

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華君控股有限公司股份，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

主要及關連交易－出售營口萬合

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-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：

「該公告」	指	本公司日期為二零一六年一月十九日有關出售事項之公告
「董事會」	指	董事會
「認購可換股債券」	指	本公司日期為二零一六年一月二十日之公告所披露之可換股債券認購
「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	完成買賣協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	人民幣480百萬元(相當於約566.4百萬元)，即買方就收購營口萬合80%股權應付代價總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方根據買賣協議擬出售營口萬合80%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華君國際」	指	華君國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期持有2,250,082,214股股份，即本公司已發行股本約57.12%

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一六年三月十八日，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
「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
「買方」	指	周海林先生及周國慶先生
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	由(其中包括)賣方與買方就有關出售事項訂立之日期為二零一六年一月十九日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「賣方」	指	保華置業管理(中國)有限公司，為一間於中國成立之外商獨資企業及於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「營口方成」	指	營口方成房地產開發有限公司，為一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為營口萬合之直接全資附屬公司
「營口萬合」	指	營口萬合實業有限公司，為一間於中國成立的中外合資公司，於最後實際可行日期為本公司之間接附屬公司
「營口萬合集團」	指	營口萬合及營口方成
「%」	指	百分比。

本通函內以人民幣計值的金額乃按人民幣1.00元兌1.18港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。此匯率換算並不表示任何有關金額已按、原應可按或可按任何匯率兌換。



**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：

香港

中環

花園道3號

花旗銀行廣場

花旗銀行大廈36樓

敬啟者：

**主要及關連交易－出售營口萬合**

**緒言**

茲提述該公告。

本通函旨在根據上市規則要求向閣下提供(其中包括)出售事項的詳情。

**買賣協議**

**日期**

二零一六年一月十九日

\* 僅供識別

## 董事會函件

### 訂約方

- (a) 保華置業管理(中國)有限公司，為一間於中國成立之外商獨資企業及於該公告日期持有營口萬合80%股權之本公司間接全資附屬公司；
- (b) 於該公告日期營口萬合20%股權之擁有人，基於與本公司其他非全資附屬公司之股權，為本公司於附屬公司層面的關連人士；
- (c) 周海林先生，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，彼為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方，收購營口萬合90%股權；及
- (d) 周國慶先生，經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，彼為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方，收購營口萬合10%股權。

### 將由賣方出售的資產

營口萬合的80%股權，即於該公告日期賣方於營口萬合持有的全部股權。

### 代價及付款

營口萬合80%股權的代價為人民幣480百萬元(相當於約566.4百萬港元)，將由買方於買方完成登記為營口萬合全部股權擁有人的日期起計10日內向賣方支付。

代價乃由賣方及買方經參考(其中包括)資產淨值、現行市價及營口萬合集團之估值後公平磋商釐定。

### 完成

完成將在結清代價後作實，預期不遲於二零一六年三月。

### 有關營口萬合集團之資料

營口萬合集團主要從事在中國的物業投資及開發。於最後實際可行日期，營口萬合持有營口方成全部股權。

## 董事會函件

營口方成擁有的主要資產載列如下：

物業	面積(平方米)	物業用途
南湖興隆國際(1樓至5樓)	26,199.11	商業
南湖興隆國際(6樓部分)	792.74	商業
南湖興隆國際(6樓餘下部分至24樓)	59,087.11	公寓
南湖興隆國際(25樓至26樓)	3,749.47	其他

本集團於二零一五年三月購入上述物業，透過向營口萬合注資人民幣80,000,000元以取得營口萬合80%股權。

上述物業為位於中國遼寧省營口市鮫魚圈區金牛山大街以南、盼盼路以東之高層綜合建築。上述物業毗鄰，商業建築、公共服務設施、住宅發展項目及酒店雲集，如誠信商務辦公樓、營口客運站、藍郡House及紅運大飯店。根據中國房地產指數系統公佈的數據，營口市的樣本房均價於二零一一年至二零一五年間持平，徘徊於每平方米人民幣4,550元及每平方米人民幣4,850元。因此，預期營口市的房價於可見將來或會維持穩定。

上述物業獲授之土地使用權為期40年，作商業用途之土地使用權於二零四八年十二月二十九日及二零四五年二月四日屆滿，及作住宅用途之土地使用權，為期70年，於二零七五年二月四日屆滿。

上述物業的用途概無限制。

已將上述物業抵押予一間銀行，作為有關銀行向營口方成授出人民幣500百萬元貸款融資的擔保，有關抵押將於完成前解除。

上述物業概無涉及任何環境問題。

上述物業概無涉及調查、通告、待決訴訟、違反法律或業權問題。

## 董事會函件

有關物業的內部設計及裝飾由買方釐定，而所有未來發展成本均由買方承擔。「未來發展成本」乃指施加於物業的現有基本結構(由本集團承擔)的額外內部設計及裝飾成本(由買方承擔)。於完成之前或之後，本集團將不會產生未來發展成本。

營口萬合為一間於二零一五年二月二日在中國成立的中外合資企業。因此，無法查閱營口萬合截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的財務資料。下文呈列之營口萬合截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之財務資料僅為營口方成之財務資料。

營口萬合集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)淨額	199,909	(792)
除稅及非經常項目後溢利／(虧損)淨額	97,544	(792)

營口萬合集團截至二零一五年十二月三十一日止年度溢利淨額的顯著增加，乃主要由於在截至二零一五年十二月三十一日止年度之損益中確認投資物業公平值增加約人民幣243.2百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度並無在損益確認投資物業公平值。

如獨立估值師表示，營口方成擁有的主要資產於二零一五年十二月三十一日之估值約人民幣515.0百萬元。

### 出售事項之可能財務影響

緊隨完成後，營口萬合將不再為本公司之附屬公司且本公司不再持有營口萬合的任何股權。營口萬合集團之財務業績不再於本集團之財務報表綜合入賬。出售事項產生之所得款項淨額(經扣除有關其他開支後)約566.0百萬港元，將用作本集團之一般營運資金，且將不會用於投資任何資產。本集團每月需要約50百萬港元作一般營運資金。完成後，本公司擬透過於未來十一個月每月動用約50百萬港元，動用該566.0百萬港元於支付營運開支及融資成本。

## 董事會函件

為提升本集團的現金狀況，董事擬動用認購可換股債券之所得款項淨額於償還本集團負債。因此，認購可換股債券旨在強化本集團之財務狀況。董事認為，即使並無認購可換股債券，本集團於未來十二個月的可用營運資金仍然充足。

基於(其中包括)出售事項之代價及相關開支，本集團現時預計於完成後，將錄得收益約87.8百萬港元，乃由代價超逾約478.6百萬港元權益股東應佔營口萬合集團資產淨值的溢額所產生，惟須待本公司核數師審閱後方可作實。出售事項產生的收益乃透過比較所得款項及本集團於投資物業所佔的賬面淨值後釐定。營口萬合集團於完成時的賬面淨值將與投資物業的賬面淨值大致相若。

緊隨完成後，本集團的盈利預期增加約87.8百萬港元，而本集團的總資產預期將減少約642.1百萬港元，本集團的總負債預期將減少約590.0百萬港元。

並無就營口萬合集團及營口方成擁有的主要資產的估值作出減值撥備。

務請股東垂注，上述數字僅供說明。出售事項之實際收益可能有別於上文所載，及將按營口萬合集團於完成日期之財務狀況釐定並經本公司核數師審閱。

### 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事(a)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；(b)提供融資；(c)證券投資；(d)物業開發及投資；(e)融資租賃；(f)貿易及物流；(g)醫療管理；及(h)工業裝備。

董事認為，出售事項間接套現本集團於營口萬合集團的投資，亦加強本集團的流動資金及整體財務狀況，對本集團有利。

董事相信，出售事項之條款屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 一般事項

由於就上市規則第14.07條而言，其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之一項主要交易，因而須遵守上市規則第14章之通知、公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司須就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得華君國際(於該公告日期持有超過50%投票權之股東)之書面股東批准，取代舉行股東特別大會以批准出售事項。

由於於該公告日期營口萬合20%股權擁有人(即本司於附屬公司層面的關連人士)為買賣協議訂約方，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於董事會已批准出售事項及獨立非執行董事已確認出售事項之條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東之整體利益，根據上市規則第14A章，出售事項獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

### 建議

基於上述理由，董事認為出售事項之條款屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議，股東在本公司就批准出售事項召開股東特別大會時投票贊成有關決議案。

### 額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
主席兼執行董事  
孟廣寶

二零一六年三月二十四日

\* 僅供識別

**A. 三年經審核財務資料**

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年之詳細財務資料已分別載列於本公司截至二零一三年三月三十一日(第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)止財政年度之年報，並以提述形式載入本通函。

上文所提及本公司之年報載列於本公司之網頁[www.huajunholdings.com](http://www.huajunholdings.com)及聯交所之網頁[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

**B. 本集團之債務**

於二零一六年一月三十一日(此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之負債如下：

**(a) 借款**

於二零一六年一月三十一日(此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款約4,957.3百萬港元，包括有抵押銀行借款約3,287.3百萬港元，無抵押銀行借款約20.1百萬港元，自直屬控股公司之無抵押借款485.4百萬港元及自第三方之無抵押借款1,164.5百萬港元。

**(b) 資產之抵押**

於二零一六年一月三十一日營業時間結束時，本集團之物業、工廠及設備、預付租賃土地、投資物業、待售土地及物業、貿易應收款及銀行抵押存款之賬面值約為482.7百萬港元、146.3百萬港元、608.3百萬港元、111.9百萬港元、15.3百萬港元及504.2百萬港元分別作為本集團之銀行備用信貸之抵押。

**(c) 擔保**

於二零一六年一月三十一日營業時間結束時，本公司提供公司擔保約188.4百萬港元用以擔保授予其附屬公司之一般備用信貸之抵押。於二零一六年一月三十一日，已提取之備用信貸約34.3百萬港元。

除上文所述或本通函另有提及者外，以及除集團內部負債及在一般業務過程中產生的正常貿易應付款外，於二零一六年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還債務或任何已發行或同意發行之債務資本、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、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

### C. 本集團之財政及貿易前景

本集團將重點繼續放在其核心業務，即：(a)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；(b)提供融資；(c)證券投資；(d)物業開發及投資；(e)融資租賃；(f)貿易及物流；(g)醫療管理；及(h)工業裝備，亦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，向可提供抵押品以證明彼等的還款能力的潛在客戶提供融資服務。本集團正在尋求其他投資機會於主要業務分部。下文為本集團的主要業務分部的財務及買賣前景的詳情：

#### (a) 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

該板塊的業務經營主要位於香港、中國大陸以及美國，業務營運已超過五十年。管理層預計該業務將持續受惠於中國大陸、美國以及歐洲市場的投资機會並將仍為本集團的主要業務，為本集團提供穩定的收益與利潤。

#### (b) 提供融資

該板塊的業務經營主要位於香港。本集團將繼續擴展該業務，實現客戶投資組合多元化，尋求與業務夥伴的合作機會以及積極尋找在中國大陸的新商機來擴展集團的貸款業務平台。

**(c) 證券投資**

證券投資板塊包括香港及海外證券市場的投資。證券投資板塊主要運用管理層豐富的投資經驗，為公司進行中短期投資，尋找風險可控的穩定收益、分散企業經營風險、提高資產的流動性、增強本集團的償債能力。

**(d) 物業開發及投資**

地產投資板塊包括土地整理和開發、房地產開發與銷售、物業投資及物業管理等。利用中國豐富的資源，本集團尋求具有資產升值潛力的項目進行投資，開發獲取穩定收益的同時享受資產的增值。

**(e) 融資租賃**

融資租賃板塊包括土地、物業、廠房和設備以及其他有形資產的租賃。該板塊的營運主要位於中國，即本集團以在可控風險下尋求穩定收益的市場。

**(f) 貿易及物流**

貿易板塊包括電子產品、原油及木材產品的貿易。該板塊的經營主要位於香港及中國。該業務自二零一四年成立。管理層預計該業務將持續受益於香港及中國市場對本集團產品的穩定需求。

**(g) 醫療管理**

醫療投資板塊是集團響應衛生部關於醫院改革的號召，以改善國人醫療健康服務質量為目標而大力發展醫療衛生事業所致力發展的投資板塊之一。本集團致力於尋找與其他中國大陸的醫院及醫療中心合作的機遇以提供醫療管理服務。

**(h) 工業裝備**

本集團於二零一五年八月緊隨收購浙江臨海機械有限公司後開始新的業務板塊。

本集團採取謹慎的善治理念，強調風險管理的期限，並保持資產的質量、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。

據董事所深知，董事對本集團之發展持樂觀態度。董事希望本集團有足夠的資金支持現有需求。本集團亦將在適合的環境下繼續積極及謹慎尋求新的投資機會，為股東增加投資價值。

#### **D. 營運資金**

於最後實際可行日期，董事經適當及審慎的查詢後認為，考慮到本集團之業務前景，本集團之淨資產狀況、本集團之可用內部財務資源，本集團充裕之現金及銀行存款、本集團現有可用之銀行信貸，本集團有足夠營運資金用於自本通函日期起計至少十二個月之營運需求。

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出售之該物業於二零一五年十二月三十一日之估值而編製之函件全文、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**  
企業評值及諮詢

電話 +852 2730 6212  
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

## 指示

吾等遵照閣下之指示，對華君控股有限公司（「貴公司」）將出售位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢，以及搜集吾等認為必須的其他資料，以便向閣下提供該物業於二零一五年十二月三十一日（「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資產或買債交易的估計金額。

市值被理解為所估計的資產或負債在並無考慮買賣成本，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，直接比較法以取代原則為本，並以可資比較物業實際出售的變現價格及／或出價作比較。吾等會分析大小、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. 該物業已取得所有必需法定許可；
- ii. 該物業的可轉讓土地使用權已按指定年期以年度名義土地使用費授出，且已繳足任何應付的土地出讓金；
- iii. 該物業的業主對該物業擁有可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或分配該物業；

- iv. 於建設該物業時概無使用有害或危險之物料或技術；及
- v. 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 貴公司之中國法律顧問就該物業之業權之有效性所提供之資料。

### 限制條件

吾等已由 Kevin Mok 先生(土木工程學士)於二零一六年一月對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 貴公司所提供之資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，特別是(但不限於)有關土地使用權合約、年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及建築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 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴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。

## 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

花園道3號

花旗銀行廣場

花旗銀行大廈

36樓

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

二零一六年三月二十四日

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20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5年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會專業會員。

## 估值證書

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日之 市值 人民幣
中國遼寧省營口市鮫魚圈區金牛山大街以南、盼盼路以東南湖興隆國際地上部分	南湖興隆國際(「發展項目」)為一個26層高的綜合發展項目，包括建於五層高的平台商場及兩層地庫上的21層高綜合大樓，約於二零一五年建成。發展項目所在之地盤總佔地面積約為10,717.00平方米(115,357平方呎)的土地。	該物業目前空置。	515,000,000 (人民幣 五億一千五百萬 元正)

客戶告知吾等，該物業包括發展項目的地上部分，總建築面積約為89,828.43平方米(966,905平方呎)，詳情如下：

樓層	用途	概約建築 面積 (平方米)
1樓至5樓	商業	26,199.11
6樓部份	商業	792.74
6樓餘下 部分至24樓	公寓	59,087.11
25樓至26樓	其他	3,749.47
	<b>總數</b>	<b><u>89,828.43</u></b>

物業獲授之土地使用權為期40年，作商業用途之土地使用權於二零四八年十二月二十九日及二零四五年二月四日屆滿，及作住宅用途之土地使用權，為期70年，於二零七五年二月四日屆滿。

附註：

- 根據兩項國有土地使用權證，地盤面積約89,828.43平方米(包括該物業的地盤面積)的發展項目的土地使用權已授予營口方成房地產開發有限公司(「營口方成」)。相關國有土地使用權證詳情如下：

國有土地使用權證編號	土地使用權屆滿日期	許可用途	概約地盤面積 (平方米)
營口國用(2013)第1001號	二零四八年十二月二十九日	商業	1,991.00
營口國用(2013)第1002號	二零四五年二月四日	商業	
	二零七五年二月四日	住宅	8,726.00
		<b>總數：</b>	<b><u>10,717.00</u></b>

以上土地使用權分別於二零零八年十二月三十日及二零一五年八月十五日以土地出讓金人民幣5,973,000元及人民幣1,394,750元取得。

2. 根據兩項建設用地規劃許可證，營口方成已獲准規劃發展項目，面積約10,717.00平方米(包括該物業的地盤面積)。相關建設用地規劃許可證詳情如下：

建設用地規劃許可證編號	發出日期	規劃用途	土地使用者	概約地盤面積 (平方米)
+2005014	二零零五年 三月二十八日	-	營口方成	8,726.00
Di Zi Di 201802201100024-1號	二零一三年 四月二十三日	商業；寫字樓	營口方成	1,992.00
<b>總數：</b>				<b><u>10,717.00</u></b>

3. 根據日期為二零一四年十二月三十一日之一項建設項目規劃許可證-Jian Zi Di 210803201400108號，營口方成進行的發展項目建築工程(規劃建築面積107,688.70平方米(包括該物業)，包括28,973.30平方米作商業用途、59,120.60平方米作公寓用途、18,821.80平方米作住宅用途及771.1平方米作停車場用途)，遵照建築工程要求並已獲准。

4. 根據日期為二零一五年一月十三日之一項建築工程施工許可證-201800201501131101號，營口方成有關規劃建築面積107,668.70平方米的發展項目建築工程已獲准施工。

5. 根據日期為二零一五年一月二十六日之一項預售許可證-Ying Fang Xiao Di 20150100002號，營口方成獲准預售部份的發展項目，總建築面積約107,612.33平方米(包括該物業)，詳情如下：

用途	單位數目	概約建築面積 (平方米)
住宅	121	18,810.59
商業服務	10	28,955.40
停車場	24	759.23
其他	683	59,087.11
<b>總數：</b>		<b><u>107,612.33</u></b>

6. 該物業位於金牛山大街以南、盼盼路以東，該區公共服務設施、住宅發展項目及酒店雲集，包括營口客運站、藍郡House及紅運大飯店。

7. 該總建築面積約89,828.43平方米的物業之房屋所有權證尚未發出。貴公司之中國法律顧問告知，營口方成正在辦理取得該物業1樓至24樓(總建築面積86,078.96平方米)的相關所有權證的手續，而取得該物業25樓至26樓(總建築面積3,749.47平方米)的所有權證方面則受若干法律條文限制，此乃由於有關物業為該物業的附屬結構(如貴公司告知)，因此吾等認為該部份並無商業價值。與此同時，該物業的合法轉讓並不受有關限制影響。在吾等的估值中，吾等假設營口方成取得該物業1樓至24樓的所有權證並無法律障礙，並且在取得相關證後，營口方成有權於市場自由轉讓、出租、按揭或出售該物業。

8. 除附註7外，吾等亦已獲 貴公司之中國法律顧問就該物業之法定所有權提供之意見，載有(其中包括)以下各項：
- i. 該物業由營口方成合法持有；
  - ii. 物業之所有土地出讓金已全數付清；
  - iii. 法律及法規(如適用)准許該物業之現有用途；
  - iv. 相關部門已批准及接納該物業的建造及該物業為合法建造；及在根據中國人民共和國物權法第三十條取得該物業法定權證方面並無法律障礙；
  - v. 該物業平台商場的建築電力供應系統(「該系統」)仍處於測試階段。該系統完成後，營口方成將為該物業申請工程竣工驗收鑒定書及房屋所有權證，且該物業的房屋業權初始登記預期將於二零一六年八月開始；
  - vi. 營口方成有權於市場自由轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
  - vii. 該物業不受任何按揭或第三方留置權限制。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，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. 本公司董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉

### 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份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(包括根據證券及期貨條例的該等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：

### 於股份之權益

董事	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的 概約百分比
孟廣寶先生	實益擁有人	60,430,371 <sup>(L)</sup>	1.53%
	所控制法團的權益 <sup>(附註1)</sup>	3,580,082,214 <sup>(L)</sup>	90.89%
		<sup>(附註2)</sup>	
吳繼偉先生	所控制法團的權益 <sup>(附註3)</sup>	133,264,500 <sup>(L)</sup>	3.38%
	購股權 <sup>(附註4)</sup>	26,386,371 <sup>(L)</sup>	0.67%

董事	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的 概約百分比
郭頌先生	購股權 (附註4)	26,386,371 (L)	0.67%
鄭柏林先生	購股權 (附註5)	2,638,637 (L)	0.07%
沈若雷先生	購股權 (附註5)	2,638,637 (L)	0.07%
潘治平先生	購股權 (附註5)	2,638,637 (L)	0.07%

「L」代表股份之好倉。

附註：

- 該等3,580,082,214股股份以華君國際名義持有。華君國際的全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有，而華君控股集團有限公司則由華君(國際)發展有限公司全資擁有。華君(國際)發展有限公司的全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有。孟廣寶先生及鮑樂女士(孟廣寶先生之配偶)分別持有華君控股集團有限公司之97.5%及2.5%。根據證券及期貨條例，孟廣寶先生被視作於華君國際持有之所有股份中擁有權益。
- 該等3,580,082,214股股份包括華君國際於二零一六年一月二十日同意將認購的可換股債券所附的換股權獲行使時可予發行的股份。
- 該等133,264,500股股份為Forest Tree Limited實益擁有，而Forest Tree Limited則由吳繼偉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳繼偉先生被視作於Forest Tree Limited持有之所有股份中擁有權益。
- 該等26,386,371份購股權分別授予吳繼偉先生及郭頌先生。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。
- 該等2,638,637份購股權分別授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生。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 的註冊 資本數目	身份	佔相聯 法團的 註冊資本 權益的 概約百分比
華君控股集團 有限公司 (附註5)	孟廣寶先生	97,500,000 <sup>(L)</sup>	實益擁有人	97.5%

「L」代表股份之好倉。

附註：

5. 華君國際、華君控股集團有限公司及華君(國際)發展有限公司為華君控股集團有限公司的全資附屬公司。

### 3. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及/或淡倉以及主要股東

於最後實際可行日期，就董事所深知，下列人士(本公司董事或高級行政人員除外)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，或直接或間接於本集團任何其他成員公司附有權利投票的已發行股份中持有10%或以上的權益：

股東	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的 概約百分比
華君國際	實益擁有人	3,580,082,214 <sup>(L)</sup> (附註1)	90.89%
華君控股集團有限公司	所控制法團的權益	3,580,082,214 <sup>(L)</sup> (附註1)(附註2)	90.89%
華君(國際)發展有限公司	所控制法團的權益	3,580,082,214 <sup>(L)</sup> (附註1)(附註2)	90.89%

股東	權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本 權益的 概約百分比
華君控股集團有限公司	所控制法團的權益	3,580,082,214 <sup>(L)</sup> <i>(附註1)(附註2)</i>	90.89%
鮑樂	配偶持有權益	3,640,512,585 <sup>(L)</sup> <i>(附註3)</i>	92.42%

「L」代表股份之好倉。

附註：

1. 該等3,580,082,214股股份以華君國際名義持有。華君國際的全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有，而華君控股集團有限公司則由華君(國際)發展有限公司全資擁有。華君(國際)發展有限公司的全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有。
2. 該等3,580,082,214股股份包括華君國際於二零一六年一月二十日同意將認購的可換股債券所附的換股權獲行使時可予發行的股份。
3. 根據證券及期貨條例，鮑樂女士(孟廣寶先生的配偶)被視為於孟廣寶先生被視為擁有權益的股份中擁有權益。

#### 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緊密聯繫人士(定義見上市規則)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(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事概無於本通函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，且並無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
永利行評值顧問有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，有關專家於本集團任何成員公司中概無任何持股權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(無論可否依法強制執行)。

專家已就刊發本通函連同供納入本通函的專家聲明及以所示形式及內容收錄其函件發出書面同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 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 (作為賣方) 與羅文龍先生 (作為買方) 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 585,960,000.00 港元之貸款；
- (c) 本公司全資附屬公司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 百萬港元之可換股債券；
- (d) 本公司全資附屬公司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 542.87 百萬港元；
- (e) 本公司全資附屬公司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 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) 本公司全資附屬公司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% 之三年期本金額為 100 百萬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) 本公司全資附屬公司華君物流有限公司(作為認購人)、Candice Development Limited(作為發行人)及滙進發展有限公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年一月二十日之股份認購協議，內容有關認購52,041股Candice Development Limited股份，代價為52,041美元(相當於約404,880港元)；
- (h) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(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) 本公司之間接全資附屬公司保華地產集團有限公司(作為買方)與李永剛先生(作為賣方)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) 本公司之全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與趙長愛女士(作為賣方)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，內容有關按每股0.70港元認購533,058,000股股份；
- (l) 本公司、華君國際與吳繼偉先生訂立日期為二零一五年二月十三日之認購協議，內容有關認購由本公司於二零一五年六月十一日發行之可換股債券，本金總額為500百萬港元；
- (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之全部已發行股本，代價為人民幣90,000,000元(相當於約112,500,000港元)；

- (n) 本公司全資附屬公司New Island Holdings (BVI) 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 (BVI) Limited之全部已發行股本，代價為142,800,000港元；
- (o) 本公司間接全資附屬公司保華地產集團有限公司(作為買方)與李永剛先生(作為賣方)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、華君國際及吳繼偉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，內容有關認購由本公司於二零一五年六月十一日發行之可換股債券，本金總額為500百萬港元；
- (q) 本公司間接全資附屬公司新洲管理服務有限公司與哈爾濱合眾滙利經濟有限公司訂立日期為二零一五年四月二十七日的增資協議，以代價15百萬美元(相當於約116.7百萬港元)認購深圳市華君融資租賃有限公司的額外註冊資本，據此哈爾濱合眾滙利經濟有限公司擁有深圳市華君融資租賃有限公司30%之股權；
- (r) 本公司間接全資附屬公司華君工業裝備集團有限公司(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) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(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) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與張玉先生(作為賣方)訂立日期為二零一五年六月十二日之買賣協議，內容有關買賣大連保興達實業有限公司的60%股權，代價為人民幣60百萬元(相當於約75百萬港元)；
- (u) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)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，內容有關買賣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，總代價為人民幣160百萬元(相當於約200百萬港元)；
- (v) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司與天安地產投資策劃(深圳)有限公司及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；
- (w) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與周羅洪先生、謝建明先生及周靜女士(共同作為賣方)訂立日期為二零一五年七月十六日之買賣協議，內容有關買賣營口翔峰置業有限公司的所有股權及翔峰財富海景的發展計劃(包括使用國有土地的權利)，代價為人民幣250百萬元(相當於約312.5百萬港元)；
- (x) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(作為買方)與張英女士及張浩先生(作為賣方)訂立日期為二零一五年八月二十五日的買賣

協議，內容有關收購常州市金壇瑞欣光電有限公司的全部股權及股東貸款，代價為人民幣75,000,001元(相當於約91,500,001港元)；

- (y) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(作為買方)與孔德松先生及沈莉莉女士(作為賣方)訂立日期為二零一五年八月二十五日的買賣協議，內容有關收購江蘇中科國能光伏科技有限公司，代價為人民幣1元(相當於約1.22港元)；
- (z) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(作為買方)與大連液力機械有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年八月二十六日的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣33,412,572.70元(相當於約40,763,338.69港元)收購資產；
- (aa) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(作為買方)與于俊先生(作為賣方)訂立日期為二零一五年九月十日的買賣協議，內容有關收購句容光軒光電科技有限公司的全部股權及股東貸款，代價為人民幣212,900,000元(相當於約259,738,000港元)；
- (bb) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與大連液力機械有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年十月七日的買賣協議，內容有關收購遼寧保華房地產開發有限公司的全部股權，代價為人民幣750,000,000元(相當於約915,000,000港元)；
- (cc) 本公司間接全資附屬公司句容中科國能光伏科技有限公司(作為受讓方)與句容光軒光電科技有限公司(作為轉讓方)訂立日期為二零一五年十二月三十一日的資產轉讓協議，內容有關收購該協議所載之非流動資產，代價為人民幣292,900,000元；
- (dd) 本公司直接全資附屬公司華君電力有限公司及本公司間接全資附屬公司保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為認購人)與海潤光伏股份有

限公司(作為發行人)訂立日期為二零一六年一月十八日的認購協議，內容有關認購海潤光伏股份有限公司股本中的629,629,629股股份，代價為人民幣1,700,000,000元(約2,006,000,000港元)；

- (ee) 本公司直接全資附屬公司華君電力有限公司及本公司間接全資附屬公司保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為賣方)與海潤光伏股份有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年一月十八日的資產購買協議，內容有關出售本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司的全部股權；
- (ff) 本公司直接全資附屬公司華君電力有限公司及本公司間接全資附屬公司保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為擔保人)與海潤光伏股份有限公司(作為受擔保人)訂立日期為二零一六年一月十八日的溢利保證協議，內容有關就本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司的純利作出擔保；
- (gg) 本公司與結好證券有限公司訂立日期為二零一六年一月十八日的配售協議，內容有關按每股0.75港元認購最多2,180,000,000股股份；
- (hh) 買賣協議；及
- (ii) 本公司與華君國際訂立日期為二零一六年一月二十日的認購協議，內容有關認購本金總額為1,330,000,000港元的可換股債券。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳永恒先生，彼為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點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號中央廣場滙漢大廈A18樓。
- (e) 中英文版本如有歧異，一概以英文版本為準。

## 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) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 載於本通函附錄二由永利行評值顧問有限公司編製日期為二零一六年三月二十四日的估值報告；
- (d) 本公司截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) 本公司日期為二零一五年五月七日、二零一五年八月十四日、二零一五年十一月三十日、二零一六年二月一日及二零一六年三月十一日之通函；及
- (f) 本通函。