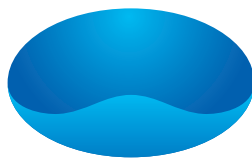


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

#### 補充公告

#### 須予披露交易 收購及出售中珠廣場

茲提述中國匯融金融控股有限公司(「本公司」)日期為二零二四年一月十七日有關收購及出售中珠廣場的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者俱有相同涵義。

本公司希望向本公司股東及潛在投資者提供有關收購事項和出售事項的額外資訊。

#### 中珠廣場估值

如該公告中所披露，確定收購對價的依據之一是於二零二三年六月十八日中珠廣場的估值人民幣126.29百萬元(「估值」)。估值由蘇州吳中人民法院任命的具有中華人民共和國一級資質的獨立房地產評估商蘇州通宜房地產土地評估諮詢有限公司(「評估商」)編製。

本公司希望根據拍賣網站上的資訊，向本公司股東及潛在投資者提供與估值有關的額外資訊。

## 估值目標

評估商受蘇州吳中人民法院委託，確定中珠廣場的價值，並為執行法院案件判決提供作為拍賣標的的中珠廣場的價值參考。

## 估值方法

評估商依據中珠廣場不動產登記簿、房屋所有權證以及測繪結果進行估值。據評估商稱，評估商採用成本法考慮了以下因素：

- 成本組成部分(包括但不限於土地取得成本、建設成本、管理費用、投資利息和產權轉讓相關稅費)比其他估值方法所需的組成部分更容易獲得；
- 沒有採用市場比較法，是因為中珠廣場所在地區幾乎沒有其他工業地產交易；及
- 沒有採用收益法，是因為存在不確定性，可能需要涉及不可靠的假設和估計，給準確衡量中珠廣場產生的收入帶來了困難。

通過採用成本法，評估商確定(i)中珠廣場的重置或重建成本，考慮了將中珠廣場開發到現有狀況的成本，包括但不限於土地取得成本、建設成本、管理費用、投資利息和產權轉讓相關稅費；以及(ii)重置或重建成本的折舊。

## 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：

- 估值提供了工業地產及其相應土地使用權的最可能市場價值，考慮了外部經濟環境，但不考慮在估價時法院對中珠廣場的權利；
- 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該物業的情況假設下，中珠廣場的最高市場價值；及
- 估值基於評估商於二零二三年五月二十四日的實地考察以及自二零二三年五月十八日至二零二三年六月十八日期間進行的工作。估值有效期為一年，自二零二三年六月十八日至二零二四年六月十七日止。

## 匯方仲德及中珠廣場資訊

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，基於拍賣網站(潛在競標者收集中珠廣場相關資訊的主要和唯一資訊來源)上提供的於中珠廣場有關的租賃協議信息，本公司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中珠廣場的未經審計之稅前租金淨收入分別約為人民幣6.76百萬元及人民幣6.76百萬元，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中珠廣場的未經審計之稅後租金淨收入分別約為人民幣5.07百萬元及人民幣5.07百萬元。

預購協議項下擬進行交易的商業實質是為江蘇安泊收購中珠廣場提供必要的融資。收購完成後，收購對價人民幣88.4百萬元，將作為返售安排持有的金融資產核算，列於本集團合併財務報表中。收購對價與出售對價的差額在預購協議期內採用實際利率法確認為利息收入。

完成收購事項後，購買方預期作出如下主要處理，但並不合併於本集團之合併財務報表中：(i)中珠廣場的公允價值人民幣88.4百萬元；(ii)匯方仲德的股東借款人民幣27.4百萬元；以及(iii)銀行借款人民幣61百萬元。

完成收購事項後，匯方仲德及購買方均不會合併為本公司附屬公司。

除上述披露者外，該公告中披露的所有其他信息均準確且保持不變。

承董事會命  
中國匯融金融控股有限公司  
吳敏  
主席

香港，二零二四年一月三十一日

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凌曉明先生及張姝女士；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。