

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華君國際集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買方或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或受讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函內所述證券之邀請或要約。



HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

(1) 須予披露及關連交易

有關涉及根據特別授權發行可換股債券

收購恒利豐商城(大連)有限公司的

全部股權及債務

及

(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的

獨立財務顧問

洛爾達有限公司

本公司謹訂於二零二零年九月二十八日(星期一)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第V-1至V-2頁。

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

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒（「COVID-19」）的風險而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年九月七日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	7
附錄一 – 獨立董事委員會函件.....	I-1
附錄二 – 獨立財務顧問函件.....	II-1
附錄三 – 物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 一般資料.....	IV-1
附錄五 – 股東特別大會通告.....	V-1

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的規定(遵照香港政府於網站<https://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html>發出的指引)，本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口接受強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴。
- (iii) 大會將不會供應茶點。

在法律許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格並註明表決意向，以委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附代表委任表格，亦可於本公司網站(<https://www.huajunintlgrou.com>)下載。倘閣下並非註冊股東(即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	該協議項下擬進行目標股權及該債務的收購
「該協議」	指	由賣方與買方就收購事項訂立日期為二零二零年六月五日之協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年六月五日有關收購事項之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「債券票據」	指	於完成時，將由本公司向賣方簽立構成可換股債券之票據
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開門進行銀行業務之日(不包括星期六或星期日及於上午九時正至下午五時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之日)
「中國華君集團」	指	中國華君集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司控股股東(定義見上市規則)，由孟先生最終全資擁有
「收市價」	指	於任何交易日由聯交所公佈之每股收市價
「本公司」	指	華君國際集團有限公司(股份代號：377)，一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	根據該協議之條款及條件完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	根據該協議完成作實之日期，即最後一項條件達成(或獲豁免，視情況而定)日期(或買方與賣方書面協定之有關其他日期)後五個營業日內
「條件」	指	本通函中董事會函件內「先決條件」一段所載完成該協議之先決條件
「條件達成日期」	指	二零二一年六月三十日(經賣方及買方以確認書延長)或訂約方同意之較後日期
「確認書」	指	誠如本公司於其日期為二零二零年九月一日的公告所披露，由賣方與買方就延長條件達成日期而訂立日期為二零二零年九月一日之確認書
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	人民幣98,800,000元(相當於約107,692,000港元)，即該協議項下目標股權及該債務的總代價
「可換股債券」	指	本公司根據債券票據將予發行本金總額為107,692,000港元之可換股債券
「換股期」	指	可換股債券發行日期起至緊接到期日前營業日當日止期間(包括首尾兩天)
「換股價」	指	每股換股股份換股價38.0港元
「換股權」	指	可換股債券所附換股權，可將本金額或部分轉換為換股股份
「換股股份」	指	賣方悉數行使換股權後，由本公司按換股價可予配發及發行予賣方之2,834,000股已繳足股款之新股份

釋 義

「該債務」	指	總額不少於人民幣90,000,000元(相等於約98,100,000港元),即於完成時目標公司尚欠賣方以及其後於完成後由目標公司結欠買方的金額(不論為本金、利息或其他部分)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事組成,旨在就該協議、其項下擬進行的交易及授出特別授權向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司,為根據證券及期貨條例獲證監會發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團,獲委任就該協議、其項下擬進行的交易及根據特別授權發行可換股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則須就批准該協議、其項下擬進行的交易及授出特別授權的決議案放棄投票之股東以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東(定義見上市規則)以及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連之人士或公司,且「獨立第三方」一詞應據此詮釋

釋 義

「獨立估值師」	指	利駿行測量師有限公司，為由買方就編製有關物業權益估值金額的估值報告所委聘之獨立估值師
「發行價」	指	可換股債券之發行價，為可換股債券本金額之100%
「最後交易日期」	指	二零二零年六月四日，即緊接簽訂該協議前之最後交易日期
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	可換股債券發行日期起計滿五年之日
「孟先生」	指	孟廣寶先生，本公司主席兼執行董事及主要股東(定義見上市規則)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	華君百貨(大連)有限公司，一間於中國成立的有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以審議並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易，以及根據上市規則可能規定的其他附帶事宜

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上授予董事以配發及發行可換股債券項下予以發行之換股股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會不時頒佈之公司收購、合併及股份回購守則
「目標公司」	指	恒利豐商城(大連)有限公司，一間於中國成立的有限公司，誠如賣方告知，其由賣方全資擁有
「目標股權」	指	目標公司之全部股權
「目標物業」	指	位於中國大連市金州區中長街道和平路151號的恒利豐商城第一至三層650個不同商業單位，其總建築面積為約31,075.84平方米
「賣方」	指	中國孟集團股份有限公司，一家於香港成立的有限公司，由本公司董事會主席兼執行董事孟先生最終全資擁有
「%」	指	百分比

本通函中以人民幣列值之任何金額已按人民幣1元兌1.09港元之匯率換算為港元，僅供說明。該等換算並不表示任何所述金額已經、應已或可以按任何特定匯率兌換。

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。



HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

執行董事：

孟廣寶先生

張擘女士

黃秀梅女士

包麗敏女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

鄭柏林先生

沈若雷先生

潘治平先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

花園道3號

冠君大廈36樓

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
有關涉及根據特別授權發行可換股債券
收購恒利豐商城(大連)有限公司的全
部股權及債務
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司刊發有關收購事項的公告。董事會建議就根據特別授權發行可換股債券以悉數償付代價尋求獨立股東批准。

董事會函件

向閣下提供本通函的目的如下：

- (a) 收購事項及根據特別授權發行可換股債券的詳情；
- (b) 獨立非執行董事有關該協議及根據特別授權發行可換股債券之建議；
- (c) 獨立財務顧問有關收購事項、該協議及發行可換股債券之建議；及
- (d) 通過有關普通決議案的股東特別大會通告。

I. 該協議

於二零二零年六月五日(交易時段後)，買方(本公司一家間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購目標股權及債務，代價為人民幣98,800,000元(相當於約107,692,000港元)。

該協議的主要條款如下：

日期：二零二零年六月五日

訂約方：賣方：中國孟集團股份有限公司

買方：華君百貨(大連)有限公司

於最後實際可行日期，賣方由孟先生最終全資擁有，因此，根據上市規則，賣方為孟先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下由獨立股東於股東特別大會以投票方式批准的規定。

於二零二零年九月一日，賣方與買方簽訂一項確認書，以將條件達成日期由二零二零年十二月三十一日延長至二零二一年六月三十日。除上文所披露者外，該協議所有其他重要條款及條件維持不變，並具完整效力。

擬收購資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意以代價收購目標股權(相當於目標公司的全部股權)及該債務總額。該債務的性質主要為與孟先生擁有的公司的公司間結餘，且據訂約方所知該債務並無上限。誠如賣方所告知，董事會預計於完成時該債務的最終金額將很有可能超過人民幣

董事會函件

90百萬元，惟不超過人民幣93百萬元。然而，無論完成時該債務的最終金額（即使其超過人民幣90百萬元），買方支付的代價為固定金額。

誠如賣方所告知，目標公司目前擁有目標物業，其位於中國大連市金州區中長街道和平路151號，總建築面積約31,075.84平方米。誠如賣方所告知，目標物業供商業用途，目標物業包括650個位於一個稱為恒利豐商城的三層高購物商場第一至第三層的商業單位，其目前受以盛京銀行股份有限公司大連分行為受益人的本金額為人民幣350,000,000元的按揭（「按揭」）所規限。於二零二零年六月三十日，於目標物業的總建築面積31,075.84平方米中，(i)約17,714.10平方米已出租；(ii)約12,871.54平方米為空置；及(iii)約490.2平方米由目標公司用作辦公室。大多數租賃的平均年期為約一年，而少量大單位租賃的年期介乎兩至八年。據本公司所深知，現有承租人均為獨立第三方。按揭的年期為五年且截至最後實際可行日期尚未償還的金額為人民幣349.26百萬元，其將於完成前由賣方妥為結清。因此，儘管按揭的到期日為二零二四年六月二十六日，其將於完成前相應解除。

本公司擬將恒利豐商城商業單位目前空置的物業用作租賃用途。

於完成前，目標公司的現有債務及負債總額為人民幣353.7百萬元，包括銀行借款人民幣349.26百萬元及其他負債約人民幣4.5百萬元。賣方將重組目標公司的債務，以便於重組上述債務後，除該債務外，目標公司的負債不超過人民幣2,600,000元（「債務重組」），主要包括自租客收取的租賃按金。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司及目標公司的財務業績將合併至本集團的財務報表中。

代價

目標股權及該債務之代價總額為人民幣98,800,000元（相等於約107,692,000港元），包括目標股權之代價人民幣8,800,000元（相當於約9,592,000港元）及該債務的代價人民幣90,000,000元（相當於約98,100,000港元）。根據該協議，賣方及買方已協定匯率為人民幣1元兌1.09港元。

董事會函件

誠如賣方所告知，於二零一四年自一名獨立第三方收購目標股權所產生的初始收購成本約人民幣150,000,000元(相當於約163,500,000港元)。目標股權的代價與賣方產生的初始收購成本間出現差額的原因為二零一四年至二零二零年的市況變動。

根據該協議，於完成日期後二十個營業日內，買方須通過以發行價發行可換股債券的方式向賣方及／或其代名人支付代價。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並參考(i)由獨立估值師編製的目標物業於二零二零年四月三十日的初步估值約人民幣196,000,000元；(ii)目標公司於二零二零年四月三十日之未經審核資產淨值約人民幣70.7百萬元；(iii)於完成時，根據該協議將轉讓的該債務的現時面值總額不少於人民幣90,000,000元；及(iv)目標物業於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度預期將分別產生的租金收入約人民幣6.7百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣7.3百萬元(「估計租金收入」)。賣方與本公司公平磋商過程中已考慮上述因素。目標物業的初步估值金額為目標公司的未經審核資產淨值約兩倍。為最大化本公司及其股東的整體利益，本公司擬將代價設定為目標公司的未經審核資產淨值。於本公司與賣方進行長時間磋商後，各方同意在目標公司的未經審核資產淨值與目標物業的初步估值之間取得平衡且賣方最終同意將代價金額設定為較目標物業的初步估值折讓。因此，董事認為，此乃公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

於釐定代價時，本公司亦已考慮於關鍵時間由目標公司持有的物業權益估值報告的初步草案。估值報告的初步草案與獨立估值師所編製的隨附於本通函附錄三之最終估值報告(「估值報告」)並無任何重大差異。

獨立估值師利駿行測量師有限公司為一家香港的專業測量師及估值顧問公司。獨立估值師的資格載於本通函第11頁。誠如本通函附錄四「專家及同意書」一節所披露，於最後實際可行日期，獨立估值師於本集團任何公司並無持有股權或權利(不論是否可依法強制執行)以認購或向提名人士認購本集團任何公司的證券，亦無於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。基於以上所述，董事會相信獨立估值師具有提供專業服務以就目標公司持有的物業權益進行估值的資格及獨立性。

董事會函件

誠如估值報告所披露，(i)獨立估值師於對目標物業的空置部分進行估值時採用市場法(亦稱銷售對比法)；及(ii)獨立估值師於對目標物業進行估值時採用收入法的長期回歸方法或有時稱作市場法，該方法受截至二零二零年六月三十日(即估值日期)的租賃協議所規限。

就銷售對比法而言，獨立估值師考慮及分析大連市金州區就外型及位置屬性而言被視為與目標物業相關的可資比較的商業銷售項目。有關進一步詳情，請參閱估值報告第III-13頁。

就收入法長期回歸方法而言，該方法的相關假設是投資者為物業支付的款項，不會多於其就另一項租金收入流金額、時期及確定性均屬近似的物業所須支付的款項。在按「現狀」基準及根據現有租約評估物業的市值時，估值師通過對租值及年期價值的總和考慮長期回歸方法。此方法也稱為投資方法，有時亦稱為市場方法，因為歸還利息及回報率乃市場衍生的。於評估租值時，估值師已採用本公司提供的目標物業現有租賃協議中指定的應付租金，並應用市場衍生的回報率，經參考租賃期至估值日期間的租金收入。在評估年期價值時，估值師採用市場方法評估租約期滿物業權益的市場價值，其後通過應用市場衍生的收益率，經參考評估日期。採用的市場產生回報率為每年7%。在對目標物業進行估值時，不涉及租金估算。年期價值及回報率是市場衍生的。

根據獨立估值師，成本法未獲採用，原因乃其可能無法反映創收業務的預期未來經濟利益。

考慮到獨立估值師就選定估值方法已計及的因素及已知悉其為專業估值師就有關物業採納的通常的方法及假設，董事會認為，估值報告所採納的假設屬公平合理。

經考慮(i)代價較目標公司經調整資產淨值約人民幣193.9百萬元(包括約人民幣70.7百萬元(指目標公司於二零二零年四月三十日的資產淨值)，另加人民幣89.1百萬元(指債務重組產生的調整淨額)，另加人民幣34.1百萬元(指目標物業於其截至二零二零年四月三十日的管理賬目中的價值與其於估值報告中所述的價值之間的差額))折讓約49.0%；及(ii)估計租金收入，董事會認為，代價按一般商業條款釐定、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事會認為，估計租金收入並不構成第14.61條項下的溢利預測，原因為其乃基於目標物業現有的租賃協議項下的現時租金費率僅對收益而非溢利的預測。

可換股債券的主要條款

可換股債券的主要條款經買方與賣方經公平磋商後得出，摘要如下：

發行人： 本公司

本金額： 107,692,000 港元

換股價： 每股新股份38.00港元，可予調整

到期日： 可換股債券發行日期起計滿五年之日

利息： 免息

贖回： 於到期時

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

可換股債券並無提前贖回權

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

董事會函件

換股限制： 換股受下列條件所進一步限制：

- (a) 任何換股權之行使不得觸發收購守則第26條之任何強制要約，且在任何情況下，任何換股權之行使不得導致於換股後本公司不再維持上市規則所規定之股份最低公眾持股量；
- (b) 任何換股權之行使均須遵守一切適用法律、規則及規例，包括但不限於上市規則及收購守則；及
- (c) 任何換股均應以1,000,000港元及其完整金額進行。

上述限制統稱為「換股限制」。

可轉讓性： (a) 可換股債券(或其任何部分)可毋須經本公司事先書面同意而轉讓，惟轉讓予本公司關連人士除外

(b) 任何可換股債券之轉讓均須以該可換股債券未償還本金額之全部或任何部分(金額不少於1,000,000港元或本公司將予同意之有關其他金額)進行

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

董事會函件

調整事件： 倘於任何可換股債券仍未獲行使期間發生任何以下與股份有關的事件或情況，換股價將予以調整：

- (a) **合併及分拆**：倘及當股份之面值因合併或分拆而變動，則換股價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效之換股價乘以下列分數：

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

當中

A 指緊隨有關變動後一股股份之面值；及

B 指緊接有關變動前一股股份之面值。

有關調整將自有關合併或分拆生效當日起生效。

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

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

董事會函件

當中

A 指緊接有關發行前已發行股份之總面值；及

B 指緊隨有關發行後已發行股份之總面值。

有關調整事件屬詳盡無遺且將自有關股份發行當日起生效。

可換股債券附帶權利，可按每股換股股份38.00港元的換股價(可予調整)轉換為換股股份。假設換股權按換股價悉數行使，2,834,000股股份(即換股股份)可在換股限制的規限下向賣方和／或其代名人配發和發行，佔本公司截至最後實際可行日期現有已發行股本約4.60%，以及佔本公司經配發及發行換股股份擴大後的已發行股本約4.40%(假設自最後實際可行日期至完成日期，除發行換股股份外，本公司已發行股本並無變動)。股權詳情載於下文「對本公司股權架構的影響」一段。

換股價

換股價每股換股股份38.00港元，相當於較：

- (a) 股份於該協議日期在聯交所所報之收市價每股11.78港元溢價約222.58%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股11.68港元溢價約225.34%；
- (c) 股份於緊接該協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股11.80港元溢價約222.03%；
- (d) 股份於緊接該協議日期前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股11.75港元溢價約223.40%；

董事會函件

- (e) 本公司於二零一九年十二月三十一日的每股經審核資產淨值約每股48.23港元折讓約21.21%；
- (f) 本公司於二零二零年六月三十日的每股未經審核資產淨值約每股37.55港元溢價約1.19%；及
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股11.00港元溢價約245.45%。

換股價的基準

換股價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並參考上述股份之現行市價。董事(孟先生除外，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，並將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票)注意到，換股價較於二零一九年十二月三十一日之每股經審核資產淨值折讓約21.2%。董事會進一步注意到，自二零二零年二月四日(最後交易日前約四個月)起直至最後交易日止期間，股份持續以較每股經審核資產淨值折讓約73.7%至84.0%之價格買賣。此外，換股價相對大幅高於上文所示股份之現行市價。因此，董事會認為，參考股份之現行市價(反映股份於聯交所買賣之公平市價)較參考每股資產淨值釐定換股價更為合適。

再者，儘管董事會觀察到香港上市發行人將每股股份換股價設定為較股份收市價有所折讓實屬常見，但為保障本公司及股東之整體利益，董事會堅持將換股價設定為大幅溢價。

買方與賣方多次公平磋商後，買方要求將換股價設定為較現行市價相對高之價格，為本公司及股東帶來最佳之整體利益。儘管換股價較本公司每股資產淨值有所折讓，但經考慮換股價較上述大多數指標價格大幅溢價，董事(孟先生除外，彼已於董事會會議上就相關決議案放棄投票，並將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票，惟包括已聽取獨立財務顧問推薦意見的本公司獨立非執行董事)認為，基於當前市況，換股價以及該協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

II. 先決條件

完成取決於條件達成日期或之前達成以下條件後方告完成：

- (1) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣；
- (2) 獨立股東已通過決議案批准該協議、其項下擬進行之交易及根據特別授權配發及發行換股股份；
- (3) 賣方為目標股權及該債務的合法及實益擁有人；目標股權和目標公司的所有資產(包括但不限於目標物業)不受任何產權負擔或第三方權利的約束，在完成之前，法院或其他監管機構不會對其進行扣押、凍結或抵押；
- (4) 目標公司是不受任何產權負擔或第三方權利約束之目標物業的法定及實益擁有人；
- (5) 證明債務重組的文件已經完成並交付給買方(其內容應使買方滿意)；
- (6) 目標股權及該債務的轉讓已根據中國法律完成，而該完成令買方滿意，而該債務不少於人民幣90,000,000元(相等於98,100,000港元)；
- (7) 買方已收到目標物業的估值報告(其內容令買方滿意)；
- (8) 目標公司管理層於完成日期或以前並無採取任何可能對目標公司的業務、資產、物業、財務狀況、經營及前景及／或相關權益造成任何重大不利變動的行為；賣方所作的陳述、保證和承諾在完成日期屬真實準確；
- (9) 賣方已就收購事項及相關事宜從第三方取得所有必要的協議、批准、授權、豁免、許可和證明；
- (10) 賣方所作的陳述、保證和承諾在所有重大方面均屬真實、準確且無誤導成分，並且賣方在任何方面均未違反任何此類陳述、保證和承諾；

董事會函件

概無條件可獲豁免。如果在條件達成日期之前尚未滿足任何條件，則該協議將失效。賣方應立即退還買方已支付的所有金額(如有)。一旦上述金額已全額退還給買方，則任何一方均不得向另一方提出索賠。

III. 完成

在該協議獲獨立股東批准之日起的十四(14)天內，賣方應(其中包括)(a)將目標股權的所有權註冊由賣方變更為買方或其指定的第三方；(b)完成法定代表人、董事、監事、營業執照、組織機構代碼證、開戶許可證、土地登記信息等的變更；(c)完成與該協議有關的移交事宜；及(d)完成與變更目標股權和法定代表人有關的變更事宜。

完成將於所有條件達成後五(5)個營業日內或雙方書面同意的其他日期落實。本公司預期完成將於二零二一年六月三十日前落實。

截至最後實際可行日期，尚無條件獲達成。

IV. 本集團之資料

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為：(i)銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業發展及投資；及(v)光伏產品的製造和銷售。

V. 買方之資料

於最後實際可行日期，買方為一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事百貨商店的經營以及家用消耗品的分銷和貿易。

VI. 賣方之資料

誠如賣方告知，賣方為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為(其中包括)控股投資。

於最後實際可行日期，賣方最終由孟先生擁有，因此，根據上市規則，賣方為孟先生的聯繫人及本公司的關連人士。

VII. 目標公司之資料

誠如賣方所告知，目標公司為於二零零六年一月六日於中國成立的有限公司，其主要業務為(其中包括)營銷管理、營銷服務、物業管理及零售。目標公司目前擁有目標物業。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將合併至本集團的財務業績。

目標公司之財務資料

以下是目標公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，摘錄自賣方提供的目標公司的未經審核管理賬目(僅供參考)：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (未經審核)
除稅前淨年內虧損	2,526	874	198
除稅後淨年內虧損	2,526	874	198

根據賣方提供的目標公司未經審核管理賬目，目標公司於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值及資產總值分別約人民幣71.0百萬元及約人民幣424.7百萬元。目標公司於二零二零年六月三十日的主要資產主要包括賬面值為人民幣161.7百萬元的目標物業、銀行存款人民幣0.3百萬元及應收賬款、其他應收款項及預付款項人民幣262.8百萬元(主要包括公司間應收款項人民幣251.9百萬元)。主要負債主要包括一項銀行貸款人民幣349.3百萬元及其他應付款項人民幣4.5百萬元。

目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨虧損較截至二零一八年十二月三十一日止年度下降的原因為目標公司的融資成本自二零一八年約人民幣3.4百萬元減少至二零一九年約人民幣2百萬元。

董事會函件

VIII. 對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行61,543,075股股份。假設本公司已發行股本並無其他變動，本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後並假設可換股債券悉數轉換為換股股份及本公司發行的所有現有可換股債券仍未償還；及(iii)緊隨完成後並假設本公司發行的所有現有可換股債券已悉數轉換為本公司的新股份之股權架構載列於下：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)緊隨完成後 並假設可換股債券 悉數轉換為換股股份 及本公司發行的所有 現有可換股債券仍未償還		(iii)緊隨完成後 並假設本公司已發行 的所有現有可換股 債券已悉數轉換為 本公司新股份	
	股份數量	概約%	股份數量	概約%	股份數量	概約%
主要股東						
中國華君集團有限公司 (附註1)	44,450,619	72.23%	44,450,619	69.05%	44,450,619	62.79%
孟先生(附註2)	824,200	1.34%	824,200	1.28%	824,200	1.16%
賣方	-	-	2,834,000	4.40%	2,834,000	4.00%
小計	45,274,819	73.57%	48,094,899	74.71%	48,094,899	67.94%
現有可換股債券的持有人						
(附註3)	-	-	-	-	6,411,764	9.06%
其他公眾股東	16,268,256	26.43%	16,268,256	25.27%	16,268,256	22.98%
	<u>61,543,075</u>	<u>100.00%</u>	<u>64,377,075</u>	<u>100.00%</u>	<u>70,788,839</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 中國華君集團有限公司亦擁有若干可換股債券權益，如悉數行使，將發行合共31,715,789股換股股份。
- 除孟先生直接持有的824,200股股份外，孟先生亦親自持有387,351份購股權。孟先生被視為於中國華君集團有限公司持有的股份中擁有權益。孟先生亦於若干可換股債券中擁有權益，如悉數行使，將發行合共10,289,743股股份。發行該等可換股債券須經獨立股東批准，並須受認購協議項下若干條款規限。有關該等可換股債券的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月三十日之公告。
- 於最後實際可行日期，本公司發行之現有可換股債券所附之換股權尚未獲行使，而現有可換股債券尚未轉換為新股份。

董事會函件

上表所列的上述本公司股權僅供參考。由於換股限制之一是如何換股權的行使不得觸發收購守則規則第26項下的任何強制要約，且無論如何，任何換股權的行使均不得使本公司於轉換時不再維持上市規則規定的最低公眾持股量，即25%，孟先生、中國華君集團有限公司及彼等各自的聯繫人持有的本公司集體股權將不得超過75%。

IX. 發行可換股債券的特別授權

該協議及其項下擬進行之交易(包括根據本公司特別授權發行可換股債券)須經獨立股東於股東特別大會上批准。獨立股東將於股東特別大會上批准根據特別授權配發及發行換股股份。特別授權將於二零二一年六月三十日前有效。

本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。本公司將不會向聯交所或任何其他證券交易所尋求可換股債券上市。

倘於條件達成日期前任何條件未獲達成，本公司將再次遵守相關上市規則規定(包括取得獨立股東批准)。

X. 進行收購事項之原因及裨益

本集團一直尋求合適的投資機會，以加強現有的物業發展及投資分部以及於中國的業務佈局。由於代價將透過發行可換股債券項下之換股股份悉數償付，故本公司將不會因代價而產生任何即時現金流出，故可將其現有資金用作本集團之一般營運資金或其他投資機會(如適用)。本公司原本考慮使用其他結算方法結算代價，如現金結算、債務融資(如銀行借款)及進行股權融資(如供股或公開發售活動)。然而，為保持現金流量、維持穩健的財務狀況、避免費時的盡職調查程序及產生額外融資成本以及避免對本公司股份產生更大的潛在攤薄影響，本集團認為發行換股股份為最可行的選擇。董事會確認發行換股股份支付代價的可能劣勢為可能攤薄現有股份。

於完成後，本公司擬出租目標物業以產生租賃收入以及取得潛在的資產增值。本公司未就目標物業訂立任何租賃協議，及本公司並無就目標公司或目標物業作出任何其他承諾。

董事會函件

目標公司主要從事對位於中國大連金州新區的目標物業進行物業投資。誠如本通函附錄三所載估值報告所述，於第一季度內，零售市場的租賃活動受COVID-19爆發影響而停滯，為克服危機，已向租戶推出多項紓困措施，如訂立靈活的租約條款及提供免租期。然而，儘管面臨危機，市場整體空置率仍穩定維持於10.9%。

於最後實際可行日期，誠如本公司於其日期為二零二零年二月六日、十二日及十四日的公告所公佈，本公司就有關收購餐飲及酒店營運、物業發展及製造機械及配件的新業務的可能構成上市規則第14章項下的本公司須予公佈交易(倘落實)的三項潛在交易訂立三份諒解備忘錄。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司於未來12個月內並無其他意向、計劃訂立或未曾訂立任何其他具約束力的協議、磋商或承諾(不論正式或非正式；明示或暗示)，以收購任何其他新業務或出售任何現有業務。

因此，董事會(包括獨立非執行董事在考慮了獨立財務顧問的意見和建議後，惟孟先生除外，彼於董事會會議上對有關決議案放棄投票，並將於股東特別大會上對相關決議案放棄投票)認為，換股價、代價、該協議的條款(包括可換股債券和換股股份的發行條款)均按一般商業條款公平合理地進行，並符合本公司及股東之整體利益。

XI. 收購事項之財務影響

緊隨完成後，本集團資產會增加約人民幣197百萬元及本集團負債會增加約人民幣110百萬元，及淨資產會增加約人民幣87百萬元。目標公司於二零一九年的虧損包括目標物業年度攤銷人民幣3.7百萬元。於完成後，於本公司將目標公司的業績於本集團的財務業績綜合入賬時，有關攤銷將不再由本公司確認，原因為目標公司持有的物業將確認為毋須根據香港財務報告準則進行攤銷的投資物業。本公司目前無法披露目標公司的完成後業績，原因為該業績取決於多項未知因素，如目前空置單位的未來新租賃的租金收入。

董事會函件

XII. 自公告日期起過去十二個月期間的股權集資活動

公告日期	事項	所得款項淨額 (概約)	所得款項 擬定用途	所得款項 實際用途
二零二零年 一月二十二日	根據特別授權 發行可換股 債券	約999,500,000港元	(i) 537,600,000港元 用於償還借款 (ii) 168,000,000港元 用作高端印刷包裝 生產基地的資本支出 (iii) 293,900,000港元 用作一般營運資金	不適用，原因是該 交易於二零二零 年七月一日失效 (請參閱本公司日 期為二零二零年 七月二日的公 告)

XIII. 上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，將須遵守申報和公告要求。

於最後實際可行日期，賣方由本公司執行董事兼主席孟先生全資擁有。因此，賣方為孟先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於收購事項之相關百分比率超過5%，故收購事項構成本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

孟先生及其各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項及授出特別授權之決議案放棄投票。孟先生亦已就董事會通過以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。據董事所知、所悉及所信，除孟先生及其各自的聯繫人外，概無其他股東於收購事項中擁有任何重大利益。

XIV. 推薦建議

經考慮對本集團的上述裨益及獨立財務顧問的意見，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款乃按照一般商業條款進行以及根據特別授權發行可換股債券符合本公司及股東的整體利益，且對本公司而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東及獨立股東(視情況而定)投票贊成將於股東特別大

董事會函件

會上提呈之普通決議案，以批准該協議、據此擬進行的交易及根據特別授權發行可換股債券。

XV. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年九月二十八日(星期一)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行，會上將向獨立股東提呈決議案，供彼等考慮及酌情批准(其中包括)以批准該協議、其項下擬進行的交易及根據特別授權發行可換股債券。

股東特別大會通告載於本通函附錄五。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否親身出席股東特別大會，務請股東按代表委任表格上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席要求就將於股東特別大會上提呈之普通決議案根據本公司章程大綱及公司細則進行投票，而本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司將擔任監票人。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月二十三日(星期三)至二零二零年九月二十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。於二零二零年九月二十三日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年九月二十二日(星期二)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

股東及有意投資者務須注意，收購事項須待條件達成後，方告完成。由於收購事項未必一定進行，股東及有意投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
譚家龍

二零二零年九月七日



HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

中環

花園道3號

冠君大廈36樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易
有關涉及根據特別授權發行可換股債券
收購恒利豐商城(大連)有限公司的全
部股權及債務**

茲提述本公司向股東發出日期為二零二零年九月七日之通函(「該通函」)，本函件為該通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函中所界定者具有相同涵義。

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

儘管收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，經計及獨立財務顧問之推薦意見後，吾等認為該協議、其項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券乃按正常或更佳商業條款進行，符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議、其項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券。

此 致

列位獨立股東 台照

鄭柏林
獨立非執行董事

沈若雷
獨立非執行董事
謹啟

潘治平
獨立非執行董事

二零二零年九月七日

以下為由洛爾達有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零二零年九月七日之意見函件內容，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1606, 16/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心16樓1606室

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關涉及根據特別授權發行可換股債券
收購恒利豐商城(大連)有限公司
全部股權及債務

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該協議、該協議項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於日期為二零二零年九月七日致股東之本公司通函內「董事會函件」(「**董事會函件**」)一節中(本函件為其中部份)。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。除文義另有指定外，本函件所採用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

誠如於二零二零年六月五日之董事會函件中所披露，買方(貴公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議。據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意以代價人民幣98,800,000元(相當於約107,692,000港元)購買目標股權及該債務。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，故須遵守申報及公告要求。

於最後實際可行日期，賣方由孟先生(貴公司執行董事兼董事會主席)全資擁有，因此，賣方為 貴公司關連人士孟先生的聯繫人，且根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。由於收購事項之相關百分比率超過5%，收購事項構成 貴公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

孟先生及其各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關收購事項及授出特別授權之決議案放棄投票。孟先生亦已就董事會為批准該協議及其項下擬進行之交易而通過決議案放棄投票。據董事所深知、盡悉及確信，除孟先生及其各自的聯繫人外，概無其他股東於收購事項中擁有任何重大權益。

獨立董事委員會已成立，以考慮該協議、該協議項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券，以及就該協議的條款及該協議項下擬進行之交易(包括根據特別授權發行可換股債券)對獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議、該協議項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年期間，吾等並無擔任 貴公司的獨立財務顧問。除吾等就本次委任向 貴公司提供服務所收取的一般專業費用外，概無其他安排，包括或然費用或按條件收費，使吾等將可自 貴集團獲得任何費用及/或利益。於最後實際可行日期，吾等概不知悉吾等與 貴公司或其主要股東、董事或行政總裁，或任何彼等各自的聯繫人有任何關係或利益。吾等根據上市規則第13.84條，以獨立身份作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴本通函所載列或提述的陳述、資料、意見及聲明的準確性以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等並無理由相信任何吾等形成意見時所依賴的任何資料或提述乃是不真實、不準確或具有誤導性，且吾等概不知悉任何重要事實的遺漏可致使所提供的資料及向我們作出的陳述成為不真實、不準確或具有誤導性。吾等假設所有於本通函所載列或提述的資料、陳述及意見，於作出之時屬真實準確，且直至最後實際可行日期仍然真實準確，而提供相關資料、陳述及意見的 貴公司、董事及管理層須就此承擔唯一及全部責任，倘於本通函寄發後發生任何重大變動，將盡快通知股東。

董事已就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後於本通函確認，就彼等所深知，於本通函表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，且概無遺漏其他事實，致使本通函之任何聲明有所誤導。

吾等之審閱及分析，乃依據(其中包括)包括(i)截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月目標公司之管理賬目；(ii)該協議；(iii)截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度目標物業之估計租金收入分析；(iv)由利駿行測量師有限公司編製的估值報告（「估值報告」）；(v)由遼寧宮丹律師事務所編製的中國法律意見（「中國法律意見」）；及(vi)本通函。吾等亦倚賴中國國家統計局（「國家局」）線上數據庫提供的官方統計數據以及聯交所提供的已刊發公告。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，包括由 貴公司及董事提供的相關資料及文件及由 貴公司刊發的資料，使吾等達致知情意見，以及相信本通函所載資料之準確性可堪信賴，並可作為吾等所提供意見及推薦建議之合理依據。然而，吾等並無獨立核實 貴公司及董事所提供的資料，亦無獨立深入調查 貴集團的業務及事務、財政狀況及未來前景。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等就有關收購的推薦建議時，吾等已考慮以下的主要因素及理由：

1. 收購事項的背景資料

(a) 貴集團之資料

根據管理層及董事會函件，貴集團之主要業務為：(i)銷售及製造優質彩色包裝產品、瓦通盒、圖書、小冊子及各項紙製品；(ii)貿易及物流；(iii)提供金融服務；(iv)物業發展及投資；及(v)光伏產品的製造及銷售。

以下是貴集團自於二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日（「二零一八年財政年度」）期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」）之財務資料概要，摘錄自貴集團二零一九年財政年度之年報（「年報」），及截至二零一九年六月三十日（「二零一九年財政期間」）及二零二零年六月三十日（「二零二零年財政期間」）止之兩個六個月期間，摘錄自貴集團日期為二零二零年八月二十八日的截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告（「中期公告」）：

表1：貴集團之綜合收益表

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	於 二零一八年 四月一日至 二零一八年 十二月 三十一日期間 人民幣千元 (經審核)
收益	1,584,001	1,785,555	3,699,606	2,649,485
－貨物及服務	1,575,008	1,773,623	3,675,741	2,609,167
－融資租賃收入	407	127	127	953
－提供融資之利息收入	1,291	787	2,064	6,590
－物業投資之租金收入	6,242	2,779	9,615	22,139
－證券投資之股息	837	3,485	5,374	5,081
－其他	216	4,754	6,685	5,555
毛利	136,143	143,625	304,202	83,918
年度/期間 (虧損)/溢利	(533,539)	(244,830)	(633,755)	(396,111)

表2：貴集團之綜合財務狀況表

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產	9,166,488	9,292,799
- 持作銷售物業	7,424,302	7,440,044
- 受限制銀行結餘	16,585	69,109
- 已抵押銀行存款	23,363	313,265
- 銀行結餘及現金	360,057	270,836
非流動資產	8,323,577	8,362,696
- 物業、廠房及設備	2,062,870	2,027,984
- 投資物業	4,912,973	4,863,150
總資產	17,490,065	17,655,495
流動負債	8,676,338	7,798,171
非流動負債	6,613,968	7,136,100
總負債	15,290,306	14,934,271
權益總額	2,199,759	2,721,224

於二零一九年財政年度

於二零一九年財政年度，貴集團錄得收益約人民幣3,699.6百萬元，較二零一八年財政年度約人民幣2,649.5百萬元增加約39.6%。根據年報，該等大幅增加主要由於在二零一九年財政年度將若干已完成房地產項目交付客戶後，自銷售物業所產生的收入增加。貴集團的毛利率由二零一八年財政年度的約3.2%增加至二零一九年財政年度的約8.2%。根據管理層及年報，毛利率增加乃主要由於收益組合的變動，當中相較於最大貢獻的貿易收益(其可賺取的毛利率較低)，銷售物業賺取的毛利率較高。

於二零一九年財政年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣633.8百萬元，而上一年度錄得的虧損淨額為約人民幣396.1百萬元。根據與管理層的討論，該等於二零一九年財政年度的虧損淨額乃主要由於(i)銷售及分銷開支由二零一八年財政年度的約人民幣93.2百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣152.0百萬元；(ii)行政開支由二零一八年財政年度的約人民幣333.6百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣380.2百萬元；及(iii)財務費用由二零一八年財政年度的約人民幣444.3百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣572.3百萬元之綜合影響。

於二零二零年財政期間

由於根據 貴公司日期為二零一八年五月七日的公告，自截至二零一八年十二月三十一日止財政年度開始， 貴公司的財政年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日，因此二零一九年財政年度的財務期間(即由二零一九年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止，為期十二個月)，未必可與二零一八年財政年度(即由二零一八年四月一日起至二零一八年十二月三十一日止，為期九個月)作全面比較。因此，吾等亦查看二零一九年財政期間及二零二零年財政期間的財務數據以供參考。

根據中期公告及管理層， 貴集團的收益由二零一九年財政期間約人民幣1,785.6百萬元減少至二零二零年財政期間約人民幣1,584.0百萬元，減幅為約11.3%。該減少歸因於 貴集團自印刷分部及貿易及物流分部產生的收益減少(其大致上由於新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發導致宏觀經濟環境不明朗以及消費意欲不振。然而，毛利率自二零一九年財政期間的約8.0%輕微增加至二零二零年財政期間的約8.6%。經參考中期公告， 貴集團印刷分部於二零二零年財政期間錄得穩定的毛利增根，且 貴集團確認來自銷售物業的收益約人民幣339.4百萬元，其為二零二零年財政期間帶來較高毛利率，從而導致毛利率增加。

於二零二零年六月三十日， 貴集團的總資產為約人民幣175億元，較於二零一九年十二月三十一日的約人民幣177億元輕微減少約1.1%。總負債自於二零一九年十二月三十一日的約人民幣149億元輕微增加至於二零二零年六月三十日的約人民幣153億元，其乃主要由於貿易及其他應付款項，以及其他負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣11億元增加至二零二零年六月三十日約人民幣18億元。根據上述， 貴集團的權益總額自於二零一九年十二月三十一日的約人民幣27億元輕微減少至於二零二零年六月三十日的約人民幣22億元。

根據管理層及年報， 貴集團自截至二零一八年三月三十一日止財政年度起，持續經營業務蒙受期內虧損。吾等認為並且同意管理層的意見， 貴集團有需要擴闊其收入流，而訂立收購事項是 貴集團從目標物業產生穩定租金收入的機會(詳情參閱本函件下文「2.進行收購事項之原因及裨益」一節)。

(b) 目標公司之資料

經參考董事會函件及管理層，目標公司為於二零零六年一月六日於中國成立的有限公司，其主要業務為(其中包括)營銷管理、營銷服務、物業管理及零售。目標公司目前擁有目標物業。

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將合併至 貴集團的財務業績中。

經參考董事會函件，目標公司目前持有目標物業，其位於中國大連市金州區中長街道和平路151號，其總建築面積為約31,075.84平方米。目標物業供商業用途，並包括650個位於一個稱為恒利豐商城的三層高購物商場於第一至第三層的商業單位，其目前受以盛京銀行股份有限公司大連分行為受益人的本金額為人民幣350,000,000元的按揭(「按揭」)規限。按揭的年期為五年且截至最後實際可行日期尚未償還的目前金額為人民幣349.3百萬元。按揭的到期日為二零二四年六月二十六日，惟其將於完成時或以前解除，原因為此乃條件之一。根據管理層，於完成後，目標公司將不會擁有有關按揭的任何抵押借款。根據董事會函件及估值報告，截至二零二零年六月三十日，總建築面積31,075.84平方米中，(i)約17,714.10平方米已出租；(ii)約12,871.54平方米為空置；及(iii)約490.20平方米由目標公司用作辦公室。本公司擬將恒利豐商城商業單位目前空置的物業用作租賃用途。

根據中國法律意見及估值報告，目標物業共有44個並無所有權證書的停車位，其不能出售或轉讓予其他方。根據中國法律意見，有關停車位符合相關中國法律及法規，而估值師並無賦予該等停車位任何商業價值。

根據中國法律意見，目標物業之管有權由國家持有，而目標物業之使用權已授出予目標公司。目標公司獲授予使用目標物業作商業用途，直至二零四六年五月三十日。

根據管理層提供的資料，以下是目標公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，摘錄自目標公司未經審核的管理賬目(僅供參考)：

表3：目標公司之財務資料概要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) (未經審核)
收益	7,974	7,792	1,822
除稅前年內淨虧損	2,526	874	198
除稅後年內淨虧損	2,526	874	198

根據管理層提供的目標公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核管理賬目(「管理賬目」)，目標公司於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值及資產總值分別為約人民幣71.0百萬元及約人民幣424.7百萬元。目標公司於二零二零年六月三十日的主要資產主要包括賬面值為約人民幣161.7百萬元的目標物業、約人民幣0.3百萬元的銀行存款及應收賬款、其他應收款項及預付款項約人民幣262.8百萬元(主要包括人民幣251.9百萬元由公司間應收款項)。主要負債主要包括一項銀行貸款約人民幣349.3百萬元及其他負債人民幣4.5百萬元。

經參考董事會函件及根據管理層，於完成前，董事會預計目標公司的現有債務及負債總額將為約人民幣353.8百萬元，包括銀行借款約人民幣349.3百萬元及其他負債約人民幣4.5百萬元。賣方將重組目標公司的債務，以便於重組上述債務後，除該債務外，目標公司的負債不超過人民幣2,600,000元(「債務重組」)，主要包括自租客接獲的租賃按金。根據管理層及管理賬目，於債務重組後，目標公司的資產淨值將增加至約人民幣159.1百萬元。於載入目標物業升值(即管理賬目所述目標物業的價值與估值報告所述目標物業的價值之間的差額)後，目標公司的經調整資產淨值估計為約人民幣193.4百萬元(「經調整目標資產淨值」)(即目標公司於二零二零年六月三十日的資產淨

值約人民幣71.0百萬元，另加與債務重組有關的調整的淨影響約人民幣88.1百萬元，及管理賬目所述目標物業的價值與估值報告所述目標物業的價值之間的差額約人民幣34.3百萬元)。因此，代價較經調整目標資產淨值折讓約48.9%。

2. 進行收購事項之原因及裨益

誠如年報所述，貴集團一直通過收購積極尋求投資機會。貴公司的策略為業務組合多樣化，並通過自然增長及戰略性收購繼續擴展業務。經董事會函件進一步披露及根據管理層，貴集團一直尋求合適的投資機會，以加強其在中國物業發展及投資以及業務建立方面的現有分部。由於可換股債券的到期日為可換股債券發行日期起計滿五年之日，故貴公司將不會面對代價之任何即時現金流出，並且可將其現有資金用作貴集團之一般營運資金或其他投資機會(倘適用)。作為參考，根據年報，貴集團於二零二零年六月三十日的銀行結餘及現金為約人民幣360.1百萬元，其亦足以支付代價(即人民幣98.8百萬元)。

誠如董事會函件所述，目標物業乃供商業用途，而目標物業包括650個位於一個稱為恒利豐商城的三層高購物商場於第一至第三層的商業單位。根據管理層提供的目標公司與租客簽立的租賃合約概要，據稱目標物業於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的租金收入分別將趨於穩定。為了解目標物業所在的大連市房地產市場的市場前景，吾等嘗試查看國家局線上數據庫提供的官方統計數據。

表4：大連市房地產市場的市場前景：

年度	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
大連市商用樓宇平均售價 (人民幣/平方米)	11,433	10,019	9,119	8,711
大連市商用樓宇總銷售面積(千平方米)	7,760	8,398	7,075	6,373
大連市國民生產總值(人民幣十億元)	767	736	681	773
大連市總人口(千人)	5,952	5,949	5,956	5,936

資料來源：國家局線上資料庫(<http://data.stats.gov.cn/english/index.htm>)

根據如上所示之國家局線上資料庫的最新可供查閱資料，大連市商用樓宇平均售價由二零一五年的每平方米約人民幣8,711元穩定上升至二零一八年的每平方米約人民幣11,433元，複合年增長率為約9.5%。儘管大連市商用樓宇總銷售面積由二零一七年約8.4百萬平方米微跌至二零一八年約7.8百萬平方米，其自二零一五年約6.4百萬平方米增至二零一八年約7.8百萬平方米，較二零一五年增加約21.9%，自二零一五年至二零一八年複合年增長率為約6.8%。基於我們對國家局網站的研究，並無對上述統計數據資料變動進行解釋。基於以上所述，吾等認為並同意董事認為，大連市的房地產價格呈現升勢，而大連市商用樓宇的需求於不久將來維持穩定。

就管理層所告知，由於目標物業包括一個三層高購物商場，吾等設法取得有關大連市商用樓宇租金收入的官方統計數字。然而，近年互聯網上並無公開可得的官方相關數據。相反，就管理層所告知，由於目標物業的店舖主要銷售消費品，故吾等已參考國家局線上資料庫的最新資料，即大連市二零一五年至二零一八年國民生產總值(「GDP」)。吾等透過從國家局取得有關大連市的GDP及人口數字計算大連市的人均GDP，以了解大連市公民的購買力。根據國家局線上資料庫的統計數字及吾等作出的計算，大連市的人均GDP由二零一五年約人民幣130,000元減少至二零一六年約人民幣114,000元，繼而於二零一八年穩定增長至約人民幣129,000元。根據以上所述，吾等認為並同意董事認為，目標物業的購物商場日後將繼續為貴集團產生穩定的租金收入。

經考慮(i)代價為本函件上文「1.收購事項的背景資料」一節所載經調整目標資產淨值折扣約48.9%；(ii)上文所述目標物業可為 貴集團提供穩定的租金收入；(iii)上文所載大連市房地產市場的過往增長；(iv)上文所述近年大連市人均GDP的增長趨勢；及(v)可換股債券的到期日為可換股債券發行日期起計滿五年之日，且 貴公司將不會就代價即時面對任何現金流出。吾等認為並同意管理層認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 該協議的主要條款

(a) 代價

目標股權及該債務的代價合共為人民幣98,800,000元(相當於約107,692,000港元)，包括目標股權的代價人民幣8,800,000元(相當於約9,592,000港元)及該債務的代價人民幣90,000,000元(相當於約98,100,000港元)。根據該協議，賣方及買方已同意匯率將為人民幣1元兌1.09港元。

根據管理層及參考董事會函件，代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並參考(i)由獨立估值師於二零二零年四月三十日對目標物業編製的初步估值約人民幣196,000,000元；(ii)目標公司於二零二零年四月三十日未經審核之資產淨值約人民幣70.7百萬元；(iii)於完成時，將根據該協議轉讓現時面值總額不少於人民幣90,000,000元的該債務；及(iv)預計目標物業於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度將分別產生的租賃收入。有關買方與賣方如何釐定代價的詳情，請參閱董事會函件「I.該協議」一節「代價」一段。

估值報告

鑒於代價經參考(其中因素包括)目標物業的初步估值而釐定，吾等已審閱由 貴公司就收購事項的獨立估值師利駿行測量師有限公司(「估值師」)所編製的估值報告(誠如該通函附錄三所載)，並與估值師就目標物業估值時所用的方法主要基準及假設進行討論。

根據估值師所告知，估值報告已遵照上市規則第五章及國際估值準則（「國際估值準則」）所載並由國際估值準則委員會刊發的呈報指引而編製，且依照中國法律意見。就吾等進行的盡職審查而言，吾等已(i)與估值師的相關員工就估值報告所採用方法及所採納的主要基準及假設進行討論；(ii)審閱與貴公司估值師的委聘條款；(iii)審查檢測目標物業及負責編製估值報告的估值師員工之資格及經驗；(iv)查詢估值報告的相關計算及由估值師所採納可比較物業的資料；及(v)與估值師進行討論，並了解到估值師已就彼等所深知、盡悉及確信載入符合彼等所確定甄選標準的所有最適合之可比較物業。有關估值師於估值報告中所採納估值假設及方法之詳細說明，請參閱估值報告。

吾等已提請貴公司提供與估值師所訂立之委聘函，以審查其獲聘情況。根據上述之委聘函及吾等就彼等之委聘條款（尤其是）彼等的工作範圍（包括編製估值報告、詳述其調查工作、市場可資比較數字、分析及研究結果（其以估值師的估值意見及相關工作所得出者為基準））與估值師所進行之討論，吾等在與估值師進行討論後察悉，此委聘的工作範圍屬正常，且工作範圍概無受到限制而可能對彼等於報告中作出的保證程度造成不利影響。基於以上所述，吾等認為彼等之工作範圍與須予提供的意見相稱。

根據估值報告，吳紅梅及何誠謙負責估值報告。根據估值師提供的資料，吾等察悉吳紅梅為(i)英國皇家特許測量師學會會員；(ii)香港測量師學會資深會員；(iii)香港特別行政區註冊專業測量師（產業測量）；(iv)中國房地產估價師與房地產經紀人學會個人會員（估價）；及(v)一名列於香港測量師學會刊發「供上市資料及通函載入或引述之估值以及就併購進行估值之物業估值師名冊」的估值師，並於就香港、澳門及中國房地產進行估值方面具有逾26年經驗。彼亦負責就多項物業（包括香港及中國商用及住宅物業（與於最近三年內香港上市公司或其附屬公司進行的18項須予公佈交易及五項香港首次公開發售項目有關））出具估值報告。

根據估值師，何誠謙為(i)香港測量師學會之公司會員(產業測量)(規劃及發展)；(ii)註冊專業測量師(產業測量)；(iii)香港規劃師學會正式會員；及(iv)香港綠色建築議會綠建專才成員(新建建築及既有建築)。彼就於香港、澳門、台灣、中國、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值方面具有逾十年經驗。彼亦負責就多項物業(包括香港及中國商用及住宅物業(與於最近三年內香港上市公司或其附屬公司進行的九項須予公佈交易及兩項香港首次公開發售項目有關)出具估值報告。田琪(彼於二零一九年十月二十四日根據估值報告檢測目標物業)已於最近兩年就編製多項物業(包括香港及中國商用及住宅物業)之估值報告參與香港上市公司或其附屬公司進行的六項須予公佈交易。

誠如估值報告所載，於得出目標物業估值人民幣196,000,000元時，估值師(i)已採用市場法對目標物業的交吉部分(「交吉部分」)(即總建築面積約12,871.54平方米的目標物業)及由業主使用部分(「業主使用部分」)(即總建築面積約490.20平方米的目標物業)進行估值，並假設相關部分於二零二零年六月三十日(「估值日期」)以交吉狀況出售計算；及(ii)已採納收益法(或偶爾被視為市場法，原因為復歸權益及回報率乃計及現有出租協議之現時應收租金及相關權益之復歸可能性後因應市場釐定)之年期及復歸法對目標物業的佔用部分(「佔用部分」)(即總建築面積約17,714.10平方米的目標物業)(其於估值日期受出租協議所限)進行估值。

根據估值師所告知，按彼等之經驗，市場法一般採納用作評估物業的交吉部分及業主使用部分，而收入法中之年期及復歸法一般採納用作評估受出租協議所限之物業。由於成本法將不會捕捉物業的未來盈利潛力，故並不適用。估值師亦並無按重新發展基準對目標物業進行估值，原因為其通常用以評估老舊樓宇(其具有予以重新發展以達致更高價值之潛力)或使用率偏低之樓宇的價值，彼等認為，此方法不適用於目標物業，乃由於其於二零零七年落成，且於估值日期為商用物業。

就交吉部分及業主使用部分的估值而言，估值師已採納市場法，並參考於中國房地產代理網頁上所宣傳類似物業的索價釐定交吉部分及業主使用部分的市場價值。吾等已取得並審閱五個由估值師所採納之可比較物業（「可比較物業」），且吾等察悉彼等已基於以下各項甄選可比較物業：(i)可比較物業位處目標物業所在類似地區內；及(ii)可比較物業廣告的發佈日期是自二零二零年四月一日以來最近期發佈的。有關可比較物業的詳情，請參閱估值報告「物業估值詳情」一節。估值師參考可比較物業計算交吉部分及業主使用部分的市場價值，並按可比較物業的大小、交易日期、地點、類別、狀況及估計折扣而作出調整。根據估值師，彼等盡力取得有關位於與目標物業類似地區的交易物業的官方數據。然而，由於並無任何公開可用的相關數據，彼等決定參考可比較物業的廣告索價，而估值師指出此種處理方式是估值師在無法取得交易物業的交易數據時進行物業估值的一種常規做法。估值師確認，彼等已就可比較物業的索價加入折讓因素以供調整，而可比較物業的廣告發佈日期是自二零二零年四月一日以來最近期發佈的。基於上文以及上述估值師的專業資格及工作經驗，吾等認為，這是獲取可比較物業的一種合適替代方法，且吾等認為估值師所選的可比較公司為可用作直接比較的公平而具代表性的樣本。

根據估值師所告知，就佔用部分的估值而言，彼等已採納收入法中之年期及復歸法，並參考佔用部分產生收入的金錢利益及將有關利益轉化為表示佔用部分現值之能力。其乃基於前提為估值師採用佔用部分之收入能力作為估值的計量方法。在所有其他事宜均為均等的情况下，基本前提為收入愈高，估值愈高。根據估值師所告知，並經參考估值師所提供之計算後，彼等已考慮自估值日期至目標物業相關出租協議的屆滿日期，佔用部分的現有出租協議之目前應收租金，且按以下各項作出調整：(i)目標物業中不同店舖的面積及位置；(ii)由中國房地產業協會（其乃由在中國從事房地產發展、物業管理、建築之企業及其他相關機構所組織之非牟利行業組織）所刊發根據本地物業市場數據及

中國房地產指數系統(其為一套指標系統及分析方法，以反映中國房地產市場發展)而得出的市場回報率；及(iii) COVID-19造成的影響，估值師認為，這可能導致中國市場情況不穩定，且彼等提高了所採用的折讓率。在與估值師討論以及經審閱工作文件後，估值師認為，基於彼等的經驗及專業判斷，上述調整因素並非異常。基於以上所述，吾等並不知悉任何主要因素導致吾等質疑估值報告所採納主要基準、假設及方法之公平性及合理性。

經考慮(i)代價為本函件上文「1.收購事項的背景資料」一節所載經調整目標資產淨值折扣約48.9%；(ii)目標物業可為 貴集團提供穩定的租金收入；(iii)本函件上文「2.進行收購事項之原因及裨益」一節所載大連市房地產市場自二零一五年至二零一八年的過往增長；(iv)本函件上文「2.進行收購事項之原因及裨益」一節所述近年大連市人均GDP的增長趨勢；(v)可換股債券的到期日為可換股債券發行日期起計滿五年之日，且 貴公司將不會就代價即時面對任何現金流出；及(vi)上文所述吾等就估值報告進行的盡職審查，吾等認為並同意管理層認為，代價屬公平合理。

(b) 可換股債券的主要條款

有關可換股債券的詳情，請參閱董事會函件「I.該協議」一節的「可換股債券的主要條款」一段。

每股換股股份的換股價為38.00港元，相當於：

- (i) 於該協議日期在聯交所所報之收市價每股股份11.78港元溢價約222.58%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份11.68港元溢價約225.34%；
- (iii) 於緊接該協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份11.80港元溢價約222.03%；
- (iv) 於緊接該協議日期前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份11.75港元溢價約223.40%；

- (v) 於二零一九年十二月三十一日 貴公司經審核每股股份資產淨值約每股股份48.23港元折讓約21.21%；
- (vi) 於二零二零年六月三十日 貴公司未經審核每股股份資產淨值約每股股份37.55港元溢價約1.19%；及
- (vii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份11.00港元溢價約245.45%。

為評估可換股債券的條款是否公平合理，吾等已對聯交所上市公司發行的其他可換股債券(「可換股債券可資比較公司」)進行比較分析，其乃基於以下準則：(i)該等債券於二零二零年六月五日(即該協議日期)止十二個月期間宣佈；及(ii)該等債券乃作為各上市公司進行收購之代價而發行。五家可換股債券可資比較公司的詳盡列表詳情載列如下：

表5：可換股債券可資比較公司

編號	首次公告日期	公司名稱	股份代號	關連交易 (是/否)	可轉換性 (是/否)	最高本金 總額 (港元)	年利率 (%)	溢價/(折讓) (%) (附註1)	首次換股價
									較各公司 股東應佔 首次 換股價較 已發行股份 的資產淨值 溢價/(折讓) (%)
1.	二零一九年九月十一日	僑雄國際控股有限公司	381	否	是	170,000,000	零	316.7	87.1 (附註3)
2.	二零一九年十一月二十一日	基石控股有限公司	1592	否	是	103,500,000	不適用 (附註2)	9.1	129.0 (附註4)
3.	二零一九年十二月五日	科地農業控股有限公司	8153	否	是	41,000,000	零	122.2	不適用 (附註5)
4.	二零二零年四月三日	TL Natural Gas Holdings Limited	8536	否	是	7,465,600	零	6.7	(1.0) (附註3)
5.	二零二零年四月六日	香港金融投資控股集團有限公司	7	是	是	1,199,000,000	零	31.6	9.1 (附註3)
	平均值						零	97.3	56.0
	最低值						零	6.7	(1.0)
	最高值						零	316.7	129.0
	貴公司			是	是	107,692,000	零	222.6	1.1

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 其指有關可換股債券可資比較公司的公告中所述各協議日期各公司之首次換股價較股份收市價溢價／折讓。
2. 此可換股債券可資比較公司之相關公告中概無披露有關利率。
3. 該等數字乃根據以下各項計算：(i)可換股債券可資比較公司在彼等就發行可換股債券作出初步公告前各自最近期的年度／中期報告中所披露各公司股東應佔資產淨值；(ii)可換股債券可資比較公司在彼等就發行可換股債券作出初步公告前的已發行股份數量；及(iii)於彼等就發行可換股債券的初步公告所披露的各自換股價。
4. 該數字於基石控股有限公司日期為二零一九年十一月二十一日有關發行可換股債券的初步公告中披露。
5. 根據科地農業控股有限公司(「科地農業」)截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告，科地農業於截至二零一九年九月三十日止六個月錄得淨負債。

誠如上表所示，可換股債券可資比較公司之換股價較股份之各收市價介乎溢價率最低6.7%至溢價率最高316.7%，平均溢價率為約97.3%。除第二間可換股債券可資比較公司(因相關公告中並無有關資料)外，可換股債券可資比較公司的所有年利率為零，與可換股債券相同。換股價較該協議日期之每股股份收市價的溢價率(即約222.6%) (「可換股債券溢價率」)高於可換股債券可資比較公司之平均溢價率的97.3%。誠如上表所示，一家可換股債券可資比較公司(即第五間可換股債券可資比較公司)以換股價較股份收市價的溢價率約31.6%作為收購代價向其關連人士發行可換股債券，該溢價率低於可換股債券溢價率。

吾等亦注意到除第三間可換股債券可資比較公司於其發行可換股債券之公告前錄得負債淨額外，可換股債券可資比較公司的換股價較每股相關公司股東應佔彼等各自的資產淨值溢價約129.0%至折讓約1.0%。換股價較於二零二零年六月三十日每股股東應佔資產淨值溢價約1.1% (「貴公司資產淨值」) (即約37.6港元)，接近可換股債券可資比較公司換股價範圍的下限。

然而，吾等注意到，於截至二零二零年六月五日(即該協議日期)止十二個月期間的股份收市價持續錄得與 貴公司資產淨值的折讓，介乎折讓約70.7%至折讓約84.5%，而上文所述換股價與 貴公司資產淨值的溢價率為約1.1%。因此，吾等認為，換股價與 貴公司資產淨值的溢價率屬合理。

儘管換股價與 貴公司資產淨值的溢價率接近可換股債券可資比較公司換股價範圍的下限，但經考慮(i)如本函件上文「2.進行收購事項之原因及裨益」一節所討論，訂立該協議的理由及裨益符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)可換股債券之到期日為可換股債券發行日期起計滿五年之日，且 貴公司將不會就代價面臨任何即時現金流出；(iii)可換股債券附帶零利率，而其換股價較該協議日期之每股股份收市價的溢價率約222.6%高於上文所述可換股債券可資比較公司之平均溢價率；及(iv)截至二零二零年六月五日止十二個月期間股份收市價較 貴公司資產淨值持續錄得折讓，吾等認為可換股債券乃按一般商業條款訂立，而其條款屬公平合理。

(c) 該協議的其他條款

吾等檢討該協議的其他條款(包括但不限於先決條件、完成及保證)。為檢討上述該協議的其他條款是否合理，吾等將其與(i)相關已刊發公告內可換股債券可資比較公司的條款；及(ii)吾等先前工作中涉及其他聯交所上市公司發行可換股債券的其他交易進行比較，該協議的餘下條款為吾等先前所檢討的一般買賣協議的標準條款。因此，吾等認為協議的條款乃按一般商業條款訂立，且獨立股東認為屬公平合理。

4. 發行換股股份的攤薄影響

可換股債券轉換為換股股份所導致的股權架構變動詳情載於董事會函件「VIII.對本公司股權架構的影響」一節。

誠如董事會函件所載，公眾股東的股權將於(i)可換股債券悉數轉換為換股股份及假設 貴公司發行的全部現有可換股債券尚未償還；或(ii) 貴公司發行之全部現有可換股債券已悉數轉換為 貴公司之新股份時，由現有水平約26.43%分別攤薄至約25.27%及約22.98%。

經考慮(i)公眾股東的持股量將僅被攤銷約1.16%(於可換股債券獲悉數轉換及其轉換限制的規定獲履行後由約26.43%攤薄至約25.27%)；(ii)如本函件上文「2.進行收購事項之原因及裨益」一節所討論，訂立該協議的原因及裨益符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)如本函件上文「3.該協議的主要條款」一節所討論，該協議的條款及發行可換股債券屬公平合理；及(iv)如本函件下文「5.其他融資替代方法」一節所述，發行可換股債券為對 貴公司最為有利的方式，吾等認為上述攤薄水平對公眾股東的股權利益屬可接受。

5. 其他融資替代方法

如董事會函件所述，根據該協議，於完成日期後二十個營業日內，買方須通過以發行價發行可換股債券的方式向賣方及/或其代名人支付代價。

根據管理層，其已探索及評估代價的其他結算方法作為替代，如現金支付。董事認為，根據(i) 貴集團於二零二零年六月三十日的經審核銀行結餘及現金約人民幣360.1百萬元；及(ii)代價(即人民幣98.8百萬元)，符合 貴集團利益的做法為保存其現金流量及為 貴集團的業務發展及營運維持強大的現金狀況，以滿足未來產生的資金需求，並不以現金支付的方式結算代價。此外，由於可換股債券的到期日期為自可換股債券發行日期起計滿五年當日， 貴公司將不會就代價面臨任何即時現金流出，故可將其現有資金用於 貴集團一般營運資金或其他投資機遇(如適用)。根據上述，吾等認為並同意董事的意見，不以現金支付結算代價符合 貴集團及股東的整體利益。

吾等亦向董事確認， 貴公司已考慮通過銀行借款等債務融資結算代價。然而，董事認為，(i)債務融資亦須與銀行進行冗長的盡職調查及磋商；(ii)基於中期公告所述 貴公司的資產負債率(按計息負債佔資產總值的百分比呈現)於二零二零年六月三十日錄得約61.1%，通過銀行借款撥資代價將產生利息開支，從而增加 貴公司的負擔；及(iii)根據本函件上文「1.收購事項的背景資料」一節所述 貴集團當前的財務表現，董事預期其將難以按優惠條款取得銀行借款。

除債務融資外，吾等知悉，董事會已考慮就代價進行股權融資，如供股或公開發售活動，原因為股權融資可讓全體股東按比例參股或進行私募。然而，鑒於集資的規模，經考慮(i)換股價較於該協議日期的股份收市價溢價約222.6%(即11.78港元)，董事會認為，倘發行價將與換股價相同，則無法開展並吸引股東參與供股或公開發售或吸引投資者根據私募認購；及(ii)倘貴公司在發行價與該協議日期的股份收市價相近的情況下開展供股或公開發售或私募，貴公司將需發行大量新股份以籌得與代價規模相同的資金，且對公眾股東的潛在攤薄影響將高於發行換股股份的潛在攤薄影響(僅供說明，鑒於集資的規模(即107,692,000港元)相同，按每股新股份的發行價11.78港元(即該協議日期的股份收市價)將予發行的新股份數目將為9,141,935股，而換股股份數目為2,834,000股)。此外，配售新股份亦將(a)需支付配售佣金，而發行可換股債券並無涉及佣金；及(b)導致即時攤銷影響。

儘管如本函件上文「4.發行換股股份的攤薄影響」一節所述於發行換股股份後可能產生潛在攤薄影響，經考慮(i)如上文所述保存現金流量及維持強大的現金狀況且不以現金支付的方式結算代價符合貴集團利益；(ii)如上文所述債務融資亦須與銀行進行冗長的盡職調查及磋商並提高貴集團的融資成本；(iii)如上文所述配售股份、供股及公開發售等股權融資方法可能難以吸引投資者認購新股份或導致更大的攤薄影響，吾等認為並同意管理層認為，發行可換股債券為對貴公司最有利的結算代價方式。

6. 收購事項之潛在財務影響

於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於貴集團的綜合財務報表綜合入賬。

收益

如上文所述，於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司及目標公司的財務業績將於貴集團的綜合財務報表內綜合入賬，吾等認為貴集團的收益將有所提高。

營運資金

由於可換股債券之到期日為可換股債券發行日期起計滿五年之日，貴公司將不會就代價面臨任何即時現金流出。就參考而言，根據年報，貴集團的銀行結餘及現金於二零二零年六月三十日為約人民幣360.1百萬元，足以支付代價(即人民幣98.8百萬元)。

資產淨值

根據管理層及基於目標公司於二零二零年三月三十一日的未經審核管理賬目，於完成及債務重組後，貴集團的資產估計將增加約人民幣197百萬元，而貴集團的負債估計將增加約人民幣110百萬元。因此，貴集團的資產淨值估計將增加約人民幣87百萬元。

務請注意，上述分析乃僅供說明，並不擬表示貴集團於完成後之財務狀況。

推薦建議

儘管收購事項並非於貴公司一般及日常業務過程中進行，惟經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)收購事項符合貴公司及股東的整體利益；(ii)收購事項按一般商業條款訂立；及(iii)獨立股東認為該協議、該協議項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，以及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議、該協議項下擬進行之交易及根據特別授權發行可換股債券。

此致

華君國際集團有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
副總裁
黃錦華
謹啟

二零二零年九月七日

黃錦華先生為根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)規管活動之持牌人士，並為洛爾達有限公司之負責人，其於機構融資行業擁有逾13年經驗。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就恒利豐所持的物業權益於二零二零年六月三十日的估值而編製的估值報告，以供載入本通函。



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

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

吾等謹遵照華君國際集團有限公司的現有管理層（下文稱為「指示方」）向吾等作出的指示，對華君國際集團有限公司（下文稱為「貴公司」）或其附屬公司（下文連同貴公司統稱為「貴集團」）有意收購恒利豐商城（大連）有限公司（下文稱為「恒利豐」）所持有位於中華人民共和國（下文稱為「中國」）的一處房地產（在本報告中與

「物業」一詞相同)進行協定程序估值。吾等確認吾等已依照協定程序進行視察、作出吾等認為有助工作的有關必要查詢及調查，並於二零二零年六月三十日(「估值日期」)對物業進行獨立估值，以供指示方內部管理參考之用。吾等明白本報告將納入 貴公司通函(即本文件)供股東參考之用。

吾等明白，指示方將使用吾等的工作成果(不論呈列方式)作為指示方盡職審查的一部分，惟吾等並未受聘作出特定的買賣推薦建議或就任何融資安排發表意見。吾等亦明白，使用吾等的工作成果並不會取代指示方在就所估物業達致的商業決定時應進行的其他盡職審查。吾等的工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等的工作不應為指示方參考的唯一因素。吾等對物業的調查結果及估值結論已收錄於本估值報告內，並於是日呈交予指示方。

根據市值基準的物業估值

估值及假設基準

根據國際估值準則，估值基準有兩種，即市值基準及非市值估值基準。於本委聘內，吾等根據市值基準提供物業估值。

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

除另有指明外，吾等對物業的估值乃假設於估值日期：

1. 物業的合法權益人擁有相關物業權益的絕對業權；
2. 物業的合法權益人有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；

3. 物業的合法權益人以有關物業權益的現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益的價值；
4. 物業已就出售物業取得相關政府批文，並可於市場上出售及轉讓有關物業而免除一切產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可於估值日期按其現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買方(免除一切產權負擔)而毋須向政府支付任何地價。

倘上述任何情況並非如此，則將對所呈報的估值產生不利影響。

估值方法

有三項公認之方法以絕對產權為基準估算物業之市值，即市場法、成本法及收入法。

經考慮物業的一般及內在特性後，吾等採用市場法(亦稱為銷售比較法)對物業的空置部分／由業主佔用部分進行估值，並假設相關部分於估值日期以空置狀況出售計算。銷售比較法考慮類似或替代物業之成交、供應或放盤情況及相關市場數據，以釐定合理投資者就擁有相若用途及絕對業權之類似物業所須支付之物業價值。

於對估值日期受租賃協議所限的物業進行估值時，吾等採納收入法(或偶爾稱為市場法)之年期及復歸法，原因為復歸權益及回報率乃計及現有協議之現時應收租金及相關權益之復歸可能性後因應市場釐定。此方法的基本假設為，投資者將不會為某物業支付超過其就另一收入流的金額、持續時間及確定性相若的物業所需支付之金額。

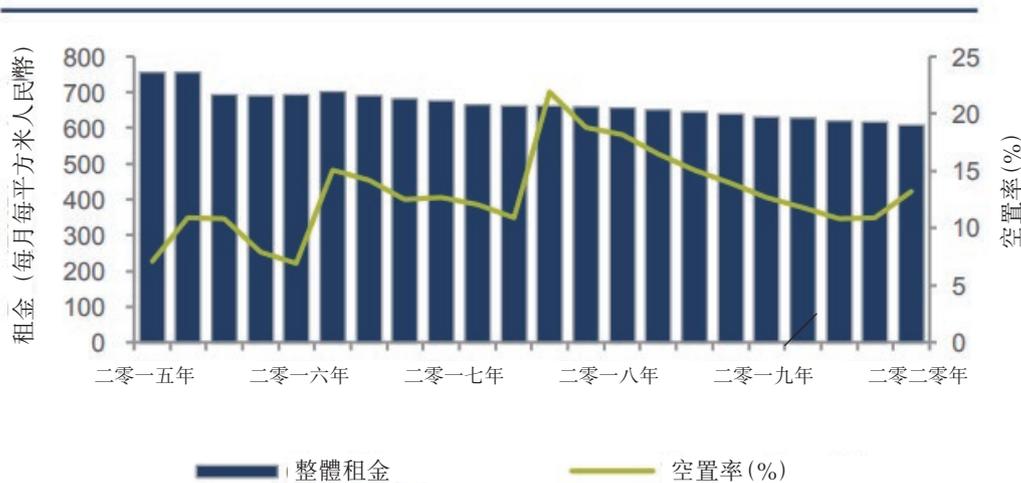
我們就物業之估值意見乃兩個部分之總和。

除另有指明外，吾等並無按重新發展基準進行估值，而對其他可能選擇之發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等工作範圍之內。

市場概覽

由於COVID-19疫情爆發的影響，零售市場的租賃活動於二零二零年第二季度(二零二零年第二季度)停滯。根據我們於二零二零年第二季度從cushmanwakefield.com取得的統計數據，並無新盤進入市場，且大連的優質零售供應維持在189萬平方米(「平方米」)。商場業主推出紓困措施，例如向租戶提供更具彈性的租金及更長免租期。超級市場、服裝、娛樂、兒童教育及餐飲行業受影響最大。儘管面臨危機，市場整體空置率按季同比(「按季同比」)上升2.3%至13.2%。

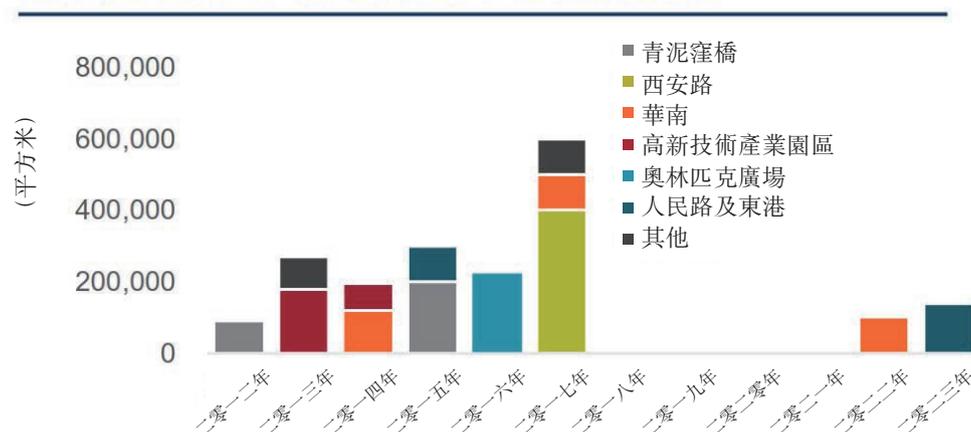
租金／空置率



(資料來源：Cushman & Wakefield Research)

由於零售市場受COVID-19疫情的嚴重影響，顧客流量於疫情期間大幅下降。儘管越來越多購物商場現已恢復營業，惟商場仍正面對客戶減少及彼等打算留在本身社區意願的情況。

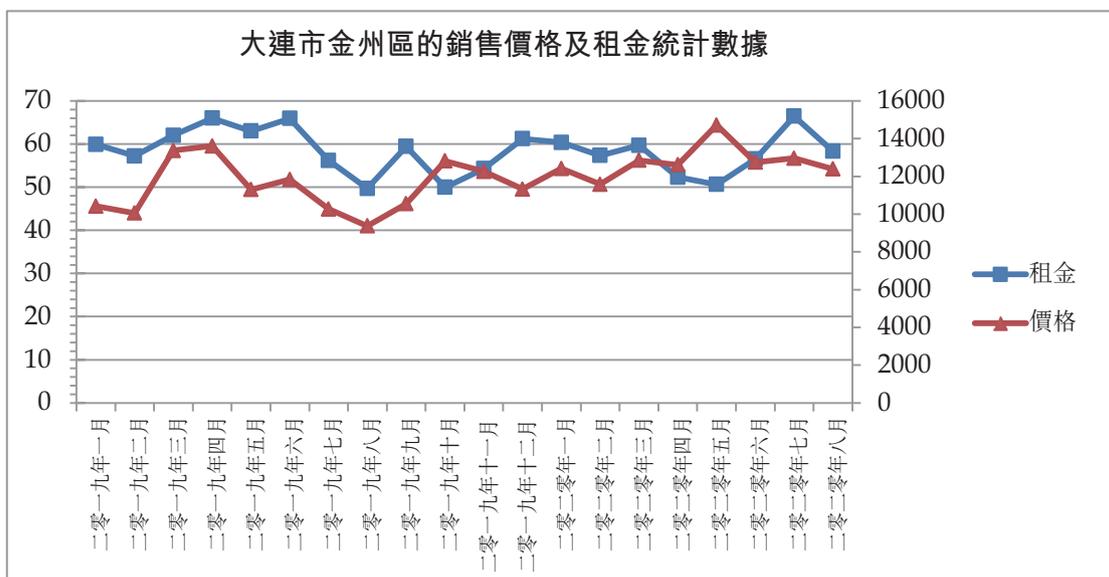
按子市場劃分的零售供應管道



(資料來源：Cushman & Wakefield Research)

根據中國房地產業協會發佈的最新市場統計數據，大連市金州區的零售供應價格自二零一九年六月起由每平方米人民幣11,839元按年同比(「按年同比」)增加7.7%至每平方米人民幣12,746元，而零售供應租金則自二零一九年六月起由每日每平方米人民幣65.92元按年同比暴跌14.3%至每日每平方米人民幣56.50元。

下表顯示大連市金州區於二零一九年一月至二零二零年八月的零售價格及租金趨勢：



(資料來源：中國房地產業協會)

可能影響呈報估值的事項

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

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

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

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

隨著新型冠狀病毒(COVID-19)爆發(世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈為「全球疫情」)，本地房地產市場深受影響，導致交易活動及流動性水平相對較低。截至估值日期，市場上一直缺少用作比較之證據，以作出知情甚詳的估值意見。因此，誠如國際估值準則所載，所呈報物業估值於市場不穩時受到估值不確定性所影響。因此，應較正常情況更為避免盡信並高度審慎看待作出的估值。為免生疑，此估值不確定性條款並非意味估值並不可靠。反之，此為確保就目前的特殊情況相較其他情況將更不應盡信估值一事上保持透明度。此條款起有預警作用，而並無令估值變得無效。鑒於有關COVID-19日後可能對房地產市場造成的未知影響，以及難以區分短期影響及長遠結構性變化，吾等建議應對本報告所載之估值進行頻密審查。

業權的確立

指示方或 貴集團委任人員就是次委聘向吾等提供必要文件，以支持物業的合法權益人有權在整段已獲授未屆滿年期內，自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下按物業現有用途出讓、轉讓、按揭、出租或使用(就此而言，即絕對業權)物業，或已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，恒利豐有權佔用或使用該物業。吾等與指示方協定的協定估值程序並無要求吾等對合法權益人自有關當局獲得物業的合法性及正式手續進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問的責任。因此，吾等對有關物業業權的來源及延續性概不負責或承擔任何責任。

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

中國土地註冊制度禁止吾等查找於相關當局備案的物業原件，以核實法定業權或核實吾等獲提供的副本中可能並未列示的任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業的業權，亦無法呈報中國物業是否存在任何已登記的產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)第五章所列明的規定，並僅依賴指示方就物業法定業權提供的文件副本及中國法律意見副本。吾等得悉中國法律意見由 貴集團中國法律顧問遼寧宮丹律師事務所於二零二零年九月編製。所有文件僅供參考。吾等對此概不負責或承擔責任。

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

物業視察及調查

由於COVID-19當前於中國及香港爆發，以及香港特別行政區政府就旅遊及健康作出勸喻，故我們於估值日期前後並無對物業進行實地視察。於我們上一次進行視察時，該物業於二零一九年十月二十四日由田琪女士(畢業測量師)監察。吾等在恒利豐委任人員陪同下視察該物業。如吾等所知悉，該員工擁有陪同吾等進行視察之能力。吾等已視察外牆，及在可能情況下，亦曾視察該物業的內部，並已獲得吾等就估值所要求的資料。吾等未有視察該物業中被覆蓋、遮蔽或不能通往的部分，並已假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未視察部分的狀況發表意見或建議，而吾等的工作亦不應被視為該等部分的任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行建築物測量、結構性測量、視察或檢驗，但吾等在視察過程中並未注意到估物業出現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設備(如有)進行測試，亦未有發現被覆蓋、遮蔽或無法進入的設施。

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

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

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

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

資料來源及其核實

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

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

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

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

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

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

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

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

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元(「人民幣」)為單位。

估值意見

根據上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，物業(恒利豐應佔100%權益)(於其現況下並假設免除一切產權負擔)的市值乃為人民幣壹億玖仟陸佰萬圓正(人民幣196,000,000元)。

本報告的規限條件

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

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

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

經協定，指示方及 貴公司須對吾等就基於委聘所提供的有關資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生的任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等的人員所投入的時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等的人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時有嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。此項規定於是次委聘終止(不論任何原因)後仍然有效。

聲明

吾等的報告乃根據上市規則所載的要求及國際估值準則所載報告指引而編製。就估值而言，有關估值乃由估值師(見文末附註)以外聘估值師身份進行。

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

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

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

此 致

香港
中環
花園道3號
冠君大廈36樓
華君國際集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

董事
何誠謙
B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

參與估值師：
田琪 *B.Sc. M.Sc.*
謹啟

二零二零年九月七日

附註：

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

何誠謙測量師為香港測量師學會會員，自二零一零年起一直於香港、澳門、台灣、中國內地、加拿大、英國、法國、新加坡、圭亞那、薩摩亞、阿根廷及越南進行房地產估值。

物業估值詳情

恒利豐根據長期所有權證於中國持有的物業

物業	概況	佔用詳情	恒利豐於 二零二零年 六月三十日 應佔其現況下 的估值金額
650個位於中國遼寧省大連市金州新區中長街道和平路151號的恒利豐商城第一至三層的不同商業單位(郵編116110)	<p>物業由650個不同商業單位組成，位於金州新區恒利豐商城的三層購物商場的第一至三層。物業的總建築面積為約31,075.84平方米。(見下文附註1)</p> <p>誠如 貴公司所告知，物業於二零零七年十一月左右完工。</p> <p>物業正位於金州區的中心稱作和平路輕軌站的站旁。</p> <p>物業位於綜合商業住宅區，毗鄰多個餐廳及街市。</p> <p>物業的土地使用權期限至二零四六年五月三十日，作商業用途。(見下文附註2)</p>	<p>如吾等所視察及 貴公司委任人員所確認，於估值日期，物業283個單位的總建築面積為約17,714.10平方米，受115項不同租賃協議所限，租賃期將於二零二零年八月十四日至二零二二年十二月三十一日期間屆滿。而物業總建築面積約12,871.54平方米為空置及物業總建築面積490.2平方米由業主佔用。(見下文附註4)</p>	<p>人民幣 196,000,000元 100%權益</p>

附註：

1. 就 恒利豐所告知，物業由650個不同商業單位組成，詳情概述如下：

層數	總建築面積 (平方米)
1	7,926.03
2	10,598.11
3	12,551.70
總計：	<u>31,075.84</u>

2. 該土地之所有權由國家持有，而地盤面積為17,557平方米之土地使用權已透過以下方式授出予恒利豐商城(大連)有限公司(以下稱為「恒利豐」)：
- (i) 根據由大連市國土資源和房屋局簽發日期分別為二零零六年五月三十一日及二零零九年十二月三日的第J035號合約及國有土地使用權出讓補充合約，恒利豐已獲授17,557平方米土地及建於土地上的總建築面積43,017.82平方米的樓宇之土地使用權(包括地面上的樓宇39,295.7平方米及地下車位及設施空間3,722.12平方米)，為期四十年。
- (ii) 根據由大連市國土資源和房屋局簽發日期為二零一七年一月二十五日的650個不同不動產權證，恒利豐獲准使用該總建築面積約31,075.84平方米的物業作商業用途，期限直至二零四六年五月三十日為止。
3. 根據日期為二零二零年五月二十日之營業執照副本，恒利豐為一家於二零零六年一月六日成立的有限責任公司(台港澳法人單獨投資)，經營年期由二零零六年一月六日至二零四六年一月五日為止。
4. 根據 貴公司提供的資料，物業內283個總建築面積約17,714.10平方米的商業單位受多個不同租賃協議所限，租期將於二零二零年八月十四日至二零二二年十二月三十一日期間屆滿，年租金共計為約人民幣4,950,000元。
5. 經 貴公司委任人員確認，物業於估值日期受以盛京銀行為受益人的抵押所限。
6. 估值已參考以下商業掛牌資料：

物業種類	掛牌日期	位置	與第一層可比較 案例的單價範圍 (人民幣元/平方米) 以總建築面積計
商業項目	二零二零年第二季度	大連市金州區	12,600至15,800

於對物業的空置部分進行估值時，吾等已考慮及分析相鄰地區可比較的商業銷售案例。吾等採納此等可比較案例的理由為其被視為與物業相關(就物理屬性及位置屬性而言)。所採納的可比較案例之單價範圍已載列於上表。估值所採納之單價與相關可比較案例目經就不同屬性，包括(但不限於)大小、時間、樓層、類型、位置、樓宇狀況以及性質進行適當調整後之單價一致。基於總建築面積，可比較案例就商業單位所採納的單價介乎人民幣10,300元至人民幣12,500元。可比較案例基於其位置(與標的物業同區)、狀況(與標的物業類似)及時間(接近估值日期)挑選。

7. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問編製有關物業之法律意見副本，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 恒利豐為上文附註2所述物業的合法權益方。恒利豐有權使用及佔用該物業；
 - (ii) 恒利豐並無涉及任何訴訟個案及行政訴訟，其將不會影響轉讓恒利豐的股權；
 - (iii) 於估值日期，物業受以盛京銀行為受益人的抵押所限，且於抵押期內，債權人在未經抵押權人同意的情況下不得轉讓該抵押物業，但其將不會影響轉讓恒利豐的股權；
 - (iv) 恒利豐有權使用、出租及佔用該物業；及
 - (v) 共有44個並無所有權文件的車位，而恒利豐有權出租及使用該等車位，惟車位不得單獨轉讓。
8. 經參考中國法律意見後，吾等並無賦予並無所有權文件的車位任何商業價值，原因為其可轉讓性受到限制。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，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：本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分；及本通函並無遺漏其他事項，以致本通函任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

以下為本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本：

法定		港元
	400,000,000 股 股份	400,000,000
已發行及繳足		港元
	61,543,075 股 股份	61,543,075

3. 權益披露

董事及行政總裁於本公司之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（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之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人之董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

董事	股份數目	身份	於最後實際可行日期 佔本公司已發行股本 權益之概約百分比
孟先生	89,290,151 (L)	受控制法團權益 (附註1)	145.09%
	824,200 (L)	實益擁有人	1.34%
	387,351 (L)	購股權 (附註2)	0.63%
張曄女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
包麗敏女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
	12,960 (L)	實益擁有人	0.02%
黃秀梅女士	274,050 (L)	購股權 (附註3)	0.45%
	3,240 (L)	實益擁有人	0.01%
鄭柏林先生	38,735 (L)	購股權 (附註4)	0.06%
沈若雷先生	38,735 (L)	購股權 (附註4)	0.06%
潘治平先生	38,735 (L)	購股權 (附註4)	0.06%

附註：

- (i) 誠如本公司於二零二零年六月五日所公佈，2,834,000股股份中的好倉由賣方持有，該等股份因根據特別授權建議發行可換股債券而產生，尚未發行並有待獨立股東批准；(ii) 76,166,408股股份中的好倉由中國華君集團持有，而中國華君集團由孟先生實益擁有100%權益；及(iii) 誠如本公司於二零二零年六月三十日所公佈，2,495,526股股份及7,794,217股股份中的好倉分別由句容思麥特智能科技有限公司及華君電力(句容)有限公司持有，而句容思麥特智能科技有限公司及華君電力(句容)有限公司各自分別由孟先生及其配偶最終擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團、句容思麥特智能科技有限公司及華君電力(句容)有限公司持有的所有股份中擁有權益。於89,290,151股股份權益中，44,839,532股股份權益因根據特別授權發行可換股債券而產生。
- 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。有關上述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
- 27,405,097份購股權已於委任張曄女士、包麗敏女士及黃秀梅女士為董事前分別授予(i) 張曄女士(於授出購股權之時為本公司首席投資官)；(ii) 包麗敏女士(於授出購股權之時為本公司首席合規主任)；及(iii) 黃秀梅女士(於授出購股權之時為本公司法律與合規部副總裁)，並其後合併為274,050份購股權。有關上述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。
- 3,873,500份購股權已分別授予鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生並其後合併為38,735份購股權。有關上述已授出購股權之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年二月七日及二零一七年十二月五日之公告。

「L」代表股份之好倉。

於相聯法團股份之權益

相聯法團	董事	身份	佔相聯法團股本	
			已持有股份數量	權益之概約百分比
華君集團有限公司 (附註5)	孟先生	實益擁有人	3,000,000,000	100%

附註：

- 中國華君集團為華君集團有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(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之權益或淡倉；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。

5. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)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10%或以上之權益：

股東姓名／名稱	股份數目	身份	於最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本權益之 概約百分比
鮑女士	90,501,702 (L)	配偶持有權益 <i>(附註1及2)</i>	147.05%
中國華君集團	76,166,408 (L)	實益擁有人	123.76%
華君集團有限公司	76,166,408 (L)	受控制法團權益 <i>(附註1)</i>	123.76%
孟先生	824,200 (L) 89,290,151 (L)	實益擁有人 受控制法團權益 <i>(附註1及2)</i>	1.34% 145.08%
	387,351 (L)	購股權	0.63%
歐克集團股份 有限公司	4,559,326 (L)	實益擁有人	7.41%
華君電力(句容) 有限公司	7,794,217 (L)	實益擁有人 <i>(附註3)</i>	12.66%
句容中友光伏科技 有限公司	10,289,743 (L)	受控制法團權益 <i>(附註3)</i>	16.72%

股東姓名／名稱	股份數目	身份	於最後實際
			可行日期佔 本公司已發行 股本權益之 概約百分比
華君置業集團 有限公司	10,289,743 (L)	受控制法團權益 (附註3)	16.72%
華君控股集團 有限公司	10,289,743 (L)	受控制法團權益 (附註3)	16.72%

附註：

- 中國華君集團持有之76,166,408股股份為好倉。中國華君集團之全部已發行股本由華君集團有限公司實益擁有，而華君集團有限公司由孟先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於中國華君集團持有的所有股份中擁有權益。於76,166,408股股份權益當中，31,715,789股股份權益乃根據特別授權發行可換股債券而產生。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。
- 誠如本公司於二零二零年六月五日所公佈，2,834,000股股份權益由賣方持有及因根據特別授權建議發行可換股債券而產生，尚未發行及有待獨立股東批准。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。
- 7,794,217股股份權益由句容中友光伏科技有限公司之全資附屬公司華君電力(句容)有限公司持有。2,495,526股股份權益由句容中友光伏科技有限公司之全資附屬公司句容思麥特智能科技有限公司持有。句容中友光伏科技有限公司由華君置業集團有限公司直接持有大多數股份、由華君控股集團有限公司間接持有，以及由孟先生及其配偶最終擁有。根據證券及期貨條例，孟先生被視為於華君電力(句容)有限公司及句容思麥特智能科技有限公司持有的所有股份中擁有權益。上述10,289,743股股份權益乃根據特別授權發行可換股債券而產生。孟先生之配偶鮑樂女士亦被視為於孟先生持有的股份中擁有權益。

「L」代表股份之好倉。

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

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或服務協議。

7. 專家及同意書

以下為本通函述或載有其意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	可從事證券及期貨條例項下第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
利駿行測量師有限公司	獨立物業估值師

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

於最後實際可行日期，上述各專家並無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，且概無任何權利(不論可依法強制執行與否)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

儘管孟先生之若干聯繫人從事物業發展及物業管理，而此為本公司之主要業務之一，惟上述孟先生之聯繫人於距離本集團物業發展項目所在地較遠(即100多公里)的地區開展業務。因此，本集團業務與孟先生之聯繫人從事之業務並無競爭。因此，董事會認為，孟先生及其聯繫人並無於與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(除本集團業務外)中擁有權益。

9. 董事於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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直接或間接擁有任何權益。

除本通函所披露者外，董事概無於最後實際可行日期仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 訴訟

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

本集團於二零一七年六月與一名獨立第三方成立合營企業開發物業訂立合作協議，根據目前評估，有關合作不大可能會進行，原因為未能遵守中國廣東省之若干城市改造政策，故相關項目須予以終止。因此，對手方聲稱本集團違反合作協議而向本集團提出民事訴訟，索償(i)人民幣50百萬元作按金退款；及(ii)人民幣80百萬元作違反合約之罰款。法律訴訟的第一次聆訊於二零一九年三月進行，並於二零一九年九月二十五日判對手方勝訴。於最後實際可行日期，本集團就判決提出上訴，惟上訴尚未獲得宣判。本集團已就法律訴訟於中國尋求法律意見，以評估所需撥備金額。董事認為，截至二零一八年十二月三十一日止九個月綜合財務報表中計提之人民幣80百萬元撥備乃屬充分。有關上述合作協議之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月二十日之公告。

寧波銀行股份有限公司無錫分行(「寧波銀行」)向江蘇無錫市中級人民法院(「江蘇法院」)提出針對本公司附屬公司無錫惠澤置業有限公司(「無錫惠澤」)及保華地產(中國)有限公司(「保華地產(中國)」)的申索，指控無錫惠澤拖欠支付銀行貸款人民幣155,782,000元。江蘇法院已頒令凍結及保存無錫惠澤擁有的若干銀行結餘或等值資產人民幣190,000,000元。第一次聆訊於二零一九年八月二十日進行，惟並未作出判決。於二零一九年七月二十一日，無錫惠澤及保華地產(中國)向江蘇法院提出針對寧波銀行的申索，指控寧波銀行保存過多無錫惠澤及保華地產(中國)所持有的資產，其超過法院指令的人民幣190,000,000元，對無錫惠澤及保華地產(中國)造成經濟損失。無錫惠澤及保華地產(中國)要求寧波銀行賠償人民幣200,000,000元，並承擔此案件的所有相關費用。此申索的聆訊於二零一九年九月三日進行，惟並未作出判決。於二零二零年一月，上海廩溢(綠地)投資合夥企業(有限合夥)於上海市金融法院向本公司附屬公司保華地產(江蘇)有限公司(「保華(江蘇)」)發出及提交起訴書，指控保華(江蘇)拖欠支付貸款約人民幣169.5百萬元(原貸款本金額為人民幣450百萬元，當中人民幣280.5百萬元已部份償還)。上述貸款由(i)執行董事及董事會主席孟廣寶先生及(ii)本公司提供擔保。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年二月二十八日之內幕消息公告。以上申索於二零二零年八月十八日首度開庭聆訊。於最後實際可行日期，並無作出任何判決。於最後實際可行日期，除上述所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、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。

11. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年八月十七日之盈利警告公告及本公司日期為二零二零年八月二十八日之截至二零二零年六月三十日止六個月(「期內」)中期業績公告，其指出，本集團期內收益較截至二零一九年六月三十日止六個月(「上期」)收益約人民幣1,785.6百萬元減少約人民幣201.6百萬元或11.3%。根據董事會於二零二零年八月二十八日之可得資料，收益的整體減少主要歸因於本集團印刷及貿易及物流業務所得收益減少(其大致上由於COVID-19爆發導致宏觀經濟環境不明朗以及消費意欲不振)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起本集團之財務或貿易狀況有任何其他重大不利變動。

12. 重大合約

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

- (a) (i) 東莞市綠湖山莊開發建造有限公司(一間於中國成立之有限公司及獨立第三方，作為賣方)；(ii) 瀋陽東方銀座中心城置業有限公司及深圳市廣森投資集團有限公司(各自為於中國成立之有限公司，乃賣方之股東及獨立第三方)；及(iii) 保華地產(廣東)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)訂立日期為二零一八年八月三十一日之買賣協議，內容有關以代價人民幣210百萬元收購位於中國廣東省東莞市常平鎮司馬村之一個物業發展項目；及以服務費人民幣163.92百萬元(可予調整)購買賣方之服務；
- (b) 保華地產(中國)有限公司(一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與南京華君置業有限公司(一間於中國成立之有限公司並由孟先生最終擁有，作為賣方)訂立日期為二零一八年九月二十一日之買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意

購買保華地產(淮安)有限公司(一間於中國成立之有限公司，據賣方告知，其由賣方全資擁有)全部股權及所結欠之債務，代價為人民幣180.0百萬元(相當於約205.2百萬元)，可予調整，當中人民幣20.00百萬元(相當於約22.80百萬元)為目標股權之代價，以及人民幣160.0百萬元(相當於約182.4百萬元)為債務之代價；

- (c) 句容思麥特智能科技有限公司(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(「華君電力江蘇」，作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買上述資產轉讓協議所列由賣方擁有之若干資產，代價為人民幣125.30百萬元(已於二零一八年十一月二十八日終止)；
- (d) 江蘇協通光伏科技有限公司(作為賣方)與華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十月十六日之資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買所列由賣方擁有的若干資產(已於二零一八年十一月二十八日終止)；
- (e) 本公司與中國華君集團有限公司訂立日期為二零一八年十月二十六日之認購協議，內容有關認購本金額1,000,000,000港元之可換股債券；
- (f) 張立君及任賀(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日之轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買句容思麥特智能科技有限公司全部股權，代價為人民幣137.2百萬元(已於二零一九年四月一日失效)；
- (g) 楊洪俊及陸小程(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司華君電力江蘇(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月五日之轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及華君電力江蘇有條件同意購買江蘇協通光伏科技有限公司全部股權，代價為人民幣367.5百萬元(已於二零一九年四月一日失效)；

- (h) 叢黎明先生及遼寧華君裝備製造有限公司(作為賣方)與華君產業園管理(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一八年十二月六日之協議，據此，賣方有條件同意出售及華君產業園管理(中國)有限公司有條件同意購買大連液力機械有限公司全部股權，總代價為人民幣36百萬元；
- (i) 于晶女士(作為賣方)與本公司間接全資附屬公司保華置業管理(中國)有限公司(作為買方)訂立日期為二零一九年二月十九日之協議，據此，賣方有條件同意出售及保華置業管理(中國)有限公司有條件同意購買營口當代集團股份有限公司全部股權以及目標集團於完成時尚拖欠賣方之所有金額(不論是本金、利息或其他)，總代價為人民幣128,000,000元；
- (j) 大連市自然資源局發出日期為二零一九年三月二十九日之掛牌通知及成交確認書，內容有關華君技術收購位於哈大高速後鹽收費站西側，迎金路(國道202)與檜柏路交匯處東側的土地(大城(2019)-4號棕地)，代價為人民幣319.27百萬元；
- (k) 新洲印刷有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與南京六合經濟開發區管委會訂立日期為二零一九年五月十五日之投資協議，內容有關(i)擬競投位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝(「目標土地」)；(ii)擬收購位於目標土地上的工作室、工廠、附屬房間、配電室及整體設施等資產(「目標資產」)；及(iii)新洲包裝科技(江蘇)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「項目公司」)於經濟區內設立高端印刷包裝生產基地；

- (l) 項目公司與南京雲海汽車玻璃設備製造有限公司、龐海樹、袁青亭、龐小玲及龐高峰(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月十五日之資產轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售及項目公司有條件同意購買目標資產，代價為人民幣87,000,000元(誠如本公司於二零一九年六月六日所公佈，項目公司(為本公司的間接非全資附屬公司)與賣方訂立補充資產轉讓協議(「補充協議」)，以補充及修訂資產轉讓協議。根據補充協議，訂約方同意(其中包括)將資產代價由人民幣87,000,000元減少至人民幣60,010,000元)；
- (m) 保華地產(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與無錫市金德資產管理有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一九年五月二十三日之收購協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售無錫惠澤置業有限公司30%股權及其結欠債項，總代價為人民幣154,191,453.05元；
- (n) 南京市國土資源局六合分局發出日期為二零一九年七月十八日之掛牌通知及成交確認書，內容有關新洲包裝科技(江蘇)有限公司收購位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約107畝，代價為人民幣26,150,000元；
- (o) 本公司與中國華君集團有限公司就認購本金額為1,000,000,000港元的可換股債券訂立日期為二零一九年八月十六日之認購協議(已於二零一九年十二月三十一日失效)；
- (p) 南京市規劃和自然資源局六合分局發出日期為二零一九年十二月二十一日之國有建設用地使用權出讓成交確認書，內容有關華君電力(南京)有限公司收購位於中國江蘇省南京市六合經濟開發區的土地，總工地面積約122,925.61平方米，代價為人民幣48,560,000元；

- (q) 本公司與中國華君集團有限公司就認購本金額為1,000,000,000港元的可換股債券訂立日期為二零二零年一月二十二日之認購協議；
- (r) 賣方與買方就出售由華仁置業(淮安)有限公司擁有的待售股份及待售貸款訂立日期為二零二零年三月三十日的買賣協議，代價為人民幣252,110,000元；
- (s) 該協議；
- (t) 本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(作為買方)與句容思麥特智能科技有限公司(作為賣方)訂立日期為二零二零年六月三十日之轉讓協議，內容有關收購位於中國江蘇省句容市郭莊鎮機場工業集中區土地上的物業，以及與生產及製造光伏相關產品的各種設備，代價為人民幣87,000,000元；
- (u) 本公司間接全資附屬公司華君電力科技(江蘇)有限公司(作為買方)與華君電力(句容)有限公司(作為賣方)訂立日期為二零二零年六月三十日之轉讓協議，內容有關收購位於中國江蘇省句容市郭莊鎮地塊上的物業，代價為人民幣271,725,000元；
- (v) 本公司間接全資附屬公司華君電力集團有限公司(作為賣方)與常州卓信置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年七月二十九日的買賣協議，內容有關出售華君智慧能源有限公司的100%股權及華君智慧能源有限公司擁有的合共人民幣120,000,000元，代價為人民幣120,000,000元；及
- (w) 本公司間接全資附屬公司保華置業管理(營口)有限公司(作為賣方)與營口歐雅實業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年七月三十一日的買賣協議，內容有關出售無錫市惠遠置業有限公司的100%股權及無錫市惠遠置業有限公司的實繳股本，代價為人民幣127,000,000元。

13. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為譚家龍先生，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈36樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (e) 中英版本如有歧異，概以英文版本為準。
- (f) 無官方英文翻譯之中國實體之英文譯名為非官方翻譯，僅供識別，不應視為中文名稱的官方英文譯本。

14. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起14日期間內任何營業日之正常營業時間(公眾假期除外)在香港中環花園道3號冠君大廈36樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節中所述之各份重大合約；
- (d) 獨立董事委員會向獨立股東發出日期為二零二零年九月七日之推薦函件，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 洛爾達有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，其全文載於本通函附錄二；

- (f) 由利駿行測量師有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (h) 該協議；
- (i) 本公司日期為二零一九年一月二十五日、二零一九年一月三十一日、二零一九年六月二十四日、二零一九年九月三十日、二零一九年十一月十一日、二零二零年三月二十六日、二零二零年四月二十九日、二零二零年五月十四日及二零二零年八月五日之通函；及
- (j) 本通函。



HUAJUN INTERNATIONAL GROUP LIMITED

華君國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：377)

茲通告華君國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月二十八日(星期一)下午三時正假座香港中環花園道3號冠君大廈36樓會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案。

除文義另有所指外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為二零二零年九月七日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 考慮並酌情通過(不論有否修改)下列決議案為普通決議案：

「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司與賣方於二零二零年六月五日就以發行可換股債券悉數繳付代價人民幣98,800,000元的方式買賣目標公司之目標股權及債務訂立的該協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)及據其擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認向董事授出特別授權以根據該協議向賣方發行可換股債券。特別授權將會加於股東於本決議案獲通過之前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之上，而不會損害或撤回上述有關授權；及

- (c) 授權任何一名或多名董事作出彼／彼等認為對或有關實施及落實向賣方發行可換股債券屬必要、適宜或權宜的所有行為及事項，並簽立所有相關文件。」

承董事會命
華君國際集團有限公司
公司秘書
譚家龍

香港，二零二零年九月七日

附註：

1. 為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年九月二十三日(星期三)至二零二零年九月二十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。於二零二零年九月二十三日(星期三)名列本公司股東名冊上之股東將有權出席大會及於會上投票。為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二零年九月二十二日(星期二)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
2. 任何有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均可委任其他人士為其代表，以代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，可委任超過一名受委代表，以代其出席本公司股東大會或類別大會，並代其於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席大會，務請按隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥、簽署並交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格之文據將被視為撤回論。
4. 代表委任表格連同已簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
5. 代表委任表格文據須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經行政人員、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬經行政人員代表公司簽署之代表委任表格，除非有相反指示，否則假設該行政人員已獲正式授權代表公司簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。
6. 如屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅於本公司股東名冊中就相關聯名股份之次序中排名首位之聯名持有人(不論親身或委派代表出席)方有權投票。
7. 股東特別大會之提呈決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，董事會由執行董事孟廣寶先生、張擘女士、黃秀梅女士及包麗敏女士；及獨立非執行董事鄭柏林先生、沈若雷先生及潘治平先生組成。