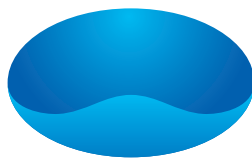


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA HUIRONG FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

中國匯融金融控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1290)

須予披露交易

通過拍賣收購紅莊商業

收購事項

董事會欣然公布，於二零二四年十月十一日，本公司間接全資附屬公司匯方合眾參與了拍賣並成功以人民幣70,833,420元的對價贏得了位於中國蘇州的紅莊商業的拍賣。

收購完成後，匯方合眾將成為紅莊商業的註冊所有人。

上市規則涵義

由於本公司收購事項之根據上市規則第十四章計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則之通知及公告規定。

收購事項

董事會欣然公布，於二零二四年十月十一日，本公司間接全資附屬公司匯方合眾參與了拍賣並成功以人民幣70,833,420元的對價贏得了位於中國蘇州的紅莊商業的拍賣。

收購完成後，匯方合眾將成為紅莊商業的註冊所有人。

於二零二四年十月十一日，匯方合眾獲得了由拍賣平台出具的有關在拍賣中成功拍得紅莊商業的網絡競價成功確認書。

紅莊商業估值

於二零二四年七月二日，紅莊商業的估值為人民幣78,703,800元。估值由桂林市人民法院任命的具有中國二級資質的獨立房地產評估商編製。

估值目標

評估商受桂林市人民法院委託，確定紅莊商業的價值，並為執行法院案件判決提供作為拍賣標的的紅莊商業的價值參考。

估值方法

估值過程中，評估商採用收益法考慮了以下因素：

- (1) 紅莊商業的收益組成部分(紅莊商業因租賃協議帶來的租賃收益及紅莊商業附近活躍物業租賃市場的可比租金)比其他估值方法所需的組成部分更容易獲得；
- (2) 沒有採用假設開發法，是因為紅莊商業已建成投入，開發潛能有限；
- (3) 沒有採用成本法，是因為紅莊商業是商業或非居住用房，紅莊商業的開發成本不能準確反映紅莊商業的真實市場價值；及
- (4) 沒有採用市場比較法，是因為儘管紅莊商業所在區域有其他成交案例，但都無法與紅莊商業的規模、用途及結構比較。

主要原理和參數

根據評估商，其使用的主要原則和參數總結如下：

- (1) 估值與紅莊商業可比物業在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內；
- (2) 估值提供了在法律、技術和財務上可行，以最佳使用方式盡可能地利用紅莊商業的情況假設下，紅莊商業的最高市場價值；及
- (3) 估值基於評估商於二零二四年七月二日的實地考察。

估值假設

估值過程中，評估商基於以下一般假設：

- (1) 評估商已考慮可能影響紅莊商業價值的重要因素，如住房安全和環境污染，除非進行鑒定和檢測的專業機構提供相反的信息，否則紅莊商業能正常安全使用；
- (2) 紅莊商業產權清晰，手續齊全，可在市場上自由轉讓；
- (3) 紅莊商業的物業權屬登記資訊和無證建築資訊(由蘇州誠信測繪有限公司的《蘇州市吳中經濟開發區南湖路100號及100號1幢不動產上的部分無證建築物面積測繪成果報告》提供)是準確的；
- (4) 根據房屋所有權證和國有土地使用證，房屋所有權證中紅莊商業的註冊用途為非住宅，國有土地使用證中紅莊商業的註冊用途為商業(市場)。保持紅莊物業當前的狀況，符合最佳使用原則，從而獲得最大收益；
- (5) 紅莊商業不具有任何租賃權、用益物權及佔有使用情況，且不存在欠繳稅金及相關費用，包括稅收、物業費、未付水電氣費及其滯納金；及

(6) 紅莊商業在二零二四年七月二日的物業市場為公開、平等、自願的交易市場，它基於如下假設：

- (i) 存在自願購買的買家和自願銷售的賣家；
- (ii) 買賣雙方的交易行為是精明、謹慎的；
- (iii) 紅莊商業可以在公開市場上自由轉讓；
- (iv) 房地產市場在二零二四年七月二日前的合理期間內無重大變化；及
- (v) 不考慮特殊買家的附加出價。

估值過程中，評估商基於以下背離事實假設：

- (1) 國家宏觀經濟政策、市場供應、市場結構、紅莊商業的實體狀況、紅莊商業的區位狀況、紅莊商業的權益狀況不發生改變，且任何特殊交易方式下的特殊交易價格不影響估值，因為上述任何變化都有可能引起估值的改變。
- (2) 前所有人承擔的債務或經營決策失誤對估值沒有影響；及
- (3) 任何限制權利（因為這些權利將因拍賣而消失）或紅莊商業的現有租賃協議都不會對估值產生影響，因此紅莊商業是合法、清晰、完整的，紅莊商業沒有租賃權、用益物權或擔保物權的限制。

估值過程中，評估商基於以下限制假設：

- (1) 由於評估商無法對紅莊商業某些被遮蓋、未暴露或無法進入的部分進行檢視，假設紅莊商業安全可靠，足以維持正常使用壽命；
- (2) 由於評估商沒有收到關於紅莊商業無證建築部分的報建手續和質量檢測合格證明信息，假設紅莊商業無證建築部分不會影響紅莊商業質量及其建築物的安全使用；

- (3) 由於評估商沒有收到紅莊商業的裝修合同副本，根據評估商的可用信息基於平均正常標準對紅莊商業的附著物進行估價和確定；及
- (4) 不考慮偶爾發生的自然災害或其他不可預見的情況的影響，中國宏觀經濟政策是穩定的，紅莊商業能夠保持當前的環境和使用條件，並可以繼續正常使用。

確定對價依據

對價，即匯方合眾在拍賣上以人民幣70,833,420元提交的出價，是參照桂林市人民政府為拍賣設定的最低出價人民幣70,833,420元確定的，而最低出價參照法院指定的評估商(獨立房地產評估商)編製的估值確定。

在確定對價人民幣70,833,420元，即匯方合眾在拍賣上提交的出價是否公平合理時，本集團對紅莊商業的價值進行了研究，考慮了當前的市場狀況、紅莊商業的地理位置及紅莊商業的發展潛力。與這些考慮有關的資訊通過實地考察、專業諮詢、拍賣網站等來源獲得。在考慮了現有資訊和其他競爭對手在拍賣上提交的出價後，本集團認為紅莊商業的對價是公平合理的。

匯方合眾應按照如下付款計劃向桂林市人民政府支付對價人民幣70,833,420元：

- (1) 於二零二四年十月十一日已支付的拍賣保證金人民幣7,000,000元；及
- (2) 於二零二四年十月二十一日或之前應支付的對價餘額人民幣63,833,420元。

匯方合眾支付的對價人民幣70,833,420元將通過如下方式籌集：

- (1) 人民幣約28,330,000元將由本集團內部資金通過實收資本及匯方供應鏈通過匯方鼎乾向匯方合眾提供股東貸款相結合的方式提供；及

(2) 人民幣約42,500,000元將由商業銀行向匯方合眾提供，並由匯方供應鏈、匯方鼎乾及匯方同達提供擔保的銀行貸款提供。

交易理由及裨益

本集團是一家綜合性金融服務供應商，主要為客戶提供典當、科技小貸、商業保理、融資租賃、藝術品投資、股權投資、特殊資產投資、轉貸基金等多種金融服務。為了本公司及全體股東利益，本集團積極尋求有關重整公司及法拍資產的投資機會。收購事項完成後，紅莊商業將繼續出租給現有租戶，直至租賃協議結束。紅莊商業目前出租給規模及種類各異的企業，且位於物業租賃市場活躍的地區。收購事項完成後，本集團亦將尋找潛在買家以擇機出售紅莊商業。收購事項乃本集團之一般及正常特殊資產投資業務過程之一，並預期紅莊商業將為本集團提供穩定現金流及良好的投資回報。

作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，考慮到現有市場狀況、紅莊商業的地理位置及紅莊商業的發展潛力等其他因素，董事會認為收購事項將為本集團帶來租金收入，並加強本集團的資產基礎，使本集團能夠獲得潛在的資本增值。

考慮到收購事項及隨後使用紅莊商業有利於本集團的長期業務前景以及本集團的資產增值和收入多元化，董事會認為收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

基於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項屬於本集團正常業務範圍，條款按一般商務條款形成，公平合理，符合本公司和股東的整體利益。

紅莊商業信息

紅莊商業包括位於中國蘇州市吳中區南湖路100號及100號1幢的兩棟建築及相應地塊，總佔地面積10,896.2平方米，總建築面積13,060.36平方米。紅莊商業包括兩棟商業或非住宅建築，目前出租給租戶。

根據拍賣公示，紅莊商業為桂林市人民法院提交出售的不良資產，拍賣程序在拍賣平台進行。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，基於拍賣平台（潛在競標者收集紅莊商業相關資訊的主要資訊來源）及實地考察獲取的與紅莊商業有關的租賃協議信息，本集團合理估計截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日兩年歸屬於紅莊商業的未經審計之稅前租金淨收入分別約為人民幣5,030,000元及人民幣5,030,000元，截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日兩年歸屬於紅莊商業的未經審計之稅後租金淨收入分別約為人民幣4,540,000元及人民幣4,540,000元。

於二零二四年七月二日，由桂林市人民法院指定的評估商對紅莊商業的估值為人民幣78,703,800元。

交易方信息

匯方同達

匯方同達是一間根據中國法例成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

匯方供應鏈

匯方供應鏈是一間根據中國法例成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事供應鏈管理。

匯方鼎乾

匯方鼎乾是一間根據中國法例成立的有限責任公司，為匯方供應鏈的全資附屬公司，主要從事投資控股。

匯方合眾

匯方合眾是一間根據中國法例成立的有限責任公司，為匯方鼎乾的全資附屬公司，主要從事投資控股。收購完成後，匯方合眾將成為紅莊商業的註冊所有人。

匯方鼎乾及匯方合眾均是以收購事項為目的在收購事項前不久成立的投資控股公司。

本公司及本集團信息

本公司是根據開曼群島法律成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：01290）。本集團主要為客戶提供典當、科技小貸、商業保理、融資租賃、藝術品投資、股權投資、特殊資產投資、轉貸基金等多種金融服務。

桂林市人民法院信息

桂林市人民法院是中國的一個政府機構，有權安排拍賣被清算公司擁有的抵押財產和破產財產。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，桂林市人民法院及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則涵義

由於本公司收購事項之根據上市規則第十四章計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則之通知及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	匯方合眾以對價向桂林市人民法院拍賣收購紅莊商業
「拍賣」	指	由桂林市人民法院發佈的紅莊商業拍賣，於二零二四年十月十日（星期四）上午十時至二零二四年十月十一日（星期五）上午十時期間於拍賣平臺以電子方式舉行
「拍賣平台」	指	淘寶網司法拍賣平臺，一間由桂林市人民法院指定進行拍賣的代理商
「銀行貸款」	指	由匯方合眾向商業銀行借款並由匯方供應鏈、匯方鼎乾及匯方同達擔保的銀行貸款人民幣約42,500,000元，用於為對價提供部分資金

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國匯融金融控股有限公司,一間根據開曼群島法律成立的有限責任公司,其股份於聯交所主板上市(股票代號:01290)
「對價」	指	收購事項的對價人民幣70,833,420元,即匯方合眾在拍賣上提交的出價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「桂林市人民法院」	指	廣西壯族自治區桂林市中級人民法院
「香港」	指	中國香港特別行政區
「紅莊商業」	指	位於中國蘇州市吳中區南湖路100號及100號1幢的兩棟建築及相應地塊,總佔地面積10,896.2平方米,總建築面積13,060.36平方米,為拍賣的標的物。
「匯方鼎乾」	指	蘇州匯方鼎乾資訊科技服務有限公司,一間根據中國法例成立的有限責任公司,為匯方供應鏈的直接全資附屬公司
「匯方合眾」	指	蘇州匯方合眾企業管理諮詢有限公司,一間根據中國法例成立的有限責任公司,為匯方鼎乾的直接全資附屬公司
「匯方供應鏈」	指	蘇州市匯方供應鏈管理有限公司,一間根據中國法例成立的有限責任公司,為本公司的間接全資附屬公司

「匯方同達」	指	蘇州匯方同達信息科技有限公司，一間根據中國法例成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比」	指	具有上市規則規定之含義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	由評估商於二零二四年七月二日編製的紅莊商業的估值人民幣78,703,800元
「評估商」	指	蘇州太地常信房地產資產評估規劃測繪有限公司，由桂林市人民政府聘請的獨立於本公司及其關連人士之第三方，負責評估紅莊商業的價值
「%」	指	百分比

承董事會命
中國匯融金融控股有限公司
主席
吳敏

香港，二零二四年十月十三日

於本公告日期，本公司執行董事為吳敏先生、邱蔚先生、張長松先生及姚文軍先生；本公司非執行董事為毛竹春先生及凌曉明先生；及本公司獨立非執行董事為梁劍虹先生、馮科先生及謝日康先生。