

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國農林低碳控股有限公司(「本公司」)的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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的任何損失承擔任何責任。



中國農林低碳控股有限公司
CHINA AGROFORESTRY LOW-CARBON HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：01069)

涉及收購
湘陰中箱置業有限公司
全部股權及其結欠的銷售貸款的主要交易
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一七年十月十七日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時之前(即不遲於二零一七年十月十五日(星期日)上午十時三十分(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。

二零一七年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據收購協議向賣方收購目標公司全部股權及其結欠的銷售貸款
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一七年三月二日的有條件買賣協議(經補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議修訂及補充)
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國法定假期或休息日以外的日子
「本公司」	指	中國農林低碳控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	買方指定收購協議所載全部先決條件達成或獲買方豁免(視乎情況而定)當日之後十(10)個營業日內(或收購協議訂約方可能書面協定的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付予賣方的總代價人民幣100,000,000元(相當於約115,000,000港元)

釋 義

「集裝箱房屋資產」	指	目標公司所擁有位於中國深圳、長沙及徐州的集裝箱房屋，即目標公司的主要資產，於最後可行日期為9,584間集裝箱房屋
「集裝箱房屋賣方」	指	具有本通函「董事會函件」一節「有關目標公司的資料－集裝箱房屋資產」一段所賦予涵義
「訂金」	指	買方根據收購協議的條款應付予賣方(或其代名人)的可退還訂金人民幣5,000,000元
「董事」	指	本公司不時的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年十月十七日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下所擬進行交易(包括收購事項及發行承兌票據)
「經擴大集團」	指	經完成擴大的本集團
「進一步補充協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一七年八月三十一日的進一步補充協議，有關詳情於本公司日期為二零一七年八月三十一日的公告披露
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後可行日期」	指	二零一七年九月二十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「意向書」	指	本公司與賣方所訂立日期為二零一六年十月三十一日的意向書(經訂約方所訂立日期為二零一七年一月二十六日的延期函件修訂及補充)，當中載列有關本公司擬向賣方收購集裝箱房屋資產的初步諒解，有關詳情於本公司日期為二零一六年十月三十一日及二零一七年一月二十六日的公告披露
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過往租賃安排」	指	具有本通函「董事會函件」一節「有關目標公司的資料—集裝箱房屋資產」一段所賦予涵義
「承兌票據」	指	本公司將於完成時向賣方(或其代名人)發行本金額為人民幣95,000,000元的兩年期3.5厘承兌票據，以支付部分代價
「買方」	指	岳鵬達木業(深圳)有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方或產生的所有債務、股東貸款或負債，於最後可行日期約為人民幣106,200,000元(相等於約122,130,000港元)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「補充協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一七年六月三十日的補充協議，有關詳情於本公司日期為二零一七年六月三十日的公告披露
「深圳恆富」	指	深圳恆富得萊斯智能房屋有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於完成深圳恆富收購事項後為本公司的全資附屬公司
「深圳恆富收購事項」	指	根據本公司(作為買方)與黎良多先生、劉建甫先生、何紅星先生、金昌勝先生及許洪剛先生(作為賣方)所訂立日期為二零一六年四月二十二日的協議，收購於英屬維爾京群島註冊成立的公司全部已發行股本，該公司持有於香港註冊成立的公司全部已發行股本，而後者則持有深圳恆富全部股權，有關詳情於本公司日期為二零一六年六月二十七日的通函及本公司日期為二零一六年九月九日的公告披露，深圳恆富收購事項已於二零一六年九月九日完成
「目標公司」	指	湘陰中箱置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「第三份補充協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一七年九月二十日的第三份補充協議，有關詳情於本公司日期為二零一七年九月二十日的公告披露
「賣方」	指	深圳中箱置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

就本通函而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.15港元的概約匯率換算為港元。此匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應可或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



中國農林低碳控股有限公司
CHINA AGROFORESTRY LOW-CARBON HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01069)

執行董事：

雷祖亮先生(主席)

王岳先生

凌鋒教授

非執行董事：

劉志坤教授

獨立非執行董事：

田光梅女士

梁國新先生

劉兆祥先生

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心10樓

1002-1003室

敬啟者：

涉及收購
湘陰中箱置業有限公司
全部股權及其結欠的銷售貸款的主要交易
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年三月二日的公告，內容有關(其中包括)收購協議及其項下所擬進行交易(包括收購事項)，以及本公司日期分別為二零

董事會函件

一七年六月三十日、二零一七年八月三十一日及二零一七年九月二十日的公告，內容有關(其中包括)補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議。

於二零一七年三月二日(聯交所交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部股權，總代價為人民幣100,000,000元。此外，於二零一七年六月三十日(聯交所交易時段後)，買方與賣方訂立補充協議，據此，買方與賣方同意(其中包括)除買賣於目標公司的全部股權外，賣方亦同意出售及買方同意收購銷售貸款的全部款項，概不附帶任何產權負擔及連同一切附帶或累計的權利。按照買方與賣方於補充協議下所協定，買賣目標公司全部股權及銷售貸款的代價仍為人民幣100,000,000元。

目標公司為根據中國法律成立的有限公司，主要從事保養及租賃集裝箱房屋。於最後可行日期，目標公司的主要資產為集裝箱房屋資產，即位於中國深圳、長沙及徐州的9,584間集裝箱房屋。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購協議及其項下所擬進行交易(包括收購事項)的進一步詳情；(ii)目標公司的會計師報告；(iii)經擴大集團的備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格。

收購協議

日期：二零一七年三月二日(經日期分別為二零一七年六月三十日、二零一七年八月三十一日及二零一七年九月二十日的補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議修訂及補充)

訂約方：賣方：深圳中箱置業有限公司；及

買方：岳鵬達木業(深圳)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。

賣方為於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產經紀；在合法取得使用權的土地上從事房地產開發經營；鋼結構移動板房，集裝箱房屋的研發，銷售與租賃，國內貿易及經營進出口業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、

董事會函件

全悉及確信，賣方、其最終實益擁有人及其各自的聯繫人士並非本公司的關連人士，均為獨立第三方。

將予收購的資產

根據收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部股權及其結欠的銷售貸款。

目標公司為根據中國法律成立的有限公司，主要從事保養及租賃集裝箱房屋。於最後可行日期，目標公司的主要資產為集裝箱房屋資產，即位於中國深圳、長沙及徐州的9,584間集裝箱房屋。

有關目標公司的進一步詳情載於本節「有關目標公司的資料」一段。

代價

收購事項的總代價為人民幣100,000,000元(相當於約115,000,000港元)，將以以下方式支付予賣方：

- (i) 買方須於簽訂收購協議當日起計20個營業日內以現金向賣方(或其代名人)支付人民幣5,000,000元作為訂金，將於完成時用作支付代價；及
- (ii) 其餘人民幣95,000,000元的支付方式為由買方促使本公司於完成時向賣方(或其代名人)發行本金額為人民幣95,000,000元的承兌票據。

由於為擔保本節下文「有關目標公司的資料—集裝箱房屋資產」一段所述過往租賃安排而作出的抵押將獲全面追認及目標公司可自完成起享有租賃集裝箱房屋資產所產生的租金收入，買方及賣方同意承兌票據將於完成後由本公司或其代名人託管持有，並僅在扣除目標公司、買方及/或本公司可能因(i)目標公司未能收取於完成後租賃集裝箱房屋資產所產生的租金收入；及(ii)目標公司(或其代名人)未能於完成後三個月內(無論如何不得延遲)與現有承租人就集裝箱房屋資產訂立新租賃協議而蒙受的任何虧損後發放予賣方或其代名人。有關詳情請參閱本節下文「有關目標公司的資料—集裝箱房屋資產」一段。

董事會函件

代價由收購協議訂約方主要基於集裝箱房屋資產的初步估值人民幣100,000,000元並經公平磋商後釐定。經計及上述估值、目標公司的業務及未來前景、目標公司帶來的穩定收入來源(即集裝箱房屋資產的租金收入)及本節「進行收購事項的原因及好處」一段所披露收購事項的其他好處，董事會認為代價屬公平合理。有關目標公司及集裝箱房屋資產的進一步詳情載於本節「有關目標公司的資料」一段。

本公司已委任保柏國際評估有限公司為獨立合資格專業估值師，以對集裝箱房屋資產進行估值，完成的一項先決條件為根據獨立合資格專業估值師所發出的估值報告，集裝箱房屋資產的估值不低於代價(即人民幣100,000,000元)。根據保柏國際評估有限公司所進行的初步估值，集裝箱房屋資產於二零一七年五月三十一日的初步估值約為人民幣110,000,000元(相當於約126,500,000港元)。保柏國際評估有限公司所發出有關集裝箱房屋資產之估值報告載於本通函附錄五。

董事認為，代價屬公平合理，並建基於一般商業條款。

先決條件

收購事項須待下列各項先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (i) 買方信納其對目標公司的資產、負債、營運及事務所作出其合理認為合適的盡職審查結果；
- (ii) 股東於股東特別大會通過所需決議案批准收購協議及其項下所擬進行交易，包括(但不限於)發行承兌票據；
- (iii) 取得本公司所委任中國法律顧問就收購協議及其項下所擬進行交易的合法性及效力發出的中國法律意見(形式及內容均獲買方信納)；
- (iv) 取得本公司所委任獨立合資格專業估值師所發出的估值報告(形式及內容均獲買方信納)，顯示集裝箱房屋資產的估值不低於代價；

董事會函件

- (v) 已取得賣方就收購協議及其項下所擬進行交易必須取得的一切所需同意及批准；
- (vi) 已取得買方就收購協議及其項下所擬進行交易必須取得的一切所需同意及批准(如有)；
- (vii) 賣方於收購協議所作聲明、承諾及保證在各方面維持真實、準確及無誤導成分，且不存在任何將會或可能違反該等聲明、承諾及保證的情況、事實或環境；及
- (viii) 買方信納自收購協議日期以來目標公司並無任何重大逆轉。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，第(v)項條件規定的所需同意及批准包括賣方(及(倘適用)其實益擁有人)的相關董事會及股東批准，而第(vi)項條件規定的所需同意及批准包括買方(及(倘適用)其實益擁有人，包括本公司)的相關董事會及股東批准。

買方有權但並無義務隨時以書面豁免上文第(iii)、(vii)及(viii)段所載的先決條件。其他先決條件均不可豁免。有關權利可為買方提供更多彈性以完成收購事項。董事將經應有審慎考慮後行使有關權利，並僅在符合本公司及股東整體利益情況下方會豁免該等先決條件，且無論如何均不會在影響收購事項性質的情況下豁免該等先決條件。

於最後可行日期，買方並無豁免亦無任何意圖豁免上述任何可獲豁免的先決條件。

倘上述任何先決條件於二零一七年十月三十一日(或收購協議訂約方可能書面協定的其他日期)下午六時正仍未達成或獲買方豁免(視乎情況而定)，收購協議將告失效及終止(惟有關終止及退還訂金、保密、通告、成本及管制法律及司法管轄權等條文將繼續具有十足效力)，在此情況下，賣方須立即向買方退還全數訂金，而訂約各方將再無任何義務及責任，惟先前違反協議條款則除外。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

董事會函件

完成

完成將於完成日期落實，即買方指定收購協議所載全部先決條件達成或獲買方豁免(視乎情況而定)當日之後十(10)個營業日內(或收購協議訂約方可能書面協定的其他日期)。

董事會預期第(ii)項條件(即股東於股東特別大會通過一切所需決議案)為最後一項將予達成的先決條件。因此，預期將於股東特別大會通過相關決議案後十個營業日內完成。

目標公司將於完成時成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團綜合計算。

承兌票據

承兌票據的主要條款如下：

發行人：	本公司
票據持有人：	賣方或其代名人
本金額：	人民幣95,000,000元
發行日：	完成日期
到期日：	發行承兌票據之後兩年
利息：	年利率3.5厘，須每滿一年派息一次。利率乃參考財務機構提供的貸款利率公平磋商釐定。
可轉讓性：	不得轉讓
抵押：	本公司在承兌票據下的責任屬無抵押性質
付款：	本公司將以港元等值金額支付本金及利息，按中國人民銀行於相關付款日期公布的港元兌人民幣中間價格換算

董事會函件

提早贖回： 本公司可於發行日期之後一個月當日至到期日之前一日隨時透過向票據持有人發出不少於十個營業日的事先書面通知，贖回承兌票據的全部或部分未償還本金額，惟每次贖回的本金額不得少於5,000,000港元(倘承兌票據的未償還本金額少於5,000,000港元，則為全部未償還本金額)

有關目標公司的資料

目標公司為於二零一六年十一月四日根據中國法律成立的有限公司，主要從事保養及租賃集裝箱房屋。於最後可行日期，目標公司的主要資產為集裝箱房屋資產，即位於中國深圳、長沙及徐州的9,584間集裝箱房屋。賣方(連同其中國法律顧問、獨立估值師及核數師)透過實地視察以及檢查合約、發票及其他證明文件以核實集裝箱房屋資產法定擁有權的方式進行盡職審查。本公司的中國法律顧問確認，於最後可行日期上述9,584間集裝箱房屋由目標公司合法實益擁有。

集裝箱房屋資產

誠如本公司日期為二零一六年十月三十一日的公告所披露，於二零一六年十月三十一日，本公司與賣方訂立意向書(其後經日期為二零一七年一月二十六日的延期函件修訂及補充)，據此，本公司表示有意於未來三年收購賣方的集裝箱房屋資產，以提升本公司在中國各省的集裝箱房屋租賃管理服務的實力。在磋商期間，賣方成立目標公司旨在集中管理分散不同城市的集裝箱房屋資產，從而透過購入當地大量集裝箱房屋以實現競爭優勢，並消除各租賃供應商之間的惡性價格競爭。

自二零一六年十二月至二零一七年四月止期間，目標公司分別與賣方(「**集裝箱房屋賣方**」)就收購集裝箱房屋資產訂立買賣協議。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，集裝箱房屋賣方均為獨立第三方，而據目標公司及賣方表示，集裝箱房屋賣方亦為獨立於目標公司及賣方的第三方。集裝箱房屋資產主要位於深圳、長沙及徐州等城市的建設區。據目標公司及賣方表示，現有承租人主要為國有建築公司以及多間小型承建商。

董事會函件

目標公司已悉數償付集裝箱房屋資產的代價，而據本公司中國法律顧問表示，集裝箱房屋資產的擁有權已轉移至目標公司。據本公司的中國法律顧問表示，適用中國法例並無規定須就個人資產存置任何財務記錄，而集裝箱房屋賣方並無適當保留有關租金收入及開支的記錄。因此，取得集裝箱房屋資產於過去三年的過往租金記錄屬不可行。本集團管理層亦理解取得集裝箱房屋資產的全部現有租賃協議以供參考實屬不可行。

於最後可行日期，據目標公司及賣方表示以及據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合共9,584間集裝箱房屋資產當中約8,800間已根據租賃協議租出，而集裝箱房屋平均市場租金每年約為人民幣2,500元。據賣方表示，目前集裝箱房屋資產的平均租期介乎數月至兩年不等，而每間集裝箱房屋的平均租金因應其尺寸、功能及屋齡亦有所不同，介乎每日約人民幣7元至每日約人民幣12元。此數字未必代表於完成後集裝箱房屋資產的未來租金，原因為過往租賃安排將於完成後終止，並將與現有承租人訂立新租賃協議。集裝箱房屋資產的租金可能因應本集團及／或其代理人考慮到不同因素(包括但不限於相關集裝箱房屋資產的位置、尺寸、狀況及租期等)作出檢討而有所修訂。然而，本集團管理層認為集裝箱房屋資產的租賃市場相對穩定，而預期本集團按新租賃協議所收取的未來租金將與現有水平相若。

據目標公司及賣方表示，由於集裝箱房屋賣方與現有承租人在目標公司收購集裝箱房屋資產前已就租賃集裝箱房屋資產訂立租賃協議，在追認有關租賃安排上存在實際困難，並考慮到儘管目標公司及買方在購入集裝箱房屋資產方面擁有廣泛網絡，惟其缺乏管理及租賃集裝箱房屋的經驗，故目標公司及集裝箱房屋賣方達成協定，在完成前，集裝箱房屋資產仍然由集裝箱房屋賣方控制及管理，有關集裝箱房屋資產的損失及損害風險以及保險將仍然由集裝箱房屋賣方承擔，而租賃集裝箱房屋資產所產生的租金亦仍然撥歸集裝箱房屋賣方所有(「**過往租賃安排**」)。據中國法律顧問及本公司表示，過往租賃安排於完成後仍可依法強制執行。此外，鑑於即將根據收購事項轉讓股份，賣方與目標公司經計及現有租賃協議後不擬追認過往租賃安排。

董事會函件

在磋商期間，本公司要求而賣方承諾追認過往租賃安排以及目標公司(或其代理人)盡快及無論如何於完成後三個月內與現在承租人訂立新租賃協議，據此，賣方將賠償目標公司、買方及／或本公司可能因此而蒙受的任何虧損。為促使追認過往租賃安排及訂立新租賃協議，目標公司與集裝箱房屋賣方訂立協議，據此，集裝箱房屋賣方承諾彼等將協助目標公司(或其代理人)與現有承租人訂立新租賃協議，致使目標公司可全面控制及管理租賃集裝箱房屋資產，並自完成起享有租賃集裝箱房屋資產所產生的租金收入。由於為擔保過往租賃安排而作出的抵押將獲全面追認及目標公司可自完成起享有租賃集裝箱房屋資產所產生的租金收入，買方與賣方亦訂立進一步補充協議及第三份補充協議，據此，買方及賣方同意承兌票據將於完成後由賣方或其代名人託管持有，並僅在扣除目標公司、買方及／或本公司可能因(i)目標公司未能收取於完成後租賃集裝箱房屋資產所產生的租金收入；及(ii)目標公司(或其代理人)未能於完成後三個月內(無論如何不得延遲)與現有承租人就集裝箱房屋資產訂立新租賃協議而蒙受的任何虧損後發放予賣方或其代名人。虧損將按以下方式計算：

- (a) 自完成日期起直至(i)就相關集裝箱房屋資產訂立新租賃協議當日；或(ii)完成日期後兩年^(附註)(倘訂約方未能於完成後三個月內(無論如何不得延遲)就相關集裝箱房屋資產重續現有租賃協議)，有關未能收回於完成後租賃集裝箱房屋資產所產生租金收入的賠償按每間集裝箱房屋資產租金每日人民幣9元(即大約每日人民幣7元至人民幣12元租金範圍的中位數)的基準計算；
- (b) 因目標公司(或其代名人)與現有承租人未能於完成後三個月內就緊接完成前出租的集裝箱房屋資產訂立新租賃協議而造成的任何損失及損害；及
- (c) 本公司、買方及／或目標公司因上述各項而產生的任何其他費用及開支。

附註：根據對目標公司及集裝箱房屋資產進行盡職審查的結果，集裝箱房屋資產現有租賃的餘下年期介乎六個月至少於兩年，大部分租賃的餘下年期約為一年，亦約有2,800間集裝箱房屋資產的現有租期並無固定年期。本公司的中國法律顧問表示，根據中國法例，業主可透過向承租人發出合理通知(可長達30日，視乎實際情況而定)終止

董事會函件

並無固定年期的租賃。因此，買方可促使目標公司於完成後在必要時候透過發出時間相對較短的通知終止該等並無固定年期的租賃。此外，賣方及集裝箱房屋賣方於完成後無權就集裝箱房屋資產重續或訂立任何新租賃。

買方將編製及發出賠償證書，以證明目標公司、買方及／或本公司可能於(i)就緊接完成前出租的集裝箱房屋資產所訂立全部新租賃協議後10個營業日內；或(ii)完成後第四個月結束當日(以較早者為準)遭受的損失。

買方有權單方面指示託管代理向賣方退還當時由託管代理持有的承兌票據以抵銷損失。倘承兌票據本金額不足以抵銷損失，則賣方將於賠償證書日期後7個營業日內以現金向買方償付虧絀金額。經扣除損失後的承兌票據餘下本金額將於其後3個營業日內退還予賣方。

僅供說明用途：

1. 假設只有有關100間集裝箱房屋資產的新租賃協議於完成後30日由目標公司(或其代理)訂立，人民幣27,000元(相當於人民幣9元 x 30 x 100)將自承兌票據本金額扣除；及
2. 假設有關於100間集裝箱房屋資產的新租賃協議未能於完成日期後三個月內訂立，人民幣657,000元(相當於人民幣9元 x 365 x 2 x 100)將自承兌票據本金額扣除。

董事相信，上述賠償機制為有效措施，並可激勵賣方盡快核實過往租賃安排。此外，據本公司的中國法律顧問表示，除所述賠償機制項下的保障外，倘於完成後三個月內並無追認過往租賃安排，則買方可在任何情況下就違反收購協議項下承諾所產生的損失及損害向賣方索償。有鑑於此，董事會認為於完成後未能核實過往租賃安排的風險極小。

預期有關裝箱房屋資產的新租賃協議的主要條款將包括：

- (i) 承租人將於簽訂租賃協議時支付固定按金；
- (ii) 於規定最低租賃期的租金將以日租計算；
- (iii) 租金將於遷出集裝箱房屋後自按金扣除；及

董事會函件

(iv) 倘應付租金超出已付按金，則須訂立新租賃協議。

此外，憑藉深圳恆富現有管理團隊的專業知識及其擁有逾10年集裝箱房屋租賃及管理業務的經驗以及為提升本集團整體資源分配及效率，本公司有意於完成後將目標公司日常營運及管理交由深圳恆富負責。預期深圳恆富與目標公司將於完成後訂立服務協議，據此，深圳恆富將擔任目標公司的代理人，而深圳恆富將物色及聘請當地代理人代表目標公司與集裝箱房屋資產的承租人簽訂租賃協議，並向彼等收取租金。由於深圳恆富未能擔任目標公司的代理人以於完成前聘請當地代理人代表目標公司簽訂新租賃協議，故將協議加入作為完成的先決條件屬不可行。深圳恆富已與當地代理人及集裝箱房屋賣方聯繫，準備於完成後盡快在可行情況下訂立新租賃協議。借助深圳恆富管理團隊的專業知識，接管集裝箱房屋資產及追認過往租賃安排有望順利進行。由於深圳恆富管理層具有充足的市場經驗及聯繫(包括與集裝箱房屋賣方以及中間代理人及終端承租人的業務聯繫)，董事會相信在完成後三個月內訂立新租賃協議方面並無可預見的困難。

有關目標公司的財務資料

以下載列目標公司的財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告：

	自二零一六年 十一月四日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 人民幣千元	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 三月三十一日 止期間 (經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前虧損淨額	—	(5)
除稅及非經常項目後虧損淨額	—	(5)

根據本通函附錄二所載目標公司的會計師報告，目標公司分別於二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日的資產總值約為人民幣

董事會函件

64,581,000元(相當於約74,268,000港元)及人民幣64,807,000元(相當於約74,528,000港元)，而目標公司分別於二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日的資產淨值則為零及約人民幣995,000元(相當於約1,144,000港元)。

進行收購事項的原因及好處

本集團主要業務為(i)林業管理業務；(ii)銷售及研發木材加工及農林廢料等生物質材料生產的生物質燃料；及(iii)借貸業務。於二零一六年九月完成深圳恆富收購事項後，就租賃集裝箱房屋提供管理及相關服務亦成為本集團的其中一項主要業務。

本集團財務表現近年大幅倒退，加上營商環境充滿挑戰，故有必要多元化發展本集團業務。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告的前景及展望陳述所述，鑑於中國經濟不再以兩位數增長，已進入成熟階段及更加穩健，但增速有所減緩，本集團對林業及生物質燃料產業的未來持審慎樂觀態度。

儘管目標公司的營運時間尚短，其業務實際上源於賣方。據賣方表示，成立目標公司旨在集中管理分散不同城市的集裝箱房屋資產，從而透過購入當地大量集裝箱房屋以實現競爭優勢，並消除各租賃供應商之間的惡性價格競爭。儘管目標公司在購入集裝箱房屋資產方面擁有廣泛網絡，惟其缺乏管理及租賃集裝箱房屋的經驗，故現正物色合夥人／收購方，藉以全面發揮其商業潛力。

董事會認為，與賣方(而並非個別與26名集裝箱房屋賣方)進行買賣將更為高效及有效。據本集團管理層理解，集裝箱房屋賣方居於中國各地，而就收購事項個別接觸各集裝箱房屋賣方毫無疑問對管理層而言實屬非常困難。此外，由於代價主要基於集裝箱房屋資產的估值人民幣100,000,000元釐定，董事會認為即使董事會就收購集裝箱房屋資產直接接觸集裝箱房屋賣方，集裝箱房屋資產的總購買價亦不會有重大差異。

此外，由於集裝箱房屋賣方並無保留適當的集裝箱房屋資產記錄，賣方已承諾與集裝箱房屋賣方聯繫以訂立新租賃協議，並向目標公司、賣方及／或本公司賠償因(i)目標公司未能收取於完成後租賃集裝箱房屋資產所產生的租金

董事會函件

收入；及(ii)目標公司(或其代名人)與現有承租人未能於完成後三個月內就集裝箱房屋資產訂立新租賃協議而造成的損失。因此，董事會認為本集團的權益獲充份保障。

董事認為，進行收購事項及引進集裝箱房屋業務可令盈利保持穩定，並加強本集團面對不斷惡化的經濟情況的應變能力。目標公司業務亦可與本集團現有林業業務締造協同效應，有助本集團現有業務縱向擴展。由於製造、保養、室內裝修及構建集裝箱房屋(包括配套設施)需要大量木材，本公司現有林地管理業務砍伐所得的木材可按相對較低的價格為目標公司提供足夠原木材料，經進一步加工後，亦可應付對集裝箱房屋將裝設的木板及各項木質部件的需求。

董事亦認為，收購事項乃讓本集團把握集裝箱房屋業務增長的良機，令本公司得以借助深圳恆富管理團隊的專業知識。目標公司日常營運及管理預期將由深圳恆富現有管理團隊負責，彼等於集裝箱房屋租賃及管理業務擁有逾10年經驗。

本集團有意維持其主要業務，並將其營運多元化發展至(其中包括)集裝箱房屋業務。董事會認為，林業管理業務、生物質燃料研發業務及集裝箱業務可互相產生協同效應，原因為(i)製造、保養、室內裝修及構建集裝箱房屋(包括配套設施)需要大量木材，本公司現有林地管理業務砍伐所得的木材可按相對較低的價格為目標公司提供足夠原木材料，經進一步加工後，亦可應付對集裝箱房屋將裝設的木板及各項木質部件的需求；(ii)集裝箱房屋資產可於本集團的林業管理項目中用作工人宿舍，此舉將降低本集團林業管理業務的營運成本；及(iii)木材生產的剩餘廢料將提供生物質燃料生產的部分原材料。

因此，透過引入集裝箱房屋業務，預期本集團的林業管理業務及生物質燃料研發業務將隨之而增長。

由於集裝箱房屋資產切合從事中國建築項目工人的需要，故董事會對集裝箱業務的前景感到樂觀。隨著中國急速城市化，預期新城市房地產及基建工程項目需求大幅增長，從而將為本集團產生穩定租金收入。

董事會函件

估計每間集裝箱房屋的地板因損耗而須每12個月更換一次。基於地板由木材製成，而每間集裝箱房屋的平均樓面面積為18平方米，約9,600間集裝箱房屋資產每年將需要約172,800平方米的木地板。此外，估計集裝箱房屋內的木床板因損耗而須每6個月更換一次。基於每間集裝箱房屋平均有8張每張2.4平方米的木床，約9,600間集裝箱房屋資產每年將需要約368,640平方米的木床板。基於上述各項，集裝箱房屋內的室內家具及配件(主要由木材製成)亦需定期更換及保養。

本公司現有林地管理業務砍伐所得的木材可按相對較低的價格滿足上述大量的木材需求。

借助深圳恆富管理團隊的專業知識，董事會認為本集團可把握集裝箱房屋業務因林業管理業務協同效應而帶來的增長，同時維持林業管理業務及生物質燃料研發業務的穩定增長。

基於上述各項，董事認為收購事項乃本集團在深圳恆富收購事項後進一步發展集裝箱房屋業務的寶貴機會，預期可為本集團現有業務帶來穩定收入及產生協同效應。經計及上述各項(包括設立賠償機制及採取措施確保迅速核實過往租賃安排)，董事認為收購協議及其項下所擬進行交易的條款乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

收購事項的財務影響

目標公司將於收購事項完成時成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團綜合計算。

本通函附錄三載列經擴大集團的未經審核備考財務資料，編製有關資料旨在說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響，當中假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成。

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表，本集團的未經審核備考綜合資產總值將因為收購事項而由二零一六年十二月三十一日約人民幣633,784,000元增加至(就經擴大集團而言)二零一六年十二月三十一日約人民幣717,024,000元。有關增加主要由於目標公司資產綜合入賬所致。本集團的未經審核備考綜合負債總額將因目標公司負債綜合入賬而由二零

董事會函件

一六年十二月三十一日約人民幣321,884,000元增加至(就經擴大集團而言)二零一六年十二月三十一日約人民幣406,045,000元。本集團的未經審核備考綜合資產淨值因確認收購目標公司的估計費用人民幣921,000元而由二零一六年十二月三十一日約人民幣311,900,000元減少至(就經擴大集團而言)約人民幣310,979,000元。

經計及收購事項可令本集團將現有業務進一步擴展至集裝箱房屋業務及把握集裝箱房屋業務的增長，加上租賃集裝箱房屋資產可為本集團產生額外收益，董事認為收購事項將提升本集團的業務表現及其盈利前景。

上市規則的涵義

由於收購協議項下所擬進行收購事項在與深圳恆富收購事項合併計算時，所涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購協議項下擬進行的收購事項構成本公司的主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年十月十七日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室舉行股東特別大會，當中將提呈普通決議案以批准收購協議及其項下所擬進行交易(包括收購事項及發行承兌票據)。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附在股東特別大會上適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時之前(即不遲於二零一七年十月十五日(星期日)上午十時三十分(香港時間))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，惟在此情況下，委任代表的指示將視作已撤銷論。

股東特別大會上有關收購協議及其項下所擬進行交易的表決將以點票表決方式進行。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事或股東於收購協議及其項下所擬進行交易中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就將予提呈的決議案放棄表決。

董事會函件

推薦意見

考慮到本通函所載原因後，董事認為，收購協議乃按一般商業條款訂立，而收購協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦全體股東表決贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下所擬進行交易(包括收購事項及發行承兌票據)的普通決議案。

其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國農林低碳控股有限公司
主席
雷祖亮
謹啟

二零一七年九月二十五日

1. 財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，分別於本公司於二零一五年四月二十九日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報、本公司於二零一六年四月二十七日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報，以及本公司於二零一七年四月二十七日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報中披露，全部均已刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chinacaflc.com/>)內。

2. 債務聲明

於二零一七年七月三十一日(即刊發通函前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還(i)本金總額為27,500,000港元的應付無抵押承兌票據，自發行日期起計首兩年按年利率3厘計息，其後則按年利率8厘計息，於二零一八年八月二十八日到期償還；(ii)本金總額為150,000,000港元的應付無抵押承兌票據，按年利率5厘計息，於二零一九年六月五日期到期償還；(iii)本金總額為50,000,000港元的應付有抵押承兌票據，按年利率10厘計息，並以本公司執行董事王岳所持有318,500,000股本公司普通股作抵押，於二零一七年八月十五日到期償還；及(iv)本金總額為225,800,000港元的應付無抵押公司債券，按年利率介乎4厘至10厘計息，於二零一九年一月二日至二零二四年七月十八日期到期償還。

於二零一七年七月三十一日，本集團就收購一間本公司附屬公司有為數人民幣192,500,000元的未償還應付代價。根據有關收購協議的條款，應付代價屬或然性質，將於附屬公司達成協議所規定的溢利保證後方予悉數償付。

除上述所披露者及集團間負債外，於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何銀行貸款、銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或其他類似債務、債權證或其他借貸資本、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及(i)本集團的內部資源及其營運所得任何現金流量；(ii)本集團收訖於二零一八年一月至二零一八年七月到期償還的應收貸款的還款合共44,800,000港元；及(iii)根據日期為二零一七年六月二十八日的配售協議按每股作價0.11港元發行668,913,445股本公司新股份的所得款項後，董事認為在無不可預見的情況下，本集團將具備充足營運資金，以滿足自本通函日期起計至少未來十二個月的目前需求。

4. 重大不利變動

董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日期)以來曾發生任何可能導致本集團財務或經營狀況出現重大不利變動的情況或事件。

5. 最近刊發經審核賬目日期後的收購事項

本公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來曾進行以下收購事項,而有關溢利或資產對本公司下期刊發財務報表的數字構成或將會構成重大貢獻:

根據(i)本公司(作為買方);與(ii)彭紹輝先生、楊洋女士、陸建軍先生、于少波先生、郝堅先生、羅媛女士(作為賣方)所訂立日期為二零一七年五月三十一日的收購協議,本公司有條件同意向賣方收購,而賣方有條件向本公司出售 **Garden Glaze Limited** (「**Garden Glaze**」) 100%全部已發行股本,代價為170,000,000港元,本公司將於完成時按賣方各自於目標公司的權益比例向賣方發行本金總額為170,000,000港元的承兌票據的方式支付。**Garden Glaze**為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。**Garden Glaze**透過其直接全資附屬公司**High Centre Limited**持有深圳市盛世智友木業有限公司(「**深圳盛世**」)全部股權。深圳盛世的主要資產為劍閣縣瑞祥林業有限公司全部股權,劍閣縣瑞祥林業有限公司的主要業務為經營人工林場、銷售及種植中草藥以及提供幼苗技術諮詢服務。上述收購事項二零一七年六月六日完成。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年五月三十一日及二零一七年六月六日的公告。

應付上述所收購公司董事的薪酬總額及彼等收取的實物福利不會因收購事項而有所改變。

除上文所披露者外,本集團成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來並無收購或同意收購或擬收購某一公司的業務或股本權益,而有關溢利或資產對本公司核數師報告或下期刊發賬目的數字構成或將會構成重大貢獻。

6. 經擴大集團的財務及經營前景

本集團主要業務為(i)林業管理業務；(ii)銷售及研發木材加工及農林廢料等生物質材料生產的生物質燃料；及(iii)借貸業務。於二零一六年九月完成深圳恆富收購事項後，就租賃集裝箱房屋提供管理及相關服務亦成為本集團其中一項主要業務。

誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，(i)本集團來自林業業務的收益及分部虧損分別為約人民幣2,100,000元及約人民幣28,700,000元；(ii)來自生物質燃料業務的收益及分部虧損分別為約人民幣2,300,000元及約人民幣7,300,000元；及(iii)來自借貸業務的收益及分部溢利分別為約人民幣4,700,000元及約人民幣4,000,000元。

本集團財務表現近年大幅倒退，加上營商環境充滿挑戰，故有必要多元化發展本集團業務。誠如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報的前景及展望陳述所述，鑑於中國經濟不再以兩位數增長，已進入成熟階段及更加穩健，但增速有所減緩，本集團對林業及生物質燃料產業的未來持審慎樂觀態度。

於二零一六年九月完成深圳恆富收購事項後，就租賃集裝箱房屋提供管理及相關服務亦成為本集團其中一項主要業務。製造及維護集裝箱房屋(連同其配件，包括傢具、室內裝飾及其他設施)需要大量木材。由於本集團目前並將持續涉足林地業務，在可預見將來，將能夠提供充足原材料滿足集裝箱房屋製造、維護及產品升級的需求。根據深圳恆富截至二零一七年六月三十日止六個月的綜合管理賬目，截至二零一七年六月三十日止六個月的收益、除稅前溢利及除稅後溢利分別約為人民幣47,300,000元、人民幣44,500,000元及人民幣32,900,000元。

鑑於本集團集裝箱業務截至二零一七年六月三十日止六個月的表現，董事認為收購事項將令盈利進一步穩定，並加強本集團面對正在走下坡的經濟情況的應變能力。目標公司業務亦可與本集團現有林業業務締造協同效應，有助本集團現有業務縱向擴展。董事亦認為，收購事項乃讓本集團把握集裝箱房屋業務增長的良機，令本公司得以借助深圳恆富管理團隊的專業知識。目標公司日常營運及管理預期將由深圳恆富現有管理團隊負責，彼等於集裝箱房屋租賃及管理業務擁有逾10年經驗。

基於上述目標公司所帶來的潛在前景，董事預期目標公司的未來前景正面，並將能為股東爭取可觀成績。

以下為本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)所發出載於第II-1至II-3頁的報告全文，以供載入本通函。



就過往財務資料致中國農林低碳控股有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等謹此就湘陰中箱置業有限公司(「目標公司」)的過往財務資料作出報告(載於第II-4至II-21頁)，當中載有於二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日的財務狀況表、二零一六年十一月四日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及二零一七年一月一日至二零一七年三月三十一日期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要政策及其他說明資料(統稱為「過往財務資料」)概要。第II-4至II-21頁所載過往財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入中國農林低碳控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年九月二十五日的通函(「通函」)，內容有關 貴公司全資附屬公司(「買方」)建議收購目標公司100%股權及深圳中箱置業有限公司(「賣方」)向目標公司作出的貸款(「收購事項」)。

董事就過往財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實公平的過往財務資料，並落實目標公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就以往財務資料出具的會計師報告執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平反映目標公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等務請閣下垂注過往財務資料附註2有關採納持續基準編製過往財務資料。於二零一七年三月三十一日，目標公司錄得流動負債淨額人民幣63,229,000元。附註2所載該狀況表示存在會令目標公司持續經營能力嚴重存疑的重大不明朗因素。過往財務資料並不包括可導致無法取得附註2所指結果以全面履行目標公司於可見將來的財務責任的任何調整。吾等並無就此事項而修訂意見。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在編製過往財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出任何調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註9，當中陳述目標公司概無就有關期間派付股息。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港

嚴繼鵬
執業證書編號：P02324

二零一七年九月二十五日

目標公司的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

過往財務資料為目標公司於有關期間的財務報表的基礎，已根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會所頒佈香港審計準則審計（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額均調整至最接近千位（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

		自 二零一六年 十一月四日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 三月三十一日 止期間 人民幣千元
收益		—	—
其他收入及收益	7	—	34
行政開支		—	(39)
除稅前虧損		—	(5)
所得稅開支	8	—	—
期內虧損及全面開支總額		—	(5)

財務狀況表

		於 二零一六年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	於 二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	<u>64,581</u>	<u>64,224</u>
流動資產			
其他應收款項	13	—	404
銀行結餘及現金	14	<u>—</u>	<u>179</u>
		<u>—</u>	<u>583</u>
流動負債			
應付控股公司款項	15	<u>64,581</u>	<u>63,812</u>
流動負債淨額		<u>(64,581)</u>	<u>(63,229)</u>
		<u>—</u>	<u>995</u>
資本及儲備			
實繳資本	16	—	1,000
累計虧損		<u>—</u>	<u>(5)</u>
		<u>—</u>	<u>995</u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十一月四日(成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	—	(5)	(5)
期內注資(附註16)	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000</u>
於二零一七年三月三十一日	<u><u>1,000</u></u>	<u><u>(5)</u></u>	<u><u>995</u></u>

現金流量表

	自 二零一六年 十一月四日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 三月三十一日 止期間 人民幣千元
經營活動		
除稅前虧損	—	(5)
就以下項目作出調整：		
出售物業、廠房及設備的收益	—	(34)
營運資金變動前的經營業務現金流量	—	(39)
其他應收款項增加	—	(13)
經營活動所用現金淨額	—	(52)
投資活動		
收購物業、廠房及設備	(64,581)	—
投資活動所用現金	(64,581)	—
融資活動		
應付控股公司款項增加(減少)	64,581	(769)
注資	—	1,000
融資活動所得現金淨額	64,581	231
現金及現金等值項目增加淨額	—	179
於期初的現金及現金等值項目	—	—
於期末的現金及現金等值項目	—	179
現金及現金等值項目的分析		
銀行結餘及現金	—	179

過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於二零一六年十一月四日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址為中國湖南省岳陽市袁家鋪鎮。

目標公司的主要業務為保養及租賃集裝箱房屋。

於二零一七年三月二日，買方與賣方就買方建議收購目標公司100%股權訂立協議。於二零一七年六月三十日，買方與賣方就買方建議收購賣方向目標公司作出的貸款訂立補充協議。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，與目標公司的功能貨幣相同。

2. 過往財務資料的編製基準

目標公司的過往財務資料乃就載入有關收購事項的通函而編製。

目標公司的過往財務資料已根據載於附註4符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。

儘管目標公司於二零一七年三月三十一日錄得流動負債淨額人民幣63,229,000元，過往財務資料按持續基準編製，原因為 貴公司同意於買方完成收購目標公司全部股權後提供足夠資金以令目標公司履行於可見將來到期的財務責任。另外，倘無法達成收購事項，賣方同意提供足夠資金以令目標公司履行於可見將來到期的財務責任。

3. 應用香港財務報告準則

為於有關期間編製及呈列過往財務資料，目標公司於有關期間一直應用香港會計師公會頒佈的所有自二零一七年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則。

於本報告日期，目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同的收益及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號的修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂(二零一一年)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第40號的修訂	投資物業轉讓 ¹
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日開始或之後的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日開始或之後的年度期間生效。

³ 原先生效日期已延至尚待釐定的日期。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，以納入有關分類及計量金融負債及終止確認的規定，其亦進一步於二零一三年修訂，以納入有關一般對沖會計法的新規定。香港財務報告準則第9號另一修訂版本乃於二零一四年頒佈，主要包括(a)金融資產的減值規定及(b)對於若干簡單債務工具，透過引入「透過其他全面收入按公平值列賬」(「透過其他全面收入按公平值列賬」)的計量類別對其分類及計量規定作出有限的修訂。

就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按一項預期信用損失模型，而非根據香港會計準則第39號按一項已發生的信用損失模型。該預期信用損失模型規定一個實體須計算其自初始確認時所產生的預期信用損失及信用風險變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

目標公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對目標公司的金融資產及金融負債所呈報金額造成影響。然而，於目標公司完成詳盡審閱前對香港財務報告準則第9號的影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益

香港財務報告準則第15號已頒佈並為實體建立單一綜合模型，以計算客戶合同產生的收益。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收益確認指引包括香港會計準則第18號「收益」，香港會計準則第11號「建築合同」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務，而該金額能反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。具體而言，該準則引入了五步法來確認收益：

- 第1步：確定與一名客戶的合同
- 第2步：確定合同內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合同內的履約義務
- 第5步：當(或隨著)實體完成履約義務時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於(或隨着)一間實體完成履約義務時確認收益，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第15號內以茲處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求作出較廣泛的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號的澄清，內容有關對履約責任的識別、主事人與代理人的考量以及牌照申請指引。

目標公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對過往財務資料所呈報金額或披露事項造成影響。然而，於目標公司完成詳盡審閱前對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引進全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照所識別資產是否由客戶控制為基準，分辨租賃與服務合約。已就承租人會計法剔除經營租賃與融資租賃的分辨，並以規定須就承租人的所有租賃確認資產使用權及相應債務的模式取代，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

使用權資產初始按成本計量，隨後按成本(受若干例外情況規限下)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未付租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修改的影響作出調整。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配入本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類出現潛在變動，其分類視乎目標公司是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

相對承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出較廣泛的披露

應用香港財務報告準則第16號的新規定可能導致對過往財務資料的計量、呈列及披露出現變動。然而，於目標公司董事完成詳盡審閱前對有關財務影響作出合理估計並不可行。

其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司董事預期，應用其他尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對過往財務資料造成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料已根據以下符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

過往財務資料按歷史成本法編製。歷史成本一般按交換貨品及服務時所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標公司於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。過往財務資料用作計量及／或披露的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2

號「以股份為基礎的付款」範圍的股份支付交易，屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

此外，就財務申報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為級別一、級別二及級別三，詳情如下：

- 級別一輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 級別二輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 級別三輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下：

物業、廠房及設備

為用作生產或供應貨品或服務而持有或作為管理用途的物業、廠房及設備於財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊按物業、廠房及設備項目自資產可供用作其擬定用途當日的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各有關期間結束時審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期並無未來經濟利益自繼續使用資產中產生時終止確認。出售或停止使用物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面金額間的差額，並於損益確認。

有形及無形資產的減值虧損

目標公司於各有關期間結束時審閱其有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則會估計該資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘不可估計個別資產的可收回金額，則目標公司估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可確定進行合理持續分配基準，公司資產亦須分配至個別現金產生單位，或另行分配至可確定進行合理持續分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額乃公平值減去出售成本及使用價值的較高者。評估使用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘一項資產(或現金產生單位)的可收回金額預計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值須增加至重新估計的可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

租賃

當租賃的條款將絕大部分擁有權的風險及回報轉嫁予承租人，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

經營租賃相關租賃的年期內以直線法確認為開支。

外幣

於編製目標公司的過往財務資料時，以非目標公司功能貨幣(外幣)進行的交易會按交易日期的現行匯率以相關功能貨幣(即目標公司經營所在主要經濟環境的貨幣)列賬。於有關期間結束時，以外幣計值的貨幣項目均按該日的匯率重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額均於產生期間在損益確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他期間應課稅或可扣減的收支項目，亦不包括毋須課稅或毋須扣減的項目，故應課稅溢利與損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前虧損」不同。目標公司的即期稅項負債乃採用於各有關期間結束時已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅盈利時採用的相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而倘可能獲得可動用可扣減暫時差額抵銷的應課稅盈利，則遞延稅項資產一般就可扣減暫時差額確認。若於一項交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債產生的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產變現期間的適用稅率(以有關期間結束時已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)為基準)計算。

遞延稅項負債及資產的計算，反映了目標公司於有關期間結束時所預期對收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目相關(於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認)時除外。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時，方會於財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(除公平值計入損益的金融資產及金融負債外)直接應佔的交易成本於初步確認時加入或扣除自該項金融資產或金融負債(如適用)的公平值。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。所有定期購買或出售金融資產均在交易日確認及終止確認。正常的購買或出售為須在市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的購買或出售金融資產。

實際利息法

實際利息法為計算債務工具攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率為於初步確認時計算債務工具預計年期或較短期間(如適用)內實際估計未來現金收入(包括組成實際利率不可或缺部份的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值的利率。

在債務工具方面，利息收入按實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或自訂付款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項和銀行結餘及現金)乃採用實際利息法以攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

金融資產減值虧損

金融資產乃於各有關期間結束時評估有否減值跡象。倘有客觀跡象顯示在初步確認金融資產後出現一項或多項事件已影響金融資產的估計未來現金流量，則金融資產出現減值。

客觀減值跡象可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或無力支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就以攤銷成本呈列的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原先實際利率折現的估計日後現金流量現值的差額。

就以攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損減少而該等減少可客觀地聯繫至一項在減值虧損確認後發生的事件，之前確認的減值虧損會在損益賬回撥，惟減值虧損撥回當日資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損原應有的攤銷成本。

金融負債及股本工具

實體發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的內容與金融負債及股本工具的定义分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。目標公司股本工具按所收取的所得款項減直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括應付控股公司款項)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

實際利息法

實際利息法是計算金融負債的攤銷成本，以及於相關期間內分配利息開支的方法。實際利率為在金融負債的預期期限(或(如適當)較短期間)內將估計日後現金付款(包括組成實際利率不可或缺部份的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折扣)實際折現成初步確認賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利息基準予以確認。

取消確認

目標公司僅於可從金融資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓該金融資產及該資產擁有權的絕大部份風險及回報時取消確認該資產。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額的差額，以及已於其他全面收益中確認且於權益中累計的累積收益或虧損，於損益中確認。

目標公司當且僅當其有關合約訂明的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

5. 估計不明朗因素的主要來源

在應用目標公司載述於附註4的會計政策時，目標公司董事須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關的其他因素而作出。實際結果或會與該等估計不同。

估計及有關假設按持續基準檢討。修訂會計估計時，倘有關修訂只影響修訂估計的期間，則在該期間確認，或倘有關修訂影響到即期及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來主要假設及於各有關期間結束時其他估計不明朗因素的主要來源，並對於未來十二個月內的資產及負債賬面值造成大幅調整的重大風險。

物業、廠房及設備的使用年期

就折舊應用物業、廠房及設備的會計政策時，管理層會根據使用物業、廠房及設備的行業經驗及參考相關行業慣例，估計不同類別物業、廠房及設備的使用年期。倘物業、廠房及設備的實際或預期使用年期因商業及技術環境轉變而少於原先使用年期或更改估計使用年期，有關差異將影響餘下期間的折舊開支。

物業、廠房及設備減值

目標公司董事定期釐定物業、廠房及設備是否出現減值。物業、廠房及設備的減值虧損於各資產的賬面值超過其各自的可收回金額時確認，而有關可收回金額按公平值減去出售成本及使用價值的較高者釐定。計算使用價值時需要使用未來收益及貼現率等假設。

6. 分部報告

分部資料

目標公司的業務於有關期間為單一經營分部，專注於保養及租賃集裝箱房屋。經營分部根據目標公司董事定期審閱的內部管理報告基準識別，以向分部分配資源及評核其表現。因此，並無進一步呈列分部資料分析。

由於所有資產均位於中國，故並無顯示有關目標公司的地區分部資料。

7. 其他收入及收益

	自二零一六年 十一月四日 (成立日期)	自二零一七年 一月一日至 二零一七年 十二月 三十一日	止期間 止期間
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	—	34	

8. 所得稅開支

根據中國企業所得稅法例(「企業所得稅法」)及及企業所得稅法實施條例，各有關期間的目標公司稅率為25%。概無於有關期間就所得稅開支計提撥備，原因為目標公司於該等期間錄得虧損。

於各有關期間，所得稅開支與損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	自二零一六年 十一月四日 (成立日期) 自二零一七年 至二零一六年 一月一日至 十二月 二零一七年 三十一日 三月三十一日 止期間 止期間 人民幣千元 人民幣千元	
除稅前虧損	—	(5)
按適用所得稅率計算稅項	—	(1)
未確認稅項虧損的稅務影響	—	1
所得稅開支	—	—

於二零一七年三月三十一日，目標公司的有未動用稅項虧損約人民幣5,000元。由於無法估計未來溢利來源，故未就有關虧損確認遞延稅項資產。有關稅項虧損將於五年內到期。

9. 股息

目標公司並無就各有關期間派付或擬派任何股息。

10. 董事及僱員薪酬

於有關期間，並無董事就其於目標公司提供的服務收取任何費用或薪酬。

目標公司並無就各有關期間已付或應付任何僱員薪酬。

11. 每股虧損

由於載入每股虧損資料就本報告而言並無意義，故並無呈列每股虧損資料。

12. 物業、廠房及設備

	集裝箱房屋 人民幣千元
成本	
於二零一六年十一月四日(目標公司成立日期)	—
期內收購	64,581
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	64,581
期內出售	(357)
於二零一七年三月三十一日	64,224

於二零一六年十一月，目標公司與若干人士(「中國個別人士」)訂立協議，據此，目標公司收購5,811間集裝箱房屋，總代價為人民幣64,581,000元。大部分集裝箱房屋於收購日期出租，而中國個別人士於收購事項後保留有關租賃(據此中國個別人士為出租人)的風險及回報。於有關期間，目標公司並無就此等租賃取得收入或就此產生開支。

集裝箱房屋的折舊按15年的年期以直線法撇銷其成本計算。概無於有關期間確認集裝箱房屋折舊，原因為集裝箱房屋於期內仍然由中國個別人士控制及管理且尚未可供用作管理層的擬定用途。

於二零一七年一月，目標公司向一名第三方出售32間集裝箱房屋，總代價為人民幣393,000元(扣除開支前)，為截至二零一七年三月三十一日止三個月期間的損益確認出售收益約人民幣34,000元。

13. 其他應收款項

	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 三月 三十一日 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的應收款項	—	393
各類應收款項	—	11
	—	404

14. 銀行結餘及現金

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息，並以人民幣計值。

15. 應付控股公司款項

應付賣方(目標公司的控股公司)款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16. 實繳資本

	人民幣千元
註冊資本	
於二零一六年十一月四日(成立日期)、二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—
期內注資	1,000
	<u>1,000</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>1,000</u>

17. 資本承擔

	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 三月 三十一日 人民幣千元
就收購物業、廠房及設備已訂約但尚未於 過往財務資料撥備的資本開支	—	42,374
	<u>—</u>	<u>42,374</u>

18. 資本風險管理

目標公司管理其資本確保將可繼續經營，同時透過優化債務及權益結餘盡量提高投資者回報。目標公司整體策略於有關期間一直維持不變。

目標公司的資本架構包括實繳資本及應付控股公司款項。

目標公司管理層定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，管理層會考慮資本成本及各類資本相關風險。根據管理層建議，目標公司將透過出資及籌集新債務平衡其整體資本結構。

19. 金融工具

金融工具分類

	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一七年 三月 三十一日 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
其他應收款項	—	404
銀行結餘及現金	—	179
	<u>—</u>	<u>583</u>
按攤銷成本列賬的金融負債		
應付控股公司款項	64,581	63,812
	<u>64,581</u>	<u>63,812</u>

財務風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金以及應付控股公司款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。該等金融工具相關風險載列如下：

(a) 市場風險

目標公司的業務主要面對外幣匯率及利率變動的市場風險。

於有關期間，目標公司面對的市場風險或其處理及計算風險的方式並無重大變動。

貨幣風險

目標公司進行的交易主要以與目標公司功能貨幣相同的貨幣計值。外幣匯率變動並無產生重大風險。

利率風險

目標公司並無重大付息資產及負債。有關目標公司銀行結餘利率的任何變動被視為並微不足道，原因為銀行結餘屬短期性質。因此，並無呈列利率風險的敏感度分析。目標公司並無使用利率掉期對沖其利率風險。

(b) 信貸風險

目標公司並無貿易應收款項，故其信貸風險被視為微不足道。

由於對手方為信譽良好的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。

(c) 流動資金風險

流動資金風險主要指目標公司無法履行其財務責任的風險。貴公司同意於 貴公司附屬公司完成收購目標公司全部股權後提供足夠資金以令目標公司履行於可見將來到期的財務責任。另外，倘無法達成收購事項，目標公司控股公司同意提供足夠資金以令目標公司履行於可見將來到期的財務責任。因此，目標公司董事認為目標公司所面對的流動資金風險並不重大。

下表詳列目標公司非衍生金融負債的合約到期情況，此乃根據目標公司被要求支付的最早日期以金融負債未貼現現金流量計算得出。該表包括利息及本金現金流量。由於利息流為浮動利率，未貼現款項來自有關期間結束時的利息曲線。

此外，下表詳述目標公司非衍生金融資產的預期到期情況，乃基於目標公司須予支付最早日期的金融資產未貼現現金流量得出。由於流動資金按資產淨值及負債基準管理，為了解目標公司的流動資金管理，載入該等非衍生金融資產的資料實屬必要。

	一年內或 按要求 人民幣千元	非貼現 現金流 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
非衍生金融資產			
其他應收款項	—	—	—
銀行結餘及現金	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非衍生金融負債			
應付控股公司款項	64,581	64,581	64,581
	<u>64,581</u>	<u>64,581</u>	<u>64,581</u>
於二零一七年三月三十一日			
非衍生金融資產			
其他應收款項	404	404	404
銀行結餘及現金	179	179	179
	<u>583</u>	<u>583</u>	<u>583</u>
	<u>583</u>	<u>583</u>	<u>583</u>
非衍生金融負債			
應付控股公司款項	63,812	63,812	63,812
	<u>63,812</u>	<u>63,812</u>	<u>63,812</u>

(d) 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據一般接納的定價模式並按照貼現現金流分析釐定。

目標公司董事認為，於各有關期間結束時按攤銷成本確認之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

20. 母公司及最終控股公司

目標公司董事認為，於本報告日期，目標公司的母公司及最終控股公司為深圳中箱置業有限公司，該實體於中國成立。

21. 有關期間後事項

- a. 於二零一七年三月，目標公司與若干人士訂立協議，以總代價人民幣42,374,000元收購3,818間集裝箱房屋。收購事項於二零一七年四月完成。
- b. 目標公司分別於二零一七年五月及二零一七年六月向一名第三方出售4間及9間集裝箱房屋，代價分別約為人民幣41,000元及人民幣107,000元。
- c. 於二零一七年七月，目標公司與集裝箱房屋賣方訂立協議，據此，集裝箱房屋賣方同意與集裝箱房屋的承租人作出安排，致使目標公司將可於收購事項完成後控制及管理集裝箱房屋，並可享有租賃集裝箱房屋所產生的租金收入。

- d. 於二零一七年八月及九月，買方與賣方訂立補充協議，據此，本公司就收購事項將予發行的承兌票據於發行後須由本公司託管持有，並須在扣除目標公司、買方及／或本公司可能因(i)目標公司未能於收購事項完成後享有租賃集裝箱房屋所產生的租金收入(詳見上文附註c)；及(ii)目標公司與承租人未能於收購事項完成後就集裝箱房屋訂立新租賃協議而蒙受的任何虧損後發放予賣方。有關計算虧損的詳情載於上述補充協議。

22. 其後財務報表

目標公司並無就二零一七年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

1. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團未經審核備考財務資料的編製基準

經擴大集團(包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)與目標公司)有關本公司全資附屬公司建議收購目標公司全部股權及深圳中箱置業有限公司向目標公司作出的貸款(「收購事項」)的未經審核備考綜合資產負債表已編製，以說明收購事項對本集團於二零一六年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團於二零一六年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的已刊發年報)；及(ii)目標公司於二零一六年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)的資料編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事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段編製，而有關未經審核備考綜合資產負債表僅旨在說明經擴大集團的資產及負債，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已根據上述過往數據，並於上述過往數據使下文隨附附註所述的備考調整生效後編製，而隨附附註是(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已由本公司董事根據若干假設及估計編製，僅供說明用途，而因其假設性質使然，其或未能真實反映倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日或任何未來日期完成的經擴大集團的資產及負債。

B. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

經擴大集團於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註1)	目標公司於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註1)	備考調整				經擴大 集團的未經 審核備考 人民幣千元
			收購事項 的代價 人民幣千元 (附註3)	對銷 投資成本 人民幣千元 (附註4)	經常賬 對銷 人民幣千元 (附註5)	收購事項 的成本 人民幣千元 (附註6)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,386	64,581		24,580			90,547
於附屬公司的投資	—	—	18,435	(18,435)			—
預付土地租賃款項	16,735	—					16,735
人工林資產	342,205	—					342,205
應收貸款	42,593	—					42,593
商譽	357	—					357
其他無形資產	125,064	—					125,064
	<u>528,340</u>	<u>64,581</u>					<u>617,501</u>
流動資產							
存貨	110	—					110
貿易及其他應收款項	22,375	—					22,375
應收貸款	39,981	—					39,981
應收附屬公司款項	—	—	64,581		(64,581)		—
按金及預付款項	6,369	—					6,369
預付土地租賃款項	465	—					465
衍生金融工具	206	—					206
銀行結餘及現金	35,938	—	(5,000)			(921)	30,017
	<u>105,444</u>	<u>—</u>					<u>99,523</u>
資產總值	<u>633,784</u>	<u>64,581</u>					<u>717,024</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	8,026	—					8,026
應付承兌票據	44,620	—					44,620
應付可換股債券	18,292	—					18,292
應付或然代價	15,523	—					15,523
應付即期稅項	3,035	—					3,035
應付控股股東款項	—	64,581			(64,581)		—
	<u>89,496</u>	<u>64,581</u>					<u>89,496</u>
非流動負債							
應付承兌票據	39,227	—	78,016				117,243
應付公司債券	135,532	—					135,532
應付或然代價	26,363	—					26,363
遞延稅項負債	31,266	—		6,145			37,411
	<u>232,388</u>	<u>—</u>					<u>316,549</u>
負債總額	<u>321,884</u>	<u>64,581</u>					<u>406,045</u>
資產淨值	<u>311,900</u>	<u>—</u>					<u>310,979</u>

C. 未經審核備考財務資料附註

1. 本集團的資產及負債乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的已刊發年報。目標公司的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。
2. 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成而編製。
3. 收購事項的代價將以(i)支付現金人民幣5,000,000元；及(ii)發行本金額為人民幣95,000,000元承兌票據的方式償付。就此經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表而言，董事經參考獨立估值師艾升評值諮詢有限公司對於二零一六年十二月三十一日的承兌票據進行的估值後，將承兌票據的公平值釐定為人民幣78,016,000元。

收購事項的代價分析如下：

	人民幣千元
收購事項的代價	
— 現金	5,000
— 承兌票據	<u>78,016</u>
總代價	<u><u>83,016</u></u>

收購事項完成後，目標公司被視為本公司附屬公司。就此經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表而言，於目標公司的投資計算如下：

	人民幣千元
收購事項的總代價	83,016
減：目標公司結欠的銷售貸款	<u>(64,581)</u>
於目標公司的投資	<u><u>18,435</u></u>

董事將須釐定承兌票據、於目標公司的投資及其結欠的銷售貸款於收購事項完成日期的公平值，而各公平值可能有別於上文所示估計金額。

4. 目標公司將於收購事項完成後成為本公司附屬公司。目標公司的主要資產為集裝箱房屋，而目標公司自其成立日期起至本通函日期止並無進行業務。因此，收購事項入賬為收購資產。(i)於目標公司的投資超出所收購目標公司的資產淨值的部分與(ii)本集團於目標公司完成收購事項後確認集裝箱房屋賬面值超額部分的遞延稅務影響的總額就增加目標公司所持集裝箱房屋的賬面值作出調整，計算如下：

	人民幣千元
於目標公司的投資	18,435
減：所收購目標公司的資產淨值	<u>—</u>
	18,435
加：遞延稅項影響	<u>6,145</u>
就增加集裝箱房屋賬面值作出調整	<u><u>24,580</u></u>

董事認為，目標公司其他資產及負債的公平值與其各自的賬面值相若。

於二零一七年四月，目標公司完成向若干第三方收購3,818間集裝箱房屋，代價為人民幣42,374,000元，已由賣方代表目標公司償付。於本通函日期，目標公司在償付代價後應付賣方的款項增至約人民幣106,955,000元。因此，於收購事項完成後，為數人民幣23,939,000元的差額(即於目標公司的投資賬面值與目標公司應付買方款項的總額合共人民幣106,955,000元超出收購事項代價人民幣83,016,000元的部分)將就減少目標公司所持集裝箱房屋的賬面值作出調整。

誠如上文附註3所述，收購事項完成後，於目標公司投資的賬面值或須因調整承兌票據及目標公司結欠的銷售貸款的公平值而作出調整。

5. 調整指對銷本集團與目標公司之間的結餘。
6. 調整指確認董事所估計收購事項應佔收購成本約人民幣921,000元。
7. 概無就反映本集團或目標公司於二零一六年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易調整。

2. 獨立申報會計師就經擴大集團未經審核備考財務資料的核證報告

以下為由本公司申報會計師中正天恆會計師有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致中國農林低碳控股有限公司列位董事

吾等已完成對中國農林低碳控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料的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二零一七年九月二十五日的通函(「通函」)附錄三第III-1至III-5頁所載於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及有關附註。董事據以編製未經審核備考財務資料的適用標準於通函附錄三第III-1至III-8頁敘述。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明建議收購湘陰中箱置業有限公司100%股權及深圳中箱置業有限公司向湘陰中箱置業有限公司作出的貸款(「收購事項」)對 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。作為此過程的一部份，董事已自 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並就此刊發核數師報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第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。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範。有關規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「從事審計及審閱財務報表以及其他鑒證及相關委聘服務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量監控制度，包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料發出的任何報告，除對該等報告發出當日吾等指定的受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程所載的未經審核備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執行程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中亦無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件已發生或該交易於為作說明用途而選擇的較早日期已經進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零一六年十二月三十一日的實際結果應會一如前文所呈列。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準有否為呈現該事件或該交易直接產生的重大影響提供合理基礎，以及就下列各項取得充分恰當憑證：

- 有關備考調整有否恰當地執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料有否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質的了解、為此編製未經審核備考財務資料的該事件或該交易及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證乃足夠及恰當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港

嚴繼鵬
執業證書編號：P02324

二零一七年九月二十五日

目標公司的管理層討論及分析

下文載列自目標公司成立(即二零一六年十一月四日)起至二零一七年三月三十一日止期間目標公司的管理層討論及分析。

業務概覽

目標公司為於二零一六年十一月四日根據中國法律成立的有限公司，主要從事保養及租賃集裝箱房屋。於二零一七年三月三十一日，目標公司的主要資產為集裝箱房屋資產，即位於中國約5,800個集裝箱房屋。

財務概覽

於二零一七年三月三十一日，目標公司的資產總額約為人民幣64,807,000元，目標公司的負債總額則約為人民幣63,812,000元，而目標公司並無資產淨值。

經計及集裝箱房屋業務的預期增長，租賃集裝箱房屋資產可產生額外收益，預期目標公司的財務表現及盈利前景將有所提升。

流動資金及財務資源

目標公司一般透過股東資金撥付其日常營運。於二零一七年三月三十一日，概無未動用的銀行融資。

經計及現金儲備及股東資金，目標公司的財務狀況穩健。

資本結構

目標公司的資本結構包括實繳資本。於二零一七年三月三十一日，已貢獻人民幣1,000,000元。

僱員

於二零一七年三月三十一日，目標公司並無僱用任何僱員。

重大投資、重大收購及出售事項以及有關重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一七年三月三十一日，目標公司並無重大投資、重大收購及出售事項以及有關重大投資或資本資產的未來計劃。

資產抵押

自二零一六年十一月四日至二零一七年三月三十一日止期間，目標公司並無資產抵押。

資產負債比率

於二零一七年三月三十一日，目標公司的資產負債比率(按目標公司的負債總額除以資產總值計算)約為98.5%。

外匯風險

目標公司的交易主要以人民幣(即目標公司的功能貨幣)計值。目標公司的現金及銀行結餘亦以人民幣計值。截至二零一七年三月三十一日止期間，目標公司並無面對重大匯率及利率波動風險。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

資本承擔

截至二零一七年三月三十一日止期間之後，目標公司有關收購物業、廠房及設備的資本開支約為人民幣42,000,000元。是次收購事項於二零一七年四月完成，已收購約3,800間集裝箱房屋。

以下為獨立專業估值師保柏國際評估有限公司就其對集裝箱房屋資產於二零一七年五月三十一日的市值之意見而編製的估值報告全文，以供收錄入本通函。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

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

敬啟者：

關於：湘陰中箱置業有限公司持有之集裝箱房屋

吾等遵照中國農林低碳控股有限公司(以下統稱「貴公司」)之指示，對湘陰中箱置業有限公司(以下統稱「業務企業」)持有位於中華人民共和國(以下統稱「中國」)之集裝箱房屋(以下統稱「該等資產」或「集裝箱房屋」)進行估值，吾等確認已作出有關查詢及取得有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等資產於二零一七年五月三十一日(以下統稱「估值日期」)市值的意見。

吾等瞭解到，貴公司將予使用之本估值文件乃就建議收購業務企業作參考用途。

本報告確認進行估值之資產、描寫吾等的估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件以及呈列吾等的估值意見。

估值基準

吾等根據市值對該等資產進行估值，市值之定義指「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交易的金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)及普遍採納之估值程序及慣例進行。

業務企業

業務企業為根據中國法律成立之有限公司，主要從事設計、製造及分銷集裝箱房屋。業務企業之主要資產為位於中國之集裝箱房屋。

該等資產

該等資產包括合共9,593間集裝箱房屋，可作住所、辦公室、警衛室、廚房、洗手間等不同用途。集裝箱房屋的尺寸介乎1米x 4米x 2.7米至3米x 7米x 2.7米。

於估值日期，集裝箱房屋的其中2,857間位於深圳、4,973間位於長沙及1,763間位於徐州。集裝箱房屋主要由建築公司／承建商用作參與興建樓宇、橋樑、水利工程、高速公路及旅遊景點的勞工的住所、辦公室及生產活動場所。

吾等獲告知集裝箱房屋一般並無特定租期，惟以租期最短不少於120日為限。每間集裝箱房屋的日租介乎人民幣7元至人民幣12元。

吾等於二零一七年六月進行的調查過程中，發現集裝箱房屋的保養條件一般維持合理水平。

於估值過程中，吾等並無計及有關任何租賃物業土地及樓宇、補給品、材料、手頭公司記錄、任何流動及無形資產或 貴公司提供給吾等之清單中並無列示的任何項目。吾等在該等資產的描述及數目方面以提供給吾等之清單為依據。

估值方法

於吾等達致估值意見時，吾等曾考慮採用兩種公認方法作出評估，分別為：

1) 成本法

成本法乃考慮根據類似資產的現行市價計算重新製造或重置受評估資產至全新狀況的成本，並經考慮過往及現時保養政策及翻新紀錄，扣除因狀況、用途、機齡、耗損或陳舊現況(結構、功能或經濟方面)所引致的累計折舊。

重新製造新資產成本為以相同或類似材料重造資產之新複製品估計現時成本。

重置新資產成本為以效用最接近受評估資產的新資產之估計現時成本。

實際損耗指資產在經營過程中及面對不同因素所引起之損耗導致的資產價值損失。

功能性損耗是指資產本身的內在因素以及設計、材料或流程上改變導致功能缺失、產能過剩、過度建造、缺乏效用或營業成本過高等，從而造成價值損失。

經濟損耗是指外在不利條件導致不可挽回之價值損失。

考慮到該等因素，在缺乏已知市場交易的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

2) 市場法

市場法考慮類似資產的近期價格，根據受評估資產相對於市場可比較資產的狀況及用途，對指標市價進行調整。此方法適用於評估擁有成熟市場可比較項目的資產。

於任何估值研究中，由於可能有一種或多種方法適用於評估有關資產，因此兩種估值法均須予考慮。在某些情況下，可將兩種方法的元素合併以達致估值意見。

估值方法

基於有關資產性質及所得資料，吾等認為成本法為得出集裝箱房屋估值的最合適方法。吾等已採納折舊重置成本法，當中考慮到有關資產的現時整體重置(複製)成本，再按實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化作出撥備。吾等已考慮到以下因素：

- 有關資產的範圍、特點及效用；
- 有關資產目前的重置成本；
- 目前可用資產的規格；
- 公開市場所得的二手及新集裝箱房屋價格；
- 公認可使用或經濟年期；及
- 於實地視察時所發現有關資產的保養狀況。

達致各集裝箱房屋市值的程序一般如下：

- 1) 根據市場所得資料制定新重置成本；
- 2) 根據業務企業所提供的資料及參考類似資產資料釐定所採納的可使用或經濟年期；
- 3) 根據業務企業所提供的資料釐定餘下可使用年期；
- 4) 根據餘下可使用年期及參考於實地視察時所發現的狀況釐定折舊因素；
- 5) 於新重置成本應用折舊因素達致有關資產的市值。

個別集裝箱房屋資產的市值以下列公式計算：

$$MV = CRN \times \text{折舊因素}$$

其中

$$\begin{array}{lcl} MV & = & \text{市值} \\ CRN & = & \text{新重置成本} \end{array}$$

集裝箱房屋的市值為有關個別集裝箱資產市值的總和。

以下為於估值日期集裝箱房屋估值所採納的關鍵參數概要：

- 新重置成本：人民幣8,000元至人民幣19,000元
- 可用或經濟年限：15年
- 新重置成本總額：人民幣125,289,000,000元
- 平均折舊因素：0.87

個別集裝箱房屋項目的新重置成本乃按其規格、設計用途、設備及裝置釐定。

可使用或經濟年期經參考類似資產的折舊政策指引及考慮集裝箱房屋製造商所提供此方面的指標而釐定。

新重置成本總額為個別集裝箱房屋項目價值的總和。

折舊因素透過應用可反映吾等對實地視察期間所發現維修及管理狀況作出專業判斷的折扣比率至餘下可使用年期釐定。

調查範圍、假設及考慮因素

吾等很大程度上以 貴公司向吾等提供該等資產相關相片、特徵及文件為依據。

吾等亦考慮根據當前及日後的使用情況比較全新同類單位而產生的累計折舊、保養政策、特徵、使用程度及視為影響其價值的所有其他因素。

吾等對被該等資產市場價值之意見，不一定代表在公開市場上分開出售該等資產或利用該等資產作替代用途而可能變現的金額。

吾等未調查該等資產的產權或負債狀況，亦不會承擔相關責任。吾等不會就該等資產的產權承擔責任。除另有說明外，吾等假設該等資產概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的調查僅限於該等資產之估值，亦並無就業務企業作為一個完整商業實體達成任何估值結論。

吾等並無調查有關該等資產營運現時及潛在盈利能力的任何財務數據。

吾等並無就任何目前可用或已收之補貼作出任何扣減，亦無就融資協議下結欠之任何未償還金額作出任何調整。

吾等並無調查與此特定生產工序相關的工業安全、環境及健康相關規定。吾等假設所有必要的牌照、工序及措施已按政府法例及指引推行。所達成的估值並無考慮到可能隨附該等資產由中國政府機關所發出的牌照。

限制條件

本估值反映於估值日期存在的事實及狀況，並無考慮其後事項，吾等亦毋須更新有關事件及狀況的報告。

據吾等所深知，本報告所載的全部資料屬真實準確。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所識別估計均蒐集自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等已很大程度上依賴 貴公司所提供的資料以達致估值意見。吾等並未獨立核實所獲得的全部資料的準確性並假設上述資料為準確。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料是否真實準確以及懷疑所提供資料遺漏任何重大事實。吾等不會就並無向吾等提供的經營及財務資料承擔責任。

根據吾等之標準慣例，吾等須聲明本估值報告僅供指定方使用及作上述特定用途。吾等不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

估值意見

基於上文所述，吾等認為該等資產於二零一七年五月三十一日之市值合理呈列為人民幣**110,000,000.00**元(人民幣壹億壹仟萬元整)。

吾等謹此確定，吾等並無於 貴公司、該等資產、業務企業或所報告的價值中擁有現有或潛在利益。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心10樓
1002-1003室
中國農林低碳控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事

岑志強

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊商業估值師

中國房地產估價師

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.), MCIREA

二零一七年九月二十五日

附註：

岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值的核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾35年經驗，並在評估中國及亞太區物業及固定資產方面積逾20年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何事項，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) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被列為或視作擁有之權益或短倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；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及淡倉如下：

(i) 本公司：

董事姓名	權益性質	所持 股份數目 (附註1)	概約股權 百分比 (附註2)
雷祖亮先生	實益擁有人	8,500,000 (L)	0.20%
王岳先生	實益擁有人	527,890,000 (L)	12.14%
田光梅女士	實益擁有人	790,000 (L)	0.02%
梁國新先生	實益擁有人	30,000 (L)	0.00%
劉兆祥先生	實益擁有人	750,000 (L)	0.02%

附註：

1. 「L」及「S」分別指於股份中之好倉及淡倉。
2. 股權概約百分比乃根據於最後可行日期4,347,366,908股已發行股份計算得出。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被列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條須記入該條例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知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之權益或淡倉之人士及本公司主要股東

據董事所知，於最後可行日期，概無人士(並非董事或本公司行政總裁)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的任何公司中擔任董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，除於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約外。

4. 於資產、合約或安排之權益

於最後可行日期，董事、建議董事及中正天恆會計師有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 專家及同意書

提出載入本通函之意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
廣東聯建律師事務所	中國法律顧問
保柏國際評估有限公司	專業估值師

中正天恆會計師有限公司、廣東聯建律師事務所及保柏國際評估有限公司已就本通函之刊載發出書面同意書，同意以現時所示之格式及涵義，在本通函內轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，中正天恆會計師有限公司、廣東聯建律師事務所或保柏國際評估有限公司概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名任何人士認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，中正天恆會計師有限公司、廣東聯建律師事務所或保柏國際評估有限公司概無在本公司或本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售或承租或本集團任何成員公司擬收購、出售或承租之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大不利變動

董事並不知悉可能導致自二零一六年十二月三十一日(為編製本集團最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動之任何情況或事件。

7. 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於直接或間接與本集團業務出現競爭或可能出現競爭之業務中擁有權益(根據上市規則第8.10條須予披露，猶如彼等各自為本公司之控股股東)。

8. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無牽涉屬重大之未決或威脅經擴大集團任何成員公司之任何訴訟或索償。

9. 重大合約

下列合約(並非於日常業務過程中訂立)為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約：

- (a) 本公司(作為發行人)與永豐金證券(亞洲)有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一五年十二月八日之配售協議，內容有關配售六年期、每年票息8%本金總額最多為70,000,000港元之非上市債券，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十一日之公告；
- (b) 本公司(作為發行人)與七名個別認購人(作為認購人)所訂立日期為二零一六年一月十五日之七份認購協議，內容有關認購本金總額為9,000,000港元於可換股債券發行日期之首個週年日期到期的5厘票息可換股債券(經訂約方所訂立日期為二零一六年一月十九日之七份補充協議修訂及補充)，詳情載於本公司日期為二零一六年一月十七日及二零一六年一月十九日之公告；
- (c) 本公司(作為買方)與楊昆先生(作為賣方)所訂立日期為二零一六年一月二十一日之收購協議，內容有關以代價65,000,000港元收購Exceed Target Investment Group Limited股本之全部權益，詳情載於本公司日期為二零一六年一月二十一日、二零一六年一月二十七日及二零一六年二月二十六日之公告；
- (d) 本公司(作為發行人)與GR Capital Holdings Limited(作為認購人)所訂立日期為二零一六年四月五日之認購協議，內容有關認購本金總額為20,000,000港元於可換股債券發行日期之首個週年日期到期的5厘票息可換股債券(經訂約方所訂立日期為二零一六年四月八日之補充協議修訂及補充)，詳情載於本公司日期為二零一六年四月五日及二零一六年四月八日之公告；
- (e) 本公司(作為發行人)與林志成先生、黃潔冰女士及楊明麗女士(作為認購人)所訂立日期為二零一六年四月二十日之三份認購協議，內容有關認購本金總額為5,000,000港元於可換股債券發行日期之第二週年日期

到期的8厘票息可換股債券，詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十日之公告；

- (f) 本公司(作為買方)與黎良多先生、劉建甫先生、何紅星先生、金昌勝先生及許洪剛先生(作為賣方)所訂立日期為二零一六年四月二十二日之協議，內容有關收購一間於英屬維爾京群島註冊成立公司之全部已發行股本，該公司持有一間於香港註冊成立公司全部已發行股本，而後者則持有深圳恆富得萊斯智能房屋有限公司全部股權，總代價最高為人民幣250,000,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十二日、二零一六年六月二十一日及二零一六年九月九日之公告及本公司日期為二零一六年六月二十七日之通函；
- (g) 本公司(作為發行人)、旺駿有限公司(作為認購人)及王岳先生(作為抵押人)所訂立日期為二零一六年六月三十日之認購協議，內容有關分兩批認購本金額100,000,000港元的可贖回固定息率承兌票據(經訂約方所訂立日期為二零一六年七月二十九日之補充協議修訂及補充)，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日、二零一六年七月二十九日及二零一六年八月十六日之公告；
- (h) 本公司(作為買方)與戴隆貴先生(作為賣方)所訂立日期為二零一六年九月三十日之收購協議，內容有關以代價93,000,000港元收購湖湘國際控股有限公司股本之全部權益，詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日及二零一六年十月十一日之公告；
- (i) 本公司(作為發行人)與黃昕(作為認購人)所訂立日期為二零一六年十一月十八日之認購協議，內容有關認購本金總額10,000,000港元、按年利率7厘計息及自發行日期起計七(7)年後到期的公司債券，詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十八日之公告；
- (j) 本公司(作為發行人)與汪琦敏(作為認購人)所訂立日期為二零一六年十二月三十一日之認購協議，內容有關認購本金總額9,000,000港元、按年利率5厘計息及自發行日期起計五(5)年後到期的公司債券，詳情載於本公司日期為二零一七年一月四日之公告；
- (k) 收購協議；

- (l) 本公司(作為發行人)與馬莉(作為認購人)所訂立日期為二零一七年三月二十日之認購協議，內容有關認購本金總額10,000,000港元、按年利率7厘計息及自發行日期起計七(7)年內到期的公司債券，詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十日之公告；
- (m) 本公司(作為發行人)與邱運鳳(作為認購人)所訂立日期為二零一七年三月二十三日之認購協議，內容有關認購本金總額2,000,000美元、按年利率7厘計息及自發行日期起計三(3)年內到期的公司債券，詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十四日之公告；
- (n) 本公司(作為買方)與彭紹輝先生、楊洋女士、陸建軍先生、于少波先生、郝堅先生及羅媛女士(作為賣方)所訂立日期為二零一七年五月三十一日之收購協議，內容有關以代價170,000,000港元收購Garden Glaze Limited股本之全部權益，詳情載於本公司日期為二零一七年五月三十一日及二零一七年六月六日之公告；
- (o) 本公司(作為發行人)與馮晨(作為認購人)所訂立日期為二零一七年六月七日之認購協議，內容有關認購本金總額10,000,000港元、按年利率7厘計息及自發行日期起計七(7)年內到期的公司債券，詳情載於本公司日期為二零一七年六月十二日之公告；
- (p) 本公司(作為發行人)與太陽國際証券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零一七年六月二十八日之配售協議，內容有關盡力按每股配售股份0.11港元之價格配售最多668,913,445股新股份，詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十八日及二零一七年七月二十日之公告；
- (q) 補充協議；
- (r) 進一步補充協議；及
- (s) 第三份補充協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為丁亮先生及梁文傑先生。丁亮先生為特許公認會計師公會資深會員及加拿大註冊會計師協會註冊會計師。梁文傑

先生為香港會計師公會之執業會計師以及國際會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及亦為香港董事學會會員。

- (b) 本公司的註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 於中國的總辦事處位於中國廣東省深圳市福田區益田路6001號太平金融大廈23樓。本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司位於香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之文本自本通函刊發日期起計14日期間正常營業時間(即星期一至星期五上午十時正至下午四時正，星期六、星期日及香港公眾假期除外)內於本公司之香港主要營業地點(香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 收購協議；
- (c) 補充協議；
- (d) 進一步補充協議；
- (e) 第三份補充協議；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約；
- (g) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (h) 本通函附錄二所載目標公司的會計師報告；
- (i) 本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料報告；
- (j) 本通函附錄五所載目標公司的估值報告；

- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所指書面同意；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



中國農林低碳控股有限公司 CHINA AGROFORESTRY LOW-CARBON HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01069)

股東特別大會通告

茲通告中國農林低碳控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年十月十七日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心10樓1002-1003室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案(無論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 待(i)岳鵬達木業(深圳)有限公司(「買方」，本公司全資附屬公司)；與(ii)深圳中箱置業有限公司(「賣方」)就建議買方向賣方收購湘陰中箱置業有限公司(「目標公司」)全部股權以及其結欠賣方或產生的所有債務、股東貸款或負債(「收購事項」)所訂立日期為二零一七年三月二日之有條件買賣協議(經日期分別為二零一七年六月三十日、二零一七年八月三十一日及二零一七年九月二十日的補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議修訂及補充)(「收購協議」，註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)之條款及條件獲達成後，批准、確認及追認收購協議(經日期分別為二零一七年六月三十日、二零一七年八月三十一日及二零一七年九月二十日的補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議修訂及補充)及其項下擬進行之交易(包括收購事項及本公司向賣方(或其代名人)發行本金額人民幣95,000,000元的兩年期3.5厘承兌票據(「承兌票據」)以支付部分收購事項代價)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事採取彼／彼等認為屬必要、適宜或合宜的一切行動及事宜，以及簽立為必要、適宜或合宜的所有相關文件，以便實施及實行收購協議(經日期分別為二零一七年六月三十日、二零一七年八月三十一日及二零一七年九月二十日的補充協議、進一步補充協議及第三份補充協議修訂及補充)及其項下擬進行的交易。」

承董事會命
中國農林低碳控股有限公司
主席
雷祖亮

香港，二零一七年九月二十五日

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心10樓

1002-1003室

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均可委派一名代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將由二零一七年十月十六日(星期一)至二零一七年十月十七日(星期二)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶手續。為確保出席於二零一七年十月十七日(星期二)舉行之股東特別大會及於會上投票的權利，所有填妥的過戶表格連同相關股票必須最遲於二零一七年十月十五日(星期日)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
3. 代表委任表格必須連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於二零一七年十月十五日(星期日)上午十時三十分(香港時間))，送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 倘屬本公司股份之聯名持有人，其中任何一名持有人可就該等股份親自或委派代表在會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；然而，倘有一名以上有關持有人親自或委派代表出席大會，則只有就該等股份而言於本公司股東名冊排名首位之有關持有人，方有權就該等股份投票。
5. 股東交回委任代表的文據後，仍可親身出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視作撤銷。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為雷祖亮先生、王岳先生及凌鋒教授。本公司非執行董事為劉志坤教授。本公司獨立非執行董事田光梅女士、梁國新先生及劉兆祥先生。