
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以取得獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有華融國際金融控股有限公司之股份，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、股票經紀或其他代理商，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。



華融國際金融控股有限公司

HUARONG INTERNATIONAL FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：993)

有關
華融晟遠擬透過公開掛牌方式轉讓債權
之
主要交易

本公司已根據上市規則第14.44條獲得轉讓事項的書面股東批准。因此，將不會根據上市規則第14.44條召開股東大會批准轉讓事項。本通函寄發予股東僅供參考之用。

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第5至13頁。

二零二一年二月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 價值分析報告概要	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「轉讓事項」	指	華融晟遠根據債權轉讓協議向中巍青島轉讓債權的交易
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「基準日」	指	二零二零年十月二十日
「董事會」	指	本公司董事會
「Camellia Pacific」	指	Camellia Pacific Investment Holding Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國華融的全資附屬公司，其於最後實際可行日期直接持有本公司21.01%的股權
「中國華融國際控股」	指	中國華融國際控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的間接母公司並為中國華融的附屬公司
「中國華融」	指	中國華融資產管理股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其已發行H股於聯交所上市(股份代號：2799)，於最後實際可行日期，透過Camellia Pacific和佳擇國際間接持有本公司已發行總股本的51%，為本公司的最終控股股東
「中聯」	指	中聯資產評估集團有限公司，中國獨立估值師
「本公司」	指	華融國際金融控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：993)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義

釋 義

「債權轉讓協議」	指	華融晟遠與中巍青島就轉讓事項所訂立日期為二零二零年十二月三十日的債權轉讓協議
「債權」	指	華融晟遠出售其對青島嘉耀華享有的債權，包括主債權及擔保權利
「董事」	指	本公司董事
「最終對價」	指	債權轉讓協議項下約定的債權轉讓價格，即人民幣6.8億元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保權利」	指	與主債權相關的保證債權、抵押權及質押權等其他附帶權利
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華融晟遠」	指	華融晟遠(北京)投資有限公司，一家在中國成立的有限責任公司、本公司的附屬公司及股權轉讓協議項下的轉讓方
「華融致遠」	指	華融致遠投資管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司及於最後實際可行日期為中國華融的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月十九日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣地區
「主債權」	指	青島嘉耀華欠付華融晟遠的兩筆已屆滿債權之本金、利息、罰息和違約金，合同總額為人民幣906.1961百萬元
「青島嘉耀華」	指	青島嘉耀華置業有限公司，為一家在中國成立的有限責任公司及股份於聯交所上市(股份代號：996)的嘉年華國際控股有限公司的間接全資附屬公司
「佳擇國際」	指	佳擇國際有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為中國華融的全資附屬公司，於最後實際可行日期直接持有本公司29.98%的股權
「海上嘉年華」	指	海上嘉年華(青島)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及債權項下青島嘉耀華之擔保方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份的登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「天津交易所」	指	天津金融資產交易所有限責任公司

釋 義

「交易底價」	指	轉讓事項的交易底價，即人民幣6.8億元，最終對價不應低於此金額
「價值分析報告」	指	中聯提供的債權價值分析報告
「中巍青島」	指	中巍集團(青島)有限公司，一家在中國成立的有限責任公司及股權轉讓協議項下的受讓方
「%」	指	百分比

除另有指明外，本通函內，每逢提及時間及日期之處，均指香港時間及日期。

本通函所述所有百分比為約數，且本通函所載的若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或會與其前列數字相加計算所得的總數略有出入。

* 僅供識別



華融國際金融控股有限公司

HUARONG INTERNATIONAL FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：993)

執行董事：

徐曉武先生(主席)

王君來先生(行政總裁)

非執行董事：

王琦女士

獨立非執行董事：

洪嘉禧先生

馬立山先生

關浣非先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場二座

16樓A室及17樓A室

有關 華融晟遠擬透過公開掛牌方式轉讓債權 之 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月二十八日及二零二零年十二月三十日的公告，內容有關轉讓事項。

本通函寄發予股東僅供參考，並載有(其中包括)有關轉讓事項以及上市規則所規定其他資料的進一步詳情。

董事會函件

轉讓事項

本公司為一家中國國有控股金融上市公司。根據中國適用法律及法規有關出售國有資產權利的規定，華融晟遠(本公司控制的附屬公司)出售債權構成出售國有資產的行為，需依據中國法律法規在天津交易所公開進行。於二零二零年十二月底，華融晟遠在天津交易所網站發佈公告，開展正式程序以掛牌轉讓方式出售債權，並於二零二零年十二月三十日收到天津交易所的通知，經天津交易所資格審核，轉讓事項徵得符合受讓條件的意向受讓方1名，即中魏青島。

於二零二零年十二月三十日(交易時段後)，根據天津交易所規則，華融晟遠與中魏青島訂立債權轉讓協議，以按最終對價轉讓債權的所有權益。

債權轉讓協議之主要條款載列如下：

協議日期及生效日期	債權轉讓協議於二零二零年十二月三十日訂立，並自以下全部條件滿足後於二零二一年一月十三日起生效： (1) 雙方法定代表人或負責人或授權代表簽字並蓋章； (2) 中魏青島已按照債權轉讓協議支付足額競價保證金人民幣2,000萬元；及 (3) 本公司已按照香港相關法律及上市規則的規定，就債權轉讓協議及轉讓事項取得董事會以及相關股東的書面批准。
訂約方	華融晟遠(作為轉讓方)；及 中魏青島(作為受讓方)

債權

債權為借款人青島嘉耀華欠負貸方華融晟遠的債務，包括：

- (1) 主債權：截至二零二零年十月二十日，合同項下主債權的總額為人民幣906.1961百萬元，其中本金為人民幣740.2155百萬元，利息、罰息和違約金共計人民幣165.9806百萬元。主債權所涉及的兩筆債權包括(i)一筆委託貸款的債權，本金為人民幣680百萬元、利息和罰息共計人民幣136.0687百萬元，以及(ii)一筆諮詢服務費債權，本金為人民幣60.2155百萬元及違約金為人民幣29.9119百萬元；及
- (2) 與主債權相關的擔保權利，主要包括；(i)青島嘉耀華抵押位於中國山東省青島市嶗山區面積為44,399.7平方米土地使用權及面積為16,996.89平方米在建工程；(ii)嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司提供之深圳市多利偉投資發展有限公司100%股權質押擔保、深圳市多利偉投資發展有限公司提供之青島鑫創海商貿有限公司100%股權質押擔保；(iii)北京昂展科技發展有限公司提供連帶責任擔保、海上嘉年華提供連帶責任擔保、嘉年華國際控股有限公司提供連帶責任擔保；及(iv)景百孚個人提供連帶責任擔保(上述質押方、擔保方及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方)。

最終對價及支付

最終對價為人民幣6.8億元。中魏青島應當在債權轉讓協議生效之日起30個工作日內將最終對價中扣除其已支付的競價保證金後的餘額人民幣6.6億元以現金形式一次性向華融晟遠支付。

掛牌文件中關於對價的約定為：交易底價不得低於人民幣6.8億元。交易底價的釐定依據包括(i)主債權的合同價值；及(ii)中聯就有關轉讓事項出具的債權價值分析報告，當中以二零二零年十月二十日為價值分析基準日，依據用以清償債權的實際狀況、有關市場交易資料和現行市場價格標準，並參考資產的歷史成本和收益，以資產處置變現和公開市場為前提，採用綜合因素分析法分析債務人用以清償債權的變現價值，從而判斷債權的可收回價值為人民幣599.9457百萬元。有關計算債權可收回價值的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載價值分析報告的概要。

交割及風險轉移

除非雙方另有約定，債權轉讓將於債權轉讓協議訂明的全部交割條件履行後的第10個工作日進行交割，前述交割條件包括但不限於華融晟遠已經足額收到中巍青島支付的最終對價，及華融晟遠已根據中國法律獲得相關政府機構對轉讓事項作出的必要的備案確認或批准文件。

自基準日至交割日為止的期間為過渡期。中巍青島應享有過渡期內債權的權利、權益和利益，同時獨立承擔債權於過渡期內發生或可能發生的任何已知或未知的損失、損害、風險或責任（但華融晟遠故意或重大過失造成損害的除外）。中巍青島亦承諾不會就債權轉讓協議所列明的關於債權的瑕疵或風險，向華融晟遠主張賠償、回購或要求華融晟遠承擔責任。

有關本集團及中巍青島的資料

本集團主要從事證券、期貨及期權合約之經紀及買賣、孖展融資、貸款融資、財務顧問、直接投資、投資控股、提供企業融資服務的意見以及提供管理及諮詢服務。華融晟遠則是一家在中國成立的有限責任公司，主要於中國從事投資管理業務。

中巍青島為一家在中國成立的有限責任公司，主要於中國從事房地產開發及經營業務。中巍青島由中巍集團(香港)有限公司間接全資擁有。中巍集團(香港)有限公司為一家於香港註冊成立之有限責任公司，主要業務為投資控股，其最終實益擁有人為韓麗麗女士。

據董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，中巍青島、中巍集團(香港)有限公司及韓麗麗女士均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

轉讓事項的財務影響及所得款項用途

資產及負債

誠如前文所述，於二零二零年十月二十日，有關合同項下的主債權包括(i)本金為人民幣680百萬元的委託貸款以及總額為人民幣136.0687百萬元的利息及罰息的債權；及(ii)包括本金人民幣60.2155百萬元的諮詢服務費以及違約金人民幣29.9119百萬元的債權。

根據本集團的信貸風險政策及程序，經計及(其中包括)以下因素，自二零一九年第四季度起，債權已獲分類為第三階段項目(定義見香港財務報告準則第9號金融工具)，意味著與債權有關的債務出現信貸減值：

- (1) 青島嘉耀華(作為債權項下債務的借款人)為一家專為開發若干相關物業開發項目而成立的項目公司。於二零二零年十二月三十一日，青島嘉耀華尚未產生任何營業收入且並無任何其他現有業務。自二零一八年十二月起，其已延遲償還有關債權的債務。
- (2) 本公司注意到，主債權的兩名擔保方(即北京昂展科技發展有限公司及海上嘉年華)的業務及債務狀況已嚴重惡化，且該等兩名擔保方均涉及多宗訴訟及執法案件及／或彼等之主要資產已被中國法院凍結。於二零二零年八月二十七日，青島市黃島區人民法院作出裁定，批准海上嘉年華破產及重組案件並委任致同會計師事務所(特殊普通合伙)山東分所為海上嘉年華的管理人。此外，本公司亦注意到，已於二零二零年初向香港高等法院遞交針對另一名擔保方(即嘉年華國際控股有限公司)的清盤呈請。尚不確定該等三名擔保方是否仍將持續經營。本公司認為，該等三名擔保方均將無法就青島嘉耀華的債務履行彼等各自的擔保義務。

為評估債權的預期信貸虧損，經參考(1)所提供作為抵押品的土地使用權及在建工程的物業價值減少；(2)根據中國法律，前述抵押物業因建設及開發延遲而可能受到處罰；及(3)本集團強制行使其債權項下權利的估計成本、開支及時限，本集團已於二零二零年初在第三方合資格估值

董事會函件

師的參與下審閱並評估自青島嘉耀華所收取主要抵押品(以抵押土地使用權及在建工程的形式)的公允價值，及本公司管理層審慎地對債權計提一系列減值撥備。

經計及前述者後，於二零二零年六月三十日，(i)總合約金額約人民幣226百萬元的債權(包括委託貸款項下的利息及罰息)以及諮詢服務費已悉數減值，及(ii)並已就委託貸款的本金計提減值撥備人民幣264百萬元，因此，債權的賬面淨值為約人民幣416百萬元。

轉讓事項將導致二零二零年年底之前債權減值撥回減值虧損人民幣264百萬元，本集團將於二零二一年完成轉讓事項後確認增加現金及現金等價物人民幣680百萬元。轉讓事項對本集團負債概無任何影響。

盈利

按最終對價計算，本公司預計轉讓事項錄得未經審核除稅前利潤約人民幣264百萬元，即最終對價與債權於二零二零年六月三十日之經計提減值撥備後之賬面淨值之差額。

由轉讓事項所產生並計入本集團截至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兩個年度之綜合損益表中的實際收益將視乎本公司核數師所進行的審核而定。

轉讓事項(如完成)產生之所得款項擬用於補充本集團的一般營運資金。

進行轉讓事項的理由及裨益

轉讓事項為處置本集團不良資產的舉動。

誠如前文所述，債權就減值評估目的獲分類為第三階段項目，且本公司合理認為，青島嘉耀華將無法償還與債權相關的債務，且大部分擔保方將無法就青島嘉耀華的債務履行彼等各自的擔保義務。本公司預期其至少需要兩年方能於中國完成強制執行程序，以透過強制出售抵押品的方式部分收回債權。

董事會函件

另一方面，根據轉讓事項按最終對價(其高於債權的賬面淨值及估定可收回價值)出售債權可回籠資金，有利於優化資源配置，更有效推動本集團達成其審慎的業務發展戰略。此外，轉讓事項完成後將為本集團帶來現金收入，將用作本集團一般營運資金用途，有利於執行本集團有關金融服務業務的戰略。

董事認為，轉讓事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於最高適用百分比率超過25%但低於75%，轉讓事項構成上市規則第14章下本公司一項主要交易(出售事項)，本公司因此須遵守該章有關申報、公告及股東批准之規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於轉讓事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准轉讓事項，並無股東須就批准轉讓事項的決議案中放棄投票。

於本通函日期及最後實際可行日期(i)Camellia Pacific及佳擇國際分別直接持有1,830,117,664股及2,611,438,440股股份，合共佔本公司已發行總股本的51%；及(ii)Camellia Pacific及佳擇國際均為中國華融之全資附屬公司，為一組緊密聯繫之股東。

本公司已根據上市規則第14.44條，於二零二一年一月十三日獲取Camellia Pacific及佳擇國際的書面批准，批准轉讓事項、債權轉讓協議及其項下擬進行之交易，以代替召開本公司股東大會。

於最後實際可行日期，轉讓事項尚未完成。轉讓事項未必一定會完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，債權轉讓協議項下擬進行之轉讓事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，儘管如上文所述，本公司不會就批准轉讓事項召開股東大會，惟倘就此召開股東大會，董事會將建議股東於股東大會上投票贊成批准轉讓事項的決議案。以上推薦建議僅供股東參考。

其他資料

閣下亦務請注意本通函附錄內所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華融國際金融控股有限公司
主席
徐曉武
謹啟

二零二一年二月二十五日

1. 本集團財務概要

本集團截至二零一九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(「**經審核財務報表**」)及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表(「**中期財務報表**」)可透過以下超連結閱覽：

- 本公司於二零二零年九月二十八日發佈的截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「**二零二零年中期報告**」)(第10至49頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0928/2020092801251.pdf>
(英文版)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0928/2020092801252_c.pdf
(中文版)

- 本公司於二零二零年四月二十八日發佈的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一九年年報**」)(第92至228頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801902.pdf>
(英文版)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801903_c.pdf
(中文版)

- 本公司於二零一九年四月二十九日發佈的截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一八年年報**」)(第88至226頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904293008.pdf>
(英文版)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904293009_c.pdf
(中文版)

- 本公司於二零一八年四月十日發佈的截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「**二零一七年年報**」)(第70至179頁)：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0410/ltn20180410730.pdf>
(英文版)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0410/ltn20180410731_c.pdf
(中文版)

經審核財務報表及中期財務報表(但非二零一七年年報、二零一八年年報、二零一九年年報及二零二零年中期報告其他任何部分)載入本通函以供參考，並構成本通函一部分。

2. 營運資金

董事認為，經計及本集團可動用之財務資源及銀行及其他融資(包括但不限於內部產生現金流量、現有現金及銀行結餘及外部借款)，在並無未能預見的情況下，本集團於本通函日期起計未來最少十二個月內就其目前需要擁有充足營運資金。

3. 債務

於二零二零年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有以下債務：

	附註	百萬港元
流動		
銀行借貸－有抵押及無擔保	(a), (b)	216
銀行借貸－無抵押及無擔保	(c)	3,112
其他借貸－無抵押及無擔保	(d)	593
租賃負債	(f)	56
		3,977
非流動		
銀行借貸－有抵押及無擔保	(a)	31
其他借貸－無抵押及無擔保	(d), (e)	6,714
租賃負債	(f)	86
		6,831
債務總額		10,808
資產抵押		
已抵押融資租賃應收款項	(g)	388

本集團於二零二零年十二月三十一日之債務聲明附註

本集團的銀行借貸如下：

- (a) 銀行借貸約117百萬港元為計息、以融資租賃應收款項作抵押及無擔保；
- (b) 銀行借貸約130百萬港元為計息、以定期存款作抵押及無擔保；及
- (c) 銀行借貸約3,112百萬港元為計息、無抵押及無擔保。

本集團的其他借貸如下：

- (d) 來自同系附屬公司的無抵押及無擔保借貸約2,616百萬港元屬計息借貸；
- (e) 來自一間中間控股公司的無抵押及無擔保借貸約4,691百萬港元屬計息借貸；
- (f) 結餘指就廠房、物業及設備租賃合約產生之租賃負債約142百萬港元，並以已付租金按金作抵押及無擔保；及
- (g) 結餘指附註(a)所述為銀行借貸已抵押的融資租賃應收款項，屬已抵押及無擔保。該結餘於扣除任何減值撥備前以其總結餘入賬。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未完成的已發行及發行在外或同意發行的借貸資本、銀行透支、其他類似債務、承兌或承兌貸項下的負債、債券、按揭、押記、租賃負債、擔保或其他重大或然負債。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團透過(i)華融國際證券有限公司、(ii)華融國際融資有限公司及(iii)華融國際資產管理有限公司從事各項證券業務、企業融資及資產管理業務。透過開曼群島公司法項下私有化華融投資股份有限公司的合約安排(已於二零二零年十一月生效)，華融投資股份有限公司成為本公司的全資附屬公司，且華融投資股份有限公司及其附屬公司的業務(包括於股票、債券、基金、衍生工具及其他金融產品、金融服務及其他(包括但不限於融資租賃及借貸)的直接投資)已併入本集團。

二零二一年，本集團將繼續密切關注全球形勢、國家方針以及市場動態，積極圍繞中國華融主業開展業務，聚焦另類投資和服務跨境企業等方面的發展機遇，利用華融投資股份有限公司私有化及合併後構建的統一平台，整合資源，充分發揮本集團各金融牌照業務之間的協同效應，加快業務轉型和新業務落地，改善本集團之財務狀況及表現，從而提升本集團的長遠增長潛力。

轉讓事項可回籠資金，故此能夠更有效推動本集團實施其業務發展戰略。

華融晟遠(北京)投資有限公司擬處置持有的
青島嘉耀華置業有限公司兩筆債權

價值分析報告
中聯評咨字【2020】第3453號
概要^註

中聯資產評估集團有限公司接受華融晟遠(北京)投資有限公司(以下簡稱「華融晟遠」)的委託，根據國家金融不良資產處置的有關規定和《金融不良資產評估指導意見》，就華融晟遠擬處置持有的青島嘉耀華置業有限公司(以下簡稱「青島嘉耀華」)兩筆債權，對其在分析基準日的可回收價值做出了分析估算。分析人員按照必要的價值分析程序，對本次實物資產實施了實地勘察、市場調查與詢證，為華融晟遠可回收價值提供價值參考依據。分析情況如下：

一、 價值分析基準日

價值分析基準日為二零二零年十月二十日。

二、 價值分析對象

本次債權價值分析的對象是截至二零二零年十月二十日，華融晟遠持有的兩筆債權可回收價值。價值分析範圍為該債權所涉及的債務人、保證人及抵(質)押資產。

截至二零二零年十月二十日，華融晟遠持有的兩筆債權本息合計人民幣906.1961百萬元，其中：本金人民幣740.2155百萬元，利息及罰息人民幣165.9806百萬元。具體如下表：

(單位：人民幣萬元)

項目	本金	利息	罰息	合計
債權一	68,000.00	8,317.56	5,289.31	81,606.87
債權二	6,021.55	-	2,991.19	9,012.74
合計	<u>74,021.55</u>	<u>8,317.56</u>	<u>8,280.5</u>	<u>90,619.61</u>

註：除另有註明外，本摘要所載金額的貨幣單位均為人民幣元。

三、價值分析方法

根據國家金融不良資產處置的有關規定和《金融不良資產評估指導意見》的規範要求，以及債權本身的特點，本著獨立、客觀、公正、科學的工作原則和產權利益主體變動原則、替代性原則等有關經濟原則，依據用以清償債權的實際狀況、有關市場交易資料和現行市場價格標準，並參考資產的歷史成本和收益，以資產處置變現和公開市場為前提，採用綜合因素分析法分析債務人用以清償債權的變現價值，從而分析華融晟遠本次擬處置所持兩筆債權的可回收價值。

綜合因素分析法是對不良貸款進行價值分析方法中一種常用的方法，主要通過查閱債權相關資料，剖析債權信貸檔案，結合調查情況及蒐集的材料綜合確定債權潛在價值。對債務人從其自身經營償還、保證人擔保償還、抵(質)押資產償還三個方面分別分析其償還能力，考慮到抵(質)押資產和查封物等特殊性的，部分債權涉及地方政府提供的風險補償資金作為增信手段，部分債權涉及實際控制人等關聯方代為償債情況，為保證不重不漏，本次價值分析將償債來源分為抵(質)押資產、查封物、其他有效資產、債務人經營償還、保證人擔保償還五項，然後匯總計算判斷債務人的償還比率。具體思路如下所述。

債權價值由五項組成，即：

$$V = M+F+X+D+B$$

$$D = G \times C_1$$

$$B = W \times C_2$$

$$M = \text{MIN} [Z, (S-Y) \times (1-K)]$$

其中：

V： 單項債權的分析價值(價值來源於債務人、保證人、抵(質)押資產)；

- M： 優先債權的分析價值(價值來源於抵(質)押資產償還)；
 F： 查封物的分析價值(價值來源於查封物償還)；
 X： 其他有效資產的分析價值(價值來源於債務人的其他有效資產)；
 D： 一般債權的分析價值(價值來源於債務人自身經營償還)；
 B： 擔保債權的分析價值(價值來源於保證人擔保償還)；
 G： 一般債權金額(債務人應償還的債權金額)；
 W： 擔保債權金額(保證人應償還的債權金額)；
 C₁： 債務人的償債能力系數；
 C₂： 保證人的償債能力系數；
 Z： 債權金額；
 S： 假定未設立法定優先受償權利下的市場價值；
 Y： 價值分析人員知悉的法定優先受償款；
 K： 抵(質)押資產變現折扣率。

四、 價值分析過程

(一) 債權概況

根據委託人及債務單位提供的債權統計情況，債務單位青島嘉耀華截止二零二零年十月二十日止，對外債務統計如下：

序號	科目名稱	賬面價值 (人民幣元)	備註
1	應付賬款	71,315,037.73	工程款，優先受償
2	應交稅費	866,837.05	優先受償
3	其他應付款	145,655,323.97	一般債務
	合計	<u>217,837,198.75</u>	

(二) 法律效力情況

以下引自法律盡職調查分戶報告：

- 1、二零二零年八月二十七日，青島市黃島區人民法院於發佈決定書(2020)魯0211破4號：二零二零年八月二十四日，根據龍信建設集團有限公司的申請，裁定受理海上嘉年華(青島)置業有限公司(以下簡稱「海上嘉年華公司」)破產重整一案，指定致同會計師事務所(特殊普通合伙)山東分所擔任海上嘉年華公司管理人。

除上述海上嘉年華公司已申請破產重整外，其餘借款人及保證人、抵押人均不存在破產情況。

- 2、國浩律師事務所出具的《關於華融晟遠(北京)投資有限公司與青島嘉耀華置業有限公司等債權轉讓相關事宜之專項法律意見書》。
- 3、本貸款戶項下抵押權已經辦理登記手續。

(三) 債權可回收分析價值M

1、 估值方法

本次納入價值分析範圍的青島嘉耀華核心資產存貨—開發成本，屬於房地產開發在產品。故根據項目的開發情況，本次估值對青島嘉耀華核心資產存貨—開發成本於基準日的清算價值採用假設開發法估值，具體方法如下：

考慮到項目正在開發過程中，企業有較為明確的成本預算和成本核算機制，項目可收益面積能夠確定，市場價格相對易於取得，因此，本次估值採用假設開發法進行估算。其計算公式為：

存貨估值=項目有效收入—續建成本—續建管理費—續建銷售費用—續建財務費用—銷售稅金及附加—土地增值稅—所得稅—續建利潤

債權可回收分析價值 $M = \text{MIN}(\text{債權金額}, \text{抵(質)押資產的變現價值})$

2、項目概況

存貨－開發成本賬面值為人民幣875,266,203.48元，均為在產品(開發成本)，系「嶗山·七英里」項目，賬面具體成本構成情況如下情況見下表：

序號	項目	金額 (人民幣元)
1	取得成本	566,500,000.00
2	前期費用	13,214,209.30
3	建安工程	157,230,977.13
4	配套設施	3,149,429.80
5	開發間接費用	14,332,723.93
6	資金成本	120,838,863.32
7	合計	<u>875,266,203.48</u>

青島嘉耀華「嶗山·七英里」項目，總建築面積為111,573.12平方米(其中：地上建築面積為69,572.40平方米、地下建築面積為42,000.72平方米)，房屋類型主要為精裝公寓、酒店、辦公樓。截至諮詢基準日，「嶗山·七英里」項目已取得土地使用權證號為「魯(2018)青島市嶗山區不動產權第0019275號」，對應土地使用權面積為44,399.70平方米，登記用途為商務金融用地、零售商業用地、餐飲用地、旅遊用地，土地使用權類型為出讓，終止日期：二零四九年四月三十日；建設用地規劃許

可證：地字第370200200905001號；建設工程規劃許可證建字第370200201605006號；建築工程施工許可證：編號370212201808310101。具體規劃如下：

項目	數值	單位
規劃用地面積	44,399.70	平方米
總建築面積	111,573.12	平方米
地上建築面積(計容)	69,572.40	平方米
地下建築面積	42,000.72	平方米
建築密度	33.8%	
綠地率	20.3%	
容積率	1.57	
停車位		
地上	30	輛
地下	676	輛

截止價值分析基準日，項目已被山東省青島市中級人民法院查封，查封日期自二零二零年九月二十四日至二零二三年九月二十三日。

3、 估值測算過程

(1) 整個項目的有效銷售收入

對於未簽訂合同的物業，本次估值在確定各業態售價時，評估人員調查了周邊房地產市場的發展情況，並就企業提供的銷售定價說明的合理性進行了分析判斷，以次確定各業態售價。

企業提供的銷售定價說明內容如下：

「青島公寓樓盤案例情況如下：

序號	項目名稱	項目地址	主要用途	平均單價 (人民幣元)
1	三度空間	市南區海豐路10號	公寓、商業	15,000

序號	項目名稱	項目地址	主要用途	平均單價 (人民幣元)
2	頤和國際	市南區香港中路10號	公寓、辦公、商業	22,000
3	青島中心	市南區香港中路8號	公寓、辦公	31,000
4	青島印象金沙灘	嘉陵江東路1號	公寓式住宅	30,000
5	深藍中心	英德隆大廈西側	公寓式住宅	70,000

據調查瞭解，青島市內真正意義的公寓式住宅不多，青島最早的公寓式住宅項目為海豐路10號的三度空間，後期開盤項目有頤和國際、青島中心等，項目多集中在青島市市南區東部區域，距離本項目較遠，而嶗山區的公寓式住宅項目較少，故直接競爭性不強。

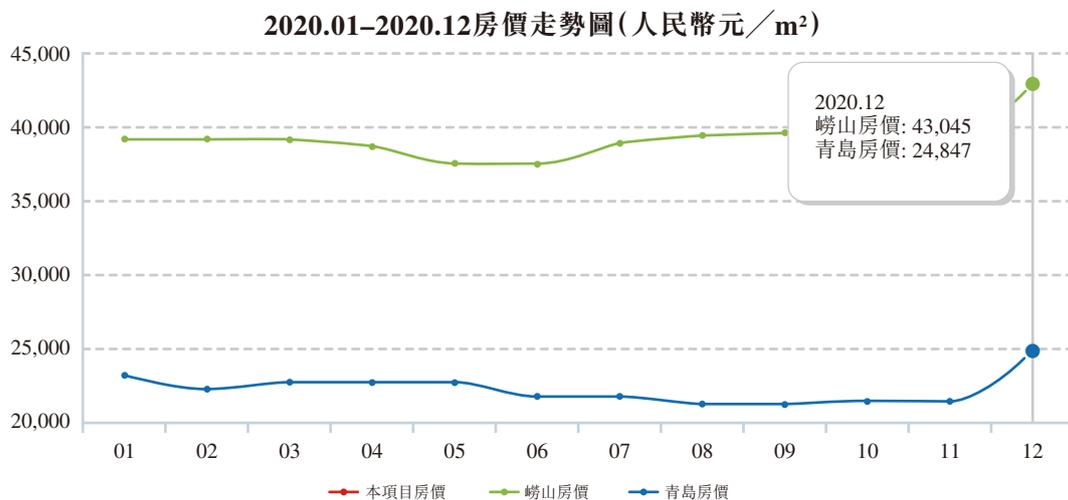
通過對比調查了周邊住宅樓盤案例情況如下：

序號	項目名稱	項目地址	建成年代	主要用途	平均報價 (人民幣元)
1	青建·悅廷	嶗山路65號	二零一七年	多層住宅、別墅	多層30,000
2	海信依雲小鎮	嶗山路25號	二零一七年	住宅、別墅	小高層27,000， 聯排45,000- 47,000
3	魯德海德堡	松嶺路66號	二零一七年	住宅、別墅	住宅32,000， 別墅60,000
4	魯商藍岸麗捨	松嶺路88號	二零一六年	住宅	40,000-45,000

序號	項目名稱	項目地址	建成年代	主要用途	平均報價 (人民幣元)
5	愛琴海公寓	香港東路237號	二零零三年	板樓、多層	39,000-50,000
6	美林小鎮	香港東路227號	二零零零年	住宅、聯排別墅	住宅28,000
7	山水名園	香港東路397號	二零零四年	小高層、多層住宅	高層30,000， 多層40,000， 複式50,000
8	金光·麗海新園	嶗山路2號	二零零零年	板樓、多層，住宅	20,000
9	翡翠花園	嶗山路6號甲	二零零一年	多層住宅、別墅	70,000

從以上的區域內供應項目和供應數量分析，區域內住宅房地產市場保持供需兩旺的態勢，今後仍將持續這種發展趨勢。由於區域土地的稀缺性影響，今後該區域可供開發的土地極少。區域內以別墅等大戶型為主，小面積公寓稀缺。因此，作為一線海景的稀缺型loft公寓式住宅（一層面積，可自主隔成兩層或三層使用），定價為人民幣50,000.00元/平方米屬正常範圍，商業銷售均價為人民幣30,000.00元/平方米，小區車位價格確定為人民幣150,000.00元/個。」

就企業定價說明，評估人員在房天下網站上查詢了該地區房屋價格情況，房天下研究顯示嶗山區房價水平在人民幣43,000元/平方米，



考慮到該項目的地理位置優勢，評估人員認為該企業定價具備一定的合理性，loft公寓部分以企業的銷售定價確認銷售收入。

本項目的銷售計算如下：

項目銷售收入預測表

類型	可售面積 (m ² /個)	單價 (人民幣元/平方米(個))	預計收入 (含稅) (人民幣元)
Loft公寓	46,751.91	50,000.00	2,337,595,500.00
商業	22,622.61	30,000.00	678,678,300.00
車位	706.00	150,000.00	105,900,000.00
合計	<u>69,374.52</u>		<u>3,122,173,800.00</u>

確定項目有效銷售收入

根據財稅【2016】36號《關於營改增有關事項的通知》相關政策：房地產開發企業中的一般納稅人銷售其開發的房地產項目（選擇簡易計稅方法的房地產老項目除外），以取得的全部價款和價外費用，扣除受讓土地時向政府部門支付的土地價款後的餘額為銷售額。同時考慮自二零一九年四月一日起，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。故本次預估對於二零一九年四月一日後發生業務按降稅後標準進行估算。

$$\text{銷項稅額} = (\text{銷售收入} - \text{取得價款}) \times \text{適用稅率} \div (1 + \text{適用稅率})$$

$$\begin{aligned} &= (3,122,173,800.00 - 550,000,000.00) \times 9\% \div 1.09 \\ &= 212,381,339.45 \text{元} \end{aligned}$$

$$\text{開發完成後總價值(不含稅)} = \text{開發完成後總價值(含稅)} - \text{銷項稅額}$$

$$\begin{aligned} &= 3,122,173,800.00 - 212,381,339.45 \\ &= 2,909,792,660.55 \text{元} \end{aligned}$$

(2) 續建成本的確定

本次估值參照企業提供的項目總投資測算，扣除已計入開發成本的相關成本項，預計後續尚需投入的直接開發成本為人民幣582,631,011.72元，具體明細見下表：

單位：人民幣元

序號	內容	項目總成本 (含稅)	續建成本 (不含稅)
1	項目取得成本	566,500,000.00	0
2	前期費用	97,092,000.00	78,382,017.12
3	建安工程	556,256,800.00	353,096,362.32
4	配套設施	135,930,000.00	121,556,992.22
5	開發間接費及其他	43,928,364.00	29,595,640.07
6	合計	<u>1,399,707,164.00</u>	<u>582,631,011.72</u>

(3) 續建管理費用的確定

根據類似房地產開發公司平均管理費率，結合項目實際情況，確定管理費用率為3.0%，則：

$$\begin{aligned}
 \text{續建管理費用} &= \text{項目有效銷售收入(不含稅)} \times 3.0\% - \text{已發生的管理費用} \\
 &= 2,909,792,660.55 \times 3.0\% - 7,696,198.06 \\
 &= 79,597,581.76 \text{元}
 \end{aligned}$$

(4) 續建銷售費用的確定

根據類似房地產開發公司平均銷售費率，確定銷售費用率為3.0%，則：

$$\begin{aligned} \text{續建銷售費用} &= \text{項目有效銷售收入(不含稅)} \times 3.0\% - \text{已發生的銷售費用} \\ &= 2,909,792,660.55 \times 3.0\% - 370,000.00 \\ &= 86,923,779.82 \text{元} \end{aligned}$$

(5) 續建財務費用的確定

續建財務費用，按基準日中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)為3.85%，工期為1.5年，項目購買款按照剩餘開發工期計算，續建前期費、建安成本及基礎設施費用、管理費用和銷售費用等投入在整個剩餘開發期內均勻投入考慮，則續建財務費用為：

$$\text{續建財務費用} = 0.0583 V + 21,529,306.56$$

(6) 銷售稅費的確定

銷售稅金：根據國家稅務總局關於發佈《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》的公告(國家稅務總局公告(2016年第18號))及《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，本次增值稅按一般納稅人計稅考慮。具體公式如下：

$$\text{增值稅} = (\text{銷項稅額} - \text{進項稅額})$$

$$\text{銷項稅額} = (\text{銷售收入} - \text{取得價款}) \times \text{適用稅率} \div (1 + \text{適用稅率})$$

$$\text{進項稅額} = \text{工程款} \times \text{適用稅率} \div (1 + \text{適用稅率})$$

根據財稅【2016】36號《關於營改增有關事項的通知》相關政策：房地產開發企業中的一般納稅人銷售其開發的房地產項目（選擇簡易計稅方法的房地產老項目除外），以取得的全部價款和價外費用，扣除受讓土地時向政府部門支付的土地價款後的餘額為銷售額。同時考慮自二零一九年四月一日起，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。故本次預估對於二零一九年四月一日後發生業務按降稅後標準進行估算。即：

$$\text{銷項稅額} = (\text{銷售收入} - \text{取得價款}) \times \text{適用稅率} \div (1 + \text{適用稅率})$$

$$\text{進項稅額} = \text{工程款} \times \text{適用稅率} \div (1 + \text{適用稅率})$$

根據上述，得出進項稅額人民幣62,648,812.12元，銷項稅額人民幣212,381,339.45元。

根據上述計算公式得出增值稅為人民幣149,732,527.33元。

另銷售稅費除增值稅外主要為城建稅、教育費附加、印花稅等，其中城市建設維護稅按照增值稅的7%徵收、教育費附加按照增值稅的3%徵收計算，地方教育費附加按照增值稅的2%徵收計算，印花稅按銷售收入的0.05%徵收計算。

$$\text{城市建設維護稅} = \text{增值稅} \times 7.00\%$$

$$\text{教育費附加} = \text{增值稅} \times 3.00\%$$

$$\text{地方教育費附加} = \text{增值稅} \times 2.00\%$$

$$\text{印花稅} = \text{銷售收入} \times 0.05\%$$

根據上述計算公式得出增值稅為人民幣149,732,527.33元，城建稅、教育費附加及地方教育費附加、印花稅合計為人民幣19,528,990.28元。具體詳見下表：

項目名稱	金額 (人民幣元)
城建稅	10,481,276.91
教育費附加	4,491,975.82
地方教育附加	2,994,650.55
印花稅	1,561,087.00
合計	<u>19,528,990.28</u>

$$\begin{aligned} \text{銷售稅費} &= \text{城建稅} + \text{教育費附加} + \text{地方教育費附加} + \text{印花稅} \\ &= 19,528,990.28 \text{元} \end{aligned}$$

(7) 土地增值稅的確定

經估值人員對項目按匯算清繳口徑計算，假定企業目前已入賬的相關直接成本人民幣754,427,340.16元(不含資本化利息)在未來土地增值稅匯算清繳時可以計入成本的前提下，預計本項目土地增值稅為人民幣394,606,642.33元。具體如下：

項目	金額 (人民幣元)
A 銷售收入	2,909,792,660.55
B 扣除額 = 1+2+3+4	1,756,143,760.73
1、房屋開發成本(扣除利息後)	1,337,058,351.88
2、其他開發費用 = 1 × 10%	133,705,835.19
3、稅費	17,967,903.28
4、加計扣除額 = 1 × 20%	267,411,670.38
C 增值額A-B	1,153,648,899.82
D 增值率 = C/B	65.69%
E 土地增值稅總額 = C × 40% - B × 5%	394,606,642.33

(8) 所得稅的確定

經測算，本項目應繳所得稅為人民幣192,429,842.81元。具體如下：

內容	金額	備註
	(人民幣元)	
項目總銷售收入(1)	2,909,792,660.55	項目總收入(不含稅)
項目成本(2)	1,457,897,215.20	項目總成本(不含稅)
銷售費用(3)	87,293,779.82	= 續建銷售費用+已發生銷售費用
管理費用(4)	87,293,779.82	= 續建管理費用+已發生管理費用
財務費用(5)	93,428,379.26	= 續建財務費用+已發生財務費用
營業外收入及其他(6)	24,502.61	
銷售稅費(7)	19,528,990.28	
土地增值稅(8)	394,606,642.33	
所得稅前利潤(9)	769,719,371.23	= (1)-(2)-(3)···-(8)
所得稅率(10)	25%	
所得稅(11)	192,429,842.81	= (9)x25%

(9) 續建利潤

通過上述測算，項目預計可實現的稅前利潤為人民幣769,719,371.23元，所得稅為人民幣192,429,842.81元，項目淨利潤為人民幣577,289,528.42元。具體如下表：

內容	金額	備註
	(人民幣元)	
項目總銷售收入(1)	2,909,792,660.55	項目總收入(不含稅)
項目成本(2)	1,457,897,215.20	項目總成本(不含稅)

內容	金額 (人民幣元)	備註
銷售費用(3)	87,293,779.82	= 續建銷售費用+已發生銷售費用
管理費用(4)	87,293,779.82	= 續建管理費用+已發生管理費用
財務費用(5)	93,428,379.26	= 續建財務費用+已發生財務費用
營業外收入及其他(6)	24,502.61	
銷售稅費(7)	19,528,990.28	
土地增值稅(8)	394,606,642.33	
所得稅前利潤(9)	769,719,371.23	= (1)-(2)-(3)···-(8)
所得稅(10)	192,429,842.81	= (9)x25%
項目淨利潤(11)	577,289,528.42	= (9)-(10)

本次評估續建利潤依據續建成本佔比進行測算，公式如下：

$$\begin{aligned} \text{續建利潤} &= \text{續建成本} \div \text{總開發成本} \times \text{項目淨利潤} \\ &= 230,706,786.80 \text{元} \end{aligned}$$

(10) 存貨價值確認

故：存貨估值 = 項目有效收入 - 續建成本 - 續建管理費 - 續建銷售費用 - 續建財務費用 - 銷售稅金及附加 - 土地增值稅 - 所得稅 - 續建利潤

$$\begin{aligned} &= 2,909,792,660.55 - 582,631,011.72 - 86,923,779.82 - 79,597,581.76 - \\ &\quad (0.0583 \times 21,529,306.56) - 19,528,990.28 - 394,606,642.33 - 230,706,786.80 \\ &\quad - 192,429,842.81 \\ &= 1,230,119,866.99 \text{元} \end{aligned}$$

4、 債權可回收分析價值M

根據委託人提供的債權統計情況，債務單位青島嘉耀華截止二零二零年十月二十日止，對外債務統計如下：

序號	科目名稱	賬面價值 (人民幣元)	核實後的債務 (人民幣元)	備註
1	應付賬款	71,315,037.73	71,315,037.73	工程款，優先受償
2	應交稅費	866,837.05	866,837.05	優先受償
3	其他應付款	145,655,323.97	145,655,323.97	一般債務
4	長期借款	680,000,000.00	906,124,100.00	抵押擔保
	合計	<u>897,837,198.75</u>	<u>1,123,961,298.75</u>	

其中，可能優先債權如下：

債權人	青島嘉耀華對外債務(核實部分)	
	本息合計 (人民幣萬元)	比例
華融晟遠	<u>90,619.61</u>	100.00%
合計	<u>90,619.61</u>	

備註：華融晟遠債權金額由委託人提供，未能對債權金額進行覈實。

考慮實際處置中的評估費、拍賣費等相關費用，另由於不良債權的特性，一般處置起來會比較困難，考慮一定比例的快速變現率。綜合考慮以上處置及變現因素後綜合採用50%的回收率。

華融晟遠通過與新余華融晟遠投資有限公司(下稱「新余華融晟遠公司」)吸收合併取得青島嘉耀華存貨－開發成本實物資產抵押擔保權利。

抵(質)押資產的變現價值 = (抵(質)押資產的市場價值－法定優先受償款) × 回收率

$$= (1,230,119,866.99 - 71,315,037.73 - 866,837.05) \times 50\%$$

$$= \text{人民幣}578,968,996.00\text{元}$$

(四) 查封物的分析價值F

截至價值分析基準日，根據國浩律師事務所出具的《關於華融晟遠(北京)投資有限公司與青島嘉耀華置業有限公司等債權轉讓相關事宜之專項法律意見書》披露：二零二零年九月二十四日，山東省青島市中級人民法院查封青島嘉耀華名下位於山東省青島市嶗山區香港東路490號的土地使用權及其上的建築物【權證號：魯(2018)青島市嶗山區不動產權第0019275號】，查封日期自二零二零年九月二十四日至二零二三年九月二十三日。」

除上述抵押物查封外，勘察範圍內無其他查封物，故F為0。

(五) 其他有效資產的分析價值X

截至價值分析基準日，勘察範圍內其他有效資產分析價值如下：

單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	非持續經營前提	
		賬面價值	下資產清算價值
1	貨幣資金	2,434.91	2,434.91
	合計	<u>2,434.91</u>	<u>2,434.91</u>

一般債權統計如下：

單位：人民幣萬元

序號	名稱	賬面價值	核實後債務	佔比
1	華融晟遠	68,000.00	90,619.61	86.15%
2	往來款	14,565.53	14,565.53	13.85%
	合計	<u>82,565.53</u>	<u>105,185.14</u>	<u>100.00%</u>

故華融晟遠債權所屬其他有效資產的分析價值為：

$$\begin{aligned}
 \text{華融晟遠所屬其他有效資產} &= \text{其他有效資產分析價值} \times \text{比例的分析價值} \\
 &= 24,349,078.61 \times 86.15\% \\
 &= \text{人民幣}20,976,731.22\text{元}
 \end{aligned}$$

1、 貨幣資金

截止價值諮詢基準日，青島嘉耀華賬面存有貨幣資金人民幣24,349,078.61元，為銀行存款。

故貨幣資金的可變現價值為人民幣24,349,078.61元。

(六) 一般債權的分析價值D

債務人青島嘉耀華成立於二零一四年三月十九日，目前勉強經營。債務人雖積極進行自救，但目前效果較差。因此青島嘉耀華的償債系數為0.00。即D為0。

(七) 擔保債權的分析價值B

截至價值分析基準日，根據國浩律師事務所出具的《關於華融晟遠(北京)投資有限公司與青島嘉耀華置業有限公司等債權轉讓相關事宜之專項法律意見書》披露：

關於委託貸款借款合同：

[1、 二零一七年八月二十四日，新余華融晟遠公司與興業銀行股份有限公司青島分行簽訂興銀青委貸字2017-011號《委託貸款委託合同》；同日，新余華融晟遠公

司與興業銀行股份有限公司青島分行、青島嘉耀華簽訂興銀青委借字2017-011號《委託貸款借款合同》，約定新余華融晟遠公司委託興業銀行股份有限公司青島分行為青島嘉耀華提供委託貸款陸億捌仟萬整，借款期限為36個月，自二零一七年八月二十四日至二零二零年八月二十四日止。

- 2、二零一七年八月二十四日，興業銀行股份有限公司青島分行與青島嘉耀華簽訂興銀青委借抵字2017-011號《抵押合同》，青島嘉耀華以其位於嶗山區香港東路490號的（原證號：魯(2017)青島市嶗山區不動產權第0000642號；現證號：魯(2018)青島市嶗山區不動產權第0019275號）土地使用權為上述2017-011號《委託貸款借款合同》項下債務提供抵押擔保。
- 3、二零二零年八月，興業銀行股份有限公司青島分行與青島嘉耀華簽訂興銀青委借抵字2017-011-1號《抵押合同》，青島嘉耀華以其持有的山東省青島市嶗山區香港東路490-2號等（魯(2020)青島市嶗山區不動產證明第023016號）在建工程為上述2017-011號《委託貸款借款合同》項下債務提供抵押擔保。
- 4、二零一七年八月二十四日、二零一七年八月三十日，新余華融晟遠公司與嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司(以下簡稱「嘉寶年華公司」)分別簽訂BJ-2017-008-1號、BJ-2017-008-2號兩份《股權質押合同》，嘉寶年華公司以其持有的深圳市多利偉投資發展有限公司(以下簡稱「多利偉公司」)100%股權為青島嘉耀華上述2017-011號《委託貸款借款合同》項下債務提供質押擔保。
- 5、二零一七年八月二十四日，新余華融晟遠公司與多利偉公司簽訂BJ-2017-008-3《股權質押合同》，多利偉公司以其持有的青島鑫創海商貿有限公司100%股權為青島嘉耀華上述2017-011號《委託貸款借款合同》項下債務提供質押擔保。

- 6、二零一七年八月二十四日，新余華融晟遠公司分別與北京昂展科技發展有限公司(以下簡稱「昂展科技公司」)、嘉年華國際公司、海上嘉年華公司、景百孚分別簽訂BJ-2017-008-4號、BJ-2017-008-6號、BJ-2017-008-8號、BJ-2017-008-10號《保證協議》，四保證人為青島嘉耀華上述2017-011號《委託貸款借款合同》項下債務提供連帶責任保證。」

關於諮詢服務協議：

- [1、二零一七年八月二十四日，新余華融晟遠與青島嘉耀華簽訂BJ-2017-008-13號《諮詢服務協議》，約定新余華融晟遠為青島嘉耀華提供諮詢服務，每月服務費為人民幣4,147,701.40元，30個月諮詢服務費總額為人民幣124,431,042元。同日，昂展科技、嘉年華國際控股有限公司(以下簡稱「嘉年華國際公司」)、海上嘉年華公司、景百孚分別簽訂《保證合同》，約定由四保證人就青島嘉耀華在《諮詢服務協議》項下的全部債務承擔連帶保證責任。」

因上述提供質押擔保涉及到的深圳市多利偉投資發展有限公司、青島鑫創海商貿有限公司、北京昂展科技發展有限公司、嘉年華國際控股有限公司和景百孚，未提供相關財務資料，故本次價值分析中擔保債權B為0。

二零二零年八月二十四日，青島市黃島區人民法院裁定受理海上嘉年華公司破產重整一案，基於海上嘉年華公司破產重整事項，海上嘉年華公司現有資產無法償清自身債務，故本次價值中海上嘉年華公司的擔保債權確定為0。

(八) 債權可回收價值的確定V

根據上述分析，債權可回收分析價值M為人民幣578,968,996.00元，查封物的分析價值F為0，其他有效資產的分析價值X為人民幣20,976,731.22元，一般債權的分析價值D為0，擔保債權的分析價值B為0。

將上述測算結果帶入公式

$$V = M+F+X+D+B$$

得到債權可回收價值為人民幣599.9457百萬元。

五、 價值分析結果

經履行必要的評估程序後，基於評估人員力所能及的盡職調查工作及所取得資料，得出如下結論：在價值分析基準日，華融晟遠擬處置持有的青島嘉耀華兩筆債權的可收回價值合計人民幣599.9457百萬元，本息回收率66.20%，本金回收率81.05%。

根據金融不良資產評估的有關規範，本價值分析結論使用的有效期為一年，即自二零二零年十月二十日至二零二一年十月十九日有效。

在使用本價值分析結論時，應充分考慮如下因素：

1. 價值分析人員和評估機構的法律責任是對本報告所述分析目的下的債權價值量發表專業意見，本價值分析報告結論是委託人確定債權價格的參考依據，不應當被認為是對債權處置時可實現價格的保證。
2. 根據《金融不良資產評估指導意見》的規定，金融不良資產評估業務分為價值評估業務和價值分析業務。本次對於債權的評估，相關價值分析工作主要通過查閱文檔和法律意見書、與債權清收人員訪談等方式來進行，屬於《金融不良資產評估指導意見》規定的價值分析業務類型，提請委託人與其他報告使用者注意價值分析結論作為參考依據的適用性不同於價值評估結論。

3. 本次價值諮詢涉及開發房產的建築面積、可售面積等情況是由產權持有單位提供的，本次價值諮詢未考慮未來實際情況可能與預計不一致，導致對價值諮詢結論的影響。
4. 截至價值分析基準日二零二零年十月二十日，擔保方海上嘉年華公司已申請破產重整。根據海上嘉年華公司管理人披露的審計情況報告，海上嘉年華公司資產合計人民幣6,264.4882百萬元，負債人民幣7,347.2777百萬元，基於海上嘉年華公司無法償清自身負債，本次價值分析確認該擔保債權為0，並未就該破產重整事項涉及的海上嘉年華公司進行展開分析，評估人員提請債權人及時進行債權申報。
5. 截至價值分析基準日二零二零年十月二十日，債務人青島嘉耀華賬面記錄應付華融晟遠人民幣680百萬元，經委託人華融晟遠確認的兩筆債權本息合計人民幣906.1961百萬元，其中：本金人民幣740.2155百萬元，利息及罰息人民幣165.9806百萬元。具體如下表：

項目	本金 (人民幣萬元)	利息 (人民幣萬元)	罰息 (人民幣萬元)	合計 (人民幣萬元)
債權一	68,000.00	8,317.56	5,289.31	81,606.87
債權二	<u>6,021.55</u>	<u>—</u>	<u>2,991.19</u>	<u>9,012.74</u>
合計	<u><u>74,021.55</u></u>	<u><u>8,317.56</u></u>	<u><u>8,280.5</u></u>	<u><u>90,619.61</u></u>

6. 本次價值分析結論為在委託人提供的債權金額基礎上測算所得結果，未考慮雙方賬務記錄不一致可能導致的對債權分析結論的影響。請報告使用者準確理解本價值分析結論的內涵。

7. 青島嘉耀華開發項目尚未建成並銷售。根據委託人要求，未來支出成本為全口徑成本，包括已發生的成本、未來需繳納的土地增值稅及企業所得稅等相關稅費。本次價值分析結論為在上述限定條件下測算所得結果(不含增值稅)。請報告使用者準確理解本價值分析結論的內涵。
8. 本次對「嶗山•七英里」項目進行測算時，增值稅根據二零一九年三月二十六日，財政部、稅務總局、海關總署近日聯合發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》。公告明確，從二零一九年四月一日起，增值稅一般納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。未考慮增值稅的計算可能和實際稅務處理不一致的情況。具體增值稅金額以稅務部門實際徵收為準。
9. 本次對「嶗山•七英里」項目行估算時，根據本次價值諮詢目的，土地增值稅按土地增值稅清算方式進行測算，本次估算人員未考慮土地增值稅預徵及預繳的土地增值稅能否退回對估值結果的影響。在計算開發成本扣除時，對住宅和商業開發成本是依據建築面積進行分攤的，本次估算人員未考慮開發成本扣除在實際分攤操作中產生的不同對估值結果的影響，土地增值稅具體繳納金額應以稅務部門實際徵收金額為準。
10. 受條件所限，僅能對企業其他科目賬務進行查賬覈實，未能對款項可收回情況進行函證確認。對在執行合同單位款項按賬面確認，非在執行合同單位按0確認，不對款項可回收情況發表估值意見，提請報告使用者注意。
11. 本次價值分析的過程中，未考慮債權處置費用對債權價值的影響；另外，相關結論系按對各戶債權價值的獨立分析，未考慮單戶處置與按資產包整體處置方式對債權價值的影響，提請報告使用者注意。

12. 債權價值分析中無法考慮影響債權價值的所有因素，編制資產處置方案及資產處置時的資產狀況和市場情況等因素都會直接影響債權價值的實現。因此，價值分析結論與債權處置實現價格可能會出現一定差距，建議委託人在參考本價值分析結論處置債權時，結合資產處置方案編制及資產處置時點的資產狀況和市場狀況等因素，進行合理決策。

以上內容摘自價值分析報告書，欲瞭解本項目的全面情況，請認真閱讀價值分析報告書全文。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事權益

(a) 於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何有關董事或本公司最高行政人員被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於合約之權益

於最後實際可行日期，概無仍然存續且任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

(d) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

(e) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

3. 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知或以其他方式獲知會，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊之權益或淡倉之人士(董事及本公司最高行政人員除外)如下：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
中國華融 ^(附註1)	受控法團權益	4,441,556,104 (L)	51.00%
中國華融 ^(附註2及3)	受控法團權益 (保證權益)	2,144,097,429 (L)	24.62%
中國華融國際控股 ^(附註1及3)	受控法團權益	4,441,556,104 (L)	51.00%
	受控法團權益 (保證權益)	135,000,000 (L)	1.55%
佳擇國際 ^(附註1)	實益擁有人	2,611,438,440 (L)	29.98%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
Camellia Pacific ^(附註1)	實益擁有人	1,830,117,664 (L)	21.01%
Shinning Rhythm Limited ^(附註2)	保證權益	2,009,097,429 (L)	23.07%
中國華融海外投資控股 有限公司 ^(附註2)	受控法團權益 (保證權益)	2,009,097,429 (L)	23.07%
華融華僑資產管理股份 有限公司 ^(附註2)	受控法團權益 (保證權益)	2,009,097,429 (L)	23.07%
華融致遠 ^(附註2)	受控法團權益 (保證權益)	2,009,097,429 (L)	23.07%
雄連企業有限公司 ^(附註4)	實益擁有人	129,000,000 (L)	1.48%
中國天元國際金融有限公司 ^(附註4)	實益擁有人	646,220,529 (L)	7.42%
	受控法團權益	129,000,000 (L)	1.48%
中國天元金融集團(控股) 有限公司 ^(附註4)	受控法團權益	775,220,529 (L)	8.90%
寧夏天元錳業集團有限公司 ^(附註5)	受控法團權益	996,517,500 (L)	11.44%
天元錳業有限公司 ^(附註5)	受控法團權益	996,517,500 (L)	11.44%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
中國天元錳業金融(控股) 有限公司(附註5)	受控法團權益	996,517,500 (L)	11.44%
中國天元資產管理有限公司 (附註5)	實益擁有人	996,517,500 (L)	11.44%
賈天將先生(附註4及5)	受控法團權益	1,771,738,029 (L)	20.34%
東菊鳳女士(附註4及5)	配偶權益	1,771,738,029 (L)	20.34%

(L)好倉

附註：

- (1) 1,830,117,664股股份及2,611,438,440股股份分別由Camellia Pacific及佳擇國際實益擁有。Camellia Pacific及佳擇國際由中國華融國際控股全資擁有。中國華融國際控股分別由中國華融擁有84.84%權益及華融致遠擁有15.16%權益。華融致遠由中國華融全資擁有。中國華融分別由中國政府財政部實益擁有及被視為透過中國政府財政部所控制之公司擁有57.02%權益及4.39%權益。因此，根據證券及期貨條例，中國華融及中國華融國際控股各自被視為或當作於Camellia Pacific及佳擇國際實益擁有之全部股份中擁有權益。
- (2) 雄連企業有限公司持有的129,000,000股股份、中國天元國際金融有限公司持有的646,220,529股股份及中國天元資產管理有限公司持有的996,517,500股股份抵押予Shinning Rhythm Limited，而天沛投資有限公司持有的237,359,400股股份抵押予Tian Yuan Investment Holding Co., Limited，而Tian Yuan Investment Holding Co., Limited已轉授相關抵押權益予Shinning Rhythm Limited。Shinning Rhythm Limited為中國華融海外投資控股有限公司的全資附屬公司，而中國華融海外投資控股有限公司則為華融華僑資產管理股份有限公司的全資附屬公司。華融華僑資產管理股份有限公司由華融致遠擁有91%的權益。華融致遠為中國華融的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國華融海外投資控股有限公司、華融華僑資產管理股份有限公司、華融致遠及中國華融各自被視為於Shinning Rhythm Limited持有的2,009,097,429股相關股份的保證權益中擁有權益。
- (3) Fresh Idea Ventures Limited持有135,000,000股相關股份的直接保證權益，為Linewear Assets Limited的全資附屬公司。Linewear Assets Limited為本公司的全資附屬公司，而本公司則由Camellia Pacific及佳擇國際共同擁有51%權益。因此，根據證券及期貨條例，中國華融國際控股及中國華融各自被視為於Fresh Idea Ventures Limited持有的135,000,000股相關股份的保證權益中擁有權益。

- (4) 中國天元金融集團(控股)有限公司被視為或當作於(i)中國天元國際金融有限公司持有82%權益之雄連企業有限公司所持有129,000,000股股份；及(ii)中國天元國際金融有限公司所持有646,220,529股股份中擁有權益。中國天元國際金融有限公司為中國天元金融集團(控股)有限公司之全資附屬公司，而中國天元金融集團(控股)有限公司由賈天將先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，中國天元國際金融有限公司、中國天元金融集團(控股)有限公司、賈天將先生及其配偶東菊鳳女士各自被視為於雄連企業有限公司及中國天元國際金融有限公司實益擁有的775,220,529股股份中擁有權益。
- (5) 996,517,500股股份由中國天元資產管理有限公司持有，而中國天元資產管理有限公司為中國天元錳業金融(控股)有限公司的全資附屬公司。中國天元錳業金融(控股)有限公司為天元錳業有限公司的全資附屬公司，而天元錳業有限公司為寧夏天元錳業集團有限公司的全資附屬公司。寧夏天元錳業集團有限公司由賈天將先生擁有99.96%的權益。因此，中國天元錳業金融(控股)有限公司、天元錳業有限公司、寧夏天元錳業集團有限公司、賈天將先生及其配偶東菊鳳女士各自被視為於中國天元資產管理有限公司實益持有的996,517,500股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條記入本公司須存置登記冊的權益或淡倉。

除(a)徐曉武先生及王君來先生(為本公司及中國華融國際控股執行董事)及(b)王琦女士(為非執行董事，並於中國華融國際控股擔任高級管理職務)以外，於最後實際可行日期，概無董事為其他公司的董事或僱員，而該等公司於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 重大合約

除債權轉讓協議(其條款載於本通函)外,本集團成員公司於本通函日期及直至及包括最後實際可行日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立之合約):

- (a) 本公司間接全資附屬公司Huarong International Asset Management Growth Fund L.P.(作為賣方)與Zhong Xiaojian先生(作為買方)訂立日期為二零一九年三月三日的買賣協議,內容有關Huarong International Asset Management Growth Fund L.P.向Zhong Xiaojian先生出售由中軟國際有限公司(一間於聯交所上市的公司,股份代號:354)所發行並由Huarong International Asset Management Growth Fund L.P.所認購二零一九年到期本金額為30,000,000美元的無抵押可贖回4.5%可換股票據,代價為52,000,000美元;
- (b) 本公司與中國華融訂立日期為二零一九年五月二十二日的總協議,內容有關本集團向中國華融及其聯繫人提供為期三年的金融服務,年度上限為每年60百萬港元;
- (c) Linewear Assets Limited(本公司的直接全資附屬公司)與China Jinxin Finance Inc.(作為買方)訂立日期為二零一九年七月二十九日的協議,內容有關Linewear Assets Limited向China Jinxin Finance Inc.出售擇佳控股有限公司100股已發行股份(為全部已發行股本),並於完成時出售擇佳控股有限公司應付Linewear Assets Limited的所有未償還貸款及其他金額(不論為本金、利息或其他),根據以下公式計算代價: $360,000,800 \text{ 港元} + (300,000,000 \text{ 港元} \times 20\%) \times D \div 360$,其中「D」是指自(及包括)二零一九年六月三十日至(惟不包括)完成日期期間之天數。然而,由於Linewear Assets Limited未收到任何代價付款,因此完成尚未發生且交易中止;
- (d) 本公司間接全資附屬公司海美投資有限公司、謝炳釗先生(作為買方)與另一間本公司間接全資附屬公司Micro Vision Fund Limited(作為普通合夥人)訂立日期為二零一九年九月二十五日的協議,內容有關海美投資有限公司以代價143,744,055港元向謝炳釗先生出售於Visual Dome Fund L.P.中之所有權利、所有權及權益,承擔額為117,000,000港元;

- (e) (i)本公司與中國華融海外投資控股有限公司就華融天海股權轉讓及廣興環球股份轉讓(各自定義見下文)所訂立日期為二零一九年十月十八日的主契約，據此，中國華融海外投資控股有限公司就該等轉讓所需支付的現金代價總額協定為11.23百萬港元；(ii)本公司與中國華融海外投資控股有限公司就本公司向中國華融海外投資控股有限公司轉讓華融天海(上海)投資管理有限公司100%股權(「華融天海股權轉讓」)所訂立日期為二零一九年十月十八日的股權轉讓協議；及(iii)本公司的直接全資附屬公司Linewear Assets Limited與中國華融海外投資控股有限公司就Linewear Assets Limited向中國華融海外投資控股有限公司出售廣興環球有限公司全部已發行股本(「廣興環球股份轉讓」)所訂立日期為二零一九年十月十八日的買賣契約；
- (f) 本公司間接全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)與King Wealth Asia Limited就堅越向King Wealth Asia Limited銷售及轉讓98,500,000股中國三迪控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：910)(「中國三迪」)已發行普通股而簽立日期為二零二零年三月二十三日的買賣票據及轉讓文據，代價為30,000,000港元；
- (g) 堅越與Optimal Success Incorporated就堅越向Optimal Success Incorporated銷售及轉讓214,000,000股中國三迪已發行普通股而簽立日期為二零二零年三月二十三日的買賣票據及轉讓文據，代價為65,285,996.34港元；
- (h) 樂昇控股有限公司(「樂昇」)以堅越為受益人所訂立日期為二零二零年十二月十六日的補償契據的補充契據(「補充補償契據」)，以(其中包括)修訂及補充日期為二零一七年十二月十八日的補償契據(「補償契據」)的條款。補償契據的內容有關堅越認購陽光100中國控股有限公司(「目標公司」)的上市證券及由目標公司的控股股東樂昇以堅越為受益人而訂立，以在堅越於補償期出售任何認購股份之出售所得款項少於根據補償契據所訂明公式計算的參考所得款項時對其作出現金補償(「回報承諾」)。補充補償契據令堅越可於自二零二一年六月十八日起至二零二一年十二月十七日止

額外六個月期間繼續受惠於回報承諾，及修改計算參考所得款項的公式。根據補償契據，堅越將收取的原始最高賠償金額為約881百萬港元，其已根據補充補償契據作出調整並增加至944百萬港元；

- (i) 堅越根據蔡楚兵先生(作為授予人)、堅越(作為承授人)及保智有限公司(作為擔保方)所簽立日期為二零一七年十二月十八日的認沽期權及承諾契據於二零二零年十二月十八日向蔡楚兵先生發出書面通知，要求蔡楚兵先生按認沽期權行使價136,116,288港元，自堅越購買珠光控股集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1176)的99,792,000股普通股；
- (j) 先機企業集團有限公司(「先機」，一間於聯交所上市的公司，股份代號：176)以平邊契據方式訂立以豐星有限公司(「豐星」，本公司的間接全資附屬公司)為受益人的日期為二零二零年十二月二十八日的第三份補充契據(「第三份補充契據」)，以修訂及補充先機根據先機與豐星有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十九日的認購協議(「認購協議」)發行的優先有抵押債券(「債券」)的條件。根據認購協議所認購債券的本金額為300,000,000港元及年息率為8%。發行人其後於二零一九年十二月二十四日及二零二零年五月二十五日，以平邊契據方式分別簽立以豐星為受益人的第一份及第二份補充契據，對債券條件作出修訂及補充，債券到期日為二零二零年十二月二十八日。根據第三份補充契據，本金額修訂為260,000,000港元，年息率修訂為10%，最後到期日延長至二零二二年六月二十八日；及
- (k) 力天發展有限公司(本公司間接全資附屬公司，作為賣方)與愉富控股有限公司(作為買方)簽立日期為二零二零年十二月二十八日的交易確認書，內容有關力天發展有限公司向愉富控股有限公司出售中銀國際槓桿及結構融資有限公司(作為代理人)、Huge Group Holdings Limited及Huge Auto Investment Holdings Limited(作為借款人)、黃楚生先生及國民控股集團有限公司(作為擔保方)、力天發展有限公司(作為貸款人)及若干其他貸款人所訂立日期為二零一七年八月二十八日的融資協議項下或與該協議有關的所有權利、所有權、權益及利益以及任何附帶權利(惟受交易確認書所指若干除外者所限)，總代價為339,323,583.25港元。

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中聯	由中國財政部及中國證券監督管理委員會共同認可的證券業務評估資格、由中國國土資源部認可的全國執業土地評估資格及由中國住房和城鄉建設部認可的一級房地產評估資格
國浩律師事務所	中國法律顧問

中聯及國浩律師事務所各自己以書面形式同意刊發本通函及按當中所載形式及內容轉載其報告、建議、意見及／或引述其名稱，且並未撤回有關書面同意。於最後實際可行日期，中聯及國浩律師事務所並無持有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的權利（不論是否可依法強制執行）。於最後實際可行日期，中聯及國浩律師事務所並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場二座16樓A室及17樓A室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，位於4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。

- (e) 本公司之公司秘書為駱曉菁女士，彼為香港會計師公會及中國註冊會計師協會會員。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文本為準。

8. 備查文件

自本通函日期起十四日期間，下列文件將於正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場二座16樓A室及17樓A室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 債權轉讓協議；
- (d) 價值分析報告；
- (e) 國浩律師事務所出具的關於華融晟遠(北京)投資有限公司與青島嘉耀華置業有限公司等債權轉讓相關事宜之專項法律意見書；
- (f) 本通函本附錄三「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本公司日期為二零二零年九月二十五日的通函，內容有關(其中包括)就建議根據開曼群島公司法第86條以合約安排方式將華融投資股份有限公司私有化之非常重大收購事項及不獲豁免關連交易；及
- (h) 本通函。