

---

## 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)

### 非常重大出售及關連交易 出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



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十月二十一日(星期三)上午十時三十分假座本公司位於香港花園道1號中銀大廈59樓之會議室舉行股東特別大會，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1頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒(「COVID-19」)的風險而將於股東特別大會上採取的措施，包括：

- (i) 必須測量體溫及提交健康申報表；
- (ii) 必須佩戴外科口罩；及
- (iii) 不會派發禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士或須接受香港政府規定的任何檢疫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。

二零二零年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 業務估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-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，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，並須填妥健康申報表。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內全程佩戴，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) 大會將不會派發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的人數亦將受到限制。不會親身出席股東特別大會之董事將通過視頻接入方式參與。

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。

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東建議，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案投票，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](mailto: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。

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「耀豪國際」	指	耀豪國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「成都華僑城項目」	指	由目標公司開發及管理的大型綜合開發項目，位於中國四川省成都市金牛區三環外路沙溪線兩側土地上，包括高級住宅社區、城市娛樂、商業綜合體，以及歡樂谷主題公園
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「完成」	指	根據轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	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
「債務」	指	目標公司結欠耀豪國際的債務人民幣160,364,475.51元，即截至二零二零年八月十四日之應付但未付股息
「債務權益代價」	指	根據債務轉讓協議轉讓債務的代價合共人民幣160,364,475.51元
「債務轉讓協議」	指	耀豪國際、華僑城成都投資與目標公司於二零二零年九月四日就耀豪國際向華僑城成都投資轉讓債務訂立的債務轉讓協議
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售目標公司股權及根據債務轉讓協議轉讓耀豪國際的債務予華僑城成都投資
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准出售事項
「股權」	指	根據股權轉讓協議耀豪國際將出售予華僑城成都投資的目標公司50.99%股權
「股權代價」	指	根據股權轉讓協議出售股權的代價合共人民幣1,092,103,600元
「股權轉讓協議」	指	耀豪國際、華僑城成都投資與目標公司於二零二零年九月四日就轉讓股權訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(於最後實際可行日期)
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生組成之獨立董事委員會，其設立之目的為就出售事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指	創富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為出售事項之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東，該等股東無須就批准出售事項之決議案放棄投票
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立註冊專業測量師
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十四日，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

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「一般商業條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「華僑城成都投資」	指	華僑城(成都)投資有限公司，一間於中國成立之公司，為華僑城股份之全資附屬公司
「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
「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
「OCT Investments」	指	OCT Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「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，其股份於深圳證券交易所上市
「華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一間於中國成立之公司
「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
「訂約方」	指	耀豪國際、華僑城成都投資及目標公司，為轉讓協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，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
「餘下集團」	指	出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「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

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「轉讓協議」	指	股權轉讓協議及債務轉讓協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



**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：

張大帆先生(主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

非執行董事：

汪文進先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350 GT

George Town

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：

**非常重大出售及關連交易**  
**出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零二零年九月四日的公告，內容有關出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務之非常重大出售及關連交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)轉讓協議及出售事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)餘下集團的未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；(vi)業務估值報告；(vii)上市規則規定的其他資料；及(viii)召開股東特別大會之通告。



---

## 董事會函件

---

於二零二零年九月四日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司耀豪國際與華僑城成都投資及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，耀豪國際有條件地同意出售，而華僑城成都投資有條件地同意收購股權(即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權)，股權代價為人民幣1,092,103,600元。作為股權轉讓協議的先決條件，訂約方亦訂立債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資有條件地同意以債務權益代價人民幣160,364,475.51元受讓目標公司結欠耀豪國際人民幣160,364,475.51元之債務。代價總值(即股權代價與債務權益代價之總和)為人民幣1,252,468,075.51元。

完成後，本集團將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二零年九月四日

#### 訂約方

- (1) 耀豪國際，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (2) 華僑城成都投資(作為買方)；及
- (3) 目標公司。

#### 將予出售資產

根據股權轉讓協議的條款，耀豪國際有條件地同意出售，而華僑城成都投資有條件地同意收購股權(即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權)，股權代價為人民幣1,092,103,600元。

有關目標公司的進一步資料，請參閱本函件下文「有關目標公司之資料」一節。

---

## 董事會函件

---

### 支付股權代價

華僑城成都投資將以下列方式支付股權代價：

- (1) 股權代價的50%須在股權轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (2) 股權代價餘下的50%須在股權轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

自付款延遲之日起，華僑城成都投資將每日按應付股權代價之0.02%的比例支付罰金。然而，倘延遲付款乃因中國的相關國家政策造成，則耀豪國際可延長股權代價的到期支付日期。

股權代價乃由耀豪國際與華僑城成都投資經公平磋商並參考(其中包括)以下因素而釐定：(i)股權價值約人民幣1,085,067,200元(「估值」)，乃按獨立估值師採用資產基礎法對目標公司全部股權於二零二零年六月三十日的初步估值人民幣2,128,000,000元的50.99%而計算得出；(ii)本函件「出售事項之理由及裨益」一節所述出售事項之理由及裨益；(iii)目標集團的財務狀況及業績；及(iv)成都華僑城項目的未來前景。有關成都華僑城項目的進一步資料，請參閱本函件「有關目標公司之資料」一節。考慮到(i)成都華僑城項目已進入餘下可售物業及車位銷售的最後階段；及(ii)目標公司截至二零二零年六月三十日止六個月的稅後淨虧損約人民幣66,196,000元，訂約方經公平協商後，同意在估值基礎上增加溢價約人民幣7,000,000元。

就估值而言，獨立估值師於估值時採納目標公司非全資擁有的兩間聯營公司及一間合營企業的賬面值。經考慮該等公司對目標集團的總資產而言並不重大，且該等公司賬面值並無重大變動，董事認為參考(其中包括)估值釐定的股權代價屬公平合理。詳情請參閱本通函第V-10頁。

### 完成

完成日期應為在中國相關登記、備案及管理機構完成股權轉讓登記手續(「登記」)之日。通常需要約一個月方可完成登記。耀豪國際應在股權轉讓協議生效日期起五天內，與華僑城成都投資及目標公司合作辦理登記。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

股權轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署股權轉讓協議；
- (2) 本公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序；
- (3) 訂約方已訂立債務轉讓協議；及
- (4) 股權轉讓協議項下擬進行之交易已獲中國相關國有資產監督管理部門或實體批准。

訂約方均無權豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件第(1)及(3)項已獲達成。

鑑於(其中包括)(i)股權轉讓協議的條款以及在中國登記所需的時間，預期股權轉讓代價的50%將於完成前或完成時同時向本集團支付；(ii)股權轉讓協議包含華僑城成都投資延遲支付股權轉讓代價的處罰條款；及(iii)華僑城成都投資的背景及地位，特別是華僑城成都投資為國有企業，並由本公司控股股東全資擁有，董事認為，股權轉讓協議的結算及完成機制足以保護本公司資產並確保收到全部股權代價。

### 債務轉讓協議

債務轉讓協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二零年九月四日

#### 訂約方

- (1) 耀豪國際，本公司之間接全資附屬公司(作為轉讓方)；
- (2) 華僑城成都投資(作為受讓方)；及
- (3) 目標公司。

---

## 董事會函件

---

### 將予轉讓債務

根據債務轉讓協議的條款，華僑城成都投資有條件地同意受讓目標公司結欠耀豪國際的債務，即截至二零二零年八月十四日之應付但未付股息人民幣160,364,475.51元。

債務權益代價人民幣160,364,475.51元為債務總額。

### 支付債務權益代價

華僑城成都投資將以下列方式支付債務權益代價：

- (1) 債務權益代價的50%須在債務轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (2) 債務權益代價餘下的50%須在債務轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

### 先決條件

債務轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署債務轉讓協議；及
- (2) 本公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序。

訂約方均無權豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件第(1)項已獲達成。

### 有關本集團及耀豪國際之資料

耀豪國際為本公司之全資附屬公司。耀豪國際之主要業務活動為投資控股。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，以及物業投資)及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

---

## 董事會函件

---

### 有關華僑城成都投資之資料

華僑城成都投資為一間於中國成立之公司，為華僑城股份之間接全資附屬公司，由國資委實益擁有。其主要從事房地產開發及經營，以及旅遊服務業務。

華僑城股份為於深圳證券交易所上市的公眾公司，受深圳證券交易所股票上市規則及中國有關規則及法規規管。其主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城集團為華僑城股份之控股公司。

### 有關目標公司之資料

本集團通過自Pacific Climax之控股公司香港華僑城收購OCT Investments 49%及51%權益以及OCT Investments結欠香港華僑城之相應股東貸款，首次收購目標公司25%權益，總代價為310,000,000港元(「**先前收購事項**」)。於先前收購事項時，OCT Investments持有耀豪國際100%權益，而耀豪國際的唯一資產為目標公司25%股權。於二零一零年九月，根據耀豪國際、華僑城房地產及華僑城股份於二零一零年四月九日訂立之增資協議，耀豪國際向目標公司單獨出資人民幣588,000,000元，將其於目標公司之權益自25%增至約50.99%。

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司，總註冊資本為人民幣1,500,000,000元，已全額繳足。於最後實際可行日期及完成前，目標公司的股權如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	持股概約 百分比 (%)
耀豪國際	764,880,000	50.99
華僑城房地產	372,224,000	24.81
華僑城股份	<u>362,896,000</u>	<u>24.20</u>
總計：	<u>1,500,000,000</u>	<u>100%</u>

目標公司主要從事旅遊及房地產開發業務，包括成都華僑城項目。成都華僑城項目是一個大型綜合開發項目，位於四川省成都市金牛區三環外路沙溪線兩側，包括高級住宅社區、城市娛樂、商業綜合體，以及歡樂谷主題公園，總佔地面積約1,827,000平方米，總建築面積約2,250,000平方米。於最後實際可行日期，目標公司已進入成都華僑城項目下餘下可售物業及車位銷售的最後階段，僅剩少數待售物業，包括總面積約54,600平方米的多層別墅及住宅物業、總面積約6,600平方米的高級商舖及總面積約25,900平方米的停車場。於二零零九年至二零一零年間完工的可出租商業物業的總建築面積約為123,600平方米，例如地下商舖、位於純

## 董事會函件

海濱街區及公園廣場的商舖、東岸會所，以及哈克兒童中心。於二零一九年，合約銷售面積及金額分別達到約89,400平方米及約人民幣1,594百萬元，而已結算面積及金額分別為約55,400平方米及約人民幣1,036百萬元。可出租商業用地面積約為125,400平方米，其中約96%已出租。截至二零一九年十二月三十一日止年度，成都歡樂谷吸引約3.27百萬遊客，實現收入約人民幣261百萬元。

### 目標集團之財務資料

下文分別概述根據香港財務報告準則所編製目標集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，以及截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料：

	截至		截至六月三十日
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收入	654,018,000	1,383,753,000	213,710,000
稅前利潤／(虧損)淨額	246,529,000	303,128,000	(39,961,000)
稅後利潤／(虧損)淨額	90,680,000	(18,777,000)	(66,196,000)

  

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
擁有人應佔淨資產	2,416,927,000	2,306,953,000	1,646,054,000

### 出售事項之財務影響及所得款項用途

完成後，本集團將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司，故目標集團的財務業績將不再併入本集團賬目。

### 盈利

預期本集團將變現出售事項的收益約人民幣233,348,181元，乃根據(i)股權代價；(ii)債務權益代價；(iii)目標公司於二零二零年六月三十日的淨資產；及(iv)與出售事項有關的預計開支計算。

---

## 董事會函件

---

### 資產及負債

本集團於出售事項後的資產及負債估計將分別減少約人民幣3,930.62百萬元及人民幣3,356.54百萬元。本集團於出售事項後預計資產及負債的減少是通過除去目標集團於二零二零年六月三十日之資產及負債而得出，假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，以及目標集團自出售事項產生的估計所得款項淨額、稅務撥備及重新分配貸款。

詳情請參閱本通函附錄三第III-7至III-8頁所載備考調整附註(c)及附註(d)。

此外，計及股權代價乃基於出售目標公司已發行股本的50.99%而非自身的物業釐定，股權代價超出目標公司賬面淨值50.99%的差額將達到約人民幣245,743,820元。

股東務請注意，財務影響僅供參考，因出售事項而產生之實際損益金額將根據目標公司於完成時之財務狀況作出評估，並最終於本公司之經審核綜合財務報表確認。

完成後，出售事項之所得款項淨額將約為人民幣1,073,397,261元(此金額已扣除相關稅費以及相關專業費用，且不包含債務權益代價)。董事會計劃按下列方式使用出售事項之所得款項淨額：(i)約人民幣100,000,000元用作一般營運資金；(ii)餘下部分用於投資。本集團一直在積極尋求投資機會，且已物色到若干潛在投資目標，包括一個科技行業的產業基金及一個長江三角洲的城鎮化項目，以期獲得具有潛力的資源及項目；及(iii)倘無法覓得合適的投資機會，則原擬用於未來投資的所得款項淨額部分將用於償還本集團的銀行貸款。

### 目標公司就出售事項訂立融資租賃協議的影響

如本公司日期為二零二零年八月十三日的公告所披露，目標公司(作為承租人)與招銀金融租賃有限公司(作為出租人，「**招銀金融租賃**」)訂立了融資租賃協議(「**融資租賃協議**」)。根據融資租賃協議，招銀金融租賃有條件地同意購買目標公司目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施(如過山車及水上樂園設施)(「**租賃資產**」)，收購代價為人民幣500,000,000.00元。收購後，招銀金融租賃有條件地同意將租賃資產租予目標公司，租賃期為36個月，估計租賃付款總額約為人民幣549,401,142.48元。該租賃期屆滿後，目標公司應以回購代價人民幣1.00元購買租賃資產。

---

## 董事會函件

---

鑑於(i)融資租賃協議項下的義務由目標公司履行；及(ii)本集團毋須作出任何擔保或承諾，因此，融資租賃協議對出售事項並無影響。

### 出售事項之理由及裨益

成都華僑城項目目前已經進入餘下可售物業及車位銷售的最後階段。受房地產調控政策影響，剩餘物業的去化速度較慢。由於本集團正發展現有綜合開發業務，同時加速發展股權投資及基金管理業務。出售事項可為本集團業務發展提供必要資金，盤活本集團的存量資產並加快現金週轉，滿足本集團的戰略及運營需求。出售事項所得款項淨額將投入於潛在項目，以優化資源配置。所得款項用途詳情載於上文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節。

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議之條款(包括股權代價及債務權益代價)及出售事項之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售。

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%，並由華僑城股份間接全資擁有。由於華僑城成都投資由華僑城股份直接全資擁有，故根據上市規則第14A章，華僑城成都投資為本公司關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會主席張大帆先生(亦擔任華僑城成都投資執行董事)被視為於出售事項中擁有重大權益。張大帆先生已就提呈董事會的轉讓協議相關的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。

### 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轉讓協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，Pacific Climax及其聯繫人合共持有530,894,000股股份，佔



---

## 董事會函件

---

本公司已發行股本總額約70.94%，將在股東特別大會上放棄就有關出售事項的決議案投票。所提呈決議案將根據上市規則之規定以普通決議案方式獲通過，並以投票方式進行表決。

### 推薦建議

董事會確認轉讓協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立及屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

### 其他資料

亦敬請閣下留意本通函第16及17頁所載的獨立董事委員會函件，以及本通函第18至第46頁所載創富融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件以及本通函附錄所載資料。

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  
張大帆

二零二零年九月三十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就出售事項致獨立股東之推薦建議，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

### **非常重大出售及關連交易 出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務**

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年九月三十日刊發之通函(「**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，以考慮轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易，並就轉讓協議之條款是否按一般商業條款或更優條款訂立，且對獨立股東而言是否公平合理，以及出售事項是否於本集團一般日常業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益向閣下提供吾等之意見。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就轉讓協議之條款及出售事項向吾等及閣下提供建議。其建議詳情以及其提供建議時已考慮的主要因素及原因載於通函第18至46頁的函件中。提請閣下留意董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

經考慮轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易，並計及創富融資之建議，吾等認為，轉讓協議之條款乃按一般商務條款或更佳條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而出售事項於

---

## 獨立董事委員會函件

---

本集團一般日常業務過程中進行，且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的普通決議案，以批准轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

**華僑城(亞洲)控股有限公司**

獨立董事委員會

**黃慧玲**

**林誠光**

**朱永耀**

獨立非執行董事

謹啟

二零二零年九月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

### 非常重大出售及關連交易 出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於日期為二零二零年九月三十日之通函（「**通函**」）內之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二零年九月四日（交易時段後），貴公司之間接全資附屬公司耀豪國際與華僑城成都投資及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，耀豪國際有條件地同意出售，而華僑城成都投資有條件地同意收購股權（即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權），股權代價為人民幣1,092,103,600元。作為股權轉讓協議的先決條件，訂約方亦訂立債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資有條件地同意以債務權益代價人民幣160,364,475.51元受讓目標公司結欠耀豪國際人民幣160,364,475.51元之債務。代價總值（即股權代價與債務權益代價之總和）為人民幣1,252,468,075.51元。

由於出售事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項（如落實）將構成 貴公司之非常重大出售。

於最後實際可行日期，Pacific Climax為 貴公司的控股股東，其持有 貴公司已發行股本總額約70.94%，並由華僑城股份間接全資擁有。由於華僑城成都投資由華僑城股份直接全資擁有，故根據上市規則第14A章，華僑城成都投資為 貴公司關連人士。因此，出售事項亦

---

## 獨立財務顧問函件

---

構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會主席張大帆先生(亦擔任華僑城成都投資的執行董事)被視為於出售事項中擁有重大權益。張大帆先生已就與提呈董事會的轉讓協議相關的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。

貴公司將召開股東特別大會供獨立股東審議並酌情批准轉讓協議及其項下擬進行之交易。鑑於華僑城股份於出售事項擁有權益，Pacific Climax及其聯繫人(合共持有530,894,000股股份，即 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約70.94%)將於股東特別大會上就提呈以批准轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生，其設立之目的乃為審議轉讓協議及其項下擬進行之交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益，轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言是否屬公平合理，並就將於股東特別大會上提呈以批准轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案投票向獨立股東提供建議。吾等(創富融資)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。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、華僑城成都投資或其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於該等人士中擁有任何權益。除就當前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 貴公司、華僑城成都投資或其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司於二零二零年五月五日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**財年**」)之年度報告(「**二零一九年年報**」)；
- (ii) 貴公司於二零二零年九月十七日刊發的截至二零二零年六月三十日止六個月(「**上半年**」)之中期報告(「**二零二零年中期報告**」)；
- (iii) 通函附錄二所載目標公司之未經審核財務資料；
- (iv) 通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料；
- (v) 通函附錄四所載獨立估值師就目標公司持有的物業權益出具之物業估值報告(「**物業估值報告**」)；
- (vi) 通函附錄五所載獨立估值師就目標公司全部權益估值出具之業務估值報告(「**業務估值報告**」)；
- (vii) 獨立估值師提供之評估工作文件及證明文件；
- (viii) 股權轉讓協議；
- (ix) 債務轉讓協議；及
- (x) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或引述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供之資料及所作聲明之真實、準確及完整性。吾等已假設通函所載或引述及管理層向吾等提供之所有資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將繼續如是，管理層對此個別及共同負上全責。倘於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)向吾等提供及作出之資料及聲明出現重大變動(如有)，將盡快通知股東。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦已假設管理層於通函作出之一切信賴、意見、預期及計劃陳述乃經充分查詢及仔細考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實致使通函所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等之任何相關資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實、準確及完整性，或管理層向吾等所表達意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。吾等亦無考慮轉讓協議項下擬進行之交易對 貴集團的稅務影響。

董事共同及個別地對所披露資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本函件並無遺漏其他事實致使當中任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮轉讓協議項下擬進行交易之條款，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

### 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團及耀豪國際之背景資料

作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，憑藉華僑城集團在文化及旅遊行業的領先地位， 貴集團主要從事綜合開發業務(「**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，以及物業投資)及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

耀豪國際為 貴公司之全資附屬公司。耀豪國際之主要業務活動為投資控股。

下表概述 貴集團二零一八財年及二零一九財年之財務業績(摘錄自二零一九年年報)及二零一九年上半年及二零二零年上半年之財務業績(摘錄自二零二零年中期報告)：

## 獨立財務顧問函件

表1： 貴集團財務業績概要

	未經審核		經審核	
	二零二零年 上半年 (人民幣千元)	二零一九年 上半年 (人民幣千元)	二零一九財年 (人民幣千元)	二零一八財年 (人民幣千元)
收入	343,510	310,840	2,071,903	1,984,952
毛利	20,522	39,125	765,729	644,043
貴公司權益持有人 應佔年度／期間 利潤／(虧損)	(55,652)	34,358	266,961	798,702

資料來源：二零一九年年報及二零二零年中期報告

### 二零一九財年

誠如二零一九年年報所載，貴集團持續經營業務於二零一九財年實現收入約人民幣2,071.9百萬元，較二零一八財年同比增加約30.7%。收入增加主要是由於綜合開發業務的可銷售產品較上一年度增加，尤其是目標公司擁有的成都華僑城項目可銷售產品增加。目標公司擁有的成都華僑城項目銷售收入亦具有較高的毛利率，將貴集團持續經營業務的整體毛利率由二零一八財年約35.2%提升至二零一九財年約37.0%。然而，貴公司權益持有人應佔利潤於二零一九財年約為人民幣267.0百萬元，較二零一八財年約人民幣798.7百萬元大幅減少約人民幣531.7百萬元或66.6%。誠如二零一九年年報所載，股東應佔利潤減少主要歸因於(其中包括)(i)其他淨收益(當中包括附屬公司／投資／固定資產出售所得收益及匯兌淨收益)於二零一九財年減少約人民幣142.9百萬元；(ii)融資成本於二零一九財年增加約人民幣93.7百萬元；(iii)應佔聯營公司及合營企業利潤於二零一九財年下降約人民幣350.3百萬元；及(iv)所得稅於二零一九財年增加約人民幣147.6百萬元，其中大部分增長皆與中國土地增值稅撥備有關。

就業務分部業績而言，綜合開發業務應佔利潤於二零一九財年約為人民幣108百萬元，較二零一八財年減少約77.5%，利潤大幅下滑主要是由於聯營公司及合營企業的利潤大幅減少，尤其是成都保鑫泉盛房地產開發有限公司(「保鑫泉盛」，由目標公司持有)及資匯控股有限公司。融資租賃業務應佔利潤於二零一九財年約為人民幣2.5百萬元，較二零一八財年減少約42.7%，該減少主要是由於專業諮詢費用增加。股權投資及基金業



## 獨立財務顧問函件

務(「投資及基金業務」)為 貴集團業務分部中貢獻利潤最多的分部，實現分部利潤約人民幣150.7百萬元，較二零一八財年增加約196.7%。於二零一九財年，該分部自部分出售天立教育國際控股有限公司股份中取得重大投資回報。

### 二零二零年上半年

於二零二零年上半年， 貴集團實現收入約人民幣343.5百萬元，較二零一九年上半年增加約人民幣32.7百萬元或10.5%。收入增加主要是由於綜合開發業務項下的物業銷售增加約人民幣110.6百萬元，惟被主題公園門票銷售減少約人民幣57.2百萬元及酒店收入減少約人民幣25.5百萬元所抵銷。於二零二零年上半年，超過95%的收入來自綜合開發業務。 貴集團的毛利率由二零一九年上半年約12.6%減少至二零二零年上半年約6.0%。誠如二零二零年中期報告所披露， 貴集團於二零二零年上半年毛利率減少主要是由於：(i)上海寶格麗酒店收入減少；(ii)新項目推出初期產生的經營開支；及(iii) 貴集團融資租賃業務項下新客戶產生的毛利率較低。於二零二零年上半年， 貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣55.7百萬元，相比貴公司權益持有人應佔利潤，利潤大幅下降約人民幣34.4百萬元。誠如二零二零年中期報告所述，貴公司權益持有人應佔利潤大幅減少主要是由於COVID-19疫情(「疫情」)對酒店營運及文化及旅遊項目的影響，以及應佔聯營公司利潤減少所致。

下表概述摘錄自二零二零年中期報告之 貴集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的財務狀況：

表2： 貴集團財務狀況概要

	未經審核 於二零二零年 六月三十日 (人民幣千元)	經審核 於二零一九年 十二月三十一日 (人民幣千元)
非流動資產		
— 投資性物業	5,245,832	5,285,739
— 其他物業、廠房及設備	1,962,893	2,017,431
— 持作自用的租賃土地權益	1,570,855	1,596,979
— 無形資產	48,249	52,922
— 商譽	570	570
— 於聯營公司之投資	5,473,588	5,410,696
— 於合營企業之投資	613,469	302,560
— 其他金融資產	1,640,141	1,618,292
— 融資租賃應收款	327,924	382,253

## 獨立財務顧問函件

	未經審核 於二零二零年 六月三十日 (人民幣千元)	經審核 於二零一九年 十二月三十一日 (人民幣千元)
— 應收賬款及其他應收款	1,623	1,623
— 遞延稅項資產	209,948	222,012
非流動資產小計	17,095,092	16,891,077
流動資產		
— 交易性金融資產	—	118,480
— 存貨及其他合約成本	8,749,170	5,767,090
— 融資租賃應收款	110,375	117,206
— 應收賬款及其他應收款	548,928	880,060
— 銀行存款及庫存現金	2,769,270	2,681,489
流動資產小計	12,177,743	9,564,325
非流動負債	8,764,870	6,316,887
流動負債	6,878,242	7,219,067
貴公司權益持有人應佔資產淨值(「 <b>資產淨值</b> 」)	9,033,393	9,346,075

資料來源：二零二零年中期報告

於二零二零年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣293億元，較二零一九年十二月三十一日增加約人民幣28億元或10.6%。總資產增加主要是由於存貨及其他合約成本餘額增加約人民幣30億元。貴集團總資產主要由(其中包括)(i)存貨及其他合約成本；(ii)於聯營公司及合營企業之權益；(iii)投資性物業；及(iv)銀行存款及庫存現金組成。貴集團於二零二零年六月三十日的總負債約為人民幣156億元，較二零一九年十二月三十一日增加約人民幣21億元或15.6%，該增幅主要是由於關聯方貸款於二零二零年上半年增加約人民幣19億元。銀行存款及庫存現金由二零一九年十二月三十一日約人民幣27億元略微增至二零二零年六月三十日約人民幣28億元。於二零二零年上半年，貴公司權益持有人應佔資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣93億元略微減至二零二零年六月三十日的約人民幣90億元。於二零二零年六月三十日，貴集團資產負債比率(即總借款(包括應付票據及貸款)除以總資產)為約39.7%，較二零一九年十二月三十一日約34.3%增加5.4個百分點，主要是由於截至二零二零年上半年貸款金額增加所致。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 華僑城股份及華僑城成都投資之背景資料

華僑城股份為一間於深圳證券交易所上市的公眾公司(股份代號：000069)，受深圳證券交易所股票上市規則及中國有關規則及法規規管，主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城集團為華僑城股份之控股公司，而華僑城股份亦為 貴公司之中間控股公司。

華僑城成都投資為一間於中國成立之公司，為華僑城股份之間接全資附屬公司，由國資委實益擁有。華僑城成都投資主要從事房地產開發及經營，以及旅遊服務業務。

### 3. 目標集團之背景資料

誠如董事會函件所披露， 貴集團通過自Pacific Climax之控股公司香港華僑城收購OCT Investments 49%及51%權益以及OCT Investments欠付香港華僑城之各自股東貸款，首先收購目標公司25%權益，總代價為310,000,000港元(「**先前收購事項**」)。於先前收購事項時，OCT Investments持有耀豪國際100%權益，而耀豪國際的唯一資產為目標公司25%股權。於二零一零年九月，根據耀豪國際、華僑城房地產及華僑城股份於二零一零年四月九日訂立之增資協議，耀豪國際向目標公司單獨出資人民幣588,000,000元，將其於目標公司之權益自25%增至約50.99%。

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司，總註冊資本為人民幣1,500,000,000元，已全額繳足。於最後實際可行日期及完成前，目標公司的股權如下：

表3：目標集團之股權架構

股東	註冊資本 (人民幣千元)	持股概約百分比 (%)
耀豪國際	764,880	50.99
華僑城房地產	372,224	24.81
華僑城股份	362,896	24.20
總計：	<u>1,500,000</u>	<u>100</u>

資料來源：董事會函件

作為 貴集團綜合開發業務的組成部分，目標公司主要從事旅遊及房地產開發業務，主要包括成都華僑城項目。成都華僑城項目是一個大型綜合開發項目，位於四川省成都市金牛區三環外路沙溪線兩側，包括高級住宅社區、城市娛樂、商業綜合體，以及成都歡樂谷主題公園，總佔地面積約1,827,000平方米，總建築面積(「**總建築面積**」)約2,250,000平方米。於最後

## 獨立財務顧問函件

實際可行日期，目標公司已啟動成都華僑城項目下餘下可售物業及車位的最後銷售，僅剩少數待售物業，包括總面積約54,600平方米的多層別墅及住宅物業、總面積約6,600平方米的高級商舖及總面積約25,900平方米的停車場。於二零零九年至二零一九年間完工的可出租商業物業的總建築面積約為123,600平方米，例如地下商舖、位於純海濱街區及公園廣場的商舖、東岸會所，以及哈克兒童中心。於二零一九年，合約銷售面積及金額分別達到約89,400平方米及約人民幣1,594百萬元，而已結算面積及金額分別為約55,400平方米及約人民幣1,036百萬元。可出租商業用地面積約為125,400平方米，其中約96%已出租。於二零一九財年，成都歡樂谷主題公園吸引約3.27百萬遊客，二零一九財年實現收入約人民幣261百萬元。

下文載列目標集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年上半年及二零二零年上半年各期間(「**財務回顧期間**」)之財務資料討論與分析：

### (i) 財務表現

以下為按香港財務報告準則編製的目標集團於財務回顧期間之未經審核財務業績摘要：

表4：目標集團財務業績概要

	二零二零年 上半年 (人民幣千元)	二零一九年 上半年 (人民幣千元)	二零一九財年 (人民幣千元)	二零一八財年 (人民幣千元)	二零一七財年 (人民幣千元)
收入	213,710	160,464	1,383,753	654,018	1,397,369
毛利	26,538	16,671	563,042	172,177	564,562
稅前利潤／(虧損)	(39,961)	(83,653)	303,128	246,529	302,851
目標公司股東應佔 年度／期間利 潤／(虧損)	(66,196)	(127,499)	(18,777)	90,701	106,250

資料來源：通函附錄二

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 二零一八財年

於二零一八財年，目標集團的收入自二零一七財年約人民幣1,397.4百萬元驟降至二零一八財年約人民幣654.0百萬元，減幅為約53.2%。此顯著降幅主要是由於成都華僑城項目的物業銷售自二零一七財年約人民幣989.0百萬元減少約88.7%至二零一八財年約人民幣111.7百萬元。成都華僑城項目的物業銷售週期性下滑是由於地方部門延遲授出竣工驗收證書所致。目標集團於二零一七財年總收入的約78.1%來自物業銷售，惟對總收入的貢獻佔比於二零一八財年下降至約19.4%。二零一八財年的餘下收入約人民幣151.3百萬元產生自建造合約業務、約人民幣71.2百萬元產生自商業租賃業務及約人民幣304.2百萬元產生自旅遊相關業務。

雖然二零一八財年收入大幅下跌，但分佔聯營公司及合營企業利潤收入自二零一七財年的虧損約人民幣1.1百萬元激增約人民幣252.8百萬元至二零一八財年的收益約人民幣251.7百萬元。因此，目標集團僅錄得目標公司股東應佔利潤由二零一七財年的約人民幣106.3百萬元略微減至約人民幣90.7百萬元，減幅為約14.7%。

### 二零一九財年

因於二零一九財年自地方部門獲得監管批文，目標集團的收入自二零一八財年約人民幣654.0百萬元反彈至二零一九財年約人民幣1,383.8百萬元，大幅增加約人民幣729.8百萬元或111.6%。目標集團收入增加主要是由於成都華僑城項目的物業銷售顯著增加約人民幣899.2百萬元，而來自建造合約業務的收入自二零一八財年約人民幣151.3百萬元降至二零一九財年的零。然而，由於二零一九財年所得稅激增至約人民幣321.9百萬元，目標集團於二零一九財年錄得目標公司股東應佔虧損約人民幣18.8百萬元。據 貴公司告知，所得稅大幅增加主要是由於年內成都華僑城項目的銷售產生的土地增值稅所致。

### 二零二零年上半年

與目標集團於二零一九年上半年的收入約人民幣160.5百萬元相比，目標集團於二零二零年上半年的收入增加約人民幣53.2百萬元或33.1%至約人民幣213.7百萬元。該增加主要是由於成都華僑城項目的住宅物業銷售增加約人民幣112.5百萬元，彌補了旅遊相關業務所產生的收入減少約人民幣56.6百萬元。由於目標集團於二零二零年上半年仍承受各種經營成本，故目標集團於二零二零年上半年錄得目標

## 獨立財務顧問函件

公司股東應佔虧損人民幣66.2百萬元，較二零一九年上半年虧損相應縮減約48.1%。

### (ii) 財務狀況

以下為按香港財務報告準則編製的目標集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之未經審核財務狀況摘要：

表5：目標集團財務狀況概要

	於二零二零年 六月三十日 (人民幣千元)	於二零一九年 十二月三十一日 (人民幣千元)
非流動資產		
— 投資性房地產	1,265,054	1,248,056
— 其他物業、廠房及設備	956,148	991,096
— 持作自用的租賃土地權益	420,089	428,116
— 無形資產	973	1,073
— 於聯營公司之投資	1,058,175	1,059,216
— 於合營企業之投資	282,193	279,174
— 應收賬款及其他應收款	1,623	1,623
— 融資租賃應收款	22,283	22,959
— 遞延稅項資產	113,856	155,651
非流動資產小計	4,120,394	4,186,964
流動資產		
— 存貨及其他合約成本	697,439	740,425
— 應收賬款及其他應收款	177,984	142,230
— 融資租賃應收款	1,844	1,777
— 銀行存款及庫存現金	633,966	169,453
流動資產小計	1,511,233	1,053,885
非流動負債	542,499	47,659
流動負債	3,443,074	2,886,237
目標公司股東應佔資產淨值	1,646,054	2,306,953

資料來源：通函附錄二

於二零二零年六月三十日，目標集團的總資產約為人民幣5,631.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣5,240.8百萬元增加約人民幣390.8百萬元或7.5%。總資

---

## 獨立財務顧問函件

---

產增加主要是由於成都華僑城項目的物業銷售令目標集團銀行存款及庫存現金大幅增加以及下文所討論的目標集團總負債增加，導致流動資產變動所致。

目標集團於二零二零年六月三十日的總負債約為人民幣3,985.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣2,933.9百萬元增加約人民幣1,051.7百萬元或35.8%。該增加乃由於(其中包括)(i)新增銀行及其他貸款約人民幣335.2百萬元；(ii)關聯方貸款增加約人民幣524.4百萬元；及(iii)應付賬款及其他應付款增加約人民幣182.5百萬元。

於二零二零年六月三十日，目標公司股東應佔資產淨值約為人民幣1,646.1百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣2,307.0百萬元減少約人民幣660.9百萬元或28.6%。目標集團資產淨值減少主要歸因於(i)二零一九財年批准自保留利潤扣除股息約人民幣594.7百萬元；及(ii)二零二零年上半年產生目標公司股東應佔虧損約人民幣66.2百萬元。

#### 4. 出售事項之理由及裨益及所得款項用途

誠如董事會函件所披露，成都華僑城項目目前已經進入餘下可售物業及車位銷售的最後階段。受房地產調控政策的影響，剩餘物業去化速度較慢。由於 貴集團正發展現有綜合開發業務，同時加速發展投資及基金業務。出售事項可為 貴集團業務發展提供必要資金，盤活 貴集團的存量資產並加快現金週轉，滿足 貴集團的戰略及運營需求。出售事項所得款項淨額將投入於潛在項目，以優化資源配置。

吾等注意到，二零二零財年是 貴集團實施其「戰略轉型」的第四個年度。誠如二零一九年年報所載，通過所投項目的不斷退出，完善「募、投、管、退」業務模式閉環（「**業務模式閉環**」），打造專業化投資集團。其中亦提及，二零二零年是 貴集團全面邁入「戰略轉型」的規模化發展之年， 貴集團將夯實主業優勢，打造卓越的投資能力，致力於成為中國領先的以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務的投資集團。如二零二零年中期報告所述，面對更加複雜多變的內外部經濟形勢， 貴集團堅持推進戰略轉型，將 貴集團進行轉型升級，以「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈投資」為核心業務，探索泛旅遊、泛健康、泛科技、新型城鎮化等領域的創新發展模式。

完成後， 貴公司將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為 貴公司之附屬公司，故目標集團的財務業績將不再併入 貴集團賬目。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就綜合開發業務所帶來的新投資機會而言，貴公司於二零一九財年已宣佈若干優質戰略新項目，如合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目及合肥空港國際小鎮項目(首期)。另一方面，在投資和基金業務方面，貴公司公佈於過去兩年內參與投資(其中包括)東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業(有限合夥)、廈門華僑城潤禹投資合夥企業(有限合夥)、廣州粵科人才創業投資中心(有限合夥)等。同樣地，貴集團近年來宣佈多項投資處置/退出<sup>(附註)</sup>。該等舉措均為貴集團堅持「募、投、管、退」業務模式閉環的有力見證。

完成後，出售事項之所得款項淨額將約為人民幣1,073,397,261元(此金額已扣除相關稅費以及相關中介費用，且不包含債務權益代價)。董事會計劃按下列方式動用出售事項之所得款項淨額：(i)約人民幣100,000,000元用作一般營運資金；(ii)餘下部分用途投資。貴集團一直在積極尋求投資機會，且已物色到若干潛在投資目標，包括長江三角洲的科技行業之產業基金及一個城鎮化項目，以期獲得具有潛力的資源及項目；及(iii)倘無法覓得合適的投資機會，則原擬用於未來投資的所得款項淨額部分將用於償還貴集團的銀行貸款。

基於以上所述，吾等認為出售事項符合貴集團的「戰略轉型」及業務模式閉環並於貴集團一般及日常業務過程中進行。

### 5. 行業前景

為了解目標公司在業內的表現，吾等對中國的旅遊和房地產開發行業進行了獨立調研。

於二零二零年首兩個季度，全球爆發疫情嚴重影響目標集團的業務以及其行業，是因為全球各個政府實施嚴格的出行限制、機場關閉以及各種隔離及「保持社交距離」的措施。根據第一太平戴維斯(於倫敦證券交易所上市的全球領先房地產服務供應商)於二零二零年七月發佈的住宅報告—成都，於二零二零年第二季度，城區一手住宅均價約為每平方米人民幣19,700元，按季減少7.5%但按年增加12.7%。郊區住宅土地均價約為每平方米人民幣7,900元，按季減少9.1%但按年增加5.0%。於二零二零年第二季度，城區住宅土地成交量合計達300,000平方米，

附註：於緊接及包括二零二零年九月四日(即轉讓協議日期)之前的兩年內，貴公司公佈的其他重大出售/退出包括(但不限於)(a) 貴公司出售中山華力包裝有限公司100%股權，刊載於貴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的公告；(b) 貴公司出售成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司51%股權，刊載於貴公司日期為二零一八年十二月二十四日的公告；(c) 貴公司出售天立教育國際控股有限公司(股份代號：1773)(「天立教育」)一批57,334,000股股份，刊載於貴公司日期為二零一九年十二月二十日的公告，貴公司於二零一八年六月二十六日公佈基石投資，其後貴公司出售天立教育另一批42,666,000股股份，刊載於貴公司日期為二零二零年一月三日的公告；及(d) 貴公司出售同程藝龍控股有限公司(股份代號：780)合共5,919,600股股份，披露於貴公司日期為二零二零年八月二十八日的公告。



---

## 獨立財務顧問函件

---

按季增加56.8%但按年減少26.7%。據人民網(由中國最大的全國性報紙《人民日報》建立的大型信息交流平台)於二零二零年四月七日報導，預計二零二零年第一季度以及二零二零年全年，中國國內遊客人數較上一年度將分別下降約56.0%及15.5%。同樣地，預計於二零二零年第一季度及二零二零整年內，國內旅遊收入較上一年度亦將分別減少約69.0%及20.6%。按二零二零年中期報告所載，成都歡樂谷主題公園及 貴集團酒店受疫情的負面影響且由於疫情期間閉園，經營收入急劇下降。

由於疫情，中國文化和旅遊部亦於二零二零年四月十三日刊發《關於做好旅遊景區疫情防控和有序開放工作的通知》，當中規定旅遊景區所接待的遊客人數不得超過最大承載能力的30%。按二零二零年中期報告所載，成都歡樂谷主題公園及 貴集團酒店受疫情影響且經營收入急劇下降。疫情期間閉園，令門票收入大受影響。根據主題娛樂(於一九九一年成立的國際非盈利協會，有來自不同行業的1,600多名成員，包括主題公園、水上樂園、博物館、動物園、賭場、度假村及酒店、目的地景點)於二零二零年發佈的二零一九年全球主題景點遊客報告，其預測於新的健康及安全措施實施背景下的普遍市場反應，預測許多景點在二零二零年下半年的業務量將僅為正常業務量的30.0%至50.0%。或需要一年至多年時間方可恢復至疫情前的營運水平，同時眾多擁有人的投資範圍或會因現金流損失而改變。鑑於當前情形以及目標集團於二零一九財年及二零二零年上半年錄得虧損，董事認為 貴公司可借助出售事項優化及調整其架構並增加其資產流動性，以及提升資產使用效率，並從中取得一定效益。

考慮到(i)目標集團於二零一九財年及二零二零年上半年處於虧損狀態，且在最近三個財政年度中財務表現不斷惡化；(ii)鑑於全球當前的市況，目標集團的業務前景可能不容樂觀，尤其是疫情造成的重大不利影響令該情況加劇；及(iii)出售事項將透過於文化旅遊、科技及新型城鎮化等領域的投資機會，改善 貴集團的財務狀況，並為其運營和潛在業務擴張提供靈活性，吾等與董事一致同意，出售事項對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 6. 股權轉讓協議及債務轉讓協議的主要條款

#### (A) 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期	二零二零年九月四日
訂約方	1. 耀豪國際， 貴公司之間接全資附屬公司 (作為賣方)； 2. 華僑城成都投資(作為買方)；及 3. 目標公司。

#### 將予出售資產

根據股權轉讓協議的條款，耀豪國際有條件地同意出售而華僑城成都投資有條件地同意收購股權(即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權)，股權代價為人民幣1,092,103,600元。

#### 支付股權代價

華僑城成都投資將以下列方式支付股權代價：

- (i) 股權代價的50%須在股權轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (ii) 股權代價餘下的50%須在股權轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

自付款延遲之日起，華僑城成都投資將每日按應付股權代價之0.02%的比例支付罰金。然而，倘延遲付款乃因中國的相關國家政策造成，則耀豪國際可延長股權代價的到期支付日期。

股權代價乃由耀豪國際與華僑城成都投資經公平磋商並參考以下因素(其中包括)而釐定：(i)股權價值約人民幣1,085,067,200元(「**評估值**」)，乃按獨立估值師採用資產基礎法認為目標公司全部股權於二零二零年六月三十日的初步評估值人民幣2,128,000,000元的50.99%而計算得出；(ii)本函件上文「4. 出售事項之理由及裨

---

## 獨立財務顧問函件

---

益及所得款項用途」一節所述出售事項之理由及裨益；(iii)目標集團的財務狀況及業績；及(iv)成都華僑城項目的未來前景。按董事會函件所討論，考慮到(i)成都華僑城項目已進入餘下可售物業及車位銷售的最後階段；及(ii)目標公司於二零二零年上半年的稅後淨虧損約人民幣66,196,000元，訂約方經公平協商後，同意在評估值基礎上增加溢價約人民幣7,000,000元。因此，代價人民幣1,092,103,600元較評估值人民幣1,085,067,200元溢價約0.65%。

完成

完成日期應為在中國相關登記、備案及管理機構完成股權轉讓登記手續(「登記」)之日。通常需要約一個月方可完成登記。耀豪國際應在股權轉讓協議生效日期起五天內，與華僑城成都投資及目標公司合作辦理登記手續。

先決條件

股權轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署股權轉讓協議；
- (2) 貴公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序；
- (3) 訂約方已訂立債務轉讓協議；及
- (4) 股權轉讓協議項下擬進行之交易已獲中國相關國有資產監督管理部門或實體批准。

訂約方均無權豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件第(1)及(3)項已獲達成。

按董事會函件所載，鑑於(其中包括)(i)股權轉讓協議的條款以及在中國完成股權轉讓登記通常所需的時間，預期股權轉讓代價的50%將於完成前或約於完成時同時向 貴集團支付；(ii)股權轉讓協議包含華僑城成都投資延遲支付股權轉讓代

---

## 獨立財務顧問函件

---

價的處罰條款；及(iii)華僑城成都投資的背景及地位，特別是華僑城成都投資為國有企業，並由 貴公司控股股東全資擁有，董事認為，股權轉讓協議的結算及完成機制足以保護 貴公司資產並確保收到全部股權代價。

### (B) 債務轉讓協議

債務轉讓協議之主要條款載列如下：

日期	二零二零年九月四日
訂約方	1. 耀豪國際， 貴公司之全資附屬公司(作為轉讓方)； 2. 華僑城成都投資(作為受讓方)；及 3. 目標公司。

#### 將予轉讓債務

根據債務轉讓協議的條款，華僑城成都投資有條件地同意受讓目標公司結欠耀豪國際的債務，即截至二零二零年八月十四日之應付但未付股息人民幣160,364,475.51元。

債務權益代價人民幣160,364,475.51元為債務總額。吾等注意到，債券權益代價按等額基準釐定，債務轉讓協議項下的債務轉讓即表示按等額基準將債務自目標公司轉讓予耀豪國際。

#### 支付債務權益代價

華僑城成都投資將以下列方式支付債務權益代價：

- (1) 債務權益代價的50%須在債務轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (2) 債務權益代價餘下的50%須在債務轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 先決條件

債務轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署債務轉讓協議；及
- (2) 貴公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序。

訂約方均無權豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件第(1)項已獲達成。

### 7. 物業估值及業務估值

按董事會函件所討論，股權代價乃由耀豪國際與華僑城成都投資經公平磋商並參考(其中包括)採用資產基礎法對目標公司全部股權於二零二零年六月三十日的初步估值(人民幣2,128,000,000元)釐定。於目標公司的業務估值過程中，獨立估值師已採用目標公司所持物業之估值。於二零二零年六月三十日，目標公司應佔物業權益的評估市值總額約為人民幣3,877.5百萬元。

二零二零年六月三十日之物業估值及業務估值詳情乃由獨立估值師編製。詳情分別載於通函附錄四及五所附物業估值報告及業務估值報告。在進行物業估值(定義見下文)時，獨立估值師已遵守香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)不時發佈的香港測量師學會估值準則二零一七版以及上市規則第5章及應用指引第12項的所有規定。在進行業務估值(定義見下文)時，獨立估值師已遵守國際評估準則理事會不時發佈的國際評估準則所載全部規定。

吾等已審閱物業估值報告及業務估值報告以及獨立估值師提供的有關估值工作，並與獨立估值師的有關人員進行討論，並特別關注包括(i)獨立估值師與貴公司的聘用條款；(ii)獨立估值師有關編製物業估值(定義見下文)及業務估值(定義見下文)的資格及經驗；及(iii)獨立估值師在進行物業估值(定義見下文)及業務估值(定義見下文)時採取的步驟及盡職調查措施。對於吾等審閱貴公司與獨立估值師之間的委聘書，吾等滿意貴公司與獨立估值師之間的聘用條款適合於獨立估值師須提出的意見。獨立估值師已確認其獨立於貴公司、出售事項所涉各方及彼等各自的核心關連人士、緊密聯繫人及聯繫人。對於獨立評估師的專業知識，吾等知

---

## 獨立財務顧問函件

---

悉，獨立估值師已獲得進行物業估值(定義見下文)及業務估值(定義見下文)所需相關專業資格證書。簽署物業估值報告之負責人士擁有逾27年從物業估值的經驗，而另兩位簽署業務估值報告之負責人士分別擁有逾27年及12年從業務估值的經驗。有鑑於此，吾等認為獨立估值師具備資格並在進行物業估值(定義見下文)及業務估值(定義見下文)方面擁有充足相關經驗。

吾等亦注意到，獨立估值師主要通過管理層訪談進行盡職調查，並進行自身專項研究，已依賴於通過其自身研究獲得的可公開獲得之資料以及 貴集團管理層提供的財務資料。吾等獲獨立估值師告知，其已假定該等資料屬真實、完整及準確，且未經驗證獲接受。

### 物業估值

誠如物業估值報告所述，目標集團應佔物業權益於二零二零年六月三十日的評估市值總額約為人民幣3,877.5百萬元。

#### (a) 估值方法

誠如物業估值報告所載，並基於吾等與獨立估值師關於目標集團所持物業估值(「物業估值」)的討論，在物業估值過程中，獨立估值師於計算各類物業資產的評估市值時已採納直接比較法或收益資本化法。吾等亦從獨立估值師獲悉，該等估值方法於行業中普遍採用。

對目標集團於中國持作出售及擁有人自用的物業進行估值時，獨立估值師已採納直接比較法並參照可在有關市場獲取的可比銷售憑證。直接比較法為持作銷售及自用物業常用方法，有相關可比銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似物業的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。

對目標集團持作投資的物業進行估值時，獨立估值師已採納收益資本化法，通過將現有租約產生的租金資本化，並就物業可能出現的潛在復歸租金作出適當撥備，或(倘適用)通過直接比較法並參照可在市場獲取的可比銷售憑證。收入資本化法為投資物業常用方法，估值時計及租賃物業的現有租賃詳情。該方法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租按市場基準估計該等物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估

---

## 獨立財務顧問函件

---

值日的市值租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部分租期內租金的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

對目標集團於中國持作營運之物業進行估值時，獨立估值師按照持續經營基準對物業進行估值，獨立估值師已採納收益資本化法並參照過往年度之歷史表現。於物業估值過程中，獨立估值師依賴相應期間營運產生的營運收入並參照類似形式投資的所需回報率。

對目標集團於中國持作開發的物業進行估值時，獨立估值師基於目標集團將按照其向獨立估值師提供的最近一份開發方案開發物業並完工的基準進行估值。獨立估值師已採納直接比較法並參照可在有關市場獲取的可比銷售憑證，且(倘適用)獨立估值師亦已考慮已獲提供的估計總成本及已動用的建造成本。

獨立評估師已提供且吾等已審閱上述每類物業的物業估值工作報告的一個樣本。所選樣本的總估值約為人民幣2,346.2百萬元，佔二零二零年六月三十日目標集團應佔物業權益總估值約人民幣3,877.5百萬元的60%以上。吾等認為，吾等所審閱的樣本屬平衡、公平且能代表整份物業估值。對於所有選定樣本，吾等已收到一切必要工作報告及證明文件(倘相關)。作為盡職調查的一部分，吾等已安排與獨立估值師進行多次電話會議，以審閱物業估值工作報告，且吾等已與獨立估值師工作人員討論彼等於物業估值過程中所採取的步驟。根據獨立估值師提供的文件及解釋，吾等已記錄獨立估值師提供的詳情及解釋，直至吾等完全理解並同意獨立估值師所採用的估值方法。

根據獨立估值師提供的上述文件及解釋以及吾等進行之工作，吾等認為，物業估值乃以合理方式進行，符合上述估值方法。

### (b) 審閱物業估值報告

吾等自獨立估值師獲悉，倘目標物業周圍具有充足的可比物業交易或報價，直接比較法則是優先選取的估值方法。直接比較法直接反映目標物業的市值。選取可比交易或報價時，獨立估值師基於以下因素(其中包括)：(i)物業性質及物業的用途；(ii)交易時間；(iii)可比物業與目標物業之間的距離；(iv)可比物業樓齡；及(v)可比物業的可替換性。獨立估值師基於其專業判斷參照三處最適合的可比物業並評估目標物業之市值。吾

---

## 獨立財務顧問函件

---

等已審閱並與獨立估值師討論估值師選取可比物業及作出相關調整的流程。吾等認為選取可比物業及進行調整的基準(計及各項因素(即物業性質、交易時間、位置、規模、樓齡及可替換性)，藉以反映已選定可比物業與評估物業的價值差異)屬合理，且就確定市值而言屬相關。

獨立估值師進一步說明，對於多年來產生穩定收入的目標物業將採納收益資本化法。獨立估值師將參照附近可比物業的租金估計目標物業的市場租金。根據收益資本化法，目標物業的市值通過將相關土地使用權期限內產生的租金總收入及適當折現率予以資本化進行估計。獨立估值師表示，將產生的收益資本化所採用的折現率乃根據以下因素(其中包括)釐定：(i)目標物業的位置；(ii)目標物業的目的；及(iii)市場可比折現率。獨立估值師亦參考其內部數據庫，以交叉核對所採用折現率是否在合理範圍內。吾等進一步知悉，由於目標物業的情況各異(如在建物業)，其估值將在考慮獲目標公司提供的成本並進一步調整及按由獨立估值師維護的數據庫交叉核對後得出。

吾等進一步注意到，物業估值的絕大部分估值歸屬於成都歡樂谷主題公園。成都歡樂谷主題公園的評估市值約為人民幣1,249.7百萬元，乃按收益資本化法加上閒置土地的賬面值估算得出。吾等已審閱由獨立估值師提供的成都歡樂谷主題公園的估值工作，並與獨立估值師的有關人員討論對成都歡樂谷主題公園進行估值時所採用的基本假設、措施及步驟。吾等知悉，截至二零二零年六月三十日止五年半的平均淨利潤被用作代表成都歡樂谷主題公園土地使用權期限期間將產生的收入。按獨立估值師所解釋，採用五年半的歷史收入以反映疫情對成都歡樂谷主題公園營業收入的近期影響。其後，將每年產生的收入按適當要求的回報率折現。獨立估值師表示，所要求的回報率乃根據以下因素(其中包括)計算：(i)位置；(ii)業務性質；(iii)與成都歡樂谷主題公園相似的所需投資回報率；及(iv)對成都歡樂谷主題公園進行盡職調查後獨立估值師的專業判斷。此外，獨立估值師表示，成都歡樂谷主題公園包括閒置土地，並將閒置土地的賬面值加入按收益資本化法得出的成都歡樂谷主題公園之評估市值中。



---

## 獨立財務顧問函件

---

基於上文所述，吾等認為所採用的方法為確定目標集團所持物業之估值的合理方法。

### 業務估值

#### (a) 估值方法

於審閱業務估值報告過程中，根據吾等與獨立估值師的討論，對目標公司全部股權進行業務估值（「**業務估值**」）時，獨立估值師已考慮三種公認的方法（即市場法、收入法及資產基礎法）以取得目標集團全部股權的市值。根據業務估值報告，選擇估值法乃基於（其中包括）所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。於該三種方法中，獨立估值師認為資產基礎法更為適合評估目標公司的全部股權，是由於目標集團擁有之主要資產主要為經營物業開發或投資業務之合營企業及聯營公司的主要房地產資產及權益。資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。此方法乃假設營運資金、有形及無形資產各要素獨立估值，其總和代表業務實體的價值，並相等於投入資本的價值。具體而言，通過將構成企業的各組成部分資產之估值相加，再減去其負債估值，得出估值目標的權益價值。簡言之，資產基礎法對業務實體的各項資產及負債進行估值，最終結果為該業務實體的評估資產淨值。

吾等亦了解到，估值師已考慮上述各項估值方法之優點及局限以及目標集團於估值日期之業務性質及狀況，包括（其中包括）(i)就採納市場法而言缺乏充足適當的直接市場可比對象；(ii)採取收入法須於估計收入及成本時作出重大判斷，此舉將進一步增加所達致之任何預測的固有不確定性及風險；及(iii)目標集團為資本密集型企業，固定資產包括已竣工物業、在建物業及一間主題公園，因此獨立估值師認為資產基礎法為以上所討論的三種常用估值方法中最為適合的估值方法。

吾等同意獨立估值師的意見，資產基礎法為評估目標公司股權的最合適方法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (b) 審閱業務估值報告

吾等自獨立估值師獲悉，彼等一直採用資產基礎法對目標公司的不同綜合資產及負債進行估值，且吾等已與獨立估值師就關鍵項目進行討論。首先，目標集團的資產方面，現金及銀行存款的評估值乃基於目標集團未經審核財務資料所得截至二零二零年六月三十日的賬面值。物業估值方面，獨立估值師參考目標集團於二零二零年六月三十日持有的物業權益的總估值約人民幣3,877.5百萬元，並基於物業的會計分類將其劃分為三類(即存貨及其他合約成本、投資物業以及其他物業、廠房及設備)。吾等亦留意到，一旦對物業權益進行重估，相關稅項撥備(即企業所得稅、增值稅及土地增值稅被評估為適用)已得到適當反映。吾等已審閱並與獨立評估師討論目標集團截至二零二零年六月三十日的經重新評估的資產負債表項下的上述評估物業總值與三類關鍵資產項目(即存貨及其他合約成本、投資物業以及其他物業、廠房及設備)的評估值之間的對賬。

評估長期股權投資(主要包括目標集團於聯營公司及合營企業的投資)時，獨立估值師已審閱相關投資對象的中國法律意見，以確認其在投資對象中的權益及持股比例。獨立估值師採用資產基礎法對投資對象的資產及負債進行估值，並考慮投資對象的經評估資產淨值以及目標集團於投資對象的持股比例，對投資的價值進行評估。大多數情況下，對以下各項(其中包括)投資對象的業務性質、投資對象截至二零二零年六月三十日的的管理賬目、投資對象的物業清單、重估可能產生的任何稅務影響等進行詳細評估後，獨立估值師將選擇參考投資對象的資產及負債的賬面值，或更深入研究投資對象的資產及負債，分別對主要可識別資產進行估值，然後按比例將相關評估值乘以目標公司所持投資對象的股權。按業務估值報告所披露，獨立估值師並無充分權限獲取目標公司非全資擁有的兩間聯屬公司及一間合營企業公司成都文化旅遊發展股份有限公司、成都體育產業有限責任公司及保鑫泉盛的物業及財務資料，惟彼等盡力審閱可獲取的資料，例如物業建築面積及地盤面積、近年來的財務報表及近期存貨清單。成都文化旅遊發展股份有限公司及保鑫泉盛分別佔目標公司總資產的約4%，並不重大，而成都體育產業有限責任公司佔目標公司總資產的約14%，其土地性質主要為劃撥土地，且部分因文化遺產保護措施流程，待政府規劃而定，獨立估值師亦已審閱，其對考慮土地賬面成本而言屬恰當。獨立估值師已認為，上述公司賬面值並無重大變動，因此採納上述公司的賬面值。對於負債及其他資產結餘，獨立估值師主要參考目標集團截至二零二零年六月三十日的賬面值。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據業務估值報告，獨立估值師認為，於二零二零年六月三十日，目標公司全部股權的估值為人民幣2,128,000,000元。由於 貴公司僅持有目標公司50.99%權益，故目標公司50.99%股權的比例市值約為人民幣1,085,067,200元(即估值)。股權代價人民幣1,092,103,600元將較估值輕微溢價約0.6%。

經與獨立估值師討論並按上文所述進行審閱後，吾等認為進行業務估值時的估值方法與對具有類似性質業務進行估值的市場慣例一致。

### 8. 行業比較數據分析

吾等獲悉，目標集團主要從事文化旅遊及房地產業務，主要包括成都華僑城項目，為位於成都的大型綜合開發項目，包括高級住宅社區、城市娛樂、商業綜合體，以及成都歡樂谷主題公園。

就股權代價是否公平合理進行之獨立評估而言，吾等已比較股權代價的隱含市賬倍數(「**市賬倍數**」)與行業可比公司(定義見下文)市賬倍數。吾等認為市賬倍數為最合適的倍數，乃由於吾等注意到目標集團於二零一九財年及二零二零上半年處於虧損狀態，因此市場法中另一個常用倍數(即市盈率倍數)並不適用。此外，考慮到目標集團主要為物業及投資業務，有關公司資產基礎對於其業務擴充而言屬重要，進一步確認市賬倍數為進行此可比分析的最合適倍數。

就此而言，吾等已按照下列篩選標準竭力物色到與目標集團從事類似主要業務活動的可比公司名單(「**業內可比公司**」)：

- (i) 彼等現時於聯交所主板上市；
- (ii) 彼等從事物業開發及投資相關業務；
- (iii) 彼等從事主題公園業務營運；
- (iv) 彼等最近呈報年度收入或最近公佈總資產中超過15%來自主題公園運營業務；及
- (v) 彼等最近呈報年收入中超過50%來自物業開發或投資相關業務及主題公園運營業務。

在選擇業內可比公司時，吾等考慮目標集團的業務特徵，目標集團主要從事物業開發及投資以及旅遊(即主題公園運營)業務，但並非純粹為主題公園運營商。目標集團的大部分物業項目乃於成都歡樂谷主題公園附近開發。吾等認為成都歡樂谷主題公園為目標集團物業開發及投資業務的重要延伸，因此吾等決定僅物色從事物業開發及投資業務以及主題公園運營的公

## 獨立財務顧問函件

司，而非任何物業開發商及投資者。吾等亦注意到，對於該等類別公司(即業內可比公司)而言，歸屬於物業相關分部的收入及資產比例通常遠高於歸屬於主題公園業務的比例，是由於主題公園門票銷售額不會如物業銷售額及租金收入一般可觀，因此吾等設定上述(iv)及(v)項標準，以物色至少從事部分主題公園業務的香港上市物業開發商及投資者。

基於上述標準，已篩選出下表所載的三間業內可比公司連同相關市賬倍數，據吾等所深知以及能力所及，吾等認為，就達致有意義之股權代價比較資料而言，業內可比公司之資料乃屬詳盡、公平且具有代表性的示例。

表6：業內可比公司清單

名稱	股份代號	主要業務活動	市值 (百萬港元)	市賬倍數 (倍) (附註1)
海昌海洋公園控股有限公司	2255	該公司開發、經營主題公園及其他配套商用物業，該公司管理博物館、水族館、主題公園、水上樂園及其他相關物業。該公司在中國各地管理其公園。	2,280	0.6
華僑城(亞洲)控股有限公司 (即 貴公司)(附註2)	3366	貴公司為一間投資控股公司。其主要業務為其綜合開發業務：包括開發、管理及銷售住宅物業；該公司生產及銷售紙箱及紙制品。	1,197	0.1
夢東方集團有限公司 (「夢東方」)(附註3)	593	夢東方之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為提供物業開發及租賃以及旅遊公園運營及其他服務。	657	0.3
		最高值		0.6
		最低值		0.1
		平均數		0.3
		中位數		0.3
目標公司		目標公司主要從事旅遊及房地產開發業務，主要包括成都華僑城項目。成都華僑城項目為位於成都的大型綜合開發項目。		1.3(附註4)

資料來源：彭博及聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 業內可比公司之市賬倍數按業內可比公司各自於二零二零年九月四日(即股權轉讓協議日期)之市值除以業內可比公司最近期刊發的股東應佔資產淨值計算。就上述計算而言，以人民幣呈列的資產淨值乃按人民幣1元兌1.1327港元的匯率兌換為港元。
2. 吾等注意到，通過採用上述篩選標準，貴公司亦為業內可比公司之一。吾等認為，貴公司應基於以下理由合理納入業內可比公司：(i)符合業內可比公司的所有篩選標準；(ii)目標公司為貴公司的非全資附屬公司，其主要業務活動與貴公司(即綜合開發業務)極其相似。
3. 誠如董事會函件所述，股權代價參考(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法對目標公司全部股權於二零二零年六月三十日的初步估值人民幣2,128,000,000元計算得出。因此，目標公司的隱含市值(「**隱含市值**」)與其重估資產淨值相同。基於可比分析結果，吾等注意到行業可比公司的市值大幅貼現至其各自於股權轉讓協議日期的資產淨值。按夢東方於二零二零年九月十八日刊發的最新中期報告所披露，夢東方於二零二零年六月三十日的資產淨值約為2,231.7百萬港元，事實上並未大幅低於目標公司的重估資產淨值約人民幣2,128百萬元(相當於約2,438百萬港元)。因此，吾等認為夢東方位具代表性且納入上述分析中屬合理。
4. 隱含市賬倍數(「**隱含市賬倍數**」)(約1.3倍)，乃按上述隱含市值(約人民幣2,128,000,000元)除以目標公司股東於二零二零年六月三十日應佔之資產淨值(約人民幣1,646,054,000元)計算。

業內可比公司之市賬倍數介乎約0.1倍至約0.6倍，而平均數及中位數為約0.3倍。隱含市賬倍數為約1.3倍，遠遠超出業內可比公司之最大值且較業內可比公司市賬倍數之平均值超出四倍。

儘管業內可比公司之資產淨值並無按獨立估值師使用資產基礎方法對目標公司業務估值類似的方式進行重新評估，於吾等之分析中，吾等已採納目標公司的隱含市值(可視為「重估資產淨值」)作為參考。由目標公司「重估資產淨值」計算得出之相應隱含市賬倍數(「**重估市賬倍數**」)自然為1.0倍。吾等注意到，即便如此，重估市賬倍數1.0倍與業內可比公司之市賬倍數相比仍產生相似結果。

考慮到隱含市賬倍數及重估市賬倍數分別為約1.3倍及1.0倍，均遠遠超出業內可比公司之上限，吾等認為股權代價屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 9. 出售事項之財務影響

完成後，貴集團不再持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為貴公司之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再併入貴集團賬目。

出售事項對貴集團盈利、營運資本及資產淨值的財務影響載於下文。然而，謹請注意，下述分析僅供參考，而並非旨在呈列完成後貴集團的實際財務表現及狀況。因出售事項而產生之實際損益金額將根據目標公司於完成時之財務狀況作出評估，並最終於完成後在貴公司之經審核綜合財務報表確認。

#### 盈利

根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，預計貴公司將自出售事項錄得淨收益約人民幣233.3百萬元，乃按扣除目標公司股東於二零二零年六月三十日來自股權代價的應佔重估資產淨值，同時計及有關出售事項收益的任何預計稅務影響而計算。股東亦請留意，由於目標集團於二零一九財年令目標公司股東應佔淨虧損約人民幣18.8百萬元，假設出售事項已於二零一九年一月一日發生，則貴公司將可更好的併入目標集團的財務業績。

#### 營運資金

鑒於股權代價及債務權益代價金額約人民幣1,252.5百萬元，將由華僑城成都投資以現金向貴公司結算。根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，貴集團流動資產將由約人民幣12,177.7百萬元增至約人民幣12,367.5百萬元，因此其營運資金狀況預計將於完成後得到改善。

#### 資產負債比率

貴集團於二零二零年六月三十日之資產負債比率(即總借款(包括應付票據及貸款)除以總資產)約為39.7%。根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，貴集團的資產負債比率將增至約41.4%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

該增加主要是由於以下因素的綜合影響：(i)總資產由約人民幣29,272.8百萬元減少約13.4%至約人民幣25,342.2百萬元；及(ii)總借款由約人民幣11,616.7百萬元減少約9.7%至約人民幣10,492.3百萬元。因此，總資產減幅百分比比較總借款減幅更高。

### 資產淨值

誠如上文討論，股權代價與債務權益代價均會於完成後立即增加 貴集團的現金狀況。預期 貴集團可於完成後確認出售事項之收益約人民幣233.3百萬元，並因此會改善 貴集團之資產淨值。根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成， 貴集團的資產及負債估計將分別減少約人民幣3,930.6百萬元及約人民幣3,356.5百萬元，而貴公司權益持有人應佔資產淨值將由約人民幣9,033.4百萬元增至約人民幣9,266.7百萬元。

基於上述分析，吾等注意到，出售事項將對 貴集團的盈利、營運資金狀況及資產淨值產生正面影響。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- (i) 由於房地產市場政策收緊及疫情帶來的不利影響，從而對酒店及文化旅遊項目運營以及分佔聯營公司利潤造成不利影響，故 貴集團一直在合併目標集團二零一九財年及二零二零年上半年不斷惡化的財務表現。目標集團的財務業績於完成後不再併入 貴集團賬目；
- (ii) 貴集團一直在執行「募、投、管、退」商業模式週期，並積極尋求 貴集團的「戰略轉型」，而出售事項為 貴集團進行其日常業務的一個例證；
- (iii) 出售事項將改善 貴集團的財務狀況，並通過在科技及新型城鎮化等領域的投資機會為其經營及潛在業務擴展提供靈活性；
- (iv) 股權代價乃經耀豪國際與華僑城成都投資公平磋商並參考以下因素(其中包括)獨立估值師採用資產基礎法作出的目標公司全部股權於二零二零年六月三十日之初步估值人民幣2,128,000,000元而釐定。透過與獨立估值師的審閱，吾等認為業務估值中的相關估值由獨立估值師公平評估，吾等對此滿意，同時債務權益代價乃按等額基準釐定；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (v) 股權代價人民幣1,092,103,600元較估值約人民幣1,085,067,200元輕略溢價約人民幣7,000,000元或0.6%；
- (vi) 隱含市賬倍數及重估市賬倍數分別約為1.3倍及1.0倍，遠遠超出業內可比公司上限；及
- (vii) 儘管資產負債率將略有增加，出售事項仍將對 貴集團的盈利、營運資金狀況及資產淨值產生正面影響，

吾等認為，轉讓協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及其股東整體利益，而轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款符合一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。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轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
**創富融資有限公司**  
**張安杰**  
執行董事  
謹啟

二零二零年九月三十日

張安杰先生為創富融資之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾12年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。



## 1. 本集團之財務資料

以下文件披露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及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料：

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](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](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](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。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年九月十七日刊載於聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/2020091700746\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/2020091700746_c.pdf))之中期報告第37至72頁。

## 2. 債務聲明

於二零二零年七月三十一日(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8,435.11百萬元，包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,930.21百萬元，無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣5,504.90百萬元。

於二零二零年七月三十一日，本集團有抵押及有擔保的銀行貸款由：(i)賬面總值約人民幣1,814.72百萬元其他物業、廠房及設備以及持作自用的租賃土地權益；及(ii)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)提供擔保進行抵押。

於二零二零年七月三十一日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣72.77百萬元。

於二零二零年七月三十一日，除了向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的約人民幣664.67百萬元的擔保外，本集團概無其他重大的或然負債。

於二零二零年七月三十一日，華僑城(上海)置地有限公司(「**華僑城上海置地**」)(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七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，於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何其他未解除抵押、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)，且計及出售事項的影響，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. 餘下集團管理層討論及分析

出售事項後，餘下集團將繼續開展現有業務。下文載列餘下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以及截至二零二零年六月三十日止六個月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，餘下集團的權益總額約為人民幣108.88億元。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣142.03億元，而流動負債則為人民幣69.62億元。餘下集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率約為2.04，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)。餘下集團一般以內部產生之現金流、銀行提供的信貸融資及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，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.15億元，其中並無定息貸款。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.28%至5.225%。部分銀行貸款由餘下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。餘下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52.49%，較二零一六年十二月三十一日的約81.11%下降28.62個百分點，主要原因為截至二零一七年十二月三十一日止年度發行了800.00百萬美元的永續資本證券(「**永續資本證券**」)，導致貸款額減少而流動性提高。

餘下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，港幣貸款約人民幣40.90億元，約佔94.46%；人民幣貸款約人民幣240百萬元，約佔5.54%；並無未償還的銀行及其他貸款以美元計值。

餘下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62.92億元，其中美元約佔11.42%、人民幣約佔27.84%，港幣約佔60.73%。

### 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，餘下集團的權益總額約為人民幣104.89億元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣101.37億元，而流動負債則約為人民幣82.77億元。於二零一八年十二月三十一日的流動比率約為1.23，較二零一七年十二月三十一日減少0.81，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。餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及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，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣77.20億元，其中並無定息貸款。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.14%至5.00%。部份銀行貸款由餘下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。餘下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73.60%，較二零一七年十二月三十一日的約52.49%上升21.11個百分點，主要原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度末貸款額增加所致。

餘下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56.82億元，約佔100.00%。

餘下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32.23億元，其中美元約佔24.62%，人民幣約佔56.75%，港幣約佔18.63%。

#### 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，餘下集團的權益總額約為人民幣106.12億元。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣85.10億元，而流動負債則約為人民幣43.33億元。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.96，較二零一八年十二月三十一日增加0.73，主要原因為於二零一九年自中國銀行提取22.5億港元以取代同期的其他短期銀行貸款。餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及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，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣88.24億元，其中並無定息貸款。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.37%至4.24%。部份銀行貸款由餘下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。餘下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)於二零一九年十二月三十一日約83.14%，較二零一八年十二月三十一日的約73.60%上升9.54個百分點，主要原因為截至二零一九年十二月三十一日止年度末貸款額增加所致。

餘下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63.15%；人民幣貸款約人民幣29.3億元，約佔36.85%。

餘下集團於二零一九年十二月三十一日的現金及銀行結餘總額約為人民幣25.12億元，其中美元約佔29.99%，人民幣約佔29.86%，港幣約佔40.15%。

#### 截至二零二零年六月三十日止六個月

於二零二零年六月三十日，餘下集團的權益總額約為人民幣119.84億元。於二零二零年六月三十日，餘下集團的流動資產約為人民幣106.67億元，而流動負債則為人民幣34.35億元。餘下集團於二零二零年六月三十日的流動比率約為3.11。餘下集團一般以內部產生之現金流、銀行提供的信貸融資以及股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二零年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣104.92億元，其中並無定息貸款。於二零二零年六月三十日，餘下集團的銀行及其他貸款利率為年利率1.59%至4.41%。部分銀行貸款由餘下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。於二零二零年六月三十日，餘下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)約87.55%，較二零一九年六月三十日的約73.60%上升13.95個百分點，主要因為貸款增加。

於二零二零年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣貸款約人民幣65.45億元，約佔86.39%；人民幣貸款約人民幣10.31億元，約佔13.61%；並無未償還的銀行及其他貸款以美元計值。

於二零二零年六月三十日，餘下集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣21.35億元，其中美元約佔35.81%、人民幣約佔34.99%，港幣約佔29.20%。

### 融資及財務政策

餘下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貸款。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。銀行貸款主要以港元及人民幣計值，並按浮動利率計息。

餘下集團認為，匯率波動可能會對餘下集團的整體財務表現產生一定影響，但仍屬可控水平。餘下集團將持續監控該等情況，並可能會考慮訂立對沖安排以盡量降低外匯風險(如有需要)。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，餘下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、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團的利息開支分別約為人民幣142.31百萬元、人民幣144.88百萬元、人民幣227.93百萬元及人民幣106.30百萬元。利息開支的大部分乃由於餘下集團為綜合業務開發取得的銀行借款利息產生。

### 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以及二零二零年六月三十日，餘下集團分別聘用約1,039名、600名、234名及195名全職員工。餘下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，餘下集團亦基於餘下集團的業績及員工個人表現向員工發放花紅。

餘下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任何困難，餘下集團與僱員維持良好關係。多數高級管理人員多年以來一直服務於餘下集團。

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以及二零二零年六月三十日，概無購股權已獲授出、行使、失效及註銷。

### 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以及二零二零年六月三十日，向授予餘下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57.97百萬元、人民幣139.28百萬元、人民幣50.32百萬元及人民幣35.82百萬元。

餘下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。根據餘下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項的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求餘下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。

管理層認為餘下集團不會因有關擔保遭受損失，乃由於倘若物業買家拖欠銀行款項，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餘下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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益（「**以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益**」）之權益證券的重大投資。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團持有的被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的重大投資如下：

## 截至二零一八年十二月三十一日止年度

投資名稱	本集團於	於二零一八年	截至二零一八年	截至	投資規模佔本集		
	二零一八年	十二月三十一日	十二月三十一日	二零一八年	於二零一八年	十二月三十一日	團於二零一八年
	十二月三十一日	之概約持股	止年度淨收	十二月三十一日	十二月三十一日	之公允價值	之總資產價值
	持有之股份數目	百分比	益/(虧損)	止年度已收股息	投資成本	之公允價值	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	5.09%	14,635 (附註2)	0	1,176,471	1,161,836	4.65%

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。

## 截至二零一九年十二月三十一日止年度

投資名稱	本集團於	於二零一九年	截至二零一九年	截至	投資規模佔本集		
	二零一九年	十二月三十一日	十二月三十一日	二零一九年	於二零一九年	十二月三十一日	團於二零一九年
	十二月三十一日	之概約持股	止年度淨收	十二月三十一日	十二月三十一日	之總資產價值	之總資產價值
	持有之股份數目	百分比	益/(虧損)	止年度已收股息	投資成本	之公允價值	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							
	106,079,480	4.99%	166,598 (附註1)	0	1,176,471	1,328,434	5.02%



附註：

1. 淨變動於其他綜合收益中確認。

### 截至二零二零年六月三十日止六個月

投資名稱	本集團於	於二零二零年	截至二零二零年	截至	投資成本	於二零二零年	投資規模佔本集
	二零二零年	六月三十日	六月三十日	二零二零年		於二零二零年	團於二零二零年
	六月三十日	之概約持股	止年度淨收	六月三十日	六月三十日	之公允價值	之總資產價值
	持有之股份數目	百分比	益/(虧損)	止年度已收股息	人民幣千元	人民幣千元	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	106,079,480	4.95%	24,252 (附註1)	0	1,176,471	1,352,685	4.62%
------	-------------	-------	--------------	---	-----------	-----------	-------

附註：

1. 淨變動於其他綜合收益中確認。

展望未來，餘下集團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。餘下集團將持續採行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。

### 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，本公司之全資附屬公司華昌國際有限公司（「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，深圳市華友投資有限公司（「**深圳華友**」）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他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，其中深圳華友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及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。該證券於聯交所上市，初始分派率為4.3%，為二零一七年於香港資本市場發行永續資本證券之指導價格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，代價為相等於約人民幣13.95億美元的美元等值金額。買賣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(「**重慶華僑城置地**」)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)

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與蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司訂立股權轉讓協議，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(「**常熟地塊**」)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地塊。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，華僑城融資租賃有限公司(「**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。

### 出售華僑城湖濱51%股權

於二零一八年十二月二十四日，目標公司、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**」)及目標公司之全資附屬公司成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司(「**華僑城湖濱**」)，訂立股權轉讓協議，據此，目標公司同意按代價人民幣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。於轉讓

完成後，華僑城湖濱由目標公司及中保投基金分別擁有49%及51%，且不再為本公司的附屬公司。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（「榮添投資」）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包裝有限公司（「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」）訂立合作協議（「禹鴻合作協議」），據此，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售：(i)於中山禹鴻之21%股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)中山禹鴻結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之債務（連同按年利率8%計息之應計利息）（「目標債務」），代價相當於目標債務之金額（「收購事項」）。根據禹鴻合作協議，中山禹鴻股東將提供之中山禹鴻之總資本承擔將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，按照收購事項完成後持有中山禹鴻之股權比例，深圳華京的資本承擔將為人民幣945,000,000元。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及本公司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，華僑城融資租賃分別與(1)華僑城集團及(2)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」），據此，華僑城融資租賃同意分別以年度上限人民幣1,000,000,000元及人民幣2,500,000,000元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二零一九年六月

十九日召開之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。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及本公司日期為二零一九年五月二十三日之通函。

#### 收購中國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**」）已共同投標並以人民幣1,131,548,600元之價格競得位於中國安徽省合肥市巢湖之地塊（「**巢湖地塊**」）之土地使用權。於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一份合作協議（「**土地合作協議**」），據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意成立一間公司（「**項目公司**」）以開發巢湖地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有項目公司51%及49%股權。根據土地合作協議對項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。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本公司日期為二零一九年六月二十四日之通函。

#### 成立廈門合夥企業

於二零一九年十一月七日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司（「**深圳華僑城華鑫**」）及深圳華京（兩者均為本公司的間接全資附屬公司）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**」）訂立有限合夥協議（「**廈門合夥協議**」），內容有關成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）（「**廈門合夥企業**」），總出資額為人民幣15億元。禹舟基金管理、深圳華僑城華鑫、深圳華京及廈門中茂認繳的出資額將分別為人民幣1,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元、人民幣1,168,000,000元及人民幣330,000,000元。更多詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月七日之公告及日期為二零一九年十二月二十四日之通函。

#### 收購合肥空港國際小鎮土地使用權

本公司之間接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**」）已以總代價約人民幣2,644百萬元成功中標位於合肥空港國際小鎮首期總佔地面積約1,042平方米之五(5)幅地塊（「**合肥空港地塊**」）之土地使用權。二零一九年十二月二十七

日，合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局（「**合肥規劃局**」）就收購合肥空港地塊的土地使用權訂立國有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及日期為二零二零年一月二十三日之通函。

#### 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，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。

#### 截至二零二零年六月三十日止六個月

##### 第二次出售天立教育之上市證券

於二零二零年一月三日，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42,666,000股天立教育股份，平均售價為每股天立教育股份3.10港元。出售事項之出售所得款項總額合共約為132.3百萬港元（不包括交易成本）。於出售事項後，本集團不再持有任何天立教育股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

##### 投資東莞合夥企業

於二零二零年三月六日，深圳華僑城華鑫及深圳華友（均為本公司之間接全資附屬公司）與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**」）就以投資為目的而成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業（有限合夥）（「**東莞合夥企業**」）訂立有限合夥協議（「**有限合夥協議**」）。所有合夥人對東莞合夥企業認繳的出資總額為人民幣3億元。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認繳的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。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

### 重續融資租賃及保理框架協議

於二零二零年五月十八日，華僑城融資租賃分別與(i)華僑城集團；及(ii)華僑城股份(均為本公司關連人士)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。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零二零年六月十九日召開的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(「**有效期**」)。各融資租賃及保理框架協議項下有效期的年度上限為人民幣1,000,000,000元。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、二零一九年六月十九日及二零二零年五月十八日之公告以及日期為二零二零年五月二十九日之通函。

### 轉讓東莞合夥企業1%股權

於二零二零年六月十二日，深圳華友與歡樂谷文化旅遊發展有限公司(「**歡樂谷文化旅遊**」，由華僑城股份持有60%股權之公司及本公司關連人士)及東莞合夥企業訂立權益轉讓協議，據此，深圳華友已同意轉讓於東莞合夥企業之1%股權予歡樂谷文化旅遊(相當於深圳華友出資人民幣3,000,000元)，代價為人民幣3,000,185.40元。轉讓事項完成後，深圳華友擁有東莞合夥企業43%股權，認繳出資總額為人民幣129,000,000元。歡樂谷文化旅遊擁有東莞合夥企業1%股權，認繳出資總額為人民幣3,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日之公告。

## 6. 餘下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，餘下集團的持續經營業務收入約人民幣688.15百萬元，同比減少約26.06%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣267百萬元，同比下降約66.58%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團的持續經營業務毛利率為約39.17%，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，餘下集團的總資產約為人民幣212.14億元，較截至二零一八年十二月三十一日增加約7.43%；餘下集團的權益總額約為人民幣106.09億元，與二零一八年十二月三十一日的權益大致相同。

### 綜合開發

二零二零年下半年，疫情全球蔓延，世界經濟陷入經濟衰退，在「六穩、六保」的方針政策下，中國經濟領先全球復甦，成為推動世界經濟增長的主要動力。房地產作為社會固定資產投資和居民消費的重要組成部分，將繼續扮演社會和經濟穩定器的重要作



用，在「房住不炒」的主基調下，精準化、高效化的「因城施策」調控政策將有望繼續深化。二零二零年下半年，餘下集團將加快存量項目去化，並在保證項目品質的同時，努力克服疫情影響，加快項目工程進度，精細化管控成本，同時通過盤活存量資產，提高流動性，加快資金週轉。另一方面，緊抓粵港澳大灣區和長三角地區的發展機遇，適時獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備。

出售事項後餘下集團將持有及營運的項目詳情如下：

項目名稱	位置	土地用途	土地面積 (萬平方米， 全口徑)	總建築面積 (萬平方米， 全口徑)	本公司擁有的 權益百分比	狀態
華僑城半湯溫泉 小鎮項目	合肥	住宅、商業、酒店 及水上樂園	41.5	34.5	51%	— 住宅開發的第一階段已 開工，預計將於二零二 零年下半年完工  — 水上樂園及酒店建設以 及部分商業項目開發的 第一階段預計於二零二 零年下半年開工。預計 該等設施將於二零二二 年開始運營
合肥空港國際小鎮 項目	合肥	住宅、商業及酒店	69.5	84.8	51%	該項目第一階段的建設預計 將於二零二零年下半年開工
中山禹鴻項目	中山	住宅	9.1	27.2	21%	該項目第一階段已經開工， 預計將於二零二零年底投放 市場
上海蘇河灣項目	上海	住宅、商業及酒店	7.1	43.0	50.5%	待售物業
重慶華僑城置地 項目	重慶	住宅	18.0	44.0	49%	待售物業
工業園項目	江蘇、安徽及 廣東	租賃	40.0	14.7	100%	營運中
西安華僑城項目	西安	住宅	13.7	24.1	25%	物業銷售的最後階段
北京臻園項目	北京	住宅	7.3	18.2	33%	物業銷售的最後階段

### 股權投資及基金管理

展望二零二零年下半年，在資本寒冬募資困難的形勢下，政府引導資金將加大對股權投資領域的佈局，但增速放緩，頭部機構將受到更多資本青睞，而眾多中小機構難以維繫，兩級分化明顯，具備產業資源優勢、可為被投企業提供賦能的產業資本有望進一步獲得優質企業的認可，與此同時，受疫情影響，企業融資需求大幅增加，產業資本將迎來良好的投資佈局時點。

餘下集團作為華僑城集團旗下唯一境外上市公司，股權直投及基金管理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投資領域，充分發揮產業資本投資及併購優勢，加強投資管理效能，探索協同聯動途徑，促進被投企業快速發展。

二零二零年下半年，餘下集團旗下的廈門華僑城潤禹基金將加快推進粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目公司股權投資；東莞基金將積極尋找具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業，審慎篩選優質項目。此外，餘下集團將繼續與同行業內優質的出資主體(如政府引導基金、行業龍頭企業等)探討基金合作，努力擴大基金管理規模。

### 融資租賃

二零二零年下半年，餘下集團融資租賃業務將把握宏觀環境的變化，順應中國銀行保險監督管理委員會的監管趨勢，積極拓展，嚴控風險，以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，推進業務拓展，提升經營收益。

**目標集團的未經審核財務資料**

下文所載為成都天府華僑城實業發展有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月的相關未經審核綜合損益及其他綜合收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及解釋附註(統稱「**財務資料**」)。財務資料由本公司董事按財務報表附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。

董事就出售事項編製財務資料，僅供載入本通函。本公司核數師畢馬威會計師事務所獲委任根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱載於第II-2至II-16頁之目標集團的財務資料。

審閱的範圍遠小於根據香港審核準則進行審核的範圍，故核數師無法保證核數師將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審核意見。

按照彼等的審閱，彼等並無發現任何事項，令彼等相信目標集團有關期間的財務資料在各重大方面未有根據下文附註2所載的編製基準編製。

## 未經審核綜合損益及其他綜合收益表

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以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	1,397,369	654,018	1,383,753	160,464	213,710
銷售成本	<u>(832,807)</u>	<u>(481,841)</u>	<u>(820,711)</u>	<u>(143,793)</u>	<u>(187,172)</u>
毛利	564,562	172,177	563,042	16,671	26,538
其他收入	8,813	3,091	1,641	558	650
其他淨(虧損)/收益	(4,003)	89,610	(813)	1,171	(124)
銷售費用	(102,400)	(88,117)	(67,912)	(17,912)	(22,413)
管理費用	(116,187)	(150,670)	(148,587)	(80,602)	(36,888)
其他經營開支	<u>(1,223)</u>	<u>(1,077)</u>	<u>(409)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
經營利潤/(虧損)	349,562	25,014	346,962	(80,114)	(32,237)
融資成本	(45,628)	(30,180)	(40,805)	(17,107)	(9,703)
應佔聯營公司之利潤/(虧損)	7,239	20,377	5,128	13,886	(1,041)
應佔合營企業之(虧損)/利潤	<u>(8,322)</u>	<u>231,318</u>	<u>(8,157)</u>	<u>(318)</u>	<u>3,020</u>
稅前利潤/(虧損)	302,851	246,529	303,128	(83,653)	(39,961)
所得稅	<u>(196,594)</u>	<u>(155,849)</u>	<u>(321,905)</u>	<u>(43,846)</u>	<u>(26,235)</u>
年度/期間利潤/(虧損)及綜合收益	<u>106,257</u>	<u>90,680</u>	<u>(18,777)</u>	<u>(127,499)</u>	<u>(66,196)</u>
歸屬於：					
目標公司權益持有人	106,250	90,701	(18,777)	(127,499)	(66,196)
非控股權益	<u>7</u>	<u>(21)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度/期間利潤/(虧損)及綜合收益	<u>106,257</u>	<u>90,680</u>	<u>(18,777)</u>	<u>(127,499)</u>	<u>(66,196)</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日

(以人民幣列示)

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資性房地產	865,207	919,456	1,248,056	1,265,054
其他物業、廠房及設備	1,107,961	1,062,474	991,096	956,148
持作自用的租賃土地權益	525,783	443,714	428,116	420,089
	<u>2,498,951</u>	<u>2,425,644</u>	<u>2,667,268</u>	<u>2,641,291</u>
無形資產	1,288	1,258	1,073	973
於聯營公司之投資	1,058,711	1,054,088	1,059,216	1,058,175
於合營企業之投資	11,222	287,330	279,174	282,193
應收賬款及其他應收款	–	2,477	1,623	1,623
融資租賃應收款	–	–	22,959	22,283
遞延稅項資產	99,646	132,132	155,651	113,856
	<u>3,669,818</u>	<u>3,902,929</u>	<u>4,186,964</u>	<u>4,120,394</u>
<b>流動資產</b>				
存貨及其他合約成本	816,405	1,117,952	740,425	697,439
應收賬款及其他應收款	116,928	153,637	142,230	177,984
融資租賃應收款	–	–	1,777	1,844
銀行存款及庫存現金	635,393	156,936	169,453	633,966
	<u>1,568,726</u>	<u>1,428,525</u>	<u>1,053,885</u>	<u>1,511,233</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款	1,638,398	1,558,938	1,276,031	1,458,575
合約負債	–	51,972	441,118	380,223
租賃負債	–	–	13,673	13,673
銀行及其他貸款	120,000	134,500	164,830	–
應付本集團款項	206,115	206,115	306,874	614,860
關聯方貸款	–	–	100,000	624,406
即期稅項	289,509	389,002	583,711	351,337
	<u>2,254,022</u>	<u>2,340,527</u>	<u>2,886,237</u>	<u>3,443,074</u>

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
流動負債淨值	<u>(685,296)</u>	<u>(912,002)</u>	<u>(1,832,352)</u>	<u>(1,931,841)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,984,522</u>	<u>2,990,927</u>	<u>2,354,612</u>	<u>2,188,553</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	–	–	896	951
銀行及其他貸款	560,000	574,000	–	500,000
租賃負債	–	–	46,763	41,548
	<u>560,000</u>	<u>574,000</u>	<u>47,659</u>	<u>542,499</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,424,522</u>	<u>2,416,927</u>	<u>2,306,953</u>	<u>1,646,054</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
儲備	922,609	916,927	806,953	146,054
<b>歸屬於目標公司權益持有人</b>				
權益總額	2,422,609	2,416,927	2,306,953	1,646,054
非控股權益	1,913	–	–	–
<b>權益總額</b>	<u>2,424,522</u>	<u>2,416,927</u>	<u>2,306,953</u>	<u>1,646,054</u>

## 未經審核綜合權益變動表

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以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	歸屬於目標公司權益持有人						
	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,500,000	27,964	162,836	1,029,705	2,720,505	1,906	2,722,411
二零一七年權益變動：							
年度利潤	-	-	-	106,250	106,250	7	106,257
綜合收益總額	-	-	-	106,250	106,250	7	106,257
轉撥至中國法定儲備	-	-	9,474	(9,474)	-	-	-
上年度批准的股息	-	-	-	(404,146)	(404,146)	-	(404,146)
於二零一七年十二月三十一日結餘	<u>1,500,000</u>	<u>27,964</u>	<u>172,310</u>	<u>722,335</u>	<u>2,422,609</u>	<u>1,913</u>	<u>2,424,522</u>
於二零一七年十二月三十一日結餘	1,500,000	27,964	172,310	722,335	2,422,609	1,913	2,424,522
首次採用《香港財務報告準則》第15號之 影響	-	-	-	496	496	-	496
於二零一八年一月一日經調整結餘	1,500,000	27,964	172,310	722,831	2,423,105	1,913	2,425,018
二零一八年權益變動：							
年度利潤	-	-	-	90,701	90,701	(21)	90,680
綜合收益總額	-	-	-	90,701	90,701	(21)	90,680
上年度批准的股息	-	-	-	(96,879)	(96,879)	-	(96,879)
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(1,892)	(1,892)
於二零一八年十二月三十一日結餘	<u>1,500,000</u>	<u>27,964</u>	<u>172,310</u>	<u>716,653</u>	<u>2,416,927</u>	<u>-</u>	<u>2,416,927</u>



	歸屬於目標公司權益持有人						
	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	中國 法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日結餘	1,500,000	27,964	172,310	716,653	2,416,927	-	2,416,927
二零一九年權益變動：							
年度虧損	-	-	-	(18,777)	(18,777)	-	(18,777)
綜合收益總額	-	-	-	(18,777)	(18,777)	-	(18,777)
轉撥至中國法定儲備	-	-	1,915	(1,915)	-	-	-
上年度批准的股息	-	-	-	(91,197)	(91,197)	-	(91,197)
於二零一九年十二月三十一日結餘	<u>1,500,000</u>	<u>27,964</u>	<u>174,225</u>	<u>604,764</u>	<u>2,306,953</u>	<u>-</u>	<u>2,306,953</u>
於二零二零年一月一日結餘	1,500,000	27,964	174,225	604,764	2,306,953	-	2,306,953
截至二零二零年六月三十日止六個月 權益變動：							
期間虧損	-	-	-	(66,196)	(66,196)	-	(66,196)
綜合收益總額	-	-	-	(66,196)	(66,196)	-	(66,196)
上年度批准的股息	-	-	-	(594,703)	(594,703)	-	(594,703)
於二零二零年六月三十日結餘	<u>1,500,000</u>	<u>27,964</u>	<u>174,225</u>	<u>(56,135)</u>	<u>1,646,054</u>	<u>-</u>	<u>1,646,054</u>
於二零一九年一月一日結餘	1,500,000	27,964	172,310	716,653	2,416,927	-	2,416,927
截至二零一九年六月三十日止六個月 權益變動：							
期間虧損	-	-	-	(127,499)	(127,499)	-	(127,499)
綜合收益總額	-	-	-	(127,499)	(127,499)	-	(127,499)
於二零一九年六月三十日結餘	<u>1,500,000</u>	<u>27,964</u>	<u>172,310</u>	<u>589,154</u>	<u>2,289,428</u>	<u>-</u>	<u>2,289,428</u>

## 未經審核綜合現金流量表

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以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>營運活動</b>					
產自／(用於)營運之現金	412,466	(190,319)	856,558	(121,413)	(110,372)
已付稅項	(195,352)	(88,841)	(161,208)	(115,452)	(218,054)
支付租賃租金之利息要素	-	-	(4,128)	(2,143)	(1,822)
已付利息	(54,009)	(50,409)	(47,664)	(19,813)	(3,848)
<b>產自／(用於)營運活動之現金淨額</b>	<b>163,105</b>	<b>(329,569)</b>	<b>643,558</b>	<b>(258,821)</b>	<b>(334,096)</b>
<b>投資活動</b>					
支付購買物業、廠房及設備與無形資產	(392,637)	(183,370)	(210,275)	(94,851)	(60,971)
來自出售附屬公司現金流量淨額	-	58,586	-	-	-
應收一間合營企業款項減少	125,587	69,500	-	-	-
出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項	89	43	21	-	-
來自一間聯營公司之股息	-	-	25,000	25,000	-
其他金融資產贖回	5,306	-	-	-	-
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(261,655)</b>	<b>(55,241)</b>	<b>(185,254)</b>	<b>(69,851)</b>	<b>(60,971)</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動</b>					
新增貸款所得現金	-	150,000	415,000	415,000	1,044,000
償還貸款	(120,000)	(121,500)	(858,670)	(54,670)	(184,424)
已付目標公司權益股東股息	(97,803)	(100,228)	-	-	-
<b>(用於)／產自融資活動之現金淨額</b>	<u>(217,803)</u>	<u>(71,728)</u>	<u>(443,670)</u>	<u>360,330</u>	<u>859,576</u>
<b>現金及現金等價物的(減少)／增加淨額</b>	(316,353)	(456,538)	14,634	31,658	464,509
於本年／期初之現金及現金等價物	<u>922,537</u>	<u>606,184</u>	<u>149,646</u>	<u>149,646</u>	<u>164,280</u>
於本年／期末之現金及現金等價物	<u><u>606,184</u></u>	<u><u>149,646</u></u>	<u><u>164,280</u></u>	<u><u>181,304</u></u>	<u><u>628,789</u></u>

## 目標集團未經審核綜合財務資料附註

## 1 一般資料

成都天府華僑城實業發展有限公司(「**目標公司**」)於二零零五年十月三十一日在中華人民共和國(「**中國**」)成立為有限責任公司。目標公司的直接控股公司為耀豪國際有限公司(「**耀豪國際**」)，該公司於香港註冊成立並持有目標公司50.99%的股權，深圳華僑城股份有限公司和深圳華僑城房地產有限公司分別持有目標公司其餘24.82%和24.19%的股權。目標公司的中間控股公司為華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)，是一家在開曼群島註冊成立並在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的公司，本公司及其附屬公司以下統稱「**本集團**」。目標公司的最終股東為華僑城集團有限公司(「**華僑城集團**」)，是一家在中國註冊成立的有限公司。目標公司及其附屬公司(統稱「**目標集團**」)主要從事房地產開發及運營及旅遊服務業務。

於二零二零年九月四日，耀豪國際與華僑城(成都)投資有限公司(「**成都華僑城投資**」，華僑城集團的間接全資附屬公司)訂立協議，據此，耀豪國際同意出售，而華僑城成都投資同意收購目標公司50.99%的股權(「**出售事項**」)。

於二零二零年六月三十日，目標公司的附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	公司註冊成立/成立地點及日期	繳足資本詳情	目標集團之實際權益	主要業務
成都天府華僑城萬匯商城管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	房地產開發
成都天府華僑城公園廣場管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	物業投資
成都天府華僑城創展商業區管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目諮詢與管理
成都天府華僑城商業廣場管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目諮詢與管理

附屬公司名稱	公司註冊成立／成立地點及日期	繳足資本詳情	目標集團之實際權益	主要業務
成都天府華僑城大劇院管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目場地租賃與管理
成都天府華僑城純水岸商業管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目諮詢與管理
成都天府華僑城都市娛樂有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目諮詢與管理
成都天府華僑城酒店管理有限公司	中國 二零零八年八月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	娛樂項目酒店管理

出售事項完成後，目標集團將不再是本公司之附屬公司，其財務業績將不再合併到本集團的財務報表中。

目標集團截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月（「有關期間」）的財務資料以人民幣呈列。除另有指明外，所有數值都四捨五入到最接近的千位數。

## 2 財務資料的編製基礎

目標集團的財務資料包括目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年六月三十日止年度的未經審核綜合損益及其他綜合收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及解釋附註（「財務資料」），乃根據香港聯合交易所證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)段編製，僅為載入本公司就出售事項將予刊發的本通函而編製。

財務資料按照本集團編製該等年度的綜合財務報表時所採用的會計政策進行編製。有關會計政策變更的詳情載於附註3。本集團的綜合財務報表乃根據香港註冊會計師公會（「**香港註冊會計師公會**」）所頒佈的《香港財務報告準則》進行編製。

財務資料並無足夠資料以構成香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第1號（經修訂）「**呈列財務報表**」所界定的完整財務報表或《香港會計準則》第34號「**中期財務報告**」所界定的中期財務報告，並應與本公司於有關期間的相關已刊發年報或中期報告一併閱讀。

截至二零二零年六月三十日，目標集團的流動負債淨額為人民幣1,932百萬元。目標公司依賴於同系附屬公司的財務支持，以及未來經營產生足夠現金流以支付經營成本和履行融資承諾的能力。

本公司董事會評估認為目標公司於二零二零年六月三十日起未來十二個月內有能力持續經營並履行義務，考慮到同系附屬公司華僑城西部投資有限公司已確認向目標公司提供足夠的財務支持，使得目標公司能夠於到期時償還債務及履行義務，並使目標公司自二零二零年六月三十日起未來十二個月內能夠持續經營。因此，本公司董事認為根據持續經營基礎編製財務資料屬適當。財務資料不包括目標公司無法持續經營而將會導致的任何調整。

### 3 會計政策變更

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團首次採用《香港財務報告準則》第9號「**金融工具**」（「**《香港財務報告準則》第9號**」）及第15號「**來自客戶合約的收入**」（「**《香港財務報告準則》第15號**」）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，首次採用《香港財務報告準則》第16號「**租賃**」（「**《香港財務報告準則》第16號**」）。

#### 3.1 採用《香港財務報告準則》第9號

《香港財務報告準則》第9號取代《香港會計準則》第39號「**金融工具：確認及計量**」。該準則規定了確認和計量金融資產、金融負債和若干買賣非金融項目合約的要求。

目標集團就於二零一八年一月一日存在的項目根據過渡要求追溯應用《香港財務報告準則》第9號。因此，比較資料繼續根據《香港會計準則》第39號予以列報。過渡至《香港財務報告準則》第9號對二零一八年一月一日的保留盈利及儲備並無影響。

### 分類及計量

目標集團持有的金融資產主要包括前期分類為貸款及應收款項並按照攤銷成本計量的債權工具，符合《香港財務報告準則》第9號下按照攤銷成本分類的條件。據此，對目標集團關於金融資產會計核算無任何影響。

對目標集團的金融負債會計核算無任何影響，是由於新要求僅影響指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計核算，而目標集團不存在此類負債。

### 信用損失

目標集團共有三種金融資產適用於《香港財務報告準則》第9號下新預期信用損失模型：

- 貿易應收款
- 租賃應收款
- 其他以攤銷成本計量的金融資產

目標集團須根據《香港財務報告準則》第9號修訂各類資產之減值方法。

### 貿易應收款及租賃應收款

新的減值模型要求根據預期信用損失（「**預期信用損失**」）確認減值撥備，而非按照《香港會計準則》第39號僅於已發生時才確認。目標集團採用《香港財務報告準則》第9號簡化方法使用存續期預期損失撥備，對所有貿易應收款及租賃應收款計量預期信用損失。

目標集團基於歷史結算記錄，經驗及現有前瞻性資料建立預期信用損失模型。目標集團得出結論，於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之預期信用損失，已識別減值損失不重大。

### 其他以攤銷成本計量的金融資產

對於其他以攤銷成本計量的金融資產，預期信用損失基於十二個月預期信用損失。其為報告日期後十二個月內可能發生的金融工具違約事件造成整個存續期內預期信用損失一部分。然而，倘自初始確認後信用風險顯著增加，撥備將基於整個存續期內預期信用損失。管理層密切監控信用質量及其他以攤銷成本計量金融資產的可收回性，並認為預期信用損失並不重大。

倘現金及現金等價物亦適用於《香港財務報告準則》第9號下減值要求，已識別減值損失並不重大。

### 3.2 採用《香港財務報告準則》第15號

《香港財務報告準則》第15號建立確認來自客戶合約的收入及若干成本的全體框架。其就向財務報表使用者呈報資料建立關於來自客戶合約的收入及現金流的性質、金額、時間及不確定性的原則。

目標集團選擇使用累計影響過渡法，並已經將首次採用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的權益期初結餘的調整。因此，比較資料未予重述，繼續根據《香港會計準則》第11號和《香港會計準則》第18號的規定進行列報。根據《香港財務報告準則》第15號的規定，目標集團已對於二零一八年一月一日之前尚未完成的合約採用新規定。

客戶獲得商品或服務控制權並因此有能力直接使用及獲取該商品或服務的收益時，確認收入。

目標集團選擇使用累計影響過渡法，並已經將首次採用的累計影響確認為於二零一八年一月一日的權益期初結餘的調整。會計政策載列如下：

目標集團收入來自物業銷售、主題公園門票銷售。採用《香港財務報告準則》第15號對目標集團確認來自主題公園門票銷售收入無重大影響。目標集團的物業開發業務主要在中國進行。考慮到合約條款、目標集團的業務慣例以及開展物業開發業務所在法律及監管環境，物業銷售合約不符合在一段時間內確認收入的要求，因此物業銷售收入仍繼續在某個時點予以確認。

《香港財務報告準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論來自客戶的付款將大幅提前收取或大幅延後收取。

倘付款計劃包含重大融資部分，則需要對交易價格進行調整以單獨考慮此部分。對於提前付款，此調整將導致目標集團計提利息費用，以反映付款日期至交付予客戶之日期間目標集團從客戶所獲取融資利益的影響。該計提金額增加了建造期間的合約負債，因此已完工物業控制權轉移至客戶時，已確認收入金額也相應增加。利息於產生時列支為費用，除非符合《香港會計準則》第23號「借貸成本」的資本化條件。



目標集團於合約開始時即認為實體移轉物業予客戶之時間與客戶為該物業付款之時間間隔短於一年，或是合約中的融資部分不重大。作為可行權宜方法，目標集團無須就重大融資成分之影響調整對價金額。據此，該項會計政策變動不會對二零一八年一月一日之期初結餘產生重大影響。

### 3.3 採用《香港財務報告準則》第16號

採用《香港財務報告準則》第16號時，目標集團就前期根據《香港會計準則》第17號的原則而被分類為「經營租賃」的相關租賃釐定租賃負債。該等負債乃使用二零一九年一月一日相關增量借款利率對剩餘租賃付款額折現的現值進行計量。

已確認的使用權資產與辦公室租賃相關，以與租賃負債相同的金額計量，經於二零一八年十二月三十一日財務狀況表中確認的任何預付或預提租賃付款額進行調整。於首次採用日期，無任何虧損租賃合約需對使用權資產進行調整。

#### 採用可行權宜方法

目標集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號時，採用準則允許的可行權宜方法如下：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率；
- 對自二零一九年一月一日起剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃按短期租賃進行會計處理；及
- 倘合約包含選擇權可續租或終止租賃，釐定租賃期時採用後見之明。

目標集團亦選擇於首次採用日不重新評估一項合同是否為租賃合約或是否包含租賃。對於在過渡日前簽訂的合同，目標集團依賴採用《香港會計準則》第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃評估」作出的評估。

#### 目標集團租賃業務及其會計處理方法

目標集團租賃若干辦公室及商店。租賃合約一般為一至三年固定期限，但可能具有下述續租選擇權。租賃條款按個別基準磋商並包含大量不同條款及條件。

於二零一八年財政年度之前，物業、廠房及設備租賃分類為經營租賃。經營租賃下付款額(扣除收到來自出租人的任何優惠)於租賃期內按照直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，於租賃資產可供目標集團使用時，租賃確認使用權資產及相應負債。使用權資產以直線法按照資產可使用期限及租賃期之較短者計提折舊。

租賃產生之資產及負債按現值初始計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款額(包含實質性固定付款額)，扣減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預計應付款項；
- 倘承租人合理確定行使購買權，則購買權行使價格；及
- 倘租賃條款反映承租人行使該權利，則支付終止租賃之罰款。

租賃付款採用租賃隱含的利率予以折現。倘該利率無法釐定，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似的經濟環境中以類似的條款和條件獲得類似價值資產所需資金必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作任何租賃付款，扣減收到的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款額按直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期限為十二個月或以下。

#### 4 報告期間後之非調整事項

##### (a) 成都歡樂谷資產之融資租賃

於二零二零年八月十三日，目標公司與招銀金融租賃有限公司（「出租人」）訂立融資租賃協議，據此：(i)出租人有條件同意購買目標公司目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施（如過山車及水上樂園設施）（「租賃資產」），收購代價為人民幣500,000,000元；(ii)收購後，出租人有條件同意將租賃資產租予目標公司，租賃期為36個月，估計付款總額約為人民幣549,401,000元。租賃期屆滿後，目標公司應以回購代價人民幣1.00元購買租賃資產。

##### (b) 處置成都華僑城權益

於二零二零年九月四日，耀豪國際與華僑城集團之附屬公司華僑城（成都）投資有限公司（「華僑城成都投資」）和目標公司簽訂股權轉讓協議，據此，耀豪國際有條件同意出售，而華僑城成都投資有條件同意收購由耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權，代價為人民幣1,092,103,600元。作為股權轉讓協議的先決條件，耀豪國際、華僑城成都投資及目標公司亦簽署債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資同意承擔目標公司所欠耀豪國際債務人民幣160,364,475.51元，代價為人民幣160,364,000元。

#### 5 新型冠狀病毒疫情影響

自二零二零年初以來的新型冠狀病毒疫情爆發為目標集團的運營環境帶來了更多不確定因素，並影響了目標集團的運營和財務狀況。就目標集團的業務而言，新型冠狀病毒疫情主要影響目標集團旅遊主題公園的運營，涉及主題公園門票的銷售收入。

為應對新型冠狀病毒疫情，目標集團已採取各種措施，旨在於恢復工作和防控新型冠狀病毒疫情之間取得平衡。目標集團致力減少疫情對業績表現的影響，同時維持其各項業務的發展並抓住市場恢復性增長所帶來的機會。本集團將繼續密切監測新型冠狀病毒疫情的發展，評估其對目標集團業務的影響，並採取應急措施。

**(A) 餘下集團未經審核備考財務資料****1. 緒言**

以下是華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱「**未經審核備考財務資料**」)。

未經審核備考財務資料由本公司董事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段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)發佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以納入投資通函」編製，為說明在本通函「董事會函件」一節中提及的擬出售成都天府華僑城有限公司(「**目標公司**」)(「**出售事項**」)的影響。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在說明(i)餘下集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(摘錄自本公司已刊發的截至該日止年度的年度報告)及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料(摘錄自本公司已刊發的截至該日止期間的中期報告)，已按隨附附註所概述作出備考調整，該附註已清楚說明可直接歸因於出售事項。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及當前可取得之資料編製，且僅供參考。因此，由於其假設性質，倘出售事項於指定日期或任何其他日期完成，則可能無法真實反映餘下集團的財務業績、現金流量及財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同本公司已刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報及已刊發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團的過往財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 2. 餘下集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	本集團於 二零二零年 六月三十日					餘下集團於 二零二零年 六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)	附註(c) (i)	附註(c) (ii)	附註(c) (iii)	附註(c) (iv)	附註(d)	
<b>非流動資產</b>							
投資物業	5,245,832	(1,265,054)					3,980,778
其他物業、廠房及設備	1,962,893	(956,148)					1,006,745
持作自用的租賃 土地權益	1,570,855	(420,089)					1,150,766
	8,779,580						6,138,289
無形資產	48,249	(973)					47,276
商譽	570						570
於聯營公司的權益	5,473,588	(1,058,175)					4,415,413
於合營企業的權益	613,469	(282,193)					331,276
其他金融資產	1,640,141						1,640,141
融資租賃應收款	327,924	(22,283)					305,641
應收賬款及其他應收款	1,623	(1,623)					-
遞延稅項資產	209,948	(113,856)					96,092
	17,095,092						12,974,698
<b>流動資產</b>							
存貨及其他合約成本	8,749,170	(697,439)	(2,156)				8,049,575
融資租賃應收款	110,375	(1,844)					108,531
應收賬款及其他應收款	548,928	(177,984)		614,860	(160,364)		825,440
銀行存款及庫存現金	2,769,270	(633,966)			160,364	1,088,308	3,383,976
	12,177,743						12,367,522

## 2. 餘下集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	本集團於 二零二零年 六月三十日					餘下集團於 二零二零年 六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)	附註(c) (i)	附註(c) (ii)	備考調整 附註(c) (iii)	附註(c) (iv)	附註(d)	
<b>流動負債</b>							
應付賬款及其他應付款	2,794,882	(1,458,575)					1,336,307
合約負債	477,924	(380,223)					97,701
租賃負債	27,667	(13,673)					13,994
銀行及其他貸款	1,598,015						1,598,015
應付餘下集團款項	-	(614,860)		614,860			-
關聯方貸款	1,486,806	(624,406)					862,400
即期稅項	492,948	(351,337)				14,910	156,521
	<u>6,878,242</u>						<u>4,064,938</u>
流動資產淨值	<u>5,299,501</u>						<u>8,302,584</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>22,394,593</u>						<u>21,277,282</u>
<b>非流動負債</b>							
銀行及其他貸款	7,102,361	(500,000)					6,602,361
關聯方貸款	1,429,510						1,429,510
遞延稅項負債	187,623	(951)	(733)				185,939
租賃負債	45,376	(41,548)					3,828
	<u>8,764,870</u>						<u>8,221,638</u>
<b>資產淨值</b>	<u>13,629,723</u>						<u>13,055,644</u>
<b>股本及儲備</b>							
股本	67,337						67,337
永續資本證券	5,296,995						5,296,995
儲備	3,669,061					233,349	3,902,410
本公司權益持有人應佔權益總額	9,033,393						9,266,742
非控股權益	4,596,330					(807,428)	3,788,902
<b>權益總額</b>	<u>13,629,723</u>						<u>13,055,644</u>

3. 餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表  
(以人民幣列示)

	本集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度		備考調整			餘下集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註(a)	附註((e)(i))	附註((e)(ii))	附註(f)	附註(g)		
<b>收入</b>	2,071,903	(1,383,753)				688,150	
銷售成本	(1,306,174)	820,711				(485,463)	
<b>毛利</b>	765,729					202,687	
其他收入	93,836	(1,641)		4,755		96,950	
其他淨收益	225,993	813			(148,766)	78,040	
銷售費用	(103,200)	67,912				(35,288)	
管理費用	(403,405)	148,587				(254,818)	
其他經營開支	(4,014)	409				(3,605)	
<b>經營利潤</b>	574,939					83,966	
融資成本	(268,732)	40,805		(4,755)		(232,682)	
應佔聯營公司之收益減虧損	306,063	(5,128)				300,935	
應佔合營企業之虧損	(8,150)	8,157				7	
<b>稅前利潤</b>	604,120					152,226	
所得稅	(354,514)	321,905				(32,609)	
<b>年度利潤</b>	249,606					119,617	
<b>以下人士應佔：</b>							
本公司權益持有人	266,961	18,777	(9,203)		(148,766)	127,769	
非控股權益	(17,355)		9,203			(8,152)	
<b>年度利潤</b>	249,606					119,617	

#### 4. 餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表

(以人民幣列示)

	本集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度					餘下集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度				
						備考調整				
	人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註((e)(i))	人民幣千元 附註((e)(ii))	人民幣千元 附註(f)	人民幣千元 附註(g)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度盈利	249,606	18,777			(148,766)					119,617
年度其他綜合收益 (扣除稅項及重新分類調整 後)										
未來不會重新分類至損益 的項目： 以公允價值計量且其變動計 入其他綜合收益的權益投 資—於公允價值儲備的(不 可撥回)淨變動	166,598									166,598
未來可能會重新分類至損益 的項目：										-
匯兌差額	(164,501)									(164,501)
應佔聯營公司的其他綜合收 益	11,246									11,246
處置一間聯營公司時累計匯 兌差額重新分類至損益	(1,440)									(1,440)
	(154,695)									(154,695)
年度其他綜合收益	11,903									11,903
年度綜合收益總額	261,509									131,520
歸屬於：										
本公司權益持有人	278,864	18,777	(9,203)		(148,766)					139,672
非控股股東	(17,355)		9,203							(8,152)
年度綜合收益總額	261,509									131,520



5. 餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表  
(以人民幣列示)

	備考調整				餘下集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
	本集團於截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註(e)	人民幣千元 附註(c) (iii)	人民幣千元 附註(h)	
<b>營運活動</b>					
用於營運之現金	(114,308)	(856,558)			(970,866)
已付稅項	(352,484)	161,208			(191,276)
支付租賃租金之利息要素	(5,105)	4,128			(977)
已付其他利息	(396,220)	47,664			(348,556)
<b>用於營運活動之現金淨額</b>	<b>(868,117)</b>				<b>(1,511,675)</b>
<b>投資活動</b>					
支付購買物業、廠房及設備與無形資產	(477,376)	210,275			(267,101)
出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項	2,971	(21)			2,950
出售附屬公司之現金流量淨額	150,289		160,364	938,662	1,249,315
收購聯營公司權益之付款	(400,380)				(400,380)
收購合營企業權益之付款	(23,379)				(23,379)
處置聯營公司收益	160,063				160,063
收自聯營公司之還款	370,679				370,679
三個月以上到期銀行存款減少	596,526				596,526
已收聯營公司股息	76,496	(25,000)			51,496
已收非上市證券之股息	1,096				1,096
已收利息	96,204				96,204
給予聯營公司之新貸款	(6,930)				(6,930)
<b>產自投資活動之現金淨額</b>	<b>546,259</b>				<b>1,830,539</b>
<b>融資活動</b>					
支付租賃租金之資本要素	(24,140)				(24,140)
新增貸款所得現金	6,117,745	(415,000)			5,702,745
非控股股東出資收益	196,000				196,000
償還貸款	(5,570,571)	858,670			(4,711,901)
已抵押存款減少	13,523				13,523
因房地產投資信託計劃而受限現金增加	(4,826)				(4,826)
分派至永續資本證券持有者	(237,085)				(237,085)
已付本公司權益股東股息	(144,829)				(144,829)
<b>產自融資活動之現金淨額</b>	<b>345,817</b>				<b>789,487</b>
<b>現金及現金等價物的增加淨額</b>	<b>23,959</b>				<b>1,108,351</b>
於年初的現金及現金等價物	1,744,196	(149,646)		149,646	1,744,196
匯率變動的影響	29,919				29,919
<b>於年末的現金及現金等價物</b>	<b>1,798,074</b>	<b>(164,280)</b>			<b>2,882,466</b>

餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團的財務資料以本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務資料為基礎，該綜合財務資料乃摘錄自本公司已發佈的截至該日止年度的年度報告，以及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料，摘錄自本公司已發佈的截至該日止期間的中期報告。
- (b) 根據本集團與華僑城(成都)投資有限公司(「買方」)於二零二零年九月四日訂立的股權轉讓協議及債務轉讓協議，目標集團股權出售及債務轉讓的代價分別為人民幣1,092,103,600元和人民幣160,364,475.51元。
- (c) 該等調整指：
- (i) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，該等調整指撇除目標集團的資產及負債，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日進行。結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年六月三十日的未經審核財務資料。
- (ii) 該等調整指餘下集團在二零一零年首次收購目標集團的控制權時，撥回物業公允價值調整的影響。
- 於二零一零年九月，本集團根據日期為二零一零年四月九日的增資協議，向目標公司單獨出資人民幣588,000,000元，將本集團在目標公司的權益從25%增至約50.99%。
- 公允價值調整是存貨的公允價值與存貨在注資日期的賬面價值之間的差額。該等存貨的公允價值在出售時進行攤銷，於二零二零年六月三十日的未攤銷存貨金額及對應的遞延稅項影響分別為人民幣2,156,000元及人民幣733,000元。
- (iii) 恢復目標集團應付餘下集團的集團公司間結餘人民幣614,860,000元，乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年六月三十日的財務資料。
- (iv) 根據債務轉讓協議，人民幣160,364,475.51元將分配予華僑城成都投資，其中債務權益代價的50%將於債務轉讓協議生效之日起計一個月內清償，而餘下50%將於債務轉讓協議生效之日起計三個月內清償。
- (d) 該等調整指：
- (i) 根據股權轉讓協議(如上所述)，目標集團的權益代價為人民幣1,092,103,600元，出售事項的估計稅項影響為人民幣14,910,000元，即按10%的稅率及轉讓目標公司權益所產生應課稅出售收益計算的中國企業所得稅。

(ii) 該等調整指出售事項於二零二零年六月三十日發生的情況下的估計收益淨額如下：

	人民幣千元
出售事項總代價 (附註(d)(i))	1,092,104
減：本公司權益持有人應佔目標集團於二零二零年六月三十日的資產淨值*	(840,049)
估計直接歸屬於出售事項相關的專業成本	<u>(3,796)</u>
出售事項的估計收益	248,259
按適用稅率計算與出售事項收益有關的估計稅項影響 (附註(d)(i))	<u>(14,910)</u>
年度利潤及本公司權益持有人應佔權益淨影響	<u><u>233,349</u></u>

\* 本公司權益持有人應佔目標集團於二零二零年六月三十日的資產淨值計算如下：

	人民幣千元
附錄二所載目標集團於二零二零年六月三十日的資產淨值	1,646,054
加：物業公允價值調整 (附註(c)(ii))	<u>1,423</u>
目標集團於二零二零年六月三十日的經調整資產淨值	1,647,477
減：終止確認目標集團非控股權益 (目標集團於二零二零年六月三十日的經調整資產淨值的49.01%)	<u>(807,428)</u>
本公司權益持有人應佔目標集團資產淨值	<u><u>840,049</u></u>

(e) 該等調整指：

(i) 就未經審核備考綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表撇除目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績及現金流，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料。

(ii) 目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績歸屬於非控股權益影響。

(f) 該等調整指餘下集團就目標集團應付餘下集團款項的應計利息，該等應計利息已於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中抵銷，倘出售事項已於二零一九年一月一日完成，該應計利息將不會被抵銷。

(g) 該等調整指出售事項已於二零一九年一月一日發生的情況下的估計損失淨額如下：

	人民幣千元
出售事項總代價(附註(d)(i))	1,092,104
減：本公司權益持有人應佔目標集團於二零一九年一月一日的資產淨值*	(1,237,074)
估計直接歸屬於出售事項相關的專業成本	<u>(3,796)</u>
出售事項的估計虧損	(148,766)
按適用稅率計算與出售事項虧損有關的估計稅項影響	<u>-</u>
年度虧損及本公司權益持有人應佔權益淨虧損**	<u><u>(148,766)</u></u>

\* 本公司權益持有人應佔目標集團於二零一九年一月一日的資產淨值計算如下：

	人民幣千元
附錄二所載目標集團於二零一九年一月一日的資產淨值	2,416,927
加：物業公允價值調整	9,183
減：目標集團非控股權益	<u>(1,189,036)</u>
本公司權益持有人應佔目標集團資產淨值	<u><u>1,237,074</u></u>

\*\* 目標集團的資產淨值於二零二零年六月三十日較二零一九年一月一日大幅減少，原因是目標公司董事會分別於二零一九年十二月和二零二零年五月批准了兩筆股息分配，分別為人民幣91,197,000元和人民幣594,704,000元。假設商定代價不變，如果出售事項於二零一九年一月一日發生，則目標集團於二零一九年一月一日的較高資產淨值將導致估計出售事項虧損。

(h) 該等調整指出售事項已於二零一九年一月一日發生的情況下的估計現金流量淨額如下：

	人民幣千元
出售事項總代價(附註(d)(i))	1,092,104
減：目標集團於二零一九年一月一日所持有的現金及現金等價物	(149,646)
出售事項直接應佔預計專業成本	<u>(3,796)</u>
出售事項所得款項淨額，扣除所出售現金	<u><u>938,662</u></u>

(i) 上述有關未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。

- (j) 上文說明的出售事項估計收益、出售事項現金流入淨額及最終代價以及目標集團應付餘下集團款項淨額可能出現變動。於完成日期，目標集團的實際賬面值、目標集團的相關應付餘下集團款項淨額、目標集團所持有的現金及現金等價物以及出售事項的收益及出售事項的所得款項淨額，將可能與備考財務資料所述者不同。
- (k) 二零二零年六月三十日之後的重大非調整事件包括：
- (i) 發行永續資本證券
- 於二零二零年七月八日及二零二零年八月二十日，本公司就發行總值800,000,000美元，利率為4.50%的優先擔保永續資本證券（「證券」）訂立認購協議。證券將由華僑城集團有限公司提供無條件且不可撤回的擔保。
- (ii) 成都歡樂谷資產之融資租賃
- 於二零二零年八月十三日，目標公司與招銀金融租賃有限公司（「出租人」）訂立融資租賃協議，據此：(i)出租人有條件地同意購買目標公司目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施（如過山車及水上樂園設施）（「租賃資產」），收購代價為人民幣500,000,000元；及(ii)收購後，出租人有條件地同意將租賃資產租予目標公司，租賃期為期36個月，估計租賃付款總額約為人民幣549,401,000元。租賃期屆滿後，目標公司應以回購代價人民幣1.00元購買租賃資產。
- (iii) 償還結欠餘下集團款項
- 於二零二零年八月十四日，目標集團償還結欠餘下集團的部分款項人民幣444,968,000元。人民幣160,364,000元的部分款項將根據債務權益代價指讓予華僑城成都投資，其餘人民幣9,528,000元的款項將由目標集團在出售事項前清償。
- (iv) 處置同程藝龍之上市證券
- 於二零二零年八月二十七日至二零二零年八月二十八日期間，本公司之全資附屬公司華昌國際有限公司，於市場上進行一連串交易以出售共計5,919,600股同程藝龍股份，平均售價為每股同程藝龍股份15.82港元。出售事項之出售所得款項總額合共約為93.7百萬港元（約人民幣84.3百萬元）（不包括交易成本）。
- (l) 概無於未經審核備考綜合財務狀況表作出任何調整以反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易，亦概無於未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出任何調整以反映於二零一九年十二月三十一日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

**(B) 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告**

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供本通函之用。

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告****致華僑城(亞洲)控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就華僑城(亞洲)控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)之備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於二零二零年九月三十日刊發之通函(「**通函**」)附錄三A部分所載之二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表、備考綜合現金流量表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準乃於通函附錄三A部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售成都天府華僑城實業發展有限公司(「**目標公司**」)(「**出售事項**」)對 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已分別於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日發生。作為該過程之一部份，董事自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(並無就此刊發審閱報告)中摘錄有關 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況資料。有關 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(已就此刊發審核報告)。

**董事就備考財務資料須承擔之責任**

董事須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段，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「對進行審核及審閱財務報表以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並相應維持全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的記錄政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於過往發出的任何報告承擔任何責任，於刊發日對該等報告收件者所承擔的責任除外。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「**香港核證工作準則**」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見。吾等於是次受聘之過程中，亦未就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該事件或交易於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理準則以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料中編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

### **意見**

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

### **畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港

二零二零年九月三十日



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國物業於二零二零年六月三十日現況下之市值之意見所編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

吾等遵照閣下對吾等之指示對成都天府華僑城實業發展有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司及一家合營企業(統稱為「**目標集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持之該等物業進行估值，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其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零二零年六月三十日(「**估值日**」)現況之市值之意見。

### 市值之定義

吾等對該等物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)刊發之香港測量師學會估值準則二零一七界定為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等之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、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方之價值因素)所引致之估價升跌。

\* 僅供識別

對位於中國之該等物業進行估值時，吾等參考法律顧問萬商天勤(深圳)律師事務所之中國法律意見，以按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等物業權益之資料及建議，以及 貴公司之法律顧問就此所提供日期為二零二零年九月三十日之中國法律意見。為該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業之業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

### **估值方法**

對目標集團於中國持作銷售及自用的該等物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證。

直接比較法為持作銷售及自用物業常用方法，有相關可比銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似物業的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。

對目標集團持作投資的該等物業進行估值時，吾等已採納收入資本化法，方法為將現有租約所得租金及該等物業歸復租金潛力之應付撥備資本化，或於適當情況下使用直接比較法，方法為參考市場可得之可資比較銷售憑證。

收入資本化法為投資物業常用方法，估值時計及租賃物業的現有租賃詳情。該方法透過將各項物業內所有可出租單位的現有租金於合約租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租按市場基準估計該等物業的價值。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按其於估值日的市值租金出租，並根據該項物業的土地使用權的尚餘年期予以資本化。各項物業的市值相等於已租部分租期內租金的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸市場租金資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

對目標集團於中國持作營運的物業進行估值時，吾等以持續經營基準對物業進行估值，採用收入資本化法進行估值並已參考其過去數年的歷史表現。於估值過程中，吾等依賴相應期間業務產生的經營收入，並參考類似投資形式的所需回報率。

對目標集團於中國持作發展的該等物業進行估值時，吾等基於目標集團將會根據提供予吾等之最新發展計劃書發展及完成該等物業對其進行估值。吾等已採納直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證，倘適用，吾等亦已考慮所提供的估計總建築成本及已支出建築成本。

對於中國持作投資的該等物業進行估值時，吾等已採用收入資本化估值法，或於適當情況下採用直接比較法。吾等在收入資本化估值法中使用的主要假設概述如下：

用途	每月市場租金	收益率
	(人民幣元／平方米)	
商業	30 至 140	7.2% 至 8.0%
辦公室	40 至 60	8.0% 至 8.5%

吾等已根據以下基礎及分析編製估值：

吾等採用收入資本化估值法時已參考該等物業及附近開發項目中的若干可資比較租金。該等可資比較商業單位的首層單位租金介乎每月每平方米約人民幣30元至人民幣139元。吾等假設的單位市場租金與上述可資比較租金一致。

吾等採用直接比較估值法時亦參考附近開發項目中的若干可資比較銷售額。該等可資比較物業首層商業單位的單價介乎每平方米約人民幣28,000元至人民幣32,000元，辦公單位的單價介乎每平方米人民幣11,500元至人民幣12,200元，而每個停車位介乎人民幣60,000元至人民幣300,000元。吾等估值的單位價值與上述可資比較銷售額一致。

吾等選擇的可資比較租金及銷售額屬詳盡無遺。

於達致主要假設時，考慮對該等物業與可資比較物業之間於多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特性)的差異進行適當調整及分析。調整的一般依據為倘該等物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘該等物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則二零一七所載之規定。

### **資料來源**

於吾等估值過程中，吾等相當依賴目標集團所提供之資料並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、建築成本、年期、物業證明、地盤及建築面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲目標集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文，並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

### **業權調查**

吾等獲目標集團提供有關該等物業現時業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實該等物業的所有權，亦並無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的該等物業業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

### **實地視察**

吾等於成都辦公室之估值師Yue Xiu（中國土地估價師與土地登記代理人協會會員，擁有三年經驗）已於二零二零年六月視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何屋宇設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設備等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期之額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

### **貨幣**

除另有指明者外，吾等估值所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值報告。

此 致

香港  
花園道1號  
中銀大廈59樓  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
董事會 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**曾俊叡**  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc、MHKIS  
謹啟

二零二零年九月三十日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾二十七年經驗。

## 估值概要

## A組－目標公司於中國持有的物業

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計： 人民幣	於二零二零年 六月三十日目 標集團應佔現 況下的市值	
		為業主估用而						目標集團 應佔權益 %	目標集團應佔現 況下的市值 人民幣
		持作出售 人民幣	持有 人民幣	持作營運 人民幣	持作投資 人民幣	持作發展 人民幣			
A1	中國四川省成都市金牛區純水岸一期(西華大道9號)、二期(華豐路66號)、三期(華豐路66號68棟)、東岸一期(金豐路283號)、東岸二期(北三環路一段333號)、東岸三期(北三環路一段393號、96號)、原岸一期(北三環路一段393號)、原岸四期(三環外路沙西線兩側的B地塊)的未售部分	163,910,000	-	-	-	-	163,910,000	100%	163,910,000
A2	中國四川省成都市金牛區北三環路一段333號交大立交橋外側西華大道9號天嶼住宅、130棟及地庫未售部分	97,620,000	-	-	-	-	97,620,000	100%	97,620,000
A3	中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側規劃紅線範圍內C地塊2棟辦公樓	-	35,580,000	-	-	-	35,580,000	100%	35,580,000
A4	中國四川省成都市金牛區金豐路200號67棟B1、1至2層1號純水岸會所	-	29,000,000	-	-	-	29,000,000	100%	29,000,000

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					於二零二零年六月三十日		
		為業主估用而					目標集團	應估現	
		持作出售 人民幣	持有 人民幣	持作營運 人民幣	持作投資 人民幣	持作發展 人民幣	小計： 人民幣	應估權益 %	況下的市值 人民幣
A5	中國四川省成都市金牛區西華大道16號成都歡樂谷主題公園	-	-	1,249,700,000	-	-	1,249,700,000	100%	1,249,700,000
A6	中國四川省成都市金牛區三環三段393號五期120棟1層101-102單元	-	-	-	6,940,000	-	6,940,000	100%	6,940,000
A7	中國四川省成都市金牛區華豐路200號純水岸零售單位	-	-	-	22,970,000	-	22,970,000	100%	22,970,000
A8	中國四川省成都市金牛區西華大道16號(三環邊上)成都歡樂谷出口公園廣場零售單位及停車位	-	-	-	379,000,000	-	379,000,000	100%	379,000,000
A9	中國四川省成都市金牛區三環路沙西線兩側規劃紅線範圍內C地塊東海岸會所	-	-	-	45,000,000	-	45,000,000	100%	45,000,000
A10	中國四川省成都市金牛區西華大道10號華僑城兒童生活館	-	-	-	85,000,000	-	85,000,000	100%	85,000,000

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計：	於二零二零年六月三十日	
		持作出售 人民幣	持有 人民幣	持作營運 人民幣	持作投資 人民幣	持作發展 人民幣		目標集團 應佔權益 %	目標集團應佔現 況下的市值 人民幣
A11	中國四川省成都市金牛區西華大道附近的華僑城生活廣場零售單位	-	-	-	22,020,000	-	22,020,000	100%	22,020,000
A12	中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側A地塊購物中心	-	-	-	-	321,580,000	321,580,000	100%	321,580,000
	<b>小計：</b>	<b>261,530,000</b>	<b>64,580,000</b>	<b>1,249,700,000</b>	<b>560,930,000</b>	<b>321,580,000</b>	<b>2,458,320,000</b>		<b>2,458,320,000</b>



## 估值概要

**B組一 成都天府華僑城公園廣場管理有限公司(「華僑城公園廣場」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業**

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計： 人民幣	於二零二零年	於二零二零年
		為業主估用而						目標集團	六月三十日目
		持作出售	持有	持作營運	持作投資	持作發展		標集團應佔現	標集團應佔現
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	%	況下的市值
									人民幣
B1	中國四川省成都市金牛區純水岸一期(西華大道9號)、純水岸二期(華豐路260號)、純水岸四期(華豐路66號76棟)、東岸一期(金豐路283號)、東岸二期(北三環路一段333號)未售停車位部分	66,962,000	-	-	-	-	66,962,000	100%	66,962,000
	<b>小計：</b>	<b>66,962,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66,962,000</b>		<b>66,962,000</b>

## 估值概要

## C組 — 成都天府華僑城商業廣場管理有限公司(「華僑城商業」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計： 人民幣	於二零二零年 六月三十日目 標集團應佔現 況下的市值	
		持作出售 人民幣	為業主估用而 持有 人民幣	持作營運 人民幣	持作投資 人民幣	持作發展 人民幣		目標集團 應佔權益 %	目標集團應佔現 況下的市值 人民幣
C1	中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	15,555,000	-	-	-	-	15,555,000	100%	15,555,000
C2	中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	-	17,079,000	-	-	-	17,079,000	100%	17,079,000
C3	中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	-	-	-	171,281,000	-	171,281,000	100%	171,281,000
	小計：	15,555,000	17,079,000	-	171,281,000	-	203,915,000		203,915,000

## 估值概要

## D組 — 成都天府華僑城萬匯商城管理有限公司(「華僑城萬匯」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計：	於二零二零年六月三十日	
		持作出售	持有	持作營運	持作投資	持作發展		目標集團應佔權益	目標集團應佔現況下的市值
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	%	人民幣	
D1	中國四川省成都市金牛區華豐路217號歡樂匯廣場/雲岸	569,030,000	-	-	-	-	569,030,000	100%	569,030,000
D2	中國四川省成都市金牛區北三環路一段223號山姆會員商店	-	-	-	447,950,000	-	447,950,000	100%	447,950,000
	小計：	569,030,000	-	-	447,950,000	-	1,016,980,000		1,016,980,000

## 估值概要

## E組一 成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司(「華僑城湖濱」，目標公司擁有49%權益的合營企業)於中國持有的物業

序號	物業	於二零二零年六月三十日現況下的市值					小計：	於二零二零年六月三十日	
		為業主估用而						目標集團	標集團應佔現
		持作出售	持有	持作營運	持作投資	持作發展		應佔權益	況下的市值
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	%	人民幣
E1	中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側A地塊的一個地塊	-	-	-	-	268,090,000	268,090,000	49%	131,364,100
	小計：	-	-	-	-	268,090,000	268,090,000		131,364,100
	總計：	913,077,000	81,659,000	1,249,700,000	1,180,161,000	589,670,000	4,014,267,000		3,877,541,100

## 估值報告

## A組－目標公司於中國持有的物業

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A1. 中國四川省成都市金牛區 純水岸一期(西華大道9 號)、二期(華豐路66 號)、三期(華豐路66號68 棟)、東岸一期(金豐路 283號)、東岸二期(北三 環路一段333號)、東岸三 期(北三環路一段393號、 96號)、原岸一期(北三環 路一段393號)、原岸四期 (三環外路沙西線兩側的B 地塊)的未售部分	純水岸乃於二零零八年及二零一四年竣工的建於多幅地塊上的 綜合開發項目。  該物業包括純水岸、東岸、原岸的438個停車位、25個零售 單位及5個住宅單位：  <b>用途</b>  純水岸一期的15個停車位(未售) 純水岸二期的8個停車位(未售) 純水岸三期的1個停車位(未售) 東岸一期的28個停車位(預售) 東岸二期的6個停車位(未售) 東岸二期的1個停車位(預售) 東岸三期的143個停車位(未售) 東岸三期的1個停車位(預售) 原岸一期的7個停車位(未售) 原岸四期的226個停車位(未售) 原岸四期的2個停車位(預售) 25個零售 原岸一期的1個住宅單位(未售) 原岸一期的2個住宅單位(預售) 原岸四期的2個住宅單位(預售)	該物業空 置。  <b>建築面積</b> (平方米)  475.98 265.08 33.76 1,021.91 348.01 54.57 5,184.19 37.05 216.11 8,113.02 71.73 6,535.95 89.63 245.16 257.80	人民幣163,910,000元 (人民幣壹億陸仟叁 佰玖拾壹萬元整)  (目標集團應佔全部 權益：人民幣 163,910,000元(人民 幣壹億陸仟叁佰玖拾 壹萬元整))
	<b>總計：</b>	<b>22,949.95</b>	

該物業計劃作商業及住宅及停車位用途；不存在環境問題及  
訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。

該物業獲授的土地使用權年期分別於二零四六年九月二十八  
日(作商業用途)及二零七六年九月二十八日(作住宅用途)屆  
滿。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2015)123	商業／辦公室	二零四六年九月二十八日／ 二零六六年九月二十八日	22,495.78

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於目標公司：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
2358838	純水岸一期	18,537.48
2408796	純水岸一期	19,298.97
2831154	純水岸二期	9,298.85
2976107	純水岸二期	34,184.50
3313621	純水岸三期	4,790.49
3313785	東岸一期	1,735.53
3313792	東岸一期 A2組	38,065.87
3313783	東岸一期 A3組	7,248.40
3691362	東岸二期	22,290.43
4138218	東岸三期	13,987.56
4733581	原岸一期	43,650.72

誠如目標集團告知，該物業為該等樓宇之部分。

- (3) 目標集團告知，4個住宅單位及4個停車位按總代價人民幣6,133,000元預售。吾等已計及所述預售代價。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。
- (5) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證獲授情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值										
A2. 中國四川省成都市金牛區北三環路一段333號交大立交橋外側西華大道9號天璵130棟及地庫未售部分	<p>天璵乃於二零一八年七月竣工的綜合開發項目。</p> <p>概物業包括天璵未售的13個公寓、333個停車位及一個會所：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3個公寓</td> <td>1,200.14</td> </tr> <tr> <td>333個停車位</td> <td>14,642.01</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>895.01</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>16,737.16</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃作住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零七六年九月二十八日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	3個公寓	1,200.14	333個停車位	14,642.01	會所	895.01	<b>總計：</b>	<b><u>16,737.16</u></b>	該物業空置。	<p>人民幣97,620,000元 (人民幣玖仟柒佰陸拾貳萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣97,620,000元(人民幣玖仟柒佰陸拾貳萬元整))</p>
用途	建築面積 (平方米)												
3個公寓	1,200.14												
333個停車位	14,642.01												
會所	895.01												
<b>總計：</b>	<b><u>16,737.16</u></b>												

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2010)821	城市混合住宅用地	住宅：二零七六年九月二十八日 零售：二零四六年九月二十八日	85,112.18

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

(2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於目標公司：

證書編號	樓宇	數目	建築面積 (平方米)
(2014)0105572	公寓	1	455.03
(2019)0129447	公寓	1	346.46
(2019)0105155	公寓	1	348.65
(2019)0129084	天璵別墅停車位	348	15,361.52
(2019)0129085	天璵別墅	1	895.01

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

(4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有



## 估值報告

## 於中國為業主佔用而持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A3. 中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側規劃紅線範圍內C地塊2棟辦公樓	該物業乃於二零一四年竣工的2棟辦公樓。	該物業由業主佔用。	人民幣35,580,000元 (人民幣叁仟伍佰伍拾捌萬元整)
	<b>用途</b>	<b>建築面積</b> (平方米)	(目標集團應佔全部權益：人民幣35,580,000元(人民幣叁仟伍佰伍拾捌萬元整))
	辦公樓	1,420.24	
	辦公樓	<u>5,474.44</u>	
	<b>總計：</b>	<b><u>6,894.68</u></b>	
	該物業計劃作辦公用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
	該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作休閒用地。		

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)1132	休閒用地	二零四六年九月二十九日	466,977.02

如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得該土地土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；及
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

(3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

\* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國為業主佔用而持有的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A4. 中國四川省成都市金牛區金豐路200號67棟B1、1至2層1號純水岸會所	<p>純水岸乃於二零一四年竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括於二零一四年竣工的總建築面積為4,949.39平方米的純水岸住宅會所。</p> <p>該物業計劃作住宅配套用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期分別於二零四六年九月二十八日(作商業用途)及二零七六年九月二十八日(作住宅用途)屆滿。</p>	<p>該物業佔用作住宅會所。</p> <p>1,626.20平方米的部分租期不同，最遲於二零二三年屆滿，當前總月租為人民幣44,169.35元。</p>	<p>人民幣29,000,000元 (人民幣貳仟玖佰萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣29,000,000元(人民幣貳仟玖佰萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)679	商業	二零四六年九月二十八日	296,770.54

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於目標公司：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4525617	純水岸會所	4,949.39

(3) 根據中國法律意見：

(iii) 目標公司獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及

(i) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益

(4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## 於中國持作營運的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A5. 中國四川省成都市金牛區西華大道16號成都歡樂谷主題公園	<p>成都歡樂谷主題公園覆蓋面積466,977.02平方米，包括陽光港、歡樂時光、加勒比旋風、巴蜀迷情、飛行島、魔幻城堡、飛躍地中海、歡樂光年及絲路傳奇等100多個景點，有各種體驗觀賞項目，包括娛樂設施、人文生態景觀、藝術表演、主題遊戲、高爾夫及商業設施。</p> <p>歡樂谷連鎖品牌成立於一九九八年，是國內首批5A級旅遊景點。成都歡樂谷於二零零九年初正式開業。</p> <p>該物業計劃作主題公園用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作休閒用地。</p>	該物業為成都歡樂谷主題公園。	<p>人民幣 1,249,700,000元(人民幣壹拾貳億肆仟玖佰柒拾萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣 1,249,700,000元(人民幣壹拾貳億肆仟玖佰柒拾萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權，詳情如下：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)1132	休閒用地	二零四六年九月二十八日	466,977.02

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

- \* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A6. 中國四川省成都市金牛區三環三段393號五期120棟1層101-102單元	<p>五期乃於二零一五年竣工的商業開發項目。</p> <p>該物業包括總建築面積為400.69平方米的零售單位。</p> <p>該物業計劃作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作綜合用途。</p>	<p>該物業的租約將於二零二一年九月屆滿，當前月租為人民幣9,120.95元。</p>	<p>人民幣6,940,000元 (人民幣陸佰玖拾肆萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣6,940,000元(人民幣陸佰玖拾肆萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期
(2010)823	綜合	二零四六年九月二十八日

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於目標公司：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4733574	五期社區商業	400.69

(3) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

(4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有



## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A7. 中國四川省成都市金牛區華豐路200號純水岸零售單位	<p>純水岸乃於二零一三年竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括總建築面積為3,297.29平方米的零售單位。</p> <p>該物業計劃作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業有多份租約，最遲於二零二三年屆滿，當前總月租為人民幣144,809.15元。</p>	<p>人民幣22,970,000元 (人民幣貳仟貳佰玖拾柒萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣22,970,000元(人民幣貳仟貳佰玖拾柒萬元整))</p>

附註：

(1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)941	商業	二零四六年九月二十八日	31,524.37

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

(2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；及
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

(3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

\* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A8. 中國四川省成都市金牛區西華大道16號(三環邊上)成都歡樂谷出口公園廣場零售單位及停車位	<p>公園廣場乃於二零零九年至二零一二年期間竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括公園廣場的零售單位及停車位：</p>	<p>37,242.47平方米的零售部分租期不同，最遲於二零二九年屆滿，當前總月租為人民幣</p> <p>2,034,860.85元。餘下零售部分空置。</p> <p>停車位按月及小時計費。</p>	<p>人民幣379,000,000元(人民幣叁億柒仟玖佰萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣379,000,000元(人民幣叁億柒仟玖佰萬元整))</p>
	<p><b>樓宇</b></p>	<p><b>建築面積</b> (平方米)</p>	
	零售	51,006.74	
	876個停車位	35,712.33	
	<b>總計：</b>	<b><u>86,719.07</u></b>	
	<p>該物業計劃作商業及停車位用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，成都天府華僑城公園廣場管理有限公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)937	商業	二零四六年九月二十八日	79,202.28

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。建於其上的該物業現時由目標公司持有。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

- \* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A9. 中國四川省成都市金牛區三環路沙西線兩側規劃紅線範圍內C地塊東海岸會所	<p>東海岸乃於二零一二年竣工的商業開發項目。</p> <p>該物業包括總建築面積為7,992.51平方米的東海岸住宅會所。</p> <p>該物業計劃作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	<p>1,000.00平方米的部分租約將於二零二零年十二月屆滿，當前月租為人民幣38,095.24元。</p> <p>部分物業空置。</p>	<p>人民幣45,000,000元（人民幣肆仟伍佰萬元整）</p> <p>（目標集團應佔全部權益：人民幣45,000,000元（人民幣肆仟伍佰萬元整）</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)944	商業	二零四六年九月二十八日	49,802.90

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

(3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

\* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A10. 中國四川省成都市金牛區西華大道10號華僑城兒童生活館	<p>華僑城兒童生活館乃於二零一三年竣工的商業開發項目。</p> <p>該物業包括華僑城兒童生活館的零售及停車位：</p>	<p>5,156.53平方米的零售部分租期不同，最遲於二零二八年屆滿，當前總月租為人民幣240,675.12元。餘下零售部分空置。</p> <p>停車位按月及小時計費。</p>	<p>人民幣85,000,000元 (人民幣捌仟伍佰萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣85,000,000元(人民幣捌仟伍佰萬元整))</p>
	<p><b>用途</b></p>	<p><b>建築面積</b> (平方米)</p>	
	零售	12,444.26	
	590個停車位	6,701.30	
	<b>總計：</b>	<b><u>19,145.56</u></b>	
	<p>該物業計劃作商業及停車位用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013)127	商業	二零四六年九月二十八日	44,607.86

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (3) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無*

- \* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按良好業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值						
A11. 中國四川省成都市金牛區西華大道附近的華僑城生活廣場零售單位	<p>華僑城生活廣場乃於二零一二年竣工的商業開發項目。</p> <p>該物業包括華僑城生活廣場的零售單位：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,087.41</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>3,285.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	零售	5,087.41	幼兒園	3,285.90	<p>該物業有多份租約，最遲於二零三一年屆滿，當前總月租為人民幣135,876.11元。</p>	<p>人民幣22,020,000元 (人民幣貳仟貳佰零貳萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣22,020,000元(人民幣貳仟貳佰零貳萬元整))</p>
用途	建築面積 (平方米)								
零售	5,087.41								
幼兒園	3,285.90								



附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)679	商業	二零四六年九月二十八日	296,770.54

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於目標公司：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4576858	幼稚園	3,285.9

零售部分尚未獲得房屋所有權證。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	部分*

\* 中國法律意見表示，目標公司合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇。吾等認為其不會影響目標公司對該物業的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## 於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
A12. 中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側A地塊購物中心	<p data-bbox="544 519 906 604">購物中心為建於總建築面積約為23,429.47平方米的地塊上的商業開發項目。</p> <p data-bbox="544 646 906 732">該物業包括計劃總建築面積為109,223.24平方米(其中55,733.80平方米在地上)的在建購物中心。</p> <p data-bbox="544 774 906 859">該物業計劃作商業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="544 902 906 991">該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作餐飲、酒店及商業用途。</p>	該物業在建，計劃於二零二一年竣工。	<p data-bbox="1174 519 1394 604">人民幣321,580,000元(人民幣叁億貳仟壹佰伍拾捌萬元整)</p> <p data-bbox="1174 646 1394 795">(目標集團應佔全部權益：人民幣321,580,000元(人民幣叁億貳仟壹佰伍拾捌萬元整))</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，目標公司獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)699	餐飲、酒店及商業	二零四六年九月二十八日	23,429.47

- (2) 根據目標集團提供的資料，估計完成開發項目的總建築成本約為人民幣639,668,000元；已就開發該物業支付建築成本約人民幣189,810,000元。吾等於估值過程中已考慮上述已支出的建築成本。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司獲得該土地的土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 目標公司於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證；
- (iii) 目標公司合法持有房地產權益，包括該土地的土地使用權、在建工程，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證 是\*

- \* 中國法律意見表示，於土地開發建設過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。吾等已按完整業權基準編製估值。

## 估值報告

## B組－ 成都天府華僑城公園廣場管理有限公司(「華僑城公園廣場」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年六月三十日現況下市值																
B1. 中國四川省成都市金牛區純水岸一期(西華大道9號)、純水岸二期(華豐路260號)、純水岸四期(華豐路66號76棟)、東岸一期(金豐路283號)、東岸二期(北三環路一段333號)未售停車位部分	<p>公園廣場乃於二零零八年至二零一二年期間竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括公園廣場中的551個停車位：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>純水岸一期的12個停車位(未售)</td> <td>271.80</td> </tr> <tr> <td>純水岸二及四期的4個停車位(預售)</td> <td>107.75</td> </tr> <tr> <td>東岸一期的393個停車位(未售)</td> <td>15,895.88</td> </tr> <tr> <td>東岸一期的3個停車位(預售)</td> <td>105.97</td> </tr> <tr> <td>東岸二期的135個停車位(未售)</td> <td>6,619.57</td> </tr> <tr> <td>東岸二期的4個停車位(預售)</td> <td>190.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>23,191.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	建築面積 (平方米)	純水岸一期的12個停車位(未售)	271.80	純水岸二及四期的4個停車位(預售)	107.75	東岸一期的393個停車位(未售)	15,895.88	東岸一期的3個停車位(預售)	105.97	東岸二期的135個停車位(未售)	6,619.57	東岸二期的4個停車位(預售)	190.68	<b>總計：</b>	<b>23,191.65</b>	該物業空置。	<p>人民幣 66,962,000元 (人民幣陸仟陸佰玖拾陸萬貳仟元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益： 人民幣 66,962,000元 (人民幣陸仟陸佰玖拾陸萬貳仟元整))</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																		
純水岸一期的12個停車位(未售)	271.80																		
純水岸二及四期的4個停車位(預售)	107.75																		
東岸一期的393個停車位(未售)	15,895.88																		
東岸一期的3個停車位(預售)	105.97																		
東岸二期的135個停車位(未售)	6,619.57																		
東岸二期的4個停車位(預售)	190.68																		
<b>總計：</b>	<b>23,191.65</b>																		
	<p>該物業計劃作停車位用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>																		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城公園廣場獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期
(2008)679, 872 (2010)751, 742, 743, 823, 824	住宅	二零七六年九月二十八日

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於華僑城公園廣場：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4232344	純水岸一期	1,744.8
4232357	純水岸一期	4,749.36
4232361	純水岸二期	6,536.26
4232366	純水岸四期	10,755.83
4232358	東岸一期A2組	23,152.05
4232347	東岸一期A3組	3,992.7
4232375	東岸一期A4組	1,066.97
4655995	東岸二期	11,966.96

誠如目標集團告知，該物業為該等樓宇之部分。

- (3) 目標集團告知，11個停車位乃按總代價人民幣1,557,000元預售。吾等已考慮上述預售代價。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 華僑城公園廣場獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 華僑城公園廣場合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (5) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## C組－ 成都天府華僑城商業廣場管理有限公司(「華僑城商業」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
C1. 中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	<p>創想中心乃於二零一五年至二零一七年期間竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括創想中心的14各辦公單位：</p>	該物業空置。	<p>人民幣15,555,000元 (人民幣壹仟伍佰伍拾伍萬伍仟元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣15,555,000元(人民幣壹仟伍佰伍拾伍萬伍仟元整))</p>
	<p><b>用途</b></p>	<p><b>建築面積</b> (平方米)</p>	
	10個辦公單位(未售)	918.31	
	4個辦公單位(預售)	567.48	
	<b>總計：</b>	<b><u>1,485.79</u></b>	
	<p>該物業計劃作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城商業獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)943	商業	二零四六年九月二十八日	27,321.57

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於華僑城商業：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4732005	辦公室	83,742.48
4731998	停車位	33,742.02

誠如目標集團告知，該物業為所述樓宇之部分。

- (3) 目標集團告知，4個辦公單位乃按總代價人民幣6,126,000元預售。吾等已考慮上述預售代價。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 華僑城商業獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 華僑城商業合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (5) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## 於中國由業主估用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值				
C2. 中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	<p data-bbox="544 519 922 576">創想中心乃於二零一五年至二零一七年期間竣工的綜合開發項目。</p> <p data-bbox="544 614 900 672">該物業包括創想中心的19個辦公單位：</p> <table border="1" data-bbox="544 708 922 838"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 708 595 732">樓宇</th> <th data-bbox="826 708 922 766">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 806 595 829">辦公</td> <td data-bbox="831 806 922 829">1,970.05</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="544 870 922 961">該物業計劃作辦公室用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="544 998 922 1087">該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	辦公	1,970.05	該物業空置。	<p data-bbox="1174 519 1401 610">人民幣17,079,000元 (人民幣壹仟柒佰零柒萬玖仟元整)</p> <p data-bbox="1174 646 1401 800">(目標集團應佔全部權益：人民幣17,079,000元(人民幣壹仟柒佰零柒萬玖仟元整))</p>
樓宇	建築面積 (平方米)						
辦公	1,970.05						



附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城商業獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)943	商業	二零四六年九月二十八日	27,321.57

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，總建築面積約1,970.05平方米已歸屬於成都天府華僑城商業廣場管理有限公司(華僑城商業)：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4732005	辦公	83,742.48

目標集團告知，該物業為所述樓宇之部分。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 華僑城商業獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 華僑城商業合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值														
C3. 中國四川省成都市金牛區北三環路一段221號創想中心	<p>創想中心乃於二零一五年至二零一七年期間竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括創想中心的52個零售單位、54個辦公單位、3個娛樂單位及1個倉庫：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>12,178.33</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>5,080.05</td> </tr> <tr> <td>娛樂</td> <td>4,803.42</td> </tr> <tr> <td>619個停車位</td> <td>33,742.02</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>973.69</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>56,777.51</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃作商業及辦公用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	零售	12,178.33	辦公	5,080.05	娛樂	4,803.42	619個停車位	33,742.02	倉庫	973.69	<b>總計：</b>	<b><u>56,777.51</u></b>	<p>該物業部分有多份租約，最遲於二零二七年屆滿，當前總月租為人民幣730,632.57元。</p>	<p>人民幣171,281,000元(人民幣壹億柒仟壹佰貳拾捌萬壹仟元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣171,281,000元(人民幣壹億柒仟壹佰貳拾捌萬壹仟元整))</p>
樓宇	建築面積 (平方米)																
零售	12,178.33																
辦公	5,080.05																
娛樂	4,803.42																
619個停車位	33,742.02																
倉庫	973.69																
<b>總計：</b>	<b><u>56,777.51</u></b>																

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城商業獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)943	商業	二零四六年九月二十八日	27,321.57

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於成都天府華僑城商業廣場管理有限公司(華僑城商業)：

證書編號	樓宇	建築面積 (平方米)
4732001/4732005	商業	12,178.33
4732005	辦公	5,080.05
4731997	文化	4,803.42
4732194	倉庫	973.69

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 華僑城商業獲得土地使用權及房屋所有權的程序根據相關法律法規屬合法有效；及
- (ii) 華僑城商業合法持有房地產權益，包括土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。

- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有

## 估值報告

## D組－ 成都天府華僑城萬匯商城管理有限公司(「華僑城萬匯」，目標公司的全資附屬公司)於中國持有的物業

## 於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
D1. 中國四川省成都市金牛區華豐路217號歡樂匯廣場／雲岸	歡樂匯廣場／雲岸為綜合開發項目。  該物業包括在建部分：	該物業在建，計劃於二零二零年十月竣工。	人民幣569,030,000元(人民幣伍億陸仟玖佰零叁萬元整)
	<b>樓宇</b>	<b>計劃建築面積</b> (平方米)	(目標集團應佔全部權益：人民幣569,030,000元(人民幣伍億陸仟玖佰零叁萬元整))
	辦公(未售)	24,612.07	
	辦公(預售)	32,318.51	
	停車位	29,509.56	
	<b>總計：</b>	<b>86,440.14</b>	
	該物業計劃作商業及辦公用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。		
	該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作餐飲、酒店及商業用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城萬匯獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)602	餐飲、酒店及商業	二零四六年九月二十八日	43,999.83

誠如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據目標集團提供的資料，估計完成開發項目的總建築成本約為人民幣4,332,000元；已就開發該物業支付建築成本約人民幣368,950,000元。吾等於估值過程中已考慮上述已支出的建築成本。
- (3) 目標集團告知，面積為32,318.51平方米的辦公單位乃按總代價人民幣441,587,000元預售。吾等已考慮該預售代價。該物業竣工時的估計市值為人民幣729,902,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 華僑城萬匯獲得該土地的土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 華僑城萬匯於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證；及
- (iii) 華僑城萬匯合法持有房地產權益，包括該土地的土地使用權、樓宇、在建工程，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。
- (5) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
勘測報告	有

## 估值報告

## 於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值												
D2. 中國四川省成都市金牛區北三環路一段223號山姆會員商店	<p>山姆會員商店乃於二零一八年竣工的綜合開發項目。</p> <p>該物業包括零售、倉庫及停車位：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(在建)</td> <td>32,123.64</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>30,490.62</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>410.29</td> </tr> <tr> <td>825個停車位</td> <td>25,666.95</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>88,691.50</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃作商業及停車位用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作餐飲、酒店及商業用途。</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	零售(在建)	32,123.64	零售	30,490.62	倉庫	410.29	825個停車位	25,666.95	<b>總計：</b>	<b><u>88,691.50</u></b>	<p>零售(在建)工程計劃於二零二零年十月竣工。</p> <p>該物業其餘部分有多份租約，最遲於二零三八年屆滿，當前總月租為人民幣816,384.78元。</p>	<p>人民幣447,950,000元(人民幣肆億肆仟柒佰玖拾伍萬元整)</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣447,950,000元(人民幣肆億肆仟柒佰玖拾伍萬元整))</p>
樓宇	建築面積 (平方米)														
零售(在建)	32,123.64														
零售	30,490.62														
倉庫	410.29														
825個停車位	25,666.95														
<b>總計：</b>	<b><u>88,691.50</u></b>														

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城萬匯獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2012)602	餐飲、酒店及商業	二零四六年九月二十八日	43,999.83

如目標集團告知，該物業建於部分土地上。

- (2) 根據目標集團提供的資料，估計完成零售(在建)項目的未付建築成本約為人民幣1,620,000元；已就開發零售(在建)項目支付建築成本約人民幣136,460,000元。吾等於估值過程中已考慮上述已支出的建築成本
- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 華僑城萬匯獲得該土地的土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效；
- (ii) 華僑城萬匯於開發建造該土地過程中已合法取得相關政府部門簽發的批准及許可證。施工已完成竣工驗收檢查；及
- (iii) 華僑城萬匯合法持有房地產權益，包括該土地的土地使用權及樓宇，而無權利限制情況，且可依法出售有關權益。
- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證	有
勘測報告	有

## 估值報告

## E組－ 成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「華僑城湖濱」，目標公司擁有49%權益的合營企業）於中國持有的物業

## 於中國持作發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下市值
E1. 中國四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側A地塊的一個地塊	<p>該物業包括一個總地盤面積約為22,501.70平方米的地塊。</p> <p>該物業的計劃總建築面積為106,110.87平方米，作商業辦公用途。</p> <p>該物業計劃作商業及辦公用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，無翻修或變更該物業用途的計劃。</p> <p>該物業獲授的土地使用權年期於二零四六年九月二十八日屆滿，作餐飲、酒店及商業用途。</p>	<p>該物業為空置土地，正在建設中，計劃於二零二零年末完工。</p>	<p>人民幣268,090,000元(人民幣貳億陸仟捌佰零玖萬元整)</p> <p>(目標集團應佔49%權益：人民幣131,364,100元(人民幣壹億叁仟壹佰叁拾陸萬肆仟壹佰元整))</p>



附註：

- (1) 根據國有土地使用證，華僑城湖濱獲授予該物業的土地使用權：

證書編號	用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2008)940	餐飲、酒店及商業	二零四六年九月二十八日	22,501.70

- (2) 根據目標公司提供的資料，已就該物業支付籌備成本約人民幣42,604,000元及建築成本約人民幣84,760,000元。吾等於估值過程中已考慮已支出的籌備成本。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司獲得該土地的土地使用權的程序根據相關法律法規屬合法有效。

- (4) 根據目標集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批准與許可證授出情況如下：

國有土地使用證 有

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就目標公司全部股權於二零二零年六月三十日之估值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

### 有關：成都天府華僑城實業發展有限公司(簡稱「目標公司」)全部股權之估值

吾等遵照華僑城(亞洲)控股有限公司(下稱「貴公司」)之指示對目標公司之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以提供吾等於二零二零年六月三十日(下稱「估值日」)之估值。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

#### 1. 估值目的

本估值旨在對目標公司全部股權進行估值，僅供閣下作收購參考之用。

除貴公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

## **2. 估值基準**

吾等根據國際估值準則按照市值進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

## **3. 工作範圍**

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就目標公司與管理層討論並取得財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

## **4. 公司背景**

目標公司於二零零五年在中華人民共和國(「中國」)成立。其主要從事位於四川省成都市金牛區三環外路沙西線兩側的大型綜合開發項目。該項目包括高檔住宅區、城市娛樂及商業綜合體以及歡樂谷主題公園。

貴公司持有的附屬公司及長期投資如下：

序號	附屬公司／長期投資	股權
1	成都天府華僑城公園廣場管理有限公司*	100%
2	成都天府華僑城商業廣場管理有限公司	100%
3	成都天府華僑城萬匯商城管理有限公司	100%
4	成都天府華僑城酒店管理有限公司	100%
5	成都天府華僑城都市娛樂有限公司	100%
6	成都天府華僑城大劇院管理有限公司	100%
7	成都天府華僑城純水岸商業管理有限公司	100%
8	成都天府華僑城創展商業區管理有限公司	100%
9	成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司	49%
10	成都文化旅遊發展股份有限公司*	33%

\* 成都天府華僑城公園廣場管理有限公司持有的長期投資如下：

序號	長期投資	股權
1	成都體育產業有限責任公司	49%
2	成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司	50%

管理層提供的目標公司於二零二零年六月三十日的未經審核綜合資產負債表如下：

於二零二零年六月三十日	(人民幣千元)
現金及銀行現金	633,966
貿易及其他應收款項	177,984
融資租賃應收款項	1,844
存貨及其他合約成本	697,439
<b>流動資產總額</b>	<b>1,511,233</b>
於聯營公司權益	1,058,175
於合營企業權益	282,193
投資物業	1,265,054
其他物業、廠房及設備	956,148
持作自用的租賃土地權益	420,089
無形資產	973
遞延稅項資產	113,856
貿易及其他應收款項	1,623
融資租賃應收款項	22,283
<b>非流動資產總值</b>	<b>4,120,394</b>
<b>總資產</b>	<b>5,631,627</b>
應付餘下集團款項	(614,860)
關聯方貸款	(624,406)
貿易及其他應付款項	(1,458,575)
合約負債	(380,223)
租賃負債	(13,673)
即期稅項	(351,337)
<b>流動負債總額</b>	<b>(3,443,074)</b>
遞延稅項負債	(951)
銀行及其他貸款	(500,000)
租賃負債	(41,548)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(542,499)</b>
<b>總負債</b>	<b>(3,985,573)</b>

## 5. 資料來源

吾等在達致對目標公司全部股權之估值時，依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司之營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供的目標公司於二零二零年六月三十日的未經審核財務報表；及
- 其他有關估值之公開資料。

## 6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 目標公司經營或計劃經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 目標公司經營或計劃經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對目標公司之應佔收益及盈利能力造成不利影響；
- 目標公司之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及
- 管理層所提供有關目標公司之資料為真實及準確。

## 7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標公司全部股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

**市場法**

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對目標公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對目標公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

**收益法**

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

**資產基礎法**

資產基礎法基於業務實體之盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為業務實體之價值，並相等於投入資本之價值。換言之，業務實體之價值以可供購買所需業務資產之款項表示。

該款項來自購買業務實體股票之投資者及向業務實體貸出款項之投資者。在收取股權及債務款項總額並轉換成業務實體用於營運之各類資產後，其總和相等於業務實體之價值。

### **估值法選擇**

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。由於目標公司擁有之主要資產為房地產資產，因此在該三種方法中，吾等認為採用資產基礎法為目標公司全部股權估值更為適當。



## 估值概要

就目標公司各資產負債表項目採納之價值及估值方法載列如下：

於二零二零年六月三十日	市值 (人民幣千元)	備註
現金及銀行現金	633,966	1
貿易及其他應收款項	177,984	1
融資租賃應收款項	1,844	1
存貨及其他合約成本	986,633	2
<b>流動資產總額</b>	<b>1,800,427</b>	
於聯營公司權益	1,058,175	3
於合營企業權益	296,608	3
投資物業	1,535,162	4
其他物業、廠房及設備	1,349,110	5
無形資產	1,640	6
遞延稅項資產	102,184	7
貿易及其他應收款項	1,623	1
融資租賃應收款項	22,283	1
<b>非流動資產總值</b>	<b>4,366,785</b>	
<b>總資產</b>	<b>6,167,212</b>	
應付餘下集團款項	(614,860)	1
關聯方貸款	(624,406)	1
貿易及其他應付款項	(1,458,575)	1
合約負債	(380,223)	1
租賃負債	(13,672)	1
即期稅項	(351,337)	1
<b>流動負債總額</b>	<b>(3,443,073)</b>	
銀行及其他貸款	(500,000)	1
租賃負債	(41,548)	1
遞延稅項負債	(16,664)	8
土地增值稅撥備	(37,597)	9
<b>長期負債總額</b>	<b>(595,809)</b>	
<b>總負債</b>	<b>(4,038,882)</b>	
<b>權益</b>	<b>2,128,000,000</b>	(約整)

備註：

1. 目標公司於二零二零年六月三十日之未經審核財務報表所示之賬面值，乃按管理層所提供者列示。
2. 就存貨而言，已考慮銷售成本。存貨價值為扣除銷售成本後的物業價值。有關該等物業的詳情，請參閱本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。對於其他合約成本，已採納賬面值。
3. 於估值於聯營公司的權益及於合營企業的權益時，已採納該等權益於資產負債表上可識別淨資產的應佔份額。就因條件及信息限制的公司而言，吾等經審閱該等聯營公司及合營企業的受限制及有限信息後考慮採納其賬面值。
4. 就投資物業而言，請參閱本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。
5. 其他物業、廠房及設備可分為物業及設備。有關該等物業的詳情，請參閱本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。

對於設備，於估值時採納成本法或市場法。

市場法考慮近期就類似資產所支付的價格，並就所示市價作出調整，以反映所估值及其及設備相比市場可比較資產的狀況及用途。具有成熟二手市場的資產可通過此方法進行評估。

成本法考慮按類似資產現時之市價計算重新製造或全新替代評估資產之成本。惟須考慮因狀況、效用、年期、損耗或過時(外形、功能或經濟因素上)而引致的應計折舊，並考慮過去及現時之保養維修政策及改造經歷。在無已知二手市場之情況下，成本法通常能提供最可靠的價值指標。

6. 無形資產可分類為物業及軟件。對於物業，其價值計入投資物業以及其他物業、廠房及設備的價值。請參閱本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。

對於軟件，估值時採納成本法。成本法考慮按類似資產現時之市價計算重新製造或全新替代評估資產之成本。惟須考慮因狀況、效用、年期、損耗或過時(外形、功能或經濟因素上)而引致的應計折舊，並考慮過去及現時之保養維修政策及改造經歷。在無已知二手市場之情況下，成本法通常能提供最可靠的價值指標。

7. 遞延稅項資產按賬面值採納，惟為會計合併而記錄的部分除外。
8. 遞延稅項負債的估值為計提土地增值稅後對於出售目的的存貨估值產生的盈餘計提的遞延稅項撥備(假設當前稅率為25%)。

9. 土地增值稅撥備的公平值乃管理層最佳估計所提供的用於出售目的的存貨評估產生的盈餘稅款撥備。
10. 就持作自用的租賃土地權益，所有持作自用的租賃土地權益已計入投資物業以及其他物業、廠房及設備的價值。請參閱本通函附錄四所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。

## 8. 限制條件

估值反映估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

儘管吾等並無充分權限獲取目標公司非全資擁有的兩間聯營公司及一間合營企業成都文化旅游發展股份有限公司、成都體育產業有限責任公司及成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司的物業及財務資料，吾等盡力審閱可獲取的資料，例如物業建築面積及地盤面積、近年來的財務報表及近期存貨清單。成都文化旅游發展股份有限公司及成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司分別佔目標公司總資產的約4%，並不重大，而成都體育產業有限責任公司佔目標公司總資產的約14%，其土地性質主要為劃撥土地，且部分因文化遺產保護措施流程，待政府規劃而定，吾等亦已審閱，其對考慮土地賬面成本而言屬恰當。吾等認為上述公司賬面值並無重大變動，因此採納上述公司的賬面值。

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大動盪，並使股票市場產生不確定性。預計估值將對疫情的發展及金融市場的變化非常敏感。疫情對市場不同部門的影響程度不同，進行股份市場行銷及談判的時間將較正常情況更長。關於估值可以維持多久以及財務狀況在短期內可能發生快速及重大波動的不確定性將會減少。吾等的估值僅於估值日有效，市況隨後發生的任何變化及於估值日後對股價的影響無法計量。如任何一方擬於進行任何

交易時參考吾等的估值，則須牢記在此期間市場波動很大，且自估值日起股價未必會發生變化。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

未經吾等事先書面批准，不得以本報告之形式及內容，在任何已刊發之文件、通函或陳述內轉載本報告之全部或任何部分內容或加以引述。

最後，根據吾等之標準慣例，吾等必須表明本報告及估值僅供收件人就本報告所述之目的使用。吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

## 9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣(人民幣)。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、目標公司或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

## 10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標公司全部股權於估值日之市值合理估計為**人民幣2,128,000,000元(人民幣貳拾壹億貳仟捌佰萬元整)**。

此 致

香港  
花園道1號  
中銀大廈59樓  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
董事會 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**

代表  
**戴德梁行有限公司**

**曾俊叢**  
香港商業價值評估公會註冊商業估值師  
MSc, MHKIS  
董事，估值和顧問服務  
謹啟

**翁振德**  
執業會計師  
董事，估值和顧問服務  
謹啟

二零二零年九月三十日

## 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. 權益披露

### 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

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如下：

董事名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
林誠光	實益擁有人	1,000,000股 (好倉)	0.13%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董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)之股份、相關股份及債權證中概無持有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或淡倉或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 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(並非本公司董事或主要行政人員)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股 (好倉)	70.94%
香港華僑城	受控法團權益 (附註2)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城股份	受控法團權益 (附註3)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城集團	受控法團權益 (附註4)	530,894,000股 (好倉)	70.94%

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生以及非執行董事汪文進先生亦為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。執行董事張大帆先生及謝梅女士以及非執行董事汪文進先生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，華僑城股份被視作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46.99%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，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

### 3. 競爭權益

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，概無董事與本集團之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大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 重大不利變動

董事確認截至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或交易狀況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各專家之資格：

名稱	資格
創富融資	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師，為獨立估值師

於最後實際可行日期，概無專家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)。

各專家已表示同意以現時刊發之形式及內容在本通函轉載其報告或函件(視情況而定)或引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

該等專家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) 目標公司、中保投基金及華僑城湖濱於二零一八年十二月二十四日就目標公司向中保投基金以約人民幣60.53百萬元的代價出售於華僑城湖濱51%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (b) 榮添投資、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就以約人民幣150.29百萬元的總代價出售於中山華力100%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (c) 珠海依雲、廈門禹州、深圳華京及中山禹鴻於二零一九年三月二十六日就以約人民幣340,380,433元的總代價收購中山禹鴻21%的股權與債權而訂立之合作協議；
- (d) 廈門禹洲及深圳華京於二零一九年三月二十六日就以人民幣1,263,447元的總代價收購中山禹鴻21%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (e) 廈門禹洲及深圳華京於二零一九年三月二十六日就以約人民幣339,116,986元的總代價收購中山禹鴻21%的債權而訂立之債權轉讓協議；
- (f) 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，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；
- (g) 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；



- (h) 華僑城港亞及合肥國嘉共同與合肥規劃局簽訂日期為二零一九年五月三十日的國有土地使用權出讓合同，內容有關以代價約人民幣1,129百萬元收購巢湖地塊；
- (i) 華僑城港亞與合肥國嘉於二零一九年六月三日訂立之合作協議，據此，訂約方同意就開發位於合肥巢湖的地塊設立項目公司及向項目公司作出的資本承擔總額不得超過人民幣2,352,941,176元，由華僑城港亞及合肥國嘉按各自在項目公司的股權比例分別出資人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元；
- (j) 深圳華僑城港華投資控股有限公司（「**華僑城港華**」）與合肥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，據此，華僑城港華須出資人民幣51億元，即合肥華僑城實業註冊資本的51%；
- (k) 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**」）於二零一九年七月五日訂立之租賃協議，內容有關華僑城上海置地向上海華合出租若干物業，租賃期為36個月，每月租金為人民幣769,145元，由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止；
- (l) 本公司與南洋商業銀行（中國）有限公司深圳分行（「**南洋銀行**」）於二零一九年七月十一日訂立之最高額保證協議，據此，本公司同意按重慶華僑城置地與南洋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）；
- (m) 禹舟基金管理、深圳華僑城華鑫、深圳華京及廈門中茂訂立的日期為二零一九年十一月七日的有限合夥協議，內容有關成立廈門合夥企業，據此（其中包括），深圳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，即廈門合夥企業資本總額的0.07%及77.87%；
- (n) 合肥華僑城實業與合肥規劃局簽訂日期為二零一九年十二月二十七日的國有土地使用權出讓合同，內容有關以總代價約人民幣2,644百萬元收購合肥空港地塊；
- (o) 深圳華僑城華鑫與深圳華友、東莞產業投資、松山湖創業投資及東莞產業併購訂立的日期為二零二零年三月六日的有限合夥協議，內容有關成立東莞合夥企業，據此深圳華僑城華鑫及深圳華友須分別出資人民幣3,000,000元及人民幣132,000,000元，分別佔東莞合夥企業總資本的1%及44%；

- (p) 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，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1,000,000,000元，自獨立股東批准之日起一年內有效；
- (q) 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，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；
- (r) 深圳華友、歡樂谷文化旅遊與東莞合夥企業於二零二零年六月十二日訂立之權益轉讓協議，據此，深圳華友已同意轉讓於東莞合夥企業之1%股權予歡樂谷文化旅遊（相當於深圳華友之出資人民幣3,000,000元），代價為人民幣3,000,185.40元；
- (s) 合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司（「**合肥華僑城環巢**」）與華僑城物業（集團）有限公司合肥分公司（「**合肥華僑城物業**」）於二零二零年七月八日訂立之物業管理框架協議，據此，合肥華僑城物業將就合肥巢湖半湯溫泉小鎮開發項目及合肥華僑城環巢的辦公區域向合肥華僑城環巢提供物業管理服務，期限為二零二零年七月八日至二零二零年十二月三十一日；
- (t) 本公司、華僑城集團及聯席牽頭經辦人於二零二零年七月八日就本公司發行500,000,000美元4.50厘之優先擔保永續資本證券訂立的認購協議；
- (u) 招銀金融租賃（「**出租人**」）與目標公司（「**承租人**」）於二零二零年八月十三日訂立之融資租賃協議，據此：(i)出租人有條件地同意購買承租人目前擁有的成都歡樂谷所使用的租賃資產，代價為人民幣500,000,000.00元（「**收購代價**」）；及(ii)收購後，出租人有條件地同意將租賃資產租予承租人，租賃期自出租人向承租人支付收購代價之日起計為期36個月，估計租賃付款總額約為人民幣549,401,142.47元。租賃期屆滿後，承租人應以回購代價人民幣1.00元購買租賃資產；
- (v) 合肥華僑城實業與深圳華僑城創新研究院有限公司（「**華僑城創新研究院**」）於二零二零年八月十七日訂立之規劃技術服務框架協議，據此，華僑城創新研究院將就合肥空港小鎮開發項目向合肥華僑城實業提供規劃及項目設計技術服務，期限為二零

二零年八月十七日至二零二二年十二月三十一日，且二零二零年八月十七日至二零二零年十二月三十一日期間以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限分別為人民幣9,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣8,000,000元；

- (w) 本公司、華僑城集團及聯席牽頭經辦人於二零二零年八月二十日就本公司發行300,000,000美元4.50厘之優先擔保永續資本證券訂立的認購協議；
- (x) 合肥華僑城環巢與華僑城創新研究院於二零二零年九月二十一日訂立之設計及規劃協議，據此，華僑城創新研究院將就位於合肥巢湖半湯溫泉小鎮的合肥巢湖半湯溫泉小鎮水公園開發項目（「**水公園項目**」）一期向合肥華僑城環巢提供設計及規劃服務，服務費為人民幣4,516,600元；
- (y) 合肥華僑城環巢與華僑城創新研究院於二零二零年九月二十一日訂立之設計及規劃協議，據此，華僑城創新研究院將就水公園項目二期向合肥華僑城環巢提供設計及規劃服務，服務費為人民幣1,336,000元；
- (z) 股權轉讓協議；及
- (aa) 債務轉讓協議。

## 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、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樓。
- (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室。
- (d) 本通函概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計14日期間一般辦公時間內(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樓)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三年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第16頁至第17頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第18頁至第46頁；
- (g) 畢馬威會計師事務所有關審閱目標集團未經審核綜合財務報表之報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 申報會計師畢馬威會計師事務所有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) 獨立估值師之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 獨立估值師之業務估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (l) 自二零一九年十二月三十一日(即本公司編製最近賬目之日)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
- (m) 本通函。

## 股東特別大會通告



### 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九月三十日之通函第1頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒的風險而將於華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股東特別大會(「股東特別大會」)採取的措施，包括：

- (i) 必須測量體溫及提交健康申報表；
- (ii) 必須佩戴外科口罩；及
- (iii) 不會派發禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士或須接受香港政府規定的任何檢疫措施的人士可能不獲准進入大會會場。為本公司股東(「股東」)健康安全著想，本公司強烈建議股東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。

茲通告本公司謹訂於二零二零年十月二十一日(星期三)上午十時三十分假座本公司位於香港花園道1號中銀大廈59樓之會議室舉行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

#### 「動議

- (a) 茲批准、確認及追認(i)耀豪國際有限公司(「耀豪國際」)、華僑城(成都)投資有限公司(「華僑城成都投資」)與成都天府華僑城實業發展有限公司(「目標公司」)就出售於目標公司的50.99%權益所訂立日期為二零二零年九月四日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(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(ii)耀豪國際、華僑城成都投資與目標公司就轉讓目標公司之債務所訂立日

---

## 股東特別大會通告

---

期為二零二零年九月四日的債務轉讓協議(「**債務轉讓協議**」，連同股權轉讓協議統稱為「**轉讓協議**」)(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)以及轉讓協議項下擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司任何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，令轉讓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  
**張大帆**

香港，二零二零年九月三十日

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. 確定出席股東特別大會並投票之資格的記錄日期為二零二零年十月二十一日。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十月十五日下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記處。

---

## 股東特別大會通告

---

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。