

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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、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華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司 (於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號：03366)

非常重大收購 及 持續關連交易： 重續融資租賃 及 保理框架協議

獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓 博 資 本 有 限 公 司

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二零年六月十九日(星期五)上午十一時正假座香港花園道1號中銀大廈59樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格並盡快交回，惟無論如何須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分處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關本公司為保障出席者免於感染2019冠狀病毒(「COVID-19」)的風險而將於大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- (i) 必須測量體溫；
- (ii) 必須佩戴外科口罩；
- (iii) 將親身出席股東特別大會的人數限制在100名股東以下，且每個會議室或區隔範圍容納不多於50人；及
- (iv) 將不會派發禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈建議股東可委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年五月二十九日

目 錄

頁次

股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	21
泓博資本函件.....	23
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的要求（遵照香港政府於網站<https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>發出的指引），本公司將於應屆股東特別大會上實施必要之預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 每名股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量，並須填妥健康狀況登記表。任何體溫超過攝氏37.2度的人士將不獲准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴，並保持安全的座位距離。因此，股東特別大會會場的座位數量將受到限制，且本公司可於必要時限制出席股東特別大會的人數，以避免會場過度擁擠。
- (iii) 出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受強制檢疫的人士等事項。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (iv) 大會將不會派送禮品及不會供應茶點。
- (v) 本公司管理層親身出席股東特別大會會場亦將受到限制。不會親身出席之董事將通過視頻接入方式參與。

根據於二零二零年五月五日實施的《二零二零年預防及控制疾病（禁止羣組聚集）（修訂）（第2號）規例》第5(3)條（「**規例**」），上市公司股東大會上多於50人的羣組聚集須分散於不同房間或區隔範圍，每個房間或範圍容納不多於50人。

為遵守規例並考量股東特別大會會場的情況，本公司將把親身出席股東特別大會的人數限制在100名股東以下，且每個會議室或區隔範圍容納不多於50人。

在法律許可範圍內，本公司保留不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會出席者的安全。

股東特別大會的預防措施

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議投票，以替代親身出席股東特別大會。

倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會，惟對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何事宜須與董事會溝通，均歡迎將有關問題或事宜寄發至我們的電郵 ir-asia@chinaoct.com。

視乎COVID-19的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「二零一九年融資租賃及保理框架協議」	指	二零一九年華僑城集團協議及二零一九年華僑城股份協議
「二零一九年華僑城集團協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城集團於二零一九年五月七日訂立之融資租賃及保理框架協議
「二零一九年華僑城股份協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城股份於二零一九年五月七日訂立之融資租賃及保理框架協議
「年度上限」	指	於有效期內簽立的全部實施協議項下擬進行之全部金融服務的最大合計交易金額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「有效期」	指	自獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准（其中包括）融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易
「融資租賃及 保理框架協議」	指	華僑城集團協議及華僑城股份協議
「金融服務」	指	華僑城融資租賃根據實施協議為承租人提供的融資租賃及／或保理服務
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「實施協議」	指	承租人相關成員之間訂立之每項融資租賃及／或保理安排的獨立實施協議
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生組成之獨立董事委員會，其設立之目的為就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易（包括實施協議的期限）及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東，該等股東無須就有關批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案放棄投票
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月二十二日，即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
「租賃資產」	指	根據實施協議將予出租的設備
「承租人」	指	華僑城集團及／或華僑城股份及／或彼等之附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款市場報價利率」	指	中國全國銀行間同業拆借中心根據中國人民銀行授權不時發佈的貸款市場報價利率
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「華僑城融資租賃」	指	華僑城融資租賃有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「華僑城集團」	指	華僑城集團有限公司，一間於中國成立之中國國有企業，為華僑城股份之控股公司
「華僑城集團協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城集團於二零二零年五月十八日訂立之融資租賃及保理框架協議
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，一間於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市
「華僑城股份協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城股份於二零二零年五月十八日訂立之融資租賃及保理框架協議

釋 義

「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東並由香港華僑城全資擁有
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股份
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函中，港元及美元金額均按以下基準兌換為人民幣：於二零一七年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.83591元以及1.00美元兌人民幣6.5342元，於二零一八年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.8762元以及1.00美元兌人民幣6.8632元，於二零一九年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.89578元以及1.00美元兌人民幣6.9762元。匯率（倘適用）僅供說明用途，並不表示任何港元、美元或人民幣金額已經或可能已經按此匯率或任何其他匯率兌換或可進行兌換。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

何海濱先生(主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

非執行董事：

張靖先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

林誠光先生

朱永耀先生

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

敬啟者：

**非常重大收購
及
持續關連交易：
重續融資租賃
及
保理框架協議**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年五月十八日的公告，內容有關(其中包括)就向華僑城集團及華僑城股份分別提供融資租賃及保理服務而重續融資租賃及保理框架協議。

本通函旨在(其中包括)(i)向閣下提供有關融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供之意見及建議；及(iii)滋博資本致獨立董事委員會的函件，當中載有其就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之意見。

重續融資租賃及保理框架協議

茲提述本公司日期為二零一九年五月七日及二零一九年六月十九日之公告，以及本公司日期為二零一九年五月二十四日之通函，內容有關二零一九年融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務，自批准二零一九年融資租賃及保理框架協議之日(即二零一九年六月十九日)起計為期一年。

由於二零一九年融資租賃及保理框架協議將於二零二零年六月十八日屆滿，故於二零二零年五月十八日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃(i)與華僑城集團訂立華僑城集團協議；及(ii)與華僑城股份訂立華僑城股份協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。

(1) 華僑城集團協議

日期：

二零二零年五月十八日

訂約方：

(i) 華僑城融資租賃

(ii) 華僑城集團(包括其直接及間接附屬公司，華僑城股份及其附屬公司除外)

(2) 華僑城股份協議

日期：

二零二零年五月十八日

訂約方：

(i) 華僑城融資租賃

(ii) 華僑城股份(包括其直接及間接附屬公司)

融資租賃及保理框架協議的主要條款載列如下：

期限：

各融資租賃及保理框架協議於獨立股東於股東特別大會上批准相關融資租賃及保理框架協議後一年內有效。

融資租賃及保理框架協議的有效性須待獨立股東批准相關融資租賃及保理框架協議後，方可作實。倘由於聯交所或任何適用法律法規(包括但不限於香港公司條例及上市規則)的規定，華僑城融資租賃不再履行或延遲履行融資租賃及保理框架協議項下的義務，則訂約方同意修改融資租賃及保理框架協議，或根據相關規定更改或取消相關交易。承租人同意不向華僑城融資租賃及本公司申索任何責任。

獨立合約

就每項融資租賃及／或保理安排而言，華僑城融資租賃及相關承租人將訂立獨立實施協議，而其項下擬進行之交易將於訂立相關實施協議時按正常商業條款或更佳條款進行。倘實施協議及融資租賃及保理框架協議之條款存在任何衝突，應以融資租賃及保理框架協議之條款為準。

合同期限

融資租賃服務相關實施協議的合同期限預期為三至五年，具體視所涉及的租賃資產類別而定，而保理服務相關實施協議的合同期限則預期低於三年，具體視相關賬目的結算進度安排而定。在任何情況下，若實施協議的合同期限長於融資租賃及保理框架協議為期一年的合同期限（即有效期），則即使融資租賃及保理框架協議到期或終止且不再續簽，正式簽立的實施協議在各自的合同期間內仍具有完全效力及有效。為免生疑問，融資租賃及保理框架協議將不會僅因涵蓋整個金融服務期間而續簽。

須強調的是，儘管實施協議的合同期間可能長於融資租賃及保理框架協議的有效期，但獨立股東批准的年度上限將作為所有實施協議項下擬進行之交易代價總金額的限制，而該等實施協議僅可於融資租賃及保理框架協議的有效期內簽立。

有關年度上限所包括的內容及釐定基準，請參閱下文「年度上限及釐定基準」一段。

利息及費用

有關金融服務實施協議中約定的利率及相關費用應按正常商業條款或更佳條款進行，由此釐定的利率不得低於中國人民銀行在訂立相關實施協議時公佈的基準貸款利率。尤其是，相關實施協議的實際利率（「**實際利率**」）不得低於(i)其他一般金融機構向承租人授予的借款的擔保貸款利率；或(ii)倘華僑城融資租賃無法合理獲取(i)所要求的資料以供參考，則華僑城融資租賃在訂立相關實施協議時產生的資本成本，可根據中國人民銀行同期公佈或所報的基準貸款利率調整進行調整。

於確定上述釐定實際利率的機制時，董事會及華僑城融資租賃考慮以下因素（如適用）以確保如此釐定的實際利率屬公平合理，並按正常商業條款進行：(i)中國人民銀行公佈的基準貸款利率；(ii)本公司的資本成本（為華僑城融資租賃的資金來源）；(iii)（如屬融資租賃）於相關實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司

披露的利差；(iv) (如屬保理服務) 債務人的財務狀況及償付進度安排；及(v) 與擬進行之融資租賃及／或保理安排相若的大額貸款的商業利率。

董事會強調於最後實際可行日期，(i) 根據中國人民銀行網站於二零二零年四月二十日所報，貸款市場報價利率介乎每年3.85%至4.65%；(ii) 本集團的銀行貸款利率介乎一個月香港銀行同業拆息+0.7%至4.99%每年；(iii) 於二零一九年財政年度，若干於聯交所上市的融資租賃公司或集團所享有的利差約為2%；(iv) 本集團可從獨立第三方及／或其直接／間接控股股東取得足夠貸款資金，透過將所獲得的貸款資金作為股東貸款借予華僑城融資租賃，支持融資租賃及保理服務；及(v) 本集團財務狀況良好，倘華僑城融資租賃從獨立第三方及／或其直接／間接控股股東獲得貸款，本集團可提供公司擔保。

對各承租人的初步研究以及與該等承租人的討論顯示彼等的銀行貸款之利率一般介乎約4%至6%每年。本集團估計，融資租賃加手續費及保證金的利率約為7.5%每年，即根據預期淨現金流入 (即相應租賃的定期租金／利息收入及手續費) 及初始投資成本總額計算的華僑城融資租賃的內部收益率(IRR)。該利率比貸款市場報價利率高，利差超過2%。

就融資租賃相關實施協議而言，倘協議項下的擬定實際利率高於中國人民銀行公佈的基準貸款利率及倘該實際利率至少等於或高於本公司資本成本與約2%至3%的利差之和，則該實際利率很大程度上將視為公平合理。就保理服務相關實施協議而言，實際利率是否屬公平合理取決於保理賬戶的財務狀況及償付進度安排且僅可由華僑城融資租賃的管理層按個別情況釐定。

擔保

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城集團及華僑城股份各自同意就各承租人與華僑城融資租賃將訂立之所有實施協議項下的合同義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償義務。此外，華僑城融資租賃有權根據承租人申請融資租賃及／或保理時的實際情況，要求承租人為融資租賃及／或保理安排提供額外擔保或抵押品。僅於實施協議實施上述安排時，華僑城融資租賃認為其公平合理。

融資租賃

租賃方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過（包括但不限於）直接租賃及售後回租安排向承租人提供有關租賃資產的融資租賃服務。

根據直接租賃安排，華僑城融資租賃將從相關供應商處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。

根據售後回租安排，華僑城融資租賃將從承租人處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租回予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。

租賃資產

根據融資租賃及保理框架協議租賃的租賃資產將是與旅遊景點的建設及／或運營相關的指定設備，該等設備由承租人擁有或將由承租人應要求購買，包括：

- (i) 娛樂設施，如摩天輪、過山車及索道；及
- (ii) 其他可移動設備（如景區交通車輛、智能操作系統及其他生產設備）。

根據直接租賃及售後回租安排，在整個租賃期內，租賃資產的所有權將歸屬於華僑城融資租賃。

只要建議租賃資產類型屬於上述類別，華僑城融資租賃將有權決定是否可以接受建議租賃資產。在考慮是否可以接受建議租賃資產時，華僑城融資租賃將整體考慮融資租賃的建議條款。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

保理服務

保理方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過正向保理及反向保理安排向承租人提供保理服務。

保理資產

將保理的應收款項乃於承租人日常及一般業務過程中產生或於購買或出售資產時產生。

根據正向保理安排，將由承租人的債務人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。根據反向保理安排，將由承租人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。

在考慮是否可以接受建議保理賬款時，華僑城融資租賃將考慮保理安排的建議條款以及債務人和債權人的整體信貸評級。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

歷史交易金額

下表顯示二零一九年融資租賃及保理框架協議項下的歷史數據及現有年度上限：

	自二零一九年 六月十九日至 二零二零年 六月十八日期間 之年度上限 (人民幣千元)	自二零一九年 六月十九日至 二零二零年 三月三十一日 期間之實際 交易金額 (未經審核) (人民幣千元)
二零一九年華僑城集團協議	1,000,000	58,650
本金	890,000	50,000
利息及手續費	110,000	8,650
二零一九年華僑城股份協議	2,500,000	234,610
本金	2,225,000	200,000
利息及手續費	275,000	34,610
總計	3,500,000	293,260

董事會函件

附註：本金金額與利息及手續費之間的拆分僅為本集團於二零一九年五月二十二日的最佳估計，須視乎華僑城集團及華僑城股份當時協定的融資租賃及保理條款而定，但在任何情況下，該等公司的相關拆分金額分別不得超過人民幣1,000百萬元及人民幣2,500百萬元（年度上限金額）。

年度上限及釐定基準

下表顯示融資租賃及保理框架協議項下有效期的年度上限：

	年度上限 (人民幣千元)
華僑城集團協議	1,000,000
本金	890,000
利息及手續費	110,000
華僑城股份協議	1,000,000
本金	890,000
利息及手續費	110,000
總計	2,000,000

附註：本金金額與利息及手續費之間的拆分僅為本集團於最後實際可行日期的最佳估計。

資金僅用於承租人生產及經營的實際需要且不得作為任何違法用途。

年度上限包括但不限於已獲授並將根據有效期內訂立之實施協議予以動用的本金總額、就此產生的利息、管理費、手續費及租賃期結束前的承租人購買權行權價以及應收款項保理代價及相關利息及費用。

為免生疑問，各實施協議的提款或使用期不會受到有效期的限制，惟華僑城融資租賃有權批准各項提款的用途及資金流向且就此提取的款項及擬進行的交易不會導致所有實施協議下的交易總額超過年度上限。

去年華僑城集團和華僑城股份與華僑城融資租賃開始進行融資租賃及保理業務的合作。當確定二零一九年融資租賃及保理框架協議項下的年度上限時，華僑城集團和華僑城股份按照內部計算，大概估算出其就融資租賃及保理服務的需求量。由於去年的市場環境及華僑城集團和華僑城股份的實際業務發展，融資租賃及保理項目發展計

劃較預期有所調整，故二零一九年融資租賃及保理框架協議項下由二零一九年六月十九日至二零二零年三月三十一日期間實際交易金額約為人民幣290百萬元。於最後實際可行日期，根據二零一九年融資租賃及保理框架協議授予華僑城集團和華僑城股份的未償還本金額分別為約人民幣45百萬元和人民幣190百萬元。考慮到(i)上述段落所述的年度上限包括的金額和費用；(ii)於最後實際可行日期，華僑城集團和華僑城股份計劃的融資租賃及保理項目金額將超過人民幣1,000百萬元，故今年華僑城集團和華僑城股份業務量預期將較去年有所提高；及(iii)華僑城集團和華僑城股份將來可能需要資金發展潛在融資租賃及保理項目，本公司預計融資租賃及保理框架協議項下有效期的年度上限將為合共人民幣2,000百萬元。

訂立融資租賃及保理框架協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事綜合開發業務（包括開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造合約、開發及管理物業及物業投資）、股權投資及基金業務以及融資租賃業務。

華僑城融資租賃為本公司於二零一七年十月在中國成立的直接全資附屬公司，主要從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體。

華僑城融資租賃是華僑城集團的第一家融資租賃公司，該公司招募的人員來自規模較大的融資租賃公司，彼等擁有超過5年的經驗並熟悉設備採購。華僑城融資租賃向承租人提供融資租賃服務符合華僑城融資租賃的戰略發展方向。

華僑城集團為一家中國中央政府直屬大型跨區域跨產業公司，以文化產業、旅遊產業、新型城鎮化、電子產業及相關業務投資作為五大發展方向。華僑城集團為文化產業第一批企業、全國文化企業30強、全國旅遊企業20強及全球主題公園集團4強。

華僑城集團連續八年獲中國國務院國有資產監督管理委員會A級評級。華僑城股份主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城股份擁有大量可移動設備，如歡樂谷的娛樂設施。華僑城集團及華僑城股份均擁有完善的內部控制系統及良好的信譽。

通過與華僑城集團及華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議，其可為本集團提供穩定的收入及現金流量。此外，華僑城融資租賃作為一家新的融資租賃公司，還可以利用華僑城集團及華僑城股份的資源及經驗，以更有效、更快捷的方式擴大其市場份額，建立文化旅遊業融資租賃業務的業績。

華僑城股份是一家在深圳證券交易所上市的上市公司，受深圳證券交易所股票上市規則和中國相關規則及法規的管轄。華僑城集團為華僑城股份的控股公司。為評估本集團於進行融資租賃時所面對的風險，本集團已考慮華僑城集團及華僑城股份的財務表現及狀況，以及華僑城集團及華僑城股份的信貸評級，詳情如下：

(i) 華僑城集團之財務表現及狀況

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度華僑城集團的營業收入呈增長趨勢。截至二零一九年九月三十日止九個月華僑城集團的營業收入較截至二零一八年九月三十日同期有所增長。華僑城集團股東應佔淨利潤由二零一七年的約人民幣58.7億元增至二零一八年的約人民幣84.4億元。截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月華僑城集團股東應佔淨利潤分別約為人民幣43.5億元及人民幣43.7億元。華僑城集團的總權益由二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,057億元增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,393億元，並於二零一九年九月三十日進一步增至約人民幣1,494億元。於二零一九年九月三十日華僑城集團的流動資產為人民幣3,782億元。

(ii) 華僑城股份之財務表現及狀況

華僑城股份的營業收入在過去三年呈增長趨勢。此外，華僑城股份的股東應佔淨利潤由二零一七年的約人民幣86.4億元增至二零一八年的約人民幣105.9億元，並於二零一九年進一步增至約人民幣123.4億元。華僑城股份的總權益由二零一七年十二月三十一日的約人民幣655億元增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣772億元，並於二零一九年十二月三十一日進一步增至約人民幣950億元。於二零一九年十二月三十一日，華僑城股份的流動資產為人民幣2,982.8億元。

(iii) 信貸評級

根據聯合信用評級有限公司（「聯合評級」）於二零一九年發佈的信貸評級報告，華僑城集團及華僑城股份的信貸評級為AAA，是聯合評級信貸評級中的最高評級，意味著債務償還能力強，違約風險低，且有能力抵禦若干不利經濟環境情景。

基於上述情況並假設華僑城集團及華僑城股份的財務表現及狀況並無重大變動，本公司認為華僑城集團及華僑城股份擁有大量淨資產基礎及流動資金，可在有需要時履行相關責任，而華僑城集團及華僑城股份亦同意就所有金融服務項下的義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償。

本公司認為，與融資租賃及保理框架協議項下最高未償還本金相關的風險屬合理，可為本集團所接受，因為(i)在有關年度內，承租人須向本集團支付租金／利息或償還款項，而本集團須根據保理安排收取若干應收款項；(ii)華僑城集團及華僑城股份已同意就彼等各自附屬公司（就華僑城集團而言，不包括華僑城股份及其附屬公司）在所有實施協議項下的義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償；(iii)華僑城集團及華僑城股份擁有大量淨資產基礎及流動資金，可在有需要時全面履行承租人的相關責任；及(iv)承租人須向華僑城融資租賃提供保證金，金額介乎相關本金額的5%至15%，減少了與融資租賃有關的未償還本金規模的實際風險。

董事（包括其建議載於獨立董事委員會函件中的獨立非執行董事）認為，融資租賃及保理框架協議項下的條款乃按正常或更佳商業條款訂立，且融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部控制措施

本集團已就其融資租賃及保理業務採納以下風險管理措施及政策，以維持交易條款及價格的公平性：

1. 評估承租人之概況

採購團隊應根據華僑城融資租賃採納的一套指導方針，在提供任何金融服務之前對有關承租人進行盡職調查，包括其背景、行業、市場份額、競爭力、行業排

名、經營規模、回報率、信貸評級、合規記錄、貸款還款記錄及財務狀況、所得款項的使用目的以及還款資金來源。團隊成員應至少具有3年的融資租賃及保理業務經驗，並具備專業知識，以評估與租賃設備及賬款相關的價值及風險。

2. 審批金融服務

經採購團隊初步評估後，本集團風險管理及合規部門以及財務部門應審核與金融服務有關的每項交易，以確定是否存在重大風險。

將成立一個由三名成員組成的委員會，其中包括本集團副總裁及總經理，以審議及批准金融服務交易。經委員會批准後，每項金融服務交易均應提交給華僑城融資租賃總裁及董事長，以獲得最終批准。

就融資租賃而言，資產須可合法交易、具有清晰的所有權且有效存在，方能被視為可接受的租賃資產。就保理安排而言，產生賬款的交易須合法、真實，賬款須可轉讓，該等賬款方能被視為可接受的保理賬款。

於訂立任何實施協議前，本集團風險管理及合規部門以及財務部門將審核行業內的價格範圍、租賃資產的賬面淨值及中國人民銀行公佈或所報的人民幣貸款利率，以確保每項交易均符合定價政策。有關進一步詳情，請參閱下文「3. 本金及利率之釐定」一段。

3. 本金及利率之釐定

一般而言，個別融資租賃協議項下採納之本金額應為相關租賃資產之購買價（如屬直接租賃），或上限為租賃資產的賬面淨值（如屬售後回租安排）。

就直接租賃而言，租賃資產的購買價將由華僑城融資租賃、承租人及供應商經各方公平磋商後釐定，並應在行業正常價格範圍內。

就售後回租安排而言，購買價應合理且符合適用的會計原則，且不得超過租賃資產的賬面淨值。

就保理安排而言，有關的保理金額、折扣及費用將由華僑城融資租賃、承租人及債務人／債權人經各方公平磋商後釐定，並應符合行業價格範圍。

任何個別實施協議項下的金融服務利率應根據以下原則釐定：(i)利率不得低於中國人民銀行不時公佈的人民幣貸款基準利率；及(ii)利率不得低於本集團人民幣融資成本與相關利差之和，且該等利差應在香港上市的融資租賃公司所提供的利息差額範圍內。

4. 監控持續關連交易

本公司風險管理及合規部門、財務部門及相關高級管理層負責監控本公司的關連交易，包括融資租賃及保理框架協議項下的交易。

本公司的風險管理及合規部門將每六個月審核一次年度上限的實際使用金額。倘預期任何實施協議的總值將超過年度上限，則本公司將採取措施以符合上市規則的相關規定。

本公司風險管理及合規部門將每年審核其內部控制程序，編製年度內部控制報告並提交董事會審批。

獨立非執行董事將就個別實施協議對持續關連交易的實施進行年度審核。

因此，本公司認為本集團擁有充足的機制、內部控制程序及外部監管措施，以確保持續關連交易遵守並嚴格遵照融資租賃及保理框架協議的條款以及上市規則。

融資租賃交易對本集團的財務影響

盈利

自實施協議生效日期起，本集團有權確認由承租人支付的利息收入及手續費，這將為本集團貢獻額外的收入。

淨資產及資產負債

鑒於依據各融資租賃下收購之資產價值而增加的資產將被支付予承租人的款項所抵銷，董事認為，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，本集團的資產淨值不會立即產生重大變動。由於本集團將通過銀行信貸融資為融資租賃提供資金，因此，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，本集團的資產負債將相應增加。

流動資金

鑒於本集團擬通過銀行信貸融資為融資租賃提供資金，因此，通過提取本集團的銀行信貸融資向承租人支付銷售款項，將不會對本集團的流動資金產生重大影響。

上市規則之涵義

融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易將構成上市規則第14章項下的交易。由於根據上市規則就融資租賃及保理框架協議計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）合共超過100%，其項下擬進行之交易構成本公司的非常重大收購，須遵守上市規則第14章項下的相關申報、公告及股東批准規定。

Pacific Climax為本公司的控股股東，於最後實際可行日期，其持有本公司已發行股本總額約70.94%，並由香港華僑城直接全資擁有。由於華僑城股份持有香港華僑城100%股權且華僑城集團為華僑城股份之控股公司，故根據上市規則第14A章，華僑城集團、華僑城股份及彼等之附屬公司均為本公司關連人士。因此，融資租賃及保理框架協議亦構成本公司的持續關連交易。由於按年度計算的年度總上限的最高適用比率超過5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據融資租賃及保理框架協議將訂立之與融資租賃有關的相關個別實施協議的期限可能超過三年，本公司應委任一名獨立財務顧問，解釋為何上述與融資租賃有關的個別實施協議需要更長時間，並確認此類協議的期限符合正常商業慣例。浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，就此提供意見。

董事會的確認

概無董事於融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事已就批准融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生，其設立目的為就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供意見。浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

於股東特別大會上，本公司將提呈決議案，以尋求獨立股東批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限。Pacific Climax及其聯繫人（截至最後實際可行日期，合共持有530,894,000股股份，約相當於本公司已發行股本總額的70.94%）將於股東特別大會上就有關融資租賃及保理框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案方式通過，並按照上市規則之規定以投票方式表決。

推薦建議

董事會認為，融資租賃及保理框架協議之條款屬公平合理，而融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限均符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案。

董事會函件

敬請閣下垂注獨立董事委員會及泓博資本之函件，當中載述有關融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之推薦建議及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

其他資料

亦敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
何海濱

二零二零年五月二十九日



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城(亞洲)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：03366)

敬啟者：

**非常重大收購
及
持續關連交易：
重續融資租賃
及
保理框架協議**

謹此提述本公司於二零二零年五月二十九日刊發之本通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限，並向閣下提供吾等對融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限就獨立股東而言是否公平合理之意見。滋博資本已獲委任為獨立財務顧問，就融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立董事委員會提供意見。

亦謹請閣下垂注通函(i)董事會函件；(ii)滋博資本函件；及(iii)附錄所載之其他資料。

經考慮融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限，並計及滋博資本之意見(尤其是通函第23頁至第48頁滋博資本函件所載之因素、理由及推薦建議)，吾等認為，融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限就本公司及獨立股東而言屬公平合理，而融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行

獨立董事委員會函件

之交易及年度上限按正常商業條款或更佳條款進行，符合本公司日常及一般業務過程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上提呈有關決議案，以批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
林誠光

黃慧玲

朱永耀

獨立非執行董事
謹啟

二零二零年五月二十九日

以下致獨立董事委員會及獨立股東之「宏博資本函件」全文乃為載入本通函而編製。

以下獨立財務顧問宏博資本有限公司就融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文乃為載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

**非常重大收購
及
持續關連交易：
重續融資租賃及保理框架協議**

緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就融資租賃及保理框架協議項下擬進行的交易（「**該等交易**」）（包括年度上限）而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二零年五月二十九日之通函（「**通函**」）所載「董事會函件」（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函的一部分。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。

於二零二零年五月十八日， 貴公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃與華僑城集團訂立華僑城集團協議，以及與華僑城股份訂立華僑城股份協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務，為期一年。

於最後實行可行日期，Pacific Climax為 貴公司的控股股東，其持有 貴公司已發行股本約70.94%。由於華僑城股份及華僑城集團（華僑城股份之控股公司）為Pacific Climax之控股公司，彼等為Pacific Climax之聯繫人，故根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士。由於最高適用百分比率超過100%，該等交易構成 貴公司的非常重大收購及持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

貴公司將於股東特別大會就該等交易及年度上限以投票方式表決以尋求獨立股東批准。鑒於上述權益，Pacific Climax及其聯繫人將於股東特別大會上就批准該等交易的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會由三名獨立非執行董事組成，包括黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生，其設立之目的為就(i)該等交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)融資租賃及保理框架協議的條款及年度上限是否按正常商業條款進行，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。吾等(宏博資本)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、Pacific Climax、香港華僑城、華僑城股份或華僑城集團並無擁有可能合理被視為與吾等獨立性有關之任何關係或權益。於過往兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委聘關係。除就委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排致令吾等據此向 貴集團、Pacific Climax、香港華僑城、華僑城股份或華僑城集團收取任何費用或利益。因此，吾等有資格就該等交易給予獨立建議。

意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團所提供的資料；(iii)由董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明及於通函作出或提述之陳述於作出時皆屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向之陳述以及通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至通函日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就貴集團、Pacific Climax、香港華僑城、華僑城股份、華僑城集團或彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於吾等就該等交易（包括年度上限）達致推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團背景

主要活動

貴集團於二零零五年十一月於聯交所上市，主要從事(i)開發及經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造服務、開發及管理物業、物業投資及酒店經營；(ii)於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城鎮化產業生態圈投資；及(iii)融資租賃業務。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團綜合開發業務及融資租賃業務分別佔收入總額的約99.0%及1.0%。

貴集團於二零一八年透過其全資附屬公司華僑城融資租賃開展設備售後回租業務，作為涉足融資租賃業務的第一步。華僑城融資租賃於二零一七年十月在中國成立，主要從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體。

貴集團之財務資料(包括華僑城融資租賃)

摘錄自 貴公司根據香港財務報告準則編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一九年年度業績」)公佈的 貴集團財務資料概述如下：

截至十二月三十一日止年度：	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
持續經營業務		
收入	2,071,903	1,584,694
— 綜合開發業務	2,050,553	1,571,505
— 融資租賃業務	21,350	13,189
毛利	765,729	558,588
毛利率	37.0%	35.2%
歸屬於股東利潤	266,961	798,702
— 融資租賃業務分部利潤	2,508	4,375
 於十二月三十一日：	 二零一九年 人民幣千元 (經審核)	 二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	16,891,077	13,512,534
— 融資租賃應收款	382,253	230,870
流動資產	9,564,325	11,566,273
— 融資租賃應收款	117,206	65,342
— 銀行存款及庫存現金	2,681,489	3,222,953
淨流動資產	2,345,258	998,408
歸屬於股東淨資產	9,346,075	9,466,242
資產負債比率(附註)	34.3%	33.6%

附註：即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產

截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)，貴集團的收入上升約30.7%至約人民幣21億元，主要由於位於成都包括高尚居住小區、都市娛樂商業綜合區及主題公園的大型成片綜合開發項目(「成都華僑城項目」)的可銷售產品增加而使來自綜合開發業務的收入較前一年度(「二零一八財政年度」)增加約30.5%所致。於二零一八年開展的融資租賃業務之收入自二零一八財政年度的約人民幣13.2百萬元增加至二零一九財政年度的約人民幣21.4百萬元，增長約61.9%。貴集團一直穩健有序地拓展融資租賃業務。

貴集團毛利率自二零一八財政年度的約35.2%增加至二零一九財政年度的約37.0%，主要由於毛利率較高的成都華僑城項目產品銷售增加，部分由主要因利息開支增加導致的融資租賃業務毛利率減少所抵銷。於二零一九財政年度，綜合開發業務及融資租賃業務的毛利率分別約為36.3%及58.5%。

由於從聯營公司及合營公司所得利潤減少，歸屬於股東利潤較二零一八財政年度減少約66.6%至二零一九財政年度的約人民幣267.0百萬元。融資租賃業務分部利潤較二零一八財政年度減少約42.7%至約人民幣2.5百萬元，主要原因為融資租賃業務的擴充引致專業顧問費的增加。

於二零一九年十二月三十一日，融資租賃應收款以及銀行存款及庫存現金約為人民幣499.5百萬元及人民幣27億元，分別約為 貴集團總資產的1.9%及10.1%。於二零一九年底， 貴集團融資租賃業務存量業務總資產規模約為人民幣520百萬元。於二零一九年十二月三十一日， 貴集團之淨流動資產及歸屬於股東淨資產分別約為人民幣23億元及人民幣93億元，資產負債比率約為34.3%。 貴集團的流動資金狀況保持穩健。

整體評論

目前，綜合開發業務為 貴集團的主要增長動能。自二零一八年開始營運以來， 貴集團的融資租賃業務發展穩健。儘管 貴集團的融資租賃業務仍處於發展初期階段，其毛利率優於綜合開發。 貴公司控股股東透過融資租賃及保理框架協議提供的支持，或可成為未來 貴集團融資租賃業務的潛在增長點。

2. 有關華僑城集團及華僑城股份的資料

華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團及華僑城股份均為 貴公司控股股東Pacific Climax之控股公司。華僑城集團及華僑城股份的業務及財務資料載列如下：

華僑城集團

華僑城集團為一家中國中央政府直屬大型跨區域跨產業公司，華僑城集團主要業務領域包括旅遊及相關文化產業管理、電子產品及產品包裝製造、供應鏈貿易、房地產及酒店開發。其為全國文化企業30強及全國旅遊企業20強之一。華僑城集團連續八年獲國務院國有資產監督管理委員會A級評級。

摘錄自華僑城集團根據企業會計準則（「企業會計準則」）編製二零一八財政年度及二零一九財政年度之審計報告的華僑城集團綜合財務資料概述載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業收入	130,982	110,349	80,108
－ 旅遊綜合收益	37,577	25,338	22,647
歸屬於股東淨利潤	9,233	8,440	5,865
	於十二月三十一日		
	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
淨流動資產	134,903	120,412	75,120
歸屬於股東淨資產	74,180	60,785	50,555
權益總額	166,553	139,262	105,690

誠如上表所示，相較於前一年度，華僑城集團的營業收入於二零一八財政年度及二零一九財政年度分別增長約37.8%及18.7%。其中，旅遊相關業務產生的營業收入於同期分別增長約11.9%及48.3%

於二零一八財政年度及二零一九財政年度，歸屬於華僑城集團股東淨利潤分別增長約43.9%及9.4%。於二零一九年十二月三十一日，華僑城集團的淨流動資產及歸屬於股東淨資產約為人民幣1,349億元及人民幣742億元，較二零一八年十二月三十一日分別增長約12.0%及22.0%。

華僑城股份

華僑城股份是一家在深圳證券交易所上市的上市公司（股份代號：000069）。其主要從事綜合旅遊及房地產業務。過去數年間，其已於深圳及中國各城市經營主題為「世界之窗」及「歡樂谷」的遊樂園，並擁有大量可移動設備，如主題樂園的娛樂設施。

摘錄自按企業會計準則編製的華僑城股份二零一八財政年度及二零一九財政年度之年度報告及華僑城股份截至二零二零年三月三十一日止三個月之第一季度報告的華僑城股份綜合財務資料概述載列如下：

	截至三月三十一日止三個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業收入	6,818	7,920	60,025	48,156	42,341
— 旅遊綜合收益	(附註)	(附註)	30,263	19,038	18,530
歸屬於股東淨利潤	839	1,199	12,340	10,575	8,643

	於		於十二月三十一日		
	三月三十一日		二零一九年	二零一八年	二零一七年
	二零二零年		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)		(經審核)	(經審核)	(經審核)
歸屬於股東淨資產		67,677	68,637	59,134	52,054

附註：該等資料並未載列於華僑城股份截至二零二零年三月三十一日止三個月之第一季度報告。

誠如上表所示，於二零一八財政年度及二零一九財政年度，華僑城股份的營業收入較前一年度分別增長約13.7%及24.6%。其中，旅遊相關業務產生的營業收入較同期分別增長約2.7%及59.0%。截至二零二零年三月三十一日止三個月，華僑城股份的營業收入較二零一九年同期減少約13.9%。

於二零一八財政年度及二零一九財政年度，華僑城股份的股東應佔淨利潤分別增長約22.4%及16.7%。截至二零二零年三月三十一日止三個月，華僑城股份的股東應佔淨利潤較二零一九年同期減少約30.0%。

於二零一九年十二月三十一日，華僑城股份的歸屬於股東淨資產約為人民幣686億元，較二零一七年十二月三十一日分別增長約31.9%。於二零二零年三月三十一日，華僑城股份的歸屬於股東淨資產較二零一九年十二月三十一日小幅減少約1.4%至約人民幣677億元。

華僑城集團及華僑城股份的信貸評級

根據聯合信用評級有限公司於二零一九年發佈的信貸評級報告，華僑城集團及華僑城股份的信貸評級均為「AAA」，為信貸評級中的最高評級，反映其信用品質高且債務償還能力強。

整體評論

於二零一八財政年度及二零一九財政年度，華僑城集團的營業收入呈現上升趨勢，顯示其業務活動擴張。其中，華僑城集團的旅遊綜合收益於同期間按複合年增長率（「複合年增長率」）約28.8%快速增長。另一方面，於二零一八財政年度及二零一九財政年度，華僑城股份的營業收入亦呈現增長趨勢。尤其是，華僑城股份的旅遊綜合收益於同期間按複合年增長率約27.8%大幅增長。該等因素均導致貴集團融資租賃服務的需求增加。儘管如上所述，華僑城股份的營業收入於二零二零年第一季度減少逾10%，主要受新型冠狀病毒疫情爆發影響所致。

經考慮華僑城集團及華僑城股份的信貸評級及財務表現及狀況，吾等認同董事的觀點，華僑城集團及華僑城股份擁有大量淨資產基礎及流動資金，可在有需要時履行相關責任，而華僑城集團及華僑城股份亦同意根據融資租賃及保理框架協議就所有實施協議項下的義務向華僑城融資租賃提供擔保。

3. 訂立融資租賃及保理框架協議之理由及裨益

誠如上文「1. 貴集團背景」一節所述，貴集團融資租賃業務仍處於發展初期階段，其可能為貴集團日後的增長潛力。誠如二零一九年年度業績所披露，貴集團將於主題公園及製造業等領域開展融資租賃業務，並竭力積極拓展其業務以持續增加營業收入（「戰略方向」）。

誠如上文「2. 有關華僑城集團及華僑城股份的資料」一節所述，華僑城集團及華僑城股份均從事旅遊相關業務。尤其是，華僑城集團為全國旅遊企業20強之一，而華僑城股份擁有大量可移動設備，如主題公園的娛樂設施。因此，華僑城集團及華僑城股份將對根據融資租賃及保理框架協議租賃的租賃資產產生需求，包括與建設及／或運營旅遊景點有關的特定設備。

鑒於華僑城集團及華僑城股份的背景，吾等認同董事的觀點，透過訂立融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃可利用華僑城集團及華僑城股份的資源及經驗，以更有效、更快捷的方式擴大其市場份額，提升文化旅遊業融資租賃業務的業績，並可為貴集團提供穩定的收入及現金流，符合戰略方向。

由於二零一九年融資租賃及保理框架協議將於二零二零年六月十八日屆滿，於二零二零年五月十八日，貴集團透過華僑城融資租賃與華僑城集團及華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。

4. 融資租賃及保理框架協議之主要條款

有關融資租賃及保理框架協議條款的詳情，請參閱董事會函件「重續融資租賃及保理框架協議」一節。融資租賃及保理框架協議之主要條款載列如下：

- 期限：於獨立股東於股東特別大會上批准相關融資租賃及保理框架協議後一年內有效。
- 獨立合約：就各項融資租賃及／或保理安排而言，華僑城融資租賃及相關承租人將訂立獨立的實施協議。
- 合同期限：實施協議的合同期限預期為：
- (i) 如屬融資租賃服務為三至五年，具體視所涉及的租賃資產類別而定；及
 - (ii) 如屬保理服務為低於三年，具體視相關賬目的結算進度安排而定。
- 利息及費用：實施協議中協定的實際利率不得低於：
- (i) 中國人民銀行在訂立相關實施協議時公佈的基準貸款利率；
 - (ii) 其他一般金融機構向相關承租人授予的借款的擔保貸款利率；或
 - (iii) 倘上述(ii)的資料無法取得，則華僑城融資租賃在訂立相關實施協議時產生的資本成本，可根據中國人民銀行同期公佈或所報的基準貸款利率調整進行調整。

擔保：

(i) 華僑城集團及華僑城股份各自同意就各承租人以華僑城融資租賃將訂立之所有實施協議項下的合約義務向華僑城融資租賃提供擔保；及

(ii) 華僑城融資租賃有權根據承租人申請融資租賃及／或保理時的實際情況，要求承租人為融資租賃及／或保理安排提供額外擔保或抵押品。

5. 行業展望

中國融資租賃行業

根據大公國際資信評估有限公司（於二零一九年九月三十日為唯一獲中國人民銀行及國家經濟貿易委員會聯合批准的國家信貸評級機構）發佈之日期為二零二零年二月十四日的研究報告，中國融資租賃公司的總數約為12,000家，較二零一八年十二月三十一日增加約2.5%。於二零一九年九月三十日，中國融資租賃公司的註冊資本總額約為人民幣33,309億元。於二零一九年九月三十日，融資租賃合約的結餘約為人民幣66,800億元，較二零一八年十二月三十一日增加約0.5%。儘管國內融資租賃行業因融資租賃公司數量及融資租賃合約結餘增加減緩而降溫，經考慮(i)上述中國融資租賃行業的市場規模；及(ii)中國融資租賃行業仍處於發展初期階段，市場滲透率大幅低於已開發國家，進一步增長的潛力仍在。

中國保理行業

根據國際保理商聯合會(FCI) (於一九六八年成立的全球獨立保理公司聯盟組織)，於二零一八年，全球保理行業業務量較二零一七年增加約6.5%至約27,670億歐元。其中，中國保理業務量約為4,110億歐元，較二零一七年增加約1.2%。國際保理商聯合會預計，於二零一九年，全球保理行業業務量達29,230億歐元，較二零一八年增加約5.6%。中國保理業務量預期於二零一九年微幅減少約2%。

整體評論

自二零二零年初，除中美貿易摩擦及主要經濟體經濟衰退的不確定性外，中國經濟及中國融資租賃及保理行業亦受新型冠狀病毒疫情爆發大幅影響。因此，中國融資租賃及保理行業的增長可能於短期內受到限制。然而，鑒於(i)上述中國融資租賃及保理行業的市場潛力；(ii)中國政府致力於疫情過後透過激勵政策恢復經濟，及透過經優化的法規推動穩定有序的融資租賃行業發展；及(iii)國內消費及文旅產業將繼續受益於中國龐大的人口基數及消費者市場，衡量各種跡象，長遠來看，中國融資租賃及保理行業的前景整體呈現樂觀。於疫情受到控制後，國內企業的營運及投資活動預期將恢復活力，促進金融服務的需求。

6. 對融資租賃及保理框架協議條款之評估

利息及費用

誠如董事會函件所披露，各項實施協議項下有關提供金融服務的實際利率應根據(i)中國人民銀行公佈的基準貸款利率；(ii)華僑城融資租賃的資本成本；(iii)(如屬融資租賃)於相關實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司披露的利差。誠如 貴集團管理層所告知，約2%至3%的利差一般被視為公平合理；(iv)(如屬保理服務)債務人的財務狀況及償付進度安排；及(v)與擬進行之融資租賃及／或保理安排相若的大額貸款的商業利率(統稱「定價原則」)。誠如 貴集團管理層所告知，鑒於 貴集團一般自獨立第三方及／或其控股股東取得貸款資金，透過將所獲得的貸款資金作為股東貸款借予華僑城融資租賃，支持金融服務，故 貴集團的借款成本可能與華僑城融資租賃的資本成本相若。

於評估定價原則的公平性及合理性時，吾等已按竭誠基準，在聯交所網站搜尋及識別(i)於二零二零年一月一日至最後實際可行日期期間的融資租賃安排；及(ii)誠如上市發行人於聯交所刊發的通函所披露，於二零一九年六月一日至最後實際可行日期期間的保理安排（「可資比較融資租賃及保理交易」）的詳盡清單。吾等認為上述標準（包括所選時限）使吾等能夠識別充足的比較樣本。有關可資比較融資租賃及保理交易的詳情載列如下：

上市發行人名稱（股份代號）	通函日期	定價條款
(i) 融資租賃安排		
1. 華電國際電力股份有限公司(1071)（「華電」）	二零二零年五月十五日	融資租賃服務的代價不得高於： (i) 中國其他融資租賃公司可得的可資比較融資租賃服務的融資成本；及 (ii) 向華電控股股東的其他成員公司提供相若融資租賃服務的融資成本。 於釐定融資租賃服務的應付利息時，須考慮市場現行利息成本（包括但不限於華電及其附屬公司的融資成本及中國銀行提供予客戶的借款成本）。
2. 協合新能源集團有限公司(182)（「協合」）	二零二零年四月二十四日	利息及費用乃經參考以下因素釐定： (i) 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率或中國人民銀行公佈的基準貸款利率，加上溢價； (ii) 中國各家融資租賃公司所報費用；及 (iii) 整體融資成本。

宏博資本函件

上市發行人名稱(股份代號)	通函日期	定價條款
		上述溢價乃經參考(其中包括)以下因素釐定： (i) 現行市場利率； (ii) 協合及其附屬公司應付手續費及保證金的總額；及 (iii) 中國各家融資租賃公司所收取的利率高於貸款市場報價利率，年利率介乎零至2%，或高於基準貸款利率，年利率介乎零至2.2%。
3. 國銀金融租賃股份有限公司(1606)	二零二零年 四月二十一日	租賃利息及其他開支乃承租人及出租人經參考中國同類融資租賃產品的現行市場價格公平磋商後釐定。 兩項租賃安排的利率每年均約為3.83%及1.66%。
4. 中國興業控股有限公司(132) (「中國興業控股」)	二零二零年 四月九日、 二零二零年 二月二十五日及 二零二零年 一月七日	一年人民幣貸款收取利率為高於全國銀行間同業拆借中心所披露的貸款市場報價利率1.65%或2.025%，或實際年利率5.667%。 利率乃經雙方參考(其中包括)以下因素公平磋商後釐定： (i) 融資利息風險； (ii) 中國興業控股及其附屬公司融資租賃的回報；及 (iii) 有關融資租賃的信貸風險及中國興業控股及其附屬公司融資租賃的目標整體回報(經考慮租賃付款及融資租賃項下應付手續費)。
5. 中國博奇環保(控股)有限公司(2377)	二零二零年 三月十九日	租賃利息及費用乃經參考中國人民銀行公佈的基準貸款利率加固定溢價0.47%，及中國各家融資租賃公司所報的利息及費用後釐定。

上市發行人名稱(股份代號)	通函日期	定價條款
(ii) 保理安排		
6. 悅達國際控股有限公司(629)	二零一九年十一月八日及二零一九年六月二十五日	保理安排的利息及費用乃雙方經考慮以下因素公平磋商後釐定： (i) 債務人及／或擔保人的信貸評級； (ii) 信貸期； (iii) 保理貸款已受擔保或抵押； (iv) 保理具追索權；及 (v) 向獨立第三方提供相若服務的利率及保理管理費。
7. 中國大唐集團新能源股份有限公司(1798)	二零一九年九月二十七日	保理安排的利息及費用乃經參考中國其他獨立商業保理公司提供的利息及費用後釐定。
8. 富銀融資租賃(深圳)股份有限公司(8452)	二零一九年九月九日	保理利息乃雙方經考慮以下因素公平磋商後釐定： (i) 中國保理行業保理交易的現行利率； (ii) 向其他保理客戶收取的平均保理利率； (iii) 債務人的信貸評估； (iv) 有關應收款的價值及相關質押資產的價值； (v) 相關擔保人的償還能力；及 (vi) 融資成本。
9. 國銀金融租賃股份有限公司(1606)	二零一九年六月十三日	保理安排適用的利率不得低於保理融資付款之日中國人民銀行就相應融資條款所公佈，相當於以人民幣計值的五年基準貸款利率10%。

資料來源：聯交所網站

誠如上文所示，與可資比較融資租賃及保理交易的融資租賃安排有關的實際利率一般經參考（其中包括）(i)現行利率或全國銀行間同業拆借中心所公佈的貸款市場報價利率等基準貸款利率或中國人民銀行所公佈的基準貸款利率（項目1、2、3、4及5）；(ii)出租人的資本成本或融資成本（即項目1及2）；(iii)中國其他融資租賃公司或銀行收取的實際利率（即項目1、2、3及5）；及(iv)所披露為零至2.2%的利差（項目2、4及5）後釐定。就可資比較融資租賃及保理交易的保理安排而言，實際利率一般經參考（其中包括）(i)債務人的信貸評級；及(ii)向其他客戶提供相若服務或中國其他商業保理公司所提供的利率後釐定。按此基準，吾等認為定價原則符合可資比較融資租賃及保理交易的定價原則。

於二零一九年六月十九日（即二零一九年融資租賃及保理框架協議生效日期）至二零二零年三月三十一日期間，華僑城融資租賃僅於二零一九年十月及十一月與華僑城集團的附屬公司訂立兩項融資租賃協議及於二零一九年十二月與華僑城股份的附屬公司訂立一項融資租賃協議（統稱「**關連協議**」）。同期，華僑城融資租賃並未與獨立第三方訂立任何融資租賃或保理協議。作為盡職調查的一部分，吾等已審閱關連協議並注意到，(i)合同期限均為五年；及(ii)關連協議內披露之實際利率（根據保證金、手續費及預期租金償還進度計算得出）均為每年約8.5%，均高於(a)摘錄自彭博介乎4.80%至4.85%的中國五年貸款市場報價利率；及(b) 貴集團二零一九財政年度的銀行貸款的平均利率介乎一個月香港銀行同業拆息加0.7%至4.99%。根據彭博，二零一九財政年度的平均每日滙豐銀行市場香港銀行同業拆息約為1.87%。鑒於此，吾等認為，關連協議的條款符合二零一九年融資租賃及保理框架協議及定價原則。

經考慮(i)各項實施協議收取的實際利率應高於中國人民銀行公佈的相關基準貸款利率及華僑城融資租賃的資本成本，而利差根據訂立實施協議時行業的利差釐定；(ii)內部控制措施（詳情載於下文「8. 內部控制措施」一節）已予制定，以明確區分執行、檢查及授權的職責，確保風險受到妥善管理，且定價條款符合融資租賃及保理框架協議及定價原則；(iii)定價原則符合可資比較融資租賃及保理交易的定價原則；及(iv)誠如上文所述，根據吾等的審閱，關連協議的條款乃按正常商業條款進行，吾等認為融資租賃及保理框架協議及各項實施協議項下的定價條款（包括利息及費用）屬公平合理。

實施協議項下融資租賃安排的期限

於評估實施協議項下融資租賃安排期限的公平性及合理性時，吾等已(i)審閱華僑城集團及華僑城股份的財務報告及關連協議；及(ii)按竭誠基準，在聯交所網站盡可能搜尋及識別有關聯交所上市公司於二零二零年三月至四月期間（即緊接融資租賃及保理框架協議日期前兩個月）訂立且本金額超過10億港元的融資租賃協議的詳盡清單（「可資比較交易」）。吾等認為回顧期良好地反映了融資租賃安排的最近期限。

有關可資比較交易詳情載列如下：

公告日期	公司名稱 (股份代號)	本金額 (人民幣 百萬元)	期限 (年)	融資租賃 項下的資產
二零二零年 四月二十九日	百勤油田服務有限公司(2178)	11.716	2或3.5	立式鏜銑加工中心
二零二零年 四月二十九日	國銀金融租賃股份有限公司(1606)	400	3	車輛設備
二零二零年 四月二十九日	中國陽光紙業控股有限公司(2002)	50	3	主要用於紙箱印刷的設備
二零二零年 四月二十九日	中國玻璃控股有限公司(3300)	70	3	用於浮法玻璃生產線的冷端機械及設備
二零二零年 四月二十六日	國銀金融租賃股份有限公司(1606)	900	5	位於山東省的某水庫資產
二零二零年 四月二十四日	雲南水務投資股份有限公司(6839)	170	5	污水處理廠的設備及設施

宏博資本函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	本金額 (人民幣 百萬元)	期限 (年)	融資租賃 項下的資產
二零二零年 四月十六日	香港潮商集團有限公司(2322)	29	1	酒店業務的傢俱及設備
二零二零年 四月九日	中關村科技租賃股份有限公司(1601)	60	2或3	電腦
二零二零年 四月八日	香港潮商集團有限公司(2322)	11	3	電訊設備
二零二零年 四月二日	中關村科技租賃股份有限公司(1601)	60	4	位於甘肅省某居民區的供暖設施
二零二零年 三月三十日	中關村科技租賃股份有限公司(1601)	49	2	智能機器人
二零二零年 三月二十六日	天津創業環保集團股份有限公司(1065)	20	3	擴張山東一期項目的資產及設備(不含土地)
二零二零年 三月二十四日	國銀金融租賃股份有限公司(1606)	500	8	位於貴州省高速公路的路面資產及配套設施
二零二零年 三月十九日	中國興業控股有限公司(132)	150	5	位於佛山市的墓穴

宏博資本函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	本金額 (人民幣 百萬元)	期限 (年)	融資租賃 項下的資產
二零二零年 三月十八日	中國誠通發展集團 有限公司(217)	40	5	寧夏一間光伏發電廠 使用的若干太陽能光 伏模組及設備
二零二零年 三月十六日	北控清潔能源集團 有限公司(1250)	732	7	光伏發電設備及配套 設施
二零二零年 三月五日	國銀金融租賃股份 有限公司(1606)	478	5	位於四川省的某標準 化廠房等固定資產
二零二零年 三月四日	協合新能源集團有 限公司(182)	884	10、11 或14	於山西省及安徽省經 營一個風電項目的若 干機器及設備
二零二零年 三月四日	中國誠通發展集團 有限公司(217)	100	3	若干供水及排水網絡 設施以及相關的輔 助、更換及／或額外 設備

資料來源：聯交所網站

根據華僑城集團及華僑城股份的財務報告，華僑城集團及華僑城股份的機器及設備使用壽命為五至三十年不等。此外，關連協議的合同期限均為五年。此外，誠如上表所示，於回顧期內，融資租賃的期限為一至十四年不等。鑒於此，吾等認為融資租賃期限最長達五年符合正常商業慣例。

7. 對年度上限之評估

歷史交易金額

二零一九年融資租賃及保理框架協議項下的歷史交易金額及現有年度上限載列如下：

	自二零一九年 六月十九日 至二零二零年 六月十八日 之年度上限 (人民幣千元)	自二零一九年 六月十九日 至二零二零年 三月三十一日 之實際交易金額 (人民幣千元)
二零一九年華僑城集團協議	1,000,000	58,650
二零一九年華僑城股份協議	2,500,000	234,610
總計	3,500,000	293,260

誠如上表所示，二零一九年融資租賃及保理框架協議項下自二零一九年六月十九日至二零二零年三月三十一日期間之實際交易金額約為人民幣293.3百萬元，僅相當於年度上限總額約人民幣35億元的約8.4%。誠如董事會函件所披露，二零一九年融資租賃及保理框架協議項下年度上限的低使用率乃主要由於市場環境及華僑城集團及華僑城股份的實際業務發展所致。

中國經濟於二零一九年增長6.1%，為中國自一九九零年以來最慢的經濟增長速度。增長放緩受到中美貿易戰的嚴重影響，導致出口減少，製造業投資亦因疲弱的氛圍及信心承受壓力。於二零二零年第一季度，新型冠狀病毒疫情的風險對國內經濟造成顯著的下行壓力。中國經濟於二零二零年第一季度萎縮6.8%。國際貨幣基金組織(IMF)預測中國經濟增長將於二零二零年下滑至1.2%，但於疫情過後將於二零二一年強力回升至9.2%。

吾等認為，融資租賃及保理行業整體受到中美貿易摩擦及新型冠狀病毒疫情爆發導致的中國經濟增長減緩所影響，吾等認為此為暫時情況且不會長期持續。

融資租賃及保理框架協議之年度上限

下表載列有效期內交易的建議年度上限：

	年度上限 (人民幣千元) (附註)
華僑城集團協議	1,000,000
－ 本金	890,000
－ 利息及手續費	110,000
華僑城股份協議	1,000,000
－ 本金	890,000
－ 利息及手續費	110,000
總計	2,000,000

附註：

儘管實施協議的合同期限可能長於有效期，但年度上限將作為所有實施協議項下擬進行之交易總金額（包括本金、利息及手續費、租賃期結束前的承租人購買權行權價以及應收款項保理代價）的限制，而該等實施協議僅可於有效期內簽立。

誠如董事會函件所披露，年度上限乃根據(i)包括於年度上限內的本金、利息及費用之預計金額；(ii)華僑城集團及華僑城股份計劃的融資租賃及保理項目；及(iii)華僑城集團及華僑城股份將來發展任何潛在項目需要的資金釐定。

評估年度上限

吾等已與 貴集團管理層討論預計年度上限涉及的基準及假設。誠如 貴集團管理層告知，在達致年度上限時，彼等已考慮(i)華僑城集團及華僑城股份於未來一年擴展彼等業務的融資要求；(ii) 貴集團就向承租人提供金融服務可用之財務資源；(iii) 華僑城融資租賃預計的資金成本及應收取的利差；(iv) 華僑城融資租賃所要求的保證金；及(v)華僑城融資租賃應收取的手續費。

於評估年度上限的合理性時，吾等已考慮(i) 貴集團發展策略以及華僑城集團及華僑城股份的背景及資源；(ii)鑒於華僑城集團及華僑城股份各自的過往財務業績，彼等對金融服務的潛在需求；(iii)中國融資租賃及保理行業的前景；(iv)就各項實施協議

及吾等就由華僑城融資租賃及華僑城集團或華僑城股份的附屬公司訂立的過往實施協議的審閱結果釐定定價條款的基準（包括利息及費用）；及(v) 貴集團就二零一九年融資租賃及保理框架協議項下年度上限的使用率及其原因。

於考量上述各項時，吾等注意到下列事項：

- (i) 融資租賃業務因利潤相對較高而成為 貴集團的新增長動能。在華僑城集團及華僑城股份的支持下， 貴集團的融資租賃業務穩定拓展，誠如二零一九財政年度產生自融資租賃業務的收入增長逾60%所證。鑒於 貴集團融資租賃業務仍處於發展初期階段，利用華僑城集團及華僑城股份的資源及經驗擴大其市場份額並進一步提升業績對 貴集團有利。年度上限已根據 貴集團之未來業務增長訂定，且制定為與 貴集團戰略方向一致，以積極擴展其融資租賃業務以持續增加營業收入；
- (ii) 華僑城集團及華僑城股份於二零一九財政年度產生自旅遊相關業務的營業收入分別增長逾45%及55%。其顯示對 貴集團金融服務的潛在需求。於二零二零年第一季度，華僑城股份的營業收入減少乃主要受新型冠狀病毒疫情爆發影響。吾等認為，新型冠狀病毒疫情對華僑城集團及華僑城股份對 貴集團金融服務的需求的影響為相對短期情況，無須於釐定年度上限時納入考量；
- (iii) 長期而言，融資租賃及保理行業的前景整體呈現樂觀，因(a)中國融資租賃及保理行業的市場規模仍處於發展初期階段，市場滲透率低；(b)中國政府預期將於疫情過後為振興經濟而實施經濟擴張政策；及(c)於新型冠狀病毒受到控制後，國內消費以及國內企業的經營及投資活動預期將恢復生氣。預期於二零二零年六月生效的年度上限乃根據中國經濟將於二零二零年下半年疫情消退後恢復增長動能的假設釐定。國際貨幣基金組織亦預測中國經濟將於二零二一年強力回升至9.2%。吾等認為，訂定年度上限的水平使 貴集團得以利用樂觀的行業前景以及預期市場反彈所帶來的潛在機會；

- (iv) 在充足的內部控制措施下，華僑城融資租賃於根據吾等就關連協議的審閱釐定各項實施協議的定價條款時，已嚴格遵守二零一九年融資租賃及保理框架協議之條款以及定價原則。因此，吾等認為融資租賃及保理框架協議項下的定價條款屬公平合理。吾等認為，倘融資租賃及保理框架協議以及實施協議之條款屬公平合理，於訂定年度上限時保留若干緩衝空間以於日後因應 貴集團意料之外的業務增長乃屬合理；及
- (v) 二零一九年融資租賃及保理框架協議項下年度上限的低使用率（即8.4%）乃主要由於市場狀況及華僑城集團及華僑城股份的實際業務發展所致。儘管國內融資租賃及保理行業整體受二零一九年下半年中美貿易摩擦及二零二零年初新型冠狀病毒疫情爆發導致的中國經濟增長減緩所影響，吾等認為此為暫時情況且不會長期持續。因此，吾等認為，年度上限不應參考二零一九年融資租賃及保理框架協議項下的歷史交易金額訂定。

總體而言，吾等認為年度上限在合理範圍內盡可能切合 貴集團的需要符合 貴集團的利益。前提是該等交易的條款屬公平合理，且該等交易的執行須根據上市規則之規定由 貴公司獨立非執行董事及核數師進行年度審閱（如下文所討論），倘年度上限切合未來業務增長， 貴集團將有進行其業務的彈性。於評估年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論彼等預期的收入增長及計算基準，以及有助於訂定年度上限的因素，吾等認為該等因素屬合理。基於上述分析，吾等認為年度上限屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

股東應注意，年度上限不應被視為 貴集團對其未來收入的保證或預測。

8. 內部控制措施

貴集團已就其融資租賃及保理業務採納若干風險管理措施及政策，以確保該等交易按正常商業條款或更佳條款進行，包括但不限於以下：

- (i) 採購團隊，至少具有三年融資租賃及保理業務經驗，應在訂立任何實施協議前對承租人進行盡職調查，包括其背景、行業、市場定位、經營規模、信貸評級、合規記錄、貸款還款記錄及財務狀況、所得款項的使用目的以及還款資金來源；
- (ii) 各項交易應由 貴集團風險管理及合規部門以及財務部門對應檢查，以確定是否存在任何重大風險，並經上文(i)段所載之採購團隊評估後由 貴集團副總裁及總經理等三名成員組成的委員會批准；
- (iii) 各項交易均應提交華僑城融資租賃總裁及董事長，以獲得最終批准；
- (iv) 各項實施協議的定價條款應符合行業價格範圍，並應符合融資租賃及保理框架協議以及定價原則；及
- (v) 貴公司風險管理及合規部門、財務部門及相關高級管理層負責監控該等交易，而獨立非執行董事應就該等交易的實施進行年度審核。

於評估上述內部控制程序是否已制定並有效實施時，吾等已審閱有關批准關連協議的相關文件，並注意到關連協議項下擬進行的交易已獲妥善授權。經考慮以上，尤其是(i)上述內部控制程序包括偵查性控制，以揭露與提供金融服務有關的任何重大風險；及(ii)透過指定不同人員或團隊評估、審核及批准金融服務以及持續監測該等交易，以明確區分執行、檢查及授權該等交易的職責，吾等認同董事的觀點，適當且充足的內部控制程序已予制定，以確保各項實施協議的條款均遵守融資租賃及保理框架協議。

9. 該等交易之年度審核

根據上市規則第14A.55條至第14A.59條，該等交易須遵守以下年度審核規定：

- (i) 獨立非執行董事須每年審核該等交易，並於年報中確認以下各項：
 - (a) 該等交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (b) 該等交易乃按正常商業條款或更佳條款進行；及
 - (c) 該等交易乃根據規管該等交易的相關協議並按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；
- (ii) 貴公司核數師須向董事會提供函件，確認彼等是否留意到任何事宜令其相信該等交易：
 - (a) 未獲得董事會批准；
 - (b) 未於所有重大方面遵守 貴集團的定價政策；
 - (c) 未於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (d) 已超出年度上限；
- (iii) 貴公司應允許，並確保該等交易的對手方允許 貴公司核數師就申報該等交易之目的充分查閱其記錄；及
- (iv) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師無法確認所規定之事宜，則 貴公司應即時告知聯交所並刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准規定，並可提出額外條件。

貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度當時進行的持續關連交易，並已提供上市規則所規定的相關確認，詳情載於 貴公司二零一九年年度報告。有關截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度進行之相關持續關連交易的必要確認將載於 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的年度報告中。

鑒於該等交易的申報規定，尤其是(i)以年度上限的方式限制該等交易的價值；及(ii)上市規則項下有關 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審閱該等交易的條款及年度上限的規定，吾等認為， 貴公司將實施適當措施，以規管該等交易的開展及保障獨立股東的權益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)融資租賃及保理框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程訂立，乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)年度上限屬公平合理，及(iii)該類融資租賃協議的該種期限符合一般商業慣例。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准融資租賃及保理框架協議的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二零年五月二十九日

蔡丹義先生是宏博資本的持牌人士及負責人，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾10年經驗。

1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關利潤及虧損、財務記錄及狀況之財務資料（以比較列表形式載列）以及最近期刊發之財務狀況表連同最近財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一八年四月十三日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0413/ltn20180413404_c.pdf)之二零一七年年報第77至178頁。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一九年四月二十六日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/ltn201904261058_c.pdf)之二零一八年年報第97至230頁。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年五月五日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0505/2020050500962_c.pdf)之二零一九年年報第113至242頁。

2. 債務聲明

於二零二零年三月三十一日（即於本通函付印前本債務聲明日期）營業時間結束時，本集團的借貸總額約人民幣8,955.74百萬元，包括有抵押及保證的銀行及關聯方貸款約人民幣2,998.06百萬元，無抵押及無保證的銀行及關聯方貸款約人民幣5,957.68百萬元。

於二零二零年三月三十一日，本集團有抵押及保證的銀行貸款由：(i)賬面總值約人民幣765.19百萬元的已抵押存款；(ii)賬面總值約人民幣1,834.97百萬元的其他物業、廠房及設備以及持作自用租賃土地權益；及(iii)由本公司的兩間中間控股公司（即華僑城股份及香港華僑城）提供保證進行抵押。

於二零二零年三月三十一日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣79.33百萬元。

於二零二零年三月三十一日，除了向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保約人民幣716.35百萬元外，本集團概無其他重大的或然負債。

於二零二零年三月三十一日，華僑城(上海)置地有限公司(本公司的非全資附屬公司)參與了一項房地產投資信託(「房地產投資信託」)計劃。該房地產投資信託計劃籌集的資金合共為人民幣2,150.00百萬元，包括金額為人民幣1,935.00百萬元來自本集團以外投資者的優先級資產支持證券及金額為人民幣215.00百萬元之本集團次級資產支持證券。自兩種證券籌集之全部資金(經扣除相關費用及開支後)以投資者授予本集團貸款(作為長期負債)之形式置於本集團。

外幣金額已就本債務聲明按於二零二零年三月三十一日營業時間結束時的適用概約匯率換算為人民幣。

除上述及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何未解除抵押、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、租賃負債或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團可用之財務資源(包括內部產生之資金及目前可得之銀行融資)，且計及重續融資租賃及保理框架協議的影響，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起未來至少十二個月之需求。

4. 或然負債

除本通函所披露者外，本集團概無其他重大的或然負債。本集團並無涉及任何現有重大法律訴訟，且本集團亦不知悉任何該等重大法律訴訟。或會產生虧損且可合理估計該等虧損金額時，本集團會根據當時掌握的資料記錄任何或然虧損。自二零一九年十二月三十一日至最後實際可行日期，本集團確認其或然負債並無任何重大變動。

5. 本集團之財務及營運前景

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣20.7億元，同比上升約30.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣267百萬元，同比下降約66.6%。截至二零一九年十二月三

十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率約為37.0%，較二零一八年同期上升1.8個百分點。於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產約為人民幣264.55億元，較二零一八年十二月三十一日上升約5.5%；本集團權益總額約為人民幣129.19億元，與二零一八年十二月三十一日相若。

綜合開發業務

二零二零年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計「房住不炒」的主基調不會改變，隨著城鎮化進程的不斷推進、改善型需求的持續釋放對市場規模仍有較大支撐，預計二零二零年我國房地產市場需求仍然較大，但不同城市不同區域存在較大差異，「因城施策」調控政策下不同城市政策分化將更加明顯。與此同時，五大超級城市群未來將成為中國最具發展潛力的地區，特別是京津冀、長三角和粵港澳大灣區作為中國核心城市群，有機會發展成為具有全球影響力的世界級城市群。

二零二零年，本集團將緊抓長三角和粵港澳大灣區的發展機會，深耕以新型城鎮化、文旅、溫泉、大健康為核心的綜合開發項目，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同與業務合作。通過併購、合作、參股等多種方式，獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備。另一方面，加快存量項目去化，提高流動性，通過多種方式盤活存量資源，加快綜合開發業務的轉型升級。

二零二零年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目二零二零年中計劃推出10.1萬平方米的首批住宅產品，水公園、酒店及部分商業擬計劃於二零二零年下半年開工。合肥空港國際小鎮項目已完成項目規劃，並計劃於二零二零年上半年開工建設，並於二零二一年實現項目銷售，本集團不排除年內繼續參與競買該項目二期土地使用權的可能性。中山禹鴻項目一期高層住宅預計於二零二零年底開

始銷售，可售面積約25.7萬平方米，二期高層住宅計劃於二零二零年上半年開工。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

隨著地方政府對工業物業產權分割銷售政策的相繼出台，工業物業轉型升級和產業園區建設將迎來利好。本集團將積極研究現有工業土地的創新開發模式，結合地塊區位優勢，整合周邊資源，繼續在粵港澳大灣區和長三角區域推進產業園運營和新項目建設。二零二零年華僑城常熟產業園落成後，可新增租賃面積約3.87萬平方米，計劃於二零二零年第二季度對外出租。

股權投資及基金業務

展望二零二零年，政府引導資金將加大對股權投資領域的佈局，投資機構走向差異化競爭成為市場趨勢。基金方面，二零二零年預計龍頭私募基金管理人的資金管理規模將不斷增大且享有資源優勢，境外大型投資機構在中國註冊成立私募基金公司意願增強。隨著國內私募基金的不斷發展和投資者的專業程度不斷提升，私募基金產品線也不斷豐富，逐漸向成熟金融市場靠攏，核准制向註冊制轉變，為基金項目退出提供多樣性。

本集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，憑借母公司在文旅行業的領先地位，本集團的股權投資及基金業務將立足於長三角及粵港澳大灣區，以文化、旅遊、科技、教育、消費、大健康、新型城鎮化等行業為重點領域，充分發揮產業投資及併購優勢，以產業的視角來挖掘相關產業的成長潛力，增加項目資源儲備，探索協同聯動途徑，加強投後管理效能，促進被投企業快速發展。在資金的募集和使用上，以多種融資方式高效募集資金，利用較低的資金成本提升項目獲利空間，通過完善「募、投、管、退」全流程管理，加快資金周轉，優化資源配置。在股權投資領域，重點關注具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業以及在細分領域具有獨特性和一定市場壁壘的

企業，審慎篩選優質項目，積極拓展股權投資機會。在基金管理領域，通過廣泛與基金管理龍頭機構合作，發揮各自專業優勢，重點關注初創期、成長期優質潛力標的，並充分撬動社會資本，逐步擴大基金管理規模。

融資租賃業務

二零二零年，本集團融資租賃業務將把握宏觀環境的變化，順應銀保監會監管趨勢，積極拓展，嚴控風險，開展主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，加大力度推進業務拓展，不斷提升經營收益。

董事會對本集團的未來發展前景充滿信心。本集團亦將在其控股股東的支持下，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

6. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

於二零一七年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣133.1億元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣157.7億元，而流動負債則為人民幣92.2億元。本集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率約為1.71，與二零一六年十二月三十一日相若（二零一六年十二月三十一日：約1.68）。本集團一般以內部產生之現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣50.1億元，其中並無定息貸款。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.28%至6.38%。部分銀行貸款由本集團若干資產的浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借款總額除以總資產）於二零一七年十二月三十一日約27.0%，較二零一六年十二月三十一日的約43.2%下降16.2個百分點，主要原因為期內發行了800.00百萬美元的永續資本證券，導致貸款額減少而流動性提高。

本集團於二零一七年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣貸款約48.9億港元，約佔81.6%；人民幣貸款約人民幣920.00百萬元，約佔18.4%；並無未償還的美元及其他貸款。

本集團於二零一七年十二月三十一日的現金及銀行結餘總額約為人民幣69.3億元，其中美元約佔54.4%、人民幣約佔34.4%，港幣約佔11.2%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.1億元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣115.7億元，而流動負債則約為人民幣105.7億元。於二零一八年十二月三十一日的流動比率約為1.09，較二零一七年十二月三十一日減少0.62，主要原因為期內存貨約人民幣19.6億元從流動資產轉為非流動資產，以及新增多個長期股權投資項目所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.9億元，其中並無定息貸款。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.14%至6.38%。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零一八年十二月三十一日約33.6%，較二零一七年十二月三十一日的約27.0%上升6.6個百分點，主要原因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣56.8億元，約佔88.9%；人民幣貸款約人民幣708.50百萬元，約佔11.1%。

本集團於二零一八年十二月三十一日的現金及銀行結餘總額約為人民幣32.2億元，其中美元約佔67.6%，人民幣約佔30.3%，港幣約佔2.1%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣129.19億元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣95.64億元，而流動負債則約為人民幣72.19億元。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.32，較二零一八年十二月三十一日上升0.23，主要原因為本集團於本期將短期負債再融資為長期負債。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，其中並無定息貸款。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.37%至4.99%。部分銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借款總額除以總資產）於二零一九年十二月三十一日約34.3%，較二零一八年十二月三十一日的約33.6%上升0.7個百分點，主要原因為期末貸款額增加所致。

本集團於二零一九年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣貸款約人民幣50.21億元，約佔61.9%；人民幣貸款約人民幣30.95億元，約佔38.1%。

本集團於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物總額約為人民幣26.8億元，其中美元約佔58.5%，人民幣約佔32.9%，港幣約佔8.6%。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放於主要銀行。

收購及開發物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借款。銀行貸款之還款期與資產週期及項目之完成日期互相配合。銀行借款主要以港元及人民幣計值，並按浮動利率計息。

管理層密切監察外匯風險，並在權宜之情況下進行對沖。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無承受外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

利息開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約為人民幣190.96百萬元。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務產生的利息開支分別約為人民幣175.06百萬元及人民幣268.73百萬元。利息開支的大部分乃由於本集團為綜合業務開發取得的銀行借款及債權證利息產生。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團分別聘用約2,188名、1,735名及1,352名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定僱員的基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事承擔之職責等多項因素而定。除基本薪酬及法定福利以外，本集團亦基於本集團經營業績及員工個人表現酌情發放花紅。

本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難，本集團與僱員的關係良好。多數高級管理人員多年以來一直服務於本集團。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過的普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「**新計劃**」）。於二零一六年三月二日，根據新計劃授出之所有購股權已到期、失效及註銷。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，概無購股權獲行使。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款之金融機構提供的擔保分別約為人民幣427.788百萬元、人民幣824百萬元及人民幣322百萬元。

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會因有關擔保遭受損失，乃由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就該等擔保而言，無需確認相關負債。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度

投資民生教育

二零一七年三月六日，華昌國際與（其中包括）民生教育集團有限公司（「民生教育」）訂立基石投資協議，以按發售價認購332,000,000股民生教育股份作為民生教育集團有限公司國際發售的部分。民生教育主要於中國針對培養專業人才提供優質的私立正規高等教育。該投資預計會拓寬本集團的利潤來源。該認購事項已於二零一七年三月二十一日完成，實際認購價總額約為4.63億港元，佔民生教育全部已發行股本的8.26%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月六日之公告。

投資上海利保華辰基金

二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰投資中心（有限合夥）（「上海利保華辰基金」），合共資本為人民幣4億元，其中華友投資的總投資額為人民幣3,000萬元。上海利保華辰基金主要投資於文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育領域以及對該等產業通過互聯網或移動互聯網方式進行升級改造的領域。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十七日之公告。

出售上海華勵之100%股權

二零一七年九月二十日，上海華勵包裝有限公司（「上海華勵」）之唯一股東兼本公司全資附屬公司匯駿發展有限公司（「匯駿發展」）與上海聯合產權交易所公開掛牌的中標者上海匯陽實業有限公司（「匯陽實業」）簽訂股權轉讓協議（「上海華勵股權轉讓協議」）。根據上海華勵股權轉讓協議，匯駿發展以代價人民幣164,673,100元向匯陽實業出售上海華勵100%股權。該出售已於二零一七年九月三十日完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日、二零一七年八月四日及二零一七年九月二十日之公告。

發行800.00百萬美元永續資本證券

二零一七年十月十一日，本公司成功發行本金總額為800.00百萬美元的永續資本證券，由華僑城集團提供無條件擔保。該證券於聯合交易所上市，初始分派率為4.3%，為二零一七年香港資本市場永續資本證券發行中價格指引收窄幅度最大的一次，將為本公司未來發展提供強有力的資金支持。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇遞延分派。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十八日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月十一日之公告。

出售資匯51%股權

二零一七年十一月九日，本公司與新華華僑城基金獨立投資組合公司（代表新華1號基金）（「新華基金」）訂立買賣協議及補充協議（「資匯買賣協議」），據此本公司向新華基金出售資匯控股有限公司（「資匯」）已發行股本總額的51%股權及資匯51%的股東貸款，出售代價為相等於人民幣約13.95億元的美元等值金額。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成。該交易完成後，本公司通過資匯間接持有重慶華僑城置地有限公司49%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十一月十五日、二零一七年十二月二十一日及二零一七年十二月二十九日之公告，以及本公司日期為二零一七年十二月六日之通函。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

出售華勵包裝(惠州)有限公司

繼二零一八年四月完成轉讓華勵包裝(惠州)有限公司(「華勵包裝(惠州)」)之85%股權後，於二零一八年六月，本集團與中標者訂立股權轉讓協議，以代價約人民幣12.92百萬元出售華勵包裝(惠州)之15%股權。於出售完成後，本集團將不再持有華勵包裝(惠州)的任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

收購同程藝龍之5.11%股權

二零一八年五月十日，本公司間接全資附屬公司華昌國際有限公司(「華昌國際」)與蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司(「蘇州萬程」)訂立股權轉讓協議，據此華昌國際同意以約人民幣11.8億元的代價收購同程藝龍控股有限公司5.11%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月十日及二零一八年六月二十二日之公告以及本公司日期為二零一八年八月三十日之通函。

收購常熟土地

二零一八年六月二十五日，本公司之非全資附屬公司華僑城(常熟)投資發展有限公司(「華僑城常熟」)以底標價約人民幣18.78百萬元成功投標位於常熟市一幅地塊的土地使用權。華僑城常熟與國土資源局訂立土地轉讓協議，以代價約人民幣18.78百萬元收購常熟土地。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十七日之公告。

天立教育基石投資

二零一八年六月二十六日，華昌國際與天立教育國際控股有限公司(「天立教育」)訂立基石投資協議，據此華昌國際同意按發售價認購天立教育的投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月十二日完成，實際認購價總額約為268.68百萬港元，佔天立教育全面行使超額配股權後已發行股本的4.82%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告。

易居企業基石投資

二零一八年七月五日，華昌國際與易居（中國）企業控股有限公司（「易居企業」）訂立基石投資協議，據此華昌國際同意按發售價購買易居企業投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月二十日完成，實際認購價總額約為10.7億港元，佔易居企業已發行股本的4.99%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月五日之公告及本公司日期為二零一八年九月二十四日之通函。

收購禹洲地產9.98%的權益

二零一八年八月三十一日，華昌國際與禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）訂立認購協議，據此華昌國際同意按認購價總額約18.2億港元認購禹洲地產經擴大的已發行股本9.90%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告及本公司日期為二零一八年十月二十六日之通函。

於二零一八年十一月十六日，禹洲地產就二零一八年中期股息宣佈以股代息計劃，而本集團選擇以新股及繳足股份代替現金收取全部中期股息。於以股代息計劃後，本集團持有禹洲地產的股份總數佔禹洲地產已發行股本的9.98%。

售後租回安排

二零一八年九月十一日，華僑城融資租賃與宜賓絲麗雅股份有限公司（「宜賓絲麗雅」）訂立收購協議，據此華僑城融資租賃同意以代價人民幣3億元收購用於生產紡織相關產品的設備及機器（「設備」）。

同日，華僑城融資租賃亦與宜賓絲麗雅訂立租回協議，據此華僑城融資租賃同意按年利率5.45%向宜賓絲麗雅出租該等設備，為期60個月。宜賓絲麗雅須向華僑城融資租賃支付的租賃代價包括保證金人民幣3,000萬元、服務費人民幣900萬元及租賃付款總額約為人民幣3.429億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十一日之公告。

出售於成都天府華僑城湖濱商業管理的51%股權

二零一八年十二月二十四日，成都華僑城、中保投華僑城(深圳)旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「中保投基金」)及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司(「華僑城湖濱」)(成都華僑城的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此成都華僑城同意按代價約人民幣60.53百萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日之公告。

出售中山華力的100%股權

二零一八年十二月二十七日，本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司與公開掛牌的中標者訂立股權轉讓協議，以總代價約人民幣150.29百萬元向中標者出售中山華力的100%股權。出售事項表示本集團已完全退出其紙包裝業務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一八年十一月二十三日及二零一八年十二月二十七日之公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

收購中山禹鴻之21%股權及債權

二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司(「深圳華京」)與珠海依雲房地產有限公司(「珠海依雲」)、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司(「廈門禹洲」)及中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」)訂立合資協議，分別以代價約人民幣126萬元及約人民幣3.32億元收購中山禹鴻之21%股權及債權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告以及日期為二零一九年四月二十四日之通函。

融資租賃及保理框架協議

二零一九年五月七日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司(「華僑城融資租賃」)分別與華僑城集團及華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議(「融資租賃及保理框架協議」)，同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日之公告以及日期為二零一九年五月二十三日之通函。

收購安徽省合肥市巢湖之土地使用權

二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「**華僑城港亞**」）與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「**合肥國嘉**」）共同投標，以約人民幣11.3億元之價格競得位於安徽省合肥市巢湖一幅地塊（「**巢湖地塊**」）的土地使用權，巢湖地塊總地盤面積約為41.4萬平方米。二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立合資協議，同意設立項目公司共同開發巢湖地塊。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及日期為二零一九年六月二十四日之通函。

成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）

二零一九年十一月七日，本公司之間接全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「**深圳華京**」）及深圳華僑城華鑫股權投資有限公司（「**華僑城華鑫**」）與深圳前海禹舟基金管理有限公司（「**禹舟基金管理**」）及廈門中茂益通商貿有限公司（「**廈門中茂**」）以投資為目的成立有限合夥企業訂立有限合夥協議。合夥人對合夥企業認繳出資額為人民幣15億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月七日之公告以及日期為二零一九年十二月二十四日之通函。

成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥）

二零一九年十一月二十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳市華友投資有限公司（「**深圳華友**」）與四名公司合夥人訂立有限合夥協議（「**有限合夥協議**」），以成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥），於基金成立時認繳的出資總額為人民幣3.75億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十一月二十五日之公告。

收購合肥空港國際小鎮之土地使用權

二零一九年十二月十三日，本公司之非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「**合肥華僑城實業**」）以代價約人民幣26.40億元獲取位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊（「**該地塊**」）的土地使用權，該地塊總佔地面積約1,042畝。二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業就該地塊收購事項與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告以及日期為二零二零年一月二十二日之通函。

出售天立教育之上市證券

二零一九年十一月七日至二零一九年十二月二十日，本公司之全資附屬公司華昌國際於市場上進行一連串交易及透過大手交易出售合共57,334,000股天立教育股份（「天立股份」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月二十日之公告。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持有以下重大投資，該等投資被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益證券：

投資名稱	本集團		截至	截至	投資成本	投資規模	
	於二零一九年	於二零一九年	二零一九年	二零一九年		於二零一九年	佔本集團
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		十二月三十一日	十二月三十一日
	之概約	止年度	止年度	止年度		三十一日	三十一日
持有之股份	持股百分比	淨收益	已收股息	投資成本	之公允價值	之總資產比例	
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	

以公允價值計量且其變動計

入其他綜合收益的權益證

券上市股份同程藝龍控

股有限公司（股份代碼：

0780）（「同程藝龍」）^(附註1) 106,079,480 4.9878% 166,598^(附註2) - 1,176,471 1,328,434 5.02%

附註：

1. 同程藝龍及其附屬公司於中國在線旅遊行業從事提供旅遊產品及服務。其產品及服務包括住宿預訂、交通票務、景點票務及各種配套增值產品及服務。
2. 淨變動於其他綜合收益中確認。

展望未來，本公司將通過審慎篩選符合其聚焦於文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資之企業發展策略的優質項目，積極拓展股權投資機會。本集團將持續採用審慎的資本管理及流動性風險管理策略及措施，為應對未來的挑戰保留充裕的緩衝空間。

除上文所披露者外，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團概無其他適用事項須根據上市規則附錄16第32段的規定予以披露。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等深知及確信,本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成分,以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 董事權益

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,本公司董事及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)之股份、相關股份及債權證中概無持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視作擁有之權益及淡倉)或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事姓名	身份／性質	股份類別	佔本公司	
			所持 股份數目	已發行股本 概約百分比
林誠光	實益擁有人	普通股	1,000,000	0.13%

擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
Pacific Climax	實益擁有人 (附註1)	530,894,000 (好倉)	70.94%
香港華僑城	受控制公司之權益 (附註2)	530,894,000 (好倉)	70.94%
華僑城股份	受控制公司之權益 (附註3)	530,894,000 (好倉)	70.94%
華僑城集團	受控制公司之權益 (附註4)	530,894,000 (好倉)	70.94%

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份中的權益（好倉）。執行董事謝梅女士及林開樺先生以及非執行董事張靖先生亦為Pacific Climax之董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。執行董事謝梅女士亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城股份被視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份47.01%的已發行股份之實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉尚有其他須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄的權益。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人在與本集團業務競爭或可能存在競爭之任何業務中擁有任何權益。

4. 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立本集團不可於一年內免付補償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 於本集團重要資產或合約或安排之權益

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（即本公司編製最近刊發賬目之日期）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直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發賬目之日期）至最後實際可行日期（包括該日）止並無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為本通函所列或載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
宏博資本	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，浚博資本概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法執行）。

浚博資本已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

浚博資本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（即本集團編製最近刊發之經審核財務報表之日期）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直接或間接擁有任何權益。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立者）：

- (a) 華昌國際及蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司於二零一八年五月十日訂立的股權轉讓協議（及其補充協議），內容有關華昌國際以代價約人民幣11.8億元收購同程藝龍控股有限公司5.11%的股權；
- (b) 華昌國際與天立教育及中國國際金融股份有限公司於二零一八年六月二十六日訂立的基石投資協議，內容有關以認購價約266百萬港元認購天立教育的4.82%已發行股本；
- (c) 華昌國際、易居（中國）企業控股有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於二零一八年七月五日訂立的基石投資協議，內容有關以認購價約1,055百萬港元認購易居（中國）企業控股有限公司的73,371,900股股份；
- (d) 華昌國際及禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）於二零一八年八月三十一日訂立的認購協議，內容有關以總認購價1,823,538,839.76港元認購禹洲地產的460,489,606股新股份；

- (e) 本公司全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司及宜賓絲麗雅股份有限公司於二零一八年九月十一日訂立之收購協議及回租協議，據此，華僑城融資租賃有限公司同意以代價人民幣300百萬元自宜賓絲麗雅股份有限公司收購若干設備並回租給宜賓絲麗雅股份有限公司；
- (f) 本公司非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司（「**成都華僑城**」）、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「**中保投基金**」）及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「**華僑城湖濱**」）於二零一八年十二月二十四日訂立之股權轉讓協議，內容有關成都華僑城向中保投基金出售其於華僑城湖濱的51%股權，代價約人民幣60.53百萬元；
- (g) 本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司與深圳市全德投資有限公司及深圳智捷投資有限公司於二零一八年十二月二十七日訂立之股權轉讓協議，內容有關出售中山華力包裝有限公司的100%股權，總代價約人民幣150.29百萬元；
- (h) 珠海依雲房地產有限公司（「**珠海依雲**」）、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「**廈門禹洲**」）、深圳華京及中山禹鴻房地產開發有限公司（「**中山禹鴻**」）訂立的日期為二零一九年三月二十六日的合作協議，內容有關收購中山禹鴻的21%股權及債權，總代價約人民幣340,380,433元；
- (i) 廈門禹洲與深圳華京訂立的日期為二零一九年三月二十六日的股權轉讓協議，內容有關收購中山禹鴻的21%股權，總代價為人民幣1,263,447元；
- (j) 廈門禹洲與深圳華京訂立的日期為二零一九年三月二十六日的債務轉讓協議，內容有關收購中山禹鴻的21%債權，總代價約人民幣339,116,986元；

- (k) 本公司的直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「**華僑城融資租賃**」）與深圳華僑城股份有限公司於二零一九年五月七日訂立融資租賃及保理框架協議，內容有關華僑城融資租賃向華僑城股份提供融資租賃及保理服務，年度上限為人民幣2,500,000,000元，自獨立股東批准之日起一年內有效；
- (l) 華僑城融資租賃與華僑城集團於二零一九年五月七日訂立之融資租賃及保理框架協議，內容有關華僑城融資租賃向華僑城集團提供融資租賃及保理服務，年度上限為人民幣1,000,000,000元，自獨立股東批准之日起一年內有效；
- (m) 深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「**華僑城港亞**」）與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「**合肥國嘉**」）訂立之日期為二零一九年六月三日之合作協議，據此，訂約方同意成立合營公司（「**項目公司**」），以開發合肥的若干幅土地，將向項目公司作出的總資本承擔不應超過人民幣2,352,941,176元，其中人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元分別由華僑城港亞及合肥國嘉按彼等於項目公司的股權比例注資；
- (n) 深圳華僑城港華投資控股有限公司（「**華僑城港華**」）與合肥華興空港投資有限公司訂立的日期為二零一九年六月二十日的合營協議，內容有關成立合肥華僑城實業發展有限公司，據此，華僑城港華須出資人民幣51億元，即合營公司註冊資本的51%；
- (o) 華僑城（上海）置地有限公司（「**華僑城上海置地**」）與上海華合房地產開發有限公司（「**上海華合**」）訂立的日期為二零一九年七月五日的租賃協議，內容有關華僑城上海置地租賃若干物業予上海華合，自二零一九年八月一日起至二零二二年七月三十一日止，為期36個月，每月租金人民幣769,145元；
- (p) 本公司與南洋商業銀行（中國）有限公司深圳分行（「**銀行**」）訂立的日期為二零一九年七月十一日的最高額保證協議，據此，本公司同意按重慶華僑城置地有限公司與銀行訂立的借款協議擔保支付最高49%的借款（即人民幣392,000,000元）；

- (q) 深圳前海禹舟基金管理有限公司、深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司（「**華僑城華鑫**」）、深圳市華京投資有限公司（「**深圳華京**」）及廈門中茂益通商貿有限公司訂立的日期為二零一九年十一月七日的有限合夥協議，內容有關成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）（「**合夥企業**」），據此，華僑城華鑫及深圳華京須分別出資人民幣1,000,000元及人民幣1,168,000,000元，即合夥企業資本總額的0.07%及77.87%；
- (r) 深圳市華友投資有限公司（「**深圳華友**」）與四名公司合夥人訂立的日期為二零一九年十一月二十五日的有限合夥協議，以成立廣州粵科人才創業投資中心（有限合夥）（「**基金**」），於成立時認繳的出資總額為人民幣375,000,000元，據此，深圳華友同意以有限合夥人身份於基金中認繳人民幣60,000,000元，即基金認繳出資總額的16%；
- (s) 華僑城華鑫、深圳華友、東莞市產業投資母基金有限公司（「**東莞產業投資**」）、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司（「**松山湖創業投資**」）及東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業（有限合夥）（「**東莞產業併購**」）訂立的日期為二零一九年三月六日的有限合夥協議，內容有關以投資為目的成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥），據此，深圳華僑城華鑫、深圳華友、東莞產業投資、松山湖創業投資及東莞產業併購的認繳出資額分別為人民幣3,000,000元、人民幣132,000,000元、人民幣75,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣30,000,000元；
- (t) 華僑城集團協議；及
- (u) 華僑城股份協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港花園道1號中銀大廈59層。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分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1712-1716號舖。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期至二零二零年六月十一日（包括當日）止一般辦公時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），可於本公司之香港辦事處（地址為香港花園道1號中銀大廈59層）查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (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；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第21頁至第22頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第23頁至第48頁；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 自二零一九年十二月三十一日（即最近刊發賬目之日期）起根據上市規則第14章及／或14A章所載規定發佈的各份通函副本；及
- (h) 本通函。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城（亞洲）控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：03366)

股東特別大會通告

股東特別大會的預防措施

請參閱本公司日期為二零二零年五月二十九日之通函第ii頁有關本公司為保障出席者免於感染2019冠狀病毒（「COVID-19」）的風險而將於大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- (i) 必須測量體溫；
- (ii) 必須佩戴外科口罩；
- (iii) 將親身出席股東特別大會的人數限制在100名股東以下，且每個會議室或區隔範圍容納不多於50人；及
- (iv) 將不會派發禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司強烈建議股東可委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議投票以代替親身出席大會。

茲通告華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年六月十九日（星期五）上午十一時正假座香港花園道1號中銀大廈59樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會以考慮及酌情通過下列決議案（不論是否經修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 茲批准、確認及追認華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）與深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）所訂立日期為二零二零

股東特別大會通告

年五月十八日的融資租賃及保理框架協議（「**華僑城股份協議**」）（註有「A」字樣之協議副本已提呈本會議，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，協議內容關於華僑城融資租賃向華僑城股份提供融資租賃及保理服務，期限為此決議通過後一年且其年度上限為人民幣1,000,000,000元；及

- (b) 授權本公司各董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令華僑城股份協議及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」

2. 「動議

- (a) 茲批准、確認及追認華僑城融資租賃與華僑城集團有限公司（「**華僑城集團**」）所訂立日期為二零二零年五月十八日的融資租賃及保理框架協議（「**華僑城集團協議**」）（註有「B」字樣之協議副本已提呈本會議，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，協議內容關於華僑城融資租賃向華僑城集團提供融資租賃及保理服務，期限為此決議通過後一年且其年度上限為人民幣1,000,000,000元；及
- (b) 授權本公司各董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令華僑城集團協議及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
何海濱

香港，二零二零年五月二十九日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會（及其任何續會）並於會上投票之任何股東，均可委派另一名人士為其代表以代其出席及參與表決。持有本公司兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表以代其出席股東特別大會（及其任何續會）及於會上參與表決。代表毋須為本公司股東。此外，代表個人或法團股東的一名或多名受委代表均有權以該股東名義行使該股東可行使的權力。
2. 代表委任文件須由委任人或其正式書面授權代表簽署。如委任人為一間公司，則代表委任文件上必須蓋上公司公有印鑑，或由公司負責人或授權代表或其他獲授權人士簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經證明之授權書或授權文件副本，無論如何須於名列該文據的人士擬投票的股東特別大會（或其任何續會，視情況而定）指定舉行時間四十八(48)小時前盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處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17M樓，方為有效。
4. 本公司之股東名冊將於二零二零年六月十六日至二零二零年六月十九日（首尾兩日包括在內）暫停辦理登記手續，以確定有權出席股東特別大會之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為符合出席大會並於會上投票之資格，所有填妥之過戶文件連同有關股票須於二零二零年六月十五日（星期一）下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記處。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會（及其任何續會），則排名首位者將有權親身或由代表投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。