

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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註冊證券交易商、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國際集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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)

**(1) 有關收購**

**無錫惠澤置業有限公司30%股權及其結欠債項  
之主要及於附屬公司層面之關連交易**

**及**

**(2) 股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

華君國際集團有限公司的董事會函件載於本通函第4頁至第17頁。本公司謹訂於二零二零年四月二十日(星期一)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請細閱通告及按其上印列之指示填妥及簽署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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

二零二零年三月二十六日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列所賦予之涵義：

「收購事項」	指	收購目標股權及該債項；
「收購協議」	指	由買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一九年五月二十三日之協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開放以進行業務的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期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並於下午五時正或之前並無除下八號或以上熱帶氣旋警告信號或當日上午九時正至下午五時正期間「黑色」暴雨警告信號經懸掛或持續生效的日子）；
「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本公司控股股東（定義見上市規則），由孟先生最終全資擁有；
「澄清公告」	指	本公司有關該收購事項日期為二零一九年六月二十五日的澄清公告；
「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	根據收購協議項下條款及條件完成收購事項；
「代價」	指	人民幣154,191,453.05元，即收購協議項下總代價；
「該債項」	指	目標公司拖欠賣方的債務人民幣154,191,452.05元；
「董事」	指	本公司董事；
「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關連人士(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連之第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月二十三日，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；
「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)；
「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；
「先前收購事項」	指	本公司先前收購(i)保華地產(無錫)有限公司的全部股權；(ii)無錫市惠遠置業有限公司的全部股權；(iii)目標公司55%股權；及(iv)目標公司15%股權；
「先前通函」	指	本公司先前就先前收購事項刊發日期為二零一八年九月二十四日的通函；
「買方」	指	保華地產(中國)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於中國註冊成立之有限公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，旨在考慮並酌情批准於股東特別大會通告提呈之決議案；
「股東特別大會通告」	指	本通函第SGM-1至SGM-2頁所載召開股東特別大會的通告；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	無錫惠澤置業有限公司，於二零零九年九月二十二日於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務，於最後實際可行日期為本公司間接持有70%的附屬公司；
「目標股權」	指	目標公司之30%股權；
「賣方」	指	無錫市金德資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

本通函中以人民幣計值之任何金額已按人民幣1.00元兌1.131港元換算為港元，僅供說明。該等換算並不表示任何所述金額已經、應已或可以按任何特定匯率兌換，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  
曾紅波先生  
黃秀梅女士

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：

**(1) 有關收購**  
**無錫惠澤置業有限公司30%股權及其結欠債項**  
**之主要及於附屬公司層面之關連交易**  
**及**  
**(2) 股東特別大會通知**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年五月二十三日、二零一九年六月二十五日及二零一九年十月十五日之公告，內容有關收購事項，其根據上市規則構成本公司之主要及於附屬公司層面之關連交易。

根據上市規則第14章，收購事項須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准之規定。

## 董事會函件

誠如本公司先前通函所披露，本公司於二零一八年就先前收購事項訂立四份協議購買，即(i)保華地產(無錫)有限公司全部股權；(ii)無錫市惠遠置業有限公司全部股權；(iii)目標公司55%權益；及(iv)目標公司15%權益。先前收購事項彙合計算並根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。先前收購事項已完成，本公司已就該等主要交易遵守上市規則第14章的相關規定。誠如澄清公告所披露，收購事項連同上述第(iii)及(iv)項，倘作彙合計算，仍歸類為主要交易。

誠如澄清公告所披露，由於賣方為目標公司30%股權的登記擁有人，因此賣方成為目標公司(為本公司間接擁有70%權益的附屬公司)的主要股東，根據上市規則賣方成為本公司附屬公司層面的關連人士。及此，收購事項根據上市規則第14A條亦構成關連交易。

由於(i)根據上市規則賣方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事(包括獨立非執行董事)已批准收購協議及收購事項的條款；及(iii)本公司的獨立非執行董事已確認收購協議及收購事項的條款屬公平及合理、符合一般商務條款，並符合本公司及股東的整體利益。收購協議及收購事項構成關連交易，根據上市規則第14A.101條僅須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。概無董事於收購協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事就批准收購協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

此通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項；(ii)目標集團的財務資料；(iii)本公司的其他一般資料；(iv)股東特別大會通告；及(v)代表委任表格的進一步詳情。

## 董事會函件

### 收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月二十三日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立一份收購協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的債項及30%股權，代價為人民幣154,191,453.05元，其中包括人民幣1.00元作為目標股權之代價及人民幣154,191,452.05元作為該債項之代價。

收購協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一九年五月二十三日

- 訂約方：
- (1) 賣方：無錫市金德資產管理有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，其間接主要股東為無錫市人民政府；
  - (2) 買方：保華地產(中國)有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方由(i)無錫產業發展集團有限公司(最終由無錫市人民政府全資擁有)擁有89.59%的權益；及(ii)由中國東方資產管理股份有限公司(最終由中國財政部擁有98%的權益及由中國財政部管理的全國社會保障基金理事會擁有2%的權益)擁有10.41%的權益。因此，董事會相信賣方之最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購之資產： 目標股權及該債項

### 由目標公司持有之資產

於最後實際可行日期，本集團合共間接持有目標公司70%股權，其現時於中國江蘇省無錫江陰市擁有工地面積約為109,019平方米之土地，名為藏品敵山灣之住宅發展項目(「項目」)。緊接完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 董事會函件

項目擬開發為集住宅單位(擬作銷售)、停車空間(部分擬作銷售,部分則擬作禮物贈予住宅單位之買家)及商業單位(擬作銷售)的發展組合。項目將分四期施工。於二零二零年一月三十一日,第一至三期已竣工,約96%住宅單位已向個人擁有人發售,部分商業及住宅單位則未出售。項目第四期現正施工。項目第四期住宅單位之建設大致完成,現正申請竣工登記。本公司預計於最後實際可行日期項目結欠建築成本將約人民幣127百萬元。建築成本將參考相關竣工時期支付。預計上述建築成本將由出售目標公司所持物業之所得款項支付,如有需要,將由本公司的內部資源及外部借款提供資金。於最後實際可行日期,已出售1,346個住宅單位(共1,383個)。1,346個已售住宅單位中,186個住宅單位於二零一六年一月一日前出售及交付、195個住宅單位於二零一六年一月一日至二零一九年九月三十日期間內出售及交付(收益在本通函附錄二第II-5頁所載列的損益及其他全面收益表中確認)。1個住宅單位(第一期)、34個住宅單位(第二期)及314個住宅單位(第三期)於二零一九年的最後季度向客戶交付,並錄得收益約人民幣340百萬元。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止財政年度/期間及二零一九年九月三十日止九個月,已分別錄得人民幣115,375,000元、人民幣42,611,000元、人民幣12,146,000元及人民幣28,912,000元,並在損益表中確認為收益。於二零二零年一月三十一日,預計餘下未出售之住宅單位(不包括該等已預售但尚未交付之住宅單位)的銷售所得款項約共人民幣184.1百萬元。目標公司已向個人客戶開展預售項目第四期,於二零二零年一月三十一日,已出售共613個單位(合計620個單位)。有關該預售而言,收益預期於完成前(二零二零年四月底前)向買家交付物業時在損益表中確認,本公司預期於二零二零年年底前售出全部單位。預售單位所得之銷售款項全屬目標公司所有,概無收益共享機制。因此,於完成前及/或後,概不向賣方分發收益或所得款項。本公司現為第四期申請竣工登記,預期於二零二零年三月底完成。此外,本公司於收購完成後將不會對目標公司有任何進一步的承擔。目標公司有建築成本承擔約人民幣127百萬元,其將如上述之單位銷售所得款項提供資金。於最後實際可行日期,儘管目標公司所持有的大部份住宅單位已作銷售/預售,目標公司仍擁有未出售的商業單位及停車場,銷售值預計分別為人民幣167.5百萬元及人民幣59百萬元,故董事會認為收購符合本公司及其股東之整體利益。

## 董事會函件

### 目標公司業務之市場概況

目標公司位於啟山灣之土地拍賣工作進展順利。於二零一九年五月，中國知名物業發展商融創中國控股有限公司以樓面價每平方米人民幣10,000元收購兩塊純別墅性質，與項目土地相隔約三公里的土地。於二零一九年九月，綠地香港控股有限公司以樓面價每平方米人民幣6,006元收購一塊與項目土地一路相隔的商業及住宅用地。周遭設施正在開展改善工程，宏觀環境更有利於目標公司，有利於目標公司更快速的銷售。綠地香港控股有限公司所得土地擁有建築面積逾45,000平方米，作商業用途。當地政府已對此地塊作出若干生態建設要求，並預計興建一間五星級酒店，盡顯奢華及可持續性。因此，預計此地區的未來交通繁重。由於此地塊與項目土地僅相隔一路，本公司預計為目標公司帶來更多業務機會。

融創中國控股有限公司所得土地乃純別墅性質，樓面價為每平方米人民幣10,000元。反之，項目土地以樓面價少於每平方米人民幣3,000元購入，反映目標公司的價格優勢。此外，預計地塊的緊貼的地理位置將有利目標公司的業務。

### 代價

收購事項之代價為人民幣154,191,453.05元，須由買方以下列方式支付：

- (i) 人民幣46,000,000元(作為收購協議項下之不可退還按金，被抵押基金(定義見下文)抵銷)已於二零一九年五月九日由買方向賣方支付，及將用於支付部份代價；及
- (ii) 人民幣108,191,453.05元(作為代價之餘額)須於相關收購協議生效日期(即二零一九年八月二十三日)三個月內支付予賣方指定之銀行戶口。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，代價餘額尚未支付，此乃由於現待於股東特別大會上獲得股東批准始能完成，隨後，將按而支付代價餘額。根據收購協議，倘因買方未能如期支付代價餘額，買方將須由逾期日起每日向賣方支付代價的0.015%作為違約金。如逾期超過30日，則賣方有權解除收購協議，而收購協議項下的已付按金不予退還。儘管本公司及賣方於最後實際可行日期尚未就延長代價餘額的付款截止日期簽訂任何書面延期函，但賣方並無行使其沒收買方支付的人民幣46百萬元的按金的權利。於最後實際可行日期，逾期利息方面的罰款金額估計約人民幣0.8百萬元。買方正與賣方就延長代價餘額的付款截止日期進行磋商。本公司預期收購事項在股東特別大會上獲得股東批准收購事項後完成，屆時罰款金額估計將不多於人民幣3百萬元。本公司擁有充足內部資源，並計劃運用此資源，以現金支付代價餘額。

### 代價基準

代價乃買方透過無錫產權交易所有限公司(由賣方所委託)舉辦的掛牌出讓(「拍賣」)的競投價，其中目標股權及該債項以底價人民幣154,191,453.05元以招標形式出售。拍賣根據無錫產權交易所有限公司(作為獨立於賣方及買方的第三方)的標準流程及條款進行。參與招標前，買方須支付人民幣46,000,000元作抵押(「抵押基金」)，此乃一項參與拍賣的強制規定。倘買方未能成功競投，抵押基金將被退還。倘買方成功贏得競投，其被用作抵銷部分代價，並成為不可退還按金。

目標股權之資料由二零一九年一月二十四日至二零一九年三月十一日刊登於無錫產權交易所有限公司的網頁上，作為出售要約，據此土地使用權將由符合有關條款及條件之出價最高者所得。於指定期限內，無錫產權交易所有限公司接獲一位潛在投標者(即買方)的一份建議書。

拍賣過程由中國相關法律及法規所規範，此乃江蘇無錫市類似交易的慣常做法。拍賣條款由賣方及無錫產權交易所有限公司預先釐定。代價乃經考慮(i)無錫寶光資產評估有限公司(由賣方委託)作出目標公司於二零一八年五月三十一日的資產及負債估值(「二零一八年估值」)；及(ii)目標公司所持有之物業的前景及未來升值潛力(乃參考市場概況及最近土地交易所呈現的繁榮市場趨勢)後釐訂。

## 董事會函件

二零一八年估值中的目標股權及債務的估值金額為人民幣154,191,452.05元(「原先估值金額」)。採納的估值方法為資產基礎法，據此，價值由於估值日期評估本公司多個資產及負債所釐定。主要假設如下：

1. 一般假設：

- i. 假設所有待評估資產已經處在交易過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
- ii. 假設市場條件全面發展及成熟，市場公開及競爭激烈，有自願買方和賣方；
- iii. 假設估值資產正在使用中，且將獲繼續使用；及
- iv. 假設將根據當前業務目標持續營運。

2. 特定假設

- i. 估值假設資產單位完全遵守所有相關法律及法規，相關各方所處地區之政治、經濟及社會環境並無重大不利影響；
- ii. 假設估值單位的將來及當前管理層盡責，且有能力維持當前營運狀態及確保發展及生產計劃與當前方向一致；
- iii. 估值基於當前獲得之計劃進行，倘計劃有所更改，並於往後年度得到政府批准，估值可能有所更改；
- iv. 估值以預期完成時間表為基準；
- v. 估值假設可強制執行所有由估值單位訂立之合約；
- vi. 評估單位的未來收入的估值乃基於當前成功獲得的發展項目進行；
- vii. 估值並無考慮通脹影響；
- viii. 估值假設利率、匯率及稅率並無重大變動；

## 董事會函件

- ix. 估值假設並無不可抗力因素可對評估單位造成重大不利變動；及
- x. 估值並無考慮目標公司作出的任何擔保或質押。

其後，為保障本集團利益，本公司委託獨立估值師利駿行測量師有限公司（「獨立估值師」）對目標公司於二零一九年九月三十日所持有的房地產組合進行最新估值（「更新估值」）。獨立估值師採納市場方法，考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤詳情及相關市場數據，及計算有理性投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。主要假設如下：

1. 物業之合法擁有人對其相關物業權益有絕對產權；
2. 物業之合法擁有人可於整段獲授而未屆滿之期限內自由及不受限制地轉讓有關物業之權益，且已全數支付任何應繳土地出讓金；
3. 物業之合法擁有人以有關物業之現有狀況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以抬高物業權益之價值；
4. 物業已獲取相關政府就出售物業之批准，並能於並無任何產權負擔（包括但不限於交易成本）之情況下於市場出售及轉讓；
5. 物業於估值日期可於市場以現有用途自由出售及轉讓予本地及境外買方而概無附有任何產權負擔，且毋須向政府支付任何土地出讓金；
6. 物業於估值日期可交吉出售；及
7. 物業可在市場買賣而無任何法律障礙。

有關更新估值之進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

## 董事會函件

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。獨立估值師的資格載於本通函第VI-7頁。如本通函附錄六「專家及同意書」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擁有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)，亦無於任何本集團任何成員公司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資產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。

此外，董事會已評估獨立估值師採納的估值方法及主要假設，認為其均屬公平及合理，此乃由於董事會相信其為專業估值師在具有公司進行特點相若的交易之充足數據下，常用的估值方法及主要假設。本公司注意到資產基礎法及收入法均不適用於此等情況。董事會認為更新估值所採納之可資比較項目為目標公司所擁有的物業有意義的可資比較項目，原因為該等可資比較項目基於與目標公司物業地點、物業類別及規模最類似者而挑選。

此外，本通函估值報告所載的估值金額約人民幣1,143百萬元。由於收購事項為目標公司30%的權益，30%權益的估值金額預計約人民幣343百萬元，較代價高兩倍。

基於上文，董事認為收購協議項下之代價乃屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 完成

訂約方應於(a)悉數繳付收購協議項下的代價；及(b)接獲無錫產權交易所有限公司的產權交易憑證後30個營業日內竭力促使(1)登記股本轉讓；及(2)轉讓賣方於目標公司的股本權益。於最後實際可行日期，由於代價並未悉數繳付，各方均未展開程序。以上事項為完成過程的一部分。收購事項須待於股東特別大會上獲得股東批准方可作實。有關先決條件不獲豁免。預期在股東特別大會上獲得股東批准後，完成將在切實可行情況下盡快落實，本公司預期約二零二零年五月。除須獲得股東批准外，概無其他先決條件。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

## 董事會函件

### 有關賣方之資料

賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事(其中包括)受託資產管理；利用自有資產對外投資等相關業務。

### 有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。目標公司持有之主要資產載於上文「由目標公司持有之資產」一段。目標公司現為本公司70%間接擁有的附屬公司。

### 目標公司之財務資料

下文載列(i)截至二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年及(ii)截至二零一九年九月三十日止九個月之目標公司經審核財務資料，摘錄自本通函附錄二：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一九年 九月三十日 止九個月 (人民幣千元)
年度／期內除稅前利潤			
(虧損)淨額	(12,354)	173,439	(7,311)
年度／期內除稅後利潤			
(虧損)淨額	(13,211)	173,195	(7,893)

目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利淨額較二零一七年大幅增加的原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度，撥回減值虧損共人民幣178.2百萬元(由於二零一八年江心的當地市場蓬勃，物業當前市價因而上升)，導致人民幣178.2百萬元在建待售物業及持作出售物業。

基於目標公司之經審核賬目，截至二零一九年九月三十日止目標公司未經審核負債淨值及資產總值分別約人民幣309.7百萬元及約人民幣1,271.8百萬元。

## 目標公司之訴訟

誠如附錄五第V-12頁物業估值報告附註8所披露，項目79個住宅單位及項目第四期的土地使用權訂有多份以寧波銀行股份有限公司無錫分行(「寧波銀行」)為受益人的按揭(「按揭」)以獲得目標公司總計人民幣290百萬元的借款(「貸款」)，當中約人民幣153,000,000元於最後實際可行日期尚未償還。貸款期限為二零一六年七月二十五日至二零一九年五月十二日。拖欠償還貸款之理由為目標公司的現金流不足。

於二零一九年七月二日，寧波銀行向江蘇無錫市中級人民法院(「江蘇法院」)提出針對目標公司及保華置業管理(營口)有限公司(前稱保華置業管理(中國)有限公司)(「保華置業」，本公司間接全資附屬公司)的申索，指控目標公司拖欠支付貸款人民幣155,782,000元。按揭的到期日為二零一九年十二月三十一日，較貸款的到期日遲，原因為寧波銀行提出要求以保障其利益。按揭將於按個別單位基準償還相關本金後解除。江蘇法院已頒令凍結及保存目標公司所擁有人民幣190,000,000元的若干銀行結餘或等值資產。於二零一九年八月三十日，作出判決，裁定寧波銀行勝訴。於二零一九年九月三十日，目標公司就該判決提出上訴，惟於最後實際可行日期尚未確定上訴聆訊日期。

於二零一九年七月十一日，目標公司向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行保存過多目標公司所持有的資產，造成龐大經濟損失，約共人民幣3.5百萬元。於最後實際可行日期，尚未獲得有關目標公司上述申索的判決。於最後實際可行日期，目標公司被保存過多且已凍結的資產現已被解除。然而，目標公司的人民幣54.5百萬元銀行結餘、項目第四期的土地使用權及79個項目住宅單位仍被凍結，有關資產凍結預期於目標公司向寧波銀行償還借款時前解除。

上述訴訟仍在進行，然而董事會認為此等訴訟對目標公司的影響輕微，此乃由於銷售目標公司所持有的79個已質押住宅單位預期所得的全部款項，共人民幣263.4百萬元，足以償還所指稱結欠寧波銀行之銀行貸款所欠結餘。目標公司已透過存款方式收取上述人民幣263.4百萬元中的人民幣47.62百萬元。此外，經考慮所述訴訟後，中國法律顧問確認，物業的土地使用權不具轉讓性。然而，第四期的單位(包括79個已質押的住宅單位)在得到寧波銀行的書面批准後可作轉讓，故已遵照相關法律及法規出售第四期的單位，包括79個已質押的項目住宅單位。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，寧波銀行已批准目標公司轉讓79個已質押住宅單位。根據寧波銀行與目標公司所簽訂的書面協議之條款，目標公司將以上述已被凍結之銀行存款向寧波銀行償還人民幣54.5百萬元。餘下本金人民幣98.5百萬元及相關利息將由銷售79個已質押住宅單位應收的銷售所得款項65% (共約人民幣140.3百萬元) 向寧波銀行還款，銷售所得款項35% (共約人民幣75.5百萬元) 將由目標公司保存。

### 訂立收購協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務為：(i)銷售及製造優質多色包裝產品、紙箱、書籍、小冊子及其他紙製品；(ii)貿易和物流；(iii)提供金融服務；(iv)房地產開發和投資；及(v)製造及銷售光伏產品。本集團一直尋求合適的投資機會，以加強其在中國的物業發展及投資及業務成立的現有分部。於最後實際可行日期，除與若干方就(i)物業發展及投資；及(ii)製造優質多色包裝產品、紙箱、書籍、小冊子及其他紙製品業務的可能收購進行磋商外，本公司概無意圖或概未訂立或建議訂立任何協議、安排、承諾或磋商(不論正式或非正式；明示或暗示)以獲得新業務或出售或縮減現有業務。

本公司獲目標公司30%非控股股東(賣方)告知，無錫產權交易所有限公司於二零一九年一月以競投的方式拍賣目標股權及該債項。儘管本公司先前並無任何意向獲取目標公司餘下30%股權，本公司不欲任何不友善的投資者或陌生人成為目標公司的少數股東，彼等可能妨礙及／或影響目標公司的發展。這可能損害本公司及股東之整體利益。因此，本公司認為收購目標股權以獲得對目標公司的全權控制，乃符合本公司之最佳利益。鑒於目標公司所持有土地及物業的地點，董事會認為，收購事項為本集團在目標公司的決策提供高度靈活的空間，以期可為股東帶來更多投資回報。

因此，董事會認為，收購協議的條款屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成載於股東特別大會通告內的普通決議案，以批准收購事項及其項下擬進行之交易。

## 進一步收購目標公司30%股權的財務影響

於最後實際可行日期，目標公司由本公司間接擁有70%權益。收購事項完成後，目標公司將成為本公司間接持有的全資附屬公司，並將繼續為本集團的成員公司。因此，目標公司的經營業績及財務狀況將繼續記錄於本公司的綜合財務報表中。股權代價與歸屬於目標公司30%股權的資產淨值之間的差額將作為權益交易入賬。收購事項將不會導致在損益中確認任何損益。然而，本集團的現金流量可能因收購事項而減少約人民幣154,191,000元及本集團綜合財務狀況表內的非控股權益下跌約人民幣92.97百萬元，其可能影響本公司的資產及負債，尤其令現金及非控股股東的貸款減少共人民幣154,191,000元。由於目標公司的財務資料已於收購事項完成前於本公司的財務報表綜合入賬，本集團將不會因收購事項而擴大。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，訂立收購協議構成本公司的重大交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。

此外，由於賣方為目標公司30%股權的登記擁有人，因此賣方為目標公司(為本公司間接擁有70%權益的附屬公司)的主要股東，根據上市規則賣方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第14A條亦構成關連交易。

由於(i)根據上市規則賣方為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事(包括獨立非執行董事)已批准收購協議及收購事項的條款；及(iii)本公司的獨立非執行董事已確認收購協議及收購事項的條款屬公平及合理、符合一般商務條款，並符合本公司及股東的整體利益。收購協議及收購事項構成關連交易，根據上市規則第14A.101條僅須遵守申報及公告之規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年四月二十日下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論股東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及簽署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，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於最後實際可行日期，概無董事或股東於收購協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就有關批准該協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票，且概無股東須在股東特別大會上放棄表決。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組織章程大綱及公司細則要求就股東特別大會上提呈之普通決議案以投票方式進行表決。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二零年四月十五日(星期三)至二零二零年四月二十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。於此期間內將不會辦理股份過戶。於二零二零年四月十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二零年四月十四日(星期二)下午四時正，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。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照及參照

承董事會命  
主席及執行董事  
孟廣寶  
謹啟

二零二零年三月二十六日

## 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、截至二零一八年十二月三十一日止九個月以及截至二零一九年六月三十日止六個月之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之年報(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之年報(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之年報(第62頁至第239頁)、截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報(第60頁至第291頁)以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(第21頁至第77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](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](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176_C.pdf)

本公司截至二零一八年三月三十一日止之二零一七/二零一八年年報可於以下網址閱覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730052\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730052_C.pdf)

本公司截至二零一八年十二月三十一日止之二零一八年年報可於以下網址閱覽：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0527/LTN20190527691\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0527/LTN20190527691_C.pdf)

本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告可於以下網址閱覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0904/ltn20190904588\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0904/ltn20190904588_C.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二零年一月三十一日(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

於二零二零年一月三十一日(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11,131百萬元，包括抵押銀行借款約人民幣9,745百萬元、無抵押銀行借款約人民幣400百萬元、來自直接控股公司之無抵押借款人民幣93百萬元及應付無抵押債券約人民幣893百萬元，其中約人民幣1,815百萬元為擔保借款，約人民幣9,316百萬元為無擔保借款。

**(b) 資產抵押**

於二零二零年一月三十一日辦公時間結束時，本集團的物業、廠房及設備、使用權資產(當中包括土地使用權的預付租賃款項)、出售土地及物業、投資物業、存貨以及抵押銀行存款(其賬面值分別約人民幣652百萬元、人民幣568百萬元、人民幣5,483百萬元、人民幣4,642百萬元、人民幣10百萬元及人民幣382百萬元)已抵押，以取得本集團若干銀行及信貸融資。

**(c) 擔保**

於二零二零年一月三十一日辦公時間結束時，本公司已提供約人民幣2,082百萬元企業擔保，作為其附屬公司獲授一般銀行融資的抵押品。於二零二零年一月三十一日，從銀行融資動用的金額約人民幣1,815百萬元。

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過程中所產生的正常貿易應付款項外，本集團於二零二零年一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十二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50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石化產品以及提供物流服務。此分部進行廣泛的石化產品貿易。本集團預期香港及中國對石化產品需求旺盛，而強大的供應商網絡可確保我們的產品供應穩定，本集團將持續支持分銷及銷售石化產品的增長，尤其是探索供分銷的新種類石化產品。

**(iii) 提供金融服務**

*(i) 融資租賃*

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中國而本集團則尋求風險可控的穩定收益。

*(ii) 提供融資*

本集團將就履行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的合作機會。

(iii) 證券投資

本集團投資香港及海外證券。我們主要運用管理層豐富的投資經驗，透過尋求風險可控的穩定收益、分散企業經營風險及改善本集團資產的流動性，作出中短期投資。

(iv) 證券經紀及資產管理

本集團擁有一間持牌可進行證券及期貨條例第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團。

**(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。

**(v) 製造及銷售光伏產品**

中國政府表明收緊光伏(「光伏」)政策，體現自國家發展和改革委員會、財政部及能源局於二零一八年五月三十一日就中國光伏行業的新法規共同發出通知，一般稱為五三一新政(「五三一新政」)。五三一新政及未來政策的不確定因素導致國內市場需求下降。為應對本集團在五三一新政下的挑戰，本集團將中國江蘇省太陽能產品的生產集中於擁有更先進技術及自動化的句容生產廠房。句容生產廠房自二零一八年十一月起開始商業生產，並於二零一九年上半年逐漸提高生產。

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

於二零一九年八月十六日，本公司發出盈利警告並宣佈根據本集團截至二零一九年六月三十日止六個月（「**本期間**」）之未經審核綜合管理賬目的初步審閱，與截至二零一八年九月三十日止六個月（「**上期**」）錄得之盈利相比，本集團預期本期間將錄得本公司權益持有人應佔虧損。根據截至二零一九年八月十六日董事會所得之資料，本期間之虧損主要由於(1)本期間沒有財務擔保合約撥備撥回，而人民幣223.9百萬元的財務擔保合約撥備撥回收益則計入上期的損益內；及(2)本期間可換股債券之公平值變動之收益比上期減少。

於二零二零年三月十三日，本公司發出另一盈利警告（由其後於二零二零年三月十七日刊發之補充公告所補充），並宣佈，根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「**二零一九年**」）之未經審核綜合管理賬目的初步評估，本集團預期二零一九年錄得之本公司權益持有人應佔虧損預計與截至二零一八年十二月三十一日止九個月（「**去年**」）本集團權益持有人應佔虧損人民幣388,926,000元相比為160%或更多。根據董事會目前所得資料，二零一九年之虧損增加主要由於(1)二零一九年內沒有財務擔保合約撥備撥回，而人民幣261.7百萬元的財務擔保合約撥備撥回收益則計入去年的損益內；(2)二零一九年可換股債券之公平值變動之收益較去年的人民幣118,374,000元減少約90%；及(3)二零一九年的財務費用較去年增加約25%。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近公佈的經審核綜合財務報表之日）起本集團財務或貿易狀況之任何其他重大不利變動。

## 6. 物業估值對賬

於二零一九年十二月三十一日，獨立物業估師利駿行測量師有限公司對物業進行估值。有關估值報告之詳情載於本通函附錄五。根據上市規則第5.07條之規定，物業於二零一九年十二月三十一日之估值與物業於二零一九年九月三十日之賬面淨值對賬如下：

	人民幣(元)
於二零一九年九月三十日之賬面淨值	962,059,000
添置	81,118,000
調整	零
折舊	零
估值盈餘	100,623,000
於二零一九年十二月三十一日之估值	1,143,800,000

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供載入本投資通函。



二零二零年三月二十六日

## 就歷史財務資料致華君國際集團有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等謹此就無錫惠澤置業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-33頁)，當中載有目標公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的財務狀況表以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年九月三十日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入公司日期為二零二零年三月二十六日的投資通函，內容有關建議收購目標公司30%股權。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平反映目標公司於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年九月三十日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

**有關持續經營的重大不明朗因素**

吾等注意到附註3歷史財務資料，其中提及目標公司截至二零一九年九月三十日止期間及於二零一九年九月三十日產生虧損約人民幣7,893,000元，目標公司之流動負債淨值及淨負債分別為人民幣309,782,000元及人民幣309,718,000元。該等狀況可能存在導致對目標公司持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。吾等的意見並無就該事項作出修改。

**就香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告****調整**

在編製歷史財務資料時，未對相關財務報表(釋義見第II-4頁)作出任何調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

註冊會計師

施連燈

審計工作主任

執業證書編號：P03614

香港，二零二零年三月二十六日

## 目標公司的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

無錫惠澤置業有限公司(「目標公司」)於二零零九年九月二十二日在註冊中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，從事房地產相關的業務。

目標公司已採納十二月三十一日為財政年度終結日。

目標公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之法定財務報表已根據適用於中國成立之公司之相關會計政策及財務法規編製，並由中國註冊之執業會計師江蘇金陵會計師事務所有限公司審核。目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表已根據相關會計政策及適用於中國成立之公司之財務法規編製，並由中國註冊之執業會計師江陰誠信會計師事務所有限公司審核。

目標公司之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

歷史財務資料以人民幣呈列，除非另有說明，所有金額均湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收入表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元	
收益	8	115,375	42,611	12,146	4,906	28,912
銷售成本		<u>(115,375)</u>	<u>(42,611)</u>	<u>(9,985)</u>	<u>(4,612)</u>	<u>(28,522)</u>
毛利		-	-	2,161	294	390
其他收入	9	745	850	178,775	487	339
銷售開支		<u>(6,822)</u>	<u>(9,393)</u>	<u>(5,146)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>(3,803)</u>
行政開支		<u>(3,176)</u>	<u>(3,811)</u>	<u>(2,351)</u>	<u>(1,835)</u>	<u>(4,237)</u>
經營(虧損)/溢利		(9,253)	(12,354)	173,439	(4,704)	(7,311)
財務成本	11	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前(虧損)/溢利		(9,253)	(12,354)	173,439	(4,704)	(7,311)
所得稅開支	12	<u>(2,397)</u>	<u>(857)</u>	<u>(244)</u>	<u>(99)</u>	<u>(582)</u>
年內/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收入總額	13	<u><u>(11,650)</u></u>	<u><u>(13,211)</u></u>	<u><u>173,195</u></u>	<u><u>(4,803)</u></u>	<u><u>(7,893)</u></u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	<u>268</u>	<u>183</u>	<u>122</u>	<u>64</u>
<b>流動資產</b>					
在建待售物業及持作出售物業	16	577,763	791,033	1,068,842	1,095,629
預付款項、按金及其他應收款項	17	24,202	22,538	40,687	73,647
應收同系附屬公司款項	18	3,631	4,272	5,000	5,000
即期稅項資產		-	-	-	5,272
已抵押銀行存款	19	29,400	4,800	-	-
銀行及現金結餘		<u>15,930</u>	<u>21,769</u>	<u>17,076</u>	<u>92,229</u>
		<u>650,926</u>	<u>844,412</u>	<u>1,131,605</u>	<u>1,271,777</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據	20	163,049	213,646	190,521	125,245
應計費用及其他應付款項		18,893	12,290	3,052	16,326
合約負債	21	44,174	200,115	325,408	637,559
流動稅項負債		5,237	2,836	1,011	-
應付關聯公司款項	22	66,650	77,864	-	-
應付同系附屬公司款項	22	-	-	670	670
應付股東款項	23	525,000	549,864	729,890	645,977
有擔保借款	24	<u>290,000</u>	<u>263,000</u>	<u>183,000</u>	<u>155,782</u>
		<u>1,113,003</u>	<u>1,319,615</u>	<u>1,433,552</u>	<u>1,581,559</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(462,077)</u>	<u>(475,203)</u>	<u>(301,947)</u>	<u>(309,782)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(461,809)</u>	<u>(475,020)</u>	<u>(301,825)</u>	<u>(309,718)</u>
<b>資本及儲備</b>					
資本	25	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備		<u>(561,809)</u>	<u>(575,020)</u>	<u>(401,825)</u>	<u>(409,718)</u>
<b>權益總額</b>		<u>(461,809)</u>	<u>(475,020)</u>	<u>(301,825)</u>	<u>(309,718)</u>

## 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	100,000	(550,159)	(450,159)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(11,650)</u>	<u>(11,650)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	100,000	(561,809)	(461,809)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(13,211)</u>	<u>(13,211)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	100,000	(575,020)	(475,020)
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>173,195</u>	<u>173,195</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	100,000	(401,825)	(301,825)
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(7,893)</u>	<u>(7,893)</u>
於二零一九年九月三十日	<u>100,000</u>	<u>(409,718)</u>	<u>(309,718)</u>
於二零一八年一月一日	100,000	(575,020)	(475,020)
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>(4,803)</u>	<u>(4,803)</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>100,000</u>	<u>(579,823)</u>	<u>(479,823)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自經營活動之現金流量</b>					
除稅前(虧損)/溢利	(9,253)	(12,354)	173,439	(4,704)	(7,311)
調整：					
利息收入	(393)	(742)	(235)	(224)	(163)
折舊	85	91	82	60	65
撥回在建待售物業及持作出售 物業之減值虧損	-	-	178,208	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	-	7	-	-	-
營運資金變動前經營(虧損)/溢利	(9,561)	(12,998)	351,494	(4,868)	(7,409)
在建物業及持作出售物業之變動	7,237	(181,047)	(428,984)	(71,352)	(17,391)
預付款項、按金及其他應收款項 之變動	(4,658)	1,664	(18,149)	(5,778)	(32,960)
應收同系附屬公司款項之變動	(390)	(641)	(728)	4,272	-
應付同系附屬公司款項之變動	-	-	670	1,000	-
貿易應付款項及應付票據之變動	(8,436)	50,597	(23,125)	(19,122)	(65,276)
應計費用及其他應付款項之變動	(1,972)	(6,603)	(9,238)	(10,090)	13,274
合約負債之變動	35,081	155,941	125,293	85,544	312,151
經營所得/(所用)現金	17,301	6,913	(2,767)	(20,394)	202,389
已付所得稅	(3,368)	(3,258)	(2,069)	(1,632)	(6,865)
經營活動所得/(所用)現金淨額	13,933	3,655	(4,836)	(22,026)	195,524
<b>來自投資活動之現金流量</b>					
已抵押銀行存款之變動	4,600	24,600	4,800	4,800	-
已收利息	393	742	235	224	163
購入物業、廠房及設備	(9)	(13)	(21)	(3)	(7)
投資活動所得現金淨額	4,984	25,329	5,014	5,021	156

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(未經審核)					
<b>融資活動的現金流量</b>					
籌集借款	290,000	-	-	-	-
償還借款	(337,487)	(27,000)	(80,000)	(40,000)	(27,218)
關聯公司墊款/(償還)關聯公司款項	66,650	11,214	(77,864)	(76,416)	-
股東墊款/(償還)股東款項	8,500	19,720	180,026	142,676	(83,913)
已付利息	(41,896)	(27,079)	(27,033)	(19,271)	(9,396)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(14,233)</b>	<b>(23,145)</b>	<b>(4,871)</b>	<b>6,989</b>	<b>(120,527)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>					
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	4,684	5,839	(4,693)	(10,016)	75,153
年初/期初現金及現金等價物	11,246	15,930	21,769	21,769	17,076
<b>年末/期末現金及現金等價物</b>	<b>15,930</b>	<b>21,769</b>	<b>17,076</b>	<b>11,753</b>	<b>92,229</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>					
銀行及現金結餘	15,930	21,769	17,076	11,753	92,229

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於二零零九年九月二十二日在中國註冊成立為有限公司。其登記辦事處及主要營業地點為江陰市長山大道99-46號。

目標公司於中國主要從事房地產相關業務。

據目標公司董事之意見，於二零一九年九月三十日，保華置業管理(營口)有限公司(前稱保華置業管理(中國)有限公司)(「保華置業」)為目標公司之直接控股公司，且華君國際集團有限公司(「華君」)為目標公司之最終控股公司。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)下文附註5之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

### 3. 持續經營基準

截至二零一九年九月三十日止期間且於二零一九年九月三十日，目標公司產生虧損人民幣7,893,000元，目標公司之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣309,782,000元及人民幣309,718,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司之持續經營能力存在重大疑慮。因此，公司可能無法在日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

歷史財務資料已按持續經營基準編製。在編製歷史財務資料時，目標公司之董事已審閱目標公司之財政及流動資金狀況，並考慮以下因素：

歷史財務資料一直按持續經營基準編製，當中恰當性乃取決於華君的財務支持是否足以應付目標公司之營運資金需求。華君已同意向目標公司提供充足資金以償還到期之負債。因此，董事認為，按持續經營基準編製財務報表實屬恰當。倘目標公司無法繼續持續經營，則必須調整財務報表以將目標公司的資產價值調整至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。經考慮對目標公司的持續經營問題後，董事會認為收購事項符合公司及其股東之整體利益，此乃由於預期銷售目標公司所持物業預計會提升其未來盈利能力。

### 4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司已採納與其業務相關並自二零一九年一月一日起會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及《詮釋》。

目標公司並無採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標公司的經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 5. 主要會計政策

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製。歷史財務資料以目標公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千元(人民幣千元)。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料須採用若干重大假設及估計。董事亦須在採用會計政策之過程中作出判斷。涉及重要判斷之範疇及涉及對該等歷史財務資料屬重大之假設及估計之範疇披露於歷史財務資料附註6。

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

僅於有關項目的未來經濟利益很可能流入目標公司而該項目成本能可靠計量時，後續成本方會計入資產賬面值中，或確認為個別資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養於產生期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷其成本減其剩餘價值計算。主要年利率如下：

家具及固定裝置	20%
汽車	25%
電腦及辦公室設備	10% – 33%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末予以檢討，並作出調整(倘適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧為相關資產銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額，並於損益確認。

#### 在建待售物業

在建待售物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、已資本化之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後已收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市況作出之估計而釐定。完成後，物業以當時之賬面值重新分類為持作出售物業。

#### 持作出售物業

持作出售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、已資本化借款成本及有關物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後已收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市況作出估計而釐定。

#### 經營租賃

資產擁有權之所有風險及回報未實質上轉移至承租人之租賃，列為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

#### 確認及終止確認金融工具

當目標公司成為工具合約條款訂約方時，即於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；目標公司轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報時；或目標公司既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報後惟並無保留對資產之控制權時，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總和差額於損益內確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

### 金融資產

倘合約條款規定須於相關市場所規定期限購入或出售資產，則金融資產按交易日基準確認或終止確認，並按公平值加直接應佔交易成本初始確認，惟按公平值計入損益的投資除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本於損益即時確認。

目標公司的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如符合以下兩項條件，即按此類別分類：

- 持有資產的業務模式是為收取合約現金流量；及
- 資產的合約條款於指定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

有關項目其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

目標公司按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為以拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

於各報告期末，目標公司就貿易應收款項之金融工具按與於金融工具的預期使用年期全部可能拖賬事件產生的預期信貸虧損相等的金額(或當自初始確認起有關金融工具的信貸風險已大幅增加)計量虧損撥備(「**使用年期預期信貸虧損**」)。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加，目標公司按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後十二個月可能產生有關金融工具之拖賬事件導致之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

預期信貸虧損金額或於報告期末為調整虧損撥備至所需金額的撥回於損益中確認為減值收益或虧損。

### 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行存款及手頭現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金且無重大價值變動風險之短期高度流通投資。須按要求償還並為目標公司現金管理之組成部分之銀行透支，亦計入現金及現金等價物。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則項下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為反映扣除所有負債後目標公司資產剩餘權益之任何合約。下文載列就特定金融負債及股本工具採納之會計政策。

### 借款

借款初步按公平值扣除已產生之交易成本確認，其後採納實際利息法按攤銷成本計量。

借款分類為流動負債，除非目標公司可無條件遞延負債結算至報告期後至少12個月。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

### 股本工具

目標公司公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 來自客戶合約之收益

收益按與一名客戶的合約訂明的代價(經參考商業慣例及不包括代表第三方收取的金額)計量。就客戶支付款項至轉讓承諾產品或服務的期間超過一年的合約而言，有關代價即按重大融資組成部分的影響予以調整。

目標公司於其透過轉讓產品或服務之控制權予客戶符合履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可隨時間或於一個時間點達成。在下列情況，履約責任隨時間達成：

- 當客戶同時取得及消耗目標公司之履約行為所提供之利益時；
- 目標公司之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產；或
- 目標公司之履約行為並未產生對目標公司有替代用途之資產，且目標公司對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

倘履約責任隨時間達成，收益經參考達成履約責任的進程後確認。否則，收益則於客戶取得有關產品或服務的控制權的一個時間點達成。

自日常業務銷售物業之收益於悉數付款後及相應物業落成並向買方交付時確認。交付於收貨或簽立正式買賣協議當日(以較早者為準)落實。在達成上述收益確認的要求前自買方收取的按金及分期付款項於財務狀況表流動負債的「合約負債」中入賬。

#### 其他收益

利息收入使用實際利息法確認。

租金收入在租賃期內按直線法確認。

#### 僱員福利

##### (a) 僱員假期

僱員年假及長期服務假於歸屬僱員時確認。就截至報告期末僱員提供服務所得之年假及長期服務假之估計負債而作出撥備。

僱員病假及產假直至放假時方可確認。

##### (b) 退休金責任

目標公司參與由中國政府設立之定額供款退休金計劃。目標公司須就其僱員薪金特定比率向退休計劃供款。該等供款於根據退休計劃規定應付時計入收益表中。僱主概不得動用沒收供款以減低現有供款水平。

##### (c) 離職福利

離職福利於目標公司無法撤回提供該等福利及於目標公司確認重組成本及參與支付離職福利之較早日期者予以確認。

#### 借款成本

直接涉及合資格資產(即需要一段較長時間始能投入作擬訂用途或出售之資產)之收購、興建或生產之借款成本當作該等資產之部分成本資本化，直至該等資產大致上準備好投入作擬訂用途或出售為止。特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借款成本中扣除。

如一般性借入資金並用於獲取合資格資產，可撥作資本之借款成本金額採用該項資產開支資本化率計算。資本化率為適用於該期間目標公司未償還借款之借款成本加權平均值(惟獲得合資格資產之特別借款除外)。

所有其他借款成本在產生期間內損益內確認。

## 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據本年度之應課稅利潤計算。應課稅利潤與損益表所確認之利潤有所差異，原因為應課稅利潤不包括於其他年度之應課稅或可予扣減之收入或開支項目，同時亦不包括從未課稅或扣減之項目。目標公司之即期稅項負債乃採用於報告期末已實行或大致實行之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料內資產與負債之賬面值與用於計算應課稅利潤之相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅臨時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額、可動用未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因某交易初步確認其他資產及負債而產生，而不影響應課稅利潤及會計利潤，則不予確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就有關投資於一間附屬公司產生之應課稅臨時差額確認，惟倘目標公司能控制撥回臨時差額及臨時差額於可預見將來不會撥回除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末予以檢討並於應課稅利潤不再可能足以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項按於報告期末已制定或大致制定之稅率計算預期於清償負債或變現資產期間應用之稅率計算。遞延稅項於損益表確認，惟與於其他全面收益確認之項目相關或直接於權益確認者除外，該等遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映根據目標公司預期於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值之方式將產生之稅務結果。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關，且目標公司有意以淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減除土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支等可扣除項目金額的餘額。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅為作中國企業所得稅用途之可扣除開支。

## 關聯方

關聯方是與目標公司有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理層成員。

- (B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關聯：
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合資企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合資企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合資企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體之合資企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘目標公司本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與目標公司有關聯。
  - (vi) 實體受(A)項所識別人土控制或共同控制。
  - (vii) 於(A)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 實體或實體屬其中一部分之集團之任何成員公司為向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

#### 資產減值

於各報告期末，目標公司均會審閱其有形資產(不包括應收款項)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損之程度。如不大可能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映市場現時所評估之金錢時值及資產特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估金額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定(扣除攤銷或折舊)之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，除非有關資產乃按重估金額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

### 撥備及或然負債

倘目標公司須就過往事件承擔現有法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益之流出，並可作出可靠之估計，則須就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，則撥備將會以預計履行責任之支出現值列示。

倘不大可能涉及經濟效益之流出，或是無法對有關數額作出可靠之估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。倘有關可能責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益流出之可能性極低則除外。

### 報告期後事項

提供有關目標公司於報告期末之狀況或顯示持續經營假設不適用之其他資料之報告期後事項均為調整事項，並於歷史財務資料內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大，則在歷史財務資料附註內披露。

## 6. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策時之重大判斷

於應用會計政策過程中，目標公司之董事已作出以下對歷史財務資料金額確認有非常重大影響之判斷。

### 持續經營基準

歷史財務資料已按持續經營基準編製，其有效性乃取決於歷史財務資料附註3所闡釋之因素。

### 估計不確定因素之主要來源

下文載述涉及未來之主要假計及於各有關期間末估計不確定因素之其他主要來源（該等因素均擁有導致下個財政年度之資產及負債賬面值出現重要調整之重大風險）。

#### (a) 土地增值稅

目標公司在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且目標公司若干物業發展項目尚未與中國地區的稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。目標公司根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

(b) 釐定在建待售物業及持作出售物業之可變現淨值

在建待售物業及持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日之總賬面值分別為人民幣577,763,000元、人民幣791,033,000元、人民幣1,068,842,000元及人民幣1,095,629,000元。成本(包括土地成本、發展開支、根據目標公司之會計政策之已資本化借款成本及其他應佔開支)按可銷售總建築面積以加權平均法分配至各階段之各單位。可變現淨值為估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)，其乃按可獲取之最佳資料釐定。倘估計售價因任何中國物業市況變動而下跌，待出售在建物業及待出售落成物業或會撇減。

## 7. 財務風險管理

目標公司之活動令其承受不同財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司之整體風險管理計劃注重金融市場之不可預測性，並試圖減少對目標公司財務表現之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

目標公司大部分商業交易、資產及負債以人民幣計值，故面對之外匯風險甚微。目標公司現時並無就外幣交易、資產及負債制定外匯對沖政策。目標公司將密切監控其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表之應收同系附屬公司款項、已抵押銀行存款、銀行及現金結餘及其他應收款項之賬面值為目標公司就其金融資產所面對之最高信貸風險。

目標公司並無重大集中信貸風險。

目標公司已制定政策，以確保只向信貸記錄良好的客戶進行銷售。董事密切監察應收同系附屬公司款項。

由於交易對手為擁有良好商譽之銀行，故銀行及現金結餘以及已抵押銀行存款之信貸風險有限。

目標公司在各報告期間透過將於報告日期的拖賬風險與於初始確認當日的拖賬風險比較，按持續基準考慮金融資產的信貸風險有否大幅增加。目標公司考慮所得的合理及支持前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；

- 抵押品的價值或擔保或提升信貸項目的質素出現大幅變動；及
- 借款人的預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人的付款狀況變動。

倘債務人逾期支付合約款項逾30日，即推定信貸風險大幅增加。倘對方無法於到期後60日內支付合約款項，即為金融資產拖賬。

倘概無合理收回預期(如債務人無法與目標公司訂立償付計劃)，金融資產將予撇銷。目標公司一般當債務人在到期超過360日仍無法支付合約款項時將一項應收款項分類作撇銷。當應收款項已撇銷，目標公司(如可行及符合經濟效益)繼續進行強制性行動以試圖收回到期的應收款項。

公司就非貿易貸款應收款項使用兩個類別，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定貸款虧損撥備。計算預期信貸虧損率時，公司考量各類別之歷史虧損率，並對前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
良好	違約風險低而付款能力強	十二個月預期虧損
不良	信貸風險顯著增加	存續期預期虧損

#### (c) 流動資金風險

目標公司政策為定期監控即期及預期流動資金之規定，以確保其維持充足現金儲備以滿足其短期及長期之流動資金需求。所有目標公司之金融負債於一年內到期。

#### (d) 利率風險

由於目標公司並無重大計息資產及負債，故目標公司之經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

目標公司面對之現金流量利率風險主要與有浮動利率之計息借款有關。目標公司之計息借款實際利率及還款期披露於歷史財務資料附註24。

就有關期間而言，倘利率增加／減少十個基點，而所有其他可變因素維持不變，截至二零一六年、二零一七年、二零一八年止年度及截至二零一九年九月三十日止九個月有關期間之除稅後(虧損)／溢利將因利息開支及已擔保借款收入變動而如下(增加)／減少：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一九年 九月三十日 止九個月
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	人民幣千元
利率一上升10個基點	(218)	(197)	(137)	(117)
利率一下跌10個基點	218	197	137	117

## (e) 金融工具之類別

	於十二月三十一日			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 止九個月 人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本列賬之 金融資產(包括現金及 現金等價物)	55,674	36,316	26,754	101,940
	<u>55,674</u>	<u>36,316</u>	<u>26,754</u>	<u>101,940</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本列賬之金融負債	1,063,592	1,116,664	1,106,463	943,330
	<u>1,063,592</u>	<u>1,116,664</u>	<u>1,106,463</u>	<u>943,330</u>

## (f) 公平值

目標公司之金融資產及金融負債於財務狀況表反映之賬面值與其各自之公平值相若。

## 8. 收益

目標公司於有關期間的收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業	119,878	42,868	12,219	4,936	29,087
減：稅項及附加費	(4,503)	(257)	(73)	(30)	(175)
	<u>115,375</u>	<u>42,611</u>	<u>12,146</u>	<u>4,906</u>	<u>28,912</u>

## 來自客戶合約之收益明細

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月，收益確認之所有時間為於一個時間點。

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
在建待售物業及持作出售 物業之減值虧損撥回(附註)	-	-	178,208	-	-
確認遞延租金收入	90	90	170	170	170
雜項收入	262	18	162	93	6
利息收入	393	742	235	224	163
	<u>745</u>	<u>850</u>	<u>178,775</u>	<u>487</u>	<u>339</u>

附註：於過往年度，目標公司以低於建築成本的價格出售其物業，目標公司就在建待售物業及持作出售物業作出減值。二零一八年中起，物業的銷售價上升，且高於建築成本，目標公司決定撥回於過往年度作出的減值。

## 10. 分部資料

目標公司之經營分部為於中國之物業開發項目。由於該分部為目標公司僅有分部，概無呈列有關分部之進一步分析。

目標公司之經營及營運資產主要位於中國。因此，概無呈列地理分部資料。

概無同一控制下之單一客戶或一組客戶於有關期間為目標公司貢獻10%以上收益。

## 11. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
借款利息	31,830	32,223	22,777	19,269	9,396
已資本化金額	<u>(31,830)</u>	<u>(32,223)</u>	<u>(22,777)</u>	<u>(19,269)</u>	<u>(9,396)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項					
中國企業所得稅	-	-	-	-	-
中國土地增值稅	2,397	857	244	99	582
	<u>2,397</u>	<u>857</u>	<u>244</u>	<u>99</u>	<u>582</u>

由於於有關期間目標公司概無應課稅溢利，無須就中國企業所得稅作計提撥備。

於二零一九年九月三十日，目標公司可用作抵銷未來溢利之尚未動用稅項虧損為人民幣278,146,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣291,158,000元、二零一七年十二月三十一日：人民幣249,533,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣276,678,000元)。由於未來溢利難以預測，概無於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及截至二零一九年九月三十日止九個月就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一九年九月三十日，計入未確認之稅項虧損為人民幣18,006,000元之虧損(二零一八年十二月三十一日：人民幣45,534,647元、二零一七年十二月三十一日：零、二零一六年十二月三十一日：人民幣185,003,000元)將於二零二四年到期(二零一八年十二月三十一日：二零二三年、二零一七年十二月三十一日：無、二零一六年十二月三十一日：二零二一年)。

所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利乘以中國企業所得稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利	(9,253)	(12,354)	173,439	(4,704)	(7,311)
按25%之國內所得稅稅率					
計算之稅項	(2,313)	(3,089)	43,360	(1,176)	(1,828)
免課稅收入的稅務影響	-	-	(44,552)	-	-
中國土地增值稅	2,397	857	244	99	582
並無確認之稅項虧損	2,313	3,089	1,192	1,176	1,828
所得稅開支	<u>2,397</u>	<u>857</u>	<u>244</u>	<u>99</u>	<u>582</u>

## 13. 年內／期內虧損

目標公司於有關期間之虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
董事酬金	-	-	-	-	-
折舊	85	91	82	60	65
已售物業成本	115,375	42,611	9,985	4,612	28,522
員工成本					
—薪金、花紅及津貼	650	706	835	594	912
—其他員工成本	61	117	220	126	256
—退休福利計劃供款	153	153	74	58	149
	<u>864</u>	<u>976</u>	<u>1,129</u>	<u>778</u>	<u>1,317</u>
總員工成本(包括董事薪酬)	<u>864</u>	<u>976</u>	<u>1,129</u>	<u>778</u>	<u>1,317</u>

## 14. 股息

目標公司之董事不建議就有關期間派付任何股息。

## 15. 物業、廠房及設備

	家具及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零一六年一月一日	195	296	318	809
添置	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	195	296	327	818
添置	-	-	13	13
出售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(144)</u>	<u>(144)</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	195	296	196	687
添置	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>21</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	195	296	217	708
添置	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
於二零一九年九月三十日	<u>195</u>	<u>296</u>	<u>224</u>	<u>715</u>
<b>累計折舊</b>				
於二零一六年一月一日	169	11	285	465
年內折舊	<u>6</u>	<u>70</u>	<u>9</u>	<u>85</u>
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	175	81	294	550
年內折舊	7	70	14	91
出售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(137)</u>	<u>(137)</u>
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	182	151	171	504
年內折舊	<u>2</u>	<u>71</u>	<u>9</u>	<u>82</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	184	222	180	586
期內折舊	<u>1</u>	<u>53</u>	<u>11</u>	<u>65</u>
於二零一九年九月三十日	<u>185</u>	<u>275</u>	<u>191</u>	<u>651</u>
<b>賬面值</b>				
於二零一九年九月三十日	<u>10</u>	<u>21</u>	<u>33</u>	<u>64</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>11</u>	<u>74</u>	<u>37</u>	<u>122</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>13</u>	<u>145</u>	<u>25</u>	<u>183</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>215</u>	<u>33</u>	<u>268</u>

## 16. 在建物業及持作出售物業

於財務狀況表之在建待售物業及持作出售物業包括：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
在建待售物業	286,074	541,955	783,416	838,726
持作出售物業	<u>291,689</u>	<u>249,078</u>	<u>285,426</u>	<u>256,903</u>
	<u>577,763</u>	<u>791,033</u>	<u>1,068,842</u>	<u>1,095,629</u>

全部在建待售物業及持作出售物業均位於中國。全部持作出售物業按成本列賬。

於二零一九年九月三十日，在建待售物業及持作出售物業之賬面值抵押為擔保以獲取目標公司之銀行借款，金額約人民幣522,159,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣509,892,000元、二零一七年十二月三十一日：人民幣320,151,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣324,965,000元)。

## 17. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
建築合約預付款項	15,789	8,379	12,709	26,351
預付款項	1,700	8,684	23,300	42,585
按金	350	350	350	350
其他應收款項	<u>6,363</u>	<u>5,125</u>	<u>4,328</u>	<u>4,361</u>
	<u>24,202</u>	<u>22,538</u>	<u>40,687</u>	<u>73,647</u>

## 18. 應收同系附屬公司款項

名稱	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
無錫市惠遠置業有限公司	-	-	5,000	5,000
無錫市住房置業擔保有限公司	3,631	4,272	-	-
	<u>3,631</u>	<u>4,272</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

上述所有款項為無抵押、免息、無固定還款期，及不會於完成時支付。

無錫市惠遠置業有限公司為華君之附屬公司。

無錫市住房置業擔保有限公司為華君之獨立第三方。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，無錫市住房置業擔保有限公司為目標公司之同系附屬公司。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，其為目標公司之獨立第三方，此乃由於無錫市房地產開發集團有限公司出售所有其持有的目標公司股份。

應收同系附屬公司之最高尚欠金額披露如下：

名稱	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
無錫市惠遠置業有限公司	-	-	5,000	5,000
無錫市住房置業擔保有限公司	3,631	4,272	4,272	-
	<u>3,631</u>	<u>4,272</u>	<u>4,272</u>	<u>-</u>

## 19. 已抵押銀行存款

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司抵押銀行存款為歷史財務資料附註20所載就目標公司獲授銀行承兌滙票向銀行抵押之存款。存款以人民幣計值，於二零一六年及二零一七年十二月三十一日之固定年利率分別為1.30%及1.30%，因此受公平值利率風險所影響。

## 20. 貿易應付款項及應付票據

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	148,649	208,846	190,521	125,245
應付票據(附註(a))	<u>14,400</u>	<u>4,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>163,049</u>	<u>213,646</u>	<u>190,521</u>	<u>125,245</u>

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
0至90日	90,614	184,100	173,730	113,312
91至180日	874	4,070	917	645
181至365日	38,595	3,687	7,198	96
超過365日	<u>18,566</u>	<u>16,989</u>	<u>8,676</u>	<u>11,192</u>
	<u>148,649</u>	<u>208,846</u>	<u>190,521</u>	<u>125,245</u>

於有關期間，貿易應付款項之信貸期一般為自發票日期起計90日內至365日。

## (a) 應付票據

應付票據為未到期之銀行承兌滙票。

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標公司已支付分別為人民幣14,400,000元及人民幣4,800,000元之銀行承兌滙票。目標公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日之全部應付票據由歷史財務資料附註19所載之已抵押銀行存款作擔保。

## 21. 合約負債

與收益有關的項目披露：

	於 二零一六年 一月一日				於十二月三十一日				於 二零一九年 九月三十日
	二零一六年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
合約負債	9,093	44,174	200,115	325,408	637,559				

	於十二月三十一日				於 二零一九年 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初／期初計入合約負債的 該年度／期間已確認之收益	6,128	4,401	4,436	2,192	

分配至年末／期末尚未完成的履約責任並預期於下列年度確認為收益的交易價格：

—二零一七年	4,401	—	—	—
—二零一八年	—	4,436	—	—
—二零一九年	—	—	2,192	10,614
—二零二零年	39,773	195,679	323,216	626,945
	<u>44,174</u>	<u>200,115</u>	<u>325,408</u>	<u>637,559</u>

年內／期內合約負債之重大變動：

	於十二月三十一日				於 二零一九年 九月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由於年內／期內經營而增加	41,209	160,342	129,729	314,343	
合約負債轉移至收益	(6,128)	(4,401)	(4,436)	(2,192)	

合約負債為公司於已自客戶收取代價(或代價到期時的款項)後公司轉讓資產或服務予客戶的責任。

## 22. 應付關聯公司款項／應付同系附屬公司款項

應付關聯公司款項主要為無擔保、年利率最高為8%及須按要求償還，不會於完成時支付。

應付同系附屬公司款項為無擔保、免息、無固定還款期及不會於完成時支付。

## 23. 應付股東款項

應付無錫金德資產管理有限公司款項為無擔保、年利率最高為2%、須按要求償還及於完成時支付。

餘下應付股東款項主要為無擔保、年利率最高為6%、須按要求償還及不會於完成後支付。

## 24. 有擔保借款

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
有擔保銀行借款	<u>290,000</u>	<u>263,000</u>	<u>183,000</u>	<u>155,782</u>

全部借款須按要求或於一年內償還。貸款之平均利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 九月三十日
平均利率	<u>5.95%</u>	<u>5.95%</u>	<u>5.95%</u>	<u>5.95%</u>

目標公司抵押以下由目標公司持有之資產以讓目標公司獲授借款：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 九月三十日 人民幣千元
在建待售物業及持作出售物業	<u>324,965</u>	<u>320,151</u>	<u>509,892</u>	<u>522,159</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，全部借款由目標公司之直接控股公司及最終控股公司無錫市房地產開發集團有限公司及無錫城市發展集團有限公司擔保。

於二零一八年四月四日，目標公司之銀行、目標公司、無錫市房地產開發集團有限公司(目標公司的直接控股公司)、無錫城市發展集團有限公司(目標公司的最終控股公司)及保華置業(保華地產(中國)有限公司(目標公司的股東)的同系附屬公司))訂立五方協議，據此，公司銀行貸款之擔保人由無錫市房地產開發集團有限公司及無錫城市發展集團有限公司轉移至保華置業及無錫城市發展集團有限公司。擔保人的變動乃由於目標公司的擁有權有所變更。

## 25. 資本

人民幣千元

於二零一六年一月一日、二零一六年、二零一七年、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日	<u>100,000</u>
--	----------------

目標公司之資本管理目標為保障目標公司按持續基準經營之能力，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

## 26. 現金流量表附註

## 融資活動所產生的負債變動

下表展示目標公司於年內因融資活動產生之負債變動：

	有擔保借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	應付股東 款項 人民幣千元	來自融資 活動之 負債總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日	337,487	-	526,566	864,053
現金流量變動	(47,487)	63,180	(8,205)	7,488
非現金變動				
- 支付利息	-	3,470	6,639	10,109
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	290,000	66,650	525,000	881,650
現金流量變動	(27,000)	4,540	16,420	(6,040)
非現金變動				
- 支付利息	-	6,674	8,444	15,118
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	263,000	77,864	549,864	890,728
現金流量變動	(80,000)	(82,120)	176,367	14,247
非現金變動				
- 支付利息	-	4,256	3,659	7,915
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	183,000	-	729,890	912,890
現金流量變動	(27,218)	-	(83,913)	(111,131)
於二零一九年九月三十日	<u>155,782</u>	<u>-</u>	<u>645,977</u>	<u>801,759</u>

## 27. 資本承擔

目標公司於各報告期末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
				人民幣千元
就已訂約惟未於歷史財務資料 計提撥備之在建物業之 建築承擔	<u>454,785</u>	<u>291,595</u>	<u>200,704</u>	<u>108,875</u>

## 28. 或然負債

於各報告期末，目標公司並無任何重大或然負債。

## 29. 關聯方交易

## (a) 目標公司之關聯方

董事認為以下實體為目標公司之關聯方：

關聯方名稱	於以下日子與目標公司關係	與目標公司之關係
無錫城市發展集團有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之最終控股公司。
無錫市房地產開發集團有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之直接控股公司。
無錫市城市投資發展有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之直接控股公司。
無錫市城發商業保理有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之最終控股公司控制 之附屬公司。
無錫市梁溪河整治投資管理有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之最終控股公司控制 之附屬公司。
無錫市住房置業擔保有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之最終控股公司控制 之附屬公司。
無錫金德資產管理有限公司	二零一六年、二零一七年、 二零一八年十二月三十一日 及二零一九年九月三十日	目標公司之股東。
宜興中堂置業有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之股東。
江蘇中堂置業有限公司	二零一六年及二零一七年 十二月三十一日	目標公司之股東控制之附屬公 司。
無錫市惠遠置業有限公司	二零一六年、二零一七年、 二零一八年十二月三十一日 及二零一九年九月三十日	目標公司之最終控股公司控制 之附屬公司。
遼寧保華資產管理有限公司	二零一八年十二月三十一日及 二零一九年九月三十日	目標公司之股東控制之附屬公 司。

關聯方名稱	於以下日子與目標公司關係	與目標公司之關係
保華置業	二零一八年十二月三十一日及 二零一九年九月三十日	目標公司之股東。
保華地產(中國)有限公司	二零一八年十二月三十一日及 二零一九年九月三十日	目標公司之股東。

**(b) 重大關聯方交易**

除於歷史財務資料所披露之關聯方結餘，目標公司於有關期間與其關聯方之交易如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付關聯公司之借款利息	3,470	6,674	4,256	4,256	-
已付股東之借款利息	6,639	8,444	3,659	3,659	-
已付關聯公司之服務費	2,407	1,909	-	-	-
已付股東之服務費	200	920	-	-	-
	<u>          </u>				

(未經審核)

**30. 報告期後事項****目標公司之訴訟**

誠如附錄五第V-12頁物業估值報告附註8所披露，項目79個住宅單位及項目第四期的土地使用權訂有多份以寧波銀行股份有限公司無錫分行(「寧波銀行」)為受益人的按揭(「按揭」)以獲得目標公司總計人民幣290百萬元的借款(「貸款」)，當中約人民幣153,000,000元於最後實際可行日期尚未償還。貸款期限為二零一六年七月二十五日至二零一九年五月十二日。拖欠償還貸款之理由為目標公司的現金流不足。

於二零一九年七月二日，寧波銀行向江蘇無錫市中級人民法院(「江蘇法院」)提出針對目標公司及保華置業(本公司間接全資附屬公司)的申索，指控目標公司拖欠支付貸款人民幣155,782,000元。按揭的到期日為二零一九年十二月三十一日，較貸款的到期日遲，原因為寧波銀行提出要求以保障其利益。按揭將於按個別單位基準償還相關本金後解除。江蘇法院已頒令凍結及保存目標公司所擁有人民幣190,000,000元的若干銀行結餘或等值資產。於二零一九年八月三十日，作出判決，裁定寧波銀行勝訴。於二零一九年九月三十日，目標公司就該判決提出上訴，惟於最後實際可行日期尚未確定上訴聆訊日期。

於二零一九年七月十一日，目標公司向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行保存過多目標公司所持有的資產，造成龐大經濟損失，約共人民幣3.5百萬元。於最後實際可行日期，尚未獲得有關目標公司上述申索的判決。於最後實際可行日期，目標公司被保存過多且已凍結的資產現已被解除。然而，目標公司的人民幣54.5百萬元銀元結餘、項目第四期的土地使用權及79個項目住宅單位仍被凍結，有關資產凍結預期於目標公司向寧波銀行償還借款時前解除。

上述訴訟仍在進行，然而董事會認為此等訴訟對目標公司的影響輕微，此乃由於銷售目標公司所持有的79個已質押住宅單位預期所得的全部款項，共人民幣263.4百萬元，足以償還所指稱結欠寧波銀行之銀行貸款所欠結餘。目標公司已透過存款方式收取上述人民幣263.4百萬元中的人民幣47.62百萬元。此外，經考慮所述訴訟後，中國法律顧問確認，物業的土地使用權不具轉讓性。然而，第四期的單位(包括79個已質押的住宅單位)在得到寧波銀行的書面批准後可作轉讓，故已遵照相關法律及法規出售第四期的單位，包括79個已質押的項目住宅單位。

於最後實際可行日期，寧波銀行已批准目標公司轉讓79個已質押住宅單位。根據寧波銀行與目標公司所簽訂的書面協議之條款，目標公司將以上述已被凍結之銀行存款向寧波銀行償還人民幣54.5百萬元。餘下本金人民幣98.5百萬元及相關利息將由銷售79個已質押住宅單位應收的銷售所得款項65%(共約人民幣140.3百萬元)向寧波銀行還款，銷售所得款項35%(共約人民幣75.5百萬元)將由目標公司保存。

### 31. 日後財務報表

目標公司並無就二零一九年九月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下載列目標公司之管理層討論及分析，乃以本通函附錄二載列之目標公司之財務資料為依據。

### 業務概覽

目標公司於中國成立之有限公司並主要從事房地產相關業務。

### 財務回顧

#### (i) 截至二零一九年九月三十日止九個月與截至二零一八年九月三十日止九個月之比較

截至二零一九年九月三十日止九個月，無錫惠澤錄得收益約人民幣28.91百萬元，而截至二零一八年九月三十日止九個月收益則約人民幣4.91百萬元。有關增加乃主要由於銷量上升。銷售成本由截至二零一八年九月三十日九個月人民幣4.61百萬元增加至截至二零一九年九月三十日止九個月人民幣28.52百萬元，乃由於銷量上升。

其他收入由截至二零一八年九月三十日止九個月人民幣487,000元減少至截至二零一九年九月三十日止九個月人民幣339,000元，主要由於利息收入及雜項收入減少。

行政開支由截至二零一八年九月三十日止九個月人民幣1.84百萬元增加至截至二零一九年九月三十日止九個月人民幣4.24百萬元，主要由於員工成本及訴訟開支增加。

#### (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較

截至二零一八年十二月三十一日止年度，無錫惠澤錄得收益約人民幣12.15百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度收益則約人民幣42.61百萬元。有關減少乃主要由於已售單位數量下降。銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣42.61百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣9.99百萬元，乃由於已售單位數量下降。

其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣0.85百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣178.78百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標公司錄得撥回在建待售物業及持作出售物業之減值虧損約人民幣178.21百萬元。

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3.81百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣2.35百萬元，主要由於維修及保養費用下降。

**(iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，無錫惠澤錄得收益約人民幣42.61百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度收益則約人民幣115.38百萬元。有關減少乃主要由於已售單位數量下降。銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣115.38百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣42.61百萬元，乃由於已售單位數量下降。

其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣745,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣850,000元，主要由於利息收入增加。

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣3.18百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3.81百萬元，主要由於維修及保養費用增加。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司之流動負債淨值如下：

(人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日	
流動負債淨值	462,077
於二零一七年十二月三十一日	
流動負債淨值	475,203
於二零一八年十二月三十一日	
流動負債淨值	301,947
於二零一九年九月三十日	
流動負債淨值	309,782

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司之流動比率(即流動資產除以流動負債)如下：

於二零一六年十二月三十一日	
流動比率	0.58
於二零一七年十二月三十一日	
流動比率	0.64
於二零一八年十二月三十一日	
流動比率	0.79
於二零一九年九月三十日	
流動比率	0.80

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司之負債淨值如下：

(人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日 負債淨值	461,809
於二零一七年十二月三十一日 負債淨值	475,020
於二零一八年十二月三十一日 負債淨值	301,825
於二零一九年九月三十日 負債淨值	309,718

### 資本架構

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司作出之計息有擔保銀行借款及相應平均利率如下：

(人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日 有擔保銀行借款	290,000
於二零一七年十二月三十一日 有擔保銀行借款	263,000
於二零一八年十二月三十一日 有擔保銀行借款	183,000
於二零一九年九月三十日 有擔保銀行借款	155,782

於二零一六年十二月三十一日 平均利率	5.95%
於二零一七年十二月三十一日 平均利率	5.95%
於二零一八年十二月三十一日 平均利率	5.95%
於二零一九年九月三十日 平均利率	5.95%

### 資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司之資產負債比率(相等於借款總額(包括銀行借款及股東貸款)除以虧絀總額)如下：

於二零一六年十二月三十一日 資產負債比率	1.76
於二零一七年十二月三十一日 資產負債比率	1.71
於二零一八年十二月三十一日 資產負債比率	3.03
於二零一九年九月三十日 資產負債比率	2.59

### 外匯風險

截至二零一六年十二月三十一日止年度至截至二零一九年九月三十日止九個月期間，目標公司進行之業務以人民幣計值。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司之全部業務交易、資產及負債均以人民幣計值。因此，管理層認為目標公司之貨幣風險極低及彼等並無於上述期間運用任何金融工具作對沖用途。

**資本承擔**

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，目標公司有關在建物業之資本承擔如下：

(人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日 資本承擔	454,785
於二零一七年十二月三十一日 資本承擔	291,595
於二零一八年十二月三十一日 資本承擔	200,704
於二零一九年九月三十日 資本承擔	108,875

**資產抵押**

目標公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止期間作出有擔保銀行或其他借款詳情如下：

(人民幣千元)

於二零一六年十二月三十一日 資產抵押	324,965
於二零一七年十二月三十一日 資產抵押	320,151
於二零一八年十二月三十一日 資產抵押	509,892
於二零一九年九月三十日 資產抵押	522,159

**或然負債**

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，各目標公司概無任何重大或然負債。

**資金政策**

目標公司將運用過往已取得之銀行貸款及來自關聯方之貸款。為達致以自資方式經營，銷售及出租目標公司持有之物業產生之所得款項及租金收入亦將用作部分經營現金流量。

## 庫務政策

目標公司持續監督現金及現金等價物及將現金及現金等價物維持於管理層認為充足之水平，以撥付目標公司之營運及減低現金流量波動之影響。

## 僱員及薪酬政策

僱員薪酬維持於具競爭力的水平，並參考一般市場狀況及僱員資歷及經驗釐定。於最後實際可行日期，目標公司合共有10名僱員。截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年九月三十日及二零一九年九月三十日止九個月，目標公司之僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)如下：

(人民幣千元)

截至二零一六年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	864
截至二零一七年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	976
截至二零一八年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	1,129
截至二零一八年九月三十日止九個月 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	778
截至二零一九年九月三十日止九個月 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	1,317

薪酬待遇包括薪酬及界定供款退休金。除退休金外，酌情花紅及津貼亦將根據個人表現授予若干僱員作為獎勵。目標公司並無購股權計劃。

## 未來計劃

### 在建物業及作銷售及租賃物業

無錫惠澤的目標為於二零一九年前交付住宅發展項目藏品敬山灣預售住宅單位及確認收益及完成上述住宅單位之第四期工程以於二零二零年前出售所有餘下尚未出售之單位。若干尚未出售之單位已進行內部裝修工程及基礎工程以提高售價。

### 來年預期資金來源

目標公司來年之經營開支將透過銷售及出租目標公司持有之物業產生之所得款項及租金收入，以及過往取得之銀行貸款及來自關聯方之貸款撥資。

## 本集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中滙安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製之報告全文，僅供載入本通函內。



中滙安達會計師事務所有限公司

執業會計師

二零二零年三月二十六日

董事會

華君國際集團有限公司

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製華君國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，而未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括貴公司所刊發之通函(「通函」)附錄四所載於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄四。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購無錫惠澤置業有限公司(前稱保華地產(江陰)有限公司，即「目標公司」)之全部股本權益(「收購事項」)對貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日發生。作為此程序的一部份，有關貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自之貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中報所載之簡明綜合財務報表(並無就此刊發經審核或經審閱報告)。有關目標公司於二零一九年九月三十日之財務狀況的資料，已由董事從通函附錄二所載之目標公司會計師報告中摘錄。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照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，並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載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

吾等應用香港質量控制守則第1號，因此維持全面之質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。該準則要求申報會計師規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

在通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明倘於就說明選定之較早日期進行收購事項，則收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響。因此，吾等並不保證收購事項於二零一九年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

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之合理受聘核證，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準，以呈列直接歸因於收購事項之重大影響，以及有否就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與所編製之未經審核備考財務資料有關之收購事項，以及其他相關受聘情況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等認為吾等所取得之憑證屬充分適當，可為吾等之意見提供基準。

#### 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) 有關基準與貴集團之會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此致

中滙安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業牌照號碼P03614

謹啟

香港，二零二零年三月二十六日

**(1) 本集團之未經審核備考財務資料之緒言**

本文所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義，惟文義另有所指除外。

隨附本集團之未經審核備考綜合資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事編製，以說明收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃基於本集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中報所載列之未經審核簡明綜合財務報表)及目標公司於二零一九年九月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，經作出收購事項所產生之若干備考調整後而編製。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料而編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料性質所限，其未必能真實反映假設收購事項於二零一九年六月三十日發生而本集團會達致之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非擬預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載之目標公司財務資料及本通函其他財務資料一併閱讀。

## (2) 本集團之未經審核備考綜合資產及負債報表

	本集團 於二零一九年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	本集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,326,300	-	1,326,300
投資物業	5,961,100	-	5,961,100
商譽	8,087	-	8,087
可換股債券的衍生工具部分	20,944	-	20,944
於聯營公司之權益	28,654	-	28,654
購買機器及投資物業之按金	265,412	-	265,412
按公平值計入損益之金融資產	40,586	-	40,586
其他應收款項	34,915	-	34,915
按公平值計入其他全面收益之債務工具	29,744	-	29,744
遞延稅項資產	14,402	-	14,402
使用權資產	706,088	-	706,088
	<u>8,436,232</u>	<u>-</u>	<u>8,436,232</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	6,010,198	-	6,010,198
存貨	268,722	-	268,722
貿易及其他應收款項及預付款項	1,401,179	-	1,401,179
應收貸款及應收利息	15,080	-	15,080
可收回稅項	1,348	-	1,348
按公平值計入損益之金融資產	12,889	-	12,889
銀行抵押存款	518,247	-	518,247
銀行結餘及現金	330,609	(154,191)	176,418
	<u>8,558,272</u>	<u>(154,191)</u>	<u>8,404,081</u>

	本集團 於二零一九年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	本集團 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及其他負債	1,284,778	(154,191)	1,130,587
應付票據	951,257	-	951,257
應付稅項	88,598	-	88,598
借款	5,112,625	-	5,112,625
合約負債	1,329,355	-	1,329,355
公司債券	69,993	-	69,993
租賃負債	36,545	-	36,545
	<u>8,873,151</u>	<u>(154,191)</u>	<u>8,718,960</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(314,879)</u>	<u>-</u>	<u>(314,879)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>8,121,353</u>	<u>-</u>	<u>8,121,353</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延代價	95,000	-	95,000
遞延收入	23,846	-	23,846
遞延稅項負債	118,322	-	118,322
應付一間直接控股公司之款項	3,054,266	-	3,054,266
借款	785,520	-	785,520
公司債券	76,530	-	76,530
可換股債券的負債部分	734,805	-	734,805
可換股債券的衍生工具部分	2,937	-	2,937
租賃負債	24,697	-	24,697
	<u>4,915,923</u>	<u>-</u>	<u>4,915,923</u>
<b>淨資產</b>	<u>3,205,430</u>	<u>-</u>	<u>3,205,430</u>

## (3) 本集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關數字乃摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所載之本集團未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 根據收購協議，收購目標公司30%股權及債項的總代價人民幣154.19百萬元(包括人民幣1元的權益轉讓價及人民幣154.19百萬元的債項)將以現金支付。

根據香港財務報告準則，母公司於附屬公司的擁有權權益變動並不導致母公司失去控制權為權益交易(即與擁有人以其擁有人身份進行的交易)。

	人民幣千元	人民幣千元
已付代價的公平值(人民幣1元)		-
於二零一九年九月三十日淨負債的 非控股權益下降		
於二零一九年九月三十日目標公司之淨負債	309,718	
非控股權益部分	30%	<u>92,915</u>
本公司股東應佔權益之調整		<u><u>92,915</u></u>

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就本公司將購入的物業權益於二零一九年十二月三十一日的估值而編製的估值報告全文，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  
商業及金融服務估值師

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。國際估值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）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。任何人士不應對此報告內容斷章取義，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，乃以吾等於此文件最後實際可行日期所知的文件及事實為基礎。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」）之附屬公司無錫惠澤置業有限公司持有的位於中華人民共和國（下文稱為「中國」）的房地產組合（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、作出吾等認為有助調查結果的有關必要查詢及調查，並於二零一九年十二月三十一日（以下稱為「估值日期」）對物業進行獨立估值，供指示方內部管理人員參考。本估值報告包括函件部分及物業詳情。吾等得悉本報告將載入貴公司通函供股東參考。

吾等明白，指示方將使用吾等的工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職調查的一部分，惟吾等並未受委聘發表特定的買賣推薦意見或就任何融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等的工作成果，並不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時應進行的其他盡職調查。吾等的工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，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，並於是日呈交予指示方。

## 按市值基準的物業估值

### 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，吾等按市值基準進行物業估值。

國際估值準則將「市值」一詞定義為「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，在各自知情、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土地出讓金；
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. 物業已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓有關物業而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可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方(免除一切產權負擔)而毋須向政府支付任何土地出讓金。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報的估值產生不利影響。

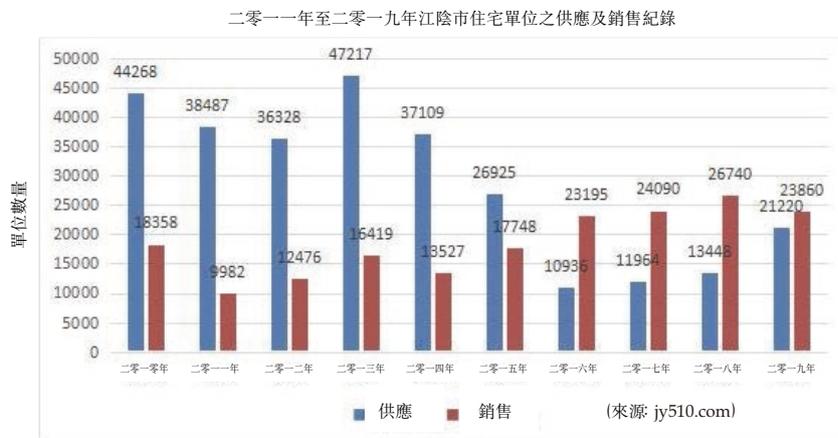
## 估值方法

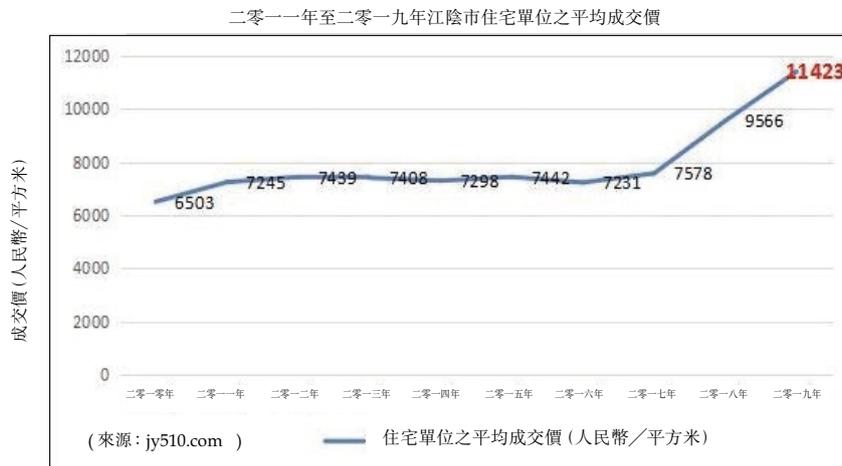
經考慮物業的一般及內在特性後，吾等於估值該物業時採納銷售比較法，假設於估值日期物業以交吉形式出售。銷售比較法考慮類似或替代物業之銷售、掛牌出售或放盤詳情及相關市場數據，及計算有理性投資者就擁有相若用途及絕對產權之同類物業所須支付之價值。

## 市場概覽

根據一個當地房地產網站(www.jy510.com)之統計數據，如下圖所示，於二零一九年期間，錄得約23,900宗住宅單位成交，平均單位價約每平方米人民幣11,432元，而新供應的住宅單位則約21,100個。於二零一九年，江陰市的供應與銷售比率為1:1.12。

統計數據顯示儘管供應與銷售比率較二零一八年之比率大幅提高，於二零一九年，江陰市的房地產市場仍處於需求狀態。於二零一九年，江陰市住宅單位的平均成交價顯示其較二零一八年大幅上升約19.4%。





### 可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本列出之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近獲批准者，吾等保留權利按此修訂吾等之報告及估值。

除另有指明外，吾等的估值並無考慮所估物業的任何押記、按揭、未付地價、閒置土地罰款或所欠款項，或無考慮影響銷售物業而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，吾等假設該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。

除另有指明外及除此文件附錄二附註30所披露之資料外，於此文件最後實際可行日期，吾等無法識別任何物業的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

指示方或貴集團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土地出讓金或完成餘下手續，貴集團有權佔用或使用彼等各自的物業。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該等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。

吾等已獲提供該物業之業權文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本，以核實所有權及產權負擔或確認交予吾等之副本中是否可能存在並未列出之任何修訂。所披露之所有文件(如有)僅供參考，而吾等概不就涉及所估物業之法律業權及權利(如有)之法律事宜承擔任何責任。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二零一九年十二月七日編製。吾等就該等法律意見概不承擔責任或法律責任。

於本報告，吾等已假設物業的合法擁有權益人士自有關部門取得所有批文及／或認可，及並無有關合法擁有權益人士繼續擁有物業業權之法律障礙(尤其是來自監管機構之障礙)。倘情況並非如此，則會對本報告中吾等之發現及結論產生重大影響。務請讀者自行就該等事宜進行法律方面的盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

## 視察及查驗物業

該等物業於二零一九年七月九日由葉俊宏先生(畢業測量師)視察，並在貴集團委任人員陪同下視察該物業。如吾等所知悉，該員工擁有陪同吾等進行視察之能力。吾等已視察外牆，及在可能情況下，亦曾視察該物業的內部，並已獲得吾等就估值所要求的資料。吾等未有視察該物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等未能就未視察的部分的狀況發表任何意見或建議，故吾等工作不應被視為就有關部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量結構測量、調查或檢驗，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，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施(如有)進行測試，亦無法確認被覆蓋、遮蔽或不能通往的設施。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業的各項面積是否正確，惟已假設吾等所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、量度及面積僅為約數。

吾等就評估該物業的委聘工作及議定程序並不包括獨立土地測量，以核實該物業的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該物業的法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。指示方或於該物業擁有權益之一方應就其各自的法定邊界進行盡職審查。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該物業時或該物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報該物業在此方面並無上述各項風險。就是項估值而言，吾等已假設有關於調查將不會發現有大量使用任何該等物料之情況。

吾等並不知悉是否有就該物業進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。於吾等履行職責時，吾等假設該物業並不曾用作污染或會潛在污染之用途。吾等並無就該物業或任何鄰近土地過往或現時之用途進行調查，以確定該物業會否因有關用途或位置而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該物業或於任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該物業曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時所報告之估值或會下降。

## 資料來源及核實資料

在吾等的工作過程中，吾等獲提供有關該物業的文件副本，而該等副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。吾等已協議的估值程序毋須進行任何調研或查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。吾等必須指出，吾等於性質上並非法律專業人士，因此吾等並不適宜就指示方或貴集團之獲委任人士所提供的文件的合法性及有效性提供建議及意見。

吾等僅依賴貴集團之獲委任人士或指示方所提供資料，未有再進行核實，且全面接納吾等所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、開發進程表、地盤及樓面面積，以及所有其他相關事項。

其他人士所提供的資料乃吾等全部或部分工作成果的依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等經協定的估值或工作程序並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製吾等之工作成果的任何數據、建議、意見或估計的準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等之估值僅依據吾等可獲得建議及資料而編撰。由於僅向當地物業市場業界人士作出有限度之一般查詢，吾等不可能核實與查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等概不承擔任何責任或法律責任。

吾等的估值中採納其他專業人士、外來數據來源及貴集團之獲委任人士或指示方提供的工作成果，彼等在得出有關數字所採納的假設及限制亦適用於吾等之估值。吾等所採納的經協定程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表審核意見。

吾等的工作範圍乃參考指示方提供的物業清單而釐定。清單所列的所有物業已載於吾等的報告內。指示方已向吾等確認，目標公司並無擁有吾等獲提供清單所列物業權益以外的其他物業權益。

吾等並不就貴集團之獲委任人士或指示方未有向吾等提供的資料承擔任何責任。此外，吾等已徵得及獲得貴集團之獲委任人士或指示方確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等的分析及估值乃根據貴集團或指示方向吾等全面披露可能對吾等工作構成影響的重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑貴集團之獲委任人士或指示方向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，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元（「人民幣」）為單位。

## 估值意見

基於以上資料及假設，吾等認為於估值日期物業（100%業權，假設並無任何產權負擔的現況下）市值為人民幣十一億四千三百八十萬元（人民幣1,143,800,000元）。

## 本報告之限制條件

於本報告中，吾等有關物業之調查結果或估值僅可作陳述用途及僅適用於估值日，並僅供指示方使用。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等不會對任何其他人士承擔責任。吾等進行估值時，乃假設該物業之結構未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或吾等獲悉之事件或情況。於取得吾等書面允許形式及內容前，本報告全部或任何部分或其任何引述，概不得收納於任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告，以供貴公司股東參考。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）將就其服務而被視為向指示方已提供的合約承擔，以及將被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之款項。

不論以上條文，吾等就因上述行動或法律訴訟而產生之任何損失或損害承擔之責任於任何情況下乃以不超過吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費之款額為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、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）負責。為免生疑問，吾等之責任不得超過根據以上條文計算之款額及本條文規定之款額之較低者。

經協定，指示方及貴公司將就吾等就基於委聘所提供的資料，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)向吾等作出彌償保證，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嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

## 聲明

吾等的報告乃根據國際估值準則所載報告指引編撰。估值由吾等以外聘估值師身份進行。

吾等將保存本報告副本連同由指示方就此任務而言提供之資料及文件，並根據香港法例將該等資料及文件由吾等收到之日期起保存六年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，除非取得指示方授權及與吾等作出書面事先安排，否則吾等不會准許任何人士取閱有關記錄(執法機構或法院頒令則作別論)。此外，吾等將貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

對物業的分析或估值純粹依賴本報告中作出的假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘於較後日期有關假設部分或全部被證實為失實，將會對所呈報的調查結果或估值造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務的費用並不會因吾等的估值意見而更改，而吾等於物業、貴集團或所呈報估值中概無擁有任何重大權益。

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：  
葉俊宏 *B.Sc. M.Sc.*

謹啟

二零二零年三月二十六日

吳紅梅女士自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行物業估值。彼為香港測量師學會(「香港測量師學會」)資深會員，並為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與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上的估值師。

## 物業估值詳情

## 貴集團於中國根據長期所有權證書所持作出售的物業

物業	詳情	佔用詳情
於名為藏品啟山灣(根據授出國有建設用地使用權合約地段編號為025990080308號)項目內並位於中國江蘇省無錫江陰市環湖路北面、環山路南面及長山路東面(郵政編碼:214400)的513個不同住宅單位及71個不同商業單位的組合(見下文附註1)	該物業項目包括513個不同住宅單位及71個不同商業單位的組合。該物業於二零一九年完成,總建築面積(「建築面積」)約98,740.72平方米(「平方米」):  吾等獲悉,該項目包括總佔地面積109,019平方米及總建築面積298,120.44平方米,分為四期的開發項目。其中176,017.78平方米撥作興建高層住宅、9,239.04平方米撥作商業用途及28,040.32平方米撥作興建別墅。項目提供停車位。第一至三期已竣工,單位已向個人擁有人發售。部份已出售單位尚未向個人擁有人交付,構成該物業的部分。第四期擁有剩餘佔地面積30,115平方米。經視察後,項目第四期的主要結構已完成,惟基礎設施仍然在建,竣工時間預計為二零二零年三月。(見下文附註7)	如吾等所視察及貴集團委任人員所確認,於估值日期,該物業的住宅單位及商業單位已竣工並空置。

吾等獲悉,該物業包括以下各項(見下文附註1):

項目	單位數目	建築面積 (平方米)
住宅	513	90,212.76
商業	71	8,527.96
<b>總計</b>	<b>584</b>	<b>98,740.72</b>

該物業所在地四週環繞著不同的住宅開發項目。

該物業的土地使用權作為期70年的住宅用途及為期40年的商業用途。  
(見下文附註2)

附註：

1. 該物業包括513個不同住宅單位及71個不同商業單位的組合，包括未出售單位及已出售但尚未交付的單位，詳情簡述如下：

物業類別	大樓座號	竣工年份	單位	預售		總建築面積 (平方米)
				但未交付單位 的建築面積	未出售單位 的建築面積	
住宅	G1# - G3#(第二期)	二零一四年	178	28,674.33	1,074.63	29,748.96
住宅	G4# - G6#(第三期)	二零一五年	14	2,298.40	0	2,298.40
住宅	G7# - G8#(第四期)	見#	2	0	257.14	257.14
住宅	G9# - G10#(第四期)	見#	248	30,502.26	1,446.56	31,948.82
別墅	B1# - B10#(第一期)	二零一二年	71	16,728.25	9,231.19	25,959.44
		小計：	<u>513</u>	<u>78,203.24</u>	<u>12,009.52</u>	<u>90,212.76</u>
商業	-	二零一四年	71	997.71	7,530.25	8,527.96
		小計：	<u>71</u>	<u>997.71</u>	<u>7,530.25</u>	<u>8,527.96</u>
# 現正申請竣工登記		總計：	<u>584</u>	<u>79,200.95</u>	<u>19,539.77</u>	<u>94,740.72</u>

2. 該土地之管有權由國家持有，無錫惠澤置業有限公司(下文稱為「無錫惠澤」)通過以下方式獲授該土地(佔地面積109,019平方米)之使用權：

- (i) 根據日期為二零零九年十月十九日的授出國有建設用地使用權合約(第3202812009CR0291號)，無錫惠澤獲授一幅109,019平方米土地的土地使用權作為期40年的商業用途及為期70年的住宅用途；及
- (ii) 第一至三期過往受限於國有土地使用證(澄土國用(2010)第5349號)，上述使用證已交還至相關國有土地政府部門，將土地按彼等各自的房地產權證分配至個人單位擁有人。
- (iii) 根據江陰市人民政府發出日期為二零一五年九月十八日的國有土地使用證(澄土國用(2015)第20980號)，無錫惠澤獲批准使用一幅佔地面積30,115平方米的土地(剩餘土地109,019平方米並稱為項目第四期)作住宅用途至二零七九年十月二十四日及作商業用途至二零四九年十月二十四日。

3. 根據江陰市規劃局發出日期為二零一零年三月十一日的建設用地規劃許可證(地字第320281201000124號)，無錫惠澤獲批准開發一幅佔地面積約109,019平方米、總建築面積218,038平方米的土地作住宅用途。

4. 根據江陰市規劃局發出的四份不同建設工程規劃許可證，項目完成後的土地總建築面積將約為216,973.94平方米，詳情概述如下：

證書編號	大樓座號	建築面積	
		(平方米)	發出日期
2011 377號	G1# - G3#及商業平台	65,758.56	二零一一年十一月九日
建字第320281201300173號	G4# - G6#	38,551.41	二零一三年六月二十五日
建字第320281201500110號	G7# - G10#及商業平台及地庫	84,422.14	二零一五年十月二十二日
2010 348號	B1# - B10#	28,241.83	二零一零年九月二十九日
	總計：	<u>216,973.94</u>	

5. 根據江陰市建設局發出的多份建築工程施工許可證，無錫惠澤獲批准展開該項目的建設工程。詳情概述如下：

證書編號	大樓座號	建築面積 (平方米)	發出日期
320281020110128	G1# - G2#	43,549.45	二零一一年十一月三十日
320281020110127	G3#	22,209.11	二零一一年十一月三十日
320281020130256	G4# 及 G6#	38,355	二零一三年八月二十三日
320281020130245	G5	16,610.23	二零一三年七月三十日
320281201512300101	G7# G8#	48,526.15	二零一五年十二月三十日
320281201608310201	G9# G10#	35,892.67	二零一六年八月三十一日
3202812010101400004A	B1 - B6	16,159.83	二零一零年十月十五日
3202812010101500001A	B7 - B10	12,082	二零一零年十月十五日

總計： 233,384.44

6. 根據江陰市房屋及城市開發局發出的五份住宿單位預售許可證，無錫惠澤獲批准出售總建築面積213,303.42平方米的住宅及商業單位，詳情概述如下：

證書編號	物業類別	大樓座號	預售 建築面積 (平方米)	發出日期
(2012)預銷準字011號	住宅及非住宅	G1# - G3#	65,239.39	二零一二年 三月二十一日
(2013)預銷準字038號	住宅	G4# - G6#	38,290.25	二零一三年 九月十六日
(2016)預銷準字019號	住宅及非住宅	G7# - G8#	47,514.88	二零一六年 九月二十七日
(2017)預銷準字033號	住宅及非住宅	G9# - G10#	34,212.30	二零一七年 十二月十二日
(2010)預銷準字083號	住宅	B1# - B10#	28,046.60	二零一零年 十一月十二日

總計： 213,303.42

7. 根據貴公司所提供之資料，完成項目須進一步花費建築成本約146百萬元，其已從估值中扣除。
8. 估值已參考以下住宅及商業上市掛牌資料：

物業種類	掛牌日期	位置	單價範圍 (人民幣元/平方米) 以建築面積計
住宅公寓	二零一九年第三至第四季度	江陰雲亭	10,800至13,200
別墅	二零一九年第三至第四季度	江陰雲亭	16,100至26,600
商業項目	二零一九年第三至第四季度	江陰雲亭	19,800至36,300

於評估尚未出售的物業單位時，吾等已考慮及分析相鄰地區可資比較的公寓、商業及別墅銷售項目。吾等採納此等可資比較項目的理由為其被視為與物業相關(就外型及位置屬性而言)。所採納的可資比較項目之樓面價範圍已載列於上表。估值所採納之樓面價與相關可資比較項目經就不同屬性，包括位置、時間、樓齡及狀況進行適當調整後之樓面價一致。基於建築面積，住宅公寓、別墅及商業單位等物業所採納的樓面價分別介乎人民幣10,000元至人民幣12,000元、人民幣17,000元及人民幣21,000元至人民幣28,000元。自二零一九年九月至二零一九年十二月的預售物業住宅公寓及別墅之成交樓面價分別約人民幣11,000元及人民幣17,000元。可資比較物業基於其位置(與標的物業同區)、物業類別及規模挑選。

於評估預售(但未交付)的單位時，吾等採用合約價格進行估值。

9. 吾等獲悉，該物業訂有多份與寧波銀行股份有限公司無錫分行訂立的按揭。詳情概述如下：

按揭物業	按揭年期	簽署日期
55個建築面積9,796.27平方米的住宅單位	由二零一六年六月三日至 二零一九年十二月三十一日	二零一八年一月十一日
24個總建築面積20,099.78平方米的住宅單位 (包括地庫)	由二零一六年六月一日至 二零一九年十二月三十一日	二零一六年七月十四日
一塊佔地面積30,115平方米的土地，即澄土國用 (2015)第20980號	由二零一六年六月一日至 二零一九年十二月三十一日	二零一六年七月十四日

10. 吾等獲貴集團中國法律顧問提供一份就物業編製的法律意見副本，其載列(其中包括)以下：

- a. 無錫惠澤擁有該物業土地使用權之法定權利；
- b. 該物業之第四期土地使用權已抵押(詳情請參閱本通函第7頁)，而無錫惠澤並無權利轉讓、二按或贈送該物業之土地使用權。事實上，目標公司之控股公司有權轉讓權益，惟須告知承按人；及
- c. 無錫惠澤有權轉讓、出租、抵押、使用及贈送第一至四期尚未出售的單位，上文附註9所提及共79個已質押的住宅單位除外。無錫惠澤有權轉讓已質押的單位，惟須取得承按人批准。

## 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 股 股份</u>	<u>400,000,000</u>
已發行及繳足	港元
<u>61,543,075 股 股份</u>	<u>61,543,075</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	102,482,197 (L)	受控制法團權益(附註1)	166.52%
	799,560 (L)	實益擁有人	1.30%
	387,351 (L)	購股權(附註2)	0.63%
張擘女士	274,050 (L)	購股權(附註3)	0.45%
曾紅波先生	274,050 (L)	購股權(附註3)	0.45%
	3,560 (L)	實益擁有人	0.01%
黃秀梅女士	274,050 (L)	購股權(附註3)	0.45%
	3,240 (L)	實益擁有人	0.01%
鄭柏林先生	38,735 (L)	購股權(附註4)	0.06%
沈若雷先生	38,735 (L)	購股權(附註4)	0.06%
潘治平先生	38,735 (L)	購股權(附註4)	0.06%

「L」代表股份之好倉。

## 附註：

- 102,482,197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%權益。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中擁有權益。於102,482,197股股份權益中，58,031,578股股份權益來自根據特別授權發行可換股債券而產生，包括本公司於二零二零年一月二十二日所宣佈尚未發行並待獨立股東批准的建議發行可換股債券。

2. 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。
3. 27,405,097份購股權已於委任張曄女士、曾紅波先生及黃秀梅女士為董事前分別授予(i)張曄女士(於授出購股權之時為本公司首席投資官)；(ii)曾紅波先生(於授出購股權之時為本公司助理行政總裁)及(iii)黃秀梅女士(於授出購股權之時為本公司法律與合規部副總裁)，並其後合併為274,050份購股權。有關所述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
4. 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	佔相聯法團	
			已發行股本金額	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	3,000,000,000 港元	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須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊：

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
鮑樂女士	103,669,108 (L)	配偶持有權益(附註)	168.45%
中國華君集團	102,482,197 (L)	實益擁有人	166.52%
華君集團有限公司	102,482,197 (L)	受控制法團權益(附註)	166.52%
孟先生	799,560 (L)	實益擁有人	1.30%
	102,482,197 (L)	受控制法團權益(附註)	166.52%
	387,351 (L)	購股權	0.63%
歐克集團股份 有限公司	4,559,326 (L)	實益擁有人	7.41%

「L」代表股份之好倉。

附註：中國華君集團持有之102,482,197股股份為好倉。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。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。58,031,578股股份權益來自根據特別授權發行可換股債券而產生，包括26,315,789股股份權益來自本公司於二零二零年一月二十二日所宣佈尚未發行並待獨立股東批准的建議發行可換股債券而產生。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。

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或須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊。

## 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，除本通函所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之本集團業務以外之業務中持有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理，而此為本公司之主要業務之一，惟上述孟先生聯繫人進行業務之處，距離本集團之物業發展所處之地甚遠，超過100公里。因此，本集團業務與孟先生聯繫人從事之業務並無競爭。據此，董事會認為，除本集團業務以外，孟先生及其聯繫人並無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 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十二月三十一日(即本集團最近公佈的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直接或間接擁有任何權益。

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

本集團涉及數項由建築承建商、客戶、供應商、債權人及合營企業夥伴就本集團之物業開發及投資、印刷及太陽能光伏分部於中國向本集團提出之尚未裁決之法律訴訟。除下文所披露者外，董事認為，所有其他法律訴訟均不會對本集團造成重大財務影響，原因為根據法律顧問之意見，向本集團提出之相應申索並不重大，亦不太可能對本集團造成重大財務影響。

本集團於二零一七年六月與一名獨立第三方就物業發展成立合營企業訂立合作協議，根據目前評估，有關合作不大可能會進行，原因為不符合中國廣東省之若干城市改造政策，且相關項目須予以終止。因此，對手方已就涉嫌違反合作協議向本集團提出民事訴訟。法律訴訟的第一次聆訊於二零一九年三月進行，惟並未作出判決。本集團已就法律訴訟於中國尋求法律意見，以評估所需撥備金額。董事認為，截至二零一八年十二月三十一日止九個月於綜合財務報表中計提之撥備人民幣80百萬元乃屬充分。有關上述合作協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月二十日之公告。

於二零一九年七月二日，寧波銀行股份有限公司無錫分行（「寧波銀行」）向江蘇無錫市中級人民法院（「江蘇法院」）提出針對目標公司及保華置業的申索，指控目標公司拖欠支付銀行貸款人民幣155,782,000元。江蘇法院已頒令凍結及保存目標公司擁有的若干銀行結餘或等值資產人民幣190,000,000元。第一次聆訊於二零一九年八月二十日進行，惟並未作出判決。

於二零一九年七月二十一日，目標公司及保華置業向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行保存過多目標公司及保華置業所持有的資產，其超過法院指令的人民幣190,000,000元，對目標公司及保華置業造成經濟損失。目標公司及保華置業要求寧波銀行賠償人民幣200,000,000元，並承擔此案件的所有相關費用。此申索的聆訊於二零一九年九月三日進行，惟並未作出判決。

於二零二零年一月，上海廩溢（綠地）投資合夥企業（有限合夥）於上海市金融法院向本公司附屬公司保華地產（江蘇）有限公司（「保華江蘇」）發出及提出申索陳述書，指控保華江蘇涉嫌拖欠支付貸款約人民幣169.5百萬元（原貸款本金額為人民幣450百萬元，當中人民幣280.5百萬元已部份償還）。上述貸款由(i)本公司執行董事及董事會主席孟廣寶先生及(ii)本公司提供擔保。於本通函日期，尚未確定上述申索的聆訊日期。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十八日之內幕消息公告。

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. 專家及同意書

其所發出的意見獲載入本通函內的專家的資格如下：

名稱	資格
中匯安達會計師務所有限公司	註冊會計師
利駿行測量師有限公司	獨立物業估師

於最後實際可行日期，上述專家均概無擁有本集團任何公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何公司證券之權利(不論可否依法執行)，且並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或本集團成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後實際可行日期，上述專家均就刊發通函發出書面同意書，表示同意按通函所示的形式及內容轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並未撤回其書面同意書。

## 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) 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(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；
- (b) 無錫市房地產(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；

- (c) 無錫市房地產及無錫市城市投資發展有限公司(一間於中國成立之有限公司)，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；
- (d) 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；
- (e) 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，分別由孟先生及鮑樂女士最終擁有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；
- (f) 豐興波及趙士福(中國公民及商人，並為獨立第三方，作為賣方)與保華置業(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)；
- (g) 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；

- (h) 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，作為賣方)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號總工地面積約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；
- (i) (i)東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(一間於中國成立之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(各自為於中國成立之有限公司，乃賣方之股東並為獨立第三方)；及(iii)保華地產(廣東)有限公司(一間於中國成立之有限公司，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東銀大廈；及以服務費人民幣163.92百萬元(可予調整)獲得賣方之服務；
- (j) 保華地產(中國)有限公司(一間於中國成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與南京華君置業有限公司(一間於中國成立之有限公司，由孟先生最終擁有，作為賣方)訂立日期為二零一八年九月二十一日之買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買保華地產(淮安)有限公司(一間於中國成立之有限公司，據賣方告知，其由賣方全資擁有)全部股權及所結欠之債務，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，以及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬港元)為債務之代價；

- (k) 句容思麥特智能科技有限公司(作為賣方)與本公司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載由賣方擁有之若干資產,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);
- (l) 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(該協議已於二零一八年十一月二十八日終止);
- (m) 本公司與中國華君集團訂立日期為二零一八年十月二十六日之認購協議,內容有關認購本金額10億港元之可換股債券;
- (n) 張立君及任賀(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十二月五日之轉讓協議,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句容思麥特智能科技有限公司全部股權,代價為人民幣137.2百萬元(已於二零一九年四月一日失效);
- (o) 楊洪俊及陸小程(作為賣方)與本公司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之轉讓協議,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江蘇協通光伏科技有限公司全部股權,代價為人民幣367.5百萬元(已於二零一九年四月一日失效);
- (p) 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之協議,據此,賣方有條件同意出售及華君產業園管理(中國)有限公司有條件同意購買大連液力機械有限公司全部股權,代價總額為人民幣36百萬元;

- (q) 于晶女士(作為賣方)與保華置業(作為買方)訂立日期為二零一九年二月十九日之協議，據此，賣方有條件同意出售及保華置業有條件同意購買營口當代集團股份有限公司全部股權，及目標集團於完成時尚拖欠賣方之所有金額(不論是本金，利息或其他)，代價總額為人民幣128百萬元(已於二零一九年七月一日失效)；
- (r) 大連市自然資源局發出日期為二零一九年三月二十九日之掛牌通知及成交確認書，內容有關華君技術收購位於哈大高速後鹽收費站西側，迎金路(國道202)與檜柏路交匯處東側的土地(大城(2019)-4號棕地)，代價為人民幣319.27百萬元；
- (s) 新洲印刷有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與南京六合經濟開發區管委會就(i)擬競投位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝(「目標土地」)；(ii)擬收購位於目標土地上的工作室、工廠、附屬房間、配電室及整體設施等資產(「目標資產」)；及(iii)新洲包裝科技(江蘇)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「項目公司」)於經濟區內設立高端印刷包裝生產基地訂立日期為二零一九年五月十五日之投資協議；
- (t) 項目公司與南京雲海汽車玻璃設備製造有限公司、龐海樹、袁青亭、龐小玲及龐高峰(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月十五日之資產轉讓協議(經日期為二零一八年六月六日之補充協議所補充及修訂)，據此，賣方有條件同意出售及項目公司有條件同意以代價人民幣87,000,000元購買目標資產；

- (u) 保華地產(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與無錫市金德資產管理有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月二十三日之收購協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售無錫惠澤置業有限公司30%股權及其結欠債項，代價總額為人民幣154,191,453.05元；
- (v) 南京市國土資源局六合分局發出日期為二零一九年七月十八日之掛牌通知及成交確認書，內容有關新洲包裝科技(江蘇)有限公司收購位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝，代價為人民幣26,150,000元；
- (w) 本公司與中國華君集團就認購本金額為1,000,000,000港元的可換股債券訂立日期為二零一九年八月十六日之認購協議(已於二零一九年十二月三十一日失效)；
- (x) 南京市規劃和自然資源局六合分局發出日期為二零一九年十二月二十一日之國有建設用地使用權出讓成交確認書，內容有關華君電力(南京)有限公司收購位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約122,925.61平方米，代價為人民幣48,560,000元；及
- (y) 本公司與中國華君集團就此認購本金額為1,000,000,000港元的可換股債券訂立日期為二零二零年一月二十二日之認購協議。

## 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。
- (f) 無官方英文翻譯之中國實體之英文譯名為非官方翻譯，僅供識別，不應視為中文名稱的官方英文譯本。

## 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、截至二零一八年十二月三十一日止九個月之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「重大合約」一節中所述之各份重大合約；
- (d) 由中匯安達會計師事務所有限公司編製的目標公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 由中匯安達會計師事務所有限公司編製的本集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 利駿行測量師有限公司就目標公司所持有的物業編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 本公司日期分別為二零一九年一月二十五日、二零一九年一月三十一日及二零一九年六月二十一日之通函；
- (h) 附錄六「專家及同意書」一節所述的同意書；
- (i) 收購協議；及
- (j) 本通函。

# 股東特別大會通告



## 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)

## 股東特別大會通告

茲通告華君國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年四月二十日(星期一)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二零二零年三月二十六日的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、追認及確認買方與賣方於二零一九年五月二十三日訂立有關按代價人民幣154,191,453.05元買賣目標公司之目標股權及該債項之收購協議(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；及

## 股東特別大會通告

- (b) 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收購協議及其項下擬進行的交易之任何相關或附帶事宜屬必要、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  
主席及執行董事  
孟廣寶

香港，二零二零年三月二十六日

附註：

1. 為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司的股東名冊將於二零二零年四月十五日(星期三)至二零二零年四月二十日(星期一)(包括首尾兩天在內)暫停登記，期間概不辦理任何股份過戶登記。於二零二零年四月十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為確定股東可出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年四月十四日(星期二)下午四時正前，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，以辦理有關登記手續。
2. 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。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席大會，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。
4. 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)或經簽署或公證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。
5. 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。
6. 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。
7. 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、張擘女士、曾紅波先生及黃秀梅女士；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。