

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)

主要交易  
有關出售華仁置業待售股份  
及  
待售貸款

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11頁。

二零二零年五月十四日

# 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 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年三月三十日的公告，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東(定義見上市規則)，由孟先生最終全資擁有
「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	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	人民幣252,110,000元，即買方就出售待售股份及待售貸款應付予賣方的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	買賣協議項下擬由賣方向買方出售待售股份及待售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華仁置業」	指	華仁置業(淮安)有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由賣方直接全資擁有

## 釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要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)概無關連之人士或公司
「地塊」	指	位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路8號之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月十一日，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
「買方」	指	常州世傲新能源有限公司，於二零一九年十月十七日在中國成立之有限責任公司，為本公司獨立第三方
「買賣協議」	指	買賣雙方就出售事項訂立日期為二零二零年三月三十日之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「待售股份」	指	相等於華仁置業100%股權及已繳足股本
「待售貸款」	指	華仁置業欠賣方之款項總額人民幣232,110,000元
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值1.00港元之普通股

## 釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「賣方」	指	保華地產(中國)有限公司，於最後實際可行日期，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



## 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  
黃秀梅女士  
包麗敏女士

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：

### 主要交易 有關出售華仁置業待售股份 及 待售貸款

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年三月三十日之公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關地塊(包括華仁置業的資產)之估值報告；及(iv)根據主板上市規則須予披露的其他資料。

## 董事會函件

於二零二零年三月三十日，買賣雙方訂立買賣協議，據此，賣方(本公司的間接全資附屬公司)同意出售及買方已同意收購待售股份及待售貸款，總代價為人民幣252,110,000元，包括人民幣20,000,000元(作為待售股份的代價)及人民幣232,110,000元(作為待售貸款的代價)。

### 買賣協議

#### 出售事項

買賣協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二零年三月三十日

訂約方： (1) 保華地產(中國)有限公司，作為賣方  
(2) 常州世傲新能源有限公司，作為買方

誠如買方所告知，買方主要從事新能源技術諮詢及電站營運。買方乃經本公司物業開發及投資業務的業務合作夥伴介紹予本公司。

買方的最終實益擁有人為周君(95%)及陸小程(5%)(彼等為商人及中國公民)。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 賣方將予出售之資產

#### 待售股份

根據買賣協議，買方已同意收購而賣方已同意出售待售股份及待售貸款，代價為人民幣252,110,000元。完成前華仁置業的債務將由賣方承擔。於最後實際可行日期，應付工程款項約人民幣22.5百萬元由賣方承擔，為固定負債。除上文所述外，概無其他華仁置業之未償還負債將由賣方承擔。

## 董事會函件

待售股份相等於華仁置業(一家於中國註冊成立的有限責任公司)的全部股權。華仁置業主要從事中國江蘇省淮安市的房地產開發。華仁置業的主要資產位於中國江蘇省淮安市清河區廣州路8號之地塊上的物業開發。

該項物業開發為酒店式公寓/辦公室及商用複合發展項目，其工程已於二零二零年三月大致竣工，惟尚未申請建設工程竣工證明。該等物業開發的單位擬於竣工後作銷售用途。

於最後實際可行日期，合共216個單位中的77個單位經已預售。上述預售的所得款項將由華仁置業保留。

### 待售貸款

於完成前，華仁置業尚欠賣方之待售貸款合共為人民幣232,110,000元。

地塊上的物業(「該物業」)目前已作抵押，以獲取銀行授予本公司一家附屬公司的貸款人民幣310百萬元(「該貸款」)，該附屬公司為華仁置業的同系附屬公司。該貸款按年利率9.5%訂立並將於二零二一年七月二十六日到期。於收到代價後，賣方將安排解除抵押。於解除抵押後，本公司將以本集團的其他資產取代該物業作為抵押品以繼續獲取該貸款，因此，董事會認為解除抵押將不會對本公司財務狀況造成任何影響。於審查後，董事會確認該貸款的抵押品變動將不會構成抵觸任何本公司其他現有貸款契約，且本公司仍計劃於該貸款到期時償清款項。於最後實際可行日期，本公司具有充足未質押資產以取代該物業及作為該貸款之抵押品。本公司有意使用物業、廠房及設備(價值相當於人民幣310百萬元)作為新質押資產，以取代該物業作為該貸款之新抵押品。銀行了解本公司的擬訂安排，且並無於最後實際可行日期提出反對。

### 代價及付款

待售股份及待售貸款的代價為人民幣252,110,000元。根據買賣協議，買方將於買賣協議執行日期後三十日內向賣方悉數支付代價。

代價乃經賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)於該公告日期之待售貸款金額；(ii)華仁置業的已繳足股本人民幣20,000,000元，以及(iii)獨立估值師編製的初步估值。



## 董事會函件

於最後實際可行日期，除繳足股本人民幣20百萬元外，本公司並無向華仁置業作出任何進一步注資。

上述物業(包括該地塊)的初步估值乃由利駿行測量師有限公司(「估值師」)於二零二零年二月二十九日採用銷售比較法得出，金額為約人民幣233,000,000元。

銷售比較法考慮類似或替代物業的銷售、掛牌出售或放盤詳情及相關市場數據，並計算理性投資者就擁有相若用途及絕對業權的類似物業所須支付之價值。

估值師採納的假設如下：

1. 於物業中擁有合法權益一方擁有有關物業權益之絕對業權；
2. 於物業中擁有合法權益一方有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓已悉數支付任何應付地價的相關物業權益；
3. 於物業中擁有合法權益一方以物業之現況在市場上出售其相關物業權益，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，以提高物業權益之價值而獲益；
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(免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本))；及
5. 物業於估值日期可按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家(免除一切產權負擔)，且無須向政府支付任何地價。

地塊的總地盤面積為約13,485.50平方米，總建築面積為約59,474.94平方米。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

## 董事會函件

估值師為香港一間專業測量師及估值顧問的公司。估值師的資格載於本通函第III-7頁。如本通函附錄三「專家資格及同意書」一節所披露，於最後實際可行日期，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他人認購本集團任何公司證券的權利(不論能否合法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產擁有任何直接或間接權益。基於上文所述，董事會相信估值師有能力獨立提供專業服務，對華仁置業所持物業權益進行估值。

此外，董事會已對估值師所採用之估值方法及主要假設進行評估並認為彼等均屬公平合理，原因為董事會因估值具備充足的相若特性公司所進行的交易數據而相信其為專業估值師採用的慣常估值方法及主要假設。本公司注意到，成本法並不適用，原因為其將不能捕捉物業之未來盈利潛力，而收入法亦不適用，乃由於該物業不受任何租約所限，因此估值師將難以具有充分把握預測物業之收入潛力。董事會認為，由於該等可資比較項目乃根據與華仁置業的物業最為相似的位置、物業類型及規模作出挑選，估值所用的可資比較項目乃對華仁置業所擁有物業而言屬有意義的可資比較項目。

因此，董事會認為，代價及買賣協議之條款及條件屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

完成

訂約方將努力在賣方收到買賣協議項下的全額代價後，盡快促使登記賣方向買方轉讓待售股份中的所有權。本公司預期將於二零二零年七月三十一日或之前完成有關事項。

緊隨完成後，華仁置業將不再為本公司之附屬公司，而華仁置業的財務業績將不再合併至本集團的財務報表中。

## 董事會函件

### 華仁置業之資料

華仁置業為一家於中國註冊成立的有限公司，於該公告日期由賣方全資擁有。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度，華仁置業的財務資料載列如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損	5,404	3,382
除稅後虧損	5,404	3,382

於二零一九年十二月三十一日，華仁置業的未經審核資產淨值及資產總值分別約為人民幣6.7百萬元及人民幣233.6百萬元。

人民幣233.6百萬元金額包括(i)銀行結餘人民幣5百萬元；(ii)持作出售物業人民幣226百萬元；及(iii)其他資產合共人民幣2.6百萬元。

此外，於二零一九年十二月三十一日，華仁置業的負債包括應付集團公司總額人民幣209.7百萬元(即於二零一九年十二月三十一日的待售貸款)及應付工程款項人民幣17.2百萬元。於完成前，賣方需為目標公司結付應付工程款項，因此，應付工程款項將於完成前成為待售貸款的一部分。

於最後實際可行日期，由於應付工程款項增加，華仁置業尚欠賣方之金額增加至人民幣232.11百萬元，其為待售貸款的價值。

### 出售事項及所得款項擬定用途所產生的財務影響

於完成後，華仁置業將不再為本公司之附屬公司，而華仁置業的財務業績將不再合併至本集團的財務報表中。

此外，於完成後，本集團的資產將由約人民幣17,655.5百萬元減少至人民幣17,645百萬元，而本集團的負債將由約人民幣14,917百萬元減少至人民幣14,892.3百萬元。本集團的盈利及股權將增加人民幣14.2百萬元。

出售事項產生的所得款項淨額(經扣除有關之其他開支)將約為人民幣251.5百萬元。基於(其中包括)出售事項的代價及相關費用，本集團目前預期將在完成

## 董事會函件

時錄得出售事項產生的收益約人民幣14.2百萬元，並由本公司核數師對其進行審查。本集團擬將出售事項的所得款項淨額用於償還其部分流動債務，包括本公司附屬公司獲取的各项貸款合共人民幣255百萬元(年利率為7-9%)，全部債務將於二零二零年第三季度償還。

股東務請注意，以上數字僅供說明。出售事項的實際收益可能與上述情況有所不同，並將根據華仁置業於完成日的財務狀況以及本公司核數師的審查而釐定。

### 進行出售事項之原因及裨益

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)房地產開發及投資；及(v)製造及銷售太陽能光伏產品。

為了豐富本集團的資產組合，並為本集團提供投資機會，使本集團在享有資產增值的同時產生穩定的收入，從長遠來看可能為股東帶來更大的回報，賣方已於二零一九年六月二十八日以總代價人民幣180百萬元向南京華君置業有限公司(「南京華君」)收購華仁置業的全部權益。由於南京華君由孟先生最終全資擁有，故其為本公司根據上市規則之關連人士。於最後實際可行日期，出售事項的買方與孟先生概無關係，且根據上市規則為本公司獨立第三方及其關連人士。華仁置業已由賣方初步收購，以豐富本集團資產組合，並於產生穩定收益之同時享有資產增值。該初步收購構成上市規則第14及14A章項下的本公司須予披露及關聯交易。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告及日期為二零一九年一月二十五日之通函。本公司預期能夠出售地塊上的所有單位。然而，二零二零年一月爆發的2019冠狀病毒病導致許多行業受到影響。本公司相信中國的商業環境可能會發生重大變化。

鑒於以上所述，董事認為，出售事項將通過實現其對華仁置業的投資並改善本集團的流動性及整體財務狀況而使本集團受益。

董事認為，出售事項之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的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%，惟低於75%，訂立買賣協議構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於(i)如本公司召開股東大會以批准出售事項，則概無股東須放棄表決權；及(ii)已獲得中國華君集團有限公司的書面股東批准以批准出售事項，而該公司在本公司股東大會上擁有超過50%的投票權，根據上市規則第14.44條，可以接受書面股東批准代替召開股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准出售事項。

### 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  
華君國際集團有限公司  
主席及執行董事  
孟廣寶

二零二零年五月十四日

## 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)以及本公司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](http://www.huajunholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://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/LTN20160719231.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/LTN20170725175.pdf>

本公司截至二零一八年三月三十一日止之二零一七年/二零一八年年報可於以下網址閱覽:

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0730/LTN20180730051.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/LTN20190527690.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/ltn20190904587.pdf>

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核全年業績可於以下網址閱覽:

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042903841.pdf>

## 2. 債務聲明

於二零二零年三月三十一日(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

於二零二零年三月三十一日(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為約人民幣11,120百萬元，包括抵押銀行借款約人民幣9,822百萬元、無抵押銀行借款約人民幣3百萬元、來自直接控股公司之無抵押借款約人民幣73百萬元、來自非控股股東之無抵押借款約人民幣296百萬元及應付無抵押債券約人民幣926百萬元，其中約人民幣1,814百萬元為擔保借款，而人民幣9,306百萬元為無擔保借款。

### (b) 資產抵押

於二零二零年三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、待售土地及物業、投資物業、存貨及抵押銀行存款(其賬面值分別為約人民幣785百萬元、人民幣254百萬元、人民幣5,637百萬元、人民幣4,764百萬元、人民幣10百萬元及人民幣139百萬元)已抵押，以取得本集團若干銀行及信貸融資。

### (c) 擔保

於二零二零年三月三十一日辦公時間結束時，本公司已提供約人民幣2,085百萬元企業擔保，作為其附屬公司獲授一般銀行融資的抵押品。於二零二零年三月三十一日，從銀行融資動用的金額為約人民幣1,814百萬元。

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三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、按揭、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，經適當及審慎的查詢，並經計及出售事項、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，董事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的本集團當前營運需求。

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十九日之公告（「二零一九年業績公告」），內容有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核全年業績。根據二零一九年業績公告，基於本集團的資本及其他承擔以及淨虧損，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表中的核數師報告載有與「持續經營的重大不確定性」相關的段落。

儘管如此，董事會認為(i)出售事項所得款項；(ii)如本公司於二零二零年一月二十二日所公佈的認購本公司將予發行本金總額為1,000,000,000港元的可換股債券所得款項；(iii)本公司於未來十二個月產生自於未來十二個月預售物業的經營現金流量合共人民幣2,529.2百萬元；(iv)總額為人民幣1,581.0百萬元的現有借貸的再融資(其須按個別基準磋商)，於最後實際可行日期，所有本公司擬進行再融資的銀行貸款均能於到期日續期；(v)直接控股公司墊付的人民幣600百萬元，將共同地改善本集團的營運資金及流動資金及現金流量狀況，因此，董事會認為本集團於本財政年度能持續經營。此外，截至二零一九年十二月三十一日止年度的審計意見並無就此事宜作出修訂。

### 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)房地產開發及投資；及(v)製造及銷售光伏產品。本集團將持續優化資產結構，以在提升投資回報比率的同时確保取得平衡增長。



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) 銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品**

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

**(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由我們團隊管理的產品供應穩定，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項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌集團。

**(iv) 房地產開發及投資**

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，在產生穩定收益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。

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、穩定性及財政資源。同時，本集團積極尋求核心業務回報及謹慎地發掘新商機。

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(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重大不利變動。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就華仁置業所持的物業權益於二零二零年二月二十九日的估值而編製的估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

**LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited**

專業測量師  
廠房及機器估值師  
商業及金融服務估值師

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

香港  
德輔道中287-291號  
長達大廈  
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照華君國際集團有限公司的現有管理層(下文稱為「指示方」)向吾等作出的指示，對華君國際集團有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(下文連同貴公司統稱為「貴集團」)旗下附屬公司華仁置業(淮安)有限公司(下文稱為「華仁置業」)在中華人民共和國(下文稱為「中國」)持有的一處房地產(在本報告中與「物業」一詞相同)進行協定程序估值，吾等確認吾等已依照協定的程序進行視察、作

出吾等認為有助結果的相關必要查詢及調查，並於二零二零年二月二十九日（「估值日期」）對物業進行獨立估值，以作指示方內部管理參考用途。吾等明白本報告將納入 貴公司通函（即本文件），以供股東參考之用。

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

## 市值基準項下的物業估值

### 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估值基準。於本委聘內，吾等根據市值基準提供物業估值。

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

除另有指明外，吾等對物業的估值乃假設於估值日期：

1. 物業的合法權益人擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 物業的合法權益人有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 物業的合法權益人以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值；

4. 物業已取得相關政府對出售物業的批准，並能夠在不受任何產權負擔（包括但不限於交易成本）規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所報告的估值產生不利影響。

### 估值方法

經考慮物業的一般及固有特點，吾等採用銷售比較法對物業進行估值，並假設該物業於估值日期以交吉狀況出售計算。銷售比較法考慮類似或替代物業之成交、供應或放盤情況及相關市場數據，以釐定合理投資者就擁有相若用途及絕對業權之類似物業所須支付之物業價值。

### 可能影響呈報估值的事項

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

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

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

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

## 業權的確立

指示方或 貴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地價或完成餘下手續， 貴集團有權佔用或使用該物業。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物業的合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問的責任。因此，吾等對有關物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

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

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案的物業原件，以核實法定業權或核實吾等獲提供的副本中可能並未列示的任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業的業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守上市規則(定義見本文件)所列明的規定，並僅依賴指示方就物業法定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華君律師事務所於二零二零年五月編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔責任。

在吾等的報告中，吾等假設物業的合法權益人已自相關當局取得所有批准及/或許可，且並無任何法律障礙(特別是來自監管機關)影響合法權益人維持其物業業權。倘情況並非如此，則會重大影響吾等於本報告的發現及結論。謹請讀者自行就該等問題進行法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

## 物業視察及調查

誠如開展估值前所協定，基於新型冠狀病毒(COVID-19)現時在中國及香港爆發以及香港特區政府建議的旅行限制，吾等並無進行任何現場視察。吾等依賴貴集團提供的文件，就此而言，吾等已獲得吾等進行估值所需的有關資料。吾等無法就未視察部分的狀況發表意見或建議，而吾等的工作亦不應被視為該等部分的任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、未暴露或無法進入的設施。

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

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

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

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

## 資料來源及其核實

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

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

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

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

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

吾等的工作範圍乃參考指示方提供的物業清單而釐定。清單上的物業已載入吾等之報告內。指示方已向吾等確認 貴公司並無已向吾等提供的清單上所指以外的物業權益。

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



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

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

## 估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，物業(100%權益)(於其現況下並假設並無任何產權負擔的現況下)的市值乃為**人民幣貳億三千三百萬元(人民幣233,000,000元)**。

## 本報告的規限條件

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

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

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

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員免

受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

## 聲明

吾等的報告乃根據國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，有關估值乃由吾等以外聘估值師身份進行。

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

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

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

此致

香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈36樓  
華君國際集團有限公司  
董事會 台照

代表  
利駿行測量師有限公司

執行董事  
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

參與估值師：  
何誠謙 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*  
田祺 *B.Sc. M.Sc.*  
謹啟

二零二零年五月十四日

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

## 物業估值詳情

貴集團根據長期所有權證於中國持作發展的物業

物業	概況	估用詳情	貴集團於 二零二零年 二月二十九日 應估其現況下 的估值金額
位於中國江蘇省淮安市清河新區廣州街以東水渡口大道以南名為保華旺苑(郵編223000)的商業發展項目	該物業由一幅地盤面積為13,485.50平方米的土地及名為保華旺苑的集各種大廈、商用及辦公室單位之複合發展項目組成。該物業位於淮安市清河新區。	就 貴集團委任人員所告知，於估值日期，該物業大致上完成，並預期將於二零二零年七月三十一日或之前全面竣工。	人民幣233,000,000元  100%權益

該物業大致上於二零二零年三月竣工，總樓面面積為約59,474.94平方米，於地庫設有252個地下車位。就貴集團所告知，物業由三幢13層至22層高多用途大廈、一幢四層高商用及辦公室樓宇及用作泊車及輔助設施之單層地庫組成。詳情如下：

項目	總樓面面積 (平方米)
大廈	23,260.96
商用	20,800.92
辦公室	1,715.99
公用服務及 輔助	1,899.69
地庫	<u>11,797.38</u>
<b>總計</b>	<b><u>59,474.94</u></b>

(見下文附註5及9)

該物業位於綜合住宅商業區。

該物業受限於土地使用權，作商業用途的年期直至二零四九年三月五日。

(見下文附註1)

附註：

1. 該土地之管有權由國家持有，而地盤面積為13,485.50平方米之土地的使用權已透過以下方式授出予華仁地產(淮安)有限公司(以下稱為「華仁置業」)：
  - (i) 根據日期為二零零九年二月六日的國有土地使用權出讓合同(編號3208012009CR0110)，面積為13,485.50平方米的土地之土地使用權已授出予淮安清河新區投資發展有限公司(現更名為華仁置業)；及
  - (ii) 根據由淮安市自然資源和規劃局發出日期為二零一九年十一月七日的國有土地使用權證(蘇(2019)淮安市不動產權第0092507號)，華仁置業獲准使用地盤面積為13,485.50平方米之土地作商業用途，年期直至二零四九年三月五日。
2. 根據由淮安市規劃局發出日期為二零零九年三月二日的建設用地規劃許可證(地字第320801200920019號)，華仁置業獲准發展一幅地盤面積為13,485.50平方米之土地作商業用途。
3. 根據由淮安市規劃局發出日期為二零一零年十月二十八日的建設工程規劃許可證(建字第3208012010201022號)，總樓面面積為57,947.98平方米之發展項目已獲批准動工。
4. 根據由淮安市住房和城鄉建設局發出日期為二零一二年一月十七日的建設工程施工許可證(編號320800020120004)，華仁置業獲准施工，總樓面面積為57,947.98平方米。
5. 根據由淮安市住房和城鄉建設局發出日期為二零一八年七月五日的預售許可證((淮)房預售證第2018341號)，估計總樓面面積為59,474.94平方米，華仁置業有權根據此許可證預售總樓面面積為45,777.87平方米的物業。
6. 就 貴公司所告知，於二零二零年二月二十九日，該物業由根據上文附註5所述預售許可證項下面積約7,549.64平方米的大廈組成，經已預售但尚未交付。於估值時，吾等已採納其合約價格以考慮該等預售單位之估值。
7. 根據日期為二零二零年三月三日之企業法人營業執照副本，華仁置業為一家於二零一零年四月二日成立的有限公司(全資企業)，經營年期由二零一零年四月二日至二零二零年四月一日為止。

8. 根據吾等當前可得資料，於估值日期，該物業以渤海國際信託股份有限公司為受益人進行抵押。
9. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問編製有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 華仁置業前稱華君地產(淮安)有限公司、保華地產(淮安)有限公司、淮安翔峰置業有限公司及淮安清河新區投資發展有限公司。華仁置業由保華地產(中國)有限公司直接全資擁有。華仁置業為 貴公司間接全資附屬公司；
  - (ii) 華仁置業為附註1所述該幅土地的合法權益方。華仁置業有權使用及發展該土地；
  - (iii) 華仁置業已取得開發該幅土地之相關批准。建設工程已竣工，惟尚未申請建設工程竣工證明；
  - (iv) 該物業之總樓面面積為59,474.94平方米，輕微有別於規劃面積，原因為各政府機關於整個施工期間採納不同計量方法，乃符合實際施工情況，而最終落實的總樓面面積應參閱建設工程之竣工報告；
  - (v) 於估值日期，該幅土地須以渤海國際信託股份有限公司為受益人進行抵押；
  - (vi) 該物業由252個地下車位組成。華仁置業有權出租及收取來自車位之收益，惟車位不得轉讓；
  - (vii) 華仁置業有權轉讓、出租、抵押、佔用及轉贈該物業，惟須經抵押權人批准或須解除上文附註8所述之抵押；及
  - (viii) 華仁置業面臨有關一個大廈單位之法律訴訟。一名人士要求註銷與 貴公司就一個單位訂立之銷售協議。 貴公司被要求退還首付款人民幣125,000元、違約金人民幣2,470元、利息人民幣2,140.75元、運輸成本人民幣500元及所有訴訟費用。有關訴訟聆訊暫定於二零二零年四月十五日召開。該聆訊經已結束，惟有關判決尚未作出。該訴訟為華仁置業與一名與華仁置業的股權轉讓無關的人士之間的預售爭議。上述轉讓的轉讓人及承讓人均同意承讓人將為該訴訟及聆訊結果負責，因此，該訴訟將不會影響華仁置業的股權轉讓。
10. 經參考中國法律意見後，吾等並未定出地下車位的商業價值，原因為其可轉讓性受到局限。

**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。董事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，及概無遺漏其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

**1. 股本**

以下載列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>

**2. 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%
張曄女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
包麗敏女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
	3,600 (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。

- 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份中擁有權益。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。
- 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。
- 27,405,097份購股權已於委任張曄女士、包麗敏女士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)包麗敏女士(於授出購股權之時為本公司首席合規主任)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。
- 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。

## 於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	身份	已發行股本金額	佔相聯法團 股本權益之 百分比
華君集團有限 公司 (附註5)	孟先生	實益擁有人	3,000,000,000 港元	100%

附註：

5. 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。



## 3. 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分部之條文須向本公司披露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之權益或淡倉：

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。根據特別授權發行可換股債券而產生之58,031,578股股份權益，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而產生之26,315,789股股份權益。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分部之條文須向本公司披露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之權益或淡倉。

#### 4. 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)。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事及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任何業務中擁有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理，而此為本公司之主要業務之一，惟上述孟先生聯繫人於本集團物業發展所在地的較遠距離開展業務(即100多公里)。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任何業務中擁有權益。

#### 6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(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。

## 7. 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，以評估將提供的所需撥備金額。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)執行董事及董事會主席孟廣寶先生；及(ii)本公司提供擔保。於最後實際可行日期，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。

## 8. 專家資格及同意書

於本通函內提供意見及建議之專家的資格如下：

名稱	資格
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述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任何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，上述專家均就刊發本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。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何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) 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；
- (b) 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)；
- (c) 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；
- (d) 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；

- (e) (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)購買賣方之服務;
- (f) 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, 可予調整, 當中人民幣20.00百萬元為目標股權之代價, 以及人民幣160.0百萬元為債務之代價;
- (g) 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);

- (h) 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)；
- (i) 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；
- (j) 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(該協議已於二零一九年四月一日失效)；
- (k) 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(該協議已於二零一九年四月一日失效)；
- (l) 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，總代價為人民幣36百萬元；
- (m) 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以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)，總代價為人民幣128百萬元(該協議已於二零一九年七月一日失效)；

- (n) 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；
- (o) 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；
- (p) 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；
- (q) 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，總代價為人民幣154,191,453.05元；



- (r) 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；
- (s) 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(該協議已於二零一九年十二月三十一日失效)；
- (t) 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；
- (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二零二零年一月二十二日之認購協議；及
- (v) 賣方與買方就出售由華仁置業(淮安)有限公司擁有的待售股份及待售貸款訂立日期為二零二零年三月三十日的買賣協議，代價為人民幣252,110,000元。

**10. 一般事項**

- (a) 本公司之公司秘書為譚家龍先生，彼為特許公認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。

## 11. 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、二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度、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) 由利駿行測量師有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 買賣協議；
- (f) 本公司日期為二零一九年一月二十五日、二零一九年一月三十一日、二零一九年六月二十四日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月十一日、二零二零年三月二十六日及二零二零年四月二十九日之通函；
- (g) 附錄三「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (h) 本通函。

\* 僅供識別