

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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購中國通海國際金融有限公司任何證券的邀請或要約。



## 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)

### (1)有關清償安排之 主要交易及特別交易；及 (2)委任獨立財務顧問

中國通海國際金融有限公司之財務顧問



華富建業企業融資  
QUAM CAPITAL

#### 背景

於二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日，本公司與通海訂立通海框架協議，據此(其中包括)本集團向通海及通海集團提供擔保、有抵押或無抵押融資及／或貸款，包括保證金融資、作為銀團貸款的安排人、代理人或牽頭貸款人，反之亦然。於本公告日期，借款人結欠中國通海財務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)的未償還本金額及利息為約13.506億港元。

提供貸款為本集團的主要業務之一。向通海集團提供貸款使得本集團能夠滿足其融資需求，並為本集團產生額外收入。本集團已根據通海框架協議的條款不時向通海集團提供貸款。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本公司股東特別大會上，當時的獨立股東批准了通海框架協議及持續關連交易的相關年度上限。不時向通海集團提供的貸款均處於各自每日最高未償還財務資助餘額的限額內。

### **清償協議**

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十八日（交易時段後），本公司與Quam Overseas（本公司的全資附屬公司）、中國泛海控股集團及通海國際發展訂立清償協議，據此，通海國際發展（作為轉讓人）已有條件同意向Quam Overseas（作為承讓人）轉讓待售股份（即目標公司的全部已發行股份），當中不附帶任何產權負擔及附帶完成時待售股份所附有的全部權利，以悉數及最終清償直至完成日期所有尚未償還的債務C應計利息以及清償債務C的部分未償還本金。

### **上市規則的涵義**

由於上市規則就清償安排項下擬進行的交易（包括轉讓目標公司予本集團）而言的最高適用百分比率超過25%但均低於100%，清償安排構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### **收購守則的涵義**

#### **特別交易**

由於清償安排構成本公司與中國泛海控股集團（作為間接股東）在要約期內的一項安排且該安排將賦予中國泛海控股集團而不會擴展至所有其他股東的利益，因此清償安排構成收購守則規則25項下的特別交易。

因此，清償安排將需要獲得執行人員的同意。本公司已根據收購守則規則25註釋4向執行人員申請同意清償安排。有關同意(倘授出)預計須受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表明清償協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理及(ii)清償安排於股東特別大會上獲得並不參與清償安排及／或並無於清償安排中擁有權益的獨立股東(僅作為股東者除外)的批准。

### **阻撓行動**

根據收購守則規則4，由於清償安排涉及將目標公司轉讓予本集團，於要約期內為並非於本公司一般業務過程中訂立的交易，構成一項阻撓行動，因此，除非獲得執行人員的豁免，否則清償安排須經股東於股東大會上批准。本公司已就清償安排獲得要約人的書面同意。此外，本公司已向執行人員申請豁免本公司根據收購守則規則4於本公司股東大會上就清償安排根據收購守則規則4註釋1構成的阻撓行動獲得股東批准的規定。

## 盈利預測

根據上市規則第14.58(6)及(7)條，本公司須於本公告中披露目標公司的未經審核財務資料。根據收購守則規則10，披露目標公司的未經審核財務資料構成盈利預測，及應由獨立財務顧問及核數師根據收購守則規則10就此作出報告（「報告」），且須根據收購守則規則10.4將報告納入本公告內。由於需要時間編製報告且根據上市規則第14章發佈本公告的時間所限，就本公告而言，各方於滿足收購守則規則10項下的報告規定方面遭遇真正實際困難。根據收購守則規則10.4，倘目標公司的未經審核財務資料首先於公告中刊登，則整份盈利預測（連同就上述盈利預測之報告）須重複載於下一份寄發予股東之文件內。然而，倘目標公司的財務資料於下一份將寄發予股東的文件（即有關清償安排的通函）刊發前已經審核，且載入該份文件內，則收購守則規則10.4項下有關目標公司的經審核財務資料作出報告的規定將不再適用。於本公告日期，目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料尚未完成審核。預計目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料審核工作將於二零二三年五月中旬左右完成。根據香港財務報告準則就目標公司所編製、內容涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度且已由核數師出具報告之經審核財務資料全文，將載於本公司將予寄發有關清償安排的通函內。

## 於股東特別大會上投票

於本公告日期：

- (a) 中國泛海控股集團為本公司的間接股東。中國泛海控股集團直接及間接（透過泛海能源控股股份有限公司）擁有泛海控股股份有限公司約58.35%，而泛海控股股份有限公司間接全資擁有泛海控股國際金融。泛海控股國際金融持有395,254,732股股份，佔本公司已發行股本總數約6.38%；
- (b) 要約人為本公司控股股東，就要約而言，中國泛海控股集團為與要約人一致行動人士。要約人持有4,098,510,000股股份，佔本公司已發行股本總數約66.14%；及
- (c) 林先生（即要約人的控股股東及董事）為本公司股東，且彼持有113,072,833股股份，佔本公司已發行股本總數約1.82%。

由於泛海控股國際金融、要約人、盧志強先生、盧女士、林先生、韓先生及彼等各自之一致行動人士涉及及／或於清償安排中擁有權益（而非只純粹是股東），彼等將就於股東特別大會上批准清償安排及其項下擬進行之交易之股東決議案放棄投票。

於本公告日期，除泛海控股國際金融、要約人、林先生、韓先生及彼等各自之一致行動人士外，概無其他股東須就於股東特別大會上批准清償安排及其項下擬進行之交易之股東決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會（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組成，均為獨立非執行董事），以就清償安排向獨立股東提供意見。

於本公告日期，非執行董事劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生分別持有泛海控股股份有限公司約0.001%、0.003%及0.003%的已發行股份。於本公告日期，泛海控股股份有限公司為泛海控股國際金融的間接控股公司。泛海控股國際金融持有395,254,732股股份，佔本公司截至本公告日期已發行股本總數約6.38%。因此，劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生因被認為不獨立而被排除在獨立董事委員會的成員之外。於本公告日期，除如上文所述持有泛海控股股份有限公司（間接持有本公司已發行股份的6.38%）股份外，劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生並無直接或間接持有本公司任何股份。

本公司已委任獨立財務顧問（經獨立董事委員會批准），以就清償安排向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**

鑒於清償安排構成上市規則項下的一項主要交易及收購守則規則25項下的特別交易，本公司將於一份通函中加入（其中包括）(i)有關清償協議條款的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就清償安排發出的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件（其中載有其根據上市規則及收購守則的相關規定就清償安排提供的意見和建議）；(iv)本集團的財務資料；(v)目標公司的經審核財務資料；(vi)本集團未經審核備考財務資料；(vii)由睿力評估諮詢有限公司編製的估值報告；及(viii)召開股東特別大會的通告。有關清償安排的通函預計將於二零二三年五月三十一日（即本公告刊發後逾十五個營業日）或之前寄發予股東，因為需要額外時間編製及落實有關目標公司之財務資料及有關本公司之其他相關資料以供載入通函。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准有關清償安排及其項下擬進行交易的決議案（作為本公司於上市規則項下的一項主要交易及收購守則規則25項下的特別交易）。

**由於完成須待清償協議的先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實，因此，清償安排可能進行亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時應謹慎行事。**

## 背景

於二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日，本公司與通海訂立通海框架協議，據此(其中包括)本集團向通海及通海集團提供擔保、有抵押或無抵押融資及／或貸款，包括保證金融資、作為銀團貸款的安排人、代理人或牽頭貸款人，反之亦然。於本公告日期，借款人結欠中國通海財務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)的未償還本金額及利息為約13.506億港元。

提供貸款為本集團的主要業務之一。向通海集團提供貸款使得本集團能夠滿足其融資需求，並為本集團產生額外收入。本集團已根據通海框架協議的條款不時向通海集團提供貸款。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本公司股東特別大會上，當時的獨立股東批准了通海框架協議及持續關連交易的相關年度上限。不時向通海集團提供的貸款均處於各自每日最高未償還財務資助餘額的限額內。

## 緒言

茲提述本公司與要約人所刊發日期為二零二二年九月十五日及二零二三年二月三日內容有關購股契據及要約的聯合公告。

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十八日(交易時段後)，本公司與Quam Overseas(本公司的全資附屬公司)、中國泛海控股集團及通海國際發展訂立清償協議，據此，通海國際發展(作為轉讓人)已有條件同意向Quam Overseas(作為承讓人)轉讓待售股份(即目標公司的全部已發行股份)(自完成起開始生效)，當中不附帶任何產權負擔及附帶完成時待售股份所附有的全部權利，以悉數及最終清償直至完成日期所有尚未償還的債務C應計利息以及清償債務C的部分未償還本金。

## 清償協議

清償協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二三年四月二十八日

### 訂約方

- (i) Quam Overseas (作為承讓人)；
- (ii) 通海國際發展(作為轉讓人)；

(iii) 本公司(作為債務C的債權人);及

(iv) 中國泛海控股集團(同意為及代表借款人清償部分債務C)。

除中國泛海控股集團於本公告日期間接持有6.38%的已發行股份外，中國泛海控股集團及通海國際發展以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 標的事項

根據清償協議，通海國際發展(作為轉讓人)已有條件同意於完成時向Quam Overseas(作為承讓人)轉讓待售股份(即目標公司的全部已發行股份)，當中不附帶任何產權負擔及附帶完成時待售股份所附有的全部權利，以悉數及最終清償直至完成日期所有尚未償還的債務C應計利息以及清償債務C的部分未償還本金。於悉數及最終清償直至完成日期債務C的所有未償還應計利息，及於完成時償還債務C的部分未清償本金後，剩餘尚未償還的債務C本金額將仍然列為本集團其他貸款。

## 清償金額之計算基準

清償金額將根據以下情況釐定：

$$A = B +/- C - D - E$$

其中：

A = 清償金額

B = 目標公司的經調整資產淨值(該金額的計算方式為：(i)經審核賬目所示的目標公司的資產淨值扣除美國物業截至二零二二年十二月三十一日的賬面值；及(ii)加上估值報告所載美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值)

C = 目標公司於完成日期的現金及現金等價物減經審核賬目所示之目標公司的現金及現金等價物的等值金額。倘C項金額為負，則須從B項中減除有關金額

D = Quam Overseas或本公司同意於完成時代表目標公司支付或承擔有關美國物業的美國不動產及轉讓單證稅或任何其他稅項的金額

E = 目標公司應付的有關美國物業及目標公司任何到期款項及支出，包括政府租金及差餉、水電費、管理費及提供予美國物業或目標公司直至(包括)完成日期的其他常規服務或公用設施費，已就該等事項通知Quam Overseas或本公司，但於完成日期仍尚未支付

最高清償金額為直至完成日期債務C所有尚未償還的本金及應計利息。

於本公告日期，基於目標公司的未經審核經調整資產淨值(按目標公司截至二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表所示的目標公司資產淨值扣除美國物業截至二零二二年十二月三十一日的賬面值；另加估值報告所載美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值計算)；並假設(i)目標公司於完成日期的現金及現金等價物與各目標公司截至二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表所示者相同；(ii)於完成時概無有關清償安排的美國不動產及轉讓單證稅或任何其他稅項；及(iii)並無目標公司應付的有關美國物業及目標公司直至(包括)完成日期的款項及支出，則初步結算金額為約1.234億美元(相當於約9.676億港元)。

清償金額的最終數額須由本公司於完成日期起五個營業日內向通海國際發展發出書面通知予以確認。

清償協議(包括清償金額)的條款乃按公平原則磋商而定。董事(不包括將由獨立財務顧問提供意見的獨立非執行董事)認為，清償協議的條款屬公平合理，原因如下：

- (i) 目標公司為投資控股公司，其資產主要由美國物業構成；
- (ii) 清償金額須計及經審核賬目所示之目標公司資產淨值，及經審核賬目將按香港財務報告準則編製；及
- (iii) 根據估值報告，美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值為1.225億美元(相當於約9.616億港元)。估值報告項下之美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值乃採用市場法釐定。估值報告正文載於本公告附錄一。

## 條件

完成須待以下條件達成(或獲豁免(如適用))後，方告完成：

- a) 根據收購守則規則25、上市規則相關條文、本公司之公司細則及適用法律，並不參與清償安排或並無於清償安排中擁有權益(僅作為股東者除外)的獨立股東於股東特別大會上通過批准訂立清償協議及其中所提述的任何其他文件，以及實施清償協議及其中所提述的任何其他文件項下擬進行交易的所有決議案；
- b) 根據收購守則規則4及規則25，本公司已分別就訂立清償協議及其中所提述的任何其他文件以及實施其項下擬進行交易取得執行人員豁免及同意；
- c) 中國泛海控股集團及通海國際發展已就訂立清償協議及其中所提述的任何其他文件以及履行其項下責任取得所有必要內部批准及同意；
- d) 中國泛海控股集團及通海國際發展已就訂立清償協議及其中所提述的任何其他文件以及履行其項下責任取得所有必要外部批准及同意；
- e) 本公司信納目標公司及各項美國物業的盡職審查結果；
- f) 本公司已收到且信納美國法律顧問審閱及確認的有關美國物業所有權的所有權報告；
- g) 本公司已收到且信納英屬處女群島法律顧問就通海國際發展及目標公司盡職審查編製的法律報告；及
- h) 中國泛海控股集團及通海國際發展於清償協議所作出的保證仍屬真實、準確及無誤導成分，且並無違反清償協議所載責任及承諾的情況。

除清償協議第(h)項條件僅可由本公司豁免外，清償協議項下所有其他條件均為不可豁免。凡豁免第(h)項條件須由本公司向中國泛海控股集團及通海國際發展發出書面通知，且可能受限於本公司可能指定並經中國泛海控股集團及通海國際發展同意的有關條款及條件。

倘所有條件於最後截止日期並未達成或豁免（清償協議另有指明者除外），本公司可向中國泛海控股集團及通海國際發展發出書面通知選擇終止清償協議，則清償協議訂約方的所有權利及責任須予以終止，但不損害各訂約方於該終止前的應計權利及責任。

於本公告日期，本公司並不知悉中國泛海控股集團及通海國際發展須取得任何必要的外部批准及同意。然而，倘本公司於簽署清償協議後知悉中國泛海控股集團或通海國際發展須取得條件(d)項下的任何外部批准及同意，但於完成前尚未取得，本公司保留不進行完成的權利。

## 完成

完成將於所有條件獲達成或豁免（如適用）後的第五(5)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。

完成後，直至完成日期債務C的所有尚未償還應計利息及債務C的部分未償還本金將予以結算，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，且其資產、負債及財務業績將併入本公司的綜合財務報表。

## 有關債務C的資料

於本公告日期，借款人結欠本集團的未償還本金額連同所有應計利息（包括債務C）為約13.506億港元。

下表載列債務C的主要條款概要：

借款人	首次提取日期	本金額 (千港元)	利率 (每年)	到期日
中泛國際	介於二零一八年二月十二日至 二零二一年三月三日期間	678,000	10.5%	二零二二年一月二十八日
		200,000	10.5%	二零二二年三月三十一日
		3,000	12.0%	二零二二年三月三十一日
		141,241	12.0%	二零二二年六月三十日
		12,000	12.0%	二零二二年六月三十日
		45,000	10.0%	二零二二年十二月三十一日
		12,500	10.0%	二零二二年十二月三十一日
		10,000	10.0%	二零二二年十二月三十一日
				<u>1,101,741</u>

下表**僅供說明**債務C的結算順序之用，假設(i)完成於二零二三年五月三十一日發生；(ii)清償金額約1.234億美元(相當於約9.676億港元)，其等於目標公司的未經審核經調整資產淨值(按目標公司截至二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表所示的目標公司資產淨值扣除美國物業截至二零二二年十二月三十一日的賬面值；另加估值報告所載美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值計算)；及(iii)不會就清償金額的計算作出其他扣除。於截至二零二三年五月三十一日債務C的所有未償還應計利息約2.595億港元(乃根據下表載列的各自貸款協議所載的貸款利率進行計算)全部最終清償後，清償金額約7.081億港元的剩餘部分將用於按以下順序清償債務C的部分未償還本金額：

借款人	清償 順序	本金額 (千港元)	截至 二零二三年 五月三十一日		完成 清償安排後的 未償還本金額 (千港元)	利率 (每年)	到期日
			截至 二零二三年 五月三十一日 債務C的 應計利息 (千港元)	由清償金額 結算的債務C 的本金及 應計利息 (千港元)			
中泛國際	1	3,000	781	3,781	-	12.0%	二零二二年三月三十一日
	2	10,000	1,416	11,416	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	3	12,000	2,766	14,766	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	4	12,500	1,771	14,271	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	5	45,000	6,374	51,374	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	6	141,241	32,551	173,792	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	7	200,000	47,264	247,264	-	10.5%	二零二二年三月三十一日
	8	678,000	166,565	450,942	393,623	10.5%	二零二二年一月二十八日
		<u>1,101,741</u>	<u>259,488</u>	<u>967,606</u>	<u>393,623</u>		

**務請留意上述情景，不得視為於完成後根據清償安排將予清償的實際清償金額。**

債務C項下的所有貸款均為無擔保貸款。截至本公告日期，債務C項下的本金額及截至到期日應計利息已逾期。

## 有關目標公司及美國物業的資料

### (a) 目標公司的主要業務

#### (i) 錦域

錦域為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。錦域的主要業務為投資控股。其由通海國際發展直接全資擁有，而通海國際發展則由間接股東中國泛海控股集團間接全資擁有。美國物業I由錦域擁有。

#### (ii) 長威

長威為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。長威的主要業務為投資控股。其由通海國際發展直接全資擁有，而通海國際發展則由間接股東中國泛海控股集團間接全資擁有。美國物業II由長威擁有。

#### (iii) 智悅

智悅為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。智悅的主要業務為投資控股。其由通海國際發展直接全資擁有，而通海國際發展則由間接股東中國泛海控股集團間接全資擁有。美國物業III由智悅擁有。

#### (iv) 彩雅

彩雅為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。彩雅的主要業務為投資控股。其由通海國際發展直接全資擁有，而通海國際發展則由間接股東中國泛海控股集團間接全資擁有。美國物業IV由彩雅擁有。

### (b) 目標公司的財務資料

於本公告日期，各目標公司均為通海國際發展的全資附屬公司。於二零二二年十二月三十一日，目標公司的未經審核資產總淨值為約6,070萬美元（相等於約4.757億港元）。

下表載列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度目標公司的節選未經審核管理賬目：

**(i) 錦域**

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
收益	-	-
除稅後虧損淨額	(893)	(508)

於二零二二年十二月三十一日，錦域的未經審核資產淨值為約2,610萬美元（相等於約2.045億港元）。

**(ii) 長威**

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
收益	-	-
除稅後虧損淨額	(164)	(102)

於二零二二年十二月三十一日，長威的未經審核資產淨值為約530萬美元（相等於約4,140萬港元）。

**(iii) 智悅**

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
收益	-	-
除稅後虧損淨額	(1,086)	(769)

於二零二二年十二月三十一日，智悅的未經審核資產淨值為約2,360萬美元（相等於約1.851億港元）。

(iv) 彩雅

	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (未經審核)
收益	-	-
除稅後虧損淨額	(150)	(109)

於二零二二年十二月三十一日，彩雅的未經審核資產淨值為約570萬美元（相等於約4,470萬港元）。

根據上市規則第14.58(6)及(7)條，本公司須於本公告中披露目標公司的上述財務資料。根據收購守則規則10，披露目標公司的未經審核財務資料構成盈利預測，及應由獨立財務顧問及核數師根據收購守則規則10就此作出報告（「報告」），且須根據收購守則規則10.4將報告納入本公告內。由於需要時間編製報告且根據上市規則第14章發佈本公告的時間所限，就本公告而言，各方於滿足收購守則規則10項下的報告規定方面遭遇真正實際困難。根據收購守則規則10.4，倘目標公司的未經審核財務資料首先於公告中刊發，則整份盈利預測（連同就上述盈利預測之報告）須重複載於下一份寄發予股東之文件內。然而，倘目標公司的財務資料於下一份將寄發予股東的文件（即有關清償安排的通函）刊發前已經審核，且載入該份文件內，則收購守則規則10.4項有關目標公司的經審核財務資料作出報告的規定將不再適用。於本公告日期，目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料尚未完成審核。預計目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料審核工作將於二零二三年五月中旬左右完成。根據香港財務報告準則就目標公司所編製、內容涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度且已由核數師出具報告之經審核財務資料全文，將載於本公司將予寄發有關清償安排的通函內。

**股東及本公司潛在投資者務請注意，目標公司的未經審核財務資料並未根據收購守則規則10項下的規定進行報告，亦不符合收購守則規則10規定的標準。因此，股東及本公司潛在投資者於評估清償安排的優點及缺點時務請審慎依賴目標公司的未經審核財務資料。**

### (c) 美國物業的詳情

下表載列美國物業的詳細資料：

物業	位置	物業類型	業權狀況 <sup>(附註)</sup>	地盤面積 (英畝)	總建築面積 (平方呎)	截至 二零二三年 三月三十一日 估值報告的 現況下之 公允價值 (千美元)
美國物業I	250 Atherton Avenue, Atherton, CA 94027, County of San Mateo, State of California, the US	住宅	自用	2.53	13,558	28,700
美國物業II	25 Longview Court, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the US	住宅	自用	0.59	5,700	9,900
美國物業III	40 Verbalee Lane, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the US	住宅	自用	5.91	34,639	76,700
美國物業IV	1111 Tournament Drive, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the US	住宅	自用	0.71	6,520	7,200

附註：於本公告日期，美國物業的全部建築面積均為自用。

### 清償安排的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的業績、資產及負債將併入本集團的財務報表。此外，債券C的部分未償還本金及截至完成日期的全部應計利息將以清償金額清償。由於之前已就債務C計提撥備，債務C於完成日期的賬面淨值低於債務C的現金價值。因清償安排，預計收益將按清償金額與於完成日期清償的債務C的未償還本金與應計利息的賬面淨值之間的差額予以確認。因此，該收益非本公司即時現金流入，惟屬直至二零二二年十二月三十一日就債務C的未償還本金及應計利息計提的且於完成後清償的累計撥備約6.230億港元之撥回，假設(i)完成於二零二三年五月三十一日發生；(ii)清償金額約1.234億美元(相當於約9.676億港元)，其等於目標公司的未經審核經調整資產淨值(按(a)目標公司截至二零二二年十二月三十一日的未經審核財務狀況表所示的目標公司資產淨值扣除美國物業截至二零二二年十二月三十一日的賬面值；及(b)另加估值報告所載美國物業截至二零二三年

三月三十一日之公允價值計算)；及(iii)不會就清償金額的計算作出其他扣除。於悉數及最終清償直至完成日期債務C的所有未償還應計利息，及於完成時償還債務C的部分未清償本金後，剩餘尚未償還的債務C本金額將仍然列為本集團其他貸款。

### 訂立清償安排的理由及裨益

本公司一直與通海集團管理層討論就以現金或潛在替代方式清償債務C未償還本金及應計利息。經向通海集團管理層作出查詢，本公司獲知，通海集團沒有試圖出售美國物業，且美國物業可能用作清償債務C部分未償還金額。根據經美國法律顧問審閱及確認的美國物業所有權報告及英屬處女群島法律顧問編製的法律報告，美國物業由目標公司直接全資擁有且待售股份及美國物業不附帶任何產權負擔。因此，本公司認為，經考慮借款人預計在可預見未來無法全部或部分清償債務C的未償還本金及應計利息，清償安排將為一項合理及可接受之方法。

由於目標公司為美國物業的投資控股公司，其僅就美國物業產生開支，包括(其中包括)維護成本及美國不動產稅，故目標公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損淨額。儘管目標公司的虧損淨額狀況將於完成後綜合入賬至本集團的財務報表，目標公司根據目標公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核管理賬目處於淨資產狀況，且董事會認為，清償安排將使得本集團能夠清償截至完成日期債務C的所有未償還應計利息以及債務C的部分未償還本金額，而本公司的有形資產及財務狀況將於完成後通過減少本集團的應收貸款及降低與債務C相關的信貸風險而得到改善。於本公告日期，本集團並無就清償債務C的未償還本金及應計利息收到任何補償。本集團於其截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目中計提相當於債務C於二零二二年十二月三十一日之尚未償還本金及應計利息約75%之撥備。因此，經考慮(i)目標公司於二零二二年十二月三十一日的資產淨值；及(ii)估值報告所載美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值1.225億美元(相等於約9.616億港元)，董事會(不包括將就清償安排獲獨立財務顧問提供建議的獨立非執行董事)認為，訂立清償安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本集團之資料

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。

## 有關中國泛海控股集團及通海國際發展的資料

### (a) 中國泛海控股集團

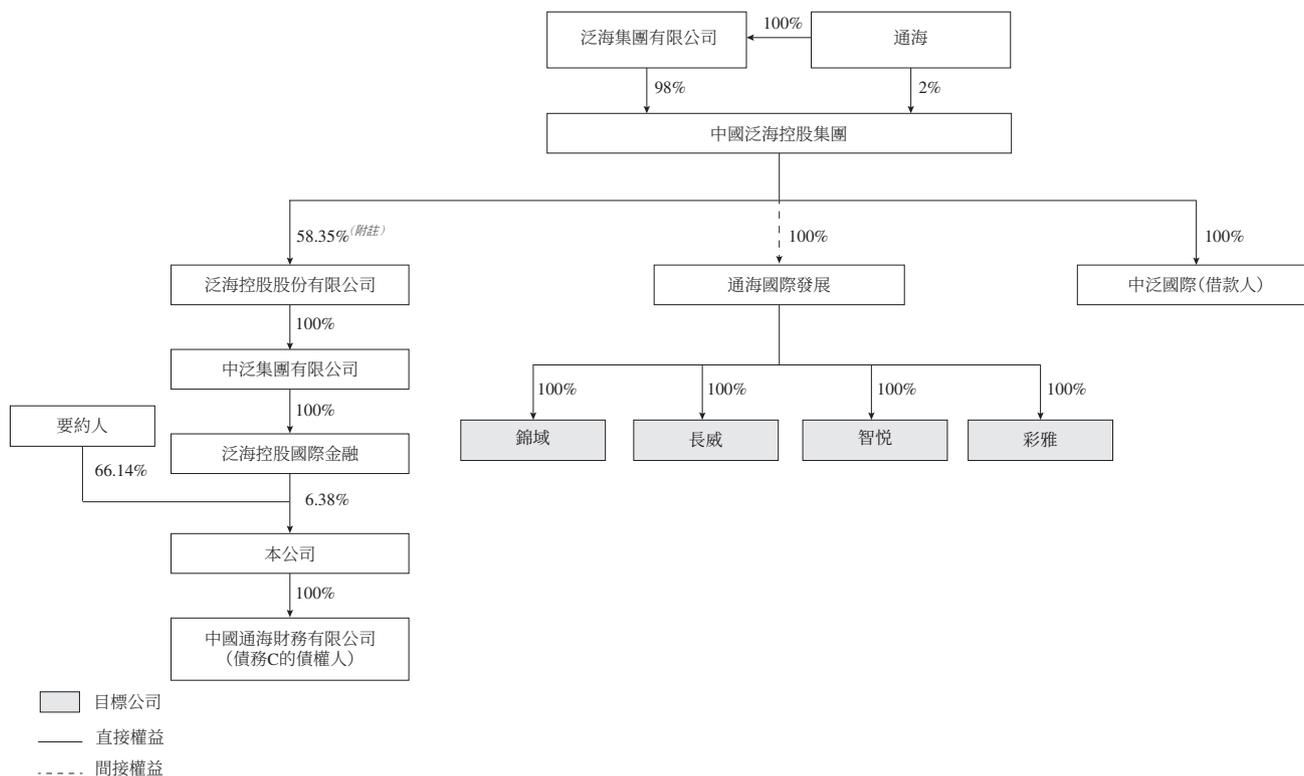
中國泛海控股集團為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股。中國泛海控股集團為本公司的間接股東，中國泛海控股集團的最終實益擁有人為盧志強先生。

### (b) 通海國際發展

通海國際發展為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。通海國際發展的主要業務為投資控股。其由中國泛海控股集團間接全資擁有。

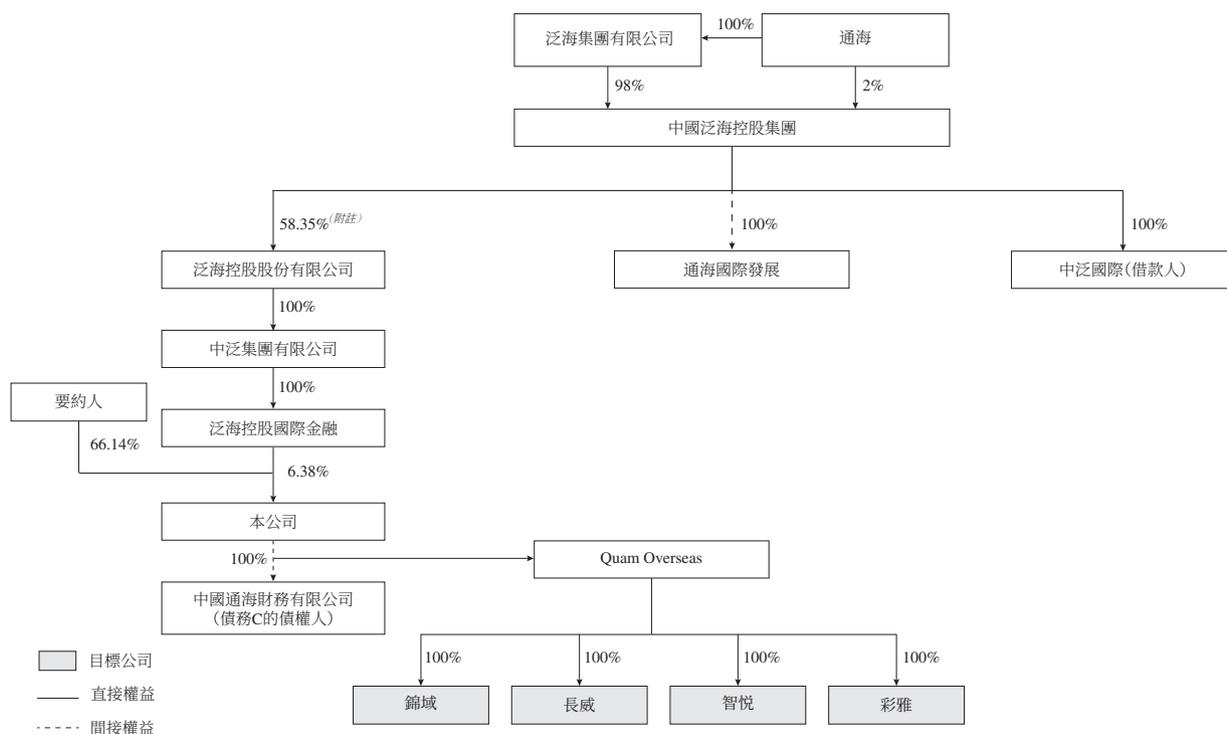
### (c) 簡化股權架構

下文載列於緊接完成前通海集團及本公司的簡化股權架構：



附註：於本公告日期，中國泛海控股集團及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股股份有限公司已發行股本之約55.96%及2.39%。中國泛海控股集團及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。

下文載列於完成後通海集團及本公司的簡化股權架構：



附註：於本公告日期，中國泛海控股集團及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股股份有限公司已發行股本之約55.96%及2.39%。中國泛海控股集團及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。

## 上市規則的涵義

由於上市規則就清償安排項下擬進行的交易（包括轉讓目標公司予本集團）而言的最高適用百分比率超過25%但均低於100%，清償安排構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 收購守則的涵義

### 特別交易

由於清償安排構成本公司與中國泛海控股集團（作為間接股東）在要約期內的一項安排且該安排將賦予中國泛海控股集團而不會擴展至所有其他股東的利益，因此清償安排構成收購守則規則25項下的特別交易。

因此，清償安排將需要獲得執行人員的同意。本公司已根據收購守則規則25註釋4向執行人員申請同意清償安排。有關同意（倘授出）預計須受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表明清償協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理及(ii)清償安排於股東特別大會上獲得並不參與清償安排及／或並無於清償安排中擁有權益的獨立股東（僅作為股東者除外）的批准。

### 阻撓行動

根據收購守則規則4，由於清償安排涉及將目標公司轉讓予本集團，於要約期內為並非於本公司一般業務過程中訂立的交易，構成一項阻撓行動，因此，除非獲得執行人員的豁免，否則清償安排須經股東於股東大會上批准。本公司已就清償安排獲得要約人的書面同意。此外，本公司已向執行人員申請豁免本公司根據收購守則規則4於本公司股東大會上就清償安排根據收購守則規則4註釋1構成的阻撓行動獲得股東批准的規定。

## 盈利預測

根據上市規則第14.58(6)及(7)條，本公司須於本公告中披露目標公司的未經審核財務資料。根據收購守則規則10，披露目標公司的未經審核財務資料構成盈利預測，及應由獨立財務顧問及核數師根據收購守則規則10就此作出報告（「報告」），且須根據收購守則規則10.4將報告納入本公告內。由於需要時間編製報告且根據上市規則第14章發佈本公告的時間所限，就本公告而言，各方於滿足收購守則規則10項下的報告規定方面遭遇真正實際困難。根據收購守則規則10.4，倘目標公司的未經審核財務資料首先於公告中刊發，則整份盈利預測（連同就上述盈利預測之報告）須重複載於下一份寄發予股東之文件內。然而，倘目標公司的財務資料於下一份將寄發予股東的文件（即有關清償安排的通函）刊發前已經審核，且載入該份文件內，則收購守則規則10.4項下有關目標公司的經審核財務資料作出報告的規定將不再適用。於本公告日期，目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料尚未完成審核。預計目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料審核工作將於二零二三年五月中旬左右完成。根據香港財務報告準則就目標公司所編製、內容涵蓋截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度且已由核數師出具報告之經審核財務資料全文，將載於本公司將予寄發有關清償安排的通函內。

## 於股東特別大會上投票

於本公告日期：

- (a) 中國泛海控股集團為本公司的間接股東。中國泛海控股集團直接及間接（透過泛海能源控股股份有限公司）擁有泛海控股股份有限公司約58.35%，而泛海控股股份有限公司間接全資擁有泛海控股國際金融。泛海控股國際金融持有395,254,732股股份，佔本公司已發行股本總數約6.38%；
- (b) 要約人為本公司控股股東，就要約而言，中國泛海控股集團為與要約人一致行動人士。要約人持有4,098,510,000股股份，佔本公司已發行股本總數約66.14%；及
- (c) 林先生（即要約人的控股股東及董事）為本公司股東，且彼持有113,072,833股股份，佔本公司已發行股本總數約1.82%。

由於泛海控股國際金融、要約人、盧志強先生、盧女士、林先生、韓先生及彼等各自之一致行動人士涉及及／或於清償安排中擁有權益（而非只純粹是股東），彼等將就於股東特別大會上批准清償安排及其項下擬進行之交易之股東決議案放棄投票。

於本公告日期，除泛海控股國際金融、要約人、林先生、韓先生及彼等各自之一致行動人士外，概無其他股東須就於股東特別大會上批准清償安排及其項下擬進行之交易之股東決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

本公司已成立獨立董事委員會（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組成，均為獨立非執行董事），以就清償安排向獨立股東提供意見。

於本公告日期，非執行董事劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生分別持有泛海控股股份有限公司約0.001%、0.003%及0.003%的已發行股份。於本公告日期，泛海控股股份有限公司為泛海控股國際金融的間接控股公司。泛海控股國際金融持有395,254,732股股份，佔本公司截至本公告日期已發行股本總數約6.38%。因此，劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生因被認為不獨立而被排除在獨立董事委員會的成員之外。於本公告日期，除如上文所述持有泛海控股股份有限公司（間接持有本公司已發行股份的6.38%）股份外，劉冰先生、趙英偉先生及趙曉夏先生並無直接或間接持有本公司任何股份。

本公司已委任獨立財務顧問（經獨立董事委員會批准），以就清償安排向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**

鑒於清償安排構成上市規則項下的一項主要交易及收購守則規則25項下的特別交易，本公司將於一份通函中加入（其中包括）(i)有關清償協議條款的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就清償安排發出的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件（其中載有其根據上市規則及收購守則的相關規定就清償安排提供的意見和建議）；(iv)本集團的財務資料；(v)目標公司的經審核財務資料；(vi)本集團未經審核備考財務資料；(vii)由睿力評估諮詢有限公司編製的估值報告；及(viii)召開股東特別大會的通告。有關清償安排的通函預計將於二零二三年五月三十一日（即本公告刊發後逾十五個營業日）或之前寄發予股東，因為需要額外時間編製及落實有關目標公司之財務資料及有關本公司之其他相關資料以供載入通函。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准有關清償安排及其項下擬進行交易的決議案（作為本公司於上市規則項下的一項主要交易及收購守則規則25項下的特別交易）。

**由於完成須待清償協議的先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實，因此清償安排可能進行亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時應謹慎行事。**

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「經審核賬目」	指	各目標公司自二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間之經審核損益及其他全面收益表及各目標公司於二零二二年十二月三十一日之經審核財務狀況表（均根據香港財務報告準則編製）
「董事會」	指	董事會
「借款人」或「中泛國際」	指	中國泛海國際投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為中國泛海控股集團間接全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國泛海控股集團」	指	中國泛海控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為通海間接全資附屬公司
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：952）
「完成」	指	完成清償協議
「條件」	指	本公告「條件」小節所載清償協議之先決條件

「債務C」	指	借款人結欠本公司間接全資附屬公司中國通海財務有限公司1,101,740,822港元無抵押債務的本金
「購股契據」	指	安永企業財務服務有限公司之徐子超先生及蘇潔儀女士、泛海控股國際金融及要約人就買賣4,098,510,000股股份訂立日期為二零二二年九月十五日的購股契據
「智悅」	指	智悅投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	抵押、押記、質押、留置權、選擇權、優先購買權、優先認購權、第三方權利或利益、其他抵押權或任何類型的擔保權益，或具有類似效果的另一類優惠安排（包括所有權轉讓或保留安排），以及設立或授予上述任何一項的任何協議或義務
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事及有關執行董事的任何授權代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「長威」	指	長威投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「獨立董事委員會」	指	已成立的董事會獨立委員會（由五(5)名獨立非執行董事，即盧華基先生、孔愛國先生、劉紀鵬先生、賀學會先生及黃亞鈞先生組成，彼等於清償安排中概無直接或間接權益），以就清償協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	Trinity Corporate Finance Limited (一間根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)，獲委任以就清償安排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	除泛海控股國際金融、要約人、盧志強先生、盧女士、林先生、韓先生及彼等各自之一致行動人士以外涉及及／或於清償協議及其項下擬進行之交易中擁有權益之股東(而非只純粹是股東)，彼等須按照上市規則及收購守則就於股東特別大會上批准清償安排及其項下擬進行之交易的股東決議案放棄投票
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方人士或公司
「錦域」	指	錦域有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「最後截止日期」	指	二零二三年九月三十日(或清償協議訂約方可能以書面形式協定的有關其他日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「韓先生」	指	韓曉生先生，執行董事兼本公司主席，彼於要約人的全部已發行股本49%中擁有權益，並為要約人的董事
「林先生」	指	林建興先生，執行董事兼本公司行政總裁，彼於要約人的全部已發行股本51%中擁有權益，並為要約人的董事
「盧女士」	指	盧志強先生之女兒盧曉雲女士

「泛海控股國際金融」	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，為持有395,254,732股股份之股東（於本公告日期，佔本公司已發行股本總數約6.38%）。於本公告日期，泛海控股國際金融為中泛集團有限公司（為泛海控股股份有限公司全資擁有）全資擁有。泛海控股股份有限公司已發行股本中58.35%權益由中國泛海控股集團直接及間接（透過泛海能源控股股份有限公司）擁有，中國泛海控股集團已發行股本中98%權益由泛海集團有限公司持有。泛海集團有限公司由通海全資擁有。盧志強先生及泛海公益基金會（一間由中國泛海控股集團成立之公益基金會）分別持有通海77.14%及22.86%權益
「要約」	指	海通國際證券有限公司及紅日資本有限公司代表要約人作出之強制性無條件現金要約，以根據收購守則收購本公司全部已發行股份（要約人及一致行動人士（賣方集團除外）已擁有或同意收購者除外）
「要約期」	指	自二零二一年十月二十七日（即本公司根據收購守則日期為二零二一年十月二十七日之公告日期）開始直至要約截止日期（包括該日）止期間
「要約人」	指	華新通有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「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

「Quam Overseas」	指	Quam Overseas Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司以及目標公司承讓人
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股份將由通海國際發展轉讓予 Quam Overseas，以根據清償協議清償直至完成日期債務C之未償還應計利息及債務C之部分未償還本金
「清償協議」	指	本公司、Quam Overseas、中國泛海控股集團及通海國際發展就清償安排訂立日期為二零二三年四月二十八日之清償協議
「清償安排」	指	通海國際發展以向Quam Overseas轉讓待售股份（即目標公司的全部已發行股份）（不附帶任何產權負擔及於完成日期待售股份附帶的全部權利）的方式清償部分債務C的安排
「清償金額」	指	通海國際發展將於完成時以向Quam Overseas轉讓待售股份的方式清償債務C部分本金及直至完成日期債務C的全部應計利息的金額
「證監會」	指	香港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	本公司擬舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准清償協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人

「彩雅」	指	彩雅投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購、合併及股份回購守則
「目標公司」	指	錦域、長威、智悅及彩雅
「通海」	指	通海控股有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「通海框架協議」	指	本公司及通海就(其中包括)雙方借貸交易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之框架協議
「通海集團」	指	通海及其附屬公司，就本公告而言，不包括中泛控股有限公司及其附屬公司以及泛海控股股份有限公司及其附屬公司
「通海國際發展」	指	通海國際發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國泛海控股集團的全資附屬公司以及目標公司轉讓人
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國物業」	指	美國物業I、美國物業II、美國物業III及美國物業IV
「美國物業I」	指	一處位於250 Atherton Avenue, Atherton, California, the United States of America之物業
「美國物業II」	指	一處位於25 Longview Court, Hillsborough, California, the United States of America之物業
「美國物業III」	指	一處位於40 Verbalee Lane, Hillsborough, California, the United States of America之物業

「美國物業IV」	指	一處位於1111 Tournament Drive, Hillsborough, California, the United States of America之物業
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值報告」	指	由本公司委任的香港合資格獨立估值師睿力評估諮詢有限公司發表的美國物業估值報告。該美國物業估值報告正文載於本公告附錄一
「賣方集團」	指	泛海控股國際金融、中泛集團有限公司、泛海控股股份有限公司、泛海能源控股股份有限公司、中國泛海控股集團、泛海集團有限公司、通海、盧志強先生、盧女士及Nautical League Limited
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本公告內，美元兌港元乃按1.00美元兌7.85港元之匯率換算，僅供說明用途。該等換算不得詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。

代表董事會  
中國通海國際金融有限公司  
副主席  
方舟

香港，二零二三年四月二十八日

於本公告日期，董事會包括：

**執行董事：**

韓曉生先生 (主席)  
方舟先生 (副主席)  
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

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本公告概無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何陳述產生誤導。

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就目標公司所持物業權益於二零二三年三月三十一日之估值之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本公告而編製。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: [www.mpval.com](http://www.mpval.com)

敬啟者：

### 指示

吾等根據中國通海國際金融有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）指示對錦域有限公司、長威投資有限公司、智悅投資有限公司及彩雅投資有限公司（「**目標公司**」）於美利堅合眾國（「**美國**」）加利福尼亞州聖馬特奧郡(County of San Mateo, State of California)持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二三年三月三十一日（「**估值日期**」）之公允價值（「**公允價值**」）之意見。

## 估值準則

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12號應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈的公司收購、合併及股份回購守則規則11、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零版），以及國際估值準則委員會不時頒佈及修訂的國際估值準則的所有規定。

## 估值基準

吾等的估值乃基於公允價值基準進行，指「市場參與者於計量日期在有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格」。

## 可能稅項負債

據 貴集團告知，彼經美國法律顧問告知，根據美國現行稅法及法規，任何後期出售美國物業所產生之可能的美國稅項負債包括：

- 於轉讓時約為美國物業公允市場價值0.11%的加州文件交易稅及就位於希爾斯伯勒鎮的美國物業而言，按其公允市場價值額外徵收每1,000美元30美分的稅費；
- 就美國物業銷售收益收取最高達8.84%的加州企業所得稅及特許經營稅；
- 就美國物業銷售收益收取30%的美國聯邦分公司利潤稅；及
- 為應稅收益21%的美國聯邦企業所得稅稅率。

倘 貴集團出售美國物業及假設美國相關稅法及法規並無變動，出售美國物業時將可能產生具體相關稅項負債。

## 估值假設

吾等就物業的估值，不計及於特別條款或情況下所增加或減少的估計價格，有關特別條款或情況包括非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出的特別報酬或優惠，或任何特別價值元素或銷售及購買的成本或抵銷任何相關稅收。

吾等的報告中並無就任何物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。根據經美國法律顧問審閱及確認的美國物業所有權報告，該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

概無接獲命令進行亦無作出環境影響研究。

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

## **估值方法**

於吾等進行估值時，除另有說明者外，吾等已依照物業的擬定用途進行估值，並得悉該等物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

於對物業權益進行估值時，吾等已採用市場法，其一般透過對位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證進行比較。於將有關銷售與物業進行比較時，考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

## **業權調查**

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。因此，吾等倚賴 貴公司及 貴公司的美國法律顧問Duane Morris LLP就美國物業業權所提供的意見。所有文件僅供參考。

## 實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察由區永源（睿力評估諮詢有限公司董事總經理）及Greivis Sze（睿力評估諮詢有限公司助理總監）於二零二三年一月二十日至二十一日透過直播進行。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等已進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在吾等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

## 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。

有關位於美國的物業，根據 貴集團所提供的資料，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照載於各估值報告的附註。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團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。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟假設提供予吾等之權屬文件及官方地盤規劃所示之面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

## 貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以美元計值。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

**中國通海國際金融有限公司**

香港

干諾道中111號永安中心

5樓及24樓（2401及2412室）

董事會 台照

代表

**睿力評估諮詢有限公司**

董事總經理

**區永源**

*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*

註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

二零二三年四月二十八日

附註： 區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面擁有逾19年經驗。

## 估值概要

序號	物業	截至二零二三年 三月三十一日 現況下之 公允價值 美元	截至二零二三年 三月三十一日 歸屬於目標公司 100%權益於 現況下之 公允價值 美元
1.	250 Atherton Avenue, Atherton, CA 94027, County of San Mateo, State of California, the United States of America	28,700,000	28,700,000
2.	25 Longview Court, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	9,900,000	9,900,000
3.	40 Verbalee Lane, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	76,700,000	76,700,000
4.	1111 Tournament Drive, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	7,200,000	7,200,000
	<b>總計</b>	<hr/> <b>122,500,000</b> <hr/>	<hr/> <b>122,500,000</b> <hr/>

## 估值證明

### 目標公司於美國持有之物業權益

序號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下之 公允價值 美元
1.	250 Atherton Avenue, Atherton, CA 94027, County of San Mateo, State of California, the United States of America	<p>該物業由於二零零二年竣工的兩層獨棟別墅組成，總建築佔地面積約為13,558平方呎(約1,260平方米)，包括位於總佔地面積約為2.53英畝(約110,076平方呎)地塊上的總面積約為3,488平方呎(約324平方米)的多項配套設施。</p> <p>配套設施包括宴會廳、書房、餐廳、中西式廚房、陽光房、地下室及酒窖。</p> <p>該物業所處地塊規劃作獨棟住宅區用途。</p> <p>該物業位於聖馬特奧郡阿瑟頓市(city of Atherton, County of San Mateo)，臨近Menlo Country Club、Woodside High School及Sacred Heart Schools，距舊金山國際機場(SFO)約28千米。</p> <p>該物業以完全所有權方式持有。</p>	據 貴集團告知，截至估值日期，該物業現時由業主估用。	28,700,000  (歸屬於目標公司100%權益： 28,700,000)

附註：

- i. 該物業的登記持有人為錦域有限公司。
- ii. 地塊標識號為038-312-160。
- iii. 選擇可資比較物業出售乃因其具備與標的物業可資比較之特征。可資比較物業之價格介乎每平方呎總建築面積1,500美元至2,600美元。將有關銷售與標的物業進行比較時，經考慮各種調整（包括市場環境、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素）後，估值所採用單價與相關可資比較物業之單價一致。吾等於估值過程中所採用可資比較物業的平均單價為每平方呎總建築面積2,117美元。

## 估值證明

序號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下之 公允價值 美元
2.	25 Longview Court, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	<p>該物業由於二零零零年竣工的一層獨棟別墅組成，總建築佔地面積約為5,700平方呎(約530平方米)，位於總佔地面積約為0.59英畝(約25,603平方呎)的2幅地塊上。</p> <p>該物業所處地塊規劃作獨棟住宅區用途。</p> <p>該物業位於聖馬特奧郡希爾斯伯勒市(city of Hillsborough, County of San Mateo)，臨近Vista Park、St. Barts Church及Montessori Children's House，距舊金山國際機場(SFO)約17千米。</p> <p>該物業以完全所有權方式持有。</p>	<p>據 貴集團告知，截至估值日期，該物業現時由業主佔用。</p>	<p>9,900,000</p> <p>(歸屬於目標公司100%權益： 9,900,000)</p>

*附註：*

- i. 該物業的登記持有人為長威投資有限公司。
- ii. 地塊標識號為031-300-040。
- iii. 選擇可資比較物業出售乃因其具備與標的物業可資比較之特征。可資比較物業之價格介乎每平方呎總建築面積1,600美元至2,000美元。將有關銷售與標的物業進行比較時，經考慮各種調整(包括市場環境、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素)後，估值所採用單價與相關可資比較物業之單價一致。吾等於估值過程中所採用可資比較物業的平均單價為每平方呎總建築面積1,737美元。

## 估值證明

序號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下之 公允價值 美元
3.	40 Verbalee Lane, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	<p>該物業由於一九三二年竣工的四層獨棟別墅組成，總建築佔地面積約為34,639平方呎(約3,218平方米)，包括位於總佔地面積約為5.91英畝(約257,309平方呎)的7幅地塊上的總面積約為17,489平方呎(約1,625平方米)的多項配套設施。該物業已於二零一六年至二零二零年進行改造，總成本約為28,000,000美元。</p> <p>配套設施包括宴會廳、書房、會議室、餐廳、中西式廚房、陽光房及酒窖。</p> <p>該物業所處地塊規劃作獨棟住宅區用途。</p> <p>該物業位於聖馬特奧郡希爾斯伯勒市(city of Hillsborough, County of San Mateo)，臨近Peninsula Golf &amp; Country Club、Aragon High School Tennis Court及College of San Mateo，距舊金山國際機場(SFO)約13千米。</p> <p>該物業以完全所有權方式持有。</p>	據 貴集團告知，截至估值日期，該物業現時由業主佔用。	76,700,000  (歸屬於目標公司100%權益： 76,700,000)

附註：

- i. 該物業的登記持有人為智悅投資有限公司。
- ii. 地塊標識號為038-312-160。
- iii. 選擇可資比較物業出售乃因其具備與標的物業可資比較之特征。可資比較物業之價格介乎每平方呎總建築面積1,500美元至2,800美元。將有關銷售與標的物業進行比較時，經考慮各種調整（包括市場環境、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素）後，估值所採用單價與相關可資比較物業之單價一致。吾等於估值過程中所採用可資比較物業的平均單價為每平方呎總建築面積2,214美元。

## 估值證明

序號	物業	概況及年期	估用詳情	截至二零二三年 三月三十一日 現況下之 公允價值 美元
4.	1111 Tournament Drive, Hillsborough, CA 94010, County of San Mateo, State of California, the United States of America	<p>該物業由於一九九五年竣工的兩層獨棟別墅組成，總建築佔地面積約為6,520平方呎(約606平方米)，位於總佔地面積約為0.71英畝(約30,900平方呎)的地塊上。</p> <p>該物業所處地塊規劃作獨棟住宅區用途。</p> <p>該物業位於聖馬特奧郡希爾斯伯勒市(city of Hillsborough, County of San Mateo)，臨近Peninsula Golf &amp; Country Club、Aragon High School Tennis Court及College of San Mateo，距舊金山國際機場(SFO)約13千米。</p> <p>該物業以完全所有權方式持有。</p>	<p>據 貴集團告知，截至估值日期，該物業現時由業主佔用。</p>	<p>7,200,000</p> <p>(歸屬於目標公司100%權益： 7,200,000)</p>

*附註：*

- i. 該物業的登記持有人為彩雅投資有限公司。
- ii. 地塊標識號為038-343-060。
- iii. 選擇可資比較物業出售乃因其具備與標的物業可資比較之特征。可資比較物業之價格介乎每平方呎總建築面積1,000美元至1,400美元。將有關銷售與標的物業進行比較時，經考慮各種調整(包括市場環境、面積、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素)後，估值所採用單價與相關可資比較物業之單價一致。吾等於估值過程中所採用可資比較物業的平均單價為每平方呎總建築面積1,104美元。