

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、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國際集團有限公司股份，應立即將本通函交予買方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，以便轉交買方或受讓人。

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 INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

有關收購
位於廣東省東莞市
之物業項目及土地
之主要交易

本封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第19頁。

二零一八年十月二十五日

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 – 本集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-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	本公司日期為二零一八年八月三十一日有關該等交易之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東(定義見上市規則)，最終由孟先生全資擁有
「本公司」	指	華君國際集團有限公司(股份代號：377)，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東銀大廈
「條件」	指	完成的先決條件，有關詳情載於本通函「先決條件」分節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價A」	指	東銀大廈的代價人民幣210,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「東銀大廈」	指	由賣方持有的一個位於中國廣東省東莞市常平鎮的土地使用總面積約9,140平方米之物業項目，以及已經或將建於其之上的樓宇及配套設施
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員及主要股東或任何彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連之人士或公司，而「獨立第三方」一詞應按此詮釋
「獨立估值師」	指	利駿行測量師有限公司，為本公司委聘評估東銀大廈之市值的獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零一八年十月二十二日，即本通函付印前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
「鮑女士」	指	鮑樂女士，為孟先生之配偶
「孟先生」	指	孟廣寶先生，為本公司主席、執行董事兼主要股東(定義見上市規則)
「原擁有人」	指	擁有及原居住於目標土地B上之個人村民
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	保華地產(廣東)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、買方、瀋陽東方及深圳廣森就該等交易訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議

釋 義

「服務」	指	如本通函「標的事項一(ii)賣方提供服務」分標題各段所載，賣方向買方提供或將提供之服務
「服務費」	指	服務之服務費人民幣163,920,000元(可予調整)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽東方」	指	瀋陽東方銀座中心城置業有限公司，於中國成立之有限公司，為賣方55%股權之持有人
「深圳廣森」	指	深圳市廣森投資集團有限公司，於中國成立之有限公司，為賣方45%股權之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標土地A」	指	一幅位於中國廣東省東莞市常平鎮常平大道，土地使用總面積約9,140平方米之土地
「目標土地B」	指	一幅位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村，土地使用總面積為204.9畝(相當於約136,000平方米)之土地
「招標」	指	中國地方政府就銷售目標土地B將進行之招標
「該等交易」	指	買賣協議項下擬進行之向賣方收購東銀大廈及賣方提供服務

釋 義

「賣方」	指	東莞市綠湖山莊開發建造有限公司，於中國成立之有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

除本通函另有指明外，本通函中人民幣已按人民幣1元兌1.14港元之匯率換算為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣或港元金額應可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。



HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(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
張擘女士
郭頌先生
何樹芬先生
曾紅波先生

獨立非執行董事：
鄭柏林先生
沈若雷先生
潘治平先生

敬啟者：

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
冠君大廈36樓

**有關收購
位於廣東省東莞市
之物業項目及土地
之主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年八月三十一日之該公告，內容有關(其中包括)該等交易。

於二零一八年八月三十一日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)就以代價A人民幣210,000,000元收購東銀大廈與賣方、瀋陽東方及深圳廣森訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方亦已同意以服務費人民幣163,920,000元(可予調整)向買方提供服務。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)本集團有關收購東銀大廈之未經審核備考財務資料；(iv)東銀大廈之估值報告；及(v)上市規則要求的本公司其他一般資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一八年八月三十一日(交易時段後)

訂約方： 賣方： 東莞市綠湖山莊開發建造有限公司，如賣方告知，主要從事房地產開發；

瀋陽東方： 瀋陽東方銀座中心城置業有限公司，如瀋陽東方告知，主要從事一般性房地產開發及自有房屋租賃；

深圳廣森： 深圳市廣森投資集團有限公司，於中國成立之有限公司，如深圳廣森告知，主要從事(其中包括)投資於實業發展；及

買方： 本公司之間接全資附屬公司保華地產(廣東)有限公司

瀋陽東方及深圳廣森為賣方之股東，作為訂約方簽署贊同賣方訂立買賣協議之交易。

董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，賣方、瀋陽東方及深圳廣森以及彼等最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事項

根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意購買東銀大廈連同自其產生之所有未來盈利及權利，代價為代價A人民幣210,000,000元。根據買賣協議，賣方亦已同意以服務費人民幣163,920,000元(可予調整)向買方提供服務。

(i) 收購東銀大廈

如賣方告知，東銀大廈位於中國廣東省東莞市常平鎮常平大道的目標土地A，土地使用總面積約9,140平方米，而賣方已獲授其土地使用權作商業金融用途，期限直至二零二零年十二月六日止。

如賣方進一步告知，東銀大廈目前正處於興建中，其樁基已完工。東銀大廈擬開發為23層高的商業大廈，擁有兩層地庫，辦公室及商業用途的總建築面積約41,100平方米，而用作停車場及配套用途的地庫的總建築面積約11,207平方米。大廈最低四層擬作商業用途，大廈的其餘樓層則擬作辦公室用途。地庫樓層將會提供247個停車位。物業預期於二零二零年第四季度前竣工。本公司擬於開發竣工後持有東銀大廈以供日後銷售。

於最後實際可行日期，如賣方告知，東銀大廈產生的成本(不包括土地成本)約人民幣49.3百萬元，而預期將耗費以完成開發的預計成本約人民幣231.1百萬元。預計成本主要包括預計建築成本人民幣208.9百萬元及行政開支及多項稅項人民幣22.2百萬元。收購完成後，本公司並無任何計劃作出任何有關發展東銀大廈的進一步承擔(建築成本、行政開支及多項稅項的承擔除外)。倘出現任何有關承擔，本公司將以內部資源或本集團的外部借款(倘必要及合適)撥資。

於最後實際可行日期，本公司並無於東銀大廈興建完成前訂立或預期訂立任何有關東銀大廈的銷售協議。

本公司執行董事何樹芬先生於大型物業發展項目具備豐富經驗、專業知識及資格。待完成後，何先生將會監督東銀大廈的開發及銷售。

董事會函件

根據中國合資格估值師基於市場比較法及剩餘法對目標土地A進行之初步估值，目標土地A於二零一八年六月二十日之市值約為人民幣238,627,000元。於二零一八年八月三十一日，東銀大廈由獨立估值師估值之市值為人民幣221,000,000元。東銀大廈之估值之進一步詳情載於本通函附錄三。

估值

獨立估值師為香港一間由專業測量師及估值顧問組成的公司。如獨立估值師告知，其於一九九四年於香港開始經營業務，於中國及香港就物業提供物業估值服務方面擁有豐富經驗。負責測量師的資格載於本通函第III-9頁。如本通函附錄四「專家資格及同意書」一節所披露，於最後實際可行日期，獨立估值師並無於本集團任何公司持有任何股權或認購或提名人士認購本集團任何公司證券的權利(不論能否合法強制執行)，亦無於任何資產(已獲本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或出租予本集團任何成員公司)擁有任何直接或間接權益。

基於上文所述，董事會相信獨立估值師有能力獨立提供專業服務，評估東銀大廈之市值。

如本通函附錄三的物業估值報告所披露，獨立估值師已採納銷售比較法，並假設物業於二零一八年八月三十一日交吉出售而計算。該方法考慮類似或替代物業的銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據以確立合理投資者須就功用相近的類似物業支付的物業估計價值。於二零一八年八月三十一日，東銀大廈的估值已根據以下假設進行：

1. 物業將按照向獨立估值師提供的最新興建計劃開發及竣工；
2. 物業的合法權益人擁有相關物業權益的絕對業權；
3. 物業的合法權益人有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；

董事會函件

4. 物業的合法權益人以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值；
5. 物業已取得相關政府對出售物業的批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
6. 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

詳情請參閱本通函附錄三的物業估值報告。

本公司已與獨立估值師就東銀大廈進行估值應用不同估值方法及方式的適用性。獨立估值師亦已考慮其他市場上普遍採納的估值方法(即收入法及成本法)，以釐定東銀大廈的市值。

經考慮東銀大廈的具體特徵及情況後，獨立估值師認為銷售比較法乃就東銀大廈(為已耗費建築成本進行樁基工程的空置的土地)進行估值的最合適估值方式。獨立估值師為土地進行估值時考慮銷售比較法，當中參考可比較土地使用權的最近每平方米售價，並作溢價或折價調整，以反映物業質量(如時間及地點)與可比較銷售交易的差異。可比較土地乃作商業用途，屬與東銀大廈相同的土地用途。

由於東銀大廈仍處於初步興建中，所涉及物業於估值日期並無收入流，故獨立估值師認為收入法於此情況下並非進行估值的合適方法。

董事會函件

獨立估值師亦已考慮於估值日期已耗費的建築成本，以反映東銀大廈的現況。

基於上文所述，銷售比較法乃物業估值其中一個普遍採納的方法，亦與一般市場做法一致。此外，本公司經審閱中國律師所提供的支持文件(包括物業的業權文件)及與獨立估值師討論後，就其所深知，本公司並無識別任何重要因素以使對估值報告的估值方法及主要假設是否公平合理存疑。

(ii) 賣方提供服務

如賣方告知，目標土地B位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村，土地使用總面積為204.9畝(相當於約136,000平方米)，其並非由賣方擁有，乃由原擁有人(原居住於司馬村的村民)擁有。董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，原擁有人為獨立第三方。

如賣方所告知，司馬村總面積為311.74畝(「**整塊土地**」)，其中包括(i)目標土地B中204.9畝土地；及(ii)賣方擁有之106.86畝土地(「**餘下土地**」)。

如賣方進一步所告知，(i)賣方已與原擁有人及東莞市常平鎮司馬村委會(「**村委會**」)就收購整塊土地磋商、籌備及溝通逾十年及(ii)賣方已與村委會訂立日期為二零零三年七月一日之轉讓協議(「**二零零三年轉讓協議**」)，據此，村委會同意轉讓整塊土地之土地使用權予賣方。本公司已委聘中國律師審閱相關協議及附屬文件，以評估賣方於目標土地B的權利。如本公司中國律師告知，村委會就轉讓土地使用權予賣方擁有代表原擁有人簽立轉讓協議的權利。因此，本公司相信賣方有能力提供服務，包括促使原擁有人知悉或認同買方於目標土地B之土地使用權。董事會相信，本公司委聘中國律師進行上述審閱工作以驗證賣方於目標土地B之權利屬恰當，故本公司已充份履行其責任。

如賣方告知，目標土地B目前閒置，作農業用途，並預期目標土地B通過招標予以出售前將轉為商業及／或住宅用途。

如賣方進一步告知，目標土地B之開發權將通過招標出售，預期將於買賣協議日期起計一年內進行。

董事會函件

如本公司中國律師告知，於招標流程開始前，地方政府將自原擁有人目標土地B土地收儲，原擁有人將繼而放棄目標土地B以換取賠償，有關賠償將自招標的最終售價產生。目標土地B的賠償乃由地方政府經參考(其中包括)適用於地方政府土地收儲的法例、規例、現行市況及程序。預期目標土地B將於招標流程開始前轉換為國有土地。

如中國律師進一步告知，倘買方或其代名人贏得招標，地方政府將與中標方訂立轉讓協議。中標方支付目標土地B的最終售價及相關稅項後，地方政府將根據轉讓協議轉讓目標土地B的土地使用權予中標方。於最後實際可行日期，政府尚未發出有關目標土地B之土地使用權證，其將向招標的中標者發出。根據二零零三年轉讓協議之條款，當賣方需就商業及／或住宅發展取得整塊土地之土地使用權證，村委會須向賣方提供全面協助。倘未能發出土地所有權證，村委會承諾將向賣方租出整塊土地，為期70年。

由於賣方已根據二零零三年轉讓協議自原擁有人取得整塊土地之土地使用權，並已支付向原擁有人補償之搬遷費，賣方有權促請原擁有人申請更改目標土地B之土地用途，並向地方政府提出招標。

賣方向買方已提供或將提供之服務如下：

- (a) 與原擁有人聯絡並促請彼等(i)申請將目標土地B之土地用途由農業更改為商業及／或住宅用途；及(ii)向地方政府提出招標；
- (b) 向買方分配賣方於二零零三年轉讓協議項下擬取得之利益並促請原擁有人知悉或認同買方於目標土地B之土地使用權；
- (c) 倘就目標土地B有任何進一步應付原擁有人之搬遷費，自費向彼等支付上述未付費用；
- (d) 就招標程序與地方政府聯絡；及
- (e) 通知地方政府有關買方已代表地方政府，確保地方政府知悉買方已向原擁有人支付搬遷費(為服務費一部分)。

董事會函件

如賣方告知，賣方已就目標土地B之前期開發工程耗費巨額成本及開支，包括就將原居於目標土地B之上的原擁有人搬遷至其他地區支付為數約人民幣81.2百萬元之搬遷費（「搬遷費」）。

根據買賣協議，賣方會向買方提供服務，讓買方或其代名人將按招標底價（「底價」）於招標中中標並於買賣協議日期起計兩年內取得土地使用權，否則，賣方、瀋陽東方及深圳廣森須向買方退回買方支付之服務費之全部金額連同按8%年利率計算之違約利息。違約年利率8%乃由協議訂約方參考中國人民銀行所頒佈中長期貸款（即年期介乎一至五年）標準年利率5%經公平磋商後協定。由於賣方應自買賣協議日期後兩年內促使買方或其代名人取得土地使用權，本公司相信，合理地高於上述由中國人民銀行頒佈的標準利率的違約利率8%將就賣方不履行其於買賣協議的責任產生阻嚇作用。於最後實際可行日期，底價尚未釐定。如賣方告知，其將由地方政府經參考該區土地之市價，於招標前釐定。

因此，倘有任何第三方與買方或其代名人競逐招標，導致目標土地B之最終售價超過底價，賣方、瀋陽東方及深圳廣森須向買方退回買方支付之服務費之全部金額連同上述利息。此外，根據買賣協議，本公司在任何情況下概無具約束力責任參與招標。倘本公司在並無第三方與買方或其代名人於招標中競爭之情況下及目標土地B之最終售價為底價而決意不參與招標，儘管服務費不可退還，本公司一直擬參與招標。

董事會函件

董事會認為，服務費屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，原因如下：

- (a) 賣方已識別原擁有人；
- (b) 基於賣方與原擁有人已建立關係，賣方更容易接洽原擁有人並有把握達成共識，而由於本公司與原擁有人並無任何關連，本公司難以與彼等開展任何有成效的協商；
- (c) 基於賣方提供及／或將予提供的服務，本公司毋須耗費時間、成本及開支就收購目標土地B之土地使用權逐一與原擁有人協商。相反，本公司能更有效率地運用資源於其他投資項目。倘本公司逐一與原擁有人協商，過程或會更漫長且所涉及的成本或會更高。此外，概不保證本公司於消耗有關時間及產生相關成本後將能達到正面結果；
- (d) 賣方已支付逾十年的搬遷費，倘將有關金額用於其他地方，或能向賣方產生正面回報，例如存放於銀行或借予第三方以收取利息。此乃服務費較搬遷費高的其中一個原因，因賣方於過往十年所耗費的時間及心力不能量化；及
- (e) 根據二零零三年轉讓協議，倘本公司並無自賣方取得服務，本公司仍須向賣方支付款項，以使賣方放棄其於目標土地B之權益。

於最後實際可行日期，買方並未訂立任何正式協議或提交任何具法律約束力之要約以就目標土地B進行投標。倘簽立或提交任何相關正式協議或具法律約束力之要約，或本公司落實收購目標土地B，本公司將妥為遵守上市規則所有相關規定。倘落實收購目標土地B，本公司將會根據上市規則第14.07條合併計算服務費的百分比率。

董事會函件

代價

代價A

代價A人民幣210,000,000元須由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 現金代價A之一部分人民幣2,000,000元於買賣協議簽署日期起計五個營業日內支付；及
- (b) 現金代價A之結餘人民幣208,000,000元於就東銀大廈取得施工許可證當日起計五日內支付。

如賣方告知，就上述(b)項的支付方式而言，由於其已於買賣協議日期前取得施工許可證，故訂約方一致認為代價A之相關部分將會於買賣協議簽署日期起計五個營業日內支付，對上述(a)項的支付方式而言亦是如此。

於最後實際可行日期，買方尚未支付代價A，並已由買方及賣方之間協定預期將於二零一八年末前結清。

代價A由賣方及買方參考目標土地A於二零一八年六月二十日之初步評估市值約人民幣238,627,000元經公平磋商後以折價釐定。因此，董事會認為代價A屬公平合理，按一般商業條款釐定且符合本集團及股東之整體利益。

服務費

服務費人民幣163,920,000元(可予調整，詳情如下)須由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 現金服務費之一部分人民幣130,000,000元於買賣協議簽署日期起計五日內支付；及
- (b) 服務費之結餘人民幣33,920,000元(可予調整)於買方或其代名人已中標目標土地B之開發權當日起計十個營業日內支付。

董事會函件

於最後實際可行日期，買方尚未支付服務費，並已由買方及賣方之間協定預期待於二零一八年末或之前結清。

服務費將根據買方或其代名人於招標中最終中標之目標土地B之實際土地面積按每畝人民幣800,000元之價格予以調整。倘買方或其代名人於招標中中標之實際土地面積少於204.9畝，服務費將予相應下調。由於目標土地B之實際土地面積約204.9畝，故將不會上調服務費。

據本公司所深知，按買賣協議訂約方之意向，倘買方或其代名人於招標中中標，買方或其代名人將向地方政府支付售價。

服務費為每畝人民幣800,000元，乃由賣方及買方參考(i)賣方就前期開發工程產生之成本及開支現值以及就賣方於過往逾十年與原擁有人協商而向其支付的賠償現值(包括但不限於搬遷費人民幣81.2百萬元)；(ii)賣方經計及其開發目標土地B將賺取之潛在收益而要求收取每畝人民幣800,000元之服務費；及(iii)本集團編製的內部初步預測後釐定。除搬遷費外，儘管本公司並無有關賣方就目標土地B前期開發工程產生的成本及開支的詳情，惟特別考慮到賣方於過往十年所付出的努力及成本，經訂約方漫長協商後，賣方同意接受服務費之現時金額。

本公司管理層預期，由於餘下土地及目標土地B彼此相連，經考慮將產生之估計開支(包括服務費及於中標後應付目標土地B之價格)及本集團將賺取之估計收益，待收購目標土地B達成後，將自本集團於目標土地B進行之發展項目賺取收益。因此，董事會認為服務費屬公平合理，按一般商業條款釐定且符合本集團及股東之整體利益。

代價A及服務費將分別以本集團之內部資源及／或外部借款撥資。代價A人民幣2百萬元及概無服務費將由本公司內部財務資源支付。代價A結餘人民幣208百萬元及服務費將由本公司主要股東中國華君集團的無擔保免息借款撥資。有關借款概無固定還款期，而中國華君集團已承諾不會於提取借款期12個月內要求還款。

董事會函件

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可生效：

- (a) 瀋陽東方及深圳廣森為賣方全部股權之合法實益擁有人，且全部股權不附帶任何產權負擔或第三方權利；及賣方為東銀大廈之合法實益擁有人，且東銀大廈不附帶任何產權負擔或第三方權利；
- (b) 完成將根據中國法律落實；
- (c) 在完成日期或之前，賣方之管理層並無採取任何可能對東銀大廈造成重大不利變動的舉措；及賣方作出之所有保證仍屬真實及準確；
- (d) 賣方已就該等交易及相關事宜自第三方取得所有必要批准及授權；
- (e) 賣方所作出之聲明、保證及承諾於所有重要方面仍屬真實、準確及並無誤導成分且賣方並無違反任何保證。

倘截至買賣協議之訂約方協定之日期仍有任何條件未獲達成，買賣協議將告失效。賣方應立即退還買方已經支付之所有款項連同利息及罰款。於上述款項悉數退還及支付予買方後，任何訂約方不得向另一方提出索償，惟買賣協議之訂約方先前違反者除外。買方或賣方概未能豁免任何條件。

於最後實際可行日期，條件(a)、(d)及(e)已達成。

完成

賣方須於買賣協議簽署日期起計20日內向買方交付東銀大廈。於最後實際可行日期，尚未完成收購東銀大廈，如賣方及買方之間協定，預期完成將於二零一八年末或之前落實。

董事會函件

賣方、瀋陽東方及深圳廣森之資料

賣方於二零一七年十一月透過於中國的業務網絡獲介紹予本公司。

如賣方告知，賣方為於二零零三年於中國廣東省東莞市成立之有限公司，主要從事房地產開發，分別由瀋陽東方及深圳廣森擁有55%及45%。如賣方進一步告知，其於廣東持有數項物業投資項目，包括東銀大廈。

如瀋陽東方告知，瀋陽東方為於二零零九年於中國遼寧省瀋陽市成立之有限公司，主要於中國遼寧省從事房地產開發及自有房屋租賃。

如深圳廣森告知，深圳廣森為於一九九七年於中國廣東省羅湖市成立之有限公司，主要從事(其中包括)於中國遼寧省投資於物業發展。

如瀋陽東方及深圳廣森告知，彼等各自的最終實益擁有人分別為中國商人。

董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及盡信，賣方、瀋陽東方及深圳廣森以及彼等最終實益擁有人與本公司、本公司關連人士及彼等各自的聯繫人並無任何關連。

買方之資料

於最後實際可行日期，買方(於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)主要從事(其中包括)房地產開發。

該等交易之財務影響

收購東銀大廈

緊隨收購東銀大廈完成後，本集團資產將由約人民幣13,991.6百萬元增至人民幣14,199.6百萬元，本集團負債將由約人民幣11,665.1百萬元增至人民幣11,873.1百萬元，而淨資產將因而不受影響。緊隨收購完成後，本集團收益將不會受影響。

詳情請參閱本通函附錄二本集團有關收購東銀大廈的未經審核備考財務資料。

服務費

緊隨支付服務費後，本集團資產將由約人民幣13,991.6百萬元增至人民幣14,155.5百萬元，本集團負債將由約人民幣11,665.1百萬元增至人民幣11,829.0百萬元，而淨資產將因而不受影響。緊隨支付服務費後，本集團收益將不會受影響。

該等交易之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為：(i)銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業開發及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。

該等交易為本集團在中國華南地區拓展其物業開發及投資業務範圍的策略。本集團預期，隨著中國政府近期頒佈有利於粵港澳大灣區的國家政策，該地區的物業市場預期將蓬勃發展，整體經濟亦將高漲。

董事會相信，該地區拓展範疇將令本集團把握粵港澳大灣區快速的經濟增長，亦將令本公司多元化其物業投資組合，並可能為本集團產生積極回報。

董事會函件

基於上述理由及裨益以及代價A及服務費之釐定因素，董事認為買賣協議的條款及買賣協議項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

於最後實際可行日期，本公司並無其他意向或計劃，或已訂立或擬訂立任何其他協議、安排、承諾及協定，以收購任何新物業或出售其現有物業。

上市規則之涵義

由於買賣協議項下擬進行之該等交易之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，買賣協議項下擬進行之該等交易構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於(i)並無股東須於本公司召開之股東大會上就批准該等交易放棄投票；及(ii)已於二零一八年八月三十一日自中國華君集團(為持有44,202,780股股份之股東，佔本公司於買賣協議日期全部已發行股本約72.82%)取得批准該等交易之股東書面批准。根據上市規則第14.44條，股東書面批准可能獲接納代替舉行股東大會，根據上市規則第14.44條，本公司毋須就股東批准該等交易召開股東大會。

股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函附錄所載之其他資料。

就詮釋而言，概以本通函之英文版本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華君國際集團有限公司
公司秘書
譚家龍

二零一八年十月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度的年報(第45頁至第212頁)、截至二零一七年三月三十一日止財政年度的年報(第81頁至第259頁)及截至二零一八年三月三十一日止財政年度的年報(第62頁至第239頁)內，並以提述方式載於本通函。上述本公司之年報可於本公司網站 www.huajunholdings.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 閱覽。

本公司二零一六年年報可於以下網址閱覽：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719232_C.pdf

本公司二零一七年年報可於以下網址閱覽：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176_C.pdf

本公司二零一八年年報可於以下網址閱覽：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730052_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一八年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團之負債如下：

(a) 借款

於二零一八年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團的未償還借款約人民幣8,654百萬元，包括抵押銀行借款約人民幣4,415百萬元、無抵押銀行借款約人民幣584百萬元、來自直接控股公司之無抵押借款人民幣2,738百萬元及應付無抵押債券約人民幣917百萬元，其中約人民幣2,861百萬元為擔保借款，約人民幣5,793百萬元為無擔保借款。

(b) 資產抵押

於二零一八年八月三十一日辦公時間結束時，本集團的物業、廠房及設備、預付租賃款項、出售土地及物業、投資物業以及抵押銀行存款(其賬面值分別約人民幣882百萬元、人民幣131百萬元、人民幣2,665百萬元、人民幣5,431百萬元及人民幣186百萬元)已抵押，以取得本集團若干銀行及信貸融資。

(c) 擔保

於二零一八年八月三十一日辦公時間結束時，本公司已提供約人民幣2,918百萬元企業擔保，作為其附屬公司獲授一般銀行融資的抵押品。於二零一八年八月三十一日，從銀行融資動用的金額約人民幣2,861百萬元。

除上文所披露或本通函另有提述以及除集團內公司間的負債及在一般業務以及根據董事現時所得資料、過程中所產生的正常貿易應付款項外，本集團於二零一八年八月三十一日辦公時間結束時並無任何其他未償還債務，或任何已發行及尚未償還或協定將予發行以及已授權或以其他方式產生但尚未發行的貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，董事經適當及審慎的查詢，並經計及本集團之業務前景及根據董事現時所得資料，本集團之淨資產狀況、本集團之可用內部財務資源以及本集團現有借款及可用之信貸，認為本集團擁有足夠營運資金用於自本通函日期起計至少12個月本集團之當前營運需求。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團將繼續專注於其核心業務分部：即(i)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業開發及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。本集團將持續優化資產結構，以確保在投資回報比率提升下取得平衡增長。

為提高本集團的長期增長及為股東創造龐大價值，本集團致力於持續探索機會，投資具有資產升值潛力的發展項目，在產生穩定營業額的同時享受資產增值。

(i) 銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品

此分部的營運主要位於香港、中國及美國，業務已營運超過五十年。管理層預期該業務將持續受惠於中國、美國及歐洲市場的商機，此分部將繼續成為本集團其中一個主要業務分部，為本集團提供穩定的營業額及利潤。

(ii) 貿易及物流

此分部主要從事分銷及銷售工業軟件、電子零件及組件以及石化產品。本集團為大型國際電子產品品牌的主要分銷商。於二零一六年八月，上海華君化工有限公司成立，其從事廣泛的石化產品業務。本集團預期香港及中國對電子及石化產品的龐大需求將持續支持此分部的增長。

(iii) 提供金融服務

本集團將向就履行彼等各自向本集團還款的責任提供抵押品的潛在客戶提供融資。本集團將審慎發展此業務分部、實現客戶投資組合多元化及尋求與其業務夥伴合作的機會。

此分部包括土地、物業、廠房及設備以及其他有形資產的租賃。此分部的營運主要位於本集團尋求風險可控的穩定營業額的中國。

據董事所深知，董事對本集團之未來發展持樂觀態度。董事預期本集團有足夠的資金支持現有需求。本集團亦將在適當情況下繼續積極謹慎尋求新的投資機會，為股東增加投資價值。

(iv) 物業開發及投資

此分部包括土地整理與開發、房地產開發與銷售、物業租賃及管理以及多項房地產業務。本集團利用中國豐富的資源，尋求具有資產升值潛力的發展項目進行投資，在產生穩定營業額的同時享受資產增值。

董事相信，該等交易將進一步提升及擴大大公司此業務分部。本集團預期，東銀大廈(視乎招標結果而定)連同目標土地B長遠而言將為本集團提供享受資產增值的機會。

(v) 製造及銷售光伏產品

於二零一七年，全球光伏產業全年新增光伏裝機達100吉瓦，累計光伏裝機量達到400吉瓦，全球光伏行業保持穩定增長。中國新增光伏裝機繼續穩居世界第一，市場佔比50%，全年50吉瓦裝機量超過美國、日本和印度等國家。為抓住機遇，本集團的光伏營運主要從事的業務包括製造及銷售單晶硅、多晶硅、硅片、太陽能電池，以及太陽能模組。我們的業務位於中國江蘇省。

本集團採取謹慎的良好管治理念，強調風險管理，並致力保持優良的資產質量、穩定及財政來源。同時，本集團積極尋求核心業務回報及謹慎地發掘新商機。

5. 重大不利變動

於二零一八年六月十五日，本公司發出盈利警告並宣佈，根據本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審計綜合管理賬目的初步審閱，本公司預期截至二零一八年三月三十一日止年度本公司權益持有人應佔虧損將錄得大幅虧損，截至二零一七年三月三十一日止年度則錄得盈利。根據董事會於二零一八年六月十五日所得之資料，該期間有關虧損主要由於(1)為財務擔保合約計提撥備；(2)就若干可供出售投資之減值虧損計提撥備；(3)投資物業之公平值下降；(4)可換股債券之公平值變動；及(5)若干物業、廠房及設備作出減值虧損。

於二零一八年六月二十七日及二零一八年六月二十八日，本公司宣佈，一名債權人的法律代表根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第178(1)(A)條或第327(4)(a)條於二零一八年六月二十六日向本公司送達三份法定要求償債書，要求本公司償還三項未償還債項，總額約人民幣278.15百萬元，並於該等法定要求償債書送達後三星期內償還該筆債項。海潤光伏股份有限公司及江陰海潤太陽能電力有限公司根據該等法定要求償債書所招致的該筆債項乃由本公司根據本公司於二零一六年十月十九日以上述債權人為受益人訂立的財務擔保(就重組文件項下上述兩名債務人的義務及責任提供約人民幣383,361,000元的擔保)所擔保。如本公司於二零一八年七月十六日的公告所披露，該債權人已確認收到該筆尚未償還債務的還款，故本公司就該等重組文件約人民幣278.15百萬元相關金額的擔保責任獲解除。因此，該債權人概無於該三星期期限屆滿後提出清盤呈請。

除本公司於二零一八年六月十五日及二零一八年六月二十七日的公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年三月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審計綜合財務報表之日)起本集團財務或貿易狀況之任何其他重大不利變動。

以下為獨立申報會計師香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司編製的報告全文，以僅供載入本通函內。



中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

致華君國際集團有限公司董事會

貴集團有關東銀大廈的未經審核備考財務資料的會計師報告

敬啟者：

吾等已完成核證委聘，即就華君國際集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）出具報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發通函（「通函」）附錄二所載於二零一八年三月三十一日的未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用標準載於該通函附錄二。

董事已編製未經審核備考財務資料，乃為說明收購保華地產（無錫）有限公司、無錫惠澤置業有限公司及保華地產（江陰）有限公司（統稱為「經擴大集團」）及建議收購東銀大廈（「收購」）對 貴集團於二零一八年三月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購已於二零一八年三月三十一日發生。作為此過程的一部分，有關經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表的資料由董事摘錄自 貴公司日期為二零一八年九月二十四日的通函附錄四的未經審核備考財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港質量控制準則第1號，因此設有全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律及監管規定的明文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載於招股章程的備考財務資料發出報告的核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行情序，以合理確定董事有否根據上市規則第4章第29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等不負責就用於編製未經審核備考財務資料的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，在此委聘過程中，吾等亦未審核或審閱用於編製未經審核備考財務資料的財務資料。

該通函載入未經審核備考財務資料僅為說明收購對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購已於就說明用途而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零一八年三月三十一日收購的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而作出報告的合理核證委聘涉及執行有關程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈現收購的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整能否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及收購，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

執業證書編號P06084

香港，二零一八年十月二十五日

(1) 貴集團有關東銀大廈的未經審核備考財務資料的緒言

除文義另有所指外，本報告所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

編製隨附的貴集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)旨在說明收購的影響。

未經審核備考財務資料乃根據 貴集團於二零一八年三月三十一日的未經審核備考財務資料(摘錄自 貴公司日期為二零一八年九月二十四日的通函附錄四)，並就收購作出若干備考調整而編製。

編製未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編製，僅為提供說明。因此，基於未經審核備考財務資料的性質，其或未能真確反映倘收購實際上已於二零一八年三月三十一日進行時 貴集團的實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測 貴集團日後的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的 貴集團財務資料及載於本通函其他部分的其他財務資料一併閱讀。

(2) 貴集團未經審核備考綜合資產及負債表

	於			貴集團備考 人民幣千元
	二零一八年			
	三月三十一日			
的經擴大集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整			
	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)		
非流動資產				
物業、廠房及設備	911,471	-	-	911,471
預付租賃款項	147,562	-	-	147,562
投資物業	5,692,570	-	-	5,692,570
商譽	183,067	-	-	183,067
會籍	1,701	-	-	1,701
遞延稅項資產	9,762	-	-	9,762
收購機器及投資物業按金	153,447	-	-	153,447
可供出售投資	70,741	-	-	70,741
於聯營公司的權益	45,873	-	-	45,873
	<u>7,216,194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,216,194</u>
流動資產				
持作出售及在建物業	4,693,439	-	210,000	4,903,439
預付租賃款項	3,849	-	-	3,849
存貨	321,799	-	-	321,799
應收融資租賃款項	11,434	-	-	11,434
貿易及其他應收款項及預付款項	923,142	-	-	923,142
應收貸款及應收利息	107,294	-	-	107,294
可收回稅項	44,020	-	-	44,020
持作買賣投資	101,222	-	-	101,222
抵押銀行存款	282,823	-	-	282,823
銀行結餘及現金	286,392	208,000	(210,000)	284,392
	<u>6,775,414</u>	<u>208,000</u>	<u>-</u>	<u>6,983,414</u>

	於 二零一八年 三月三十一日 的經擴大集團			貴集團備考 人民幣千元
	人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 人民幣千元 (附註2) (附註3)		
流動負債				
貿易及其他應付款項及 其他負債	2,129,655	-	-	2,129,655
應付票據	503,552	-	-	503,552
可換股債券				
- 負債部分	721,580	-	-	721,580
可換股債券				
- 衍生部分	127,628	-	-	127,628
公司債券	128,042	-	-	128,042
應付稅項	96,776	-	-	96,776
借款	2,488,314	-	-	2,488,314
財務擔保合約撥備	496,793	-	-	496,793
合約負債	262,514	-	-	262,514
	<u>6,954,854</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,954,854</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(179,440)</u>	<u>208,000</u>	<u>-</u>	<u>28,560</u>
資產總額減流動負債	<u>7,036,754</u>	<u>208,000</u>	<u>-</u>	<u>7,244,754</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	28,520	-	-	28,520
應付直接控股公司款項	2,129,810	208,000	-	2,337,810
借款	2,423,739	-	-	2,423,739
公司債券	128,223	-	-	128,223
	<u>4,710,292</u>	<u>208,000</u>	<u>-</u>	<u>4,918,292</u>
資產淨額	<u>2,326,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,326,462</u>

(3) 貴集團有關東銀大廈的未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字摘錄自經擴大集團截至二零一八年三月三十一日止年度的未經審核備考財務資料(摘錄自 貴公司日期為二零一八年九月二十四日的通函附錄四)。
- (2) 貴集團擬以其自有財務資源及債務融資活動為代價A撥資。有關調整指 貴公司根據中國華君集團有限公司(前稱華君國際有限公司)與 貴公司訂立日期為二零一七年九月二十八日的信貸融資協議自貴公司直接控股公司提取的貸款。
- (3) 根據買賣協議,賣方已同意出售及買方已同意以代價A人民幣210,000,000元收購東銀大廈,連同所有自收購東銀大廈產生的未來收益及權利。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就東莞綠湖所持的物業權益於二零一八年八月三十一日的估值而編製的估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

謹請讀者垂注，以下報告乃根據國際評估準則理事會頒佈的二零一七年國際估值準則（「國際估值準則」）所訂報告指引而編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設可能會經（例如讀者的法定代表人）進一步調查後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規範或引伸有關標題所指段落的文字。中英文詞彙的翻譯僅供讀者識別之用，於本報告內並不具法律地位或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽核，英文以外語言的本報告譯本僅用作參考而不應被視為本報告的替代。任何人士不應對本報告內容斷章取義，吾等概不就該等斷章取義的行為承擔任何責任。謹此強調下文呈列的調查結果及結論，乃以吾等於本通函最後實際可行日期所知文件及事實為基礎。倘獲提供額外文件及事實，吾等保留權利修訂本報告及其結論。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照華君國際集團有限公司的現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出的指示，對華君國際集團有限公司（下文稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文連同貴公司統稱為「貴集團」）擬收購的位於中華人民共和國（下文稱為「中國」）的一處指定房地產（在本報告中與「物業」一詞相同）進行協定程序估值，吾等確認吾等已依照協定的程序進行視察、作出吾等認為有助工作的有關必要查詢及調查，並於

二零一八年八月三十一日(「估值日期」)對物業進行獨立估值。有關物業由東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(下文稱為「東莞綠湖」)持有。吾等得悉，吾等的工作成果乃作指示方內部管理參考用途，並將納入貴公司通函，以供股東參考之用。本估值報告包括正文部分及物業估值詳情部分。

吾等明白利用吾等的工作成果(不論呈報方式)將會構成指示方盡職審查的部分，惟吾等並未受聘作出特定的買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦知悉，利用吾等的工作成果並不會取代指示方在達致有關所估值的物業的商業決定前應進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為提供資料供指示方作其盡職審查過程的參考，而吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。吾等對物業的調查結果及估值結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交指示方。

物業的估值

估值及假設基準

根據國際估值準則，估值基準有兩種，即市值基準及非市值基準。於本委聘內，經考慮物業的內在特性(即不論物業是否可於市場自由轉讓)，吾等根據市值基準提供物業估值。

「市值」一詞乃由國際估值準則界定，指「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期進行交易的估計金額」。

除另有指明外，吾等對物業的估值乃假設於估值日期：

1. 物業的合法權益人擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 物業的合法權益人有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；

3. 物業的合法權益人以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值；
4. 物業已取得相關政府對出售物業的批准，並能夠在不受任何產權負擔（包括但不限於交易成本）規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告的估值產生不利影響。

估值方法

對物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，並假設物業於估值日期交吉出售而計算。該方法考慮類似或替代物業的銷售、掛牌出售或放盤及相關市場數據以確立合理投資者須就功用相近的類似物業支付的物業估計價值。於估值日期，該物業，即東銀大廈（見第III-10頁）包括已完成樁基工程的空置土地。吾等為土地進行估值時考慮銷售比較法，當中參考可比較土地使用權的最近每平方米售價，並作溢價或折價調整，以反映物業質量（如時間及地點）與可比較銷售交易的差異。可比較土地乃作商業用途，屬與物業相同的土地用途。吾等亦考慮截至估值日期已產生的成本，並進一步假設物業將按照向吾等提供的最新興建計劃開發及竣工。

吾等並無按可能另有開發選擇的基準進行估值，而對可能的其他開發選擇及相關經濟情況進行研究亦非吾等的工作範疇。

可能影響呈報估值的事項

就估值的目的而言，吾等採用獲提供的有關文件副本中載列的面積而並無進一步進行核實。倘隨後發現所採用的面積並非最新經批准面積，則吾等保留相應修正報告及估值的權利。

除另有指明外，吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、抵押、未付地價、閒置土地罰款或所欠款項，亦無考慮完成物業銷售可能產生的任何開支或稅項。吾等乃進一步假設物業概無涉及所有可影響其價值的一切繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，於估值時，吾等假設物業可在市場買賣而無任何法律障礙(特別是來自監管機關)。倘非如此，則會對所呈報估值構成重大影響。敬請讀者自行就此等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

除另有指明外，於本通函的最後實際可行日期(定義見本通函)，吾等未能識別有關物業的任何不利消息而可能影響吾等於工作成果中所呈報的調查結果或估值。因此，吾等無法就其對物業的影響(如有)作出報告及發表意見。然而，倘若有關消息其後被證實於估值日期確實存在，則吾等保留調整本報告所呈報調查結果或估值的權利。

業權的確立

指示方或貴公司委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業的合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，東莞綠湖有權佔用或使用物業。吾等與指示方協定的協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得各物業的合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問的責任。因此，吾等對有關物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

吾等已獲提供物業的業權文件副本。然而，吾等並無驗證文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確定吾等獲提供的文件副本中可能並未列示的任何修訂是否存在。所披露的所有文件(如有)僅供參考，而吾等對所估價物業的法定業權及權利(如有)的任何法律事宜概不負責。吾等概不會就吾等因誤解該等文件而承擔任何責任。

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案的物業原件，以核實合法業權或核實吾等的副本中可能並未列示的任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業的業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本通函)所列明的規定，並僅依賴指示方就物業法律業權提供的文件副本及中國法律意見副本。吾等了解到中國法律意見由貴集團中國法律顧問遼寧宮丹律師事務所於二零一八年十月編製。就該等法律意見，吾等概不承擔責任或法律責任。

藉著參考法律意見，吾等明白物業的合法權益人已自相關當局取得所有批准及／或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其物業業權。倘情況並非如此，則重大影響吾等於本報告的發現及結論。謹請讀者就該等問題自行作法律上的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

物業視察及調查

物業最後由何誠謙測量師(香港註冊專業測量師)於二零一八年九月十二日(接近估值日期)進行視察。吾等在東莞綠湖人員陪同下視察物業。經告知，有關人員有能力陪同吾等進行視察。吾等已視察物業外部及(在可能情況下)內部，就此而言，吾等已獲得吾等對物業進行估值而需要的有關資料。吾等並無視察物業中被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分的狀況發表意見或建議，而吾等的工作亦不應被視為該等部分的任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，惟在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入的設施。

對於建設中物業，基於安全考慮並無進行內部視察。吾等認為儘管並無就物業進行內部視察，其將不會影響吾等評估的公平性及合理性。

吾等並無進行實地量度，以核實物業的面積是否正確，惟假設吾等獲提供文件及正式圖則中所示面積乃屬正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等受聘進行的工作及就評估物業的協定程序，並不包括進行獨立土地測量以核實物業的法定邊界。吾等重伸，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等未能核實或確定獲提供的文件所示有關物業的法定邊界是否正確。吾等概不對此承擔任何責任。指示方或擁有物業權益的人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何調查以確定於興建物業之時或物業自落成以來是否曾使用任何有毒或有害的物料，故吾等無法就物業在此方面並無上述各項風險而作出報告。就本次估值而言，吾等已假設有關於調查不能披露任何該等物料的存在是否帶有任何重要性。

吾等並不知悉有任何對物業進行的環境審核或其他環境調查或土壤測量的詳情，以及可能須提出的任何污染或可能產生任何有關污染的情況。於進行吾等的工作時，吾等假設物業在過去並無用作產生污染或可能產生污染的用途。吾等並無就物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定物業有否因此等用途或位置而產生或可能產生任何污染問題，因而吾等假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或物業過往或目前用途會產生污染，則現時所呈報的估值或會減少。

資料來源及其核實

於吾等工作過程中，吾等獲提供有關物業的文件副本，而該等副本已被用作參考且未向有關部門及／或機構作進一步核實。吾等的協定估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實吾等獲提供的副本中可能未出現的任何修訂。吾等重申，吾等並非法律專業人士，因此，吾等並無資格就指示方或東莞綠湖的委任人員所提供文件的合法性及效力提供意見及評論。

吾等僅依賴東莞綠湖的委任人員或指示方所提供的資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納吾等所獲提供有關以下事宜的意見：規劃批文或法定通知、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及建築面積以及所有其他有關事宜。

吾等相信吾等的工作成果所根據的全部或部分由其他人士編撰的資料屬可靠，惟在所有情況下並無進行任何查證。吾等進行的協定估值程序或工作並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就制定吾等的工作成果時所採用由其他人士編撰任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等的估值僅按吾等所獲提供的意見及資料作出。由於向當地物業市場從業員作出的一般查詢範圍有限，吾等未能核實及確定相關人士所提供的意見是否正確。吾等概不負責或承擔責任。

吾等進行估值時採納由其他專業人士、提供數據的外界人士及東莞綠湖的委任人員或指示方提供的工作結果，當中彼等所採納以達致彼等的數字的假設及重要事項亦適用於吾等的估值。吾等按協定進行的程序毋須提供於審核工作中所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就東莞綠湖的委任人員或指示方並無向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵求及獲得指示方確認，彼等所提供的資料中並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃按東莞綠湖或指示方就可能影響吾等工作的重大及隱藏事實向吾等作出全面披露的基準編製。

吾等並無理由懷疑東莞綠湖的委任人員或指示方向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等認為，吾等已經獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估價日期，東莞綠湖就指示方的內部管理參考而言持有的物業（於交吉並假設並無任何產權負擔的現況下）的市值乃為人民幣貳億貳仟壹佰萬元（人民幣221,000,000元）。

本報告的規限條件

吾等於本報告內有關物業的調查結果或估值僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔責任。吾等的估值乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關視察及本報告的使用不應視作為對物業的建築物測量。

吾等不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或其後吾等方獲知的事件或情況。在未取得吾等書面批准前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得以所示的形式及內容納入任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於通函內刊載本報告，以供貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔的責任，僅限於經計及吾等的責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及視作向指示方提供有關見解（如適用），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔的責任後，根據相同基準而吾等合理應付的款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或訴訟而產生的任何損失或損害承擔的責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費的費用款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免產生疑問，吾等的責任不應超過根據上述條文計算的總額及本條款所規定的總額的較低者。

經協定，指示方及貴公司須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

本報告乃根據上市規則第五章所載規定以及國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，有關估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告的副本，連同指示方就是項任命而提供的數據及文件，而該等數據及文件將根據香港法例由其向吾等提供日期起保存六年，隨後將會被銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟倘屬執法機關或法院頒令，則作別論。此外，吾等將在吾等的客戶名單加入貴公司的資料以供日後參考。

對物業的分析及估值純粹依賴本報告所作出的假設，且並非全部假設可輕易予以量化或準確查證。倘部分或全部假設於往後日期證實失實，將會對所呈報的估值結果或估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是次服務的費用並非按吾等的估值意見而定，而吾等於物業、東莞綠湖、貴集團或所呈報的估值中概無擁有任何重大權益。

此 致

香港
中環
花園道3號
冠君大廈36樓
華君國際集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：
何誠謙 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

謹啟

二零一八年十月二十五日

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函及估值所進行估值工作的物業估值師名冊內的估值師。

物業估值詳情

東莞綠湖根據長期所有權證於中國持作發展的物業，按市值基準估值

物業	概況	估用詳情	東莞綠湖 於二零一八年 八月三十一日 應佔其現況下 的估值金額
建於中華人民共和國 廣東省東莞市 常平鎮常平大道 (地段編號 1924080300700) (郵編：523585) 上的發展中 商業發展項目	<p>該物業由建於地盤面積為9,142.78平方米(「平方米」)的一幅地塊上的發展中商業發展項目東方銀座大廈組成。</p> <p>根據東莞綠湖的委任人員所提供日期為二零一三年七月的一套方案，擬發展項目為作辦公室及商業用途的一棟地上23層、地庫2層的商業大廈，總建築面積約為41,107.32平方米，以及作泊車及配套支持用途的地庫面積11,206.56平方米。其中，第一層至第四層擬作商業用途，而第五層至第23層擬作辦公室用途。地庫層將提供247個泊車位。</p> <p>該物業預期將於二零二零年第四季度竣工。</p> <p>該物業位於常平鎮滿佈商業及辦公室大樓的中心商業區，當區亦有住宅發展項目及購物中心。鄰近的主要地標包括嘉宏地王大廈、萬業金融中心、置業廣場及樂購購物廣場。常平火車站與該物業相距15分鐘車程。</p> <p>該物業受限於土地使用權，作商業及金融用途的年期直至二零五零年十二月六日。(見下文附註1)</p>	如吾等所視察以及經東莞綠湖委任人員所確認，於估值日期，該物業當時正在施工，且樁基工程已竣工。	人民幣 221,000,000元 100%權益 (見下文附註5)

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而土地之使用權已透過東莞市人民政府於二零一二年四月十七日發出稱為東府國用(1994)第特389號之國有土地使用權證轉讓予東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(下稱「東莞綠湖」)。該土地之地盤面積為9,142.78平方米，作商業及金融用途的年期直至二零五零年十二月六日。
2. 根據東莞市城鄉規劃局於二零一二年五月二十八日發出的建設用地規劃許可證地字第2012-23-1001號，東莞綠湖獲准開發地盤面積約為9,142.78平方米，總建築面積為41,142.51平方米之一幅土地。
3. 根據東莞市城鄉規劃局於二零一三年九月十七日發出的建設工程規劃許可證建字第2013-23-1035號，東莞綠湖獲准開發總建築面積為52,313.88平方米之23層高發展項目(包括兩層地庫11,036.28平方米及一層商業區3,120.19平方米)。
4. 根據東莞市住房和城鄉建設局於二零一四年三月二十五日發出的建設工程施工許可證(編號4419002014032500101)，東莞綠湖獲准開始施工建設該總建築面積為52,313.88平方米之發展項目(包括兩層地庫11,036.28平方米及一層商業區3,120.19平方米)。
5. 根據當前可得資料及經指示方確認，於估值日期，該項目已產生成本(不包括土地成本)約人民幣49.3百萬元及至項目竣工時估計須耗費的建築成本約人民幣208.9百萬元。吾等在估值中已考慮該等產生的成本。竣工後的估計資本值約人民幣840百萬元。
6. 根據日期為二零一零年十一月二十三日之企業法人營業執照副本，東莞綠湖為一家於二零零三年七月十八日在中國註冊的有限公司，具有永久營業期間。
7. 根據貴集團中國法律顧問編製的法律意見，注意到以下意見：
 - (i) 東莞綠湖的55%及45%權益分別由瀋陽東方銀座中心城置業有限公司及深圳市廣森投資集團有限公司持有；
 - (ii) 東莞綠湖以悉數支付全部代價轉讓土地的方式成為上文附註1所述土地的合法權益方。東莞綠湖有權使用、開發及自由轉讓物業而毋須支付額外溢價；
 - (iii) 東莞綠湖已取得開發上述地塊所必需之一切相關批准。物業的建設工程尚待發出新的施工許可證；及
 - (iv) 未就物業作出任何按揭。

8. 吾等於進行估值時已參考以下可比較土地銷售交易：

交易日期	地點	土地用途	地盤面積 (平方米)	許可總 建築面積 (總建築面積)	交易價格 (人民幣元)／ 總建築面積 每平方米價格
二零一七年九月	厚街鎮寶屯社區	商業	9,018.35	40,582.6	17.126百萬元 4,220
二零一七年九月	茶山鎮橫江村	商業	16,662.4	49,987.2	14.996百萬元 3,000
二零一七年八月	松山湖環湖路西側	商業	17,686.28	44,215.7	42.254百萬元 9,556
二零一七年五月	鳳崗鎮塘瀝村	商業	3,910	16,382.9	7.212百萬元 4,402
				平均 (人民幣元／ 總建築面積 每平方米)	5,300

經就多項因素(包括交易時間、地點及規模，以及該物業與可比較物業土地租賃條款的差異)作出調整後，該物業土地已採納的價格按總建築面積計為每平方米人民幣4,170元。

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，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；及本通函並無遺漏其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

以下為本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本：

法定		港元
<u>400,000,000</u>	股股份	<u>400,000,000</u>
已發行及繳足		港元
<u>60,699,200</u>	股股份	<u>60,699,200</u>

3. 權益披露

董事及行政總裁於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（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	44,202,780 (L)	受控制法團權益 ^(附註1)	72.82%
	425,719 (L)	實益擁有人	0.70%
	387,351 (L)	購股權 ^(附註2)	0.64%
張曄女士	274,050 (L)	購股權 ^(附註3)	0.45%
郭頌先生	274,050 (L)	購股權 ^(附註4)	0.45%
	30,000 (L)	實益擁有人	0.05%
何樹芬先生	1,320 (L)	實益擁有人	0.002%
曾紅波先生	274,050 (L)	購股權 ^(附註3)	0.45%
	3,560 (L)	實益擁有人	0.006%
鄭柏林先生	38,735 (L)	購股權 ^(附註5)	0.064%
沈若雷先生	38,735 (L)	購股權 ^(附註5)	0.064%
潘治平先生	38,735 (L)	購股權 ^(附註5)	0.064%

「L」代表股份之好倉。

附註：

- 44,202,780股股份中的好倉由中國華君集團持有。中國華君集團的全部已發行股本由華君集團有限公司實益擁有，而華君集團有限公司由孟先生全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團持有的所有股份中擁有權益。
- 38,735,070份購股權已授予孟先生並其後合併為387,351份購股權。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
- 274,050份購股權已於委任張曄女士及曾紅波先生為董事前分別授予張曄女士及曾紅波先生。
- 274,050份購股權已授予郭頌先生。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十六日、二零一五年六月三十日、二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
- 3,873,500份購股權已分別授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生並其後合併為38,735份購股權。有關所述已授出購股權之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。

於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	身份	已發行股本金額	佔相聯 法團股本 權益之 百分比
華君集團 有限公司 (附註6)	孟先生	實益擁有人	3,000,000 港元	100%

附註：

6. 華君集團有限公司直接擁有中國華君集團全部已發行股本。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司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(包括根據證券及期貨條例之該等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。

4. 主要股東之證券權益

於最後實際可行日期，就董事所知，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分部之條文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10%或以上之權益：

股東名稱	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
鮑女士	45,015,850 (L)	配偶持有權益 (附註(a))	74.16%
中國華君集團	44,202,780 (L)	實益擁有人	72.82%
華君集團 有限公司	44,202,780 (L)	受控制法團權益 (附註(a))	72.82%
孟先生	813,070 (L)	實益擁有人	1.34%
	44,202,780 (L)	受控制法團權益 (附註(a))	72.82%

附註：

- (a) 中國華君集團持有的44,202,780股股份為好倉。中國華君集團的全部已發行股本由華君集團有限公司實益擁有，而華君集團有限公司由孟先生直接全資擁有。孟先生的配偶鮑女士亦被視為於中國華君集團及孟先生持有的股份中擁有權益。

「L」代表股份之好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁概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分部之條文須知會本公司之權益或淡倉。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括將屆滿或可由本公司於一年內終止並毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監管人員或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的其他業務中持有權益，猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被視為本公司之控股股東。

7. 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二零一八年三月三十一日(即本集團最近公佈的經審計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直接或間接擁有任何權益。

於二零一八年五月十七日，華君置業有限公司(前稱華君實業(營口)有限公司(「華君實業營口」)，為一間於中國成立的有限公司，並由孟先生及鮑女士分別最終擁有97%及3%)與新洲印刷(遼寧)有限公司(「新洲印刷遼寧」)(為本公司的間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，華君實業營口同意出售，而新洲印刷遼寧同意按股權轉讓協議載列的條款及條件購買營口益華綠色包裝印務有限公司全部股權，代價為人民幣30百萬元。

除上述所披露者外，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。

8. 訴訟

誠如本公司日期為二零一八年六月二十八日之公告所披露，江蘇南通二建集團有限公司已就若干建築合約糾紛以原告身份向本公司於中國之多間附屬公司提出數項法律訴訟。本公司已就上述法律訴訟向其中國法律顧問尋求意見，而截至上述公告日期，中國法律顧問認為若干申索數額或具爭議性。

於最後實際可行日期，除上述所披露者外，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且董事並無知悉任何待決或威脅本集團任何成員公司的重大訴訟、申索或仲裁。

9. 專家資格及同意書

以下為本通函述及其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所 有限公司	執業會計師
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論能否合法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本公司最近公佈的經審計賬目之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就本通函之刊發發出其各自的書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其各自的函件、報告、建議及／或引述其各自的名稱，且迄今並無撤回其各自的書面同意書。

10. 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) 華泰君安國際有限公司(作為賣方)與Go Platinum Holdings Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一六年十二月二十二日之買賣協議，內容有關收購華泰君安國際發展有限公司全部已發行股本及股東貸款人民幣1,600百萬元，代價為人民幣1,920百萬元；

- (b) 華君工業裝備(營口)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與遼寧華君裝備製造有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司及華君控股集團有限公司(一間於中國註冊成立之公司)之直接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一七年五月二十三日之股權轉讓協議，據此，該賣方同意出售及該買方同意購入遼寧銀珠化紡集團有限公司(一間於中國成立之有限公司)之49%股權，代價為人民幣75百萬元；
- (c) 華君工業裝備集團有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與遼寧華君裝備製造有限公司(一間於中國註冊成立之有限公司及華君控股集團有限公司(一間於中國註冊成立之公司)之直接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一七年五月二十三日之股權轉讓協議，據此，該賣方同意出售及該買方同意購入浙江臨海機械有限公司(一間於中國成立之有限公司)之全部股權，代價為人民幣190百萬元；
- (d) 本公司三間全資附屬公司(東莞新洲印刷有限公司(一間於中國成立之有限公司)、保華地產(廣東)有限公司(前稱東莞宏大地產有限公司，為一間於中國成立之有限公司)及新洲印刷有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司))與深圳市凱福投資實業有限公司(一間於中國成立之有限公司)訂立日期為二零一七年六月二十日之合作協議，內容有關成立合營企業，擬註冊資本為人民幣10百萬元，以及透過上述合營企業發展物業項目；

- (e) 華君醫藥集團股份有限公司(前稱營口華君金控投資有限公司，為一間於中國成立之有限公司及分別由孟先生及鮑樂女士最終擁有97.5%及2.5%股權，作為買方)與深圳市華君融資租賃有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之非全資附屬公司，作為賣方)訂立日期為二零一七年七月七日之股權轉讓協議，內容有關收購遼寧北方金融資產交易中心有限公司(一間於中國成立之有限公司)20%股權，代價為人民幣26.7百萬元。於營口華君金控投資有限公司與深圳市華君融資租賃有限公司訂立日期為二零一八年三月二十九日之終止協議後，上述協議立即終止及概無任何一方可就上述協議向另一方作出任何申索；
- (f) 華君能源集團有限公司(前稱華君物流有限公司，為本公司之間接全資附屬公司)及滙進發展有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)(作為賣方)與進盈有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)的全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十八日之買賣協議，內容有關收購華君科技集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司)23%股權，總代價為9,461,970港元；
- (g) 本公司(作為發行人)與佳致投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及為中策集團有限公司(股份代號：00235)之間接全資附屬公司)及寶盈資本財務有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及保華集團有限公司(股份代號：00498)之間接全資附屬公司)(作為認購人)訂立日期為二零一七年十月二十日之認購協議，內容有關發行本金總額為350百萬港元之可贖回10%固定票息率之可換股債券；
- (h) 本公司(作為發行人)與Power Ace Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月七日之認購協議，內容有關發行本金總額為30百萬港元之10%固定票息率之可換股債券；

- (i) 本公司(作為發行人)與璞石國際金融集團有限公司(前稱華信期貨集團(香港)金融控股有限公司,為一間於香港註冊成立之有限公司)訂立日期為二零一七年十二月十三日之認購協議,內容有關發行本金總額為118百萬港元之10%固定票息率之可換股債券;
- (j) 本公司(作為發行人)與華德國際金融控股有限公司(前稱華信(香港)金融控股有限公司,為一間於香港註冊成立之有限公司,作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月十三日之認購協議,內容有關發行本金總額為100百萬港元之10%固定票息率之可換股債券;
- (k) 無錫市房地產開發集團有限公司(「無錫市房地產」,一間於中國成立之有限公司,作為賣方)與保華置業管理(中國)有限公司(「保華置業」,為本公司之間接全資附屬公司,作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,內容有關收購保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司,為一間於中國成立之有限公司)全部股權,代價為人民幣1,311.29百萬元;
- (l) 賣方與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,內容有關收購無錫市惠遠置業有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權,代價為人民幣291.95百萬元;
- (m) 無錫市房地產及無錫市城市投資發展有限公司(作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,內容有關收購保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司,為一間於中國成立之有限公司)55%股權,代價為人民幣280.50百萬元;
- (n) 保華置業及營口翔峰置業有限公司(均為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司,作為賣方)與營口市萬泓建築工程有限公司(一間於中國成立之有限公司,作為買方)訂立日期為二零一八年三月二十九日之股權轉讓協議,內容有關出售營口昆侖房地產有限公司(一間於中國成立之有限公司)100%權益,代價為人民幣240百萬元;

- (o) 新洲印刷(遼寧)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與華君置業有限公司(前稱華君實業(營口)有限公司，為一間於中國成立之有限公司，分別由孟先生及鮑女士最終擁有97%及3%股權，作為賣方)訂立日期為二零一八年五月十七日之股權轉讓協議，內容有關收購營口益華綠色包裝印務有限公司(一間於中國成立之有限公司)100%股權，代價為人民幣30百萬元；
- (p) 豐興波及趙士福(作為賣方)與保華置業管理(中國)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年七月十六日之股權轉讓協議，內容有關收購營口經濟技術開發區上方房地產有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣135百萬元(可予調整)；
- (q) 營口金綸科技發展有限公司(一間於中國成立之有限公司，作為賣方)與華君電力(中國)集團有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十七日之股權轉讓協議，內容有關收購營口玉珠科技發展有限公司(一間於中國成立之有限公司)全部股權，代價為人民幣1.00元；
- (r) 華君能源有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與營口沿海開發建設集團有限公司(一間於中國成立之有限公司)訂立日期為二零一八年八月三日之收購協議，內容有關收購位於中國遼寧省營口市地段第D2-51號總地盤面積約1,061,349平方米之土地的土地使用權，代價為人民幣84,907,960元；
- (s) 賣方與買方訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議，內容有關以股權代價人民幣210百萬元收購東銀大廈，以及賣方就目標土地B以服務費人民幣163.92百萬元(可予調整)提供服務；

- (t) 南京華君置業有限公司(作為賣方)與保華地產(中國)有限公司訂立日期為二零一八年九月二十一日之協議，內容有關收購保華地產(淮安)有限公司全部股權及完成前該賣方持有或將由該賣方持有保華地產(淮安)有限公司之未償還債務，總代價為人民幣180.0百萬元；
- (u) 句容思麥特智慧科技有限公司(作為賣方)與華君電力科技(江蘇)有限公司(「華君電力江蘇」，本公司間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所列由該賣方持有之若干資產，代價為人民幣125.30百萬元；及
- (v) 江蘇協通光伏科技有限公司(作為賣方)與華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所列由該賣方持有之若干資產，代價為人民幣465.89百萬元。

11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚家龍先生，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號冠君大廈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) 中英版本如有歧異，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期直至本通函日期起計十四日期間內任何營業日之正常營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港中環花園道3號冠君大廈36樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料之報告；
- (d) 東銀大廈之估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「重大合約」一節中所述之各份重大合約；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節中所述之書面同意書；
- (g) 本公司分別日期為二零一七年十一月二十九日及二零一八年九月二十四日之通函；及
- (h) 本通函。