

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－出售大連保興達

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | 11 |
| 附錄二 – 估值報告 | 15 |
| 附錄三 – 一般資料 | 21 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該公告」 | 指 | 本公司就出售事項發行之日期為二零一六年三月十五日之公告； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「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公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義； |
| 「代價」 | 指 | 人民幣80.0百萬元(相當於約94.4百萬港元)，即買方就收購目標股權應付代價總額； |
| 「大連保興達」 | 指 | 大連保興達實業有限公司，一間於二零一五年四月二日在中國成立的有限公司； |
| 「大連保興達集團」 | 指 | 大連保興達及大連陸港物流； |
| 「大連陸港物流」 | 指 | 大連陸港物流基地有限公司，一間於二零零三年七月七日在中國成立之有限公司； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據買賣協議擬向買方出售目標股權； |
| 「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，於本通函日期持有3,980,082,214股股份，即本公司已發行股本約70.21%； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「土地物業」 | 指 | 位於中國遼寧省大連市的多幅土地，總場地面積約為1,575,300平方米，由大連保興達透過大連陸港物流間接持有； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年四月二十七日，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； |
| 「平方米」 | 指 | 平方米； |
| 「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 | 大連嘉和祥貿易有限公司，一間於二零一四年三月三十一日在中國成立的有限公司； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣； |
| 「買賣協議」 | 指 | 由賣方與買方就出售事項訂立之日期為二零一六年三月十五日之買賣協議； |
| 「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； |
| 「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； |
| 「目標股權」 | 指 | 大連保興達60%股權； |

釋 義

| | | |
|------|---|--|
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣； |
| 「賣方」 | 指 | 保華置業管理(中國)有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業及於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

本通函內的以人民幣及美元計值的金額乃按人民幣1.00元兌1.18港元及1美元兌7.78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)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

鄭柏林先生

沈若雷先生

潘治平先生

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：

主要交易－出售大連保興達

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)根據上市規則所規定有關出售事項之詳情。

買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

日期：二零一六年三月十五日

訂約方：(i) 保華置業管理(中國)有限公司，為賣方

董事會函件

(ii) 大連嘉和祥貿易有限公司，為買方

於本通函日期，賣方為本公司之間接全資附屬公司。

買方為一間投資控股公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將由賣方出售的資產

大連保興達的60%股權，即於出售事項完成日期(即二零一六年三月三十一日)賣方於大連保興達持有的全部股權。

代價及付款

有關大連保興達60%股權的代價為人民幣80百萬元(相當於約94.4百萬港元)，及根據買賣協議，買方將於就目標股權之所有權轉移至買方之變更向相關工商行政管理局完成登記後五個工作日內以現金悉數支付代價。

代價乃由賣方及買方經參考(其中包括)負債淨額、現行市價及大連保興達集團之估值後公平磋商釐定。

先決條件

出售事項完成須待下列條件獲達成後，方告落實：

- (a) 就目標股權之所有權轉移至買方之變更向相關工商行政管理局完成登記；及
- (b) 悉數支付代價。

完成

完成已於二零一六年三月三十一日作實。

有關大連保興達集團之資料

茲提述本公司日期為二零一五年六月十二日之公告、本公司日期為二零一五年八月十四日之通函(「收購事項通函」)及本公司日期為二零一五年八月十八日有關本集團收購大連保興達60%股權(「收購事項」)之完成公告。本集團於二零一五年八月十八日以現金代價人民幣60百萬元(相當於約70.8百萬港元)收購大連保興達60%股權。

大連保興達集團主要於中國從事土地整理、泊車服務及租賃土地。於最後實際可行日期，投資控股公司大連保興達持有大連陸港物流的全部股權。

緊接出售事項完成前，除目標股權外，大連保興達餘下股權約10%、10%及20%分別由拉薩品信房產管理諮詢有限公司、哈爾濱合眾匯利經貿有限公司及北京恒昱金鑫投資發展有限公司持有。於本通函日期，哈爾濱合眾匯利經貿有限公司持有我們的附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司30%的股權，因此，為本公司於附屬公司層面的關連人士。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，拉薩品信房產管理諮詢有限公司及北京恒昱金鑫投資發展有限公司及其各自之最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

大連陸港物流為二零零三年七月七日於中國成立之有限公司，其註冊資本人民幣440百萬元(相當於約519.2百萬港元)已由其股東悉數繳付。大連陸港物流主要從事土地整理、泊車服務及租賃土地。大連陸港物流進行土地整理，(i)代中國政府向土地使用者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。大連陸港物流亦負責已收購地塊的基本設施建設。於出售事項完成日期，大連保興達集團並無僱員。

於本通函日期，大連陸港物流作為委託人所持有的土地物業覆蓋約1,575,300平方米。假設大連陸港物流已取得土地物業之有關政府批文，於二零一六年二月二十九日，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2,242百萬港元)。

董事會函件

自二零一五年四月三十日(即申報會計師報告之最後期間並載於收購事項通函)起記入出售土地開發之土地物業賬面值之變動如下：

| | 於二零一五年 四月三十日 開始時結餘 人民幣百萬元 | 期間增加/ 減少 | 於二零一六年 二月二十九日 結束時結餘 人民幣百萬元 |
|--------|------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| 出售土地開發 | <u>1,900</u> | <u>-(附註)</u> | <u>1,900</u> |

附註：載於收購事項通函於二零一五年四月三十日約2,375百萬港元及載於本通函於二零一六年二月二十九日約2,242百萬港元之賬面值變動乃由於收購事項通函(人民幣1元=1.25港元)與本通函(人民幣1元=1.18港元)採納之匯率不同。

土地物業位於中國遼寧省大連市甘井子區大連灣鎮前關村及後鹽村，包括多幅土地總佔地面積為1,575,300平方米。部份土地物業總佔地面積約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。大連保興達集團並無就出售土地物業與相關政府以任何形式訂立或擬立任何協定，安排或諒解。然而，大連保興達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狀況進行溝通，以便土地整合完成後土地物業出售予政府能夠順利進行。在向政府銷售土地物業前完成土地整合估計將需要約人民幣560百萬元(相當於約660.8百萬港元)成本。董事已將估計的金額計入於二零一六年二月二十九日之土地物業價值。

使用土地物業並無任何限制及土地物業並無任何產權負擔、留置權、質押及按揭。

董事確認，土地物業並無涉及任何(i)環保問題；及(ii)調查、通知、待決訴訟、違法或業權瑕疵。

大連保興達於二零一五年四月二日在中國成立。因此，無法取得大連保興達截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的財務資料。下文呈列之大連保興達集團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大連陸港物流之財務資料。

董事會函件

大連保興達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純利／(虧損)淨額 | (452,578) | (197,201) |
| 除稅及非經常項目後純利／(虧損)淨額 | (452,578) | (197,201) |

大連保興達集團於二零一五年十二月三十一日錄得負債淨額約人民幣412百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，大連保興達集團之虧損淨額大幅增加主要由於就收購大連陸港物流確認商譽減值約人民幣278.8百萬元。商譽乃自附屬公司大連陸港物流之收購確認。於二零一五年十二月三十一日止年度，大連保興達集團管理層決定商譽，達到約人民幣278.8百萬元(相當於約329.0百萬港元)，應完全減值，因大連陸港物流之資產(其主要由出售地塊組成)已以公允值入賬，因此再無其他使用價值以支持商譽的賬面值，所以商譽於二零一五年四月大連保興達收購大連陸港物流時立即完全減值。

出售事項之可能財務影響

緊隨完成後，大連保興達將不再為本公司之附屬公司，而本公司不再持有大連保興達任何股權。且大連保興達集團之財務業績將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94.0百萬港元，將用作本集團之一般營運資金，尤其是，增加本集團製造及買賣光伏產品業務之營運資金。

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，將自出售事項錄得收益及代價超逾大連保興達集團賬面淨值約435百萬港元，惟須待本公司核數師審閱後方可作實。大連保興達集團於二零一六年三月三十一日之負債淨額約為人民幣480百萬元(相當於約566.4百萬港元)。當本公司出售目標股權時，本公司從而出售其股份約人民幣288百萬元(相當於約339.8百萬港元，即大連保興達集團60%之總負債淨額)之負債淨額及人民幣80百萬元(相當於約94.4百萬港

董事會函件

元)之代價收益。出售事項之收益乃經比較所得款項及本集團應佔大連保興達集團之賬面淨值後得出。

於完成後，本集團之盈利預期將增加約435百萬港元，而本集團之資產總值預期將減少約2,194百萬港元及本集團之負債總額預期將減少約2,819百萬港元。

本集團記入出售土地開發之土地物業賬面值將於出售事項完成時減少約2,242百萬港元。

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，及將按大連保興達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；(h)生產工業設備；及(i)製造及銷售光伏產品等業務。

鑒於(i)土地整理的高昂資本需求及融資成本；(ii)收購土地物業所需的大部分資金主要透過外部借款提供資金；(iii)向中國政府出售土地物業的協商進展始料不及地較原計劃長且緩慢；及(iv)清拆及安置土地之進展始料不及地延誤及土地整理涉及之成本始料不及地增加，大連保興達集團的資本收回時間遭受重大延誤，因此對大連保興達集團的現金流量、經營及財務狀況造成重大不利影響。因此，董事認為，出售事項將降低本集團持續面對之上述風險，本集團受惠於變現其於大連保興達集團之投資及改善本集團的流動資金及整體財務狀況。

經考慮(i)清拆、安置及整理土地及於收購事項後銷售土地物業始料不及地延誤及所涉及之成本；(ii)收回大連保興達集團資本始料不及地延誤；(iii)透過出售事項出售大連保興達集團產生之負債淨額及代價收益；及(iv)重新制定現有財務資源優先順序以於出售事項後發展其他盈利能力更高之業務，董事認為，由於收購事項在原預期時間可能未必會作實，出售事項現時之即時裨益超出潛在利益。

董事會函件

因此，儘管大連保興達集團之市價及估值，董事相信，代價及出售事項之條款為公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則之涵義

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，概無股東於出售事項中擁有任何重大利益及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(於出售事項完成日期持有超過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。

推薦建議

就上文所述之原因而言，董事認為出售事項之條款公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，董事建議股東投票贊成有關決議案。

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席兼執行董事
孟廣寶
謹啟

二零一六年四月二十九日

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(第二十七頁至第九十三頁)、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。

上文所提及本公司之年度報告載列於本公司之網頁www.huajunholdings.com及聯交所之網頁www.hkexnews.hk。

B. 本集團之債務

於二零一六年三月十八日營業時間結束時(此債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之負債如下：

(a) 借款

於二零一六年三月十八日營業時間結束時(此債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之未償還借款約5,433.7百萬港元，包括有抵押銀行借款約3,276.4百萬港元、無抵押銀行借款約4.8百萬港元、自直屬控股公司之無抵押借款988.0百萬港元及自第三方之無抵押借款約1,164.5百萬港元。

(b) 資產之抵押

於二零一六年三月十八日營業時間結束時，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481.0百萬港元、145.1百萬港元、608.3百萬港元、111.9百萬港元、4.2百萬港元及494.5百萬港元分別作為本集團之若干銀行備用信貸之抵押。

(c) 擔保

於二零一六年三月十八日營業時間結束時，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銀行信貸之抵押。於二零一六年三月十八日，已提取之銀行信貸約4.2百萬港元。

除了上文所披露者或本通函另有提及，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，於二零一六年三月十八日營業時間結束時，本集團並無其他未償還債務或任何已發行及未償還及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、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、債券、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分部，為：(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)物業發展及投資；(e)融資租賃；(f)貿易及物流；(g)醫療管理；(h)工業設備；及(i)製造及銷售光伏產品，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。下列為本集團核心業務板塊的財務及貿易前景：

(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從中國大陸、美國以及歐洲市場獲利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本集團的貸款業務平台。

(c) 證券投資

此板塊包括香港及海外證券市場的投資。此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) 物業發展及投資

此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，開發產生穩定收益的同時享受資產的增值。

(e) 融資租賃

此板塊包括土地、物業、廠房和設備以及其他有形資產的租賃。此板塊的營運主要位於中國以本集團在可控風險下尋求穩定收益。

(f) 貿易及物流

此板塊包括電子產品、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。此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

此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中國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中國的醫院及診所合作的其他機遇以提供醫療管理服務。

(h) 工業設備

本集團於二零一五年八月完成收購浙江臨海機械有限公司後開始的新板塊。

(i) 製造及銷售光伏產品

本集團於二零一六年一月完成收購常州市金壇瑞欣光電有限公司及江蘇中科國能光伏科技有限公司後開始的新板塊。

本集團採取謹慎的善治理念，強調風險管理的期限，致力保持資產的質量、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其現有需求。本集團也將在適合的環境下繼續積極及謹慎尋求新的投資機會，為股東增加收入。

D. 營運資金

於最後實際可行日期，經過慎重詢問，董事認為，考慮到本集團之業務前景，本集團之淨資產狀況、本集團之內部財務資源、本集團有充裕之現金及銀行存款及本集團可動用之銀行營運資金，本集團擁有足夠營運資金應付本集團自本通函日期起計最少十二個月之所需。

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二零一六年二月二十九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

吾等遵照指示，對華君控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）將出售的物業權益（「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二零一六年二月二十九日（「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負債交易的估計金額。

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，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. 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. 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；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 貴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Kevin Mok先生(土木工程學士)於二零一六年四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 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等物業之相關事宜。

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。

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

二零一六年四月二十九日

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 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一六年 二月二十九日 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 | 該物業為多幅土地組成之地塊，總佔地面積為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。 | 2,460,000,000 (人民幣 二十四億 六千萬正) |
| | 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、商業及工業用途，使用年限分別為自估值日期起40年、50年及70年。 | | |

附註：

1. 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」) | 佔地面積 (平方米) |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 入股地及啟動區土地 | 大連市甘井子區大連灣鎮 人民政府後鹽村民委員會 | 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 |

| 地塊名稱 | 前業主(「賣方」) | 佔地面積 (平方米) |
|------|----------------------------|---------------------|
| 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： | <u>1,761,800.00</u> |

根據本公司指示，總佔地面積約為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。

2. 整個物業由沈海高速公路分隔為東區及西區。根據大連市規劃局於二零一三年發出索引編號為210211201300009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以上的容積率主要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. 在吾等估計的市值中並無考慮任何潛在交易成本(如應付稅費、行政費用及拆遷費用)。
4. 根據本集團中國法律顧問的法律意見：
 - i. 本公司已收購整個物業，佔地面積約為1,575,300平方米，收購事項為有效及合法，地塊的原擁有人並無權利干擾該物業的任何進一步交易；
 - ii. 本公司有權佔有、使用、轉讓、開發及整理該物業；
 - iii. 直至估值日期，大連市規劃局公佈的地區法定規劃詳情概無任何變動或修訂，律師認為該物業可授予按日期為二零一三年一月的規劃文件(索引編號210211201300009/10)所述的相同用途；及
 - iv. 整理後，政府將自本公司以一代價將該物業儲備作土地儲備，代價乃基於該物業的市值(按其面積、位置、狀況及規劃用途釐定)扣除政府收取的行政成本；該成本為可協商且一般不少於代價及相關行政開支的10%；直至估值日期，概無提供該成本的詳情，因此，在吾等的估價中並無考慮該成本，亦無考慮其他潛在交易成本(如應付稅費、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. 本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相關法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及／或淡倉

董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相關法團(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有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊，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(「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 權益之 概約百分比 |
|-------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 孟廣寶先生 | 實益擁有人 | 60,430,371 (L) | 1.07% |
| | 所控制法團的權益 ^(附註1) | 3,980,082,214 (L) | 70.21% |
| 吳繼偉先生 | 所控制法團的權益 ^(附註2) | 133,264,500 (L) | 2.35% |
| | 購股權 ^(附註3) | 26,386,371 (L) | 0.47% |
| 郭頌先生 | 購股權 ^(附註3) | 26,386,371 (L) | 0.47% |
| 鄭柏林先生 | 購股權 ^(附註4) | 2,638,637 (L) | 0.05% |
| 沈若雷先生 | 購股權 ^(附註4) | 2,638,637 (L) | 0.05% |
| 潘治平先生 | 購股權 ^(附註4) | 2,638,637 (L) | 0.05% |

「L」代表股份之好倉。

附註：

1. 該等3,980,082,214股股份以華君國際名義持有。華君國際之全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有，而後者由華君(國際)發展有限公司全資擁有。華君(國際)發展有限公司之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。
2. 該等133,264,500股股份由Forest Tree Limited實益擁有，而Forest Tree Limited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持有之全部股份中擁有權益。
3. 該等26,386,371份購股權分別授予吳繼偉先生及郭頌先生。有關購股權之更多詳情，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。
4. 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。有關購股權之更多詳情，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 之註冊 | | 佔相聯法團 註冊股本權益 之概約百分比 |
|---------------------------------|-------|----------------|-------|---------------------------|
| | | 股本金額 | 身份 | |
| 華君控股集團 有限公司 ^(附註6) | 孟廣寶先生 | 97,500,000 (L) | 實益擁有人 | 97.5% |

「L」代表股份之好倉。

附註：

6. 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。

於最後實際可行日期，除上文所披露外，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份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. 根據證券及期貨條例須予披露及主要股東之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所深知，本公司董事或主要行政人員以外之人士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集團任何成員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，或就有關股本持有任何購股權如下：

| 股東 | 權益性質 | 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 權益之 概約百分比 |
|------------------|----------|------------------------------------|-------------------------------|
| 華君國際 | 實益擁有人 | 3,980,082,214 (L) ^(附註1) | 70.21% |
| 華君控股集團 有限公司 | 所控制法團的權益 | 3,980,082,214 (L) ^(附註1) | 70.21% |
| 華君(國際)發展 有限公司 | 所控制法團的權益 | 3,980,082,214 (L) ^(附註1) | 70.21% |
| 華君控股集團 有限公司 | 所控制法團的權益 | 3,980,082,214 (L) ^(附註1) | 70.21% |
| 鮑樂 | 配偶持有權益 | 4,040,512,585 (L) ^(附註2) | 71.27% |

「L」代表股份之好倉。

附註：

1. 該等3,980,082,214股股份以華君國際名義持有。華君國際之全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有，而後者由華君(國際)發展有限公司全資擁有。華君(國際)發展有限公司之全部已發行股本由華君控股集團有限公司實益擁有。
2. 根據證券及期貨條例，鮑樂女士(即孟廣寶先生之配偶)被視為於孟廣寶先生持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所深知，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員以外之人士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集團任何成員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，或就有關股本持有任何購股權。

除上文所披露者外，概無董事為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分部須知會本公司之權益或淡倉之董事或公司僱員。

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本集團不能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(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(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)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及建議之專家之資格：

| 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，專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股本權益，且概無任何權利(不論可依法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

專家已就刊發本通函連同就載於本通函所編製以所示形式及內容收錄之專家聲明而發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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；

- (e) 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；
- (f) 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)；
- (g) 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118,000,000港元)；
- (h) 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141,600,000港元)；
- (i) 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實業有限公司之80%股權，代價為人民幣80,000,000元(相當於約94,400,000港元)；
- (j) 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；

- (k) 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有條件認購協議，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；
- (l) 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106,200,000港元)；
- (m) 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；
- (n) 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141,600,000港元)；
- (o) 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由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之認購協議；
- (p) 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；
- (q) 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226,737,000港元)；

- (r) 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82,600,000港元)；
- (s) 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有條件買賣協議，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70.8百萬港元)；
- (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，總代價為人民幣160百萬元(相當於約188.8百萬港元)；
- (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的一項協議，內容有關擬成立一家合資公司；
- (v) 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(統稱為賣方)訂立日期為二零一五年七月

十六日的買賣協議，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土地使用權)，代價為人民幣250百萬元(相當於約295百萬港元)；

- (w) 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88,500,001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1.18港元)；
- (y) 本公司之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一項股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣33,412,572.70元(相當於約39,426,836港元)收購資產；
- (z) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司與于俊先生(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251,222,000港元)；
- (aa) 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885,000,000港元)；

- (bb) 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，內容有關收購非流動資產，代價為人民幣292,900,000元(相當於約345,622,000港元)；
- (cc) 本公司之直接全資附屬公司華君電力有限公司及本公司之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)；
- (dd) 本公司之直接全資附屬公司華君電力有限公司及之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出售協議，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；
- (ee) 本公司之直接全資附屬公司華君電力有限公司及本公司之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，內容有關就本公司之間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司之溢利淨額提供擔保；
- (ff) 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；

- (gg) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為賣方)與周海林及周國慶(作為買方)訂立日期為二零一六年一月十九日的買賣協議，內容有關出售營口萬合實業有限公司80%股權，代價為人民幣480百萬元(相當於約566.4百萬港元)；
- (hh) 本公司與華君國際訂立日期為二零一六年一月二十日之認購協議，內容有關認購本金總額為1,330,000,000港元之可換股債券；
- (ii) 本公司與華君國際就補充及修訂內容有關認購本公司將予之發行本金總額為1,330,000,000港元之可換股債券之認購協議而於二零一六年三月九日訂立之補充協議；
- (jj) 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)與張先生(張旭飛)及王女士(王兆玲)(作為賣方)簽訂之日期為二零一六年三月二十一日之買賣協議，內容有關收購營口昆侖房地產有限公司之全部股權及轉讓營口昆侖房地產有限公司之股東貸款人民幣240百萬元(相當於約283.2百萬港元)，代價為人民幣250百萬元(相當於約295百萬港元)；及
- (kk) 買賣協議。

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，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

(e) 本通函之中英本如有歧異，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) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 永利行評值顧問有限公司所編製之土地物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (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、二零一六年三月十一日及二零一六年三月二十四日之通函；及
- (f) 本通函。