的函件載於本通函第18至39頁；該函件載有該公司向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一八年二月十二日(星期一)上午十一時正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，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉可供使用之股東特別大會代表委任表格。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股份登記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。

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(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據應被視為撤回。

目 錄

釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考資產及負債表	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告	SGM-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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議及其項下擬進行之交易向賣方收購該等物業
「公佈」	指	本公司日期為二零一七年十月十二日內容有關(其中包括)收購事項之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「T3大樓」	指	將根據瀋陽市商品房預售許可證第16122號位於中國遼寧省瀋陽市和平區市府大路南京北街46號的部分土地上興建的35層大樓(參考編號011652204-2)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付之人民幣625,000,000元
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「保證」	指	李玉國先生根據買賣協議以買方為受益人簽立之日期為二零一七年十月二十日之擔保函

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即張憲林先生、郭匡義先生及伍炳耀先生)組成，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)李玉國先生及其聯繫人；及(ii)於收購事項中擁有重大權益之任何股東以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百德能」或 「獨立財務顧問」	指	百德能證券有限公司，一間可根據證券及期貨條例從事第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，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	根據瀋陽市商品房預售許可證第16122號，由位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層組成的該等物業

釋 義

「買方」	指	國成投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國現行法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣該等物業訂立之日期為二零一七年十月十二日之協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年二月十二日(星期一)上午十一時正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召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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
「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，獲本公司委任就該等物業估值的獨立專業估值師
「賣方」	指	遼寧京豐置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並由本公司主要股東、主席兼執行董事李玉國先生實益擁有，故其為本公司的關連人士
「%」	指	百分比

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：

李玉國先生(主席)

黃逸林先生(行政總裁)

陳詩賢先生

劉恩賜先生

陳玉生先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

張憲林先生

郭匡義先生

伍炳耀先生

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) 主要及關連交易－ 收購該等物業 及 (2) 股東特別大會通告

緒言

董事會於公佈中宣佈，於二零一七年十月十二日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方(本公司之間接全資附屬公司)有條件同意收購該等物業，代價為人民幣625,000,000元(可按下文「1. 買賣協議」一節所載予以調整(如有))。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團財務及一般資料；(iii)載有獨立董事委員會就收購事項致獨立股東意見及推薦建議之獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立

* 僅供識別

董事會函件

股東之意見函件；(v)本集團未經審核備考財務資料；(vi)該等物業之估值報告；及(vii)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格。

買賣協議載列收購事項之條款及條件，其主要條款概述如下：

1. 買賣協議

日期

二零一七年十月十二日(交易時段後)

訂約方

買方： 國成投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

賣方： 遼寧京豐置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

買方為本公司的間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方由截至最後實際可行日期持有本公司已發行股本約15.76%的主要股東、本公司主席兼執行董事李玉國先生實益及全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，賣方為李玉國先生之聯繫人(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。

將予收購資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該等物業。

該等物業位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層。該等物業(包括辦公區域、避難層及機房)的建築面積為約34,754.58平方米，其中，建築面積約30,480.96平方米擬作辦公用途及建築面積約4,273.62平方米擬用作避難層及機房。於最後實際可行日期，該等物業仍處於在建中。

本集團現時計劃於完成該等物業的建設及交付後將該等物業作為辦公場所出租。

董事會函件

代價

代價將為人民幣625,000,000元，即按每平方米約人民幣20,500元乘以30,480.96平方米(即擬作辦公用途之建築面積)計算。

代價將由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 代價的5%將於簽署買賣協議後10日內支付；
- (b) 代價的10%將於獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易後10日內支付；
- (c) 代價的65%將於買方信納已投資金額佔總投資額80%後10日內支付(賣方將須向買方提供相關財務資料及所有佐證文件)；
- (d) 代價的10%將於買方信納已投資金額佔總投資額90%後10日內支付(賣方將須向買方提供相關財務資料及所有佐證文件)；及
- (e) 代價的10%將根據買賣協議於完成日期起10日內支付。

倘房屋產權登記面積有別於買賣協議內的約定面積，則(a)以房屋產權登記面積為準；及(b)賣方與買方均已同意，交付該等物業後：

1. 倘面積誤差百分比的絕對值為0.6%或以下，則訂約雙方無須作出任何賠償；
2. 倘面積誤差百分比的絕對值超過0.6%但等於或低於1%，則訂約雙方須根據買賣協議訂明的單價退還多餘金額或支付額外款項(視情況而定)；及
3. 倘面積誤差百分比的絕對值超過1%，則買方有權根據買賣協議選擇退款或支付額外款項(視情況而定)或退回收購的該等物業。倘買方選擇退回該等物業，則賣方須於買方提出退回該等物業的書

董事會函件

面請求當日起計30日內退還買方支付的所有代價及其利息(根據中國人民銀行於退回日期所報以人民幣計值的活期存款利率從付款日期至退回日期的期間中產生)。

房屋產權登記面積與買賣協議內約定面積之面積誤差之絕對值應參考以下公式計算：

$$\text{面積誤差百分比絕對值} = \frac{\text{房屋產權登記面積} - \text{買賣協議內約定面積}}{\text{買賣協議之約定面積}} \times 100\%$$

倘買方未能根據買賣協議於相關付款到期日作出任何代價付款，買方須向賣方支付自代價相關部分到期日翌日起至悉數償還代價相關部分當日止應計的相當於到期應付代價金額0.02%的每日費用(「**違約金**」)。買方應付賣方的相關每日費用總額不得超過代價的2%。

倘買方於超過180天後仍未能支付代價及相關違約金，賣方將有權單方面終止買賣協議並要求買方支付金額為代價2%的違約金。買方支付違約金後，賣方將不計息向買方退還買方支付予賣方的所有代價。

倘作出額外付款導致根據上市規則第14章對收購事項作出不同分類，本公司將遵守適用的上市規則。

代價基準

代價由賣方與買方經參考(其中包括)於二零一七年九月三十日由估值師參照市場上可供查閱之可資比較物業交易按竣工基準採用直接比較法對該等物業進行之初步估值人民幣625,000,000元，按正常商業條款公平磋商釐定。

董事會函件

買賣協議之先決條件

完成須待以下條件達成，方告作實：

- (i) 買方已就收購事項取得須取得之所有必要同意、批准及豁免(如有)；
- (ii) 賣方已就出售該等物業取得須取得之所有必要同意、批准及豁免(如有)；
- (iii) 賣方已提供買方信納之所有證明該等物業已完全按照相關法律及法規完成建設，及於該等物業的合法及有效權益的文件；
- (iv) 李玉國先生已向買方提供令買方信納的共同及個別承擔責任的擔保函；
- (v) 取得買方委任之獨立專業估值師發出之顯示該等物業於二零一七年九月三十日之估值不少於人民幣625,000,000元之估值報告(形式及內容均獲買方信納)；
- (vi) 買方取得中國執業律師出具之法律意見(形式及內容均獲買方信納)；及
- (vii) 獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘以上條件未能於二零一九年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定之其他日期前達成(或獲豁免)，則買賣協議將終止，除於該終止前任何應計的權利外，訂約雙方不得根據買賣協議向對方提出進一步索償。賣方將於買方發出書面終止通知後十日內或賣方與買方可能書面協定之其他日期將全部已付代價退還予買方。

於最後實際可行日期，以上條件(iv)、(v)及(vi)已達成。

保證

於二零一七年十月二十日，李玉國先生以買方為受益人簽立不可撤回擔保函，據此，李玉國先生向買方承諾，倘賣方未能履行買賣協議下之任何合約責任，李玉國先生將就因賣方未能履行買賣協議項下之任何責任而可能產生之有關任何違約金及／或退還買方支付所有代價付款與賣方共同及個別承擔責任。

完成

根據買賣協議，完成將於二零一九年十二月三十一日或賣方與買方可能共同書面協定的其他日期前落實。買賣協議項下之該等物業的交付條件達成後，賣方將書面知會買方開始該等物業的交付程序。當買方及賣方就該等物業進行檢查及驗收程序時，賣方須出具驗收合格證(即瀋陽市城鄉建設委員會出具的表示整個建築項目已達致整體合格標準及可交付予客戶使用的建築項目驗收證明)及簽署交付文件。倘賣方未能按時出具上述證明，買方有權拒絕接收該等物業的交付，此後，因此延遲交付所引致的任何責任將由賣方承擔。

倘賣方於二零一九年十二月三十一日或之前未能根據買賣協議向買方交付該等物業(根據中國法律顧問廣東華商律師事務所於二零一八年一月十八日發出的中國法律意見(有關其他資料參閱本通函第11頁)，其包括賣方未能於二零一九年十二月三十一日之前根據買賣協議的條款向買方交付該等物業前促使解除該等物業的所有產權負擔)，則賣方須向買方支付自買賣協議所訂明到期交付日期翌日起計至實際向買方交付該等物業當日為止應計的相當於買方所付代價0.02%的每日費用。賣方應向買方支付的每日費用總額不得超過代價的2%。

倘賣方未能按時交付該等物業，買方將有權單方面終止買賣協議並要求賣方支付金額為代價2%的違約金及向買方退還買方已付的代價。

於決定是否行使終止權利時，本公司將考慮有關因素，包括但不限於(i)預計交付該等物業的時間；及(ii)該等物業於有關時間的市價。

董事會函件

倘買方由於其自身原因未能按計劃接收該等物業的交付，則買方須自賣方以書面形式通知買方開始交付程序之日起，被視為承認該等物業符合交付條件且賣方實際上已向買方交付該等物業。賣方有權要求買方根據買賣協議條款支付代價的最後一筆款項及相關違約金。

2. 資金來源

本公司將以其內部資源及／或銀行借款及／或李玉國先生於二零一七年十一月一日起三年期間根據本公司之實際需求按全面無抵押基準以(i)年利率4%或(ii)本公司能夠向銀行或金融機構借入金額相等於相關貸款金額之任何利率(以較低者為準)實際提取之貸款提供之最多為人民幣500,000,000元之任何財務資助為收購事項撥資。相關財務資助並無限定用以結清應付代價。

於最後實際可行日期，本公司正就銀行融資與一家商業銀行磋商，以(不限於)於根據買賣協議付款時結清本公司內部資源不足以支付的任何應付代價。倘根據買賣協議付款時並無可供提取的銀行融資，本公司可將李玉國先生的財務資助作為替代資金，以結清本公司內部資源不足以支付的任何應付代價。

由於李玉國先生之財務資助按正常商業條款或更佳條款提供及將不會由本集團之任何資產作抵押，財務資助根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

3. 有關本公司、本集團、買方及賣方之資料

本公司為投資控股公司。

本集團主要從事(i)鐵礦石開採業務；(ii)證券及其他買賣業務；(iii)放債業務；及(iv)物業投資。

買方主要從事投資控股。

賣方為於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發、物業租賃及銷售。

4. 有關該等物業之資料

該等物業所在地塊位於中國遼寧省瀋陽市和平區市府大路，參考編號為011652204-2及佔地面積為25,120.02平方米(「該地塊」)。該地塊的土地使用權由土地使用權合同第2101012014A0030號及日期為二零一五年一月二十二日的國有土地使用證—瀋陽國用(2015)第0002號規管。

根據買方之中國法律顧問廣東華商律師事務所就該等物業所有權發出之日期為二零一八年一月十八日之法律意見，其中包括(i)賣方已繳足地價且為該地塊的土地使用權之合法擁有人；(ii)賣方已根據中國法律的相關規定就興建該等物業取得所有必要批文、許可及登記；(iii)賣方為該等物業的房屋所有人並有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該等物業的有關部分；(iv)賣方已取得部分該等物業的預售許可證並有權預售該等物業的有關部分；(v)如國有土地使用證所示，該等物業已按揭予盛京銀行股份有限公司瀋陽支行及華信信託有限公司及賣方已於買賣協議擔保，於賣方交付該等物業予買方之前，該等物業不附帶任何按揭、產權負擔或限制；及(vi)該等物業可用作辦公室以及用於轉讓及租賃營運。

T3大樓及該等物業之進一步詳情載列如下：

註冊擁有人： 遼寧京豐置業有限公司

土地使用權證發行日期： 二零一五年一月二十二日

土地使用權期限： 商業用途直至二零五四年四月十三日及住宅用途
直至二零八四年四月十三日

該地塊之土地用途類別： 住宅及商業用途

T3大樓樓層總數 35層
(地面以上)：

T3大樓的建築面積 約41,184.46平方米
(地面以上)：

董事會函件

該等物業之預期 約34,754.58平方米
可供出售建築面積：

T3大樓之預期竣工年份：二零一八年第四季度末

T3大樓之目前建造狀態： 在建

經參考估值師發佈之該等物業之最終估值報告，於二零一七年九月三十日，該等物業之估值為約人民幣625,000,000元。

根據賣方向買方作出之陳述，(i)於最後實際可行日期，已完成T3大樓結構封頂；及(ii)預期建造該等物業將於二零一八年第四季度末竣工。經計及建造該等物業的預期竣工日期並為預留時間供賣方與買方對該等物業執行竣工後的檢查及驗收程序以及向有關機關完成記錄備案手續(預期持續六至12個月)，本公司認為，預期於二零一九年十二月三十一日前竣工屬合理審慎。

該等物業位於核心商業區和平區，鄰近地區有完善的交通規劃及基礎設施，預計地鐵線將於二零二零年通車。

於最後實際可行日期，並無就該等物業簽署租賃合約。

5. 進行收購事項之理由及裨益

本公司之主席兼執行董事以及賣方之最終實益擁有人李玉國先生於二零一七年八月成為本公司執行董事後向本公司介紹賣方。本公司並無於中國搜索其他物業目標及選擇本集團將予收購之該等物業的理由載列如下。

以二零一七年第二季度平均租金計，瀋陽甲級寫字樓租賃市場相對穩定。本公司管理層對瀋陽甲級寫字樓租賃市場的長遠發展持審慎樂觀態度，原因為預期此將受益於二零一七年第二季度在瀋陽揭牌的中國(遼寧)自由貿易試驗區。

再者，該等物業位於和平區，而和平區為核心商業區，周邊地區具備完善的交通規劃及基礎設施，預期地鐵線將於二零二零年通車，因此，收購事項乃本公司收購該等物業作租賃用途之大好機會，以在日後為本集團帶來穩定的租金收入。

董事會函件

此外，根據賣方，預期該等物業將於二零一八年第四季度末竣工，而結構封頂(建造的主體部分)已於最後實際可行日期完成。由於本公司管理層對瀋陽甲級寫字樓租賃市場的長遠發展持審慎樂觀態度，為於二零一七年十月鎖定該等物業之購買價，本公司決定於該等物業建設工作的預計竣工日期(即二零一八年第四季度末)前訂立買賣協議。

鑒於上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事及李玉國先生)認為，買賣協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無對收購或注入任何新業務及出售或削減本集團的現有業務有任何意向、磋商、協議、安排及諒解(已達成或其他形式)。

董事李玉國先生因其於本公司及賣方之股權(如本通函所披露)而於收購事項中擁有重大權益，彼已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之本公司董事會決議案放棄投票。

6. 收購事項對本集團之財務影響

本公司擬定，於完成後，該等物業將持有作租賃，以於日後產生穩定收入，因此，於全部或大部分出租後，預期收購事項將對本集團於二零一九年十二月三十一日後未來年度的盈利產生正面影響。

根據本通函附錄二所載之未經審核備考資產及負債表，假設完成已於二零一七年九月三十日落實，本集團之備考總資產將由二零一七年九月三十日約2,903.1百萬港元增加約315.7百萬港元至約3,218.8百萬港元，而本集團之負債總額將由二零一七年九月三十日約654.8百萬港元增加約319.9百萬港元至約974.7百萬港元。

7. 上市規則之涵義

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方由於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約15.76%的主要股東、本公司主席兼執行董事李玉國先生實益及全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，賣方為李玉國先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，收購事項構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

董事會函件

根據上市規則第14A章，李玉國先生之財務資助亦將構成本公司之關連交易，原因為彼為本公司之關連人士。然而，由於財務資助不以本集團之任何資產作抵押及由於董事(不包括李玉國先生)認為財務資助乃按正常商業條款或更佳條款提供，財務資助根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

由於收購事項涉及之上市規則第14章項下一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守相關申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

本公司已成立由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議之條款及收購事項是否屬公平合理、按正常商業條款訂立及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及收購事項之決議案投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。百德能已獲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。謹請閣下垂注本通函第18至39頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

8. 股東特別大會

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東(其中包括)考慮及酌情批准收購事項。

本公司謹訂於二零一八年二月十二日(星期一)上午十一時正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，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，以考慮及酌情批准本通函所載之普通決議案。

本公司將於股東特別大會上以投票方式就買賣協議及其項下擬進行之交易進行表決。於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約15.76%之主要股東李玉國先生及其聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益之任何其他股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

除上文所述者外及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於收購事項擁有任何重大權益，因此，毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。

董事會函件

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股份登記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。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(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。

9. 推薦建議

謹請閣下注意本通函第16至17頁所載之獨立董事委員會函件，及本通函第18至39頁所載之獨立財務顧問就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為經買賣協議訂約方公平磋商後達成之買賣協議條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將予提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

董事會(不包括李玉國先生及獨立董事委員會成員)認為經買賣協議訂約方公平磋商後達成之買賣協議條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(不包括李玉國先生及獨立董事委員會成員)建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

10. 其他資料

敬請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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

二零一八年一月二十二日

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)

敬啟者：

主要及關連交易－ 收購該等物業

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年一月二十二日之通函(「通函」)，本函件構成通函其中一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項及就吾等認為買賣協議之條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。百德能證券有限公司已獲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。

吾等另請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款及其項下擬進行之交易以及計及獨立財務顧問之意見及(尤其是)通函第18至39頁獨立財務顧問函件所載之理由及推薦建議，吾等認為買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理，訂立買賣協議乃於本公司之一般及日常業務過程中進行，且收購事項符合獨立股東及本公司之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

亞洲資源控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

張憲林先生

郭匡義先生

伍炳耀先生

謹啟

二零一八年一月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百 德 能 證 券 有 限 公 司

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈21樓

電話
傳真
網址

(852) 2841 7000
(852) 2522 2700
www.platinum-asia.com

敬啟者：

主要及關連交易－ 收購該等物業

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問以就買賣協議及其項下擬進行之交易（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易之詳情載於 貴公司日期為二零一八年一月二十二日之通函（「通函」）。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零一七年十月十二日，董事會宣佈，買方（ 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該等物業，代價為人民幣625,000,000元。

意見之基礎

身為獨立財務顧問，吾等之角色乃就買賣協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；以及向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

於達致吾等之意見時，吾等已依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：(i)買賣協議；(ii) 貴公司日期為二零一七年十月十二日之公告(「公告」)；(iii) 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核年度報告(「二零一七年年報」)及 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核年度報告(「二零一六年年報」)；(iv) 貴公司截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核中期報告(「二零一七／二零一八年中報」)；及(v)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「獨立估值師」)編製日期為二零一七年十二月三十一日之獨立估值報告(「估值報告」)。

吾等假設通函所載之所有資料、事實、意見及聲明及吾等所依賴由董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之所有資料、陳述及聲明於截至有關日期在所有重要方面屬真實、完備、準確及並無誤導成份，且吾等及獨立股東將在切實可行情況下盡快獲 貴公司知會任何重大變動。董事確認彼等就通函所載內容負全部責任，並已作出所有合理查詢，表明向吾等提供之資料概無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞或質疑通函內所載全部事實及由董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性或完備性。此外，吾等亦無理由懷疑董事及／或 貴公司管理層所表達之意見及作出之聲明(已向吾等提供)之合理性。吾等認為，吾等已審閱充分資料，得以達致知情意見，並為吾等就交易提出的意見提供合理基礎。

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或交易之任何其他方，或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)，並與彼等概無關連，因此吾等被視為合資格就交易提供獨立意見。吾等將就交易作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而向 貴公司收取費用。除因此委任而支付予吾等之正常專業費用外，並無存在任何安排令吾等向 貴公司或交易之任何其他方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

由張憲林先生、郭匡義先生及伍炳耀先生組成之獨立董事委員會已成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立，買賣協議之條款是否屬公平合理且符合 貴公司之利益提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上就決議案投票以批准買賣協議及其項下擬進行之交易提供意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 交易之背景

賣方與買方於二零一七年十月十二日訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方（貴公司之間接全資附屬公司）有條件同意收購該等物業，代價為人民幣625,000,000元（可經參閱董事會函件按「1.買賣協議」一節所載予以調整（如有））。

1.1 貴公司及貴集團之資料

貴公司於百慕達註冊成立為投資控股公司。貴集團主要從事(i)鐵礦石開採業務；(ii)證券及其他買賣業務；(iii)放債業務；及(iv)物業投資。吾等自貴公司管理層獲知，貴集團近年來專注於中國物業開發及物業投資業務及香港放債業務。

下文載列摘錄自二零一七年年報及二零一七／二零一八年中中期報告之貴公司綜合財務報表之財務摘要：

表1：貴公司之綜合財務報表之財務摘要

	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 (千港元) (經審核)	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 (千港元) (經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 (千港元) (未經審核)
收益	4,454	6,651	1,838
年／期內虧損	(92,764)	(93,804)	(59,786)
現金及現金等價物	505,485	464,026	426,205
資產總值	2,560,721	2,433,016	2,903,137
資產淨值	2,039,868	1,875,066	2,248,356
負債總額	198,094	209,769	221,599

根據 貴公司依照香港財務報告準則編製之綜合財務報表，吾等知悉 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度（「二零一七財政年度」）來自持續經營之收益為約6.7百萬港元，較截至二零一六年三月三十一日止年度（「二零一六財政年度」）約4.5百萬港元增加約49.3%。二零一七財政年度之收益主要來自放債業務。然而， 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度錄得虧損約93.8百萬港元（二零一六財政年度：虧損約92.8百萬港元），而有關虧損主要由於來自其他買賣業務之其他收益減少及分佔所有人虧損增加所致。

貴集團之現金及現金等價物於二零一七年九月三十日（「二零一七／二零一八年半年度」）為約426.2百萬港元，較二零一七財政年度約464.0百萬港元減少約8.2%。 貴集團之資產總值由二零一七財政年度約2,433.0百萬港元增加約470.1百萬港元至二零一七／二零一八年半年度約2,903.0百萬港元，而 貴集團於二零一七／二零一八年半年度錄得之資產淨值為約2,248.4百萬港元，較二零一七財政年度約1,875.1百萬港元增加約19.9%。 貴集團之負債總額由二零一七財政年度約209.8百萬港元輕微增加約5.6%至二零一七／二零一八年半年度221.6百萬港元。

1.2 有關賣方及該等物業之資料

賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發、物業租賃及銷售。

該等物業所處地塊位於中國遼寧省瀋陽市和平區市府大路，參考編號為011652204-2，佔地面積為25,120.02平方米（「該地塊」）。該地塊的土地使用權受土地使用權合同第2101012014A0030號及日期為二零一五年一月二十二日的國有土地使用證—瀋陽國用(2015)第0002號規管。

根據買方之中國法律顧問廣東華商律師事務所日期為一月十八日就該等物業之所有權作出之法律意見，其中包括，(i)賣方已悉數支付土地出讓金，故為該地塊之土地使用權之法定所有人；(ii)賣方已根據中國法律的相關規定就興建該等物業取得所有必要批文、許可及登記；(iii)賣方為該等物業的房屋所有人且有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該部分該等物業；(iv)賣方取得該等物業的預售許可證且有權預售該等物業；(v)該等物業的國有土地使用證被抵押予盛京銀行瀋陽分行及華信信託有限公司，且賣方於買賣協議內保證，於賣方交付該等物業予買方之前，該等物業不附帶任何按揭、產權負擔或限制；及(vi)該等物業可用作辦公室以及用於轉讓及租賃營運。

獨立財務顧問函件

T3大樓及該等物業之進一步詳情載列如下：

註冊業主：	遼寧京豐置業有限公司
發出土地使有權證之日期：	二零一五年一月二十二日
土地使有權之期限：	直至二零五四年四月十三日(用作商業用途)及直至二零八四年四月十三日(用作住宅用途)
該地塊之土地使用類型：	住宅及商業用途
T3大樓樓層總數(地面以上)：	35層
T3大樓的建築面積(地面以上)：	約41,184.46平方米
該等物業之預期可供出售建築面積：	約34,754.58平方米
T3大樓之預期竣工年份：	二零一八年第四季度末
T3大樓之目前建造狀態：	在建

經參考 貴公司委任之估值師發出之該等物業之最終估值報告，該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值為約人民幣625百萬元。

根據賣方向買方作出之聲明，(i)於最後實際可行日期，T3大樓已完成結構封頂；及(ii)預期該等物業之建造將於二零一八年第四季度末完工。經計及該等物業的預期竣工日期並為預留時間供賣方與買方對該等物業執行竣工後的檢查及驗收程序以及向有關機關完成記錄備案手續(預期持續六至12個月)， 貴公司認為，預期於二零一九年十二月三十一日前竣工屬合理審慎。該等物業位於核心商業區和平區，鄰近地區有系統的交通規劃及基礎設施，預計地鐵線路將於二零二零年通車。

該等物業位於核心商業區和平區，鄰近地區有系統的交通規劃及基礎設施，預計地鐵線路將於二零二零年通車。

於最後實際可行日期，並無就該等物業簽署租賃合約。

2. 瀋陽及中國內地商業物業市場概覽

瀋陽是中國遼寧省之省會及最大城市，按城鎮人口計，亦是中國東北地區之最大城市。瀋陽與其鄰近城市構成中國之重要工業中心，並作為中國東北地區之交通樞紐及商業中心。下表載列瀋陽人口及本地生產總值(「本地生產總值」)之概要：

表2：瀋陽之人口及本地生產總值

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
瀋陽戶籍人口(百萬人)	7.25	7.27	7.31	7.30	7.34
瀋陽之本地生產總值 (人民幣十億元)	660.3	715.9	709.9	727.2	546.0

資料來源：中國國家統計局¹、瀋陽統計信息網²

如表2所示，瀋陽本地生產總值由二零一二年約人民幣6,603億元逐漸增加至二零一五年約人民幣7,272億元，但於二零一六年較去年同期減少約24.9%至約人民幣5,460億元。吾等注意到，有關減少主要由於期內農業及工業製造業蕭條。然而，於過去五年，瀋陽戶籍人口由二零一二年的7.25百萬人輕微增加至二零一六年的7.34百萬人。吾等認為，儘管二零一六年瀋陽本地生產總值錄得負增長，其可能為意外反轉或一次性事件。吾等認為，瀋陽人口增長有利於瀋陽物業市場的整體長遠發展。

此外，中國經濟快速增長對中國物業市場產生積極影響。於二零一七年第二季度，中國的實際國內生產總值增長為6.9%，與二零一七年第一季度的增長率相同。國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)近期已將中國二零一七年全年的國內生產總值增長預測修訂為6.7%(先前於二零一七年四月預測的國內生產總值增長率為6.4%)，以反映持續外部需求及二零一七年上半年較預期更突出的成就³。在目前經濟背景下，中國寫字樓市場的交易額不斷增長，反映辦公場所需求上升。

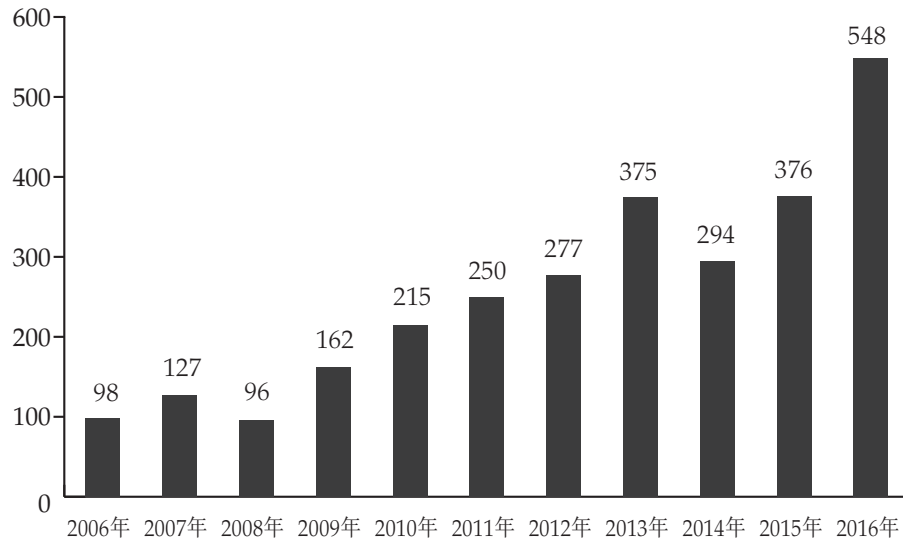
¹ 資料來源：<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=E0105&zb=A01®=210100&sj=2015>

² 資料來源：<http://www.sysinet.gov.cn/news.aspx?ID=12993>

³ 資料來源：<https://www.reuters.com/article/us-china-economy-imf/imf-raises-china-2017-growth-forecast-again-partly-due-to-policy-support-idUSKBN1950KR>

證據1：過去十年中國寫字樓交易總額

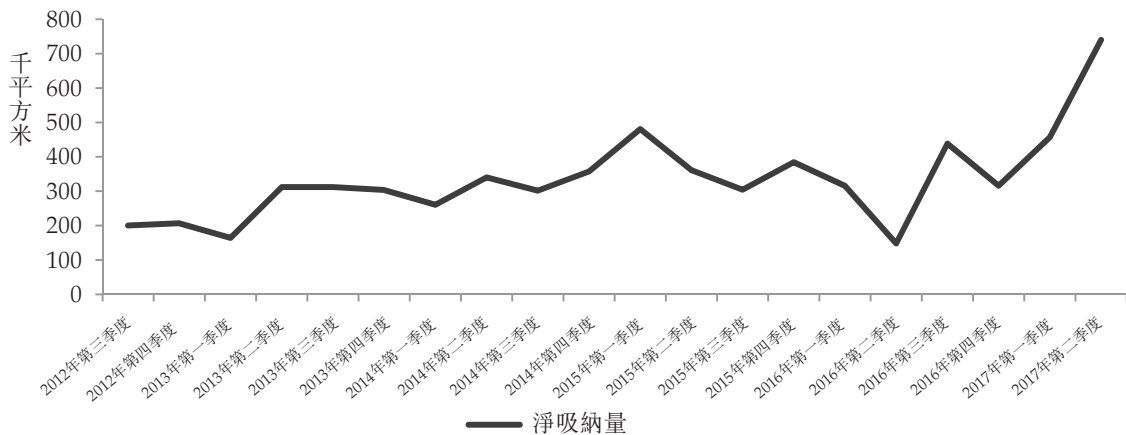
(人民幣十億元)



資料來源：中國國家統計局⁴

於過去十年，中國寫字樓每年的交易價值總額由二零零六年約人民幣980億元增加約4.6倍至二零一六年約人民幣5,480億元。此外，一線城市的甲級寫字樓淨吸納量於二零一七年第二季度迅速飆升，甲級寫字樓需求仍然強勁。

證據2：一線城市寫字樓淨吸納量

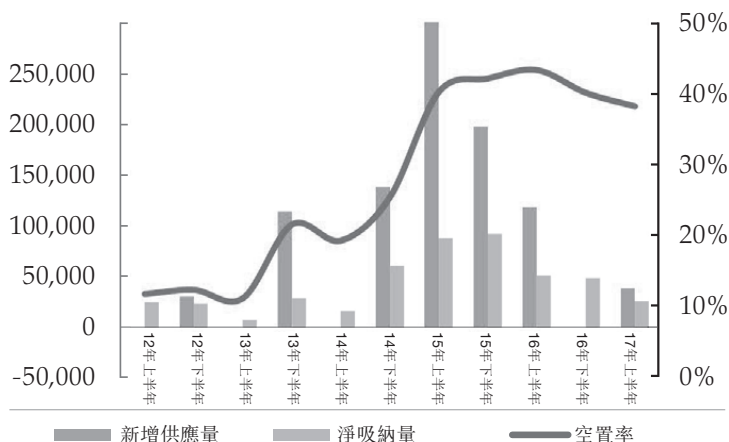


資料來源：彭博

⁴ 資料來源：<http://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01&zb=A051L&sj=2015>
http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201701/t20170120_1455967.html

根據行業領先的全球房地產公司高力國際⁵於二零一七年七月三十一日就二零一七年上半年瀋陽寫字樓市場發佈的研究報告，吾等瞭解到淨吸納量主要集中在近些年竣工的樓宇，於二零一七年上半年約為25,000平方米，較去年同期減少約47.6%。空置率於半年內下降約1.9%，主要由於現有項目退出市場，因此導致甲級寫字樓總供應量輕微減少約0.4%。根據高力國際的研究報告結果，基於北站CBD細分市場的金融機構於二零一七年上半年對甲級寫字樓需求略微增加，以及保險公司進行寫字樓改造及搬遷導致需求增加，金融及保險行業的國內公司是瀋陽甲級寫字樓市場的主要需求來源。吾等相信，由於該等物業亦針對高端客戶，包括金融機構、專業服務公司以及互聯網及高科技公司，此情勢將對該等物業有利。

證據3：瀋陽甲級寫字樓市場新增供應、淨吸納量及空置率(平方米)



資料來源：高力

儘管近年來瀋陽寫字樓市場似乎低迷，吾等亦考慮「一帶一路」戰略⁶的促進作用。瀋陽政府正致力於加快瀋陽交通樞紐建設，包括與內蒙古、俄羅斯及荷蘭的高速鐵路及公路的連接，以於瀋陽打造東南亞及歐亞大陸的國際物流中心，促進物流業務、資金流及信息流樞紐。吾等留意到「一帶一路」倡議將為瀋陽帶來超過64個指定國家的商機，尤其是工業及基礎設施行業。在這方面，吾等認為藉助「一帶一路」倡議，瀋陽將向世界開放並可能吸引更多的國外公司於瀋陽設立分公司。

⁵ 資料來源：<http://www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/china/northchina-research/sy-office-1h-2017.pdf?la=en-GB>

⁶ 資料來源：<http://www.symzj.gov.cn/symz/mzxxw/myzj/123.pdf>

此外，瀋陽市政府已於二零一七年二月公佈將瀋陽改革及發展為中國北方技術創新中心、金融貿易中心及信息文化中心的國際城市的振興計劃(《瀋陽振興發展戰略規劃》)⁷。

經考慮上述因素，吾等認為瀋陽物業市場將受益於「一帶一路」倡議並可能刺激對商業物業的需求。此外，考慮到中國整體商業物業市場的廣闊前景，吾等認為瀋陽商業物業市場有望保持長期穩健增長。

3. 交易之理由及裨益

3.1 該等物業之地點及質量

瀋陽被視為中國東北部最大的城市，地處遼寧省，位置優越，為遼寧省周邊地區的交通樞紐及商業中心。

該等物業位於擁有各種商業區的和平區，作為瀋陽的市中心而聞名，亦為東北眾多政治機關的核心區域。吾等認為，鑒於和平區良好的周邊環境，加上系統性交通規劃及基建設施，該等物業位於和平區的核心商業區，地理位置優越。根據瀋陽地鐵集團有限公司官網⁸，現時有包括4號線在內的五條在建的新地鐵線，而按計劃4號線沿線將會在該等物業所處位置設立一個地鐵站。此外，預期4號線將於二零二零年通車，吾等認為其與該等物業的預計竣工日期相符及讓該等物業所在地點受益，可為區內提供更便捷的交通支援。

除位置優越外，該等物業為瀋陽市政府的大城市綜合項目及重點興建項目盛京金融廣場綜合開發項目(「**One World**世界城」)的一部分，該項目包括辦公、商業、服務式公寓(一樓至三樓)及住宅小區(**One World City**住宅物業)，總建築面積約120,000平方米⁹。**One World**世界城由物業開發商遼寧京豐置業有限公司(最終控股股東為李玉國先生的九台集團(「**九台集團**」)的一間附屬公司)開發。

⁷ 資料來源：<http://www.shenyang.gov.cn/zwgk/system/2017/04/11/010179755.shtml>

⁸ 資料來源：<http://www.symtc.com/content.php?5282>
<http://www.symtc.com/content.php?5291>

⁹ 資料來源：<https://baike.baidu.com/item/Oneworld%E4%B8%96%E7%95%8C%E5%9F%8E>

此外，於中國(遼寧)自由貿易試驗區瀋陽片區於二零一七年四月初揭牌後，吾等自 貴公司管理層了解到， 貴公司管理層對瀋陽甲級寫字樓租賃市場的長遠發展持審慎樂觀態度並預期此將受益於中國(遼寧)自由貿易試驗區瀋陽片區的啟動。

鑒於上文所述，吾等認同 貴公司管理層的意見並認為， 貴集團將因該等物業的質素及於瀋陽的優越位置而繼續受益於該等物業之潛在需求。

3.2 擴大物業投資組合

吾等從 貴公司得知， 貴集團近年來一直專注於中國的物業開發及物業投資業務，並已積累相關業務經驗，包括繼續於大連物業領域從事住宅用途城市用地的開發(「大連項目」)及收購深圳鹽田區的金馬創新產業園(「鹽田項目」)。根據二零一六年年報及二零一七年年報，吾等注意到與大連項目有關的收購於二零一四年六月完成，並計劃開發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。儘管大連項目的二期預期於二零一八年開工開發建設，吾等自 貴公司的管理層瞭解到大連項目的一期預期於二零一七年十月竣工，全部合約銷售額達到約人民幣101.2百萬元，其中預售定金約人民幣88.7百萬元已由 貴公司於二零一七年三月三十一日收取。目前，大連項目一期的建設工程因建設進度延誤，預期將暫時進一步延遲至二零一八年五月。儘管截至二零一七年三月三十一日止年度的收益表反映 貴公司尚未自物業銷售產生任何收益，如 貴公司告知，預期 貴公司於逐步完成向相關買方交付一期物業後，收益將大幅增長且於截至二零一八年九月三十日止六個月自先前合約銷售實現收益。就鹽田項目而言，吾等瞭解到 貴公司自二零一五年起持續收購金馬創新產業園的物業，並於二零一七年三月三十一日於金馬創新產業園獲得該等物業76個單位及一幢單層鋼筋混凝土樓宇的實質擁有權，總建築面積約19,056平方米，而賣方須分別於二零一八年三月三十一日及二零一八年六月三十日或之前將該等物業76個單位及一幢單層鋼筋混凝土樓宇的該等所有權轉交予 貴公司。根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等瞭解到收購被指定用於儲存的鹽田項目物業將預期由 貴公司出租已於未來產生穩定的租金。

鑒於 貴公司自二零一四年初起涉及物業投資及物業開發，吾等認為 貴公司擁有與物業業務分部相關的豐富及充足經驗。

此外，吾等認為，交易會擴大及豐富 貴集團的業務，以納入包括優質資產的投資組合，亦可能於日後為 貴集團帶來增值。此外，其可能有助於 貴公司分散單一物業投資組合的投資風險，亦為 貴集團提供擴充其於中國物業市場的投資的良機。因此，吾等認為， 貴公司及股東將自交易中受益。

3.3 擴大資產基礎及收益來源

根據二零一七年年報，吾等注意到，截至二零一七年三月三十一日止年度， 貴公司之現有收益來源極為有限，主要源自放債業務。根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等得知 貴公司管理層計劃於完成後出租該等物業作辦公單位。因此，吾等認為，該等投資物業將為 貴集團產生穩定租金收入，從而改善 貴集團的財務業績及可能加強 貴集團的收入及現金流量基礎。

如二零一七年／二零一八年中中期報告所披露， 貴集團於二零一七年九月三十日之總資產約2,903.1百萬港元。假設交易已於二零一七年九月三十日完成及該等物業之資產已於 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之財務報表綜合入賬， 貴集團之總資產將增加。

根據 貴集團之未經審核備考資產及負債表，整體而言， 貴集團之總資產較二零一七／二零一八半年度約2,903.1百萬港元將擴大10.9%至約3,218.8百萬港元。

因此，吾等認為交易將擴大 貴集團之資產基礎及收益來源且符合 貴公司及股東之整體利益。

3.4 中國商業物業市場的未來前景良好

如吾等於「瀋陽及中國內地商業物業市場概覽」一節所提述，吾等認為，於過去十年，中國寫字樓市場的交易額不斷增長，反映辦公場所的需求持續增加。吾等亦認為，鑒於中國經濟的穩步發展，中國商業物業市場將整體保持平穩發展的趨勢。

獨立財務顧問函件

吾等進一步自 貴公司得知， 貴集團一直探尋適當的物業投資機遇並對中國商業物業市場的長遠前景持樂觀態度，據此，日益增長的需求將促進商業物業市場穩定增長及發展。於該等物業竣工後， 貴公司將繼續出租該等物業，以於變現該等物業的任何投資前為 貴集團產生穩定收入。

鑒於上文所述，吾等同意 貴公司管理層之觀點，中國商業物業市場的未來前景將呈上升趨勢，有望維持長期穩健增長。因此，吾等認為，交易符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

買賣協議之條款如下：

日期： 二零一七年十月十二日(交易時段後)

買方： 國成投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司並為 貴公司之間接全資附屬公司

賣方： 遼寧京豐置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

賣方由截至最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約15.76%的主要股東、 貴公司主席兼執行董事李玉國先生實益及全資擁有，且賣方為李玉國先生之聯繫人，亦為 貴公司之關連人士。

將予收購資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該等物業。

該等物業位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層。該等物業(包括辦公區域、避難層及機房)的建築面積為約34,754.58平方米，其中，建築面積約30,480.96平方米擬作辦公用途及建築面積約4,273.62平方米擬作避難層及機房。於最後實際可行日期，該等物業仍處於建設中。

貴集團現時計劃於該等物業竣工及交付後將該等物業作為辦公場所出租。

代價

代價將為人民幣625,000,000元，即按每平方米約人民幣20,500元乘以30,480.96平方米(即擬作辦公用途之建築面積)計算。

代價將由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 代價的5%將於簽署買賣協議後10日內支付；
- (b) 代價的10%將於獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易後10日內支付；
- (c) 代價的65%將於買方信納已投資金額佔總投資額80%後10日內支付(賣方將須向買方提供相關財務資料及所有佐證文件)；
- (d) 代價的10%將於買方信納已投資金額佔總投資額90%後10日內支付(賣方將須向買方提供相關財務資料及所有佐證文件)；及
- (e) 代價的10%將於根據買賣協議完成日期起10日內支付。

倘房屋產權登記面積有別於買賣協議內的約定面積，則(a)以房屋產權登記面積為準；及(b)賣方與買方均已同意，交付該等物業後：

1. 倘面積誤差百分比的絕對值為0.6%或以下，則訂約雙方無須作出任何賠償；
2. 倘面積誤差百分比的絕對值超過0.6%但等於或低於1%，則訂約雙方須根據買賣協議訂明的單價退還多餘金額或支付額外款項(視情況而定)；及

獨立財務顧問函件

- 倘面積誤差百分比的絕對值超過1%，則買方有權根據買賣協議選擇退款或支付額外款項(視情況而定)或退回收購的該等物業。倘買方選擇退回該等物業，則賣方須於買方提出退回該等物業的書面請求當日起計30日內退還買方支付的所有代價及其利息(根據中國人民銀行於退回日期所報以人民幣計值的活期存款利率從付款日期至退回日期的期間中產生)。

房屋產權登記面積與買賣協議內約定面積之面積誤差之絕對值應參考以下公式計算：

面積誤差絕對值 = (房屋產權登記面積 - 買賣協議內約定面積) / 買賣協議內約定面積 * 100%

倘買方未能根據買賣協議於相關付款到期日作出任何代價付款，買方須向賣方支付自代價相關部分到期日翌日起至悉數償還代價相關部分當日止應計的相當於到期應付代價金額0.02%的每日費用(「**違約金**」)。買方應付賣方的相關每日費用總額不得超過代價的2%。

倘買方於超過180天後仍未能作出代價付款及相關違約金，賣方將有權單方面終止買賣協議並要求買方支付金額為代價2%的違約金。買方支付違約金後，賣方將不計息向買方退還買方支付予賣方的所有代價。

倘作出額外付款導致根據上市規則第14章對收購事項作出不同分類，貴公司將遵守適用的上市規則。

獨立財務顧問函件

根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等得知，上述調整機制乃經賣方與買方公平磋商後達致。此外，誠如買方之中國法律顧問廣東華商律師事務所告知，吾等注意到，買賣協議所載條款符合瀋陽房產局發出並受遼寧省建設廳及遼寧省工商行政管理局監督的商品房買賣合同的標準條款及常見格式，且吾等從中國法律顧問得知，於瀋陽使用有關買賣商住樓宇及辦公樓宇的標準協議屬市場慣例。因此，根據商品房買賣合同所載條款，吾等已審閱及知悉，按正常慣例，倘面積誤差百分比的絕對值超過3%（較買賣協議所訂明的1%為高），則中國物業買方僅有權獲退款或退回該物業予賣方。吾等認為有關調整條款為董事以商業協商的角度保障 貴公司利益的審慎之舉。因而，吾等認為買賣協議的有關調整條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東所知，其對 貴公司而言屬公平合理。

代價基準

代價由賣方與買方經參考(其中包括)於二零一七年十二月三十一日由估值師參照市場上可供查閱之可資比較物業交易按竣工基準採用直接比較法對該等物業進行之初步估值人民幣625,000,000元，按正常商業條款公平磋商釐定。

買賣協議之先決條件

完成須待以下條件達成，方告作實：

- (i) 買方已就收購事項取得須取得之所有必要同意、批准及豁免(如有)；
- (ii) 賣方已就出售該等物業取得須取得之所有必要同意、批准及豁免(如有)；

獨立財務顧問函件

- (iii) 買方信納，賣方已提供該等物業已完全按照相關法律完成建設之所有證明，及於該等物業的有效權益；
- (iv) 李玉國先生已向買方提供令買方信納的共同及個別承擔責任的擔保函；
- (v) 取得買方委任之獨立專業估值師發出之顯示該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值不低於人民幣625,000,000元之估值報告(形式及內容均獲買方信納)；
- (vi) 買方取得中國執業律師出具之法律意見(形式及內容均獲買方信納)；及
- (vii) 獨立股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘以上條件未能於二零一九年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定之其他日期前達成(或獲豁免)，則買賣協議將終止，除於該終止前任何應計的權利外，訂約雙方不得根據買賣協議向對方提出進一步索償。賣方將於買方發出終止書面通知後十日內或賣方與買方可能書面協定之其他日期將全部已付代價退還予買方。

於最後實際可行日期，以上條件iv、v及vi已達成。

保證

於二零一七年十月二十日，李玉國先生以買方為受益人簽立不可撤回擔保函，據此，李玉國先生向買方承諾，倘賣方未能履行買賣協議下之任何合約責任，李玉國先生將就因賣方未能履行買賣協議項下之任何責任而可能產生之有關任何違約金及／或退還買方支付所有代價付款與賣方共同及個別承擔責任。

完成

根據買賣協議，完成將於二零一九年十二月三十一日或賣方與買方可能共同書面協定的其他日期前落實。買賣協議項下的該等物業符合交付條件後，賣方將書面知會買方以開始該等物業的交付程序。當買方及賣方就該等物業進行檢查及驗收程序時，賣方須出具驗收合格證(指瀋陽市城鄉建設委員會出具的表示整個建築項目已達致整體合格標準及可交付予客戶使用的建築項目驗收證明)及簽署交付文件。倘賣方未能按時出具上述證明，買方有權拒絕接收該等物業的交付，此後，因此延遲交付所引致的任何責任將由賣方承擔。吾等認為，該條款乃按正常商業條款訂立且就獨立股東而言，屬公平合理。

倘賣方於二零一九年十二月三十一日或之前未能根據買賣協議向買方交付該等物業(根據中國法律顧問廣東華商律師事務所於二零一八年一月十八日發出的中國法律意見(有關其他資料參閱本通函第11頁)，其包括賣方未能於二零一九年十二月三十一日之前根據買賣協議的條款向買方交付該等物業前促使解除該等物業的所有產權負擔)，則賣方須向買方支付自買賣協議所訂明到期交付日期翌日起計至實際向買方交付該等物業當日為止應計的相當於買方所付代價0.02%的每日費用。賣方應向買方支付的每日費用總額不得超過代價的2%。吾等認為，倘賣方未能於二零一九年十二月三十一日或之前交付該等物業，則該條款可為買方提供保障，因此，該條款於賣方違約時確保買方的權益及利益。因此，吾等認為該條款符合 貴公司及股東的整體利益。

倘賣方未能按時交付該等物業，買方將有權單方面終止買賣協議並要求賣方支付金額為代價2%的違約金及向買方退還買方已付的代價。吾等認為該條款對買方有利，因此，符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

於決定是否行使終止權利時，貴公司將考慮有關因素，包括但不限於(i)預計交付該等物業的時間；及(ii)該等物業於有關時間的市價。

倘買方由於其自身原因未能按計劃接收該等物業的交付，則自賣方以書面形式通知買方開始交付程序之日起，買方須自賣方以書面形式通知買方開始交付程序之日起，被視為承認該等物業符合交付條件且賣方實際上已向買方交付該等物業。賣方有權要求買方根據買賣協議條款支付代價的最後一筆款項及相關違約金。吾等認為該條款按正常條款訂立且就獨立股東而言，對貴公司屬公平合理。

5. 代價

根據董事會函件所作提述，吾等注意到，代價將為人民幣625,000,000元，即按每平方米人民幣20,500元乘以30,480.96平方米計算。代價由賣方與買方經參考(其中包括)於二零一七年十二月三十一日由獨立專業估值師參照市場上可供查閱之可資比較物業銷售交易按竣工基準採用直接比較法對該等物業進行之初步估值人民幣625,000,000元，按正常商業條款公平磋商釐定。

資金來源

吾等自貴公司的管理層獲悉，貴公司將以其內部資源及／或銀行借款及／或李玉國先生於二零一七年十一月一日起三年期間根據貴公司之實際需求按全面無抵押基準就以(i)年利率4%或(ii)貴公司能夠向銀行或金融機構借入金額相等於相關貸款款項之任何利率(以較低者為準)實際提取之貸款提供之最多為人民幣500,000,000元之財務資助為收購事項撥資，該等財務資助不限於用於結付應付代價。

於最後實際可行日期，貴公司正就銀行融資與一家商業銀行磋商，以(不限於)於根據買賣協議付款時結清貴公司內部資源不足以支付的任何應付代價。倘根據買賣協議付款時並無可供提取的銀行融資，貴公司可將李玉國先生的財務資助作為替代資金，以結清貴公司內部資源不足以支付的任何應付代價。

5.1 代價分析

估值報告

為評估釐定收購事項之代價的基準，吾等已審閱獨立估值師出示的估值報告，並已與獨立估值師及 貴公司管理層進行討論。吾等注意到，獨立估值師於估值持作投資之該等物業時通過直接比較法考慮市值，而該方法於估值該等物業時以替代性原則為基準，及其亦已參考市場上可利用之具有該物業相若特徵的類似開發項目的不同銷售交易及價格。

於對該等物業進行估值時，獨立估值師亦已採納以下假設：

- 該等物業將根據獨立估值師獲提供之最新發展建議書開發及完成；
- 載於估值報告之尺寸、量度及面積均以估值所載資料及獨立估值師獲提供之佔地計劃為依據，故僅為約數；
- 該等物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金；
- 該等物業擁有人對該物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、租賃及轉讓物業；及
- 獨立估值師獲提供之有關該等物業的所有資料為真實及準確。

於吾等與獨立估值師的討論中，吾等知悉，估值乃按市值的基準進行。市值被界定為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情，審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

獨立財務顧問函件

於對持作投資的該等物業估值時，獨立估值師已通過分析類似面積、規模、性質、特徵及位置採納直接比較法，並衡量每項物業的所有相關利弊，以對市值進行公平比較。此外，經參考物業的可比較標的銷售交易及價格，並預先假定市場上相關交易之憑證可用作推斷類似物業的情況，直接比較法亦獲廣泛接納，惟須考慮當中的變數。就此而言，吾等已審閱獨立估值師提供的估值表，並認為獨立估值師所選定的可比較標的就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

吾等亦注意到，由於交易涉及按竣工基準訂立的買賣協議，獨立估值師已按該等物業已於二零一七年十二月三十一日竣工之假定假設對該等物業進行估值。由於該等物業仍在建，並預期於二零一八年第四季度竣工，吾等認為由於各種未知的市場因素可能會影響以未來估值基準估值的準確性，因此以未來估值基準對該類物業進行估值的情況並不常見。因此，吾等與獨立估值師一致認為獨立估值師採用的直接比較法為對該類物業資產進行估值時採用的常用方法且其為對該等物業進行估值使用的合適及較好的方法。

此外，吾等已與獨立估值師就其經驗進行討論及知悉，獨立估值師之董事劉振權為於香港及中國的物業估值方面擁有逾24年經驗的註冊專業測量師(產業測量組)。劉先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。鑒於劉振權在香港及中國的物業估值方面擁有豐富的經驗，吾等認為，彼符合資格為該等物業的估值提供可靠估值。誠如吾等與獨立估值師所討論，彼等先前與 貴集團或交易的其他訂約方及關連人士並無任何關係。吾等認為，獨立估值師的獨立性及客觀性就進行該估值而言屬公平公正。吾等亦已審閱該等物業估值委聘的條款，獨立估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，且獨立估值師適宜給予意見。

鑒於估值報告中的直接比較估值方法為進行物業估值的常用及廣為人知的方法，且與估值方法有關的主要假設屬合理，吾等認為，就 貴公司及獨立股東整體而言，釐定代價的基準屬公平合理。

6. 交易之財務影響

6.1 對盈利之影響

誠如二零一七年年報所披露，貴公司於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得虧損約93.8百萬港元，吾等認為，此乃由於期內貴集團之收入來源有限，從而直接影響貴集團之財務表現。誠如「交易之理由及裨益」一節所討論，考慮到「一帶一路」倡議及在瀋陽揭牌的中國(遼寧)自由貿易試驗區可促進瀋陽商業物業的需求，預期交易可能為貴集團產生穩定的租金收入以及該等物業價格之長期潛在升值。

因此，吾等認為，收購事項將對貴集團之盈利產生潛在積極影響。

6.2 對現金狀況及營運資金之影響

根據二零一七/二零一八年中中期報告，貴公司於二零一七年九月三十日有流動資產約1,719.4百萬港元(包括現金及現金等價物約426.2百萬港元)。由於代價將由貴公司以內部資源及/或銀行借款及/或李玉國先生提供之最高人民幣500,000,000元之任何財務資助結清，吾等認為，交易將不會對貴集團之流動資金造成重大不利影響，原因是代價將按照不同方式分期支付。因此，吾等與貴公司管理層一致認為，交易將不會對貴集團之現金狀況及營運資金造成重大不利影響。

鑒於上文所述，吾等認為，交易將對貴集團之財務有整體積極影響，且符合貴公司及股東之整體利益。

建議推薦

吾等於達致吾等的意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是已考慮下列各方面：

- (a) 交易符合貴集團專注於中國物業開發及物業投資業務之業務策略；
- (b) 交易於貴公司日常及一般業務過程中進行；

獨立財務顧問函件

- (c) 交易之訂立將使 貴集團豐富其業務、擴大物業投資組合及資產基礎以及長期之收益來源，符合 貴公司及股東之整體利益；
- (d) 收購事項之條款乃按一般商業條款協定，屬公平合理；及
- (e) 交易將對 貴集團之財務有整體積極影響。

經考慮上文所述，吾等認為買賣協議乃按一般商業條款訂立、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。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事兼企業融資部聯席主管

李瀾

謹啟

二零一八年一月二十二日

李瀾先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並擔任百德能證券有限公司的負責人員，負責根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動且於企業融資行業擁有超過十一年經驗。

1. 本集團之財務資料

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各年以及截至二零一七年九月三十日止九個月之財務資料於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 已刊發的下列文件披露：

- 於二零一五年七月二十一日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第54頁至191頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721190_c.pdf)；
- 於二零一六年七月二十七日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第54頁至203頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0727/LTN20160727460_c.pdf)；
- 於二零一七年七月二十四日刊發之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第62頁至183頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0724/LTN20170724246_c.pdf)；及
- 於二零一七年十二月十四日刊發之本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告(第23頁至31頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1214/LTN20171214463_c.pdf)。

2. 營運資金

經考慮預期完成收購事項及本公司之財務資源及銀行融資(如有)以及本集團可獲得之李玉國先生的財務資助，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最少未來12個月的目前需求。

3. 債務聲明

於二零一七年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之可換股債券尚未償還本金總額約244.8百萬港元。

除上述及集團內負債外，於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無尚未償還按揭、抵押、債權證或其他貸款資本、債務證券、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。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一七年三月三十一日(即本公司最近刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

5. 本集團財務及經營前景

現時預期本集團將繼續主要從事(i)水業務；(ii)物業業務；(iii)鐵礦石開採業務；及(iv)投資及融資業務。

如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所載，本集團之收入淨額約1,838,000港元。本集團出售盈利欠佳的業務及繼續理順其成本架構，並專注於中國物業發展及物業投資業務以及香港放債業務。

除整合現有業務營運外，本集團一直積極探尋進一步使業務多元化之機遇，以擴闊其收入來源及盈利基礎。本集團已於二零一七年四月及二零一七年六月分別成功完成廣西瓶裝水生產及銷售業務以及湖南採水業務之兩項收購事項。

上述兩項收購事項詳情載列如下：

- (a) 於二零一七年四月十九日，本公司全資附屬公司合恒有限公司(「合恒」)與九台國際能源股份有限公司(「九台」)就收購一間公司(「目標公司A」)之20%股權訂立協議，目標公司A為於香港註冊成立之有限公司，主要從事一般貿易。九台的最終控股股東為李玉國先生。目標公司A由九台全資擁有。目標公司A擁有香港泉水叮咚集團有限公司(「泉水」)全部股權。泉水及其附屬公司主要從事生產及銷售瓶裝水。九台已同意出售，而合恒已同意購買相當於目標公司A之20%股權之股份，總代價為273,000,000港元，以本公司發行之承兌票據償付。該協議之相關先決條件已獲達成及完成於二零一七年四月二十五日作實。該收購事項之詳情載於本公司日期為二零一七年四月十九日及四月二十五日之公佈。於二零一七年六月十四日，該等承兌票據已全數贖回。誠如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績公佈所披露，本集團來自目標公司A的應佔聯營公司溢利約3,867,000港元。
- (b) 於二零一七年五月二十三日，合恒與商人林鎮豪先生(「林先生」)就收購滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)670股已發行股份(即該公司67%股權)訂立協議。滙聯為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。滙聯由林先生全資擁有。滙聯擁有附屬公司(「附屬公司B」)之全部股權。附屬公司B主要從事(其中包括)環境及節能技術開發及服務。附屬公司B

擁有附屬公司(「附屬公司C」)之全部股權。附屬公司C主要從事開採、生產及銷售礦泉水。林先生已同意出售，而合恒已同意購買滙聯67%股權股份，總代價為244,000,000港元，以現金償付。該協議之相關先決條件已獲達成及完成於二零一七年六月七日作實。該收購事項之詳情載於本公司日期為二零一七年五月二十三日及二零一七年六月七日之公佈。根據上文(b)項所述協議，林先生保證礦泉水的產量(i)於二零一九年不得低於50,000立方米及(ii)二零二零年至二零二八年各曆年不得低於100,000立方米。本集團已於二零一七年十二月開始興建工廠大廈。如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績公佈所披露，滙聯並無貢獻收入並錄得虧損約828,000港元，主要包括行政開支。

如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所披露，除上文所披露者外，本集團各業務分部的財務及經營前景摘錄及進一步詳述如下：

物業業務－物業發展

大連物業

本集團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」)繼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該土地上開發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」的建設工作已大致完成。目前，因建設進度延誤，餘下建設工作的預期竣工日期將暫時進一步延遲至二零一八年五月。一期共有21幢樓宇，實用面積約為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)，訂約總實用面積約為19,500平方米。於建設工作完成前，本集團就一期未出售範圍並無任何銷售計劃。

二期共有34幢樓宇，實用面積為69,000平方米，將於一期竣工後於二零一八年動工。

截至二零一七年九月三十日止六個月，大連創和錄得虧損約662,000港元。虧損主要源於行政開支。

物業業務－物業投資

鹽田物業

- (A) 於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100,042,870元（相等於約125,996,990港元）收購物業。

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，總建築面積約為8,699平方米。

於二零一七年九月三十日，本集團已取得該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10,042,870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(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。

於最後實際可行日期，本集團仍然等待中國政府機關認可發出房屋所有權證。本集團預期於取得房屋所有權證方面不會遭遇任何困難。倘於有關截止日期前尚未取得認可，本集團並無任何計劃。本集團計劃於取得房屋所有權證後出租物業及於最後實際可行日期，並無就物業簽署任何租賃合約。

- (B) 於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(相等於約81,384,750港元)再購物業。將收購之物業為金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零一七年九月三十日，本集團已取得該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(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。

於最後實際可行日期，本集團仍然等待中國政府機關認可發出房屋所有權證。本集團預期於取得房屋所有權證方面不會遭遇任何困難。倘於有關截止日期前尚未取得認可，本集團並無任何計劃。本集團計劃於取得房屋所有權證後出租物業及於最後實際可行日期，並無就物業簽署任何租賃合約。

- (C) 於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(相等於約121,954,746港元)再購物業。將收購之物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公及倉儲用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零一七年九月三十日，本集團已取得該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六月三十日或之前(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。

截至二零一七年九月三十日止六個月，鹽田物業錄得虧損約370,000港元，主要源於行政開支。

於最後實際可行日期，本集團仍然等待中國政府機關認可發出房屋所有權證。本集團預期於取得房屋所有權證方面不會遭遇任何困難。倘於有關截止日期前尚未取得認可，本集團並無任何計劃。本集團計劃於取得房屋所有權證後出租物業及於最後實際可行日期，並無就物業簽署任何租賃合約。

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。鑒於賣方未能於該等收購協議訂明之時間表內交付該等物業之實質擁有權，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，並要求退還根據該等收購協議之條款及條件金額為人民幣274,000,000元之代價，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)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團收取合共人民幣183,000,000元之已付代價退款及補償款項。於最後實際可行日期，本集團已尋求收回剩餘款項並預期於二零一八年六月三十日或之前接獲相同款項。

杭州物業

於二零一五年底，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將近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。於二零一七年十二月三十一日，本集團仍在尋找潛在投資者，且並無進行磋商或訂立協議。

北京物業

於二零一七年二月二十八日，本集團訂立收購協議，以初始代價人民幣220,000,000元(相等於約253,000,000港元)(可予調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期之(a)總建築面積為8,335平方米之辦公室物業及(b)總建築面積為3,100平方米之地下停車場。

於二零一七年九月三十日，本集團按照買賣協議所述付款條款悉數支付代價人民幣200,000,000元。代價之餘額約人民幣20,000,000元應於賣方與買方就買賣該物業訂立預售協議及買方已取得房屋所有權證後支付。於最後實際可行日期，該等物業的地基仍處於在建中。該等物業的建設預期於二零一八年十二月三十一日或前後竣工。本集團計劃於取得房屋所有權證後出租物業，預期取得房屋所有權證的日期取決於上述建築竣工日期及取得有關批准的進展。

鐵礦開採業務

印尼政府頒佈的有關鐵砂出口限制的部門規例第1/2014號仍然生效，截至二零一七年九月三十日止六個月，管理層已決定停止本集團擁有60%權益的間接非全資附屬公司PT. Dampar Golden International於印尼出口鐵砂貿易業務，原因為鐵砂之純度未能符合印尼採礦規例項下之最低要求。

將加工設備拆除並搬至倉庫後，管理層持續尋找出售廠房及存貨的機會。同時，除辦工及行政功能活動外，本集團已結束所有活動。

於此情況下，本公司正在考慮將印尼礦山業務出售予對採礦有興趣之潛在投資者，從而使管理層可專注於其他業務單元。截至二零一七年九月三十日止六個月，該分部錄得虧損約1,016,000港元。虧損主要源於行政開支。於最後實際可行日期，本集團仍在尋找潛在投資者，且並無進行任何磋商或訂立任何協議。

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，亞洲金融已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。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團之放債業務錄得收益約1,838,000港元。

證券及其他貿易業務

截至二零一七年九月三十日止六個月，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。截至二零一七年九月三十日止六個月並無任何證券交易。管理層專注於其他業務。

因此，截至二零一七年九月三十日止六個月，投資及融資業務錄得虧損約1,037,000港元。二零一七年的虧損主要源於行政開支。

A. 未經審核備考資產及負債表

緒言

以下為作說明用途之本集團未經審核備考資產及負債表，乃由本公司董事根據上市規則第4.29條並以與本集團之形式及會計政策均一致的方式編製。本集團未經審核備考資產及負債表乃按照下文所載附註之基準編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一七年九月三十日完成。

編製本集團之未經審核備考資產及負債表僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映倘收購事項已於二零一七年九月三十日或任何未來日期完成本集團之財務狀況。

未經審核備考資產及負債表

	本集團			本集團 備考總額 (未經審核)
	於二零一七年 九月三十日 (未經審核)	備考調整		
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	38,335			38,335
投資物業	–	741,841		741,841
無形資產	378,318			378,318
於一間聯營公司之權益	238,759			238,759
已付按金	528,293			528,293
	<u>1,183,705</u>	<u>741,841</u>		<u>1,925,546</u>
流動資產				
發展中物業	789,091			789,091
應收貸款	111,974			111,974
預付款項、按金及 其他應收款項	197,679			197,679
按公平值計入損益之 金融資產	6,341			6,341
銀行結餘及現金	426,205	(421,956)	(4,249)	–
	<u>1,531,290</u>	<u>(421,956)</u>	<u>(4,249)</u>	<u>1,105,085</u>
分類為持作出售之資產	<u>188,142</u>			<u>188,142</u>
	<u>1,719,432</u>	<u>(421,956)</u>	<u>(4,249)</u>	<u>1,293,227</u>

	本集團 於二零一七年 九月三十日 (未經審核)			本集團 備考總額 (未經審核)
	千港元 (附註1)	備考調整		
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元
流動負債				
貿易應付賬款	37,869			37,869
其他應付賬款及應計費用	149,865			149,865
預收款項	202,870			202,870
可換股票據	221,599			221,599
應付稅項	1,109			1,109
	<u>613,312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,312</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>1,106,120</u>	<u>(421,956)</u>	<u>(4,249)</u>	<u>679,915</u>
資產總值減流動負債	<u>2,289,825</u>	<u>319,885</u>	<u>(4,249)</u>	<u>2,605,461</u>
非流動負債				
銀行及/或股東貸款	-	319,885		319,885
遞延稅項負債	41,469			41,469
	<u>41,469</u>	<u>319,885</u>	<u>-</u>	<u>361,354</u>
資產淨值	<u><u>2,248,356</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(4,249)</u></u>	<u><u>2,244,107</u></u>

未經審核備考資產及負債表附註：

- 該等數據乃摘錄自本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期業績所載本集團於二零一七年九月三十日之簡明綜合財務狀況表。
- 該調整指以現金總代價人民幣625,000,000元(按人民幣1.00元兌1.18104港元，相當於738,150,000港元)收購物業以及繳納印花稅人民幣3,125,000元(相當於3,690,750港元)。本集團收購該等物業用作租賃用途，並分類為投資物業。出於備考目的，代價首先以本公司的銀行結餘及現金結算，餘下金額以銀行借款及/或股東李玉國先生提供的貸款撥付。
- 該調整指支付本通函應佔之估計交易成本。
- 並無作出調整以反映本集團於二零一七年九月三十日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師劉歐陽會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等已完成對亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一八年一月二十二日之通函(「通函」)附錄二A節所載於二零一七年九月三十日之未經審核備考資產及負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載列於通函附錄二A節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明以代價人民幣625,000,000元建議收購瀋陽市商品房預售許可證第16122號所載由位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層組成的該等物業(「該等物業」)(「收購事項」)對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零一七年九月三十日落實。在此過程中，有關 貴集團財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明財務報表。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事之責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制訂。本所應用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱、其他核證及相關服務工作之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括關於遵守操守要求、專業準則以及適用法律及監管要求之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於該等報告發出當日之報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本項工作而言，吾等並非負責更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用之任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等於工作過程中亦不會對編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或交易已於以說明為目的而選擇之較早日期進行。因此，吾等並不保證二零一七年九月三十日之收購事項之實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準有否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接產生之重大影響，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準之影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已應用恰當的調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易以及其他與工作相關之情況。

有關工作亦涉及對未經審核備考財務資料之整體呈列進行評估。

吾等相信吾等已取得足夠和恰當的憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段之規定所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

亞洲資源控股有限公司
董事會 台照

劉歐陽會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
歐陽天華
執業證書編號 P02343

二零一八年一月二十二日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團之物業於二零一七年十二月三十一日之估值意見而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關： 中華人民共和國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號盛京金融廣場T3第7至35層(「該物業」)

緒言

吾等遵照閣下之指示，對亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並已取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於二零一七年十二月三十一日(「估值日期」)之市場價值作出完整之估值意見，以供載入通函。

估值基準

吾等對該物業之估值為吾等對其市場價值之意見。就吾等所下定義而言，市場價值指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

市場價值理解為資產或負債之估值，而不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關或潛在稅項。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會評估準則」(該準則納入國際評估準則(「國際評估準則」))進行。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於香港及中國物業估值超過24年經驗之香港測量師學會會員，對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生過往未曾參與評估該物業。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

物業分類及估值方法

該物業為發展中物業並將由貴集團持有作投資。根據貴公司之特別指示，吾等按該物業已於估值日期竣工之假設對該物業進行估值，原因為目標交易涉及按竣工基準買賣該物業。

吾等根據提供予吾等之最新發展方案按將予發展及完成之基準對該物業進行估值。吾等假設將自相關政府部門取得發展方案之所有同意、批文及許可。吾等亦假設完成該物業所需之成本已於估值日期悉數支付。於進行吾等之估值時，吾等經參考市場所得之可比較銷售交易以直接比較法竣工成基準對該物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘錄之副本。然而，吾等並無檢查文件正本，以確定是否出現任何遞交給吾等之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，吾等很大程度上依賴貴集團所提供之資料及貴集團之中國法律顧問廣東華商律師事務所就該物業於中國之業權發出之法律意見。

資料來源

於估值過程中，吾等很大程度上依賴貴集團所提供之資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議書、預計竣工日期、建築與樓面面積及所有其他有關事宜之意見。載於估值證書之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重大之資料之真實性及

準確性。吾等亦獲 貴集團所告知，所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解。

估值假設

於估值過程中，除另有指明者外，吾等假設該物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期之可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指明者外，吾等亦假設該物業擁有人對該物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、租賃及轉讓物業。

吾等進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。該物業之實地視察由張紫薇女士(彼持有金融管理學士學位並於中國物業估值方面擁有逾八年經驗)於二零一七年九月二十五日及二零一八年一月三日進行。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值報告。

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
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
註冊專業測量師(產業測量組)
MRICS MHKIS
謹啟

二零一八年一月二十二日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面累積超過24年經驗。

估值報告

於二零一七年
十二月三十一日
已竣工情況下之
市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	市場價值										
中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 南京北街46號 盛京金融廣場T3 第7至35層	<p>盛京金融廣場(「發展物業」)為建於地盤面積約為25,120.02平方米土地上之高端綜合物業發展項目。發展物業包括辦公室、商業、服務式住宅及住宅大樓。</p> <p>發展物業位於瀋陽市和平區南京北街46號。發展物業之鄰近地區為多幢高端住宅樓宇及商業大樓。發展物業至瀋陽桃仙國際機場車程大約30分鐘。</p> <p>該物業包括發展物業T3第7至35層(包括第14層及第24層之避難層以及第33至35層之機房)之辦公室。誠如 貴集團所告知，T3為一幢35層高辦公室/商業樓宇。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業於竣工後總建築面積將約為34,754.58平方米。</p> <p>該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>30,480.96</td> </tr> <tr> <td>避難層</td> <td>2,540.08</td> </tr> <tr> <td>機房</td> <td>1,733.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>34,754.58</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業預期於二零一八年第四季度末竣工。</p> <p>根據法律意見，該物業已獲授土地使用權，於二零五四年四月十三日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	30,480.96	避難層	2,540.08	機房	1,733.54	總計：	<u>34,754.58</u>	<p>於估值日期，該物業處於在建中。</p> <p>然而，根據 貴公司之特別指示，吾等對該物業進行估值，猶如該物業於估值日期已竣工。</p>	<p>人民幣 625,000,000元 (人民幣 六億兩千五百萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
辦公室	30,480.96												
避難層	2,540.08												
機房	1,733.54												
總計：	<u>34,754.58</u>												

附註：

1. 根據日期為二零一五年一月二十二日之國有土地使用證—瀋陽國用(2015)第0002號，地盤面積為25,120.02平方米土地之土地使用權已授予遼寧京豐置業有限公司(「遼寧京豐」)，於二零一四年四月十三日屆滿，作住宅及其他商業服務用途。
2. 根據日期為二零一五年一月六日之建設用地規劃許可證—地字第210100201500002號，遼寧京豐獲許可使用用地面積為71,598.11平方米之土地，作商業及住宅用途。
誠如 貴集團所告知，該物業包括上述建設用地規劃許可證上列示的部分土地。
3. 根據日期為二零一五年十二月三十日之建設工程規劃許可證—建字第210100201500064號，發展物業之建築規模為1,118,042.31平方米。
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證上列示的部分樓宇。
4. 根據日期為二零一六年一月二十七日之建築工程施工許可證—第21010020160270801號，發展物業之部分建築工程已獲許可施工，其建築規模為272,370.70平方米。
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證上列示的部分樓宇。
5. 根據預售許可證—瀋房預售第16122號，建築面積為35,680.47平方米之發展物業T3獲許可預售。
誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述預售許可證上列示的部分樓宇。
6. 根據遼寧京豐(「賣方」)與國成投資有限公司(「買方」)於二零一七年十月十二日訂立之買賣協議，買方同意以竣工基準收購該物業，代價為人民幣625,000,000元。賣方須於二零一九年十二月三十一日之前向買方交付該物業。
7. 誠如賣方所告知，於估值日期盛京金融廣場T3大樓整幢樓宇產生的總建設成本約為人民幣274,083,200元。
8. 吾等已就該物業業權獲 貴集團中國法律顧問提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 買賣協議合法且有效；
 - (ii) 賣方已全額支付該物業土地出讓費；
 - (iii) 由於該物業於二零一四年四月十三日到期，故該物業用於商業用途的土地使用期限實際上為40年；
 - (iv) 賣方為該物業的所有人且有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (v) 賣方已自相關政府部門取得物業建設所需的批准及許可；
 - (vi) 賣方已取得部分物業的預售許可並有權預售該物業相關部分；
 - (vii) 該物業已按揭予盛京銀行股份有限公司瀋陽分行及華信信託有限公司。賣方於買賣合約中承諾彼等將於該物業交付予買方前解除上述按揭；及
 - (viii) 該物業可用作辦公室。

9. 對該物業進行估值時，吾等乃參考具有與該物業相若特徵的類似開發項目的不同銷售交易及詢價。該等可資比較物業的寫字樓單元的價格為約每平方米人民幣14,500元至人民幣23,000元。吾等假設單位價格與上述價格一致。於達致主要假設時，已對該等可資比較物業的單位價格進行適當調整，以反映(包括但不限於)時間、位置、規模、樓齡及樓宇質量等因素。吾等於估值時假設該物業的平均單價為每平方米人民幣20,500元。
10. 吾等認為該物業假設於二零一七年九月三十日已竣工的市場價值為人民幣625,000,000元，以供 貴公司管理層參考。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事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，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要執行人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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或淡倉)；或(b)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(c)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須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	好倉/淡倉		所持股份數目	根據購股權計劃持有之相關股份數目		總計	佔本公司已發行之股本之概約百分比
	淡倉	身份		數目	數目		
李玉國	好倉	實益擁有人	1,000,000,000	-	1,000,000,000	15.76%	
黃逸林	好倉	實益擁有人	70,000	80,000,000	80,070,000	1.26%	
陳詩賢	好倉	實益擁有人	1,200,000	80,000,000	81,200,000	1.28%	
張憲林	好倉	實益擁有人	-	6,840,000	6,840,000	0.11%	
郭匡義	好倉	實益擁有人	-	6,700,000	6,700,000	0.11%	

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)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之任何權益或淡倉(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或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之本公司登記冊內之任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載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任何權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(並非本司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份或債權證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分部的條文及證券及期貨條例第336條須披露予本公司的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團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：

股東姓名	身份	所持股份數目	佔本公司
			已發行股本之 概約百分比
楊小強	實益擁有人	1,330,000,000	20.97%

除上文披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於本公司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分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或於有權在所有情況下均可於本公司或其任何附屬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本持有任何購股權。

3. 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)。

4. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (a) 本公司全資附屬公司合恒自九台收購一間擁有泉水的公司20%的權益(於本公司日期為二零一七年四月十九日之公佈披露)，代價為273,000,000港元。九台由李玉國先生全資擁有，因此，李玉國先生間接擁有泉水的80%權益。
- (b) 除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期公佈經審核賬目之編製日期)以來所購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 於最後實際可行日期，除上文及本通函所披露者外，概無董事於本通函日期仍然有效且與本公司業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人從事與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務，或與本集團存在任何其他利益衝突。

董事／聯繫人姓名	公司名稱	於該公司的 權益性質	該公司業務
李玉國先生	遼寧京豐置業 有限公司	擁有100%權益的 最終實益擁有人	主要從事物業 開發、物業租賃 及銷售

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年內訂立如下屬或可能屬重大之合約(非一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 晟奕信息諮詢(深圳)有限公司(「晟奕信息」)(作為買方)與綜合信興鹽保物流(深圳)有限公司(「綜合信興鹽保」)(作為賣方)於二零一五年十一月十日訂立之收購協議(「二零一五年十一月收購協議」)，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，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鋼筋混凝土大樓，建築面積約為69,000平方米並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)。於最後實際可行日期，本集團已取得該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六月三十日或之前(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。詳情請參閱本公司於二零一五年十一月十日及二零一七年五月十七日刊發之公佈；
- (b) 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，其包括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)商業大樓的一部分，初步代價約為人民幣130,150,000元(可予調整)。商業及住宅發展項目位於中國廣東省增城市增江街東湖週邊(「金馬水岸廣場」)，據此，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。鑒於賣方未能於該等收購協議訂明之

時間表內交付7(b)及7(c)所述物業之實質擁有權，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，並要求根據該等收購協議之條款及條件金額退還人民幣274,000,000元之代價，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)。於最後實際可行日期，本集團共收取人民幣183,000,000元之已付代價退款及補償款項。詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月十五日及二零一七年一月十八日之公佈；

- (c) 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六月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4,200平方米之物業，其包括金馬水岸廣場兩幢四層高(不包括單層地庫)商業大樓的一部分，初步代價為人民幣75,598,740元(可予調整)，據此，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。相關交易的狀況及發展於上文7(b)披露。詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月十五日及二零一七年一月十八日之公佈；
- (d) 胡惠芳女士及石秀蘭女士(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。本集團已於二零一七年六月二十六日就(其中包括)終止買賣協議向賣方發出終止通知。詳情請參閱本公司日期為二零一六年六月二十九日及二零一七年五月二十九日之公佈；
- (e) 晟奕信息(作為買方)與綜合信興鹽保(作為賣方)於二零一六年七月十二日訂立日期為二零一四年六月二十四日之收購協議(「二零一四年收購協議」)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，據此，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；及賣方同意豁免該物業五(5)個月之

管理費。於最後實際可行日期，本集團已取得該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10,042,870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(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十二日及二零一七年五月十七日之公佈；

- (f) 晟奕信息(作為買方)與綜合信興鹽保(作為賣方)於二零一六年七月十二日訂立日期為二零一五年五月十五日之收購協議(「二零一五年五月收購協議」)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30個單位，初步代價為人民幣65,107,800元(可予調整)，據此，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；及賣方同意豁免該物業五(5)個月之管理費。於最後實際可行日期，本集團已取得該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(或其他可能雙方協定之日期)以買方名義登記物業業權。詳情請參閱本公司日期為二零一六年七月十二日及二零一七年五月十七日之公佈；
- (g) 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)。於最後實際可行日期，本集團根據買賣協議所載之付款條款合共支付人民幣200,000,000元作為代價。代價之餘額約人民幣20,000,000元須於賣方與買方已就買賣該物業訂立預售協議及買方已取得房產所有權證後支付。目前，相關物業處於在建中。預計竣工日期為二零一八年十二月三十一日或前後。詳情請參閱本公司日期為二零一七年二月二十八日之公佈；

- (h) 合恒有限公司(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，買方同意購買而賣方同意出售香港泉水叮咚集團有限公司之20%股權，總代價為273,000,000港元。有關其最近期發展請參閱本通函附錄一。詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月十九日及二零一七年四月二十五日之公佈；
- (i) 本公司之間接全資附屬公司鴻源信息諮詢(深圳)有限公司(「鴻源」)與深圳市安業創展投資發展有限公司(「深圳市安業」)就有關出售深圳鵬鴻昇實業發展有限公司(「鵬鴻昇」)60%股權及銷售貸款人民幣234,390,000元(相等於約264,860,700港元)於二零一七年四月二十七日訂立出售協議，代價為人民幣240,000,000元(相等於約271,200,000港元)。本集團已於二零一七年七月六日收取代價。詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月二十七日之公佈；
- (j) 晟奕信息(作為買方)與綜合信興鹽保(作為賣方)於二零一七年五月十七日訂立二零一四年收購協議、二零一五年五月收購協議及二零一五年十一月收購協議之補充協議，內容有關遞延登記若干物業。相關交易之狀況及發展乃於上文7(a)、7(e)及7(f)中披露。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月十七日之公佈；
- (k) 合恒有限公司(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，買方同意購買而賣方同意出售滙聯(中國)有限公司之67%已發行股本，總代價為244,000,000港元。有關其最近期發展請參閱本通函附錄一。詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月二十三日及二零一七年六月七日之公佈；
- (l) 鴻源與深圳市安業於二零一七年六月六日訂立之出售協議(「出售協議」)，內容有關出售鵬鴻昇40%股權及銷售貸款人民幣156,260,000元(相等於約176,573,800港元)，代價為人民幣160,000,000元(相等於約188,000,000港元)。本集團已於二零一七年十月二十三日收取代價。詳情請參閱本公司日期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；

- (m) 本公司(作為發行方)與李玉國先生(作為認購方)於二零一七年七月七日訂立之有條件認購協議，據此，本公司有條件同意按每股認購股份0.25港元之價格發行而李玉國先生有條件同意認購1,000,000,000股股份。於最後實際可行日期，認購已完成及並無此方面的其他最新資料。詳情請參閱本公司日期為二零一七年七月七日及二零一七年八月八日之公佈；
- (n) 鴻源與深圳市安業於二零一七年八月二十八日訂立之出售協議之補充協議，內容有關延長出售協議之最後截止日期。本集團已於二零一七年十月二十三日收取代價。詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月二十八日之公佈；及
- (o) 買賣協議。

8. 專家資格及同意

以下為於本通函提供其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師
劉歐陽會計師事務所有限公司	執業會計師
百德能證券有限公司	一間可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團

上述專家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、報告及／或意見(視情況而定)及提述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為香港執業律師司徒焯培先生。
- (b) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點為香港皇后大道中183號中遠大廈43樓4312室。
- (d) 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。
- (e) 本通函概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止之一般營業時間內(即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正(公眾假期除外))，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 買賣協議及保證；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第4至15頁；
- (d) 日期為二零一八年一月二十二日之獨立董事委員會推薦函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (e) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之日期為二零一八年一月二十二日之意見函件，其全文載於本通函第18至39頁；
- (f) 本通函附錄二所載劉歐陽會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考資產及負債表發出之報告；
- (g) 本通函附錄三所載估值師發出之物業估值報告；

- (h) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (i) 本通函所述之合約；
- (j) 本附錄「專家資格及同意」一段所述專家同意書；
- (k) 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報；
及
- (l) 本通函及本公司日期為二零一七年九月五日之通函。

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」)謹訂於二零一八年二月十二日(星期一)上午十一時正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，以考慮並酌情通過以下決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認遼寧京豐置業有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司國成投資有限公司(作為買方)訂立之日期為二零一七年十月十二日之協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關買賣瀋陽市商品房預售許可證第16122號所列由位於中國遼寧省瀋陽市和平區南京北街46號的T3大樓的第7層至35層組成的該等物業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」)或董事會正式授權之委員會於董事認為對使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或與之相關而言屬必須、合適或權宜之情況下，採取一切步驟、作出一切行為及事宜以及簽署及簽立一切相關文件(包括加蓋公司印章(如適用))，並同意董事或正式授權委員會認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免或相關事宜(包括與買賣協議所訂明者並無根本上或重大的差異的有關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
謹啟

香港，二零一八年一月二十二日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之會議及投票之股東均有權委派一名或以上之代表出席，並在本公司之公司細則條文之規限下代表其投票。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。
2. 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二零一八年二月十日(星期六)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。
3. 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年二月七日(星期三)至二零一八年二月十二日(星期一)(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二零一八年二月六日(星期二)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。
4. 填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或任何續會及於會上投票，惟在此情況下，委任代表表格將被視為已予撤銷。
5. 倘為股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者。惟倘多於一位聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則僅接納排名較先之人士親身或委派代表的投票，其他聯名持有人之投票均不予受理。

於本通告日期，董事會包括五名執行董事李玉國先生、黃逸林先生、陳詩賢先生、劉恩賜先生及陳玉生先生；及三名獨立非執行董事張憲林先生、郭匡義先生及伍炳耀先生。