

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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之股份，應立即將本通函交予買家或受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買家或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**華君國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

**有關收購**

- (I) 保華地產(無錫)有限公司全部股權；**
- (II) 無錫市惠遠置業有限公司全部股權；及**
- (III) 保華地產(江陰)有限公司70%股權**

**之主要交易**

本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所載詞彙具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第24頁。

二零一八年九月二十四日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二(A) — 保華無錫之會計師報告 .....	II(A)-1
附錄二(B) — 無錫市惠遠之會計師報告 .....	II(B)-1
附錄二(C) — 保華江陰之會計師報告 .....	II(C)-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標資產；
「收購協議」	指	(i) 保華無錫協議；(ii) 無錫市惠遠協議；及(iii) 保華江陰協議；
「總代價」	指	人民幣1,883.74百萬元，即收購協議項下之總代價；
「公告」	指	本公司日期為二零一八年三月六日有關收購事項之公告；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義；
「保華江陰」或 「目標公司C」	指	保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司)，於二零零九年九月二十二日於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；
「保華江陰協議」	指	賣方與買方訂立日期為二零一八年三月六日有關買方收購於保華江陰55%股權之股權轉讓協議；
「保華無錫」或 「目標公司A」	指	保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司)，於二零一一年十二月二十七日於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；
「保華無錫協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一八年三月六日有關買方收購於保華無錫全部股權之股權轉讓協議；
「董事會」	指	董事會；

## 釋 義

「營業日」	指	香港持牌銀行於一般營業時間開放以進行一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及任何當日上午九時正至下午五時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號而於下午五時正或之前並無除下該警告信號，或當日上午九時正至下午五時正期間「黑色」暴雨警告信號生效或持續生效而於下午五時正或之前並無除下該警告信號的日子)；
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司(前稱華君國際有限公司)，為於英屬處女群島註冊成立之公司並為控股股東(定義見上市規則)，由華君集團有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)全資擁有，而華君集團有限公司則由孟先生全資擁有；
「本公司」	指	華君國際集團有限公司(股份代號：377)，前稱華君控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成各收購協議；
「完成日期」	指	二零一八年七月六日；
「董事」	指	本公司董事；
「經擴大集團」	指	本集團及目標公司；
「進一步收購事項」	指	根據進一步收購協議收購保華江陰15%股權；
「進一步收購協議」	指	宜興中堂作為賣方及買方之間就買方收購進一步收購資產訂立日期為二零一八年六月十二日之股權轉讓協議；

## 釋 義

「進一步收購資產」	指	根據進一步收購協議將予轉讓之保華江陰15%股權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其任何附屬公司關連人士(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連之人士或公司；
「獨立估值師」或「艾華迪」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，為本公司委聘之獨立物業估值師；
「江蘇」	指	中國江蘇省；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年九月二十一日，本通函付印前確定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，經不時修訂、補充或更改；
「孟先生」	指	孟廣寶先生，為主席、執行董事及控股股東(定義見上市規則)；
「鮑女士」	指	鮑樂女士，為孟先生之配偶；
「潛在收購事項」	指	本公司於二零一八年五月二十三日公佈有關收購六間獨立公司各自之全部股權之潛在收購事項，各公司為於中國成立之有限公司，並擁有及營運光伏發電項目(已完成並已併網發電)；

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	保華置業管理(中國)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股1.00港元之普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標資產」	指	(i)保華無錫之全部股權；(ii)無錫市惠遠之全部股權；及(iii)保華江陰之55%股權；
「目標公司」	指	(i)保華無錫；(ii)無錫市惠遠；及(iii)保華江陰；
「賣方」	指	無錫市城市投資及無錫市房地產；
「無錫市城市投資」	指	無錫市城市投資發展有限公司，於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；
「無錫產權交易所」	指	無錫產權交易所有限公司，為獨立第三方；
「無錫市惠遠」或 「目標公司B」	指	無錫市惠遠置業有限公司，於二零零七年五月二十四日於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；

## 釋 義

「無錫市惠遠協議」	指	無錫市房地產與買方訂立日期為二零一八年三月六日有關買方收購於無錫市惠遠全部股權之股權轉讓協議；
「無錫市房地產」	指	無錫市房地產開發集團有限公司，於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務；
「營口收購事項」	指	本公司於二零一八年五月十七日公佈有關收購於營口益華綠色包裝印務有限公司(從事印刷業務)全部股權之收購事項；
「宜興中堂」	指	宜興中堂置業有限公司，為一間於二零零八年八月十九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產相關業務及為獨立第三方；及
「%」	指	百分比。



**HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**華君國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

執行董事：  
孟廣寶先生  
張擘女士  
郭頌先生  
何樹芬先生  
曾紅波先生

獨立非執行董事：  
鄭柏林先生  
沈若雷先生  
潘治平先生

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：

**有關收購**

- (I) 保華地產(無錫)有限公司全部股權；**
  - (II) 無錫市惠遠置業有限公司全部股權；及**
  - (III) 保華地產(江陰)有限公司70%股權**
- 之主要交易**

**緒言**

茲提述本公司日期分別為二零一八年三月六日及二零一八年七月六日有關(其中包括)收購事項之公告。

## 董事會函件

於二零一八年三月六日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)：

- (a) 與賣方訂立保華無錫協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售保華無錫之全部股權，總代價為人民幣1,311.29百萬元(包括人民幣548.72百萬元之股權轉讓價及人民幣762.57百萬元之債項)，而人民幣37百萬元為股東貸款利息；
- (b) 與無錫市房地產訂立無錫市惠遠協議，據此，買方同意收購而無錫市房地產同意出售無錫市惠遠之全部股權，代價為人民幣291.95百萬元(包括人民幣90.69百萬元之股權轉讓價及人民幣201.26百萬元之債項)，而人民幣9百萬元為股東貸款利息。此外，買方已同意償還由無錫市房地產為無錫市惠遠擔保之銀行貸款人民幣55百萬元；及
- (c) 與賣方訂立保華江陰協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售保華江陰55%股權，代價為人民幣280.50百萬元(包括人民幣1元之股權轉讓價及人民幣280.50百萬元之債項)。此外，買方已同意償還額外股東貸款人民幣64百萬元及償還自一間關聯公司人民幣103.57百萬元之貸款。

各收購協議項下擬進行的交易構成綜合交易(即收購事項)的一部分。根據收購協議的條款，目標資產將同時轉讓予買方。

於二零一八年六月十二日(交易時段後)，買方與宜興中堂訂立進一步收購協議，據此，買方同意收購而宜興中堂同意出售進一步收購資產，代價為人民幣76.50百萬元(由股權轉讓價人民幣零元及人民幣76.50百萬元之債務組成)。

各目標公司及宜興中堂為於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。目標公司持有之主要資產載於下文「由目標公司持有之資產」一段。

由於收購協議及進一步收購協議項下擬進行之收購事項及進一步收購事項之一項或多項適用百分比率的總額超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購協議及進一步收購協議項下擬進行之收購事項及進一步收購事項分別構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。

## 董事會函件

由於(i)並無股東須於本公司召開之股東大會上就批准收購事項及進一步收購事項放棄投票；及(ii)已於股東大會上自一名股東(其持有超過50%投票權)取得批准收購事項及進一步收購事項之股東書面批准，根據上市規則第14.44條，股東書面批准可能獲接納代替召開股東大會，惟須遵守上市規則第14.86條的規定。

本通函旨在為閣下提供(i)收購事項及進一步收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之會計師報告；(iv)目標公司之管理層討論及分析；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)目標公司持有之資產估值報告；及(vii)上市規則要求之其他一般資料。

### 收購協議及進一步收購協議

	收購協議			
	保華無錫協議	無錫市惠遠協議	保華江陰協議	進一步收購協議
日期：	二零一八年 三月六日	二零一八年 三月六日	二零一八年 三月六日	二零一八年 六月十二日
訂約方：	(i) 無錫市房地產作為50%股權之賣方；  (ii) 無錫市城市投資作為50%股權之賣方；及  (iii) 買方作為買方。	(i) 無錫市房地產作為100%股權之賣方；及  (ii) 買方作為買方。	(i) 無錫市房地產作為40%股權之賣方；  (ii) 無錫市城市投資作為15%股權之賣方；及  (iii) 買方作為買方。	(i) 宜興中堂作為15%股權之賣方；  (ii) 買方作為買方。
將予收購之資產：	保華無錫之全部股權	無錫市惠遠之全部股權	保華江陰之55%股權	保華江陰之15%股權

各收購協議項下擬議之交易構成綜合交易(即收購事項)之一部分。根據收購協議之條款，目標資產將同時轉讓予買方。

### 由目標公司持有之資產

根據收購協議，買方同意收購而賣方同意出售目標資產。各目標公司為於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。

## 董事會函件

據獨立估值師所告知，保華無錫現時擁有一幅位於江蘇省無錫市濱湖區之土地，地盤面積約為163,000平方米，其於估值日期為空置並可作住宅發展之用。住宅發展項目第一期之建設已開展並預期於二零一九年五月前後竣工。住宅發展項目第二期之建設預期將於二零一九年八月動工並於二零二零年五月前後竣工。董事會預期當住宅發展項目於二零一九年第一季度後獲准預售後，將產生收益並帶來現金流入。

據獨立估值師所告知，無錫市惠遠現時於江蘇省無錫市梁溪區擁有一幢名為五愛人家，作住宅、辦公室及商業用途之綜合用途樓宇，總建築面積約為19,000平方米。該等樓宇合共有250個單位。該等250個單位中一部分合共可租出面積約9,621平方米已根據17項租賃協議合法租出作辦公室及住宅用途，最近之年期將於二零二二年九月三十日屆滿，每月租金合共約人民幣371,000元(不包括管理費及公用事業開支)，而該物業之餘下部分於估值日期為空置作銷售用途。有關物業之空置部分預期將於二零一八年底前售出。誠如獨立估值師所告知，每月租金總額約人民幣371,000元與市價一致。

據獨立估值師所告知，保華江陰現時於江蘇省江陰市擁有一幅地盤面積約為109,019.00平方米之土地，名為藏品啟山灣之住宅發展項目。該發展項目定為四期。第一期、第二期及第三期已落成及大部分單位已出售。第四期定於二零一九年竣工。於估值日期可供出售的總建築面積約133,000平方米，其包括尚未出售及在建單位。

目標公司已就目標公司持有之物業之銷售及租賃訂立書面協議。

已租出物業之書面協議載有(其中包括)以下主要條款：

- (i) 租戶須支付相關租賃協議中訂明金額之按金，倘租戶並無違反相關協議，按金將於租賃期屆滿時予以退還；
- (ii) 簽署相關租賃協議後，租戶須支付相當於三個月租金之金額；
- (iii) 租戶須於前一季屆滿前一個月事先支付相關租賃協議訂明之每季租金；  
及

## 董事會函件

- (iv) 任何一方違反相關租賃協議或相關規定及法規將授予無辜者解除協議的權利，違反協議的一方亦須支付相當於相關年度租金的20%作為損害賠償。

已出售物業之書面協議載有(其中包括)以下主要條款：

- (i) 簽署相關買賣協議後，買方須支付有關協議訂明之按金；
- (ii) 買方須於買賣協議日期起三星期內支付代價結餘；及
- (iii) 拖欠付款超過60日將授予相關物業的賣方解除協議的權利，而違約方須向相關賣方支付相關協議中訂明的金額作為損害賠償。

銷售已出售物業之代價及已租出物業之租金乃參考有關交易時可比較物業之現行市價釐定並與之一致。

### 總代價

收購事項之總代價為人民幣1,883.74百萬元，須由買方以下列方式支付：

- (i) 買方已支付各收購協議項下的按金(總額為人民幣564百萬元)予無錫產權交易所指定之銀行戶口，各收購協議項下之按金將構成相關收購協議代價的一部分；及
- (ii) 各收購協議項下之代價結餘須於相關收購協議生效日期五個營業日內支付予無錫產權交易所指定之銀行戶口，而無錫產權交易所須轉讓同等代價結餘予相關賣方之銀行戶口。

倘收購協議因買方未能於上文(ii)段列明的付款日期後60日內支付剩餘代價而廢除，則各收購協議項下的已付按金為不可退還。

於最後實際可行日期，相關收購協議涉及之總代價、股東貸款利息、額外股東貸款、銀行借貸及自一間關聯公司之貸款已悉數繳付。

## 董事會函件

### 就進一步收購事項將支付之代價

進一步收購事項之代價為人民幣76.50百萬元，須由買方於進一步收購協議生效日期十個營業日內支付予宜興中堂之指定銀行賬戶。於最後實際可行日期，相關代價並未結清。

收購事項及進一步收購事項之總代價(包括總代價及就進一步收購事項之代價)金額為人民幣1,960.24百萬元。

### 總代價釐定基準

總代價乃經無錫產權交易所拍賣釐定，本公司以基礎投標價人民幣1,883.74百萬元成功投得目標資產，該價格乃基於無錫寶光資產評估有限公司(由賣方委託)作出的估值而釐定。估值之詳情載於下表：

	保華無錫 (人民幣千元)	無錫市惠遠 (人民幣千元)	保華江陰 (人民幣千元)
估值日期	二零一七年六月三十日		
估值師	無錫寶光資產評估有限公司		
總資產	1,848,237	418,462	1,117,418
總負債	1,299,521	327,778	1,254,054
淨資產	548,716	90,684	(136,636)

誠如本公司的中國法律顧問所告知，招標及其過程由中國相關法例及規例所監管，且招標為江蘇無錫相類交易的慣常做法。

該招標根據無錫產權交易所(作為賣方及買方的獨立第三方)釐定的標準程序及條款進行。目標資產的資料自二零一七年十月二十四日至二零一七年十一月二十日於無錫產權交易所的網站刊登。目標資產自二零一七年十二月十四日至二零一八年一月十八日要約出售，期間無錫產權交易所已從一名潛在投標者(即買方)取得計劃書。

估值採納資產法。根據賣方委託之估值師所告知，市場法並無獲採納，原因為估值師無法於估值時在相關市場取得可比較銷售證明。而收入法並無獲採納的原因為於估值日期，有鑒於相關時間物業項目的發展為不確定，估值師無法充分

## 董事會函件

確定收入潛力以進行估計。經考慮(i)估值師就選擇估值方法考慮的因素；及(ii)無錫寶光資產評估有限公司進行估值當日，目標公司持有的物業發展項目的情況(與艾華迪進行估值當日的情況有差異)，董事會認為採納的估值方法屬公平合理。

有關估值乃假設(i)江蘇省的政治、經濟及社會環境或江蘇省的現行法例及規例以及政府政策，以及目標公司的管理層並無重大不利變動；(ii)目標公司並無嚴重違反相關法例及規例導致目標公司的發展及前景受到不利影響；(iii)賣方及買方於開放及信息靈通的市場自願訂立合約；及(iv)有關物業將用於有關物業所設計及建造的用途或有關物業現時採用的用途而編製。董事會認為賣方委託進行的估值所採納的主要假設(與艾華迪所採納者相若)屬公平合理。

### 釐定進一步收購事項代價之基準

進一步收購事項之代價乃按由保華江陰應付宜興中堂之股東貸款合共人民幣76.50百萬元之債務金額釐定。有關債務之權利須自買方收取進一步收購事項之代價後於同日由宜興中堂向買方分配。

董事認為，總代價及進一步收購事項之代價乃屬公平合理且按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

由於有關收購協議及進一步收購協議項下擬進行之收購事項及進一步收購事項之一項或多項適用百分比率分別超過25%及為確定目標公司持有資產之市值，於透過拍賣釐定總代價後，本公司已委聘艾華迪對各目標公司持有之資產進行估值。獨立估值師之名稱及資格載列於本通函附錄六。

董事會已審閱艾華迪之背景，認為艾華迪有能力進行估值。董事會已考慮艾華迪(在進行財務報告估值項目及就企業融資提供意見方面富有經驗)員工的經驗。董事會亦已考慮艾華迪專業人士的多元化團隊來自全球知名的估值公司、投資銀行、諮詢公司及國際會計師事務所，並具有特許金融分析師、香港會計師公會、澳洲會計師公會及香港測量師學會專業會員的資格。董事會亦考慮艾華迪董事區永源先生的履歷，其概要載於本通函第V-5頁。

## 董事會函件

就董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認為艾華迪為獨立第三方。估值報告全文載於本通函附錄五。下表載列估值報告之概要：

根據收購事項及進一步收購事項，本集團將收購由目標公司持有之資產	於二零一八年 六月三十日 現況下之市值 (人民幣千元)	本集團 應佔利益	於二零一八年 六月三十日 本集團應佔市值 (人民幣千元)
1. 由保華無錫持有的江蘇無錫濱湖區一幅空置土地，地盤面積約為163,000平方米	1,390,900	100%	1,390,900
2. 由無錫市惠遠持有，於江蘇省無錫市梁溪區作住宅、辦公室及商業用途，總建築面積約為19,000平方米，名為五愛人家之綜合用途樓宇	286,970	100%	286,970
3. 由保華江陰持有，位於江蘇省江陰市名為藏品散山灣之住宅發展項目，其餘下可供出售部分之建築面積約為133,000平方米，其中包括已完成及在建部分。	933,700	70%	653,590
總計：	<u>2,611,570</u>		<u>2,331,460</u>

估值報告乃經參考相關市場之可比較銷售交易後編製，並假設：(i)就在建物業而言，將從相關政府部門在並無苛刻條件或延遲下取得所有同意書、批准及牌照，並根據目標公司提供之發展計劃書發展及竣工；及(ii)持作未來發展之物業權益已按其現況及即時交吉方式出售。為無錫市惠遠持有之資產進行估值時採納收入法，而就保華無錫及保華江陰持有資產進行估值時則採納市場法。

## 董事會函件

經考慮本通函附錄五所載之估值報告及獨立估值師所採用之方法，董事會認為收購事項及進一步收購事項屬公平合理，且訂立收購協議及進一步收購協議符合本公司及其股東之整體利益。

### 完成及完成進一步收購協議

根據收購協議，訂約方應於(a)悉數繳付相關收購協議項下的總代價、股東貸款利息、額外股東貸款、銀行借貸及自一間關聯公司之貸款；及(b)接獲(i)無錫產權交易所的產權交易憑証；及(ii)無錫市國有資產監督管理委員會就買方進行收購事項的批覆後15個營業日內竭力促使(1)轉讓目標資產之業權；及(2)登記有關轉讓。

概無買方或賣方可獲豁免上述條件。倘買方或賣方並未履行任何上文所載之先決條件，買方支付之按金將被沒收或賣方須根據協議訂明之條款向買方作出補償。

於完成日期，收購事項已完成且全部收購協議項下的條件亦已獲達成。於二零一八年七月三日，目標公司A的名稱由無錫惠靈置業有限公司更改為保華地產(無錫)有限公司。於二零一八年七月五日，目標公司C的名稱由無錫惠澤置業有限公司更改為保華地產(江陰)有限公司。自完成日期起，保華無錫及無錫市惠遠已成為本公司之間接全資附屬公司，而保華江陰則已成為本公司之間接非全資附屬公司，並將由本公司擁有其55%之權益。目標公司之財務業績將於經擴大集團之財務報表綜合入賬。

於最後實際可行日期，總代價、股東貸款利息、額外股東貸款、銀行貸款及自一間關聯公司之貸款已根據收購協議悉數獲支付及償還。

根據進一步收購協議，各訂約方須竭力促使(1)進一步收購資產之業權轉讓；(2)登記有關轉讓；及(3)於進一步收購事項之代價獲悉數支付當日(如不可行或為該日期後)委任買方指定之人士以取代宜興中堂指定之保華江陰董事及監事，有關董事及監事須辭任。

進一步收購事項完成後，保華江陰將由本公司擁有其70%之權益。於最後實際可行日期，進一步收購事項尚未完成，而相關代價亦尚未結清。進一步收購事項預期將於二零一八年底前完成。

## 融資來源

根據各收購協議合共為人民幣564百萬元之按金已運用本公司之內部財務資源付清。總代價、股東貸款利息、額外股東貸款、銀行借貸及自一間關聯公司之貸款已悉數結清，並由中國華君集團(本公司直接控股公司)之無擔保及無計息借款全數撥資。有關借款並無固定還款期，而中國華君集團已承諾直至二零一九年九月三十日後不會要求還款。

有關進一步收購事項之代價將由上述中國華君集團之無擔保及無計息借款撥付。

## 有關本集團之資料

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

## 有關賣方之資料

無錫市城市投資及無錫市房地產為於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人各自並非本公司的關連人士，且賣方均為獨立第三方。

## 有關宜興中堂之資料

宜興中堂為一間於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，宜興中堂、其最終實益擁有人及其聯繫人並非本公司之關連人士，而宜興中堂為獨立第三方。

## 有關目標公司之資料

各目標公司為於中國成立之有限公司，主要從事房地產相關業務。各目標公司持有之主要資產載於上文「由目標公司持有之資產」一段。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，保華江陰已成為本公司之間接非全資附屬公司及由買方擁有55%權益；及由無錫市金德資產管理有限公司擁有30%權益及由宜興中堂擁有15%權益(為於中國成立之有限公司及分別主要從事資產管理及房地產相關業務)。保華江陰之溢利將按保華江陰股東各自之股權均等攤分。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，保華江陰之其他股東、彼等各自之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人並非本公司之關連人士並為獨立第三方。

進一步收購事項完成後，保華江陰將由買方擁有70%權益及由無錫市金德資產管理有限公司擁有30%權益。

除目標公司發展項目的尚未開展或落成部分的建築成本以及目標公司日常業務中將產生的附加成本外，完成後，目標公司概無其他額外承擔。

目標公司發展項目的尚未開展或落成部分的建築成本預期合共約為人民幣1,657百萬元，有關明細如下：

- (i) 預期產生約人民幣1,350百萬元，即保華無錫發展項目的建築成本。於最後實際可行日期，有關建設已開展，並已就發展項目簽訂總建築合約；
- (ii) 預期產生約人民幣30百萬元，即為於未來產生更高銷售所得款項而就名為五愛人家的綜合用途方樓宇於完成後已進行及正在進行翻新工程的估計成本。於最後實際可行日期，有關翻新工程正在進行中；及
- (iii) 預期產生約人民幣140百萬元，即保華江陰於二零一八年五月三十一日的資本承擔及保華江陰發展項目的尚未落成部分的估計建築成本。

有關建築成本(經參考落成階段後於相關時間支付)將透過目標公司持有之物業之銷售產生之所得款項及租金收入及(如有需要)本公司之內部資源及外部借款撥付。保華無錫的物業發展項目的預售預期將於二零一九年第一季度開展。

## 董事會函件

### 目標公司之財務資料

根據中國公認會計準則編製之目標公司之財務資料載列如下：

#### 保華無錫

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期內除稅前溢利／(虧損)淨額	(650)	1,750	(159)	(19,838)
期內除稅後溢利／(虧損)淨額	(650)	1,313	(159)	(19,838)

#### 無錫市惠遠

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期內除稅前溢利／(虧損)淨額	(20,872)	(18,921)	(8,570)	8,734
期內除稅後溢利／(虧損)淨額	(22,146)	(19,523)	(8,824)	6,356

#### 保華江陰

	截至十二月三十一日止年度		截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期內除稅前溢利／(虧損)淨額	(9,253)	(12,354)	(3,635)	(3,098)
期內除稅後溢利／(虧損)淨額	(11,650)	(13,211)	(4,040)	(3,176)

於二零一八年五月三十一日，目標公司之總負債淨額約為人民幣486.3百萬元。

## 董事會函件

### 本集團收購事項及進一步收購事項之財務影響

完成及進一步收購事項完成後，各目標公司將成為本公司之附屬公司。

#### 對資產及負債之影響

##### 1. 資產及負債

如本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表詳述，假設收購事項於二零一八年三月三十一日完成，於收購事項及進一步收購事項後，經擴大集團未經審核備考綜合資產將由約人民幣11,764.5百萬元增至人民幣13,991.6百萬元，而經擴大集團未經審核備考綜合負債將由約人民幣9,083.0百萬元增至人民幣11,665.1百萬元，而資產淨值將由約人民幣2,681.5百萬元減至人民幣2,326.5百萬元。

##### 2. 盈利

完成及進一步收購事項完成後，目標公司之財務業績將於經擴大集團綜合財務報表內綜合入賬及經擴大集團將收取出售及租賃目標公司持有資產之盈利。如本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C)之目標公司會計師報告詳述，目標公司截至二零一八年五月三十一日止五個月之全面虧損總額約為人民幣16.7百萬元。

務請股東垂注本通函附錄四載列之經擴大集團未經審核備考財務資料。

### 收購事項及進一步收購事項之理由及裨益

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

#### 目標公司之業務及資產概覽

誠如本公司二零一八年年報所披露，本集團尋求投資於具資產升值潛力之發展項目，以享有資產升值同時產生穩定收益。

## 董事會函件

收購事項及進一步收購事項將使經擴大集團持有目標公司大部分股權。鑒於目標公司所持有土地及物業的地點，董事會認為，收購事項及進一步收購事項將為本集團在中國長三角地區戰略重要地區發展高品質物業及補充土地儲備提供良機，以為股東帶來更多投資回報。尤其為：

- (i) 保華無錫持有之土地位於無錫市濱湖區，鄰近太湖隧道之入口及出口範圍。根據無錫市人民政府之政府資料所披露，太湖隧道預期將於二零二零年十二月前後竣工。董事會認為太湖隧道竣工及開通，以及連接鄰近之高速公路網絡將可提升鄰近地區之旅遊業，並為保華無錫持有之土地及其已於二零一八年八月動工之住宅發展項目帶來升值潛力；
- (ii) 由無錫市惠遠持有名為五愛人家之綜合用途樓宇，位於無錫市梁溪區，為無錫市之核心地帶。有鑒於無錫的物業價格的升值趨勢，為發揮該等物業之策略性地點的優勢及把握無錫市內對小型住宅單位之需求，董事會預期將透過銷售及／或租出該等物業，為本集團帶來財務回報；及
- (iii) 由於江陰市之1310工程(目標為透過一系列建設項目及改善工程改善城市景觀)為物業市場帶來正面影響，董事會認為由保華江陰持有位於江蘇省江陰市名為藏品敵山灣之住宅發展項目將產生可觀銷售收益。

在評估收購事項及進一步收購事項會否為本公司帶來可觀回報時，董事已進行獨立工作及取得必需資料以讓董事會得悉收購事項之資產性質，包括(其中包括)：

- (i) 取得及審閱由獨立估值師編製之物業估值及基礎估值工作及假設；
- (ii) 就目標公司的物業發展項目進行可行性研究以對(其中包括)物業發展項目的盈利能力及前景有全面的了解；
- (iii) 取得及審閱目標公司之業務計劃，內容有關無錫市惠遠及保華江陰之管理層就五愛人家兩項物業發展項目及藏品敵山灣之發展計劃；

## 董事會函件

- (iv) 就目標公司持有之資產之所有權取得法律意見；
- (v) 取得及審閱上述物業發展項目之現金流預測、評估按預測計算之投資回報、評估用於編製預測之相關數據之可靠性，以及釐定預測有關之假設是否有足夠支持；及
- (vi) 考慮由本公司管理層就(其中包括)收購事項及進一步收購事項及目標公司之背景、收購協議及進一步收購協議之主要條款基準、經擴大集團於完成及完成進一步收購事項後之未來經營等等提供之資料、結論及建議。

董事會尤其獲悉：

- (i) 各目標公司擁有其各自持有資產之土地使用權之法律權利；
- (ii) 保華無錫有權轉讓、出租、使用及贈送由其持有之土地；
- (iii) 無錫市惠遠有權轉讓及抵押由其持有之資產，亦有權出租及使用相同資產(已根據17項租賃協議合法租出之單位除外)；及
- (iv) 保華江陰有權轉讓、出租、抵押、使用及贈送其持有物業之未出售部分，並已取得相關建築許可及批准，包括就其未竣工建築工程之建築工程施工許可證。

董事會經審閱實地視察之範圍及結果，以及調查所有權後，認為有關調查充足且信納有關結果。

### 本集團管理層經驗

本公司其中一名執行董事何樹芬先生(「何先生」)自二零一七年六月起為買方之主席。何先生持有大連理工大學的土木工程碩士學位，以及註冊高級工程師、建築師、估價師、成本工程師及監理工程師的專業資格。何先生於物業開發行業已有超過30年管理經驗。彼於管理及經營大型物業發展項目有豐富經驗。何先生於物業發展市場的多年經驗讓其可監督及監控目標公司之經營及表現，以及目標公司發展項目之執行。

## 董事會函件

馬凱先生(「馬先生」)為保華無錫物業發展項目的項目經理，彼於一九九二年在河北建築工程學院畢業。馬先生已取得中級建築工程師的職銜。彼於大型建築項目及房地產開發方面擁有逾23年的經驗。具體而言，彼於買方的全資附屬公司保華地產(營口)置業有限公司擔任項目經理一職逾六年。

柏文山先生(「柏先生」)為無錫市惠遠及保華江陰發展項目的項目經理，彼於南京工業大學畢業並擁有學士學位。彼於房地產開發及大型建設項目擁有逾14年的管理經驗。

馬先生及柏先生的經驗及資格讓彼等可監督目標公司之發展項目及其營運。

馬先生及柏先生定期向執行董事何先生報告(其中包括)有關目標公司發展項目的建設進度及品質檢測結果。目標公司的管理層成員定期向本公司管理層報告目標公司的銷售表現。董事會認為本公司之管理層有充足經驗及專業知識監控目標公司之經營及表現。

董事會經考慮本通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表後，包括因收購保華江陰產生之商譽之賬面值約人民幣263.01百萬元，認為收購事項及進一步收購事項屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。具體而言，除上述之理由外，董事會已考慮以下理由，而董事會認為該等理由將壓過因收購保華江陰產生之減值虧損：

- (i) 根據本公司進行之可行性研究，保華無錫發展項目於全面落成後之市值及盈利能力；
- (ii) 本通函附錄五所載之物業估值報告之估值日期後進行之無錫市惠遠發展項目翻新工程完成後之市值升值；

## 董事會函件

- (iii) 473個泊車位，其中無錫市惠遠有權出租並就此產生收益，惟尚未取得相關所有權證書，而根據艾華迪，其於估值日期之參考價值為人民幣55百萬元，而本通函附錄五所載之物業估值報告則認為其並無商業價值；
- (iv) 794個泊車位，其中保華江陰有權出租並就此產生收益，惟尚未取得相關所有權證書，而根據艾華迪，其於估值日期之參考價值為人民幣75百萬元，而本通函附錄五所載之物業估值報告則認為其並無商業價值；及
- (v) 鑒於目標資產同時售出，目標資產之整體盈利能力。

申報會計師同意董事會對減值之評估。本公司將根據香港財務報告準則就未來評估商譽之減值測試採納統一的會計政策。然而，就主要假設而言(包括但不限於待售物業之售價)，政府政策及當地物業市場狀況須於未來評估商譽減值時更新。本公司核數師須適時於有關截至二零一八年十二月三十一日止九個月財務報表之下一次審核中審閱本公司之商譽減值測試。

因此，董事會認為，收購事項及進一步收購事項屬公平合理並按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，本公司無意收購保華江陰餘下之30%股權。然而，董事並不排除於未來收購之可能性。

於最後實際可行日期，除收購事項、進一步收購事項、營口收購事項及潛在收購事項外，本公司並無意向或計劃，或已訂立或建議訂立任何其他協議、安排、承諾或磋商以收購任何新業務或出售其現有業務。

### 上市規則之涵義

由於收購協議及進一步收購協議項下擬進行之收購事項及進一步收購事項之一項或多項適用百分比率總額超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購協議及進一步收購協議項下擬進行之收購事項及進一步收購事項分別構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准之規定。

## 董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項或進一步收購事項中擁有任何重大利益。因此，倘本公司就批准收購事項及進一步收購事項召開股東大會，概無股東須就批准收購事項及進一步收購事項之決議案放棄投票。

### 股東之書面批准

根據上市規則第14.44條，除上市規則第14.86條所規定外，倘(i)概無股東須於本公司召開之股東大會上就批准收購事項及進一步收購事項放棄投票；及(ii)已獲得由一名股東或合共持有於股東大會上投票以批准收購事項及進一步收購事項之50%以上投票權之一組緊密聯繫之股東發出之股東書面批准，可接受股東之書面批准以替代舉行股東大會。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等之聯繫人於收購事項或進一步收購事項擁有任何重大利益。因此，倘本公司就批准收購事項及進一步收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

本公司已從控股股東中國華君集團(為44,202,780股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約72.86%)之持有人)就收購事項及進一步收購事項獲取之書面批准。已就批准收購事項及進一步收購事項接受有關書面批准以替代舉行本公司股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項及進一步收購事項。

### 一般事項

股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

### 推薦建議

經考慮上述對本集團之裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為收購協議及進一步收購事項協議之條款乃屬公平合理，且收購事項及進一步收購事項符合本公司及股東整體之利益及對本公司而言亦屬公平合理。

### 附加資料

閣下亦須細閱本通函各附錄所載之附加資料。

董事會函件

本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
華君國際集團有限公司  
公司秘書  
譚家龍  
謹啟

二零一八年九月二十四日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情分別披露於本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年度報告(第45至212頁)及截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年度報告(第81至259頁)及截至二零一八年三月三十一日止財政年度之年度報告(第62頁至239頁),並以引述方式載入本通函作為參考資料。本公司之上述年度報告載於本公司網站 [www.huajunholdings.com](http://www.huajunholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

本公司二零一六年之年度報告載於：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719232\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0719/LTN20160719232_C.pdf)

本公司二零一七年之年度報告載於：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725176_C.pdf)

本公司二零一八年之年度報告載於：

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

## 2. 債務聲明

於二零一八年七月三十一日(即就本債務報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之負債如下:

### (a) 借款

於二零一八年七月三十一日(即就本債務報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借款約為人民幣8,480百萬元,包括有擔保銀行借款約人民幣4,290百萬元、無擔保銀行借款約人民幣599百萬元、來自直接控股公司之無擔保借款約人民幣2,724百萬元及無擔保應付債券約人民幣867百萬元。約人民幣2,857百萬元之借款為有擔保,而人民幣5,623元之借款為無擔保。

### (b) 資產抵押

於二零一八年七月三十一日營業時間結束時,本集團賬面值分別約人民幣790百萬元、人民幣109百萬元、人民幣2,638百萬元、人民幣5,348百萬元、人民幣1百萬元及人民幣210百萬元之物業、廠房及設備、預付租賃款項、待售土地及物業、投資物業、貿易應收款項及應收票據及已抵押銀行存款已抵押作為本集團若干銀行及信貸融資的擔保。

**(c) 擔保**

於二零一八年七月三十一日營業時間結束時，本集團已提供公司擔保約人民幣2,939百萬元，作為附屬公司獲授予之一般銀行信貸之擔保。於二零一八年七月三十一日，從銀行信貸取出之金額約人民幣2,857百萬元。

除上文所披露者或本通函另有提述外，及除集團內公司間負債及在一般業務過程中產生的正常貿易應付款項，本集團於二零一八年七月三十一日營業時間結束時並無任何其他未償還的債務或任何已發行及未償還、已獲授權發行或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券、銀行透支或貸款，或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資本**

於最後實際可行日期，經作出審慎周詳的查詢後，董事認為經考慮本集團的業務前景本集團之淨資產狀況、本集團可供使用之內部財務資源及本集團現時之借款及可取得之信貸，本集團可使用之營運資金足以應付本集團自本通函日期起至少12個月的需求。

**4. 經擴大集團之財務及交易前景**

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

完成及進一步收購事項完成後，經擴大集團將透過其於目標公司之股權，擁有由目標公司持有之資產。經擴大集團將可借助其於中國長江三角洲地區策略性重要地區之物業市場進行業務的優勢，發展高品質物業及補充區內土地儲備。董事認為目標公司持有之物業將為本公司帶來穩定收益及收購事項及進一步收購事項將進一步提升及擴展本公司的物業發展及投資業務分部。

為提升經擴大集團的長期增長及為股東創造大額價值，經擴大集團致力持續探索新機會投資於具資產升值潛力的發展項目，以享有資產升值的同時，亦產生穩定收益。

**(i) 銷售及製造太陽能光伏產品**

國家能源局發佈之「光伏建設計劃2015」顯示中國將其二零一五年新安裝之光伏容量目標定為17,800兆瓦，較二零一四年同期增加約20%，為全球新安裝光伏容量目標之三分之一。為把握機會，本集團收購若干高科技光伏公司，該等公司主要從事如製造及銷售單晶硅、多晶硅、硅晶圓、太陽能電池及太陽能組件。本集團此分部下之主要營運位於江蘇。

本集團一直就良好管治採取審慎理念，強調風險管理，並致力保持優質資產質量、穩定性及財務資源。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。

**(ii) 銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及其他紙製品**

此分部之營運主要位於香港、中國及美國。業務已成立超過五十年。管理層預計此業務將繼續受惠於中國、美國及歐洲市場之機遇。此分部將繼續為本集團之主要業務分部及為本集團帶來穩定收益及利潤。

**(iii) 貿易及物流**

此分部主要從事分銷及銷售工業軟件、電子零件及器材及油及化學產品。本集團為大型電子產品國際品牌之主要分銷商。於二零一六年八月，上海華君化工有限公司成立，其從事廣泛類別之石化產品。本集團預期香港及中國對電子及石化產品需求旺盛，將持續支持此分部之增長。

**(iv) 物業開發及投資**

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

董事相信，收購事項及進一步收購事項將進一步提升及擴充本公司此業務分部。本集團預期目標公司持有之物業將為本集團產生更穩定之收益。

**(v) 提供金融服務**

本集團將就履行向本集團還款的責任提供抵押品的潛在客戶提供融資。本集團將審慎發展此業務分部、實現客戶投資組合多元化及尋求與其業務夥伴的合作機會。

此分部包括土地、物業、廠房及設備，以及其他有形資產租賃。此分部之營運主要位於中國，為本集團尋求收益穩定及風險可控之地區。

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。

應付目標公司董事薪酬及彼等應收實物利益總額將不會因收購事項而有所變動。

## 5. 重大不利變動

於二零一八年六月二十七日及二零一八年六月二十八日，本公司公佈，一名債權人的法律代表於二零一八年六月二十六日根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第178(1)(A)條或第327(4)(a)條向本公司送達三份法定要求償債書，要求本公司償還三項未償還債項，分別為人民幣23,016,724.06元(相當於約27,160,000港元)、人民幣25,119,487.68元(相當於約29,641,000港元)及人民幣230,016,817.40元(相當於約271,420,000港元)，並於上述法定要求償債書送達後三星期內償還上述債項。倘本公司無法於上述三星期內償還上述債項，上述債權人可對本公司提出清盤呈請。上述法定要求償債書所指之上述債務乃由海潤光伏股份有限公司及江陰海潤太陽能電力有限公司產生，由本公司根據本公司於二零一六年十月十九日向上述債權人就該兩名債權人根據重組文件承擔金額約為人民幣383,361,000元的責任及負債訂立的財務擔保作擔保。

誠如本公司日期為二零一八年七月十六日之公告所披露，已由上述債權人書面確認有關債權人已收取人民幣278,153,029.14元的款項以結付上述債權人結欠債權人之債務，且本公司已就上述金額獲解除擔保責任及債權人須撤回法定要求償債書。因此，本公司相信概無根據法定要求償債書向本公司提交的清盤呈請。

除本公司日期分別為二零一八年六月十五日及二零一八年六月二十七日刊發之公告所披露者外，董事並不知悉自二零一八年三月三十一日(即本集團最近已發佈經審核綜合財務報表之日期)起本集團之財政或貿易狀況之任何其他重大不利變動。

以下為香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司編製之報告全文，以供載入本通函。



## 致華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司)董事 有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載列於第II(A)-4頁至第II(A)-22頁保華地產(無錫)有限公司(「目標公司A」)之歷史財務資料發出報告，其中包括目標公司A於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年止五個月(「相關期間」)損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表及重大會計政策概要及其他詮釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告一部分，歷史財務資料乃為載入 貴公司日期為二零一八年九月二十四日有關建議收購目標公司A全部股權之投資通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司A之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料，及董事釐定歷史財務資料屬必要之有關內部控制，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料之相關內部控制，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採納之會計政策是否適合及合理，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司A於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之財務狀況及目標公司A於相關期間根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準之財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司A追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年五月三十一日止五個月之損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及其他詮釋資料(「追加期間比較財務資料」)。目標公司A之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

與持續經營有關之重大不確定因素

吾等垂注歷史財務資料附註3所述有關目標公司A截至二零一八年五月三十一日止期間產生人民幣19,838,000元之虧損，於二零一八年五月三十一日，目標公司A之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣11,906,000元及人民幣11,906,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司A持續經營能力產生重大疑慮。吾等之意見就該事項並無修改。

調整

於編製歷史財務資料時，吾等並無對第II(A)-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

審核項目董事

執業證書號碼P06084

香港，二零一八年九月二十四日

## 目標公司A之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料構成會計師報告之一部分。

保華地產(無錫)有限公司(「**目標公司A**」)於二零一一年十二月二十七日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為有限公司並從事房地產相關業務。

目標公司A已採納十二月三十一日為財政年度終結日。

目標公司A截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表已根據相關會計政策及適用於中國成立之公司之財務法規編製，並由中國註冊之執業會計師江蘇金陵會計師事務所有限公司審核。

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

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

## 損益及其他全面收入表

	附註	截至五月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止五個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	8	-	-	-	-	-
其他收入	9	21	13	3,298	4	4
行政開支		(676)	(663)	(1,548)	(163)	(171)
經營(虧損)/溢利		(655)	(650)	1,750	(159)	(167)
財務成本	11	-	-	-	-	(19,671)
除稅前(虧損)/溢利		(655)	(650)	1,750	(159)	(19,838)
所得稅開支	12	-	-	(437)	-	-
年內/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收入總額	13	(655)	(650)	1,313	(159)	(19,838)

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
遞延稅項資產	15	<u>437</u>	<u>437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動資產</b>					
在建待售物業	16	748,913	773,420	815,735	815,735
銀行及現金結餘		<u>4,246</u>	<u>4,597</u>	<u>7,965</u>	<u>7,635</u>
		<u>753,159</u>	<u>778,017</u>	<u>823,700</u>	<u>823,370</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付款項	17	323,578	323,578	36,943	36,780
應付一間關聯公司款項	18	192,200	204,600	217,000	222,096
應付股東款項	19	<u>230,549</u>	<u>243,657</u>	<u>561,825</u>	<u>576,400</u>
		<u>746,327</u>	<u>771,835</u>	<u>815,768</u>	<u>835,276</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>6,832</u>	<u>6,182</u>	<u>7,932</u>	<u>(11,906)</u>
資產/(負債)淨值		<u><u>7,269</u></u>	<u><u>6,619</u></u>	<u><u>7,932</u></u>	<u><u>(11,906)</u></u>
<b>資本及儲備</b>					
資本	20	10,000	10,000	10,000	10,000
儲備		<u>(2,731)</u>	<u>(3,381)</u>	<u>(2,068)</u>	<u>(21,906)</u>
權益總額		<u><u>7,269</u></u>	<u><u>6,619</u></u>	<u><u>7,932</u></u>	<u><u>(11,906)</u></u>

## 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	10,000	(2,076)	7,924
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(655)</u>	<u>(655)</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	10,000	(2,731)	7,269
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(650)</u>	<u>(650)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	10,000	(3,381)	6,619
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>1,313</u>	<u>1,313</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	10,000	(2,068)	7,932
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(19,838)</u>	<u>(19,838)</u>
於二零一八年五月三十一日	<u>10,000</u>	<u>(21,906)</u>	<u>(11,906)</u>
於二零一七年一月一日	10,000	(3,381)	6,619
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>(159)</u>	<u>(159)</u>
於二零一七年五月三十一日(未經審核)	<u>10,000</u>	<u>(3,540)</u>	<u>6,460</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自經營活動之現金流量					
除稅前(虧損)/溢利	(655)	(650)	1,750	(159)	(19,838)
調整：					
利息收入	(21)	(13)	(3,298)	(4)	(4)
財務成本	-	-	-	-	19,671
營運資金變動前經營虧損	(676)	(663)	(1,548)	(163)	(171)
在建待售物業變動	(89)	(200)	(164)	(164)	-
應計費用及其他應付款項變動	(1)	-	(286,635)	(286,798)	(163)
經營活動所用現金淨額	(766)	(863)	(288,347)	(287,125)	(334)
來自投資活動之現金流量					
已收利息	21	13	3,298	4	4
投資活動所得現金淨額	21	13	3,298	4	4
來自融資活動之現金流量					
償還股東款項	(1,201)	-	(505,516)	-	-
股東墊款	-	1,201	800,000	800,000	-
已付利息	-	-	(6,067)	-	-
融資活動(所用)/所得現金淨額	(1,201)	1,201	288,417	800,000	-
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,946)	351	3,368	512,879	(330)
年初/期初現金及現金等價物	6,192	4,246	4,597	4,597	7,965
年末/期末現金及現金等價物	4,246	4,597	7,965	517,476	7,635
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	4,246	4,597	7,965	517,476	7,635

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司A於二零一一年十二月二十七日在中國註冊成立為有限公司。其登記辦事處及主要營業地點為無錫市濱湖區馬山街道閭江165號。

目標公司A於中國主要從事房地產相關業務。

據目標公司A董事之意見，於二零一八年五月三十一日，無錫城市發展集團有限公司為目標公司A之最終控股公司。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

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

### 3. 持續經營基準

截至二零一八年五月三十一日止期間，目標公司A產生虧損人民幣19,838,000元，於二零一八年五月三十一日，目標公司A之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣11,906,000元及人民幣11,906,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司A之持續經營能力存在重大疑慮。

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

- 倘目標公司A成為華君國際集團有限公司之附屬公司，華君國際集團有限公司將為目標公司A提供所需財務支持，讓其可悉數履行本歷史財務資料日期起12個月期間到期之財務責任；及
- 成本控制措施；及
- 可能的額外外部資金。

目標公司A之董事認為經計及上述因素後，當目標公司A之財務責任在可預見的將來到期時，能夠悉數履行其財務責任，因此，其已按持續經營基準編製歷史財務資料。

### 4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司A已採納與其經營活動有關及於二零一八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，包括香港財務報告準則；香港會計準則及詮釋。

目標公司A並無應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司A已開始評估該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標公司A之經營業績及財政狀況構成重大影響。

## 5. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有指明外，所有數字已湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

### 在建待售物業

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

### 確認及終止確認金融工具

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

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；目標公司A轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報時；或目標公司A既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，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計盈虧之總和差額於損益內確認。

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

### 金融資產

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

目標公司A的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

**按攤銷成本列賬之金融資產**

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如符合以下兩項條件,即按此類別分類:

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

有關項目其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

**預期信貸虧損之虧損撥備**

目標公司A按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為一項拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

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

倘於報告期末,金融工具(貿易應收款項、合約資產及租賃應收款項除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加,目標公司A按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後12個月內有關金融工具之拖賬事件可能產生之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

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

**現金及現金等價物**

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

**金融負債及股本工具**

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

**借款**

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

借款分類為流動負債,除非目標公司A可無條件遞延負債結算至報告期後至少十二個月。

### 其他應付款項

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

### 股本工具

目標公司A公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 來自客戶合約之收益

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

目標公司A於其透過轉讓產品或服務之控制權予客戶符合履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可隨時間或一個時間點達成。在下列情況，履約責任隨時間達成：

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

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

### 其他收益

利息收入使用實際利息法確認。

### 僱員福利

#### (a) 僱員假期

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

僱員病假及產假直至放假時方可確認。

(b) 退休金責任

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

(c) 離職福利

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

借貸成本

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

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

所有其他借款成本在產生期間內損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

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

#### 關聯方

關聯方是與目標公司A有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司A有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司A；
- (ii) 對目標公司A有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司A或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司A有關聯：

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

### 資產減值

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

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

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

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

### 撥備及或然負債

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

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

### 報告期後事項

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

## 6. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策時之重大判斷

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

#### (a) 持續經營基準

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

### 估計不確定因素之主要來源

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

#### (a) 釐定在建待售物業之可變現淨值

在建待售物業及落成待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日之總賬面值分別為人民幣748,913,000元、人民幣773,420,000元、人民幣815,735,000元及人民幣815,735,000元。成本(包括土地成本、發展開支、根據目標公司A之會計政策之已資本化借貸成本及其他應佔開支)按可銷售總建築面積以加權平均法分配至各階段之各單位。可變現淨值為估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)，其乃按可獲取之最佳資料釐定。倘估計售價因任何中國物業市況變動而下跌，在建待售物業或會撇減。

## 7. 財務風險管理

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

#### (a) 外匯風險

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

#### (b) 信貸風險

計入財務狀況表之銀行及現金結餘之賬面值為目標公司A就其金融資產所面對之最高信貸風險。

目標公司A並無重大集中信貸風險。

由於交易對手為擁有良好商譽之銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

#### (c) 流動資金風險

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

#### (d) 利率風險

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

目標公司A之應付股東及一間關聯公司之款項之利率以固定利率計算，故受公平值利率風險所影響。

## (e) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本列賬之金融資產 (包括現金及現金等價物)	4,246	4,597	7,965	7,635
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本列賬之金融負債	746,327	771,835	815,768	835,276

## (f) 公平值

目標公司A之金融資產及金融負債於財務狀況表反映之賬面值與其各自之公平值相若。

## 8. 收益

於相關期間概無產生任何收益。

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	21	13	3,298	4	4

(未經審核)

## 10. 分部資料

目標公司A之經營分部為中國物業發展。由於此為目標公司A之唯一經營分部，概無呈列進一步分析。

目標公司A之經營及經營資產主要位於中國。因此，概無呈列地理分部資料。

於相關期間概無產生收益。

## 11. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
借款利息	24,307	24,307	42,151	15,849	19,671
已資本化金額	<u>(24,307)</u>	<u>(24,307)</u>	<u>(42,151)</u>	<u>(15,849)</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,671</u>

## 12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	-	-	-	-	-
遞延稅項(附註15)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

由於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止期間目標公司A概無應課稅溢利，無須就中國企業所得稅作計提撥備。由於截至二零一七年十二月三十一日止年度目標公司A有充足前期稅項虧損抵銷應課稅溢利，概無就中國企業所得稅作計提撥備。

所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利乘以中國企業所得稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(655)</u>	<u>(650)</u>	<u>1,750</u>	<u>(159)</u>	<u>(19,838)</u>
按25%之國內所得稅稅率計算					
之稅項	(164)	(163)	437	(40)	(4,960)
未予確認之稅項虧損	<u>164</u>	<u>163</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>4,960</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 13. 年內／期內(虧損)／溢利

目標公司A相關期間之(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
董事酬金	-	-	-	-	-
員工成本					
- 薪金、花紅及津貼	-	-	578	-	-
- 退休福利計劃供款	-	-	307	-	-
- 其他員工開支	-	-	1	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總員工成本(包括董事薪酬)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>886</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 14. 股息

目標公司A之董事不建議就相關期間派付任何股息。

## 15. 遞延稅項資產

以下為目標公司A確認之主要遞延稅項資產。

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一五年一月一日、二零一五年及二零一六年十二月三十一日 於損益入賬	437 <u>(437)</u>
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及 二零一八年五月三十一日	<u>-</u>

於二零一八年五月三十一日，目標公司A可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為人民幣965,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣798,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣3,750,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣3,105,000元)。由於未來收入難以預測，概無於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年五月三十一日，計入未確認之稅項虧損為人民幣167,000元之虧損(二零一七年十二月三十一日：人民幣零元、二零一六年十二月三十一日：人民幣645,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣153,000元)將於二零二三年到期(二零一七年十二月三十一日：二零二二年、二零一六年十二月三十一日：二零二一年、二零一五年十二月三十一日：二零二零年)。

## 16. 在建待售物業

所有在建待售物業位於中國及按成本列賬。

## 17. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
應計土地成本(附註)	323,415	323,415	36,780	36,780
其他應付稅項	<u>163</u>	<u>163</u>	<u>163</u>	<u>-</u>
	<u>323,578</u>	<u>323,578</u>	<u>36,943</u>	<u>36,780</u>

附註：

根據建築土地權轉讓合約及補充協議條款，土地成本須於二零一一年八月七日或之前支付。

## 18. 應付一間關聯公司款項

應付一間關聯公司無錫市危舊房改造投資管理有限公司之款項為無擔保、年利率為8%及須按要求償還。保華地產(無錫)有限公司收購協議完成後，應付一間關聯公司款項將由保華置業管理(中國)有限公司悉數償還。

## 19. 應付股東款項

應付股東款項為無擔保、年利率為8%及須按要求償還。保華無錫收購協議完成後，應付股東款項將由保華置業管理(中國)有限公司悉數償還。

## 20. 資本

人民幣千元

於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日	<u>10,000</u>
---	---------------

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

## 21. 現金流量表附註

## 融資活動產生之負債變動

下表展示目標公司A於年內因融資活動產生之負債變動：

	應付一間 關聯公司 款項 人民幣千元	應付股東 款項 人民幣千元	來自 融資活動 之負債總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日	179,800	219,843	399,643
現金流量變動	-	(1,201)	(1,201)
非現金變動			
- 支付利息	12,400	11,907	24,307
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	192,200	230,549	422,749
現金流量變動	-	1,201	1,201
非現金變動			
- 支付利息	12,400	11,907	24,307
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	204,600	243,657	448,257
現金流量變動	-	288,417	288,417
非現金變動			
- 支付利息	12,400	29,751	42,151
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	217,000	561,825	778,825
現金流量變動	-	-	-
非現金變動			
- 支付利息	5,096	14,575	19,671
於二零一八年五月三十一日	222,096	576,400	798,496

## 22. 或然負債

於各報告期間，目標公司A並無任何重大或然負債。

## 23. 關聯方交易

## (a) 目標公司A之關聯方

董事認為以下實體為目標公司A之關聯方：

關聯方名稱	與目標公司A之關係
無錫城市發展集團有限公司	目標公司A之最終控股公司。
無錫市房地產開發集團有限公司	目標公司A之直接控股公司。
無錫市城市投資發展有限公司	目標公司A之直接控股公司。
無錫市危舊房改造投資管理有限公司	目標公司A之最終控股公司控制之附屬公司。

## (b) 重大關聯方交易

除於歷史財務資料所披露之關聯方結餘，目標公司A於相關期間與其關聯方有以下交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已向一間關聯公司					
支付之借款利息	12,400	12,400	12,400	5,096	5,096
已向股東支付之借款利息	11,907	11,907	29,751	10,753	14,575
	<u>12,400</u>	<u>12,400</u>	<u>29,751</u>	<u>10,753</u>	<u>14,575</u>

## 24. 日後財務報表

目標公司A並無就二零一八年五月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司編製之報告全文，以供載入本通函。



## 致華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司)董事 有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載列於第II(B)-4頁至第II(B)-34頁無錫市惠遠置業有限公司(「目標公司B」)之歷史財務資料發出報告，其中包括目標公司B於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年五月三十一日止五個月(「相關期間」)損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表及重大會計政策概要及其他詮釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告一部分，歷史財務資料乃為載入 貴公司日期為二零一八年九月二十四日有關建議收購目標公司B全部股權之投資通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司B之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料，及董事釐定歷史財務資料屬必要之有關內部控制，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料之相關內部控制，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採納之會計政策是否適合及合理，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司B於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之財務狀況及目標公司B於相關期間根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準之財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司B追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年五月三十一日止五個月之損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及其他詮釋資料(「追加期間比較財務資料」)。目標公司B之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載呈列及編製基準編製。

**與持續經營有關之重大不確定因素**

吾等垂注歷史財務資料附註3所述有關目標公司B於二零一八年五月三十一日之流動負債淨額為人民幣243,410,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司B持續經營能力產生重大疑慮。吾等之意見就該事項並無修改。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項****調整**

於編製歷史財務資料時，吾等並無對第II(B)-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

審核項目董事

執業證書編號P06084

香港，二零一八年九月二十四日

## 目標公司B之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料構成會計師報告之一部分。

無錫市惠遠置業有限公司(「**目標公司B**」)於二零零七年五月二十四日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為有限公司並從事房地產相關業務。

目標公司B已採納十二月三十一日為財政年度終結日。

目標公司B截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表已根據相關會計政策及適用於中國成立之公司之財務法規編製，並由中國註冊之執業會計師江蘇金陵會計師事務所有限公司審核。

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

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

## 損益及其他全面收入表

	附註	截至十二月三十一日			截至五月三十一日	
		止年度			止五個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	9	34,865	41,260	8,022	4,482	-
銷售成本		<u>(34,586)</u>	<u>(39,486)</u>	<u>(8,022)</u>	<u>(4,482)</u>	<u>-</u>
毛利		279	1,774	-	-	-
其他收入	10	5,709	5,844	6,550	2,258	1,692
投資物業公平值變動		820	900	1,540	642	9,510
銷售開支		(443)	(131)	(1)	-	(46)
行政開支		<u>(4,091)</u>	<u>(2,922)</u>	<u>(2,343)</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(737)</u>
經營溢利		2,274	5,465	5,746	1,708	10,419
財務成本	12	<u>(27,420)</u>	<u>(26,337)</u>	<u>(24,667)</u>	<u>(10,278)</u>	<u>(1,685)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(25,146)	(20,872)	(18,921)	(8,570)	8,734
所得稅開支	13	<u>(1,027)</u>	<u>(1,274)</u>	<u>(602)</u>	<u>(254)</u>	<u>(2,378)</u>
年內/期內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收入總額	14	<u><u>(26,173)</u></u>	<u><u>(22,146)</u></u>	<u><u>(19,523)</u></u>	<u><u>(8,824)</u></u>	<u><u>6,356</u></u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	16	465	176	162	162
投資物業	17	255,840	256,740	258,280	267,790
		<u>256,305</u>	<u>256,916</u>	<u>258,442</u>	<u>267,952</u>
<b>流動資產</b>					
持作出售資產	18	78,160	38,674	30,651	30,651
預付款項、按金及其他應收款項		3,261	3,598	2,575	2,787
應收一名股東款項	19	72,333	48,678	45,309	-
應收一間關聯公司款項	22	-	-	-	1,690
銀行及現金結餘		3,277	6,946	14,755	9,560
		<u>157,031</u>	<u>97,896</u>	<u>93,290</u>	<u>44,688</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	20	9,239	750	292	10
應計費用及其他應付款項		284	526	587	691
合約負債	21	4,578	3,027	5,926	7,706
應付關聯公司款項	22	267,350	250,563	274,119	-
應付一名股東款項	19	-	-	-	224,691
銀行貸款	23	75,000	65,000	55,000	55,000
即期稅項負債		18	-	-	-
		<u>356,469</u>	<u>319,866</u>	<u>335,924</u>	<u>288,098</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(199,438)</u>	<u>(221,970)</u>	<u>(242,634)</u>	<u>(243,410)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>56,867</u>	<u>34,946</u>	<u>15,808</u>	<u>24,542</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	24	17,795	18,020	18,405	20,783
		<u>17,795</u>	<u>18,020</u>	<u>18,405</u>	<u>20,783</u>
<b>資產/(負債)淨值</b>		<u>39,072</u>	<u>16,926</u>	<u>(2,597)</u>	<u>3,579</u>
<b>資本及儲備</b>					
資本	25	180,000	180,000	180,000	180,000
儲備		(140,928)	(163,074)	(182,597)	(176,241)
<b>權益總額</b>		<u>39,072</u>	<u>16,926</u>	<u>(2,597)</u>	<u>3,579</u>

## 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	180,000	(114,755)	65,245
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(26,173)</u>	<u>(26,173)</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	180,000	(140,928)	39,072
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(22,146)</u>	<u>(22,146)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	180,000	(163,074)	16,926
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(19,523)</u>	<u>(19,523)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	180,000	(182,597)	(2,597)
期內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>6,356</u>	<u>6,356</u>
於二零一八年五月三十一日	<u>180,000</u>	<u>(176,241)</u>	<u>3,759</u>
於二零一七年一月一日	180,000	(163,074)	16,926
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>(8,824)</u>	<u>(8,824)</u>
於二零一七年五月三十一日(未經審核)	<u>180,000</u>	<u>(171,898)</u>	<u>8,102</u>

## 現金流量表

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
<b>來自經營活動之現金流量</b>					
除稅前(虧損)/溢利	(25,146)	(20,872)	(18,921)	(8,570)	8,734
調整：					
利息收入	(22)	(24)	(46)	(7)	(10)
折舊	1,023	289	14	9	-
出售按公平值計入損益之投資虧損	319	-	-	-	-
投資物業公平值變動	(820)	(900)	(1,540)	(642)	(9,510)
財務成本	<u>27,420</u>	<u>26,337</u>	<u>24,667</u>	<u>10,278</u>	<u>1,685</u>
營運資金變動前之經營溢利	2,774	4,830	4,174	1,068	899
持作出售物業變動	34,586	39,486	8,023	3,188	-
預付款項、按金及其他應收款項變動	628	(337)	1,023	1,019	(212)
應收一名股東款項變動	(44,182)	23,655	3,369	3,369	-
貿易應付款項變動	(11,012)	(8,489)	(458)	546	(282)
應計費用及其他應付款項變動	(380)	242	61	(363)	(391)
合約負債變動	<u>(3,367)</u>	<u>(1,551)</u>	<u>2,899</u>	<u>189</u>	<u>1,780</u>
經營(所用)/所得現金	(20,953)	57,836	19,091	9,016	1,794
已付所得稅	<u>(1,044)</u>	<u>(1,067)</u>	<u>(217)</u>	<u>(49)</u>	<u>-</u>
經營活動(所用)/所得現金淨額	<u>(21,997)</u>	<u>56,769</u>	<u>18,874</u>	<u>8,967</u>	<u>1,794</u>

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
<b>來自投資活動之現金流量</b>					
已收利息	22	24	46	7	10
出售按公平值計入損益之投資所得款項	181	-	-	-	-
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>203</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>來自融資活動之現金流量</b>					
籌集銀行貸款	75,000	-	-	-	-
償還銀行貸款	-	(10,000)	(10,000)	-	-
來自一名股東之墊款	-	-	-	-	270,000
(償還)關聯公司款項/關聯公司墊款	(50,114)	(35,178)	5,000	13,700	(275,809)
已付利息	(10,158)	(7,946)	(6,111)	(10,278)	(1,190)
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>14,728</b>	<b>(53,124)</b>	<b>(11,111)</b>	<b>3,422</b>	<b>(6,999)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(7,066)</b>	<b>3,669</b>	<b>7,809</b>	<b>12,396</b>	<b>(5,195)</b>
年初/期初現金及現金等價物	10,343	3,277	6,946	6,946	14,755
<b>年末/期末現金及現金等價物</b>	<b>3,277</b>	<b>6,946</b>	<b>14,755</b>	<b>19,342</b>	<b>9,560</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>					
銀行及現金結餘	3,277	6,946	14,755	19,342	9,560

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司B於二零零七年五月二十四日在中國註冊成立為有限公司。其登記辦事處及主要營業地點為無錫市南長區五愛家園85號。

目標公司B於中國主要從事房地產相關業務。

據目標公司B董事之意見，於二零一八年五月三十一日，無錫城市發展集團有限公司為目標公司B之最終控股公司。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

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

### 3. 持續經營基準

於二零一八年五月三十一日，目標公司B之流動負債淨額為人民幣243,410,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司B之持續經營能力存在重大疑慮。

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

- 倘目標公司B成為華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司)之附屬公司，華君國際集團有限公司將為目標公司B提供所需財務支持，讓其可悉數履行本歷史財務資料日期起12個月期間到期之財務責任；及
- 成本控制措施；及
- 可能的額外外部資金。

目標公司B之董事認為經計及上述因素後，目標公司B在可預見的將來將能夠悉數履行到期之財務責任，因此，其已按持續經營基準編製歷史財務資料。

### 4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司B已採納與其經營活動有關及於二零一八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，包括香港財務報告準則；香港會計準則及詮釋。

目標公司B並無應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司B已開始評估該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標公司B之經營業績及財政狀況構成重大影響。

## 5. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，經重新估值以其公平值列賬之投資物業而修訂。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而除另有指明外，所有數字已湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

家具及固定裝置	33.3%
電腦及辦公室設備	33.3%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末予以檢討，並作出適當調整。

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

### 投資物業

投資物業指用作賺取租金及／或資本增值之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔所有直接成本)計值。

於初步確認後，投資物業根據外部獨立估值師以其公平值進行估值後列賬。投資物業之公平值變動產生之盈虧於其產生之期內損益表內確認。

出售投資物業的盈虧為出售所得款項淨額與該物業之賬面值之間的差額，並於損益表確認。

### 經營租賃

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

### 持作出售物業

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

### 確認及終止確認金融工具

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

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；目標公司B轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報時；或目標公司B既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回後惟並無保留對資產之控制權時，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計盈虧之總和差額於損益內確認。

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

### 金融資產

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

目標公司B的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

#### 按攤銷成本列賬之金融資產

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如符合以下兩項條件，即按此類別分類：

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

有關項目其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

目標公司B按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為一項拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

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

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項、合約資產及租賃應收款項除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加，目標公司B按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後12個月內有關金融工具之拖賬事件可能產生之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

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

### 現金及現金等價物

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

### 金融負債及股本工具

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

### 借款

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

借款分類為流動負債，除非目標公司B可無條件遞延負債結算至報告期後至少十二個月。

### 貿易及其他應付款項

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

### 股本工具

目標公司B公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 來自客戶合約之收益

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

目標公司B於其透過轉讓產品或服務之控制權予客戶符合履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可隨時間或一個時間點達成。在下列情況，履約責任隨時間達成：

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

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

自日常業務銷售物業之收益於相應物業落成並向買家交付時確認。交付於物業買方簽署交付文件當日落實。在達成上述收益確認的要求前自買方收取的按金及分期款項於財務狀況表流動負債的「合約負債」中入賬。

### 其他收益

利息收入使用實際利息法確認。

租金收入在租賃期內按直線法確認。

**僱員福利****(a) 僱員假期**

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

僱員病假及產假直至放假時方可確認。

**(b) 退休金責任**

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

**(c) 離職福利**

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

**借貸成本**

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

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

所有其他借款成本在產生期間內損益內確認。

## 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

就計量遞延稅項而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目標公司B的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，則該投資物業的遞延稅項按物業可被收回的預計方式計量。

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

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

## 關聯方

關聯方是與目標公司B有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司B有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司B；
- (ii) 對目標公司B有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司B或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司B有關聯：

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

### 資產減值

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

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

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

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

### 撥備及或然負債

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

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

### 報告期後事項

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

## 6. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策時之重大判斷

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

#### (a) 持續經營基準

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

#### (b) 投資物業遞延稅項

就使用公平值模式計量之投資物業計量遞延稅項而言，董事已審閱目標公司B之投資物業組合並認為目標公司B之投資物業於業務模式(其目標是隨時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益)內持有。因此，在釐定目標公司B投資物業之遞延稅項時，目標公司B董事已釐定假設按公平值模式計量之投資物業已透過銷售收回。

### 估計不確定因素之主要來源

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

#### (a) 投資物業之公平值

目標公司B委任獨立專業估值師評估該等投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師已利用包括若干估計之估值方法。董事已行使判斷並信納對估值方式能反映現有市場狀況。

#### (b) 土地增值稅

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

(c) 釐定持作出售物業之可變現淨值

持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之總賬面值分別為人民幣78,160,000元、人民幣38,674,000元、人民幣30,651,000元及人民幣30,651,000元。成本(包括土地成本、發展開支、根據目標公司B之會計政策之已資本化借貸成本及其他應佔開支)按可銷售總建築面積以加權平均法分配至各階段之各單位。可變現淨值為估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)，其乃按可獲取之最佳資料釐定。倘估計售價因任何中國物業市況變動而下跌，在建待售物業及落成待售物業或會撇減。

## 7. 財務風險管理

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

(a) 外匯風險

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

(b) 信貸風險

計入財務狀況表之預付款項、按金及其他應收款項、應收一名股東款項、應收一間關聯公司款項及銀行及現金結餘之賬面值為目標公司B就其金融資產所面對之最高信貸風險。

目標公司B並無重大集中信貸風險。

目標公司B已制定政策，以確保只向信貸記錄良好的客戶進行銷售。

董事密切監察應收一名股東款項及應收一間關聯公司款項。

由於交易對手為擁有良好商譽之銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

目標公司B在各報告期間透過比較一項於報告日期的拖賬風險，連同於初始確認當日的拖賬風險按持續基準考慮金融資產的信貸風險有否大幅增加。目標公司B考慮所得的合理及支持前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；

- 借款人的經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 抵押品的價值或擔保或信貸升級的質素出現大幅變動；及
- 借款人的預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人的付款狀況變動。

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

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

**(c) 流動資金風險**

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

**(d) 利率風險**

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

目標公司B面對之現金流量利率風險主要與有浮動利率之計息借款有關。目標公司B之有效利率及還款期披露於歷史財務資料附註23。

利率出現合理可能之10個基點變動對目標公司B於相關期間之虧損及權益並無重大影響。

**(e) 金融工具類別**

	截至十二月三十一日止年度			二零一八年
				五月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>78,336</u>	<u>58,094</u>	<u>62,003</u>	<u>12,347</u>
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本列賬之金融負債	<u>351,873</u>	<u>316,839</u>	<u>329,790</u>	<u>280,184</u>

## (f) 公平值

目標公司B之金融資產及金融負債於財務狀況表反映之賬面值與其各自之公平值相若。

## 8. 公平值計量

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格。以下為使用估值方法輸入數值分類為三個級別之公平值級別之公平值計量以計量公平值之披露：

第一級輸入數值：目標公司B於計量日可取得之相同的資產或負債於活躍市場中之報價（未經調整）。

第二級輸入數值：第一層所包括報價以外就資產或負債直接或間接觀察所得輸入數值。

第三級輸入數值：資產或負債無法觀察所得輸入數值。

目標公司B之政策為確認於出現事件或事況變化當日三個級別中任何一個之轉入及轉出。

(a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日公平值級別層披露：

經常性公平值計量	公平值計量 使用：第三級 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日 投資物業－中國	255,840
於二零一六年十二月三十一日 投資物業－中國	256,740
於二零一七年十二月三十一日 投資物業－中國	258,280
於二零一八年五月三十一日 投資物業－中國	267,790

(b) 按第三級公平值計量之資產對賬：

	投資物業 人民幣千元
於二零一五年一月一日	255,020
已於損益確認之收入或虧損總額	<u>820</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	255,840
已於損益確認之收入或虧損總額	<u>900</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	256,740
已於損益確認之收入或虧損總額	<u>1,540</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	258,280
已於損益確認之收入或虧損總額	<u>9,510</u>
於二零一八年五月三十一日	<u><u>267,790</u></u>

於相關期間，概無第一級及第二級之轉撥或轉撥至第三級或自第三級撥出。

於損益確認之收入或虧損總額於損益及其他全面收入表中以投資物業之公平值變動呈列。

(c) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日目標公司B之估值過程及估值方法及公平值計量使用之輸入數值披露：

目標公司B之財務總監負責用作財務報告之用之資產及負債之公平值計量，包括第三級公平值計量。財務總監直接向董事會報告該等公平值計量。財務總監及董事會至少每年兩次討論估值過程及結果。

就第三級公平值計量而言，目標公司B將一般委聘持有具認可專業資格及近期經驗之外部估值專家進行估值。

中國投資物業之估值乃根據收益資本化法進行，其對物業收入淨額進行資本化，且計及對年期回報率的重大調整(以考慮復歸後的風險)。

## 第三級公平值計量

二零一五年十二月三十一日

描述	估值方式	無法觀察 輸入數值	範圍	輸入數據 增加對 公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業-中國	年期及復歸方法	資本化率	2%至4%	減少	<u>255,840</u>
		市場租金	每平方米 人民幣 31至32元	增加	

二零一六年十二月三十一日

描述	估值方式	無法觀察 輸入數值	範圍	輸入數據 增加對 公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業-中國	年期及復歸方法	資本化率	2%至4%	減少	<u>256,740</u>
		市場租金	每平方米 人民幣 31至32元	增加	

二零一七年十二月三十一日

描述	估值方式	無法觀察 輸入數值	範圍	輸入數據 增加對 公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業-中國	年期及復歸方法	資本化率	2%至4%	減少	<u>258,280</u>
		市場租金	每平方米 人民幣 31至32元	增加	

二零一八年五月三十一日

描述	估值方式	無法觀察 輸入數值	範圍	輸入數據 增加對 公平值 之影響	公平值 人民幣千元
投資物業 —中國	年期及 復歸方法	資本化率	2%至4%	減少	267,790
		市場租金	每平方米 人民幣 34至46元	增加	

於相關期間，概無所用估值方法的變動。

## 9. 收益

目標公司B於相關期間之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	36,935	42,868	8,080	4,519	-
減：稅項及附加費	(2,070)	(1,608)	(58)	(37)	-
	<u>34,865</u>	<u>41,260</u>	<u>8,022</u>	<u>4,482</u>	<u>-</u>

全部收益於一個時間點確認。

## 10. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
投資物業租金收入	5,622	5,147	6,159	2,095	1,682
服務費收入	-	660	345	156	-
雜項收入	65	13	-	-	-
利息收入	22	24	46	7	10
	<u>5,709</u>	<u>5,844</u>	<u>6,550</u>	<u>2,258</u>	<u>1,692</u>

## 11. 分部資料

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

目標公司B之經營及營運資產主要位於中國。因此，概無呈列地理分部資料。

概無同一控制下之單一客戶或一組客戶於相關期間為目標公司B貢獻10%以上收益。

## 12. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款利息	27,420	26,337	24,667	10,278	1,685

## 13. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	-	-	-	-	-
中國土地增值稅	822	1,049	217	94	-
遞延稅項(附註24)	822	1,049	217	94	-
	205	225	385	160	2,378
	1,027	1,274	602	254	2,378

由於相關期間目標公司B概無應課稅溢利，無須就中國企業所得稅作計提撥備。

所得稅開支與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(25,146)</u>	<u>(20,872)</u>	<u>(18,921)</u>	<u>(8,570)</u>	<u>8,734</u>
按國內所得稅稅率25% 計算的稅項	(6,287)	(5,218)	(4,730)	(2,143)	2,184
中國土地增值稅	822	1,049	217	94	-
並無確認之稅項虧損	<u>6,492</u>	<u>5,443</u>	<u>5,115</u>	<u>2,303</u>	<u>194</u>
所得稅開支	<u>1,027</u>	<u>1,274</u>	<u>602</u>	<u>254</u>	<u>2,378</u>

#### 14. 年內/期內(虧損)/溢利

目標公司B於相關期間之(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事酬金	149	188	120	102	-
折舊	1,023	289	14	9	-
出售按公平值計入損益之 投資虧損	319	-	-	-	-
已售物業成本	34,586	39,486	8,022	4,482	-
員工成本					
—薪金、花紅及津貼	791	885	621	530	-
—退休福利計劃供款	<u>520</u>	<u>510</u>	<u>377</u>	<u>278</u>	<u>-</u>
總員工成本(包括董事薪酬)	<u>1,311</u>	<u>1,395</u>	<u>998</u>	<u>808</u>	<u>-</u>

## 15. 股息

目標公司B之董事不建議就相關期間派付任何股息。

## 16. 物業、廠房及設備

	家具及 固定裝置 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日、 二零一六年十二月三十一日、 二零一七年十二月三十一日及 二零一八年五月三十一日	3,232	14	3,246
<b>累計折舊</b>			
於二零一五年一月一日	1,744	14	1,758
年內撥備	1,023	-	1,023
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	2,767	14	2,781
年內撥備	289	-	289
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	3,056	14	3,070
年內撥備	14	-	14
於二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及 二零一八年五月三十一日	3,070	14	3,084
<b>賬面值</b>			
於二零一八年五月三十一日	162	-	162
於二零一七年十二月三十一日	162	-	162
於二零一六年十二月三十一日	176	-	176
於二零一五年十二月三十一日	465	-	465

## 17. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
公平值	
於二零一五年一月一日	255,020
於損益確認之公平值增加	<u>820</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	255,840
於損益確認之公平值增加	<u>900</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	256,740
於損益確認之公平值增加	<u>1,540</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	258,280
於損益確認之公平值增加	<u>9,510</u>
於二零一八年五月三十一日	<u><u>267,790</u></u>

於各報告期間，投資物業由獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司重新估值，按市值及經計及來自現有租賃之物業之租金收入淨額及作出復歸潛力。

於二零一八年五月三十一日，已抵押投資物業之賬面值為用作取得目標公司B銀行融資之擔保，金額約人民幣190,257,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣182,757,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣181,874,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣181,571,000元)。

## 18. 持作出售物業

所有持作出售物業均位於中國及以成本列賬。

於二零一八年五月三十一日，已抵押持作出售物業之賬面值為用作取得目標公司B銀行融資之擔保，金額約人民幣884,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣884,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣884,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣884,000元)。

## 19. 應收/(付)一名股東款項

名稱	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
無錫市房地產開發集團 有限公司	<u>72,333</u>	<u>48,678</u>	<u>45,309</u>	<u>(224,691)</u>

上述所有金額均為無擔保、無計息及無固定還款期。無錫市惠遠收購協議完成後，應收一名股東款項將獲保華置業管理(中國)有限公司悉數豁免。

## 20. 貿易應付款項

根據發票日期之貿易應付款項賬齡如下：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	8,920	491	-	-
91至180日	207	-	-	-
181日至365日	-	14	47	-
超過365日	112	245	245	10
	<u>9,239</u>	<u>750</u>	<u>292</u>	<u>10</u>

於相關期間，貿易應付款項之信貸期一般為自發票日期起計90日內至365日。

## 21. 合約負債

與收益有關的項目披露：

	於二零一五年	於十二月三十一日			於二零一八年
	一月一日	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>7,945</u>	<u>4,578</u>	<u>3,027</u>	<u>5,926</u>	<u>7,706</u>

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初/期初計入合約負債的該年度 已確認之收益	<u>4,556</u>	<u>3,746</u>	<u>410</u>	<u>-</u>

年內/期內合約負債之重大變動：

	於十二月三十一日			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由於年內/期內經營而增加	1,189	2,195	3,309	1,780
合約負債轉移至收益	<u>(4,556)</u>	<u>(3,746)</u>	<u>(410)</u>	<u>-</u>

合約負債為目標公司B於已自客戶收取代價(或代價到期時的款項)後目標公司B轉讓資產或服務予客戶的責任。

## 22. 應收/(付)關聯公司款項

應收/(付)關聯公司之款項為無擔保、年利率介乎5.7%至11.2%及須按要求償還。無錫市惠遠收購協議完成後，應收關聯公司之款項將獲悉數豁免。

## 23. 銀行貸款

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 五月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已擔保銀行貸款	<u>75,000</u>	<u>65,000</u>	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>

全部借款須按要求或於一年內償還。

銀行貸款之平均利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 五月 三十一日
平均利率	<u>7.0%</u>	<u>6.3%</u>	<u>6.0%</u>	<u>6.0%</u>

目標公司B抵押以下由目標公司B持有之資產予銀行以讓目標公司B獲授借款：

	截至十二月三十一日止年度			於
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 五月 三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	181,571	181,874	182,757	190,257
持作出售物業	<u>884</u>	<u>884</u>	<u>884</u>	<u>884</u>

銀行貸款由無錫市房地產開發集團有限公司(為於相關期間目標公司B之股東)作擔保。

## 24. 遞延稅項負債

以下為目標公司B確認之主要遞延稅項負債。

	投資物業之 公平值變動 人民幣千元
於二零一五年一月一日	17,590
於損益中扣除	<u>205</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	17,795
於損益中扣除	<u>225</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	18,020
於損益中扣除	<u>385</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	18,405
於損益中扣除	<u>2,378</u>
於二零一八年五月三十一日	<u><u>20,783</u></u>

於二零一八年五月三十一日，目標公司B可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為人民幣101,935,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣152,867,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣169,075,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣160,479,000元)。由於未來收入難以預測，概無於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年五月三十一日，計入未確認之稅項虧損為人民幣2,008,000元之虧損(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,902,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣8,596,000元)將於二零二三年到期(二零一七年十二月三十一日：二零二二年、二零一六年十二月三十一日：二零二一年、二零一五年十二月三十一日：二零二零年)。

## 25. 資本

	人民幣千元
於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、 二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日及 二零一八年五月三十一日	<u><u>180,000</u></u>

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

## 26. 現金流量表附註

## 融資活動產生之負債變動

下表展示目標公司B於年內因融資活動產生之負債變動：

	銀行貸款 人民幣千元	應付一名 股東款項 人民幣千元 (附註)	應付 關聯公司 款項 人民幣千元	來自 融資活動之 負債總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日	-	-	300,202	300,202
現金流量變動	75,000	-	(57,038)	17,962
非現金變動				
- 支付利息	-	-	24,186	24,186
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	75,000	-	267,350	342,350
現金流量變動	(10,000)	-	(38,345)	(48,345)
非現金變動				
- 支付利息	-	-	21,558	21,558
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	65,000	-	250,563	315,563
現金流量變動	(10,000)	-	2,734	(7,266)
非現金變動				
- 支付利息	-	-	20,822	20,822
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	55,000	-	274,119	329,119
現金流量變動	-	270,000	(276,164)	(6,164)
非現金變動				
- 支付利息	-	-	355	355
應付一名股東款項變動之影響	-	(45,309)	-	(45,309)
應付一間關聯公司款項變動之影響	-	-	1,690	1,690
於二零一八年五月三十一日	<u>55,000</u>	<u>224,691</u>	<u>-</u>	<u>279,691</u>

附註：

於二零一五年至二零一七年內因經營活動產生之應收一名股東款項變動屬貿易性質。

## 27. 或然負債

於各報告期末，目標公司B並無任何重大或然負債。

## 28. 關聯方交易

## (a) 目標公司B之關聯方

董事認為以下實體為目標公司B之關聯方：

關聯方名稱	與目標公司B之關係
無錫城市發展集團有限公司	目標公司B之最終控股公司。
無錫市房地產開發集團有限公司	目標公司B之直接控股公司。
無錫市住房置業擔保有限公司	目標公司B之最終控股公司控制之附屬公司。
無錫市危舊房改造投資管理有限公司	目標公司B之最終控股公司控制之附屬公司。

## (b) 重大關聯方交易

除於歷史財務資料所披露之關聯方結餘，目標公司B於相關期間與其關聯方有以下交易。

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已向關聯公司支付之借款利息	24,186	21,558	20,822	8,676	355
向一間關聯公司收取之 服務費收入	-	660	345	156	-

## 29. 日後財務報表

目標公司B並無就二零一八年五月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為香港執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司編製之報告全文，以供載入本通函。



## 致華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司)董事 有關歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等就載列於第II(C)-4頁至第II(C)-31頁保華地產(江陰)有限公司(「目標公司C」)之歷史財務資料發出報告，其中包括目標公司C於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年五月三十一日止五個月(「相關期間」)損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表及重大會計政策概要及其他詮釋資料(統稱「歷史財務資料」)。歷史財務資料構成本報告一部分，歷史財務資料乃為載入 貴公司日期為二零一八年九月二十四日有關建議收購目標公司C之55%股權之投資通函而編製。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司C之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準，編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料，及董事釐定歷史財務資料屬必要之有關內部控制，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行吾等之工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料之相關內部控制，以設計適用於有關情況之程序，惟並非旨在對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採納之會計政策是否適合及合理，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實及公平地反映目標公司C於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年五月三十一日之財務狀況及目標公司C於相關期間根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準之財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司C追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一七年五月三十一日止五個月之損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及其他詮釋資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司C之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料於所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載呈列及編製基準編製。

**與持續經營有關之重大不確定因素**

吾等垂注歷史財務資料附註3所述有關目標公司C截至二零一八年五月三十一日止期間產生人民幣3,176,000元之虧損，於二零一八年五月三十一日，目標公司C之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣478,349,000元及人民幣478,196,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司C持續經營能力產生重大疑慮。吾等之意見就該事項並無修改。

**根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項****調整**

於編製歷史財務資料時，吾等並無對第II(C)-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

吳家樂

審核項目董事

執業證書編號P06084

香港，二零一八年九月二十四日

## 目標公司C之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料構成會計師報告之一部分。

保華地產(江陰)有限公司(「**目標公司C**」)於二零零九年九月二十二日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為有限公司並從事房地產相關業務。

目標公司C已採納十二月三十一日為財政年度終結日。

目標公司C截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表已根據相關會計政策及適用於中國成立之公司之財務法規編製，並由中國註冊之執業會計師江蘇金陵會計師事務所有限公司審核。

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

歷史財務報表以人民幣呈列，除非另有指明，所有金額均湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

## 損益及其他全面收入表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元	
收益	8	229,438	115,375	42,611	20,115	3,863
銷售成本		<u>(229,438)</u>	<u>(115,375)</u>	<u>(42,611)</u>	<u>(20,115)</u>	<u>(3,569)</u>
毛利		-	-	-	-	294
其他收入	9	1,907	745	850	507	151
銷售開支		<u>(6,782)</u>	<u>(6,822)</u>	<u>(9,393)</u>	<u>(2,763)</u>	<u>(2,483)</u>
行政開支		<u>(3,229)</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(3,811)</u>	<u>(1,379)</u>	<u>(1,060)</u>
經營虧損		(8,104)	(9,253)	(12,354)	(3,635)	(3,098)
財務成本	11	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前虧損		(8,104)	(9,253)	(12,354)	(3,635)	(3,098)
所得稅開支	12	<u>(4,861)</u>	<u>(2,397)</u>	<u>(857)</u>	<u>(405)</u>	<u>(78)</u>
年內/期內虧損及 全面開支總額	13	<u><u>(12,965)</u></u>	<u><u>(11,650)</u></u>	<u><u>(13,211)</u></u>	<u><u>(4,040)</u></u>	<u><u>(3,176)</u></u>

## 財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止年度			於
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	344	268	183	153
<b>流動資產</b>					
在建待售物業及持作出售物業	16	553,170	577,763	791,033	844,467
預付款項、按金及其他應收款項	17	19,544	24,202	22,538	22,687
應收一間關聯公司款項	18	3,241	3,631	4,272	4,397
已抵押銀行存款	19	34,000	29,400	4,800	20,000
銀行及現金結餘		11,246	15,930	21,769	14,084
		<u>621,201</u>	<u>650,926</u>	<u>844,412</u>	<u>905,635</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據	20	171,485	163,049	213,646	196,799
應計費用及其他應付款項		20,865	18,893	12,290	1,555
合約負債	21	9,093	44,174	200,115	254,808
流動稅項負債		6,208	5,237	2,836	2,032
應付關聯公司款項	22	-	66,650	77,864	90,870
應付股東款項	23	526,566	525,000	549,864	574,920
有擔保借款	24	337,487	290,000	263,000	263,000
		<u>1,071,704</u>	<u>1,113,003</u>	<u>1,319,615</u>	<u>1,383,984</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(450,503)</u>	<u>(462,077)</u>	<u>(475,203)</u>	<u>(478,349)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(450,159)</u>	<u>(461,809)</u>	<u>(475,020)</u>	<u>(478,196)</u>
<b>資本及儲備</b>					
資本	25	100,000	100,000	100,000	100,000
儲備		<u>(550,159)</u>	<u>(561,809)</u>	<u>(575,020)</u>	<u>(578,196)</u>
<b>權益總額</b>		<u>(450,159)</u>	<u>(461,809)</u>	<u>(475,020)</u>	<u>(478,196)</u>

## 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	100,000	(537,194)	(437,194)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(12,965)</u>	<u>(12,965)</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	100,000	(550,159)	(450,159)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(11,650)</u>	<u>(11,650)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	100,000	(561,809)	(461,809)
年內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(13,211)</u>	<u>(13,211)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	100,000	(575,020)	(475,020)
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(3,176)</u>
於二零一八年五月三十一日	<u>100,000</u>	<u>(578,196)</u>	<u>(478,196)</u>
於二零一七年一月一日	100,000	(561,809)	(461,809)
期內虧損及全面開支總額(未經審核)	<u>-</u>	<u>(4,040)</u>	<u>(4,040)</u>
於二零一七年五月三十一日(未經審核)	<u>100,000</u>	<u>(565,849)</u>	<u>(465,849)</u>

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>來自經營活動之現金流量</b>					
除稅前虧損	(8,104)	(9,253)	(12,354)	(3,635)	(3,098)
調整：					
利息收入	(1,020)	(393)	(742)	(413)	(51)
折舊	44	85	91	38	33
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(782)	-	7	-	-
營運資金變動前之經營虧損	(9,862)	(9,561)	(12,998)	(4,010)	(3,116)
在建物業及持作出售物業變動	111,608	7,237	(181,047)	(51,187)	(47,229)
預付款項、按金及其他應收款項變動	4,487	(4,658)	1,664	(89,123)	(149)
應收一間關聯公司款項變動	(20)	(390)	(641)	(223)	(125)
貿易應付款項及應付票據變動	(248)	(8,436)	50,597	88,513	(16,847)
應計費用及其他應付款項變動	(5,991)	(1,972)	(6,603)	(778)	(10,735)
合約負債變動	(82,526)	35,081	155,941	62,386	54,693
經營所得/(所用)現金	17,448	17,301	6,913	5,578	(23,508)
已付所得稅	(2,140)	(3,368)	(3,258)	(997)	(882)
經營活動所得/(所用)現金淨額	15,308	13,933	3,655	4,581	(24,390)
<b>來自投資活動之現金流量</b>					
已抵押銀行存款(增加)/減少	(4,000)	4,600	24,600	(19,290)	(15,200)
已收利息	1,020	393	742	413	51
購入物業、廠房及設備	(313)	(9)	(13)	(10)	(3)
出售物業、廠房及設備所得款項	984	-	-	-	-

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動(所用)/所得現金淨額	(2,309)	4,984	25,329	(18,887)	(15,152)
來自融資活動之現金流量					
籌集借款	45,000	290,000	-	-	-
償還借款	(57,513)	(337,487)	(27,000)	-	-
(償還)關聯公司款項/關聯公司墊款	(6,386)	66,650	11,214	42,230	13,006
股東墊款	3,000	8,500	19,720	-	27,360
已付利息	(35,769)	(41,896)	(27,079)	(4,314)	(8,509)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(51,668)	(14,233)	(23,145)	37,916	31,857
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(38,669)	4,684	5,839	23,610	(7,685)
年初/期初現金及現金等價物	49,915	11,246	15,930	15,930	21,769
年末/期末現金及現金等價物	<u>11,246</u>	<u>15,930</u>	<u>21,769</u>	<u>39,540</u>	<u>14,084</u>
現金及現金等價物分析					
銀行及現金結餘	<u>11,246</u>	<u>15,930</u>	<u>21,769</u>	<u>39,540</u>	<u>14,084</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

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

目標公司C於中國主要從事房地產相關業務。

據目標公司C董事之意見，於二零一八年五月三十一日，無錫城市發展集團有限公司為目標公司C之最終控股公司。

### 2. 歷史財務資料之編製及呈列基準

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

### 3. 持續經營基準

截至二零一八年五月三十一日止期間，目標公司C產生虧損人民幣3,176,000元，於二零一八年五月三十一日，目標公司C之流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣478,349,000元及人民幣478,196,000元。該等情況顯示重大不確定性，或會對目標公司C之持續經營能力存在重大疑慮。

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

- 倘目標公司C成為華君國際集團有限公司之附屬公司，華君國際集團有限公司將為目標公司C提供所需財務支持，讓其可悉數履行本歷史財務資料日期起12個月期間到期之財務責任；及
- 成本控制措施；及
- 可能的額外外部資金。

目標公司C之董事認為經計及上述因素後，當目標公司C之財務責任在可預見的將來到期時，能夠悉數履行其財務責任，因此，其已按持續經營基準編製歷史財務資料。

### 4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司C已採納與其經營活動有關及於二零一八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，包括香港財務報告準則；香港會計準則及詮釋。

目標公司C並無應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司C已開始評估該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標公司C之經營業績及財政狀況構成重大影響。

## 5. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)(為目標公司C之功能及呈列貨幣)呈列，而除另有指明外，所有數字已湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

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

編製歷史財務資料應用之重大會計政策載列如下。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

家具及固定裝置	20%
汽車	25%
電腦及辦公室設備	10% – 33%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末予以檢討，並作出適當調整(倘適用)。

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

### 在建待售物業

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

### 持作出售物業

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

### 經營租賃

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

### 確認及終止確認金融工具

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

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；目標公司C轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報時；或目標公司C既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，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計盈虧之總和差額於損益內確認。

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

### 金融資產

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

目標公司C的金融資產分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如符合以下兩項條件，即按此類別分類：

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

有關項目其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計量。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

目標公司C按攤銷成本確認金融資產預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損為一項拖賬之相關風險出現為加權之信貸虧損加權平均數。

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

倘於報告期末，金融工具(貿易應收款項、合約資產及租賃應收款項除外)的信貸風險自初始確認起並無大幅增加，目標公司C按與使用年期預期信貸虧損(為報告期後12個月內有關金融工具之拖賬事件可能產生之預期信貸虧損)部分相等的金額計量該金融工具的虧損撥備。

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

### 現金及現金等價物

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

### 金融負債及股本工具

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

### 借款

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

借款分類為流動負債，除非目標公司C可無條件遞延負債結算至報告期後至少十二個月。

### 貿易及其他應付款項

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

### 股本工具

目標公司C公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

### 來自客戶合約之收益

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

目標公司C於其透過轉讓產品或服務之控制權予客戶符合履約責任時確認收益。視乎合約條款及適用於該合約的法例，履約責任可隨時間或一個時間點達成。在下列情況，履約責任隨時間達成：

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

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

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

### 其他收益

利息收入使用實際利息法確認。

租金收入在租賃期內按直線法確認。

### 僱員福利

#### (a) 僱員假期

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

僱員病假及產假直至放假時方可確認。

#### (b) 退休金責任

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

(c) 離職福利

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

借貸成本

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

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

所有其他借款成本在產生期間內損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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

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

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

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

#### 關聯方

關聯方是與目標公司C有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標公司C有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司C；
- (ii) 對目標公司C有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司C或其母公司主要管理層人員之成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司C有關聯：

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

### 資產減值

於各報告期末，目標公司C均會審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則目標公司C會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

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

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

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

### 撥備及或然負債

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

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

### 報告期後事項

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

## 6. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策時之重大判斷

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

#### 持續經營基準

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

### 估計不確定因素之主要來源

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

#### (a) 土地增值稅

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

#### (b) 釐定在建待售物業及持作出售物業之可變現淨值

在建待售物業及持作出售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日之總賬面值分別為人民幣553,170,000元、人民幣577,763,000元、人民幣791,033,000元及人民幣844,467,000元。成本(包括土地成本、發展開支、根據目標公司C之會計政策之已資本化借貸成本及其他應佔開支)按可銷售總建築面積以加權平均法分配至各階段之各單位。可變現淨值為估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)，其乃按可獲取之最佳資料釐定。倘估計售價因任何中國物業市況變動而下跌，待出售在建物業及待出售落成物業或會撇減。

## 7. 財務風險管理

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

### (a) 外匯風險

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

### (b) 信貸風險

計入財務狀況表之應收一間關聯公司款項、已抵押銀行存款、銀行及現金結餘及其他應收款項之賬面值為目標公司C就其金融資產所面對之最高信貸風險。

目標公司C並無重大集中信貸風險。

目標公司C已制定政策，以確保只向信貸記錄良好的客戶進行銷售。董事密切監察應收一間關聯公司款項。

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

目標公司C在各報告期間透過比較一項於報告日期的拖賬風險，連同於初始確認當日的拖賬風險按持續基準考慮金融資產的信貸風險有否大幅增加。目標公司C考慮所得的合理及支持前瞻性資料，尤其為以下所用資料：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級(如適用)；
- 預期將導致借款人履行其責任的能力有重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人的經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 抵押品的價值或擔保或信貸升級的質素出現大幅變動；及
- 借款人的預期表現及行為出現大幅變動，包括借款人的付款狀況變動。

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

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

**(c) 流動資金風險**

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

**(d) 利率風險**

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

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

就相關期間而言，倘利率增加／減少十個基點，而所有其他可變因素維持不變，截至二零一五年、二零一六年、二零一七年止年度及截至二零一八年五月三十一日止五個月相關期間之除稅後(虧損)／溢利將因利息開支及已擔保借款收入變動而如下(增加)／減少：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年 五月三十一日 止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率一增加十個基點	(253)	(218)	(197)	(197)
利率一減少十個基點	253	218	197	197

**(e) 金融工具類別**

	截至十二月三十一日止年度			二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產：</b>				
按攤銷成本列賬之金融資產 (包括現金及現金等價物)	57,312	55,674	36,316	44,363
<b>金融負債：</b>				
按攤銷成本列賬之金融負債	1,056,403	1,063,592	1,116,664	1,127,144

**(f) 公平值**

目標公司C之金融資產及金融負債於財務狀況表反映之賬面值與其各自之公平值相若。

## 8. 收益

目標公司C於相關期間之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
銷售物業	243,049	119,878	42,868	20,237	3,886
減：稅項及附加費	(13,611)	(4,503)	(257)	(122)	(23)
	<u>229,438</u>	<u>115,375</u>	<u>42,611</u>	<u>20,115</u>	<u>3,863</u>

## 終止確認來自客戶合約之收益

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年及二零一八年五月三十一日止五個月，收益確認之所有時間為於一個時間點。

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備之收益	782	-	-	-	-
確認遞延租金收入	-	90	90	90	90
雜項收入	105	262	18	4	10
利息收入	1,020	393	742	413	51
	<u>1,907</u>	<u>745</u>	<u>850</u>	<u>507</u>	<u>151</u>

## 10. 分部資料

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

目標公司C之經營及營運資產主要位於中國。因此，概無呈列地理分部資料。

概無同一控制下之單一客戶或一組客戶於相關期間為目標公司C貢獻10%以上收益。

## 11. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
借款利息	44,703	31,830	32,223	5,155	6,205
已資本化金額	<u>(44,703)</u>	<u>(31,830)</u>	<u>(32,223)</u>	<u>(5,155)</u>	<u>(6,205)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 12. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	-	-	-	-	-
中國土地增值稅	<u>4,861</u>	<u>2,397</u>	<u>857</u>	<u>405</u>	<u>78</u>
	<u>4,861</u>	<u>2,397</u>	<u>857</u>	<u>405</u>	<u>78</u>

由於於相關期間目標公司C概無應課稅溢利，無須就中國企業所得稅作計提撥備。

於二零一八年五月三十一日，目標公司C可用作抵銷未來溢利之尚未動用稅項虧損為人民幣545,307,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣538,327,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣276,678,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣103,005,000元)。由於未來溢利難以預測，概無於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及截至二零一八年五月三十一日止五個月就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年五月三十一日，計入未確認之稅項虧損為人民幣10,891,000之虧損(二零一七年十二月三十一日：人民幣262,551,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣185,003,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣55,844,000元)將於二零二三年到期(二零一七年十二月三十一日：二零二二年、二零一六年十二月三十一日：二零二一年、二零一五年十二月三十一日：二零二零年)。

所得稅開支與除稅前虧損乘以中國企業所得稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(8,104)</u>	<u>(9,253)</u>	<u>(12,354)</u>	<u>(3,635)</u>	<u>(3,098)</u>
按國內所得稅稅率25%計算的稅項	(2,026)	(2,313)	(3,089)	(909)	(775)
中國土地增值稅	4,861	2,397	857	405	78
並無確認之稅項虧損	<u>2,026</u>	<u>2,313</u>	<u>3,089</u>	<u>909</u>	<u>775</u>
所得稅開支	<u><u>4,861</u></u>	<u><u>2,397</u></u>	<u><u>857</u></u>	<u><u>405</u></u>	<u><u>78</u></u>

### 13. 年內／期內虧損

目標公司C於相關期間之虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
董事酬金	-	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(782)	-	7	-	-
折舊	44	85	91	38	33
已售物業成本	229,438	115,375	42,611	20,115	3,569
員工成本					
—薪金、花紅及津貼	533	650	706	307	337
—其他員工成本	53	61	117	54	71
—退休福利計劃供款	<u>138</u>	<u>153</u>	<u>153</u>	<u>49</u>	<u>28</u>
總員工成本(包括董事薪酬)	<u><u>724</u></u>	<u><u>864</u></u>	<u><u>976</u></u>	<u><u>410</u></u>	<u><u>436</u></u>

### 14. 股息

目標公司C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

	家具及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零一五年一月一日	188	4,075	308	4,571
添置	7	296	10	313
出售	-	(4,075)	-	(4,075)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	195	296	318	809
添置	-	-	9	9
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	195	296	327	818
添置	-	-	13	13
出售	-	-	(144)	(144)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	195	296	196	687
添置	-	-	3	3
於二零一八年五月三十一日	195	296	199	690
<b>累計折舊</b>				
於二零一五年一月一日	155	3,872	267	4,294
年內費用	14	12	18	44
出售	-	(3,873)	-	(3,873)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	169	11	285	465
年內費用	6	70	9	85
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	175	81	294	550
年內費用	7	70	14	91
出售	-	-	(137)	(137)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	182	151	171	504
期內費用	1	29	3	33
於二零一八年五月三十一日	183	180	174	537
<b>賬面值</b>				
於二零一八年五月三十一日	12	116	25	153
於二零一七年 十二月三十一日	13	145	25	183
於二零一六年 十二月三十一日	20	215	33	268
於二零一五年 十二月三十一日	26	285	33	344

## 16. 在建待售物業及持作出售物業

於財務狀況表之在建待售物業及持作出售物業包括：

	於十二月三十一日			於二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
在建待售物業	146,106	286,074	541,955	598,958
持作出售物業	407,064	291,689	249,078	245,509
	<u>553,170</u>	<u>577,763</u>	<u>791,033</u>	<u>844,467</u>

全部在建待售物業及持作出售物業均位於中國。全部持作出售物業按成本列賬。

於二零一八年五月三十一日，在建待售物業及持作出售物業之賬面值抵押為擔保以獲取目標公司C之銀行借貸，金額約人民幣404,678,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣320,151,000元、二零一六年十二月三十一日：人民幣324,965,000元、二零一五年十二月三十一日：人民幣194,788,000元)。

## 17. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一八年 五月三十一日			二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
建築合約預付款項	10,631	15,789	8,379	734
預付款項	88	1,700	8,684	16,071
按金	282	350	350	350
其他應收款項	8,543	6,363	5,125	5,532
	<u>19,544</u>	<u>24,202</u>	<u>22,538</u>	<u>22,687</u>

## 18. 應收一間關聯公司款項

名稱	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
無錫市住房置業擔保有限公司	<u>3,241</u>	<u>3,631</u>	<u>4,272</u>	<u>4,397</u>

上述全部金額均為無擔保、無計息及無固定還款期。

應收一間關聯公司之最高尚欠金額披露如下：

名稱	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
無錫市住房置業擔保有限公司	3,241	3,631	4,272	4,397

## 19. 已抵押銀行存款

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及截至二零一八年五月三十一日止五個月，目標公司C抵押銀行存款為如歷史財務資料附註20所載之目標公司C為獲授銀行承兌滙票向銀行抵押之存款。存款以人民幣計值，於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及截至二零一八年五月三十一日止五個月之固定年利率分別為1.30%、1.30%、1.30%及1.30%，因此受公平值利率風險所影響。

## 20. 貿易應付款項及應付票據

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	148,985	148,649	208,846	176,799
應付票據(附註(a))	22,500	14,400	4,800	20,000
	<u>171,485</u>	<u>163,049</u>	<u>213,646</u>	<u>196,799</u>

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
0至90日	118,027	90,614	184,100	161,057
91至180日	399	874	4,070	2,386
181至365日	3,208	38,595	3,687	3,550
超過365日	27,351	18,566	16,989	9,806
	<u>148,985</u>	<u>148,649</u>	<u>208,846</u>	<u>176,799</u>

於相關期間，貿易應付款項之信貸期一般為自發票日期起計90日內至365日。

## (a) 應付票據

應付票據為未到期之銀行承兌滙票。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及截至二零一八年五月三十一日止五個月，目標公司C已支付分別為人民幣22,500,000元、人民幣14,400,000元、人民幣4,800,000元及人民幣20,000,000元之銀行承兌滙票。目標公司於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及截至二零一八年五月三十一日止五個月之全部應付票據由歷史財務資料附註19所載之已抵押銀行存款作擔保。

## 21. 合約負債

與收益有關的項目披露：

	於十二月三十一日				於
	二零一五年 一月一日 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 五月 三十一日 人民幣千元
合約負債	<u>91,619</u>	<u>9,093</u>	<u>44,174</u>	<u>200,115</u>	<u>254,808</u>
					於
					二零一八年
					五月
					三十一日
					人民幣千元
年初/期初計入合約負債的 該年度已確認之收益		<u>87,561</u>	<u>6,128</u>	<u>4,401</u>	<u>1,438</u>
年內/期內合約負債之重大變動：					
					於
					二零一八年
					五月
					三十一日
					人民幣千元
由於年內/期內經營而增加		5,035	41,209	160,342	56,131
合約負債轉移至收益		(87,561)	(6,128)	(4,401)	(1,438)

合約負債為目標公司C於已自客戶收取代價(或代價到期時的款項)後本公司轉讓產品或服務予客戶的責任。

## 22. 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項主要為無擔保、年利率最高為8%及須按要求償還。

## 23. 應付股東款項

應付股東款項主要為無擔保、年利率最高為6%及須按要求償還。

## 24. 有擔保借款

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
有擔保其他借款	337,487	-	-	-
有擔保銀行借款	-	290,000	263,000	263,000
	<u>337,487</u>	<u>290,000</u>	<u>263,000</u>	<u>263,000</u>

全部借款須按要求或於一年內償還。

貸款之平均利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	五月三十一日
平均利率	<u>8.24%</u>	<u>5.95%</u>	<u>5.95%</u>	<u>5.95%</u>

目標公司C抵押以下由目標公司C持有之資產以讓目標公司C獲授借款：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
在建待售物業及持作出售物業	<u>194,788</u>	<u>324,965</u>	<u>320,151</u>	<u>404,678</u>

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日，全部借款由目標公司C之直接控股公司及最終控股公司無錫市房地產開發集團有限公司及無錫城市發展集團有限公司擔保。

於二零一八年四月四日，本公司之銀行、本公司、無錫市房地產開發集團有限公司、無錫城市發展集團有限公司及保華置業管理(中國)有限公司訂立五方協議，據此，本公司銀行貸款之擔保人由無錫市房地產開發集團有限公司及無錫城市發展集團有限公司轉移至保華置業管理(中國)有限公司及無錫城市發展集團有限公司。

## 25. 資本

人民幣千元

於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年、 二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日	<u>100,000</u>
---	----------------

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

## 26. 現金流量表附註

## 融資活動產生之負債變動

下表展示目標公司C年內融資活動產生之負債變動：

	有擔保借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	應付股東 款項 人民幣千元	來自融資活動 之負債總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日	350,000	6,386	514,632	871,018
現金流量變動	(12,513)	(6,386)	(3,933)	(22,832)
非現金變動				
— 支付利息	—	—	15,867	15,867
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	337,487	—	526,566	864,053
現金流量變動	(47,487)	63,180	(8,205)	7,488
非現金變動				
— 支付利息	—	3,470	6,639	10,109
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	290,000	66,650	525,000	881,650
現金流量變動	(27,000)	4,540	16,420	(6,040)
非現金變動				
— 支付利息	—	6,674	8,444	15,118
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	263,000	77,864	549,864	890,728
現金流量變動	—	11,451	24,319	35,770
非現金變動				
— 支付利息	—	1,555	737	2,292
於二零一八年五月三十一日	<u>263,000</u>	<u>90,870</u>	<u>574,920</u>	<u>928,790</u>

## 27. 資本承擔

目標公司C於各報告期末之資本承擔如下：

	截至十二月三十一日止年度			於二零一八年 五月三十一日 人民幣千元
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
就已訂約惟未於歷史財務資料 計提撥備之在建物業之建築承擔	<u>337,056</u>	<u>454,785</u>	<u>291,595</u>	<u>140,000</u>

## 28. 或然負債

於各報告期末，目標公司C並無任何重大或然負債。

## 29. 關聯方交易

## (a) 目標公司C之關聯方

董事認為以下實體為目標公司C之關聯方：

關聯方名稱	與目標公司C之關係
無錫城市發展集團有限公司	目標公司C之最終控股公司。
無錫市房地產開發集團有限公司	目標公司C之直接控股公司。
無錫市城市投資發展有限公司	目標公司C之直接控股公司。
無錫市城發商業保理有限公司	目標公司C之最終控股公司控制之附屬公司。
無錫市梁溪河整治投資管理有限公司	目標公司C之最終控股公司控制之附屬公司。
無錫市住房置業擔保有限公司	目標公司C之最終控股公司控制之附屬公司。
無錫金德資產管理有限公司	目標公司C之股東。
宜興中堂置業有限公司	目標公司C之股東。
江蘇中堂置業有限公司	目標公司C之股東控制之附屬公司。
無錫市惠遠置業有限公司	目標公司C之最終控股公司控制之附屬公司。

## (b) 重大關聯方交易

除於歷史財務資料所披露之關聯方結餘，目標公司C於相關期間與其關聯方有以下交易。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
已向關聯公司支付之借款利息	-	3,470	6,674	769	1,555
已向股東支付之借款利息	15,867	6,639	8,444	3,000	737
已付關聯公司之服務費	500	2,407	1,909	-	-
已付股東之服務費	-	200	920	-	-
	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 30. 日後財務報表

目標公司C並無就二零一八年五月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

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

## 業務概覽

目標公司包括保華無錫、無錫市惠遠及保華江陰。各目標公司均為於中國成立之有限公司並主要從事房地產相關業務。

## 財務回顧

### (A) 保華無錫

(i) 截至二零一八年五月三十一日止五個月與截至二零一七年五月三十一日止五個月之比較

截至二零一八年及二零一七年五月三十一日止各五個月並無產生任何收益，原因為待售物業正在建設中。

行政開支由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣163,000元增加至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣171,000元，主要由於員工成本增加。

截至二零一八年五月三十一日止五個月的財務成本增加約人民幣19,671,000元，主要由於借款利息增加。

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

保華無錫於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年並無產生任何收益，原因為待售物業正在建設中。

其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣13,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3,298,000元，主要由於銀行利息收入增加。

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣663,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣1,548,000元，主要由於員工成本增加。

(iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較

保華無錫於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年並無產生任何收益，原因為待售物業正在建設中。

其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣21,000元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣13,000元，主要由於銀行利息收入減少。

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣676,000元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣663,000元，主要由於酬酢開支減少。

## (B) 無錫市惠遠

### (i) 截至二零一八年五月三十一日止五個月與截至二零一七年五月三十一日止五個月之比較

截至二零一八年五月三十一日止五個月並無錄得任何收益，而截至二零一七年五月三十一日止五個月則錄得約人民幣4.48百萬元的收益。截至二零一八年五月三十一日止五個月並無售出任何物業。

其他收入由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣2.26百萬元減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣1.69百萬元，主要由於租金收入減少。

行政開支由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣1.19百萬元減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣740,000元，主要由於員工成本減少。

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，無錫市惠遠錄得收益約人民幣8.02百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度約為人民幣41.26百萬元。有關減少乃主要由於銷量下降。銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣39.49百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣8.02百萬元，乃由於銷量下降。

其他收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣5.84百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣6.55百萬元，主要由於自投資物業的租金收入增加。

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.92百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣2.34百萬元，主要由於折舊開支減少。

(iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較

截至二零一六年十二月三十一日止年度，無錫市惠遠錄得收益約人民幣41.26百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度約為人民幣34.87百萬元。有關增加乃主要由於銷量上升。銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣34.59百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣39.49百萬元，乃由於銷量上升。

其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣5.71百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣5.84百萬元，主要由於自一間關聯公司的服務費收入增加。

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣4.09百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣2.92百萬元，主要由於折舊及員工成本減少。

(C) 保華江陰

(i) 截至二零一八年五月三十一日止五個月與截至二零一七年五月三十一日止五個月之比較

截至二零一八年五月三十一日止五個月，保華江陰錄得收益約人民幣3.86百萬元，而截至二零一七年五月三十一日止五個月的收益約為人民幣20.12百萬元。有關減少乃主要由於銷量下降。銷售成本由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣20.12百萬元減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣3.57百萬元，乃由於銷量下降。

其他收入由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣507,000元減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣151,000元，主要由於利息收入減少。

行政開支由截至二零一七年五月三十一日止五個月人民幣1.38百萬元減少至截至二零一八年五月三十一日止五個月人民幣1.06百萬元，主要由於維修及維護開支減少。

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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，保華江陰錄得收益約人民幣42.61百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益約為人民幣115.38百萬元。有關減少主要由於銷量下降。銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣115.38百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣42.61百萬元，原因為銷量下降。

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

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣3.18百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3.81百萬元，主要由於維修及維護開支增加。

(iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度之比較

截至二零一六年十二月三十一日止年度，保華江陰錄得收益約人民幣115.38百萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則約為人民幣229.44百萬元。有關減少乃主要由於銷量下降。銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣229.44百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣115.38百萬元，原因為銷量下降。

其他收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣1.91百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣745,000元，主要由於利息收入減少。

行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣3.23百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣3.18百萬元，主要由於銀行費用減少。

## 流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司之流動資產／(負債)淨值如下：

	保華無錫 (人民幣千元)	無錫市惠遠 (人民幣千元)	保華江陰 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日			
流動資產／(負債)淨額	6,832	(199,438)	(450,503)
於二零一六年十二月三十一日			
流動資產／(負債)淨額	6,182	(221,970)	(462,077)
於二零一七年十二月三十一日			
流動資產／(負債)淨額	7,932	(242,634)	475,203
於二零一八年五月三十一日			
流動負債淨額	(11,906)	(243,410)	(478,349)

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司之流動比率(即流動資產除以流動負債)如下：

	保華無錫	無錫市惠遠	保華江陰
於二零一五年十二月三十一日			
流動比率	1.01	0.44	0.58
於二零一六年十二月三十一日			
流動比率	1.01	0.31	0.58
於二零一七年十二月三十一日			
流動比率	1.01	0.28	0.64
於二零一八年五月三十一日			
流動比率	0.99	0.16	0.65

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司之資產／(負債)淨值如下：

	保華無錫 (人民幣千元)	無錫市惠遠 (人民幣千元)	保華江陰 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日			
資產／(負債)淨值	7,269	39,072	(450,159)
於二零一六年十二月三十一日			
資產／(負債)淨值	6,619	16,926	(461,809)
於二零一七年十二月三十一日			
資產／(負債)淨值	7,932	(2,597)	(475,020)
於二零一八年五月三十一日			
(負債)／資產淨值	(11,906)	3,759	(478,196)

### 資本架構

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司作出之計息有擔保銀行借款及相應平均利率如下：

	保華無錫 (人民幣千元)	無錫市惠遠 (人民幣千元)	保華江陰 (人民幣千元)
於二零一五年十二月三十一日			
有擔保銀行借款	無	75,000	無
於二零一六年十二月三十一日			
有擔保銀行借款	無	65,000	290,000
於二零一七年十二月三十一日			
有擔保銀行借款	無	55,000	263,000
於二零一八年五月三十一日			
有擔保銀行借款(附註)	無	55,000	263,000

於二零一八年五月三十一日，無錫市惠遠及保華江陰有關有擔保銀行借款的到期日分別為二零二三年五月二十七日及二零一九年五月十二日。

	保華無錫	無錫市惠遠	保華江陰
於二零一五年十二月三十一日			
平均利率	不適用	7.0%	8.24%
於二零一六年十二月三十一日			
平均利率	不適用	6.3%	5.95%
於二零一七年十二月三十一日			
平均利率	不適用	6.0%	5.95%
於二零一八年五月三十一日			
平均利率	不適用	6.0%	5.95%

### 資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司之資產負債比率(相等於借款總額除以權益／(虧絀)總額)如下：

	保華無錫	無錫市惠遠	保華江陰
於二零一五年十二月三十一日			
資產負債比率	102.67	9.12	2.38
於二零一六年十二月三十一日			
資產負債比率	116.61	18.90	2.41
於二零一七年十二月三十一日			
資產負債比率	102.85	129.35	2.78
於二零一八年五月三十一日			
資產負債比率	70.16	76.64	2.89

### 外匯風險

截至二零一五年十二月三十一日止年度至截至二零一八年五月三十一日止五個月期間，目標公司進行之業務以人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司之全部商業交易、資產及負債均以人民幣計值。因此，管理層認為目標公司之貨幣風險極低及彼等並無於上述期間運用任何金融工具作對沖用途。

**資本承擔**

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，目標公司有關在建物業之資本承擔如下：

	保華無錫	無錫市惠遠	保華江陰
於二零一五年十二月三十一日 資本承擔	無	無	337,056
於二零一六年十二月三十一日 資本承擔	無	無	454,785
於二零一七年十二月三十一日 資本承擔	無	無	291,595
於二零一八年五月三十一日 資本承擔	無	無	140,000

**資產抵押**

各目標公司截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年五月三十一日止期間作出有擔保銀行或其他借款詳情如下：

	保華無錫	無錫市惠遠	保華江陰
於二零一五年十二月三十一日 資產抵押	無	182,455	194,788
於二零一六年十二月三十一日 資產抵押	無	182,758	324,965
於二零一七年十二月三十一日 資產抵押	無	183,641	320,151
於二零一八年五月三十一日 資產抵押	無	191,141	404,678

**或然負債**

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年五月三十一日，各目標公司概無任何重大或然負債。

**資金政策**

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

## 庫務政策

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

## 僱員及薪酬政策

僱員薪酬維持於具競爭力的水平，並參考一般市場狀況及僱員資歷及經驗釐定。於最後實際可行日期，目標公司合共有24名僱員。截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年五月三十一日及二零一八年五月三十一日止五個月，目標公司之僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)如下：

	保華無錫 (人民幣千元)	無錫市惠遠 (人民幣千元)	保華江陰 (人民幣千元)
截至二零一五年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	無	1,311	724
截至二零一六年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	無	1,395	864
截至二零一七年十二月三十一日止年度 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	886	998	976
截至二零一七年五月三十一日止五個月 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	無	808	410
截至二零一八年五月三十一日止五個月 僱員薪酬及工資(包括董事薪酬)	無	無	436

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

## 未來計劃

### 在建物業及作銷售及租賃物業

保華無錫擬於二零一八年八月前後於無錫市濱湖區一幅土地之住宅發展項目開展工程。住宅發展項目第一期及第二期預期分別於二零一九年五月及二零二零年五月竣工。當住宅發展項目於二零一九年第一季度後獲准預售後，將產生收益並帶來現金流入。

無錫市惠遠擬出售綜合用途樓宇五愛人家之餘下單位以進一步賺取銷售所得款項及帶來現金流入。

保華江陰的目標為出售住宅發展項目藏品敵山灣全部尚未出售及已竣工之住宅單位以產生收益及於二零一九年前完成上述住宅單位之第四期工程。若干尚未出售之單位已進行內部裝修工程及基建工程以提高售價。

### 來年預期資金來源

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

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。



致華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司)董事

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就華君國際集團有限公司(「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。未經審核備考財務資料包括由 貴公司刊發之通函(「通函」)附錄四所載之二零一八年三月三十一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四。

董事編製未經審核備考財務資料以說明收購保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司)(「目標公司A」)、無錫市惠遠置業有限公司(「目標公司B」)及保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司)(「目標公司C」)(統稱為「經擴大集團」)之全部股本權益(「收購事項」)對 貴集團於二零一八年三月三十一日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一八年三月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表(載於已刊發之年報)。董事已分別從目標公司A、目標公司B及目標公司C之會計師報告(分別載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C))摘錄目標公司A於二零一八年五月三十一日之財務狀況資料、目標公司B於二零一八年五月三十一日之財務狀況資料及目標公司C於二零一八年五月三十一日之財務狀況資料。

### 董事對未經審核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」)編製未經審核備考財務資料。

### 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佈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，就未經審核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未經審核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規劃程序並執行，以合理確定董事於編製未經審核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未經審核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，亦無就編製未經審核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，吾等無法保證於二零一八年三月三十一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用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，以呈列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準則產生適當影響；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呈列方式。

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

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，二零一八年九月二十四日

**(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，本文所用詞彙與本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二零一八年三月三十一日止年度之年報所載之本集團於二零一八年三月三十一日綜合財務狀況表、目標公司A於二零一八年五月三十一日之經審核財務狀況表、目標公司B於二零一八年五月三十一日之經審核財務狀況表及目標公司C於二零一八年五月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自分別載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C)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二零一八年三月三十一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)、目標公司A、目標公司B及目標公司C之財務資料(分別附載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C))及本通函其他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

	本集團於 二零一八 年三月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註1)	目標公司 A於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註2)	目標公司 B於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註3)	目標公司 C於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註4)	人民幣 千元 (附註5)	人民幣 千元 (附註6a)	人民幣 千元 (附註6b)	人民幣 千元 (附註6c)	人民幣 千元 (附註7a)	人民幣 千元 (附註7b)	人民幣 千元 (附註7c)	人民幣 千元 (附註7d)	人民幣 千元 (附註8a)	人民幣 千元 (附註8b)	人民幣 千元 (附註8c)	人民幣 千元 (附註9)	人民幣 千元 (附註10)	人民幣 千元 (附註11)	經擴大 集團 人民幣 千元
<b>非流動資產</b>																			
物業、廠房及設備	911,156	-	162	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	911,471
預付租賃款項	147,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,562
投資物業	5,424,780	-	267,790	-	-	-	-	-	59,354	(59,354)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,692,570
商譽	13,933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,008	-	-	-	-	(93,874)	183,067
遞延稅項資產	1,701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,701
收購離職及投資物業 之按金	9,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,762
可供出售投資	153,447	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,447
於聯營公司之權益	70,741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,741
	45,873	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,873
	6,778,955	-	267,952	153	-	-	-	-	59,354	(59,354)	-	-	263,008	-	-	-	-	(93,874)	7,216,194
<b>流動資產</b>																			
持作出售及在建物業	2,435,166	815,735	30,651	844,467	-	560,626	-	-	6,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,693,439
收購之按金	564,000	-	-	-	-	(548,720)	-	-	(15,280)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
預付租賃款項	3,849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,849
存貨	321,799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321,799
應收賬項	11,434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,434
應收租賃應收款項 貿易及其他應收款項及 預付款項	878,881	-	2,787	22,687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,787	-	923,142
應收貸款及應收利息	107,294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,294
可收回稅款	44,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,020
持作買賣投資	101,222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,222
已抵押銀行存款	262,823	-	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282,823
銀行結餘及現金	255,113	7,635	9,560	14,084	1,609,810	-	(762,570)	(37,000)	(75,410)	-	(201,260)	(9,000)	(280,500)	(64,000)	(103,570)	(76,500)	(6,087)	-	286,392
應收一名關聯方款項	-	-	1,690	4,397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4,985,601	823,370	44,688	905,635	1,609,810	11,906	(762,570)	(37,000)	(83,896)	-	(201,260)	(9,000)	(280,500)	(64,000)	(103,570)	(76,500)	12,700	-	6,775,414

	本集團於 二零一八 年三月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註1)	目標公司 A於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註2)	目標公司 B於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註3)	目標公司 C於 二零一八 年五月 三十一日 人民幣 千元 (經審核) (附註4)	人民幣 千元 (附註5)	人民幣 千元 (附註6a)	人民幣 千元 (附註6b)	人民幣 千元 (附註6c)	人民幣 千元 (附註7a)	人民幣 千元 (附註7b)	人民幣 千元 (附註7c)	人民幣 千元 (附註7d)	人民幣 千元 (附註8a)	人民幣 千元 (附註8b)	人民幣 千元 (附註8c)	人民幣 千元 (附註9)	人民幣 千元 (附註10)	人民幣 千元 (附註11)	經擴大 集團 人民幣 千元	
<b>流動負債</b>																				
貿易及其他應付款項及 其他負債	1,739,900	36,780	701	198,354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,920	-	-	2,129,655
應付票據	503,552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	503,552
可換股債券-負債部分	721,580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721,580
可換股債券-衍生部分	128,042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,628
公司債券	94,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,042
應付稅項	2,170,314	-	-	2,032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,776
借款	496,793	-	55,000	263,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,488,314
融資擔保合約撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496,793
合約負債	-	-	7,706	254,808	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	262,514
應付股東款項	-	576,400	224,691	574,920	-	(551,770)	(24,631)	(4,631)	-	-	(201,260)	(23,430)	(280,500)	(64,000)	(76,500)	(76,500)	(153,920)	-	-	-
應付關聯方款項	-	222,096	-	90,870	-	(210,800)	(11,296)	(11,296)	-	-	-	-	-	(103,570)	-	-	12,700	-	-	-
	5,982,553	835,276	288,098	1,383,984	-	(762,570)	(35,927)	(35,927)	-	-	(201,260)	(23,430)	(280,500)	(64,000)	(103,570)	(76,500)	12,700	-	-	6,954,854
	(996,952)	(11,906)	(243,410)	(478,349)	1,609,810	11,906	-	(1,073)	(83,896)	-	-	14,430	-	-	-	-	-	-	-	(179,440)
<b>淨流動(負債)/資產</b>	5,782,003	(11,906)	24,542	(478,196)	1,609,810	11,906	-	(1,073)	(24,542)	(59,354)	-	14,430	263,008	-	-	-	-	(93,874)	-	7,086,754
<b>非流動負債</b>																				
遞延稅項負債	28,520	-	20,783	-	-	-	-	-	(20,783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,520
應付一間直接控股公司 款項	520,000	-	-	1,609,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,129,810
借款	2,423,739	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,423,739
公司債券	128,223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,223
	3,100,482	-	20,783	-	1,609,810	-	-	(20,783)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,710,292
	2,681,521	(11,906)	3,759	(478,196)	-	11,906	-	(1,073)	(3,759)	(59,354)	-	14,430	263,008	-	-	-	-	-	(93,874)	2,326,462
<b>淨資產/(負債)</b>																				

## (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二零一八年三月三十一日止年度之年報所載本集團之綜合財務報表。
- (2) 數字乃摘錄自本通函附錄二(A)所載之目標公司A之會計師報告所包括之目標公司A於二零一八年五月三十一日之財務狀況表。
- (3) 數字乃摘錄自本通函附錄二(B)所載之目標公司B之會計師報告所包括之目標公司B於二零一八年五月三十一日之財務狀況表。
- (4) 數字乃摘錄自本通函附錄二(C)所載之目標公司C之會計師報告所包括之目標公司C於二零一八年五月三十一日之財務狀況表。
- (5) 本集團擬利用其本身之財務資源及債務融資活動為總代價撥資。該調整為本公司根據華君國際有限公司與本公司訂立日期為二零一六年九月二十八日及二零一七年一月二十六日之信貸融資協議，從本公司之直接控股公司提取之貸款。
- (6a) 根據保華無錫協議，收購目標公司A全部股權之總代價人民幣548.72百萬元將以現金支付。根據香港財務報告準則，由於本公司建議收購目標公司A並不構成業務，故收購事項入賬列作收購資產及負債。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)第2(b)段，香港財務報告準則第3號(經修訂)應用於符合業務合併定義的一項交易或其他事件。該香港財務報告準則不適用於收購並不構成業務的資產或資產組合。在有關情況下，收購者須識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。收購事項的成本須按購買當日相關公平值分配至個別可識別資產及所承擔負債。相關交易或事項不會產生商譽。

本公司合併目標公司A後，於目標公司之投資成本人民幣548.72百萬元超出按目標公司A之公平值確認之負債淨額的金額為人民幣1,376.36百萬元。

	人民幣千元
交易代價	548,720
加：目標公司A之資產及負債(不包括持作出售及在建物業)	827,641
分配至持作出售及在建物業之成本	1,376,361

就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣560.63百萬元已分配至持作出售及在建物業。資產分配如下：

個別可識別資產

	持作出售及 在建物業 人民幣千元
按成本	815,735
成本調整	<u>560,626</u>
分配至持作出售及在建物業之成本	<u><u>1,376,361</u></u>
(6b) 根據保華無錫協議，本集團有條件同意收購及賣方有條件同意出售代價為人民幣762.57百萬元之債務。	
(6c) 有關調整為本集團已同意支付人民幣37百萬元之利息予賣方，以結清餘下之債務結餘。	
(7a) 根據無錫市惠遠協議，收購目標公司B全部股權之總代價人民幣90.69百萬元將以現金支付。根據香港財務報告準則，由於本公司建議收購目標公司B並不構成業務，故收購事項入賬列作收購資產及負債。	

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)第2(b)段，香港財務報告準則第3號(經修訂)應用於符合業務合併定義的一項交易或其他事件。該香港財務報告準則不適用於收購不構成業務的資產或資產組合。在有關情況下，收購者須識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。收購事項的成本須按購買當日相關公平值分配至個別可識別的資產及所承擔負債。相關交易或事項不會產生商譽。

本公司合併目標公司B後，於目標公司之投資成本人民幣90.69百萬元超出按目標公司B之公平值確認之負債淨額的金額為人民幣364.59百萬元。

	人民幣千元
交易代價	90,690
加：目標公司B之資產及負債(不包括投資物業及持作出售及在建物業)	<u>273,899</u>
分配至投資物業及持作出售及在建物業之成本	<u><u>364,589</u></u>

就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣66.15百萬元已按比例分配至資產及負債之公平值。資產及負債分配如下：

個別可識別資產	投資物業 人民幣千元	持作出售及 在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
按成本	267,790	30,651	298,441
成本調整	<u>59,354</u>	<u>6,794</u>	<u>66,418</u>
分配至投資物業及持作出售 在建物業之成本	<u>327,144</u>	<u>37,445</u>	<u>364,589</u>

香港會計準則第12號第15(b)段指出一間實體並無就於一項非業務合併交易中初始確認資產或負債產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，而於交易時並無影響會計損益或應課稅溢利(稅項虧損)。於收購時，收購實體僅於綜合財務報表確認可識別資產而非遞延稅項負債人民幣20.78百萬元。因此，收購實體分配整個購買價至可識別資產。

- (7b) 根據本集團的會計政策，投資物業按公平值初始確認。就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，投資物業的公平值約為人民幣267.79百萬元。因此，已就投資物業確認公平值虧損約人民幣59.35百萬元。
- (7c) 根據無錫市惠遠協議，本集團有條件同意收購而賣方有條件同意出售代價為人民幣201.26百萬元之債務。
- (7d) 有關調整為本集團已同意支付人民幣9百萬元之利息予賣方，以結清餘下之債務結餘。
- (8a) 根據保華江陰協議，收購目標公司C之55%股權之總代價人民幣1元將以現金支付。調整反映因收購事項而確認商譽人民幣263.01百萬元(猶如收購事項已於二零一八年三月三十一日完成)如下：

	人民幣千元
現金代價	-
45%股權之非控股權益	215,188
目標公司C於二零一八年五月三十一日之負債淨額	<u>(478,196)</u>
	<u>(263,008)</u>
商譽	<u>263,008</u>

根據保華江陰協議，本集團已有條件地同意收購，及賣方已有條件地同意出售債務，代價為人民幣280.50百萬元。

總額約為人民幣280.50百萬元的現金流出如下：

人民幣千元

收購目標公司C之55%股權之現金代價	-
收購債務之現金代價	280,500
	<u>280,500</u>

- (8b) 根據保華江陰協議，本集團已有條件地同意於交易完成後，支付來自賣方金額為人民幣64.00百萬元之額外借款。
- (8c) 根據保華江陰協議，本集團已有條件地同意於交易完成後，向關聯方支付金額為人民幣103.57百萬元之貸款。
- (9) 根據進一步收購協議，收購目標公司C之15%股權之總代價人民幣76.50百萬元將以現金結清(包括股權轉讓價人民幣0元及債務人民幣76.50百萬元)。

我們假設根據保華江陰協議就收購目標公司C之15%股權之交易被視作業務合併。根據進一步收購協議收購目標公司C之15%股權之進一步交易為獨立交易，且並無導致母公司失去對附屬公司之控制權之母公司於附屬公司之擁有權權益變動屬股權交易(即與擁有人(以其擁有人身份)的交易)。

- (10) 調整指將應收一名關聯方款項約人民幣6.09百萬元及應收關聯方款項約人民幣12.70百萬元重新分類為貿易及其他應收款項及預付款項及應付關聯方款項約人民幣153.92百萬元重新分類為貿易及其他應付款項及其他負債。
- (11) 根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)，當且僅當有關單位之可收回金額低於該單位之賬面值，始須就現金產生單位確認減值虧損。根據過往資料，管理層已評估根據香港會計準則第36號於二零一八年三月三十一日的備考商譽是否有任何減值。因收購目標公司C產生的商譽賬面值約為人民幣263.01百萬元。現金產生單位的可收回金額按使用價值利用根據涵蓋五年期間財政預算之現金流預測釐定。因此，分配至現金產生單位的備考商譽已於經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表透過確認商譽減值虧損人民幣93.87百萬元減少至其可收回金額。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司之物業權益於二零一八年六月三十日估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

吾等遵照華君國際集團有限公司(前稱華君控股有限公司) (「華君」或「貴公司」)及連同其附屬公司「貴集團」之指示，對(i)保華地產(無錫)有限公司(前稱無錫惠靈置業有限公司)；(ii)無錫市惠遠置業有限公司；及(iii)保華地產(江陰)有限公司(前稱無錫惠澤置業有限公司) (以下分別各自稱為「目標公司A」、「目標公司B」及「目標公司C」或統稱為「目標公司」)所持物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就有關物業權益於二零一八年六月三十日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

## 估價前提

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

## 估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司發佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則2017及國際估值準則理事會不時頒佈的國際估值準則所載所有規定。

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

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

### 物業權益分類

於估值過程中，受評估的物業權益首先按目標公司所持權益類型分類，其後再劃分為以下類別：

第一類—目標公司B於中華人民共和國(「中國」)持作投資之物業權益

第二類—目標公司C於中國持有發展中之物業權益

第三類—目標公司A於中國持作未來發展的物業權益

### 估值方法

在評估第一類之物業權益時，吾等已透過收益法評估物業權益，經考慮來自現有租賃及／或於現有市場就租賃之復歸收入潛力作出適當撥備後可實現之該等物業之租金收入淨額，並以合適之資本化比率資本化，以釐定市值。在適當時候，亦會參考於相關市場可比較之銷售交易。

在評估第二類物業權益，即發展中之物業權益時，吾等已假設該等物業權益將根據目標公司向吾等提供之最新開發計劃發展及落成。吾等假設已就該等發展計劃在無嚴苛條件及延遲下從相關政府部門獲取全部許可、批准及牌照。達成估值意見時，吾等已透過參考相關市場上可比之銷售憑證採納市場法，並已考慮於估值日期與建築階段有關之應計建築成本及專業費用，以及預期將於落成該發展項目產生之成本及費用提示。

在評估第三類物業權益，即持作未來發展之物業權益時，吾等已透過市場法假設物業權益以現行交吉方式出售，以及參考於相關市場上之可比銷售交易以評估物業權益。吾等亦根據可比較之物業及有關物業之地點、規模及其他特性之差異考慮合適之調整及分析。

### 業權調查

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

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

### 實地視察

吾等曾視察受評估物業權益的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由麥健航(為艾華迪評估諮詢有限公司的高級估值師)於二零一八年一月二十八日至三十一日期間及陳傳鏘(為艾華迪評估諮詢有限公司的經理)於二零一八年八月一日至三日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。因此，必須強調的是，儘管吾等已就該物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

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

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

### 資料來源

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

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

### 估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

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

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

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已

經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

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

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

### 條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有註明外，所有款額以人民幣列值。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

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

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

二零一八年九月二十四日

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

## 估值概要

## 第一類—目標公司B於中國持作投資之物業權益

編號 物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益	於二零一八年
	六月三十日 現況下的市值 人民幣元		六月三十日 貴集團 應佔市值 人民幣元
1. 位於中國 江蘇省無錫市 梁溪區五愛路 及蓉湖南路交叉口， 名為五愛人家之 綜合用途樓宇	286,970,000	100%	286,970,000
小計：	<u>286,970,000</u>		<u>286,970,000</u>

## 第二類—目標公司C於中國持有發展中之物業權益

編號 物業	於二零一八年	貴集團 應佔權益	於二零一八年
	六月三十日 現況下的市值 人民幣元		六月三十日 貴集團 應佔市值 人民幣元
2. 位於中國江蘇省 江陰市長山路99號 之住宅發展項目	933,700,000	70%	653,590,000
小計：	<u>933,700,000</u>		<u>653,590,000</u>

## 第三類－目標公司A於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一八年		於二零一八年
		六月三十日	貴集團	六月三十日
		現況下的市值	應佔權益	貴集團
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
3.	位於中國江蘇省 無錫市濱湖區 陸馬路及常樂路 交叉口一幅空置土地	1,390,900,000	100%	1,390,900,000
	小計：	<u>1,390,900,000</u>		<u>1,390,900,000</u>
	總計：	<u>2,611,570,000</u>		<u>2,331,460,000</u>

## 估值證書

## 第一類—目標公司B於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 江蘇省 無錫市梁溪區 五愛路及蓉湖 南路交叉口， 名為五愛人家之 綜合用途樓宇	該物業於二零一二年前後竣工，包括13層綜合樓宇及兩層地庫的綜合用途樓宇。  該物業總建築面積約為19,000.84平方米，包括合共250個單位。詳情載列如下：	於估值日期，該物業已租予多名獨立第三方。  該物業可出租總面積約9,620.91平方米的部分已租出作辦公室及住宅用途，最近租期於二零二二年九月三十日屆滿，每月租金總額約人民幣371,000元(不包括管理費及公用事業開支)，而餘下部分於估值日期為空置。	286,970,000 (貴集團應佔 權益為100%： 人民幣 286,970,000元)
		<b>總建築面積</b> (平方米)		
		—住宅	9,451.44	
		—辦公室	8,488.14	
		—零售	1,061.26	
		<b>總計</b>	<b>19,000.84</b>	
		該物業由無錫樓宇初步登記證書編號250持有，作住宅、辦公室及商業用途。		

## 附註：

- i. 根據由無錫市住房保障和房產管理局發出編號為250之無錫樓宇初步登記證書，總建築面積約19,000.84平方米之物業由無錫市惠遠置業有限公司分別持作住宅、商業及辦公室用途。
- ii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 目標公司B擁有該物業250個單位之法律權利及目標公司B有權轉讓、出租(不包括已租出之物業)、抵押、使用(不包括已租出之物業)及贈送該物業。目標公司B有權於租賃協議屆滿後出租及/或使用已租出之物業；
  - b. 17項租賃協議已由目標公司B合法租出；及
  - c. 誠如 貴公司所告知，目標公司B涵蓋473個泊車位。目標公司B有權出租及自泊車位產生收益。

iii. 於進行估值之過程中，吾等已參考區內鄰近類似物業的若干租金憑證及所報租金(住宅物業介乎每月每平方米人民幣34元至人民幣40元及辦公室物業介乎每月每平方米人民幣36元至人民幣46元)。吾等假設住宅物業的市場收益率为2.1%，與區內該物業類別的市場收益率(介乎2%至4%)一致。吾等假設辦公室物業的市場收益率為4.7%，與區內該物業類別的市場收益率(介乎3%至5.5%)一致。

iv. 於該物業的估值中，吾等認為附註(ii)(c)所述的473個泊車位並無任何商業價值，因有關泊車位尚未取得任何所有權證書。

然而，就參考用途而言，吾等基於中國法律意見，認為於估值日期473個泊車位的參考價值為人民幣55,000,000元。

v. 該物業位於五愛路及蓉湖南路交叉口。來往無錫市中心車程約30分鐘，而來往蘇南碩放國際機場車程約40分鐘。

根據無錫市之統計概覽，無錫市過往兩年之物業市場連同供求資料載列如下：

年份	在建物業 (平方米)	已竣工物業 (平方米)	已售出面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)
二零一七年	57,365,100	11,299,000	11,820,900	125,393,000,000
二零一六年	59,867,600	13,252,200	12,764,100	110,803,000,000

## 估值證書

## 第二類－目標公司C於中國持有發展中之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 江蘇省江陰市 長山路99號 之住宅發展項目	<p>該物業包括一幅地盤面積約為109,019.00平方米之土地及多個已落成或現正進行建設之住宅及配套設施。</p> <p>該發展項目定為四期。第一期、第二期及第三期已落成及大部分單位已出售。第四期定於二零一九年竣工。尚未出售之單位及第四期發展詳情如下：</p>	於估值日期發展項目第一期至第三期持作出售之多個尚未出售單位及該物業正進行建設之第四期。	933,700,000 (貴集團應佔權益為70%： 人民幣 653,590,000元)
		<b>總建築面積</b> (平方米)		
		<p>第一期至第三期 (未出售部分)</p> <p>—住宅 26,057.30</p> <p>—零售 2,874.83</p> <p>第四期 (現正進行建設)</p> <p>—住宅 75,834.05</p> <p>—零售 5,893.13</p> <p>—配套 2,691.64</p> <p>—地下範圍 19,906.17</p>		
		<p><b>總計</b> <u><u>133,257.12</u></u></p>		
		<p>根據貴公司之意見，第四期之總建築成本預計約為人民幣443,641,975元，其中約人民幣356,094,000元已於估值日期付清。</p>		
		<p>該物業之土地使用權已獲授出，商業及住宅用途之土地使用權分別於二零四九年十月二十四日及二零七九年十月二十四日屆滿。</p>		

附註：

- i. 根據日期為二零一零年三月六日之土地使用權證—澄土國用(2010)第5349號，一幅地盤面積為109,019平方米之土地已授予無錫惠澤置業有限公司(保華地產(江陰)有限公司的前稱)，商業及住宅用途分別將於二零四九年十月二十四日及二零七九年十月二十四日屆滿。
- ii. 根據日期為二零一零年三月十一日之建設用地規劃許可證—地字第320281201000124號，無錫惠澤置業有限公司獲准規劃一幅地盤總面積約109,019平方米之土地。
- iii. 根據日期為二零一五年十月二十二日之建設工程規劃許可證—建字第320281201500110號，無錫惠澤置業有限公司獲准為第七座至第十座規劃一幅總建築面積約為84,422.14平方米之土地。
- iv. 根據日期為二零一五年十二月三十日之建築工程施工許可證第320281201512300101號，無錫惠澤置業有限公司獲相關地方部門准許為第七座及第八座開展一幅總建築面積約48,526.15平方米土地之建築工程。
- v. 根據日期為二零一六年八月三十一日之建築工程施工許可證第320281201608310201號，無錫惠澤置業有限公司獲相關地方部門准許為第九座及第十座開展一幅總建築面積約35,892.67平方米之土地之建築工程。
- vi. 根據商品房預售許可證(2016)預銷准字第019號，總建築面積為47,514.88平方米之第七座及第八座獲准作預售。
- vii. 根據商品房預售許可證(2017)預銷准字第033號，總建築面積為34,212.30平方米之第九座及第十座獲准作預售。
- viii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 目標公司C擁有該物業土地使用權之法律權利；
  - b. 該物業之土地使用權已抵押；
  - c. 目標公司C並無權利轉讓、二按或贈送該物業之土地使用權，事實上，目標公司C之控股公司有權轉讓股權並須告知承按人；
  - d. 目標公司C已就興建該發展項目取得許可及批准，且目標公司C有權轉讓、出租、抵押、使用及贈送該物業之尚未出售部分；及
  - e. 誠如 貴公司所告知，目標公司C涵蓋794個泊車位。目標公司C有權出租泊車位並自其產生收益。
- ix. 於該物業的估值中，吾等認為附註(viii)(e)所述的794個泊車位並無任何商業價值，因有關泊車位尚未取得任何所有權證書。

然而，就參考用途而言，我們基於中國法律意見，認為於估值日期794個泊車位的參考價值為人民幣75,000,000元。
- x. 發展項目之參考價值將約為人民幣1,211,600,000元，猶如根據上文所述之發展計劃於估值日期完成並假設其可於市場自由轉讓。

- xi. 於進行估值之過程中，吾等已參考發展項目之交易記錄及與該物業有類似特色之若干住宅發展項目所報價格。吾等已採納落成後之零售物業之單位價格為每平方米約人民幣11,000元(有關可比較物業之資料，請參閱下表「零售物業」)及住宅物業之單位價格為每平方米約人民幣9,500元(有關可比較物業之資料，請參閱下表「住宅物業」)。

下表列出吾等在進行該物業之估值時考慮之可比較物業名單：

#### 零售物業

可比較物業	地點	物業用途	日期	價格 (人民幣元)	面積 (平方米)	單位價格 (人民幣元 / 平方米)
可比較物業1	藏品敵山灣	零售	二零一七年 一月十二日	607,827	57	10,688
可比較物業2	藏品敵山灣	零售	二零一七年 一月十二日	638,318	60	10,628
可比較物業3	藏品敵山灣	零售	二零一七年 三月十六日	1,299,793	120	10,828

#### 住宅物業

可比較物業	地點	物業用途	日期	價格 (人民幣元)	面積 (平方米)	單位價格 (人民幣元 / 平方米)
可比較物業1	藏品敵山灣	住宅	二零一八年 三月二十九日	1,932,778	167	11,593
可比較物業2	藏品敵山灣	住宅	二零一七年 十二月二十二日	1,695,428	187	9,082
可比較物業3	藏品敵山灣	住宅	二零一七年 十二月七日	1,732,431	185	9,365
可比較物業4	藏品敵山灣	住宅	二零一七年 七月三十一日	889,177	116	7,664

吾等已透過考慮交易時間、規模、相同用途及地區採納可比較物業。

吾等並無就該物業之零售部分及住宅部分採納任何調整。

- xii. 該物業位於長山路99號。來往無錫市中心車程約70分鐘，而來往蘇南碩放國際機場車程約60分鐘。

根據無錫市之統計概覽，無錫市過往兩年之物業市場連同供求資料載列如下：

年份	在建物業 (平方米)	已竣工物業 (平方米)	已售出面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)
二零一七年	57,365,100	11,299,000	11,820,900	125,393,000,000
二零一六年	59,867,600	13,252,200	12,764,100	110,803,000,000

## 估值證書

## 第三類－目標公司A於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 六月三十日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 江蘇省無錫市 濱湖區陸馬路 及常樂路交叉口 一幅空置土地	該物業包括一幅地盤面積約 163,232.10平方米之土地。  該物業之土地使用權已授 出，將於二零八四年三月二 十七日屆滿，用作住宅用途。	該物業於估值日期 為空置。	1,390,900,000 (貴集團應佔 權益為100%： 人民幣 1,390,900,000元)

## 附註：

- i. 根據日期為二零一一年一月七日之國有土地使用權證，一幅地盤面積約為163,232.10平方米之土地之土地使用權已簽約授予無錫市房地產開發集團有限公司(目標公司A之直接控股公司)，商業用途年期為40年及住宅用途年期為70年，土地出讓金為人民幣573,270,000元。

根據上述之國有土地使用權出讓合同所示，該物業受以下重大發展條件所限：

地積比率： $\geq 1.4, \leq 1.6$

地盤覆蓋比率： $\leq 25\%$

綠化覆蓋比率： $\geq 35\%$

- ii. 根據日期為二零一七年六月七日之房產所有權證－蘇(2017)無錫市不動產權第0101319號，一幅地盤面積為163,232.10平方米之土地已授予無錫惠靈置業有限公司(保華地產(無錫)有限公司的前稱)，將於二零八四年三月二十七日屆滿，用作住宅用途。
- iii. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 目標公司A擁有該物業土地使用權之法律權利，且目標公司A有權轉讓、出租、抵押、使用及贈送該物業。

- iv. 於進行估值之過程中，吾等已參考可比較土地及鄰近發展項目之若干交易價格參考。該等可比較土地之樓面價介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣6,300元。吾等已採納樓面價單位價格每平方米約人民幣5,870元。(有關可比較物業之資料，請參閱下表)。

下表列出吾等在進行該物業之估值時考慮之可比較物業名單：

可比較物業	地點	土地使用		價格 (人民幣元)	面積 (平方米)	地積 比率
		權用途	日期			
可比較物業1	江蘇省無錫市 惠山區新業路及 洋溪路交叉口 東北方	住宅	二零一八年 七月三十一日	377,600,000	28,113.50	2.2
可比較物業2	江蘇省無錫市 惠山區陽山鎮 安陽路南方	住宅	二零一八年 七月三十一日	261,400,000	34,823.20	1.2

吾等已透過考慮交易時間、規模、相同用途及地區採納可比較物業。

吾等已就規模及地點因素為可比較物業1及2採納合共少於5%之調整。

- v. 該物業位於陸馬路及常樂路交叉口。來往無錫市中心車程約60分鐘，而來往蘇南碩放國際機場車程約50分鐘。

根據無錫市之統計概覽，無錫市過往兩年之物業市場連同供求資料載列如下：

年份	在建物業 (平方米)	已竣工物業 (平方米)	已售出面積 (平方米)	銷售額 (人民幣元)
二零一七年	57,365,100	11,299,000	11,820,900	125,393,000,000
二零一六年	59,867,600	13,252,200	12,764,100	110,803,000,000

- vi. 該幅土地受以下由無錫市規劃局發佈日期為二零一零年九月之主要計劃及設計要求所限，高度限制為不可多於11層。該發展項目亦須設有苗圃設施、物業管理設施、開放空間、公共廁所等等。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 股本

以下為本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本：

法定		港元
	400,000,000 股股份	400,000,000
已發行及繳足		港元
	60,669,200 股股份	60,669,200

## 3. 權益披露

### 董事及行政總裁於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 於本公司股份之權益

董事	股份數目	身份	於最後實際可行日期佔本公司已發行股本權益之概約百分比
孟廣寶先生 (「孟先生」)	44,202,780 (L)	受控制法團 權益(附註1)	72.86%
	425,719 (L)	實益擁有人	0.70%
	387,351 (L)	購股權(附註2)	0.64%
張曄女士 (「張女士」)	274,050 (L)	購股權(附註3)	0.45%
郭頌先生 (「郭先生」)	274,050 (L)	購股權(附註4)	0.45%
	30,000 (L)	實益擁有人	0.05%
何樹芬先生	1,320 (L)	實益擁有人	0.002%
曾紅波先生	274,050(L)	購股權(附註3)	0.45%
	3,560(L)	實益擁有人	0.006%
鄭柏林先生	38,735 (L)	購股權(附註5)	0.064%
沈若雷先生	38,735 (L)	購股權(附註5)	0.064%
潘治平先生	38,735 (L)	購股權(附註5)	0.064%

「L」代表股份之好倉。

附註：

- 44,202,780股股份中的好倉由中國華君集團持有。中國華君集團由華君集團有限公司(一間於香港註冊成立的有限公司)全資擁有，而華君集團有限公司由孟先生實益擁有100%。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團持有的所有股份中擁有權益。
- 38,735,070份購股權已授予孟先生並其後合併為387,351份購股權。有關所述已授出的購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日的公告。
- 274,050份購股權已於委任張女士及曾紅波先生為董事前分別授予張女士及曾紅波先生。

4. 274,050份購股權已授予郭先生。有關所述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年二月十六日、二零一五年六月三十日、二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
5. 3,873,500份購股權已授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生並其後合併為38,735份購股權。有關所述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一五年六月三十日、二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。

#### 於相聯法團股份之權益

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

附註：

6. 中國華君集團為華君集團有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露外，概無董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須予備存之登記冊所記錄；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 4. 主要股東之證券權益

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

股東名稱	股份數目	身份	於最後實際可行日期佔本公司已發行股本權益之概約百分比
中國華君集團	44,202,780 (L)	實益擁有人	72.86%
華君集團有限公司	44,202,780 (L)	所控制法團的權益(附註(a))	72.86%
孟先生	425,719 (L)	實益擁有人	0.70%
	44,202,780 (L)	所控制法團的權益(附註(a))	72.86%
	387,351 (L)	購股權	0.64%

附註：

- (a) 44,202,780股股份由中國華君集團持有。中國華君集團全部已發行股本由華君集團有限公司實益擁有，而華君集團有限公司由孟先生全資擁有。

「L」代表股份之好倉。

除上文所披露者，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁並不知悉任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)或法團於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

## 5. 董事之服務合約

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

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司監管人員或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的其他業務中持有權益，猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被視為本公司的一名控股股東。

## 7. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(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。

## 8. 訴訟

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

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

## 9. 專家資格及同意書

以下為本通函述及其意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
中匯安達會計師事務所 有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立物業估值師

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

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

## 10. 重大合約

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

- (a) 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(作為受益人及債權人，乃中國信達資產管理股份有限公司(股份代號：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(相等於約446,615,987.30港元)；
- (b) 海潤光伏股份有限公司就上文(aa)段所提及之可能因擔保而產生之負債及虧損以本公司為受益人，訂立日期為二零一六年十月十九日之反彌償保證；

- (c) 華泰君安國際有限公司(作為賣方)與於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司直接全資附屬公司Go Platinum Holdings Limited(作為買方)訂立日期為二零一六年十二月二十二日之買賣協議,內容有關收購華泰君安國際發展有限公司之全部已發行股本及股東貸款人民幣1,600百萬元,代價為人民幣1,920百萬元;
- (d) 於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司華君工業裝備(營口)有限公司(作為賣方)與於中國註冊成立的有限公司及華君控股集團有限公司(於中國註冊成立的公司)的直接全資附屬公司遼寧華君裝備製造有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年五月二十三日之股權轉讓協議,據此,該賣方同意出售及該買方同意購入於中國成立的有限公司遼寧銀珠化紡集團有限公司之49%股權,代價為人民幣75,000,000元;
- (e) 於香港註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司華君工業裝備集團有限公司(作為賣方)與於中國註冊成立的有限公司及華君控股集團有限公司(於中國註冊成立的公司)的直接全資附屬公司遼寧華君裝備製造有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年五月二十三日的股權轉讓協議,據此,該賣方同意出售及該買方同意購入於中國成立的有限公司浙江臨海機械有限公司之全部股權,代價為人民幣190,000,000元;
- (f) 本公司三間全資附屬公司,即於中國成立的有限公司東莞新洲印刷有限公司、於中國成立的有限公司保華地產(廣東)有限公司(前稱東莞宏大地產有限公司)及於香港註冊成立的有限公司新洲印刷有限公司與於中國成立的有限公司深圳市凱福投資實業有限公司訂立之合作協議,內容有關項目合作發展,擬註冊資本為人民幣10,000,000元;

- (g) 於中國成立的有限公司及分別由孟先生及鮑樂女士最終擁有97.5%及2.5%股權之華君醫藥集團股份有限公司(前稱營口華君金控投資有限公司)(作為買方)與於中國成立的有限公司及本公司非全資附屬公司深圳市華君融資租賃有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一七年七月七日之買賣協議，內容有關收購於中國成立的有限公司遼寧北方金融資產交易中心有限公司20%股權，代價為人民幣26,700,000元。於營口華君金控投資有限公司與深圳市華君融資租賃有限公司訂立日期為二零一八年三月二十九日之終止協議後，上述買賣協議立即終止及概無任何一方可就該協議向另一方作出任何申索；
- (h) 本公司間接全資附屬公司華君物流有限公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司滙進發展有限公司(作為賣方)與於香港註冊成立的有限公司及中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)的全資附屬公司進盈有限公司(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十八日之買賣協議，內容有關收購於開曼群島註冊成立之公司華君科技集團有限公司23%股權，代價為9,461,970.00港元；
- (i) 本公司與佳致投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司及為中策集團有限公司(股份代號：00235)之間接全資附屬公司)及寶盈資本財務有限公司(一間香港註冊成立之有限公司及為保華集團有限公司(股份代號：00498)之間接全資附屬公司)(作為認購人)訂立日期為二零一七年十月二十日之認購協議，內容有關根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為350,000,000港元之可換股債券；
- (j) 本公司與Power Ace Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及一名獨立第三方)(作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月七日之認購協議，內容有關根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為30,000,000港元之可換股債券；

- (k) 本公司與璞石國際金融集團有限公司(前稱華信期貨集團(香港)金融控股有限公司)(為於香港註冊成立之有限公司及一名獨立第三方)及華德國際金融控股有限公司(前稱華信(香港)金融控股有限公司)(為於香港註冊成立之有限公司及一名獨立第三方)(作為認購人)訂立日期為二零一七年十二月十三日之認購協議，內容有關根據認購協議所載條款及條件並在其規限下發行本金總額為218,000,000港元之可換股債券；
- (l) (i)保華置業管理(中國)有限公司(為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)、(ii)營口翔峰置業有限公司(為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司)及(iii)營口市萬泓建築工程有限公司(為於中國成立之有限公司)與一名獨立第三方就出售營口昆侖房地產有限公司(為於中國成立之有限公司)100%權益訂立日期為二零一八年三月二十九日之股權轉讓協議，代價為人民幣240,000,000元；
- (m) 新洲印刷(遼寧)有限公司(一間於中國成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與華君置業有限公司(前稱華君實業(營口)有限公司)(一間於中國成立之有限公司，分別由孟先生及鮑女士最終擁有97%及3%股權)(作為賣方)訂立日期為二零一八年五月十七日之股權轉讓協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購入營口益華綠色包裝印務有限公司(一間於中國成立之有限公司)之全部股權，代價為人民幣30,000,000元；
- (n) 中國公民及商人豐興波及趙士福(均為獨立第三方，作為賣方)與保華置業管理(中國)有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年七月十六日之股權轉讓協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購入營口經濟技術開發區上方房地產有限公司(為一間於中國成立的有限公司)之全部股權，據賣

方所告知，該公司於股權轉讓完成前由豐興波擁有40%及由趙士福擁有60%，有關轉讓代價為人民幣135,000,000元，並可按本公司日期為二零一八年七月十六日之公告所述予以調整；

- (o) 營口金綸科技發展有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方，作為賣方)與華君電力(中國)集團有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年七月二十七日之股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，且買方有條件同意購買營口玉珠科技發展有限公司(為一間於中國成立的有限公司)的全部股權，代價為人民幣1.00元；
- (p) 華君能源有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為本公司間接全資附屬公司，作為買方)與營口沿海開發建設集團有限公司(為一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方，作為賣方)訂立日期為二零一八年八月三日的收購協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買位於中國遼寧省營口市地段第D2-51號總地盤面積約為1,061,349平方米的土地的土地使用權，代價為人民幣84,907,960元；
- (q) (i)於中國成立的有限公司及獨立第三方東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(作為賣方)；(ii)於中國成立的有限公司及賣方的股東及獨立第三方瀋陽東方銀座中心城置業有限公司；(iii)於中國成立的有限公司及賣方的股東及獨立第三方深圳市廣森投資集團有限公司；及(iv)於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司保華地產(廣東)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議，據此，(a)賣方已同意出售而買方已同意購買東銀大廈連同自其產生之所有未來盈利及權利，代價為人民幣210,000,000元；及(b)賣方有條件同意以服務費人民幣163,920,000元(可根據本公司日期為二零一八年八月三十一日之

公告所述予以調整)促使買方或其代名人中標位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村的目標土地(土地使用總面積約為136,000平方米,且其擁有權並非由賣方持有)並於上述協議日期起計兩年內取得其土地使用權;及

- (r) 保華地產(中國)有限公司(一間於中國成立的有限公司,並為本公司的間接全資附屬公司,作為買方)與南京華君置業有限公司(一間於中國成立之有限公司,並因其為孟廣寶先生(為本公司主席、執行董事及主要股東(定義見上市規則))之聯繫人及由其最終全資擁有而為本公司關連人士,作為賣方)訂立日期為二零一八年九月二十一日之收購協議,據此,賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買:(i)保華地產(淮安)有限公司(一間於中國成立的有限公司,其主要從事房地產發展及銷售)的全部股權;及(ii)重組後由保華地產(淮安)有限公司結欠賣方之債務,總額為人民幣160.0百萬元(相等於約人民幣182.4百萬元),代價總額為人民幣180百萬元(相等於約205.2百萬港元),並可按本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告所述予以調整。上述代價將透過向賣方或其代名人發行本金總額為205.2百萬港元的可換股債券撥付(假設換股權按兌換價每股換股股份38.00港元(可予以調整)悉數行使,該等債券可轉換為5,400,000股本公司新股份)。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚家龍先生,彼為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈36樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記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。

## 12. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起至本通函日期後14日內任何營業日之正常營業時間在本公司主要營業地點(地址為香港中環花園道3號冠君大廈36樓)可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)及附錄二(C)；
- (e) 有關目標公司持有資產之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 有關由目標公司持有之物業之中國法律意見；
- (g) 本附錄「重大合約」一節中所述之各重大合約；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節中所述之書面同意書；
- (i) 本公司發出日期為二零一七年十一月二十九日之通函；及
- (j) 本通函。