

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



中國通海國際金融有限公司 CHINA TONGHAI INTERNATIONAL FINANCIAL LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：952)

有關該等清償安排之 非常重大收購事項 及 關連交易

中國通海國際金融有限公司之財務顧問



中國通海企業融資
CHINA TONGHAI CAPITAL

清償協議

於二零二一年八月二十四日(交易時段後)，本公司與泛海控股及中泛訂立清償協議，據此，泛海控股已有條件同意(i)向本公司(或其代名人)轉讓A批代價股份以償還691,000,000港元及103,000,000美元的債務A，並以現金結清直至A批完成日期任何尚未償還的債務A應計利息；及(ii)向本公司(或其代名人)轉讓B批代價股份以償還480,000,000港元的債務B，並以現金結清直至B批完成日期任何尚未償還的債務B應計利息。

清償安排A及清償安排B並非互為條件且兩者將獨立完成。

上市規則的涵義

由於該等清償安排根據上市規則的最高適用百分比率高於100%，清償安排A連同清償安排B構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

由於泛海控股及中泛根據上市規則為本公司的關連人士，清償安排A及清償安排B各自構成一項關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

泛海控股國際金融發展為泛海控股的間接全資附屬公司。泛海控股國際金融發展持有4,493,764,732股股份，佔本公司於本公告日期的已發行股本約72.51%。因此，泛海控股國際金融發展將在股東特別大會上就批准清償協議及其項下擬進行交易的股東決議案放棄投票。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除泛海控股國際金融發展及其聯繫人外，概無其他股東於清償協議中擁有重大權益，故概無其他股東須在股東特別大會上就批准清償協議及其項下擬進行交易的股東決議案放棄投票。

獨立董事委員會已獲成立，以就清償協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任就清償協議之條款是否屬公平合理以及該等清償安排是否符合本公司及股東的整體利益為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函及股東特別大會

經考慮本公司編製以供載入通函的相關資料所需的估計時間，載有(其中包括)(i)清償協議的資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)本集團財務資料；(v)目標集團財務資料；(vi)本集團的未經審核備考財務資料；(vii)估值報告；及(viii)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二一年十一月三十日或之前寄發予股東。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關清償協議及其項下擬進行交易的決議案。

由於A批完成及B批完成各自均須待清償安排A及清償安排B的先決條件分別獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，清償安排A及清償安排B未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。股東及本公司潛在投資者因此於買賣股份時務須審慎行事。

緒言

於二零二一年八月二十四日(交易時段後)，本公司與泛海控股及中泛訂立清償協議，據此，泛海控股已有條件同意(i)向本公司(或其代名人)轉讓A批代價股份以償還691,000,000港元及103,000,000美元的債務A，並以現金結清直至A批完成日期任何尚未償還的債務A應計利息；及(ii)向本公司(或其代名人)轉讓B批代價股份以償還480,000,000港元的債務B，並以現金結清直至B批完成日期任何尚未償還的債務B應計利息。

清償協議

清償協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年八月二十四日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 泛海控股；及
- (iii) 中泛。

標的事項

泛海控股已有條件同意(i)向本公司轉讓A批代價股份以償還691,000,000港元及103,000,000美元的債務A，並以現金結清直至A批完成日期任何尚未償還的債務A應計利息；及(ii)向本公司轉讓B批代價股份以償還480,000,000港元的債務B，並以現金結清直至B批完成日期任何尚未償還的債務B應計利息。

該等代價股份

泛海控股將向本公司(或其代名人)轉讓以償還債務A及債務B的該等代價股份數目乃根據目標公司擁有人應佔目標集團的經調整資產淨值計算，其公式載列如下：

A批代價股份數目

$$\text{A批代價股份數目} = [(A_1 \times B_1) + (A_2 \times B_2)] \div \left(\frac{C}{D} \times 75\% \right)$$

附註：

A₁ = 以美元計的債務A部分金額103,000,000美元

A₂ = 以港元計的債務A部分金額691,000,000港元

B₁ = 於中國人民銀行網站公佈並經中國外匯交易中心授權的美元匯率中間價的最新公告中，1美元兌人民幣於A批完成日期的匯率

B_2 = 於中國人民銀行網站公佈並經中國外匯交易中心授權的人民幣匯率中間價的最新公告中，1港元兌人民幣於A批完成日期的匯率

C = 於二零二一年六月三十日(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)基於根據國際財務報告準則編製的目標集團經審核綜合財務報表計算的目標公司擁有人應佔目標集團經審核資產淨值(經目標集團於二零二一年八月三十一日(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)之物業權益估值產生的重估盈餘及其他必要調整作出調整)

D = 目標公司於A批完成日期的已發行股份數目

B批代價股份數目

$$\text{B批代價股份數目} = E_1 \times F_1 \div \left(\frac{C}{D} \times 75\% \right)$$

附註：

E_1 = 480,000,000港元的債務B

F_1 = 於中國人民銀行網站公佈並經中國外匯交易中心授權的人民幣匯率中間價的最新公告中，1港元兌人民幣於B批完成日期的匯率

C = 於二零二一年六月三十日(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)基於根據國際財務報告準則編製的目標集團經審核綜合財務報表計算的目標公司擁有人應佔目標集團經審核資產淨值(經目標集團於二零二一年八月三十一日(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)之物業權益估值產生的重估盈餘及其他必要調整作出調整)

D = 目標公司於B批完成日期的已發行股份數目

僅供說明用途，基於(i)於二零二零年十二月三十一日基於根據中國公認會計原則編製的目標集團經審核綜合財務報表計算的目標公司擁有人應佔目標集團資產淨值；(ii)目標公司於本公告日期的已發行股份總數；(iii)資產淨值的25%折讓；及(iv)目標集團的物業權益價值並無任何調整，因而將予轉讓的A批代價股份及B批代價股份的數目分別約佔目標公司已發行股份3.37%及1.08%。務請注意，上述情境屬假設性質，不應被視為將於完成後向本公司(或其代名人)轉讓的該等代價股份實際數目的指標。

清償協議的條款(包括每股A批代價股份及每股B批代價股份的經協定價值)乃按公平基準磋商。董事(不包括將獲獨立財務顧問提供意見的獨立非執行董事)認為，由於(其中包括)下列各項，清償協議的條款屬公平合理：

- (i) 目標集團截至二零二一年六月三十日止六個月(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)的綜合財務報表將根據國際財務準則編製，並由本公司將予委任的獨立核數師審核；
- (ii) 目標集團持有的物業權益將由本公司將予委任的獨立估值師評值；
- (iii) 25%的折讓將應用於目標公司擁有人應佔目標集團的經調整資產淨值；
- (iv) 聯交所主板上市公司近期宣佈收購的物業公司的經調整資產淨值折讓；
- (v) 主要從事於中國物業業務的聯交所主板上市公司於本公告日期的市賬率介乎0.10倍至1.93倍，平均為0.67倍；
- (vi) 目標集團的物業權益主要位於武漢中央商業區。單一大額物業項目的價值被視為高於分散於不同地點的較小型項目的總值；及
- (vii) 目標集團的業務潛力，尤其是位於武漢黃金地段的重大物業發展項目。

基於上述因素，董事亦認為該等代價股份的價值不得低於將轉讓予本公司(或其代名人)的目標集團權益的相關價值。

先決條件

A批完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 本公司已於股東特別大會上透過普通決議案取得獨立股東批准，以批准清償協議及其項下擬進行的交易；

- (ii) 泛海控股已就訂立清償協議及履行其項下責任取得所有必要內部批准及同意；
- (iii) 泛海控股已取得與清償安排A有關的相關政府部門、監管機構及目標公司其他股東(如適用)的所有必要批准及同意；
- (iv) 本公司已收到解除相關抵押文件的契據；
- (v) 本公司信納目標集團的盡職審查結果；
- (vi) 本公司已收到且信納中國法律顧問就清償安排A合法性及並無產權負擔的A批代價股份編製的中國法律意見的內容；
- (vii) 清償協議所載泛海控股就並無產權負擔的A批代價股份所作出之聲明及保證於任何方面仍屬真實、準確、完整且並無誤導及遺漏；
- (viii) 除上文(vii)外，清償協議所載泛海控股作出的各項聲明及保證在任何方面仍屬真實、準確、完整且並無誤導及遺漏，且並無發生重大不利變動或影響；及
- (ix) 泛海控股已提供已簽署的本公司合理信納披露函。

B批完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 本公司已於股東特別大會上透過普通決議案取得獨立股東批准，以批准清償協議及其項下擬進行的交易；
- (ii) 中泛已就訂立清償協議及履行其項下責任取得所有必要內部批准及同意；
- (iii) 泛海控股及中泛已取得與清償安排B有關的相關政府部門、監管機構及目標公司其他股東(如適用)的所有必要批准及同意；
- (iv) 本公司已收到海通國際證券有限公司有關清償安排B的同意函；

- (v) 本公司信納目標集團的盡職審查結果；
- (vi) 本公司已收到且信納中國法律顧問就清償安排B合法性及並無產權負擔的B批代價股份編製的中國法律意見的內容；
- (vii) 清償協議所載泛海控股就並無產權負擔的B批代價股份所作出之聲明及保證於任何方面仍屬真實、準確、完整且並無誤導及遺漏；
- (viii) 除上文(vii)外，清償協議所載泛海控股及中泛作出的各項聲明及保證在任何方面仍屬真實、準確、完整且並無誤導及遺漏，且並無發生重大不利變動或影響；及
- (ix) 中泛已提供已簽署的本公司合理信納披露函。

除清償安排A項下的第(iv)、(v)、(viii)及(ix)項條件以及清償安排B項下的第(v)、(viii)及(ix)項條件外，所有其他條件均不可豁免。

倘清償安排A項下的條件於最後截止日期或之前並未達成或豁免(視情況而定)，清償協議所載之清償安排A將告失效並不再具有效力。

倘清償安排B項下的條件於最後截止日期或之前並未達成或豁免(視情況而定)，清償協議所載之清償安排B將告失效並不再具有效力。

完成

A批完成及B批完成各自須在清償安排A及清償安排B的所有先決條件分別獲達成或豁免(視情況而定)後的第五個營業日(或清償協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)發生。

清償安排A及清償安排B並非互為條件且兩者將獨立完成。

有關債務A、債務B及債務C的資料

除提供貸款予泛海控股集團及中泛集團外，本集團亦一直提供貸款予通海集團。債務A、債務B及債務C的主要條款概要載列如下：

貸款人	貸款/ 債券數目	首次提取日期	本金總額	利率(每年)	到期日
債務A					
泛海控股國際 發展	六項貸款	二零二零年一月十日至 二零二一年八月六日期間內	691,000,000港元	11%或12%	二零二一年十二月三十一日、 二零二二年三月三十一日、 二零二二年六月三十日
泛海控股國際 發展	兩項債券	二零一八年四月二十五日、 二零一八年六月八日	103,000,000美元	11.8%	二零二二年四月十三日、 二零二二年六月一日
債務B					
中泛	六項貸款	二零一七年十二月二十二日至 二零二零年四月二十四日 期間內	480,000,000港元	12%	二零二一年十二月三十一日、 二零二二年三月三十一日
債務C					
中國泛海國際 投資 有限公司	八項貸款	二零一八年二月十二日至 二零二一年三月三日期間內	1,101,740,822港元	10.5%或12%	二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月二十八日、 二零二二年三月三十一日、 二零二二年六月三十日
Minyun Limited	一項貸款	二零一九年十二月五日	64,500,000港元	7.875%	二零二二年一月三十一日

債務A、債務B及債務C為無抵押貸款。就該等貸款而言，倘貸款人未能於貸款到期時償還貸款責任，則會觸發違約事件。就債券而言，倘(其中包括)(i)拖欠本金或溢價或利息付款；(ii)於有關付款到期日後15日內拖欠利息付款；(iii)泛海控股國際發展未有履行或違反有關債券或根據信託契據或代理協議的任何契諾或協議(上文(i)或(ii)註明的拖欠除外)，而有關拖欠或違反於持有人作出書面通知後連續30日期間持續；及(iv)若干事件，包括交叉違約、資不抵債、強制執行情序、清盤、產權負擔、不合法、授權及同意以及國有化及債券的條款及條件所訂明的其他類似事件，則會觸發違約事件。

提供貸款為本集團的其中一項主要業務。提供貸款予母集團容許本集團滿足母集團的融資需要，並為本集團產生額外收入。

本集團已根據該等框架協議的條款提供貸款予母集團。該等框架協議及持續關連交易的相關年度上限已由當時的獨立股東在本公司於二零一七年十一月二十日、二零一九年十月十一日及二零二一年二月二十六日舉行的股東特別大會上批准。提供予母集團的貸款處於財務資助的相關最高每日尚未清償結餘的限額之內。

董事會已考慮(其中包括)下列因素，以評估本集團貸款自母集團的可收回性：

- (i) 基於刊發於深圳證券交易所網站的泛海控股截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核財務報表，泛海控股及其附屬公司的總資產約為人民幣1,745億元，淨資產約為人民幣350億元，以及現金及現金等價物約為人民幣191億元；
- (ii) 基於刊發於聯交所網站的中泛截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，中泛集團的總資產約為251億港元及淨資產約為95億港元；
- (iii) 泛海控股及其附屬公司於二零二一年三月三十一日的資本負債率；
- (iv) 中泛集團於二零二零年十二月三十一日的資本負債率(即按總借款除以總資產(於重估物業權益前)計算)約為69.2%；
- (v) 債務A、債務B及債務C的總金額約為31億港元。在該結餘中，貸款約531.0百萬港元將於二零二一年十二月三十一日到期，而其他貸款約27億港元則將於二零二二年上半年到期。債務A、債務B及債務C一概未有拖欠；
- (vi) 本公司獲告知，泛海控股的流動資金問題屬於暫時性現金流量事宜，而泛海控股一直採取積極步驟通過出售其資產取得資金；
- (vii) 於二零二一年六月訂立確實協議以出售控股股東中國泛海控股集團有限公司的附屬公司Oriental Rainbow LLC所持有的International Data Group, Inc.權益，已申報代價為13億美元；及
- (viii) 審閱中國泛海國際投資有限公司的管理賬目。

經考慮上述因素，董事會有合理理由相信，母集團具有財務實力於到期應付時結清債務A、債務B及債務C。

本集團已就處理該等債務考慮不同選項。鑒於中國政府近期施加的嚴格融資措施及市場上的物業開發商及金融財團所面臨的近期流動資金事宜，銀行、私募基金或其他金融機構於短期內不大可能在並無大幅折讓下購入有關巨額的該等債務。儘管董事會有合理理由相信，泛海控股及其附屬公司具有財務實力以現金或其他方式於到期應付時結清該等債務，藉以減低信貸風險及關連交易金額，從而改善本集團的財務狀況，本公司自二零二一年五月起已經就藉轉讓資產方式減少該等債務的本金額接洽泛海控股並與其討論。經考慮目標集團的業務潛力、其他業務的業務性質及潛力以及可行性(包括外商所有權監管限制)，本公司及泛海控股已就此目的檢查泛海控股及其附屬公司的多項資產，並最終同意目標公司的股份為適合本公司投資的資產。

就債務C而言，本公司正與泛海磋商，旨在透過多個方法降低信貸風險，包括透過質押資產提高信貸及／或以現金還款及／或資產轉讓減少債務C的金額。直至本公告日期，概無訂立正式協議。

本公司已根據香港財務報告準則第9號就應收母集團尚未清償貸款的減值評估考慮下列因素：

- (i) 拖欠的可能性及借款人未能償還貸款的可能性。本集團將就財務報表進行盡職審查，並考慮宏觀經濟環境及借款人的最新公告。借款人的還款記錄亦將獲考慮；
- (ii) 既定損失違約率及根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的預期現金不足情況。本集團將考慮就貸款質押的抵押品價值(如有)；及
- (iii) 國內生產總值等前瞻性市場數據亦將會影響貸款的可收回性。

儘管誠如泛海控股國際發展所刊發日期為二零二一年五月二十四日、二零二一年六月十一日及二零二一年八月二十三日的公告所披露，泛海控股就兩項債券的還款安排面臨暫時性現金流量事宜，董事會認為並無迫切需要根據上市規則第13.09(2)條刊登內幕消息公告，理由如下：

- (i) 上文所說明泛海控股的財務狀況；
- (ii) 債務A未遭拖欠；
- (iii) 概無銀行或其他金融機構因延遲結付兩項債券而向泛海控股集團發出交叉違約通知；
- (iv) 上述泛海控股國際發展公告列明泛海控股有意償還債券；
- (v) 泛海控股並無破產、接管或清盤；及
- (vi) 泛海控股及其附屬公司持續進行彼等的業務。

本集團將繼續監察泛海控股的財務狀況，並將於需要時刊發公告。

有關目標集團的資料

(a) 主要業務

目標公司為於中國註冊成立的有限公司。目標集團主要在中國從事物業發展及投資業務。目標集團的物業項目主要包括寫字樓、酒店、旅遊主題公園及住宅物業的物業開發及投資，大部分位於武漢及北京。目標集團為武漢中央商務區的主要物業開發商之一，擁有一個建築面積約2.67平方公里的發展項目。武漢中央商務區為位於武漢市江漢區王家墩的在建中央商務區。其為武漢「十一五規劃」中頒佈的一項重點城市建設項目。該物業發展項目定位為武漢市金融、保險、貿易、資訊科技、諮詢及其他行業為主，並具有展覽、零售、酒店和住宅功能的市中心。於二零二一年六月三十日，物業項目的合併建築面積為3.75百萬平方米。

由於目標集團的大部分物業乃位於武漢，新冠病毒疫情已對目標集團的業務及營運造成嚴重干擾。與其他房地產公司類似，目標集團經歷新冠病毒疫情帶來的挑戰及不利影響，如暫時中止在建工程、銷售及還款滯延等。據本公司所知及所悉，目標集團繼續興建及完成若干在建工程，包括但不限於若干辦公室、住宅及酒店樓宇。多幢樓宇的建設已大致上完成，如位於武漢中央商務區的武漢中心及泛海時代中心，而若干開發土地則計劃於未來兩至三年開始進行。

目標集團亦透過擁有51.0%權益的亞太財產保險有限公司提供涵蓋財產損失保險、責任保險、信用保險及意外保險等的全國性綜合產物保險。此外，於二零二一年三月三十一日，目標集團透過擁有約82.71%權益的中國民生信托有限公司在中國從事信託及投資管理服務。

(b) 目標公司的股權架構

以下載列目標公司於本公告日期的股權架構。

	股份數目	概約%
泛海控股	34,600,000,000.00 (附註1)	89.22%
北京泛海信華置業有限公司(附註2)	400,000,000.00	1.03%
杭州陸金汀投資合夥企業(有限合夥) (附註3)	<u>3,778,895,398.86</u>	<u>9.75%</u>
總計	<u>38,778,895,398.86</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 在泛海控股持有的34,600,000,000股目標公司股份中，32,855,095,005股股份已被質押。據董事所知，泛海控股所擁有的其餘目標公司股份並無產權負擔。
2. 該公司為泛海控股的全資附屬公司。所持有的目標公司股份未有被質押。

3. 據董事所深知、盡悉及確信，並已作出一切合理查詢，有限合夥的最終實益擁有人為私募股權基金，其中雷杰為有限合夥的主席兼董事，並為獨立第三方。

(c) 目標集團的財務資料

下表載列目標集團根據中國公認會計原則編製截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的選定經審核財務資料：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 人民幣元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 人民幣元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(2,132,283,033)	3,789,930,468
除稅後(虧損)／溢利淨額	(1,892,315,330)	3,099,625,992
目標公司擁有人應佔除稅後 (虧損)／溢利淨額	(1,758,657,702)	2,910,951,256

財務表現

根據按照中國公認會計原則編製的經審核綜合財務報表，目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益較截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加0.4%。目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣19億元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為溢利約人民幣31億元。此乃主要由於新冠病毒疫情對與建築進度及銷售進度相關的目標集團業務及營運造成不利影響。截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標集團產生減值虧損約人民幣20億元，乃主要由於債務投資減值撥備所致。

根據截至二零二一年三月三十一日止三個月的未經審核綜合財務報表，與截至二零二零年三月三十一日止三個月的收益及淨虧損相比，目標集團的收益及純利錄得大幅增長。

於二零二零年十二月三十一日的主要資產及負債

目標集團於二零二零年十二月三十一日的總資產約為人民幣1,226億元。總資產主要包括存貨約人民幣332億元、其他應收款項約人民幣212億元(主要為應收政府機關、合營企業、泛海控股及其關聯公司的款項)、預付款項約人民幣197億元、長期股本投資約人民幣116億元及投資物業約人民幣113億元。

於二零二零年十二月三十一日，目標集團的總負債約為人民幣713億元。總負債主要包括非流動及流動借款合共約人民幣303億元及其他應付款項約人民幣212億元，乃為應付泛海控股及其關聯公司款項。

目標集團於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣492億元。與二零二零年十二月三十一日的資產淨值相比，目標集團於二零二一年三月三十一日的未經審核資產淨值維持穩定。

目標集團自二零二一年一月一日起的重大出售事項及收購事項

基於目標集團提供的資料及公開資料，自二零二一年一月一日至本公告日期，目標集團分別按帳面淨值出售約人民幣29億元及人民幣22億元的若干股權及物業權益。

自二零二一年一月一日至本公告日期，目標集團並無主要收購事項。

目標集團於截至二零二一年六月三十日止六個月(或泛海控股與本公司協定的有關較後日期)的經審核財務報表將載入通函內。有關目標集團財務資料的進一步分析將載入通函內。

(d) 目標集團的已抵押股份及資產

泛海控股分別直接及間接持有目標公司的34,600,000,000股股份及400,000,000股股份中，32,855,095,005股股份已被抵押。

基於目標公司提供的資料，目標集團約人民幣387億元及人民幣98億元的物業權益(佔目標集團於二零二零年十二月三十一日的總資產約39.6%)已就目標集團及泛海控股分別約人民幣215億元及約人民幣42億元的借款予以質押。

(e) 目標集團提供的擔保

根據公開資料，目標集團就其在重大出售事項中的橋樑貸款向一名物業權益收購方提供約人民幣95億元的擔保。收購方其後已向目標集團提供相同金額的反擔保。就董事所深知，目標集團並無提供其他擔保。

(f) 目標集團或然負債

於二零二零年十二月三十一日，已向若干住宅物業買家提供約人民幣66億元的抵押擔保。本公司獲告知，由於該等貸款以買方的住宅單位作擔保，故目標集團的風險被視為較低。據董事所深知，目標集團於二零二零年十二月三十一日並無其他或然負債。

(g) 目標集團的訴訟

基於目標公司提供的資料，針對目標集團若干成員公司(作為被告)的申索總額約為人民幣68億元。大部分訴訟與融資、建築及相關成本糾紛有關，且仍在進行或上訴中，尚未結案。在該等正在進行的訴訟中，四宗主要案件涉及應付第三方的未償還貸款及利息合共人民幣67億元，有關詳情載於泛海控股日期為二零二一年二月二十七日、二零二一年四月三日、二零二一年四月二十四日(日期為二零二一年七月二十五日有關清償安排的進一步公告)及二零二一年七月七日的公告。已結案或和解的訴訟的申索金額約為人民幣2億元。

董事已考慮目標集團的業務及財務狀況，包括上文所述目標集團的已抵押股份及資產、擔保、或然負債及訴訟。經考慮下文「進行該等清償安排的理由及裨益」一節所述的因素後，董事(不包括將獲獨立財務顧問提供意見的獨立非執行董事)認為，該等清償安排符合本公司及股東之整體利益。

該等清償安排的財務影響

直至A批完成日期及B批完成日期，本集團繼續自該等債務收取利息收入。於完成後，該等清償安排將確認收益，金額相當於就該等債務作出的累計撥備。於完成後將記錄於本集團綜合財務報表的收益的準確金額將根據該等債務與該等債務於完成日期的實際賬面值之間的差額釐定，並有待審核。僅供說明用途，假設完成已於二零二零年十二月三十一日發生，本集團應已錄得的收益約為132百萬港元，即截至二零二零年十二月三十一日就該等債務作出的累計撥備撥回。

於完成後，該等債務將獲悉數結付，而該等債務的金額將成為目標公司股份的投資成本。目標公司的權益將入賬為財務資產，並在本公司綜合財務報表內分類為按公平值計入損益的財務資產。

進行該等清償安排的理由及裨益

該等清償安排讓本集團以有形資產全數收回應收泛海控股國際發展及中泛的該等無抵押債務。於該等清償安排後，本集團的財務狀況將有所改善，有關收回將減少應收關連人士的貸款及消除該等債務的信貸風險。

武漢的地理位置為中國中部，乃中國中部最大的水、陸、空交通樞紐。根據「十四五規劃」，武漢將聚焦於國家中心城市、長江經濟帶核心城市的整體定位，加快建設全國經濟中心、國家科學科技創新中心、全國貿易物流中心、國際交流中心和區域金融中心。目標集團於武漢中央商務區擁有一個重大物業開發項目以及位於北京、大連及中國其他城市的物業。經考慮目標集團的業務潛力，尤其是位於武漢的物業項目，目標集團持有的所有物業權益的價值將由獨立估值師評估，且該等代價股份的轉讓較目標公司擁有人應佔目標集團經調整資產淨值折讓25%，本公司認為，該等清償安排為投資於目標公司提供一個具吸引力的機會。基於上文所述，董事（不包括將獲獨立財務顧問提供意見的獨立非執行董事）認為該等清償安排符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要從事(i)企業融資顧問及一般顧問服務；(ii)基金管理、全權委託組合管理及組合管理顧問服務；(iii)證券、期貨及期權之全權委託及非全權委託交易服務、證券配售及包銷服務、保證金融資、保險經紀及財富管理服務；(iv)借貸服務；(v)財經媒體服務；及(vi)投資及買賣各類投資產品。

有關泛海控股、泛海控股國際發展、中泛及通海的資料

(a) 泛海控股

泛海控股為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000046)。其主要在中國、香港及美利堅合眾國從事投資及投資管理、金融、策略投資、資產管理、房地產業務營運及物業管理、房地產開發及投資、自有物業租賃、公司管理諮詢及建築材料、裝飾材料及機械設備銷售。控股股東泛海控股國際金融發展由泛海控股間接全資擁有。因此，泛海控股根據上市規則為本公司的關連人士。

(b) 泛海控股國際發展

泛海控股國際發展為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為泛海控股的間接全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。其主要從事投資控股。

(c) 中泛

中泛為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：715)。中泛主要在中國從事物業投資、於美利堅合眾國從事房地產開發及於印度尼西亞共和國從事能源開發以及財務投資等業務。中泛為泛海控股的間接附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。

泛海控股國際金融發展為泛海控股的間接全資附屬公司。泛海控股國際金融發展持有4,493,764,732股股份，佔本公司於本公告日期的已發行股本約72.51%。因此，泛海控股國際金融發展將在股東特別大會上就批准清償協議及其項下擬進行交易的股東決議案放棄投票。於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除泛海控股國際金融發展及其聯繫人外，概無其他股東於清償協議中擁有重大權益，故概無其他股東須在股東特別大會上就批准清償協議及其項下擬進行交易的股東決議案放棄投票。

獨立董事委員會已獲成立，以就清償協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任就清償協議之條款是否屬公平合理以及該等清償安排是否符合本公司及股東的整體利益為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函及股東特別大會

經考慮本公司編製以供載入通函的相關資料所需的估計時間，載有(其中包括)(i)清償協議的資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)本集團財務資料；(v)目標集團財務資料；(vi)本集團的未經審核備考財務資料；(vii)估值報告；及(viii)召開股東特別大會的通告的通函，預期將於二零二一年十一月三十日或之前寄發予股東。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關清償協議及其項下擬進行交易的決議案。

由於A批完成及B批完成各自須待清償安排A及清償安排B的先決條件分別獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實，清償安排A及清償安排B未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。股東及本公司潛在投資者因此於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「中泛」	指	中泛控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：715)
「中泛框架協議」	指	本公司及中泛於二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日訂立的框架協議，內容有關(其中包括)雙方的借貸交易
「中泛集團」	指	中泛及其附屬公司
「通函」	指	本公司就清償協議而將刊發予股東的通函
「COG」	指	中泛集團有限公司，為泛海控股的全資附屬公司
「本公司」	指	中國通海國際金融有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：952)
「完成」	指	A批完成及B批完成
「條件」	指	本公告「先決條件」分節所載該等清償安排的先決條件
「該等代價股份」	指	A批代價股份及B批代價股份
「債務A」	指	(i)泛海控股國際發展結欠本公司間接全資附屬公司中國通海證券有限公司26,000,000美元；(ii)泛海控股國際發展結欠本公司全資附屬公司中國通海企業融資(控股)有限公司77,000,000美元；及(iii)泛海控股國際發展結欠本公司間接全資附屬公司中國通海財務有限公司691,000,000港元的該等無抵押債務的本金總額

「債務B」	指	中泛結欠本公司間接全資附屬公司中國通海財務有限公司的無抵押債務本金總額480,000,000港元
「債務C」	指	通海兩間附屬公司結欠本公司間接全資附屬公司中國通海財務有限公司的無抵押債務本金總額1,166,240,822港元
「該等債務」	指	債務A及債務B
「董事」	指	本公司董事
「該等框架協議」	指	中泛框架協議、泛海控股框架協議及通海框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由盧華基先生、孔愛國先生、劉紀鵬先生、賀學會先生及黃亞鈞先生(彼等均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就清償協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提出意見
「獨立財務顧問」	指	將獲委任為就清償協議及其項下擬進行的交易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	該等須根據上市規則就於股東特別大會將予提呈的決議案放棄投票的股東除外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士(定義見上市規則)且與之概無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	二零二一年十一月三十日(或清償協議訂約方可能書面協定的有關其他日期)
「資產淨值」	指	綜合資產淨值
「泛海控股」	指	泛海控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000046)
「泛海控股框架協議」	指	本公司及泛海控股於二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日訂立的框架協議，內容有關(其中包括)雙方的借貸交易
「泛海控股集團」	指	泛海控股及其附屬公司，就本公告而言，不包括中泛集團及本集團
「泛海控股國際金融發展」	指	泛海控股國際金融發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「泛海控股國際發展」	指	泛海控股國際發展第三有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為泛海控股的間接全資附屬公司
「母集團」	指	泛海控股集團、中泛集團及通海集團
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「清償協議」	指	本公司、泛海控股及中泛就該等清償安排訂立日期為二零二一年八月二十四日的債務清償協議

「清償安排A」	指 泛海控股以向本公司(或其代名人)轉讓A批代價股份的方式清償債務A及以現金結清直至A批完成日期所有尚未償還的債務A應計利息的安排
「清償安排B」	指 泛海控股以向本公司(或其代名人)轉讓B批代價股份的方式清償債務B及以現金結清直至B批完成日期所有尚未償還的債務B應計利息的安排
「該等清償安排」	指 清償安排A及清償安排B
「股東特別大會」	指 本公司為考慮及酌情批准清償協議及其項下擬進行交易而將予舉行的股東特別大會
「股份」	指 本公司股本中每股面值三分一港仙之普通股
「股東」	指 本公司已發行普通股之持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 武漢中央商務區股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「通海」	指 通海控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「通海框架協議」	指 本公司及通海於二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日訂立的框架協議，內容有關(其中包括)雙方的借貸交易
「通海集團」	指 通海及其附屬公司，就本公告而言，不包括中泛集團、泛海控股集團及本集團
「A批完成」	指 完成清償安排A

「A批代價股份」	指	泛海控股根據清償安排A將向本公司(或其代名人)轉讓以悉數償還債務A的目標公司已發行股份
「B批完成」	指	完成清償安排B
「B批代價股份」	指	泛海控股根據清償安排B將向本公司(或其代名人)轉讓以悉數償還債務B的目標公司已發行股份
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

代表董事會
中國通海國際金融有限公司
主席
韓曉生

香港，二零二一年八月二十四日

於本公告日期，本公司董事會包括：

執行董事：

韓曉生先生 (主席)
方舟先生 (副主席)
張喜芳先生
劉洪偉先生
林建興先生

獨立非執行董事：

盧華基先生
孔愛國先生
劉紀鵬先生
賀學會先生
黃亞鈞先生

非執行董事：

劉冰先生
趙英偉先生
趙曉夏先生