
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有中國通海國際金融有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，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，以便轉交買主或承讓人。

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



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 主要收購事項及特別交易；及 (2)股東特別大會通告

中國通海國際金融有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

TRINITY

除非文義另有所指，本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第8至26頁。

本公司謹訂於二零二三年七月二十日(星期四)上午十一時正假座雅辰會，香港中環干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。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，並於會上投票。倘閣下交回代表委任表格後出席大會，閣下之代表委任表格將被視為已撤回論。

本通函指定之所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零二三年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件	29
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 錦域之會計師報告	IIA-1
附錄二B — 長威之會計師報告	IIB-1
附錄二C — 智悅之會計師報告	IIC-1
附錄二D — 彩雅之會計師報告	IID-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
附錄五 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 美國物業之估值報告	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購i)錦域；ii)長威；iii)智悅；及iv)彩雅各自的全部已發行股本並由其共同組成目標公司
「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，並為中國泛海控股直接全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中泛控股」	指	中泛控股有限公司，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：715)
「中泛控股框架協議」	指	本公司及中泛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
「中泛控股集團」	指	中泛控股及其附屬公司
「中泛集團」	指	中泛集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為泛海控股之全資附屬公司
「中國泛海控股」	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

釋 義

「中國泛海控股集團」	指	中國泛海控股及其附屬公司，就本通函而言，不包括中泛控股及其附屬公司以及泛海控股及其附屬公司
「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	本通函「董事會函件—清償協議—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約1,101,741,000港元無抵押債務的本金
「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的執行董事及任何獲執行董事轉授權力的人士
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司由兩(2)名獨立非執行董事(即盧華基先生及劉紀鵬先生)組成的獨立董事委員會,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」或「Trinity」	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的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
「最後債務日期」	指	二零二三年四月三十日,作為釐定本集團債務之最後實際可行日期
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月二十六日
「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,董事會聯席主席兼本公司執行董事,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

釋 義

「林先生」	指	林建興先生，董事會聯席主席、本集團執行董事兼行政總裁，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」	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)
「泛海控股集團」	指	泛海控股及其附屬公司，就本通函而言，不包括中泛控股集團及本集團
「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(佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約6.38%)。於最後實際可行日期，泛海控股國際金融為中泛集團(為泛海控股全資擁有)全資擁有。泛海控股已發行股本中60.22%權益由通海直接及間接(透過中國泛海控股、泛海能源控股股份有限公司、通海置業投資管理有限公司、華馨資本投資管理有限公司、北京東風星火置業有限公司、泛海園藝技術工程有限公司、北京東方綠洲體育休閒有限公司、通海投資集團有限公司及通海股權投資股份有限公司)擁有，中國泛海控股已發行股本中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成立之公益基金會)分別持有通海77.14%及22.86%權益

釋 義

「要約」	指	海通國際證券有限公司及紅日資本有限公司為及代表要約人提出的強制無條件現金要約，以按照收購守則收購要約人及一致行動人士（賣方集團除外）未擁有或同意收購的全部已發行股份
「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）一起直至二零二三年五月三日（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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「Quam Overseas」	指	Quam Overseas Investments 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（包括該日）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部分清償協議
「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

釋 義

「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(包括該日)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
「股東特別大會主席」	指	由本公司委任的股東特別大會主席，彼為獨立於本公司且不持有任何股份的獨立董事委員會成員
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「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，就本通函而言，不包括中泛控股及其附屬公司以及泛海控股及其附屬公司

釋 義

「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全文載於本通函附錄六
「賣方集團」	指	泛海控股國際金融、中泛集團、泛海控股、泛海能源控股股份有限公司、中國泛海控股、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，於本通函內，美元兌港元乃按1.00美元兌7.80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。



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)

執行董事：

韓曉生先生 (聯席主席)

劉洪偉先生

林建興先生 (聯席主席)

林懷漢先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

方舟先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中111號

永安中心

5樓及24樓 (2401及2412室)

獨立非執行董事：

盧華基先生

劉紀鵬先生

敬啟者：

**有關清償安排之
主要收購事項及特別交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關(其中包括)本公司與Quam Overseas (本公司的全資附屬公司)、中國泛海控股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(包括該日)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(「公告」)。

董事會函件

茲亦提述本公司及要約人刊發日期為二零二二年九月十五日之聯合公告(「規則3.5聯合公告」)及日期為二零二三年二月三日之聯合公告(「規則3.6聯合公告」)，內容有關購股契據，以及海通國際證券有限公司及紅日資本有限公司代表要約人提出強制無條件現金要約以收購本公司的全部已發行股份(要約人及賣方集團已擁有或同意收購者除外)。

由於清償安排構成本公司與中國泛海控股(作為間接股東)在要約期內的一項安排且其將賦予中國泛海控股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。獨立財務顧問將於本通函中陳述其對清償協議條款及其項下擬進行之交易是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益的意見。

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集團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遵守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。

通海框架協議

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日的公告，內容有關本公司與通海所訂立的通海框架協議，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。於最後實際可行日期，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1,369,600,000港元（即扣除就債務C計提之撥備前的總額）。

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

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 (同意為及代表借款人清償部分債務C)。

除中國泛海控股於本通函日期間接持有6.38%的已發行股份外，中國泛海控股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（包括該日）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。(i)於悉數及最終清償直至完成日期（包括該日）債務C的所有未償還應計利息，及(ii)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（該金額的計算方式應為：(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未支付支出，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（包括該日）債務C所有尚未償還的本金及應計利息。

董事會函件

僅供說明之用，於最後實際可行日期，基於目標公司的經審核經調整資產淨值((a)按目標公司截至二零二二年十二月三十一日的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)；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，則清償金額將為約121,200,000美元(相當於約945,200,000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122,500,000美元(相當於約955,500,000港元)。估值報告載列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通函附錄六。

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；

董事會函件

- 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及通海國際發展同意的有關係款及條件。

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。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成或獲豁免。於最後實際可行日期，本公司已大致完成對目標公司及美國物業的盡職調查。有關美國物業的所有權報告以及有關通海國際發展及目標公司的法律報告將於完成前更新。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並不知悉(i)清償協議所載中國泛海控股及通海國際發展所提供屬不真實、不準確或有誤導成分的任何保證；或(ii)中國泛海控股及通海國際發展違反清償協議所載的任何責任及承諾。

於最後實際可行日期，本公司並不知悉中國泛海控股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獲授豁免(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。除條件外，完成不受其他條件所規限。根據清償協議，本公司將於完成時分別完成待售股份的轉讓及取得美國物業所有權。美國物業於完成時將為空置。

完成後，直至完成日期(包括該日)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。

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 到期日 (每年)
債務C			
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>	

董事會函件

下表**僅供說明**債務C的結算順序之用，假設(i)完成於二零二三年七月三十一日發生；(ii)清償金額約121,200,000美元（相當於約945,200,000港元），其等於目標公司的經審核經調整資產淨值((a)按目標公司截至二零二二年十二月三十一日的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)；(iii)目標公司於完成日期之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之經審核財務狀況表所示者相同；及(iv)不會就清償金額的計算作出其他扣除。根據清償協議條款，清償金額將首先清償債務C截至完成時(包括該日)之全部未償還應計利息，隨後清償部分未償還本金額。於截至二零二三年七月三十一日債務C的所有未償還應計利息約279,200,000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666,000,000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 七月三十一日 債務C的 應計利息 (千港元)	截至	完成 清償安排後的 未償還本金額*	利率 (每年)	到期日
				二零二三年 七月三十一日 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	841	3,841	-	12.0%	二零二二年三月三十一日
	2	10,000	1,583	11,584	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	3	12,000	3,006	15,006	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	4	12,500	1,979	14,479	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	5	45,000	7,126	52,126	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	6	141,241	35,384	176,625	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	7	200,000	50,774	250,774	-	10.5%	二零二二年三月三十一日
	8	678,000	178,463	420,807	435,656	10.5%	二零二二年一月二十八日
		<u>1,101,741</u>	<u>279,157</u>	<u>945,242</u>	<u>435,656</u>		

*附註：債務C之未償還本金及利息為扣除就債務C計提之撥備前的總額

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。於最後實際可行日期，債務C項下的本金額及截至到期日應計利息已逾期。本公司有權根據債務C的原條款收取違約利息。經與借款人就訂立清償協議(將使大部分債務C得到清償)進行公平討論後，本公司同意不收取通過清償協議清償部分的違約利息。就債務C餘下未償還本金而言，本公司保留根據原條款收取違約利息的權利。

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

於最後實際可行日期，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，目標公司的經審核資產總淨值為約458,800,000港元。

董事會函件

以下所載為摘錄自目標公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之經審核賬目的關鍵財務數據概要：

(i) 錦域

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(1,802)	(1,802)	(1,802)

於二零二二年十二月三十一日，錦域的經審核資產淨值為約162,300,000港元。

(ii) 長威

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(440)	(440)	(440)

於二零二二年十二月三十一日，長威的經審核資產淨值為約30,300,000港元。

(iii) 智悅

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(21,996)	(21,996)	(21,996)

於二零二二年十二月三十一日，智悅的經審核資產淨值為約237,100,000港元。

董事會函件

(iv) 彩雅

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(524)	(524)	(524)

於二零二二年十二月三十一日，彩雅的經審核資產淨值為約29,100,000港元。

(c) 美國物業的詳情

下表載列美國物業的詳細資料：

物業	目標公司的收購日期	由目標公司 收購的百分比 (%)	相關賣方產生的 初始收購成本
美國物業I	二零一四年二月	100.0	26,100,000美元 (約203,600,000港元)
美國物業II	二零一四年七月	100.0	5,300,000美元 (約41,300,000港元)
美國物業III	二零一四年九月	100.0	22,800,000美元 (約177,800,000港元)
美國物業IV	二零一四年八月	100.0	5,700,000美元 (約44,500,000港元)

董事會函件

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 ^(附註)	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 United States of America	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 United States of America	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 United States of America	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 United States of America	住宅	自用	0.71	6,520	7,200

附註：於最後實際可行日期，美國物業的全部建築面積均為自用。美國物業於完成時將為空置。

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(包括該日)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，預計收益將因就債務C直至二零二二年十二月三十一日的未償還本金與應計利息(於完成時已清償)計提的累計撥備撥回而予以確認。因此，該收益非本公司即時現金流入。預計撥回金額將約為591,400,000港元，假設(i)完成於二零二三年七月三十一日發生；(ii)清償金額約121,200,000美元(相當於約945,200,000港元)，其等於目標公司的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)；(iii)目標公司於完成日期之現金及現金等價

董事會函件

物與各目標公司截至二零二二年十二月三十一日之經審核財務狀況表所示者相同；及(iv)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(包括該日)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。本公司將於完成後宣佈累計撥備之最終撥回金額。

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就清償債務C未償還本金及應計利息進行討論，包括但不限於評估潛在清償方式，如(a)以現金清償；(b)獲取其他資產以作清償；及(c)針對借款人提出清盤呈請之可行性。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。因此，本公司及其專業顧問一直對目標公司及美國物業開展盡職調查，包括已對目標公司及美國物業業權開展法律盡職調查、對各美國物業開展實地考察及對目標公司財務報表開展財務盡職調查及審計。根據經本公司美國法律顧問審閱及確認的美國物業最新所有權報告，及本公司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。此外，董事會經計及泛海控股之最新財務狀況(包括本公司於二零二三年五月十八日公佈之對泛海控股預重整程序及潛在正式重整程序)後，認為清償安排僅涉及轉讓並非由泛海控股或其附屬公司持有之資產，因此不受該等程序影響。

考慮到(其中包括)(i)借款人預計在可見未來無法以現金全部或部分清償債務C的未償還本金及應計利息；(ii)尋求其他清償方式可能所需的額外時間及成本(如清盤程序所需時間及成本)以及對自借款人處獲取的其他資產開展盡職調查所需的時間及成本；及(iii)通海集團管理層一直就達成清償安排與本公司通力合作，本公司認為，清償安排將為一項合理及可接受之方法。本公司亦考慮要求借款人出售美國物業並將該等所得款項用於償還本公司。然而，鑒於借款人出售時間及金額的不確定性及債務C為無擔保的事實，本公司認為，本公司及早訂立清償安排符合本公司及股東利益，此舉可使將美國物業指定為有形資產作為一項可行之清償選擇。本公司擬於完成後通過轉售目標公司而將美國物業變現，惟待完成臨近時對市場情況作出進一步評估而定。

董事會函件

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經審核財務狀況表處於淨資產狀況，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（包括該日）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。於本通函日期，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；及經(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122,500,000美元（相等於約955,500,000港元）調整，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。

有關中國泛海控股及通海國際發展的資料

(a) 中國泛海控股

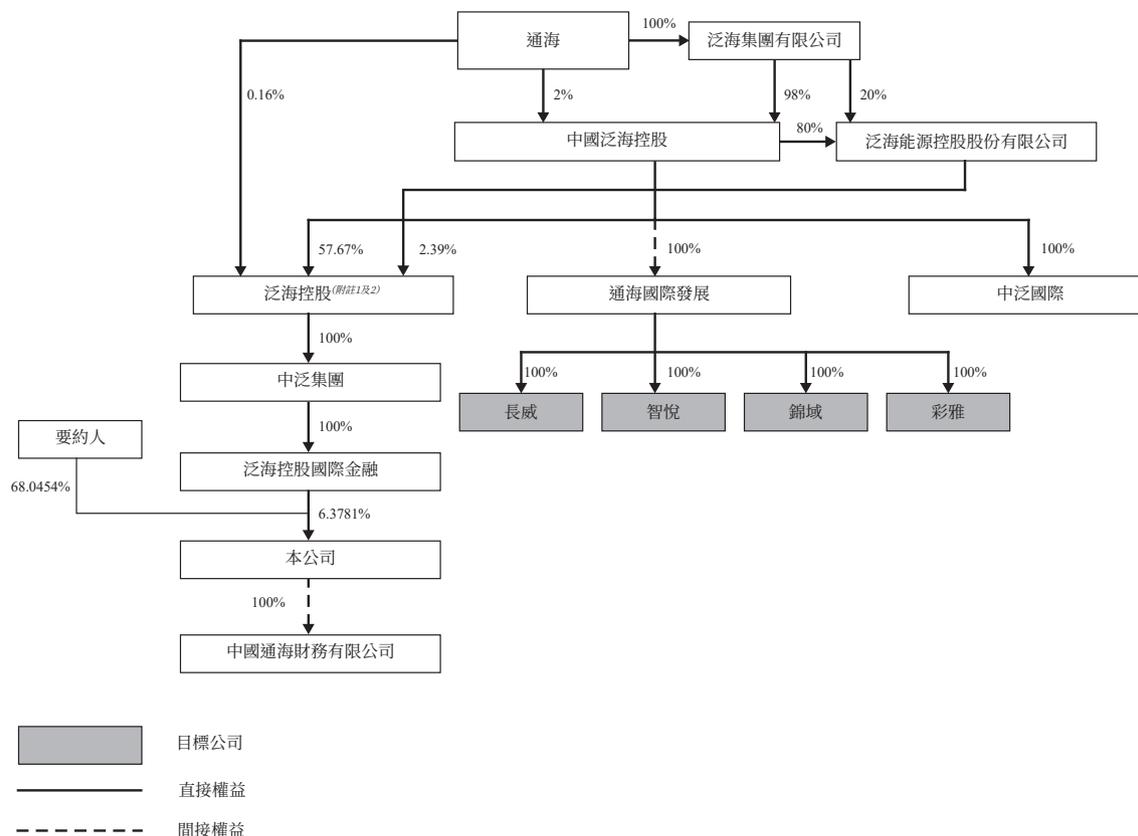
中國泛海控股為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股。中國泛海控股為本公司的間接股東，中國泛海控股的最終實益擁有人為盧志強先生。

(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：

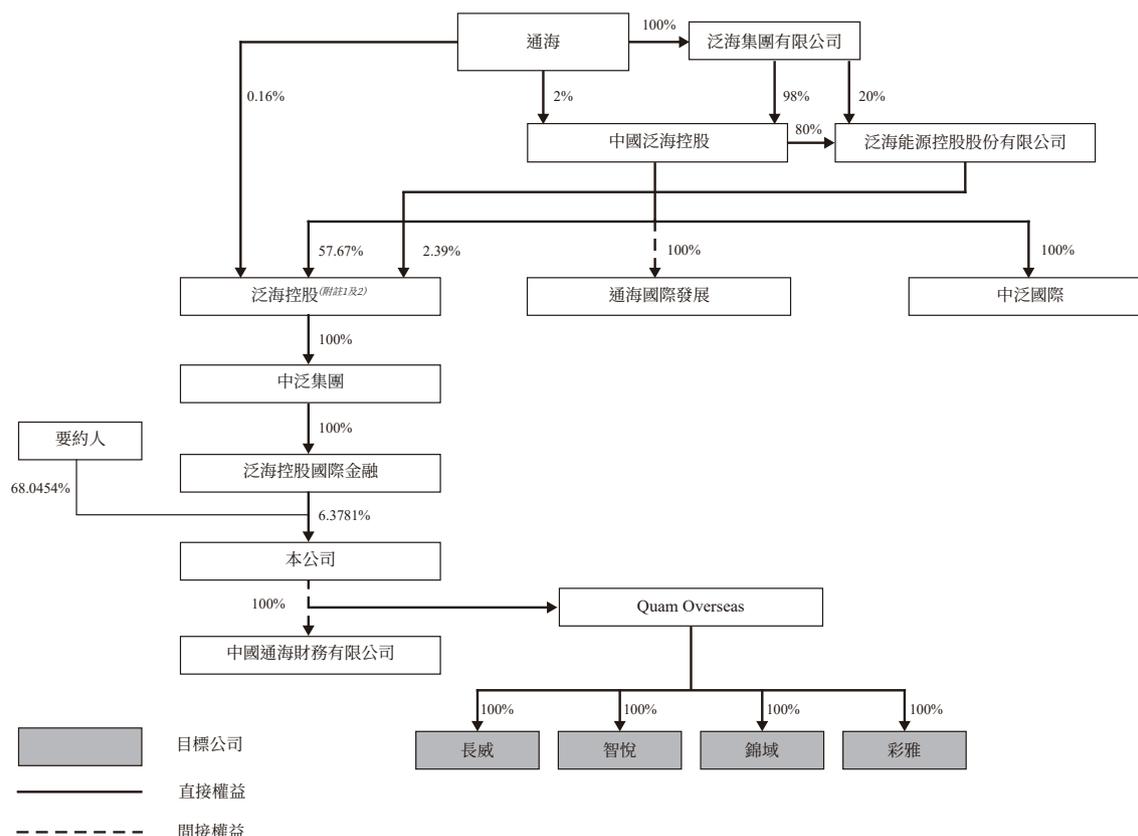


附註：

1. 於最後實際可行日期，中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股已發行股份之約57.67%及2.39%。中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。
2. 於最後實際可行日期，除附註1所披露者外，泛海控股已發行股本中0.16%權益由通海直接及間接（透過通海置業投資管理有限公司、華馨資本投資管理有限公司、北京東風星火置業有限公司、泛海園藝技術工程有限公司、北京東方綠洲體育休閒有限公司、通海投資集團有限公司及通海股權投資股份有限公司）擁有。

董事會函件

下文載列於緊接完成後通海集團及本公司的簡化股權架構：



附註：

- 於最後實際可行日期，中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股已發行股份之約57.67%及2.39%。中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。
- 於最後實際可行日期，除附註1所披露者外，泛海控股已發行股本中0.16%權益由通海直接及間接(透過通海置業投資管理有限公司、華馨資本投資管理有限公司、北京東風星火置業有限公司、泛海園藝技術工程有限公司、北京東方綠洲體育休閒有限公司、通海投資集團有限公司及通海股權投資股份有限公司)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(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將報告納入本通函內。然而，核數師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之經審核財務資料全文載於本通函第IIA-1至IID-17頁，因此，收購守則規則10項下的報告規定將不再適用。

股東特別大會及受委代表安排

本公司謹訂於二零二三年七月二十日(星期四)上午十一時正假座雅辰會，香港中環干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。供股東特別大會及其任何續會使用之代表委任表格已隨附於本通函。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

股東特別大會主席將為獨立董事委員會成員，彼獨立於本公司且並不持有任何股份，亦無以其他方式參與清償安排及其項下擬進行的交易及／或於清償安排及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

於股東特別大會上投票

於本通函日期：

- (a) 中國泛海控股為本公司的間接股東。中國泛海控股直接及間接(透過泛海能源控股股份有限公司)擁有泛海控股約60.06%，而泛海控股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，中國泛海控股為與要約人一致行動人士。要約人持有4,216,809,571股股份，佔本公司已發行股本總數約68.05%；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。

於本通函日期，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。

董事會函件

記錄日期

董事會已訂定二零二三年七月十四日(星期五)下午四時三十分作為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期及時間。所有股份轉讓文件連同相關股票必須不遲於二零二三年七月十四日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

推薦建議

董事(包括經考慮獨立財務顧問之意見後的獨立非執行董事)認為清償協議及其項下的交易在本集團之日常及一般業務過程中進行,清償協議及其項下的交易的條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此,董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關清償協議及其項下的交易之決議案。

敬請閣下閱讀本通函第27至28頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第29至56頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件,再決定是否投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案,以批准清償協議及其項下的交易。

其他資料

敬請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國通海國際金融有限公司
聯席主席
韓曉生

二零二三年六月二十八日



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)

敬啟者：

**有關清償安排之
主要收購事項及特別交易**

吾等謹提述本公司於二零二三年六月二十八日向股東發出之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函界定之相同涵義。

董事會已成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就清償協議及其項下的交易(有關詳情載於通函之董事會函件內)向獨立股東提供意見。Trinity Corporate Finance Limited已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。Trinity Corporate Finance Limited之意見詳情，連同在達致有關意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第29至56頁。

獨立董事委員會函件

經考慮清償協議及其項下擬進行的交易之條款、獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由，以及獨立財務顧問之意見，吾等認為，清償協議項下擬進行的交易在本集團之日常及一般業務過程中進行，清償協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關清償協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
盧華基先生

獨立非執行董事
劉紀鵬先生

謹啟

二零二三年六月二十八日

TRINITY

Trinity Corporate Finance Limited

香港
新界
香港科學園
5W號樓1樓102B室

敬啟者：

有關清償安排之 主要收購事項及特別交易

緒言

茲提述吾等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，有關清償安排之詳情載於 貴公司日期為二零二三年六月二十八日之通函（「**通函**」）中的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函之其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年四月二十八日， 貴公司與Quam Overseas（ 貴公司的全資附屬公司）、中國泛海控股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（包括該日）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。

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 貴集團）而言的最高適用百分比率高於25%但均低於100%，清償安排構成 貴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。

獨立財務顧問函件

於通函日期，(a)中國泛海控股為 貴公司的間接股東。中國泛海控股直接及間接（透過泛海能源控股股份有限公司）擁有泛海控股約60.06%，而泛海控股間接全資擁有泛海控股國際金融。泛海控股國際金融為持有395,254,732股股份的股東，佔 貴公司已發行股本總數約6.38%。於通函日期，泛海控股國際金融由中泛集團全資擁有，而中泛集團由泛海控股全資擁有。有關泛海控股國際金融的股權詳情，請參閱通函「釋義」一節及下文「A. 貴集團、中國泛海控股及通海國際發展之背景」一節；(b)要約人為 貴公司控股股東，就要約而言，中國泛海控股為與要約人一致行動人士。要約人持有4,216,809,571股股份，佔 貴公司已發行股本總數約68.05%；及(c)林先生（即要約人的控股股東及董事）為 貴公司股東，且彼持有113,072,833股股份，佔 貴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。

於通函日期，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。

由於清償安排構成 貴公司與中國泛海控股（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。 貴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。

貴公司已成立獨立董事委員會（由盧華基先生及劉紀鵬先生組成，均為獨立非執行董事），以就清償安排及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。Trinity Corporate Finance Limited已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

股東特別大會主席將為獨立董事委員會成員，彼獨立於 貴公司且並不持有任何股份，亦無以其他方式涉及及／或於清償安排及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，Trinity Corporate Finance Limited與 貴公司、要約人或就清算安排而言任何其他可能合理地被視作與Trinity Corporate Finance Limited之獨立性有關的人士並無任何關係或權益。於最後實際可行日期，Trinity Corporate Finance Limited與 貴公司、要約人或有關清償安排的任何其他人士或彼等各自之主要股東或任何彼等之一致行動人士或被視作彼等之一致行動人士概無關聯。除就與本次獲委任為獨立財務顧問有關的已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排致令吾等自 貴公司、要約人或有關清償安排的任何其他人士或彼等各自之主要股東或任何彼等之一致行動人士或被視作彼等之一致行動人士已收取或將收取任何費用或獲得任何利益。於緊接最後實際可行日期前兩年及直至最後實際可行日期，除本次獲委任為獨立財務顧問外，Trinity Corporate Finance Limited與 貴公司、要約人或有關清償安排的任何其他人士或彼等各自之主要股東或任何彼等之一致行動人士或被視作彼等之一致行動人士之間概無其他委任。因此，吾等認為，吾等根據收購守則規則2及上市規則第13.84條屬獨立，可擔任獨立財務顧問，以就清償安排及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明，包括但不限於通函附錄六所載之美國物業之估值報告（「**估值報告**」）之準確性。吾等亦已審閱已發表估值報告之估值師睿力評估諮詢有限公司（「**估值師**」）委任函之工作範圍以及背景及經驗，並認為委任函之範圍就此之參考用途而言屬恰當及估值師經驗豐富且合資格提供其專家意見。吾等並無理由相信吾等達致吾等意見時所依賴之任何資料及聲明（包括估值報告）失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，致使向吾等提供之資料及作出之聲明失實、不準確或具有誤導成分。吾等已假設通函所載或提述由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之一切資料、聲明及意見（彼等須獨自對此負全責）於彼等作出時屬真實及準確及直至最後實際可行日期仍然屬真實，而倘吾等之意見於寄發通函後及直至股東特別大會日期為止出現任何重大變動，則會在實際可行的情況下盡快通知股東。

獨立財務顧問函件

所有董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函所載資料並無遺漏任何其他事實，將致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已就達致知情意見獲提供並審閱足夠資料，足以令吾等信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑 貴公司向吾等提供之意見及聲明是否合理。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團或參與清償安排之任何訂約方之業務、財務狀況及事務或彼等的未來前景進行任何獨立調查。吾等亦無對美國物業之所有權或實際狀況進行任何獨立調查。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮清償安排，且除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或提述本函件之全部或部分內容，而除用於吾等作為獨立財務顧問之職責外，本函件亦不得用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關清償安排之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 貴集團、中國泛海控股及通海國際發展之背景

貴集團主要從事(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。

(a) 中國泛海控股

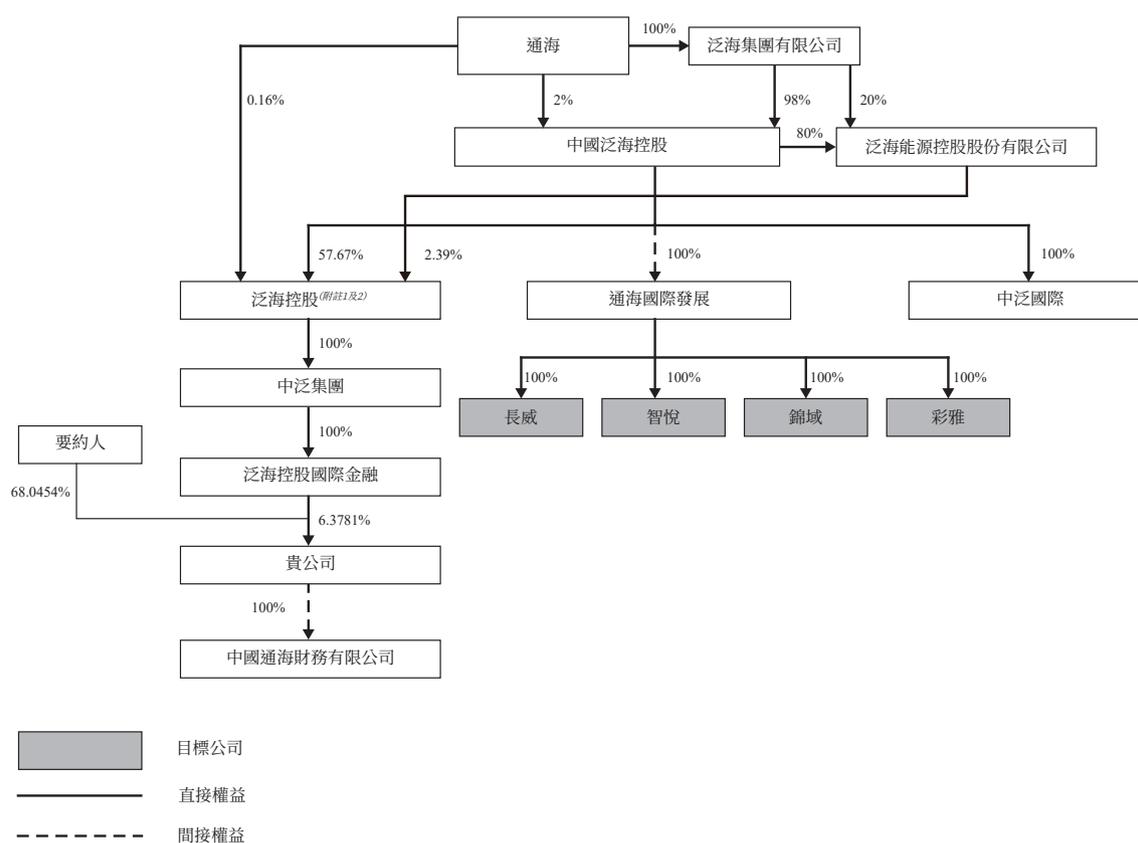
中國泛海控股為一間於中國註冊成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股。中國泛海控股為 貴公司的間接股東，中國泛海控股的最終實益擁有人為盧志強先生。

(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 貴公司的簡化股權架構：

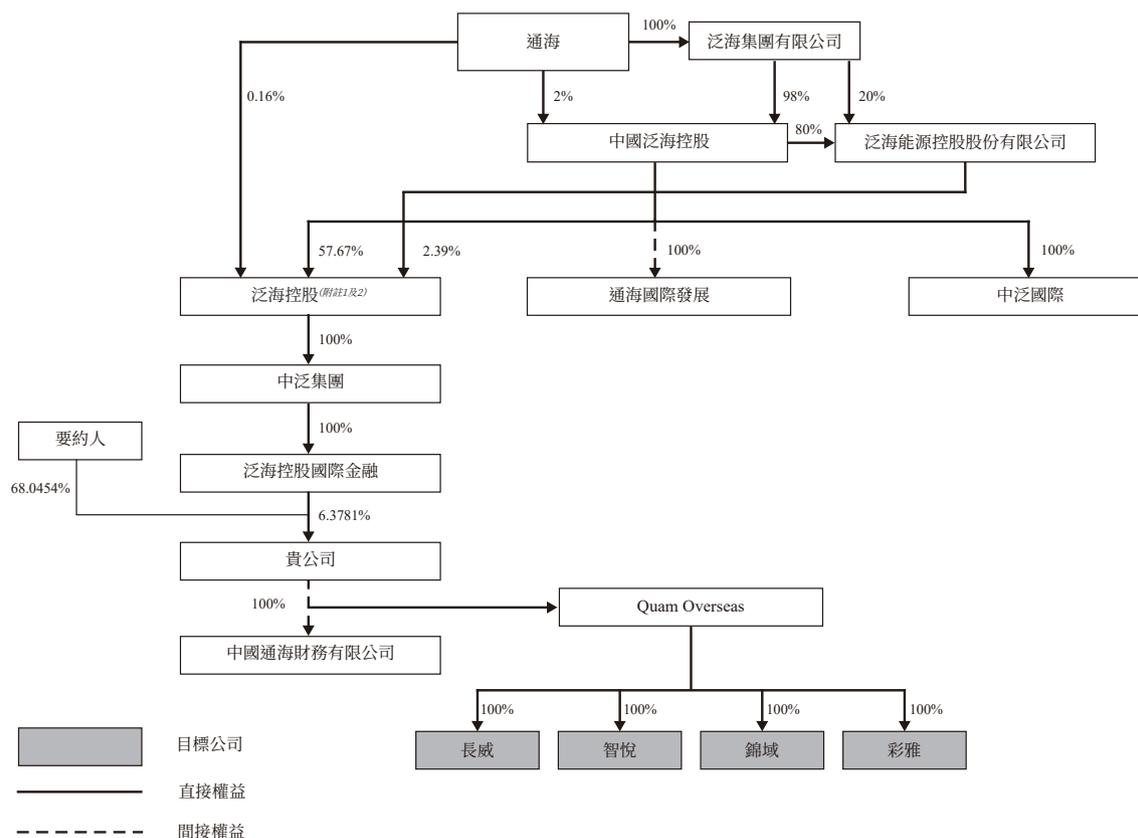


附註：

- 於最後實際可行日期，中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股已發行股份之約57.67%及2.39%。中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。
- 於最後實際可行日期，除附註1所披露者外，泛海控股已發行股本中0.16%權益由通海直接及間接（透過通海置業投資管理有限公司、華馨資本投資管理有限公司、北京東風星火置業有限公司、泛海園藝技術工程有限公司、北京東方綠洲體育休閒有限公司、通海投資集團有限公司及通海股權投資股份有限公司）擁有。

獨立財務顧問函件

下文載列於緊隨完成後通海集團及 貴公司的簡化股權架構：



附註：

- 於最後實際可行日期，中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司分別直接擁有泛海控股已發行股份之約57.67%及2.39%。中國泛海控股及泛海能源控股股份有限公司均由通海間接全資擁有。
- 於最後實際可行日期，除附註1所披露者外，泛海控股已發行股本中0.16%權益由通海直接及間接（透過通海置業投資管理有限公司、華馨資本投資管理有限公司、北京東風星火置業有限公司、泛海園藝技術工程有限公司、北京東方綠洲體育休閒有限公司、通海投資集團有限公司及通海股權投資股份有限公司）擁有。

B. 通海框架協議

根據董事會函件，茲提述 貴公司日期為二零一七年九月二十一日及二零一九年八月三十日的公告，內容有關 貴公司與通海所訂立的通海框架協議，據此（其中包括） 貴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。

於最後實際可行日期，借款人結欠中國通海財務有限公司（ 貴公司之間接全資附屬公司）的未償還本金額及利息為約13.696億港元（即扣除就債務C計提之撥備前的總額）。借款人中國泛海國際投資有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為中國泛海控股間接全資附屬公司。

據 貴公司管理層，提供貸款為 貴集團的主要業務之一，向通海集團提供貸款使得 貴集團能夠滿足其融資需求，並為 貴集團產生額外收入。據吾等所知， 貴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 貴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。

吾等概不就通海框架協議發表任何意見，惟請留意通海框架協議及持續關連交易之相關年度上限已於上述股東特別大會上經當時獨立股東批准，於最後實際可行日期，借款人結欠 貴集團之未償還本金額及利息為約13.696億港元。

C. 清償協議之主要條款

誠如上文所述，於二零二三年四月二十八日， 貴公司與Quam Overseas（ 貴公司的全資附屬公司）、中國泛海控股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（包括該日）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。

獨立財務顧問函件

吾等注意到清償協議的主要條款如下：

日期： 二零二三年四月二十八日

- 訂約方： (1) Quam Overseas (作為承讓人)；
- (2) 通海國際發展 (作為轉讓人)；
- (3) 貴公司 (作為債務C的債權人)；及
- (4) 中國泛海控股 (同意為及代表借款人清償部分債務C)。

除中國泛海控股於本通函日期間接持有6.38%的已發行股份外，中國泛海控股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 (包括該日) 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。(i) 於悉數及最終清償直至完成日期 (包括該日) 債務C的所有未償還應計利息，及(ii) 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 貴集團其他貸款，並將根據各貸款協議所載貸款的初始利率 (「**初始利率**」) 計算利息。經與借款人討論後， 貴公司已決定不會就債務C收取違約利息或罰金。

獨立財務顧問函件

清償金額之
計算基準：

清償金額將根據以下情況釐定：

$$A=B \text{ +/- } C - D - E$$

其中：

A=清償金額。

B=目標公司的經調整資產淨值(該金額的計算方式應為：(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)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)。

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 貴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未付支出，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 貴公司，但於完成日期仍尚未支付。

最高清償金額為直至完成日期(包括該日)債務C所有尚未償還的本金及應計利息。

僅供說明之用，於最後實際可行日期，基於目標公司的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）；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，則清償金額將為約1.212億美元（相當於約9.452億港元）。

清償金額的最終數額須由 貴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（不包括由吾等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

獨立財務顧問函件

- (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9.555億港元)。估值報告載列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。估值報告正文載於通函附錄六。

吾等已審閱上述清償金額計算基準並認為屬公平合理，由於其乃經計及多項調整因素，主要包括估值報告所列之美國物業公允價值及扣除任何協定之現金及現金等價物調整及完成時的稅項或其他開支項目。換言之，將完成前的任何到期結欠稅項或其他開支項目自目標公司經調整資產淨值內扣除以計算出清償金額乃屬公平合理。

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、貴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，貴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；

獨立財務顧問函件

- c) 中國泛海控股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) 貴公司信納目標公司及各項美國物業的盡職審查結果；
- f) 貴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) 貴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 貴公司豁免外，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 貴公司向中國泛海控股及通海國際發展發出書面通知，且可能受限於 貴公司可能指定並經中國泛海控股及通海國際發展同意的有關條款及條件。

獨立財務顧問函件

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），貴公司可向中國泛海控股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。

於最後實際可行日期，上述條件均未達成或獲豁免。於最後實際可行日期，貴公司已基本完成對目標公司及美國物業的盡職調查。有關美國物業的業權報告以及有關通海國際發展及目標公司的法律報告將於完成前更新。

於最後實際可行日期，貴公司並不知悉(i)清償協議所載中國泛海控股及通海國際發展所提供屬不真實、不準確或有誤導成分的任何保證；或(ii)中國泛海控股及通海國際發展違反清償協議所載的任何責任及承諾。

於最後實際可行日期，貴公司並不知悉中國泛海控股及通海國際發展須取得任何必要的外部批准及同意。然而，倘貴公司於簽署清償協議後知悉中國泛海控股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，貴公司保留不進行完成的權利。

獨立財務顧問函件

完成： 完成將於所有條件獲達成或獲授豁免（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。除條件外，完成不受其他條件所規限。根據清償協議，貴公司將於完成時分別完成待售股份的轉讓及取得美國物業所有權。美國物業於完成時將為空置。

完成後，直至完成日期（包括該日）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，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司，且其資產、負債及財務業績將併入貴公司的綜合財務報表。

D. 有關債務C的資料

誠如上文所述，於最後實際可行日期，借款人結欠貴集團的未償還本金額連同所有應計利息（包括債務C）為約13.696億港元。

下表載列債務C的主要條款概要：

債務C的借款人	首次提取日期	本金額 (千港元)	利率 到期日 (每年)
中泛國際	日期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>

吾等注意到上述債務的利率及到期日分別為每年10%至12%及二零二二年一月二十八日至二零二二年十二月三十一日。根據上表，本金6.78億港元及2億港元的貸款，約佔所有貸款的80%，年利率為10.5%。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，下表僅供說明債務C的結算順序之用，假設(i)完成於二零二三年七月三十一日發生；(ii)清償金額約1.212億美元(相當於約9.452億港元)，其等於目標公司的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)目標公司於完成日期之現金及現金等值項目與各目標公司截至二零二二年十二月三十一日之經審核財務狀況表所示者相同；及(iv)不會就清償金額的計算作出其他扣除。根據清償協議條款，清償金額將首先清償債務C截至完成日期(包括該日)之全部未償還應計利息，隨後清償部分未償還本金額。

於截至二零二三年七月三十一日債務C的所有未償還應計利息約2.792億港元(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6.660億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	截至	完成 清償安排後的 未償還本金額*	利率 (每年)	到期日
			二零二三年 七月三十一日 債務C的 應計利息 (千港元)	二零二三年 七月三十一日 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	841	3,841	-	12.0%	二零二二年三月三十一日
	2	10,000	1,583	11,584	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	3	12,000	3,006	15,006	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	4	12,500	1,979	14,479	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	5	45,000	7,126	52,126	-	10.0%	二零二二年十二月三十一日
	6	141,241	35,384	176,625	-	12.0%	二零二二年六月三十日
	7	200,000	50,774	250,774	-	10.5%	二零二二年三月三十一日
	8	678,000	178,463	420,807	435,656	10.5%	二零二二年一月二十八日
		<u>1,101,741</u>	<u>279,157</u>	<u>945,242</u>	<u>435,656</u>		

* 附註：債務C之未償還本金及利息為扣除就債務C計提之撥備前的總額。

根據董事會函件，由於上述情景僅供說明，其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。在此基礎上，吾等了解到，如果發生上述情景，清償安排完成時的未償還本金約為4.357億港元，即二零二二年一月二十八日到期的債務結餘，年利率為10.5%。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，如果發生上述情景，借款人所結欠債務結餘與於二零二二年一月二十八日最遠到期日的債務有關，利率為10.5%，其接近利率範圍的下限。此外，誠如上文所述，吾等注意到，約佔所有貸款80%的大部分貸款的年利率為10.5%。吾等認為，只要應計利息按照上表載列之各貸款協議的貸款利率計算，貴公司與借款人按公平基準討論清償順序即屬公平合理。

此外，根據董事會函件，債務C項下的所有貸款均為無擔保貸款。截至最後實際可行日期，債務C的本金額及截至到期日應計利息已逾期。貴公司有權根據債務C的原條款收取違約利息。經與借款人就訂立清償協議（將使大部分債務C得到清償）進行公平討論後，貴公司同意不收取通過清償協議清償部分的違約利息。就債務C餘下未償還本金而言，貴公司保留根據原條款收取違約利息的權利。

吾等認為，貴公司不就清償安排所清償部分收取違約利息屬公平合理，原因為貴公司可以收回大部分的債務C。

就債務C餘下未償還本金而言，支付清償金額後，吾等留意到，貴公司保留根據原條款收取違約利息的權利，且吾等認為貴公司保留就餘下未償還本金收取違約利息的有關權利就貴公司及獨立股東而言屬公平合理，原因為其並未修改貴公司於債務C餘下本金下的現有權利。

誠如上文「B.通海框架協議」一節所載，貴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，且有關交易已在該節所述的股東特別大會上獲獨立股東批准。吾等對債務C的條款不發表任何意見，惟注意到向通海及通海集團提供的無抵押貸款在通海框架協議項下所批准交易的範圍內。

E. 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

於最後實際可行日期，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，目標公司的經審核資產總淨值為約4.588億港元。

獨立財務顧問函件

下表載列摘錄自目標公司截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之經審核賬目的關鍵財務數據概要：

(i) 錦域

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(1,802)	(1,802)	(1,802)

於二零二二年十二月三十一日，錦域的經審核資產淨值為約1.623億港元。

(ii) 長威

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(440)	(440)	(440)

於二零二二年十二月三十一日，長威的經審核資產淨值為約3,030萬港元。

(iii) 智悅

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(21,996)	(21,996)	(21,996)

於二零二二年十二月三十一日，智悅的經審核資產淨值為約2.371億港元。

獨立財務顧問函件

(iv) 彩雅

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	-	-	-
虧損淨額	(524)	(524)	(524)

於二零二二年十二月三十一日，彩雅的經審核資產淨值為約2,910萬港元。

如上表所示，由於美國物業屬自用且並非用於出租以產生租金收益，故四家投資控股公司概無產生任何收益。根據 貴公司所述，美國物業於完成時將為空置。淨虧損狀況乃產生自相關物業的維護及稅收成本。鑒於目標公司的性質及業務為投資控股相關美國物業且屬自用且因此並無產生任何租金收益，吾等認為即使在目標公司處於虧損的情況下，使用經調整資產淨值等額結算部分債務C仍屬公平合理，原因為該虧損狀況對美國物業的經調整資產淨值並無影響。為分析美國物業於二零二三年三月三十一日的公允價值，獨立股東可參閱本通函附錄六所載的估值報告。吾等認為，目標公司錄得虧損的事實對債務C的清償並無影響，因此屬於損益項目，對美國物業的經調整資產淨值並無影響。

基於吾等與 貴公司的討論，吾等了解到， 貴公司先前已考慮要求借款人出售美國物業並將該等所得款項用於償還 貴公司。然而，鑒於借款人出售時間及金額的不確定性及債務C為無擔保的事實， 貴公司認為， 貴公司及早訂立清償安排符合 貴公司及股東利益，此舉可使將美國物業指定為有形資產作為一項可行之清償選擇。

吾等同意 貴公司管理層的觀點，認為由於借款人成功出售美國物業的時間並不確定， 貴公司及早訂立清償協議以確保基於清償金額將(其中包括)經計及美國物業的最新公允價值進行調整的立即還款安排符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴公司管理層討論並了解到，如果彼等認為市場形勢適合改善 貴公司現金狀況， 貴公司擬轉售美國物業。此外，倘管理層認為情況合適， 貴公司可能會考慮出租美國物業以產生租金收益的替代方案。根據吾等向 貴公司的進一步查詢，吾等了解到 貴公司的意圖主要是於完成後藉由轉售目標公司而將美國物業貨幣化，惟須取決於對接近完成時間的市況之進一步評估而定。 貴公司將僅在市況不利於出售的情況下方會考慮出租物業的替代方案，而產生的租金收入及出租時間將在很大程度上取決於當時的市場環境而定。因此， 貴公司目前難以對美國物業產生的預期租金收入或出租美國物業的預期時間作出準確估計。

吾等認為，由於 貴公司可酌情決定是否以及何時轉售任何美國物業或出租任何美國物業，以便獲得最大財務利益，故清償安排及清償協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

(c) 美國物業的詳情

下表載列美國物業的收購詳情：

物業	目標公司的收購日期	由目標公司收購的百分比 (%)	相關賣方產生的初始收購成本	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)	每平方米增加概約百分比
美國物業I	二零一四年二月	100.0	2,610萬美元 (約20,360萬港元)	28,700	10.0
美國物業II	二零一四年七月	100.0	530萬美元 (約4,130萬港元)	9,900	86.8
美國物業III	二零一四年九月	100.0	2,280萬美元 (約17,780萬港元)	76,700	236.4
美國物業IV	二零一四年八月	100.0	570萬美元 (約4,450萬港元)	7,200	26.3

獨立財務顧問函件

吾等注意到，所有美國物業均於二零一四年由相關賣方收購，且持有美國物業I逾9年，而持有美國物業II、美國物業III及美國物業IV接近9年。收購事項乃為獲得其中全部權益。吾等已將收購成本與估值報告所載各物業的公允價值進行比較，美國物業I、II、III及IV之概約增幅分別為10.0%、86.8%、236.4%及26.3%。最高增幅為美國物業III的236.4%。儘管美國物業I及美國物業III的收購成本相似，分別為2,500萬美元及2,280萬美元，且這兩處物業均位於聖馬特奧郡(County of San Mateo)，但相較於美國物業I，美國物業III大幅增加的主要原因為美國物業III的總建築面積(34,639平方呎)比美國物業I的總建築面積(13,558平方呎)大155.5%。

由於所有美國物業均位於美國聖馬特奧郡，吾等認為使用美國物業清償債務C屬公平合理，其避免了所有外匯風險，因為根據香港金融管理局自一九八三年十月十七日實施的聯繫匯率制度(「**聯繫匯率制度**」)，港元兌美元匯率掛鉤，並且當 貴公司決定適時出售或租出有關美國物業時， 貴公司不會產生任何外匯波動風險。聯繫匯率制度確保港元匯率在7.75-7.85港元兌1美元的區間內維持穩定(www.hkma.gov.hk)。

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 (附註)	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 United States of America	獨棟住宅區用途	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 United States of America	獨棟住宅區用途	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 United States of America	獨棟住宅區用途	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 United States of America	獨棟住宅區用途	自用	0.71	6,520	7,200

獨立財務顧問函件

附註：於最後實際可行日期，美國物業的全部建築面積均為自用。美國物業於完成時將為空置。

誠如上文所載，4處美國物業均為美國加利福尼亞州聖馬特奧郡的自用獨棟住宅區物業。因此，美國物業並無產生任何收益。

吾等已審閱估值報告並注意到，於二零二三年三月三十一日，美國物業I、美國物業II、美國物業III及美國物業IV在現有狀況下的公允價值分別為2,870萬美元、990萬美元、7,670萬美元及720萬美元，估值總額為12,250萬美元，其相當於於二零二三年三月三十一日目標公司應佔現有狀況下全部權益的公允價值。

根據附錄六所載的估值報告，美國物業的估值乃基於市場法進行，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，且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。據估值師所言，該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。吾等認為，在市場法的基礎上進行估值屬公平合理，因為美國加利福尼亞州的物業市場是一個活躍的物業交易市場，具有充足的買賣交易以進行比較。

吾等亦已審閱估值報告並注意到，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。

獨立財務顧問函件

吾等了解到，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。根據吾等向 貴公司的進一步查詢，吾等了解到 貴公司的意圖主要是通過轉讓其控股公司的股份以轉售美國物業，從而將潛在的美國稅項負債(包括印花稅(如有))最小化。根據二零二三年三月三十一日的估值報告， 貴公司目前估計出售美國物業時的潛在美國稅項負債可能約為28,000美元，該金額乃基於現行狀態下的公允價值而得出。股東務請注意，上述就出售美國物業時估計的美國稅項負債金額僅供參考，確切金額僅可在交易最終確定後方可釐定。

此外，誠如估值報告所載，對美國物業的外部及內部(倘有可能)的實地視察乃透過直播進行。然而，估值師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，且估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。估值師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，惟在彼等之視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，估值師未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，且亦無測試任何公用設施。由於清償協議受(其中包括) 貴公司信納目標公司及各項美國物業的盡職審查結果的條件所規限，故吾等認為估值師受上述限制規限的工作範圍屬公平合理。

吾等亦已審閱估值報告所載的估值師所選擇的美國物業的可資比較出售物業，並認為所選擇的可資比較出售物業屬公平合理。吾等亦認為，根據美國物業I、美國物業II、美國物業III及美國物業IV的總建築面積的可資比較平均單價每平方呎2,117美元、每平方呎1,737美元、每平方呎2,214美元及每平方呎1,104美元進行估值屬公平合理。

此外，吾等已獨立檢查美國加利福尼亞州物業市場的過往態勢，並已審閱加州房地產經紀協會(「**加州房地產經紀協會**」，一個獨立於 貴公司、估值師及吾等(作為獨立財務顧問)的美國房地產買賣協會)編製的二零一四年一月至二零二三年四月「現有獨棟房屋中間價」的過往資料(www.car.org/marketdata/data/housingdata)。由於加州房地產經紀協會提供的郡域銷售數據乃經調查加利福尼亞州逾90個房地產經紀協會後所得，並代表現有獨棟房屋的統計數據，吾等認為有關數據乃基於客觀依據得出。根據吾等的審閱，於二零一四年一月，聖馬特奧郡獨棟房屋的中間價為955,000美元，而於二零二三年四月上漲106.28%至1,970,000美元。於二零二三年四月，聖馬特奧郡獨

獨立財務顧問函件

棟房屋的中間價亦是所有郡中最高的，其次是聖巴巴拉郡(County of Santa Barbara)的180萬美元、馬林郡(County of Marin)的179萬美元及舊金山郡(County of San Francisco)的159萬美元。

由於所有美國物業均位於聖馬特奧郡，故吾等認為，除有不可預見之情況，美國物業的前景及住宅物業市場應有利於 貴公司，且吾等認為將美國物業用於清償安排屬公平合理。此外，就上述自加州房地產經紀協會獨立來源處取得的數據而言，吾等作為獨立財務顧問認為，吾等乃符合證券及期貨事務監察委員會頒布的「企業融資顧問操守準則」(二零一三年十月)第5.3段有關倚賴專家或其他專業人士工作之規定，基於(a)吾等已採取合理性檢查以評估加州房地產經紀協會之相關背景及經驗，信納可公平倚賴彼等工作，及(b)吾等已與 貴公司審查及討論上述自加州房地產經紀協會取得之數據，包括資質、加州房地產經紀協會採納的基準及假設，並信納該等數據乃審慎作出並於客觀及合理基礎上得出。

F. 訂立清償安排的理由及裨益

根據董事會函件， 貴公司一直與通海集團管理層就清償債務C未償還本金及應計利息進行討論，包括但不限於評估潛在清償方式，如(a)以現金清償；(b)獲取其他資產以作清償；及(c)針對借款人提出清盤呈請之可行性。經向通海集團管理層作出查詢， 貴公司獲知，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。因此， 貴公司及其專業顧問一直對目標公司及美國物業開展盡職調查，包括已對目標公司開展法律盡職調查及審閱土地業權研究報告、職權證明書、聲譽證明書及美國物業購買協議、對各美國物業開展實地考察及對目標公司財務報表開展財務盡職調查及審計。根據經 貴公司美國法律顧問審閱及確認的美國物業最新所有權報告及 貴公司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。此外，董事會經計及泛海控股之最新財務狀況(包括 貴公司於二零二三年五月十八日公佈之對泛海控股預重整程序及潛在正式重整程序)後，認為清償安排僅涉及轉讓並非由泛海控股或其附屬公司持有之資產，因此不受該等程序影響。

獨立財務顧問函件

考慮到(其中包括)(i)借款人預計在可見未來無法以現金全部或部分清償債務C的未償還本金及應計利息；(ii)尋求其他清償方式可能所需的額外時間及成本(如清盤程序所需時間及成本)以及對自借款人處獲取的其他資產開展盡職調查所需的時間及成本；及(iii)通海集團管理層一直就達成清償安排與 貴公司通力合作， 貴公司認為，清償安排將為一項合理及可接受之方法。 貴公司亦考慮要求借款人出售美國物業並將該等所得款項用於償還 貴公司。然而，鑒於借款人出售時間及金額的不確定性及債務C為無擔保的事實， 貴公司認為， 貴公司及早訂立清償安排符合 貴公司及股東利益，此舉可使將美國物業指定為有形資產作為一項可行之清償選擇。 貴公司擬於完成後通過轉售目標公司而將美國物業變現，惟待完成臨近時對市場情況作出進一步評估而定。

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 貴集團的財務報表，目標公司根據目標公司於二零二二年十二月三十一日的經審核財務狀況表處於淨資產狀況，且董事會認為，清償安排將使得 貴集團能夠清償截至完成日期(包括該日)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 貴公司的有形資產及財務狀況將於完成後通過減少 貴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。

於通函日期， 貴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。吾等已審閱 貴公司二零二二年年報並留意到， 貴集團已於到期日前向前關連方(包括借款人)發出還款提醒，並自彼等到期未償還後之每兩至三個月亦向該等人士發出進一步還款提醒。 貴集團風險管理部門定期監控貸款組合之風險程度並每月向執行董事提供最新情況，及 貴集團高級管理層時常(至少每月一次)與 貴公司執行委員會就收回行動進行討論。

貴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。吾等已審閱 貴公司二零二二年年報並留意到， 貴集團前關連方之貸款及債券之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備率於二零二二年介乎75%至85%。 貴公司二零二二年年報亦披露，就減值評估而言， 貴集團之其他貸款、非上市債務證券及就企業活動給予客戶之墊

獨立財務顧問函件

款分類為「第1、2及3級」。根據現行會計準則，借款人貸款屬於自初始確認以來財務工具信貸風險顯著增加且被視為屬信貸減值之「第3級」貸款的，借款人貸款之累計預期信貸虧損率確認為75%。吾等亦留意到，貴集團對各項貸款減值評估之基準及預期信貸虧損模型已計及以下因素：1) 財務工具之預期年期及合約條款；2) 市場違約概率；3) 市場違約損失或貼現收回率；及4) 前瞻性市場數據。

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；及經調整(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9.555億港元)，以及通函附錄六所載估值報告所載美國物業的公允價值足以結算約60%的債務C(就減值評估而言，貴公司管理層已將其視為「第3級」類別的貸款)，董事會(不包括就清償安排獲吾等提供建議，以及經考慮吾等之建議後於通函發佈彼等意見的獨立非執行董事)認為，訂立清償安排屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。基於上文分析，吾等同意貴公司管理層的觀點，即達成清償協議對貴公司及獨立股東整體有利，因為管理層認為債務C屬於「第三階段」貸款，金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加，並且考慮到包括違約可能性在內的因素，被視為信貸減值。

G. 清償安排的潛在財務影響

於完成後，目標公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，目標公司的業績、資產及負債將併入貴集團的財務報表。此外，債務C的部分未償還本金及截至完成日期(包括該日)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，預計收益將因撥回直至二零二二年十二月三十一日就債務C的未償還本金與應計利息(於完成時已清償)計提的累計撥備而予以確認。因此，該收益非本公司即時現金流入。預計撥回金額將約為591,400,000港元，假設(i)完成於二零二三年七月三十一日發生；(ii)清償金額約1.212億美元(相當於約9.452億港元)，其等於目標公司的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)；(iii)目標公司於完成日期之現金及現金等值項目與各目標公司截至二零二二年十二

獨立財務顧問函件

月三十一日之經審核財務狀況表所示者相同；及(iv)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(包括該日)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 貴集團其他貸款。 貴公司將於完成後宣佈撥回累計撥備的最終金額。

此外，誠如上文所述，如果市場形勢適合改善 貴公司現金狀況，除轉售美國物業外，倘管理層認為情況合適， 貴公司亦可能考慮將美國物業出租以產生租金收益。吾等認為其屬公平合理，因為美國物業不受按揭或其他貸款規限，且潛在租金收入將只有利於 貴公司的現金流狀況。

吾等認為，就獨立股東而言，上述所列之清償安排的潛在財務影響屬公平合理，因為清償協議將確保 貴公司收回以往提供的大量撥備，倘不進行償還或清償，該等撥備將具體化，尤其是由於債務C項下的所有貸款均屬無抵押，且 貴公司認為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。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (1) 清償安排之主要條款令 貴公司可於其認為最具經濟效益之時酌情決定是否及何時轉售任何美國物業或出租任何美國物業。除於市場狀況合適之時轉售美國物業以改善 貴公司現金狀況外，倘管理層認為情況合適， 貴公司亦可能考慮將美國物業出租以產生租金收入之備選方案，且鑒於美國物業不受抵押或其他貸款規限，潛在租金收入(倘有)將惟對 貴公司現金流狀況有利；
- (2) 通函附錄六的估值報告所載美國物業公允價值足以清償一大部分債務C，並且 貴公司管理層認為，就減值評估目的而言，屬於貸款的「第三階段」類別；

獨立財務顧問函件

- (3) 加州房地產經紀協會編製的聖馬特奧郡二零一四年一月至二零二三年四月「現有獨棟房屋中間價」的過往資料表明，在無不可預見的情況下，美國物業的前景及住宅市場應對 貴公司有利；
- (4) 清償安排完成後，債務C的餘下未償還本金將按初始利率計息；及
- (5) 清償安排的潛在財務影響將產生因撥回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(於完成清償)計提的累計撥備而確認的收益，在上述假設及基礎上預計為約5.914億港元。

吾等認為，清償協議及清償安排的條款乃按一般商業條款或更佳條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且清償協議及清償安排乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，而清償協議及清償安排的上述條款符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准清償協議及清償安排的決議案。

此 致

中國通海國際金融有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表

Trinity Corporate Finance Limited

負責人員

龐朝恩

謹啟

二零二三年六月二十八日

1. 本集團之財務資料概要

下表為本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之若干經審核綜合財務資料的概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)
收入總額	1,104,615	857,822	(177,818)
其他收入／(虧損)	15,902	15,110	(73,417)
直接成本	(165,747)	(141,838)	(103,824)
員工成本	(255,215)	(186,178)	(165,883)
折舊及攤銷	(48,243)	(45,807)	(41,940)
預期信貸損失支出淨額	(372,627)	(2,582,604)	(916,544)
財務成本			
—借貸之利息	(105,713)	(59,717)	(49,078)
—租賃負債之利息	(4,111)	(2,725)	(1,277)
其他經營開支	(53,662)	(55,325)	(53,841)
應佔一間聯營公司業績	(206)	526	(556)
應佔合資企業業績	(1,873)	1,552	—
稅前溢利／(虧損)	113,120	(2,199,184)	(1,584,178)
稅務抵免／(開支)	(9,870)	(61,393)	514
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)淨額	103,250	(2,260,577)	(1,583,664)
	港仙	港仙	港仙
本公司權益持有人應佔溢利／ (虧損)淨額之每股盈利／(虧損)			
—基本及攤薄	2	(37)	(26)
每股股息	0.5	零	零

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年，概無其他收入或開支對本公司而言屬重大。本集團的會計政策概無會導致其綜合財務報表中的數字在很大程度上不具有可比性的任何變動。

除下文所披露有關持續經營的重大不確定性外，畢馬威會計師事務所就本集團截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並無載有任何經修訂意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

誠如畢馬威會計師事務所就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告所載，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損淨額2,261,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸1,503,000,000港元需於未來十二個月內到期重續或償還，而其於同日的現金及銀行結餘僅為405,000,000港元。此外，本集團的關聯人士(包括直接控股公司、中間控股公司及一間同系附屬公司)於年內經歷一系列信貸違約事件，如債務違約及訴訟，這些事項導致對有關應收彼等款項的償還情況受到關注，並可能會影響本集團籌措額外資金或重續／延長其現有借貸的能力。該等事件或狀況連同本公司二零二一年年報第102至104頁截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註2.2下所載的其他事宜，表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

2. 綜合財務報表

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表已分別披露於本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的年報的第96至206頁、第94至206頁及第118至226頁。

上述本集團財務資料已於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tonghaifinancial.com)刊發。請參考下列超連結：

二零二零年年報(截至二零二零年十二月三十一日止年度)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041901089_c.pdf

二零二一年年報(截至二零二一年十二月三十一日止年度)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802339_c.pdf

二零二二年年報(截至二零二二年十二月三十一日止年度)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042701626_c.pdf

上述本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務報表以提述方式載入本通函，並構成本通函其中一部分。

3. 債務

於二零二三年四月三十日(即最後債務日期)營業時間結束時,本集團的債務如下:

借貸

銀行貸款、其他借款及租賃負債合計約為819,783,000港元,包括:

(a) 銀行貸款指:

	千港元
由本公司抵押及擔保*	200,263
由前最終控股股東抵押及擔保**	329,785
	<u>530,048</u>

* 該等銀行貸款以於二零二三年四月三十日的有價證券以及本公司的擔保作抵押。有價證券包括保證金客戶向本集團提供的證券抵押品。

** 該等銀行貸款以本集團於二零二三年四月三十日持有的非上市股本證券、私募股權基金及銀行存款、若干由前直接控股股東持有的上市股份及若干由前同系附屬公司的直接控股股東持有的同系附屬公司上市股份作抵押。該等銀行貸款亦由前最終控股股東及本公司一間全資附屬公司擔保。

(b) 其他借款指:

	千港元
有抵押及無擔保*	104,194
無抵押及無擔保	147,304
	<u>251,498</u>

* 該等其他借款以本集團於二零二三年四月三十日所持有的上市股本證券以及現金存款作抵押

(c) 無抵押及無擔保之租賃負債約38,237,000港元。

承擔

於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團有已訂約的資本承擔9,003,000港元及已訂約的貸款承擔金額8,000,000港元。於二零二三年四月三十日，本集團並無租購承擔。

或然負債

於二零二三年四月三十日，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本通函另有披露外，且除集團內負債及正常應付賬款外，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還的銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他相似債務，於承兌或承兌信用證下的負債、債權證、按揭、質押、其他已確認租賃負債或租賃承擔（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。據董事經作出一切合理查詢後所知，董事確認自二零二二年四月三十日起直至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債無重大變動。

4. 營運資金

董事認為，經考慮內部資源、現有及預期可用融資信貸，本集團有充足營運資金可應付自本通函日期起至少未來十二個月之現時所需。

5. 本集團的財政及經營前景

儘管香港已放寬所有新冠疫情限制措施並且預期香港經濟將於二零二三年出現明顯反彈，但隨著近期若干銀行倒閉、利率走勢及打擊通脹，全球經濟前景仍然充滿挑戰。

儘管如此，財務困難對本集團業務的負面影響現已消除，本集團現在能夠努力加強經常性經紀、企業融資及資產管理業務，並提高其系統效率及服務質量。本集團亦將密切監察其貸款組合，並專注於收回貸款。

6. 重大變動

董事確認，自二零二二年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核綜合財務報表的日期）直至及包括最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或展望概無重大變動。

以下為載列於第IIA-1至IIA-3頁之本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。



香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

就錦域有限公司歷史財務資料作出之會計師報告

致中國通海國際金融有限公司列位董事

緒言

吾等謹此就錦域有限公司(「**錦域**」)之歷史財務資料作出報告(載於第IIA-4至IIA-17頁),此等歷史財務資料包括錦域於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度(「**相關期間**」)各年的損益及其他全面收益表、權益變動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第IIA-4至IIA-17頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分,乃為載入中國通海國際金融有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二三年六月二十八日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「**通函**」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見,並向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號**投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告**執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映錦域於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及錦域於相關期間的財務表現。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第IIA-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們確認就相關期間而言，錦域並無就相關期間派付股息。

錦域並無歷史財務報表

錦域自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零二三年六月二十八日

錦域之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分之歷史財務資料。

本報告內的歷史財務資料乃依據錦域於相關期間的財務報表而編製，而該等財務報表乃由錦域的董事編製。財務報表由香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數（「**千港元**」）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入		-	-	-
其他收入	6	2,546	2,420	4,069
行政開支		<u>(4,348)</u>	<u>(4,222)</u>	<u>(5,871)</u>
稅前虧損	9	(1,802)	(1,802)	(1,802)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(1,802)</u></u>	<u><u>(1,802)</u></u>	<u><u>(1,802)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
物業及設備	10	<u>168,945</u>	<u>167,143</u>	<u>165,341</u>
		<u>168,945</u>	<u>167,143</u>	<u>165,341</u>
流動資產				
銀行及現金結餘	4	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項		<u>3,048</u>	<u>3,048</u>	<u>3,048</u>
流動負債淨額		<u>3,048</u>	<u>3,048</u>	<u>3,048</u>
資產總額減流動負債		<u>165,897</u>	<u>164,095</u>	<u>162,293</u>
非流動負債		-	-	-
資產淨額		<u><u>165,897</u></u>	<u><u>164,095</u></u>	<u><u>162,293</u></u>
資本及儲備				
股本	11	390	390	390
儲備		<u>165,507</u>	<u>163,705</u>	<u>161,903</u>
權益總額		<u><u>165,897</u></u>	<u><u>164,095</u></u>	<u><u>162,293</u></u>

權益變動表

	股本 千港元	資本儲備 千港元 (附註11)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	390	203,210	(35,901)	167,699
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,802)</u>	<u>(1,802)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	390	203,210	(37,703)	165,897
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,802)</u>	<u>(1,802)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	390	203,210	(39,505)	164,095
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,802)</u>	<u>(1,802)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>390</u>	<u>203,210</u>	<u>(41,307)</u>	<u>162,293</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

錦域為一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, BVI。

錦域為主要從事投資控股的公司。

錦域的董事認為，錦域由通海國際發展有限公司直接全資擁有，而通海國際發展有限公司持有錦域100%股權，並由中國泛海控股集團有限公司（「**中國泛海控股**」）（間接股東）間接全資擁有。

錦域為投資控股公司，其目前持有一處位於美利堅合眾國加利福尼亞州聖馬特奧郡的物業（「**美國物業I**」）。

財務報表以港元（「**港元**」）呈列，有別於 貴公司的功能貨幣美元（「**美元**」）。為方便財務報表使用者，財務報表以港元呈列，原因為此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。

2. 財務報表的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製及呈列。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

計量基準

編製歷史財務資料所用之計量基準為歷史成本法。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈首次生效或可供 貴集團於本會計期間提前採納之若干香港財務報告準則(修訂本)。就編製歷史財務資料而言，錦域已貫徹採納所有與其營運相關並於相關期間生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

錦域並無提前應用新訂及經修訂香港財務報告準則，香港會計師公會已頒佈多項修訂，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效，且並未於該等財務報表內採納。該等發展包括下列可能與錦域相關者。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列： 負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之 呈列及香港財務報告準則實務聲明第2號， 作出重大性判斷：會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、 會計估計變動及錯誤：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅： 單一交易所產生資產及負債之相關遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃： 售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產銷售或投入	待定日期
香港會計準則第1號(修訂本)，具有契諾之 非流動負債	二零二四年一月一日

錦域正在評估該等發展預期於初始應用期間之影響。至今，錦域總結採納該等修訂、新增準則及詮釋不大可能會對財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

(a) 外幣換算

於錦域之歷史財務報表內，外幣交易按交易當日之現行匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按該日的現行匯率換算。因結算該等交易以及於報告日期換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益中確認。

按公允價值入賬及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之現行匯率換算，並作為部份公允價值收益或虧損而呈報。以外幣及根據歷史成本計量之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。

於錦域之歷史財務報表內，以 貴公司之呈列貨幣以外之貨幣呈列已換算為港元。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率或報告期間之平均匯率換算為港元，前提是匯率並無重大波動。在此過程中產生之任何差額，已於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備中個別累計。

(b) 物業及設備

物業及設備按成本減任何累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

物業及設備之折舊於估計可使用年期按成本減估計剩餘價值以直線法撇銷計提如下：

樓宇	40年
傢俬、固定裝置及設備	5至10年

資產之估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並視乎情況作出調整。

廢棄或出售物業及設備項目產生之盈虧，按出售所得款項淨額（如有）與資產賬面值之差額釐定，並於廢棄或出售日期在損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入錦域，且該項目之成本能可靠計算時，方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視乎情況而定）。所有其他成本（如維修及保養）均於產生之財政期間自損益中扣除。

(c) 現金及現金等價物

於相關期間，錦域並無擁有任何包括手頭現金在內的現金及現金等價物。

(d) 股本

普通股分類為權益。

錦域獲授權發行單一類別50,000股每股面值1.00美元的股份。

(e) 撥備及或然負債

倘錦域現時擁有因過往事件而產生之責任（法定或推定），且可能導致經濟利益外流以償付該責任及可就責任之金額作出可靠之估計，則對撥備予以確認。倘貨幣時間值屬重大，則撥備按履行責任預期所需開支之現值列賬。

所有撥備須於各報告日期作檢討，並予以調整以反映現時所作的最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則將現有責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘錦域因過往事件而可能產生之責任須視乎某宗或多宗錦域並不能完全控制之未來不確定事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(f) 非財務資產減值

物業及設備在有跡象顯示資產賬面值可能不能收回時進行減值測試。

可收回金額為公允價值（反映市況）減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映當時市場對貨幣時間值之評估及該項尚未調整未來現金流量估計之資產之特有風險。

減值虧損按資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額之金額，即時確認為開支。就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初始計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例分配至該現金產生單位之其他資產，惟資產賬面值將不會調減至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。就商譽確認之減值虧損不可於往後期間撥回。

倘有任何跡象顯示過往期間確認的減值虧損不再存在或有所減少，用以釐定資產之可收回金額之估計已出現有利變動，則資產（商譽除外）之減值虧損會予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值（經扣除折舊或攤銷）。減值虧損撥回乃即時在損益中確認。

(g) 稅項

所得稅包括當期稅項及遞延稅項變動。

當期所得稅資產及／或負債包括當期或過往報告期間（且於報告日期尚未支付），來自稅務當局之申索或向稅務當局承擔之責任，乃根據期內應課稅溢利，按有關財政期間之適用稅率及稅務法例計算。

遞延稅項乃按於報告日期資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基的暫時差額以負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。倘可能出現應課稅溢利(包括現有之應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免,則就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自商譽或對應課稅及會計溢利或虧損並無影響之交易初始確認的資產與負債(業務合併除外),則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱,並以不再可能將存在充足應課稅溢利容許利用該遞延稅項資產之部份或全部利益為限扣減。倘將可能存在充足應課稅溢利,則以此為限撥回任何有關扣減。

計量遞延稅項負債及資產反映錦域預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所跟從之稅務後果。已確認遞延稅項之金額按預期變現或償還資產及負債賬面值之方式,使用於報告期末已經實施或大致上實施之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予貼現。

當期稅項及遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認,或倘與從其他全面收益或直接從權益扣除或入賬的項目有關,則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項資產與當期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列:(a)錦域具有法定強制執行權利以對銷已確認金額;及(b)計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

目標公司會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債:(a)錦域具有法定強制執行權利以對銷當期稅項資產與當期稅項負債;及(b)遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關:(i)同一應課稅實體;或(ii)不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後預期需要清償重大金額之遞延稅項負債或可以收回遞延稅項資產之每個期間,按淨額基準清償當期稅項負債及變現當期稅項資產,或同時變現資產及清償負債。

(h) 報告期後事項

提供有關錦域於報告期末之狀況之額外資料之報告期後事項屬須予調整之事項，並於歷史財務資料反映。倘報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事項，則會於歷史財務資料附註披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷****(a) 使用估計及判斷**

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響資產、負債、收入及開支的政策應用及報告金額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按歷史經驗及在該情況下相信屬合理之多項其他因素作出的，其結果乃在無法自其他來源即時獲得資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修改僅影響該期間，會計估計之修改於修改估計期間確認，或倘修改影響當前及未來期間，則於當前及未來期間確認。

於報告期末就未來及估計不確定因素的其他主要來源所作出的主要假設會造成下個財政期間內資產及負債賬面值進行重大調整的重大風險，當中涉及物業之可使用年期減值、折舊及估計。

物業及設備之可使用年期

錦域根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定須列賬之折舊開支金額。錦域於購入資產時，會按過往經驗、資產之預期用途、損耗程度及技術會否因市場需求或資產產能變動而過時來估計其可使用年期。董事亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

(b) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為錦域於相關期間並無任何現金流量，於相關期間亦無任何現金及現金等價物。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
負債豁免			
—有關於年內產生的物業開支	2,546	2,420	4,069

7. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
董事			
LIU Jinyang			
—袍金	—	—	—
—其他酬金：	—	—	—
薪金、津貼及實物利益	—	—	—
退休福利	—	—	—
總計	—	—	—

於相關期間，並無作出任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於相關期間，錦域並無向董事支付薪酬作為邀請加入或加入 貴集團時之獎勵。

8. 稅務開支

加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅撥備乃按企業於相關期間內分配予加利福尼亞州的淨收入的8.84%計算，惟該稅項不得低於最低年稅額（目前為800美元）。由於是項收購事項，概無徵收與轉讓錦域股份相關的加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅。最低年稅額是就於加利福尼亞州行使企業特許經營權的特權，並非取決於企業從事任何盈利活動而定，而美國的聯邦企業所得稅稅率是其應課稅收益的21.0%。

於相關期間，並無出售任何物業，故聯邦企業稅率並不適用。

於相關期間， 貴公司並無確認任何未動用稅項虧損及遞延稅項資產。

9. 年內溢利／(虧損)

持續經營業務的年內溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
物業稅項	2,432	2,420	3,808
物業折舊	1,802	1,802	1,802

10. 物業及設備

	土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二零年一月一日	131,109	72,098	3	203,210
添置	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	131,109	72,098	3	203,210
添置	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	131,109	72,098	3	203,210
添置	-	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	131,109	72,098	3	203,210
累計折舊及減值				
於二零二零年一月一日	-	(32,460)	(3)	(32,463)
年內支出	-	(1,802)	-	(1,802)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	(34,262)	(3)	(34,265)
年內支出	-	(1,802)	-	(1,802)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	-	(36,064)	(3)	(36,067)
年內支出	-	(1,802)	-	(1,802)
於二零二二年十二月三十一日	-	(37,866)	(3)	(37,869)
賬面值				
於二零二零年十二月三十一日	131,109	37,836	-	168,945
於二零二一年十二月三十一日	131,109	36,034	-	167,143
於二零二二年十二月三十一日	131,109	34,232	-	165,341

11. 股本

已發行股本

	二零二零年			二零二一年			二零二二年		
	股份數目	金額 千港元	資本儲備 千港元	股份數目	金額 千港元	資本儲備 千港元	股份數目	金額 千港元	資本儲備 千港元
每股面值1.0美元之 已發行普通股									
於一月一日	50,000	390	203,210	50,000	390	203,210	50,000	390	203,210
於十二月三十一日	50,000	390	203,210	50,000	390	203,210	50,000	390	203,210

根據二零零四年英屬處女群島商業公司法(「英屬處女群島公司法」)第37(1)條，錦域的普通股為每股面值1.0美元。

203,200,000港元的資本儲備代表股東於收購事項日期就收購美國物業I向 貴公司作出的出資額。

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儲備變動於財務報表的權益變動表內呈列。

12. 關聯人士交易

於相關期間，錦域與其關聯人士並無重大交易。

13. 資本管理

錦域資本管理的首要目標為保障錦域持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及實現最大股東價值。

錦域管理其資本架構，並視乎經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，錦域可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。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，並無對目標、政策或程序作出變動。錦域不受任何外部施加的資本要求所限制。

14. 重大期後事項

除於歷史財務資料其他章節所披露者外，錦域於二零二二年十二月三十一日之後概無發生任何重大期後事項。

15. 期後財務報表

錦域並未就二零二二年十二月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

以下為載列於第IIB-1至IIB-3頁之本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。



香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

就長威投資有限公司歷史財務資料作出之會計師報告

致中國通海國際金融有限公司列位董事

緒言

吾等謹此就長威投資有限公司(「長威」)之歷史財務資料作出報告(載於第IIB-4至IIB-17頁),此等歷史財務資料包括長威於二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零二二年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度(「相關期間」)各年的損益及其他全面收益表、權益變動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-17頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分,乃為載入中國通海國際金融有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年六月二十八日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見,並向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映長威於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及長威於相關期間的財務表現。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第IIB-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們確認就相關期間而言，長威並無就相關期間派付股息。

長威並無歷史財務報表

長威自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零二三年六月二十八日

長威之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分之歷史財務資料。

本報告內的歷史財務資料乃依據長威於相關期間的財務報表而編製，而該等財務報表乃由長威的董事編製。財務報表由香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數（「**千港元**」）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入		-	-	-
其他收入	6	541	537	952
行政開支		<u>(981)</u>	<u>(977)</u>	<u>(1,392)</u>
稅前虧損	9	(440)	(440)	(440)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(440)</u></u>	<u><u>(440)</u></u>	<u><u>(440)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
物業及設備	10	<u>31,819</u>	<u>31,379</u>	<u>30,939</u>
		<u>31,819</u>	<u>31,379</u>	<u>30,939</u>
流動資產				
銀行及現金結餘	4	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項		<u>616</u>	<u>616</u>	<u>616</u>
流動負債淨額		<u>616</u>	<u>616</u>	<u>616</u>
資產總額減流動負債		<u>31,203</u>	<u>30,763</u>	<u>30,323</u>
非流動負債		-	-	-
資產淨額		<u><u>31,203</u></u>	<u><u>30,763</u></u>	<u><u>30,323</u></u>
資本及儲備				
股本	11	41,755	41,755	41,755
儲備		<u>(10,552)</u>	<u>(10,992)</u>	<u>(11,432)</u>
權益總額		<u><u>31,203</u></u>	<u><u>30,763</u></u>	<u><u>30,323</u></u>

權益變動表

	股本 千港元 (附註11)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	41,755	(10,112)	31,643
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(440)</u>	<u>(440)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	41,755	(10,552)	31,203
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(440)</u>	<u>(440)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	41,755	(10,992)	30,763
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(440)</u>	<u>(440)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>41,755</u>	<u>(11,432)</u>	<u>30,323</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

長威為一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, BVI。

長威為主要從事投資控股的公司。

長威的董事認為，長威由通海國際發展有限公司直接全資擁有，而通海國際發展有限公司持有長威100%股權，並由中國泛海控股集團有限公司（「**中國泛海控股**」）（間接股東）間接全資擁有。

長威為投資控股公司，其目前持有一處位於美利堅合眾國加利福尼亞州聖馬特奧郡的物業（「**美國物業II**」）。

財務報表以港元（「**港元**」）呈列，有別於 貴公司的功能貨幣美元（「**美元**」）。為方便財務報表使用者，財務報表以港元呈列，原因為此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。

2. 財務報表的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製及呈列。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

計量基準

編製歷史財務資料所用之計量基準為歷史成本法。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈首次生效或可供 貴集團於本會計期間提前採納之若干香港財務報告準則(修訂本)。就編製歷史財務資料而言，長威已貫徹採納所有與其營運相關並於相關期間生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

長威並無提前應用新訂及經修訂香港財務報告準則，香港會計師公會已頒佈多項修訂，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效，且並未於該等財務報表內採納。該等發展包括下列可能與長威相關者。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列： 負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之 呈列及香港財務報告準則實務聲明第2號， 作出重大性判斷：會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、 會計估計變動及錯誤：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅： 單一交易所產生資產及負債之相關遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃： 售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產銷售或投入	待定日期
香港會計準則第1號(修訂本)，具有契諾之 非流動負債	二零二四年一月一日

長威正在評估該等發展預期於初始應用期間之影響。至今，長威總結採納該等修訂、新增準則及詮釋不大可能會對財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製歷史財務資料所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

於長威之歷史財務報表內，外幣交易按交易當日之現行匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按該日的現行匯率換算。因結算該等交易以及於報告日期換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益中確認。

按公允價值入賬及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之現行匯率換算，並作為部份公允價值收益或虧損而呈報。以外幣及根據歷史成本計量之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。

於長威之歷史財務報表內，以 貴公司之呈列貨幣以外之貨幣呈列已換算為港元。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率或報告期間之平均匯率換算為港元，前提是匯率並無重大波動。在此過程中產生之任何差額，已於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備中個別累計。

(b) 物業及設備

物業及設備按成本減任何累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

物業及設備之折舊於估計可使用年期按成本減估計剩餘價值以直線法撇銷計提如下：

樓宇	40年
傢俬、固定裝置及設備	5至10年

資產之估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並視乎情況作出調整。

廢棄或出售物業及設備項目產生之盈虧，按出售所得款項淨額（如有）與資產賬面值之差額釐定，並於廢棄或出售日期在損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入長威，且該項目之成本能可靠計算時，方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視乎情況而定）。所有其他成本（如維修及保養）均於產生之財政期間自損益中扣除。

(c) 現金及現金等價物

於相關期間，長威並無擁有任何包括手頭現金在內的現金及現金等價物。

(d) 股本

普通股分類為權益。

(e) 撥備及或然負債

倘長威現時擁有因過往事件而產生之責任（法定或推定），且可能導致經濟利益外流以償付該責任及可就責任之金額作出可靠之估計，則對撥備予以確認。倘貨幣時間值屬重大，則撥備按履行責任預期所需開支之現值列賬。

所有撥備須於各報告日期作檢討，並予以調整以反映現時所作的最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則將現有責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘長威因過往事件而可能產生之責任須視乎某宗或多宗長威並不能完全控制之未來不確定事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(f) 非財務資產減值

物業及設備在有跡象顯示資產賬面值可能不能收回時進行減值測試。

可收回金額為公允價值（反映市況）減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映當時市場對貨幣時間值之評估及該項尚未調整未來現金流量估計之資產之特有風險。

減值虧損按資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額之金額，即時確認為開支。就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初始計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例分配至該現金產生單位之其他資產，惟資產賬面值將不會調減至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。就商譽確認之減值虧損不可於往後期間撥回。

倘有任何跡象顯示過往期間確認的減值虧損不再存在或有所減少，用以釐定資產之可收回金額之估計已出現有利變動，則資產（商譽除外）之減值虧損會予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值（經扣除折舊或攤銷）。減值虧損撥回乃即時在損益中確認。

(g) 稅項

所得稅包括當期稅項及遞延稅項變動。

當期所得稅資產及／或負債包括當期或過往報告期間（且於報告日期尚未支付），來自稅務當局之申索或向稅務當局承擔之責任，乃根據期內應課稅溢利，按有關財政期間之適用稅率及稅務法例計算。

遞延稅項乃按於報告日期資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基的暫時差額以負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。倘可能出現應課稅溢利(包括現有之應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免,則就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自商譽或對應課稅及會計溢利或虧損並無影響之交易初始確認的資產與負債(業務合併除外),則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱,並以不再可能將存在充足應課稅溢利容許利用該遞延稅項資產之部份或全部利益為限扣減。倘將可能存在充足應課稅溢利,則以此為限撥回任何有關扣減。

計量遞延稅項負債及資產反映長威預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所跟從之稅務後果。已確認遞延稅項之金額按預期變現或償還資產及負債賬面值之方式,使用於報告期末已經實施或大致上實施之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予貼現。

當期稅項及遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認,或倘與從其他全面收益或直接從權益扣除或入賬的項目有關,則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項資產與當期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列:(a)長威具有法定強制執行權利以對銷已確認金額;及(b)計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

目標公司會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債:(a)長威具有法定強制執行權利以對銷當期稅項資產與當期稅項負債;及(b)遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關:(i)同一應課稅實體;或(ii)不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後預期需要清償重大金額之遞延稅項負債或可以收回遞延稅項資產之每個期間,按淨額基準清償當期稅項負債及變現當期稅項資產,或同時變現資產及清償負債。

(h) 報告期後事項

提供有關長威於報告期末之狀況之額外資料之報告期後事項屬須予調整之事項，並於歷史財務資料反映。倘報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事項，則會於歷史財務資料附註披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷****(a) 使用估計及判斷**

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響資產、負債、收入及開支的政策應用及報告金額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按歷史經驗及在該情況下相信屬合理之多項其他因素作出的，其結果乃在無法自其他來源即時獲得資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修改僅影響該期間，會計估計之修改於修改估計期間確認，或倘修改影響當前及未來期間，則於當前及未來期間確認。

於報告期末就未來及估計不確定因素的其他主要來源所作出的主要假設會造成下個財政期間內資產及負債賬面值進行重大調整的重大風險，當中涉及物業之可使用年期減值、折舊及估計。

物業及設備之可使用年期

長威根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定須列賬之折舊開支金額。長威於購入資產時，會按過往經驗、資產之預期用途、損耗程度及技術會否因市場需求或資產產能變動而過時來估計其可使用年期。董事亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

(b) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為長威於相關期間並無任何現金流量，於相關期間亦無任何現金及現金等價物。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元
負債豁免			
—有關於年內產生的物業開支	541	537	952

7. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元
董事			
LIU Jinyang			
—袍金	-	-	-
—其他酬金：	-	-	-
薪金、津貼及實物利益	-	-	-
退休福利	-	-	-
總計	-	-	-

於相關期間，並無作出任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於相關期間，長威並無向董事支付薪酬作為邀請加入或加入 貴集團時之獎勵。

8. 稅務開支

加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅撥備乃按企業於相關期間內分配予加利福尼亞州的淨收入的8.84%計算，惟該稅項不得低於最低年稅額（目前為800美元）。由於是項收購事項，概無徵收與轉讓長威股份相關的加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅。最低年稅額是就於加利福尼亞州行使企業特許經營權的特權，並非取決於企業從事任何盈利活動而定，而美國的聯邦企業所得稅稅率是其應課稅收益的21.0%。

於相關期間，並無出售任何物業，故聯邦企業稅率並不適用。

於相關期間， 貴公司並無確認任何未動用稅項虧損及遞延稅項資產。

9. 年內溢利／(虧損)

持續經營業務的年內溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
物業稅項	527	537	783
物業折舊	440	440	440

10. 物業及設備

	土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二零年一月一日	23,464	17,599	692	41,755
添置	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	23,464	17,599	692	41,755
添置	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	23,464	17,599	692	41,755
添置	-	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	23,464	17,599	692	41,755
累計折舊及減值				
於二零二零年一月一日	-	(8,804)	(692)	(9,496)
年內支出	-	(440)	-	(440)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	(9,244)	(692)	(9,936)
年內支出	-	(440)	-	(440)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	-	(9,684)	(692)	(10,376)
年內支出	-	(440)	-	(440)
於二零二二年十二月三十一日	-	(10,124)	(692)	(10,816)
賬面值				
於二零二零年十二月三十一日	23,464	8,355	-	31,819
於二零二一年十二月三十一日	23,464	7,915	-	31,379
於二零二二年十二月三十一日	23,464	7,475	-	30,939

11. 股本

已發行股本

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元
已發行普通股 於一月一日	50,000	41,755	50,000	41,755	50,000	41,755
於十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>41,755</u>	<u>50,000</u>	<u>41,755</u>	<u>50,000</u>	<u>41,755</u>

長威的普通股並無面值。

41,800,000港元的股本代表股東於收購事項日期就收購美國物業II向 貴公司作出的出資額。

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儲備變動於財務報表的權益變動表內呈列。

12. 關聯人士交易

於相關期間，長威與其關聯人士並無重大交易。

13. 資本管理

長威資本管理的首要目標為保障長威持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及實現最大股東價值。

長威管理其資本架構，並視乎經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，長威可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。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，並無對目標、政策或程序作出變動。長威不受任何外部施加的資本要求所限制。

14. 重大期後事項

除於歷史財務資料其他章節所披露者外，長威於二零二二年十二月三十一日之後概無發生任何重大期後事項。

15. 期後財務報表

長威並未就二零二二年十二月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

以下為載列於第IIC-1至IIC-3頁之本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。



香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

就智悅投資有限公司歷史財務資料作出之會計師報告

致中國通海國際金融有限公司列位董事

緒言

吾等謹此就智悅投資有限公司(「智悅」)之歷史財務資料作出報告(載於第IIC-4至IIC-17頁),此等歷史財務資料包括智悅於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度(「相關期間」)各年的損益及其他全面收益表、權益變動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIC-4至IIC-17頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分,乃為載入中國通海國際金融有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年六月二十八日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見,並向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映智悅於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及智悅於相關期間的財務表現。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第IIC-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們確認就相關期間而言，智悅並無就相關期間派付股息。

智悅並無歷史財務報表

智悅自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零二三年六月二十八日

智悅之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分之歷史財務資料。

本報告內的歷史財務資料乃依據智悅於相關期間的財務報表而編製，而該等財務報表乃由智悅的董事編製。財務報表由香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數（「**千港元**」）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入		-	-	-
其他收入	6	2,169	2,199	3,078
行政開支		<u>(24,165)</u>	<u>(24,195)</u>	<u>(25,074)</u>
稅前虧損	9	(21,996)	(21,996)	(21,996)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(21,996)</u></u>	<u><u>(21,996)</u></u>	<u><u>(21,996)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
物業及設備	10	<u>286,972</u>	<u>264,976</u>	<u>242,980</u>
		<u>286,972</u>	<u>264,976</u>	<u>242,980</u>
流動資產				
銀行及現金結餘	4	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項		<u>5,928</u>	<u>5,928</u>	<u>5,928</u>
流動負債淨額		<u>5,928</u>	<u>5,928</u>	<u>5,928</u>
資產總額減流動負債		281,044	259,048	237,052
非流動負債		-	-	-
資產淨額		<u>281,044</u>	<u>259,048</u>	<u>237,052</u>
資本及儲備				
股本	11	403,915	403,915	403,915
儲備		<u>(122,871)</u>	<u>(144,867)</u>	<u>(166,863)</u>
權益總額		<u>281,044</u>	<u>259,048</u>	<u>237,052</u>

權益變動表

	股本 千港元 (附註11)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	403,915	(100,875)	303,040
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(21,996)</u>	<u>(21,996)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	403,915	(122,871)	281,044
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(21,996)</u>	<u>(21,996)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	403,915	(144,867)	259,048
年內全面收益總額	<u>-</u>	<u>(21,996)</u>	<u>(21,996)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>403,915</u></u>	<u><u>(166,863)</u></u>	<u><u>237,052</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

智悅為一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, BVI。

智悅為主要從事投資控股的公司。

智悅的董事認為，智悅由通海國際發展有限公司直接全資擁有，而通海國際發展有限公司持有智悅100%股權，並由中國泛海控股集團有限公司（「**中國泛海控股**」）（間接股東）間接全資擁有。

智悅為投資控股公司，其目前持有一處位於美利堅合眾國加利福尼亞州聖馬特奧郡的物業（「**美國物業III**」）。

財務報表以港元（「**港元**」）呈列，有別於 貴公司的功能貨幣美元（「**美元**」）。為方便財務報表使用者，財務報表以港元呈列，原因為此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。

2. 財務報表的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）編製及呈列。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

計量基準

編製歷史財務資料所用之計量基準為歷史成本法。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈首次生效或可供 貴集團於本會計期間提前採納之若干香港財務報告準則(修訂本)。就編製歷史財務資料而言，智悅已貫徹採納所有與其營運相關並於相關期間生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

智悅並無提前應用新訂及經修訂香港財務報告準則，香港會計師公會已頒佈多項修訂，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效，且並未於該等財務報表內採納。該等發展包括下列可能與智悅相關者。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列： 負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之 呈列及香港財務報告準則實務聲明第2號， 作出重大性判斷：會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、 會計估計變動及錯誤：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅： 單一交易所產生資產及負債之相關遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃： 售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產銷售或投入	待定日期
香港會計準則第1號(修訂本)，具有契諾之 非流動負債	二零二四年一月一日

智悅正在評估該等發展預期於初始應用期間之影響。至今，智悅總結採納該等修訂、新增準則及詮釋不大可能會對財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製歷史財務資料所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

於智悅之歷史財務報表內，外幣交易按交易當日之現行匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按該日的現行匯率換算。因結算該等交易以及於報告日期換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益中確認。

按公允價值入賬及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之現行匯率換算，並作為部份公允價值收益或虧損而呈報。以外幣及根據歷史成本計量之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。

於智悅之歷史財務報表內，以 貴公司之呈列貨幣以外之貨幣呈列已換算為港元。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率或報告期間之平均匯率換算為港元，前提是匯率並無重大波動。在此過程中產生之任何差額，已於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備中個別累計。

(b) 物業及設備

物業及設備按成本減任何累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

物業及設備之折舊於估計可使用年期按成本減估計剩餘價值以直線法撇銷計提如下：

樓宇及固定裝置	10至40年
傢俬及設備	5至10年

資產之估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並視乎情況作出調整。

廢棄或出售物業及設備項目產生之盈虧，按出售所得款項淨額（如有）與資產賬面值之差額釐定，並於廢棄或出售日期在損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入智悅，且該項目之成本能可靠計算時，方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視乎情況而定）。所有其他成本（如維修及保養）均於產生之財政期間自損益中扣除。

(c) 現金及現金等價物

於相關期間，智悅並無擁有任何包括手頭現金在內的現金及現金等價物。

(d) 股本

普通股分類為權益。

(e) 撥備及或然負債

倘智悅現時擁有因過往事件而產生之責任（法定或推定），且可能導致經濟利益外流以償付該責任及可就責任之金額作出可靠之估計，則對撥備予以確認。倘貨幣時間值屬重大，則撥備按履行責任預期所需開支之現值列賬。

所有撥備須於各報告日期作檢討，並予以調整以反映現時所作的最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則將現有責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘智悅因過往事件而可能產生之責任須視乎某宗或多宗智悅並不能完全控制之未來不確定事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(f) 非財務資產減值

物業及設備在有跡象顯示資產賬面值可能不能收回時進行減值測試。

可收回金額為公允價值（反映市況）減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映當時市場對貨幣時間值之評估及該項尚未調整未來現金流量估計之資產之特有風險。

減值虧損按資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額之金額，即時確認為開支。就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初始計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例分配至該現金產生單位之其他資產，惟資產賬面值將不會調減至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。就商譽確認之減值虧損不可於往後期間撥回。

倘有任何跡象顯示過往期間確認的減值虧損不再存在或有所減少，用以釐定資產之可收回金額之估計已出現有利變動，則資產（商譽除外）之減值虧損會予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值（經扣除折舊或攤銷）。減值虧損撥回乃即時在損益中確認。

(g) 稅項

所得稅包括當期稅項及遞延稅項變動。

當期所得稅資產及／或負債包括當期或過往報告期間（且於報告日期尚未支付），來自稅務當局之申索或向稅務當局承擔之責任，乃根據期內應課稅溢利，按有關財政期間之適用稅率及稅務法例計算。

遞延稅項乃按於報告日期資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基的暫時差額以負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。倘可能出現應課稅溢利(包括現有之應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免,則就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自商譽或對應課稅及會計溢利或虧損並無影響之交易初始確認的資產與負債(業務合併除外),則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱,並以不再可能將存在充足應課稅溢利容許利用該遞延稅項資產之部份或全部利益為限扣減。倘將可能存在充足應課稅溢利,則以此為限撥回任何有關扣減。

計量遞延稅項負債及資產反映智悅預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所跟從之稅務後果。已確認遞延稅項之金額按預期變現或償還資產及負債賬面值之方式,使用於報告期末已經實施或大致上實施之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予貼現。

當期稅項及遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認,或倘與從其他全面收益或直接從權益扣除或入賬的項目有關,則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項資產與當期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列:(a)智悅具有法定強制執行權利以對銷已確認金額;及(b)計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

目標公司會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債:(a)智悅具有法定強制執行權利以對銷當期稅項資產與當期稅項負債;及(b)遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關:(i)同一應課稅實體;或(ii)不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後預期需要清償重大金額之遞延稅項負債或可以收回遞延稅項資產之每個期間,按淨額基準清償當期稅項負債及變現當期稅項資產,或同時變現資產及清償負債。

(h) 報告期後事項

提供有關智悅於報告期末之狀況之額外資料之報告期後事項屬須予調整之事項，並於歷史財務資料反映。倘報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事項，則會於歷史財務資料附註披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷****(a) 使用估計及判斷**

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響資產、負債、收入及開支的政策應用及報告金額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按歷史經驗及在該情況下相信屬合理之多項其他因素作出的，其結果乃在無法自其他來源即時獲得資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修改僅影響該期間，會計估計之修改於修改估計期間確認，或倘修改影響當前及未來期間，則於當前及未來期間確認。

於報告期末就未來及估計不確定因素的其他主要來源所作出的主要假設會造成下個財政期間內資產及負債賬面值進行重大調整的重大風險，當中涉及物業之可使用年期減值、折舊及估計。

物業及設備之可使用年期

智悅根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定須列賬之折舊開支金額。智悅於購入資產時，會按過往經驗、資產之預期用途、損耗程度及技術會否因市場需求或資產產能變動而過時來估計其可使用年期。董事亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

(b) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為智悅於相關期間並無任何現金流量，於相關期間亦無任何現金或現金等價物。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
負債豁免			
—有關於年內產生的物業開支	2,169	2,199	3,078

7. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
董事			
LIU Jinyang			
—袍金	—	—	—
—其他酬金：	—	—	—
薪金、津貼及實物利益	—	—	—
退休福利	—	—	—
總計	—	—	—

於相關期間，並無作出任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於相關期間，智悅並無向董事支付薪酬作為邀請加入或加入 貴集團時之獎勵。

8. 稅務開支

加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅撥備乃按企業於相關期間內分配予加利福尼亞州的淨收入的8.84%計算，惟該稅項不得低於最低年稅額（目前為800美元）。由於是項收購事項，概無徵收與轉讓智悅股份相關的加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅。最低年稅額是就於加利福尼亞州行使企業特許經營權的特權，並非取決於企業從事任何盈利活動而定，而美國的聯邦企業所得稅稅率是其應課稅收益的21.0%。

於相關期間，並無出售任何物業，故聯邦企業稅率並不適用。

於相關期間， 貴公司並無確認任何未動用稅項虧損及遞延稅項資產。

9. 年內溢利／(虧損)

持續經營業務的年內溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
物業稅項	2,157	2,198	2,506
物業折舊	21,996	21,996	21,996

10. 物業及設備

	土地 千港元	樓宇及裝置 千港元	傢俬 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二零年一月一日	89,008	308,968	5,939	403,915
添置	-	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	89,008	308,968	5,939	403,915
添置	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	89,008	308,968	5,939	403,915
添置	-	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	89,008	308,968	5,939	403,915
累計折舊及減值				
於二零二零年一月一日	-	(89,008)	(5,939)	(94,947)
年內支出	-	(21,996)	-	(21,996)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	111,004	(5,939)	(116,943)
年內支出	-	(21,996)	-	(21,996)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	-	133,000	(5,939)	(138,939)
年內支出	-	(21,996)	-	(21,996)
於二零二二年十二月三十一日	-	154,996	(5,939)	(160,935)
賬面值				
於二零二零年十二月三十一日	89,008	197,964	-	286,972
於二零二一年十二月三十一日	89,008	175,968	-	264,976
於二零二二年十二月三十一日	89,008	153,972	-	242,980

11. 股本

已發行股本

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元
已發行普通股 於一月一日	50,000	403,915	50,000	403,915	50,000	403,915
於十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>403,915</u>	<u>50,000</u>	<u>403,915</u>	<u>50,000</u>	<u>403,915</u>

智悅的普通股並無面值。

403,900,000港元的股本代表股東於收購事項日期就收購美國物業III向 貴公司作出的出資額。

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儲備變動於財務報表的權益變動表內呈列。

12. 關聯人士交易

於相關期間，智悅與其關聯人士並無重大交易。

13. 資本管理

智悅資本管理的首要目標為保障智悅持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及實現最大股東價值。

智悅管理其資本架構，並視乎經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，智悅可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。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，並無對目標、政策或程序作出變動。智悅不受任何外部施加的資本要求所限制。

14. 重大期後事項

除於歷史財務資料其他章節所披露者外，智悅於二零二二年十二月三十一日之後概無發生任何重大期後事項。

15. 期後財務報表

智悅並未就二零二二年十二月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

以下為載列於第IID-1至IID-3頁之本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,以供載入本通函。



香港中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

就彩雅投資有限公司歷史財務資料作出之會計師報告

致中國通海國際金融有限公司列位董事

緒言

吾等謹此就彩雅投資有限公司(「彩雅」)之歷史財務資料作出報告(載於第IID-4至IID-17頁),此等歷史財務資料包括彩雅於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度(「相關期間」)各年的損益及其他全面收益表、權益變動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IID-4至IID-17頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分,乃為載入中國通海國際金融有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年六月二十八日有關 貴公司建議收購目標公司之通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見,並向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映彩雅於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況以及彩雅於相關期間的財務表現。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第IID-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們確認就相關期間而言，彩雅並無就相關期間派付股息。

彩雅並無歷史財務報表

彩雅自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港，二零二三年六月二十八日

彩雅之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告一部分之歷史財務資料。

本報告內的歷史財務資料乃依據彩雅於相關期間的財務報表而編製，而該等財務報表乃由彩雅的董事編製。財務報表由香港執業會計師國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則審計（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以港元（「**港元**」）呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數（「**千港元**」）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入		-	-	-
其他收入	6	584	579	864
行政開支		<u>(1,108)</u>	<u>(1,103)</u>	<u>(1,388)</u>
稅前虧損	9	(524)	(524)	(524)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(524)</u></u>	<u><u>(524)</u></u>	<u><u>(524)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
物業及設備	10	<u>30,772</u>	<u>30,248</u>	<u>29,724</u>
		30,772	30,248	29,724
流動資產				
銀行及現金結餘	4	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項		<u>666</u>	<u>666</u>	<u>666</u>
流動負債淨額		666	666	666
資產總額減流動負債		<u>30,106</u>	<u>29,582</u>	<u>29,058</u>
非流動負債		-	-	-
資產淨額		<u><u>30,106</u></u>	<u><u>29,582</u></u>	<u><u>29,058</u></u>
資本及儲備				
股本	11	44,393	44,393	44,393
儲備		<u>(14,287)</u>	<u>(14,811)</u>	<u>(15,335)</u>
權益總額		<u><u>30,106</u></u>	<u><u>29,582</u></u>	<u><u>29,058</u></u>

權益變動表

	股本 千港元 (附註11)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	44,393	(13,763)	30,630
年內全面收益總額	<u>–</u>	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	44,393	(14,287)	30,106
年內全面收益總額	<u>–</u>	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	44,393	(14,811)	29,582
年內全面收益總額	<u>–</u>	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><u>44,393</u></u>	<u><u>(15,335)</u></u>	<u><u>29,058</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

彩雅為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, BVI。

彩雅為主要從事投資控股的公司。

彩雅的董事認為，彩雅由通海國際發展有限公司直接全資擁有，而通海國際發展有限公司持有彩雅100%股權，並由中國泛海控股集團有限公司（「中國泛海控股」）（間接股東）間接全資擁有。

彩雅為投資控股公司，其目前持有一處位於美利堅合眾國加利福尼亞州聖馬特奧郡的物業（「美國物業IV」）。

財務報表以港元（「港元」）呈列，有別於貴公司的功能貨幣美元（「美元」）。為方便財務報表使用者，財務報表以港元呈列，原因為此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。

2. 財務報表的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製及呈列。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

計量基準

編製歷史財務資料所用之計量基準為歷史成本法。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈首次生效或可供 貴集團於本會計期間提前採納之若干香港財務報告準則(修訂本)。就編製歷史財務資料而言，彩雅已貫徹採納所有與其營運相關並於相關期間生效之香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

彩雅並無提前應用新訂及經修訂香港財務報告準則，香港會計師公會已頒佈多項修訂，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效，且並未於該等財務報表內採納。該等發展包括下列可能與彩雅相關者。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之呈列： 負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)，財務報表之 呈列及香港財務報告準則實務聲明第2號， 作出重大性判斷：會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)，會計政策、 會計估計變動及錯誤：會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)，所得稅： 單一交易所產生資產及負債之相關遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)，租賃： 售後租回之租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產銷售或投入	待定日期
香港會計準則第1號(修訂本)，具有契諾之 非流動負債	二零二四年一月一日

彩雅正在評估該等發展預期於初始應用期間之影響。至今，彩雅總結採納該等修訂、新增準則及詮釋不大可能會對財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

編製歷史財務資料所應用之重大會計政策載列如下。

(a) 外幣換算

於彩雅之歷史財務報表內，外幣交易按交易當日之現行匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，外幣計值的貨幣資產及負債均按該日的現行匯率換算。因結算該等交易以及於報告日期換算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損益中確認。

按公允價值入賬及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之現行匯率換算，並作為部份公允價值收益或虧損而呈報。以外幣及根據歷史成本計量之非貨幣項目按交易當日之匯率換算。

於彩雅之歷史財務報表內，以 貴公司之呈列貨幣以外之貨幣呈列已換算為港元。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支已按交易當日之現行匯率或報告期間之平均匯率換算為港元，前提是匯率並無重大波動。在此過程中產生之任何差額，已於其他全面收益確認並於權益內之匯兌儲備中個別累計。

(b) 物業及設備

物業及設備按成本減任何累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

物業及設備之折舊於估計可使用年期按成本減估計剩餘價值以直線法撇銷計提如下：

樓宇	40年
傢俬、固定裝置及設備	5至10年

資產之估計剩餘價值、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期進行檢討，並視乎情況作出調整。

廢棄或出售物業及設備項目產生之盈虧，按出售所得款項淨額（如有）與資產賬面值之差額釐定，並於廢棄或出售日期在損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入彩雅，且該項目之成本能可靠計算時，方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視乎情況而定）。所有其他成本（如維修及保養）均於產生之財政期間自損益中扣除。

(c) 現金及現金等價物

於相關期間，彩雅並無擁有任何包括手頭現金在內的現金及現金等價物。

(d) 股本

普通股分類為權益。

(e) 撥備及或然負債

倘彩雅現時擁有因過往事件而產生之責任（法定或推定），且可能導致經濟利益外流以償付該責任及可就責任之金額作出可靠之估計，則對撥備予以確認。倘貨幣時間值屬重大，則撥備按履行責任預期所需開支之現值列賬。

所有撥備須於各報告日期作檢討，並予以調整以反映現時所作的最佳估計。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法可靠估計有關金額，則將現有責任披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘彩雅因過往事件而可能產生之責任須視乎某宗或多宗彩雅並不能完全控制之未來不確定事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

(f) 非財務資產減值

物業及設備在有跡象顯示資產賬面值可能不能收回時進行減值測試。

可收回金額為公允價值（反映市況）減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映當時市場對貨幣時間值之評估及該項尚未調整未來現金流量估計之資產之特有風險。

減值虧損按資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額之金額，即時確認為開支。就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初始計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例分配至該現金產生單位之其他資產，惟資產賬面值將不會調減至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。就商譽確認之減值虧損不可於往後期間撥回。

倘有任何跡象顯示過往期間確認的減值虧損不再存在或有所減少，用以釐定資產之可收回金額之估計已出現有利變動，則資產（商譽除外）之減值虧損會予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值（經扣除折舊或攤銷）。減值虧損撥回乃即時在損益中確認。

(g) 稅項

所得稅包括當期稅項及遞延稅項變動。

當期所得稅資產及／或負債包括當期或過往報告期間（且於報告日期尚未支付），來自稅務當局之申索或向稅務當局承擔之責任，乃根據期內應課稅溢利，按有關財政期間之適用稅率及稅務法例計算。

遞延稅項乃按於報告日期資產及負債於財務報表之賬面值與其各自之稅基的暫時差額以負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。倘可能出現應課稅溢利(包括現有之應課稅暫時差額)可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免，則就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認遞延稅項資產。

倘暫時差額來自商譽或對應課稅及會計溢利或虧損並無影響之交易初始確認的資產與負債(業務合併除外)，則不會確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並以不再可能將存在充足應課稅溢利容許利用該遞延稅項資產之部份或全部利益為限扣減。倘將可能存在充足應課稅溢利，則以此為限撥回任何有關扣減。

計量遞延稅項負債及資產反映彩雅預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所跟從之稅務後果。已確認遞延稅項之金額按預期變現或償還資產及負債賬面值之方式，使用於報告期末已經實施或大致上實施之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不予貼現。

當期稅項及遞延稅項資產或負債之變動於損益中確認，或倘與從其他全面收益或直接從權益扣除或入賬的項目有關，則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項資產與當期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：(a)彩雅具有法定強制執行權利以對銷已確認金額；及(b)計劃以淨額基準結算或同時變現資產及結清負債。

目標公司會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：(a)彩雅具有法定強制執行權利以對銷當期稅項資產與當期稅項負債；及(b)遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：(i)同一應課稅實體；或(ii)不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後預期需要清償重大金額之遞延稅項負債或可以收回遞延稅項資產之每個期間，按淨額基準清償當期稅項負債及變現當期稅項資產，或同時變現資產及清償負債。

(h) 報告期後事項

提供有關彩雅於報告期末之狀況之額外資料之報告期後事項屬須予調整之事項，並於歷史財務資料反映。倘報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事項，則會於歷史財務資料附註披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷****(a) 使用估計及判斷**

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響資產、負債、收入及開支的政策應用及報告金額之判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按歷史經驗及在該情況下相信屬合理之多項其他因素作出的，其結果乃在無法自其他來源即時獲得資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修改僅影響該期間，會計估計之修改於修改估計期間確認，或倘修改影響當前及未來期間，則於當前及未來期間確認。

於報告期末就未來及估計不確定因素的其他主要來源所作出的主要假設會造成下個財政期間內資產及負債賬面值進行重大調整的重大風險，當中涉及物業之可使用年期減值、折舊及估計。

物業及設備之可使用年期

彩雅根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年期，從而釐定須列賬之折舊開支金額。彩雅於購入資產時，會按過往經驗、資產之預期用途、損耗程度及技術會否因市場需求或資產產能變動而過時來估計其可使用年期。董事亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年期所作出之假設是否仍然有效。該等檢討計及有關資產的技術轉變、預期的經濟使用及實際狀況。

(b) 現金流量表

概無編製現金流量表，原因為彩雅於相關期間並無任何現金流量，於相關期間亦無任何現金及現金等價物。

6. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
負債豁免			
—有關於年內產生的物業開支	584	579	864

7. 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
董事			
LIU Jinyang			
—袍金	—	—	—
—其他酬金：	—	—	—
薪金、津貼及實物利益	—	—	—
退休福利	—	—	—
總計	—	—	—

於相關期間，並無作出任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於相關期間，彩雅並無向董事支付薪酬作為邀請加入或加入 貴集團時之獎勵。

8. 稅務開支

加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅撥備乃按企業於相關期間內分配予加利福尼亞州的淨收入的8.84%計算，惟該稅項不得低於最低年稅額（目前為800美元）。由於是項收購事項，概無徵收與轉讓彩雅股份相關的加利福尼亞州企業特許經營稅／所得稅。最低年稅額是就於加利福尼亞州行使企業特許經營權的特權，並非取決於企業從事任何盈利活動而定，而美國的聯邦企業所得稅稅率是其應課稅收益的21.0%。

於相關期間，並無出售任何物業，故聯邦企業稅率並不適用。

於相關期間， 貴公司並無確認任何未動用稅項虧損及遞延稅項資產。

9. 年內溢利／(虧損)

持續經營業務的年內溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
物業稅項	567	578	700
物業折舊	524	524	524

10. 物業及設備

	土地 千港元	樓宇 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二零年一月一日	23,447	20,946	44,393
添置	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	23,447	20,946	44,393
添置	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	23,447	20,946	44,393
添置	—	—	—
於二零二二年十二月三十一日	23,447	20,946	44,393
累計折舊及減值			
於二零二零年一月一日	—	(13,097)	(13,097)
年內支出	—	(524)	(524)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	—	(13,621)	(13,621)
年內支出	—	(524)	(524)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	—	(14,145)	(14,145)
年內支出	—	(524)	(524)
於二零二二年十二月三十一日	—	(14,669)	(14,669)
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	23,447	7,325	30,772
於二零二一年十二月三十一日	23,447	6,801	30,248
於二零二二年十二月三十一日	23,447	6,277	29,724

11. 股本

已發行股本

	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元	股份數目	股本 千港元
已發行普通股 於一月一日	50,000	44,393	50,000	44,393	50,000	44,393
於十二月三十一日	50,000	44,393	50,000	44,393	50,000	44,393

彩雅的普通股概無面值。

44,400,000港元的股本代表於收購事項日期就收購美國物業IV向 貴公司作出的出資額。

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儲備變動於財務報表的權益變動表內呈列。

12. 關聯人士交易

於相關期間，彩雅與其關聯人士並無重大交易。

13. 資本管理

彩雅資本管理的首要目標為保障彩雅持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及實現最大股東價值。

彩雅管理其資本架構，並視乎經濟狀況的變動作出調整。為維持或調整資本架構，彩雅可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。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，並無對目標、政策或程序作出變動。彩雅不受任何外部施加的資本要求所限制。

14. 重大期後事項

除於歷史財務資料其他章節所披露者外，彩雅於二零二二年十二月三十一日之後概無發生任何重大期後事項。

15. 期後財務報表

彩雅並未就二零二二年十二月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

僅就本附錄而言，下文載列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三個年度(分別為「二零二零財年」、「二零二一財年」及「二零二二財年」)(統稱為「有關期間」)的管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為錦域、長威、智悅及彩雅，均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司為投資控股公司，其主要資產為美國物業。於目標公司中，(i)錦域直接擁有美國物業I；(ii)長威直接擁有美國物業II；(iii)智悅直接擁有美國物業III；及(iv)彩雅直接擁有美國物業IV。截至本通函日期，各目標公司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間接全資擁有。

財務回顧

收入及開支

(A) 錦域

下表載列錦域於有關期間的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
其他收入	2,546	2,420	4,069
行政開支	(4,348)	(4,222)	(5,871)
虧損淨額	(1,802)	(1,802)	(1,802)

於有關期間，由於錦域為投資控股公司，錦域並無產生收入。其他收入指與物業產生的行政開支有關的負債獲豁免，如房產稅、保險以及法律及專業費用，有關開支由物業管理公司的一名人員(獨立第三方)代錦域支付且錦域無需償還該等開支。完成後，本公司將承擔該等開支。虧損淨額相等於折舊。

(B) 長威

下表載列長威於有關期間的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
其他收入	541	537	952
行政開支	(981)	(977)	(1,392)
虧損淨額	(440)	(440)	(440)

於有關期間，由於長威為投資控股公司，長威並無產生收入。其他收入指與物業產生的行政開支有關的負債獲豁免，如房產稅、保險以及法律及專業費用，有關開支由物業管理公司的一名人員（獨立第三方）代長威支付且長威無需償還該等開支。完成後，本公司將承擔該等開支。虧損淨額相等於折舊。

(C) 智悅

下表載列智悅於有關期間的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
其他收入	2,169	2,199	3,078
行政開支	(24,165)	(24,195)	(25,074)
虧損淨額	(21,996)	(21,996)	(21,996)

於有關期間，由於智悅為投資控股公司，智悅並無產生收入。其他收入指與物業產生的行政開支有關的負債獲豁免，如房產稅、保險以及法律及專業費用，有關開支由物業管理公司的一名人員（獨立第三方）代智悅支付且智悅無需償還該等開支。完成後，本公司將承擔該等開支。虧損淨額相等於折舊。

(D) 彩雅

下表載列彩雅於有關期間的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
其他收入	584	579	864
行政開支	<u>(1,108)</u>	<u>(1,103)</u>	<u>(1,388)</u>
虧損淨額	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>	<u>(524)</u>

於有關期間，由於彩雅為投資控股公司，彩雅並無產生收入。其他收入指與物業產生的行政開支有關的負債獲豁免，如房產稅、保險以及法律及專業費用，有關開支由物業管理公司的一名人員（獨立第三方）代彩雅支付且彩雅無需償還該等開支。完成後，本公司將承擔該等開支。虧損淨額相等於折舊。

分部資料

於往績記錄期間，目標公司為投資控股公司。因此，並無呈列其分部資料。

流動資金及財務資源**(A) 錦域**

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，錦域之資產淨值如下：

	於十二月三十一日		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
資產			
物業及設備	<u>168,945</u>	<u>167,143</u>	<u>165,341</u>
負債			
應計費用及其他應付款項	3,048	3,048	3,048
資產淨值	<u>165,897</u>	<u>164,095</u>	<u>162,293</u>

美國物業I的土地使用權乃按直線基準於未屆滿土地使用期40年內折舊。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項主要歸因於美國物業I的修繕及養護。

(B) 長威

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，長威之資產淨值如下：

	於十二月三十一日		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
資產			
物業及設備	31,819	31,379	30,939
負債			
應計費用及其他應付款項	616	616	616
資產淨值	31,203	30,763	30,323

美國物業II的土地使用權乃按直線基準於未屆滿土地使用期40年內折舊。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項主要歸因於美國物業II的修繕及養護。

(C) 智悅

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，智悅之資產淨值如下：

	於十二月三十一日		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
資產			
物業及設備	286,972	264,976	242,980
負債			
應計費用及其他應付款項	5,928	5,928	5,928
資產淨值	281,044	259,048	237,052

美國物業III的租賃物業裝修乃按直線基準於10年期內折舊。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項主要歸因於美國物業III的修繕及養護。

(D) 彩雅

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，彩雅之資產淨值如下：

	於十二月三十一日		
	二零二零年 (千港元)	二零二一年 (千港元)	二零二二年 (千港元)
資產			
物業及設備	30,722	30,248	29,724
負債			
應計費用及其他應付款項	666	666	666
資產淨值	30,106	29,582	29,058

美國物業IV的土地使用權乃按直線基準於未屆滿土地使用期40年內折舊。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項主要歸因於美國物業IV的修繕及養護。

於往績記錄期間，目標公司並無任何作對沖目的之金融工具。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於有關期間，除美國物業外，目標公司並無持有任何重大投資，及目標公司並無任何有關重大投資或資本資產的未來計劃。

重大投資

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，目標公司並無任何重大投資。

承擔

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，目標公司並無任何重大資本承擔。

附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售

於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止各年度，目標公司並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

外匯風險

於有關期間，由於目標公司的大部分業務交易、資產及負債以美元計值，故並無面臨任何重大外匯風險。因此，於有關期間，目標公司並無任何正式對沖政策及作對沖目的之金融工具。

按揭及質押

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，並無資產質押。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事願就本通函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，於本通函發表的意見乃經審慎及周詳考慮後始行達致，且本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函內的任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人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、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（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊中之權益，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔已發行
			股份股權概約 百分比 (附註2)
韓先生	受控法團權益	4,216,809,571 (附註1)	68.05%
林先生	實益擁有人	113,072,833	1.82%
	受控法團權益	4,216,809,571 (附註1)	68.05%

(ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉

要約人(附註1)

董事姓名	身份	於要約人之 股份數目	佔要約人之 股權概約 百分比 (附註3)
韓先生	實益擁有人	490	49%
林先生	實益擁有人	510	51%

(iii) 於本公司債權證之權益

董事姓名	權益性質	債權證金額
方舟先生	個人權益	1,000,000港元

附註：

1. 要約人為4,216,809,571股股份的實益擁有人及其由林先生及韓先生分別擁有51%及49%權益。根據證券及期貨條例，林先生及韓先生被視為於4,216,809,571股股份中擁有權益。
2. 所示概約百分比為相關董事擁有權益的股份數目佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比。
3. 所示概約百分比為相關董事擁有權益之股份數目佔於最後實際可行日期相關實體已發行股份總數之百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員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)之任何股份、相關股份或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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊中之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及就董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行股本10%或以上之權益：

於股份之好倉

股份／相關股份 持有人姓名／名稱	身份	所持股份及 相關股份數目	佔已發行股份 總權益概約 百分比 (附註10)
要約人	實益擁有人	4,216,809,571 (附註1)	68.05%
盧志強先生(「盧先生」)	受控法團權益	395,254,732 (附註2)	6.38%
通海	受控法團權益	395,254,732 (附註3)	6.38%
泛海集團有限公司	受控法團權益	395,254,732 (附註4)	6.38%
中國泛海控股	受控法團權益	395,254,732 (附註5)	6.38%
泛海控股	受控法團權益	395,254,732 (附註6)	6.38%
中泛集團	受控法團權益	395,254,732 (附註6)	6.38%
泛海控股國際金融	實益擁有人	395,254,732 (附註6)	6.38%
海通證券股份有限公司	受控法團權益	4,100,000,000 (附註7)	66.16%
海通國際控股有限公司	受控法團權益	4,100,000,000 (附註8)	66.16%

股份／相關股份 持有人姓名／名稱	身份	所持股份及 相關股份數目	佔已發行股份 總權益概約 百分比 (附註10)
海通國際證券集團有限公司	受控法團權益	4,100,000,000 (附註9)	66.16%
海通國際策略投資有限公司 (現稱「 Spring Progress Investment Solutions Limited 」)	於股份的證券權益	4,100,000,000	66.16%

附註：

1. 要約人為4,216,809,571股股份的實益擁有人及其由林先生及韓先生分別擁有51%及49%權益。
2. 盧先生於通海股東大會上持有超過三分一的投票權。根據證券及期貨條例，盧先生被視為於通海所持有之全部股份中擁有權益。
3. 通海持有泛海集團有限公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，通海被視為於泛海集團有限公司所持有之全部股份中擁有權益。
4. 泛海集團有限公司於中國泛海控股已發行股本中持有98%權益。根據證券及期貨條例，泛海集團有限公司被視為於中國泛海控股所持有之全部股份中擁有權益。
5. 中國泛海控股於泛海控股之已發行股本中直接及間接持有60.06%權益。根據證券及期貨條例，中國泛海控股被視為於泛海控股所持有之全部股份中擁有權益。
6. 泛海控股國際金融為中泛集團之全資附屬公司，而中泛集團為泛海控股之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，中泛集團及泛海控股被視為於395,254,732股股份中擁有權益。
7. 海通證券股份有限公司持有海通國際控股有限公司已發行股本中全部權益。根據證券及期貨條例，海通證券股份有限公司被視為於海通國際控股有限公司所持有之全部股份中擁有權益。
8. 海通國際控股有限公司間接持有海通國際證券集團有限公司已發行股本中63.08%權益。根據證券及期貨條例，海通國際控股有限公司被視為於海通國際證券集團有限公司所持有之全部股份中擁有權益。
9. 海通國際策略投資有限公司(現稱為「**Spring Progress Investment Solutions Limited**」)為海通國際證券集團有限公司之間接附屬公司。根據證券及期貨條例，海通國際證券集團有限公司被視為於海通國際策略投資有限公司所持有之全部股份中擁有權益。
10. 所示概約百分比為有關公司／人士擁有權益之股份數目佔於最後實際可行日期已發行股份總數之百分比。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無人士（董事及本公司最高行政人員除外）擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露於股份或相關股份中之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何股本類別面值10%或以上之權益。

董事及最高行政人員於主要股東之董事職務及受聘情況

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事概不知悉任何其他董事為於股份及相關股份擁有權益或淡倉之公司董事或僱員，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文作出披露。

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於有關公司之職位
韓先生	要約人	董事
林先生	要約人	董事
劉洪偉先生	中國泛海控股	董事及副總裁
	中泛集團	董事

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10(2)條予以披露。

4. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事在於最後實際可行日期仍然存續之合約或安排中擁有對本集團整體業務屬重大之任何權益。

5. 於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）起，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有在一年內未到期並不可由本集團終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的任何現有或建議服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重要訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦概無尚未了結或對其構成威脅的任何重要訴訟或仲裁。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司在刊發本通函前兩年內及於最後實際可行日期止已訂立以下合約（並非本公司或其任何附屬公司在已開展或擬開展的一般業務過程中訂立的合約），該等合約對本集團業務而言屬重大或可能屬重大：

- (i) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與海鋒投資有限公司訂立日期為二零二二年五月十二日的第五份補充協議，內容有關將本金額為184,550,000港元的貸款展期至二零二三年三月三十一日。第五份補充協議的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十二日的公告；
- (ii) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與海鋒投資有限公司訂立日期為二零二二年五月十二日的補充協議，內容有關將本金額為65,000,000港元的貸款展期至二零二二年十二月十九日。補充協議的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十二日的公告；
- (iii) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與海鋒投資有限公司訂立日期為二零二二年五月十二日的補充協議，內容有關將本金額為25,000,000港元的貸款展期至二零二三年二月一日。補充協議的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十二日的公告；
- (iv) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與廣潤國際投資有限公司（持有約4.39%已發行股份並為一名獨立第三方）訂立日期為二零二二年五月十二日的第七份補充協議，內容有關將本金額為234,200,000港元的貸款展期至二零二三年三月三十一日。第七份補充協議的詳情載於本公司日期為二零二二年五月十二日的公告；

- (v) 本公司、泛海控股及中泛控股訂立日期為二零二二年三月三十一日的清償協議的第二份補充協議，以延長清償協議的最後截止日期。第二份補充協議的詳情載於本公司日期為二零二二年三月三十一日的公告；
- (vi) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）及China Tonghai Guaranteed Return Segregated Portfolio（作為轉讓人）與EBG Capital Holdings Limited（作為受讓人）訂立日期為二零二二年三月二十五日的轉讓契約，據此，轉讓人已有條件同意出售而受讓人已有條件同意購買轉讓人參與貸款融資的未償還本金額及應計利息，代價為321,000,000港元，其中約199,300,000港元歸屬於中國通海財務有限公司根據融資向贏匯有限公司（作為借款人）借出的166,000,000港元。轉讓契約的詳情載於本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告；
- (vii) 本公司、泛海控股及中泛控股訂立日期為二零二一年十一月三十日的清償協議的補充協議，以延長清償協議的最後截止日期。補充協議的詳情載於本公司日期為二零二一年十一月三十日的公告；
- (viii) 中國通海證券有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與本公司若干關連人士訂立日期為二零二一年十月二十九日的財務服務協議，內容有關二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日的關連交易服務及關連保證金貸款。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度，中國通海證券有限公司根據關連交易服務向關連人士收取費用的年度上限分別為30,000,000港元、30,000,000港元及30,000,000港元。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度，中國通海證券有限公司向關連人士授出的關連保證金貸款的最高每日未償還結餘分別為116,000,000港元、116,000,000港元及116,000,000港元。財務服務協議的詳情載於本公司日期為二零二一年十月二十九日的公告；
- (ix) 中國通海財務有限公司（本公司的間接全資附屬公司）與廣潤國際投資有限公司訂立日期為二零二一年九月二十四日的補充協議，內容有關延長金額為74,000,000港元的貸款至二零二二年八月二十三日。補充協議的詳情載於本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告；及

- (x) 本公司、泛海控股及中泛控股訂立日期為二零二一年八月二十四日的清償協議，據此，泛海控股已有條件同意(1)向本公司(或其代名人)轉讓泛海控股一間附屬公司的代價股份，以償還691,000,000港元及103,000,000美元的債務，並以現金結清直至完成日期任何尚未償還的該債務應計利息；及(2)向本公司(或其代名人)轉讓泛海控股一間附屬公司的代價股份，以償還480,000,000港元的債務，並以現金結清直至完成日期任何尚未償還的該債務應計利息。清償協議的詳情載於本公司日期為二零二一年八月二十四日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司在刊發本通函前兩年內及於最後實際可行日期止概無訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非本集團在已開展或擬開展的一般業務過程中訂立的合約)。

9. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議的專家資格如下：

名稱	名稱
Trinity Corporate Finance Limited	一間根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
睿力評估諮詢有限公司	香港的合資格獨立估值師

Trinity及睿力評估諮詢有限公司各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按照本通函所載形式及內容轉載其函件及報告及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及估值師各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)；且自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起，概無直接或間接於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

10. 一般資料

- (i) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda;
- (ii) 本公司總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中111號永安中心5樓及24樓(2401及2412室);
- (iii) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓;
- (iv) 本公司之公司秘書為張可施女士, 彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之會員; 及
- (v) 本通函備有中英文版本。如有歧義, 概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件將於本通函日期起直至二零二三年七月二十日(包括當日)止14日期間內刊發於(i)披露易網站(www.hkexnews.hk);(ii)證監會網站(www.sfc.hk);及(iii)本公司網站(www.tonghaifinancial.com):

- (i) 通海框架協議;
- (ii) 清償協議;
- (iii) Trinity致獨立董事委員會及獨立股東之函件, 其全文載於本通函第29至56頁;
- (iv) 目標公司之會計師報告, 其全文載於本通函附錄二A、附錄二B、附錄二C及附錄二D;
- (v) 本集團之未經審核備考財務資料報告, 其全文載於本通函附錄五;
- (vi) 估值報告, 其全文載於本通函附錄六; 及
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之獨立財務顧問及估值師之同意書。

(A) 申報會計師報告

以下為申報會計師國衛會計師事務所有限公司（「國衛」）（香港執業會計師）就本通函中本集團之備考財務資料而出具之報告全文。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具之鑒證報告**致中國通海國際金融有限公司列位董事**

吾等已完成鑒證工作，以就中國通海國際金融有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）就僅作說明之用而編製之 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」），分別包括i)錦域有限公司（「錦域」）；ii)長威投資有限公司（「長威」）；iii)智悅投資有限公司（「智悅」）及iv)彩雅投資有限公司（「彩雅」）（「目標公司」）（連同目標公司以下統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料。

未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二三年六月二十八日刊發之通函（「通函」）中附錄五B部分所載截至二零二二年十二月三十一日之綜合資產及負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄五B部分。

董事編製未經審核備考財務資料以說明就四處分別位於美國的住宅物業收購4間英屬處女群島控股公司的全部已發行股本（「收購事項」）對 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合資產及負債的影響，猶如收購事項已根據清償協議於二零二二年十二月三十一日進行。作為此過程一部分，有關 貴集團綜合資產及負債之資料由董事摘錄自 貴集團綜合財務報表，該報表已刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度之審核報告。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，該等規範乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為之基本原則制定。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求事務所設計、實施及運作一項質量管理體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料出具之任何報告，除於報告出具日期對該等報告收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則(「香港鑒證工作準則」)第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃並執程序，以對董事是否按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

未經審核備考財務資料載入通函的目的，僅為說明某一重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證事件或交易於二零二二年十二月三十一日的實際結果將為所呈列者。

合理鑒證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，當中涉及若干程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適當標準是否為呈列該事件或交易直接導致的重大影響提供合理基礎，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否令該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定程序乃取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉事件或交易，以及其他有關工作情況的理解。

是次工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分且適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

香港特別行政區，中環

畢打街11號

置地廣場，告羅士打大廈31樓

二零二三年六月二十八日

(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 未經審核備考財務資料緒言**

下文載列經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表（「**未經審核備考財務資料**」）乃由董事經參考會計指引第7號並按上市規則第4.29條編製，僅供說明收購事項對本集團於二零二二年十二月三十一日之資產及負債的影響，猶如收購事項已完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發年報）；及(ii)目標公司於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二A至二D所載會計師報告）編製，並已作出涉及收購事項且(i)直接由於收購事項產生；及(ii)具有事實根據的備考調整，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日完成。

未經審核備考財務資料基於若干假設、估計、不確定因素及現時可獲得的資料編製，僅供說明之用。因未經審核備考財務資料假設性質使然，其未必能真實反映倘收購事項於二零二二年十二月三十一日已完成情況下經擴大集團原應達到的實際財務狀況。

此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料（收錄於本通函附錄一）及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	目標公司				備考調整 千港元 (附註3、4、5 、7、8及9)	經擴大集團 千港元
		錦域 千港元 (附註2)	長威 千港元 (附註2)	智悅 千港元 (附註2)	彩雅 千港元 (附註2)		
非流動資產							
持有作買賣用途之財務資產	41,219	-	-	-	-	-	41,219
並非持有作買賣用途之財務資產	4,210	-	-	-	-	-	4,210
其他貸款	58,962	-	-	-	-	-	58,962
於一間聯營公司之權益	1,874	-	-	-	-	-	1,874
商譽及其他無形資產	17,960	-	-	-	-	-	17,960
其他資產	22,811	-	-	-	-	-	22,811
物業及設備以及投資物業	68,536	165,341	30,939	242,980	29,724	486,516	1,024,036
遞延稅項資產	15,214	-	-	-	-	-	15,214
	<u>230,786</u>	<u>165,341</u>	<u>30,939</u>	<u>242,980</u>	<u>29,724</u>	<u>486,516</u>	<u>1,186,286</u>
流動資產							
現金及現金等價物	195,206	-	-	-	-	-	195,206
代客戶持有之銀行結存	1,123,090	-	-	-	-	-	1,123,090
持有作買賣用途之財務資產	583,802	-	-	-	-	-	583,802
並非持有作買賣用途之財務資產	184,279	-	-	-	-	-	184,279
給予保證金客戶之貸款	670,496	-	-	-	-	-	670,496
就企業活動給予客戶之墊款	47,633	-	-	-	-	-	47,633
其他貸款	1,050,267	-	-	-	-	(194,087)	856,180
逆回購協議	2,084	-	-	-	-	-	2,084
應收賬款	494,320	-	-	-	-	-	494,320
預付款項、按金及其他應收款項	96,124	-	-	-	-	-	96,124
	<u>4,447,301</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(194,087)</u>	<u>4,253,214</u>
流動負債							
銀行及其他借貸	905,545	-	-	-	-	-	905,545
應付賬款	1,534,134	-	-	-	-	-	1,534,134
合約負債	5,259	-	-	-	-	-	5,259
租賃負債	21,701	-	-	-	-	-	21,701
應計費用及其他應付款項	164,036	3,048	616	5,928	666	3,436	177,730
應付稅項	5,744	-	-	-	-	-	5,744
	<u>2,636,419</u>	<u>3,048</u>	<u>616</u>	<u>5,928</u>	<u>666</u>	<u>3,436</u>	<u>2,650,113</u>
流動資產/(負債)淨額	1,810,882	(3,048)	(616)	(5,928)	(666)	(197,523)	1,603,101
資產總額減流動負債	2,041,668	162,293	30,323	237,052	29,058	288,993	2,789,387
非流動負債							
租賃負債	27,070	-	-	-	-	-	27,070
遞延稅項負債	2,992	-	-	-	-	-	2,992
	<u>30,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,062</u>
資產淨額	2,011,606	162,293	30,323	237,052	29,058	288,993	2,759,325

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額摘錄自本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄二A至二D所載各目標公司(定義見通函)於二零二二年十二月三十一日之綜合經審核財務狀況表(未經調整)。
3. 假設完成於二零二三年七月三十一日發生，且完成時的匯率為1.00美元兌7.80港元。
4. 目標公司投資物業於收購事項完成日期的市值將由董事經參考本公司獨立專業合資格估值師所進行的估值以及本通函附錄六所載目標公司投資物業各自公允價值之詳情後釐定。本集團董事確認，目標公司持有的美國物業乃作長期投資用途，以產生租金收入或長期資本增值。
5. 該調整反映了以下各項的綜合影響：i)債務C截至完成日期(包括該日)的部分未償還本金及應計利息的結算合共約為945,200,000港元(相當於121,200,000美元)；ii)於二零二二年十二月三十一日，本集團就債務C提供的本金及利息部分各自的預期信貸虧損撥備的撥回合共約為591,400,000港元；iii)截至完成日期(包括該日)，債務C的未償還應計利息確認約為159,800,000港元；及iv)收購相關成本調整為估計各目標公司合共3,400,000港元(包括向法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師及印刷商支付的費用以及其他費用)。

收購事項不作為香港財務報告準則第3號企業合併所定義的企業合併入賬，而是作為資產收購入賬。本集團對收購的個別可識別資產及承擔的負債進行識別及確認。根據清償協議，收購事項之代價應根據其於收購事項日期的相對公允價值分配至各目標公司的個別可識別資產及負債，及就本備考財務資料而言，於二零二三年三月三十一日的公允價值。目標公司的可識別資產及負債的公允價值受限於收購事項完成後的變動。因此，於收購事項日期對收購事項成本的實際分配很可能會導致與本備考財務資料中所列的金額產生差異。所作出的備考調整指目標公司各自持有的4項美國物業的公允價值調整合共486,500,000港元（相當於62,400,000美元），有關金額於本通函附錄二A至二D所載目標公司的公司層級成本模式下確認為物業及設備（未經調整）。

各美國物業截至二零二三年三月三十一日之公允價值詳情載於本通函附錄六估值報告。

根據日期為二零二三年四月二十八日之清償協議，通海國際發展擬轉讓予Quam Overseas以清償直至完成日（包括該日）債務C之未償還應計利息及債務C之部分未償還本金的目標公司全部已發行股份，將於完成時由通海國際發展根據清償協議條款及條件向Quam Overseas轉讓待售股份的方式清償，初步清償金額為約121,200,000美元（相當於約945,200,000港元）。初步清償金額相當於目標公司的經審核經調整資產淨值（(a)按目標公司截至二零二二年十二月三十一日的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)另加估值報告所載四處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(c)概無就清償金額的計算作出其他扣除。

6. 並無作出其他調整以反映本集團及目標公司於二零二二年十二月三十一日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

7. 公告披露之債務C的部分未償還本金及應計利息之清償金額約為967,600,000港元(按匯率1美元兌7.85港元計算相當於約123,400,000美元)，與通函所披露之金額945,200,000港元(按匯率1美元兌7.8港元計算相當於約121,200,000美元)相較，存在差額約22,400,000港元(相當於約2,200,000美元)。差額乃主要由於(i)本通函採用目標公司截至二零二二年十二月三十一日的經審核經調整資產淨值總額約121,200,000美元計算清償金額，與在公告中採用的未經審核值約123,400,000美元計算清償金額存在差異；及(ii)上述所採用匯率不同。
8. 公告披露之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累計撥備之撥回金額約為623,000,000港元，與通函所披露之金額約591,400,000港元相較，存在差額約31,600,000港元。差額乃主要由於公告所披露之金額按照當時清償金額約967,600,000港元估計並假設完成於二零二三年五月三十一日發生。鑒於清償金額因上述情況出現的變動及完成推遲(現假設推遲至二零二三年七月三十一日)，導致應計利息增加，有關債務C的撥備之預計撥回金額減少至本通函所披露之約591,400,000港元。
9. 應計費用及應付款指有關收購事項完成產生的估計專業費用，主要包括支付予香港及海外法律顧問的費用約1,000,000港元、美國稅務專家的費用約700,000港元、物業估值師的費用約500,000港元、申報會計師的費用約700,000港元、獨立財務顧問及印刷商的費用約400,000港元的總和，以及其他雜項行政開支。有關完成收購事項的專業費用及雜項開支(例如舉行股東特別大會的相關開支)的估計成本乃按與各專業方(例如本公司的香港及英屬處女群島律師、物業估值師、印刷商及申報會計師)的現有服務協議的條款及條件而估計得出。

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，乃為載入本通函而編製。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: 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。

經與 貴公司管理層討論，吾等了解到 貴公司主要意在於完成後通過轉售目標公司而將美國物業變現，惟待完成臨近時對市場情況作出進一步評估而定。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最新所有權報告，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。

吾等亦假設標的物業之建築條件及地面條件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。吾等已審閱日期為二零二三年四月十日經美國法律顧問審閱及確認的最新所有權報告。所有權報告將於完成前更新及定稿。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

二零二三年六月二十八日

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	截至二零二三年
		三月三十一日現況下 之公允價值 美元	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
	總計	122,500,000	122,500,000

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，該物業現時由業主佔用。	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徵。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。

- iv. 8份可資比較交易參考之選擇標準載列如下：
- a. 可資比較參考之用途為住宅；
 - b. 可資比較參考之物業類型為獨棟住宅；
 - c. 可資比較參考之位置位於Atherton；
 - d. 可資比較參考之面積為7,500平方呎以上；及
 - e. 可資比較參考的交易日期為估值日期前三年內。

根據上述選擇標準，可資比較參考屬詳盡。

估值證明

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	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徵。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。
- iv. 5份可資比較交易參考之選擇標準載列如下：
 - a. 可資比較參考之用途為住宅；
 - b. 可資比較參考之物業類型為獨棟住宅；
 - c. 可資比較參考之位置位於Hillsborough；
 - d. 可資比較參考之面積為3,500平方呎至6,500平方呎；及
 - e. 可資比較參考的交易日期為估值日期前兩年內。

根據上述選擇標準，可資比較參考屬詳盡。

估值證明

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	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 & 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。	<p>76,700,000</p> <p>(歸屬於目標公司100%權益： 76,700,000)</p>

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徵。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。

- iv. 5份可資比較交易參考之選擇標準載列如下：
- a. 可資比較參考之用途為住宅；
 - b. 可資比較參考之物業類型為獨棟住宅；
 - c. 可資比較參考之位置位於San Mateo County；
 - d. 可資比較參考之面積為7,500平方呎以上；及
 - e. 可資比較參考的交易日期為估值日期前三年內。

根據上述選擇標準，可資比較參考屬詳盡。

估值證明

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	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	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。	據 貴集團告知，截至估值 日期，該物業現時由業主佔 用。	7,200,000 (歸屬於目標 公司100%權益： 7,200,000)
		該物業所處地塊規劃作獨棟 住宅區用途。		
		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 & 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。		
		該物業以完全所有權方式持 有。		

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徵。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。
- iv. 5份可資比較交易參考之選擇標準載列如下：
 - a. 可資比較參考之用途為住宅；
 - b. 可資比較參考之物業類型為獨棟住宅；
 - c. 可資比較參考之位置位於Hillsborough；
 - d. 可資比較參考之面積為4,500平方呎至7,500平方呎；及
 - e. 可資比較參考的交易日期為估值日期前兩年內。

根據上述選擇標準，可資比較參考屬詳盡。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中國通海國際金融有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於二零二三年七月二十日(星期四)上午十一時正假座雅辰會，香港中環干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准本公司之普通決議案(不論有否修訂)。

普通決議案

1. 「動議批准、確認及追認本公司日期為二零二三年六月二十八日之通函(「通函」)中所界定及詳述之清償安排及其項下擬進行之交易，其構成公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)規則25項下的特別交易。」

2. 「動議：
 - (a) 待通過召開股東特別大會之通告所載之上文第1項決議案(本決議案構成其中一部分)及取得證券及期貨事務監察委員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就清償安排及其項下擬進行之交易之同意後，批准、確認及追認清償安排及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 一般及無條件授權本公司董事(「董事」)按其可能認為必要、恰當、適宜或權宜作出一切有關其他行動及事情，以及簽署及簽立一切有關其他或額外文件及採取一切有關行動，以執行及／或使清償安排及其項下擬進行之交易生效。」

承董事會命
中國通海國際金融有限公司
聯席主席
韓曉生

香港，二零二三年六月二十八日

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
干諾道中111號
永安中心
5樓及24樓(2401及2412室)

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之每名本公司股東，均可委派股東特別大會主席為其代表，或如屬兩股或以上股份之持有人，則可委派多於一名代表出席大會及代其投票，惟須受本公司之公司細則條文所規限。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席以代表股東行事。
2. 股東特別大會主席將為獨立董事委員會成員，彼獨立於本公司且並不持有任何股份，亦無以其他方式於清償安排及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。
3. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。倘閣下交回代表委任表格至本公司之股份過戶登記處香港分處後出席大會，閣下之代表委任表格將被視為已撤回論。
4. 如屬聯名持有人，任何一名該等持有人均可親身或委派代表出席大會並於會上投票，惟如超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊內就該等聯名持有的股份登記排名首位之出席者方有權投票，其他聯名持有人再無投票權。
5. 代表委任表格必須由委任人或其以書面形式正式授權之人士簽署，或如委任人為一間公司，則必須加蓋其公司印章或由公司之負責人、受託代表或獲正式授權之其他人士親筆簽署；代表委任表格連同已簽署之任何授權文件或其他授權書(如有)或該等授權文件或授權書之核證副本，須盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

股東特別大會通告

6. 董事已將記錄日期及時間定為二零二三年七月十四日(星期五)下午四時三十分,以確定本公司股東(「股東」)出席大會並於會上投票之權利。所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二三年七月十四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司,地址載於上文附註5。
7. 倘於大會當日上午八時正至上午十一時正期間任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港生效,則股東特別大會將不會於當日舉行,惟將會自動押後舉行。本公司將分別於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tonghaifinancial.com)刊發公告,以通知本公司股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。黃色或紅色暴雨警告信號生效時,股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下,股東應自行決定是否出席股東特別大會及緊記注意本身之情況。如決定出席,懇請小心謹慎行事。
8. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及收購守則,僅獨立股東(定義見通函)將有權於會上就上文所載之決議案以投票方式進行表決。

於本通告日期,本公司董事會包括:

執行董事:

韓曉生先生(聯席主席)

劉洪偉先生

林建興先生(聯席主席)

林懷漢先生

獨立非執行董事:

盧華基先生

劉紀鵬先生

非執行董事:

方舟先生