

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券商、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(「本公司」)之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買家或受讓人，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，以便轉交買家或受讓人。

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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。



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)

(I) 有關收購

**保華地產(淮安)有限公司全部股權及所結欠債務之
須予披露及關連交易**

及

(II) 根據特別授權發行可換股債券

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**



中國農信財務顧問有限公司

China AF Corporate Finance Limited

本公司謹訂於二零一九年二月二十二日(星期五)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第V-1至V-3頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按其上印列之指示填妥隨附之代表委任表格，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。

二零一九年一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 – 獨立董事委員會函件	I-1
附錄二 – 獨立財務顧問函件	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
附錄五 – 股東特別大會通告	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議擬收購目標股權及該債務
「該協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一八年九月二十一日之該協議，內容有關收購事項
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年九月二十一日有關收購事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行開放以進行業務的日子（不包括星期六或星期日及任何當日上午九時正至下午五時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子）
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司（前稱華君國際有限公司），為於英屬處女群島註冊成立之公司並為控股股東（定義見上市規則），由孟先生最終全資擁有
「收市價」	指	聯交所於任何交易日發佈之股份每股收市價
「本公司」	指	華君國際集團有限公司（股份代號：377），一家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	根據該協議之條款及條件完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	根據該協議完成之日期，即最後一項條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)日期(或買方與賣方將書面協定之有關其他日期)後五個營業日內
「條件」	指	本通函董事會函件「先決條件」一段所載完成該協議之先決條件
「條件達成日期」	指	二零一九年三月三十一日或訂約方協定之有關較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	股權代價與債務代價之統稱
「換股期」	指	可換股債券發行日期起至緊接到期日前營業日當日止期間(包括首尾兩天)
「換股價」	指	換股價每股換股股份38.00港元
「換股權」	指	可換股債券所附換股權，可將本金額或部份轉換為換股股份
「換股股份」	指	賣方悉數行使換股權後按換股價可予配發及發行予賣方之5,400,000股入賬列作繳足新股份，以悉數償付代價
「可換股債券」	指	本公司根據該協議將予發行本金總額為205.2百萬港元之可換股債券，以償付代價

釋 義

「該債務」	指	於在債務重組完成後目標公司結欠賣方合共不少於人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬元)之款項
「債務代價」	指	該協議項下該債務之代價人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬元)
「債務重組」	指	本通函「將予收購之資產—該債務」一段所述根據該協議就目標公司負債進行之重組
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標公司
「股權代價」	指	人民幣20百萬元(相當於約22.80百萬元),即該協議項下目標股權之代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會,以就該協議、據此擬進行之交易及發行可換股債券向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「中國農信財務」	指	中國農信財務顧問有限公司,為獲證券及期貨事務監察委員會發牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,為本公司委任以就該協議、據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則須就批准該協議及據此擬進行之交易以及根據特別授權發行可換股債券之決議案放棄投票之股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、高級行政人員及主要股東(定義見上市規則)以及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)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	艾華迪評估諮詢有限公司，為買方就編製有關物業發展項目之估值金額之估值報告而委聘之獨立估值師
「最後交易日」	指	二零一八年九月二十日，即緊接訂立該協議前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月二十二日，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
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鮑女士」	指	鮑樂女士，孟先生之配偶
「到期日」	指	自可換股債券發行日期起計五個曆年期限屆滿之日
「孟先生」	指	孟廣寶先生，本公司主席、執行董事及主要股東(定義見上市規則)

釋 義

「二零一八年十月可換股債券」	指	本公司根據中國華君集團與本公司訂立日期為二零一八年十月二十六日之認購協議將予發行本金總額為1,000,000,000港元之可換股債券。有關上述認購之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十六日之公告
「二零一八年十月換股股份」	指	待中國華君集團完成認購二零一八年十月可換股債券後，中國華君集團悉數行使換股權後按換股價可予配發及發行予中國華君集團之26,315,789股入賬列作繳足新股份
「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(中國)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「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
「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上授予董事以配發及發行換股股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會不時頒佈之公司收購、合併及股份購回守則

釋 義

「目標公司」	指	保華地產(淮安)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，據賣方告知，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「目標股權」	指	目標公司之全部股權
「目標土地」	指	位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路8號之地塊，總面積約13,485.5平方米
「賣方」	指	南京華君置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

於本通函內，任何人民幣計值的金額均按人民幣1元兌1.14港元的匯率兌換為港元，僅供說明。上述所指兌換並不表示任何所涉金額已按、應已按或可按任何特定匯率兌換。

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。



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

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

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
中環
花園道3號
冠君大廈36樓

敬啟者：

**(I) 有關收購
保華地產(淮安)有限公司全部股權及所結欠債務之
須予披露及關連交易
及
(II) 根據特別授權發行可換股債券**

緒言

茲提述該公告，內容有關根據特別授權發行可換股債券(根據上市規則第14A章構成本公司關連交易)。董事會擬尋求獨立股東批准根據特別授權發行可換股債券。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (a) 收購事項及根據特別授權發行可換股債券之詳情；
- (b) 獨立非執行董事就該協議及根據特別授權發行可換股債券之推薦建議；
- (c) 獨立財務顧問就收購事項、該協議及發行可換股債券之推薦建議；及
- (d) 股東特別大會通告，以通過相關普通決議案。

1. 該協議

於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，買方與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買目標股權及該債務，代價為人民幣180.0百萬元(相當於約205.2百萬港元)(可予調整)，當中人民幣20.00百萬元(相當於約22.80百萬港元)為目標股權之代價及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬港元)為該債務之代價。代價將透過向賣方或其代名人發行可換股債券之方式支付。

日期：二零一八年九月二十一日(交易時段後)

訂約方： 買方： 保華地產(中國)有限公司，本公司之間接全資附屬公司

賣方： 南京華君置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其主要業務為(其中包括)物業發展及物業管理。

於最後實際可行日期，賣方由孟先生最終全資擁有，故根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，收購事項及發行可換股債券構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。

董事會函件

將予收購之資產

目標股權

根據該協議，賣方已有條件同意按代價出售而買方已有條件同意購買目標股權(相當於目標公司之全部股權)及該債務。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將於本集團財務業績綜合入賬。

據賣方告知，目標公司現時持有目標土地，目標土地位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路8號，作商業用途，總佔地面積約13,485.5平方米。據賣方告知，公寓式酒店／辦公室及商業綜合體(「物業發展」)目前正於目標土地上興建。據賣方告知，於最後實際可行日期，目標土地已抵押予一名獨立第三方，以取得總額約人民幣310百萬元之貸款，以供孟先生控制的一間實體使用，相關抵押尚未獲解除。所述抵押將於完成前獲解除。目標土地不附帶任何產權負擔或第三方權利乃完成的先決條件。請參閱本董事會函件「先決條件」第(d)項條件。

據賣方告知，物業發展的外部結構建造已完工及內部裝修工程正在進行及預期將於二零一九年第一季度完工。據賣方告知，於完成後，物業發展的總建築面積將約59,474.94平方米，明細如下：

	總建築面積 (平方米)
—公寓式酒店／辦公室	23,260.96
—商業樓	22,516.91
—水電及配套	1,899.69
—地下範圍	11,797.38
	<hr/>
總計	59,474.94
	<hr/> <hr/>

董事會函件

據賣方進一步告知，目標公司已取得發展目標土地之一切所需牌照／許可證。經諮詢本公司中國律師後，本公司明白目標土地的現時用途(即作為公寓式酒店／辦公室及商業綜合體)已根據淮安市規劃局頒發的《中華人民共和國建設工程規劃許可證》及《關於淮安翔峰置業有限公司〈建設工程規劃許可證〉附件有關內容的說明》獲合法批准。根據本公司自其中國律師尋求之法律意見，目標土地之所述現時用途符合且並無違反目標土地之土地使用權證規定之用途。

待完成及物業發展按計劃竣工後，物業發展單位估計將於二零一九年銷售。於收購事項完成後，除目標土地的建築或開發成本約人民幣25百萬元(已承諾)將由本公司承擔外，本公司並無計劃就物業發展作出任何進一步財務承擔。於最後實際可行日期，目標土地已產生之建築或開發成本為人民幣176百萬元。倘作出任何有關財務承擔，本公司將以目標公司之內部資源或外部借貸撥付資金(如需要及合適)。於最後實際可行日期，本公司並無取得任何外部借款，以就目標土地任何承擔撥資。

本公司並無訂立或將不會訂立(i)任何有關目標土地之建築合約；及(ii)於完成前，有關物業發展單位之任何銷售合約。

該債務

據賣方告知，於該協議日期，目標公司之未償還債務約為人民幣337百萬元。根據該協議，賣方將於完成前進行債務重組(即其中一項條件)，因此於債務重組完成後：

- (a) 賣方將持有目標公司之未償還債務合共人民幣337百萬元；
- (b) 目標公司將不會結欠第三方任何負債，上文(a)項除外；
- (c) 賣方將轉讓該債務予買方，當中未償還債務人民幣160.0百萬元(目前包括公司間墊款及應付建築費)由目標公司結欠；及
- (d) 賣方將豁免目標公司支付結欠賣方餘下未償還債務合共約人民幣177百萬元之責任。

董事會函件

目標公司之未償還債務主要包括應付建築相關款項約人民幣131.6百萬元及其他應付款項約人民幣205.4百萬元。

據賣方告知，於最後實際可行日期，債務重組正在進行中且尚未完成，預期於二零一九年三月三十一日或之前進行。

代價

目標股權及該債務之代價將合共為人民幣180.0百萬元(相當於約205.2百萬港元)(可予調整)，當中人民幣20.00百萬元(相當於約22.80百萬港元)為目標股權之代價及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬港元)為該債務之代價。根據該協議，賣方與買方已協定匯率為人民幣1元兌1.14港元。

代價(可予調整)將透過由本公司按換股價38.00港元(可予調整)發行本金額為205.2百萬港元之可換股債券予賣方或其代名人之方式由買方於完成日期後20個營業日內全數支付。

初步代價人民幣180.0百萬元於完成前根據獨立估值師編製之估值報告(「估值報告」)(作為附錄三附於本通函)所載物業發展之估值金額(「目標估值」)作出向下調整。

獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司為香港一間由專業測量師及估值顧問組成的公司。獨立估值師的資格載於本通函第III-5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，對目標公司所持物業權益進行估值。

如本通函附錄三的物業估值報告所披露，獨立估值師已採納市場法，並基於以下假設進行估值：—

1. 已就該等發展計劃在無嚴苛條件及延遲下從相關政府部門獲取全部許可、批准及牌照；

董事會函件

2. 該等物業權益將根據目標公司向獨立估值師提供之最新開發計劃發展及落成；
3. 物業之業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金；
4. 有關物業已交吉；
5. 物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准；
6. 該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的；
7. 假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律；
8. 就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力；
9. 除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守；及
10. 該等物業於獨立估值師視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

詳情請參閱本通函附錄三的估值報告。

本公司已與獨立估值師就估值目標公司所持物業權益應用不同估值方法及方式的適用性。經考慮上述物業權益的具體特徵及情況後，獨立估值師認為市場法乃為估值上述物業權益的最合適估值方式，原因為相關物業目前正處於開發中。

董事會函件

董事會認為，獨立估值師就目標土地進行估值時所採納的市場可比較項目屬公平合理，因市場可比較項目於建築設計及40年期限方面與標的物業公寓式酒店／辦公室的用途相似。

獨立估值師亦考慮於估值日期有關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成開發所產生的餘下成本及費用。此外，市場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。基於上文所述，本公司經審閱中國律師所提供的支持文件(包括目標公司所持物業的業權文件)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。

倘目標價值低於人民幣180.0百萬元，債務代價須按等額基準相應下調至目標價值。倘目標價值等於或超過人民幣180.0百萬元，則代價將不會作出任何調整。由於根據估值報告目標估值為約人民幣238.6百萬元，故將不會調整代價。

代價將由本公司透過發行可換股債券悉數結清。

可換股債券附帶權利，可按換股價每股換股股份38.00港元(可予調整)轉換為換股股份。假設換股權按換股價獲悉數行使，將配發及發行5,400,000股新股份(即換股股份)予賣方或其代名人，相當於該公告日期之本公司已發行股本約8.90%，及本公司經配發及發行換股股份擴大後之已發行股本約8.17%。換股股份(可於換股權獲行使後配發及發行)將根據獨立股東於股東特別大會上批准之特別授權而配發及發行。

董事會函件

代價及換股價之基準

代價(包括股權代價及債務代價)及換股價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平原則磋商後釐定，並已參考(i)獨立估值師編製之有關物業發展於二零一八年四月三十日之初步估值約人民幣214.0百萬元；(ii)於債務重組完成後將根據該協議轉讓該債務合共人民幣160.0百萬元；及(iii)目標公司之繳足資本人民幣20.0百萬元；及(iv)本通函下文「換股價」一段所披露之標準價格。董事會留意到，換股價較本公司於二零一八年三月三十一日每股經審核資產淨值47.67港元折讓約20.28%。董事會亦留意到，於二零一八年六月一日(最後交易日前約六個月)至最後交易日期間，股份持續較每股資產淨值折讓介乎約5.07%至55.9%買賣，平均折讓約35.8%。

因此，董事會認為，參考股份現行市價(反映股份於聯交所買賣的市價公平值)較參考每股資產淨值後釐定換股價更為合適。然而，為增加本公司及股東的整體利益，董事會堅持將換股價設定為大幅溢價。本公司與買方按多次公平原則磋商後，董事會最終成功將換股價設定為較現行市價相對高的價格，以增加本公司及股東的整體利益。此外，代價人民幣180.00百萬元相對較物業發展之上述初步估值及該債務總額人民幣374百萬元低。就董事會所深知，本公司已就目標股權及該債務取得優惠價格。基於上文所述，董事會認為，代價、換股價以及該協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

換股價

換股價每股換股股份38.00港元較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股22.00港元溢價約72.73%；
- (b) 股份於緊接最後交易日前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股21.50港元溢價約76.74%；
- (c) 股份於緊接最後交易日前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股22.33港元溢價約70.20%；
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股11.50港元溢價約230.43%；及
- (e) 本公司於二零一八年三月三十一日每股經審核資產淨值47.67港元（基於二零一八年三月三十一日當時合共60,669,200股已發行股份）折讓約20.28%。

換股價乃由本公司與賣方經參考股份現行市價後公平磋商釐定及較本公司發行之未行使可換股債券項下每股換股股份34.00港元之換股價溢價約10%。基於上文「代價及換股價之基準」一段所述釐定換股價之基準，儘管董事會留意到換股價較本公司於二零一八年三月三十一日每股經審核資產淨值約47.67港元折讓約20.28%，董事會已考慮換股價較大部分上述標準價格大幅溢價，故董事認為，換股價屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款乃由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，概述如下：

- 發行人 ： 本公司
- 本金額 ： 205.2百萬港元
- 換股價 ： 每股新股份38.00港元，可予調整
- 到期日 ： 可換股債券發行日期起計滿五年之日
- 利息 ： 年利率1.5%，於發行年度起計每週年支付

可換股債券之利息按每年1.5%之票面利率計算，由本公司與賣方公平磋商釐定。該利率遠低於中國人民銀行公佈之中長期貸款(即年期介乎一至五年)每年4.75%之標準利率。作為本公司主要股東之聯繫人，賣方同意可換股債券之低利率，以使本公司任何應付利息產生的財務負擔可減至最低。

- 贖回 ： 於到期時

於到期日前尚未根據可換股債券契據所載條件贖回或轉換的所有未償還可換股債券本金額將由本公司於到期日自動贖回，贖回金額相當於該等可換股債券本金額的100%，惟債券持有人要求悉數轉換其可換股債券則另作別論

董事會函件

應本公司要求

本公司有權通過發出通知，按本公司所釐定選擇贖回由有關債券持有人持有之全部或任何部分(以1,000,000港元的倍數計)可換股債券之尚未償還本金額

概無違約事件將觸發可換股債券的贖回。

換股權：各債券持有人在換股期內均可行使權利，將有關債券持有人持有之全部或任何部分(以1,000,000港元的倍數計)可換股債券之未償還本金額轉換為有關數目的股份，有關轉換數目將按將予轉換之可換股債券本金額除以換股價釐定，而轉換時不得發行零碎股份

換股限制：換股受下列條件所進一步限制：

- (a) 任何換股權之行使不得觸發收購守則規則26項下任何強制要約，且在任何情況下，任何換股權之行使不得導致公眾股東所持有之股份少於上市規則所規定之股份最低公眾持股量；
- (b) 任何換股權之行使均須遵守一切適用法律規定、規則及規例，包括但不限於上市規則及收購守則；及
- (c) 任何換股均應以1,000,000港元及其完整金額進行。

上市規則所規定之最低公眾持股量為25%。

董事會函件

可轉讓性：可換股債券(或其任何部分)可毋須經本公司事先書面同意而轉讓，惟轉讓予本公司關連人士除外，任何可換股債券之轉讓均須以該可換股債券未償還本金額之全部或任何部分(金額不少於1,000,000港元或本公司將予同意之有關其他金額)進行

地位：本公司因可換股債券而產生之義務構成本公司之一般、無抵押及非後償義務。各項義務之間相互平等，並與本公司所有其他現時及未來之無抵押及非後償義務享有同地位，惟根據適用法律之強制性條文獲給予優先之義務除外。換股股份於發行時將在各方面與轉換當日所有其他現有已發行股份享有同地位

調整事件：換股價將於發生下列事件時予以調整：

(a) 合併及分拆；

倘及每當股份的面值因合併或分拆而有所變更，則換股價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中

A 緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B 緊接有關變動前一股股份之面值。

董事會函件

有關調整將於有關合併或分拆當日生效。

(b) 溢利或儲備撥充資本。

倘及每當本公司以將溢利或儲備撥充資本之方式向股東發行任何入賬列作繳足之股份(包括任何股份溢價賬及/或資本贖回儲備)，惟發行股份代替全部或部分現金股息除外，則換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中

A 緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B 緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

有關調整將於有關股份發行當日生效。

除上文所披露者外，概無發生其他換股價調整事件。

投票權：可換股債券持有人將不得出席本公司任何大會或於會上投票。

董事會函件

經考慮(i)換股價較本函件「該協議—換股價」一段所載可能提供之各標準價格大幅溢價；(ii)年利率1.5%遠低於銀行或市場上第三方可能提供之相同或類似條款之利率；及(iii)可換股債券之其他條款乃按一般商業條款訂立，董事會認為可換股債券之條款屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

申請上市

本公司將不會申請將可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

本公司將向聯交所申請批准因轉換可換股債券而可予配發及發行之換股股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件於條件達成日期或之前獲達成後，方告落實：

- (a) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣；
- (b) 本公司已於股東特別大會上獲得獨立股東批准該協議及據此擬進行之交易(包括發行可換股債券以及配發及發行換股股份)；
- (c) 賣方為目標股權及該債務之合法實益擁有人，且目標股權及該債務不附帶任何產權負擔或第三方權利；
- (d) 目標公司為目標土地及目標公司所持有資產之合法實益擁有人，且目標土地及目標公司所持有資產不附帶任何產權負擔或第三方權利；
- (e) 債務重組經已完成及買方已取得(及信納)證明債務重組經已完成之一切文件及憑證；
- (f) 目標股權及該債務之轉讓之完成已符合相關中國法例之規定，並獲買方信納；
- (g) 買方接獲並信納估值報告；

董事會函件

- (h) 目標公司管理層於完成日期或之前並無採取任何可能對目標公司之業務、資產、物業、財務狀況、經營及前景造成重大不利變動之舉措；及賣方所作出之聲明、保證及承諾於完成日期屬真實及準確；
- (i) 賣方已就收購事項及相關事宜自第三方取得所有必要批准及授權；及
- (j) 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，且賣方並無於任何方面違反任何有關保證。

除第(c)項條件外，概無條件可獲賣方及／或本公司豁免。根據該協議，賣方將於該協議日期起五日內將賣方之目標股權所有權登記變更為買方，於完成日期前，目標股權之法定所有人將為買方。如下文所述，將目標股權之所有權由賣方變更為買方的登記於二零一八年十一月十二日完成。第(f)項條件所述之債務轉讓於最後實際可行日期尚未達成。第(f)項條件亦將於完成時達成。第(c)項條件將於完成時達成。倘於條件達成日期前仍有任何條件未獲達成(或獲豁免，視情況而定)，則該協議將告失效。

於最後實際可行日期，除第(g)項條件外，概無條件獲達成。

完成

於該協議日期起計五日內，賣方將(其中包括)(a)將目標股權之所有權由賣方變更為買方的登記；及(b)取得買方所指示之法定代表、董事、監事、營業執照、組織機構代碼證、開戶許可證、信用機構代碼證、土地登記資料。該協議訂約方計劃及協定，買方將於完成前獲得目標股權之所有權。

將目標股權之所有權由賣方變更為買方之登記於二零一八年十一月十二日完成。

董事會函件

完成將於所有條件獲達成後五個營業日內或訂約方書面協定之有關其他日期落實。預期完成日期將為二零一九年三月三十一日或之前。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將於經擴大集團之財務業績綜合入賬。

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事(其中包括)房地產資料諮詢及物業管理。

有關目標公司之資料

據賣方告知，目標公司乃一家於二零一零年四月於中國江蘇省淮安市成立之有限責任公司，由賣方全資擁有。據賣方進一步告知，目標公司主要於中國江蘇省淮安市從事房地產發展及銷售。

目標公司之財務資料

下列載列目標公司根據中國所採納之公認會計原則編製於(i)截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度各年；及(ii)截至二零一八年八月三十一日止八個月之未經審核財務資料，乃摘錄自賣方所提供有關目標公司之未經審核管理賬目(僅供說明)：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至二零一八年 八月三十一日 止八個月 (人民幣千元) (未經審核)
期內除稅前虧損淨額	187	665	1,794
期內除稅後虧損淨額	187	665	1,794

根據賣方所提供有關目標公司之未經審核管理賬目，目標公司於二零一八年八月三十一日之未經審核資產淨值及資產總值分別為約人民幣13.6百萬元及約人民幣350.6百萬元。

董事會函件

目標公司截至二零一八年八月三十一日止八個月產生之虧損淨額(即人民幣1,794,000元)較截至二零一七年十二月三十一日止年度之虧損淨額大幅增加乃由於行政開支(包括員工成本)增加。員工成本增加乃由於聘用更多一般及管理人員管理目標公司。

據賣方告知，賣方最初收購目標股權的成本為約人民幣160百萬元。如賣方進一步告知，其於二零一六年十二月或前後自獨立第三方收購目標股權。

經計及(i)根據估值報告，目標價值約為人民幣238.60百萬元；及(ii)賣方的初始收購成本並未反映目標公司所持物業權益的實際價值，董事會認為代價屬公平合理。

2. 對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司有60,669,200股已發行股份。下列為(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後及假設可換股債券獲悉數轉換為換股股份及本公司發行之全部現有可換股債券尚未償還；及(iii)緊隨完成後及假設可換股債券獲悉數轉換為換股股份及本公司發行之全部現有可換股債券已轉換為本公司之新股份，本公司之股權架構：

董事會函件

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨完成後及假設 可換股債券獲悉數轉換 為換股股份及 本公司發行之全部現有可換股 債券尚未償還		(iii) 緊隨完成後及假設 可換股債券獲悉數轉換 為換股股份及本公司發行之 全部現有可換股債券 已轉換為本公司之新股份	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東						
中國華君集團	44,450,619	73.27%	44,450,619	67.28%	44,450,619	64.57%
孟先生(附註1)	769,640	1.27%	769,640	1.16%	769,640	1.05%
賣方或其代名人	-	-	5,400,000	8.17%	5,400,000	7.36%
小計	45,220,259	74.54%	50,620,259	76.62%	50,620,259	69.00%
現有可換股債券之						
持有人(附註2)	-	-	-	-	7,294,116	9.94%
其他公眾股東(附註3)	15,448,941	25.46%	15,448,941	23.38%	15,448,941	21.06%
	<u>60,669,200</u>	<u>100.00%</u>	<u>66,069,200</u>	<u>100.00%</u>	<u>73,363,316</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 除孟先生直接持有之769,640股股份外，孟先生亦個人持有387,351份本公司之購股權。有關上述授出之購股權的進一步詳情，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。
- 於最後實際可行日期，7,294,116股新股份可根據本公司發行之現有未償還可換股債券所附帶之尚未行使換股權配發及發行予現有持有人。
- 任何換股權之行使不得導致公眾股東所持有之股份少於上市規則所規定之股份最低公眾持股量(即25%)。

上表所載本公司之上述股權僅供說明。由於其中一項換股限制為任何換股權之行使不得導致本公司於轉換後不再維持上市規則所規定之股份最低公眾持股量，孟先生、中國華君集團及彼等各自之聯繫人於本公司共同持有之股權不超過75%。此外，於最後實際可行日期，中國華君集團並未完成認購二零一八年十月可換股債券。

3. 發行換股股份之授權

該協議及據此擬進行之交易(包括根據本公司之特別授權配發及發行換股股份)須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

本公司將不會申請將可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

本公司將向聯交所申請批准因轉換可換股債券而可予配發及發行之換股股份上市及買賣。

4. 進行收購事項之理由及裨益

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)物業發展及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。

本集團一直尋找合適的投資機會加強現有物業發展及投資板塊及於中國進行業務佈局。透過收購事項，本集團將收購目標土地的權益。完成後，收購事項將豐富本集團的資產組合及為本集團提供享有資產升值的同時產生穩定收益的投資機會，長遠而言可能為其股東帶來更大回報。本集團一直尋找合適的投資機會加強現有物業發展及投資板塊及於中國進行業務佈局。

本公司執行董事何樹芬先生於管理及經營大型物業發展項目方面擁有豐富的經驗、專業知識及資質。完成後，何先生將監督物業發展的開發及銷售。

由於物業發展建設接近完成，完成後，本公司預期將可出售物業發展的單位。此外，根據獨立估值師編製的初步估值，於二零一八年四月三十日，物業發展的價值為人民幣214,000,000元，大幅高於代價人民幣180,000,000元。完成後，收購事項整體上將豐富本集團的資產組合及為本集團提供享有資產升值的同時產生穩定收益的投資機會，長遠而言將可能為其股東帶來更大回報。

董事會函件

完成後，本公司將就物業發展的室內裝飾產生的額外成本為人民幣25百萬元，將導致現金流出。此外，淮安市的物業市場可能變化及倘物業市場不景氣，物業發展的銷售可能無法如計劃般達致本公司的預期。

於訂立該協議前，本公司已探討及評估其他可能的方法作為代價的替代結算方式，如現金支付。

鑒於目標土地將進行建設及發展，董事預期本集團未來之現金需求將很龐大。因此，董事認為，目前保留現金流量及維持穩健現金狀況以滿足日後可能產生的預期資金需求，以及不透過現金支付之方式償還代價，乃符合本集團之利益。此外，以發行換股股份及可換股債券方式支付代價，將不會導致或帶來任何現金流出，可適當維持本集團現時及未來流動資金狀況。

由於代價乃透過發行年利率僅為1.5%之可換股債券悉數支付，本公司將不會面對任何即時巨額現金流量負擔，因此可將其現有資金用於發展目標土地之資金需求及本集團一般營運資金或其他投資機會(如適用)。

董事會亦已考慮其他替代股本集資方法，包括配售新股、供股或公開發售。董事會認為，供股或公開發售可能產生昂貴的包銷佣金，且過程相對耗時。就配售新股而言，由於目前股票市場及全球金融狀況波動，董事會或難以尋找願意大額投資的承配人。基於上文所述，董事會認為，本集團不大可能於短期內以有利條款尋得堅定的承配人。

儘管配發及發行換股股份或會攤薄現有公眾股東未來於本公司的股權，由孟先生、中國華君集團及彼等各自的聯繫人於本公司共同持有的股權不得超過75%。此外，本公司的資產負債比率將會因配發及發行換股股份而下降。本公司已另行考慮債務融資方案。然而，債務融資或會(i)為本集團帶來即時的額外利息負擔，可能影響本集團的財務業績；(ii)涉及提供擔保；及(iii)須待(包括但不限於)借款銀行進行冗長的盡職審查程序(如需要)，並須待本公司就本集團的財務狀況及資本架構與銀行磋商；及(iv)受當時的股票市場狀況所限制，董事認為，與發行可轉換債券比較，債務融資存在不確定性及耗時。

董事會函件

根據可換股債券之條款，換股權之行使不得導致公眾股東所持有之股份少於上市規則所規定之股份最低公眾持股量，而緊隨中國華君集團最高可換股債券轉換為換股股份後並假設本公司已發行之所有其他現有可換股債券仍未償還，公眾股東所持本公司之股權將由25.46%攤薄至25.00%，即由公眾股東持有的股權減少約0.46%（即25.46%減25.00%）（理論上攤薄影響為25.46%-23.38%=2.08%，以作說明）。

經計及(i)鑒於可換股債券之五年期限，可換股債券之利率相對較低；(ii)由於中國華君集團行使換股權，可換股債券之潛在攤薄影響並不重大；(iii)可換股債券之攤薄影響並非即時顯現；及(iv)可換股債券之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，董事會認為，透過發行可換股債券結付代價的整體利益超過因配發及發行換股股份可能造成的攤薄影響而可能損害少數股東之利益。

於最後實際可行日期，本公司並無其他意向或計劃，或已訂立或建議訂立任何其他協議、安排、承諾或磋商以收購任何新業務或出售其現有業務。

董事(不包括(i)孟先生，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，並將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票；及(ii)獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見及建議後發表意見)認為，該協議之條款(包括發行可換股債券之條款)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

5. 收購事項之財務影響

緊隨完成後，本集團之資產將增加人民幣238.6百萬元及本集團之負債將增加人民幣180.0百萬元，以及資產淨值將增加人民幣58.6百萬元，原因為目標公司所持之物業之公平值人民幣238.6百萬元超過代價人民幣180百萬元。超出人民幣58.6百萬元將自完成日期起入賬列作股東注資。緊隨完成後，本集團之盈利將不會受影響。

董事會函件

6. 自最後實際可行日期起計過去十二個月期間之股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前過去十二個月期間，本公司曾進行下列集資活動：

公告日期	事件	所得款項 淨額(概約)	所得款項 擬定用途	所得款項實際用途
二零一八年 十月二十六日	根據特別授權 發行可換股 債券	約999,400,000 港元	(i) 502,140,000港元用於償還 借款 (ii) 198,240,000港元用於支付 本集團現有物業項目之 建築成本應付或將應付 之款項 (iii) 299,020,000港元用於支付 收購句容思麥特智能科 技有限公司及江蘇協通 光伏科技有限公司全部 股權及所結欠債務之部 分代價(詳情請參閱本公 司於二零一八年十二月 五日刊發之公告)	由於根據特別授權發行可 換股債券須獲獨立股東 批准，故並未動用

7. 上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定。

董事會函件

孟先生為本公司控股股東及執行董事。於最後實際可行日期，孟先生於本公司的股權如下：

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
769,640 (L)	實益擁有人	1.27%
44,450,619 (L)	受控制法團權益(附註(a))	73.27%
387,351 (L)	購股權	0.64%

附註：

- (a) 44,202,780股股份為中國華君集團持有之好倉。中國華君集團之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。鮑女士(即孟先生之配偶)亦被視作於中國華君集團及孟先生持有之股份中擁有權益。

「L」代表股份之好倉。

於最後實際可行日期，賣方由孟先生最終全資擁有，故根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，收購事項及發行可換股債券構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。由於收購事項之相關百分比率超過5%，收購事項構成本公司之非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

賣方、孟先生及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項及發行可換股債券之決議案放棄投票。孟先生亦須就董事會通過以批准該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，除賣方、孟先生及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東於該協議、據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券中擁有任何重大權益。

8. 推薦建議

經考慮上述對本集團之裨益及獨立財務顧問之意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款乃按正常商業條款訂立及根據特別授權發行可換股債券符合本公司及股東之整體利益及對本公司而言誠屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東及獨立股東(視乎情況而定)於股東特別大會投票贊成會上提呈之普通決議案，以批准該協議、據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券。

9. 股東特別大會

本公司將於二零一九年二月二十二日(星期五)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)該協議、據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券。

股東特別大會通告載於本通函附錄五。隨函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將安排股東特別大會主席根據本公司之章程大綱及公司細則提出以投票方式就股東特別大會上提呈之普通決議案進行表決，而本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司將擔任監票員，負責點票工作。

董事會函件

10. 其他資料

敬請閣下亦留意本通函各附錄所載之其他資料。

股東及潛在投資者務請注意，完成收購事項須待條件獲達成後，方可作實。由於收購事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
譚家龍
謹啟

二零一九年一月二十五日



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)

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

敬啟者：

該協議及據此擬進行之交易

吾等謹此提述本公司於二零一九年一月二十五日向股東刊發之通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議及據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券，及就該協議及據此擬進行之交易(包括根據特別授權發行可換股債券)之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

經計及獨立財務顧問的推薦意見後，吾等認為該協議及據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，符合本公司及股東之整體利益及就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成擬於會上提呈之決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事

鄭柏林

獨立非執行董事

沈若雷

獨立非執行董事

潘治平

二零一九年一月二十五日

以下為獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入通函而編製。



中國農信財務顧問有限公司
China AF Corporate Finance Limited

中國農信財務顧問有限公司
香港灣仔港灣道23號鷹君中心
23樓2303-2306室

敬啟者：

有關收購保華地產(淮安)有限公司全部股權及
所結欠債項之須予披露及關連交易
及
根據特別授權發行可換股債券

緒言

茲提述吾等就該協議、據此擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券(統稱「交易」)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於貴公司日期為二零一九年一月二十五日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，買方(貴公司的一間間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及買方同意收購目標股權及該債務，代價為人民幣180.0百萬元(相等於約205.2百萬港元，可予以調整)，包括人民幣20.00百萬元(相等於約22.80百萬港元，即目標股權之代價)及人民幣160.0百萬元(相等於約182.4百萬港元，即該債務之代價)。代價將透過向賣方或其代名人發行可換股債券之方式支付。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告之規定。

於最後實際可行日期，賣方最終由孟先生全資擁有，因此，根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人及 貴公司之關連人士。因此，收購事項及發行可換股債券構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。由於收購事項之相關百分比率超過5%，收購事項構成 貴公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

賣方、孟先生及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項及發行可換股債券之決議案放棄投票。孟先生亦須就董事會通過以批准該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，除賣方、孟先生及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東於該協議、其項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券中擁有重大權益。

吾等(中國農信財務顧問有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，負責就(i)該協議及可換股債券之條款是否於 貴集團一般業務過程中按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)獨立股東應否於股東特別大會投票贊成交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之意見基準

於編製吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、 貴公司截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度之年報，並已查詢及審閱通函所載或所提述及/或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的資料、意見及聲明。

吾等依賴上述 貴公司董事及管理層所提供資料及聲明以及彼等表達的意見，並已假設通函所載或所提述及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於提供時屬真實、準確及完整及截至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，彼等於通函所表達意見乃經周詳審慎考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他重大事實，致使通函所載由彼等作出的任何陳述於所有重大方面產生誤導。

吾等並無理由懷疑所得資料之真實性或準確性或相信有任何重要資料遺漏或遭隱瞞。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等概不對通函任何部分的内容負責。吾等依賴有關資料並認為吾等獲提供的資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議，並為吾等依賴有關資料提供充分理據。然而，吾等並無對 貴公司董事及／或管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或 貴集團經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團任何成員公司或其任何主要股東、董事或高級行政人員或彼等各自的聯繫人之間有任何關係或利益，而合理可能被視為妨礙吾等就擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立身份。因此，吾等被視為合資格就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就交易獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年，吾等與 貴公司或任何其他訂約方概無其他委聘工作。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等可自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或任何其他訂約方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為吾等合資格就交易提供獨立意見。

所考慮之主要因素及原因

編製吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及原因。

A. 訂立該協議之背景及理由

(i) 有關貴公司之資料

貴公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司且股份自一九九三年四月十九日起於聯交所主板上市。貴公司為投資控股公司。貴集團之主要業務為：(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)物業發展及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。

下文載列貴集團截至二零一八年三月三十一日止兩個財政年度(「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)各年的綜合財務業績的經挑選資料，乃摘錄自貴公司二零一八財政年度年報(「二零一八年報」)：

表1：貴集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度的
綜合財務業績摘錄

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
總收益	3,313,992	3,921,601
- 太陽能光伏產品	1,371,321	760,247
- 印刷品	544,748	658,104
- 電子零件及組件	347,072	390,233
- 石化及其他相關產品	825,962	1,977,006
- 工業設備	32,616	35,758
- 物業	9,607	49,596
- 融資租賃收入及相關服務	32,746	17,928
- 提供融資之利息收入	127,691	21,586
- 物業投資之租金收入	5,696	3,356
- 證券投資之股息	9,044	7,787
- 提供醫療管理服務	7,489	-
銷售及服務成本	(2,836,682)	(3,581,803)
除稅前溢利/(虧損)	134,548	(925,030)
溢利/(虧損)淨額	43,401	(928,455)

誠如上文表1所示，於二零一八財政年度，貴集團的收益約為人民幣3,921.6百萬元，較二零一七財政年度約人民幣3,314.0百萬元增加約18.33%，主要由於石化及其他相關產品銷售增加(被太陽能光伏產品銷售減少所抵銷)及提供融資之利息收入增加。由於銷售及服務成本增加及其他開支淨增加，貴集團由二零一七財政年度的除稅前溢利及純利分別約人民幣134.5百萬元及人民幣43.4百萬元，惡化至二零一八財政年度的除稅前虧損及虧損淨額分別約人民幣925.0百萬元及人民幣928.5百萬元。

下文載列貴集團分別截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月(分別為「二零一七年六個月」及「二零一八年六個月」)之未經審核綜合財務業績之經挑選資料，乃摘錄自貴公司截至二零一八年六個月之中期報告(「二零一八中報」)：

表2：貴集團二零一七年六個月及二零一八年六個月未經審核
綜合財務業績摘錄

	二零一七年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六個月 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
營業額	1,885,653	1,959,847
毛利	185,526	121,364
除稅前溢利	66,241	37,256
純利	17,466	28,784

如上文表2所披露，二零一八年六個月，貴集團之營業額約人民幣1,959.8百萬元，較二零一七年六個月約人民幣1,885.7百萬元增加約3.9%。根據二零一八中報，有關增幅乃歸因於貴集團之貿易及物流業務增長，尤其是於特定期內增加分銷及銷售石化產品。同期，貴集團之印刷分部亦繼續錄得穩定增長。然而，主要由於：(i)銷售及服務成本增加；(ii)投資物業之公平值淨減少；及(iii)財務費用增加，部分經撥回財務擔保合約撥備及可換股債券之公平值(衍生工具部分)淨增加所抵銷，貴集團之二零一八年六個月除稅前溢利約人民幣37.3百萬元，較二零一七年六個月減少約43.7%。儘管如此，由於二零一八年六個月所得稅開支大幅減少，故貴集團之二零一八年六個月純利約人民幣28.8百萬元，較二零一七年六個月增加約64.6%。

以下載列貴集團於指定日期的綜合財務狀況的所選資料：

表3： 貴集團於指定日期的綜合財務狀況摘錄

	於三月三十一日		於二零一八年
	二零一七年	二零一八年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
流動資產	4,690,893	4,985,601	7,778,625
流動負債	4,863,292	5,982,553	7,032,972
資產總值	11,672,189	11,764,556	15,421,649

誠如二零一八年報所載，於二零一八年三月三十一日，貴集團之流動資產及流動負債分別為約人民幣4,985.6百萬元(二零一七年三月三十一日：人民幣4,690.9百萬元)及人民幣5,982.6百萬元(二零一七年三月三十一日：人民幣4,863.3百萬元)。此外，於二零一八年三月三十一日，貴集團之資產總值為約人民幣118億元，而於二零一七年三月三十一日則為約人民幣117億元。於二零一八年三月三十一日，貴集團之流動比率為約0.83(二零一七年三月三十一日：0.96)，及貴集團之資本負債比率(按計息負債佔資產總值之百分比列示)為約48.4%(二零一七年三月三十一日：31.0%)。

根據二零一八中報，貴集團於二零一八年九月三十日之流動資產及流動負債較二零一八年三月三十一日同期均有所增長，分別增至約人民幣7,778.6百萬元及人民幣7,033.0百萬元。貴集團之資產總值亦增至二零一八年九月三十日約人民幣15,421.6百萬元。

(ii) 有關賣方、目標公司、目標土地及物業發展之資料

賣方南京華君置業有限公司為一家於中國成立之有限責任公司，其主要業務為(其中包括)物業發展及物業管理。於最後實際可行日期，賣方由孟先生最終全資擁有，故賣方根據上市規則為孟先生之聯繫人及貴公司之關連人士。

目標公司乃一家於中國成立之有限責任公司，據賣方告知，於最後實際可行日期乃由賣方全資擁有。據賣方進一步告知，目標公司主要從事房地產發展及銷售，及現時持有目標土地，具商業用途的目標土地位於中國江蘇省

淮安市清河區廣州路8號，總佔地面積約13,485.5平方米。據賣方另外告知，公寓式酒店／辦公室及商業綜合體（「物業發展」）目前正於目標土地上興建，計劃將於二零一九年第一季度完成。有關目標土地及物業發展的詳情，請參閱下文「將予收購之資產—目標股權」一段。

(iii) 訂立該協議之理由

如董事會函件所述，貴集團一直尋找合適的投資機會加強其現有物業發展及投資板塊及於中國進行業務佈局。透過收購事項，貴集團將收購目標土地的權益。完成後，收購事項將豐富貴集團的資產組合及為貴集團提供享有資產升值的同時產生穩定收益的投資機會，長遠而言可能為其股東帶來更大回報。

誠如上文表1所述，於二零一八財政年度，物業分部產生之收益為約人民幣49.6百萬元，較二零一七財政年度增加約416.2%，較貴集團其他業務分部而言增長明顯。此外，根據二零一八年報，貴集團目前於上海及大連從事物業發展及投資項目，已完成位於高郵的物業銷售，為貴集團產生逾人民幣254.4百萬元的收益。因此，吾等認為，物業發展及投資乃貴集團有利的發展方向，具備增長潛力，貴集團管理層對此亦表示認同。

董事會函件中亦載明，待完成後，貴公司預期僅須進一步注資約人民幣25.0百萬元（已承諾），以完成目標土地未來的建築或開發工程，讓物業發展單位可供出售。根據獨立估值師編製的初步估值，於二零一八年十一月三十日，物業發展的價值為人民幣238.6百萬元，大幅高於代價人民幣180.0百萬元及預期建築或開發成本約人民幣25.0百萬元（已承諾）的總和。完成後，收購事項整體上將豐富貴集團的資產組合及為貴集團提供享有資產升值的同時產生穩定收益的投資機會，長遠而言將可能為其股東帶來更大回報。

吾等進一步瞭解到，代價乃透過發行年利率僅為1.5%之可換股債券悉數支付，貴公司將不會面對任何即時巨額現金流量負擔，因此可將其現有資金用於開發目標土地的資金需求、貴集團一般營運資金或其他投資機會（如適用）。儘管吾等與貴公司一致認為，發行可換股債券將不會對貴公司產生任何即時財務負擔，符合其利益，但吾等已進一步評估可換股債券之主要條款及詳情可參閱本函件下文「(ii)對可換股債券之主要條款之分析」一段。

B. 該協議之主要條款

(i) 該協議之主要條款之描述

該協議之主要條款載列如下：

日期：二零一八年九月二十一日(交易時段後)

訂約方： 賣方： 南京華君置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其主要業務為(其中包括)物業發展及物業管理。

於最後實際可行日期，賣方最終由孟先生全資擁有，因此，根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人及貴公司之關連人士。因此，收購事項及發行可換股債券構成貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。

買方： 保華地產(中國)有限公司，貴公司之間接全資附屬公司

完成須待各項條件於條件達成日期或之前獲達成後，方告落實，詳情請參閱董事會函件「先決條件」一段。

將予收購之資產

目標股權

根據該協議，賣方已有條件同意按代價出售而買方已有條件同意購買目標股權(相當於目標公司之全部股權)及該債務。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其財務業績將與 貴集團財務業績綜合入賬。

據賣方告知，目標公司現時持有目標土地，目標土地位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路8號，作商業用途，總佔地面積約13,485.5平方米。據賣方另外告知，公寓式酒店／辦公室及商業綜合體(即物業發展)目前正於目標土地上興建，其中外部建築建設已竣工及內部裝修工程正在進行，並計劃將於二零一九年第一季度完成。

據賣方另外告知，於最後實際可行日期，目標土地已抵押予一名獨立第三方，以取得總額約人民幣310百萬元之貸款，以供孟先生控制的一間實體使用，相關抵押將於完成前解除。目標土地不附帶任何產權負擔或第三方權利乃完成的先決條件。請參閱董事會函件「先決條件」第(d)項條件。

據賣方進一步告知，目標公司已取得發展目標土地之一切所需牌照／許可證。經諮詢 貴公司中國法律顧問後， 貴公司明白目標土地的現時用途(即作為公寓式酒店／辦公室及商業綜合體)已根據淮安市規劃局頒發的《中華人民共和國建設工程規劃許可證》及《關於淮安翔峰置業有限公司〈建設工程規劃許可證〉附件有關內容的說明》獲合法批准。根據貴公司自其中國律師尋求之法律意見，目標土地之所述現時用途符合且並無違反目標土地之土地使用權證規定之用途。

待完成及物業發展按計劃竣工後，物業發展單位估計將於二零一九年銷售。於收購事項完成後，除目標土地的建築或開發成本約人民幣25.0百萬元將由貴公司承擔外，貴公司並無計劃就物業發展作出任何進一步財務承擔。目標土地於最後實際可行日期已產生的建築或開發成本為人民幣176百萬元。倘作出任何有關財務承擔，貴公司將以目標公司之內部資源或外部借貸撥付資金(如需要及合適)。於最後實際可行日期，貴公司並無獲得任何外部借貸以向目標土地之任何承擔撥資。

貴公司並無訂立或將不會訂立(i)任何有關目標土地之建築合約；及(ii)於完成前，有關物業發展單位之任何銷售合約。

該債務

據賣方告知，於該協議日期，目標公司之未償還債務約為人民幣337百萬元。根據該協議，賣方將於完成前進行債務重組(即其中一項條件)，因此於債務重組完成後：

- (a) 賣方將結欠目標公司之未償還債務合共人民幣337百萬元；
- (b) 目標公司將不會結欠第三方任何負債，上文(a)項除外；
- (c) 賣方將轉讓該債務予買方，當中未償還債務人民幣160.0百萬元(目前包括公司間墊款及應付建築費)由目標公司結欠；及
- (d) 賣方將豁免目標公司支付結欠賣方餘下未償還債務合共約人民幣177百萬元之責任。

目標公司之未償還債務主要包括應付建築相關款項約人民幣131.6百萬元及其他應付款項約人民幣205.4百萬元。

據賣方告知，於最後實際可行日期，債務重組正在進行中且尚未完成，預期於二零一九年三月三十一日或之前進行。

代價

目標股權及該債務之代價將合共為人民幣180.0百萬元(相當於約205.2百萬港元)(可予調整),當中人民幣20.00百萬元(相當於約22.80百萬港元)為目標股權之代價及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬港元)為該債務之代價。根據該協議,賣方與買方已協定匯率為人民幣1元兌1.14港元。

代價(可予調整)將透過由貴公司按換股價38.00港元(可予調整)發行本金額為205.2百萬港元之可換股債券予賣方或其代名人之方式由買方於完成日期後20個營業日內悉數支付。

初步代價人民幣180.0百萬元於完成前根據獨立估值師編製之估值報告(作為附錄三附於本通函)所載物業發展之估值金額(即「目標估值」)作出向下調整。按最初擬定,倘目標估值低於人民幣180.0百萬元,債務代價將按等額基準相應下調至目標估值,而倘目標估值等於或超過人民幣180.0百萬元,則代價不得作出任何調整。由於根據估值報告於二零一八年十一月三十日之目標估值約人民幣238.6百萬元,故將不會調整代價。

(ii) 對代價基準之分析

為對收購目標股權之部分代價之基準進行盡職調查,吾等已詢問貴公司,取得相關文件及證書,並瞭解到目標公司之註冊資本為人民幣20.00百萬元,已於二零一六年一月二十八日悉數繳足。因此,吾等認為收購目標股權之部分代價乃參考目標公司之繳足註冊資本及按等額基準釐定,屬公平合理。

就債務代價而言,我們經計及(i)債務代價人民幣160.0百萬元乃參考賣方根據該協議向買方轉讓之目標公司結欠之未償還債務(即該債務)人民幣160.0百萬元按等額基準釐定;(ii)該債務附帶必須履行的還款責任,故當目標公司日後償還該債務時,預期貴集團可悉數收回債務代價;及(iii)於收購事項後目標公司最終將由貴集團持有,此舉可將違約風險降至最低。基於上述理由,吾等認為釐定債務代價之基準屬公平合理。

吾等亦查詢及審閱物業發展之估值報告及編製估值報告之獨立估值師相關事宜。吾等了解到，負責簽署核實估值報告之專業人士於地區(包括但不限於香港及中國)物業估值擁有逾10年經驗，且擁有相關資格，其詳情載於通函第III-5頁。我們亦進一步向獨立估值師詢問並了解到，其於編製香港上市公司之估值報告方面擁有豐富經驗，而我們已就此取得及審閱獨立估值師之往績記錄，以及檢查其披露於最近於聯交所網站刊發的香港上市公司通函之最近案例。因此，我們同意獨立估值師具備提供其專業服務的能力，對目標公司持有的物業權益進行估值。同時，經審閱獨立估值師委聘函件內的工作範圍，吾等信納有關收購事項的工作範圍屬充分適當。

另一方面，如通函所載，於最後實際可行日期，獨立估值師概無於貴集團旗下任何公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購貴集團旗下任何公司證券之權利(不論是否可依法執行)，且概無於貴集團任何成員公司已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。吾等亦已審閱獨立估值師之委聘條款(包括其工作範圍)且與獨立估值師討論或審閱其獨立性時，並不知悉有任何違規情況。因此，吾等亦同意獨立估值師可獨立提供其估值報告相關之專業服務。

吾等其後向獨立估值師詢問並了解到，目標估值乃基於(其中包括)市場法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦計及於估值日期相關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用而釐訂。如董事會函件所載，於採納市場法之前，貴公司已與獨立估值師就估值目標公司所持物業權益應用不同估值方法及方式的適用性進行討論，且獨立估值師經考慮上述物業權益的具體特徵及情況後認為，市場法乃為估值上述物業權益的最合適估值方式，原因為相關物業目前正處於開發中。

就上述者而言，吾等已進一步研究及審閱聯交所上市公司近期進行之類似交易(已刊發通函)。經審閱之交易包括二零一八年八月至二零一八年十月之間就於中國之物業進行之估值。該等物業之建築面積介乎約1,046.2平方米至144,925.1平方米之間，估值介乎約人民幣35.4百萬元(相當於約41.0百萬港元)至人民幣2,029.0百萬元(相當於約2,345.3百萬港元)。吾等注意到，我們根據上述標準努力識別的大部分市場交易採用市場法估值相應物業。此外，估值報告所用假設(包括但不限於(i)已就該等發展計劃在無嚴苛條件及延遲下從相關政府部門獲取全部許可、批准及牌照；及(ii)物業業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府補地價)與市場慣例相若。有關獨立估值師於釐定目標估值時考慮於估值日期有關建築階段的累計建築成本及專業費用以及預期就完成開發所產生的餘下成本及費用，吾等已與獨立估值師討論並告知發展的建築成本的估計單價為每平方米約人民幣2,100元(即物業發展的總建築成本(減利息等財務成本)除以總建築面積)，乃與市場的類似物業一致。由於物業發展的建造接近完成且獨立估值師認為目標估值將不會大受物業發展的剩餘建造進度所影響，獨立估值師認為及吾等同意於釐定目標估值時考慮上述累計及預期成本及費用屬公平合理。

考慮到(i)決定市場法屬最合適之方法前，貴公司已與獨立估值師討論及已計及各項因素；及(ii)吾等自身已進行研究並注意到採納市場法是類似交易的常見市場慣例，且估值報告所採納的假設亦符合市場慣例，吾等認為於估值報告中採用市場法及假設釐定目標估值屬公平合理。

吾等進一步與獨立估值師進行電話訪談，詢問估值報告之詳情。根據估值報告及上述電話訪談，獨立估值師於二零一八年五月十日對物業發展進行實地視察，視察物業發展的外觀，並在可能情況下，視察其內部。吾等已向獨立估值師確認，物業發展的現況及施工進度整體上符合相關發展規劃及時間表。吾等亦向獨立估值師詢問及取得彼等於釐定目標估值時所考慮的可資比較公司名單。吾等注意到，可資比較土地及物業名單中包括與目標土地及物業發展的地理背景互補的土地及物業，而可比較物業與物業發展在交易時間、物業用途及位置方面相近，故吾等認為，用作與物業發展比較的可比較物業名單具代表性及意義。於研究該等可資比較土地及物業的價值後，吾等進一步注意到，在對物業發展進行估值時，獨立估值師對已落成公寓物業及零售物業採納的單價範圍分別為每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元及每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。於與獨立估值師討論及審閱獨立估值師提供的可資比較土地及物業名單後，吾等瞭解到，彼等於釐定目標估值時所採納的上述單價範圍屬於該等市場可資比較土地及物業的範圍。因此，吾等認同目標估值乃參考相關市場上可資比較銷售憑證釐定的意見，而基於上述估值報告及獨立估值師的意見，吾等認為相關參考基準屬公平合理。目標土地於二零一八年十一月三十日的估值約人民幣238.6百萬元，較代價及相關未來預期建築或開發成本約人民幣33.6百萬元的總和溢價約人民幣29.9百萬元，吾等認為對 貴集團有利。

考慮到(i)收購目標股權之部分代價及債務代價分別參考目標公司之繳足資本及結欠擁有人之債務按等額基準釐定；(ii)吾等研究並同意獨立估值師有足夠的能力及獨立性可進行估值報告的工作；(iii)吾等已審閱估值報告及研究相關基準、假設及方法，與獨立估值師進行訪談，並認為編製估值報告之基準屬公平合理；(iv)吾等認為目標估值公平合理地表現參考附近市場可資比較土地及物業價值釐定之目標土地及物業發展之價值；及(v)目標估值較代價及相關未來預期建築或開發成本的總和大幅溢價，吾等與董事一致認為，代價人民幣180.0百萬元就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

C. 可換股債券之主要條款

(i) 可換股債券之主要條款之描述

可換股債券之主要條款乃由買方與賣方按公平原則磋商後釐定，概述如下：

發行人：	貴公司
本金額：	205.2百萬港元
換股價：	每股新股份38.00港元，可予調整
到期日：	可換股債券發行日期起計滿五年之日
利息：	年利率1.5%，於發行年度起計每週年支付

可換股債券之利息按每年1.5%之票面利率計算，由貴公司與賣方公平磋商釐定。該利率遠低於中國人民銀行公佈之中長期貸款(即年期介乎一至五年)每年4.75%之標準利率。作為貴公司主要股東之聯繫人，賣方同意可換股債券之低利率，以使貴公司任何應付利息產生的財務負擔可減至最低。

贖回： 於到期時

於到期日前尚未根據契據所載條件贖回或轉換的所有未償還可換股債券本金額將由貴公司於到期日自動贖回，贖回金額相當於該等可換股債券本金額的100%，惟債券持有人要求悉數轉換其可換股債券則另作別論

應 貴公司要求

貴公司有權通過發出通知，按 貴公司所釐定選擇贖回由有關債券持有人持有之全部或任何部分(以1,000,000港元的倍數計)可換股債券之尚未償還本金額

概無違規事件將觸發可換股債券的贖回。

換股權：

各債券持有人在換股期內均可行使權利，將有關債券持有人持有之全部或任何部分(以1,000,000港元的倍數計)可換股債券之未償還本金額轉換為有關數目的股份，有關轉換數目將按將予轉換之可換股債券本金額除以換股價釐定，而轉換時不得發行零碎股份

換股限制：

換股受下列條件所進一步限制：

- (a) 任何換股權之行使不得觸發收購守則規則26項下任何強制要約，且在任何情況下，任何換股權之行使不得導致公眾股東所持有之股份少於上市規則所規定之股份最低公眾持股量；
- (b) 任何換股權之行使均須遵守一切適用法律規定、規則及規例，包括但不限於上市規則及收購守則；及
- (c) 任何換股均應以1,000,000港元及其完整金額進行。

上市規則所規定之最低公眾持股量為25%。

可轉讓性： 可換股債券(或其任何部分)可毋須經 貴公司事先書面同意而轉讓，惟轉讓予 貴公司關連人士除外。任何可換股債券之轉讓均須以該可換股債券未償還本金額之全部或任何部分(金額不少於1,000,000港元或 貴公司將予同意之有關其他金額)進行

地位： 貴公司因可換股債券而產生之義務構成 貴公司之一般、無抵押及非後償義務。各項義務之間相互平等，並與 貴公司所有其他現時及未來之無抵押及非後償義務享有同等地位，惟根據適用法律之強制性條文獲給予優先之義務除外。換股股份於發行時將在各方面與轉換當日所有其他現有已發行股份享有同等地位

調整事件： 換股價將於發生下列事件時予以調整：

(a) 合併及分拆；

倘及每當股份的面值因合併及分拆而有所變更，則換股價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中

A 緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B 緊接有關變動前一股股份之面值。

有關調整將於有關合併或分拆當日生效。

(b) 溢利或儲備撥充資本

倘及每當 貴公司以將溢利或儲備撥充資本之方式向股東發行任何入賬列作繳足之股份(包括任何股份溢價賬及／或資本贖回儲備)，惟發行股份代替全部或部分現金股息除外，則換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中

A 緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B 緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

有關調整將於有關股份發行當日生效。

除上文所披露者外，概無發生其他換股價調整事件。

投票權：

可換股債券持有人將不得出席 貴公司任何大會或於會上投票。

(ii) 可換股債券之主要條款之分析

1. 換股價

初步換股價為每股換股股份38.00港元。誠如董事會函件所述，初步換股價乃由 貴公司與賣方經參考股份現行市價後公平磋商釐定及較 貴公司發行之未行使可換股債券項下每股換股股份34.00港元之換股價溢價約10%。基於上文所述釐定換股價之基準，儘管董事會留意到換股價較 貴公司於二零一八年三月三十一日每股經審核資產淨值約47.67港元折讓約20.28%，董事會已考慮換股價較大部分下文所述的標準價格大幅溢價，故董事認為，換股價屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

初步換股價每股換股股份38.00港元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股22.00港元溢價約72.73%；
- 股份於緊接最後交易日前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股21.50港元溢價約76.74%；
- 股份於緊接最後交易日前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股22.33港元溢價約70.20%；
- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股11.50港元溢價約230.43%；及
- 貴公司於二零一八年三月三十一日每股經審核資產淨值47.67港元(基於二零一八年三月三十一日當時合共60,669,200股已發行股份)折讓約20.28%。

於評估初步換股價之公平性及合理性時，吾等已進行以下分析：

(a) 歷史股價表現

下圖顯示自二零一七年九月二十一日(即該協議日期前一年)起直至該協議日期(包括該日)期間(「回顧期間」)股份於聯交所所報之每日收市價變動詳情。吾等認為一年之取樣週期已足夠，因其為一個合理週期，在進行股份過往收市價及換股價之分析時，可提供股份近期價格表現之整體概覽。



如上圖所示，自回顧期間初起，股價一直下跌並於二零一七年十二月十二日達至相對谷底每股30.00港元。此後，股價開始回升並於二零一七年二月十五日達至回顧期間的最高價每股58.00港元。隨後，股價再次開始下跌，並呈現整體下跌趨勢。自二零一八年六月二十一日起，股價一直維持在等於或低於每股股份38.00港元(即初步換股價)之水平，並於二零一八年九月十四日跌至回顧期間的最低價每股21.00港元。於回顧期間，股份之每日收市價介乎每股21.00港元至每股58.00港元，平均每日收市價為每股39.60港元。吾等注意到，儘管換股價低於回顧期間之平均每日收市價每股39.60港元，但換股價仍在回顧期間內股份之每日收市價範圍每股21.00港元至每股58.00港元，並高於二零一八年六月二十二日以來之股份收市價。

(b) 成交量

吾等亦已審視回顧期間股份之交易流通量。下表載列回顧期間股份於聯交所之成交量：

月份／期間	股份平均 每日成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 於相關月份／ 期間結束時 已發行 股份總數 之百分比
二零一七年		
九月(自二零一七年九月二十一日起)	15,200	0.0003%
十月	15,978	0.0003%
十一月	13,747	0.0002%
十二月	27,793	0.0005%
二零一八年		
一月	56,413	0.0009%
二月	51,859	0.0009%
三月(附註)	20,979	0.0346%
四月	13,313	0.0219%
五月	63,613	0.1049%
六月	30,834	0.0508%
七月	2,783	0.0046%
八月	2,939	0.0048%
九月(直至二零一八年九月二十一日)	975	0.0016%

資料來源： 聯交所網站

附註： 每一百(100)股現有股份合併為一(1)股每股面值1.00港元之合併股份，於二零一八年三月五日生效。詳情請參閱 貴公司日期分別為二零一七年十二月五日及二零一七年十二月二十九日之公告及 貴公司日期為二零一八年二月十二日之通函。

如上表所示，於回顧期間，股份之平均每日成交量分別佔於相關月份或期間結束時已發行股份總數約0.0002%至0.1049%。吾等認為，股份交投一直相對清淡，這可能意味著 貴公司在並無提供大幅折讓及／或包銷費的情況下難以在股票市場上尋求規模可觀的股權融資替代方案。

(c) 市場可資比較分析

吾等已確定於二零一八年八月一日至最後實際可行日期期間(約四個月期間)宣佈根據特別授權發行可換股債券／票據的聯交所上市公司，進行比較分析。最初，吾等試圖識別特別授權項下僅用以結清收購代價之可換股債券／票據發行情況。然而，吾等發現僅三項交易符合該標準且吾等認為不足以進行有意義的可資比較分析。因此，吾等已將研究延伸至涵蓋特別授權項下用作其他用途(包括但不限於籌集營運資金或償還現有債務)之可換股債券／票據發行情況。據吾等所深知及就吾等所知，吾等已識別符合上述標準的16項以特別授權發行可換股債券／票據的情況(「可資比較發行」)。經計及(i)可資比較發行根據特別授權進行，與可換股債券發行之方式相同；(ii)據吾等所深知，可資比較發行屬詳盡，因此可代表近期整體相關市場氛圍；及(iii)可資比較發行的數目充足，吾等認為，經參考可資比較發行進行之可資比較分析意義重大且全面及識別可資比較發行之標準屬公平合理。

下文所列可資比較發行乃按上述標準確定，且屬公平及具有代表性的例子，其為根據上述標準得出之相關可資比較發行之完整詳盡名單。務請注意，可資比較發行所涉及之全部標的公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況或會與 貴公司不同，且導致標的公司根據特別授權進行可換股債券／票據發行事項之情況亦可能與 貴公司不同。下表載列可資比較發行的相關詳情：

表3：可資比較發行之名單

公告日期	公司名稱	股份代號	本金額 (概約)	利率 (年)	換股價較各自 最後交易日 收市價 溢價/(折讓) (概約) (附註1)	換股價較各自 最後五個交易日 之平均收市價 溢價/(折讓) (概約) (附註1)	換股價較各自 最後十個交易日 平均收市價 溢價/(折讓) (概約)	換股價較各自 最近經審核 每股資產淨值 溢價/(折讓) (概約)
二零一八年 十二月三十一日	中國瑞風新能源控股 有限公司	527	313.8百萬港元	8.00%	(13.00%)	(12.00%)	(10.68%)	(16.56%)
二零一八年 十二月二十一日	弘和仁愛醫療集團 有限公司	3869	800百萬港元	6.00%	13.12%	12.17%	11.83%	56.01%
二零一八年 十二月十八日	首長寶佳集團 有限公司	103	150百萬港元	4.00%	83.33%	86.44%	86.13%	(54.40%)
二零一八年 十二月四日	惠陶集團(控股) 有限公司	8238	60百萬港元	零	87.50%	87.50%	86.34%	786.83%
二零一八年 十一月二十二日	碧桂園控股有限公司	2007	7,830百萬港元	4.5%	30.00%	37.11%	39.37%	155.25%
二零一八年 十一月二十一日	嘉年華國際控股 有限公司	996	350百萬美元	8.0%	57.48%	54.08%	47.82%	(56.10%)
二零一八年 十一月十六日	鈞濠集團有限公司	115	112.3百萬港元	3.0%	5.13%	4.77%	3.97%	(89.70%)
二零一八年 十一月十三日	永耀集團控股 有限公司	8022	300百萬港元	1.0%	(18.00%)	(17.00%)	(19.35%)	871.57%
二零一八年 十一月十二日	滿地科技股份 有限公司	1400	100百萬港元	8.0%	(20.00%)	(18.20%)	(21.70%)	不適用 (附註2)
二零一八年 十月十二日	延長石油國際 有限公司	346	60百萬美元	6.0%	8.57%	零	(4.52%)	(42.11%)
二零一八年 十月八日	中國智能健康控股 有限公司	348	120百萬港元	6.0%	69.49%	67.22%	62.60%	100.80%

公告日期	公司名稱	股份代號	本金額 (概約)	利率 (年)	換股價較各自 最後交易日 收市價 溢價/(折讓) (概約) (附註1)	換股價較各自 最後五個交易日 之平均收市價 溢價/(折讓) (概約) (附註1)	換股價較各自 最後十個交易日 平均收市價 溢價/(折讓) (概約)	換股價較各自 最近經審核 每股資產淨值 溢價/(折讓) (概約)
二零一八年 九月二十一日	中國三迪控 股有限公司	910	500百萬港 元	1.0%	(9.50%)	(9.80%)	(9.70%)	(46.54%)
二零一八年 九月三日	林達控 股有限公司	1041	648百萬港 元	4.0%	1.89%	6.72%	7.57%	(33.11%)
二零一八年 八月二十四日	標準資 源控 股有限公司	91	365百萬港 元	2.0%	25.98%	22.70%	21.58%	27.28%
二零一八年 八月十四日	宜昌東 陽光長 江藥業 股份有 限公司	1558	400百萬美 元	3.0%	3.00%	0.30%	0.80%	461.23%
二零一八年 八月一日	協眾國 際控 股有 限公司	3663	218.7百萬港 元	8.0%	1.96%	1.08%	1.35%	45.97%
			最大值	8.0%	87.50%	87.50%	86.34%	871.57%
			最小值	1.0%	(20.00%)	(18.20%)	(21.70%)	(89.70%)
			平均值	4.83%	20.43%	20.19%	18.96%	144.43%
			中間值	4.50%	6.85%	5.75%	5.77%	27.28%
發行可換股債券			205.2百萬港 元	1.5%	72.73%	76.74%	70.17%	(20.28%)

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 各自之年利率及相關溢價／折讓乃摘錄自可資比較發行涉及之公司之相關已刊發公告。
2. 滿地科技股份有限公司於其最近經審核財政年末錄得淨負債。
3. 吾等已排除 貴公司於二零一八年十月二十六日公佈額外發行本金額為1,000百萬港元之1.5%可換股債券，以確保可資比較發行名單僅代表市場氛圍。
4. 就可資比較分析而言，吾等已排除永久可換股債券／票據。

如上表所示，吾等注意到，換股價較可資比較發行之相關股份於各自最後交易日之收市價之溢價／(折讓)介乎折讓約20.00%至溢價約87.50%。同一數據庫的平均值及中間值分別約為20.43%及6.85%。換股價較該協議日期聯交所所報之收市價每股22.00港元溢價約72.73%，介乎上述範圍及遠高於上述平均值及中間值。

換股價較可資比較發行之相關股份於各自最後五個交易日之平均收市價之溢價／(折讓)介乎折讓約18.20%至溢價約87.50%。同一數據庫的平均值及中間值分別約為20.19%及5.75%。換股價較緊接該協議前最後五個連續交易日聯交所所報之平均收市價約每股21.50港元溢價約76.74%，亦介乎上述範圍及遠高於上述平均值及中間值。

換股價較可資比較發行之相關股份於各自最後十個交易日之平均收市價之溢價／(折讓)介乎折讓約21.70%至溢價約86.34%。同一數據庫的平均值及中間值分別約為18.96%及5.77%。換股價較緊接該協議前最後十個連續交易日聯交所所報之平均收市價約每股22.33港元溢價約70.17%，亦介乎上述範圍及遠高於上述平均值及中間值。

換股價較可資比較發行之各自最近經審核每股資產淨值溢價／(折讓)介乎折讓約89.70%至溢價約871.57%。由於出現極端數據，吾等僅考慮同一數據庫的中間值，即溢價約27.28%。換股價於二零一八年三月三十一日較 貴公司每股經審核資產淨值折讓約20.28%，低於有關中間值。然而，經計及(i)如董事會函件所載，董事會注意到由二零一八年六月一日起(最後交易日前約六個月)至最後交易日止期間，股份一直以較每股資產淨值折讓介乎約5.07%至55.9%之價格買賣，平均折讓約35.8%。因此，董事會認為，參考股份現行市價較參考每股資產淨值而釐定換股價更為合適；及(ii)換股價較股份的現時收市價大幅溢價乃真實反映市場對股份價值的印象，吾等同意董事會之意見，並認為換股價仍屬公平合理。

(d) 換股價之分析概要

考慮到(i)換股價在股份於回顧期間的收市價範圍內，並接近股份之平均收市價；(ii)換股價遠高於股份之現行價格；及(iii)換股價所代表的股份現行價格之溢價屬範圍之內及遠高於相同可資比較發行之平均值及中間值，因此，與可資比較發行所代表之條款相比，換股價所代表之條款就獨立股東而言更為有利，吾等認為，換股價就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司之利益。

2. 利率

基於上述可資比較發行之名單，可資比較發行之年利率介乎零至約8.0%，平均年利率及中間值分別為約4.83%及4.50%。可換股債券之年利率1.5%屬於可資比較發行之利率範圍內，並處於較低點，低於可資比較發行之平均利率及中間值。因此，吾等認為，可換股債券之利率屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

D. 其他融資替代方案

如董事會函件所載，於訂立該協議前，貴公司已探討及評估其他可能的方法作為代價的替代結算方式，如現金支付。鑒於目標土地將進行建設及發展，董事預期貴集團未來之現金需求將很龐大。因此，董事認為，目前保留現金流量及維持穩健現金狀況以滿足日後可能產生的預期資金需求，以及不透過現金支付之方式償還代價，乃符合貴集團之利益。考慮到貴公司於二零一八年三月三十一日僅有銀行結餘及現金約人民幣255.1百萬元，倘代價人民幣180百萬元將以現金結算，則貴公司的銀行結餘及現金將減少至相對較少的水平，這對貴公司及其經營不利。基於上文所述，吾等與董事一致認為，以現金結算代價對貴集團不利。

相反，董事會函件載列，以發行可換股債券方式支付代價，可適當維持貴集團現時及未來流動資金狀況，且由於代價乃透過發行年利率為1.5%之可換股債券悉數支付，貴公司將不會面對任何即時巨額現金流量負擔，因此可將其現有資金用於貴集團一般營運資金或其他投資機會。吾等同意董事會的上述觀點。

吾等已向董事進一步確認，貴公司已考慮使用銀行借貸結算代價。然而，吾等了解到，貴公司已就銀行借貸與三家商業銀行接洽，但徒勞無功。吾等已進一步考慮到(i)債務融資亦可能因銀行盡職審查及磋商而耗時；(ii)由於所需資金龐大，銀行借貸融資將產生重大利息開支，加重貴公司及對其盈利能力的負擔；及(iii)銀行借貸將不會改善貴公司財務狀況，反而很可能會每年產生重大財務成本。相反，另一方案為行使可換股債券附帶的換股權，此舉可擴大及加強貴公司的資本基礎。基於上文所述，吾等認為，發行可換股債券以結算代價較債務融資更適合，並符合貴公司的利益。

除債務融資外，董事會亦已考慮股份配售、供股或公開售股等其他股權融資方法，惟基本上認為該等方法涉及相對較長過程，亦會產生較高交易成本，例如配售或包銷佣金。吾等認同貴公司指配售新股份及供股或公開售股大致上較耗時，皆因貴公司需要委聘配售代理或包銷商、磋商有關委聘的條款及費用以及落實配售或供股或公開售股的條款。吾等亦認同配售或供股或公開售股成本較高，因

為 貴公司將需支付配售或包銷佣金，而發行可換股債券並不會涉及該等佣金。吾等亦進一步考慮(i)該等股本融資替代方案將涉及較高配售或包銷佣金、文件編製成本及／或專業費用，並會因股份過往低成交量而須大幅折讓股份市價；(ii)回顧期間股份交投並不活躍，可能意味難以於股票市場進行大規模股本融資替代方案；及(iii)向其他投資者配售／認購新股份將無可避免對現有股東的股權產生即時攤薄效應。相反，發行可換股債券可為 貴公司提供即時資金而不會即時攤薄現有股東的股權。

基於上文所述，吾等認同董事會指發行可換股債券以結算代價為 貴公司可用的最佳方案，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

E. 對 貴公司股權架構之影響

於最後實際可行日期， 貴公司有60,669,200股已發行股份。下列為(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後及假設可換股債券獲悉數轉換為換股股份及 貴公司發行之全部現有可換股債券尚未償還；及(iii)緊隨完成後及假設可換股債券獲悉數轉換為換股股份及 貴公司發行之全部現有可換股債券已轉換為 貴公司之新股份， 貴公司之股權架構：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨完成後及假設 可換股債券獲悉數轉換 為換股股份及 貴公司發行之全部現有可換 股債券尚未償還		(iii) 緊隨完成後及假設 可換股債券獲悉數轉換 為換股股份及 貴公司發行 之全部現有可換股債券 已轉換為 貴公司之新股份	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東						
中國華君集團	44,450,619	73.27%	44,450,619	67.28%	44,450,619	64.57%
孟先生(附註1)	769,640	1.27%	769,640	1.16%	769,640	1.05%
賣方或其代名人	-	-	5,400,000	8.17%	5,400,000	7.36%
小計	45,220,259	74.54%	50,620,259	76.62%	50,620,259	69.00%
現有可換股債券之持有人(附註2)	-	-	-	-	7,294,116	9.94%
其他公眾股東(附註3)	15,448,941	25.46%	15,448,941	23.38%	15,448,941	21.06%
	<u>60,669,200</u>	<u>100.00%</u>	<u>66,069,200</u>	<u>100.00%</u>	<u>73,363,316</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 除孟先生直接持有之769,640股股份外，孟先生亦個人持有387,351份 貴公司之購股權。有關上述授出之購股權的進一步詳情，請參閱 貴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。
- 於最後實際可行日期，7,294,116股新股份可根據 貴公司發行之現有未償還可換股債券所附帶之尚未行使換股權配發及發行予現有持有人。
- 任何換股權之行使不得導致公眾股東所持有之股份少於上市規則所規定之股份最低公眾持股量(即25%)。

上表所載 貴公司之上述股權僅供說明。由於其中一項換股限制為任何換股權之行使不得導致 貴公司於轉換後不再維持上市規則所規定之股份最低公眾持股量，孟先生、中國華君集團及彼等各自之聯繫人於 貴公司共同持有之股權不超過75%。此外，於最後實際可行日期，中國華君集團並未完成認購二零一八年十月可換股債券。

吾等發現，緊隨完成後及假設可換股債券已悉數轉換為換股股份及 貴公司發行的所有現有可換股債券仍未償還，現有公眾股東的股權將由約25.46%減少至23.38%，攤薄約2.08%，乃現有公眾股東緊接上述轉換前及緊隨上述轉換後的股權百分比之差異。儘管現有股東股權受有關攤薄影響，經計及(i)收購事項及發行可換股債券屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益(詳情載於本函件前文)；(ii)換股價較股份截至該協議日期及最後實際可行日期的市價溢價，故概不會有任何價格攤薄影響；(iii)由孟先生、中國華君集團及彼等各自的聯繫人於 貴公司共同持有的股權不得超過75%，而股份的最低公眾持股量不得低於25%，即行使換股權的限制，故亦為攤薄影響帶來限制；及(iv)當可換股債券轉換為換股股份，將會悉數確認為 貴公司之股權，從而降低資產負債比率、加大資金基礎及改善 貴公司的資產淨值狀況，吾等認為，公眾股東股權受潛在攤薄影響為可接受。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為該協議及可換股債券之條款屬一般商業條款，而其項下擬進行之交易於 貴公司之一般及日常業務過程中進行。此外，吾等認為，該協議及根據特別授權發行可換股債券就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准交易之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
中國農信財務顧問有限公司
董事
陳家良
謹啟

二零一九年一月二十五日

陳家良先生為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並被視為中國農信財務顧問有限公司之負責人員，彼於機構融資行業擁有逾19年經驗。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司之物業權益於二零一八年十一月三十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。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照華君國際集團有限公司(「華君」或「貴公司」)及連同其附屬公司「貴集團」之指示，對保華地產(淮安)有限公司(前稱「淮安翔峰置業有限公司」)(「目標公司」)所持物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零一八年十一月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

估價前提

估值為吾等對市值的意見。所謂市值，根據國際估值準則理事會的國際估值準則及隨後香港測量師學會所下定義，即「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一七版）及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則所載所有規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所致的估計價格升值或貶值。

吾等的估值亦無計及如資產於估值日期售出之潛在稅務負債，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資產增值稅及於估值日期現行之任何其他相關稅項。

估值方法

在評估物業權益，即現時發展中之物業權益時，吾等已假設該等物業權益將根據目標公司向吾等提供之最新開發計劃發展及落成。吾等假設已就該等發展計劃在無嚴苛條件及延遲下從相關政府部門獲取全部許可、批准及牌照。達成估值意見時，吾等已透過參考相關市場上可比之銷售憑證採納市場法，並已考慮於估值日期與建築階段有關之應計建築成本及專業費用，以及預期將於落成該發展項目產生之成本及費用提示。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益的文件摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修改。鑒於中國的現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國的物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司中國法律顧問—遼寧法德律師事務所於二零一八年十二月二十八日就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業權益的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由馮寶(經理,MCIREA)及許曉東(助理估值師)及Barry Sun(助理估值師)於二零一八年五月十日起期內展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，吾等已考慮有可能影響吾等估值之明顯及可見之瑕疵。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤之假設編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等取得的文件所載資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

如 貴公司及中國法律顧問所告知，應付地價已獲悉數結清。除另有註明者外，吾等已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。

吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額以人民幣列值。隨函附奉吾等之估值證書。

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
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS (GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零一九年一月二十五日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值證書

目標公司於中國持有發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年十一月三十日現況下的市值 人民幣元
位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路的保華旺苑	該物業包括一幅總地盤面積約13,485.50平方米之土地及現正興建的公寓式酒店／辦公室及商業綜合體。 該發展項目計劃於二零一九年第一季度落成。如 貴公司所確認，落成後，該發展項目的總建築面積將約59,474.94平方米。	該物業於估值日期處於興建中。	238,600,000 (目標公司應佔權益為100%： 人民幣 238,600,000元)

總建築面積
(平方米)

- 公寓式酒店／辦公室	23,260.96
- 商業樓	22,516.91
- 水電及配套	1,899.69
- 地下範圍	11,797.38

總計 59,474.94

誠如 貴公司所告知，該發展項目之總建築成本預計為約人民幣200,047,108.61元，其中約人民幣179,277,108.61元已於估值日期付清。

該物業之土地使用權已獲授出，將於二零四九年三月五日屆滿，作商業用途。

附註：

國有土地使用權出讓合同

- i. 根據日期為二零零九年二月六日之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約13,485.50平方米之土地之土地使用權已簽約授予目標公司的前股東淮安清河新區投資發展有限公司，年期為40年，作商業用途，總地價為人民幣25,600,000元。截至估值日期，土地使用權的所有權已轉讓予目標公司。

如上述之國有土地使用權出讓合同所示，該物業受以下重大發展條件所限：

地積比率： ≤ 3.5
地盤覆蓋比率： ≤ 55%
綠化覆蓋比率： ≥ 20%

國有土地使用權證

- ii. 根據日期為二零一零年五月二十一日之國有土地使用權證—淮安國用(2010)出第3519號，一幅總地盤面積約13,485.50平方米之土地已授予保華地產(淮安)有限公司(前稱「淮安翔峰置業有限公司」)，將於二零四九年三月五日屆滿，作商業用途。

建設用地規劃許可證

- iii. 根據日期為二零零九年三月二日之建設用地規劃許可證—地字第320801200920019號，淮安清河新區投資發展有限公司獲授予一幅總地盤面積約13,485.50平方米之土地之規劃許可。截至估值日期，土地使用權的所有權已轉讓予目標公司。

建設工程規劃許可證

- iv. 根據日期為二零一零年十月二十八日之建設工程規劃許可證—建字第3208012010201022號，保華地產(淮安)有限公司(前稱「淮安翔峰置業有限公司」)獲准開展一幅總建築面積約57,947.98平方米之土地之建築工程。

建築工程施工許可證

- v. 根據日期為二零一二年一月十七日之建築工程施工許可證第320800020120004號，保華地產(淮安)有限公司(前稱「淮安翔峰置業有限公司」)獲相關地方部門准許開展一幅總建築面積約57,947.98平方米之土地之建築工程。

預售許可證

- vi. 根據日期為二零一八年七月五日之預售許可證—(淮)房預售證第2018341號，保華地產(淮安)有限公司(前稱「淮安翔峰置業有限公司」)有權銷售總建築面積約45,777.87平方米的物業。

- vii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 目標公司擁有該物業土地使用權之法律權利；
 - 該物業已抵押且並無其他產權負擔；
 - 目標公司有權佔用、使用及租賃該物業；
 - 目標公司並無權利轉讓、二次按揭或贈送該物業，事實上，目標公司之控股公司有權轉讓股權並須告知承讓人；
 - 誠如 貴公司所告知，目標公司有252個泊車位。目標公司有權出租泊車位並自其產生收益；
 - 應付地價已獲悉數結清；及
 - 於估值日期，該物業未轉讓或涉及任何有爭議或非爭議的糾紛。
- viii. 於該物業的估值中，吾等並無賦予附註(vii)(e)所述尚未取得任何所有權證書的252個泊車位任何商業價值。
- 然而，就參考用途而言，吾等基於中國法律意見，認為於估值日期252個泊車位的參考價值為人民幣12,300,000元。
- ix. 發展項目之參考價值將約為人民幣260,000,000元，猶如根據上文所述之發展計劃於估值日期完成並假設其可於市場自由轉讓。
- x. 主要證書／許可證的概要列示如下：
- | | |
|--------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 是 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 是 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 是 |
| d. 建築工程施工許可證 | 是 |
| e. 預售許可證 | 是 |
- xi. 於進行估值之過程中，吾等已參考發展項目之交易記錄及與該物業有類似特色之若干商業發展項目所報價格。吾等已就落成後之公寓式酒店／辦公室採納介乎每平方米人民幣5,000－7,000元之單位價格範圍。此外，吾等已就落成的地面的商業物業採納介乎每平方米人民幣10,000－13,000元之單位價格範圍。

下表列出吾等在進行該物業之估值時考慮之可比較物業名單：

商業物業

可比較物業	地點	物業用途	日期	價格 (人民幣元)	面積 (平方米)	單位價格 (人民幣元 /平方米)
可比較物業1	淮陰區 長江東路	商業	二零一八年十月九日	500,000	39	12,821
可比較物業2	清江浦區 正大路	商業	二零一八年十月九日	1,400,000	120	11,667
可比較物業3	清江浦區 水渡口大道	商業	二零一八年十月六日	1,200,000	100	12,000

公寓物業

可比較物業	地點	物業用途	日期	價格 (人民幣元)	面積 (平方米)	單位價格 (人民幣元 /平方米)
可比較物業1	清河區 廣州街	公寓	二零一八年十月六日	280,000	47	5,957
可比較物業2	清河區 深圳東路	公寓	二零一八年十月六日	300,000	48	6,250
可比較物業3	清江浦區 明遠路	公寓	二零一八年十月六日	370,000	59.5	6,218

吾等已透過考慮交易時間、規模、相同用途及地區採納可比較物業。

吾等已就規模及時間因素為零售及住宅可比較物業採納合共少於10%之調整。

- xii. 該物業位於廣州路及水渡口大道交叉口。來往淮安市中心車程約20分鐘，而來往淮安漣水機場車程約30分鐘。

根據淮安市之統計概覽，淮安市過往兩年之物業市場連同供求資料載列如下：

年份	在建物業 (平方米)	已竣工物業 (平方米)	已售出面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)
二零一七年	28,721,048	3,706,601	8,698,017	41,684,570,000
二零一六年	28,437,979	2,996,721	7,039,913	35,256,100,000

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，亦無遺漏其他事項，以致本通函所載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股</u> 股份	<u>400,000,000</u>
已發行及繳足	港元
<u>60,699,200股</u> 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或其相聯法團（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分部條文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	44,450,619 (L)	受控制法團權益 ^(附註1)	73.27%
	769,640 (L)	實益擁有人	1.27%
	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	21,320 (L)	實益擁有人	0.035%
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%

附註：

- 44,450,619股股份中的好倉由中國華君集團持有。中國華君集團由華君集團有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)全資擁有，而華君集團有限公司由孟先生實益擁有100%。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。有關所述已授出的購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日的公告。

3. 274,050份購股權已於委任張擘女士及曾紅波先生為董事前分別授予張擘女士及曾紅波先生。
4. 274,050份購股權已授予郭頌先生。有關所述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期分別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。
5. 3,873,500份購股權已授予鄭柏林先生、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進一步詳情，請參閱本公司日期分別為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。

「L」代表股份之好倉。

於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	身份	所持股份數目	佔相聯法團
				股本權益之概約百分比
華君集團有限公司 ^(附註6)	孟先生	實益擁有人	3,000,000,000	100%

附註：

6. 中國華君集團為華君集團有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露外，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分部條文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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，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	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	44,450,619 (L)	配偶持有之權益 (附註(a))	73.27%
中國華君集團	44,450,619 (L)	實益擁有人	73.27%
華君集團 有限公司	44,450,619 (L)	所控制法團的權益 (附註(a))	73.27%
孟先生	769,640 (L)	實益擁有人	1.27%
	44,450,619 (L)	受控制法團權益 (附註(a))	73.27%
	387,351 (L)	購股權	0.64%

附註：

- (a) 44,450,619股份為中國華君集團持有之好倉。中國華君集團之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。鮑女士(即孟先生之配偶)亦被視作於中國華君集團及孟先生持有之股份中擁有權益。

「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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

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。

6. 專家及同意書

以下為於本通函內提及或其意見、函件或建議載列於本通函之專家資格：

名稱	資格
中國農信財務顧問有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，各名上述專家並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論能否合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 競爭權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人於任何足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理(本公司其中一項主要業務)，孟先生之上述聯繫人於本集團物業發展所在地的較遠距離(即100多公里)開展業務。因此，本集團業務與孟先生之聯繫人從事之業務間並無競爭。因此，董事會認為，除本集團業務外，孟先生及其聯繫人並無於與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

8. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，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。

於二零一八年五月十七日，華君實業(營口)有限公司(「華君實業(營口)有限公司」)，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%股權與新洲印刷(遼寧)有限公司(「新洲印刷(遼寧)」)，為本公司之間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議所載條款及條件，華君實業(營口)有限公司已同意出售及新洲印刷(遼寧)已同意購入營口益華綠色包裝印務有限公司之全部股權，代價為人民幣30百萬元。

除本通函所披露者外，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。

9. 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糾紛向其中國法律顧問尋求意見，而截至本公告日期，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，除上文所披露者外，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、申索或仲裁，且董事並不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。

10. 重大不利變動

於二零一八年六月十五日，本公司發佈盈利警告及宣佈，基於對本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審核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之本公司權益持有人應佔虧損將錄得大幅虧損，而截至二零一七年三月三十一日止年度錄得盈利。根據董事會於二零一八年六月十五日所得之資料，本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，本公司公佈，一名債權人的法律代表於二零一八年六月二十六日根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第178(1)(A)條或第327(4)(a)條向本公司送達三份法定要求償債書，要求本公司於上述付清所述債務的法定要求償債書送達後三週內償還三項總額約人民幣278.15百萬元的未償還債務。上述法定要求償債書所指之上述債務乃由海潤光伏股份有限公司及江陰海潤太陽能電力有限公司產生，由本公司根據本公司於二零一六年十月十九日向上述債權人就該兩名債權人根據重組文件承擔金額約為人民幣383,361,000元的責任及負債訂立的財務擔保作擔保。誠如本公司日期為二零一八年七月十六日之公告所披露，上述債權人已確認收取上述未償還債務的還款，故本公司已獲解除上述重組文件中相關金額約人民幣278.15百萬元的擔保責任。因此，上述債權人並無於上述三週期間屆滿後提交清盤呈請。

除本公司日期為二零一八年六月十五日及二零一八年六月二十七日刊發之公告所披露者外，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(即本集團最近已發佈經審核綜合財務報表之日期)起本集團之財政或貿易狀況之任何其他重大不利變動。

11. 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) 於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司華君工業裝備(營口)有限公司(作為賣方)與於中國註冊成立的有限公司及華君控股集團有限公司(於中國註冊成立的公司)的直接全資附屬公司遼寧華君裝備製造有限公司(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於中國成立的有限公司遼寧銀珠化紡集團有限公司之49%股權，代價為人民幣75,000,000元；
- (b) 於香港註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司華君工業裝備集團有限公司(作為賣方)與於中國註冊成立的有限公司及華君控股集團有限公司(於中國註冊成立的公司)的直接全資附屬公司遼寧華君裝備製造有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年五月二十三日的股權轉讓協議，據此，該賣方同意出售及該買方同意購入於中國成立的有限公司浙江臨海機械有限公司之全部股權，代價為人民幣190,000,000元；
- (c) 本公司三間全資附屬公司，即於中國成立的有限公司東莞新洲印刷有限公司、於中國成立的有限公司保華地產(廣東)有限公司(前稱東莞宏大地產有限公司)及於香港註冊成立的有限公司新洲印刷有限公司與於中國成立的有限公司深圳市凱福投資實業有限公司訂立之合作協議，內容有關項目合作發展，擬註冊資本為人民幣10,000,000元；

- (d) 於中國成立的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%股權之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)(作為買方)與於中國成立的有限公司及本公司非全資附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一七年七月七日之買賣協議，內容有關收購於中國成立的有限公司遼寧北方金融資產交易中心有限公司20%股權，代價為人民幣26,700,000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，上述買賣協議立即終止及概無任何一方可就有關協議向另一方作出任何申索；
- (e) 本公司間接全資附屬公司華君物流有限公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司滙進發展有限公司(作為賣方)與於香港註冊成立的有限公司及中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)的全資附屬公司進盈有限公司(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，內容有關收購於開曼群島註冊成立之公司華君科技集團有限公司23%股權，代價為9,461,970.00港元；
- (f) 本公司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(一間香港註冊成立之有限公司及為保華集團有限公司(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，內容有關根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為350,000,000港元之可換股債券；
- (g) 本公司與Power Ace Investments Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及一名獨立第三方)(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，內容有關根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為30,000,000港元之可換股債券；

- (h) 本公司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118百萬港元之固定票息率為10%的可換股債券;
- (i) 本公司(作為發行人)與華信(香港)金融控股有限公司(為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100百萬港元之固定票息率為10%的可換股債券;
- (j) 無錫市房地產開發集團有限公司(「無錫市房地產」,為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)就收購保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司,為於中國成立之有限公司)的全部股權訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,代價為人民幣1,311.29百萬元;
- (k) 賣方與保華置業(作為買方)就收購無錫市惠遠置業有限公司(為於中國成立之有限公司)的全部股權訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,代價為人民幣291.95百萬元;
- (l) 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)就收購保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司,為於中國成立之有限公司)的55%股權訂立日期為二零一八年三月六日之股權轉讓協議,代價為人民幣280.50百萬元;

- (m) (i)保華置業管理(中國)有限公司(為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)、(ii)營口翔峰置業有限公司(為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)及(iii)營口市萬泓建築工程有限公司(為於中國成立之有限公司)與一名獨立第三方就出售營口昆侖房地產有限公司(為於中國成立之有限公司)100%權益訂立日期為二零一八年三月二十九日之股權轉讓協議,代價為人民幣240,000,000元;
- (n) 新洲印刷(遼寧)有限公司(一間於中國成立之有限公司,為本公司的間接全資附屬公司)(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)(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,據此,賣方已同意出售及買方已同意購入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)之全部股權,代價為人民幣30,000,000元;
- (o) 中國公民及商人豐興波及趙士福(均為獨立第三方,作為賣方)與保華置業管理(中國)有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司,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,據此,賣方同意出售,而買方同意購入營口經濟技術開發區上方房地產有限公司(為一間於中國成立的有限公司)之全部股權,據賣方所告知,該公司於股權轉讓完成前由豐興波擁有40%及由趙士福擁有60%,有關轉讓代價為人民幣135,000,000元,並可按本公司日期為二零一八年七月十六日之公告所述予以調整;

- (p) 營口金綸科技發展有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方,作為賣方)與華君電力(中國)集團有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司,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,據此,賣方有條件同意出售,且買方有條件同意購買營口玉珠科技發展有限公司(為一間於中國成立的有限公司)的全部股權,代價為人民幣1.00元;
- (q) 華君能源有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司間接全資附屬公司,作為買方)與營口沿海開發建設集團有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方,作為賣方)訂立日期為二零一八年八月三日的收購協議,據此,賣方同意出售及買方同意購買位於中國遼寧省營口市地段第D2-51號總地盤面積約為1,061,349平方米的土地的土地使用權,代價為人民幣84,907,960元;
- (r) (i)東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(於中國成立的有限公司並為獨立第三方,作為賣方);(ii)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(各自為於中國成立的有限公司,乃賣方的股東並為獨立第三方);及(iii)保華地產(廣東)有限公司(於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司,作為買方)訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議,內容有關以代價人民幣210百萬元收購位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村的一個物業發展項目;及以服務費人民幣163.92百萬元(可予調整)獲得賣方的服務;
- (s) 句容思麥特智能科技有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(「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的資產轉讓協議,據此,賣方有條件同意銷售而華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所載由賣方擁有的若干資產,代價為人民幣125.30百萬元(該協議已於二零一八年十一月二十八日終止);

- (t) 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的資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意銷售而華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所載由賣方擁有的若干資產(該協議已於二零一八年十一月二十八日終止)；
- (u) 本公司與中國華君集團有限公司就認購本金額為1,000,000,000港元的可換股債券訂立日期為二零一八年十月二十六日的認購協議；
- (v) 張立君及任賀(作為賣方)與本公司的間接全資附屬公司華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日的轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而華君電力江蘇有條件同意購買句容思麥特智能科技有限公司的全部股權，代價為人民幣137.2百萬元；
- (w) 楊洪俊及陸小程(作為賣方)與本公司的間接全資附屬公司華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日的轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而華君電力江蘇有條件同意購買江蘇協通光伏科技有限公司的全部股權，代價為人民幣367.5百萬元；及
- (x) 叢黎明先生及遼寧華君裝備製造有限公司(作為賣方)與華君產業園管理(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月六日的協議，據此，賣方有條件同意出售而華君產業園管理(中國)有限公司有條件同意購買大連液力機械有限公司的全部股權，總代價為人民幣36百萬元。

12. 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) 中英本如有歧異，一概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起計14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號冠君大廈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年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節中所述之重大合約；
- (d) 獨立董事委員會於二零一九年一月二十五日向獨立股東發出之推薦函件，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 中國農信財務顧問有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 艾華迪評估諮詢有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 該協議；
- (i) 本公司日期分別為二零一七年十一月二十九日、二零一八年九月二十四日及二零一八年十月二十五日之通函；及
- (j) 本通函。



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)

茲通告華君國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年二月二十二日(星期五)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案。

除文義另有所指外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零一九年一月二十五日的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與賣方於二零一八年九月二十一日訂立之目標公司之目標股權及該債務之買賣協議(註有「A」字樣的副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易，其中代價為人民幣180,000,000元，將以本公司將予發行本金額為205,200,000港元之可換股債券之方式支付；
- (b) 批准、確認及追認本公司就本公司根據特別授權將發行予賣方或其代名人之可換股債券而簽立之可換股債券文據(「文據」)(註有「B」字樣的副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)之條款及條件，完成後，可換股債券可根據文據轉換為換股股份，初步換股價為每股38.00港元(可予調整)；

- (c) 批准、確認及追認根據文據向董事授出特別授權以向賣方或其代名人配發及發行可換股債券以及配發及發行換股股份。特別授權將會加於股東於本決議案獲通過之前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之上，而不會損害或撤回上述有關授權；及
- (d) 謹此授權任何一名或多名董事作出彼／彼等認為對或有關實施及落實向賣方或其代名人配發及發行可換股債券屬必要、適宜或權宜的所有行為及事項，並簽立所有相關文件。」

承董事會命
華君國際集團有限公司
公司秘書
譚家龍

香港，二零一九年一月二十五日

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並於會上表決之本公司股東，均可委任其他人士為其代表，以代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，則可委派超過一名受委代表，以代其出席本公司股東大會或類別大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥、簽署並交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格之文據將視為撤回論。
3. 代表委任表格連同已簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效。
4. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬經負責人代表公司簽署之代表委任表格，則除非有相反指示，否則假設該負責人已獲正式授權代表公司簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。

5. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅於本公司股東名冊中就相關聯名股份之次序中排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表出席)方有權投票。
6. 股東特別大會之提呈決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會由執行董事孟廣寶先生(主席)、張擘女士、郭頌先生、何樹芬先生及曾紅波先生；及獨立非執行董事鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生組成。