

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部分內容或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華君控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同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、註冊證券商或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**HUAJUN HOLDINGS LIMITED**

**華君控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

主要及關連交易  
有關收購  
華泰君安國際發展有限公司  
之全部已發行股本

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



衍丰企業融資有限公司

本公司謹訂於二零一七年三月十六日(星期四)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函SGM-1頁至SGM-2頁。獨立財務顧問之函件載於本通函第25頁至第47頁，當中載有其對獨立股東之意見。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請細閱通告及將隨附之代表委任表格，按其上印列之指示填妥並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

\* 僅供識別

二零一七年二月二十八日

# 目 錄

|                              | 頁次    |
|------------------------------|-------|
| 釋義 .....                     | 1     |
| 董事會函件 .....                  | 6     |
| 獨立董事委員會函件 .....              | 23    |
| 衍丰企業融資有限公司函件 .....           | 25    |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 .....         | I-1   |
| 附錄二 – 目標集團A之會計師報告 .....      | II-1  |
| 附錄三 – 目標集團B之會計師報告 .....      | III-1 |
| 附錄四 – 目標集團之管理層討論及分析 .....    | IV-1  |
| 附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 ..... | V-1   |
| 附錄六 – 目標集團物業之估值報告 .....      | VI-1  |
| 附錄七 – 一般資料 .....             | VII-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：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「會計師報告」  | 指 | 目標集團A及目標集團B於報告期內的會計師報告，其全文載於本通函附錄二及三                    |
| 「收購事項」   | 指 | 根據買賣協議的條款及條件收購目標股份及目標公司股東貸款                             |
| 「該公告」    | 指 | 本公司日期為二零一六年十二月二十二日有關收購事項之公告                             |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予之涵義   |
| 「董事會」    | 指 | 董事會   |
| 「營業日」    | 指 | 中國持牌銀行於正常營業時間開放以進行一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日)上午九時正至下午五時正期間任何時間 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島  |
| 「本公司」    | 指 | 華君控股有限公司(股份代號：377)，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市        |
| 「完成」     | 指 | 根據買賣協議的條款及條件完成收購事項                                      |
| 「完成日期」   | 指 | 緊隨所有條件達成或獲豁免(視情況而定)日期後第十個營業日，不可遲於條件達成日期                 |
| 「條件」     | 指 | 完成的先決條件，詳情載於本通函「先決條件」一段                                 |
| 「條件達成日期」 | 指 | 二零一七年五月三十一日或買賣協議訂約方能書面協定之較後日期                           |

## 釋 義

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義   |
| 「代價」     | 指 | 股份代價及貸款代價之統稱   |
| 「大連海通」   | 指 | 大連海通房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為華君置業的直接全資附屬公司                      |
| 「大連泰元」   | 指 | 大連泰元房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為華君置業的直接全資附屬公司                      |
| 「債務重組」   | 指 | 重組於債務重組完成後目標集團欠付賣方中國附屬公司之所有流動債項及負債，不包括目標集團的營運負債，其詳情載於本通函「債務重組」一段 |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事  |
| 「經擴大集團」  | 指 | 經收購事項後擴大的本集團   |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「華君國際」   | 指 | 華君國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之主要股東，分別由孟先生及鮑女士間接擁有97.0%及3.0%股權   |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「華安(深圳)」 | 指 | 華安(深圳)投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由華泰君安直接全資擁有                        |
| 「華君置業」   | 指 | 華君置業(大連)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由華安(深圳)直接全資擁有                        |

## 釋 義

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「華泰君安」        | 指 | 華泰君安國際集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，由目標公司直接全資擁有   |
| 「獨立董事委員會」     | 指 | 由本公司成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，成立目的為就買賣協議的條款及據此擬進行之交易是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見        |
| 「衍丰」或「獨立財務顧問」 | 指 | 衍丰企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及據此擬進行之交易提供意見之獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」        | 指 | 除孟先生及其聯繫人(定義見上市規則，並包括華君國際及建興)外，獨立於收購事項及據此擬進行之交易，且並無於其擁有權益之股東                            |
| 「獨立第三方」       | 指 | 據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之獨立第三方                                       |
| 「建興」          | 指 | 建興國際集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，由孟先生間接全資擁有  |
| 「最後實際可行日期」    | 指 | 二零一七年二月二十四日，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   |
| 「貸款代價」        | 指 | 買方應就目標公司股東貸款應付予賣方之代價，為人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬元)   |

## 釋 義

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「鮑女士」     | 指 | 鮑樂女士，為孟先生之配偶，間接擁有華君國際3.0%已發行股本                                    |
| 「孟先生」     | 指 | 孟廣寶先生，為本公司主席、執行董事兼主要股東，間接擁有華君國際97.0%已發行股本、建興100%已發行股本及賣方100%已發行股本 |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                |
| 「買方」      | 指 | Go Platinum Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之直接全資附屬公司   |
| 「報告期間」    | 指 | 截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月               |
| 「買賣協議」    | 指 | 賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一六年十二月二十二日之有條件買賣協議，包括其修訂或替代協議(如有)                |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)  |
| 「股東特別大會」  | 指 | 將予舉行之本公司股東特別大會，以審議及批准收購事項及據此擬進行之交易                                |
| 「股份代價」    | 指 | 買方就目標股份應向賣方支付的代價人民幣320百萬元(相當於約352百萬港元)                            |
| 「股東」      | 指 | 本公司股份持有人  |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「目標公司」    | 指 | 華泰君安國際發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司                                 |

## 釋 義

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「目標集團」     | 指 | 目標集團A及目標集團B之統稱   |
| 「目標集團A」    | 指 | 目標公司、華泰君安及華安(深圳)之統稱                                    |
| 「目標集團B」    | 指 | 華君置業、大連海通及大連泰元之統稱                                      |
| 「目標股份」     | 指 | 目標公司之全部已發行股本   |
| 「目標公司股東貸款」 | 指 | 於債務重組完成後，目標集團結欠賣方中國附屬公司之股東貸款人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元) |
| 「賣方」       | 指 | 華泰君安國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由孟先生間接全資擁有             |
| 「%」        | 指 | 百分比  |
| 「港元」       | 指 | 香港法定貨幣港元   |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「美元」       | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元   |
| 「平方米」      | 指 | 平方米  |

本通函中以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌1.1港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換。

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



**HUAJUN HOLDINGS LIMITED**

**華君控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

執行董事：

孟廣寶先生(主席)

吳繼偉先生(行政總裁)

郭頌先生(副行政總裁)

獨立非執行董事：

鄭柏林先生

沈若雷先生

潘治平先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

中環

花園道3號

冠君大廈36樓

敬啟者：

**主要及關連交易  
有關收購  
華泰君安國際發展有限公司  
之全部已發行股本**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關收購事項。收購事項根據上市規則構成本公司一項主要及關連交易。

\* 僅供識別



## 董事會函件

於二零一六年十二月二十二日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而本公司有條件同意購買目標股份及目標公司股東貸款，總代價為人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立股東作出的建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件；(iv)本集團的財務資料；(v)有關目標集團財務資料的會計師報告；(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)本公司之相關其他資料；及(viii)股東特別大會通告連同代表委任表格。

### 買賣協議

日期：二零一六年十二月二十二日

訂約方：Go Platinum Holdings Limited，為買方，本公司之直接全資附屬公司。

華泰君安國際有限公司，為賣方，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。

孟先生為本公司主席、執行董事及主要股東(定義見上市規則)。於最後實際可行日期，孟先生直接擁有賣方唯一股東保華置業有限公司的全部已發行股本。由於賣方由孟先生間接全資擁有，根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人(定義見上市規則)並因而成為本公司之關連人士。

### 將收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售(1)目標股份，即目標公司所有已發行股本，代價為股份代價；及(2)金額為人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)的目標公司股東貸款，代價為貸款代價。

## 董事會函件

根據買賣協議，完成後買方將收購目標集團(即目標公司及其附屬公司華泰君安、華安(深圳)、華君置業、大連海通及大連泰元)及買賣協議所載明由大連海通及大連泰元經營的兩個物業發展項目。

### 保華金融中心

如賣方所告知，大連海通現擁有一項物業發展項目保華金融中心，位於中國遼寧省大連市。保華金融中心包括一幅地盤面積約10,857.10平方米的地塊及正於其上興建之商辦綜合發展大樓。發展項目將開發成一幢51層的商辦綜合樓，附帶作停車場及配套設施用途的兩層地庫。完成後，物業發展項目的總建築面積(「**建築面積**」)將約為146,270平方米(包括1,192個停車位)，詳情載列如下：

| 用途         | 規劃<br>建築面積<br>(平方米) | 停車位<br>(個)   |
|------------|---------------------|--------------|
| <b>地面：</b> |                     |              |
| 商業         | 30,751.76           | -            |
| 辦公室        | 84,636.56           | -            |
| 停車位        | 2,916.7             | 100          |
| 配套設施       | 7,654.98            | -            |
| 小計：        | 125,960.00          | 100          |
| <b>地下：</b> |                     |              |
| 商業         | 1,026.00            | -            |
| 停車位        | 14,584.00           | 1,092        |
| 配套設施       | 4,700.00            | -            |
| 小計：        | 20,310.00           | 1,092        |
| <b>總計：</b> | <b>146,270.00</b>   | <b>1,192</b> |

## 董事會函件

如目標集團所告知，物業發展項目之建築工程預定於二零一八年竣工，並預期可於二零一八年十一月前後出租。物業發展項目的總建築成本估計約人民幣1,250,000,000元，當中約人民幣287,781,000元已於二零一六年十一月三十日支付。

本公司目前擬於建築工程竣工後持有而非出售保華金融中心所有物業，以賺取租金收入。

於最後實際可行日期，估計完成發展項目的資本要求(包括建築成本)將不多於人民幣800百萬元(相當於約880百萬港元)。本公司擬從內部資源撥付有關資金要求。本集團將不時密切監控本集團的營運資金狀況，並可能在適當情況下考慮自控股股東取得外部借款或貸款。

### 保華旺苑

如賣方所告知，大連泰元現擁有一項物業發展項目保華旺苑。保華旺苑位於大連市中山區三八廣場4號，包括一幅地盤面積約7,370.2平方米的地塊、一幢29層的商住綜合樓(「樓宇A」)及建於其上的一幢7層商業樓宇(「樓宇B」)，連同作停車場及配套設施用途之三層地庫，總建築面積約56,727.86平方米。於二零一六年十一月三十日，目標集團已售出272個住宅單位及21個停車位，總建築面積約19,068.53平方米。因此，剩餘的總建築面積為37,659.33平方米。

保華旺苑包括三部分，總建築面積約37,659.33平方米，詳情載列如下：

|     | 概況及年期      | 用途       | 建築面積<br>(概約)<br>(平方米) | 停車位<br>(個) |
|-----|------------|----------|-----------------------|------------|
| A部分 | 樓宇A六樓及185個 | 商業       | 841.77                | -          |
|     | 停車位，連同地庫的  | 停車位      | 2,810.94              | 185        |
|     | 相關配套房間     | 配套設施     | 11,637.84             | -          |
|     |            | 小計：      | 15,290.55             | 185        |
| B部分 | 73個未售出的住宅  | 住宅       | 4,890.07              | -          |
|     | 單位，連同樓宇A的  | 配套設施     | 82.72                 | -          |
|     | 一間配套房間     |          |                       |            |
|     | 小計：        | 4,972.79 | -                     |            |

## 董事會函件

|      | 概況及年期               | 用途  | 建築面積<br>(概約)<br>(平方米) | 停車位<br>(個) |
|------|---------------------|-----|-----------------------|------------|
| C 部分 | 樓宇A一樓至五樓<br>以及整幢樓宇B | 商業  | 17,395.99             | -          |
|      |                     | 小計： | 17,395.99             | -          |
|      |                     | 總計： | 37,659.33             | 185        |

如賣方所告知，於最後實際可行日期，物業發展項目A部分、B部分及C部分的所有發展項目、工程及基礎設施工程已竣工。由於發展項目已竣工，故無須額外資本要求。

據本公司所深知，就住宅單位而言，本公司擬持有該等單位作存貨出售。而就商業單位而言，本公司目前擬持有該樓宇作資本增值及出租以賺取租金收入。

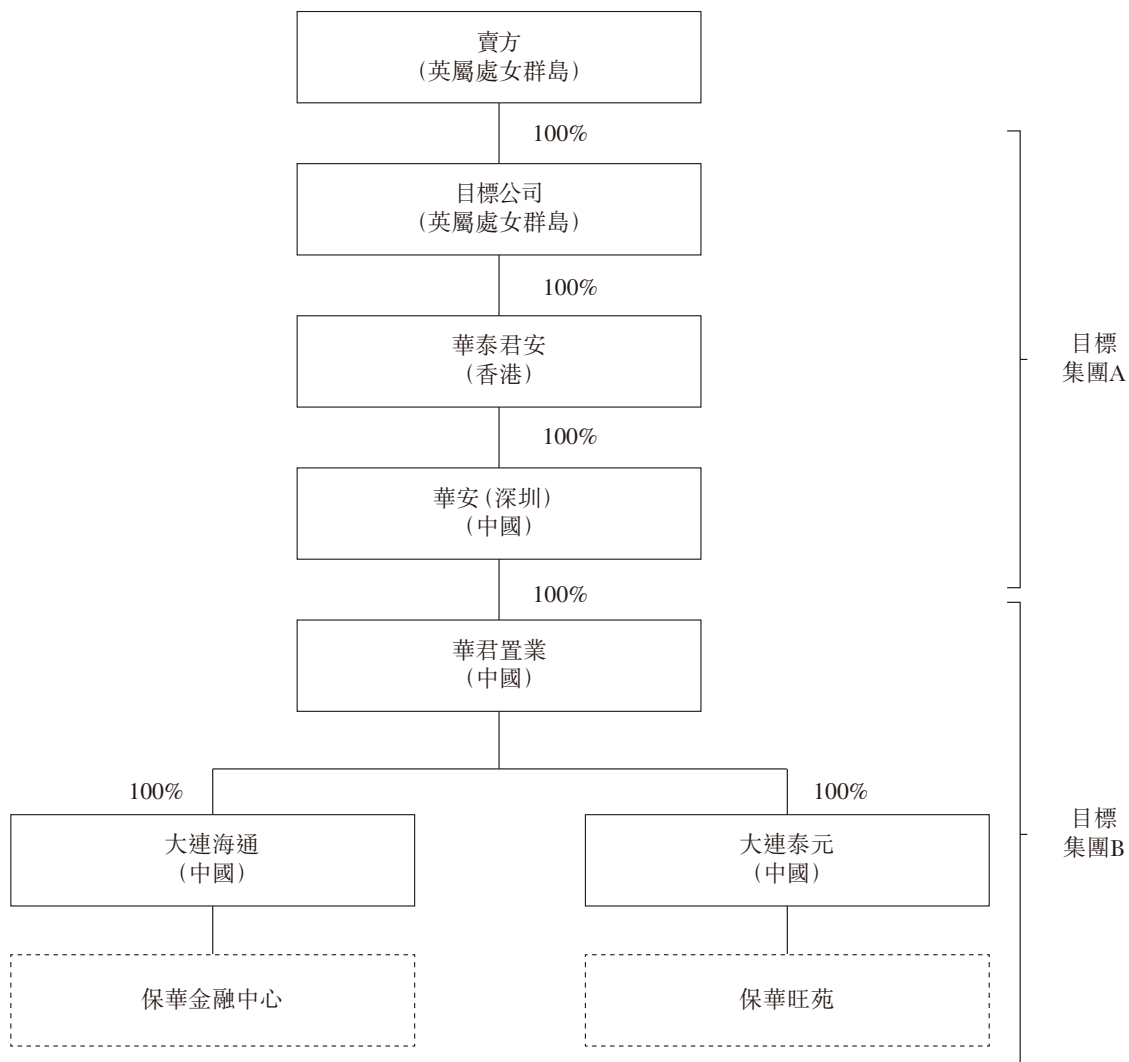
保華旺苑合共有348個住宅單位，其於二零一六年開始銷售。截至最後實際可行日期，本公司已售出309個住宅單位，銷售所得款項總額為人民幣408.8百萬元(相當於約449.68百萬港元)。於上述309個已售出單位中，283個單位已交付予買方。上述住宅單位平均按每平方米人民幣16,906元出售。保華旺苑的商業單位已於近期開始出租，並預期於二零一七年七月開始賺取租金收入。

根據國有土地使用權證，項目的停車位乃供公眾停車之用，不可租賃或出售。然而，如目標集團所告知，截至二零一六年十一月三十日，大連泰元已出售21個停車位及預售7個停車位。如本公司中國法律顧問(「中國法律顧問」)所告知，大連泰元出售停車位的使用權實屬出售財產的行為，違反擁有人權利但並無損害國家利益。如中國法律顧問所告知，中國政府機關並無法律訂明大連泰元須因出售停車位而受到處罰。由於大連泰元已出售28個停車位，收益為人民幣5.175百萬元，倘上述停車位的買家提出申索要求退款，大連泰元或需退回最多人民幣5.175百萬元。為減少上述風險，賣方已同意為大連泰元提供儲備人民幣5.175百萬元，以支付任何由潛在買方提出要求退回停車位代價的申索。除所披露者外，經諮詢中國法律顧問及據本公司所深知，並無發現其他與發展項目有關的重大風險。

基於上述原因，獨立估值師並無賦予尚未出售的185個剩餘停車位任何商業價值。

## 董事會函件

下圖簡要列示目標集團於最後實際可行日期之股權架構：



附註：

[- -] 物業開發項目由相應公司持有

待完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合併入本集團之財務業績內。此外，目標公司股東貸款之所有未償還款項將由目標公司欠付買方。

## 董事會函件

### 代價

收購事項之代價為人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)，包括(1)金額為人民幣320百萬元(相當於約352百萬港元)之股份代價；及(2)金額為人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)之貸款代價。待所有條件達成及／或獲豁免(視情況而定)後，買方須於完成日期向賣方悉數支付代價。

代價乃買賣雙方基於一般商業條款公平磋商釐定，並參考(i)目標集團於二零一六年八月三十一日之淨資產人民幣78.4百萬元(相當於約86.2百萬港元)；及(ii)目標集團擁有之土地及物業於二零一六年十一月三十日之初步估值約人民幣2,014.5百萬元(相當於約2,216.0百萬港元)。

於最後實際可行日期，賣方及賣方最終實益擁有人孟先生的聯繫人產生之大連海通及大連泰元(目標公司之營運附屬公司)原收購成本約人民幣1,578.2百萬元(相當於約1,736百萬港元)。

保華地產(大連)有限公司(「保華大連」)於二零一四年七月首次收購大連海通，並於二零一四年九月收購大連泰元。

保華大連為一間於中國成立的有限責任公司，於相關時間由孟先生間接全資擁有。根據保華置業管理(中國)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與大連液力機械有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年十月七日的買賣協議(「二零一五年買賣協議」)，遼寧保華房地產開發有限公司(「遼寧保華」)之全部股權已出售予保華置業管理(中國)有限公司(「二零一五年收購事項」)。保華大連為遼寧保華的直接全資附屬公司，並為二零一五年收購事項中目標集團的一部分出售予本集團。二零一五年收購事項已於二零一六年三月二十九日完成。

根據二零一五年買賣協議之條款，目標集團進行公司重組，以致於二零一五年收購事項中，只有若干公司及物業發展項目保留於目標集團。大連海通及大連泰元因而轉讓至華君置業。

## 董事會函件

保華大連(其後由華君置業替代)收購大連海通及大連泰元(其後轉讓至華君置業)後，於最後實際可行日期，孟先生間接向目標集團提供免息墊款人民幣1,265.1百萬元。

本公司之主席、執行董事及主要股東孟先生經參考目標集團的淨資產及目標集團所擁有土地及物業的初步估值，相信本公司收購目標集團的價錢就本公司而言屬理想，能為本公司及股東整體帶來利益。

經計及上述因素，董事會(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問之意見)認為，代價及收購事項之時間均屬公平合理及按一般商業條款釐定，及買賣協議之訂立符合本公司及股東之整體利益。

### 債務重組

根據買賣協議，於轉讓目標股份日期前，賣方須重組目標集團若干負債。透過債務重組，目標集團的負債將轉讓予賣方於中國成立的附屬公司(「賣方的中國附屬公司」)，以致於債務重組完成後，目標集團結欠賣方的中國附屬公司的負債將不少於人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)。如賣方所告知，(i)應付目標集團B最終控股公司款項約人民幣1,570,000,000元；及(ii)應付目標集團B關聯公司款項約人民幣87,000,000元乃納入債務重組。

緊隨債務重組完成後，應付目標集團B最終控股公司款項及應付目標集團B關聯公司款項不少於人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)之目標公司股東貸款。賣方的中國附屬公司將向買方或本公司的附屬公司轉讓目標公司股東貸款人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)之權利。

## 董事會函件

於債務重組後，倘目標集團欠付賣方的中國附屬公司之未償還股東貸款超過人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)，該等超出目標公司股東貸款價值之款項(「餘下貸款」)仍將由目標集團欠付賣方的中國附屬公司，並須按要求時償還。由於債務重組為完成條件之一，本公司並不會於債務重組完成或釐定餘下貸款後發出公告。此外，由於根據債務重組轉讓餘下貸款乃於賣方、賣方的中國附屬公司及目標集團之間進行，買方無需簽署任何貸款協議或轉讓文件，本公司亦不會就此發出公告。因此，於完成後，賣方的中國附屬公司向目標集團授出餘下貸款將構成關連人士向本公司提供財務援助。由於預計餘下貸款將於完成後按免息及無抵押基準授出，故其獲豁免遵守上市規則之報告、公告及獨立股東批准規定。如賣方所告知，截至最後實際可行日期及於完成後短期內之任何時間，賣方及賣方的中國附屬公司擬不收回餘下貸款。

在任何情況下，倘授出餘下貸款構成上市規則第14A章下關連人士的非豁免財務援助，則本公司須遵守上市規則及按適用及適當方式作出相關披露。

截至最後實際可行日期，債務重組尚未完成，並預期於二零一七年二月底完成。

### 先決條件

完成收購事項須待下列條件於條件達成日期或之前獲達成，方告落實：

- (a) 於股東特別大會上獲獨立股東通過決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (b) 賣方為目標股份及目標公司股東貸款的法定及實益擁有人，且該目標股份權益及股東貸款並不附帶任何產權負擔及第三方權利；
- (c) 目標公司為華泰君安的全部已發行股本之法定及實益擁有人，其中不涉及任何產權負擔及第三方權利(包括因質押所述已發行股本而產生之任何產權負擔)；



## 董事會函件

- (d) 華泰君安為華安(深圳)的全部股權之法定及實益擁有人，其中不涉及任何產權負擔及第三方權利(包括因質押所述全部股權而產生之任何產權負擔)；
- (e) 華安(深圳)為華君置業的全部股權之法定及實益擁有人，其中不涉及任何產權負擔及第三方權利(包括因質押所述全部股權而產生之任何產權負擔)；
- (f) 華君置業為大連海通及大連泰元各自的全部股權之法定及實益擁有人，其中不涉及任何產權負擔及第三方權利(包括因質押所述全部股權而產生之任何產權負擔)；
- (g) 大連海通及大連泰元所持有的全部資產並不涉及任何產權負擔及第三方權利(包括因質押所述資產而產生之任何產權負擔)；
- (h) 收購目標股份及目標公司股東貸款將按照適用中國法律同時完成並獲買方滿意；
- (i) 賣方已完成債務重組及買方已收到令其信納的相關文件證明；
- (j) 買方信納對目標集團進行的盡職審查的結果(包括但不限於目標集團的債務審查)；
- (k) 於完成或之前，目標集團之管理層並無作出可對目標集團的業務、資產、財產、財務狀況、經營及未來前景造成負面影響的任何行為，及於完成日期所有保證於各方面均為正確及真實；
- (l) 賣方已就買賣協議項下擬進行之交易及其他相關事宜取得所有必要第三方同意、批准、授權、豁免、許可及證明；及
- (m) 賣方作出之聲明、保證及承諾(「保證」)於所有重大方面仍為真實、準確並且無誤導成份，而賣方並無在任何方面違反任何保證。

## 董事會函件

除條件(a)至(g)外，買方可通過向賣方發出書面通知酌情豁免所有其他條件。倘任何條件於條件達成日期尚未達成或豁免(視情況而定)，則買賣協議將告終止及不再具有效力。賣方應立即向買方退回先前向買方收取之所有款項(年息為12%)(如有)及罰款人民幣1百萬元(相當於約1.1百萬港元)。待買方妥為收取前述付款後，概無訂約方可根據買賣協議之條款及條件，向另一方作出任何申索。

於最後實際可行日期，本公司無意豁免條件(h)至(m)任何一項。買方或會視乎實際情況是否符合本公司及整體股東的利益而酌情豁免任何上述先決條件。

為確保能遵守收購事項的法律規例以及收購目標股份及目標公司股東貸款得以同步進行，本公司無意豁免條件(h)。

就條件(i)而言，買賣協議訂約方同意目標公司股東貸款僅為人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)。倘債務重組中出現任何變動，例如目標公司股東貸款的金額出現變動，本公司將發出公告披露相關詳情。

就條件(j)而言，買方已委聘本公司的中國法律顧問，對目標集團於中國成立的公司進行法律盡職審查，並委聘中匯安達會計師事務所有限公司對目標集團進行審計工作。

就條件(l)而言，本公司的中國法律顧問告知本公司，就買賣協議項下據此擬進行之交易及其他有關事項取得中國法律所需的第三方同意、批准、授權、豁免、許可及證書方面，概無可預見困難。

就條件(k)及(m)而言，倘於完成或以前，目標集團的管理層作出任何可能對目標集團之業務、資產、物業、財務狀況、經營及前景造成不利影響的行為，或發現賣方的任何保證為錯誤或具誤導成分或於任何重大方面並無充分執行，買方有權撤銷協議。

於最後實際可行日期，上述條件(b)至(e)已獲達成。

完成

收購事項完成須待所有條件達成及／或獲豁免(視情況而定)後於緊隨所有條件達成及／或豁免(視情況而定)後第十個營業日或賣方及買方協定之其他日期作實。

根據買賣協議，賣方將於緊隨簽署買賣協議後45個營業日內，完成債務重組及目標股份轉讓予買方之登記及變更法人代表、營業執照、稅務登記證及組織機構代碼證的登記。

#### 賣方及目標集團之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，誠如賣方所告知，其主要從事物業投資。於最後實際可行日期，孟先生直接全資擁有賣方的唯一股東保華置業有限公司。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

華泰君安為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，華泰君安由目標公司直接全資擁有。

華安(深圳)為一間於中國成立之有限責任公司，其主要業務為(其中包括)物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，華安(深圳)由華泰君安直接全資擁有。

華君置業為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事(其中包括)物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，華君置業由華安(深圳)直接全資擁有。

大連海通及大連泰元各自為於中國成立的有限責任公司，主要業務為物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，大連海通及大連泰元各自由華君置業直接全資擁有。

## 董事會函件

### 目標集團之財務資料

如賣方所告知，目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月之未經審核綜合財務資料概述如下：

|           | 截至<br>二零一四年<br>十二月三<br>十一日<br>止年度/<br>截至該日<br>(人民幣千元)<br>(未經審核) | 截至<br>二零一五年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度/<br>截至該日<br>(人民幣千元)<br>(未經審核) | 截至<br>二零一六年<br>八月<br>三十一日<br>止八個月/<br>截至該日<br>(人民幣千元)<br>(未經審核) |
|-----------|---|---|---|
| 除稅前純利(毛損) | (54)  | (26,042)  | 175,660   |
| 除稅後純利(毛損) | (54)  | (38,629)  | 109,951   |
| 淨資產(負債)   | 7,089   | (28,640)  | 78,417  |

由於華君置業分別於二零一五年八月及二零一五年十月收購大連海通及大連泰元，兩間公司於收購日期後的業績已於目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料綜合入帳。

於二零一六年，若干由大連泰元持有的物業出售及交付予買方，而大連泰元已確認二零一六年的收益及成本。因此，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，除稅前純利、除稅後純利及淨資產出現波動。於二零一六年，所有由大連海通持有的物業仍在開發中，故截至二零一六年八月三十一日止八個月，大連海通並無賺取收益。

### 收購事項之因由及裨益

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事之業務為：(a)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(b)提供融資；(c)證券投資；(d)物業開發與投資；(e)融資租賃；(f)貿易及物流；(g)醫療管理；(h)製造及銷售工業設備；及(i)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現有於遼寧省的物業發展及投資及建設業務板塊。

## 董事會函件

保華金融中心及保華旺苑均位於中國遼寧省大連市。透過收購目標股份，本集團將收購保華金融中心及保華旺苑的權益。收購事項為本集團加強及發展其現有物業業務提供投資機會，繼而為本集團提供為其股東提升潛在回報的機會。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，其已考慮獨立財務顧問之意見)認為(i)收購事項有利於本集團；(ii)買賣協議乃經公平磋商後於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；及(iii)買賣協議之條款屬公平合理且收購事項符合本公司及本公司股東之整體利益。

### 財務及資本資源

誠如本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期報告所公佈，於二零一六年九月三十日，本集團的借款合同共約3,028.5百萬港元，其中約2,558.2百萬港元以本集團賬面值合共約3,845.7百萬港元的資產作抵押。

於二零一六年九月三十日，本集團的權益總額約3,828.3百萬港元。

於二零一六年九月三十日，本集團的流動資產約7,550.9百萬港元，其中包括現金及現金等價物約293.6百萬港元及流動負債3,021.0百萬港元。本集團的流動比率(按流動資產除流動負債計算)維持於2.5。

於二零一六年九月三十日，本集團之負債比率(以計息負債佔資產總值的百分比表示)為32.9%。

董事認為，本集團的營運能產生足夠現金流，作為所需銀行信貸的抵押品，以應付本集團的持續義務及承擔。

## 收購事項構成的財務影響

待收購事項完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 淨資產

本通函附錄五載列經擴大集團的未經審核備考資產負債表，其說明收購事項構成的財務影響(假設收購事項於二零一六年九月三十日完成)。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，本集團的資產總值將從約9,154.0百萬港元增加約33.7%至約12,240.5百萬港元，而其負債總額亦將從約5,325.7百萬港元增加約58.0%至約8,412.2百萬港元。

## 盈利

根據會計師報告，於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間，目標集團錄得公司擁有人應佔淨溢利約109.9百萬人民幣。倘收購事項於二零一六年一月一日完成，本集團的盈利可能因而增加。

## 上市規則之涵義

孟先生為本公司主席、執行董事及主要股東(定義見上市規則)。於最後實際可行日期，孟先生直接擁有賣方的唯一股東保華置業有限公司全部已發行股本。由於賣方由孟先生間接全資擁有，根據上市規則，賣方為孟先生之聯繫人(定義見上市規則)並因而成為本公司之關連人士。

由於收購事項的相關適用百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司不獲豁免關連交易，並須遵守申報、年度審閱、公告及取得獨立股東批准之規定。

孟先生及其聯繫人(包括華君國際、建興及賣方，為孟先生的聯繫人)將於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，賣方並無擁有任何股份，而孟先生及其聯繫人擁有下列股份：

- (i) 孟先生本人持有383,853,513股股份，佔本公司已發行股本約6.33%；
- (ii) 華君國際持有3,993,698,214股股份，佔本公司已發行股本約65.83%；及

## 董事會函件

(iii) 建興持有53,571,429股股份，佔本公司已發行股本約0.88%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除孟先生、華君國際及建興外，概無其他董事或股東於買賣協議中擁有重大權益。因此，除孟先生、華君國際、建興及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議之決議案放棄投票。於批准收購事項的董事會會議上，孟先生就考慮及批准買賣協議及據此擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

此外，由於買賣協議內收購事項相關適用的百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，此收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事，即鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生組成的獨立董事委員會。委員會成立目的旨在考慮買賣協議的條款及據此擬進行之交易及就收購事項是否按照一般商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

本公司亦已委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司將於二零一七年三月十六日(星期四)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈三十六樓之會議室舉行股東特別大會，會上將向獨立股東提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及據此擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁及SGM-2頁。隨函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東其後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 董事會函件

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

董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，華君國際、建興、孟先生及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)須於股東特別大會上就有關收購事項及據此擬進行之交易的決議案放棄投票。

### 推薦建議

經考慮上述對本集團之裨益及獨立財務顧問之意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款屬一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益，對本公司而言誠屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東於股東特別大會投票贊成會上提呈之普通決議案，以批准收購事項及據此擬進行之交易。

### 額外資料

敬請閣下留意(1)本通函第23頁及第24頁所載之獨立董事委員會函件及(2)本通函第25頁至第47頁所載之獨立財務顧問意見函件，當中載有(其中包括)其就收購事項及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

敬請閣下亦留意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東台照

承董事會命  
行政總裁兼執行董事  
吳繼偉  
謹啟

二零一七年二月二十八日

僅供股東參考





**HUAJUN HOLDINGS LIMITED**

**華君控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：377)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

中環

花園道3號

冠君大廈36樓

敬啟者：

**主要及關連交易  
有關收購  
華泰君安國際發展有限公司  
之全部已發行股本**

吾等謹此提述本公司於二零一七年二月二十八日刊發之本通函(「**通函**」)，本函件亦為通函一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項以及就吾等認為收購事項之條款對獨立股東而言是否公平合理，向閣下提供意見。衍丰企業融資有限公司已被委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下亦留意(i)董事會函件；(ii)衍丰企業融資有限公司函件；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款及據此擬進行之交易，並計及衍丰企業融資有限公司之意見，特別是衍丰企業融資有限公司函件(載於本通函第25頁至47頁)所載列之因素、原因及建議，吾等認為買賣協議之條款及據此擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，並且收購事項符合獨立股東及本公司的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成將於會上提呈之相關決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東台照

獨立非執行董事

鄭柏林

獨立非執行董事

沈若雷

獨立非執行董事

潘治平

謹啟

二零一七年二月二十八日

以下為衍丰企業融資有限公司就其對獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議以及據此擬進行之交易之建議所編制之意見函件，以供載入本函件。



衍丰企業融資有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中110-116號  
永恆商業大廈  
17樓1701室

敬啟者：

**主要及關連交易  
有關收購  
華泰君安國際發展有限公司  
之全部已發行股本**

**1) 緒言**

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十八日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年十二月二十二日(聯交所交易時段後)，買方( 貴公司之直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而 貴公司有條件同意購買目標股份及目標公司股東貸款，總代價為人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬元)。完成後目標集團將成為 貴公司間接全資擁有附屬公司，其財務業績亦將與 貴公司的財務業績綜合入賬。

孟先生為 貴公司主席執行董事兼主要股東(定義見上市規則)。於最後實際可行日期，孟先生間接擁有賣方的唯一股東保華置業有限公司全部已發行股本。賣方由孟先生間接全資擁有，因此賣方為孟先生之聯繫人(定義見上市規則)，故根據上市規則亦成為 貴公司的關連人士。

## 衍丰企業融資有限公司函件

由於收購事項的相關適用百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司不獲豁免關連交易，並須遵守申報、年度審閱、公告及取得獨立股東批准之規定。

孟先生及其聯繫人(包括華君國際、建興及賣方，為孟先生的聯繫人)須於股東特別大會上就批准收購事項及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，賣方並無擁有任何股份，而孟先生及其聯繫人擁有下列股份：

- (i) 孟先生本人持有383,853,513股股份，佔 貴公司已發行股本約6.33%；
- (ii) 華君國際持有3,993,698,214股股份，佔 貴公司已發行股本約65.83%；及
- (iii) 建興持有53,571,429股股份，佔 貴公司已發行股本約0.88%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除孟先生、華君國際及建興外，概無其他董事或股東於買賣協議中擁有重大權益。因此，除孟先生、華君國際、建興及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議的決議案放棄投票。

此外，有關收購事項之一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則申報、公告及股東批准規定。

貴公司經已成立由全體獨立非執行董事(即鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生)組成的獨立董事委員會，以就收購事項及據此擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等的職責乃就收購事項及據此擬進行之交易是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東給予獨立意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或華君國際之董事、主要行政人員及主要股東以及孟先生或彼等各自之任何聯繫人並無關連。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係，可合理被視為妨礙吾等就收購事項及據此擬進行之交易作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。除吾等就本次委任收取的一般專業費用以外，概無任何安排使吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。過去兩年，吾等就根據特別授權發行可換股債券(「發行」)之關連交易(詳情載於 貴公司二零一六年三月十一日之通函)獲委任為 貴公司的獨立財務顧問(「過往參與」)。由於吾等於過往參與只涉及向獨立董事委員會及獨立股東提供有關發行之意見，並無為發行範圍以外之任何有關 貴公司計劃及/或組織任何公司行動提供意見，吾等因而認為過往參與並不會影響吾等就建議收購事項及據此擬進行之交易擔任獨立財務顧問之獨立性。因此，吾等認為，吾等合乎資格就買賣協議及據此擬進行之交易提供獨立意見。

## 2) 吾等意見之基準

在達成吾等之意見時，吾等已依賴通函內所載或提述之聲明、資料、意見及陳述，及/或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假定，通函內所載或提述及/或吾等所獲提供之所有聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且截至最後實際可行日期仍然屬真實、準確及完備。董事共同及個別地對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後所確認，據彼等所知及所信，董事於通函內表述之意見均為彼等在作出審慎及周詳的考慮後達致，且通函概無遺漏任何其他重大事實，導致通函所載由董事作出之任何有關陳述在任何重大方面出現誤導。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性，抑或相信任何重大資料遭遺漏或隱瞞。吾等已依賴有關資料，並認為吾等所接獲之資料足以令吾等達致本函件所載之意見及推薦建議，亦足以說服吾等依賴有關資料。然而，吾等並無對 貴集團、賣方及目標集團的業務、事務及財務狀況進行任何深入獨立調查，亦未對所提供之資料進行任何獨立核證。

## 3) 所考慮之主要因素及原因

吾等向獨立董事委員會及獨立股東達致有關收購事項及據此擬進行之交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

**I. 貴集團之背景及財務表現**

*貴集團之資料*

貴公司之主要業務活動為投資控股。貴集團主要從事以下業務：  
 (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)提供融資；(iii)證券投資；(iv)物業開發及投資；(v)融資租賃；(vi)貿易及物流；(vii)醫療管理；(viii)工業設備製造及銷售；及(ix)光伏產品製造及銷售。

*貴集團之歷史財務資料*

下文為(i) 貴集團截至二零一五年三月三十一日止財政年度(「二零一五財政年度」)及截至二零一六年三月三十一日止財政年度(「二零一六財政年度」)之經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年度報告(「二零一六年年報」)，以及(ii) 貴集團截至二零一五年九月三十日止六個月及截至二零一六年九月三十日止六個月(「二零一五／一六上半年」及「二零一六／一七上半年」)之未經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一六年中期報告」)：

|                         | 二零一五<br>財政年度<br>千港元<br>(經審核) | 二零一六<br>財政年度<br>千港元<br>(經審核) | 二零一五/<br>一六上半年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六/<br>一七上半年<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>持續經營業務</b>           |                              |                              |                                 |                                 |
| 營業額                     | 747,926                      | 1,295,581                    | 676,963                         | 835,066                         |
| 毛利                      | 166,570                      | 243,044                      | 148,381                         | 181,774                         |
| 毛利率                     | 22.3%                        | 18.8%                        | 21.9%                           | 21.8%                           |
| 除稅前溢利/(虧損)              | 422,643                      | 31,545                       | (396,833)                       | 14,927                          |
| 所得稅開支                   | (145,526)                    | (62,122)                     | (8,078)                         | (9,989)                         |
| <b>已終止經營業務</b>          |                              |                              |                                 |                                 |
| <i>(附註)</i>             |                              |                              |                                 |                                 |
| 來自已終止經營業務<br>之溢利        | 35                           | 579                          | -                               | 21,565                          |
| 年度/期間溢利/(虧損)            | 277,152                      | (29,998)                     | (404,911)                       | 26,503                          |
| 貴公司股東應佔年度/<br>期間溢利/(虧損) | 242,190                      | 32,654                       | (389,130)                       | 7,071                           |

衍丰企業融資有限公司函件

|            | 於<br>二零一六年<br>三月三十一日<br>千港元<br>(經審核) | 於<br>二零一六年<br>九月三十日<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 非流動資產      | 1,723,924                            | 1,603,157                            |
| 流動資產       | 4,601,265                            | 7,550,875                            |
| 非流動負債      | 281,178                              | 2,304,767                            |
| 流動負債       | 2,468,733                            | 3,020,955                            |
| 貴公司股東應佔淨資產 | 3,441,962                            | 3,679,642                            |
| 銀行結餘及現金    | 132,918                              | 293,586                              |

附註：二零一五財政年度已終止經營業務指 貴集團於二零一五財政年度出售之證券經紀業務。二零一六財政年度已終止經營業務指 貴集團出售之太陽能業務。

(a) 二零一六財政年度及二零一五財政年度之財務表現

誠如二零一六年年報所披露，貴集團二零一六財政年度之營業額約1,295.6百萬港元，較二零一五財政年度的747.9百萬港元增加約547.7百萬港元，增長約73.2%。整體營業額增長主要歸因於貿易及物流業務發展，尤其因二零一六財政年度，石油產品開售及電子零件及裝置銷售增長所致。

二零一六財政年度之毛利率約18.8%，較二零一五財政年度的22.3%下降約3.5%。有關減少主要因二零一六財政年度毛利率較低之貿易及物流業務收入貢獻增長所致。

貴公司於二零一五財政年度及二零一六財政年度之股東應佔溢利分別約242.2百萬港元及約32.7百萬港元。有關溢利減少主要歸因於(i)收購大連保興達實業有限公司60%股權(貴公司之非全資附屬公司，主要從事於土地整理、停車服務及租賃土地)而產生商譽減值虧損；(ii)財務費用增加約241.2百萬港元；及(iii)並無來自投資物業公允價值變動之收益(二零一五財政年度：約305.2百萬港元)，其被出售附屬公司收益約542.9百萬港元部分抵銷。

(b) 二零一六／一七上半年及二零一五／一六上半年之財務表現

誠如二零一六年中期報告所披露，貴集團於二零一六／一七上半年之收益約835.1百萬港元，較二零一五／一六上半年之收益約677.0

百萬港元增加約158.1百萬港元，即約23.4%。收益整體增長歸因於二零一六／一七上半年貿易和物流業務(特別是電子零件和設備)的發展。二零一六／一七上半年的毛利率維持在約21.8%的穩定水平，而二零一五／一六上半年的毛利率約為21.9%。

於二零一六／一七上半年，貴公司股東應佔溢利約7.1百萬港元，而二零一五／一六上半年則錄得虧損約389.1百萬港元。轉虧為盈主要由於並無減值虧損(二零一五年上半年：約313.2百萬港元)及融資成本減少約76.5百萬港元。

(c) 貴集團之財務狀況

根據二零一六年中期報告，貴集團於二零一六年九月三十日錄得歸屬於貴公司股東之淨資產約3,679.6百萬港元。

於二零一六年九月三十日，貴集團之非流動資產約1,603.2百萬港元，主要包括物業、廠房及設備約495百萬港元、可供出售投資約372.5百萬港元、融資租賃應收款項約159.8百萬港元、預付租賃付款約144.5百萬港元及投資物業約87.2百萬港元，而貴集團之流動資產約7,550.9百萬港元，主要包括土地及出售物業約3,796.7百萬港元、分類為持有待售資產約1,831.1百萬港元、貿易及其他應收款約480.1百萬港元、應收貸款約457.2百萬港元及銀行結餘及現金約293.6百萬港元。

於二零一六年九月三十日，貴集團之流動負債約為3,021.0百萬港元，主要包括與分類為持有待售資產相關之負債約1,343.0百萬港元及貿易及其他應付款項約876.6百萬港元及借款約740.0百萬港元，而貴集團的非流動負債約2,304.8百萬港元，主要為借款約1,856.0百萬港元、可換股債券約284.6百萬港元及公司債券約147.8百萬港元。

於二零一六年九月三十日，貴集團之資產負債比率(按總計息借款除以總資產計算)約32.9%。



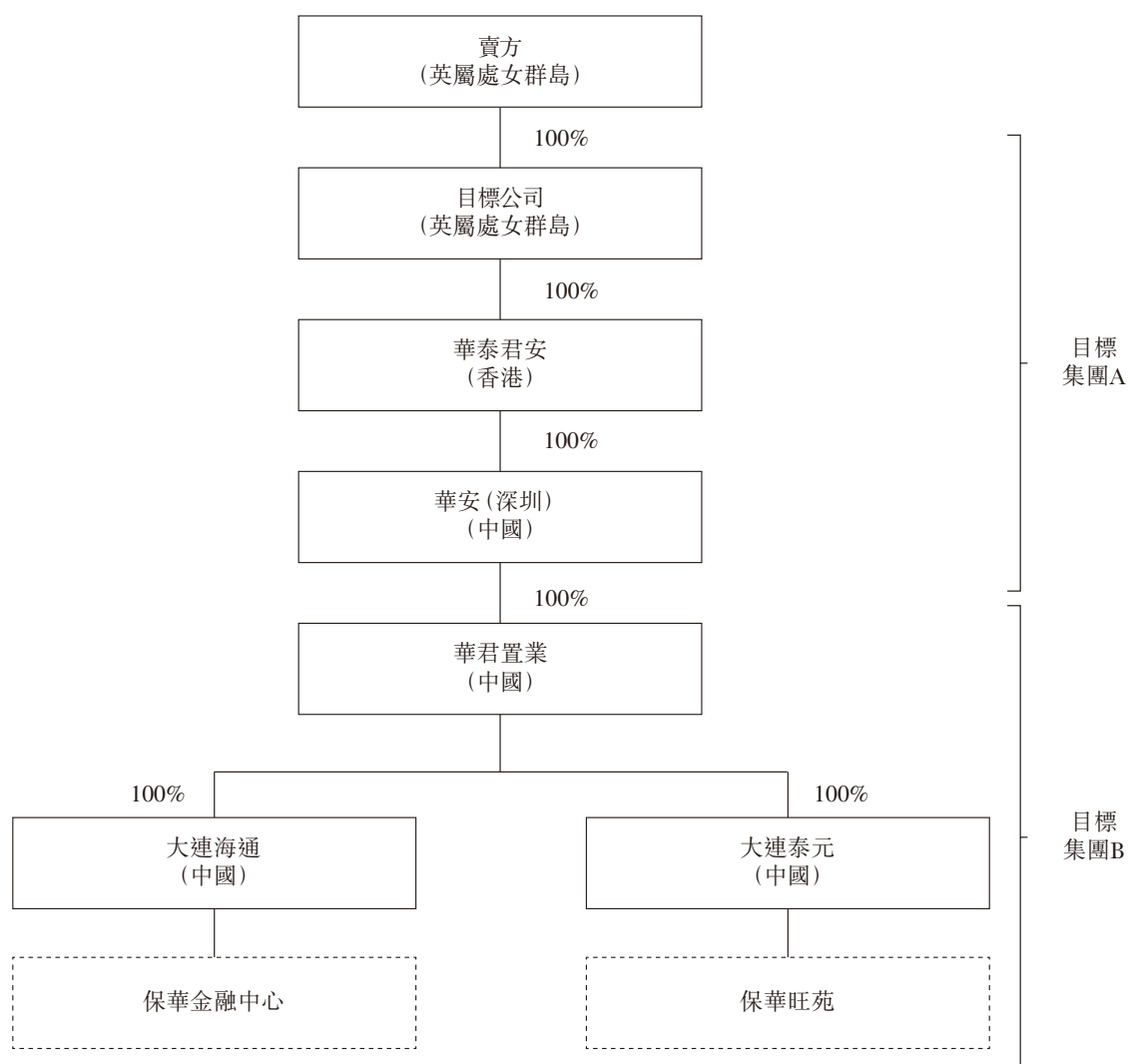
II. 賣方及目標集團資料

賣方資料

根據董事會函件，賣方為於英屬處女群島成立之有限公司，主要從事物業投資。於最後實際可行日期，孟先生直接全資擁有賣方的唯一股東保華置業有限公司。

目標集團背景

下圖簡要列示目標集團於最後實際可行日期之股權架構：



附註：

⊞ 物業開發項目由相應公司持有

## 衍丰企業融資有限公司函件

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

華泰君安為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。華安(深圳)為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業發展、銷售及管理業務。華君置業為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業發展、銷售及管理業務。

大連海通及大連泰元為於中國成立之有限責任公司，主要從事物業發展、銷售及管理，並分別擁有保華金融中心及保華旺苑(統稱為「物業」)。

物業詳情載列如下：

### 保華金融中心

誠如董事會函件所披露，大連海通目前擁有一項名為保華金融中心的物業發展項目，該項目位於中國遼寧省大連市。保華金融中心包括一幅面積約10,857.10平方米的土地及一幢目前建於其上的在建商業和辦公綜合大樓。發展項目將發展成為一幢51層的商辦綜合樓，該建築設有兩層地庫，用於停車及輔助用途。項目完成後，物業發展總規劃建築面積(「**建築面積**」)約146,270平方米(包括1,192個停車位)，詳情如下：

| 用途           | 規 劃 建 築<br>面 積<br>(平方米) | 停 車 位<br>(個) |
|--------------|-------------------------|--------------|
| <b>地 上 :</b> |                         |              |
| 商業           | 30,751.76               | -            |
| 辦公           | 84,636.56               | -            |
| 停車位          | 2,916.70                | 100          |
| 輔助           | 7,654.98                | -            |
| <b>小 計 :</b> | 125,960.00              | 100          |

衍丰企業融資有限公司函件

| 用途         | 規劃建築<br>面積<br>(平方米)      | 停車位<br>(個)          |
|------------|--------------------------|---------------------|
| <b>地庫：</b> |                          |                     |
| 商業         | 1,026.00                 | -                   |
| 停車位        | 14,584.00                | 1,092               |
| 輔助         | <u>4,700.00</u>          | <u>-</u>            |
| <b>小計：</b> | <u>20,310.00</u>         | <u>1,092</u>        |
| <b>總計：</b> | <u><u>146,270.00</u></u> | <u><u>1,192</u></u> |

誠如董事會函件進一步披露，物業發展建築工程預計將於二零一八年完成，並預期將於二零一八年十一月左右出租。物業發展建築成本估計約人民幣1,250,000,000元，其中約人民幣287,781,000元已於二零一六年十一月三十日支付。貴公司現時不擬出售而持有保華金融中心的全部物業，以在建築項目完成後賺取租金收入。

誠如董事所告知，預計保華金融中心的租金收入將自二零一八年十一月起產生。

於最後實際可行日期，完成保華金融中心建築工程之估計資本要求(包括建築成本)將不超過人民幣800百萬元(相等於約880百萬港元)。貴公司擬以內部資源撥付該等資本需求。貴集團將不時密切監察貴集團的營運資本狀況，如有需要，可考慮取得外部借款或向控股股東貸款。

根據目前的銀行結餘水平、貴集團可用的銀行融資及貴公司現有業務產生的現金流量，預計經擴大集團將有足夠營運資本供自通函日期起未來十二個月所需。

## 衍丰企業融資有限公司函件

### 保華旺苑

誠如董事會函件所披露，大連泰元目前擁有一間名為保華旺苑的物業發展項目。保華旺苑位於大連市中山區三八廣場4號，其包括一幅面積約7,370.2平方米的土地、建於其上的一幢29層的商業及住宅綜合大樓(「樓宇A」)及一幢7層商業大廈(「樓宇B」)，以及三層用於停車位及附屬用途的地庫，總建築面積約56,727.86平方米。於二零一六年十一月三十日，共有272個住宅單位及21個停車位(總建築面積約19,068.53平方米)由目標集團售出。因此，總建築面積37,659.33平方米餘下，詳情如下：

|      | 描述及位置       | 用途  | 建築面積<br>(概約)<br>(平方米) | 停車位<br>(個) |
|------|-------------|-----|-----------------------|------------|
| A 部份 | 樓宇A6層及185個  | 商業  | 841.77                | -          |
|      | 停車位，以及位於    | 停車位 | 2,810.94              | 185        |
|      | 地庫的相關輔助室    | 輔助  | 11,637.84             | -          |
|      | 小計：         |     | 15,290.55             | 185        |
| B 部份 | 樓宇A73個未售出住宅 | 住宅  | 4,890.07              | -          |
|      | 單位及一個輔助室    | 輔助  | 82.72                 | -          |
|      | 小計：         |     | 4,972.79              | -          |
| C 部份 | 樓宇A的1至5層及整幢 | 商業  | 17,395.99             | -          |
|      | 樓宇B         |     |                       |            |
|      | 小計：         |     | 17,395.99             | -          |
|      | 總計：         |     | <u>37,659.33</u>      | <u>185</u> |

根據董事會函件，於最後實際可行日期，所有發展項目(包括物業發展項目A部份、B部份及C部份)的內部裝修工程及基礎工程已完成。因發展已完成，故無需額外資本需求。有關住宅單位，就 貴公司所知， 貴公司擬持有其作出售存貨。有關商業單

位，貴公司目前打算持有其作資本增值，並出租以產生租金收入。保華旺苑共有348個住宅單位，銷售於二零一六年開始。於最後實際可行日期，已售出309個住宅單位，總銷售金額為人民幣408.8百萬元(相等於約449.68百萬港元)。在上述的309個銷售單位中，283個單位已交付予購買者。上述住宅單位平均每平方米售價為人民幣16,906元。保華旺苑商業單位租賃最近已開始，預計於二零一七年七月開始產生租金收入。

根據國有土地使用權證，該項目的停車位乃用作公共停車場，而並不允許出租或出售。如目標集團所告知，截至二零一六年十一月三十日大連泰元已出售21個停車位及預售7個停車位。如貴公司中國法律之法律顧問(「中國法律顧問」)所告知，大連泰元出售停車位使用權屬出售財產的行為，違反擁有人權利但並無損害國家利益。如中國法律顧問所告知，中國政府機關並無法律訂明大連泰元須因出售停車位而受到處罰。大連泰元已出售28個停車位，收益為人民幣5.175百萬元，如上述停車位買方提出申索要求退款，大連泰元或需退回最多人民幣5.175百萬元。為減少上述風險，賣方已同意為大連泰元提供儲備人民幣5.175百萬元，以支付任何由潛在買方提出要求退回停車位代價的申索。除所披露者外，經諮詢中國法律顧問，並無發現與發展項目有關的重大風險。

誠如通函附錄六所載之保華旺苑估值報告所披露，由於185個未售出停車位不得根據國有土地使用權證出租或出售，該185個停車位在保華旺苑的估值中並無賦予商業價值。

考慮到(i)賣方將向大連泰元全額賠償潛在買方就先前出售的停車位提出要求退回代價的申索；(ii)潛在申索金額人民幣5.175百萬元(相等於約5.693百萬港元)(根據載於通函附錄五之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，佔經擴大集團淨資產約0.15%)不會對經擴大集團的財務狀況造成重大影響；(iii)根據中國法律顧問

## 衍丰企業融資有限公司函件

的意見，除潛在申索的人民幣5.175百萬元外，概無任何與出售該等停車位相關之重大風險，我們認為與大連泰元先前向經擴大集團出售停車位相關之風險承擔屬有限。

儘管目標集團違反國有土地使用權證的條款出售某些停車位，並導致潛在申索人民幣5.175百萬元，惟考慮上述因素，吾等認為出售停車位並不影響收購事項的公平性及合理性。

### 目標集團之財務資料

由於目標集團A主要從事投資控股，資產及負債並不重大，目標集團之財務表現及財務狀況主要歸屬目標集團B。有關目標集團A之財務資料詳情，請參閱載於本通函附錄二之「目標集團A之會計師報告」。

以下載列截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，根據香港財務報告準則編制並摘錄自本通函附錄三所載之「目標集團B之會計師報告」之華君置業及其附屬公司大連海通及大連泰元(目標集團主要經營附屬公司)(「**目標集團B**」)之經審核綜合財務資料摘要：

|             | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元<br>概約<br>(經審核) | 截至<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元<br>概約<br>(經審核) | 截至<br>二零一六年<br>八月三十一日<br>止八個月<br>人民幣千元<br>概約<br>(經審核) |
|-------------|---|---|---|
| 收益          | -   | -   | 237,520   |
| 除稅前溢利(虧損)淨額 | (55)  | (26,041)  | 175,659   |
| 除稅後溢利(虧損)淨額 | (55)  | (40,739)  | 109,950   |
| 資產(負債)淨額    | 7,089   | (30,751)  | 76,306  |

截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，目標集團B並無產生收益。截至二零一六年八月三十一日止期間，目標集團B的收益為保華旺苑住宅單位的銷售收益。

於二零一六年八月三十一日，目標集團B之綜合淨資產約人民幣76.3百萬元。其主要資產為投資物業約人民幣1,785百萬元及限制及抵押銀行存款約人民幣231百萬元，而其主要負債為應付一位控股股東款項約人民幣1,570百萬元及應計及其他應付款項約人民幣657百萬元。

目標集團將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將於完成後於 貴集團之綜合財務報表綜合入賬。

### III. 收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露， 貴集團一直尋求合適的投資機會，以加強其現有物業發展及投資業務，並擴大其於遼寧省的規模。

誠如董事會函件所披露，保華金融中心及保華旺苑均位於中國遼寧省大連市。通過收購目標股份， 貴集團將收購保華金融中心及保華旺苑的權益。該收購事項為 貴集團提供投資機會，以加強及發展其現有物業業務，進而為 貴集團提供機會以潛在提高其股東的回報。

誠如二零一五年年度報告所披露， 貴集團尋求具有投資資產增值潛力的發展項目，並享有資產增值，同時產生穩定收入。董事認為，收購事項為 貴集團提供機會以加強其現有物業發展及投資業務，而日後由大連保華金融中心及保華旺苑產生之租金收入或銷售收入亦為 貴集團提供穩定收益。

鑑於上述情況，董事認為(i)收購事項對 貴集團有利；(ii)買賣協議之訂立乃在公平合理洽商後按一般商業條款訂立；及(iii)買賣協議條款屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及 貴公司股東之整體利益。

行業概覽

為掌握大連市及中國房地產市場的更多資料，吾等進行本身的桌上研究。

**(a) 中國經濟及房地產市場概覽**

下表列出中國主要經濟指標：

|                       | 二零一零年    | 二零一一年    | 二零一二年    | 二零一三年    | 二零一四年    | 二零一五年    |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 國內生產總值<br>(人民幣百萬元)    | 41,303.0 | 48,930.1 | 54,036.7 | 59,524.4 | 64,397.4 | 68,550.6 |
| 人均國內生產總值<br>(人民幣元)    | 30,876.0 | 36,403.0 | 40,007.0 | 43,852.0 | 47,203.0 | 49,992.0 |
| 城鎮居民人均可支配收入<br>(人民幣元) | 17,174.7 | 21,890.8 | 24,564.7 | 26,467.0 | 28,843.9 | 31,194.8 |
| 固定資產投資<br>(人民幣百萬元)    | 25,168.4 | 31,148.5 | 37,469.5 | 44,629.4 | 51,202.1 | 56,200.0 |

資料來源：中國國家統計局中國統計年鑑

儘管中國經濟受波動經濟環境影響，中國經濟出現強勁增長趨勢，該趨勢於國內生產總值、人均國內生產總值、城鎮居民人均可支配收入及固定資產投資超過10%的複合年增長率（「複合年增長率」）反映。

下表列出中國城鎮人口：

|          | 二零一零年   | 二零一一年   | 二零一二年   | 二零一三年   | 二零一四年   | 二零一五年   |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 人口(百萬)   | 1,340.9 | 1,347.7 | 1,354.0 | 1,360.7 | 1,367.8 | 1,374.6 |
| 城鎮人口(百萬) | 669.8   | 690.8   | 711.8   | 731.1   | 749.2   | 771.2   |
| 城市化率     | 50.0%   | 51.3%   | 52.6%   | 53.7%   | 54.8%   | 56.1%   |

資料來源：中國國家統計局中國統計年鑑

二零一零年至二零一六年期間，中國城市化率每年上升1%至1.3%，並於二零一五年底達到56.1%。二零一零年至二零一五年期間增長的複合年增長率約為2.3%。

根據中國國家統計局發佈的中國統計年鑑，商業化建築的平均售價從二零一零年的每平方米約人民幣5,032元增加至二零一五年的每平方米人民幣6,793元，複合年增長率約為6.19%。此外，企業就辦公室用途房地產發展的總投資從二零一零年的約人民幣180,738百萬元增加至二零一五年的約人民幣620,974百萬元，複合年增長率約為28.0%。



**(b) 大連市經濟及房地產市場概覽**

大連市位於遼寧省南部，總面積約為12,574平方公里，人口約為5.94百萬人。根據中國國家統計局公佈的統計數據，大連市近五年的本地生產總值增長趨勢從二零一一年約人民幣615,063百萬元增加至二零一五年的人民幣773,164百萬元，複合年增長率約5.89%。職員及工人的年平均工資從二零一一年的49,728增加至二零一五年的69,390，複合年增長率約8.69%。此外，商業化建築的平均售價從二零一一年的每平方米人民幣8,052元穩步增長至二零一五年的每平方米人民幣8,929元，複合年增長率約為2.62%。於二零一五年，企業就辦公室用途房地產發展的總投資約達到約人民幣4,893百萬元，二零一一年至二零一五年的複合年增長率約為28.46%。

**(c) 主要增長動力**

根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(二零一四—二零二零年)》，若干政策措施將實施，以將中國城市化率於二零二零年提升至60%，以及提升中國城市化水平及質量。該該增長預計將為中國城市帶來大量住屋及消費需求。

根據大連市人民政府辦公室於二零一六年六月就加快處理房地產庫存而發佈的《關於化解房地產庫存促進房地產市場健康發展的意見》(「意見」)，其提出通過優化供應規模及結構等措施，調整供應方的土地供應節奏；至於在需求方面，則通過優惠政策、信貸支持及貨幣補償刺激釋放剛性需求。

意見提出了若干刺激需求及穩定房地產市場的政策，主要包括(其中包括)(i)降低物業相關稅，如物業銷售增值稅；(ii)廢除房地產市場的限制性政策，並提高抵押貸款的最大信貸限額；(iii)提供貨幣獎勵，以吸引專業人士及人才於大連租房或購房；及(iv)採取鼓勵農民於城鎮地區居住的優惠政策。

## 衍丰企業融資有限公司函件

經參考載於通函附錄六之目標集團物業估值報告，三八廣場商業區及星海灣商業區(目標集團物業所在地區)為大連之傳統商業區，附近設有高端辦公建築、商業建築及地鐵站。

考慮到(i)中國及大連市經濟及房地產市場的歷史增長；(ii)中國及大連市房地產市場的增長動力及(iii)物業所在地區發展良好的環境，吾等同意董事的意見，即收購事項符合 貴公司及 貴公司股東之整體利益。

#### IV. 買賣協議之主要條款

日期： 二零一六年十二月二十二日

各方： (1) Go Platinum Holdings Limited(貴公司之直接全資附屬公司)作為買方；及

(2) 華泰君安國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)作為賣方。

#### 將收購的資產

根據買賣協議，買方及賣方有條件同意(1)以股份代價買賣目標股份，即目標公司所有已發行股本；及(2)以貸款代價買賣目標股東貸款，金額應為人民幣1,600百萬元(相等於約1,760百萬港元)。

根據買賣協議，買方將於完成後收購目標集團(目標公司及其附屬公司)，即華泰君安、華安(深圳)、華君置業、大連海通、大連泰元及買賣協議所列兩項由大連海通及大連泰元經營的物業發展項目。

有關物業之詳情載於上文「賣方及目標集團資料」一節。

代價

收購事項之代價為人民幣1,920百萬元(相等於約2,112百萬元)，當中包括(1)股份代價人民幣320百萬元(相等於約352百萬元)；及(2)貸款代價人民幣1,600百萬元(相等於約1,760百萬元)。除非所有條件獲達成及／或豁免(視情況而定)，否則買方須於完成日期向賣方支付全數代價。

代價乃由買方與賣方按一般商業條款公平合理洽商釐定，並經參考(i)目標集團於二零一六年八月三十一日之淨資產人民幣78.4百萬元(相等於約86.2百萬元)；及(ii)目標集團擁有之土地及物業於二零一六年十一月三十日之初步估值約人民幣2,014.5百萬元(相等於約2,216.0百萬元)。

誠如董事會函件所披露，由賣方及孟先生(賣方最終實益擁有人之聯繫人)負擔之大連海通及大連泰元(均為目標公司之營運附屬公司)之原始收購成本約為人民幣1,578.2百萬元(相等於約1,736百萬元)。大連海通及大連泰元首先分別於二零一四年七月及二零一四年九月由保華地產(大連)有限公司收購，保華地產(大連)有限公司為於中國成立的有限公司，於有關時間由孟先生間接全資擁有。

根據於二零一五年十月七日本公司間接全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司作為買方及大連液力機械有限公司作為賣方訂立之買賣協議(「二零一五年買賣協議」)，遼寧保華房地產開發有限公司(「遼寧保華」)的全部股權已售予保華置業管理(中國)有限公司(「二零一五年收購事項」)。保華大連為遼寧保華之直接全資附屬公司，並作為二零一五年收購事項下目標集團的一部份售予 貴集團。二零一五年收購事項於二零一六年三月二十九日完成。

根據二零一五年買賣協議的條款，目標集團進行企業重組，以使於二零一五年收購事項只有若干公司及物業發展將保留於目標集團。故大連海通及大連泰元被轉讓至華君置業。

## 衍丰企業融資有限公司函件

吾等已向董事詢問及獲告知，於二零一四年孟先生收購大連海通及大連泰元時，物業尚處於發展的初步階段，故需要大量資金發展。當時，大連保華金融中心正處基樁施工階段，並無上層建築，而大連保華旺苑建築工程除了B座的結構骨架之外，尚未開工。於二零一四年孟先生收購後及截至買賣協議日期，大連海通及大連泰元發展物業的建築成本約為人民幣446.82百萬元(相等於約491.50百萬港元)。

根據董事進一步告知，由於作為物業的大連海通及大連泰元之相關物業項目於二零一五年買賣協議時尚處於初步發展階段，且並無賺取收益，故物業的進一步發展需要大量資本。根據 貴公司估計，該等資本需求約為人民幣952.3百萬元(相等於約1,047.5百萬港元)。鑒於(i)大量的資本需求；(ii)於二零一五年買賣協議時物業之不確定因素，而當時物業尚處於初步發展階段；(iii)物業當時並無現金流入／收益， 貴公司管理層認為於二零一五年買賣協議時，物業並不具二零一五年收購事項下的目標資產般的吸引力，故不包括大連海通及大連泰元於二零一五年收購事項中。

於二零一五年收購事項後及截至最後實際可行日期，保華金融中心完成基樁施工工程，並已完成51層中的31層結構骨架。

就保華旺苑而言，A樓宇及B樓宇工程已於二零一六年十二月大致完成，而住宅單位的預售已於二零一六年八月底展開。預計該商業部份將於二零一七年七月開始產生租金收入。考慮到(i)保華旺苑產生銷售／租金收入的能力；及(ii)於發展項目完成前須投資於該等項目之成本已可確定，吾等同意董事認為與二零一五年收購事項時的情況相比，收購事項在目前情況下的風險／不確定性較小。

於二零一六年九月三十日， 貴集團的銀行結餘及現金約293.6百萬港元。據董事告知，為清償約人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)之代價， 貴集團擬以根據 貴公司與 貴公司主要股東華君國際

## 衍丰企業融資有限公司函件

於二零一六年九月二十八日及二零一七年一月二十六日簽訂之信貸融通中之2,000百萬港元貸款為代價融資，該貸款為無抵押及無息，並於一年或 貴公司與華君國際商定之日後日期內到期。 貴公司將與華君國際協商延長還款日期。

縱使代價高於賣方收購大連海通及大連泰元的原始收購成本，惟考慮到(i)於二零一四年收購事項後招致之建築成本為人民幣446.82百萬元，代表物業的實質發展；(ii)代價人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)由物業公平值約人民幣2,014.48百萬元(相等於約2,216.00百萬港元)支持；及(iii)代價代表物業公平值的折讓，吾等認為代價屬公平合理。

### 物業之估值

吾等曾與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)會談，並就估值師及 貴集團、賣方及彼等核心之關連人士之間的任何現有或以前的關係查詢。吾等亦審查估值師的聘用函，包括其工作範圍。根據審查和會談，吾等信納估值師的聘用條款及其編製估值報告的資格和經驗。估值師確認其獨立於 貴集團、賣方、目標集團及彼等各自之聯繫人，且與上述各方概無關連。此外，估值師確認估值報告乃根據標準評估程序及慣例編製，採用之估值方法常用於為類似物業之資產估值，且估值報告中使用之基本假設及基準屬公平合理。

誠如載於通函附錄六的「目標集團物業估值報告」(「估值報告」)所述，估值師計算物業價值為人民幣2,014.5百萬元時，以比較法為估值方法對物業進行估值。

就保華旺苑而言，假設物業權益以現況出售並可即時交吉，並參照相關市場上的可資比較銷售交易。此方法乃於市場交易中被公認為最佳指標，並事先假設可從市場之相關交易推斷出類似物業之情況，惟須考慮當中涉及之變化因素。

就保華金融中心而言，估值師假設其乃根據目標集團提供之最新發展建議開發及完成。於達致估值時，吾等採用比較法，並參考相關市場之可比較銷售記錄，以及於估值日與建築階段有關之應計建築成本及專業費用，且預計完成發展所需之成本與費用之剩餘部份亦考慮在內。

為盡職審查，吾等(i)與估值師相關人員討論估值報告中採用之方法以及主要基準及假設；(ii)審查估值報告之基本計算以及估值師採用之可比較物業資料(包括單位價格)；(iii)與估值師討論並了解其在估值報告中所採用之可比較物業甄選標準；(iv)與估值師討論，並了解估值師已深知、盡悉並確信其已包括所有符合其所確定甄選標準之最適合可比較物業。

吾等已審核估值師就達致物業公平值而採用之六項比較資料，而吾等注意到(i)可比較物業位於靠近物業的地點，具有相似的可達性及裝修，及(ii)所有單位之所報價格乃基於估值師之現場調查或房地產代理之報價。基於上述資料，吾等認為，就直接比較而言，估值師所選擇之可比較資料屬公平及具代表性之樣本。

根據估值報告，保華金融中心及保華旺苑之公平值於二零一六年十一月三十日分別為人民幣1,564,000,000元及人民幣450,475,000元(總額相等於約2,216.0百萬港元)。

有關估值基準及假設的進一步詳情列於本通函附錄六所載之估值報告內。與估值師討論期間，吾等並無發現任何導致吾等懷疑就物業估值所採用之主要基準、假設及方法的公平性及合理性之主要因素。然而，股東應注意，土地及物業的估值通常涉及假設，因此估值可能或不可能準確反映土地及物業之真實市值。

債務重組

根據買賣協議，完成債務重組為收購事項之先決條件之一。

誠如董事會函件所披露，根據買賣協議，於目標股份轉讓日期前，賣方將重組目標集團之若干負債。通過債務重組，目標集團之負債將轉讓予在中國成立之賣方之附屬公司（「賣方中國附屬公司」），令債務重組完成後，目標集團應付賣方中國附屬公司負債將為不少於人民幣1,600百萬元（相等於約1,760百萬港元）。據賣方告知，倘進行債務重組，(i)應付目標集團B最終控股公司款項約人民幣1,570,000,000元；及(ii)應付目標集團B關聯公司款項約人民幣87,000,000元。

緊隨債務重組完成後，應付目標集團B最終控權公司款項及應付目標集團B相關公司款項不少於人民幣1,600百萬元（相等於約1,760百萬港元）將由目標集團應付賣方中國附屬公司。賣方中國附屬公司將向買方或 貴公司附屬公司轉讓目標公司股東貸款人民幣1,600百萬元（相等於約1,760百萬港元）之權利。

誠如董事會函件進一步披露，於債務重組後，倘目標集團應付賣方中國附屬公司未償還負債超過人民幣1,600百萬元（相等於約1,760百萬港元），超過目標股東貸款價值之該金額（「餘下貸款」）將仍然由目標集團結欠賣方中國附屬公司，並可按要求償還。由於債務重組下之餘下貸款之轉讓將在賣方、賣方中國附屬公司及目標集團之間進行，買方毋須簽署任何貸款協議或轉讓。因此，於完成後，賣方中國附屬公司向目標集團授出之餘下貸款將構成由關連人士向 貴公司提供之財務資助。由於餘下貸款擬於完成後屬免息及無抵押，故根據上市規則獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。賣方及賣方中國附屬公司於最後實際可行日期及完成後不久之任何時間不擬收回餘下貸款。

在任何情況下，倘授出餘下貸款構成上市規則第14A章所指由關連人士提供非豁免財務資助， 貴公司將遵守上市規則並作適用及適當之相關披露。

於最後實際可行日期，債務重組尚未完成，並預計將於二零一七年二月底完成。

吾等注意到(i)應收目標集團B之最終控股公司款項約為人民幣1,570,000,000元；及(ii)於二零一六年八月三十一日，應收目標集團B之關聯公司款項約人民幣87,000,000元涉及債務重組。根據通函附錄三所載之「目標集團B之會計師報告」，債務重組下的貸款屬無抵押、免息及按要求償還，即與餘下貸款相同。吾等明白債務重組不會對目標集團造成任何額外負債，而只是債務償還安排。考慮上述事項後，吾等認為債務重組作為買賣協議項下條款之一，將不會對收購事項之公平性及合理性造成不利影響。

#### V. 收購事項可能產生之財務影響

完成後，目標集團將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

##### 淨資產

誠如本通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考資產負債表所載， 貴集團總資產將由約9,154.0百萬港元增加至約12,240.5百萬港元，其總負債將由約5,325.7百萬港元增加至約8,412.2百萬港元。 貴集團之淨資產將由約4,529.9百萬港元減少至4,306.6百萬港元。

##### 盈利

根據本通函附錄三所載之「目標集團B之會計師報告」，目標集團B截至二零一六年八月三十一日止八個月錄得公司擁有人應佔純利約人民幣110.0百萬元。收購事項預計將對 貴集團之盈利產生正面影響。

##### 營運資本及資產負債比率

吾等已審核 貴公司管理層就自通函日期起計不少於十二個月之經擴大集團營運資本需求提供之資料。通函附錄一亦指出，董事認為，經計及經擴大集團之業務前景、經擴大集團之淨資產狀況、經擴大集團



## 衍丰企業融資有限公司函件

可用之內部財務資源、貴集團可用之現有銀行信貸及收購事項，在並無任何不可預見情況下，經擴大集團有足夠營運資本用於其目前(即至少自本通函日期起未來十二個月)之經營要求。

就經擴大集團之資產狀況而言，由於代價將以現金結算，並由華君國際之免息貸款融資，故貴集團之資產負債比率預期將因收購事項而增加。根據通函附錄五所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，貴集團之資產負債比率(按總計息借款除以總資產計算)將由約33%增加至41%。經考慮(i)資產負債比率之增加主要是由於收購事項之代價以華君國際貸款之方式支付，該貸款為免息貸款，並不會對貴集團盈利造成不利影響；及(ii)收購事項將擴大貴集團之盈利基礎，而保華金融中心及保華旺苑將產生租金收入或銷售所得款項，吾等認為經擴大集團資產負債比率之增加屬可接受。

### 建議

經考慮(i)收購事項之理由及利益；(ii)釐定代價的基準；(iii)買賣協議之主要條款；及(iv)收購事項可能產生之財務影響，吾等認為，買賣協議及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，惟並非在貴公司一般業務範圍內訂立。吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於即將舉行的股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

此 致

華君控股有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
衍丰企業融資有限公司  
董事總經理  
梁悅兒  
謹啟

二零一七年二月二十八日

梁悅兒女士為已向證監會註冊之持牌人士及衍丰企業融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾20年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之多項交易提供獨立財務顧問服務。

**A. 三個年度的經審核財務資料**

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各自的財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度的年度報告(第28頁至第99頁)、截至二零一五年三月三十一日止財政年度的年度報告(第27頁至第107頁)及截至二零一六年三月三十一日止財政年度的年度報告(第45頁至第212頁)內，並以提述方式載於本通函。

上述本公司之年度報告可於本公司網站<http://www.huajunholdings.com>以及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)閱覽。

**B. 本集團之債務**

於二零一七年一月三十一日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團之負債如下：

**(a) 借款**

於二零一七年一月三十一日(即本通函付印前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4,066.5百萬港元，其中約3,508.9百萬港元為抵押銀行借款、約88.2百萬港元為無抵押銀行借款、約185.3百萬港元為應付無抵押債券及約284.1百萬港元為無抵押可換股債券的負債部分。

**(b) 資產抵押**

於二零一七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、預付租賃款項、投資物業、出售土地及物業及抵押銀行存款(其賬面值分別約533.6百萬港元、194.8百萬港元、189.3百萬港元、2,979.1百萬港元及236.0百萬港元)已抵押，以取得本集團若干銀行信貸。

**(c) 擔保**

於二零一七年一月三十一日辦公時間結束時，本公司提供約2,432.4百萬港元企業擔保，作為其附屬公司獲授一般銀行信貸的抵押品。於二零一七年一月三十一日，從銀行信貸動用的金額約2,347.5百萬港元。本公司亦就海潤光伏科技股份有限公司及Jiangyin Hareon Solar Energy Electrical Power Co., Ltd.於重組文件中的義務及責任，向中國信達資產管理股份有限公司的江蘇分辦事處提供約429.3百萬港元企業擔保。

除上文或本通函另有提述及除本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，本集團於二零一七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、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**C. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財政或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

**D. 營運資金**

於最後實際可行日期，董事經適當及審慎的查詢，並經計及經擴大集團之業務前景、經擴大集團之淨資產狀況、經擴大集團之可用內部財務資源、本集團現有可用之銀行信貸及收購事項後認為，經擴大集團在無不可預見之情況下有足夠營運資金用於自本通函日期起計至少十二個月之營運需求。

## E. 本集團財務及貿易前景

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事以下業務：(a)銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(b)提供融資；(c)證券投資；(d)物業開發及投資；(e)融資租賃；(f)貿易及物流；(g)醫療管理；(h)製造及銷售工業設備；及(i)製造及銷售光伏產品，並會持續優化資產結構，以確保在投資回報比率提升下取得平衡增長。

下文為本集團的主要業務分部的財務及貿易前景：

### (i) 銷售及製造高質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品

該板塊的業務經營主要位於香港、中國以及美國，業務已營運超過五十年。本公司管理層預期該業務將持續受惠於中國大陸、美國以及歐洲市場的商機並將仍為本集團的主要業務，為本集團提供穩定的收益與利潤。

### (ii) 提供融資

該板塊的業務經營主要位於香港。本集團將繼續擴展該業務，分散客戶組合，尋求與業務夥伴的合作機會以及積極尋找在中國的新商機以擴展集團的貸款業務平臺。

### (iii) 證券投資

證券投資板塊包括香港及海外證券市場的投資。證券投資板塊主要運用管理層豐富的投資經驗，為公司進行中短期投資，尋找風險可控的穩定收益、分散企業經營風險、提高資產的流動性、增強本集團的償債能力。

### (iv) 物業開發及投資

融資租賃板塊包括房地產發展及銷售、物業租賃及管理，以及若干房地產業務。利用中國豐富的資源，本集團尋求具有資產升值潛力的項目進行投資，開發獲取穩定收益的同時享受資產的增值。

**(v) 融資租賃**

融資租賃板塊包括土地、物業、廠房和設備以及其他有形資產的租賃。該板塊的營運主要位於中國，即本集團以在可控風險下尋求穩定收益的市場。

**(vi) 貿易及物流**

貿易板塊包括電子產品、原油及木材產品的貿易。該板塊的經營主要位於香港及中國。該業務自二零一四年成立。管理層預計該業務將持續受惠於香港及中國市場對本集團產品的穩定需求。

**(vii) 醫藥管理**

醫療投資板塊是本集團響應中國衛生部關於醫院改革的號召，以改善國人醫療健康服務質量為目標而大力發展醫療衛生事業所致力發展的投資板塊之一。本集團致力於尋找與其他中國大陸的醫院及醫療中心合作的機遇以提供醫療管理服務。

**(viii) 工業裝備**

本集團於二零一五年八月緊隨收購浙江臨海機械有限公司後開始新的業務板塊。

**(ix) 製造及銷售光伏產品**

本集團緊隨收購常州市金壇瑞欣光電有限公司及江蘇中科國能光伏科技有限公司後，於二零一六年一月開展此新業務板塊。

本集團採取謹慎的良好管治理念，強調風險管理的期限，並保持優良的資產質量、穩定及財政來源。本集團積極尋求核心業務回報的同時也謹慎地尋求新的業務機會。

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



敬啟者：

以下為吾等就華泰君安國際發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱為「目標集團A」)之財務資料發出之報告，其包括目標集團A於二零一五年十二月二日(成立日期)至二零一六年八月三十一日期間(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於二零一六年八月三十一日目標集團A之綜合財務狀況表及目標公司之財務狀況表(「財務資料」)，以供載入由華君控股有限公司(「貴公司」)刊發日期為二零一七年二月二十八日有關建議收購目標公司全部股權(「收購事項」)之通函(「通函」)。

目標公司於二零一五年十二月二日於英屬處女群島註冊成立，從事投資控股業務。於本報告日期，目標公司擁有一間全資附屬公司華泰君安國際集團有限公司(「華泰君安」)，其為於二零一五年十二月二日於香港成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於二零一六年八月三十一日及本報告日期，華泰君安之股本為1港元。

目標集團A已採納十二月三十一日為其財政年結日。於本報告日期，目標公司及華泰君安自其註冊成立日期以來概無編製任何法定經審核財務報表，原因為其註冊成立所在司法權區之相關規則及規例並無法定要求。

就本報告而言，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」)編製目標集團A於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱於相關期間之相關財務報表。

本報告所載目標集團A於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。就編製吾等之報告以供載入通函時並無於相關財務報表作出視為必要之調整。

編製相關財務報表乃目標公司董事之責任。貴公司之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映目標集團A及目標公司於二零一六年八月三十一日之財務狀況以及目標集團A於相關期間之財務表現及現金流量。

## 有關持續經營基準之強調事項

在並無保留意見之情況下，吾等留意到財務資料附註2，其指出於二零一六年八月三十一日，目標集團A之流動負債淨額約為人民幣17,000元。上述情況顯示存在重大不明朗因素，可能對目標集團A持續經營之能力構成重大疑問。有關目標集團A取得足夠資源以滿足其營運資金需要之詳情載列於財務資料附註2。



## 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

|             | 附註 | 二零一五年<br>十二月二日<br>(成立日期)<br>至二零一六年<br>八月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 |
|-------------|----|---|
| 收益          | 7  | -   |
| 行政費用        |    | <u>(17)</u>   |
| 除稅前虧損       |    | (17)  |
| 所得稅開支       | 8  | <u>-</u>  |
| 期內虧損及全面支出總額 | 9  | <u><u>(17)</u></u>  |

## 綜合財務狀況表

|                 | 附註 | 於二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|---------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                           |
| 應計費用及其他應付款項     |    | 8                         |
| 應付控股股東款項        | 13 | <u>9</u>                  |
|                 |    | <u>17</u>                 |
| <b>淨流動負債</b>    |    | <u>(17)</u>               |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>(17)</u>               |
| <b>淨負債</b>      |    | <u><u>(17)</u></u>        |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                           |
| 股本              | 14 | -                         |
| 儲備              |    | <u>(17)</u>               |
| <b>總虧絀</b>      |    | <u><u>(17)</u></u>        |

## 財務狀況表

|                 | 附註 | 於二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                           |
| 於附屬公司之權益        | 12 | <u>-</u>                  |
| <b>流動負債</b>     |    |                           |
| 應計費用及其他應付款項     |    | <u>7</u>                  |
| <b>淨流動負債</b>    |    | <u>(7)</u>                |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>(7)</u>                |
| <b>淨負債</b>      |    | <u><u>(7)</u></u>         |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                           |
| 股本              | 14 | -                         |
| 儲備              |    | <u>(7)</u>                |
| <b>總虧絀</b>      |    | <u><u>(7)</u></u>         |

## 綜合權益變動表

|                   | 股本<br>人民幣千元     | 累計虧損<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元        |
|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 於二零一五年十二月二日(成立日期) | -               | -                  | -                  |
| 期內虧損及全面支出總額       | <u>-</u>        | <u>(17)</u>        | <u>(17)</u>        |
| 於二零一六年八月三十一日      | <u><u>-</u></u> | <u><u>(17)</u></u> | <u><u>(17)</u></u> |

## 綜合現金流量表

|               | 二零一五年<br>十二月二日<br>(成立日期)<br>至二零一六年<br>八月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 |
|---------------|---|
| 經營活動現金流量      |   |
| 除稅前虧損         | (17)  |
| 應計費用及其他應付款項變動 | 8   |
| 應付控股股東款項變動    | 9   |
|               | <hr/>   |
| 經營所用之現金       | -   |
|               | <hr/>   |
| 經營活動所用之現金淨額   | -   |
|               | <hr/>   |
| 現金及現金等價物增加淨額  | -   |
| 期初現金及現金等價物    | -   |
|               | <hr/>   |
| 期末現金及現金等價物    | -   |
| 現金及銀行結餘       | -   |
|               | <hr/> <hr/>   |

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

華泰君安國際發展有限公司(「目標公司」)為於二零一五年十二月二日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。

目標公司之主要業務活動為投資控股。該等附屬公司主要從事投資控股。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 編製基準

財務資料乃按持續經營基準編製。於二零一六年八月三十一日，目標集團A有流動負債淨額約人民幣17,000元。於編製財務資料時，目標公司之董事已審閱目標集團A之財務及流動資金情況，並考慮以下因素：

- 若目標集團A成為華君控股有限公司之附屬公司，華君控股有限公司將對目標集團A提供財政支持，使目標集團A能全面履行自本財務資料日期起計十二個月期間到期之財務責任；及
- 成本控制措施；及
- 可能額外的外部資金

目標公司之董事相信，考慮到以上因素，目標集團A可履行於可見將來到期之財務責任，因此，財務資料乃按持續基準編製。

### 3. 採納香港財務報告準則

目標集團A已採納由香港會計師公會頒佈及與其業務有關，且自二零一五年十二月二日開始之會計年度生效之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。

目標集團A並未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標集團A已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但目前尚未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標集團A之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

財務資料是按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港《公司條例》之所有披露規定而編製。

財務資料乃採用歷史成本法編製。於編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目

財務資料包括目標公司及其附屬公司截至相關期間之財務報表。附屬公司是指目標集團A對其擁有控制權之實體。當目標集團A承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則目標集團A控制該實體。當目標集團A之現有權力賦予其有能力以掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)，則目標集團A對該實體行使權力。

於評估控制權時，目標集團A會考慮其潛在投票權及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其權利。

附屬公司自其控制權轉移予目標集團A當日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售附屬公司導致失去控制權之盈虧指出(i)出售代價之公允值加上該附屬公司所保留任何投資之公允值與(ii)目標公司應佔該附屬公司淨資產加上該附屬公司任何餘下商譽及任何相關累計外匯儲備兩者之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘或未變現溢利均予以抵銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，未變現虧損之交易亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，確保與目標集團A所採納的會計政策一致。

非控股股東權益指目標公司並非直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股股東權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表中之權益內呈列。於綜合損益及其他全面收益表中，非控股股東權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

#### 業務合併及商譽

就業務合併而收購附屬公司而言，本公司以收購法列帳。收購成本按收購日期所給予資產、所發行權益工具及所產生負債之公允值，加上或然代價計算。收購相關成本於產生成本及提供服務期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公允值計算。

收購成本超出 貴公司應佔附屬公司可識別資產及負債公允淨值之部分乃列作商譽。任何 貴公司應佔可識別資產及負債公允淨值超出收購成本之部分，於綜合損益中確認為 貴公司應佔之議價購買收益。

商譽會每年進行減值測試，或倘有事件或情況改變顯示可能減值時，則會更頻密地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計算。計算商譽減值虧損之方法與計算下列會計政策所載其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益確認，且其後不會撥回。就減值測試而言，商譽乃被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

附屬公司之非控股股東權益乃按非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之淨公允值比例初始計量。

#### 功能及呈列貨幣

目標集團A各實體之財務資料所載項目採用該實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣呈列並調整至最接近千元，為目標集團A之呈列貨幣。目標公司之功能貨幣為港元。董事認為，選用人民幣為呈列貨幣最能切合股東及投資者的需要。

### 確認及不再確認金融工具

當目標集團A成為工具合約條文的一方時，會在財務狀況表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；或目標集團A將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或目標集團A概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，則不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收入確認之累計損益之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債；而不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

### 其他應收款項

其他應收款項指附有固定或可釐訂付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示目標集團A將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為應收款項的賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算的實際利率貼現計量)間的差額。該撥備數額於損益內確認。

當應收款項的可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生的事件有關時，減值虧損應於其後期間撥回並在損益確認，惟應收款項於減值被撥回日期之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本值。

### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為目標集團A整體現金管理一部分之銀行透支。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於目標集團A經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

### 其他應付款項

其他應付款項初步按公允值列賬，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。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量，並於經濟利益可能流向目標集團A及收入金額能可靠地計量時確認。

## 稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。目標集團A之即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基之差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中初次確認其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

於附屬公司之投資產生之應課稅暫時性差額乃確認為遞延稅項負債，惟「貴集團可控制暫時性差額之撥回及有關暫時性差額可」能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並在不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以減少。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照「貴公司預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而目標集團A之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且目標集團A擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

## 關聯方

關聯方乃與目標集團A有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與目標集團A有關聯：

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



- (B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團A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彼此間有關聯)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(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營企業)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為目標集團A或與目標集團A有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘目標集團A本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與目標集團A有關聯。
  - (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於附註(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 該實體(或集團(而該實體為當中成員)內任何成員公司)向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人事服務。

#### 資產減值

目標集團A於各報告期末檢討資產(投資物業及應收款項除外)之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以釐定任何減值虧損程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則目標集團A估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值之資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額，而減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損於日後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值增至其可收回金額經修訂估計，惟增加後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釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

## 撥備及或然負債

當目標集團A因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

## 報告期後事項

為目標集團A於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務資料內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務資料附註中披露。

## 5. 關鍵判斷及主要估計

## 應用會計政策時的關鍵判斷

目標公司董事在應用會計政策之過程中已作出以下對財務資料內確認之金額有最重大影響之判斷。

## (a) 持續經營基準

財務資料以持續經營基準編製，基準的有效性取決於財務資料附註2所述之因素。

## 6. 財務風險管理

目標集團A之業務使其面對多項財務風險：流動資金風險及外幣風險。目標集團A之整體風險管理計劃專注於金融市場無法預測之特性，以及務求盡量減少對目標集團A財務表現可能造成之不利影響。

## (a) 流動資金風險

目標集團A之政策為定期監察目前及預期流動資金需要，以確保其維持足夠現金儲備，應付其短期及較長期之流動資金需要。

目標集團A之金融負債之到期日分析如下：

|              | 加權平均<br>有效利率 | 總未貼現          |               |              |
|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|              |              | 少於一年<br>人民幣千元 | 現金流量<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元 |
| 於二零一六年八月三十一日 |              |               |               |              |
| 應計費用及其他應付款項  | -            | 8             | 8             | 8            |
| 應付控股股東款項     | -            | 9             | 9             | 9            |
|              |              | <u>17</u>     | <u>17</u>     | <u>17</u>    |

**(b) 外幣風險**

目標集團A之外匯風險極低，原因為其大部分業務交易、資產及負債均主要以港元及人民幣計值。目標集團A現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。目標集團A將密切監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

**(c) 金融工具之類別**

於二零一六年  
八月三十一日  
人民幣千元

|               |           |
|---------------|-----------|
| 金融負債：         |           |
| 按攤銷成本列賬之金融負債： |           |
| 應計費用及其他應付款項   | 8         |
| 應付控股股東款項      | 9         |
|               | <u>17</u> |

**(d) 公允值**

目標集團A於綜合財務狀況表反映之金融資產及金融負債賬面值與其各自之公允值相若。

**7. 收益**

於相關期間，概無進行交易以賺取任何收入。

**8. 所得稅開支**

企業所得稅及香港利得稅乃根據相關期間之估計應課稅溢利分別按稅率25%及16.5%撥備。

所得稅開支與除稅前虧損之對賬如下：

|                 |   |
|-----------------|---|
|                 | 二零一五年<br>十二月二日<br>(成立日期)<br>至二零一六年<br>八月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 |
| 除稅前虧損           | <u>(17)</u>   |
| 按本地所得稅率25%計算之稅項 | (4)   |
| 一間附屬公司稅率不同之影響   | 1   |
| 未確認稅項虧損         | <u>3</u>  |
| 稅項支出            | <u>-</u>  |

## 9. 期內虧損

目標集團A於相關期間之虧損乃於扣除下列項目後列值：

|        |   |
|--------|---|
|        | 二零一五年<br>十二月二日<br>(成立日期)<br>至二零一六年<br>八月三十一日<br>期間<br>人民幣千元 |
| 董事酬金   |   |
| —作為董事  | —   |
| —作為管理層 | —   |
|        | <hr/>   |
|        | <hr/> <hr/>   |

## 10. 每股盈利

由於就財務資料而言計入每股盈利並無意義，故並無呈列每股盈利。

## 11. 股息

目標公司之董事不建議就相關期間派付任何股息。

## 12. 附屬公司

於二零一六年八月三十一日之附屬公司詳情如下：

| 名稱             | 註冊成立地/<br>註冊及經營地點 | 註冊資本/<br>繳足股本 | 擁有權益/<br>投票權/<br>溢利攤分之<br>百分比 | 主要業務       |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------------------|------------|
| 華泰君安國際集團有限公司   | 香港                | 1港元           | 100% (直接)                     | 投資控股       |
| 華安(深圳)投資諮詢有限公司 | 中華人民共和國<br>(「中國」) | 人民幣10,000元    | 100% (間接)                     | 發展、銷售及管理物業 |

## 13. 應付控股股東款項

有關款項為無抵押、免息及按要求時償還。

## 14. 股本

於二零一六年  
八月三十一日  
人民幣千元

法定：

一股面值1美元之普通股

—

已發行及繳足：

一股每股面值1美元之普通股

—

目標集團A之資本管理目標乃保障目標集團A按持續經營基準繼續營運之能力，透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

為保持或調整資本結構，目標集團A可以透過調整對股東派發之股息、向股東歸還資本、發行新股或出售資產以減低負債。

## 15. 或然負債

於各報告期末，目標集團A並無任何重大或然負債。

## 16. 其後財務報表

目標公司並無就二零一六年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

華君控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
吳家樂  
執業會計師  
執業證書號碼P06084  
謹啟

香港，二零一七年二月二十八日

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)致董事之會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。



敬啟者：

以下為吾等就華君置業(大連)有限公司(「**華君置業**」)及其附屬公司(下文統稱為「**目標集團B**」)之財務資料發出之報告，其包括目標集團B截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年八月三十一日止八個月(「**相關期間**」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及目標集團B於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之綜合財務狀況表及華君置業之財務狀況表(「**財務資料**」)，以供載入由華君控股有限公司(「**貴公司**」)刊發日期為二零一七年二月二十八日有關建議收購華泰君安國際發展有限公司(其為華君置業的中介控股公司)全部股權(「**收購事項**」)之通函(「**通函**」)。

華君置業於二零一二年五月十日於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立，從事投資控股業務。於本報告日期，目標公司擁有兩間全資附屬公司，分別為大連海通房地產開發有限公司(「**大連海通**」)及大連泰元房地產開發有限公司(「**大連泰元**」)，分別為於二零零六年九月二十八日及二零一二年十二月十八日在中國成立之有限責任公司，主要從事物業發展業務。於二零一六年八月三十一日及本報告日期，大連海通及大連泰元之註冊股本分別為人民幣60,000,000.00元及人民幣1,863,000,000.00元。

目標集團B已採納十二月三十一日為其財政年結日。於本報告日期，華君置業、大連海通及大連泰元自其註冊成立日期以來概無編製任何法定經審核財務報表，原因為其註冊成立所在司法權區之相關規則及規例並無法定要求。

就本報告而言，華君置業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」)編製目標集團B於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱於相關期間之相關財務報表。

本報告所載目標集團B於相關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。就編製吾等之報告以供載入通函時並無於相關財務報表作出視為必要之調整。

編製相關財務報表乃華君置業董事之責任。貴公司之董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

## 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映目標集團B及華君置業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之財務狀況以及目標集團於相關期間之財務表現及現金流量。

## 比較財務資料

就本報告而言，華君置業之董事已根據香港財務報告準則編製目標集團B截至二零一五年八月三十一日止八個月之比較財務資料(「比較財務資料」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2400號「審閱財務報表的委聘」對比較財務資料進行審閱。審閱工作主要包括向華君置業管理層查詢、對可比較財務資料進行分析程序，以及據此評估除另有披露外，會計政策及呈列方式是否貫徹運用。審閱工作不包括如控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱工作範疇遠較審核小，因此所提供保證程度亦相對審核低。因此，吾等不就比較財務資料發表審核意見。

### 審閱結論

基於吾等之審閱並不構成審核，吾等認為比較財務資料毋須作出任何重大變動。

### 有關持續經營基準之強調事項

在並無保留意見之情況下，吾等留意到財務資料附註2，其指出於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團B之流動負債淨額分別約為人民幣1,501,594,000元及人民幣1,682,968,000元。上述情況顯示存在重大不明朗因素，可能對目標集團B持續經營之能力構成重大疑問。有關目標集團B取得足夠資源以滿足其營運資金需要之詳情載列於財務資料附註2。



## 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

|                                     | 附註 | 截至十二月三十一日      |                |                 | 截至八月三十一日                 |                |
|-------------------------------------|----|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|----------------|
|                                     |    | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元  | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元 |
| 收益                                  | 8  | -              | -              | -               | -                        | 237,520        |
| 銷售成本                                |    | -              | -              | -               | -                        | (214,076)      |
| 毛利                                  |    | -              | -              | -               | -                        | 23,444         |
| 其他收入                                | 9  | -              | -              | 5               | -                        | 265            |
| 投資物業公允價值變動                          |    | -              | -              | 58,791          | -                        | 175,273        |
| 銷售成本                                |    | -              | -              | (1,031)         | -                        | (1,961)        |
| 行政費用                                |    | (398)          | (55)           | (2,248)         | (4)                      | (11,086)       |
| 經營(虧損)/溢利                           |    | (398)          | (55)           | 55,517          | (4)                      | 185,935        |
| 融資成本                                | 10 | -              | -              | (81,558)        | -                        | (10,276)       |
| 除稅前(虧損)/溢利                          |    | (398)          | (55)           | (26,041)        | (4)                      | 175,659        |
| 所得稅開支                               | 11 | -              | -              | (14,698)        | -                        | (65,709)       |
| 年內/期內(虧損)/溢利及<br>全面(開支)/收益總額        | 12 | <u>(398)</u>   | <u>(55)</u>    | <u>(40,739)</u> | <u>(4)</u>               | <u>109,950</u> |
| 年內/期內(虧損)/溢利及<br>全面(開支)/收益總額應<br>佔： |    |                |                |                 |                          |                |
| 目標公司擁有人                             |    | (398)          | (55)           | (40,738)        | (4)                      | 109,955        |
| 非控股股東權益                             |    | -              | -              | (1)             | -                        | (5)            |
|                                     |    | <u>(398)</u>   | <u>(55)</u>    | <u>(40,739)</u> | <u>(4)</u>               | <u>109,950</u> |

## 綜合財務狀況表

|                   | 附註 | 於十二月三十一日       |                |                    | 於二零一六年             |
|-------------------|----|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                   |    | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元     | 八月三十一日<br>人民幣千元    |
| <b>非流動資產</b>      |    |                |                |                    |                    |
| 物業、廠房及設備          | 15 | 19             | 12             | 36,728             | 32,790             |
| 投資物業              | 16 | -              | -              | 1,448,000          | 1,785,000          |
| 商譽                |    | -              | -              | 813                | -                  |
|                   |    | 19             | 12             | 1,485,541          | 1,817,790          |
| <b>流動資產</b>       |    |                |                |                    |                    |
| 開發中物業及持作出售物業      | 18 | -              | -              | 278,783            | 90,747             |
| 預付款項、按金及其他應收款項    | 19 | 20             | 20             | 11,332             | 7,954              |
| 應收稅項              |    | -              | -              | 2,762              | -                  |
| 應收最終控股公司款項        | 20 | -              | -              | 2,158,029          | 527,765            |
| 應收關聯公司款項          | 21 | 8,000          | 8,000          | 8,000              | 6,700              |
| 受限制及已抵押銀行存款       | 22 | -              | -              | -                  | 230,586            |
| 現金及銀行結餘           |    | -              | 2              | 3,258              | 593                |
|                   |    | 8,020          | 8,022          | 2,462,164          | 864,345            |
| <b>流動負債</b>       |    |                |                |                    |                    |
| 貿易應付款項            | 23 | -              | -              | 112,426            | 189,772            |
| 應計費用及其他應付款項       | 24 | -              | -              | 62,253             | 657,219            |
| 銷售物業已收之預售所得款項     | 25 | -              | -              | 130,674            | 33,866             |
| 應付稅項              |    | -              | -              | -                  | 8,972              |
| 應付最終控股公司款項        | 20 | 895            | 945            | -                  | -                  |
| 應付控股股東款項          | 26 | -              | -              | -                  | 1,570,216          |
| 應付關聯公司款項          | 27 | -              | -              | 1,458,405          | 87,268             |
| 已抵押借款             | 28 | -              | -              | 2,200,000          | -                  |
|                   |    | 895            | 945            | 3,963,758          | 2,547,313          |
| <b>淨流動資產/(負債)</b> |    | <b>7,125</b>   | <b>7,077</b>   | <b>(1,501,594)</b> | <b>(1,682,968)</b> |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>7,144</b>   | <b>7,089</b>   | <b>(16,053)</b>    | <b>134,822</b>     |
| <b>非流動負債</b>      |    |                |                |                    |                    |
| 遞延稅項負債            | 29 | -              | -              | 14,698             | 58,516             |
| <b>淨資產/(負債)</b>   |    | <b>7,144</b>   | <b>7,089</b>   | <b>(30,751)</b>    | <b>76,306</b>      |
| <b>資本及儲備</b>      |    |                |                |                    |                    |
| 實繳資本              | 30 | 8,000          | 8,000          | 8,000              | 8,000              |
| 儲備                |    | (856)          | (911)          | (41,649)           | 68,306             |
| 目標公司擁有人應佔權益       |    | 7,144          | 7,089          | (33,649)           | 76,306             |
| 非控股股東權益           |    | -              | -              | 2,898              | -                  |
| <b>總權益/(虧絀)</b>   |    | <b>7,144</b>   | <b>7,089</b>   | <b>(30,751)</b>    | <b>76,306</b>      |

## 財務狀況表

|              | 附註 | 於十二月三十一日       |                |                | 於二零一六年          |
|--------------|----|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|              |    | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 八月三十一日<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b> |    |                |                |                |                 |
| 於附屬公司之權益     | 17 | -              | -              | 1,584,916      | 1,578,216       |
| 物業、廠房及設備     |    | 19             | 12             | 6              | 1               |
|              |    | 19             | 12             | 1,584,922      | 1,578,217       |
| <b>流動資產</b>  |    |                |                |                |                 |
| 預付款項、按金及其他   |    |                |                |                |                 |
| 應收款項         |    | 20             | 20             | 20             | 20              |
| 應收關聯公司款項     |    | 8,000          | 8,000          | 8,000          | 6,700           |
| 應收最終控股公司款項   |    | -              | -              | -              | 228,891         |
| 受限制及已抵押銀行存款  |    | -              | -              | -              | 98,571          |
| 現金及銀行結餘      |    | -              | 2              | -              | -               |
|              |    | 8,020          | 8,022          | 8,020          | 334,182         |
| <b>流動負債</b>  |    |                |                |                |                 |
| 應計費用及其他應付款項  |    | -              | -              | -              | 328,570         |
| 應付最終控股公司款項   |    | 896            | 945            | 943            | -               |
| 應付控股股東款項     |    | -              | -              | -              | 1,570,216       |
| 應付關聯公司款項     |    | -              | -              | 1,584,916      | 7,492           |
|              |    | 896            | 945            | 1,585,859      | 1,906,278       |
| 淨流動資產/(負債)   |    | 7,124          | 7,077          | (1,577,839)    | (1,572,096)     |
| 總資產減流動負債     |    | 7,143          | 7,089          | 7,083          | 6,121           |
| 淨資產          |    | 7,143          | 7,089          | 7,083          | 6,121           |
| <b>資本及儲備</b> |    |                |                |                |                 |
| 實繳資本         | 30 | 8,000          | 8,000          | 8,000          | 8,000           |
| 儲備           |    | (857)          | (911)          | (917)          | (1,879)         |
| 總權益          |    | 7,143          | 7,089          | 7,083          | 6,121           |

## 綜合權益變動表

|                             | 實繳資本<br>人民幣千元 | 其他<br>不可分派<br>儲備<br>人民幣千元 | (累計<br>虧損)/<br>保留盈利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元   | 非控股<br>股東權益<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元   |
|-----------------------------|---------------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| 於二零一三年一月一日                  | 8,000         | -                         | (458)                        | 7,542         | -                    | 7,542         |
| 年內虧損及全面開支總額                 | -             | -                         | (398)                        | (398)         | -                    | (398)         |
| 於二零一三年十二月三十一日<br>及二零一四年一月一日 | 8,000         | -                         | (856)                        | 7,144         | -                    | 7,144         |
| 年內虧損及全面開支總額                 | -             | -                         | (55)                         | (55)          | -                    | (55)          |
| 於二零一四年十二月三十一日<br>及二零一五年一月一日 | 8,000         | -                         | (911)                        | 7,089         | -                    | 7,089         |
| 收購附屬公司                      | -             | -                         | -                            | -             | 2,899                | 2,899         |
| 轉讓不可分派儲備                    | -             | 1,072                     | (1,072)                      | -             | -                    | -             |
| 年內虧損及全面開支總額                 | -             | -                         | (40,738)                     | (40,738)      | (1)                  | (40,739)      |
| 於二零一五年十二月三十一日               | 8,000         | 1,072                     | (42,721)                     | (33,649)      | 2,898                | (30,751)      |
| 期內溢利及全面收入總額                 | -             | -                         | 109,955                      | 109,955       | (5)                  | 109,950       |
| 出售一間附屬公司                    | -             | -                         | -                            | -             | (2,893)              | (2,893)       |
| 於二零一六年八月三十一日                | <u>8,000</u>  | <u>1,072</u>              | <u>67,234</u>                | <u>76,306</u> | <u>-</u>             | <u>76,306</u> |
| 於二零一五年一月一日                  | 8,000         | -                         | (911)                        | 7,089         | -                    | 7,089         |
| 期內虧損及全面開支總額<br>(未經審核)       | -             | -                         | (4)                          | (4)           | -                    | (4)           |
| 於二零一五年八月三十一日<br>(未經審核)      | <u>8,000</u>  | <u>-</u>                  | <u>(915)</u>                 | <u>7,085</u>  | <u>-</u>             | <u>7,085</u>  |

## 綜合現金流量表

|                                 | 截至十二月三十一日<br>止年度 |                |                 | 截至八月三十一日<br>止八個月         |                  |
|---------------------------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|------------------|
|                                 | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元  | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元   |
| <b>經營活動現金流量</b>                 |                  |                |                 |                          |                  |
| 除稅前(虧損)/溢利                      | (398)            | (55)           | (26,041)        | (4)                      | 175,659          |
| 調整：                             |                  |                |                 |                          |                  |
| 利息收入                            | -                | -              | (5)             | -                        | (253)            |
| 折舊                              | 2                | 7              | 260             | 4                        | 303              |
| 出售附屬公司之收益                       | -                | -              | -               | -                        | (12)             |
| 投資物業公允值變動                       | -                | -              | (58,791)        | -                        | (175,273)        |
| 融資成本                            | -                | -              | 81,558          | -                        | 10,276           |
| <b>營運資金變動前之經營<br/>(虧損)/溢利</b>   | <b>(396)</b>     | <b>(48)</b>    | <b>(3,019)</b>  | <b>-</b>                 | <b>10,700</b>    |
| 發展中物業及持作出售<br>物業之變動             | -                | -              | (32,456)        | -                        | 188,036          |
| 預付款項、按金及其他<br>應收款項變動            | -                | -              | (8,278)         | -                        | 3,303            |
| 貿易應付款項變動                        | -                | -              | 59,473          | -                        | 77,346           |
| 應計費用及其他應付款<br>項變動               | -                | -              | 15,814          | -                        | 594,966          |
| 銷售物業已收之預售<br>所得款項               | -                | -              | 130,674         | -                        | (96,808)         |
| <b>經營(所用)/產生之現金<br/>已付所得稅</b>   | <b>(396)</b>     | <b>(48)</b>    | <b>162,208</b>  | <b>-</b>                 | <b>777,543</b>   |
|                                 | -                | -              | (2,761)         | -                        | (10,156)         |
| <b>經營活動(所用)/產生之<br/>現金淨額</b>    | <b>(396)</b>     | <b>(48)</b>    | <b>159,447</b>  | <b>-</b>                 | <b>767,387</b>   |
| <b>投資活動現金流量</b>                 |                  |                |                 |                          |                  |
| 已收利息                            | -                | -              | 5               | -                        | 253              |
| 存放銀行之已抵押存款                      | -                | -              | -               | -                        | (230,586)        |
| 收購一間附屬公司之資產                     | -                | -              | 2,318           | -                        | -                |
| 新增投資物業                          | -                | -              | (85,643)        | -                        | (161,727)        |
| 購入物業、廠房及設備                      | (21)             | -              | (2,947)         | -                        | (152)            |
| 出售廠房及設備所得款項                     | -                | -              | -               | -                        | 3,768            |
| <b>投資活動使用之現金淨額</b>              | <b>(21)</b>      | <b>-</b>       | <b>(86,267)</b> | <b>-</b>                 | <b>(388,444)</b> |
| <b>融資活動現金流量</b>                 |                  |                |                 |                          |                  |
| 已抵押借款還款                         | -                | -              | -               | -                        | (2,200,000)      |
| 關聯公司墊付款項                        | -                | -              | -               | -                        | 8,000            |
| 最終控股公司墊付款項/<br>(還款)             | -                | -              | 138,173         | (2)                      | 1,630,264        |
| 關聯公司墊付款項/(還款)                   | 415              | 50             | (126,539)       | -                        | 190,404          |
| 已付利息                            | -                | -              | (81,558)        | -                        | (10,276)         |
| <b>融資活動產生/(使用)之<br/>現金淨額</b>    | <b>415</b>       | <b>50</b>      | <b>(69,924)</b> | <b>(2)</b>               | <b>(381,608)</b> |
| <b>現金及現金價物(減少)/<br/>增加淨額</b>    | <b>(2)</b>       | <b>2</b>       | <b>3,256</b>    | <b>(2)</b>               | <b>(2,665)</b>   |
| 年/期初現金及現金等價物                    | 2                | -              | 2               | 2                        | 3,258            |
| <b>年/期末現金及現金等價物<br/>現金及銀行結餘</b> | <b>-</b>         | <b>2</b>       | <b>3,258</b>    | <b>-</b>                 | <b>593</b>       |

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

華君置業(大連)有限公司(「華君置業」)為於二零一二年五月十日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。其註冊辦事處地址及主要營業地點為遼寧省大連市甘井子區東緯路34號-1。

華君置業之主要業務活動為投資控股。該等附屬公司主要在中國從事物業發展。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣亦為華君置業之功能貨幣。

### 2. 編製基準

財務資料乃按持續經營基準編製。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團B有流動負債淨額分別約人民幣1,501,594,000元及人民幣1,682,968,000元。於編製財務資料時，華君置業之董事已審閱目標集團B之財務及流動資金情況，並考慮以下因素：

- 若目標集團B成為華君控股有限公司之附屬公司，華君控股有限公司將對目標集團B提供財政支持，使目標集團B能全面履行自本財務資料日期起計十二個月期間到期之財務責任；及
- 成本控制措施；及
- 可能額外的外部資金

華君置業之董事相信，考慮到以上因素，目標集團B可履行於可見將來到期之財務責任，因此，財務資料乃按持續基準編製。

### 3. 採納香港財務報告準則

目標集團B已採納由香港會計師公會頒佈及與其業務有關，且自二零一六年一月一日開始之會計年度生效之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。

目標集團B並未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標集團B已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但目前尚未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標集團B之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 4. 主要會計政策

財務資料是按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港《公司條例》之所有披露規定而編製。

財務資料乃採用歷史成本法編製，並按公允值列賬之投資物業重估作出修訂。於編製財務資料時應用之主要會計政策載列如下。

### 綜合賬目

財務資料包括華君置業及其附屬公司截至相關期間之財務報表。附屬公司是指目標集團B對其擁有控制權之實體。當目標集團B承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則目標集團B控制該實體。當目標集團B之現有權力賦予其有能力以掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)，則目標集團B對該實體行使權力。

於評估控制權時，目標集團B會考慮其潛在投票權及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其權利。

附屬公司自其控制權轉移予目標集團B當日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售附屬公司導致失去控制權之盈虧指出(i)出售代價之公允值加上該附屬公司所保留任何投資之公允值與(ii)華君置業應佔該附屬公司淨資產加上該附屬公司任何餘下商譽及任何相關累計外匯儲備兩者之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘或未變現溢利均予以抵銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，未變現虧損之交易亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，確保與目標集團B所採納的會計政策一致。

非控股股東權益指華君置業並非直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股股東權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表中之權益內呈列。於綜合損益及其他全面收益表中，非控股股東權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

### 業務合併及商譽

就業務合併而收購附屬公司而言，本公司以收購法列帳。收購成本按收購日期所給予資產、所發行權益工具及所產生負債之公允值，加上或然代價計算。收購相關成本於產生成本及提供服務期間確認為開支。所收購附屬公司之可識別資產及負債按其於收購日期之公允值計算。

收購成本超出 貴公司應佔附屬公司可識別資產及負債公允淨值之部分乃列作商譽。任何 貴公司應佔可識別資產及負債公允淨值超出收購成本之部分，於綜合損益中確認為 貴公司應佔之議價購買收益。

商譽會每年進行減值測試，或倘有事件或情況改變顯示可能減值時，則會更頻密地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計算。計算商譽減值虧損之方法與計算下列會計政策所載其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益確認，且其後不會撥回。就減值測試而言，商譽乃被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

附屬公司之非控股股東權益乃按非控股股東應佔附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之淨公允值比例初始計量。

#### 功能及呈列貨幣

目標集團B各實體之財務資料所載項目採用該實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以人民幣呈列並調整至最接近千元，為貴公司之呈列貨幣及目標集團B營運附屬公司之功能貨幣。

#### 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。

物業、廠房及設備之折舊乃以直線法於其估計可用年期內按以撇銷其成本減其剩餘價值之費率計算。主要年折舊率如下：

|       |           |
|-------|-----------|
| 樓宇    | 5%        |
| 汽車    | 25%       |
| 傢俬及設備 | 20%-33.3% |

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈利或虧損乃出售所得之淨額與相關資產賬面淨值兩者間之差額，並於損益確認。

#### 投資物業

投資物業指持有以賺取租金及/或資本增值之土地及/或樓宇，投資物業初步按其成本計量，包括物業應佔之所有直接成本。

於初始確認後，投資物業根據外聘獨立估值師進行之估值按公允值列示。投資物業公允值變動產生之收益或虧損於產生期間於損益確認。

#### 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報並無轉移至承租人之租賃則列作經營租賃。租賃付款(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)確認為開支，並按有關租賃期以直線法計算。



### 待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支、或基於當前市況作出之估計而釐定。於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作出售之物業。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收取之銷售所得款項減銷售開支或根據當前市況作出之估計而釐定。

### 確認及不再確認金融工具

當目標集團B成為工具合約條文的一方時，會在財務狀況表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；或目標集團B將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或目標集團B概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，則不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收入確認之累計損益之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債；而不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

### 其他應收款項

其他應收款項指附有固定或可釐訂付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示目標集團B將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為應收款項的賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算的實際利率貼現計量)間的差額。該撥備數額於損益內確認。

當應收款項的可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生的事件有關時，減值虧損應於其後期間撥回並在損益確認，惟應收款項於減值被撥回日期之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本值。

### 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為目標集團B整體現金管理一部分之銀行透支。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於目標集團B經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

### 借款

借款初步按公允值，扣除所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非目標集團B有無條件權利延遲償還負債直至報告期後最少十二個月，否則借款應分類為流動負債。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允值列賬，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。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允值計量，並於經濟利益可能流向目標集團B及收入金額能可靠地計量時確認。

- (a) 當符合所有以下條件時，則確認銷售貨品之收益：
- 目標集團B已將貨品擁有權的主要風險及回報轉移予買方；
  - 目標集團B對所售貨品不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
  - 收益金額能可靠計量；
  - 與交易相關的經濟利益可能流入目標集團B；及
  - 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

具體而言，於一般業務過程中銷售物業所產生之收入乃於相關物業已竣工並向買方交付時確認。交付於物業買方簽署交付文件當日達成。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

- (b) 利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

### 借款成本

借款成本直接來自收購、建造或生產合資格資產，而該等資產需要頗長時間始能使其達到擬定用途或可供出售，則借款成本於此等資產大致上達到其擬定用途或出售時，會撥充資本作為該等資產之成本。倘合格資產的特定貸款於支付其支出前暫作投資之用，其投資收入須於合資格撥充資本的借款成本內扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借款成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於 貴集團該期間內尚未償還借款(不包括就取得合資格資產而借入之特定借款)之加權平均借款成本。

所有其他借款成本均在產生期間於損益內確認。

### 稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。目標集團B之即期稅項負債按報告期末前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基之差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額因在不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中初次確認其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

於附屬公司之投資產生之應課稅暫時性差額乃確認為遞延稅項負債，惟 貴集團可控制暫時性差額之撥回及有關暫時性差額可能不會於可預見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並在不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產時予以減少。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收入或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按照 貴公司預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之稅務結果。

就計量按公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而目標集團B之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且目標集團B擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

#### 關聯方

關聯方乃與目標集團B有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與目標集團B有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標集團B；
- (ii) 對目標集團B有重大影響；或
- (iii) 為華君置業或華君置業母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團B有關聯：

- (i) 該實體與華君置業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彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(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營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為目標集團B或與目標集團B有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘目標集團B本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與目標集團B有關聯。
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於附註(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體(或集團(而該實體為當中成員)內任何成員公司)向華君置業或華君置業之母公司提供主要管理人事服務。

### 資產減值

目標集團B於各報告期末檢討資產(投資物業及應收款項除外)之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計資產之可收回金額以釐定任何減值虧損程度。倘無法估計個別資產之可收回金額，則目標集團B估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值之資產特定風險之評估之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額，而減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘減值虧損於日後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值增至其可收回金額經修訂估計，惟增加後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釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

### 撥備及或然負債

當目標集團B因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

### 報告期後事項

為目標集團B於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務資料內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務資料附註中披露。

## 5. 關鍵判斷及主要估計

### 應用會計政策時的關鍵判斷

華君置業董事在應用會計政策之過程中已作出以下對財務資料內確認之金額有最重大影響之判斷。

#### (a) 持續經營基準

財務資料以持續經營基準編製，基準的有效性取決於財務資料附註2所述之因素。

#### (b) 投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，董事已審閱目標集團B之投資物業組合，結論為目標集團B之投資物業乃根據以隨時間消耗而非透過銷售投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目的之業務模式。因此，在釐定目標集團B投資物業之遞延稅項時，華君置業董事已確定，利用公允值模式計量之投資物業乃透過銷售收回之假設已被推翻。

### 估計不確定性之主要來源

以下為於相關期間末有重大風險會導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值須作重大調整之與未來有關之主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源：

#### (a) 投資物業之公允值

目標集團B委聘獨立專業估值師評估投資物業的公允值。在釐定公允值時，估值師使用涉及若干估計的估值方法。董事已作出判斷，信納估值方法能反映現時的市況。

#### (b) 土地增值稅

目標集團B須繳納中國之土地增值稅。然而，中國各個城市之不同徵稅區之稅項徵收及支付均有所差異，而目標集團B若干物業發展項目尚未與中國之地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。目標集團B基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

(c) 釐定發展中待售物業及已竣工待售物業之可變現淨值

發展中待售物業及已竣工待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，賬面總值分別為零、零、人民幣278,783,000元及人民幣90,747,000元。成本(包括土地成本、開發支出、根據目標集團B會計政策撥充資本的借款成本及其他應佔開支)，乃於各期按可售建築面積分配至各單元，其中使用加權平均法。可變現淨值為預計售價減預計銷售開支及預計竣工成本(如有)，其乃根據可獲得之最佳資料釐定。倘預計售價因中國物業市場狀況任何變動而有所減少，則可能會撤銷發展中待售物業及已竣工待售物業。

## 6. 財務風險管理

目標集團B之業務使其面對多項財務風險：信貸風險、流動資金風險、外幣風險及利率風險。目標集團B之整體風險管理計劃專注於金融市場無法預測之特性，以及務求盡量減少對目標集團B財務表現可能造成之不利影響。

(a) 信貸風險

目標集團B就其財務資產所承受最高信貸風險為計入綜合財務狀況表之現金及銀行結餘、受限制及已抵押銀行存款、其他應收款項以及應收關聯公司及最終控股公司款項之賬面值。

目標集團B概無重大集中信貸風險。

董事密切監察應收關聯公司及最終控股公司款項。

現金及銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款之信貸風險有限，因交易對手為信譽良好之銀行。

**(b) 流動資金風險**

目標集團B之政策為定期監察目前及預期流動資金需要，以確保其維持足夠現金儲備，應付其短期及較長期之流動資金需要。

目標集團B之金融負債之到期日分析如下：

|               | 加權平均<br>有效利率 | 少於一年<br>人民幣千元    | 總未貼現<br>現金流量<br>人民幣千元 | 賬面值<br>人民幣千元     |
|---------------|--------------|------------------|-----------------------|------------------|
| <b>於二零一三年</b> |              |                  |                       |                  |
| 十二月三十一日       |              |                  |                       |                  |
| 應付最終控股公司款項    | -            | 895              | 895                   | 895              |
| <b>於二零一四年</b> |              |                  |                       |                  |
| 十二月三十一日       |              |                  |                       |                  |
| 應付最終控股公司款項    | -            | 945              | 945                   | 945              |
| <b>於二零一五年</b> |              |                  |                       |                  |
| 十二月三十一日       |              |                  |                       |                  |
| 貿易應付款項        | -            | 112,426          | 112,426               | 112,426          |
| 應計費用及其他       |              |                  |                       |                  |
| 應付款項          | -            | 62,253           | 62,253                | 62,253           |
| 應付關聯公司款項      | -            | 1,458,405        | 1,458,405             | 1,458,405        |
| 已抵押借款         | 11.50%       | 2,453,000        | 2,453,000             | 2,200,000        |
|               |              | <u>4,086,084</u> | <u>4,086,084</u>      | <u>3,833,084</u> |
| <b>於二零一六年</b> |              |                  |                       |                  |
| 八月三十一日        |              |                  |                       |                  |
| 貿易應付款項        | -            | 189,772          | 189,772               | 189,772          |
| 應計費用及其他       |              |                  |                       |                  |
| 應付款項          | -            | 657,219          | 657,219               | 657,219          |
| 應付控股股東款項      | -            | 1,570,216        | 1,570,216             | 1,570,216        |
| 應付關聯公司款項      | -            | 87,268           | 87,268                | 87,268           |
|               |              | <u>2,504,475</u> | <u>2,504,475</u>      | <u>2,504,475</u> |

**(c) 外幣風險**

外幣風險指金融工具因匯率變動導致公允值或未來現金流量波動之風險。目標集團B之業務主要位於中國，並主要以人民幣交易及結算，因此，目標集團B面對之外幣風險極微。

**(d) 利率風險**

目標集團B面對之利率風險主要因受限制及已抵押銀行存款以及已抵押借款所產生。目標集團B之已抵押銀行存款及已抵押借款乃按固定利率計息，因此面對公允值利率風險，而該等受限制存款根據當時現行市場變動之浮動利率計息。

目標集團B現並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮進行利率對沖。



於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，由於目標集團B並無大量銀行存款及按浮動利率計息的重大計息負債，董事認為風險並不重大。

(e) 金融工具之類別

|                               | 於十二月三十一日     |              |                  | 於                |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
|                               | 二零一三年        | 二零一四年        | 二零一五年            | 二零一六年            |
|                               | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元            | 八月三十一日<br>人民幣千元  |
| 金融資產：                         |              |              |                  |                  |
| 貸款及應收款項：                      |              |              |                  |                  |
| 計入預付款項、按金及<br>其他應收款項的金融<br>資產 | 20           | 20           | 1,019            | 3,310            |
| 應收最終控股公司款項                    | -            | -            | 2,158,029        | 527,765          |
| 應收關聯公司款項                      | 8,000        | 8,000        | 8,000            | 6,700            |
| 受限制及已抵押<br>銀行存款               | -            | -            | -                | 230,586          |
| 現金及現金等價物                      | -            | 2            | 3,258            | 593              |
|                               | <u>8,020</u> | <u>8,022</u> | <u>2,170,306</u> | <u>768,954</u>   |
| 金融負債：                         |              |              |                  |                  |
| 按攤銷成本列賬之金融<br>負債：             |              |              |                  |                  |
| 貿易應付款項                        | -            | -            | 112,426          | 189,772          |
| 應計費用及其他應付款<br>項               | -            | -            | 62,253           | 657,219          |
| 應付最終控股公司款項                    | 895          | 945          | -                | -                |
| 應付控股股東款項                      | -            | -            | -                | 1,570,216        |
| 應付關聯公司款項                      | -            | -            | 1,458,405        | 87,268           |
| 已抵押借款                         | -            | -            | 2,200,000        | -                |
|                               | <u>895</u>   | <u>945</u>   | <u>3,833,084</u> | <u>2,504,475</u> |

(f) 公允值

目標集團B於綜合財務狀況表反映之金融資產及金融負債賬面值與其各自之公允值相若。

7. 公允值計量

公允值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公允值計量披露使用之公允值層級將用於計量公允值之估值技術輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：貴集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

目標集團B之政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。

目標集團B投資物業之公允值乃以直接比較法參照可比較市場位置及條件類似之可觀察交易及相關市場可得之賣價釐定。相關期間所使用之估值技術並無變動。

(a) 於報告期末估值過程及估值技術以及計量公允值之輸入數據披露如下：

#### 第二級公允值計量

二零一六年八月三十一日

| 概況 | 估值技術 | 輸入數據 | 公允值<br>人民幣千元 |
|----|------|------|--------------|
|----|------|------|--------------|

|      |         |        |           |
|------|---------|--------|-----------|
| 投資物業 | 市場可資比較法 | 每平方米價格 | 1,785,000 |
|------|---------|--------|-----------|

二零一五年十二月三十一日

| 概況 | 估值技術 | 輸入數據 | 公允值<br>人民幣千元 |
|----|------|------|--------------|
|----|------|------|--------------|

|      |         |        |           |
|------|---------|--------|-----------|
| 投資物業 | 市場可資比較法 | 每平方米價格 | 1,448,000 |
|------|---------|--------|-----------|

## 8. 收益

目標集團B於相關期間之收益如下：

|      | 截至十二月三十一日<br>止年度 |                |                | 截至八月三十一日<br>止八個月         |                |
|------|------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|      | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元 |
| 銷售物業 | -                | -              | -              | -                        | 237,520        |

## 9. 其他收入

|           | 截至十二月三十一日<br>止年度 |                |                | 截至八月三十一日<br>止八個月         |                |
|-----------|------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|           | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元 |
| 銀行利息收入    | -                | -              | 5              | -                        | 253            |
| 出售附屬公司之收益 | -                | -              | -              | -                        | 12             |
|           | -                | -              | 5              | -                        | 265            |

## 10. 融資成本

|                       | 截至十二月三十一日      |                |                | 截至八月三十一日       |                          |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|                       | 止年度            |                |                | 止八個月           |                          |
|                       | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 已抵押銀行借款之利息            | -              | -              | 108,036        | -              | 13,864                   |
| 減：於合資格資產成本<br>撥作資本之金額 | -              | -              | (26,478)       | -              | (3,588)                  |
|                       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>81,558</u>  | <u>-</u>       | <u>10,276</u>            |

## 11. 所得稅開支

|            | 截至十二月三十一日      |                |                | 截至八月三十一日       |                          |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|            | 止年度            |                |                | 止八個月           |                          |
|            | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期稅項       |                |                |                |                |                          |
| 中國企業所得稅    | -              | -              | -              | -              | 8,173                    |
| 中國土地增值稅    | -              | -              | -              | -              | 13,718                   |
|            | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>21,891</u>            |
| 遞延稅項(附註29) | -              | -              | 14,698         | -              | 43,818                   |
|            | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>14,698</u>  | <u>-</u>       | <u>65,709</u>            |

企業所得稅乃根據相關期間之估計應課稅溢利按稅率25%撥備。

所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

|                    | 截至十二月三十一日 |       |          | 截至八月三十一日 |         |
|--------------------|-----------|-------|----------|----------|---------|
|                    | 止年度       |       |          | 止八個月     |         |
|                    | 二零一三年     | 二零一四年 | 二零一五年    | 二零一五年    | 二零一六年   |
|                    | 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   |
| 除稅前(虧損)/溢利         | (398)     | (55)  | (26,041) | (4)      | 175,659 |
| 按本地所得稅率25%計算之稅項    | (100)     | (14)  | (6,510)  | (1)      | 43,915  |
| 毋須課稅收入及不可扣稅開支之稅務影響 | -         | -     | -        | -        | 550     |
| 中國土地增值稅            | -         | -     | -        | -        | 13,718  |
| 動用以往未確認稅項虧損之稅務影響   | -         | -     | -        | -        | (3,301) |
| 未確認稅項虧損            | 100       | 14    | 21,208   | 1        | 10,827  |
| 稅項支出               | -         | -     | 14,698   | -        | 65,709  |

## 12. 年/期內(虧損)/溢利

目標集團B於相關期間之(虧損)/溢利乃於扣除下列項目後列值：

|               | 截至十二月三十一日 |       |       | 截至八月三十一日 |         |
|---------------|-----------|-------|-------|----------|---------|
|               | 止年度       |       |       | 止八個月     |         |
|               | 二零一三年     | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年    | 二零一六年   |
|               | 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   |
| 董事酬金          | -         | -     | -     | -        | 2,637   |
| 物業、廠房及設備折舊    | 2         | 7     | 260   | 4        | 303     |
| 樓宇之經營租賃支出     | -         | -     | 456   | -        | 1,495   |
| 確認為開支之物業成本    | -         | -     | -     | -        | 214,076 |
| 員工成本          | -         | -     | -     | -        | -       |
| -其他員工成本       | -         | -     | 844   | -        | 8,478   |
| -退休福利供款       | -         | -     | 263   | -        | 1,373   |
| 員工成本總額，包括董事酬金 | -         | -     | 1,107 | -        | 9,851   |

## 13. 每股盈利

由於就財務資料而言計入每股盈利並無意義，故並無呈列每股盈利。

## 14. 股息

華君置業之董事不建議就相關期間派付任何股息。

## 15. 物業、廠房及設備

|                                | 樓宇<br>人民幣千元 | 傢俬及設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| <b>成本</b>                      |             |                |             |               |             |
| 於二零一三年一月一日                     | -           | -              | -           | -             | -           |
| 增置                             | -           | 21             | -           | -             | 21          |
| 於二零一三年十二月三十一日<br>及二零一四年十二月三十一日 | -           | 21             | -           | -             | 21          |
| 增置                             | -           | 1,448          | 240         | 35,251        | 36,939      |
| 業務合併                           | -           | 37             | -           | -             | 37          |
| 於二零一五年十二月三十一日                  | -           | 1,506          | 240         | 35,251        | 36,997      |
| 增置                             | -           | 152            | -           | -             | 152         |
| 出售                             | -           | -              | -           | (3,768)       | (3,768)     |
| 轉讓                             | 7,884       | -              | -           | (7,884)       | -           |
| 出售附屬公司                         | -           | (37)           | -           | -             | (37)        |
| 於二零一六年八月三十一日                   | 7,884       | 1,621          | 240         | 23,599        | 33,344      |
| <b>累計折舊</b>                    |             |                |             |               |             |
| 於二零一三年一月一日                     | -           | -              | -           | -             | -           |
| 本年度折舊                          | -           | 2              | -           | -             | 2           |
| 於二零一三年十二月三十一日                  | -           | 2              | -           | -             | 2           |
| 本年度折舊                          | -           | 7              | -           | -             | 7           |
| 於二零一四年十二月三十一日                  | -           | 9              | -           | -             | 9           |
| 本年度折舊                          | -           | 113            | 147         | -             | 260         |
| 於二零一五年十二月三十一日                  | -           | 122            | 147         | -             | 269         |
| 期內折舊                           | -           | 303            | -           | -             | 303         |
| 出售附屬公司                         | -           | (18)           | -           | -             | (18)        |
| 於二零一六年八月三十一日                   | -           | 407            | 147         | -             | 554         |
| <b>賬面值</b>                     |             |                |             |               |             |
| 於二零一三年十二月三十一日                  | -           | 19             | -           | -             | 19          |
| 於二零一四年十二月三十一日                  | -           | 12             | -           | -             | 12          |
| 於二零一五年十二月三十一日                  | -           | 1,384          | 93          | 35,251        | 36,728      |
| 於二零一六年八月三十一日                   | 7,884       | 1,214          | 93          | 23,599        | 32,790      |

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年八月三十一日，物業、廠房及設備零、零、人民幣27,033,000元及人民幣23,599,000元代表在建停車位，該等車位並無業權證，根據中國相關法律及法規，不可向其他人士出售或轉讓。

於二零一六年八月三十一日，賬面值人民幣528,000元之樓宇已抵押作為目標集團B獲授銀行融資之擔保(二零一五年十二月三十一日：無)。

## 16. 投資物業

|  | 在建投資物業<br>人民幣千元         |
|--|-------------------------|
| 公允值                                      |                         |
| 於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及<br>二零一四年十二月三十一日 | -                       |
| 增置                                       | 1,389,209               |
| 於損益確認之公允值增加                              | <u>58,791</u>           |
| 於二零一五年十二月三十一日                            | 1,448,000               |
| 增置                                       | 161,727                 |
| 於損益確認之公允值增加                              | <u>175,273</u>          |
| 於二零一六年八月三十一日                             | <u><u>1,785,000</u></u> |

於各報告期末，投資物業已由獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司以直接比較法按市值基準重新估值。

於二零一六年八月三十一日，賬面值約人民幣1,233,052,000元之投資物業已抵押作為目標集團B取得銀行融資之抵押品(二零一五年十二月三十一日：約人民幣900,000,000元；二零一四年十二月三十一日：無；二零一三年十二月三十一日：無)。

## 17. 附屬公司

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之附屬公司詳情如下：

| 名稱                 | 註冊成立地/<br>註冊及經營地點 | 繳足股本                | 擁有權權益/<br>投票權/溢利<br>攤分之百分比 | 主營業務 |
|--------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|------|
| 大連海通房地產開發有限公司      | 中華人民共和國<br>(「中國」) | 人民幣<br>600,000,000元 | 100%(直接)                   | 物業發展 |
| 大連泰元房地產開發有限公司      | 中國                | 人民幣<br>186,300,000元 | 100%(直接)                   | 物業發展 |
| 保華一品地產(大連)有限公司(附註) | 中國                | 人民幣<br>10,000,000元  | 67%(直接)                    | 投資控股 |

附註：有關附屬公司已於二零一六年出售予一間關聯公司，代價為人民幣6,700,000元。

## 18. 發展中物業及持作出售物業

綜合財務狀況表之發展中物業及持作出售物業包括下列各項：

|        | 於十二月三十一日       |                |                | 於                        |
|--------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|        | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 發展中物業  | -              | -              | 278,783        | -                        |
| 持作出售物業 | -              | -              | -              | 90,747                   |
|        | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>278,783</u> | <u>90,747</u>            |

所有發展中物業及持作出售物業均位於中國。所有持作出售物業按成本列值。

有關目標集團B就取得借款及一般銀行融資已抵押之發展中物業及持作出售物業詳情載於附註28。

## 19. 預付款項、按金及其他應收款項

|        | 於十二月三十一日       |                |                | 於                        |
|--------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|        | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 預付款項   | -              | -              | 10,313         | 4,644                    |
| 按金     | -              | -              | 600            | 600                      |
| 其他應收款項 | 20             | 20             | 419            | 2,710                    |
|        | <u>20</u>      | <u>20</u>      | <u>11,332</u>  | <u>7,954</u>             |

## 20. 應收／(應付)最終控股公司款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 21. 應收關聯公司款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 22. 受限制及已抵押銀行存款

於二零一六年八月三十一日，受限制及已抵押銀行存款按市場年利率1.96%計息。

於二零一六年八月三十一日，受限制及已抵押銀行存款人民幣197,142,000元及人民幣33,444,000元已抵押予銀行，作為目標集團B獲授附註28之一般銀行融資之擔保。

## 23. 貿易應付款項

下列為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

|         | 於十二月三十一日       |                |                | 於                        |
|---------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|         | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 0至60日   | -              | -              | 112,324        | 188,954                  |
| 61至90日  | -              | -              | -              | 293                      |
| 91至180日 | -              | -              | -              | 40                       |
| 181日至1年 | -              | -              | 9              | 398                      |
| 超過1年    | -              | -              | 93             | 87                       |
|         | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>112,426</u> | <u>189,772</u>           |

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，建築應付款項之信貸期通常為發票日期起計90日至1年。

## 24. 應計費用及其他應付款項

|          | 於十二月三十一日       |                |                | 於                        |
|----------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
|          | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 應計員工成本   | -              | -              | 97             | -                        |
| 應付票據(附註) | -              | -              | -              | 657,140                  |
| 其他應付稅項   | -              | -              | 3,290          | 79                       |
| 其他應付款項   | -              | -              | 58,866         | -                        |
|          | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>62,253</u>  | <u>657,219</u>           |

附註：於二零一六年八月三十一日，有關結餘指以已抵押存款人民幣197,142,000元作為抵押(附註22)、免息及須於一年內償還之應付票據。應付票據金額已代表最終控股公司發行予第三方，並計入「應收最終控股公司款項」項目內。

## 25. 銷售物業已收之預售所得款項

銷售物業之預售所得款項指尚未根據目標集團B之收益確認政策確認為收益之物業單位銷售已收取之所得款項。

## 26. 應付控股股東款項

有關款項為無抵押、免息及按要求時償還。

## 27. 應付關聯公司款項

有關款項(當中最終控股股東於關聯公司擁有控制權)為無抵押、免息及按要求時償還。



## 28. 已抵押借款

|      | 於十二月三十一日 |          |                  | 於               |
|------|----------|----------|------------------|-----------------|
|      | 二零一三年    | 二零一四年    | 二零一五年            | 二零一六年           |
|      | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元            | 八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 銀行貸款 | -        | -        | 700,000          | -               |
| 其他貸款 | -        | -        | 1,500,000        | -               |
|      | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,200,000</u> | <u>-</u>        |

所有借款均須按要求或於一年內償還。

有關借款按年利率11.5%計息。

於二零一五年十二月三十一日，已抵押借款人民幣700,000,000元及人民幣1,500,000,000元已以大連泰元之股份質押及最終控股公司之應收票據作為抵押。有關擔保已於二零一六年獲解除。

目標集團B已就目標集團B獲授借款及其他一般銀行融資向銀行抵押下列資產：

|              | 於十二月三十一日 |          |                | 於                |
|--------------|----------|----------|----------------|------------------|
|              | 二零一三年    | 二零一四年    | 二零一五年          | 二零一六年            |
|              | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元          | 八月三十一日<br>人民幣千元  |
| 發展中物業及持作出售物業 | -        | -        | -              | 48,475           |
| 投資物業         | -        | -        | 900,000        | 1,233,052        |
| 已抵押銀行存款      | -        | -        | -              | 230,586          |
|              | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>900,000</u> | <u>1,512,113</u> |

於二零一六年八月三十一日，目標集團B亦透過大連泰元及大連海通之股份質押取得銀行授出之一般銀行融資。

## 29. 遞延稅項

下列為目標集團B已確認之主要遞延稅項負債。

|  | 投資物業之<br>公允值變動<br>人民幣千元 |
|--|-------------------------|
| 於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及<br>二零一四年十二月三十一日<br>在損益中扣除 | -<br><u>14,698</u>      |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>在損益中扣除                            | 14,698<br><u>43,818</u> |
| 於二零一六年八月三十一日                                       | <u><u>58,516</u></u>    |

於二零一六年八月三十一日，目標集團B有未動用稅項虧損約人民幣5,650,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,065,000元；二零一四年十二月三十一日：人民幣54,000元；二零一三年十二月三十一日：零)可用作抵銷未來溢利。由於難以預測未來溢利流，故概無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。有關稅項虧損將於二零一九年至二零二一年期間屆滿。

## 30. 繳足股本

|   | 金額<br>人民幣千元         |
|---|---------------------|
| 於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日、<br>二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及<br>二零一六年八月三十一日 | <u><u>8,000</u></u> |

目標集團B之資本管理目標乃保障目標集團B按持續經營基準繼續營運之能力，透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

為保持或調整資本結構，目標集團B可以透過調整對股東派發之股息、向股東歸還資本、發行新股或出售資產以減低負債。

## 31. 經營租賃承擔

## (a) 作為承租人

於各報告期末，目標集團B就不可撤銷經營租賃支付之未來最低租金承擔如下：

|     | 於十二月三十一日       |                |                | 於<br>二零一六年<br>八月三十一日 |
|-----|----------------|----------------|----------------|----------------------|
|     | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 人民幣千元                |
| 一年內 | -              | -              | 1,035          | 23                   |

## 32. 資本承擔

目標集團B於各報告期末之資本承擔如下：

|  | 於十二月三十一日       |                |                | 於<br>二零一六年<br>八月三十一日 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------------|
|  | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元 | 人民幣千元                |
| 在建投資物業以及物業、<br>廠房及設備之已訂約但<br>未於財務資料撥備之建築<br>承擔 | -              | -              | 112,713        | 76,060               |

## 33. 收購及出售一間附屬公司

於二零一五年十一月三日，華君置業收購保華一品地產(大連)有限公司(「保華一品」)之67%股權，代價為人民幣6,700,000元。保華一品為一間投資控股公司，而華君置業視其為一項業務。於二零一六年八月三十日，華君置業以收購之相同代價出售其於保華一品之權益予一間關聯公司。有關收購及出售並無產生重大收購及出售相關成本。

於收購日期所收購保華一品之可識別資產及負債之價值如下：

|                     | 保華一品<br>人民幣千元  |
|---------------------|----------------|
| <b>所收購之資產及負債：</b>   |                |
| 物業、廠房及設備            | 37             |
| 預付款項、按金及其他應收款項      | 74             |
| 應收最終控股公司款項          | <u>8,675</u>   |
|                     | 8,786          |
| 非控股股東權益             | <u>(2,899)</u> |
|                     | 5,887          |
| 商譽                  | <u>813</u>     |
|                     | <u>6,700</u>   |
| <b>以下列方式支付：</b>     |                |
| 現金                  | <u>6,700</u>   |
| <b>收購產生之現金流出淨額：</b> |                |
| 已付現金代價              | 6,700          |
| 所收購之現金及現金等價物        | <u>-</u>       |
|                     | <u>6,700</u>   |

於出售日期所出售保華一品之可識別資產及負債之價值如下：

|                     | 保華一品<br>人民幣千元  |
|---------------------|----------------|
| <b>所出售之資產及負債：</b>   |                |
| 物業、廠房及設備            | 19             |
| 預付款項、按金及其他應收款項      | 74             |
| 應收控股股東款項            | <u>8,675</u>   |
|                     | 8,768          |
| 非控股股東權益             | <u>(2,893)</u> |
|                     | 5,875          |
| 商譽                  | 813            |
| 出售附屬公司之收益           | <u>12</u>      |
| 以現金支付總代價            | <u>6,700</u>   |
| <b>出售產生之現金流入淨額：</b> |                |
| 已收現金代價              | <u>6,700</u>   |
|                     | <u>6,700</u>   |

### 34. 主要非現金交易

目標集團B進行下列並無反映於綜合現金流量表的主要非現金投資及融資活動：

截至二零一五年十二月三十一日止年度，收購資產及一間附屬公司的總代價約人民幣1,584,916,000元尚未支付，並列入於二零一五年十二月三十一日關聯公司的墊付款項/付予關聯公司之(還款)。

截至二零一六年八月三十一日止期間，出售一間附屬公司的代價約人民幣6,700,000元尚未結清，並列入於二零一六年八月三十一日一間關聯公司的墊付款項。

### 35. 或然負債

於各報告期末，目標集團B並無任何重大或然負債。

### 36. 關聯方交易

除於財務資料其他地方所披露之關聯方結餘外，目標集團B於相關期間與關聯方訂立下列交易。

|                       | 於十二月三十一日       |                |                  | 於                        |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------------|
|                       | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一六年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 |
| 向關聯公司收購資產及<br>一間附屬公司  | -              | -              | 1,584,916        | -                        |
| 出售附屬公司予一間<br>關聯公司     | -              | -              | -                | (6,700)                  |
| 支付予一間關聯公司之<br>法律及專業費用 | -              | -              | 208              | 156                      |
| 支付予一間關聯公司之<br>膳食開支    | -              | -              | 297              | 169                      |
|                       | <u>-</u>       | <u>-</u>       | <u>1,585,411</u> | <u>(6,531)</u>           |

董事孟廣寶先生對關聯公司擁有控制權。

### 37. 其後財務報表

華君置業並無就二零一六年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

華君控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
吳家樂  
執業會計師  
執業證書號碼P06084  
謹啟

香港，二零一七年二月二十八日

## 目標集團之管理層分析及討論

下列為管理層根據本通函附錄二及三有關目標集團之財務資料，就目標集團所進行之討論及分析。

### 業務概覽

目標集團由其目標公司及其附屬公司(包括華泰君安、華安(深圳)、華君置業、大連海通及大連泰元)組成。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。

華泰君安為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，華泰君安由目標公司直接全資擁有。

華安(深圳)為一間於中國成立之有限責任公司，其主要業務為(其中包括)物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，華安(深圳)由華泰君安直接全資擁有。

華君置業為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事(其中包括)物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，華君置業由華安(深圳)直接全資擁有。

大連海通及大連泰元各自為於中國成立之有限責任公司，主要業務為物業開發、銷售及管理。於最後實際可行日期，大連海通及大連泰元各自由華君置業直接全資擁有。

### 財務回顧

(i) 截至二零一六年八月三十一日止八個月與截至二零一五年八月三十一日止八個月之比較

目標集團截至二零一六年八月三十一日止八個月之營業額較截至二零一五年八月三十一日止八個月增加，主要由於於二零一六年開始銷售物業所致。

目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月及截至二零一六年八月三十一日止八個月之銷售開支分別為零及約人民幣2.0百萬元。銷售開支主要為員工費用。

目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月及截至二零一六年八月三十一日止八個月之行政開支分別約人民幣4,000元及人民幣11.1百萬元。行政開支之增加主要由於員工費用增加所致。

目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月及截至二零一六年八月三十一日止八個月之財務費用分別為零及約人民幣10.3百萬元。

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之比較

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度之銷售開支分別為零及約人民幣1.0百萬元。銷售開支上升主要由於員工費用增加所致。

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支分別為約人民幣55,000元及人民幣2.2百萬元。行政開支之上升主要由於員工費用及租賃費用增加所致。

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務費用分別為零及約人民幣81.6百萬元。財務費用增加主要由於抵押借款增加。

(iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政開支分別約人民幣398,000元及人民幣55,000元。

#### 流動性及財務資源

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團擁有流動淨資產約人民幣7.1百萬元、流動淨資產約人民幣7.1百萬元、流動負債淨值約人民幣1,502百萬元及流動負債淨值約人民幣1,683百萬元。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日之流動比率(按流動資產除流動負債計算)分別約9.0倍、8.5倍、0.6倍及0.3倍。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團分別擁有淨資產約人民幣7.1百萬元、淨資產約人民幣7.1百萬元、負債淨值約人民幣30.8百萬元及淨資產約人民幣76.3百萬元。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團之銀行結餘分別為零、約人民幣2,000元、約人民幣3.3百萬元及約人民幣593,000元，主要以人民幣計值。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團之未償還抵押借款分別為零、零、約人民幣2,200百萬元及零。

根據買賣協議，於轉讓目標股份日期前，賣方須重組目標集團若干負債。透過債務重組，目標集團的負債將轉讓予賣方於中國成立的附屬公司（「賣方的中國附屬公司」），以致於債務重組完成後，目標集團結欠賣方的中國附屬公司的負債將不少於人民幣1,600百萬元（相當於約1,760百萬港元）。如賣方所告知，(i)應付目標集團B最終控股公司款項約人民幣1,570,000,000元；及(ii)應付目標集團B關聯公司款項約人民幣87,000,000元乃納入債務重組。

緊隨債務重組完成後，應付目標集團B最終控股公司款項及應付目標集團B關聯公司款項不少於人民幣1,600百萬元（相當於約1,760百萬港元）之目標公司股東貸款。賣方的中國附屬公司將向買方或本公司的附屬公司轉讓目標公司股東貸款人民幣1,600百萬元（相當於約1,760百萬港元）之權利。

於債務重組後，倘目標集團欠付賣方的中國附屬公司之未償還股東貸款超過人民幣1,600百萬元（相當於約1,760百萬港元），該等超出目標公司股東貸款價值之款項（「餘下貸款」）仍將由目標集團欠付賣方的中國附屬公司，並須於要求時償還。由於債務重組為完成條件之一，本公司並不會於債務重組完成或釐定餘下貸款後發出公告。此外，由於根據債務重組轉讓餘下貸款乃於賣方、賣方的中國附屬公司及目標集團之間進行，買方無需簽署任何貸款協議或轉讓文件，本公司亦不會就此發出公告。因此，於完成後，賣方的中國附屬公司向目標集團授出餘下貸款將構成關連人士向本公司提供財務援助。由於餘下貸款擬於完成後按免息及無抵押基準授出，故其獲豁免遵守上市規則之報告、公告及獨立股東批准規定。如賣方所告知，截至最後實際可行日期及於完成後短期內之任何時間，賣方及賣方的中國附屬公司擬不收回餘下貸款。

在任何情況下，倘授出餘下貸款構成上市規則第14A章下關連人士的非豁免財務援助，則本公司須遵守上市規則及按適用及適當方式作出相關披露。



於完成收購事項後，目標集團將成為經擴大集團成員之一，董事認為該等地位將讓目標集團能夠更好地進入資本市場。本公司正考慮於目標集團具備獲取資金之渠道後進行集資活動。

### 資本架構

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團之計息抵押借款分別為零、零、約人民幣2,200百萬元及零。於二零一五年十二月三十一日，目標集團之抵押借款以大連泰元股份及最終控股公司應收票據的押記作為抵押品。所有抵押借款以人民幣計值。

### 負債比率

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團之負債比率(按抵押借款總值除總權益/(虧絀)計算)分別約0%、0%、7,154%及0%。

### 外匯風險

截至二零一三年十二月三十一日止年度至二零一六年八月三十一日止八個月期間，目標集團所經營之業務均以人民幣計值。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團之所有抵押借款及現金及銀行結餘均以人民幣結算。因此管理層認為目標集團所面對之外匯風險輕微，故並無於上述期間使用任何金融工具作對沖用途。

### 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，有關投資興建中物業、物業、廠房及設備之資本承擔分別為零、零、約人民幣112.7百萬元及約人民幣76.1百萬元。

### 資產質押

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之抵押借款以大連泰元股份及最終控股公司應收票據的押記作為抵押品。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

僱員薪酬維持於具競爭力水準，並按照一般市場狀況及僱員資歷及經驗所釐定。截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年八月三十一日止八個月，僱員薪金及工資分別為零、零、約人民幣1.1百萬元及約人民幣9.9百萬元。薪酬組合由薪金及界定供款退休基金所組成。除退休金外，若干僱員將按個人表現獲酌情花紅以作獎勵。目標集團現時並無購股權計劃。

### 未來計劃

#### 投資物業

目標集團擬出租投資物業(包括保華金融中心及部份保華旺苑之商業單位)，以賺取租金收入。

#### 興建中物業及持作出售物業

目標集團以出售所有保華旺苑之剩餘住宅單位為目標，以賺取收益，且目前正在對若干仍未售出的單位進行內部裝修工程及基建工程，以提升售價。

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)編製之報告全文，僅供載入本通函。



敬啟者：

吾等已完成核證工作以就華君控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「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，僅供說明用途。未經備考財務資料包括由 貴公司刊發之通函(「通函」)附錄五所載之二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄五。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購華泰君安國際發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團A」)及華君置業(大連)有限公司(「華君置業」)及其附屬公司(「目標集團B」)(以下統稱為「經擴大集團」)之全部股本權益(「收購事項」)對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日進行。作為此程序的一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止期間之綜合財務報表(載於已刊發之中期報告)。董事已分別從目標集團A及目標集團B之會計師報告(分別載於通函附錄二及附錄三)摘錄目標集團A及目標集團B分別於二零一六年八月三十一日之財務狀況資料。

### 董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質監控

吾等已經遵循香港會計師公會所頒發專業會計師專業操守對獨立性和其他倫理道德規範之要求，乃建立於誠實、客觀、專業能力及應盡之責任，保密性和專業行為之基本原則上。

吾等已採納香港質量控制準則第1號，並相應設有全面質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用法律及監管規定之明文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰備考財務資料之任何財務資料所發出之報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就「載入章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4章29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於供說明用途所選定之較早日期進行。因此，吾等無法保證於二零一六年九月三十日之收購事項實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括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準則，有否提供合理依據，以顯示直接歸因於該收購事項之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

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、與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

此 致

華君控股有限公司  
董事會 台照

中匯安達會計師事務所有限公司  
吳家樂  
執業會計師  
執業證書號碼P06084  
謹啟

香港，二零一七年二月二十八日

**(1) 經擴大集團未經審核備考財務資料之簡介**

除文義另有所指，本文所用詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

隨附經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)為本公司董事為闡述收購事項之影響而編製。

未經審核備考財務資料乃基於摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止期間之中期報告所載之本集團於二零一六年九月三十日綜合財務狀況表、目標集團A及目標集團B分別於二零一六年八月三十一日之各自經審核綜合財務狀況表(摘錄自分別載於本通函附錄二及附錄三之會計師報告)，並分別作出因應收購事項引致之若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定性及現有資料所編製，僅供說明用途。因此，就未經審核備考財務資料之性質而言，其未必如實反映收購事項於二零一六年九月三十日發生後對本集團財務狀況之實際影響。此外，未經審核備考財務資料並不旨在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集團的財務資料(載列於本通函附錄一)、目標集團A及目標集團B財務資料(分別附載於本通函附錄二及附錄三)及本通函部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## (2) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

|                      | 目標               | 目標       | 目標       | 目標               | 備考調整             | 備考調整             | 備考調整             | 備考調整               | 備考調整      | 備考調整             |
|----------------------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------|------------------|
|                      | 本集團              | 集團A      | 集團A      | 集團B              |                  |                  |                  |                    |           |                  |
|                      | 於                | 於        | 於        | 於                | 於                | 於                | 於                | 於                  | 於         | 於                |
|                      | 二零一六年            | 二零一六年    | 二零一六年    | 二零一六年            | 二零一六年            | 二零一六年            | 二零一六年            | 二零一六年              | 二零一六年     | 二零一六年            |
|                      | 九月               | 八月       | 八月       | 八月               | 八月               | 八月               | 八月               | 八月                 | 八月        | 八月               |
|                      | 三十日              | 三十一日     | 三十一日     | 三十一日             | 三十一日             | 三十一日             | 三十一日             | 三十一日               | 三十一日      | 三十一日             |
|                      | 港幣千元             | 人民幣千元    | 港幣千元     | 人民幣千元            | 港幣千元             | 港幣千元             | 港幣千元             | 港幣千元               | 港幣千元      | 港幣千元             |
|                      | (未經審核)           | (經審核)    | (經審核)    | (經審核)            | (經審核)            | (未經審核)           | (未經審核)           | (未經審核)             | (未經審核)    | (未經審核)           |
|                      | (附註1)            | (附註2)    | (附註2)    | (附註3)            | (附註3)            | (附註4)            | (附註5)            | (附註6)              | (附註7)     | (附註7)            |
| <b>非流動資產</b>         |                  |          |          |                  |                  |                  |                  |                    |           |                  |
| 物業、廠房及設備             | 495,071          | -        | -        | 32,790           | 36,069           | -                | -                | -                  | -         | 531,140          |
| 預付租賃款項               | 144,510          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 144,510          |
| 投資物業                 | 87,154           | -        | -        | 1,785,000        | 1,963,500        | -                | -                | -                  | -         | 2,050,654        |
| 商譽                   | 71,698           | -        | -        | -                | -                | -                | 268,083          | -                  | -         | 339,781          |
| 於聯營公司之權益             | 140,940          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 140,940          |
| 遞延稅項資產               | 2,203            | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 2,203            |
| 收購機械設備及一項<br>投資物業之按金 | 46,008           | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 46,008           |
| 會所會籍                 | 2,092            | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 2,092            |
| 融資租賃應收款項             | 159,760          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 159,760          |
| 貸款應收款項               | 58,000           | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 58,000           |
| 收購附屬公司之按金            | 23,200           | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 23,200           |
| 可供出售投資               | 372,521          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 372,521          |
|                      | <u>1,603,157</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,817,790</u> | <u>1,999,569</u> | <u>-</u>         | <u>268,083</u>   | <u>-</u>           | <u>-</u>  | <u>3,870,809</u> |
| <b>流動資產</b>          |                  |          |          |                  |                  |                  |                  |                    |           |                  |
| 待售土地及物業              | 3,796,702        | -        | -        | 90,747           | 99,822           | -                | -                | -                  | -         | 3,896,524        |
| 預付租賃款項               | 3,454            | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 3,454            |
| 存貨                   | 270,290          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 270,290          |
| 融資租賃應收款項             | 274,584          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 274,584          |
| 貿易及其他應收款項            | 480,146          | -        | -        | 7,954            | 8,749            | -                | -                | -                  | -         | 488,895          |
| 應收貸款                 | 457,218          | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 457,218          |
| 可收回稅款                | 369              | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 369              |
| 應收最終控股公司款項           | -                | -        | -        | 527,765          | 580,542          | -                | -                | -                  | (580,542) | -                |
| 應收關聯公司款項             | -                | -        | -        | 6,700            | 7,370            | -                | -                | -                  | -         | 587,912          |
| 應收目標集團B款項            | -                | -        | -        | -                | -                | -                | 1,760,000        | (1,760,000)        | -         | -                |
| 持作買賣投資               | 51,000           | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 51,000           |
| 受限制及已抵押銀行<br>存款      | 92,393           | -        | -        | 230,586          | 253,645          | -                | -                | -                  | -         | 346,038          |
| 銀行結餘及現金              | 293,586          | -        | -        | 593              | 652              | 1,980,000        | (2,112,000)      | -                  | -         | 162,238          |
| 分類為持作出售資產            | 1,831,133        | -        | -        | -                | -                | -                | -                | -                  | -         | 1,831,133        |
|                      | <u>7,550,875</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>864,345</u>   | <u>950,780</u>   | <u>1,980,000</u> | <u>(352,000)</u> | <u>(1,760,000)</u> | <u>-</u>  | <u>8,369,655</u> |

|                     | 本集團                     | 目標集團A                    | 目標集團A                    | 目標集團B                    | 目標集團B                    | 備考調整                    |                        |                        |                        | 經擴大集團                  |                 |                 |                 |                 |                         |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
|                     | 於<br>二零一六年<br>九月<br>三十日 | 於<br>二零一六年<br>八月<br>三十一日 | 於<br>二零一六年<br>八月<br>三十一日 | 於<br>二零一六年<br>八月<br>三十一日 | 於<br>二零一六年<br>八月<br>三十一日 | 港幣千元<br>(未經審核)<br>(附註1) | 港幣千元<br>(經審核)<br>(附註2) | 港幣千元<br>(經審核)<br>(附註2) | 港幣千元<br>(經審核)<br>(附註3) | 港幣千元<br>(經審核)<br>(附註3) | 港幣千元<br>(附註4)   | 港幣千元<br>(附註5)   | 港幣千元<br>(附註6)   | 港幣千元<br>(附註7)   | 港幣千元                    |
| <b>流動負債</b>         |                         |                          |                          |                          |                          |                         |                        |                        |                        |                        |                 |                 |                 |                 |                         |
| 貿易及其他應付款項           | 876,577                 | 8                        | 9                        | 846,991                  | 931,690                  | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 1,808,276               |
| 物業銷售之預售所得<br>款項     | -                       | -                        | -                        | 33,866                   | 37,253                   | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 37,253                  |
| 應付稅項                | 61,235                  | -                        | -                        | 8,972                    | 9,869                    | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 71,104                  |
| 應付控股股東款項            | -                       | 9                        | 10                       | 1,570,216                | 1,727,238                | -                       | (1,663,995)            | -                      | (10)                   | -                      | -               | -               | -               | -               | 63,243                  |
| 應付關聯公司款項            | -                       | -                        | -                        | 87,268                   | 95,995                   | -                       | (96,005)               | -                      | 10                     | -                      | -               | -               | -               | -               | -                       |
| 應付本集團款項             | -                       | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       | 1,760,000              | (1,760,000)            | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | -                       |
| 借款                  | 740,100                 | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 740,100                 |
| 與分類為持作出售資產<br>相關之負債 | 1,343,043               | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 1,343,043               |
|                     | <u>3,020,955</u>        | <u>17</u>                | <u>19</u>                | <u>2,547,313</u>         | <u>2,802,045</u>         | <u>-</u>                | <u>-</u>               | <u>(1,760,000)</u>     | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>4,063,019</u>        |
| <b>淨流動資產/(負債)</b>   | <u>4,529,920</u>        | <u>(17)</u>              | <u>(19)</u>              | <u>(1,682,968)</u>       | <u>(1,851,265)</u>       | <u>1,980,000</u>        | <u>(352,000)</u>       | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>4,306,636</u>        |
| <b>總資產減流動負債</b>     | <u>6,133,077</u>        | <u>(17)</u>              | <u>(19)</u>              | <u>134,822</u>           | <u>148,304</u>           | <u>1,980,000</u>        | <u>(83,917)</u>        | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>8,177,445</u>        |
| <b>非流動負債</b>        |                         |                          |                          |                          |                          |                         |                        |                        |                        |                        |                 |                 |                 |                 |                         |
| 公司債券                | 147,846                 | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 147,846                 |
| 可換股債券               | 284,560                 | -                        | -                        | -                        | -                        | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 284,560                 |
| 遞延稅項負債              | 16,361                  | -                        | -                        | 58,516                   | 64,368                   | -                       | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 80,729                  |
| 借款                  | 1,856,000               | -                        | -                        | -                        | -                        | 1,980,000               | -                      | -                      | -                      | -                      | -               | -               | -               | -               | 3,836,000               |
|                     | <u>2,304,767</u>        | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 | <u>58,516</u>            | <u>64,368</u>            | <u>1,980,000</u>        | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>               | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>-</u>        | <u>4,349,135</u>        |
| <b>淨資產</b>          | <u><u>3,828,310</u></u> | <u><u>(17)</u></u>       | <u><u>(19)</u></u>       | <u><u>76,306</u></u>     | <u><u>83,936</u></u>     | <u><u>-</u></u>         | <u><u>(83,917)</u></u> | <u><u>-</u></u>        | <u><u>-</u></u>        | <u><u>-</u></u>        | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>3,828,310</u></u> |



## (3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止期間之中期報告所載本集團的綜合財務報表。
- (2) 數字乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團A之會計師報告所載目標集團A於二零一六年八月三十一日的財務狀況表，而有關金額已轉換為本集團之呈列貨幣港元。就目標集團A之財務狀況表而言，人民幣按人民幣1元對1.1港元之匯率轉換為港元。有關換算並不代表人民幣金額已經、應以或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (3) 數字乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團B之會計師報告所載目標集團B於二零一六年八月三十一日的財務狀況表，而有關金額已轉換為本集團之呈列貨幣港元。就目標集團B之財務狀況表而言，人民幣按人民幣1元對1.1港元之匯率轉換為港元。有關換算並不代表人民幣金額已經、應以或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (4) 調整指本公司根據華君國際有限公司與本公司於二零一六年九月二十八日及二零一七年一月二十六日簽訂的信用貸款協議向本公司直接控股公司提取的借貸。借貸為無抵押、免息及於一年後到期。
- (5) 根據買賣協議，收購目標集團A及目標集團B全部股權的總代價人民幣320百萬元(相當於352百萬港元)將以現金支付。調整反映因收購事項而確認商譽約268,083,000港元(猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成)如下：

|                      | 港幣千元    |
|----------------------|---------|
| 現金代價                 | 352,000 |
| 目標集團A於二零一六年九月三十日之淨負債 | (19)    |
| 目標集團B於二零一六年九月三十日之淨資產 | 83,936  |
| 小計                   | 83,917  |
| 商譽                   | 268,083 |

根據買賣協議，本集團已有條件同意收購，及賣方已有條件同意出售目標公司股東貸款，代價約人民幣1,600百萬元(相當於約1,760百萬港元)。應付控股股東款項約人民幣1,513百萬元(相當於約1,664百萬港元)及應付目標集團B關聯公司款項約人民幣87百萬元(相當於約96百萬港元)轉讓至應付本集團款項。

現金流出總額約人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)如下：

|                        | 港幣千元                    |
|------------------------|-------------------------|
| 收購目標集團A及目標集團B全部股權之現金代價 | 352,000                 |
| 收購目標公司股東貸款之現金代價        | <u>1,760,000</u>        |
|                        | <u><u>2,112,000</u></u> |

- (6) 調整指減去應收目標集團B款項及應付本集團款項約1,760百萬港元。
- (7) 調整指將應收最終控股公司款項重新分類為應收目標集團B關聯公司之款項，金額約581百萬港元；及將應付控股股東款項重新分類為應付目標集團A關聯公司之款項，金額約10,000港元。

## I. 未經審核備考財務資料

以下未經審核備考資產負債表乃董事根據上市規則第四章第29段按以下附註之基礎編制，旨在說明收購事項對本集團於二零一六年九月三十日資產負債表的影響。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表乃根據摘錄自本集團於聯交所及本公司網站刊發截至二零一六年九月三十日止六個月之已刊發中期報告之本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，以及摘錄自本通函附錄二所載目標集團財務資料之目標集團於二零一六年八月三十一日的經審核合併財務狀況表(猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成)而編制。

未經審核備考資產負債表乃基於上述歷史數據並作出隨附附註所述的備考調整而編制。隨附附註概述了(i)與有關交易直接有關且與未來事件或決策無關；及(ii)有充分依據的完成收購事項的備考調整的說明描述。

隨附未經審核備考資產負債表乃董事基於若干假設、估計、不確定性及其他現時可供查閱的資料所編制，僅作說明用途。因此，基於其性質，未經審核備考資產負債表可能未能真實地反映於收購事項完成後經擴大集團的財務狀況。此外，經擴大集團的未經審核備考資產負債表並未旨在預測擴大集團日後的財務狀況。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就華君控股有限公司將收購之選定物業權益於二零一六年十一月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據Go Platinum Holdings Limited (「買方」) (其為華君控股有限公司(「貴公司」)之直接全資附屬公司)與華泰君安國際有限公司(「賣方」及「目標公司」)訂立之買賣協議，賣方已有條件同意出售及 貴公司已有條件同意以總代價人民幣1,920百萬元(相當於約2,112百萬港元)收購目標股份及目標公司股東貸款。根據買賣協議，於完成時買方將收購目標集團，即目標公司及其附屬公司(華泰君安、華安(深圳)、華君置業、大連海通、大連泰元)及買賣協議所訂明之由大連海通及大連泰元經營之兩項物業發展項目。如賣方所告知，大連海通現擁有一項物業發展項目保華金融中心及大連泰元現擁有一項物業發展項目保華旺苑，兩者均位於中國遼寧省大連市。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)茲遵照 貴公司之指示就披露目的而對將於中華人民共和國(「中國」)收購之物業提供估值服務。吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就有關物業權益於二零一六年十一月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第五章，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關之物業權益，其指持有(直接或間接)及/或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業供日後出售，又或其後

出租或保留作投資之用。經考慮上市規則第5.01A(1)條之涵義，除賬面值佔集團資產總值不足1%的物業權益外，吾等估值之選定物業權益為與「物業業務」相關之物業權益。未估值的物業權益總賬面值不超過 貴集團資產總值的10%。此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

吾等的估值乃基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已按比較法對一號物業進行估值，當中假設該等物業權益乃按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，亦預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等之估值而言，已竣工待出售物業指獲有關地方當局發出或正在申請建築工程竣工及驗收證書／驗收表或房屋所有權證／房地產權證書之物業，亦包括已訂約出售但尚未完成正式轉讓程序之物業權益；而未來發展物業指尚未獲發建築工程施工許可證，但已取得國有土地使用權證之物業。

於評估現時發展中的二號物業時，吾等已假設其將會根據目標集團向吾等提供的最新發展計劃書發展並完成。於達致吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，亦計及於估值日期的建築階段相關的累計建築成本及專業費用以及預期就完成發展而將予產生的餘下成本及費用。吾等依賴目標集團根據物業於估值日期之施工階段而提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目存在重大不符。

就吾等之估值而言，發展中物業指已獲發建築工程施工許可證，但尚未獲發建築工程竣工報告書或證書的物業。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及所有其他有關事宜的意見。

貴集團已向吾等出示土地業權文件，包括國有土地使用權證及其他有關物業權益的官方規劃，而吾等已就此作出相關查詢。吾等已在可能情況下審閱文件正本，以查證中國物業權益的現有頁權，以及任何可能附帶於物業權益或任何租約修訂本的產權負擔。吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問遼寧維典律師事務所就中國物業權益的有效性所給予的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示的面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於編製估值時乃假設該等方面均為良好，且興建期間概無產生預期之外的成本或延誤。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地考察乃由Corrina Li女士及Doris Zhang女士於二零一六年十月三十一日至二零一六年十一月三日期間進行。Corrina Li女士及Doris Zhang女士於中國物業估值方面分別擁有九年及一年經驗。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲目標集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充分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。

本報告載述的所有貨幣數字均以人民幣為單位。

以下隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請閣下注意。

此 致

香港  
中環花園道3號  
冠君大廈36樓  
華君控股有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一七年二月二十八日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區的相關經驗。

## 估值概要

- 第一組： 目標集團於中國持有及佔用之物業  
 第二組： 目標集團於中國持作出售之物業  
 第三組： 目標集團於中國持有或發展作投資之用之物業  
 -： 不存在或不適用

| 編號 | 物業 <sup>(1)</sup>                       | 於估值日期在                    | 於估值日期在        | 於估值日期在        | 於估值日期                      |
|----|---|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
|    |   | 現況下的市值<br>人民幣             | 現況下的市值<br>人民幣 | 現況下的市值<br>人民幣 | 在現況下的<br>物業總市值<br>人民幣      |
|    |   | 第一組：                      | 第二組：          | 第三組：          |                            |
| 1. | 位於中國遼寧省大連市中山區三八廣場4號的保華旺苑項目              | 11,770,000 <sup>(2)</sup> | 75,175,000    | 363,520,000   | 450,465,000 <sup>(3)</sup> |
| 2. | 位於中國遼寧省大連市沙河口區體壇路與中山路交界東南側的興建中的保華金融中心項目 | -                         | -             | 1,564,000,000 | 1,564,000,000              |
|    | 總計：                                     | 11,770,000                | 75,175,000    | 1,927,520,000 | <u>2,014,465,000</u>       |

## 附註：

- (1) 物業並不包括在估值日期以前已售完之部分且出售所得款項已確認為收益。
- (2) 根據國有土地使用權證所述內容，保華旺苑項目的停車位乃供公眾停車之用，不可租賃或出售。然而，如目標集團所告知，於估值日期，大連泰元已出售21個停車位及預售7個停車位。據本公司中國法律顧問所提供的法律意見，根據現行法規，目標集團將不會受政府任何懲處，然而須面臨退回停車位收益的風險。於估值日期，目標集團並未被有關政府機關禁止或懲處。於進行物業估值時，吾等並無賦予185個停車位(包括上述7個預售停車位)商業價值。然而，出於參考目的，假設已取得所有相關業權證書，並可自由轉讓該等停車位，且取得業權證書並無法律障礙及繁重成本，吾等認為該等停車位於估值日期的市值為人民幣33,041,000元。
- (3) 此總市值並不包括附註二所述，供參考之用之185個停車位(未妥為取得業權證)之市值。



## 估值證書

| 編號 | 物業                                     | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣 |
|----|--|---|---|-------------------------|
| 1. | 位於中國遼寧省<br>大連市中山區三<br>八廣場4號的保華<br>旺苑項目 | <p>保華旺苑項目位於大連市中山區三八廣場4號，包括一幅地盤面積約7,370.2平方米的地塊、一幢29層的商業及住宅綜合樓宇(「樓宇A」)及建於其上的一幢7層商業樓宇(「樓宇B」)，連同作停車場及配套設施用途之三層地庫，總建築面積(「建築面積」)約56,727.86平方米，於二零一六年竣工。於估值日期，目標集團已售出總建築面積約19,068.53平方米的272個住宅單位及21個停車位，其已不被視作物業的一部份。</p> <p>項目位於三八廣場商業區，其為大連的傳統商業區。項目的商業及公共設施完善，鄰近設施包括商業、辦公及住宅樓宇，設有若干社區零售店及一間醫院。項目距大連火車站僅約兩公里，離地鐵2號線中山廣場及港灣廣場地鐵站約一公里。</p> <p>物業包括保華旺苑項目之三部份，總建築面積約37,659.33平方米，詳情載列如下：</p> <p><b>A部分</b>：物業的A部分包括樓宇A六樓及185個停車位，連同地庫的相關配套房間，總建築面積約15,290.55平方米。</p> | <p>物業的A部分目前由目標集團持有作辦公室、停車場及配套用途，物業的B部分由目標集團持有作銷售，僅物業的C部分由目標集團持有作投資之用。</p> | 450,465,000*            |

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣 |
|----|----|-------|------|-------------------------|
|----|----|-------|------|-------------------------|

**B部分**：物業的B部分包括73個未售出的住宅單位，連同樓宇A的一間配套房間，總建築面積約4,972.79平方米。

**C部分**：物業的C部分包括樓宇A一樓至五樓以及整幢樓宇B，總建築面積約17,395.99平方米。

物業的A部分於二零一六年八月竣工，同時物業B部分及C部分的內部裝修工程及基建工程目前仍在建。如目標集團所告知，於估值日期內部裝修工程及基建工程餘下成本總額估計約人民幣14,800,000元。

物業已獲授土地使用權，其中，作公共樓宇及住宅用途樓宇的年期分別於二零三九年七月五日及二零六九年七月五日屆滿。

附註：

1. 根據國有土地使用權證-大國用(2014)第01044號，一幅地盤面積約7,370.2平方米之地塊(物業位於其上)之土地使用權已授予大連泰元房地產開發有限公司(「大連泰元」，目標公司的全資附屬公司)作公共樓宇及住宅用途，屆滿日期分別為二零三九年七月五日及二零六九年七月五日。
2. 根據大連泰元獲得之建築工程規劃許可證-建字第210202201500025號，總建築面積約55,586平方米的保華旺苑項目(包括物業)建築工程已獲批准興建。
3. 根據大連泰元獲得的建築工程施工許可證-第210200201512301901號，相關地方機構已發放許可證，批准保華旺苑項目(包括物業)總建築面積約40,780平方米的上述地面部分施工。如大連泰元所告知，大連泰元於二零一二年向Dalian Hongfu Enterprise Group Co., Ltd收購當時正在興建中的保華旺苑項目。於收購日期，保華旺苑項目地庫部分的建築工程經已完工。

4. 根據目標集團所提供的資料，有關物業建築面積的詳情載列如下：

| 部分   | 用途   | 建築面積<br>(平方米)    | 停車位數目      |
|------|------|------------------|------------|
| A 部分 | 商業   | 841.77           |            |
|      | 停車   | 2,810.94         | 185        |
|      | 配套用途 | 11,637.84        |            |
|      | 小計：  | <b>15,290.55</b> |            |
| B 部分 | 住宅   | 4,890.07         |            |
|      | 配套用途 | 82.72            |            |
|      | 小計：  | <b>4,972.79</b>  |            |
| C 部分 | 商業   | 17,395.99        |            |
|      | 小計：  | <b>17,395.99</b> |            |
|      | 總計：  | <b>37,659.33</b> | <b>185</b> |

5. 如大連泰元所告知，物業B部分總建築面積約2,169.06平方米的33個住宅單位以及物業A部分7個停車位已預售予不同第三方，總代價為人民幣34,229,329元。該等物業部分並未於法律上及實際上作出轉讓，故吾等於估值時已計及上述單位及停車位。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已計及該等物業部分的訂約價格。

6. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析區內與物業特點相近的不同相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣13,800元至人民幣20,000元，第一層商業單位單價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣56,200元，多層停車位單價介乎人民幣240,000元至人民幣250,000元，單位停車位單價介乎每平方米人民幣160,000元至每平方米人民幣185,000元。吾等考慮可資比較物業與物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，以得出物業之假設單價。

7. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：

- a. 目標集團已合法取得物業的土地使用權證，並已就物業悉數支付土地出讓金及相關行政稅項及費用；
- b. 就銷售附註5所述地庫停車場使用權，根據現行法規，目標集團將不會受政府任何懲處，然而須面臨退回停車位收益的風險；
- c. 目標集團已合法及有效取得產權，並有權出售產權。目標集團並無涉及任何有關物業的法律訴訟；及
- d. 根據營口沿海銀行股份有限公司振興支行與大連泰元訂立的按揭合約，物業訂有人民幣700,000,000元的貸款按揭。

## 8. 主要證書／核准概述如下：

|    |                 |     |
|----|-----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同     | 不適用 |
| b. | 國有土地使用權證        | 有   |
| c. | 建設工程規劃許可證       | 有   |
| d. | 建築工程施工許可證       | 有   |
| e. | 預售許可證           | 有   |
| f. | 建築工程竣工及驗收證書／驗收表 | 無   |
| g. | 房屋所有權證          | 無   |

## 9. 就本報告而言，物業按其持有之用途分類為以下組別。吾等認為，各組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別             | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣) |
|----------------|---------------------------|
| 第一組－持有及佔用      | 11,770,000*               |
| 第二組－持作出售用途     | 75,175,000                |
| 第三組－持有或發展作投資用途 | 363,520,000               |
| <b>總計：</b>     | <b>450,465,000*</b>       |

\* 根據國有土地使用權證所述內容，保華旺苑項目的停車位乃供公眾停車之用，不可租賃或出售。然而，如目標集團所告知，於估值日期，大連泰元已出售21個停車位及預售7個停車位。據本公司中國法律顧問所提供的法律意見，根據現行法規，目標集團將不會受政府任何懲處，然而須面臨退回停車位收益的風險。於估值日期，目標集團並未被有關政府機關禁止或懲處。於進行物業估值時，吾等並無賦予185個停車位(包括上述7個預售停車位)商業價值。然而，出於參考目的，假設已取得所有相關業權證書，並可自由轉讓該等停車位，且取得業權證書並無法律障礙及繁重成本，吾等認為該等停車位於估值日期的市值為人民幣33,041,000元。

## 估值證書

| 編號 | 物業                                    | 概況及年期   | 佔用詳情     | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|----|---------------------------------------|---|----------|------------------------|
| 2. | 位於中國遼寧省大連市沙河口區體壇路與中山路交界東南側的在建保華金融中心項目 | 物業名為保華金融中心項目，包括一幅地盤面積約10,857.10平方米之地塊及正於其上興建之商業及辦公綜合發展樓宇。   | 此物業正在興建。 | 1,564,000,000          |
|    |                                       | 物業位於星海灣商業區，該區為大連中心商業區之一，公共設施及不同交通設施完備。物業之周邊環境主要包括高端寫字樓、商業大樓、會議中心及博物館。物業鄰近地鐵1號線會展中心地鐵站，且與大連國際機場相距僅約20分鐘車程。 |          |                        |

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於估值日期<br>現況下之市值<br>人民幣 |
|----|----|-------|------|------------------------|
|----|----|-------|------|------------------------|

物業正在興建，並將開發成一幢51層的商辦綜合樓，附帶作停車場及配套設施用途的兩層地庫。完成後，此物業之規劃總建築面積(「**建築面積**」)將約146,270平方米(包括1,192個停車位)，詳情載列如下：

| 用途         | 規劃<br>建築面積<br>(平方米)             | 停車位<br>(個)                 |
|------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>地面：</b> |                                 |                            |
| 商業         | 30,751.76                       |                            |
| 辦公室        | 84,636.56                       |                            |
| 停車位        | 2,916.7                         | 100                        |
| 配套設施       | 7,654.98                        |                            |
| <b>小計：</b> | <b><u>125,960.00</u></b>        | <b><u>100</u></b>          |
| <b>地下：</b> |                                 |                            |
| 商業         | 1,026.00                        |                            |
| 停車位        | 14,584.00                       | 1,092                      |
| 配套設施       | 4,700.00                        |                            |
| <b>小計：</b> | <b><u>20,310.00</u></b>         | <b><u>1,092</u></b>        |
| <b>總計：</b> | <b><u><u>146,270.00</u></u></b> | <b><u><u>1,192</u></u></b> |

如目標集團所告知，物業之建築工程預定於二零一八年竣工，估計總建築成本約人民幣1,250,000,000元，當中約人民幣287,781,000元已於估值日期支付。

物業之土地使用權已授出作商業及金融用途，到期日為二零五一年九月三十日。

附註：

1. 根據兩份日期為二零一二年七月二十三日之國有土地使用權出讓合同及一份日期為二零一三年二月二十六日之補充協議，兩幅總地盤面積約10,857.1平方米之地塊(物業位於其上)之土地使用權已訂約出讓予目標公司之全資附屬公司大連海通房地產開發有限公司(「大連海通」)，為期40年，作商業及金融用途。總地價為人民幣265,930,000元。經大連海通告知，地價已悉數支付。
2. 根據國有土地使用權出讓合同一大國用(2013)第03022號，一幅地盤面積約10,857.1平方米之地塊(即附註1所述之兩幅地塊，物業位於其上)之土地使用權已授予大連海通，作商業及金融用途，到期日為二零五一年九月三十日。
3. 根據大連海通獲得之建築工程規劃許可證一建字第21020420160005號，總建築面積約146,270平方米之物業之建築工程獲准施工。
4. 根據大連海通獲得之兩份建築工程施工許可證一第210201201605180201號及第210201201605180501號，相關地方機構已發放許可證，准許興建總建築面積約146,270平方米之物業。
5. 根據大連海通所提供有關物業之最新開發計劃，假設物業竣工時總建築面積約146,270平方米，估計物業於估值日期之市值將約為人民幣2,743,000,000元。
6. 吾等根據以下基準及分析估值：
  - a. 吾等已識別及分析區內與物業特點相近的不同相關銷售證據。此等可資比較物業的第一層商業單位的單價介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣53,200元，而辦公單位的單價介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣29,000元。吾等考慮可資比較物業與物業於位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，以得出物業之假設單價；
  - b. 吾等亦已參考區內與物業特點相近的物業的土地銷售價。該等可資比較地塊的樓面價介乎每平方米約人民幣6,200元至人民幣8,000元。吾等考慮可資比較物業與物業在位置、面積及其他特點的差異並作出適當調整及分析，以得出吾等之假設單位價。
7. 貴公司的中國法律顧問向吾等提供一項有關物業權益的法律意見，其中包括以下各項：
  - a. 目標集團已合法取得物業的土地使用權證，並已就物業悉數支付土地出讓金及相關行政稅項及費用；
  - b. 目標集團已合法及有效取得產權，並有權出售產權。目標集團並無涉及任何有關物業的法律訴訟；及
  - c. 根據營口沿海銀行股份有限公司市府支行與大連海通訂立的按揭合約，物業訂有人民幣1,500,000,000元的貸款按揭。

## 8. 主要證書／核准概述如下：

|    |                 |   |
|----|-----------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同     | 有 |
| b. | 國有土地使用權證        | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證       | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證       | 有 |
| e. | 預售許可證           | 無 |
| f. | 建築工程竣工及驗收證書／驗收表 | 無 |
| g. | 房屋所有權證          | 無 |

## 9. 就本報告而言，物業按其持有之用途分類為以下組別。吾等認為，各組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別             | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣) |
|----------------|---------------------------|
| 第一組－持有及佔用      | －                         |
| 第二組－持作出售用途     | －                         |
| 第三組－持有或發展作投資之用 | 1,564,000,000             |
| <b>總計：</b>     | <b>1,564,000,000</b>      |



## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏任何其他事項，以致本通函任何聲明產生誤導。

## 2. 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，本公司董事及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<br>可行日期佔本<br>公司已發行股<br>本權益之概約<br>百分比 |
|-------|-------------------|-------------------|--|
| 孟先生   | 383,853,513 (L)   | 實益擁有人             | 6.33%                                      |
|       | 4,047,269,643 (L) | 所控制法團的權益<br>(附註1) | 66.71%                                     |
| 吳先生   | 264,000 (L)       | 實益擁有人             | 0.004%                                     |
|       | 133,264,500 (L)   | 所控制法團的權益<br>(附註2) | 2.20%                                      |
| 郭先生   | 65,121,441 (L)    | 購股權(附註3)          | 1.07%                                      |
|       | 53,791,468 (L)    | 購股權(附註4)          | 0.89%                                      |
| 鄭柏林先生 | 6,512,137 (L)     | 購股權(附註5)          | 0.11%                                      |
| 沈若雷先生 | 6,512,137 (L)     | 購股權(附註5)          | 0.11%                                      |
| 潘治平先生 | 6,512,137 (L)     | 購股權(附註5)          | 0.11%                                      |

「L」代表股份之好倉。

#### 附註：

- 該等3,993,698,214股股份由華君國際持有。華君國際之全部已發行股本由華君置業(高郵)有限公司實益擁有，而後者由華君實業(營口)有限公司全資擁有。孟先生及鮑女士分別持有華君實業(營口)有限公司97.0%及3.0%股權。建興持有53,571,429股股份，而建興由孟先生間接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視作於華君國際持有之所有股份中擁有權益。

2. 該等133,264,500股股份由Forest Tree Limited實益擁有，而Forest Tree Limited由執行董事吳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳先生被視作於Forest Tree Limited持有之全部133,264,500股股份中擁有權益。
3. 合共65,121,441份購股權已授予吳先生。有關所述已授出購股權之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十六日、二零一五年六月三十日及二零一七年二月七日之公告。
4. 合共53,791,468份購股權已授予郭先生。有關所述已授出購股權之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年二月十六日、二零一五年六月三十日及二零一七年二月七日之公告。
5. 合共6,512,137份購股權分別授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生。有關所述已授出購股權之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一五年六月三十日及二零一七年二月七日之公告。

#### 於相聯法團股份之權益

| 相聯法團                      | 董事  | 相聯法團註冊<br>資本金額／於<br>相聯法團所持<br>股份之數目 | 身份    | 佔相聯法團<br>已發行股本<br>權益之概約<br>百分比 |
|---------------------------|-----|-------------------------------------|-------|--------------------------------|
| 華君實業(營口)<br>有限公司<br>(附註5) | 孟先生 | 人民幣100,000,000元                     | 實益擁有人 | 97%                            |
| 建興國際<br>有限公司<br>(附註6)     | 孟先生 | 1                                   | 實益擁有人 | 100%                           |

5. 華君國際及華君置業(高郵)有限公司為華君實業(營口)有限公司的全資附屬公司。
6. 建興由建興國際發展有限公司全資擁有，而後者由建興國際有限公司全資擁有。

於最後實際可行日期，除上述所披露外，概無本公司董事及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，就董事所深知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下於本公司股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上權益：

| 董事名稱         | 股份數目              | 身份                  | 於最後實際<br>可行日期佔<br>本公司已發行<br>股本權益之<br>概約百分比 |
|--------------|-------------------|---------------------|--|
| 鮑樂           | 4,431,123,156 (L) | 配偶持有權益<br>(附註(a))   | 73.04%                                     |
| 華君國際         | 3,993,698,214 (L) | 實益擁有人               | 65.83%                                     |
| 華君置業(高郵)有限公司 | 3,993,698,214 (L) | 所控制法團的權益<br>(附註(a)) | 65.83%                                     |
| 華君實業(營口)有限公司 | 3,993,698,214 (L) | 所控制法團的權益<br>(附註(a)) | 65.83%                                     |
| 孟先生          | 383,853,513 (L)   | 實益擁有人               | 6.33%                                      |
|              | 4,047,269,643 (L) | 所控制法團的權益<br>(附註(a)) | 66.71%                                     |

附註：

- (a) 該等3,993,698,214股股份由華君國際持有。華君國際之全部已發行股本由華君置業(高郵)有限公司實益擁有，而後者由華君實業(營口)有限公司全資擁有。孟先生及鮑女士分別持有華君實業(營口)有限公司97%及3.0%股權。建興由孟先生間接全資擁有，並持有53,571,429股股份。根據證券及期貨條例，孟先生被視作於華君國際持有之所有股份中擁有權益。而鮑樂女士(孟先生之配偶)亦被視作於華君國際、建興及孟先生持有之股份中擁有權益。

「L」代表股份之好倉。

除上文所披露者，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁並不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)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。

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不能於一年內終止並毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約或服務協議。

#### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團業務除外)之權益。

#### 6. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且並無任何尚未了結或威脅針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函述及其意見及建議之專家之資格：

| 名稱                          | 資格  |
|-----------------------------|---|
| 中匯安達會計師事務所有限公司<br>(「中匯」)    | 特許會計師<br>執業會計師  |
| 衍丰企業融資有限公司                  | 按證券及期貨條例持有牌照可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問 |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司<br>(「仲量聯行」) | 獨立估值師及顧問  |

於最後實際可行日期，中匯、衍丰及仲量聯行各自並無擁有經擴大集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購經擴大集團旗下任何成員公司之證券之權利(不論能否合法強制執行)，亦無於經擴大集團成員自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

中匯、衍丰及仲量聯行各自己就本通函之刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、建議及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司與紅佳控股有限公司訂立日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議，內容有關出售Success Crest Investment Limited之100%股權，代價為人民幣90,000,000元；
- (b) 本公司全資附屬公司New Island Holdings (B.V.I.) Limited與Folli Follie Group Holding Co., Ltd訂立日期為二零一五年三月二十六日之買賣協議，內容有關出售New Island Property (B.V.I.) Limited之100%股權，代價為142,800,000港元；
- (c) 李永剛先生(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司保華地產集團有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年三月二十七日之終止協議，內容有關買賣營口經濟技術開發區志華物流有限公司之40%股權，代價為人民幣120,000,000元；
- (d) 本公司、華君國際與吳先生訂立日期為二零一六年三月三十一日之補充協議，以補充及修訂有關認購由本公司於二零一五年六月十一日發行之可換股債券，本金總額為500百萬港元之認購協議；
- (e) 新洲管理服務有限公司與哈爾濱合眾訂立日期為二零一五年四月二十七日的增資協議，以代價15百萬美元認購深圳市華君融資租賃有限公司的額外註冊資本，據此哈爾濱合眾擁有深圳市華君融資租賃有限公司30%之股權；
- (f) 本公司間接全資附屬公司華君工業裝備集團有限公司(作為買方)與臨海市財政局及臨海市經濟和信息化局(共同作為賣方)訂立日期為二零一五年五月二十六日之買賣協議，內容有關買賣浙江臨海機械有限公司之全部股權，代價為人民幣192,150,000元；

- (g) 本公司間接全資附屬公司源源水務(中國)有限公司(作為買方)與營口銀科建安投資有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月二十六日之買賣協議，內容有關買賣遼寧銀珠化紡集團有限公司之49%股權，代價為人民幣70,000,000元；
- (h) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與張玉(作為賣方)訂立日期為二零一五年六月十二日之有條件買賣協議，內容有關買賣大連保興達實業有限公司的60%股權，代價為人民幣60百萬元；
- (i) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與麗江天安林業開發有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年六月十七日之買賣協議，內容有關買賣鶴慶縣森工林業有限公司、寧蒗博宇林業開發有限公司及漾濞雲森林業有限公司各自之全部股權，代價為人民幣160百萬元；
- (j) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與天安地產投資策劃(深圳)有限公司及蘇州天安進出口貿易有限公司訂立日期為二零一五年六月二十六日的一項協議，內容有關擬成立一間合資公司；
- (k) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與周羅洪先生、謝建明先生及周靜女士(統稱為賣方)訂立日期為二零一五年七月十六日的一項協議，內容有關買賣營口翔峰置業有限公司的所有股權及翔峰財富海景的發展項目(包括國有土地的使用權利)，代價為人民幣250百萬元；

- (l) 張英及張浩(作為賣方)與源源水務(中國)有限公司(作為買方)訂立日期二零一五年八月二十五日的協議，內容有關收購常州市金壇瑞欣光電有限公司及股東貸款，代價為人民幣75,000,001元；
- (m) 孔德松及沈莉莉(作為賣方)與源源水務(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年八月二十五日的協議，內容有關收購江蘇中科國能光伏科技有限公司，代價為人民幣1.00元；
- (n) 源源水務(中國)有限公司(作為買方)與大連液力機械有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一五年八月二十六日的一項股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣33,412,572.70元購入資產；
- (o) 于俊(作為賣方)與源源水務(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年九月十日的協議，內容有關收購句容光軒光電科技有限公司的全部股權及句容光軒光電科技有限公司結欠于俊不少於約人民幣142,900,000元的股東貸款，代價為人民幣212,900,000元；
- (p) 大連液力機械有限公司(作為賣方)與本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年十月七日的買賣協議，內容有關買賣遼寧保華房地產開發有限公司之100%股權，代價為人民幣750,000,000元；
- (q) 本公司間接全資附屬公司句容中科國能光伏科技有限公司(作為受讓方)與句容光軒光電科技有限公司(作為轉讓方)訂立日期為二零一五年十二月三十一日的資產轉讓協議，內容有關收購該資產轉讓協議所載非流動資產的目標資產，代價為人民幣292,900,000元；



- (r) 華君電力有限公司及保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為認購人)與海潤光伏股份有限公司(作為發行人)訂立日期為二零一六年一月十八日的認購協議，內容有關認購海潤光伏股份有限公司股本中每股人民幣1.00元的629,629,629股新普通股份，總代價為人民幣1,700,000,000元；
- (s) 華君電力有限公司及保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為賣方)與海潤光伏股份有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年一月十八日的出售協議，內容有關買賣源源水務(中國)有限公司的全部股權；
- (t) 華君電力有限公司及保華興資產管理(深圳)有限公司(均作為擔保人)與海潤光伏股份有限公司訂立日期為二零一六年一月十八日的利潤保證協議，內容有關源源水務(中國)有限公司的全部股權，代價將根據出售權益於二零一五年十二月三十一日的估值釐定；
- (u) 本公司與結好證券有限公司訂立日期為二零一六年一月十八日的配售協議，內容有關按每股0.75港元認購最多2,180,000,000股配售協議項下將予配售之新股份；
- (v) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為賣方)與周海林及周國慶(作為買方)訂立日期為二零一六年一月十九日的買賣協議，內容有關出售買賣營口萬合實業有限公司80%股權，總代價為人民幣480百萬元；
- (w) 本公司與華君國際訂立日期為二零一六年一月二十日的有條件認購協議，內容有關認購可換股債券，本金總額為1,330,000,000港元；
- (x) 本公司與華君國際訂立日期為二零一六年三月九日之補充協議，以補充及修改有關認購由本公司發行本金總額為1,330,000,000港元之可換股債券之認購協議；

- (y) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與張旭飛及王兆玲(作為賣方)訂立日期為二零一六年三月三十一日之買賣協議，內容有關收購營口昆侖房地產有限公司之100%股權及出讓人民幣240,000,000元之股東貸款，代價為人民幣250,000,000元；
- (z) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為賣方)與大連嘉和祥貿易有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年三月十五日之買賣協議，內容有關出售大連保興達實業有限公司之60%股權，代價為人民幣80.0百萬；
- (aa) 本公司(作為發行人)、建銀國際海外有限公司(作為認購人)及孟先生(作為擔保人)訂立日期為二零一六年五月三十日之認購協議，內容有關認購本金總額為200百萬港元之可換股債券；
- (bb) 本公司全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)與麗江天安林業開發有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一六年六月三十日之終止協議，內容有關買賣鶴慶縣森工林業有限公司、寧蒗博宇林業開發有限公司及漾濞雲森林業有限公司之各自的股權，總代價為人民幣160百萬元；
- (cc) 本公司(作為發行人)、中州國際投資有限公司(作為認購人)與孟廣寶先生(作為擔保人)訂立日期為二零一六年七月五日之認購協議，內容有關認購本金總額為100百萬港元之可換股債券；
- (dd) 本公司與結好證券有限公司訂立日期為二零一六年七月八日之終止協議，內容有關認購上文第(z)項所述之認購股份事宜；
- (ee) 本公司與結好證券有限公司訂立日期為二零一六年七月八日之配售協議，內容有關按每股0.78港元認購最多397,900,000股股份；

- (ff) 本公司間接全資附屬公司上海保華萬隆置業有限公司(作為買方)與上海市閔行區規劃和土地管理局(作為賣方)訂立日期為二零一六年八月十七日之土地使用權出讓合約，內容有關透過招標過程收購中國上海市閔行區六幅土地，代價為人民幣2,305,000,000元；

本公司與寶鉅證券有限公司訂立日期為二零一六年八月十七日之配售協議，內容有關由本公司發行之157,100,000港元，年利率六厘並於二零一九年到期之非上市公司債券及訂立日期為二零一六年九月五日之相應補充配售協議；

- (gg) 本公司(作為擔保人)與中國信達資產管理股份有限公司江蘇省分公司(作為債權人及收益人，乃中國信達資產管理股份有限公司(股票編號：1359)之分公司)訂立日期為二零一六年十月十九日之擔保協議，內容有關擔保由江陰海潤太陽能電力有限公司及海潤光伏股份有限公司所擁有之債務人民幣383,361,362.49元(相當於約446,615,987.30港元)；

- (hh) 海潤光伏股份有限公司就上述(oo)段所提及之可能因擔保人而產生之債務及損失以本公司為收益人，訂立日期為二零一六年十月十九日之反彌償契約；及

- (ii) 賣方與買方訂立日期為二零一六年十二月二十二日之買賣協議，內容有關收購事項，代價為人民幣750,000,000元。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳永恆先生，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) 中英本如有歧異，一概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本於最後實際可行日期起計十四日期間內任何工作日(不包括公眾假期)之正常營業時間在香港中環花園道3號冠君大廈36樓可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 由中匯安達會計師事務所有限公司所編製目標集團A及目標集團B之會計師報告，其全文載於本通函附錄二及三；
- (d) 由中匯安達會計師事務所有限公司所編製之經擴大集團未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄五；
- (e) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團土地財產所編製之估值報告，其內文載於本通函附錄六；
- (f) 本附錄「重大合約」一節中所述之重大合約；
- (g) 買賣協議；
- (h) 獨立董事委員會於二零一七年二月二十八日向獨立股東發出之推薦函件，其全文載於本通函第23至24頁；
- (i) 衍丰企業融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，其全文刊於本通函第25至47頁；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節中所述之同意書；
- (k) 本公司於二零一六年四月二十八日及二零一六年十月三十一日所發出之通函；及
- (l) 本通函。

# 股東特別大會通告



## HUAJUN HOLDINGS LIMITED

華君控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：377)

茲通告華君控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月十六日(星期四)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，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司之直接全資附屬公司Go Platinum Holdings Limited(作為買方)與華泰君安國際有限公司(作為賣方)於二零一六年十二月二十二日訂立之買賣協議(「協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關收購華泰君安國際發展有限公司(「目標公司」)的所有已發行股本及據此擬進行或與協議相關之交易；
- (b) 除孟廣寶先生(彼於根據該協議擬進行之交易中擁有權益)，授權任何一名或多名本公司的董事代表本公司及落實授權簽署和簽立其他文件或補充協議或契據並實施及按其以為可能所需或所宜就有關據此擬進行之交易採取一切措施及從事一切事情及事宜並盡一切行為，事情在他/她認為可能有必要或需要落實和/或完整的或與擬在此交易有關以使據此擬進行之交易生效及/或完成(包括但不限於執行，修改，補充，交付，提交和實施任何其他修訂協議條款之文件或協議)。」

承董事會命

吳繼偉

行政總裁兼執行董事

香港，二零一七年二月二十八日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並於會上表決之本公司股東，均可委任其他人士為其代表，以代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，則可委派超過一名受委代表，以代其出席本公司股東大會或類別大會，並於會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥、簽署並交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將視為撤回論。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權檔之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
4. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬經負責人代表公司簽署之代表委任表格，則除非有相反指示，否則假設該負責人已獲正式授權代表公司簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅於本公司股東名冊中就相關聯名股份之次序中排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表出席)方有權投票。
6. 股東特別大會之提呈決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會由執行董事孟廣寶先生(主席)、吳繼偉先生(行政總裁)及郭頌先生(副行政總裁)；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。