
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有西南環保發展有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或受讓人。

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的任何損失承擔任何責任。

SOUTH WEST ECO DEVELOPMENT LIMITED 西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

- (1) 關連交易 — 根據一般授權向一名關連人士發行新股份
(2) 根據一般授權向獨立第三方發行新股份
及
(3) 股東特別大會通告

配售代理



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本公司謹訂於二零一五年七月六日(星期一)下午三時正在香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第41至42頁。

股東特別大會股東適用的代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照所列印的指示，填妥隨附的代表委任表格並盡早交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，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48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年六月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
認購協議	6
關連交易－根據一般授權向一名關連人士發行新股份	13
根據一般授權向第二認購人發行新股份	13
董事會的批准	14
相關訂約方的一般資料	14
進行認購事項的理由及所得款項用途	15
過去十二個月的集資活動	16
對本公司股權架構的影響	16
發行認購股份的一般授權	17
上市批准	17
股東特別大會	17
獨立董事委員會及獨立財務顧問	18
推薦建議	18
以投票方式進行表決	19
其他資料	19
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 法定及一般資料	37
股東特別大會通告	41
股東特別大會代表委任表格	

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：

「組織章程細則」	指	本公司經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「股份過戶分處」	指	本公司香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司
「營業日」	指	香港聯交所開市交易的任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中金香港證券」	指	中國國際金融香港證券有限公司，獲證監會發牌可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第3類(槓桿式外匯交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，獲委任為股份認購事項的配售代理
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)
「本公司」	指	西南環保發展有限公司，於二零一一年二月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「完成日期」	指	在股東特別大會上取得股東批准後10個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司不時的董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年七月六日(星期一)下午三時正在香港金鐘道八十八號太古廣場香港 JW 萬豪酒店三樓宴會廳舉行的股東特別大會或任何續會(視情況而定)以批准根據一般授權發行新股份，大會通告載於本通函第41至42頁
「首份股份認購協議」	指	本公司(作為發行人)與第一認購人(作為認購人)訂立日期為二零一五年五月二十七日的股份認購協議，據此，本公司同意向第一認購人發行而第一認購人同意向本公司認購本公司50,580,000股股份，金額為195,238,800港元
「一般授權」	指	於二零一五年四月二十八日舉行的本公司股東週年大會上授予董事會的一般授權，以發行及買賣最多為於上述股東週年大會日期通過普通決議案當日已發行股份總數20%之股份(即最多60,000,000股新股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生組成的獨立委員會
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，獲委任為獨立財務顧問，以就根據一般授權向第一認購人發行新股份向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士並獨立於且與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月十六日，即本通函印發前就確定本通函所述若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「第二份股份認購協議」	指	本公司(作為發行人)與第二認購人(作為認購人)訂立日期為二零一五年五月二十七日的股份認購協議，據此，本公司同意向第二認購人發行而第二認購人同意向本公司認購本公司9,420,000股股份，金額為36,361,200港元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份認購事項」	指	首份股份認購協議及第二份股份認購協議下的交易
「認購協議」	指	首份股份認購協議及第二份股份認購協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	第一認購人及第二認購人分別將根據相關認購協議認購的50,580,000股及9,420,000股新股份
「監事」	指	本公司監事

釋 義

「益能」	指	益能國際有限公司，於二零一四年五月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比
「第一認購人」	指	Diamond Firetail Limited，於二零一五年一月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為關連人士
「第二認購人」	指	林水恩先生，自然人，為獨立第三方且與本集團並無其他業務關係

SOUTH WEST ECO DEVELOPMENT LIMITED
西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：

莊躍凱先生(主席)

施震先生(行政總裁)

趙呈閩女士(副行政總裁)

非執行董事：

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

敬啟者：

(1) 關連交易－根據一般授權向一名關連人士發行新股份

(2) 根據一般授權向獨立第三方發行新股份

及

(3) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一五年五月二十七日有關向第一認購人及第二認購人發行新股份的公告。

本通函主要旨在(i)向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈的若干普通決議案的資料，以便股東能就是否投票贊成或反對該等決議案作出知情決定，並向閣下提供股東特別大會通告；及(ii)載列獨立財務顧問就首份股份認購協議條款及條件的合理性和公平性向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件。

董事會函件

除普通事務外，將於股東特別大會上提呈的決議案包括(i)有關根據一般授權發行新股份的普通決議案；及(ii)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

於二零一五年五月二十七日，本公司分別與第一認購人及第二認購人訂立認購協議，據此本公司已有條件同意根據一般授權按面值6,000,000港元配發及發行合共60,000,000股新股份(即每股股份面值0.1港元)及第一認購人及第二認購人各自已有條件同意按當中所載條款並受當中所載條件規限以現金認購有關股份。發行有關新股份的所得款項總額約為231,600,000港元。經扣除股份認購事項的後續發行費用、專業費用及其他相關開支後，本公司估計發行新股份的所得款項淨額總額將約為229,730,000港元，而每股認購股份的淨價約為3.83港元。於最後實際可行日期，本公司尚未根據一般授權配發及發行任何股份。本公司向第一認購人及第二認購人發行新股份彼此之間互相獨立及批准／完成向任何一名認購人發行新股份將不影響向另一名認購人發行新股份。

認購股份佔本公司於股份認購事項完成前現有已發行股份的20%及緊隨股份認購事項完成後經擴大已發行股份總額約16.67%。

認購價每股股份3.86港元乃經參考於簽訂認購協議時市場中具類似規模的其他可比較公司的折讓率和配售價而釐定。

認購協議

首份股份認購協議

日期 二零一五年五月二十七日

訂約方 (1) 本公司，作為發行人；
(2) 第一認購人，作為認購人

認購股份 第一認購人將認購50,580,000股認購股份，佔本公司現有已發行股份約16.86%及緊隨認購事項完成後經擴大已發行股份總額約14.05%。

認購價 認購價為每股認購股份3.86港元，乃由本公司與第一認購人按公平基準磋商並經參考市況達致。

董 事 會 函 件

認購價較：

- (1) 截至二零一五年五月二十六日(包括該日)(即緊隨首份股份認購協議日期前的交易日)的最後五個交易日香港聯交所所報的平均收市價每股股份4.30港元折讓約10.23%；
及
- (2) 於二零一五年五月二十七日(即首份股份認購協議日期)香港聯交所所報的收市價每股股份4.62港元折讓約16.45%。

完成日期

在股東特別大會上取得股東批准後10個營業日

禁售期

第一認購人不可撤回及無條件向本公司承諾，在未獲得本公司事先書面同意或豁免情況下，其將不會於認購股份於聯交所上市之日起六個月內的任何時間出售任何認購股份。

條件

第一認購人進行認購事項須待達成(其中包括)下列條件後，方告完成：

- (a) 根據首份股份認購協議擬進行的交易已遵守相關司法管轄權地區的適用法律且已獲得所有相關政府部門(包括但不限於相關批准及監管部門)的批准、同意、許可或豁免，且若該有關批准、同意、許可或豁免有任何附加條件，該條件須為經本公司與第一認購人絕對酌情認為可予接受；
- (b) 本公司於首份股份認購協議項下的保證截至完成日期在各重大方面仍屬真實準確且在任何方面均無誤導，猶如有關聲明及保證於完成時及截至完成日期作出(惟本公司於截至特定日期作出的任何保證於截至該特定日期須為真實準確則除外)；

董事會函件

- (c) 本公司已在各重大方面履行及遵守於完成日期前將由其履行或遵守的首份股份認購協議規定的所有協定及責任；
- (d) 第一認購人已收到批准或追認訂立、簽立、交付及履行首份股份認購協議及配發認購股份的本公司董事會決議案的經核證真確副本；
- (e) 本公司股東已於股東大會上通過批准簽立首份股份認購協議及本公司股東為訂約方的相關配套文件以及向認購人發行及配發認購股份的決議案；
- (f) 聯交所上市委員會已批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (g) 第一認購人的保證於截至首份股份認購協議完成日期在各重大方面仍屬真實準確且在任何重大方面均無誤導；
- (h) 第一認購人已在各重大方面履行及遵守於完成日期前根據首份股份認購協議要求其履行或遵守的首份股份認購協議項下的所有協議及責任；
- (i) 根據上市規則及相關適用法例，本公司已獲得監管機構（包括聯交所及證監會）就首份股份認購協議擬進行的交易所需的所有批准、同意、許可或豁免（倘適用），且若該批准、同意、許可或豁免有任何附加條件，該條件須為經本公司絕對酌情認為可予接受；及

董事會函件

- (j) 已獲得令交易生效而可能需要的一切其他同意、批准、授權及豁免，且若任何有關同意、批准、授權或豁免有任何附加條件，該條件已以本公司全權酌情認為令其信納的方式達成。

終止

倘發生下列任何事件，首份股份認購協議可於其完成前的任何時間終止：

- (a) 第一認購人及本公司雙方書面同意；或
- (b) 倘首份股份認購協議的特定先決條件於首份股份認購協議最後截止日期前未能獲得滿足或豁免，享有未能滿足或豁免的先決條件的利益的一方可在書面通知另一方後終止首份股份認購協議；或
- (c) 倘違約方未於首份股份認購協議規定的期間內交割，則非違約方可選擇強制履行首份股份認購協議或向另一方發出書面通知終止首份股份認購協議；或
- (d) 倘第一認購人的任何保證自首份股份認購協議簽訂(或於交割時重複作出)時，存在重大失實、不準確或誤導，則本公司將有權向另一方發出書面通知終止首份股份認購協議。

董事會函件

第二份股份認購協議

日期 二零一五年五月二十七日

訂約方 (1) 本公司，作為發行人；
(2) 第二認購人，作為認購人

認購股份 第二認購人將認購9,420,000股認購股份，佔本公司現有已發行股份約3.14%及緊隨認購事項完成後經擴大已發行股份總額約2.62%。

認購價 認購價為每股認購股份3.86港元，乃由本公司與第二認購人按公平基準磋商並經參考市況達致。

認購價較：

- (1) 截至二零一五年五月二十六日(包括該日)(即緊隨第二份股份認購協議日期前的交易日)的最後五個交易日香港聯交所所報每股股份的平均收市價4.30港元折讓約10.23%；及
- (2) 於二零一五年五月二十七日(即第二份股份認購協議日期)香港聯交所所報每股股份的收市價4.62港元折讓約16.45%。

完成日期 在股東特別大會上取得股東批准後10個營業日

禁售期 第二認購人不可撤回及無條件向本公司承諾，在未獲得本公司事先書面同意或豁免的情況下，其將不會於認購股份於聯交所上市之日起六個月內的任何時間出售任何認購股份。

條件

第二認購人進行認購事項須待達成(其中包括)下列條件後，方告完成：

- (a) 根據第二份股份認購協議擬進行的交易已遵守相關司法管轄權地區的適用法律且已獲得所有相關政府部門(包括但不限於相關批准及監管部門)的批准、同意、許可或豁免，且若該批准、同意、許可或豁免有任何附加條件，該條件須為經本公司與第二認購人絕對酌情認為可予接受；
- (b) 本公司於第二份股份認購協議項下的保證截至完成日期在各重大方面仍屬真實準確且在任何方面均無誤導，猶如有關聲明及保證於完成時及截至完成日期作出(惟本公司於截至特定日期作出的任何保證於截至該特定日期須為真實準確則除外)；
- (c) 本公司已在各重大方面履行及遵守於完成日期前將由其履行或遵守的第二份股份認購協議規定的所有協定及責任；
- (d) 第二認購人已收到批准或追認訂立、簽立、交付及履行第二份股份認購協議及配發認購股份的本公司董事會決議案的經核證真確副本；
- (e) 本公司股東已於股東大會上通過批准簽立第二份股份認購協議及本公司股東為訂約方的相關配套文件以及向認購人發行及配發認購股份的決議案；
- (f) 聯交所上市委員會已批准或同意批准認購股份上市及買賣；

董 事 會 函 件

- (g) 第二認購人的保證於截至第二份股份認購協議完成日期在各重大方面仍屬真實準確且在任何重大方面均無誤導；
- (h) 第二認購人已在各重大方面履行及遵守於完成日期前根據第二份股份認購協議要求其履行或遵守的第二份股份認購協議項下的所有協議及責任；
- (i) 根據上市規則及相關適用法例，本公司已獲得監管機構（包括聯交所及證監會）就第二份股份認購協議擬進行的交易所需的所有批准、同意、許可或豁免（倘適用），且若該批准、同意、許可或豁免有任何附加條件，該條件須為經本公司絕對酌情認為可予接受；及
- (j) 已獲得令第二份股份認購協議擬進行的交易生效而可能需要的一切其他同意、批准、授權及豁免，且若任何有關同意、批准、授權或豁免有任何附加條件，該條件已以本公司全權酌情認為令其信納的方式達成。

終 止

倘發生下列任何事件，第二份股份認購協議可於其完成前的任何時間終止：

- (a) 第二認購人及本公司雙方書面同意；或
- (b) 倘第二份股份認購協議的特定先決條件於第二份股份認購協議最後截止日期前未能獲得滿足或豁免，享有未能滿足或豁免的先決條件的利益的一方可在書面通知另一方後終止第二份股份認購協議；或

董事會函件

- (c) 倘違約方未於第二份股份認購協議規定的期間內交割，則非違約方可選擇強制履行第二份股份認購協議或向另一方發出書面通知終止第二份股份認購協議；或
- (d) 倘第二認購人的任何保證自第二份股份認購協議簽訂(或倘第二認購人的保證於交割時重複作出)時，存在重大失實、不準確或誤導，則本公司將有權向另一方發出書面通知終止第二份股份認購協議。

關連交易－根據一般授權向一名關連人士發行新股份

香港上市規則的涵義

第一認購人為一家將轉讓予一個全權信託並由該信託全資擁有的公司，截至最後實際可行日期，該信託的受益人為：(a) 控股股東建發房地產集團有限公司的員工，其並不屬於上市規則對關連人士的定義的範圍之內；(b) 莊躍凱先生，其擁有該信託約5.82%的權益；(c) 施震先生，其擁有該信託約3.64%的權益；及(d) 趙呈閩女士，其擁有該信託約2.91%的權益(惟須受受託人根據信託契據調遷權益所規限)。莊躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為本公司董事，因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。由於信託提供信託資產不可分割的權利，故第一認購人被視為擁有全部信託資產，並因此為關連人士。故此，根據首份股份認購協議向第一認購人發行新股份構成上市規則第十四A章下本公司的一項關連交易，須遵守公告、申報及獲得獨立股東批准的規定。本公司已成立由本公司獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就向第一認購人發行新股份向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問，就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據一般授權向第二認購人發行新股份

於最後實際可行日期，第二認購人持有200,082股股份，並將繼續為本公司的獨立第三方。此外，據董事經作出適當審慎查詢後所知及所信，第二認購人於最後實際可行日期並非上市規則第十四A章下的關連人士，因此，第二份股份認購協議下的交易並不構成上市規則第十四A章下的關連交易。

董事會函件

第二份股份認購協議將於股東特別大會上提呈以供股東批准。第二認購人將於股東特別大會上放棄行使就其目前所持股份的投票權利。

董事會的批准

於二零一五年五月二十七日，董事會召開會議，會上非關連董事批准建議根據一般授權向第一認購人發行新股份的決議案及董事會批准建議向第二認購人發行新股份的決議案。

執行董事(包括莊躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士)於根據一般授權向第一認購人發行新股份的決議案中擁有重大權益，因此已就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事於建議根據一般授權向第一認購人及第二認購人發行新股份中擁有重大權益並因此須放棄投票。非關連董事(包括獨立非執行董事)認為，首份股份認購協議及第二份股份認購協議以及相關交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

相關訂約方的一般資料

本公司為於二零一一年二月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。本集團主要從事房地產開發、物業租賃、物業管理及提供諮詢服務。

第一認購人為於二零一五年一月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。第一認購人為一家將由一個全權信託持有的投資控股公司，截至最後實際可行日期，該全權信託的受益人為：(a)控股股東建發房地產集團有限公司的員工，其並不屬於上市規則對關連人士的定義的範圍之內；(b)莊躍凱先生，其擁有該信託約5.82%的權益；(c)施震先生，其擁有該信託約3.64%的權益；及(d)趙呈閩女士，其擁有該信託約2.91%的權益(惟須受受託人根據信託契據調遷權益所規限)。

為避免利益衝突，身為益能的董事、本公司的直接股東以及於有關根據一般授權向第一認購人發行新股份的決議案中擁有重大權益的施震先生及趙呈閩女士亦將會在益能的董事會會議上就相關決議案放棄投票。

第二認購人為林水恩先生，自然人，為獨立第三方且與本集團並無其他業務關係。第二認購人為經驗豐富的投資者，其經驗涵蓋範圍廣泛，包括但不限於投資創業基金、私募股權、房地產基金及股票投資。且他還為樓宇建造領域的企業家，熟悉房地產行業。多年

來，他一直為建發房地產集團有限公司的建築承包商。他對本公司的未來前景感到樂觀，並願意及有意投資本公司。因此，他同意第二份股份認購協議的條款和條件並向本公司認購股份。

中金香港證券已獲本公司委任為配售代理，且中金香港證券已同意擔任配售代理。根據中金香港證券與本公司訂立的聘用函，主要條款包括：(i) 中金香港證券同意將盡最大努力(並非包銷以購買股份)協助本公司配售其股份；(ii) 中金香港證券同意就配售時間表、配售方法、將予配售的股份數目及配售價向本公司提供意見；(iii) 中金香港證券及本公司同意每股股份的配售價應不少於3.86港元(不包括(1) 配售佣金：配售價的0.8%；(2) 應付聯交所為配售價的0.0027%的交易徵費；(3) 應付證監會為配售價的0.005%的交易費)。除上文所述關係外，中金香港證券獨立於本公司、董事、本公司主要行政管理人員或本公司或其任何附屬公司的主要股東或任何其各自的聯繫人(定義見上市規則)且與其概無關連。

進行認購事項的理由及所得款項用途

董事們認為，認購事項(包括首份股份認購協議下的關連交易)使本公司有機會籌集額外資金、充實本公司的資本、提高償債能力比率、確保本公司業務穩健及可持續發展、提高本公司的市場競爭力，並使第一認購人的利益與本公司的前景一致。經計及(i) 向其他獨立第三方發行新股份以在短時間內籌集如此大量資金可能涉及額外成本、風險及不確定性；及(ii) 第一認購人認購會產生正面影響，這意味著管理層對本公司的業務前景及長期增長很有信心，董事們認為第一認購人進行認購屬合理，符合本公司及其股東的整體利益。

預期股份認購事項的所得款項總額合計約為231,600,000港元。經扣除與認購事項有關的後續發行費用、專業費用及其他開支後，本公司估計發行新股份的所得款項淨額合共約為229,730,000港元，而每股認購股份的淨價格約為3.83港元。認購事項的所得款項淨額(經扣除有關開支後)將作為本公司的營運資金，為本公司快速發展提供穩定的財務支持。此外，鑒於本公司目前並無任何土地儲備，本公司擬將股份認購事項的所得款項淨額用作潛在土地收購的資本儲備，以供本集團未來業務發展。於最後實際可行日期，本公司並未就任何新投資正在進行磋商，也未就此訂立或擬訂立任何協議、安排、備忘錄或承諾(不論正式或非正式及明示或默示)。

此外，建發房地產集團有限公司的員工(包括本公司執行董事)對本公司的未來前景感到樂觀，願意為本公司未來發展和增長提供全面支持和協助。因此，他們同意首份股份認購協議的條款及條件，並通過第一認購人參與首次股份認購協議，認購本公司根據一般授

董事會函件

權發行的股份。藉此，建發房地產集團有限公司的員工(包括本公司執行董事)與本公司的利益聯成一致。

本公司亦考慮過債務融資(如銀行借款)作為本公司可獲得的其他潛在集資途徑。然而，本公司取得銀行借款的能力一般須視乎其盈利能力及財務狀況以及當時的市場狀況。此外，該等途徑或須經過冗長盡職審查及須與銀行磋商。鑒於債務融資通常會令本集團產生利息負擔，故本公司認為，就取得額外資金而言，與透過根據一般授權發行新股份的股本融資相比，債務融資相對上更加不明朗，更耗時。

在該等情況下，本公司經審慎周詳考慮後相信，根據一般授權發行新股份是本公司目前最可行的融資方法。

過去十二個月的集資活動

緊接公告日期前12個月內，本公司並無進行任何涉及發行股本證券的集資活動。

對本公司股權架構的影響

本公司現有股權架構及認購事項對緊隨認購事項完成後本公司股權架構之影響載列如下。

股東名稱	緊接認購事項完成前		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	佔已發行 股份總數 百分比 (概約)	股份數目	佔已發行 股份總數 百分比 (概約)
益能國際有限公司(附註1)	210,100,000	70.03	210,100,000	58.36
第一認購人	—	—	50,580,000	14.05
第二認購人(附註2)	200,082	0.07	9,620,082	2.67
公眾人士(不包括第二認購人)	89,699,918	29.90	89,699,918	24.92
總計	300,000,000	100	360,000,000	100

附註1：益能國際有限公司為於二零一四年五月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為益鴻國際有限公司的全資附屬公司。益鴻國際有限公司為建發房地產集團有限公司的全資附屬公司。建發房地產集團有限公司為廈門建發股份有限公司的附屬公司。廈門建發股份有限公司為一家在上海上市的公司(股份代號：600153)，並為廈門建發集團有限公司的附屬公司。廈門建發集團有限公司為一家受廈門市政府監管的國

董 事 會 函 件

有企業集團。根據證券及期貨條例，益鴻國際有限公司、建發房地產集團有限公司、廈門建發股份有限公司及廈門建發集團有限公司被視為於益能國際有限公司所持有的所有股份中擁有權益。

附註2：第二認購人為獨立第三方。因此，緊隨認購事項完成後其所持股份的權益構成公眾股份的一部分。

緊接認購股份發行完成前，本公司全部已發行股份為300,000,000股。預期緊隨認購股份發行完成後，本公司全部已發行股份將為360,000,000股。

發行認購股份的一般授權

認購股份將根據於二零一五年四月二十八日舉行的股東週年大會上授予董事會的一般授權配發及發行。於最後實際可行日期，本公司尚未根據一般授權配發及發行任何股份。根據認購事項將予配發及發行的新股份數目為60,000,000股。

認購股份一經發行，將入賬列為繳足，並在所有方面與其他現有股份具有同等地位。

上市批准

本公司將向香港聯交所申請認購股份上市及買賣。

股東特別大會

本公司將於二零一五年七月六日(星期一)下午三時正在香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情以普通決議案方式批准根據一般授權向第一認購人及第二認購人發行新股份。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格及回條。

於決議案中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將會在股東特別大會上就有關根據一般授權向第一認購人及第二認購人發行新股份的決議案放棄投票。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(a)概無第一認購人的受益人持有本公司的任何股份；及(b)於最後實際可行日期，第二認購人於本公司的200,082股股份中擁有權益，及能夠全面行使該等股份的投票權(緊接認購事項完成前約0.07%投票權)。第二認購人及其聯繫人(如有)將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第41至42頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請按照所列印的指示填妥代表委任表格並將該表格交回。上述文件最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。本公司將於二零一五年七月二日(星期四)至二零一五年七月六日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內暫停辦理股份過戶登記。凡於二零一五年七月六日(星期一)名列本公司股東名冊內的本公司股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的全部決議案進行投票。

無論閣下是否將出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回條。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何延期召開的會議)，並於會上投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就根據一般授權向第一認購人發行新股份是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問八方金融有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第20至21頁，而載有其意見的獨立財務顧問函件全文則載於本通函第22至36頁。

推薦建議

非關連董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)首份股份認購協議及第二份股份認購協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立；(ii)首份股份認購協議及第二份股份認購協議下擬進行的交易屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益及(iii)首份股份認購協議及第二份股份認購協議乃於本公司一般及日常業務過程中訂立。因此，非關連董事(包括獨立非執行董事)推薦全體獨立股東／股東投票贊成載於股東特別大會通告的有關決議案。

董 事 會 函 件

以投票方式進行表決

根據組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均採用投票方式。股東於股東特別大會上的投票將採用現場投票和網絡投票相結合的表決方式。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄一所載法定及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
西南環保發展有限公司
主席兼執行董事
莊躍凱
謹啟

二零一五年六月十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會的函件全文，當中載有獨立股東就根據一般授權向第一認購人發行新股份致獨立股東的推薦建議，以供收錄於本通函。

SOUTH WEST ECO DEVELOPMENT LIMITED

西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

敬啟者：

關連交易－根據一般授權向一名關連人士發行新股份

我們獲委任組成獨立董事委員會，藉以考慮並就根據一般授權向第一認購人發行新股份向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一五年六月十八日向股東發出的通函（「通函」，本函件組成通函的一部分）。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。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於本通函第22至36頁的獨立財務顧問函件。

於最後實際可行日期，第一認購人為一家將轉讓予一個全權信託並由該全權信託全資擁有的公司，該信託的受益人為：(a) 控股股東建發房地產集團有限公司的員工，彼等並不屬於上市規則對關連人士的定義的範圍之內；(b) 莊躍凱先生，彼擁有該信託約5.82%的權益；(c) 施震先生，彼擁有該信託約3.64%的權益；及(d) 趙呈閩女士，彼擁有該信託約2.91%的權益（惟須受受託人根據信託契據調遷權益所規限）。莊躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為本公司董事，因此根據上市規則第十四A章為本公司的關連人士。由於信託提供信託資產不可分割的權利，故第一認購人被視為擁有全部信託資產，並因此為關連人士。故此，根據首份認購協議向第一認購人發行新股份構成上市規則第十四A章下本公司一項關連交易，須遵守公告、申報及獨立股東批准規定。

經考慮董事會函件所載資料，以及董事會函件所載主要因素、原因及推薦建議後，我們同意董事會的觀點，並認為(i) 首份股份認購協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款

獨立董事委員會函件

訂立；(ii) 首份股份認購協議下擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益；及(iii) 在本公司的一般及日常業務過程中訂立首份股份認購協議。

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准根據一般授權向第一認購人發行新股份。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
(獨立非執行董事)

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一五年六月十八日



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

關連交易
根據一般授權
向一名關連人士發行新股份

緒言

茲提述吾等獲委聘，就根據一般授權向關連人士發行新股份及關連交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一五年六月十八日向股東寄發之通函（「**通函**」）之董事會函件（「**董事會函件**」），其中本函件於通函內轉載。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

如董事會函件所載，於二零一五年五月二十七日，貴公司分別與第一認購人及第二認購人訂立首份股份認購協議及第二份股份認購協議，據此 貴公司已有條件同意根據一般授權按每股認購股份3.86港元的認購價配發及發行50,580,000股新股份及9,420,000股新股份，而第一認購人及第二認購人各自已有條件同意按當中所載條款並受當中所載條件規限以現金認購有關新股份。發行有關新股份的所得款項總額約為231,600,000港元。

第一認購人為一家將轉讓予一個全權信託（「**信託**」）並由該信託全資擁有的公司，截至最後實際可行日期，信託的受益人為：(a) 控股股東建發房地產集團有限公司的員工，其並不屬於上市規則對關連人士的定義的範圍之內；(b) 莊躍凱先生（「**莊先生**」），其擁有信託約5.82%的權益；(c) 施震先生（「**施先生**」），其擁有信託約3.64%的權益；及(d) 趙呈閩女士（「**趙女士**」），其擁有信託約2.91%的權益（惟須受受託人根據信託契據調遷權益所規限）。莊先生、施先生及趙女士為 貴公司董事，因此根據上市規則第十四A章為 貴公司的關連人士（「**執行董事**」）。由於信託提供信託資產不可分割的權利，故第一認購人將被視為擁有全部信託資產，並因此為關連人士。故此，根據首份股份認購協議向第一認購人發行新

獨立財務顧問函件

股份(「**關連認購事項**」)構成上市規則第十四A章下 貴公司的一項非豁免關連交易，須遵守公告、申報及獲得獨立股東批准的規定。 貴公司將召開股東特別大會，獨立股東在會上將透過表決方式考慮及投票以批准關連認購事項。

吾等，八方金融有限公司已獲委任就關連認購事項的條款是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、董事、 貴公司的主要行政人員及 貴公司或第一認購人的主要股東或其各自的任何附屬公司或聯繫人概無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無接獲 貴公司、董事、 貴公司的主要行政人員、 貴公司或第一認購人的主要股東的委聘，亦無安排而向 貴公司、第一認購人、董事、 貴公司的主要行政人員及 貴公司或第一認購人的主要股東或其各自的任何附屬公司或聯繫人收取任何費用或利益。

於達致意見時，吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函內所作出或提述的一切資料及聲明於當時及截至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等亦依賴與 貴公司執行董事及管理層就 貴集團(包括通函所載資料及聲明)進行的討論。吾等並假設董事及 貴公司管理層於通函發表的全部見解、意見及意向聲明均經周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，支持吾等依賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所發表意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、其附屬公司或第一認購人或董事或其各自聯繫人的業務及事務，亦無獨立核證吾等所獲提供資料。

主要考慮因素及理由

吾等在達致有關關連認購事項的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 關連認購事項的背景資料

- **貴集團的背景資料**

貴集團主要從事物業租賃、房地產開發、樓宇管理服務及提供顧問及諮詢服務。

如 貴公司日期為二零一四年十二月二十三日的公佈所披露，益能國際有限公司(「益能」)為於二零一四年十二月二十三日引進 貴公司的新股東，並已完成向 貴公司之前的股東收購 貴公司75%已發行股本(「收購事項」)。於收購事項完成後，益能成為 貴公司之控股股東，並須根據香港收購及合併守則規則26.1就所有已發行股份(益能連同其一致行動人士已擁有或同意收購的股份除外)以現金作出強制性無條件全面要約(「要約」)。要約於二零一五年二月十日結束。

益能為益鴻國際有限公司的全資附屬公司，而益鴻國際有限公司由建發房地產集團有限公司(「建發房產」)全資擁有。建發房產為一間上海證券交易所上市公司(股份代號：600153)廈門建發股份有限公司的附屬公司，而廈門建發股份有限公司則為受廈門市政府監督的國有企業集團廈門建發集團有限公司的附屬公司(合稱「廈門建發集團」)。截至最後實際可行日期，廈門建發股份有限公司的市值約為人民幣623億元。廈門建發集團有限公司為一家現代服務企業，主要在中國從事供應鏈運營、房地產開發、旅遊酒店、會展等產業。在二零一四年，廈門建發集團有限公司於中國500強企業中排行第128名，並於中國500強服務企業中排行第48名，並連續多年在福建省100強企業集團中排行榜首。

• 第一認購人及信託的背景

如董事會函件所述，第一認購人為於二零一五年一月九日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。第一認購人為一家將由信託持有的投資控股公司，而截至最後實際可行日期，信託的受益人為：(a)控股股東建發房產的員工，其並不屬於上市規則對關連人士的定義的範圍之內；(b)莊先生，其擁有信託約5.82%的權益；(c)施先生，其擁有該信託約3.64%的權益；及(d)趙女士，其擁有該信託約2.91%的權益(惟須受受託人根據信託契據調遷權益所規限)。據 貴公司管理層告知，由於建發房產身為信託受益人的所有相關的員工並無海外身份(如香港)，故其員工投資於 貴公司在聯交所上市的股份較複雜，因此 貴公司直接向其員工發行股份並不實際。因此，成立信託能確保受益人有權擁有 貴公司的股權。另一方面，據 貴公司管理層進一步告知，信託的受益人將按其於信託的權益比例各自就關連認購事項向第一認購人付款，並符合中國相關法律及法規。

- 執行董事的背景

莊躍凱先生

莊先生，49歲，於二零一五年二月十日獲委任為 貴公司董事會主席兼執行董事。彼亦獲委任為董事會提名委員會（「提名委員會」）成員及主席，並為董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，自二零一五年三月十六日起生效。彼於一九八六年畢業於福州大學，工業與民用建築專業，工學學士，高級工程師，中國註冊企業法律顧問，中國註冊房地產估價師，享受中國國務院政府特殊津貼，莊先生擁有豐富的房地產開發、投資併購、資本運作、商業運營等方面的經驗。莊先生已於廈門建發集團有限公司及建發房產工作多年，現任（其中包括）廈門建發集團有限公司副總經理、黨委常委，建發房產董事長等職。

廈門建發集團有限公司為廈門建發股份有限公司的控股公司（一家上海上市公司（股份代號：600153））。廈門建發股份有限公司為建發房產的控股公司。建發房地產集團有限公司為益鴻國際有限公司（莊先生為其董事）的控股公司，而益鴻國際有限公司為 貴公司控股股東益能的控股公司。

施震先生

施先生，49歲，於二零一五年二月十日獲委任為 貴公司行政總裁兼執行董事。彼亦擔任 貴集團若干附屬公司的董事。施先生畢業於福州大學，工學學士，工業與民用建築專業，高級工程師及中國註冊房地產估價師，擁有（其中包括）房地產開發、投資管理及企業運營管理等方面的多年經驗。

施先生已於廈門建發集團有限公司及建發房產工作多年，現任廈門建發集團有限公司董事、黨委常委，建發房產董事及總經理等職。施先生亦為益能及益鴻國際有限公司（為益能的控股公司）的董事。

趙呈閩女士

趙女士，45歲，於二零一五年二月十日獲委任為 貴公司執行董事，並為上市規則第3.05條下 貴公司的授權代表之一。趙女士亦擔任 貴集團部分附屬公司的董事以及擔任 貴集團部分中國附屬公司的法人代表。趙女士畢業於廈門大學，取得工商管理碩士，並為高級會計師。趙女士於財務管理、投資經營管理工作等方面積逾多年經驗，並擔任一家中國上市公司及中國上市公司主要控股附屬公司的高級管理層多年。

獨立財務顧問函件

趙女士已於廈門建發集團有限公司及建發房產工作多年，現任(其中包括)廈門建發集團有限公司監事、建發房產董事、副總經理等職。趙女士曾於上海上市公司廈門華僑電子股份有限公司(股份代號：600870)工作，擔任財務負責人、副總經理職務。趙女士亦為益能的董事。

2. 進行關連認購事項的理由

如董事會函件所述，董事認為，股份認購事項(包括關連認購事項)使 貴公司有機會籌集額外資金，充實 貴公司的資本、提高償債能力比率、確保 貴公司業務穩健及可持續發展、提高 貴公司的市場競爭力，並使第一認購人的利益與 貴公司的前景契合。經計及(i)向其他獨立第三方發行新股份以在短時間內籌集如此大量資金可能涉及額外成本、風險及不確定性；及(ii)關連認購事項會產生正面影響，這意味著管理層對 貴公司的業務前景及長期增長很有信心，董事認為關連認購事項屬合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

鑒於關連認購事項所得款項將會增加 貴公司的營運資金，進而改善 貴集團的整體財務狀況，故此吾等贊同董事的意見，認為關連認購事項將會增加 貴公司的營運資金，充實 貴公司的資本，並提高 貴公司的償債能力比率。此外，如董事會函件所述，鑒於 貴公司現時並無任何土地儲備， 貴公司擬將關連認購事項所得款項淨額作為資本儲備用於潛在土地收購作 貴公司未來業務發展。儘管現有公眾股東的股權將由關連認購事項所攤薄，及經考慮到所得款項淨額將用於潛在土地收購作 貴公司未來業務發展後，現有股東將受惠於 貴公司因 貴公司的未來業務發展而產生的升值上。因此，吾等贊同董事的意見，認為關連交易符合 貴公司及其現有股東的利益。

此外，如董事會函件所述， 貴公司亦考慮過債務融資(如銀行借款)作為 貴公司可獲得的其他潛在集資途徑。然而， 貴公司取得銀行借款的能力一般須視乎其盈利能力及財務狀況以及當時的市場狀況。此外，該等途徑或須經過冗長盡職審查及須與銀行磋商。鑒於債務融資通常會令 貴集團產生利息負擔，故 貴公司認為，而吾等贊同 貴公司的意見，就取得額外資金而言，與透過根據一般授權發行新股份的股本融資相比，債務融資相對上更加不明朗及更耗時。

在該等情況下，吾等贊同 貴公司的意見，認為根據一般授權發行新股份是 貴公司最可行的融資方法。

獨立財務顧問函件

另一方面，如日期為二零一五年一月二十日的綜合要約及有關要約的回應文件所述，益能擬繼續經營 貴集團的現有業務，包括投資、開發及管理位於香港、中國及海外的物業。根據未來業務發展計劃及市況，益能擬提供資金、人員、技術及其他資源以支援 貴集團投資及開發新項目，並透過在中國及海外積極尋求潛在物業投資及開發項目等方式將項目數目、資產價值及品牌知名度提升至新水平。執行董事為益能的董事，亦擔任建發房產的高級管理層多年。要約完成後，上述人士均於二零一五年二月十日獲委任為 貴公司的執行董事。鑒於執行董事於物業投資及開發領域擁有豐富經驗，而執行董事未來將領導 貴集團的業務方向，益能對 貴公司的未來發展意向將高度依賴執行董事在香港、中國及海外物色新項目、尋求潛在物業投資及開發項目、實施業務計劃及管理未來營運的持續貢獻及經驗。

要約完成後， 貴公司成為建發房產的成員公司， 貴集團的表現將影響建發房產的表現。如董事會函件所述，建發房產的員工(包括 貴公司的執行董事)對 貴公司的未來前景感到樂觀，願意為 貴公司未來發展和增長提供全面支持和協助。因此，他們同意首份股份認購協議的條款及條件，並通過第一認購人(為一家投資控股公司，並為一家將轉讓予信託並由信託全資擁有的公司)參與關連認購事項，認購 貴公司根據一般授權發行的股份。藉此，建發房產的員工(包括執行董事)與 貴公司的利益聯成一致。

因此，吾等贊同董事的意見，認為關連認購事項旨在確保 貴公司的業務在建發房產的指示下穩定及可持續性發展，憑藉建發房產管理層的經驗提高 貴公司的市場競爭力，並與第一認購人的利益契合，因而使信託的受益人與 貴公司的前景契合。

就關連認購事項而言，第一認購人將按每股認購股份3.86港元的認購價認購認購股份，較 貴公司於最後交易日(定義見下文)的收市價折讓約16.45%。隨著 貴公司的增長及發展新投資機會，執行董事將受益於 貴公司因 貴集團的未來業務發展而產生的增值上，因此執行董事與 貴公司的利益契合。鑒於 貴公司擬吸引、激勵及挽留執行董事參與及為 貴集團的未來發展及增長作貢獻， 貴公司認為，且吾等贊同其意見認為，向第一認購人發行認購股份為使其利益與 貴公司的未來前景契合的合適方法。

獨立財務顧問函件

經計及上文所述理由及因素，吾等認為關連認購事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 關連認購事項的條款

(i) 認購價

根據首份股份認購協議，認購價每股認購股份3.86港元乃由 貴公司與第一認購人經公平磋商後釐定。關連認購事項所得款項總額合共約195.2百萬港元由第一認購人於完成時以現金支付。吾等注意到，認購價較：

- (a) 股份於二零一五年五月二十七日（「最後交易日」）在聯交所所報收市價每股股份4.62港元折讓約16.45%；
- (b) 股份於截至及包括二零一五年五月二十六日（即緊接首份股份認購協議日期前的交易日）止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份4.30港元折讓約10.23%；
- (c) 基於 貴公司於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表計算的 貴公司擁有人應佔每股股份綜合資產淨值約2.31港元溢價約67.10%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份8.81港元折讓約56.19%。

• 股價表現

鑒於十二個月基準期間一般為進行分析的期間，吾等認為以下檢討股份於二零一四年五月二十八日至二零一五年五月二十七日(即最後交易日)止十二個月期間及進一步截至最後實際可行日期止(「回顧期」)於聯交所成交的收市價水平，實屬相關：



資料來源：滙港資訊¹

於回顧期，最低收市價為於二零一四年七月十四日所記錄的每股股份0.76港元，而最高收市價則為於二零一五年六月十二日所記錄的每股股份9.88港元。股份由二零一四年五月至二零一五年三月中旬內大部分回顧期以低於認購價每股股份3.86港元買賣。股價於二零一四年五月至二零一四年十月維持穩定，並以每股股份約0.80港元的價格買賣，此後於 貴公司於二零一四年十一月十日就獨立第三方可能收購 貴公司控股權益刊發公告後驟升至二零一四年十一月十二日的每股股份約2.13港元的水平。股價於二零一四年十二月上旬跌至每股股份約1.65港元，此後於 貴公司於二零一四年十二月十四日就益能收

¹ 滙港資訊為一家向亞太區主要銀行及股票行提供金融資訊、貿易、技術及全面解決方案的供應商，且屬與董事及 貴公司概無關連之獨立第三方。

購 貴公司75%股權刊發公告後上升至二零一四年十二月十五日的每股股份3.37港元。此後，股價持續上升，於二零一五年六月十二日達到最高收市價每股股份9.88港元。

吾等注意到，認購價較股份於回顧期的最低收市價每股股份0.76港元溢價約407.89%及較最高收市價每股股份9.88港元折讓約60.93%。認購價亦較股份於最後實際可行日期的收市價每股股份8.81港元折讓約56.19%。此外，吾等注意到，自二零一四年五月二十八日至二零一五年三月二十六日，貴公司的股價介乎每股股份0.76港元至每股股份3.67港元，即代表 貴公司股價於回顧期內超過80%的交易日。

經考慮(i)認購價較 貴公司股份於最後交易日的收市價折讓16.45%及較 貴公司最後五個交易日至二零一五年五月二十六日(包括該日)的平均收市價折讓10.23%，此在根據一般授權發行認購股份時乃符合上市規則對股價的相關規定；及(ii)認購價超過 貴公司股價於回顧期內大部分交易日介乎每股股份0.76港元至每股股份3.67港元的範圍後，吾等認為認購價屬公平合理。

- *關連人士認購新股的可資比較市場*

為進一步評估認購價的公平性與合理性，吾等已識別於二零一四年十二月起至最後交易日止最後六個月期間內於聯交所上市的公司所公佈的關連人士以一般授權或特別授權認購新股而未終止的認購事項進行可資比較分析。吾等認為，於該最後六個月內可資比較集資活動的條款屬恰當基準，以反映投資界別的近期市場環境及風險承限，且所採用的時間跨度可覆蓋充足數目的可資比較認購事項以反映現行市場趨勢。

獨立財務顧問函件

基於以上所述，吾等已盡最大努力搜索聯交所網站的已公佈資料，識別九家主板上市公司的關連人士以一般授權或特定授權認購股份的詳盡清單(「可資比較認購事項」)。就九宗所識別可資比較認購事項各項而言，吾等已比較其認購價／配售價較(a)於最後交易日各自的收市價；(b)截至相應公告日期前最後連續五個交易日的平均收市價；(c)截至相應公告日期前最後連續十個交易日的平均收市價；及(d)各自的每股資產淨值(「資產淨值」)的溢價／(折讓)，概述如下表：

公告日期	股份代號	公司	使用一般授權(「一般授權」)或特定授權(「特定授權」)發行股份	認購價／ 配售價 (港元)	較相應 最後交易日的 股份收市價溢價／ (折讓)	較最後連續 五個交易日的 股份收市價溢價／ (折讓)	較最後連續 十個交易日的 股份收市價溢價／ (折讓)	較每股資產 淨值溢價 ／(折讓) (附註)
二零一五年 一月二十日	267	中國中信股份 有限公司	特定授權	13.8	3.60%	2.37%	3.60%	(50.68)%
二零一五年 一月二十八日	1196	偉祿集團控股 有限公司	特定授權	1.4	(52.40)%	(42.40)%	(36.70)%	407.67%
二零一五年 二月三日	718	百威國際控股 有限公司	特定授權	0.56	(51.30)%	(42.97)%	(37.85)%	(17.70)%
二零一五年 三月二十二日	570	中國中藥 有限公司	特定授權	4.68	(2.09)%	(2.30)%	(2.82)%	222.22%
二零一五年 三月二十四日	688	中國海外發展 有限公司	特定授權	25.38	10.80%	14.50%	15.20%	73.51%
二零一五年 三月二十六日	2039	中國國際海運 集裝箱(集團) 有限公司	特定授權	13.48	(15.96)%	(11.90)%	(9.07)%	37.06%
二零一五年 三月二十六日	730	首長四方(集團) 有限公司	特定授權	0.41	(7.87)%	(6.18)%	(3.07)%	(45.21)%
二零一五年 五月二十二日	1008	貴聯控股國際 有限公司	特定授權	1.7	(3.40)%	(2.90)%	(4.97)%	(14.77)%
二零一五年 五月二十二日	1011	中國泰凌醫藥 集團有限公司	一般授權	1.86	(15.84)%	(19.13)%	(13.85)%	794.48%
使用一般授權或特定授權的可資比較認購事項				平均數	(14.94)%	(12.32)%	(9.95)%	156.29%
				中位數	(7.87)%	(6.18)%	(4.97)%	37.06%
				最高	10.80%	14.50%	15.20%	794.48%
				最低	(52.40)%	(42.97)%	(37.85)%	(50.68)%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份 代號	公司	使用 一般授權 (「一般授權」) 或特定授權 (「特定授權」) 發行股份	認購價/ 配售價 (港元)	較相應	較最後連續	較最後連續	較每股資產 淨值溢價 /(折讓) (附註)	
					公告日期前 最後交易日的 股份收市價 溢價/(折讓)	五個交易日的 股份收市價 溢價/(折讓)	十個交易日的 股份收市價 溢價/(折讓)		
使用特定授權的可資比較認購事項					平均數	(14.83)%	(11.47)%	(9.46)%	76.51%
					中位數	(7.87)%	(4.54)%	(4.02)%	11.15%
					最高	10.80%	14.50%	15.20%	407.67%
					最低	(52.40)%	(42.97)%	(37.85)%	(50.68)%
二零一五年 五月二十七日	1908	貴公司		3.86	(16.45)%	(10.23)%	(7.17)%		67.10%

附註：可資比較認購事項的資產淨值乃摘錄自最近財政年度的年報，當中以人民幣計值的數字按人民幣1元兌1.25港元的匯率換算。

根據上表，吾等注意到，使用一般授權或特定授權的可資比較認購事項顯示(i)較相應公告日期前最後交易日的收市價平均折讓約14.94%；(ii)較相應公告日期前最後連續五個交易日的平均收市價平均折讓約12.32%；(iii)較相應公告日期前最後連續十個交易日的平均收市價平均折讓約9.95%；及(iv)較可資比較認購事項的每股資產淨值平均溢價156.29%。

另一方面，吾等注意到，使用特定授權的可資比較認購事項顯示(i)較相應公告日期前最後交易日的收市價平均折讓約14.83%；(ii)較相應公告日期前最後連續五個交易日的平均收市價平均折讓約11.47%；(iii)較相應公告日期前最後連續十個交易日的平均收市價平均折讓約9.46%；及(iv)較可資比較認購事項的每股資產淨值平均溢價76.51%。

經過比較，吾等注意到，認購價較最後交易日的收市價、最後交易日前最後連續五個交易日、最後連續十個交易日的平均收市價及每股股份資產淨值的折讓幅度在可資比較認購事項的範圍之內，並與可資比較認購事項折讓的相關平均數可資比較，但在可資比較認購事項折讓的相關中位數之上。

此外，從吾等於回顧期內識別的九個可資比較認購事項中，吾等注意到，其中一個根據一般授權向一名關連人士發行股份，而相關發行價為較相應公告日期前最後交易日的股價折讓15.84%及較相應公告日期前最後五個交易日的股份平均收市價折讓19.13%。該公司認購價對相關基準的折讓，與認購價的相關折讓可資比較。

因此，根據以上結果，吾等認為，純粹參考可資比較認購事項的角度總括而言，認購價水平屬公平合理。

- 以一般授權認購新股的可資比較市場

除有關關連人士認購新股的可資比較分析外，吾等亦認為值得根據現行市場趨勢評估一般授權下的認購價，而吾等亦就吾等所深知識別於二零一五年三月起至最後交易日止最後三個月期間內於聯交所主板上市公司所宣佈以一般授權籌集資金而未終止的股份認購／配售的詳盡清單（「可資比較交易」）。鑒於股市當前的市場環境及已識別的交易數目，吾等認為，於該最後三個月內可資比較集資活動的條款屬恰當基準，以反映投資界別的現行市場趨勢及風險承限。

基於以上所述，吾等已盡最大努力搜索聯交所網站的已公佈資料，識別102宗可資比較交易的詳盡清單。就102宗所識別可資比較交易各項而言，吾等注意到，可資比較交易表明，(i)較相應公告日期前最後交易日的收市價平均折讓約13.00%，在溢價33.88%至折讓19.97%的範圍內；及(ii)較相應公告日期前最後連續五個交易日的平均收市價平均折讓約6.00%，在溢價55.88%至折讓20.00%的範圍內。

就以一般授權向第一認購人發行認購股份而言，根據上市規則的規定，認購價較最後交易日的股份收市價或緊接關連認購事項公告日期前五個交易日的平均收市價（以較高者為準）的折讓幅度不得高於20%。經過比較，吾等注意到，認購價較最後交易日的收市價的折讓幅度16.45%及較最後連續五個交易日的平均收市價的折讓幅度10.23%在可資比較交易的範圍之內，且各項折讓幅度略低於可資比較交易的平均數。

根據上文有關股價表現的分析及有關可資比較認購事項及可資比較交易的可資比較分析，吾等認為，認購價對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 禁售期

根據認購協議，第一認購人不可撤回及無條件向本公司承諾，在未獲得 貴公司事先書面同意或豁免的情況下，其將不會自認購股份於聯交所上市之日起六個月期間內的任何時間出售任何認購股份。

吾等認為禁售期安排會有效防止因第一認購人於短期內出售認購股份所引起的任何不利及不尋常股份價格變動，而這符合關連認購事項將執行董事權益與 貴公司前景掛鈎的意圖。因此，吾等認為禁售期安排符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 比較獨立第三方認購 貴公司新股份的條款及條件

此外，吾等注意到於同一日， 貴公司與第二認購人(貴公司的獨立第三方)訂立第二份股份認購協議。經過比較，吾等注意到首份股份認購協議的條款及條件(包括認購價、禁售期及先決條件)與第二份股份認購協議大致相同。因此，吾等認為首份股份認購協議的條款及條件並非較獨立第三方可取得的條款及條件更有利於第一認購人(包括執行董事)。

4. 關連認購事項對 貴集團的財務影響

盈利

根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團錄得截至二零一四年十二月三十一日止年度股東應佔綜合經審核利潤淨額約31,273,000港元。關連認購事項完成，經扣除與關連認購事項有關的開支，預期關連認購事項將會略微降低 貴集團的盈利。

資產淨值

根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值約 693,228,000 港元。於關連認購事項完成後， 貴集團的資產淨值將會增加，原因是關連認購事項會增加 貴公司的股本及資產基礎。因此，關連交易將會對 貴集團的資產淨值產生正面影響。

現金流量

根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團於二零一四年十二月三十一日擁有銀行結餘及現金約 194,574,000 港元。於完成股份認購事項後， 貴集團的流動資金及現金狀況將會改善，原因是股份認購事項將促進 貴公司增加所得款項淨額約 229.73 百萬港元。因此， 貴集團的現金狀況、流動資產淨值及流動比率預期將於關連認購事項完成後得到改善。

資本負債比率

根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的資本負債比率約為 11.5%，原因是其乃通過 貴集團於二零一四年十二月三十一日的計息借款總額約 88,372,000 港元除以 貴集團於二零一四年十二月三十一日的股權總額約 770,363,000 港元計算而得。

於關連認購事項完成後及假設 貴集團的計息負債維持不變， 貴集團的資產淨值將會因關連認購事項而增加。因此， 貴集團的資本負債水平將於關連認購事項完成後提高。

5. 現有公眾股東股權的潛在攤薄

如董事會函件「股權架構的影響」一節下列示 貴公司股權變動之表格所載，於最後實際可行日期現有公眾股東的股權約為 29.97% (已包括第二認購人)。

假設於最後實際可行日期後及根據首份股份認購協議發行所有認購股份後， 貴公司的已發行總股本並無變動，第一認購人將於 50,580,000 股股份中擁有權益，該股份相當於 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股份約 16.86%，及經股份認購事項擴大後 貴公司已發行股本約 14.05%。在此基礎上，現有公眾股東的股權(包括第二認購人)將於股份認購事項完成後由約 29.97% 攤薄至約 27.59%。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)上文「關連認購事項的理由」一節所詳述之理由，特別是，鑒於 貴公司並無任何土地儲備作未來發展， 貴公司擬將關連認購事項所得款項淨額用於潛在土地收購上，而股東將受惠於 貴公司因 貴集團的未來發展而產生的升值上；及(ii)首份股份認購協議的條款屬公平合理後，吾等認為就獨立股東而言獨立股東之股權被攤薄為可接受。

推薦意見

經計及以上主要因素及理由後，吾等認為關連認購事項乃在本集團的一般及日常業務中按正常商業條款訂立，且首份股份認購協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准關連認購事項。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

承董事會命
八方金融有限公司

董事總經理 董事
馮智明 陳和莊
謹啟

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾22年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司之關連交易的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾10年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司之關連交易的多項顧問交易。

二零一五年六月十八日

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，本公司董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事、監事及高級行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事、監事或本公司高級行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的相關規定被當作或視為擁有的權益及淡倉），或身為於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部第 2 及 3 分部規定須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第 352 條要求須記入本公司股東名冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉的公司董事或員工。就此而言，《證券及期貨條例》的有關條文亦適用於監事並據此詮釋。

3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，於本公司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 分部須予披露的權益或淡倉的人士（董事、監事或本公司高級管理人員除外）如下：

股東名稱	持股性質	股份數目	身份	佔已發行股本 同類型股份的 百分比	佔總股本的 百分比
益能國際有限公司 (附註 1)	好倉	210,100,000 (附註 2)	直接股東	70.03%	70.03%

附註1：益能國際有限公司為於二零一四年五月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為益鴻國際有限公司的全資附屬公司。益鴻國際有限公司為建發房地產集團有限公司的全資附屬公司。建發房地產集團有限公司為廈門建發股份有限公司的附屬公司。廈門建發股份有限公司為一家在上海上市的公司(股份代號：600153)，並為廈門建發集團有限公司的附屬公司。廈門建發集團有限公司為一家受廈門市政府監管的國有企業集團。根據證券及期貨條例，益鴻國際有限公司、建發房地產集團有限公司、廈門建發股份有限公司及廈門建發集團有限公司被視為於益能國際有限公司所持有的所有股份中擁有權益。

附註2：於二零一五年五月二十一日所持股份數目。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，除本公司一名董事或最高行政人員外，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有隨附在所有情況下可於本集團其他成員公司股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上權益或有關該等股本的任何購股權。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
獨立財務顧問	從事《證券及期貨條例》第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

獨立財務顧問已就本通函的刊發發出書面同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核合併財務報表的結算日)以來由本集團任何成員公司購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

6. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約而不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止；
- (b) 概無董事於自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 一般資料

- (a) 公司秘書為郭兆文。
- (b) 本公司法定地址、註冊地址及總部地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。
- (c) 股份過戶登記處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文為準。

9. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至股東特別大會日期(包括該日在內)止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本通函所提及的首份股份認購協議；
- (c) 獨立董事委員會發出的推薦函件，全文載於本通函第20至21頁；及
- (d) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第22至36頁。

股東特別大會通告

SOUTH WEST ECO DEVELOPMENT LIMITED 西南環保發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

股東特別大會通告

茲通告西南環保發展有限公司(「本公司」)將於二零一五年七月六日(星期一)下午三時正假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

普通決議案

1. 考慮及批准根據一般授權向第一認購人發行新股份。
2. 考慮及批准根據一般授權向第二認購人發行新股份。

承董事會命

South West Eco Development Limited

西南環保發展有限公司

主席兼執行董事

莊躍凱

香港，二零一五年六月十八日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處(「**股份過戶登記分處**」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，無論如何必須早於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。
4. 本公司將於二零一五年七月二日(星期四)至二零一五年七月六日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零一五年六月三十日(星期二)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

執行董事

莊躍凱先生(主席)

施震先生(行政總裁)

趙呈閩女士(副行政總裁)

非執行董事

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

獨立非執行董事

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。