
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有海通恆信國際融資租賃股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格及回條，送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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。



海通恆信國際融資租賃股份有限公司

Haitong Unitrust International Financial Leasing Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1905)

有 關 收 購 物 業 之 主 要 交 易

除文義另有所指外，封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已獲得持有本公司已發行股本50%以上的控股股東就收購事項作出的不可撤銷及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會就批准收購事項舉行股東大會。本通函寄發予股東僅供參考之用。

2022年9月23日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 本集團未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 該等物業的物業評估	III-1
附錄四 — 基本資料.....	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙涵義載列如下：

「收購事項」	指	收購該等物業
「該協議」	指	有關該等物業的產權交易協議
「適用百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	海通恆信國際融資租賃股份有限公司，於2004年7月在中國註冊成立的公司，於2017年5月27日改制為股份有限公司，H股於聯交所上市，股份代號為1905
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	本通函「收購事項 — 代價及決定代價的基礎」一節所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司之臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本之境外上市外資普通股，每股面值人民幣1.00元，以港元認購及買賣，並已於聯交所上市
「香港物業評估」	指	本通函「收購事項 — 代價及決定代價的基礎」一節所賦予涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2022年9月21日，即本通函刊發前為確定當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（經不時修訂）
「中國」	指	中華人民共和國（僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣）

釋 義

「該等物業」	指	位於上海市黃浦區中山南路599號2-12層之物業(即物業A)及外馬路666號1-2層之物業
「物業A」	指	位於上海市黃浦區中山南路599號2-12層之物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司內資股及H股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「轉讓方」或「鑫景濱江」	指	上海鑫景濱江投資發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	指	百分比



海通恆信國際融資租賃股份有限公司

Haitong Unitrust International Financial Leasing Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1905)

董事會：

執行董事：

丁學清先生(董事長)

周劍麗女士

非執行董事：

任澎先生

哈爾曼女士

呂彤先生

吳淑琨先生

張少華先生

獨立非執行董事：

姚峰先生

曾慶生先生

胡一威先生

嚴立新先生

註冊辦事處：

中國

上海市

黃浦區

中山南路599號

總部及中國主要營業地點：

中國

上海市

黃浦區

中山南路599號

海通恆信大廈

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

有關收購物業之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2022年7月11日及2022年7月25日的公告。

於2022年7月25日，本公司獲上海聯合產權交易所通知其中標該等物業，於2022年7月27日，本公司與轉讓方訂立該協議，據此，本公司同意收購及轉讓方同意出售該等物業，代價為人民幣1,672,770,000元。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)收購事項的其他詳情及上市規則所規定的其他資料。

收購事項

該協議

該協議的主要條款如下：

日期：2022年7月27日

訂約方：(1) 本公司，作為受讓方；及
(2) 鑫景濱江，作為轉讓方

標的物業：該等物業位於上海市黃浦區中山南路599號2-12層及外馬路666號1-2層，合計地上實測面積13,985.63平方米，其中中山南路599號物業的地上實測面積12,416.85平方米，外馬路666號物業的地上實測面積1,568.78平方米，用於辦公用途。

代價及決定代價的基礎：收購該等物業的代價為人民幣1,672,770,000元（「代價」）。代價乃本公司在公開招標中作出的投標價，參考(i)轉讓方於上海聯合產權交易所公開掛牌的轉讓底價；及(ii)本公司聘請的獨立估值師所評估的該等物業估值（採取市場比較法）釐定（「香港物業評估」），該等物業截至2022年6月30日的評估價值為人民幣1,678,000,000元。有關香港物業評估的詳情，請參閱本通函附錄三。

考慮到上述因素，董事認為代價是公平合理的。

董事會函件

付款安排：代價將通過以下方式進行結付：

- (1) 本公司已支付至上海聯合產權交易所的保證金人民幣501,831,000元，在該協議簽訂後轉為部分交易價款。
- (2) 本公司在簽署該協議後5個工作日內，將除保證金以外的交易價款和交易手續費一次性支付到上海聯合產權交易所指定賬戶。

若由於本公司的原因未按時支付交易價款，轉讓方有權暫停該等物業的後續買賣交易。本公司逾期支付交易價款的，轉讓方將按購房總價的每日萬分之五收取滯納金；若超過30天，則視作本公司違約，轉讓方有權扣除全部保證金，並另行公開處置標的，並要求本公司賠償實際損失。上海聯合產權交易所在出具交易憑證並經轉讓方申請後的3個工作日內將全部價款支付至轉讓方指定賬戶。

代價以本集團之自有資金及銀行貸款支付。

除本公司的支付義務外，該協議項下擬轉讓該等物業的完成不受任何其他先決條件規限。於最後實際可行日期，已完成該等物業自上海聯合產權交易所摘牌、該協議簽署和該等物業的房款及交易手續費支付，並完成該等物業的交房手續，計劃於2022年10月底前繳納相關稅費，辦理產權證。

有關本集團的資料

本集團之主要經營範圍為通過融資租賃安排、經營租賃安排等為客戶提供融資服務，諮詢服務及其他服務。

有關轉讓方的資料

鑫景濱江的經營範圍為辦公樓、商業設施以及附設停車場(庫)的開發和經營管理，物業管理，酒店管理，會展服務，百貨的銷售，從事貨物與技術進出口業務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本通函日期，上海外灘濱江綜合開發有限公司及上海黃金交易所分別各自直接持有鑫景濱江的78.07%及21.93%股權。上海外灘濱江綜合開發有限公司的股權由上海地產(集團)有限公司(全部股權由上海市國有資產監督管理委員會持有)及上海外灘投資開發(集團)有限公司(全部股權由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會持有)分別各自直接持有50%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑫景濱江及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行收購事項之理由及裨益

為滿足本集團業務發展要求，進一步提升本公司的運營管理水平，本公司擬購置中山南路599號房產及鄰近的外馬路666號房產，以有效改善員工辦公環境，提升本公司的企業競爭力和社會影響力。

董事認為，該協議項下交易條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事確認，該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款開展，且不會對本集團的營運及財務狀況產生重大不利影響。

有關收購事項的財務影響

根據本通函附錄二所載本集團的未經審計備考財務資料，預期於收購事項完成後，(a)資產總額將增加約人民幣825,398千元，包括物業及設備增加約人民幣1,657,525千元、使用權資產減少約人民幣59,232千元、現金及銀行結餘減少約人民幣853,498千元及其他資產增加約人民幣80,603千元；(b)負債總額將增加約人民幣819,802千元，包括借款增加約人民幣772,960千元(其中銀行借款增加約人民幣836,000千元、租賃負債減少約人民幣63,040千元)及其他負債增加約人民幣46,842千元；(c)淨資產將增加約人民幣5,596千元(包括使用權資產、租賃負債終止確認產生之收益、專業費用)。本集團截至2022年12月31日止年度的溢利將不會有任何重大影響。

申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，對於具有可識別收入流或資產估值的創收物業，本公司須於本通函載入過往三個財政年度(倘賣方持有資產時間較短，則為較短年期)有關該等資產可識別淨收入之損益表及有關資產的估值，並須由核數師或申報會計師審閱，以確保相關資料妥為編製且取自相關賬冊及紀錄(「**損益披露**」)。鑑於物業A於2019年1月1日至2022年7月31日由本公司租賃及佔用，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，物業A須遵守損益披露。

董事會函件

基於以下原因，本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的規定：

- i. 物業A由本集團收購以自用而非用作產生收益，因此物業A於相關期間的總收入對本公司而言意義不大。此外，提供物業A的總收入將不會增加任何價值，且對本公司確定該物業的業權而言意義不大，提供該等數額對釐定代價方面亦與本公司無關。
- ii. 損益披露要求本公司編製有關物業A可識別淨收入流及估值於過往三個財政年度（即截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度）及涵蓋截至本通函發佈前6個月或更短時間止財政期間的末期匯報期（統稱「**相關期間**」）的損益表及估值（倘適用）。為遵守損益披露規定，本公司及核數師需獲取與物業A有關的賬冊及紀錄，並從中提取必要的信息。儘管本公司要求，本公司並無獲授權獲取轉讓方於相關期間內與物業A相關的賬冊及紀錄，是由於該等賬冊及紀錄包含其他機密信息而機密信息與收購事項無關，且轉讓方並無法律義務向本公司提供該等相關資料。倘無該等賬冊及紀錄，本公司無法妥善編製物業A於相關期間的淨收入流的損益表。
- iii. 本公司已委聘獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該等物業截至2022年6月30日的市值提供意見（「**估值報告**」）。估值報告全文作為附件載入本通函。除估值報告外，本公司亦於本通函載列本集團就物業A預計產生的每月開支表以及轉讓方於2019年1月1日至2022年7月31日向本公司出租物業A的摘要（連同估值報告統稱「**替代披露**」）作為損益披露的替代披露。替代披露將向股東提供對收購事項進行適當知情評估所需之足夠資料，因此省略損益披露不會令本通函重大不完整、具有重大誤導或欺騙成分。
- iv. 收購事項已獲大股東海通恆信金融集團有限公司不可撤回及無條件批准，其實益持有本公司合共4,559,153,176股股份，佔截至本函件日期本公司已發行股份總數約55.36%。

董事會函件

鑑於上述情況，本公司已申請且聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，惟前提是本通函須列載該豁免詳情及本公司呈請的替代披露。作為替代披露，本公司於本通函附錄三載列估值報告及轉讓方於2019年1月1日至2022年7月31日向本公司出租物業A的摘要，並於下文載列於收購事項後本集團就物業A預計產生的每月開支：

	預估每月 經常性開支 人民幣(千元)
房產稅及土地使用稅 ⁽¹⁾	1,034
物業管理費 ⁽²⁾	410
保險 ⁽³⁾	13
總計	1,457

附註：

- (1) 預估房產稅根據《中華人民共和國房產稅暫行條例》及其他適用中國稅法規定，結合收購事項後物業A的擬定使用狀態及稅基計算得出；預估土地使用稅根據《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》相關規定，結合物業A所佔用土地面積及當地土地使用稅稅率計算得出。
- (2) 根據就物業A簽署的物業管理委託服務合同計算得出。
- (3) 根據本公司目前持有資產投保計算方法及水平計算得出。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就有關收購事項之最高適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，且倘本公司須召開臨時股東大會以批准收購事項，則概無股東須放棄投票。本公司已獲得海通恆信金融集團有限公司（於最後實際可行日期實益擁有本公司的4,559,153,176股股份，約佔本公司於最後實際可行日期的已發行有投票權之股份55.36%）就收購事項作出的不可撤銷及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，已達成上市規則第14章項下有關收購事項的股東批准規定，以代替本公司股東大會。

董 事 會 函 件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議項下條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。儘管不會就批准該協議及收購事項舉行股東大會，倘本公司舉行有關大會，董事會亦建議股東投票贊成批准該協議及收購事項的決議案。

附加資料

敬請 閣下垂注載列於本通函附錄的附加資料。

承董事會命
海通恆信國際融資租賃股份有限公司
董事長
丁學清
謹啟

2022年9月23日

1. 本集團財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三年的財務資料均已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.utfinancing.com)上的以下文件中：

- 本公司於2020年4月2日刊發截至2019年12月31日止年度的年度報告(181至308頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0402/2020040200882_c.pdf

- 本公司於2021年4月20日刊發截至2020年12月31日止年度的年度報告(199至328頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000348_c.pdf

- 本公司於2022年4月20日刊發截至2021年12月31日止年度的年度報告(134至268頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0420/2022042000897_c.pdf

2. 債務聲明

(1) 銀行借款及其他金融機構借款

於2022年7月31日，本集團的未償還銀行及其他金融機構借款約為人民幣44,975百萬元。於2022年7月31日，本集團的未動用銀行融資為人民幣30,929百萬元，由融資租賃業務應收款項與物業及設備作為擔保。

(2) 應付債券

於2022年7月31日，本集團的應付債券約為人民幣39,565百萬元。

(3) 租賃負債

於2022年7月31日，本集團的租賃負債約為人民幣48百萬元。

除上文所述或本通函其他部分所披露外，以及除集團內部負債外，於2022年7月31日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

本集團債務聲明

於2022年7月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

	截至2022年 7月31日 人民幣(千元)
銀行借款	43,428,238
其他金融機構借款	1,546,302
應付債券	39,564,902
應付關聯方款項	—
流動負債項下所示租賃負債	26,681
非流動負債項下所示租賃負債	20,956
債務總額	84,587,079

3. 本集團財務及業務前景

2022年上半年，本集團緊跟國家戰略和監管政策，立足租賃本源，深耕產業，克服疫情帶來的不利影響，持續服務實體經濟，各項財務指標保持穩定，淨利潤逐步提升。

2022年下半年，本集團將密切關注國內國際經濟形勢、疫情演化與地緣政治衝突等情況，繼續秉持金融服務實體經濟的宗旨，精準統籌推進疫情防控常態化管理和經營發展並行，堅持貫徹發展戰略，推進數字化轉型，強化區域佈局，整合與優化資源分配，加強風險防控與資產管理，繼續夯實資產質量。本集團將進一步加大金融科技應用，保持創新驅動能力，把握國家產業升級與動能轉換釋放方向，進一步挖掘「碳達峰、碳中和」、「十四五」等國家產業政策帶來的發展機遇，夯實優勢業務基礎與探索發展新機遇並舉，充分發揮「融資+融物」的優勢，全面深入滿足客戶更廣、更深層級的需求，繼續牢固領先地位和競爭優勢，推動公司專業化、高質量、可持續發展。

4. 營運資金充足

董事經過審慎周詳考慮後認為，考慮到本集團之貨幣資金、其他可用內部資源、現有可用貸款以及收購事項之影響，本集團將有充裕之營運資金以應付目前以及由本通函刊發日期起計最少十二個月之需要。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審計綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或業務狀況沒有任何重大不利變動。

A. 未經審計備考財務資料

以下作說明用途的本集團未經審計備考綜合資產及負債表（「未經審計備考財務資料」），乃根據上市規則第4.29條及下文所述附註基準編製，以說明假設收購事項於2022年6月30日進行的本集團財務狀況。

編製未經審計備考財務資料所採用的會計政策與本集團已發表的截至2021年12月31日止年度的年報及截至2022年6月30日止六個月的中期報告所載者一致。

董事編製的未經審計備考財務資料僅供說明用途，由於其假設性質使然，其未必可真實反映收購事項已於2022年6月30日進行時或任何未來日期的本集團財務狀況。因此，未經審計備考財務資料所載本集團財務狀況未必能反映本集團於收購事項完成後的未來財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本通函其他部分收錄的其他財務資料一併閱覽。

本集團於2022年6月30日的未經審計備考綜合資產及負債表

	本集團 於2022年 6月30日的 綜合資產及 負債表 人民幣千元 附註1	附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	附註4	本集團 於2022年 6月30日的 未經審計 備考經調整 綜合資產及 負債表 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	5,605,986	—	1,657,525	—	7,263,511
使用權資產	106,814	—	—	(59,232)	47,582
無形資產	13,283	—	—	—	13,283
應收融資租賃款	7,958,405	—	—	—	7,958,405
售後回租安排的應收款項	39,404,886	—	—	—	39,404,886
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	115,110	—	—	—	115,110
貸款及應收款項	9,327	—	—	—	9,327
遞延稅項資產	1,422,926	—	—	—	1,422,926
其他資產	2,390,648	—	—	—	2,390,648
非流動資產總額	57,027,385	—	1,657,525	(59,232)	58,625,678
流動資產					
應收融資租賃款	17,382,485	—	—	—	17,382,485
售後回租安排的應收款項	28,796,531	—	—	—	28,796,531
貸款及應收款項	433,642	—	—	—	433,642
其他資產	1,369,938	—	80,603	—	1,450,541
應收賬款	97,542	—	—	—	97,542
買入返售金融資產	300,006	—	—	—	300,006
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	1,444,646	—	—	—	1,444,646
衍生金融資產	86,961	—	—	—	86,961
現金及銀行結餘	9,252,443	836,000	(1,689,498)	—	8,398,945
流動資產總額	59,164,194	836,000	(1,608,895)	—	58,391,299
資產總額	116,191,579	836,000	48,630	(59,232)	117,016,977

	本集團 於2022年 6月30日的 綜合資產及 負債表 人民幣千元 附註1	附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	附註4	本集團於 2022年 6月30日的 未經審計 備考經調整 綜合資產及 負債表 人民幣千元
流動負債					
借款	26,738,968	—	—	(32,152)	26,706,816
衍生金融負債	108,448	—	—	—	108,448
應計員工成本	241,416	—	—	—	241,416
應付賬款	5,295	—	—	—	5,295
應付債券	21,570,210	—	—	—	21,570,210
應交所得稅	311,894	—	—	—	311,894
其他負債	7,321,031	—	49,720	(2,878)	7,367,873
流動負債總額	56,297,262	—	49,720	(35,030)	56,311,952
非流動負債					
借款	20,077,976	836,000	—	(30,888)	20,883,088
應付債券	16,187,749	—	—	—	16,187,749
遞延稅項負債	14,997	—	—	—	14,997
其他負債	5,744,064	—	—	—	5,744,064
非流動負債總額	42,024,786	836,000	—	(30,888)	42,829,898
負債總額	98,322,048	836,000	49,720	(65,918)	99,141,850
淨資產	17,869,531	—	(1,090)	6,686	17,875,127

B. 本集團未經審計備考綜合資產及負債表附註

附註1. 該等金額乃摘錄自本公司刊發的2022年中期報告所載於2022年6月30日的本集團未經審計簡明綜合財務狀況表。

附註2. 本集團已於2022年7月獲得十年期按揭銀行貸款人民幣836百萬元為收購事項撥付資金。

附註3. 調整相當於(i)代價約人民幣1,593百萬元(不含增值稅)；(ii)交易成本及相關稅項約人民幣64百萬元；(iii)專業費用約人民幣1百萬元及(iv)進項增值稅約人民幣81百萬元。

	附註	人民幣千元
收購事項代價(不含增值稅)	(i)	1,593,114
交易成本及相關稅項	(ii)	<u>64,411</u>
小計		1,657,525
專業費用	(iii)	1,090
進項增值稅	(iv)	<u>80,603</u>
總計		<u><u>1,739,218</u></u>

(i): 收購事項代價(不含增值稅)為人民幣1,593.11百萬元。

(ii): 該金額指本集團就收購事項應付的預期交易成本約人民幣64.41百萬元，當中包括佣金人民幣15.78百萬元(不含增值稅)及應付契稅與印花稅人民幣48.63百萬元。

(iii): 該金額指本集團就收購事項應付的預期專業費用約人民幣1.09百萬元，當中包括收購事項的法律費用及其他專業費用。

(iv): 收購事項的進項增值稅為人民幣80.60百萬元。

附註4. 本集團已與上海鑫景濱江投資發展有限公司(「轉讓方」)簽訂租賃協議，將中山南路599號物業作為辦公場所出租，租期為2019年5月9日至2024年6月30日。交易完成後，本集團將終止與轉讓方的租賃協議，因此終止確認本集團確認的相應使用權資產及租賃負債。

附註5. 概無作出其他調整以反映本集團於2022年6月30日後進行的任何經營業績或其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致海通恆信國際融資租賃股份有限公司列位董事

本所已對海通恆信國際融資租賃股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司於刊發日期為2022年9月23日的通函(「通函」)中第II-1至II-4頁內所載有關於2022年6月30日的未經審計備考綜合資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)，內容有關 貴公司擬收購中山南路599號及外馬路666號之物業(「收購事項」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第II-1至II-4頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2022年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於2022年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2022年6月30日止六個月的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對收購事項於2022年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估貴公司董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，2022年9月23日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於2022年6月30日的估值意見編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於： 中華人民共和國上海市黃浦區中山南路599號大廈的第2層至第12層和外馬路666號大廈的第1層至第2層（「物業」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照海通恆信國際融資租賃股份有限公司（「貴公司」）之指示，對中華人民共和國（「中國」）之物業（詳情載於本估值報告）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於2022年6月30日（「估值日期」）市值之意見。

市值之定義

吾等對物業之估值指其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版），市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或特定擁有人或買方可得之任何價值因素)所引致的估價升跌。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)。

對中國物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及其法律顧問嘉源律師事務所提供的有關物業業權的資料及意見。對物業進行估值時，吾等已假設物業的擁有人擁有物業的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

就位於中國的物業而言，根據 貴公司所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值報告的附註內。

估值方法

對中國物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證。

市場比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在相關物業交易稀少及有關物業的性質不一致之時。市場比較法是一種以將委估物業與近期易手的其他可比物業進行直接比較為基礎之估值方法。有關物業通常位於周邊區域或與物業可比的另一市場。然而，鑑於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性及定量之差異，通常需作出恰當調整。所評估的物業在相關市場上擁有充足的交易，因此市場比較法對於評估物業的價值乃屬合適的方法。

資料來源

吾等進行估值時，相當依賴 貴公司就物業業權提供予吾等之資料。吾等已接納 貴公司就有關規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、佔地及樓面面積等事項以及所有其他相關事項提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

所有權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業業權，故依賴 貴公司提供的建議及 貴公司法律顧問就物業編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師陶怡女士於2022年7月6日曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構性調查，惟吾等並未於視察過程中發現任何重大缺陷。因此，吾等無法報告物業是否不存在腐爛、腐蝕或任何其他結構性缺陷。吾等並未就任何該等服務開展測試。除另行指明外，吾等未能進行實地測量以核實物業的佔地及樓面面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

陶怡女士擁有11年的中國物業估值經驗。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值所載所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附上估值報告。

此致

中華人民共和國
上海
黃浦區
中山南路599號11樓
海通恆信國際融資租賃股份有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

2022年9月23日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

本估值報告由註冊中國房地產估值師雷偉全先生MRICS, MHKIS, RPS(產業測量組)在曾俊叡先生監督下編製，雷偉全先生擁有逾28年中國物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年6月30日 現況下的市值
中國 上海市 黃浦區 中山南路599號 大廈的第2層至 第12層和 外馬路666號 大廈的第1層至 第2層	標的樓宇為一個高端商業開發項目，附帶辦公、商業及停車場。 於2019年竣工，物業包括辦公樓第2層至第12層地上共11層及商業大樓第1層至第2層地上共2層。 物業總建築面積約為13,985.63平方米，詳情載於附註(6)。 物業的臨近區域為上海城區，主要是配有公共設施的商業、辦公及住宅開發區。 物業持作辦公用途的土地使用權年期為50年，自2014年6月11日至2064年6月10日，持作商業用途的土地使用權年期為40年，自2014年6月11日至2054年6月10日。	貴公司於2019年1月1日至2022年7月31日按每月人民幣3,021,434元的租金(免租六個月)租用中山南路599號大廈的第2層至第12層。 貴公司表示，租約已於2022年7月31日終止。 外馬路666號大廈的第1層至第2層空置。	人民幣1,678,000,000元 (人民幣十六億七千八百萬元)

附註：

- (1) 根據上海市自然資源確權登記局於2019年9月30日頒發的不動產權證第(2019) 006872號，總建築面積為55,612.84平方米的物業土地使用權及房屋所有權已歸屬於上海鑫景濱江投資發展有限公司作辦公用途，年期為50年，自2014年6月11日至2064年6月10日，以及作商業用途，年期為40年，自2014年6月11日至2054年6月10日。

該等物業是上述不動產權證中樓宇的一部分。

- (2) 根據 貴公司於2022年7月25日發佈的公告， 貴公司已通過招標程序成功收購該等物業，代價為人民幣1,672,770,000元。
- (3) 根據2016年9月22日的營業執照，上海鑫景濱江投資發展有限公司於2014年3月10日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣810,000,000元。

(4) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 物業的不動產權證屬有效、合法及可根據中國法律強制執行；
- (ii) 上海鑫景濱江投資發展有限公司為物業的合法使用者，並已取得物業的不動產權證；及
- (iii) 根據中國法律法規，上海鑫景濱江投資發展有限公司有權使用、轉讓及出售物業的土地使用權及房屋所有權。

(5) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況及主要批文及牌照的批授情況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

(6) 各層的物業市值明細如下所示。

		於2022年6月30日 現況下的市值 (人民幣元)	
編號	地址	建築面積(平方米)	
1	中山南路599號第12層	841.15	98,000,000
2	中山南路599號第11層	1,160.69	135,000,000
3	中山南路599號第10層	1,160.69	135,000,000
4	中山南路599號第9層	1,160.69	135,000,000
5	中山南路599號第8層	1,160.69	135,000,000
6	中山南路599號第7層	1,155.49	134,000,000
7	中山南路599號第6層	1,155.49	134,000,000
8	中山南路599號第5層	1,155.49	134,000,000
9	中山南路599號第4層	1,155.49	134,000,000
10	中山南路599號第3層	1,155.49	134,000,000
11	中山南路599號第2層	1,155.49	134,000,000
12	外馬路666號第1及第2層	1,568.78	236,000,000
總計		<u>13,985.63</u>	<u>1,678,000,000</u>

(7) 我們估值法中採納的主要參數如下。

用途	市場單位價格 (每平方米人民幣元)
辦公	116,000
第1層商業	160,000

對中國物業進行估值時，吾等通過參考相關市場的可比銷售證據採納市場比較法。

市場比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。市場比較法是一種以將委估物業與於近期易手的其他可比物業進行直接比較為基礎之估值方法。有關物業通常位於周邊區域或與物業可比的另一市場。然而，鑑於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性或定量之差異，通常需作出恰當調整。所評估的物業在相關市場上擁有充足的交易，因此市場比較法對於評估物業的價值乃屬合適的方法。

進行估值時，吾等已參考相同地區其他類似物業的近期各類銷售情況。

該等相似辦公物業的售價介乎每平方米約人民幣100,000元至每平方米人民幣176,000元。對該等可比單位售價進行適當調整後，我們就物業採納每平方米人民幣116,000元的單價。

該等相似第1層商業物業的售價介乎每平方米約人民幣117,000元至每平方米人民幣177,000元。對該等可比單位售價進行適當調整後，我們就物業採納每平方米人民幣160,000元的單價。

吾等採納的上述市場單位價格與上述相同地區其他類似物業的近期銷售水平一致。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或具欺詐性，且並無遺漏任何其他事宜，致使其內任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事、監事及主要行政人員的證券權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或主要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）的股份、相關股份或債權證中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港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、監事、主要行政人員或彼等各自聯繫人視作擁有之權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

根據《證券及期貨條例》第336條規定，在本公司保存的主要股東登記冊（包括向聯交所備案的權益）中，於最後實際可行日期，下列人士（董事、主要行政人員及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉（如有）如下：

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	持有股份總數	佔本公司	佔本公司	好倉／ 淡倉
				已發行股份 總數的比例	已發行 同類股份 總數的比例	
海通證券股份有限公司 （「海通證券」）	H股	受控制法團權益 ⁽¹⁾	4,559,153,176	55.36%	78.68%	好倉
	內資股	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2,440,846,824	29.64%	100%	好倉
海通國際控股有限公司 （「海通國際」） ⁽³⁾	H股	受控制法團權益 ⁽²⁾	4,559,153,176	55.36%	78.68%	好倉
海通恆信金融集團 有限公司 （「海通恆信金融」）	H股	實益擁有人 ⁽¹⁾⁽²⁾	4,559,153,176	55.36%	78.68%	好倉

股東名稱	股份類別	身份／權益性質	持有股份總數	佔本公司	佔本公司	好倉／ 淡倉
				已發行股份 總數的比例	已發行 同類股份 總數的比例	
海通創新證券 投資有限公司	內資股	實益擁有人 ⁽¹⁾	2,440,846,824	29.64%	100%	好倉

- (1) 海通證券持有海通創新證券投資有限公司及海通國際控股有限公司100%之股份權益。因此，根據《證券及期貨條例》，海通證券被視為於海通創新證券投資有限公司持有的2,440,846,824股內資股中擁有權益，以及於海通國際控股有限公司通過海通恆信金融持有的4,559,153,176股H股中擁有權益。
- (2) 海通國際控股有限公司持有海通恆信金融100%之股份權益。因此，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恆信金融持有的4,559,153,176股H股中擁有權益。
- (3) 作為集團內部重組的一部分，海通國際、海通證券及海通恆信金融已於2022年7月15日訂立股份轉讓協議，海通國際同意出售，而海通證券同意購買海通恆信金融全部已發行股本。上述股份轉讓完成後，海通恆信金融將由海通證券直接全資擁有，而海通國際將不再為本公司的間接控股股東。上述股份轉讓須待股份轉讓協議所載的完成先決條件達成（或獲豁免，視情況而定）後方告完成。其他詳情請參閱本公司日期為2022年7月15日之公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，概無任何人士（本公司董事、主要行政人員或監事及本公司（對於本集團其他成員公司而言）除外）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3分部的條文須向本公司披露的權益及淡倉。

	在本公司 擔任的職位	在海通恆信金融 擔任的職位	在海通證券 擔任的職位
丁學清先生	董事長兼董事	董事	—
任澎先生	董事	董事	董事
吳淑琨先生	董事	董事	—

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無任何董事擔任上述主要股東的董事或僱員。

3. 董事於資產或合約之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 於競爭業務之權益

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與本公司業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

5. 董事服務合同

本公司已與各董事簽訂委任函。於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括即將到期或可由本集團在一年內終止而不用支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索賠，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索賠。

7. 重大合約

截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司已於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約：

- i. 該協議；及
- ii. 於2021年3月30日，本公司（作為賣方）與海通證券股份有限公司（作為買方）訂立買賣框架協議，據此，本公司同意出售而海通證券股份有限公司同意購買相關地塊上將建成的位於上海市中山南路868號的B1號樓的地上辦公物業（「**B1辦公物業**」）及分配給B1辦公物業的全部車位，總代價為人民幣1,435百萬元，單位價格為每平方米人民幣89,529元。

8. 專家及同意書

下列為於本通函內發表意見的專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例的執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例的註冊公眾利益實體核數師

於最後實際可行日期，上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其日期為本通函日期之函件、報告及／或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租用，或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.utfinancing.com)可供查閱：

- (a) 本公司公司章程；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團之未經審計備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 戴德梁行有限公司編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本通函。

10. 雜項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為傅達先生及蘇淑儀女士，蘇淑儀女士目前擔任外聘服務供應商方圓企業服務集團（香港）有限公司的副總裁。蘇女士持有香港城市大學中國法與比較法碩士學位及萊斯特大學工商管理碩士學位（遠程學習課程）。蘇女士為英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員。
- (b) 本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (c) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。