
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已出售或轉讓**所有名下之安域亞洲有限公司(「本公司」)股份，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，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。



ARES ASIA LIMITED 安域亞洲有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

須予披露及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED 浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零一四年四月十日(星期四)下午三時正假座香港中環皇后大道中31號陸海通大廈16樓1602室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第48頁至第49頁。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記處分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥並交回隨附之代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一四年三月二十五日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 物業估值報告	36
附錄二 — 一般資料	42
股東特別大會通告	48

釋義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年公佈」	指	本公司於二零零九年七月二十四日刊發之公佈
「二零零九年通函」	指	本公司於二零零九年八月十三日刊發之通函
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，獲發牌可進行證券及期貨條例所指之第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「勇榮」	指	勇榮實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「勇榮銷售股份」	指	1股勇榮股份，佔勇榮於完成時之已發行股本總額之0.0000033%
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行一般銀行業務之日(星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日除外)
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「China Compass」	指	China Compass Investments Limited，於英屬處女島註冊成立之有限公司
「China Compass集團」	指	China Compass及勇榮
「China Compass銷售股份」	指	1,000股China Compass股份，相當於China Compass於完成時之全部已發行股本
「本公司」	指	安域亞洲有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0645)

釋義

「完成」	指	買賣協議完成
「代價」	指	買方就銷售股份及股東貸款應付之總代價3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	建議根據買賣協議之條款及條件出售銷售股份及股東貸款
「東莞土地使用權」	指	根據東莞協議佔用及使用東莞土地之權利
「東莞協議」	指	廣東省東莞市長安霄邊管理區與勇榮於一九九零年八月十四日訂立之「投資建廠合同書」、廣東省東莞市長安霄邊管理區與勇榮於一九九四年四月四日訂立之「投資建廠補充協議」及東莞市長安霄邊工業發展公司與勇榮於一九九六年十一月二十一日訂立之「土地使用權有償轉讓合同書」，據此，勇榮持有東莞土地連同其上建設之合法使用權
「東莞宏業」	指	東莞宏業製鞋有限公司，於中國註冊成立之公司，為陞峰之全資附屬公司
「東莞土地」	指	三塊位於中國東莞市長安鎮霄邊社區(具體為中華人民共和國東莞市長安鎮霄邊社區第二工業區)之土地，連同其上之建設

釋義

「東莞土地安排」	指	勇榮於二零零九年六月三十日通過之董事會決議案授權有關東莞土地之安排，據此，勇榮將向中國主管部門申請完善東莞土地之法定所有權之權利轉讓予東莞宏業，而該附屬安排在陞峰協議中獲陞峰與本公司正式確認及同意
「提早終止建議」	指	霄邊社區居民委員會提出之建議，內容有關提早終止業主(由霄邊社區居民委員會代表)與勇榮就使用東莞土地訂立之東莞協議，其內容於二零一三年十月公佈中披露
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事林本源先生、顏興漢先生及楊建邦先生之董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	浩德融資，獲董事會委任並獲獨立董事委員會批准之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於出售事項中擁有重大權益(定義見上市規則)之股東以外之股東
「土地申請」	指	東莞宏業於二零零九年五月十一日向中國主管部門提交以取得東莞土地之法定所有權之申請
「最後實際可行日期」	指	二零一四年三月二十一日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋義

「東莞土地之法定所有權」	指	組成東莞土地之地塊及建築物之中國法定認可土地使用權及房屋所有權，以《國有土地使用權證》及《房屋所有權證》證明
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則
「最後期限」	指	二零一四年六月三十日，或訂約方可能書面協定之有關其他日期
「李先生」	指	李志強先生，買方及陞峰之唯一股東
「二零一三年十月公佈」	指	本公司於二零一三年十月二十三日刊發之公佈
「陞峰」	指	陞峰控股有限公司，於英屬處女島註冊成立之有限公司，由李先生全資擁有
「陞峰協議」	指	陞峰與港台集團有限公司(本公司當時之名稱)於二零零九年七月二十二日訂立之買賣協議，內容有關港台(英屬處女島)有限公司之全部已發行股本及股東貸款之利益
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Landway Investments Limited，於英屬處女島註冊成立之有限公司，由李先生全資擁有
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司於二零一四年四月十日(星期四)下午三時正假座香港中環皇后大道中31號陸海通大廈16樓1602室舉行之股東特別大會，以批准出售事項

釋義

「買賣協議」	指	本公司與買方於二零一四年二月二十六日訂立之買賣協議，內容有關買賣銷售股份及股東貸款
「銷售股份」	指	勇榮銷售股份及 China Compass 銷售股份
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	China Compass 於完成時結欠本公司本金額 1,578,767 美元(相等於約 12,283,000 港元)之無抵押及免息股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TP Industrial」	指	TP Industrial Limited，於英屬處女島註冊成立之有限公司，為 China Compass 之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「霄邊社區居民委員會」	指	東莞市長安鎮霄邊社區居民委員會，或按東莞協議之文義，東莞市長安霄邊管理區及東莞市長安霄邊工業發展有限公司，乃該等協議之訂約方，而本公司相信為東莞市長安鎮霄邊社區居民委員會之聯繫人士
「%」	指	百分比

本通函載列之美元及港元乃按 1 美元兌 7.78 港元換算，僅供參考。



ARES ASIA LIMITED
安域亞洲有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：645)

執行董事：

CHUA Chun Kay (主席)
葉侑瓚 (行政總裁)

獨立非執行董事：

林本源
顏興漢
楊建邦

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港
中環
皇后大道中31號
陸海通大廈
16樓1602室

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售 CHINA COMPASS 集團之全部權益

緒言

謹此提述本公司於二零一四年二月二十六日刊發之公佈，其載述於二零一四年二月二十六日，本公司訂立買賣協議，據此，其同意向買方(李先生全資擁有之公司)出售勇榮銷售股份及China Compass之全部已發行股本(而China Compass則擁有勇榮之餘下已發行股份)以及股東貸款。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下。

日期： 二零一四年二月二十六日(交易時段後)

訂約方：

賣方： 本公司

買方： 買方(李先生全資擁有之投資控股公司)

由於李先生為本公司全資附屬公司勇榮之董事，故就上市規則而言，彼為本公司之關連人士。買方(由李先生全資擁有，故為李先生之聯繫人士)亦為本公司之關連人士。

出售事項之內容

根據買賣協議，買方已同意收購而本公司已同意出售銷售股份及股東貸款，相當於本集團於China Compass集團之全部權益。

代價

銷售股份及股東貸款之總代價為3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)。代價將以下列方式支付：

- (i) 為數500,000美元(相等於約3,890,000港元)之按金(「按金」)已於緊隨買賣協議簽訂後支付予託管代理，將於完成時發放予本公司；及
- (ii) 餘額2,700,000美元(相等於約21,006,000港元)須於完成時支付。

倘完成之先決條件未能於最後期限或之前達成，或倘買賣協議如下文「先決條件及終止」一節所述被買方終止，則按金將退還予買方。

董事會函件

出售事項之代價乃經買方與本公司考慮以下因素後公平磋商釐定：

- (a) 勇榮於二零一三年一月終止鞋類業務後，China Compass集團之唯一重大資產為根據東莞協議勇榮之東莞土地使用權(有關進一步資料載於下文「東莞土地及有關安排」一節)，惟勇榮並無擁有東莞土地之法定所有權；
- (b) 勇榮之東莞土地使用權帶有產權負擔(載述於下文「東莞土地及有關安排」一節)，董事相信會限制勇榮自由出售其東莞土地使用權或分租東莞土地之能力，致使勇榮不大可能向任何第三方收取重大利益；及
- (c) 東莞土地自二零一三年一月三十一日起並無獲本集團用作產生收入活動，而董事現時預料不會用作本集團本身之營運或(因上文(b)所述理由)用作本集團之任何其他產生收入活動。

誠如下文「China Compass集團之資料」所披露，於二零一三年九月三十日，China Compass集團錄得未經審核負債淨額1,540,000美元(相等於約11,980,000港元)，包括於該日之股東貸款。倘豁除股東貸款，China Compass集團於同日之未經審核資產淨額約為20,000美元(相等於約160,000港元)。鑒於China Compass集團不再產生可用於償還股東貸款之未來收入，代價較China Compass集團之賬面值溢價屬公平合理，可使本公司有效收回銷售股份之賬面值及全部股東貸款。

董事會已知悉二零一三年十月公佈所述之提早終止建議。根據中國之法律意見，根據規管提早終止建議之中國法律，由於並無向勇榮(東莞協議之訂約方)作出提早終止建議，故提早終止建議乃無效。另外，根據本公司作出之查詢，董事會亦明白，由於本公司明白到由中國集體或集體企業付款一般須遵守其嚴格之內部審批監控，而本公司亦無獲得該等付款已或將會獲授權之保證，故實施提早終止建議可能存在實際困難。

董事會函件

由於終止東莞協議將取消東莞宏業提出土地申請之基準(載述於下文「東莞土地及有關安排」一節)，同意上述終止可令勇榮及本公司面臨東莞宏業及陞峰提出申索，要求因違反東莞土地安排而獲得補償。根據香港法律(規管陞峰協議)，若違反合同，一般會判給損害賠償，以令原告人所處之地位猶如違反從未發生一樣。買賣協議其中一個條款為買方交付陞峰及東莞宏業之同意及豁免契據以解除本公司(為其本身及代表其附屬公司)於陞峰協議及東莞土地安排項下之所有義務及責任。

鑒於上述者，董事會認為進行買賣協議而非繼續進行提早終止建議，讓本集團可在毋須承擔潛在訴訟風險下變現勇榮帶有產權負擔之東莞土地使用權之價值，符合本集團之利益。

先決條件及終止

出售事項須待獨立股東通過所需決議案以批准出售事項後，方告完成。倘所需決議案於最後期限或之前尚未獲通過，則買賣協議將告終止，且概無訂約方須向另一方負責(先前違反則除外)，任何已付按金亦將需要退還予買方。

根據買賣協議，倘於完成前任何時間，任何具司法管轄權之中國主管部門發出具有終止東莞協議之效力之任何官方公佈、通告或指示，則買方有權透過買方發出書面通知終止買賣協議。

完成

完成將於完成之先決條件(如上文所述)達成後的第二個營業日或本公司與買方可能協定之有關較後日期及時間發生。

東莞土地及有關安排

(i) 東莞土地之資料

東莞土地包括三塊位於中國廣東省東莞市長安鎮霄邊社區第二工業區、總佔地面積約24,490平方米之土地，以及一個由十一幢根據東莞協議之條款建設、總建築面積約28,057.08平方米之一至七層高建築物(以往用作工廠、宿舍及辦公室，惟現已荒廢)組成之工業區。勇榮於二零一三年一月終止其鞋類製造業務前，曾於位於東莞土地之生產設施經營該業務。

(ii) 東莞土地使用權及東莞土地安排

根據東莞協議，勇榮獲授東莞土地使用權，即兩塊佔地面積約21,820平方米之土地(及建於其上之建築物)之使用權直至二零四零年八月四日為止，及餘下地塊之使用權直至二零四六年十二月一日為止。東莞土地使用權將於其後失效，除非與霄邊社區居民委員會另有協定。勇榮根據東莞協議有權轉讓其東莞土地使用權或分租東莞土地，惟其於東莞協議項下之權利及相應義務(如根據於東莞土地上之生產設施工作之工人數目作出付款之義務)之任何轉讓須經霄邊社區居民委員會同意。

由於勇榮並非於中國註冊成立，因而不合資格根據東莞主管部門於二零零九年四月發出以規範東莞物業使用者之物業所有權之政策提出有關申請並將申請東莞土地之法定所有權之權利轉讓予東莞宏業。東莞宏業於二零零九年五月十一日提交土地申請，於本通函日期，該申請仍在辦理中。霄邊社區居民委員會已於二零零九年五月十九日撥出其有關東莞宏業之土地申請登記之同意。

董事會函件

誠如本公司就其向陞峰出售港台(英屬處女島)有限公司(陞峰因而成為東莞宏業之100%控股公司)而刊發之二零零九年公佈及二零零九年通函所披露，陞峰及本公司在陞峰協議中確認轉讓申請東莞土地之法定所有權之權利，以及訂約方同意勇榮將繼續持有東莞土地使用權，直至東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權(其時東莞土地使用權將藉法律實施而失效)或東莞協議到期(以較早者為準)為止。由於法定所有權將於何時及是否獲授出以及東莞宏業就獲得該授出所承擔之成本(包括是否收取或收取多少土地溢價)並不確定，故該出售之代價並無計及任何東莞土地之潛在資本值。

陞峰協議中進一步協定，倘東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權及勇榮或本集團有意繼續使用東莞土地，則有關使用條款須由東莞宏業與勇榮或本集團(視情況而定)進行磋商。陞峰協議載有於東莞宏業取得東莞土地之法定所有權後向本公司授出可向東莞宏業購買或租賃東莞土地之選擇權，惟須受陞峰與本公司經考慮勇榮之賬目內東莞土地連同建於東莞土地上之物業之賬面值後磋商得出之有關條款及條件所限制。

(iii) 勇榮於東莞土地之權益的變現能力

鑒於本集團集中於其煤炭貿易業務，東莞土地並無用作本集團之任何產生收入活動。

本公司注意到基於東莞協議及東莞土地安排之條款及條件，勇榮於東莞土地之權益的變現能力受到如下限制：

- (a) 儘管勇榮擁有東莞土地使用權，惟其並無擁有東莞土地之法定所有權(申請法定所有權之權利已轉讓予東莞宏業)，故勇榮將無法出售或轉讓東莞土地之法定所有權；

董事會函件

- (b) 儘管勇榮未經霄邊社區居民委員會同意不得轉讓其於東莞協議項下之東莞土地使用權連同相應義務，惟其可在仍受東莞協議項下之所有義務約束下向第三方轉讓其東莞土地使用權或分租東莞土地；及
- (c) 未經東莞宏業同意下出售勇榮之東莞土地使用權或分租東莞土地，如危及土地申請，可能會令本集團面對補償申索之風險。

當勇榮向第三方轉讓其東莞土地使用權或分租東莞土地，有關第三方使用東莞土地之能力及期間將須受東莞土地安排限制。換言之，倘東莞宏業取得東莞土地之法定所有權，且未能就第三方持續使用東莞土地達成協議，則第三方有機會被要求騰空東莞土地。

另外，東莞土地所包括建築物之任何租賃合同可能因東莞土地所包括建築物缺乏建設工程規劃許可證而無法強制執行。不只存在有關主管部門會否在建築物建設後發出該等許可證之不確定性，本公司亦明白鑒於土地申請，任何有關許可證之適當申請人應該是東莞宏業(而非勇榮)。

上述各項對勇榮能否向第三方轉讓其東莞土地使用權或分租東莞土地或其議價能力造成不確定性。

(iv) 估值

因該東莞土地並無法定所有權，本公司委任之獨立專業估值師已賦予東莞土地無商業價值。物業估值報告之副本載於本通函第36至第41頁。

董事會函件

China Compass集團之資料

China Compass集團包括兩間公司China Compass及勇榮，兩間公司均由本公司全資擁有。於二零一三年十一月一日前，China Compass集團亦包括本公司之全資投資控股附屬公司TP Industrial。於撤銷登記前，TP Industrial為已停業公司，其於二零一三年十一月撤銷登記後不再為China Compass集團之成員公司。China Compass為投資控股公司。勇榮為於香港註冊成立之有限公司，除其於東莞協議項下之權利及義務外現時沒有營運。該公司早前從事鞋類製造業務，其生產設施位於東莞土地。

於二零一三年一月，勇榮終止其製造業務，並出售其機器、設備及存貨。自此，China Compass集團一直沒有營運。

China Compass集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至以下日期止	
	六個月／ 於以下日期 九月三十日 二零一三年 千美元	截至以下日期止年度／ 於以下日期 三月三十一日 二零一三年 二零一二年 千美元 千美元
收益	—	13,112 27,967
除稅前虧損淨額	(82)	(3,711) (60)
除稅後虧損淨額	(82)	(3,711) (60)
(負債)／資產淨額(附註)	(1,541)	(1,459) 2,204

附註：負債淨額包括於編製有關賬目當日尚未償還之股東貸款金額。

進行出售事項之理由及財務影響

本集團主要從事煤炭貿易業務。於二零一三年一月前，本集團亦透過勇榮(China Compass集團之一部份)從事鞋類製造業務。

董事會函件

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度，China Compass集團錄得虧損淨額。因銷售額減少及生產成本上升，勇榮終止其鞋類製造業務，而China Compass集團自二零一三年一月起一直沒有營運。因此，東莞土地並無用作勇榮之鞋類製造業務，且自終止經營該業務起並無為本集團產生任何收入。

由於本集團之方向為專注於其煤炭貿易業務，並於能源及資源領域尋找潛在投資契機，務求提高股東價值，預料東莞土地對本公司並無相關用途。因前文「東莞土地及有關安排 — 勇榮於東莞土地之權益的變現能力」所述之理由，本集團於東莞土地之權利的變現能力亦受到限制。

經考慮此等因素，董事會認為出售事項為本集團提供良機，以變現本集團於現時沒有營運之鞋類業務餘下權益，並重新分配其資源用作及集中於本集團具有競爭優勢及主要能力之核心活動，目標是改善本集團之整體財務表現。

完成後，本公司將不會於China Compass集團之任何成員公司中持有任何權益，所有該等成員公司將不再為本公司之附屬公司。China Compass集團之財務業績將不會於本集團之綜合財務報表綜合入賬。預期本公司將錄得出售事項之未經審核收益(扣除相關交易成本前)約3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)，乃按代價約3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)、China Compass集團於二零一三年十二月三十一日之負債淨額(包括股東貸款項下之負債)約1,600,000美元(相等於約12,448,000港元)及於完成時之股東貸款約1,600,000美元(相等於約12,448,000港元)計算。出售事項之所得款項擬用作本集團之一般營運資金，尤其是用作供本集團集中其資源於其現有煤炭貿易業務，以及發掘能源及資源領域之未來投資以提高股東價值。

董事會函件

基於上述因素，董事會(不包括獨立非執行董事，其意見已載入本通函第17至第18頁所載之獨立董事委員會函件內)認為，買賣協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於出售事項中擁有重大權益。因此，彼等毋須就考慮及批准出售事項之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於李先生為本公司全資附屬公司勇榮之董事，故就上市規則而言，彼為本公司之關連人士。買方(由李先生全資擁有，故為李先生之聯繫人士)亦為本公司之關連人士。另外，由於出售事項之若干適用百分比率(按上市規則計算)超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李先生之聯繫人士持有之14,940,038股股份(佔全部已發行股份之4.39%)外，概無其他股東於決議案中擁有重大權益而須就決議案放棄投票。根據上市規則，李先生之聯繫人士須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第48頁至第49頁。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會之任何表決將以投票方式進行，本公司將以上市規則第13.39(5)條所載之方式公佈投票表決結果。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快依照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

閣下務請垂注載於本通函第17頁至第18頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會向獨立董事提供之推薦建議，及載於本通函第19頁至第35頁獨立財務顧問之函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及據此擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，故建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項。

其他資料

閣下務請垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
安域亞洲有限公司
執行董事
葉侑瓚

二零一四年三月二十五日



ARES ASIA LIMITED
安域亞洲有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

香港中環
皇后大道中31號
陸海通大廈
16樓1602室

敬啟者：

須予披露及關連交易

茲提述本公司於二零一四年三月二十五日刊發之通函(「**通函**」)，本函件為通函一部份。

除另有說明外，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮出售事項及就出售事項對獨立股東而言是否公平合理而向獨立股東提供意見。

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

閣下務請垂注董事會函件(載於通函第6頁至第16頁)及獨立財務顧問之意見函件(載於通函第19頁至第35頁)。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林本源先生

獨立非執行董事

顏興漢先生

謹啟

獨立非執行董事

楊建邦先生

二零一四年三月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問浩德融資有限公司就買賣協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

須予披露及關連交易

出售 CHINA COMPASS 集團之全部權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。買賣協議之詳情載於 貴公司日期為二零一四年三月二十五日之通函(「**通函**」，本函件為其中部份)所載的「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一四年二月二十六日(交易時段後)， 貴公司與買方訂立買賣協議，據此， 貴公司已同意出售而買方已同意收購 China Compass 集團之所有銷售股份及股東貸款，代價為 3,200,000 美元(相等於約 24,896,000 港元)。

獨立財務顧問函件

由於有關出售事項之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之須予披露交易。

就上市規則而言，由於李先生為勇榮(貴公司之全資附屬公司)之董事，故彼為 貴公司之關連人士。買方(由李先生全資擁有，故為李先生之聯繫人士)亦為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司之關連交易。出售事項須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李先生之聯繫人士持有之14,940,038股股份(於最後實際可行日期佔全部已發行股份約4.39%)外，概無其他股東於批准出售事項之決議案中擁有重大權益而須於股東特別大會上就決議案放棄投票。根據上市規則，李先生之聯繫人士須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事，即林本源先生、顏興漢先生及楊建邦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣協議之條款，並就買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理，以及根據買賣協議擬進行之出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見及推薦建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職務為向獨立董事委員會及獨立股東就(i)買賣協議是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立，及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東該如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投票，提供獨立意見。

意見基礎

於達致吾等之意見時，吾等依據通函載列或引述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函載列或引述及／或吾等獲提供之一切聲明、資料、意見及陳述，於作出之時均屬真實、準確及完整，且於通函日期繼續屬真實、準確及完整。

吾等並無理由懷疑達致吾等之意見時所依據之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或產生誤導，吾等亦不知悉隱瞞任何重大事實將導致吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或產生誤導。吾等已假設通函載列或引述及／或吾等獲 貴公司、董事及管理層提供有關 貴集團事務之所有聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢及考慮後合理作出。吾等已依據有關聲明、資料、意見及陳述，且並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來展望作出任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及財務資料

(a) 主要業務

貴集團主要從事煤炭貿易業務，促成由澳洲及印尼購入之動力煤銷售到中國。 貴集團由二零一二年十月開始買賣煤炭。在此之前， 貴集團之主要業務為製造鞋類，惟誠如 貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年報（「**二零一三年年報**」）所披露，由於銷售減少及生產成本上升， 貴集團於二零一三年一月終止其鞋類製造業務。

獨立財務顧問函件

(b) 過往財務資料

下文載列 貴集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務資料以及截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務資料。此等資料乃摘錄自二零一三年年報及 貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一三／一四年中期報告」)。下表「已終止經營業務」指 貴集團之鞋類製造業務，而「持續經營業務」則指煤炭貿易業務。

		截至 九月三十日 止六個月 (未經審核) 二零一三年 千美元	截至三月三十一日止年度 (經審核) 二零一三年 二零一二年 千美元 千美元	
持續經營業務	收益	60,693	44,639	不適用
	毛利	921	838	不適用
	期間／年度			
	(虧損)	<u>(6,670)</u>	<u>(547)</u>	<u>(1,485)</u>
已終止經營業務	收益	不適用	13,112	27,967
	(毛損)／毛利	不適用	(1,356)	1,637
	期間／年度			
	(虧損)	<u>(82)</u>	<u>(3,709)</u>	<u>(58)</u>
期間／年度				
(虧損)總額		<u><u>(6,752)</u></u>	<u><u>(4,256)</u></u>	<u><u>(1,543)</u></u>

附註：

- i) 貴集團於二零一三年一月終止其鞋類製造業務。
- ii) 貴集團之煤炭貿易業務於二零一二年十月開始。

i. 持續經營業務

截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團錄得其煤炭貿易業務之營業額較二零一二年十月開始經營至二零一三年三月之六個月期間大幅增加。截至二零一三年九月三十日止六個月產生之虧損約6,750,000美元(相等於約52,520,000港元)乃主要由於可交換債券(此債券之詳情載於下文)之一次性虧損約6,010,000美元(相等於約46,760,000港元)所致。不計及此項虧損，持續經營業務之邊際虧損約為660,000美元(相等於約5,130,000港元)。

茲提述二零一三／一四年中期報告，於二零一二年五月三十日，方威有限公司(「方威」)認購PT Langit Timur Energy(「LTE」)所發行、本金額5,000,000美元(相等於38,900,000港元)之可交換債券。截至二零一三年三月三十一日止年度，已確認之公允值收益約為1,010,000美元(相等於約7,860,000港元)，致令於二零一三年三月三十一日錄得公允值6,010,000美元。(相等於約46,760,000港元)。貴集團獲告知，因LTE之財務及業務狀況有所惡化，故LTE未能按協定期間贖回可交換債券。為反映收回貴集團投資之不確定性，錄得之可交換債券於二零一三年九月三十日之公允值為零，而截至二零一三年九月三十日止六個月則錄得公允值虧損6,010,000美元(相等於約46,760,000港元)。

ii. 已終止經營業務

誠如貴集團之二零一三年年報所披露，截至二零一三年三月三十一日止年度，已終止經營業務錄得收益約13,110,000美元(相等於約102,000,000港元)，並錄得虧損淨額約3,710,000美元(相等於約28,860,000港元)，較截至二零一二年三月三十一日止年度錄得之收益約27,970,000美元(相等於約217,610,000港元)及虧損淨額約60,000美元(相等於約470,000港元)大幅下跌。據管理層所表示，虧

獨立財務顧問函件

損淨額乃由於二零一二／二零一三年年財政年度精簡其生產營運產生之重組成本而加劇。由於已終止經營業務已於截至二零一三年三月三十一日止年度內終止，二零一三／一四年中期報告並無錄得收益，並錄得僅包括辦公室雜項開支之進一步虧損約80,000美元(相等於約620,000港元)。

(c) 業務展望

根據二零一三年年報，鑒於煤炭將繼續為中國及其他亞洲國家最具經濟效益之能源，貴集團有意擴大其煤炭貿易業務規模。展望將來，貴集團預期將擴大海外供應商網絡，確保優質煤炭之穩定供應，亦會持續發展其客戶基礎，務求令貴集團之財務及經營表現均可實現長遠增長。

根據吾等與管理層之討論，貴集團旨在變現其於鞋類製造業務之餘下權益，並重新分配其資源，及轉移其集中力於煤炭貿易業務；以及於能源及資源業(貴集團具有競爭優勢及核心能力)物色潛在業務商機，以改善貴集團之整體財務表現。

出售其產生虧損之鞋類製造業務及集中投放貴集團之資源於其煤炭貿易業務(自成立以來不斷擴大規模及增加營業額)，與貴集團之現時發展方向一致，並符合其現有業務策略。

2. China Compass集團之主要業務及財務資料

(a) 主要業務

China Compass為貴公司之全資附屬公司。其擁有一間附屬公司勇榮。China Compass為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，而勇榮為於香港註冊成立之有限公司。於二零一三年一月終止其業務前，勇榮從事鞋類

獨立財務顧問函件

製造，其生產設施位於東莞土地。終止其鞋類製造業務後，生產設施已經空置。自此，佔用東莞土地之機器及設備已全部出售，及China Compass集團現時沒有營運。

(b) 過往財務資料

China Compass集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，以及截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料(根據香港會計準則編製)，包括其損益賬以及資產及負債狀況之概要載列如下：

	截至		
	九月三十日 止六個月 (未經審核) 二零一三年 千美元	截至三月三十一日止年度 (經審核) 二零一三年 千美元	
		二零一三年 千美元	二零一二年 千美元
收益	不適用	13,112	27,967
除稅前虧損淨額	(82)	(3,711)	(60)
除稅後虧損淨額	(82)	(3,711)	(60)

截至二零一三年三月三十一日止年度，China Compass集團錄得收益約13,110,000美元(相等於約102,000,000港元)，較前一年錄得之約27,970,000美元(相等於約217,610,000港元)大幅下降約53%。年度虧損由截至二零一二年三月三十一日止年度之約60,000美元(相等於約470,000港元)擴闊至截至二零一三年三月三十一日止年度之約3,710,000美元(相等於約28,860,000港元)。誠如管理層表示，虧損擴闊乃主要由於銷售大幅下跌及生產成本上升，以及年內精簡製造營運產生之重大重組成本所致。

獨立財務顧問函件

截至二零一三年九月三十日止六個月，China Compass集團於截至二零一三年三月三十一日止年度終止其鞋類製造業務後並無錄得收益，惟錄得僅包括辦公室雜項開支之虧損約80,000美元(相等於約620,000港元)。

		於九月三十日 (未經審核) 二零一三年 千美元	於三月三十一日 (經審核) 二零一三年 二零一二年 千美元 千美元	
資產	其他應收款	不適用	256	4,154
	現金及銀行	15	277	1,685
負債	應計款項	不適用	(128)	(2,224)
	應付 貴公司 款項	(1,559)	(1,864)	(3,847)
	(負債)／資產 淨額	(1,541)	(1,459)	2,204

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，China Compass集團分別錄得負債淨額約1,540,000美元(相等於約11,980,000港元)及1,460,000美元(相等於約11,360,000港元)，其中大部份分別與應要求償還予 貴公司之無抵押免息股東貸款約1,560,000美元(相等於約12,140,000港元)及1,860,000美元(相等於約14,470,000港元)有關。若不計及此股東貸款，China Compass集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨額及於二零一三年三月三十一日之經審核資產約為20,000美元(相等於約160,000港元)及400,000美元(相等於約3,110,000港元)。

China Compass集團於二零一三年九月三十日之未經審核資產淨額(不包括股東貸款)及於二零一三年三月三十一日之經審核資產淨額包括其他應收款及現金及銀行結餘之面值。根據估值報告，並無賦予東莞土地商業價值(有關東莞土地之進一步詳情及此項估值之理由載於下文第3段)。

3. 東莞土地

(a) 有關東莞土地之資料

誠如通函內「董事會函件」所述，東莞土地包括三塊位於中國廣東省東莞市長安鎮霄邊社區第二工業區、總佔地面積約24,490平方米之土地。東莞土地上之工業區由十一幢總建築面積約28,057.08平方米之一至七層高建築物(現為荒廢)組成。

根據東莞協議，勇榮持有東莞土地使用權，直至二零四零年八月四日或二零四六年十二月一日(視乎情況而定)。務請注意，根據東莞協議，勇榮並無東莞土地之所有權，惟持有土地使用權，即東莞土地使用權。東莞土地使用權將於東莞協議屆滿時失效。於二零一三年一月終止鞋類製造業務前，勇榮經營鞋類製造，生產設施位於東莞土地。根據東莞協議，勇榮有權轉讓或分租東莞土地使用權。

(b) 二零零九年之東莞土地使用權及東莞土地安排

誠如上文所述，根據東莞協議，勇榮有權使用東莞土地。誠如二零零九年公佈及二零零九年通函所披露，勇榮同意向東莞宏業轉讓向中國主管部門申請東莞土地法定所有權之權利。就作出相關申請而言，由於勇榮並非中國法定實體，故此項交易屬必須。該等附屬安排在陞峰協議(二零零九年公佈及二零零九年通函之標的事宜)中獲陞峰與 貴公司正式確認及同意。根據陞峰協議，陞峰與 貴公司同意(其中包括)，勇榮將繼續持有東莞土地使用權，直至東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權或東莞協議屆滿(以較早者為準)為止。

另外亦協定，倘東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權，及勇榮或 貴集團有意購買或繼續使用東莞土地，有關使用之條款須由東莞宏業與勇榮

或 貴集團(視乎情況而定)協商。然而，務請注意，由於陞峰協議並無指明東莞宏業必須接納勇榮或 貴集團提出之任何要約，故東莞宏業並無義務出售或繼續租賃土地予勇榮。

東莞宏業於二零零九年五月十一日向中國主管部門提交正式申請，以取得東莞土地之法定所有權，於本函件日期，該申請仍在審理，及勇榮於本函件日期繼續持有東莞土地使用權。

(c) 勇榮出售或分租東莞土地使用權之能力

儘管根據東莞協議，勇榮可向第三方轉讓或分租其東莞土地使用權，該第三方使用東莞土地之能力，及其可使用之期間，須受東莞土地安排所限。換言之，倘東莞宏業取得東莞土地之法定所有權，且未能就第三方持續使用東莞土地達成協議，則第三方有機會被要求騰空東莞土地。

任何同時出售勇榮於東莞協議項下之相應責任之勇榮東莞土地使用權出售，須獲霄邊社區居民委員會同意。此外，在未經東莞宏業同意下進行任何出售或分租勇榮之東莞土地使用權，倘協議對東莞宏業之土地申請讓步，或會使 貴集團承受申索補償之風險。

另外，由於勇榮並無擁有佔用東莞土地之建築物之建設工程規劃許可證，任何建築物之租賃合同可能無法根據中國法律強制執行。根據 貴公司中國法律之法律顧問，經考慮東莞宏業提交之土地申請，勇榮並非建設工程規劃許可證之適當申請人。

(d) 估值

由於勇榮並無東莞土地之法定所有權，及因東莞土地使用權帶有產權負擔之性質，估值報告賦予勇榮所持之東莞土地使用權無商業價值。

獨立財務顧問函件

根據買賣協議，貴公司實際上出售其於勇榮及其東莞土地使用權之所有權益，以及放棄根據陞峰協議獲授之優先購買權，以於東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權後向東莞宏業購買及租賃東莞土地。緊隨完成後，根據陞峰協議，除李先生已擁有之申請東莞土地法定所有權之法定權利外，東莞土地使用權將屬李先生(即買方)控制之其中一組公司所有。

4. 貴公司日期為二零一三年八月二十三日及二零一三年十月二十三日之公佈

誠如上文所述，貴集團有意變現其於鞋類製造業務之餘下權益，誠如貴公司日期為二零一三年八月二十三日之公佈所披露，貴集團已就建議出售China Compass集團與李先生進行討論。貴公司與李先生已於二零一四年二月二十六日訂立買賣協議(進一步詳情載於下文)。

誠如貴公司日期為二零一三年十月二十三日之公佈及本通函「董事會函件」所述，霄邊社區居民委員會就提早終止霄邊社區居民委員會與勇榮訂立之東莞協議作出提早終止建議人民幣55,000,000元(相等於約9,030,000美元)。根據貴公司中國法律之法律顧問，接納提早終止建議將導致終止東莞協議，因而取消東莞宏業提出土地申請之基準。此舉可令勇榮及貴公司面臨東莞宏業及陞峰提出申索，要求因違反東莞土地安排而獲得補償。根據貴公司香港法律(規管陞峰協議)之法律顧問，若違反合同，一般會判給損害賠償，以令原告人所處之地位猶如違反從未發生一樣。吾等認為，倘提早終止建議獲接納及隨後完成，由於東莞宏業可申索勇榮收取之任何金額作為損失潛在盈利，該等損害賠償可達人民幣55,000,000元(相等於約9,030,000美元)。鑒於上述風險，吾等認為在此等情況下履行提早終止建議並不符合貴集團之利益。

此外，根據 貴公司作出之查詢，董事亦明白履行提早終止建議或會有實際困難，當中涉及中國集體企業支付代價。

5. 買賣協議

根據買賣協議，買方已同意收購及 貴公司已同意出售 China Compass 集團之銷售股份及股東貸款。為評估其公平性及合理性，吾等已考慮以下買賣協議之條款，即代價、付款方式、完成條款及東莞協議、陞峰協議及提早終止建議之相關法律／財務涵義。

(a) 代價

銷售股份及股東貸款之總代價為3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)。買賣協議其中一項條款為買方於完成時交付陞峰及東莞宏業之同意及豁免契據以解除 貴公司(為其本身及代表其附屬公司)於陞峰協議及東莞土地安排項下之所有義務及責任。誠如通函「董事會函件」所述，代價乃經 貴公司及買方公平磋商後達致。於評估代價之公平性時，吾等注意到：

- i. 於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，China Compass 集團分別錄得資產淨額約20,000美元(相等於約160,000港元)及400,000美元(相等於約3,110,000港元)(已就上述股東貸款作出調整)，以及截至二零一三年三月三十一日止年度，China Compass 集團確認虧損淨額約3,710,000美元(相等於約28,860,000港元)。此外，誠如二零一三／一四年中期報告所披露，China Compass 集團已終止其鞋類製造業務，且不再產生任何收益。鑒於此等因素，代價3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)超出China Compass 集團於

獨立財務顧問函件

二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日之未經審核資產淨額(不包括股東貸款)及股東貸款之總和，及鑒於已終止鞋類製造業務不會產生未來收入，以市賬率計屬有利。

- ii. 根據陞峰協議，勇榮已向東莞宏業轉讓可向中國主管部門申請取得東莞土地之法定所有權之權利，就此情況而言，勇榮僅擁有東莞土地使用權。誠如上文第3(c)段所述，勇榮之東莞土地使用權之任何潛在第三方買方或分租人因此在得知彼等日後或會被要求遷出東莞土地之情況下購買帶有產權負擔之使用權。因東莞土地使用權帶有產權負擔之性質，及根據賦予東莞土地使用權無價值之估值報告，吾等發現任何潛在第三方買方或分租人對勇榮或勇榮之東莞土地使用權有興趣之機會不大。另外，即使第三方有興趣購買或分租勇榮之東莞土地使用權，該交易亦須取得東莞宏業之同意，及霄邊社區居民委員會之同意(取決於東莞協議所載相應責任是否獲轉讓)，管理層就此表明，取得兩者之可能性甚低。
- iii. 此外，誠如上文第3(c)段所述，由於勇榮並無擁有建設工程規劃許可證，其訂立之任何分租安排之有效性根據中國法律在法律上備受質疑，令勇榮按任何價格(如有)向第三方轉讓或分租其東莞土地使用權之能力更具不確定性。
- iv. 位於東莞土地之廠房現時沒有營運，及並無產生任何收益。自終止經營製造業務後，其所有存貨、機器及設備已出售，及 貴公司現時並不預見日後使用東莞土地作其煤炭貿易業務之任何可能性。因此，吾等相信維持東莞土地之所有權並無潛在利益，及吾等認為任何自並無產生收益之土地賺取回報之機會均屬合理。

(b) 付款方式

誠如通函「董事會函件」所述，代價應由買方按以下方式支付予 貴公司：

- i. 為數500,000美元(相等於約3,890,000港元)之按金已於緊隨買賣協議簽署後支付予獨立託管代理，並將於完成時撥回予 貴公司；及
- ii. 代價餘額為數2,700,000美元(相等於約21,010,000港元)須於完成時支付。

代價須於完成時以現金支付。此將為 貴集團提供可即時動用之額外一般營運資金。

(c) 完成

出售事項須待獨立股東通過所需決議案以批准出售事項後，方告完成。倘所需決議案於最後期限或之前尚未獲通過，則買賣協議將告終止，且概無訂約方須向另一方負責(先前違反則除外)，任何已付按金亦將需要退還予買方。

根據買賣協議，倘於完成前任何時間，任何具司法管轄權之中國主管部門發出具有終止東莞協議之效力之任何官方公佈、通告或指示，則買方有權透過發出書面通知終止出售事項。

完成將於完成之先決條件(如上文所述)達成後的第二個營業日或 貴公司與買方可能協定之有關較後日期及時間進行。

6. 進行出售事項之理由及裨益

(a) 保證變現東莞土地之價值

於二零一三年一月終止鞋類製造業務後，東莞土地使用權為勇榮及 China Compass 集團之餘下資產。根據買賣協議，貴公司將因出售事項而收取合共 3,200,000 美元(相等於約 24,896,000 港元)。買賣協議為肯定變現東莞土地價值之唯一方法。由於勇榮缺乏東莞土地之法定所有權，勇榮出售東莞土地之任何嘗試在法律上將屬無效，而同樣地，勇榮就東莞土地訂立之任何分租協議將由於其缺乏上述證書而具有法律不確定性。此外，勇榮向第三方出售或分租東莞土地使用權之任何嘗試須取得東莞宏業之同意，及可能須取得霄邊社區居民委員會之同意(取決於交易之性質)，而管理層表示不會取得。倘在並無所需同意下進行交易，任何交易很大機會導致東莞宏業就東莞土地收取之任何金額申索補償。此外，因東莞土地使用權帶有產權負擔之性質，出售或分租之任何嘗試不大可能會引起任何第三方之重大興趣。

倘不採取任何行動，勇榮及東莞土地將維持並無產生收益。此外，倘不採取任何行動，及東莞宏業成功取得東莞土地之法定所有權，則貴公司不會就勇榮之東莞土地使用權收取任何價值。

(b) 無完成風險之無條件協議

買賣協議僅以取得獨立股東之批准為條件，倘取得有關批准，則概無未能完成風險。

吾等評估買賣協議時注意到霄邊社區居民委員會提早終止建議。表面看來，由於提早終止建議項下之代價為人民幣 55,000,000 元(相等於約 9,030,000 美元及大幅高於李先生根據買賣協議作出之建議)，提早終止建

議(倘成功完成)將優於李先生之買賣協議。然而，根據法律意見及 貴公司提供之資料，吾等相信倘勇榮接納提早終止建議，彼等將面對應付東莞宏業損害賠償之高風險。此外，中國集體企業是否可完成支付如此龐大之任何代價仍屬未知之數。儘管提早終止建議可能較買賣協議吸引，惟在法律上具爭訟性、不確定及存有未能完成之高風險。

(c) 符合 貴集團之業務策略

變現 貴集團有關其前鞋類製造業務之最終餘下資產之價值，及其後透過出售事項轉換為可用於其煤炭貿易業務之營運資金符合 貴集團之現有業務政策。是項出售事項將使 貴集團完全集中其資源在煤炭貿易業務。

7. 對 貴集團之潛在財務影響

(a) 盈利

完成後， 貴公司將不會於 China Compass 集團之任何成員公司中持有任何權益，所有該等成員公司將不再為 貴公司之附屬公司。China Compass 集團之財務業績將不會於 貴集團之綜合財務報表綜合入賬。為作說明，假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成， 貴公司將錄得未經審核出售盈利(扣除相關交易成本前)約 3,200,000 美元(相等於約 24,896,000 港元)。此乃按代價約 3,200,000 美元(相等於約 24,896,000 港元)、China Compass 集團於二零一三年十二月三十一日之負債淨額約 1,600,000 美元(相等於約 12,450,000 港元)及於同日之股東貸款約 1,600,000 美元(相等於約 12,450,000 港元)計算。

(b) 資產淨值

於完成後，預期 貴集團之資產淨額將獲出售盈利加強。然而，股東應注意，確實資產價值僅於釐定China Compass集團資產淨額於完成日期之公允值後方可確定。

(c) 營運資金

買賣協議成功完成後， 貴集團之營運資金將即時增加約3,200,000美元(相等於約24,896,000港元)，可用作(特別是)集中於其現有煤炭貿易業務，及發掘日後投資以增加股東價值。

基於上文所述者，出售事項將對 貴集團之盈利、資產淨值及營運資金狀況有正面影響。

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為(i)買賣協議符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，以及獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及當中擬進行之交易之決議案。

此致

香港
皇后大道中31號
陸海通大廈1602室
安域亞洲有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

二零一四年三月二十五日

以下為獨立估值師滙鋒評估有限公司對東莞土地於二零一四年二月二十八日之估值意見編製之函件全文及估值證書，乃編製以供載入通函。



香港灣仔
軒尼詩道14-16號
宜發大廈12樓

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238
傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省東莞市長安鎮霄邊社區第二工業區之工業綜合廠房

茲遵照安域亞洲有限公司(下文稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對 貴集團所指上述物業之佔有權及使用權形式所持有位於中華人民共和國(下文稱為「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該物業權益於二零一四年二月二十八日(下文稱為「估值日」)之市值之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成吾等估值報告之一部份)識別所估值之物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等界定之定義而言，乃指「自願買方與自願賣方在物業經適當市場推銷後，在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計金額」。

在對 貴集團先前持作業主自用之物業進行估值時，由於並未就該物業取得任何正式業權證，吾等並無賦予該物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，假設業主按現況於公開市場出售該物業權益，並無憑藉可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值並無假定任何形式之強迫出售情況。此外， 貴公司向吾等表示，除本報告另有所指外，該物業並無涉及或影響該物業出售之選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業權益之任何抵押、按揭或債項，或於進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業權益概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等已獲 貴公司提供有關位於中國之物業權益之業權文件副件。吾等並無查證文件正本，以核實所有權或確定可能不出現於提供予吾等之副本上之任何修訂文件存在。於吾等估值過程中，吾等乃依賴 貴公司提供之有關該物業權益業權之意見及由 貴公司就中國法律之法律顧問廣東恒益律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)就此編製之法律意見。

該物業經由鄭茗瑋先生於二零一三年十二月期間視察。鄭茗瑋先生為本公司之經理，於香港及中國物業視察方面擁有8年經驗。吾等已視察該物業之外部，在可能之情況下亦已視察其內部。在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業地盤及建築面積之正確性，惟已假設於吾等獲提供之文件及建築平面圖上顯示之地盤及建築面積正確。隨附估值證書所載尺寸、測量及面積乃按照吾等獲提供文件所載之資料計算，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、地盤及建築面積，以及該物業所有其他相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，而 貴公司亦已告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料隱瞞。

在對該物業權益進行估值時，吾等已遵守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項及香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》所載之所有規定。

除另有指明外，本報告所述所有貨幣金額均以人民幣列值。

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、本函件所呈報之物業或估值中概無任何現時及潛在權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
中環
皇后大道中31號
陸海通大廈
16樓1602室
安域亞洲有限公司
董事會 台照

代表
漂鋒評估有限公司
企業評估
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), RICS Registered Valuer
謹啟

二零一四年三月二十五日

附註：龔仲禮先生乃英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於 二零一四年 二月二十八日 現況下之資本值
位於中國廣東省東莞市長安鎮霄邊社區第二工業區之工業綜合廠房	<p>該物業包括三幅總地盤面積約為24,490平方米、位於霄邊社區第二工業區新鴻路及霄邊北源街之間，及德政中路北面之鄰近之地塊及建於其上之工業綜合廠房。</p> <p>該工業綜合廠房包括十一幢一至七層高、用作工廠、宿舍、辦公室及綜合用途之建築物。其分階段於一九九一年至一九九八年間落成，總建築面積約為28,057.08平方米。</p> <p>該物業之使用權已由東莞市長安鎮霄邊管理區(「甲方」)及東莞市長安霄邊工業發展公司(「乙方」)授予香港勇榮實業有限公司(「勇榮」)，年期分別於二零四零年八月四日及二零四六年十二月一日屆滿，作工業發展用途。</p>	<p>該物業現為空置。</p> <p>誠如吾等於二零一三年十二月進行之視察時發現，該物業之主要建築物情況惡劣，並無屋頂、門窗或設施。</p>	<p>無商業價值 (見下文附註(vi))</p>

附註：

- (i) 根據甲方與勇榮於一九九零年八月十四日訂立之投資建廠合同書，勇榮向甲方收購該物業之部份之使用權，年期於一九九零年八月五日起至二零四零年八月四日屆滿，用作工業發展。上述合同訂明之主要條件概述如下：
- (a) 位置 : 長安鎮霄邊管理區所在的(土名下川埔)空地
- (b) 地盤面積(概約) : 19,950平方米
- (c) 土地代價 : 1,316,700港元
- (d) 土地使用年期屆滿 : 二零四零年八月四日

- (ii) 根據甲方與勇榮於一九九四年四月四日訂立之投資建廠合同書之補充協議，勇榮以代價448,800港元向甲方收購該物業之額外部份之使用權，地盤面積約為1,870平方米。上述部份之使用年期與投資建廠合同書所訂立之使用年期相同。
- (iii) 根據乙方與勇榮於一九九六年十一月二十一日訂立之土地使用權有償轉讓合同書，勇榮向乙方收購該物業之餘下部份之使用權，年期於一九九六年十二月一日起至二零四六年十二月一日屆滿，用作工業發展。上述合同訂明之主要條件概述如下：
- a) 位置 : 長安鎮霄邊(土名)後溝山
 - b) 地盤面積(概約) : 2,670平方米
 - c) 土地代價 : 694,200港元
 - d) 土地使用年期屆滿 : 二零四六年十二月一日
- (iv) 根據十一份東莞市已建房屋申請補辦房地產權手續登記備案表，該物業總建築面積28,057.08平方米之十一幢建築物已於一九九一年至一九九八年間落成。
- (v) 吾等已獲中國法律顧問提供對該物業之法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- a) 根據勇榮於二零零九年六月三十日通過之董事會決議，勇榮同意授予東莞宏業製鞋有限公司(「宏業」)該物業之房地產所有權之申請權。宏業已於二零零九年五月登記其申請權。於申請程序完成及取得該物業之《房地產權證》後，宏業將持有該物業之房產之合法所有權及該物業之土地合法使用權。僅根據土地登記權登記，由於中國法律顧問未能確定宏業是否已經或者能否符合東莞市有關補辦房地產權手續的具體條件和要求，故其無法確認宏業取得法定業權並無法律障礙。
 - b) 現時，勇榮及宏業並無取得該物業之土地使用權證書及房屋所有權證書，故並無享有該物業之法定的土地使用權及建築物的所有權；
 - c) 根據上文附註(i)、(ii)及(iii)所述之合同(統稱「該等合同」)，勇榮有權佔用及使用該物業之土地及建築物。
 - d) 勇榮有權根據該等合同轉讓已獲授之權利(不包括轉讓相應義務)或分租使用該物業，並只須於該情況下知會該等合同之其他訂約方。然而，倘勇榮根據該等合同轉讓其所有權利連同其相應義務，其須取得該等合同之其他訂約方之同意。鑒於上文附註(v)(a)所述之宏業土地申請權，根據該等合同之任何轉讓已獲授之權利或分租該物業，勇榮可能尋求宏業之同意，以避免因該等轉讓或分租之補償申索之風險；
 - e) 若果勇榮並無取得該等物業之《建設工程規劃許可證》或經有關行政部門的建設批准，勇榮與第三方就該物業訂立之任何法定協議將為無效。根據法律意見，上述《建設工程規劃許可證》之申請應由宏業進行；及

- (f) 甲方現稱為東莞市長安鎮霄邊社區居民委員會。根據中國法律顧問所作出之查詢，甲方於乙方訂立上文附註 (iii) 所述之合約當日為乙方之管理部門(出資人)。
- (vi) 在吾等對該物業進行估值時，由於 貴集團並無取得正式業權證，吾等已賦予該物業無商業價值。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，各董事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、相關股份或債權證中擁有 (i) 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或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視為或視作擁有之權益或淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或 (iii) 根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

董事名稱	身份	持有／擁有 權益股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
CHUA Chun Kay (「CHUA 先生」)	實益擁有人及 於控股公司之權益(附註)	182,458,061	53.57%

附註：

182,458,061 股股份由 Star Crown Capital Ltd (「Star Crown」) 擁有，Star Crown 之全部已發行股本由 CHUA 先生擁有。CHUA 先生為 Star Crown 之董事。

(ii) 根據本公司之購股權計劃尚未行使之購股權

董事名稱	身份	授出日期	行使期	相關股份數目		
				行使價 (港元)	(已授出 之購股權)	佔已發行股份 之概約百分比
葉侑瓊	實益擁有人	二零一二年 十月二十五日	二零一二年 十月二十五日至 二零一五年 十月二十三日	0.63	1,500,000	0.44%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高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、相關股份或債權證中擁有(i)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或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視為或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

B. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上，或任何涉及該股本之購股權中擁有權益。

於股份之好倉

名稱	身份	持有／ 擁有權益 股份數目	佔已發行 股份之 概約百分比
Star Crown Capital Ltd	企業(附註)	182,458,061	53.57%

附註：

該等權益已於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」內 CHUA 先生之權益中披露。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上，或任何涉及該股本之購股權中擁有權益。

C. 董事及聯繫人士之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何直接或間接與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

D. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主在一年內可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之合約)。

E. 本集團之資產權益

於最後實際可行日期，董事、浩德融資、滌鋒評估有限公司或廣東恒益律師事務所自二零一三年三月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日）以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

F. 合約權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效並與本集團業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

G. 專家資格及同意

(i) 以下為已提供本通函所載意見或建議之專家資格。

名稱	資格
浩德融資	獲發牌可進行證券及期貨條例所指之第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
滌鋒評估有限公司	獨立估值師
廣東恒益律師事務所	中國法律顧問

(ii) 浩德融資、滌鋒評估有限公司及廣東恒益律師事務所已各自就本通函之刊發發出彼等之書面同意，同意分別按本通函所示形式及文意於本通函引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

(iii) 於最後實際可行日期，浩德融資、滌鋒評估有限公司及廣東恒益律師事務所各自概無持有任何本集團任何成員公司之股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上可否予以行使）。

H. 重大不利變動

誠如本公司於二零一三年十一月二十九日刊發之中期業績公佈所披露，本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得之未經審核綜合虧損較截至二零一二年九月三十日止六個月之業績大幅增加。虧損增加主要由於本集團就若干印尼煤炭專營權認購之可交換債券之已確認未變現虧損所致。

除上文所披露者外，董事於最後實際可行日期並不知悉自二零一三年三月三十一日(本公司最近期公佈經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

I. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期止期間於任何平日(星期六及公眾假期除外)之正常辦公時間內於本公司之辦事處(地址為香港中環皇后大道中31號陸海通大廈16樓1602室)可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 東莞協議；
- (iii) 陞峰協議；
- (iv) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第19頁至第35頁；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
- (vi) 滙鋒評估有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函第36頁至第41頁；

(vii) 本附錄G段所述之浩德融資、滙鋒評估有限公司及廣東恒益律師事務所各自發出之書面同意；及

(viii) 本通函。

J. 一般事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



ARES ASIA LIMITED 安域亞洲有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：645)

茲通告安域亞洲有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年四月十日(星期四)下午三時正假座香港中環皇后大道中31號陸海通大廈16樓1602室舉行股東特別大會，以便考慮並酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准根據本公司與Landway Investments Limited(「買方」)於二零一四年二月二十六日訂立之協議(「該協議」)擬進行之交易，根據該協議，(其中包括)本公司已同意出售而買方已同意收購勇榮實業有限公司之1股股份及China Compass Investments Limited(「China Compass」)之1,000股股份連同China Compass於該協議完成時結欠本公司本金額1,578,767美元之股東貸款，總代價為3,200,000美元(註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司董事簽署、簽立、完成、交付及作出一切彼等酌情認為對全面進行及實施該協議及據此擬進行之所有交易而言屬必要、適宜或權宜之有關文件、契據、行為、事宜及事情。」

承董事會命
安域亞洲有限公司
執行董事
葉侑瓚

香港，二零一四年三月二十五日

股東特別大會通告

附註：

- 一、 隨附一份大會代表委任表格。
- 二、 凡有資格出席本公司大會並可於大會上投票之股東，均有權委派另一位人士為其代表出席及代其投票，受委代表毋須為本公司股東。
- 三、 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之人士親筆簽署，如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由負責人或獲正式授權之代表或其他人士親筆簽署。
- 四、 代表委任表格及(如董事會要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本須盡快及最遲須於該表格內指定之人士擬投票之大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- 五、 股東交回代表委任表格後，仍可親自出席召開之大會及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格須當作撤回論。
- 六、 倘屬任何股份之聯名持有人，任何一名聯名持有人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。若多於一名聯名持有人親自出席大會，則本公司僅會接納在股東名冊內就該等股份排名首位之人士(不論親身或委派代表)之投票，而其他聯名持有人再無投票權。就此而言，排名先後應以本公司股東名冊上有關聯名持股之排名次序而定。

於本通告日期，本公司執行董事為CHUA Chun Kay先生(主席)及葉侑瓚先生(行政總裁)，而本公司獨立非執行董事為林本源先生、顏興漢先生及楊建邦先生。