
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何部分內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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華君控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函交予買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HUAJUN HOLDINGS LIMITED

華君控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

主要交易有關
收購目標公司之
目標股權

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 - 陸港物流之會計師報告	III-1
附錄四 - 目標公司及陸港物流之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 - 擴大後集團之未審核備考財務資料	V-1
附錄六 - 土地物業之估值報告	VI-1
附錄七 - 一般資料	VII-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列所賦予之涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件關於收購目標公司之股權之事項；
「北京恒昱」	指	北京恒昱金鑫投資發展有限公司，一家於中華人民共和國成立之有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國持牌銀行於一般營業時間開放以進行一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日上午九時正至下午五時正期間任何時間)；
「本公司」	指	華君控股有限公司(股份代號：377)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項；
「完成日期」	指	緊隨登記事項完成日期後五個營業日，惟取決於所有條件不可遲於條件達成日期達成或豁免(如適用)；
「條件」	指	完成收購事項之先決條件，詳情載於本通函董事會函件「先決條件」一段；
「條件達成日期」	指	日期為二零一五年十二月三十一日或買賣協議訂約方書面同意之較後日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；

釋 義

「代價」	指	買方就目標公司之目標股權應付予賣方之代價為人民幣60百萬元(相當於約75百萬港元)；
「可換股債券」	指	本公司於二零一五年六月十一日發行，本金總額為500百萬港元之可換股債券可換股債券之發行詳情於本公司日期為二零一五年五月七日之通函披露；
「董事」	指	本公司董事；
「擴大集團」	指	本集團於收購事項後之擴大；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「哈爾濱合眾」	指	哈爾濱合眾匯利經貿有限公司，一家於中華人民共和國成立之有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「華君國際」	指	華君國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之主要股東，由孟先生(本公司董事會主席兼執行董事)全資擁有。孟先生為華君國際有限公司之唯一董事；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連之獨立第三方；
「土地物業」	指	位於中國遼寧省大連市之地塊，面積1,575,300平方米，陸港物流於此地塊上進行土地整合；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月十二日，即本通函付印前可確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「陸港物流」	指	大連陸港物流基地有限公司，一家於中華人民共和國成立之有限公司；
「郭先生」	指	郭頌先生，本公司副行政總裁及執行董事；
「孟先生」	指	孟廣寶先生，本公司之主席、執行董事及主要股東；
「吳先生」	指	吳繼偉先生，本公司行政總裁及執行董事；
「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；
「買方」	指	保華置業管理(中國)有限公司，本公司之間接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一五年六月十二日之有條件買賣協議，包括其修訂或替代協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	於需要時將予舉行之本公司股東特別大會，以批准收購事項；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「目標公司」	指	大連保興達實業有限公司，一家於中國成立之有限公司；
「目標股權」	指	目標公司之60%股權；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即陸港物流；
「賣方」	指	張玉先生，為中國公民；
「%」	指	百分比；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣；

為說明的目的，本通函中任何以人民幣及美元標示的金額分別以人民幣1元兌1.25港元及美元1元兌7.78港元之匯率換算為港元。該等換算並不表示任何有關金額已經、應已或可以按任何特定匯率換算。

本通函中英文本如有任何歧義，概以英文版本為準。



HUAJUN HOLDINGS LIMITED

華君控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

執行董事：

孟廣寶先生(主席)

吳繼偉先生(行政總裁)

郭頌先生(副行政總裁)

獨立非執行董事：

鄭柏林先生

沈若雷先生

潘治平先生

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

花園道3號

花旗銀行廣場

花旗銀行大廈36樓

僅供股東參考

敬啟者：

**主要交易有關
收購目標公司之
目標股權**

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年六月十二日關於本集團收購目標公司之目標股權事項之公告。

於二零一五年六月十二日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，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之目標股權，代價為現金人民幣60百萬元(相當於約75百萬港元)。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購事項之更多詳情；(ii)目標集團之財務資料；及(iii)本公司之其他一般資料。

買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

日期：二零一五年六月十二日

訂約方：

買方：保華置業管理(中國)有限公司，為買方

賣方：張玉先生，為賣方

於本通函日期，買方為本公司之間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

將收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之目標股權。

代價

收購事項之代價為現金人民幣60百萬元(相當於約75百萬港元)，須於完成日期支付。

代價乃經買方及賣方公平磋商後達致，其中已計入：(i)目標公司之註冊股本；(ii)目標公司之綜合資產淨值；及(iii)於二零一五年六月三十日使用市場法對土地物業作出之初始估值約人民幣1,900百萬元(約相當於2,375百萬港元)。

其中代價中約人民幣59.76百萬元(相當於約74.7百萬港元)將由可換股債券發行之所得款項淨額提供資金，詳情見本公司日期為二零一五年五月七日之通函。其餘代價約人民幣0.24百萬元(相當於約0.3百萬港元)將由本公司以內部資源提供資金。

董事會函件

基於上述各項，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價誠屬公平合理及為一般商業條款，且訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成收購事項須待下列條件於條件達成日期或之前獲達成(或豁免，如適用者)後，方告落實：

- (a) 賣方為目標股權的法定實益擁有人，股權不涉及任何產權負擔及第三方權利；
- (b) 本公司已就買賣協議及據此擬進行之交易於股東特別大會上取得股東批准，或已向聯交所取得相關豁免；
- (c) 買方已信納目標集團之盡職審查結果(包括但不限於對目標集團的債務檢討)；
- (d) 買方已收到(並信納)相關文件，其證實目標公司為陸港物流目標股權之唯一法定及實益擁有人；
- (e) 買方已收到(並信納)相關文件，其證實目標股權已根據適用法律轉讓至買方及/或其代名人，而上述檔已於相關工商行政管理局進行登記(並獲買方及買方之中國法律顧問信納)；
- (f) 買方已收到(並信納)相關文件，其證實目標集團之有關董事、股東及法律代表已根據適用法律正式變更，而上述檔已於相關工商行政管理局進行登記(並獲買方及買方之中國法律顧問信納)；
- (g) 目標集團管理層於完成時或之前不得採取任何行動，而該等行動或會對目標集團之業務、資產、物業、財務狀況、營運及未來發展產生負面影響；所有擔保須於完成日期在所有方面屬準確真實；
- (h) 買方就買賣協議項下擬進行之交易及其他相關事宜取得所有必須第三方同意、批准、授權、豁免、許可及證明；及

- (i) 賣方作出之聲明、保證及承諾(「該等保證」)於所有重大方面仍為真實、準確且並無誤導成份，而賣方並無在任何方面違反任何該等保證。

除先決條件(a)及(b)外，其餘任何的先決條件可以被買方按買賣協議賦予的權利酌情豁免。雖然有關的先決條件可以被買方豁免，然而於最後實際可行日期，本公司並沒有意願豁免所提及的先決條件即(c)，(e)至(i)。倘任何條件於條件達成日期尚未達成或豁免(視乎情況)，則買賣協議將告終止及不再具有效力。賣方應即時退回先前向買方收取之所有款項(如有)且不計利息。待買方妥為收取前述付款後，概無訂約方可根據買賣協議之條款，向其他訂約方作出任何申索。於最後實際可行日期，條件(a)，(b)及(d)已完成，而條件(e)，(f)，(g)及(i)應在完成日期完成。

辦理登記及完成交易

根據買賣協議，賣方須於緊隨簽署買賣協議後三十個營業日內，就將目標股權所有權轉移至買方，辦理及完成任何登記(「登記事項」)。

收購事項將於緊隨登記事項完成後五個營業日內完成，惟前提是所有條件已於條件達成日期當日或之前達成(或豁免，視情況而定)。

完成後，目標集團將成為本公司之間接非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本公司之綜合財務報表內。

賣方及目標集團之資料

誠如賣方所告知，賣方張玉先生為中國商人及公民。

目標公司為二零一五年四月二日於中國成立之有限公司，其註冊資本為人民幣100百萬元(相當於125百萬港元)尚未由其股東繳付。目標公司之股權分別由賣方、哈爾濱合眾及北京恒昱持有70%、10%及20%。目標公司之主要業務為投資控股。於二零一五年四月，目標公司已收購陸港物流之全部股權及陸港物流自此成為目標公司之全資附屬公司。

董事會函件

哈爾濱合眾為營口萬合實業有限公司及深圳市華君融資租賃有限公司(均為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，北京恒昱為獨立第三方。

陸港物流，一家於二零零三年七月七日在中國成立之有限公司，其註冊資本為人民幣440百萬元(相當於約550百萬港元)已由股東悉數繳付。陸港物流主要從事土地整合、泊車服務及租賃土地。

誠如賣方告知，土地整合是一個有計劃的地塊重新調整及重新安排，包括與土地使用商議有關搬遷安排及所購入地塊的基本設施建設。陸港物流進行土地整合，(i)代中國政府向土地使用商收購中國遼寧省大連市的地塊，及(ii)協調土地使用者的遷居安排。陸港物流亦負責已購入地塊的基本設施建設。誠如賣方告知，陸港物流的土地物業，覆蓋1,575,300平方米。基於本通函附錄II目標集團之會計師報告於註釋五的主要假設，於二零一五年六月三十日，目標集團使用市場法對土地物業之價值估計約為人民幣1,900百萬元(相當於約2,375百萬港元)。

土地物業位於中國遼寧省大連市甘井子區大連灣鎮後鹽村及前關村，包括一系列的總場地面積共有1,575,300平方米(16,956,529平方呎)。部份土地物業約總土地面積1,239,000平方米主要規劃為住宅及商業用途，而其餘部分被規劃為工業及倉儲用途。誠如賣方建議，目標集團主要為收購土地物業。

據本公司深知，目標集團並沒有就出售土地與相關政府以任何形式訂立或擬立任何協定，安排或備忘。然而，據本公司深知，目標集團與政府相關部門保持著密切的工作關係，並定期對土地整合的現狀進行溝通，以便土地整合完成後土地物業出售給政府能夠順利進行。在該等沒有出售給政府的情況下，本公司將會考慮以其他方式處置。據估計，在向政府銷售土地物業之前完成土地整合將需要大約人民幣488百萬元之成本。董事已將其估計的金額計入收購的成本和以他們的深知並考慮未來出售的土地物業已計入代價及進一步的成本，收購事項將最終獲利。

誠如賣方建議，除了與第三方簽署的人民幣二十億元貸款協議有關於土地整合的財政支出。以本公司深知，目標集團沒有簽署任何有關其土地整合業務的協定。

土地物業於土地整合完成後預計將於二零一六年向政府出售。本公司沒有察覺任何未完成的先決條件。本公司擬繼續履行目標集團的土地整合業務，並向政府出售土地物業及其他土地。本公司相信，一旦土地整合完成後，於二零一六年預計向政府出售土地物業為本公司產生收入。

主要假設

土地物業的價值基於在若干假設上：

出售土地開發之公允值及發展規劃

以中國的法律顧問提供的法律意見為根據，政府將以土地重新發展用途為目前的估值，向目標集團購入土地，而不是根據現時土地使用情況為估值。這樣的收購價將向政府應付規定費用而降低，其包括對土地用途的費用。政府於二零一三年給予的發展計畫仍然是有效的。截至二零一五年四月三十日，所有土地以上述的定價機制準備出售予政府。

出售土地開發之公允值是基於附屬公司之收購日，由中國律師確認上述事件。據此，中國律師建議按預期的土地重新發展用途來計算公允值，參考地方政府提供的重建計畫的土地容積圖。唯有一項名義費用因改變現在非住宅及非商業（例如工業用地）的土地用途作預期的住宅和商業用地和不需要費用延長土地使用權期限已達到出售土地開發的公允值，上述一切以中國法律顧問確認為基礎。

土地擁有權

作為土地整合的一部分，目標集團與土地使用者簽訂了買賣協議以購買地塊，然而，於報告期末這些土地的所有權尚未轉移到目標集團，管理層計劃土地整合完成後將安排轉移擁有權。於二零零七年，其中一位土地使用者入稟訴訟控告陸港物流並聲稱簽訂買賣協議是無效的。截止二零一四年十二月三十一日，法院作出判決，該土地使用者和陸港物流簽訂之買賣協議是無效的，而相應的地塊應歸還土地使用者。

董事會函件

根據訴訟結果，管理層評估其餘所持有的地塊和被認定出售之土地開發是否同樣存在上述法律風險，根據中國法律顧問的法律意見得出結論指同樣法律訴訟風險極為微乎其微因為：

1. 目標集團的敗訴，主要原因是因為這是無效的買賣協議的獨立個案。中國法律顧問審查了所有地塊的買賣協議，全部符合有效的理據給目標集團獲得土地擁有權。
2. 所有土地使用權或地塊沒有作抵押或擔保。
3. 土地使用權或地塊沒有任何其他權利人。
4. 現在擁有人沒有進一步參與轉讓土地使用權或地塊轉讓土地給政府或其他買家。
5. 一些原本持有土地的公司已被註銷。
6. 對於其他的土地使用者，目標集團一直保持著持續合作的關係，並在土地所有權上沒有任何爭議。

基於這樣的法律意見，目標公司的唯一董事認為，失去土地擁有權的風險極為微乎其微。

董事認為，根據本公司的中國法律顧問(遼寧華君律師事務所)出具的法律意見，這些土地物業的擁有權的假設是公平和合理的，及已獲政府批准土地物業發展計畫的土地用途。董事會依靠專業的評估人員作出公平和合理的估值。

董事會考慮，根據本通函附錄二的會計報告中的附註五所載的假設目標公司的註冊資本金額，目標集團的綜合淨負債狀況和土地綜合業務之潛在利潤，將基於土地物業初步估值而公平和合理計入賬目內。

董事會函件

目標集團之財務資料

目標集團由二零一五年四月二日(成立日期)至二零一五年四月三十日期間之經審核綜合財務資料分別概述如下：

	由二零一五年 四月二日至 二零一五年 四月三十日期間 (人民幣千元)
稅前虧損淨額	(328,527)
稅後虧損淨額	(328,527)
	於二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
淨負債	(328,527)

陸港物流截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度及截至二零一五年四月三十日止四個月之經審核財務資料分別概述如下：

	截至 二零一五年 四月三十日 止四個月 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
稅前淨溢利/(虧損)	41,810	(197,201)	(114,618)
稅後淨溢利/(虧損)	20,140	(197,201)	(114,618)
	於二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)	於二零一四年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零一三年 十二月三十一日 (人民幣千元)
淨負債	(862,122)	(882,262)	(725,061)

收購事項之因由及裨益

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事之業務為：(i)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(ii)提供融資；(iii)證券投資；(iv)物業投資；(v)融資租賃；(vi)貿易及(vii)醫療管理。

董事會函件

本公司認為土地整合及土地租賃是具有龐大利潤潛力的穩定業務。因此，訂立買賣協議將讓本公司擴大本集團的業務組合，亦為本集團提供新收入來源。

經上述考慮，董事相信訂立買賣協議將為本集團提供良機，可產生穩定的長期投資收入，從而為股東帶來更高的潛在回報。對此，本公司聘用有經驗豐富的土地整合及開發的工作人員為陸港物流的高級管理團隊執行目標集團之業務。為此，本公司將繼續保留此類員工。

董事亦深信訂立買賣協議將不會改變本集團印刷及製造方面的主要業務性質，但會擴闊本集團的業務組合。有鑑於此，董事認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

收購完成後，目標集團的成員將為本公司之間接非全資附屬公司，其業績，資產及負債將會合併本集團之業績、資產及負債內。

淨資產

載列於本通函之附錄五之擴大後集團之未審核備考財務資料說明假設於二零一五年三月三十一日完成收購事項之財務影響。根據擴大後集團之未審核備考財務資料，本集團之總資產將增加約62.1%，由港幣約3,718.7百萬元，增加至港元約6,027.0百萬元總負債將增加約117.9%，由港幣約2,371.2百萬元，增加至港元約5,166.8百萬元。

盈利

根據載列於本通函之附錄二之目標集團之會計師報告，目標集團由二零一五年四月二日至二零一五年四月三十日期間錄得公司所有人應佔淨虧損為人民幣328.5百萬元。據此，收購事項將導致本集團的盈利減少倘有任何商譽減損之確認。

土地整合相關的風險因素

目標集團可能沒有足夠的資金進行土地整合

土地合併是一項資本密集型的活動，可能涉及大量的債務融資。土地合併所需資金主要由目標集團經金融機構貸款所提供。無法保證土地整合不受任何中國新修訂的法律和法規的限制。任何這樣的限制可能會延遲目標集團的資本回收期，而該集團可能被迫尋求其他融資方式來完成相關的投資項目，從而對現金流量、經營和財務狀況可能產生重大不利的影響。無法保證該集團能夠在完全或可以接受的條件籌集足夠的資金，以滿足未來的融資需求(特別是在土地市場低迷時)。

有關土地的交付和土地整合的拆遷和重新安置的進度風險

土地交付和土地整合的拆遷和重新安置之進度受一些因素而影響時間及成本，這對目標集團構成了威脅。隨著拆遷和重新安置工作開始越來越廣泛，相關工作變得越來越難處理，可能會產生較高的成本。在拆遷和重新安置過程中可能發生的變化所涉及的風險，從而可能影響目標集團的經營業績和本集團未來盈利。董事會於完成後將嘗試確保目標集團分配更多的資源，以減少風險。

有關中斷經營和由於自然災害或惡劣天氣的損害土地合併進度

如果在中國的遼寧省大連市發生任何自然災害或惡劣天氣，土地整合可能會中斷，這可能對本集團的經營業績產生不利影響。這是一個不可抗力的風險。

上市規則之涵義

由於就收購事項計算得出的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，就收購事項的股東批准可以股東書面批准形式取得代替召開股東大會，如(a)概無股東須就將於股東大會上提呈以批准本交易的決議案放棄投票；及(b)獲得股東書面批准由一名股東或一批有密切聯繫的股東合共持

董事會函件

有本公司面值50%以上之已發行股本，給予在股東大會上出席和投票權利已批准收購事項。

由於(i)概無股東須就將於股東特別大會(如必要)上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票；及(ii)於二零一五年六月十二日，本公司接獲華君國際有限公司(持有1,669,061,000股股份，佔本公司全部已發行股本約52.18%)發出的股東同意書，批准收購事項，故本公司毋須根據上市規則第14.44條就批准收購事項召開股東大會。

額外資料

敬請閣下留意記載於本通函附錄之額外資料。

承董事會命
主席兼執行董事
孟廣寶

二零一五年八月十四日

1. 三年已審核財務資料

本集團截至二零一三年三月三十一日，二零一四年三月三十一日，二零一五年三月三十一日止三個年度之詳細財務資料已分別載列於本公司二零一三年三月三十一日(二十七頁至九十三頁)、二零一四年三月三十一日(第二十八頁至第九十九頁)及二零一五年三月三十一日(第二十七頁至第一百零七頁)財政年度之年報。

上文所提及本公司之年度報告載列於本公司之網頁 <http://www.huajunholdings.com> 及香港聯交所之網頁 www.hkexnews.hk。

2. 本集團之債務

於二零一五年六月三十日營業結束時債務聲明之最後實際可行日期，本集團之負債如下：

(a) 借款

於二零一五年六月三十日營業結束時(此債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之未償還借款約港幣2,089.1百萬元，包括有抵押銀行借款約港幣2,054.2百萬元，無抵押銀行借款約港幣5.7百萬元及自直屬控股公司之無抵押借款約港幣29.2百萬元。

(b) 債券

於二零一五年六月三十日營業結束時，由本公司發行之總計本金價值為港幣500.0百萬元之可轉換債券之債務部份之賬面值約為港幣357.7百萬元。

(c) 資產之抵押

於二零一五年六月三十日營業結束時，本集團之物業、工廠及設備、預付租賃土地、投資物業、融資租賃應收款、貿易應收款及銀行抵押存款之賬面值約為港幣178.1百萬元，港幣16.9百萬元，港幣633.7百萬元，港幣437.5百萬元，港幣32.7百萬元及港幣1,047.2百萬元分別作為本集團之銀行備用信貸之抵押。

(d) 擔保

於二零一五年六月三十日營業結束時，本公司提供公司擔保約港幣158.3百萬元用以擔保授予其附屬公司之備用信貸之抵押。於二零一五年六月三十日，已提取之備用信貸約港幣60.7百萬元。

除了以上規定或本通函另有提及，及除集團內部負債與普通業務範圍內之正常交易應付款外，於二零一五年六月三十日營業結束時，本集團並無其他未償還債務或其他已付訖或為償還或同意付訖之債務資本、銀行透支或借款、或其他類似債務、承兌負債(除正常貿易票據外)、承兌信貸、信用債券、抵押、融資租賃或分期付款承兌、擔保或其他重大或有負債。

3. 重大不利變化

於最後實際可行日期，董事並未發現本集團自二零一五年三月三十一日(本集團綜合財務報表之最後審核日期)起之財政或貿易狀況或前景有任何重大不利變化。

4. 營運資金

於最後實際可行日期，經過慎重詢問，董事認為，考慮到擴大集團之業務前景，擴大集團之淨資產狀況、擴大集團之內部財務資源，尤其擴大集團有充裕之銀行存放及現金、本集團收購事項及現有可用之銀行備用信貸。擴大集團有足夠營運資金予現在之營運需求，至少至本通函日後十二個月，如沒有任何不可預見之情況。

5. 本集團之財政及貿易前景

本集團將重點繼續放在七項核心業務方面，為：(i)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(ii)提供融資；(iii)證券投資；(iv)物業投資；(v)融資租賃；(vi)貿易及(vii)醫療管理。也將會繼續優化其資產架構以確保提高投資回報的平衡發展。

在印刷業務方面，本集團將繼續投資生產所用機械及自動生產設備以提高生產效率。關於提供融資服務分部，本集團希望通過其擁有放債人牌照之附屬公司，向潛在客戶提供融資服務若客戶可提供抵押品以證明他們的還款能力。本集團正在尋求其他投資機會於主要業務分部。

本集團採取謹慎的善治理念，強調風險管理的期限，並證資產的質量、穩定及財政來源。本集團積極尋求核心業務回報的同時也謹慎地尋求新的業務機會。

董事對本集團之發展持樂觀態度。董事希望本集團由足夠的資金支持現有要求。本集團也將在適合的環境下積極及謹慎尋求新的投資機會，為股東增加收入。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就目標公司發出之會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

二零一五年八月十四日

列位董事
華君控股有限公司

敬啟者：

吾等於下文載列有關大連保興達實業有限公司(「保興達」)及其附屬公司(下文統稱為「保興達集團」)於截至二零一五年四月二日(「成立日」)至二零一五年四月三十日止(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入華君控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一五年八月十四日有關建議收購保興達集團之60%股本權益(「收購」)之通函。根據香港證券交易所(「聯交所」)主機板上市規則(「上市規則」)，收購構成重大交易。

保興達為於二零一五年四月二日在中國人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司，主要業務為投資控股。在二零一五年四月二日及本報告日，保興達擁有一家全資子公司，陸港物流物流基地有限公司(「陸港物流」)。其於二零零三年七月七日在中國成立，從事土地整合及銷售業務。在二零一五年四月三十日及本報告日，陸港物流實收資本為人民幣四億四千萬元整。

保興達已採納十二月三十一日為其財政年結日。保興達自其成立日期以來概無編製任何法定經審核財務報表，原因是並無有法定審核之規定。

就本報告而言，保興達之唯一董事已根據與香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一致之會計政策編製保興達集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之保興達集團於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。概無相關財務報表之調整被視為就編製本報告以供載入通函而言乃屬必要。

編製相關財務報表乃批准其刊發是保興達之唯一董事之責任。貴公司之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，並就財務資料提出獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映保興達集團及保興達於二零一五年四月三十日之財務狀況以及保興達集團於相關期間之綜合業績及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益和其他全面收益表

保興達集團

		自二零一五年 四月二日 至二零一五年 四月三十日 人民幣千元
財務費用	7	(9,810)
商譽減值損失	15	(278,842)
廠房及設備折舊		(2)
其他支出		<u>(39,873)</u>
本期間虧損及全面支出	9	<u><u>(328,527)</u></u>

綜合財務狀況表

保興達集團

	附註	二零一五年 四月三十日 人民幣千元
非流動資產		
廠房及設備	14	99
商譽	15	-
持作銷售之土地發展	16	1,900,000
		<u>1,900,099</u>
流動資產		
其他應收款	17	7,849
銀行結餘及現金	18	76
		<u>7,925</u>
流動負債		
貿易及其他應付款	19	8,173
應付稅款		21,670
		<u>29,843</u>
淨流動負債		<u>(21,918)</u>
總資產減去流動負債		<u>1,878,181</u>
非流動負債		
長期應付款	19	15,047
自第三方借款	20	2,069,099
遞延稅項	21	122,562
		<u>2,206,708</u>
淨負債		<u><u>(328,527)</u></u>
資本及儲備		
實收資本	22	-
累計虧損		(328,527)
		<u>(328,527)</u>
股東權益赤字		<u><u>(328,527)</u></u>

財務狀況表

保興達

	附註	二零一五年 四月三十日 人民幣千元
非流動資產		
投資附屬公司	23	-
應收附屬公司	24	-
		<u>-</u>
流動負債		
應付利息	19	<u>5,932</u>
淨流動負債		<u>(5,932)</u>
總資產減流動負債		(5,932)
非流動負債		
自第三方借貸	20	<u>2,069,099</u>
淨負債		<u><u>(2,075,031)</u></u>
資本及儲備		
實收資本	22	-
累計虧損	28	<u>(2,075,031)</u>
股東權益赤字		<u><u>(2,075,031)</u></u>

綜合權益變動表

	歸屬於保興達持有人		
	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一五年四月二日 (成立日)	-	-	-
本期間之虧損及全面支出	-	(328,527)	(328,527)
於二零一五年四月三十日	<u>-</u>	<u>(328,527)</u>	<u>(328,527)</u>

綜合現金流量表

		自二零一五年 四月二日 至二零一五年 四月三十日
	附註	人民幣千元
經營活動		
稅前虧損		(328,527)
調整：		
商譽減值損失		278,842
財務費用		9,810
廠房及設備折舊		<u>2</u>
營運資金變動前之經營現金流量		(39,873)
其他應收款之增加		(27)
貿易及其他應付款之減少		<u>(20,821)</u>
用於經營業務之淨現金		<u>(60,721)</u>
投資活動		
附屬公司之收購	25	(871,526)
向第三方提供之墊資		<u>(1,132,897)</u>
用於投資業務之現金		<u>(2,004,423)</u>
融資活動		
支付利息		(3,879)
自第三方之借款		<u>2,069,099</u>
融資活動之淨現金		<u>2,065,220</u>
於期末現金及現金等值， 代表銀行結餘及現金		<u><u>76</u></u>

財務資料附註

1. 一般事項

保興達為成立於中華人民共和國(「中國」)之一家私人有限公司。張玉，哈爾濱合眾匯利經貿有限公司以及北京恒昱金鑫投資發展有限公司分別擁有該公司70%，10%及20%之股權。保興達註冊地址辦事處位於遼寧省大連市中山區自立街41號4層3號。

保興達為一家投資控股公司。其附屬公司陸港物流主要業務如下：1)於土地使用訂立銷售合約收購大連之土地進行土地整合，並聯絡土地使用者協商其搬遷安排事宜；2)收購之土地之基礎設施建設；3)土地整合及取得政府相關批准後，將整合後之土地售予政府。

自二零一零年起，陸港物流並未購入任何土地，並在該期間保持不活躍狀態。

保興達的功能性貨幣為人民幣(「人民幣」)，因為保興達和陸港物流的主要經濟環境及在中國經營。

2. 編製財務資料之基礎

本財務資料以持續經營基礎編製。於二零一五年四月三十日，保興達集團總負債超過其總資產約人民幣328,527,000元。編製此財務資料時，保興達之唯一董事對保興達財務及流動資金情況作出審閱，並考慮以下因素：

- 若保興達集團成為華君控股有限公司之附屬公司，華君控股有限公司將對保興達集團提供財政支持，使之能履行其財務義務，該業務自本財務資料日期起計十二個月；及
- 成本控制措施；及
- 可能額外的外部資金

保興達之唯一董事認為，考慮到以上所有因素，保興達集團可履行其所有財務義務，並在可預見未來內按照持續經營基礎編製財務資料。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則「香港財務報告準則」

為編製在相關期間內之財務資料，保興達集團應用了由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則之詮釋及對準則之修訂。該修訂自二零一五年一月一日起生效。

於報告日期，保興達集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之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14號	管制遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ³
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益的會計法 ⁴
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號	折舊與攤銷的可接受方法的澄清 ⁴
及香港會計準則第38號之修訂本	
香港會計準則第16號	農業：生產性植物 ⁴
及香港會計準則第41號之修訂本	
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營或合營企業之間的資產
及香港會計準則第28號之修訂本	出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、第12號	投資主體：應用合併的例外規定 ⁴
及香港會計準則第28號之修訂本	
香港財務報告標準之修訂	二零一二年至二零一四年周期之
	年度改進 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後之首個香港財務報告準則的財務報表年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

香港財務報告標準第9條金融工具

二零零九年發佈的香港財務報告準則第9號為金融資產的分類和計量引入了新的要求。其後在二零一零年，香港財務報告準則第9號經修訂後包括了金融負債的分類和計量以及終止確認的要求，又在二零一三年進一步修改以包括對沖會計的新要求。於二零一四年頒佈的另一個經修訂版本包括了(a)金融資產的減值規定(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號主要規定如下：

- 所有在香港會計準則第39條「金融工具：確認與計量」範圍內確認的金融資產，於香港財務報告準則第9條下以按攤銷後之成本或公平值計量。具體地說，運作模式以收取合同指定的現金流為目的、根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，於隨後的會計年度一般需要以攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金及出售金融資產流的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理的方式計量。其他債務投資和權益投資於隨後的會計年度則以公平值計量。另外，根據香港財務報告準則第9條，實體可以作出不可撤銷決定，選擇於其他全面收益中呈列股權投資(並非作為買賣)隨後的公平值變動，只有股息計入損益中。

- 關於指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債，於香港財務報告準則第9條下，除非會產生或加大會計損益方面的錯配，其與還款風險有關的公平值變動之確認應於其他全面收益中呈列，而不會於隨後重新分類為損益。香港會計準則第39條規定把指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債之公平值變動全數呈列於損益。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39條項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9條規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的對沖通用會計規定保留現時三類對沖會計機制，但同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

董事不預期其他新增和修訂香港財務報告準則的應用將會對財務資料產生重大影響。

4. 主要會計政策

本財務資料是按照符合香港財務報告準則之會計政策制定的。本綜合財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港《公司條例》的披露規定。

財務資料已經準備以歷史成本。歷史成本一般是基於交換商品和服務的對價的公允價值。

主要會計政策載列如下。

編製基礎

財務資料集成保興達和保興達控制實體的財務報表。控制達到當保興達：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報風險或有權獲得浮動回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，保興達集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於保興達集團取得附屬公司之控制權時開始，並於保興達集團失去附屬公司之控制權時終止。具體而言，該期間內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自保興達集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收入報表，直至保興達集團不再控制相關附屬公司當日為止。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與保興達集團之會計政策一致。

與保興達集團成員公司之間的交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

業務合併

業務收購採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公允值計量，並以保興達集團轉撥之資產、保興達集團對被收購公司前擁有人產生之負債及保興達集團就交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期公允值之總和計算。與收購相關成本通常於產生時在損益中確認。於收購日，已購入之可識別資產及承擔之負債按其公允值予以確認。

商譽是以所轉讓之代價、於被收購公司中非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購公司股權之公允值(如有)之總和，扣除於收購日收購之可識別資產及承擔之負債之淨值後，所超出之差額計量。倘經過重估後，所收購之可識別資產與所承擔之負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額以及收購方以往持有之被收購公司股權之公允值(如有)之總和，則差額即時於損益賬內確認為廉價購買收益。

對附屬公司之投資

在附屬公司的投資包括在財務狀況以成本保興達的說法，減去任何確定的減值損失。附屬公司的結果是佔了保興達的基礎上接收或期間應收股利。

商譽

因收購一項業務而產生之商譽乃按於收購業務當日(參見上述會計政策)確定的成本值減任何累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽會分配至預期將自綜合協同效益獲益的各現金產生單位或多個現金產生單位。

獲分配商譽的現金產生單位將每年或更頻繁地及於有跡象顯示單位可能出現減值時進行測試。倘現金產生單位可收回價值少於該單位賬面值，則首先分配減值虧損，以調低最初分配至該單位的任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。任何商譽減值虧損均直接於損益中確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

就出售相關現金產生單位而言，商譽應佔款額會於釐定出售利潤或虧損時考慮。

收入確認

銷售土地

銷售之土地得到確認乃根據相關土地出售予當地政府之時間。當相關土地出售於當地政府，土地成本之應佔款額被確認為銷售成本。同樣，收入在土地交付時及保興達集團有權向當地政府部門收取款項時確認。

利息收入

金融資產利息收入於經濟利益有可能流入保興達集團而收入金額能夠可靠計量時確認。利息收入按時間基準累計，以參照未償還本金及適用實際利率，亦即把金融資產於預期可使用年限內的估計未來現金收入準確折算至初步確認之該資產賬面淨值的利率。

借貸成本

借貸成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。倘合格資產的特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間內於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與綜合損益及其他全面收入報表所列之「除稅前利潤」不同，因為它不包括於其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目及無須課稅或不可扣稅項目。保興達集團的即期稅項乃按於報告期末已頒佈或明文規定的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減暫時差額時予以確認。若初次確認一項交易(業務收購除外)的其他資產及負債而產生暫時差額，而該差額不會影響應課稅利潤或會計利潤，則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債確認產生暫時差額，於附屬公司之權益有關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除保興達集團能夠控制暫時差額的回撥及暫時差額很大機會於可預見將來不會撥回。從與該等投資和利益相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產僅於達至充足應課稅利潤以用作抵銷暫時差額利益並預期可於日後撥回時方可確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅利潤來收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變賣資產期間的預期適用稅率計算，以報告期末前已制定或實質上制定的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映了稅項結果符合保興達集團預期在報告期末內收回或結算資產及負債之賬面值的做法。

即期及遞延稅項於損益賬中確認。

廠房及設備

於財務狀況之綜合財務報告中列出之廠房及設備以成本扣除累計攤銷折舊及累計減值虧損，如有。

折舊乃以直線法按廠房之物件及設備之估計可使用年期並減去剩餘價值後撇銷其成本。

工廠及設備項目於出售或於預期繼續使用該資產不會帶來任何日後經濟利益時予以終止確認。因出售或終止使用物業、廠房及設備項目而生產的任何收益或虧損(按其出售資產所得款項與其賬面值的差額計算)於損益中確認。

持作出售用之土地發展

持作出售用之土地發展以成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。持作出售用之土地發展包括根據買賣協議收購土地之條款向土地使用者之付款，發展總成本，材料及供應，人員成本，於建設期內於借款資金相關之借貸成本及其他直接由如持作出售用土地發展之成本。

有形資產減值虧損

保興達集團於報告期末審閱其有形資產之賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘出現任何有關跡象，估計資產的可回收金額以確定減值虧損的程度如有。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則保興達集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別分配基準的合理及一致性，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或者其乃分配至可識別合理及一致分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公允值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用反映有關貨幣時值的現時市場評估及未調整未來現金流量估計的資產的特定風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；惟增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損時本應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即於損益確認。

金融工具

當保興達集團及保興達成為該工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債已作確認。

金融資產及金融負債初始按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債的公允值，或從金融資產或金融負債的公允值扣除(視乎情況而定)。

金融資產

保興達集團及保興達金融資產歸入下列指定類別：貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及用途並於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計未來現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折價)按債務工具之預期使用年期，或較短期間(如適用)實際折讓成初步確認賬面值淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並未於交投活躍之市場內報價而具有固定或可議定付款之非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、附屬公司到期款項及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量，利息收入採用實際利率法確認。

金融資產減值

金融資產須於報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，即對該金融資產視為減值。就可供出售股本投資而言，證券之公允值大幅或持續下跌至低於其成本可被視為減值之客觀證據。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

其他應收款及應收附屬公司款項個別進行減值評估客觀證據包括保興達集團之歷史收款經驗。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按資產之賬面值與按同類金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有金融資產之賬面值會直接按金融資產之減值虧損調減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於往後期間其減值虧損之金額減少，而該減少可以客觀地與已確認減值虧損後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回，惟撥回減值當日之投資賬面值不得超過於未確認減值時之已攤銷成本。

金融債務或權益

保興達集團發行之債務及權益工具根據所訂立合同安排的實質內容以及金融負債與權益工具的定義分類作金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體經扣除所有負債後之資產中擁有剩餘權益的任何合同。集團實體發行的權益工具乃確認作已收所得款項(扣除直接發行成本)。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金支付款項(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收費用)按金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際折讓至初步確認之賬面值淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

金融負債

保興達集團及保興達之金融負債包括應付貿易及其他應付款、應付利息、自第三方之借款及長期應付款。其後以實際利率法按攤銷成本量計。

終止確認

保興達集團只會於資產現金流量的合約權利屆滿或其轉讓金融資產並轉移絕大部分資產擁有權風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。

終止確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價乃於損益中確認。

當且僅當保興達集團之責任已告解除、註銷或屆滿時，則保興達集團可終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價間之差額乃於損益確認。

5. 不確定因素之主要判斷依據

於應用附註4所概述本集團之會計政策時，保興達之唯一董事須就未能於其他來源明確得悉之資產與負債賬面值作出估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能有別。估計及相關假設會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂估計期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

以下為本報告期末未來及主要不確定因素之假設，可能於每一報告期末之財政年度對資產及負債之賬面值之重大調整產生風險。

持作出售用之土地發展估計減值

持作出售用之土地發展乃按成本值減任何累計減值虧損(如有)列賬。須於報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示資產之預期未來現金流量因

於初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，即對該資產視為減值。於二零一五年四月三十日，持作出售用之土地發展之賬面值約為人民幣1,900,000,000元。

公允值及持作出售用之土地發展計劃

根據中華人民共和國之律師從法律角度考慮，政府將按照土地之現價從保興達收購土地做重新發展用途，而非按照現時土地使用價值收購。這樣的購買價格將會減少向政府支付至規定費用，其中包括土地使用費用。於二零一三年從政府取得之發展計劃仍有效。於二零一五年四月三十日，所有土地已準備好按上文提及價格售予政府。

土地開發持作出售於收購附屬公司日的公允價值經基於從上文的事項中國律師收到的確認。因此，計算其公允價值的基礎上參照重建計劃設置了由當地政府的土地積比率的土地的預期重建使用，重建計劃由中國律師建議是合法有效的。自按以上中國律師確認的基礎上，土地開發出售的公允價值從目前的土地使用非住宅和非商業用地土地的使用目的只有象徵性的費用，如工業用地權、預期住宅和商業用地和延長土地使用權期限並不收費。

土地擁有權

保興達集團分別於土地使用者訂立買賣協議作為土地整合的一部分。然而，於報告期內這些土地之名還未轉移至保興達集團名下，概因按照整合計劃，專名將在土地整合完成後進行。於二零零七年，一名土地使用者控告保興達集團，宣稱與保興達訂立之買賣協議無效。於二零一四年十二月三十一日，法院判決二者簽訂之買賣協議無效，因此該片土地歸還予土地使用者。

根據訴訟結果，管理者重新的進行評估，查看餘下土地以及持作出售用土地發展是否存在相同的法律風險，根據這個法律，他們提出如下法律意見：

1. 保興達集團敗訴主要原因在於此買賣協議之無效性。中國律師重新核查所有買賣協議，且認為其全部有效並為保興達提供法律支持，以便其取得土地權利。
2. 所有土地使用權並未有任何抵押。
3. 並未有第三方宣稱對土地使用權或土地有任何權利。
4. 到目前為止，並無現土地擁有者要求向政府或其他買家轉移土地使用權。
5. 若干原持有土地公司已辦理註銷。
6. 保興達集團繼續與其他土地使用者保持關係並沒有對土地擁有之爭議。

根據以下法律意見，保興達之唯一董事認為損失剩餘土地之所有權風險很小。

6. 收入及分部資料

分部收入及業績

保興達集團為一個獨立經營之分部。該獨立經營分部依據內部報告向主要決策人提供信息。該主要決策人對資源分部及該經營分部表現之評估負責，乃為可做戰略決策之執行董事。

保興達集團之業務為土地整合及土地買賣。於相關期間，保興達集團仍然進行土地整合，因此並無收益產生。非流動資產在相關期間均位於中國境內。

7. 融資成本

保興達集團

自二零一五年
四月二日至
二零一五年
四月三十日
人民幣千元

於五年內全部償還之第三方貸款利息 9,810

8. 所得稅

根據中國企業所得稅稅率，於相關期間，保興達集團須繳納25%。

於相關期間並無應交稅款，因沒有應課稅盈利。

所得稅支出於該期間可視為稅前虧損其他全面收入如下：

保興達集團

自二零一五年
四月二日至
二零一五年
四月三十日
人民幣千元

稅前虧損 (328,527)

國內稅率25%之稅項 82,132

毋需計稅之收入之稅項影響 (82,132)

-

於二零一五年四月三十日，保興達集團未使用之稅項虧損為約人民幣3,025,000元可供抵扣未來盈利，因未來盈利之不可預測性，在稅項虧損方面，未有確認遞延稅項資產。該筆稅項虧損將於五年內到期。

9. 本期間虧損

保興達集團

自二零一五年
四月二日至
二零一五年
四月三十日
人民幣千元

本期間虧損已扣除：

核數師酬金	-
收購相關成本	39,868
員工成本(包括董事薪酬)	
- 薪資及補貼	-
- 退休計劃供款	-
	<u> -</u>
	<u> -</u>

10. 董事及行政人員之薪金及僱員之薪酬

董事酬金

下表為保興達之唯一董事於相關期間之若干資料：

姓名	職位	委任董事之日期	卸任日期
張玉	執行董事及 首席執行官	二零一五年四月二日	不適用

於相關期間，保興達之唯一董事並無放棄任何薪金。

於相關期間，並無重大董事薪資及員工薪資已支付或應支付。

於相關期間，保興達集團無向唯一董事及五位最高薪酬人員支付酬金作為邀請其加入保興達集團之獎金或作為其失去職位之賠償。

11. 退休福利計劃

保興達集團之附屬公司聘用之僱員參加中國之退休金計劃。保興達集團只需要繳納一部分工資成本於退休金計劃作為福利基金。保興達唯一義務為為退休金計劃供款。保興達集團並無重大成本為退休福利供款於本期間損益確認。

12. 每股虧損

每股虧損資料並無列示在此報告內，因以本報告之目的而言，並沒有意義。

13. 股息

於相關期間並無建議或宣派股息。

14. 物業、廠房及設備

保興達集團

	車輛 人民幣千元	設備及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
於二零一五年四月二日 (成立日)	-	-	-
於收購附屬公司增置	41	60	101
於二零一五年四月三十日	41	60	101
折舊			
於二零一五年四月二日 (成立日)	-	-	-
本期間折舊	-	2	2
於二零一五年四月三十日	-	2	2
賬面值			
於二零一五年四月三十日	41	58	99

物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期內，並經考慮其估計剩餘價值後，按直線法攤銷成本，以作出折舊確認，其剩餘價值如下：

車輛	五年
設備及其他	五年

15. 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零一五年四月二日	-
自收購附屬公司產生	278,842
於二零一五年四月三十日	278,842
減值	
於二零一五年四月二日	-
本期間確認之減值	(278,842)
於二零一五年四月三十日	(278,842)
賬面值	
於二零一五年四月三十日	-

商譽乃由附屬公司之收購產生。該收購事項詳情列於附註25。於期間內，保興達集團之管理層決定商譽，達到人民幣278,842,000元，應完全減值，因該附屬公司之資產主要組成作為持作出售用之土地已以公允值入賬。因此再沒有其他使用價值以支持商譽的賬面值，所以商譽於收購時立即減值。

16. 持作出售用之土地

持作出售用之土地發展主要代表於收購附屬公司日之公允價值(見附註25)，屬於保興達集團營運其發展項目之土地發展業務範疇。持作出售用土地發展有望於十二個月後完成，因此被分類為非流動資產。關於土地所有權之土地出售及估值不確定性主要因素之收益確認會計政策分別載列於附註4及附註5。

於收購日持作出售用之土地公允值計量之主要假設如下：

1. 政府將按土地現行價格從保興達收購土地作重新發展用途。這樣的購買價格將會減少向政府支付之規定費用，其中包括土地使用費用。
2. 於二零一五年四月三十日，所有土地已準備好按上文提及價格售予政府。
3. 根據中國律師之意見，公允值計算依據當地政府以重新發展計劃所列出之為期望重新發展用途之容積率計算。
4. 於二零一三年從政府取得之發展計劃仍然有效。
5. 對土地用途改變只象徵性地收取費用，且擴大土地使用權利期間不收取任何費用不計入持作出售用之土地發展之公允值內。

於二零一五年四月三十日，土地使用權證登記名字並不是保興達集團。

17. 其他應收款

保興達集團

	於二零一五年 四月三十日 人民幣千元
其他應收款	7,790
押金及預付款	59
	<u>7,849</u>

如附註5所示，保興達集團可以追討已付給土地使用者之款項為人民幣7,790,000元。

為了降低信用風險，於報告期末，為確保減值虧損已確認於不可回收之款項，保興達集團重新審核每筆款項之可回收性。據此，陸港物流之唯一董事決定不需要計提準備壞賬及呆賬。

18. 銀行結餘及現金

保興達集團

於二零一五年四月三十日銀行結餘按照普遍銀行利率計算為年利率0.35%。

19. 貿易及其他應付款

保興達集團

於二零一五年
四月三十日
人民幣千元

長期應付款(附註)	15,047
應付利息	5,932
應計經營支出	2,241
其他應付款	8,173

附註：長期應付款包括收購持作出售用之土地發展之未償還結餘。根據發票日期，貿易應付款已到期一年，並只會於保興達集團取得相關土地資格證後支付。

保興達

於二零一五年
四月三十日
人民幣千元

第三方貸款應付利息	5,932
-----------	-------

20. 第三方貸款

保興達集團

自第三方貸款無抵押，固定年利率為12%。該貸款分類為非流動負債，因於報告期末其償還日期為二零一六年十月十九日，即一年以後但不超過兩年內償清。

21. 遞延稅負負債

人民幣千元

於二零一五年四月二日	-
自收購附屬公司產生(附註25)	122,562
於二零一五年四月三十一日	122,562

遞延稅項負債確認持作出售用之土地公允值及其稅務基礎產生暫時差異。

22. 實收資本**保興達集團及保興達**

於二零一五年四月三十日，股東並未投入資本。

23. 投資附屬公司**保興達**

全資附屬公司陸港物流，陸港物流為成立於中國之公司，其主要業務為土地整合及土地出售。於二零一五年四月三十日，由於對現有財務狀況看及業務前景評估不滿意，對該附屬公司投資全面減值。

24. 應收附屬公司款項**保興達**

應收附屬公司款項共計人民幣1,160,953,000元，應收款為無抵押，固定年利率為12%。該金額被分類為非流動資產，因其二零一六年十月十九日到期，及於本報告期末十二個月以後。於二零一五年四月三十日該筆金額已全數減值，原因列於附註23。

25. 附屬公司之收購

於二零一五年四月二十日，保興達以代價人民幣871,630,000元收購陸港物流100%之股權。該收購事項使用收購辦法。陸港物流主營業務為土地整合及土地出售。唯一董事認為土地整合與土地出售有巨大利益潛力之穩定業務。該收購事項可使保興達之業務範圍多樣化並產生穩定長期投資收入。

代價轉移

人民幣千元

現金

871,630

收購相關成本達到人民幣39,868,000元已從轉移代價中扣除，且被承認為本期間內支出，在綜合損益及其他全面收入表之「其他支出」內。

於收購日期二零一五年四月二十日，獲確認之收購之資產及負債如下：

	人民幣千元
廠房及設備	101
持作出售用之土地發展	1,900,000
其他應收款	7,822
銀行結餘及現金	104
貿易及其他應付款	(23,063)
應付稅款	(21,670)
第三方貸款	(1,132,897)
長期應付款	(15,047)
遞延稅項負債	(122,562)
	<u>592,788</u>

收購產生之商譽

	人民幣千元
代價轉移	871,630
減：收購淨資產	<u>(592,788)</u>

收購產生之商譽(附註15) 278,842

	人民幣千元
收購陸港的物流之現金淨流出：	
已付現金代價	871,630
減：收購之現金及現金等價物結餘	<u>(104)</u>
	<u>871,526</u>

該交易取得之其他應收款以公允值人民幣7,822,000元記賬。於收購日期，總應收款項之合同金額達到人民幣7,822,000元。於收購日期並無合同現金流預期不能收回。

第三方貸款是指於收購日期前從保興達取得的借款，所以金額排除在收購日期後的保興達合併財務報表中的轉移代價外。

陸港物流於收購日期至二零一五年四月三十日並無產生重大收入或損益。

若收購於二零一五年四月二日(成立日)完成，則自二零一五年四月二日至二零一五年四月三十日，保興達集團總收入及虧損分別為無和人民幣14,198,000元。備考資料僅供說明且並不表示集團實際收益及業績預測，也不代表將來業績之目標。

26. 資金風險管理

保興達管理其資金以確保保興達集團下之實體可以持續經營，同時通過優化債務與權益最大化股東之回報。

保興達集團之資本架構包括債務(包括已於附註20披露之第三方貸款、淨銀行結餘及現金、可分配至保興達所有者之股權益、包括實收資本及累計虧損)。

保興達唯一董事時常重新適合資本架構。作為重審一部分，唯一董事認為資本成本與風險與每一階級之資金有關聯。根據唯一董事之建議，保興達集團將會通過注入新資本，新債務或償還現有債務以平衡其總體資本架構。

27. 金融工具

a. 金融工具分類

保興達集團

於二零一五年
四月三十日
人民幣千元

金融資產

貸款及應收款(包括現金及現金等價物) 7,866

金融負債

攤銷成本金融負債 2,092,319

保興達

於二零一五年
四月三十日
人民幣千元

金融資產

貸款及應收款 —

金融負債

攤銷成本之金融負債 2,075,031

b. 金融風險管理目標及政策

保興達集團主要金融工具包括其他應收款應收附屬公司款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款及第三方貸款。金融工具之詳情分別載於具體附註。於該等金融故居有關之風險主要包括市場風險(利率風險)及流動性風險、保興達集團之唯一董事認為信用風險並不重要，因此將其排除在金融風險分析以外。如何減輕這些風險之政策載於以下。這些風險之管控用可保證可及時有效地採取相應措施。

市場風險

保興達集團之活動面對主要的金融風險為利率變動。

市場風險詳情如下：

(i) 利率風險管理

本集團面對公允價值利率風險，該等風險有關於相對於固定利率之第三方貸款。保興達集團沒有任何工具對沖公允價值利率風險。

保興達集團之唯一董事認為銀行結餘之現金流利率風險並不重大，因此不考慮在敏感度分析內列示。

流動性風險

為管理流動性風險，保興達集團之目標在於維持流動性資產之合適水平並將資金維持在一定水平以符合短期及長期內流動性資金之要求。

下表詳細列出了保興達集團的非衍生金融負債的剩餘合同到期。該表已制定了基於金融負債的基礎上對保興達集團可被要求償付的最早日期的未折現現金流。到期日的其他非衍生金融負債是基於約定的還款日期。

	加權平均 實際利率	按要求還款 或一年以內	一年至 兩年	兩年以上	總未折現 現金流	總賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
保興達集團						
於二零一五年 四月三十日						
貿易及其他應付款	-	8,173	-	-	8,173	8,173
長期應付款	-	-	-	15,047	15,047	15,047
第三方貸款	12%	-	2,441,537	-	2,441,537	2,069,099
		<u>8,173</u>	<u>2,441,537</u>	<u>15,047</u>	<u>2,464,757</u>	<u>2,092,319</u>

保興達

	加權平均 實際利率	按要求還款 或一年以內	一年至 兩年	總未折現 現金流	總賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年四月三十日					
應付利息	-	5,932	-	5,932	5,932
第三方貸款	12%	-	2,441,537	2,441,537	2,069,099
		<u>5,932</u>	<u>2,441,537</u>	<u>2,447,469</u>	<u>2,075,031</u>

c. 公允值計量

公允價值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公允價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據不以可觀察市場數據為基礎(不可觀察輸入數據)。

保興達之唯一董事認為，於財務報表內按推銷成本確認之金融資產及金融負債於報告期末的賬面價值與其公平值相若。

28. 累計虧損

保興達

人民幣千元

於二零一五年四月二日

-

本期虧損

(2,075,031)

於二零一五年四月三十日

(2,075,031)

B. 財務報表後事項

二零一五年四月三十日後之任何日期內陸港物流並無編製任何審核過之財務報表。

致意

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就目標公司發出之會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

二零一五年八月十四日

列位董事
華君控股有限公司

敬啟者：

吾等於下文載列有關陸港物流物流基地有限公司(「陸港物流」)於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年四月三十日止四個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入華君控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一五年八月十四日有關建議收購保興達集團之60%股本權益(「收購」)之通函。根據香港證券交易所(「聯交所」)主機板上市規則(「上市規則」)，收購構成重大交易。

陸港物流為於二零零三年七月七日在中國人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司，主要業務為土地整合及土地銷售。

陸港物流採納十二月三十一日為其財務年結日。陸港物流自其成立日期以來概無編製任何法定經稽核財務報表，原因是並無有關法定稽核之規定。

就本報告而言，陸港物流之董事已根據與香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一致之會計政策編製保興達集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並已按照香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之陸港物流於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。概無相關財務報表之調整被視為就編製本報告以供載入通函而言乃屬必要。

編製相關財務報表乃批准其刊發是陸港物流董事之責任。貴公司之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，並就財務資料提出獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映保興達集團及保興達於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年四月三十日之財務狀況以及陸港物流於相關期間之綜合業績及現金流量。

陸港物流截至二零一四年四月三十日止四個月之可比較損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表同其附註摘錄自陸港物流同期之未經稽核財務資料（「二零一四年四月財務資料」），有關財務資料由陸港物流執行董事編製，僅供本報告使用。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱報告」審閱二零一四年四月財務資料。吾等就二零一四年四月財務資料之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程式。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行核數之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在稽核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會對二零一四年四月財務資料發表稽核意見。按吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一四年四月財務資料在各重大方面未有根據與編製財務資料時所用符合香港財務報告準則之會計政策一致之會計政策編製。

A. 財務資料

損益和其他全面收益表

	附註	截止十二月三十一日止年度			四月三十日止四個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
其他收入及收益	7	1,041	40,669	6,356	133	113,666
員工成本		(564)	(138)	(1,106)	(74)	(375)
物業、廠房及設備折舊		(91)	(60)	(48)	(19)	(8)
財務費用	8	(174,509)	(154,389)	(176,582)	(53,407)	(71,357)
持作出售用之土地						
發展之撇賬	17	-	-	(20,742)	-	-
其他支出		(530)	(700)	(5,079)	(1,853)	(116)
稅前溢利(虧損)		(174,653)	(114,618)	(197,201)	(55,220)	41,810
所得稅	9	-	-	-	-	(21,670)
於本年度/期間溢利 (虧損)及總全面收入 (支出)	10	<u>(174,653)</u>	<u>(114,618)</u>	<u>(197,201)</u>	<u>(55,220)</u>	<u>20,140</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	307	253	107	99
無形資產	16	7	3	-	-
持作出售用之土地發展	17	375,146	385,092	364,495	329,764
		<u>375,460</u>	<u>385,348</u>	<u>364,602</u>	<u>329,863</u>
流動資產					
其他應收款	18	152	146	7,861	7,849
銀行結餘及現金	19	3,206	4,028	198	76
		<u>3,358</u>	<u>4,174</u>	<u>8,059</u>	<u>7,925</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	20	13,124	19,906	5,010	5,592
應付稅款		-	-	-	21,670
第三方貸款	21	697,190	-	369,813	-
股東借款	22	126,700	-	-	-
金融機構貸款					
—一年內到期	23	87,200	250,000	865,053	-
		<u>924,214</u>	<u>269,906</u>	<u>1,239,876</u>	<u>27,262</u>
淨流動負債		<u>(920,856)</u>	<u>(265,732)</u>	<u>(1,231,817)</u>	<u>(19,337)</u>
總資產減流動負債		<u>(545,396)</u>	<u>119,616</u>	<u>(867,215)</u>	<u>(310,526)</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動負債					
長期應付款	20	15,047	15,047	15,047	15,047
金融機構貸款					
—一年後到期	23	250,000	829,630	—	—
控股公司貸款	22	—	—	—	1,157,601
		<u>265,047</u>	<u>844,677</u>	<u>15,047</u>	<u>1,172,648</u>
淨負債		<u>(810,443)</u>	<u>(725,061)</u>	<u>(882,262)</u>	<u>(862,122)</u>
資本及儲備					
實收資本	24	200,000	400,000	440,000	440,000
其他儲備		22,741	22,741	22,741	22,741
累計損失		<u>(1,033,184)</u>	<u>(1,147,802)</u>	<u>(1,345,003)</u>	<u>(1,324,863)</u>
股東權益赤字		<u>(810,443)</u>	<u>(725,061)</u>	<u>(882,262)</u>	<u>(862,122)</u>

權益變動表

	屬於陸港物流持有人			總額 人民幣千元
	實收資本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註)	累計虧損 人民幣千元	
於二零一二年一月一日	200,000	22,741	(858,531)	(635,790)
本年度之虧損及全面支出	-	-	(174,653)	(174,653)
於二零一二年十二月三十一日	200,000	22,741	(1,033,184)	(810,443)
本年度之虧損及全面支出	-	-	(114,618)	(114,618)
注資	200,000	-	-	200,000
於二零一三年十二月三十一日	400,000	22,741	(1,147,802)	(725,061)
本年度之虧損及全面支出	-	-	(197,201)	(197,201)
注資	40,000	-	-	40,000
於二零一四年十二月三十一日	440,000	22,741	(1,345,003)	(882,262)
本期間之溢利及全面收益	-	-	20,140	20,140
於二零一五年四月三十日	<u>440,000</u>	<u>22,741</u>	<u>(1,324,863)</u>	<u>(862,122)</u>
(未審計)				
於二零一四年一月一日	400,000	22,741	(1,147,802)	(725,061)
本期間之虧損及全面支出	-	-	(55,220)	(55,220)
於二零一四年四月三十日	<u>400,000</u>	<u>22,741</u>	<u>(1,203,022)</u>	<u>(780,281)</u>

附註：於二零零七年其他儲備為股東支付超過認繳資本之金額。

現金流量表

	截至十二月三十日止年度			截止四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
				(未審核)	
經營活動					
稅前溢利(虧損)	(174,653)	(114,618)	(197,201)	(55,220)	41,810
調整：					
無形資產之攤銷	4	4	3	1	-
物業、廠房及設備折舊	91	60	48	19	8
持作出售用之土地發展撇賬	-	-	20,742	-	-
財務費用	174,509	154,389	176,582	53,407	71,357
利息收入	(14)	(37)	(33)	(11)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	1	-	-
政府之土地賠償	-	-	(5,185)	-	(113,569)
收回上年度已減值的一筆訂金	-	(40,000)	-	-	-
流動資金變動前之經營現金流	(63)	(202)	(5,043)	(1,804)	(394)
持作出售土地發展之增減	(24,328)	(9,946)	(7,935)	(2,159)	(2,700)
應收款之減少	71	6	75	27	12
貿易及其他應付款之增加(減少)	11,301	(11,332)	1,435	16,382	(987)
經營產生(使用)之現金	(13,019)	(21,474)	(11,468)	12,446	(4,069)
收回上年度已減值的一筆訂金	-	40,000	-	-	-
政府之土地賠償	-	-	5,185	-	151,000
經營活動產生(使用)之淨現金	(13,019)	18,526	(6,283)	12,446	146,931

	截至十二月三十日止年度			截止四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
				(未審核)	
投資活動					
已收利息	14	37	33	11	-
出售物業、廠房及設備之款項	-	-	97	-	-
購買物業、廠房及設備	(33)	(6)	-	-	-
投資活動所產生(使用)之淨現金	<u>(19)</u>	<u>31</u>	<u>130</u>	<u>11</u>	<u>-</u>
融資活動					
已付利息	(174,509)	(136,275)	(177,860)	(49,302)	(34,137)
金融機構之新貸款	300,000	1,926,510	417,740	33,000	-
償還金融機構	(937,000)	(1,184,080)	(621,370)	-	(876,000)
第三方之墊款	697,190	-	369,813	-	1,132,897
償還第三方款項	-	(697,190)	-	26,895	(369,813)
來自股東之墊款	126,700	-	-	-	-
償還股東款項	-	(126,700)	-	-	-
貸款安排費用	-	-	(26,000)	(26,000)	-
資本投入	-	200,000	40,000	-	-
融資活動產生(使用)之淨現金	<u>12,381</u>	<u>(17,735)</u>	<u>2,323</u>	<u>(15,407)</u>	<u>(147,053)</u>
現金及現金等價物之增加(減少)	<u>(657)</u>	<u>822</u>	<u>(3,830)</u>	<u>(2,950)</u>	<u>(122)</u>
於年度/期間初現金及 現金等價物	<u>3,863</u>	<u>3,206</u>	<u>4,028</u>	<u>4,028</u>	<u>198</u>
於本年度/期間末現金及 現金等價物	<u>3,206</u>	<u>4,028</u>	<u>198</u>	<u>1,078</u>	<u>76</u>
代表銀行結餘及現金	<u>3,206</u>	<u>4,028</u>	<u>198</u>	<u>1,078</u>	<u>76</u>

財務資料附註

1. 一般事項

陸港物流為成立於中華人民共和國(「中國」)之一家私人有限公司。於二零一五年四月三十日其母公司及最終控股公司為大連保興達實業有限公司(成立於中國)。於二零一五年四月三十日，其最終控股方為張玉。陸港物流之註冊地址及主要經營地址為遼寧省大連市甘井子區大連灣鎮後鹽村。

以下為相關時期內陸港物流之控股情況表：

年度/期間結束日	股東(持有陸港物流權益百分比)				
二零一二年 十二月三十一日	大連華信信達 實業發展 有限公司 (19.5%)	大連福瑞達 投資有限 公司 (23%)	北京萬聯同創 網絡科技 有限公司 (19.5%)	大連昌明 信息技術 有限公司 (19%)	沈陽凱銘 實業有限 公司 (19%)
二零一三年 十二月三十一日	大連華信信達 實業發展 有限公司 (9.75%)	大連福瑞達 投資有限 公司 (11.5%)	大連興誠實業 有限公司 (25%)	大連昌融實業 有限公司 (25%)	
		北京萬聯同創 網絡科技 有限公司 (9.75%)	大連昌明信息 技術有限 公司 (9.50%)	沈陽凱銘 實業有限 公司 (9.50%)	
二零一四年 十二月三十一日	大連華信信達 實業發展 有限公司 (8.86%)	華信信托股份 有限公司 (9.09%)	大連榮惠達 實業發展 有限公司 (41.82%)	大連融海信達 實業發展 有限公司 (40.23%)	
二零一五年 四月三十日	大連保興達 實業有限 公司 (100%)				

陸港物流之主營業務如下：1)與土地使用者的訂立銷售合約收購大連之土地進行土地整合，並聯絡土地使用者協商其搬遷安排事宜；2)收購之土地之基礎設施建設；3)土地整合及取得政府相關批准後，將整合後之土地售予政府。

陸港物流之功能貨幣為人民幣，因為其主要經營及經濟環境位於中國。

自二零一零年，陸港物流並未取得任何土地，並在該期間保持不活躍狀態。

2. 編製財務資料之基礎

本財務資料以持續經營假定為基礎編製。於二零一五年四月三十日，陸港物流總負債超過其總資產約人民幣862,122,000元。編製此財務資料時，陸港物流之董事對其財務及流動資金情況作出複查，並考慮以下因素：

- 自董事核查財務資料起十二個月內陸港物流之控股公司對其持續的財務支持；及
- 成本控制措施；及
- 可能額外外部資金

陸港物流之董事認為，考慮到以上所有因素，陸港物流可履行其所有財務義務，並在可預見未來內按照持續經營假定基礎編製財務資料。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則「香港財務報告準則」

為編製在相關期間內之財務資料，陸港物流應用了由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則之詮釋及對準則之修訂。該修訂自二零一五年一月一日起生效。

於報告日期，陸港物流並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之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14號	管制遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ³
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益的會計法 ⁴
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	折舊與攤銷的可接受方法的澄清 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告投資主體：應用合併的例外規定 ³ 準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資主體：應用合併的例外規定 ⁴
香港財務報告標準之修訂	二零一二年至二零一四年周期之年度改進 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後之首個香港財務報告準則的財務報表年度期間生效，可提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後之年度期間開始生效，可提早應用。

香港財務報告標準第9條金融工具

二零零九年發佈的香港財務報告準則第9號為金融資產的分類和計量引入了新的要求。其後在二零一零年，香港財務報告準則第9號經修訂後包括了金融負債的分類和計量以及終止確認的要求，又在二零一三年進一步修改以包括對沖會計的新要求。於二零一四年頒佈的另一個經修訂版本包括了(a)金融資產的減值規定(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收益內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號主要規定如下：

- 所有在香港會計準則第39條「金融工具：確認與計量」範圍內確認的金融資產，於香港財務報告準則第9條下以按攤銷後之成本或公平值計量。具體地說，運作模式以收取合同指定的現金流為目的、根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，於隨後的會計年度一般需要以攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金及出售金融資產流的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值列賬並於其他全面收益內處理的方式計量。其他債務投資和權益投資於隨後的會計年度則以公平值計量。另外，根據香港財務報告準則第9條，實體可以作出不可撤銷決定，選擇於其他全面收益中呈列股權投資(並非作為買賣)隨後的公平值變動，只有股息計入損益中。
- 關於指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債，於香港財務報告準則第9條下，除非會產生或加大會計損益方面的錯配，其與還款風險有關的公平值變動之確認應於其他全面收益中呈列，而不會於隨後重新分類為損益。香港會計準則第39條規定把指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債之公平值變動全數呈列於損益。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39條項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9條規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的對沖通用會計規定保留現時三類對沖會計機制，但同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

陸港物流之董事認為預期信貸損失模式可能令未實現之信貸損失提早出現。但在完成詳細審閱前，對採納預期信貸損失模式以對其金融資產作出合理估計並不切實可行。

董事不預期其他新增和修訂香港財務報告準則的應用將會對財務資料產生重大影響。

4. 主要會計政策

本財務資料是按照符合香港財務報告準則之會計政策制定的。本綜合財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港《公司條例》的披露規定。

本財務資料乃按歷史成本編製。歷史成本一般是基於交換商品和服務的對價的公允價值。

主要會計政策載列如下。

收入確認

銷售土地

銷售之土地得到確認乃根據相關土地出售予當地政府之時間。當相關土地出售於當地政府，土地成本之應佔款額被確認為銷售成本。同樣，收入在土地交付時及陸港物流有權向當地政府部門收到款項時確認。

利息收入

金融資產利息收入於經濟利益有可能流入陸港物流而收入金額能夠可靠計量時確認。利息收入按時間基準累計，以參照未償還本金及適用實際利率，亦即把金融資產於預期可使用年限內的估計未來現金收入準確折算至初步確認之該資產賬面淨值的利率。

租賃

只要租約條款轉讓幾乎所有的風險和所有回報權給承租人，該租賃歸類為融資租賃。其他所有租賃歸類為經營租賃。

陸港物流作為出租人

經營租賃的租金收入確認以直線法在相關租賃期限。

借貸成本

借貸成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借貸成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會計入該等資產之成本。倘合格資產的特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於相關期間於損益確認。

退休福利成本

向介定供款退休福利計劃所作的供款當僱員提供服務使其享有該等供款時確認作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤與損益及其他全面收入報表所列之「除稅前利潤」不同，因為它不包括於其他年度的應課稅或可扣減的收入或開支項目及無須課稅或不可扣稅項目。陸港物流的即期稅項乃按於報告期末已頒佈或明文規定的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤時採用的相應稅基之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額作出確認。遞延稅項資產一般就應課稅利潤可能可用作抵銷所有可扣減暫時差額時予以確認。若初次確認一項交易的其他資產及負債而產生暫時差額，而該差額不會影響應課稅利潤或會計利潤，則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅利潤來收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按償還負債或變賣資產期間的預期適用稅率計算，以報告期末前已制定或實質上制定的稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映了稅項結果符合陸港物流預期在報告期末內收回或結算資產及負債之賬面值的做法。

即期及遞延稅項於損益賬中確認。

物業、廠房及設備

於財務狀況表中列出之廠房及設備以成本扣除累計攤銷折舊及累計減值虧損，如有。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備的估計可使用年期並減去剩餘價值後撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各個報告期末檢討，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售或於預期繼續使用該資產不會帶來任何日後經濟利益時予以終止確認。因出售或終止使用物業、廠房及設備項目而生產的任何收益或虧損(按其出售資產所得款項與其賬面值的差額計算)於損益中確認。

持作出售用之土地發展

持作出售用之土地發展以成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。持作出售用之土地發展包括根據買賣協議收購土地之條款向土地使用者之付款，發展總成本，材料及供應，人員成本，於建設期內於借款資金相關之借貸成本及其他直接由如持作出售用土地發展之成本。

有形資產減值虧損

陸港物流於報告期末審閱其有形資產陸港物流的賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘出現任何有關跡象，估計資產的可回收金額以確定減值虧損的程度(如有)。倘不可能估計個別資產的可回收金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別分配基準的合理及一致性，則企業資產亦分配至個別現金產生單位，或者其乃分配至可識別合理及一致分配基準的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公允值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，採用反映有關貨幣時值的現時市場評估及未調整未來現金流量估計的資產的特定風險的稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即於損益確認。

倘減值虧損隨後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；惟增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損時本應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即於損益確認。

金融工具

當陸港物流成為該工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債已作確認。

金融資產及金融負債初始按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初始確認時加入金融資產或金融負債的公允值，或從金融資產或金融負債的公允值扣除(視乎情況而定)。

金融資產

陸港物流金融資產歸入下列指定類別：貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質及用途並於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計未來現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他溢價或折價)按債務工具之預期使用年期，或較短期間(如適用)實際折讓成初步確認賬面值淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並未於交投活躍之市場內報價而具有固定或可議定付款之非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、附屬公司到期款項及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量，利息收入採用實際利率法確認。

金融資產減值

金融資產須於報告期末評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，即對該金融資產視為減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

其他應收款被評定為減值。減值之客觀證據包括陸港物流之過去貨款之減值。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按資產之賬面值與按同類金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有金融資產之賬面值會直接按金融資產之減值虧損調減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於往後期間其減值虧損之金額減少，而該減少可以客觀地與已確認減值虧損後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回，惟撥回減值當日之投資賬面值不得超過於未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債或權益

陸港物流發行的債務及權益工具根據所訂立合同安排的實質內容以及金融負債與權益工具的定義分類作金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明實體經扣除所有負債後之資產中擁有剩餘權益的任何合同。陸港物流實體發行的權益工具乃確認作已收所得款項(扣除直接發行成本)。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金支付款項(包括所有構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收費用)按金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際折讓至初步確認之賬面值淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

金融負債

陸港物流之金融負債已包括貿易及其他應付款、向第三方借款、股東借款及自金融機構借款。其後以實際利率法攤銷成本量計。

終止確認

陸港物流只會於資產現金流量的合約權利屆滿或其轉讓金融資產並轉移絕大部分資產擁有權風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額乃於損益中確認。

當且僅當陸港物流之責任已告解除、註銷或屆滿時，則本集團可終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付或應付代價間之差額乃於損益確認。

5. 不確定因素之主要判斷依據

於應用附註4所概述本集團之會計政策時，陸港物流之董事須就未能於其他來源明確得悉之資產與負債賬面值作出估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際結果可能有別。估計及相關假設會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅對修訂估計期間產生影響，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

以下為本報告期末未來及主要不確定因素之假設，可能於每一報告期末之財政年度對資產及負債之賬面值之重大調整產生風險。

持作出售用之土地發展估計減值

持作出售用之土地發展乃按成本值減任何累計減值列賬。須於報告期末評定更是有由減值跡象。當有客觀證據顯示資產之預期未來現金流因於初步確認該資產發生之一項或多項事件而受到影響，即視該資產減值。於二零一二年十二月三十一日，二零一三年十二月三十一日，二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，該持作出售用之土地發展賬面值分別約為人民幣375,146,000元，人民幣385,092,000元，人民幣364,495,000元及人民幣329,764,000元。

土地之所有權

陸港物流分別於土地使用者訂立買賣協議作為土地整合的一部分。然而，於報告期內這些土地之名還未轉移至陸港物流名下，概因按照整合計劃，專名將在土地整合完成後進行。於二零零七年，一名土地使用者控告陸港物流，宣稱與陸港物流訂立之買賣協議無效。於二零一四年十二月三十一日，法院判決二者簽訂之買賣協議無效，因此該片土地歸還予土地使用者。

根據訴訟結果，管理者重新的進行評估，查看餘下土地以及持作出售用土地發展是否存在相同的法律風險，根據這個法律，他們提出如下法律意見：

1. 陸港物流敗訴主要原因在於此買賣協議之無效性。中國律師重新核查所有買賣協議，且認為其全部有效並為陸港物流提供法律支持，以便其取得土地權利。
2. 所有土地使用權並未有任何抵押。
3. 並未有第三方宣稱對土地使用權或土地有任何權利。
4. 到目前為止，並無現土地擁有者要求向政府或其他買家轉移土地使用權。
5. 若干原持有土地公司已辦理註銷。
6. 陸港物流繼續與其他土地使用者保持關係，並沒有對土地擁有之爭議。

根據以下法律意見，陸港物流之董事認為損失剩餘土地之所有權風險很小。

6. 收入及分部資料

分部收入及業績

陸港物流為一個獨立經營之分部。該獨立經營分部依據內部報告向主要決策人提供信息。該主要決策人對資源分部及該經營分部表現之評估負責，乃為可做戰略決策之執行董事。

陸港物流之業務為土地整合及土地買賣。於相關期間，陸港物流仍然進行土地整合，因此並無收入產生。非流動資產在相關期間均位於中國境內。

7. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
租金收入雜費	1,027	632	1,138	122	97
銀行存款之利息收入	14	37	33	11	-
來自政府之土地賠償， 淨成本(附註1)	-	-	5,185	-	113,569
上年度之減值存款回收 (附註2)	-	40,000	-	-	-
	<u>1,041</u>	<u>40,669</u>	<u>6,356</u>	<u>133</u>	<u>113,666</u>

附註1：於相關期間，陸港物流擁有之若干土地被中國政府徵用於大連城內鐵路建設。該筆金額包括於當地政府所支付之徵用賠償，減相關土地之成本。

附註2：於二零零七年，陸港物流支付一筆總額為人民幣40,000,000元之訂金與第三方以收購一塊土地。該筆金額於二零一一年被評估為不可回收資金，因此被撇賬。於二零一三年，陸港物流回收該筆訂金，因此被視作減值轉回。

8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於五年內全部 償還之借款利息	174,509	154,389	161,529	49,302	60,410
貸款安排費(附註)	-	-	15,053	4,105	10,947
	<u>174,509</u>	<u>154,389</u>	<u>176,582</u>	<u>53,407</u>	<u>71,357</u>

附註：貸款安排費用包括自金融機構、第三方及股東貸款取得借款之擔保費以及融資服務費。相應之貸款於截至二零一五年四月三十日止四個月期間全部付訖。

9. 所得稅

截至二零一五年四月三十一日止四個月之即期中國所得稅為人民幣21,670,000元，而截至二零一二年十二月三十一日，二零一三年十二月三十一日，二零一四年十二月三十一日止年度及二零一四年四月三十日四個月止期間並無計提所得稅，乃因在該等期間並無應課稅溢利。

截至二零一二年十二月三十一日，二零一三年十二月三十一日，二零一四年十二月三十一日止三個月及二零一五年四月三十日四個月止期間，陸港物流按照中國企業所得稅率25%繳納稅款。

年度／期間稅費可以調節至損益及其他全面收益表的稅前利潤(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
稅前溢利(虧損)	<u>(174,653)</u>	<u>(114,618)</u>	<u>(197,201)</u>	<u>(55,220)</u>	<u>41,810</u>
國內稅率25%	43,664	28,655	49,300	13,805	(10,453)
未兌現之收入之稅項影響	(29)	(56)	(235)	-	-
毋需計稅之收入之稅項影響	-	10,000	-	-	-
不可寬減之稅項影響	<u>(43,635)</u>	<u>(38,599)</u>	<u>(49,065)</u>	<u>(13,805)</u>	<u>(11,217)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21,670)</u>

於二零一二年十二月三十一日，二零一三年十二月三十一日，二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流未使用之稅項虧損分別為約人民幣4,315,000元，人民幣3,157,000元，人民幣3,025,000元及人民幣3,025,000元。分別可用於抵消自第一年起之後五年之溢利。因未來溢利之不可預測性，在稅項虧損方面，未有遞延稅項資產入帳。

10. 年度／期間利潤(虧損)

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本年／期(虧損)利潤					
已在扣除：					
員工成本(包括董事薪酬)					
—薪金及補貼	487	102	970	63	320
—退休計劃供款	77	36	136	11	55
	<u>564</u>	<u>138</u>	<u>1,106</u>	<u>74</u>	<u>375</u>
核數師酬金	-	-	-	-	-
無形資產之攤銷	4	4	3	1	-
出售物業、廠房及設備之 損失	-	-	1	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 董事及行政總裁之薪金及僱員之薪酬

董事薪酬

下表為相關期間內陸港物流之各位董事之資料：

姓名	職位	委任董事之日期	卸任日期
張延慶	執行董事	二零零六年 十二月二十二日	二零一三年 十二月六日
劉斌	非執行董事	二零零六年 十二月二十二日	二零一三年 十二月六日
周昱	非執行董事	二零零六年 十二月二十二日	二零一三年 十二月六日
李源杰	執行董事	二零一三年 十二月六日	二零一五年 四月十五日
曲岩	非執行董事	二零一三年 十二月六日	二零一五年 四月十五日
滿紅	非執行董事	二零一三年 十二月六日	二零一五年 四月十五日
張玉	執行董事及 行政總裁	二零一五年 四月十五日	不適用

於相關期間，並無行政總裁或任何董事表示放棄任何薪金。

已支付予陸港物流董事或應支付之薪酬明細如下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
薪金，補貼及各類福利	-	-	-	-	-

僱員之薪酬

於相關期間，陸港物流五位最高薪酬非董事僱員之薪酬如下表：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
薪金，補貼及各類福利	194	98	234	58	200
退休計劃供款	75	31	49	8	39
	<u>269</u>	<u>129</u>	<u>283</u>	<u>66</u>	<u>239</u>

個人薪金如下表：

	僱員人數			
	於十二月三十一日止年度			於四月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	止四個月 二零一五年
零至港幣1,000,000元 (相當於約零至 人民幣800,000元)	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於相關期間，陸港物流概無向任何董事或五位最高薪酬人員支付酬金作為邀請其加入陸港物流之獎金或作為其失去職位之賠償。

12. 退休福利計劃

陸港物流於中國聘用之僱員參加中國之退休金計劃。需要繳納一部分工資成本於退休金計劃作為福利基金。陸港物流唯一義務為為退休金計劃供款。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止年度、二零一四年四月三十日止四個月期間及二零一五年四月三十日止四個月期間之總成本分別為人民幣77,000，人民幣36,000，人民幣136,000，人民幣11,000(未經審核)及人民幣55,000元已於損益中確認，此代表陸港物流對退休計劃之已付及應付供款。

13. 每股盈利(虧損)

每股盈利(虧損)資料並無列示在此報告內，因以本報告之目的而言，並沒有意義。

14. 股息

於相關期間並無建議或宣派股息。

15. 物業、廠房及設備

	建築物 人民幣千元	車輛 人民幣千元	設備及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本				
於二零一二年一月一日	3,253	1,226	1,131	5,610
增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33</u>	<u>33</u>
於二零一二年十二月三十一日	3,253	1,226	1,164	5,643
增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
於二零一三年十二月三十一日	3,253	1,226	1,170	5,649
出售	<u>(3,253)</u>	<u>-</u>	<u>(30)</u>	<u>(3,283)</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年四月三十日	<u>-</u>	<u>1,226</u>	<u>1,140</u>	<u>2,366</u>
折舊				
於二零一二年一月一日	(3,130)	(1,185)	(930)	(5,245)
本年度折舊	<u>(26)</u>	<u>-</u>	<u>(65)</u>	<u>(91)</u>
於二零一二年十二月三十一日	(3,156)	(1,185)	(995)	(5,336)
本年度折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>(60)</u>
於二零一三年十二月三十一日	(3,156)	(1,185)	(1,055)	(5,396)
本年度折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>
出售抵消	<u>3,156</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>3,185</u>
於二零一四年十二月三十一日	-	(1,185)	(1,074)	(2,259)
本期間折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>(8)</u>
於二零一五年四月三十日	<u>-</u>	<u>(1,185)</u>	<u>(1,082)</u>	<u>(2,267)</u>
賬面淨值				
於二零一二年十二月三十一日	<u>97</u>	<u>41</u>	<u>169</u>	<u>307</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>97</u>	<u>41</u>	<u>115</u>	<u>253</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>66</u>	<u>107</u>
於二零一五年四月三十日	<u>-</u>	<u>41</u>	<u>58</u>	<u>99</u>

物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期內，並經考慮其估計剩餘價值後，按直線法攤銷成本，以作出折舊確認，其剩餘價值如下：

建築物	五年
車輛	五年
設備及其他	五年

16. 無形資產

	電腦軟件 牌照 人民幣千元
成本	
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日、 二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日 及二零一五年四月三十日	11
攤銷	
於二零一二年一月一日	-
年度攤銷	4
於二零一二年十二月三十一日	4
年度攤銷	4
於二零一三年十二月三十一日	8
年度攤銷	3
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日	11
賬面淨值	
於二零一二年十二月三十一日	7
於二零一三年十二月三十一日	3
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日	-

無形資產與收購電腦軟件牌照相關，考慮其估計三年使用年限及剩餘價值後，按直線法攤銷。

17. 持作出售用之土地發展

持作出售用之土地發展包括在土地收購成本及土地發展成本內，屬於發展項目之土地發展業務範疇。持作出售用土地發展有望於十二個月後完成，因此被匪類為非流動資產。關於出售土地之收益確認之會計政策已載列於附註4。

由於附註5披露的訴訟關於失效的已簽署土地買賣協議，金額約為人民幣20,742,000元於損益撇賬。

在每個報告期間，該土地使用權證書不在陸港物流名下。該土地擁有權的主要不確定性估計，列載於附註5。

18. 其他應收款

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
按金及其他應收款	41	41	7,808	7,836
預付款	111	105	53	13
	<u>152</u>	<u>146</u>	<u>7,861</u>	<u>7,849</u>

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，結餘包括一筆應收款人民幣7,790,000元，此為有關於一項二零一四年法院裁決款。如附註5所示，陸港物流可以追討已付給土地使用者之款項約為人民幣7,790,000元。

為了降低信用風險，於報告期末，為確保減值虧損已確認於不可回收之款項，陸港物流重新審核每筆款項之可回收性。據此，陸港物流之董事決定不需要計提準備壞賬及呆賬。

19. 銀行結餘及現金

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年四月三十日，銀行結餘之利率為普遍的銀行利率，為年利率0.35%。

20. 貿易及其他應收款／長期應付款

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
長期應付款(附註a)	15,047	15,047	15,047	15,047
應付利息(附註b)	-	18,145	1,783	3,352
其他應付款	13,124	1,761	3,227	2,240
貿易及其他應付款金額	<u>13,124</u>	<u>19,906</u>	<u>5,010</u>	<u>5,592</u>

附註a： 長期應付款包括收購持作出售用土地發展之未償還結餘。根據發票日期，長期應付款已到期一年，並只會於陸港物流取得相關土地資格證後支付。

附註b： 於二零一五年四月三十日，應付利息為欠其直接控股公司。

21. 第三方貸款

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
第三方貸款	697,190	-	369,813	-

結餘為無抵押，固定年利率為12%，並於一年內償還。貸款為第三方向陸港物流提供短期融資。

22. 股東／控股公司貸款

股東／控股公司貸款為無抵押，且固定年利率為12%。

明細如下：

股東／控股公司	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
大連保興達實業 有限公司 (附註1)	-	-	-	1,157,601
大連福瑞達投資 有限公司 (附註2)	82,000	-	-	-
大連昌明信息技術 有限公司 (附註2)	44,700	-	-	-
	<u>126,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,157,601</u>

附註1：因貸款之還款日期為二零一六年十月十九日，為一年以後但兩年以內之貸款，所以被分類為非流動負債。於二零一五年四月三十日大連保興達實業有限公司為陸港物流之直接控股公司。借款在借款提供者成為控股公司前就已支付給陸港物流，所以在現金流量表中被列示為第三方之墊款。

附註2：按要求償還之貸款被分類為流動負債，於二零一二年十二月三十一日，大連福瑞達投資有限公司及大連昌明信息技術有限公司為陸港物流之股東，分別擁有23%及19%之權益。

23. 金融機構貸款

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內償還之總金額	87,200	250,000	865,053	–
一年後但不超過兩年	250,000	829,630	–	–
	337,200	1,079,630	865,053	–
減：流動負債金額	(87,200)	(250,000)	(865,053)	–
非流動負債金額	<u>250,000</u>	<u>829,630</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日若干金融機構貸款已由陸港物流之股東作擔保。

於二零一二年十二月三十一日，貸款固定年利率範圍為8.8%到22.0%；於二零一三年十二月三十一日貸款固定年利率範圍為8.8%到22.0%；於二零一四年十二月三十一日，貸款固定年利率範圍為8.8%到15.0%。

24. 實收資本

	金額 人民幣千元
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之 實收資本	200,000
本年度資本注入	<u>200,000</u>
二零一三年十二月三十一日之實收資本	400,000
本年度資本注入	<u>40,000</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年四月三十日之實收資本	<u><u>440,000</u></u>

25. 資本風險管理

陸港物流對其資本進行控制為確保陸港物流可持續經營其業務同時通過平衡債務和權益以擴大其股東收益。於相關期間，陸港物流之總體戰略保持不變。

陸港物流之資本結構包括債務(包括第三方貸款，股東貸款及金融機構貸款，已分別載列於附註21，附註22及附註23)、淨銀行結餘及現金，可分配至陸港物流股東之權益，包括實收資本、累計虧損及其他儲備。

陸港物流董事不時檢討資本結構。作為這項檢討的一部分，董事考慮資本成本以及與各類資本相關的風險。根據董事的建議，陸港物流將通過籌集新資本、新的債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

26. 金融工具

a. 金融工具分類

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款 (包括現金及 現金等價物)	3,247	4,069	8,006	7,912
金融負債				
攤銷成本之 其他金融負債	<u>1,189,261</u>	<u>1,114,583</u>	<u>1,254,923</u>	<u>1,178,240</u>

b. 金融風險控制目標及政策

陸港物流主要金融工具包括其他應收款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款、第三方貸款、股東貸款及金融機構貸款。金融工具之詳情分別載於具體附註。於該等金融故居有關之風險主要包括市場風險(利率風險)及流動性風險、陸港物流之董事認為信用風險並不重要，因此將其排除在金融風險分析以外。如何減輕這些風險之政策載於以下。這些風險之管控用可保證可及時有效地採取相應措施。

	加權平均 實際利率	按要求還款	三個月	一年至	總未折現 現金流	總賬面值
		或三個月 以內	至一年	兩年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年 十二月 三十一日						
非衍生金融負債 貿易及其他應付 款	-	5,010	-	-	15,047	20,057
第三方貸款	12%	-	384,606	-	-	384,606
金融機構貸款	15%	-	973,185	-	-	973,185
		<u>5,010</u>	<u>1,357,791</u>	<u>-</u>	<u>15,047</u>	<u>1,377,848</u>
						<u>1,254,923</u>

	加權平均 實際利率	按要求還款	三個月	一年至	總未折現 現金流	總賬面值
		或三個月 以內	至一年	兩年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年 四月三十日						
非衍生金融負債 貿易及其他應 付款	-	5,592	-	-	15,047	20,639
股東貸款	12%	-	-	1,395,509	-	1,395,509
		<u>5,592</u>	<u>-</u>	<u>1,395,509</u>	<u>15,047</u>	<u>1,416,148</u>
						<u>1,178,240</u>

c. 公允價值之計量

公允價值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公允價值計量之輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三級輸入數據不以可觀察市場數據為基礎(不可觀察輸入數據)。

陸港物流之董事認為，於綜合財務報表內按推銷成本確認之金融資產及金融負債的賬面價值與其公平值相若。

27. 關聯方披露

除股東貸款詳情披露於財務狀況表、其他地方及以下財務資料外，於相關期間，陸港物流並無與任何其他關聯方訂立任何重大交易。

股東貸款利息支出

	十二月三十一日止年度			四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
大連保興達實業有限公司	-	-	-	-	3,352
大連福瑞達投資有限公司	7,052	4,701	-	-	-
大連昌明信息技術 有限公司	1,043	2,608	-	-	-
	<u>8,095</u>	<u>7,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,352</u>

關鍵管理人員之賠償

於相關期間，董事及其他關鍵管理人員之薪金如下：

	十二月三十一日止年度			四月三十日止四個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期福利	125	37	158	75	80
退休計劃供款	30	8	33	11	18
	<u>155</u>	<u>45</u>	<u>191</u>	<u>86</u>	<u>98</u>

董事及其他關鍵行政人員之薪金由個人及陸港物流之表現及市場決定。

最大化已使用陸港物流股東之財務擔保：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
大連華信信達實業發展 有限公司	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

B. 財務報表後事項

二零一五年四月三十日後之任何日期內陸港物流並無編製任何經審核之財務報表。

致意

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

目標公司及陸港物流之管理層討論及分析

下文載列(i)目標集團從二零一五年四月二日(目標公司的註冊成立日期)至二零一五年四月三十日及；(ii)陸港物流截至二零一二年、二零一三年和二零一四年十二月三十日之三個年度年及截至二零一五年四月三十日止四個月的管理層討論及分析。以下的財務信息乃根據載於本通函附錄二至三的目標集團及陸港物流的財務資料。

A. 目標集團

目標公司為二零一五年四月二日在中華人民共和國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣100百萬元，其股東尚未繳足資本。於二零一五年四月，目標公司已獲得陸港物流的全部股權及陸港物流已從此成為目標公司中的一個全資附屬公司。目標公司為一間投資控股公司，它並不從事任何其他業務。目標公司之主要資產是陸港物流的全部已發行股本。

目標公司的股本權益分別由賣方，哈爾濱合眾和北京恆昱持有70%，10%和20%。

從二零一五年四月二日(目標公司的註冊成立日期)至二零一五年四月三十日期間，目標集團錄得期間虧損約人民幣328.5百萬元主要為商譽減值損失約人民幣278.8百萬元。本公司董事已根據會計準則第三十六項評估了收購事項而產生的備考商譽減值，並總括備考商譽將因載列於擴大後集團的未經審核備考財務報表附註e之原因全部減值。本公司的董事已確認統一的會計政策及對商譽減值測試的主要假設，將適用於任何未來評估，並如附註e之相同理由，收購價格分配如同收購事項完成日期產生的任何商譽將以收購事項的完成日期相同期間進行全面減值。申報會計師同意本公司董事就上述之評估。由於陸港物流是目標集團的營運附屬公司，在下文的子部分，標題為「陸港物流」之管理層討論及分析及陸港物流的截止至二零一二年，二零一三年和二零一四年十二月三十一日三個年度及截至二零一五年四月三十日止四個月業務及財務結果。本公司還準備陸港物流截至二零一二年，二零一三年和二零一四年十二月三十一日三個年度的財務狀況的分析及截至二零一五年四月三十日止四個月之分析。

B. 陸港物流*陸港物流之商業及財務審視**(i) 比較截止二零一五年及二零一四年於四月三十日止四個月*

陸港物流，一家於中華人民共和國成立之有限公司及主要從事土地整合，泊車服務，租賃土地。

截至二零一五年四月三十日止四個月，陸港物流錄得其他收入及收益約為人民幣113.7百萬元，與截至二零一四年四月三十日止四個月的比較約人民幣133,000元。其增長主要歸因於在截至二零一五年四月三十日期間約人民幣113.6百萬元從中國政府對陸港物流的土地徵用建設大連城際鐵路收到的賠償，抵銷相關土地之成本。

財務費用從截至二零一四年四月三十日止四個月約人民幣53.4百萬元增至於截至二零一五年四月三十日止四個月約人民幣71.4百萬元，其增幅由於截至二零一五年四月三十日止四個月期間從股東增加借款。

截至二零一五年四月三十日止四個月陸港物流的稅後淨利潤約人民幣20.1百萬元，與截至二零一四年四月三十日止四個月的稅後淨虧損比較約人民幣55.2百萬元。這樣的變化主要是由於其他收入及收益的組合影響及融資成本增加。

(ii) 比較截止二零一三年及二零一四年十二月三十一日止

截至二零一四年十二月三十一日止，陸港物流錄得其他收入及收益約為人民幣6.4百萬元，這歸因於從中國政府對陸港物流的土地徵用建設大連城際鐵路收到的賠償，這跟土地相關的成本及其他租金收入抵銷，這比較於截至二零一三年十二月三十一日止約人民幣40.7百萬元。其下降的原因主要因為截至二零一三年十二月三十一日止(恢復此前數個年度的存款虧損)約人民幣約40百萬元。

財務費用從截至二零一三年十二月三十一日止約人民幣154.4百萬元增至於截至二零一四年十二月三十一日約人民幣176.6百萬元，這歸因於截至二零一四年十二月三十一日止期間從金融機構取得借款的貸款安排費(包括擔保費及融資服務費)約人民幣15.1百萬元。

截至於二零一四年十二月三十一日止陸港物流的稅後淨虧損約人民幣197.2百萬元，與截至二零一三年十二月三十一日止的稅後淨虧損比較約人民幣114.6百萬元。這樣的增幅主要是由於其他收入及收益減少及融資成本增加。及截至於二零一四年十二月三十一日註銷土地開發出售約人民幣20.7百萬元。

(iii) 比較截止二零一三年及二零一二年於十二月三十一日止

截至二零一三年十二月三十一日止，陸港物流記錄其他收入及收益約為人民幣40.7百萬元，與截至二零一二年十二月三十一日止的比較約人民幣1百萬元。其增幅主要歸因於截至二零一三年十二月三十一日止期間約人民幣40百萬元在恢復此前數個年度的存款虧損。

財務費用從截至二零一二年十二月三十一日止約人民幣174.5百萬元減至於截至二零一三年十二月三十一日止約人民幣154.4百萬元，這歸因於截至二零一三年十二月三十一日止總借款減少。

截至於二零一三年十二月三十一日止陸港物流的稅後淨虧損約人民幣114.6百萬元，與截至二零一二年十二月三十一日止的稅後淨虧損比較約人民幣174.7百萬元。其轉變基於其他收入及收益增加及融資成本減少。

(iv) 截止二零一二年十二月三十一日止

截至二零一二年十二月三十一日止，陸港物流記錄其他收入及收益約為人民幣1百萬元，主要由其它租金收入組成。截至二零一二年十二月三十一日止，融資成本約人民幣174.5百萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止陸港物流的稅後虧損約人民幣174.7百萬元，其主要由融資成本約人民幣174.5百萬元組成。

財務流動性及財務資源

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流有(i)貿易及其他應付款分別約人民幣13.1百萬元，人民幣19.9百萬元，人民幣5百萬元和人民幣5.6百萬元；及(ii)現金及現金等價物分別約人民幣3.2百萬元，人民幣4百萬元，人民幣198,000和人民幣76,000。

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流的流動比率(以流動資產除以流動負債計算)分別約0.0倍，0.0倍，0.0倍及0.3倍。

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流除正常貿易負債外，另有借款分別約人民幣1.2十億元，人民幣1.1十億元及人民幣1.2十億元和人民幣1.2十億元，如此其負債比率(以總借款除以總資產)分別約306.5%、277.2%、331.4%及342.7%。

外幣兌換管理

陸港物流於中華人民共和國成立之有限公司，其大部分貨幣資產，負債，收入和支出均以人民幣結算。陸港物流沒有使用任何衍生金融工具進行對沖目的。

資金和財務政策

陸港物流於對整體業務營運採取了審慎的資金和財務政策，目的將以最小化金融風險。未來項目將過營運資本現金流或以股權的方式融資。

資本承擔

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流沒有資本承擔。

重大投資，收購及出售

於二零一二年一月一日至二零一五年四月三十日，陸港物流沒有重大投資，收購及出售。

或有負債

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流沒有重大或有負債。

資產質押

截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流沒有資產質押。

僱員資料

於二零一五年四月三十日，陸港物流有32名員工(包括董事)。

陸港物流的董事及行政總裁之薪金及僱員之薪酬於本通函第III-20頁至第III-21頁披露。

薪酬政策

陸港物流的招聘，僱用，晉升和報酬其員工是根據員工的資歷，經驗，技能，表現和貢獻。除此，薪酬也參照(其中包括)，市場的趨勢來決定。其他福利包括社會保險和津貼。陸港物流員工的獎金是取決於陸港物流業績及員工的表現。截至於二零一二年、二零一三年及二零一四年的十二月三十一日及二零一五年四月三十日，陸港物流員工成本分別約人民幣564,000，人民幣138,000，人民幣1.1百萬元及人民幣375,000元。

陸港物流的高級管理層的薪酬政策受本公司之提名委員會監督。

本公司在有需要時會為陸港物流員工提供內部或外判的培訓。

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就擴大集團未經審核備考財務資料發出編製之報告全文，僅為載入本通函。

擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表之報告

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

致華君控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以就華君控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料做出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一五年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及 貴公司於二零一五年八月十四日刊發之通函(「通函」)第V7頁所載之相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄五。

董事編製備考財務資料以說明建議收購大連保興達實業有限公司60%股本權益對 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況，猶如該事件或交易已別於二零一五年三月三十一日進行。作為此程式之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一五年三月三十一日止之簡明綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事須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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰備考財務資料之任何財務資料所發出之報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一五年三月三十一日事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括執行情序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年八月十四日

未審核備考擴大後集團之財務資料

A. 未審核備考擴大集團財務資料之簡介

以下未審核備考擴大後集團之財務資料(「未審核備考財務資料」)為董事為闡述華君控股有限公司(本公司)及其附屬公司(統稱為本集團)擬收購大連保興達實業有限公司(目標公司)及其附屬公司(統稱為目標集團)之60%股份(收購事項)。假設該收購事項於二零一五年三月三十一日完成。

未審核備考財務資料乃按照上市條例4.29編製，概為說明根據與二零一五年六月十二日本公司與目標公司之股東按照買賣協議所訂立之收購事項之影響。

本未審核備考綜合財務狀況表乃按照本集團於二零一五年三月三十一日所發佈之已審核綜合財務狀況報表編製，該綜合財務狀況表來源於本公司已發佈截至二零一五年三月三十一日止之年報，而目標集團之已審核綜合財務狀況報表乃來源於其二零一五年四月三十日所發佈之會計師報告，且該報表已載列於此通函之附錄二。若該收購事項於二零一五年三月三十一日完成，則該報表應調整使之符合收購事項。

該未審核備考綜合財務狀況報表應與本集團載列於截至二零一五年三月三十一日止年報之歷史財務資料及載列於本通函之其他財務資料，同時閱讀。

	本集團	目標集團	目標集團	按收購事項之備考調整			收購事項後
	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (已審核) 附註a	於二零一五年 四月三十日 人民幣千元 (已審核) 附註b	於二零一五年 四月三十日 港幣千元 (已審核) 附註b	港幣千元 附註c	港幣千元 附註d	港幣千元 附註e	之備考擴大 集團 港幣千元 (未審核)
非流動資產							
物業、廠房及設備	247,689	99	124				247,813
預付租賃土地	16,979	-	-				16,979
投資物業	637,431	-	-				637,431
會所會籍	2,092	-	-				2,092
融資租賃應收款	462,492	-	-				462,492
貸款應收款	54,199	-	-				54,199
延遞稅負資產	2,332	-	-				2,332
購買廠房及設備之已付按金	10,966	-	-				10,966
持作出售用之土地發展	-	1,900,000	2,375,000				2,375,000
商譽	-	-	-	321,395		(321,395)	-
	<u>1,434,180</u>	<u>1,900,099</u>	<u>2,375,124</u>				<u>3,809,304</u>
流動資產							
存貨	106,253	-	-				106,253
融資租賃應收款	41,258	-	-				41,258
貿易及其他應收款	189,680	7,849	9,811				199,491
貸款應收款	71,300	-	-				71,300
可回收稅款	336	-	-				336
抵押銀行存款	644,388	-	-				644,388
銀行存款及現金	1,231,259	76	95	(75,000)	(1,720)		1,154,634
	<u>2,284,474</u>	<u>7,925</u>	<u>9,906</u>				<u>2,217,660</u>
總資產	<u><u>3,718,654</u></u>	<u><u>1,908,024</u></u>	<u><u>2,385,030</u></u>				<u><u>6,026,964</u></u>
流動負債							
貿易及其他應付款	442,353	8,173	10,215				452,568
應付稅款	11,767	21,670	27,088				38,855
借款	714,710	-	-				714,710
	<u>1,168,830</u>	<u>29,843</u>	<u>37,303</u>				<u>1,206,133</u>
淨流動資產(負債)	<u>1,115,644</u>	<u>(21,918)</u>	<u>(27,397)</u>				<u>1,011,527</u>
總資產減流動負債	<u><u>2,549,824</u></u>	<u><u>1,878,181</u></u>	<u><u>2,347,727</u></u>				<u><u>4,820,831</u></u>

	本集團	目標集團	目標集團	按收購事項之備考調整			收購事項後
	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (已審核) 附註a	於二零一五年 四月三十日 人民幣千元 (已審核) 附註b	於二零一五年 四月三十日 港幣千元 (已審核) 附註b	港幣千元 附註c	港幣千元 附註d	港幣千元 附註e	之備考擴大 集團 港幣千元 (未審核)
非流動負債							
已收長期按金	21,875	-	-				21,875
長期應付款	-	15,047	18,809				18,809
遞延稅項負債	128,543	122,562	153,203				281,746
借款	1,051,910	-	-				1,051,910
第三方貸款	-	2,069,099	2,586,374				2,586,374
	<u>1,202,328</u>	<u>2,206,708</u>	<u>2,758,386</u>				<u>3,960,714</u>
總負債	<u>2,371,158</u>	<u>2,236,551</u>	<u>2,795,689</u>				<u>5,166,847</u>
淨資產(負債)	<u>1,347,496</u>	<u>(328,527)</u>	<u>(410,659)</u>				<u>860,117</u>
權益							
股本	31,983	-	-				31,983
儲備	<u>1,250,176</u>	<u>(328,527)</u>	<u>(410,659)</u>	410,659	(1,720)	(321,395)	<u>927,061</u>
本公司股東可分配利息	1,282,159	(328,527)	(410,659)				959,044
非控股股東權益	<u>65,337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	(164,264)			<u>(98,927)</u>
總權益(股東權益赤字)	<u>1,347,496</u>	<u>(328,527)</u>	<u>(410,659)</u>				<u>860,117</u>

未審核備考財務資料附註

- a. 數值源於已審核綜合財務報表之載列於本公司截至二零一五年三月三十一日之年報。
- b. 數值源於目標集團二零一五年四月三十日之綜合財務狀況表，而該表納入在目標公司之會計師報告內並且已列載於本通函之附錄二，表述貨幣轉換為港幣。人民幣轉港幣之匯率為1.25，已列於「定義」中。並沒有任何陳述說明人民幣已經，可能已經或可能會按任何匯率轉換為港幣，反之亦然。
- c. 根據二零一五年六月十二日簽訂之買賣協議，代價為人民幣60,000,000元（相當於約港幣75,000,000元）之代價應以現金支付。收購事項受本通函之董事會來信中之條件限制。就未經核審核備考財務資料之呈報目的而言，它是假設本集團通過買賣協議能夠取得目標公司的控制權。
- d. 調整包括估計收購產生之成本內，約港幣1,720,000元，收購完成時將會於損益中確認。該類調整不會對擴大後之集團產生持續性之影響。
- e. 由於附屬公司主要資產之組成為持作出售用之土地發展（已以備考公允價值確認），因此並無額外使用價值以支持商譽之賬面值，因此於二零一五年三月三十一日董事已對備考商譽確認全數減值約港幣321,395,000元，此乃根據香港會計師準則第三十六條「資產減值」作出。

編製此未審核備考財務資料旨在預測(i)目標公司已履行收購事項之先決條件；(ii)於二零一五年四月三十日，目標集團之可確認資產及負債之備考公允值大概等於其賬面值。

該收購事項將按照香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則第三條(修訂版)之「業務合併」之收購辦法執行。

	港幣千元
收購目標集團之60%股權之現金代價	75,000
減：40%之非控股權益	(164,264)
加：目標集團之備考可確認淨負債之公允值	410,659
	410,659
收購產生之備考商譽	321,395

目標集團之可確認資產及負債之公允值將按照收購事項實際完成日期重新作出評估，因此收購事項完成日期時商譽之金額可能，與以上備考金額不同。於本附註第一段提出之原因，任何有由購買價格分攤所產生之商譽於收購事項實際完成日期將會於相同之會計期間全面減值。

由於收購產生之備考商譽之產生概因本公司希望使本集團業務範圍多樣化，並為本集團提供新的收入來源。因此，支付之代價包括預期本集團之協同效應、收入增長及未來市場之發展。這些利益不可與商譽分開確認，因為其不符合確認無形資產之條件。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其對華君控股有限公司持有之物業於二零一五年六月三十日之價值之意見而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

指示

吾等遵照華君控股有限公司(「本公司」)之指示，對本公司將收購的陸港物流物流基地有限公司(「陸港物流」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益(「該物業」)進行估值。吾等確認曾進行考察，作出有關查詢，以及搜集吾等認為必須的其它資料，以便向閣下提供該物業於二零一五年六月三十日(「估值日」)之市值的意見。

本函件為估值報告的一部分，闡釋估值的基準及方法，釐清本估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值(「市值」)之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額。

市值被理解為所估計的資產或負債並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

市值乃賣方在市場上可合理取得的最高價格，亦為買方在市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如反常的融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素)令估計價格增加或減少。

估值方法

吾等採用直接比較法對物業權益進行估值，參考可獲得的可資比較市場交易／叫價。分析大小、規模、性質、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

估值考慮

吾等對物業權益之估值，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項，以及香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

估值假設

除另有說明者外，吾等於估值報告中假設：

- i. 該物業之業主有權按照指定用途及對應年期將物業進行轉讓，且沒有任何額外土地出讓金需由業主支付；
- ii. 吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現非經常性開支或延誤；

- iii. 於建設該物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
- iv. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益之文件副本。然而，吾等並未檢查任何文件正本，以核實物業權益之現有業權或並未出現在吾等已獲得副本上之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴本公司之中國法律顧問就物業之業權之有效性所提供之資料。

限制條件

吾等已由Christopher Cheung先生(工商管理學士)於二零一四年九月對位於中國之該物業進行實地視察。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等不能匯報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無作出詳細實地測量以核實該物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無訛。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在頗大程度上依賴本公司所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，特別是(但不限於)有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積以及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等無理由懷疑本公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。本公司亦告知吾等所提供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觀點，且無理由質疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。

所呈報之市值僅適用於整個建築群或開發項目作為單一權益，並假設未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

備註

吾等以人民幣對物業權益進行估值。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈
36字樓全層
華君控股有限公司董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司
謹啟

劉詩韻
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP),
MBA (HKU)
董事總經理

陳晞
MRICS, MSc (Real Estate), BEcon
聯席董事

二零一五年八月十四日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾5年經驗。

估值證書

該物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一五年 六月三十日 在現況下之市值 人民幣
中華人民共和國遼寧省大連市甘井子區大連灣鎮前關村和後鹽村之多幅土地	此物業為多幅土地組成之地塊，總佔地面積約為1,575,300平方米(16,956,529平方尺)。(請見以下附註1)	該物業目前空置。	2,388,000,000 (人民幣 二十三億八千 八百萬元正)

該物業其中總佔地面積約1,239,000平方米的部分已被規劃為主要用作住宅及商業用途，其餘部分已被規劃為工業及倉儲用途。

本次評估中，吾等已假設土地已允許做住宅、商業及倉儲物流用途，使用年限分別為40年、50年及70年。

附註：

- 根據陸港物流(「買方」)及各方(「賣方」)簽署的多份土地轉讓合同及協定，陸港物流已收購總佔地面積為1,761,800平方米(18,964,015平方尺)的多幅土地。明細如下表：

地塊名稱	前業主(「賣方」)	土地面積 (平方米)
入股地及啟動區土地	大連甘井子區大連灣鎮後鹽村民委員會、大連中盛實業總公司	536,500.00
花月酒店	大連石油化工工程公司	4,700.00
金侖電子	大連金侖電子器材廠	6,500.00
國林集團	中國林業物資供銷總公司	52,800.00
金州第二水泥廠	大連金州第二水泥廠	101,400.00
大連灣水泥	大連市甘井子區大連灣街道辦事處	109,700.00
前關	前關村、大連市前關實業總公司	772,900.00
後鹽	大連市甘井子區大連灣鎮人民政府後鹽村民委員會	77,300.00
大北	大北實業總公司	100,000.00

總計：1,761,800.00

根據本公司指示，面積約為180,000平方米之土地已被政府徵用作建設鐵路用途。此外，陸港物流與大連金侖電子器材廠(原業主)涉及佔地面積6,500平方米土地的交易

處於訴訟中，可能影響交易的有效性。吾等在本次評估中已扣除上述部分土地面積，並只考慮其餘部分總佔地面積為1,575,300平方米(16,956,529平方尺)的土地。

根據本集團中國法律顧問的法律意見，土地轉讓合同及協議合法並有效，而陸港物流有權佔有、使用及轉讓總佔地面積1,575,300平方米的該物業。

2. 整個物業由沈海高速公路分隔為東區及西區。根據大連市規劃局2013年批准的規劃條件，位於東區總佔地面積1,239,000平方米的土地已批准以1.5以上的容積率用作住宅及商業用途，其餘位於西區的土地用作工業及倉儲用途。
3. 吾等根據指示，陸港物流將對該物業所有地塊進行平整，並將整個物業轉讓給本地政府用作土地儲備用途。根據本集團中國法律顧問的法律意見，大連政府會以參考該物業根據上述用途(即分別為住宅、商業及工業用途)的市場價值的收購價向陸港物流收購該物業。在吾等評估中並無考慮任何應付稅費、行政費用及拆遷費用。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事及行政總裁於本公司股份之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁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)之股份或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(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

董事	股份數目	身份	於最後 實際可行 日期佔 本公司已 發行股本 權益之 概約百分比
孟先生	2,250,082,214 (L)	所控制法團的權益(附註1)	57.51%
	26,386,371 (L)	購股權(附註2)	0.67%
吳先生	133,264,500 (L)	實益擁有人(附註3)	3.41%
	26,386,371(L)	購股權(附註4)	0.67%

董事	股份數目	身份	於最後 實際可行 日期佔 本公司已 發行股本 權益之 概約百分比
郭先生	26,386,371 (L)	購股權(附註4)	0.67%
鄭柏林先生	2,638,637 (L)	購股權(附註5)	0.07%
沈若雷先生	2,638,637 (L)	購股權(附註6)	0.07%
潘治平先生	2,638,637 (L)	購股權(附註7)	0.07%

[L]代表股份之好倉。

- (1) 該等2,250,082,214股股份由華君國際實益擁有，華君國際由董事會主席及執行董事孟先生全資擁有。孟先生為華君國際唯一董事。根據證券及期貨條例，孟先生被視作於華君國際持有之所有股份中擁有權益。
- (2) 該等26,386,371份購股權授予孟先生。有關所授之購股權的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十六日之公告。
- (3) 133,264,500股股份已由吳先生100%擁有的Forest Tree Limited轉換持有的可轉換債券。
- (4) 該等26,386,371及26,386,371份購股權分別授予吳先生及郭先生。有關所授之購股權的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十六日及二零一五年六月三十日之公告。
- (5) 2,638,637份購股權授予鄭柏林先生。有關所授之購股權的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三十日之公告。
- (6) 2,638,637份購股權授予沈若雷先生。有關所授之購股權的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三十日之公告。
- (7) 2,638,637份購股權授予潘治平先生。有關所授之購股權的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三十日之公告。

於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	於相聯法團 股份之數目	身份	佔相聯 法團已 發行股本 權益之 概約百分比
華君國際	孟先生	1	實益擁有人	100%

於最後實際可行日期，除上述所披露外，概無本公司董事及行政總裁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(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須予備存之登記冊所記錄，或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之證券權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司之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分部須知會本公司之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本公司股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上權益：

股東姓名/ 名稱	權益性質/身分	股份數目	本公司已 發行股本 權益之 概約百分比
鮑樂	配偶持有權益	2,250,082,214 (L) (附註(a))	57.51%
華君國際	實益擁有人	2,250,082,214 (L) (附註(a))	57.51%

股東姓名／ 名稱	權益性質／身分	股份數目	本公司已 發行股本 權益之 概約百分比
孟先生	所控制法團的權益	2,250,082,214 (L) (附註(a))	57.51%
	實益擁有人	26,386,371 (L) (附註(b))	0.67%

附註：

- (a) 該等2,250,082,214股股份由華君國際實益擁有，華君國際由董事會主席及執行董事孟先生全資擁有。孟先生為華君國際唯一董事。根據證券及期貨條例，孟先生被視作於華君國際持有之所有股份中擁有權益。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於華君國際持有股份中擁有權益。
- (b) 該等26,386,371股涉及授予孟先生但尚未行使購股權之相關股份。

[L]代表股份之好倉。

除上文所披露者，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁並不知悉任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)或法團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分部須知會本公司之權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立無法由本集團於一年內終止並毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)之權益。

6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期：概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，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。

董事概無於最後實際可行日期仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，及沒有任何尚未了結或威脅針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及永利行評值顧問有限公司各自並無於經擴大集團任何成員公司之股本中實益擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可合法強制執行)，亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期公告的經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或經擴大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。

德勤•關黃陳方會計師行及永利行評值顧問有限公司各自己就刊發本通函發出同意書，並同意按彼等各自所示之形式及涵義轉載彼等之函件、報告、意見及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司全資附屬公司Prince Jade Limited(為賣方)與羅文龍先生(為買方)訂立日期為二零一四年三月二十八日之買賣協議，內容有關買賣CEPA Alliance Holdings Limited之70%已發行股本，代價為34,800,000港元；
- (b) 本公司與華君國際訂立日期為二零一四年九月二十九日之貸款協議，內容有關本金額為585,960,000港元之貸款；
- (c) 華君資本有限公司與盛源控股有限公司訂立日期為二零一四年十一月五日之認購協議，內容有關華君資本有限公司認購由盛源控股有限公司發行之本金額為100,000,000港元之可換股債券；
- (d) 華君資本有限公司與全球高增長行業系列基金獨立投資組合公司(「全球高增長系列基金公司」)訂立日期為二零一四年十一月二十八日之認購協議，內容有關認購全球高增長系列基金公司與盛華金融穩健成長投資基金有關的股份，其被分類為B類(「B類股份」)，本金額為542,870,000港元；
- (e) 華君資本有限公司與華倫國際發展有限公司訂立日期為二零一五年一月十九日之買賣協議，內容有關出售全球高增長系列基金公司之B類股份予華倫國際發展有限公司，代價為564,090,982.57港元；
- (f) 華君資本有限公司與創聯國際培訓有限公司於二零一五年一月十九日訂立之買賣協議，內容有關由華君資本有限公司出售8厘三年期本金額為100,000,000港元之可換股債券予創聯國際培訓有限公司，代價為101,797,260.27港元；
- (g) 本公司之全資附屬公司華君物流有限公司(為認購人)、Candice Development Limited(為發行人)及滙進發展有限公司(為擔保人)訂立日期為二零一五年一月二十日之股份認購協議，內容關於認購52,041股Candice Development Limited股份，代價為52,041美元(相當於約404,880港元)；

- (h) 源源水務(中國)有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)與秦世旭先生及程梅君女士(作為賣方)訂立日期為二零一五年二月六日之買賣協議，內容有關買賣大石橋源源水務有限公司之全部股權，代價為人民幣100,000,000元(相當於約125,000,000港元)；
- (i) 李永剛先生(作為賣方)與保華地產集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一五年二月九日之買賣協議，內容有關買賣營口經濟技術開發區志華物流有限公司之40%股權，代價為人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)；
- (j) 趙長愛(作為賣方)與買方訂立日期為二零一五年二月九日之買賣協議，內容有關買賣營口萬合實業有限公司之80%股權，代價為人民幣80,000,000元(相當於約100,000,000港元)；
- (k) 本公司與認購人(認購協議所述者)訂立日期為二零一五年二月十日之認購協議，內容有關認購合共533,058,000股新股份，該等新股份將由本公司按每股0.70港元發行；
- (l) 本公司、華君國際與吳先生訂立日期為二零一五年二月十三日之有條件認購協議，內容有關認購可換股債券；
- (m) 本公司與紅佳控股有限公司訂立日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議，內容有關出售Success Crest Investment Limited之100%股權，代價為人民幣90,000,000元(相當於約112,500,000港元)；
- (n) 本公司直接全資附屬公司New Island Holdings (B.V.I.) Limited與Folli Follie Group Holding Co., Ltd訂立日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議，內容有關出售New Island Property (B.V.I.) Limited之100%股權，代價為142,800,000港元；
- (o) 李永剛先生(為賣方)與保華地產集團有限公司(本公司間接全資附屬公司)(為買方)訂立日期為二零一五年三月二十七日之終止協議，內容有

關買賣營口經濟技術開發區志華物流有限公司之40%股權，代價為人民幣120,000,000元(相當於約150,000,000港元)；

- (p) 本公司、華君國際及吳先生訂立日期為二零一五年三月三十一日之補充協議，以補充及修訂有關認購可換股債券之認購協議；
- (q) 新洲管理服務有限公司與哈爾濱合眾訂立日期為二零一五年四月二十七日之增資協議，內容有關認購深圳市華君融資租賃有限公司額外註冊資本，代價為15,000,000美元(相當於約116,700,000港元)，據此，哈爾濱合眾將擁有深圳市華君融資租賃有限公司30%股權；
- (r) 華君工業裝備集團有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)與臨海市財政局及臨海市經濟和信息化局(共同作為賣方)訂立日期為二零一五年五月二十六日之買賣協議，內容有關買賣浙江臨海機械有限公司之全部股權，代價為人民幣192,150,000元(相當於約240,187,500港元)；
- (s) 源源水務(中國)有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)與營口銀科建安投資有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月二十六日之買賣協議，內容有關買賣遼寧銀珠化紡集團有限公司之49%股權，代價為人民幣70,000,000元(相當於約87,500,000港元)；
- (t) 買方與賣方訂立日期為二零一五年六月十二日之買賣協議，內容有關目標股權，代價為人民幣60,000,000元(相當於約75,000,000港元)；
- (u) 買方與麗江天安林業開發有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年六月十七日之買賣協議，內容有關鶴慶縣森工林業有限公司、寧蒗博宇林業開發有限公司及漾濞雲森林業有限公司各自之全部股權，代價為人民幣160,000,000元(相當於約200,000,000港元)；

- (v) 買方、天安地產投資策劃(深圳)有限公司與蘇州天安進出口貿易有限公司訂立日期為二零一五年六月二十六日之協議，內容有關擬成立一家合資公司；及
- (w) 買方與周羅洪先生、謝建明先生及周靜女士(統稱賣方)訂立日期為二零一五年七月十六日之協議，內容有關收購營口翔峰置業有限公司的全部股權及名為翔峰財富海景項目的國有土地使用權，代價為人民幣250,000,000元(相當於約312,500,000港元)。

10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為楊惠英女士，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事及主要營業地點處位於香港中環花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈36樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心A18樓。
- (e) 中英本如有歧異，一概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起計十四日(包括該日)期間內任何工作日(不包括公眾假期)之正常營業時間在香港中環花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈36樓可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 目標集團的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

- (d) 陸港物流的會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 永利行評值顧問有限公司就土地物業發出的估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述專家的同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 中國律師備制之法律意見書；
- (j) 買賣協議；
- (k) 本公司日期為二零一五年一月七日之通函；
- (l) 本公司日期為二零一五年二月十八日之通函；
- (m) 本公司日期為二零一五年三月十二日之通函；
- (n) 本公司日期為二零一五年五月七日之通函；及
- (o) 本通函。