

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)

(1)有關認購開曼基金49%權益的主要交易
及

(2)有關授出購回選擇權的主要交易
及

(3)有關出售目標公司全部權益的非常重大出售事項

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十二月三十一日(星期四)上午九時正假座中國深圳市南山區白石路歡樂海岸藍楹國際商務中心3樓本公司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) 不會派發公司禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士或須接受中國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。

二零二零年十二月十五日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------|-------|
| 股東特別大會的預防措施 | 1 |
| 釋義 | 2 |
| 董事會函件 | 7 |
| 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 – 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) 大會將不會派發公司禮品及不會供應茶點；及
- (iv) 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。股東可按投票說明填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表其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。

視乎COVID-19疫情的發展情況，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：

| | | |
|----------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 合作協議及買賣協議 |
| 「章程細則」 | 指 | HNW Investment Fund的組織章程細則 |
| 「銀行貸款」 | 指 | 商業銀行向目標公司提供的不超過1,200百萬港元的貸款以為出售事項解除債務 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 開曼群島、香港及中國深圳的持牌銀行向公眾開門營業的日子 |
| 「開曼基金」 | 指 | Serica獨立投資組合，HNW Investment Fund將根據章程細則創建的獨立投資組合 |
| 「建銀國際」 | 指 | 建銀國際資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動 |
| 「成都出售事項」 | 指 | 出售成都天府華僑城實業發展有限公司的50.99%的股權，詳情載於本公司日期為二零二零年九月四日的公告及日期為二零二零年九月三十日的通函 |
| 「華昌」 | 指 | 華昌國際有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「交割日期」 | 指 | 有關發售開曼基金股份之交割日期(即二零二零年十二月三十一日或管理人或會釐定的其他有關日期) |
| 「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 | 完成出售事項 |

釋 義

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 「完成日期」 | 指 | 根據買賣協議完成的日期 |
| 「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 |
| 「合作協議」 | 指 | 本公司與HNW Investment Fund於二零二零年十二月八日就交易訂立之合作協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 出售目標公司全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債) |
| 「出售代價」 | 指 | 出售事項之總代價約2,037百萬港元 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其於最後實際可行日期之附屬公司 |
| 「HNW Investment Fund」 | 指 | HNW Investment Fund Series SPC，根據開曼群島法例註冊登記為獨立投資組合公司之獲豁免有限公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連的人士 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 |
| 「投資者」 | 指 | 本公司及其他投資者 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年十二月十四日，即本通函付印前為確認其中所載若干資料之最後實際可行日期 |

釋 義

| | | |
|------------------|---|---|
| 「債務」 | 指 | 約1,824百萬港元，即分別根據華昌與目標公司訂立的日期均為二零二零年七月二十九日的股權轉讓協議及轉讓協議向目標公司轉讓西安華僑城置地100%股權之代價與向目標公司轉讓西安華僑城置地欠付華昌的債權之代價的總和，有關詳情載於本通函「買賣協議 - 代價」一節 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「管理人」 | 指 | 開曼基金的管理人，即建銀國際 |
| 「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及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 |
| 「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(股份代號：000069) |
| 「其他投資者」 | 指 | 開曼基金的投資者(本公司除外) |
| 「Pacific Climax」 | 指 | Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東 |
| 「訂約方」 | 指 | 本公司及HNW Investment Fund，即合作協議之訂約方 |
| 「參與股份」 | 指 | 投資者將予認購的開曼基金參與股份 |
| 「業績目標」 | 指 | 根據合作協議及基金募集說明書，於二零二一年、二零二三年及二零二五年，目標公司的預計租金收入分別不少於人民幣85,000,000元、人民幣93,000,000元及人民幣100,000,000元 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「華秦」 | 指 | 華秦發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於最後實際可行日期擁有目標公司全部已發行股份 |
| 「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 |
| 「基金募集說明書」 | 指 | 載有開曼基金的經營條款的基金募集說明書連同其附錄及附屬文件 |
| 「買方貸款」 | 指 | 開曼基金向目標公司提供的貸款以為出售事項而解除債務 |
| 「買方貸款協議」 | 指 | 開曼基金與目標公司訂立之貸款協議，以向目標公司提供買方貸款 |
| 「餘下集團」 | 指 | 完成成都出售事項及出售事項後的集團 |
| 「購回價」 | 指 | 其他投資者根據合作協議及基金募集說明書行使購回選擇權時，本公司或其指定第三方將向其他投資者支付的購回價 |
| 「購回選擇權」 | 指 | 投資者要求本公司或其指定第三方按購回價購回其參與股份的權利 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 華秦、本公司與開曼基金就出售事項訂立之買賣協議 |
| 「證監會」 | 指 | 證券及期貨事務監察委員會 |
| 「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) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購事項」 | 指 | 本公司認購不超過開曼基金49%的權益 |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司將就認購事項訂立，基金募集說明書項下的認購協議 |
| 「認購金額」 | 指 | 認購事項之認購金額不超過417百萬港元 |
| 「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 | 港名有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「交易」 | 指 | 認購事項、授出購回選擇權及出售事項 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「西安華僑城置地」 | 指 | 西安華僑城置地有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

除本通函另有說明外，在適用情況下所採納之匯率為1.00港元兌人民幣0.90125元及1.00港元兌0.12903美元，惟僅作說明之用，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



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：

(1)有關認購開曼基金49%權益的主要交易
及
(2)有關授出購回選擇權的主要交易
及
(3)有關出售目標公司全部權益的非常重大出售事項

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月八日的公告，內容有關：(i)有關認購開曼基金49%權益的主要交易；(ii)有關授出購回選擇權的主要交易；及(iii)有關出售目標公司全部股權的非常重大出售事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)交易的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)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。

合作協議

於二零二零年十二月八日(交易時段後)，本公司與HNW Investment Fund訂立合作協議，據此：

- (i) HNW Investment Fund有條件地同意設立開曼基金，而本公司(作為開曼基金的投資者)有條件地同意認購不超過開曼基金的49%權益(假設開曼基金總規模為850百萬港元)，認購金額不超過417百萬港元。其他投資者(不會為本公司關連人士)將認購不少於開曼基金的51%權益；及
- (ii) 於開曼基金成立後，訂約方將促使開曼基金及華秦(目標公司的唯一股東)訂立單獨的買賣協議，據此華秦將出售並指讓，而開曼基金將購買目標公司的全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)，出售代價為約2,037百萬港元。

合作協議生效的前提為：

- (1) 合作協議經訂約方妥為簽署；
- (2) 本公司根據上市規則及其他適用法律及法規取得所有必要的批准、授權、同意及許可，並完成所有相關程序(包括但不限於在股東特別大會上獲得股東批准)；
- (3) 交易已獲得HNW Investment Fund決策機構的批准及授權；及
- (4) 合作協議項下擬進行的目標公司全部已發行股份的轉讓(包括目標公司的所有資產、權利及負債)已獲得中國相關國有資產監督部門或實體批准。

董事會函件

認購事項

標的事項

取得必要批准及授權後，HNW Investment Fund預計將於二零二零年十二月三十一日前註冊成立開曼基金，並委任建銀國際為管理人。開曼基金的規模暫定為850百萬港元。本公司將認購不超過參與股份的49%，而其他投資者(不會為本公司關連人士)將認購不低於參與股份的51%。

假設開曼基金的規模為850百萬港元及本公司認購49%的參與股份，本公司向開曼基金作出的認購金額將約為417百萬港元。投資者須於管理人發出付款通知後七天內支付認購金額。本公司預期以內部資源撥付其認購出資額。

開曼基金的規模及認購金額由訂約方參考開曼基金的預期資本要求(具體為出售代價金額減銀行貸款)後公平協商釐定。有關出售事項的進一步詳情，請參閱本通函下文「出售事項」一節。

此外，經考慮(i)本公司可於開曼基金投資期限內獲得相對穩定的預期分派，允許本公司保持穩定的業務發展；(ii)本公司對西安華僑城置地所持物業的未來升值保持樂觀；(iii)管理人於基金運作及資本市場的經驗；及(iv)本通函下文「訂立交易之理由及裨益」一節所載交易的裨益，董事表示認購事項將有利於本公司及股東，且認購金額屬公平合理。

開曼基金的期限

開曼基金自交割日期起為期七年。經投資者同意，管理人可延長開曼基金的期限。

開放期(暫定為90天)於交割日期後每兩年開始一次(「**開放期**」)，期內，經管理人同意，投資者可選擇轉讓全部或部分其持有的參與股份予管理人認可的投資者或由開曼基金贖回。經投資者一致同意後，開曼基金可於交割日期後兩年清盤及終止。倘開曼基金的期限於屆滿時未延長，HNW Investment Fund或會贖回開曼基金的全部已發行股份並對開曼基金進行清盤及終止。目標集團將會被出售予其他各方而有關所得款項淨額將分派予投資者。

董事會函件

開曼基金的目的

開曼基金目前的暫定規模為850百萬港元，該金額將用於收購目標公司的全部已發行股份，而目標公司持有西安華僑城置地的全部股權。倘出售事項完成，則所有投資者支付的開曼基金全部認購金額將悉數用於收購目標集團，且開曼基金將無剩餘資本投資其他項目。

由於認購事項及出售事項並非互為條件，倘因任何原因未完成出售事項，則所有投資者均有權(但無義務)要求終止與認購開曼基金的股份有關的認購協議，而已向投資者發行及配發的所有開曼基金股份(如有)，將由HNW Investment Fund根據章程細則強制贖回。根據所有適用法律及章程細則，開曼基金(扣除開曼基金的所有已產生的費用及開支後)將按投資者各自於開曼基金的出資比例，在合理可行的範圍內盡快歸還並分配不計任何利息的金額予投資者。

倘因任何原因未完成出售事項，管理人將審閱及評估是否有合適且滿足開曼基金的要求的商業房地產投資機會。該等投資應滿足以下條件：

- 1) 位於中國新一線城市，包括南京、天津、成都、杭州、武漢、瀋陽、蘇州、西安、重慶、長沙及青島；
- 2) 運營超過兩年；及
- 3) 於過去兩年自商業房地產股權、債券、股票證券、混合工具及／或中國境外發行的房地產信託單位產生的EBITDA超過人民幣50百萬元。

管理人將向投資者告知該等其他項目的詳情，投資者可(全權決定)書面同意接受開曼基金將作出的新投資的新條款，且仍為投資者。於最後實際可行日期，倘出售事項尚未完成，則開曼基金將會投資的任何特定項目或投資項目數量均未確認。

開曼基金不能從事任何循環投資。然而，經管理人同意，目標公司及西安華僑城置地持有的現金可用於中低風險及高流動性的理財投資(例如存款及具有良好流動性的投資級債券)。

開曼基金的預期收入

基於各投資者於開曼基金所持權益的比例，預期年度分派率約為投資額的7.2%，將每半年向各投資者分派一次。基於相關財政年度西安華僑城置地的租金收入金額，倘年度租金收入淨額(不含稅)不超過人民幣100,000,000元，分派率將為每年7.2%。此後，年度租金收入每增

董事會函件

加人民幣15,000,000元，分派率則增加0.05%。該表現基準將自出具西安華僑城置地相關經審核報告後第二個月實施。

預期分派率由訂約方參考下列因素公平協商釐定：(i)市場上其他類似規模及投資組合的基金的分派率範圍約6%至12%，此範圍乃基於該分部的中國領先服務提供商發佈的中國私募股權及風險投資公司的年度報告與本集團投資團隊的經驗而定；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止財政年度西安華僑城置地營運已變現現金流約人民幣89百萬元。

假設開曼基金的總規模約為850百萬港元，而本公司持有開曼基金49%的權益，則預期本公司每年從開曼基金獲得的分派額將不會超過約29.98百萬港元。

倘出售事項未完成，現有預期分派率將不再適用。即使於此情況下，開曼基金的規模仍將維持在850百萬港元，而管理人將嘗試物色其他合適的商業房地產項目。管理人將提供有關其物色到的此類其他項目的詳情，包括新的預期分派率。

倘於收到新項目詳情後，本公司認為管理人所物色新項目的規模無法盡可能地利用開曼基金的規模，或倘預期分派率低於7%，則本公司將要求終止認購協議。鑒於上文所述及預期分派率，董事認為安排屬公平合理。

開曼基金的設立成本及運營費

開曼基金的設立成本應首先由管理人承擔，其後從管理人收取的管理費中扣除。然而，倘開曼基金因本公司及／或其任何聯屬公司導致的任何原因而無法成立並投資，則本公司將須補償管理人實際產生的費用。

除非合作協議及基金募集說明書另有所指，開曼基金的運營費由管理人承擔。

資金管理

於開曼基金的期限內，開曼基金的境外銀行賬戶現金水平不得低於5.05百萬美元至5.65百萬美元之間的金額（實際金額根據開曼基金的實際規模釐定），或等值港元金額。該金額將用作支付半年的投資者預期收入及向管理人支付第一年的管理費。該銀行存款可用作購買高流動性的理財產品或委託專業機構管理。

董事會函件

管理費須每年(於各年度一月三十一日前)支付並按開曼基金的實際繳足資本不超過1.3%的費率計算。首筆管理費須於本公司及其他投資者完成認購參與股份後10個工作日內支付。

管理費費率乃由訂約方經參考管理人管理的其他相似性質的基金提供介乎1%至2%的管理費後公平協商釐定。

本公司承諾促使(但不保證)西安華僑城置地在緊隨其向開曼基金或目標公司指定銀行賬戶匯入人民幣150百萬元後須於其中國的銀行賬戶存有至少人民幣60百萬元作為營運用途(「**境內儲備資金**」)，及須於開曼基金成立起的前兩年每年向開曼基金匯入不少於人民幣60百萬元之金額(「**境外儲備資金**」，連同境內儲備資金，統稱「**儲備資金**」)。倘資金短缺，西安華僑城置地可使用儲備資金。倘動用該儲備資金導致西安華僑城置地運營困難，則本公司向HNW Investment Fund、開曼基金、其他投資者及管理人擔保並承諾，本公司將會或將會促使其指定第三方向西安華僑城置地提供任何短缺金額(「**財務支持**」)。倘西安華僑城置地現金流充足，則其應首先向本公司或其任何指定第三方返還有關金額。

於開曼基金成立第二個週年屆滿之日前至少三個月，訂約方及管理人將就開曼基金成立第三年之後的該短缺金額的財務支持安排進行協商，以及該安排於本公司根據上市規則及其他適用法律及法規，完成所有必要程序及取得所有必要(倘需要)批准後方會進行。

本公司承諾促使(但不保證)西安華僑城置地於完成時須有現金結餘淨額不少於人民幣210百萬元(「**現金結餘**」)，其中人民幣150百萬元須於完成後合理期間內(不遲於完成後15個營業日)由西安華僑城置地轉讓至開曼基金或目標公司的指定賬戶(「**必要轉讓**」)。本公司承諾向開曼基金提供憑證副本，顯示向開曼基金匯款人民幣150百萬元之收據。

經考慮以下原因，董事認為上述安排屬公平合理：

1. 根據西安華僑城置地的過往業績，本公司預計西安華僑城置地於未來數年將有足夠營運資金開展業務，因此不大可能需要本公司提供財務支持，或西安華僑城置地不大可能無法履行與儲備資金、現金結餘及必要轉讓有關之責任；

董事會函件

2. 對於財務支持，即使規定本公司須為短缺情況供資，西安華僑城置地仍須於西安華僑城置地有足夠現金流量時優先退還本公司撥付的款項。此外，自開曼基金成立的第三年起，本公司將與管理人、開曼基金及其他投資者就財務支持安排進行商討。
3. 考慮到西安華僑城置地一直由本公司經營，且本公司熟悉中國外匯規則及相關程序，本公司同意協助西安華僑城置地將人民幣150百萬元匯入開曼基金的賬戶；
4. 西安華僑城置地於完成及必要轉讓時維持現金結餘將確保西安華僑城置地及開曼基金於完成後將有足夠資本營運開曼基金及西安華僑城置地；
5. 鑑於本集團將出售目標集團的全部權益(包括西安華僑城置地)予開曼基金，而西安華僑城置地自成立以來已由本集團經營並擁有，因此上述承諾(乃按買賣交易的正常條款訂立)將使其他投資者信納，開曼基金及目標公司將於開曼基金及目標公司維持合理的資本水平，同時西安華僑城置地將有足夠的營運資金；及
6. 有賴其他投資者及HNW Investment Fund的信任與支持，董事相信西安華僑城置地將會繼續增長，包括本公司在內的投資者將從中受益。

開曼基金的決策機制

管理人負責開曼基金的決策及日常營運，包括作出開曼基金的投資決定。開曼基金的其他營運事宜及方面將由管理人根據基金募集說明書及其附錄、認購協議、管理協議及開曼基金的其他附屬文件進行。儘管出售事項尚未完成，開曼基金的決策機制仍將維持不變。

目標公司及西安華僑城置地的決策機制

於完成及提供買方貸款後，目標公司董事會將由五名董事組成，其中兩名由HNW Investment Fund提名，一名由其他投資者提名，另兩名由本公司提名。董事會法定人數應為五名董事，以及董事會決議案將由三分之二以上的董事投票通過。目標公司的決策機制詳情載列於其組織章程細則。

董事會函件

西安華僑城置地的決策機制將根據其組織章程細則執行。一般營運及管理事宜由西安華僑城置地經營管理層(訂約方同意暫時保留現有經營團隊)在西安華僑城置地董事會授權範圍內自主決定,以及重大經營及管理決策(包括但不限於資產出售、租賃政策、租賃方案、組織架構設置、重大維護、投資、融資及對外擔保)將由西安華僑城置地董事會決定。其他屬於西安華僑城置地股東授權範圍內的決策將於西安華僑城置地的股東大會決定。

西安華僑城置地董事會將由五名董事組成,其中兩名由HNW Investment Fund提名,一名由其他投資者提名,另兩名由本公司提名。特別事宜(包括但不限於資產的重大投資、融資、擔保、抵押、收購、出售資產、業務變動、宣派股息、股權架構變動及西安華僑城置地的清盤)須取得西安華僑城置地全體董事一致同意。除上述特別事宜外,決議案須獲超過三分之二的西安華僑城置地董事投票通過。

有關目標公司及西安華僑城置地的經營與企業管治事宜的其他詳情,將載於其各自的組織章程細則及其他內部文件內。

倘出售事項未完成,則上述決策機制將不適用。

投資者的權利

業績目標及購回選擇權

本公司承諾,西安華僑城置地於二零二一年、二零二三年及二零二五年的年租金收入(不含稅)將分別不少於人民幣85,000,000元、人民幣93,000,000元及人民幣100,000,000元。倘相應年份的年租金收入低於業績目標,則會觸發購回機制。其他投資者可要求本公司,而本公司須購買或促使第三方購回其他投資者(「**購回投資者**」)各自持有的全部或部分參與股份(「**選擇權股份**」),或要求HNW Investment Fund出售其部分或全部目標公司股權。

購回投資者可通過向本公司發出書面通知(「**購回通知**」)行使購回選擇權。購回價將參考購回投資者或管理人(倘由該購回投資者指定)與本公司協定的開曼基金的評估價值釐定。該評估將由購回投資者或管理人(倘由該購回投資者指定)與本公司共同委任的合資格評估機構進行。此外,本公司進一步承諾,本公司或其指定第三方應在購回通知日期起計120天(「**轉讓期間**」)內,以約定的購回價完成購回選擇權股份。

倘由於本公司導致(i)本公司與購回投資者於購回通知日期起計90天內未能就購回價達成協議,或(ii)選擇權股份購買和轉讓未能於轉讓期間內完成,則本公司應自購回通知日期起至

董事會函件

選擇權股份轉讓完成時計算，每日向購回投資者支付相當於購回投資者最初支付的選擇權股份認購金額的0.03%的金額。

當購回價導致交易屬於上市規則所界定的須予披露交易的較高分類時，本公司將進一步遵守上市規則的要求。

倘出售事項未完成，購回選擇權(包括業績目標承諾)因而失效。

委託出售

開放期內，倘管理人同意，則擬向任何其他投資者或第三方出售其全部或部分股份的投資者(「**銷售投資者**」)可委託其他非銷售投資者或管理人推薦的任何財務機構(「**銷售代理**」)出售其參與股份(「**委託出售**」)。售價應參考管理人與銷售代理共同指定的評估機構評估，並由雙方共同確認的評估價值釐定。其他投資者及接受管理人推薦的機構有義務接受委託。

倘委託出售在開放期的截止日期前完成，則銷售代理有權獲得不超過委託出售收益的0.1%作為報酬。倘委託出售未成功，則銷售代理應自銷售投資者發出書面通知之日起，每天向銷售投資者支付相當於銷售投資者認購金額0.04%的款項。銷售投資者及銷售代理應另行商定委託出售的其他詳情。

銷售投資者須於有關開放期最後一天前至少八個月向開曼基金提交委託出售申請，並通知銷售代理。委託出售須於有關開放期最後一天或之前以約定售價完成。

優先購買權

倘任何一位投資者擬出售其參與股份，則其他投資者應享有在相同條件下購買的優先購買權。行使優先購買權的過程中，參與股份的定價應按照購回價的定價機制進行。倘投資者行使優先購買權，可按照委託出售的方式收取不超過購買金額0.1%的費用。具體安排(包括開曼基金、目標公司及西安華僑城置地的決策機制)(倘適用)應另行商議。根據(其中包括)協定的決策機制，當本公司於開曼基金所持股權發生變動時，本公司未必會將開曼基金視作其附屬公司。

董事會函件

終止合作協議

經訂約方一致同意，訂約方可變更合作協議的條款或終止合作協議。倘開曼基金的成立或參與股份的認購未能在合理期限內完成，或因目標公司未能獲得銀行貸款或其他融資或任何其他原因而無法完成出售事項，則訂約方有權撤銷合作協議及其他協議（包括認購協議）。管理人應在扣除相關費用及支出後盡快退還本公司支付的認購金額。

出售事項

標的事項

根據合作協議，開曼基金成立後，訂約方將促使開曼基金與華秦訂立單獨的買賣協議，據此，華秦將出售及指讓，而開曼基金將購買目標公司的全部已發行股份（包括目標公司的全部資產、權利及負債），出售代價為約2,037百萬港元，應透過銀行貸款、買方貸款以及開曼基金直接支付華秦的方式進行結算。

目標公司應在收到買方貸款及銀行貸款後三個營業日內動用買方貸款及銀行貸款結清債務。

買方貸款

約624百萬港元的買方貸款將為免息貸款，將由開曼基金於完成後提供予目標公司。目標公司須提前三個營業日發出書面通知償還買方貸款金額予開曼基金，或可於任何時間提前至少三個營業日通知開曼基金，預付全部或部分買方貸款。倘買方貸款的本金金額悉數償還，買方貸款協議應自動終止。

銀行貸款

本公司承諾促使（但不保證）目標公司借入銀行貸款。銀行貸款的金額不得超過1,200百萬港元及(i)西安華僑城置地擁有的物業（包括長安國際中心2號樓及3號樓以及270個停車位）於二零二零年九月三十日約人民幣1,605百萬元之估值，與(ii)目標公司的現金及現金等價物（包括根據合作協議西安華僑城置地將匯予目標公司的人民幣150百萬元），其價值為人民幣1,755百萬元（按匯率人民幣0.84381元兌1.00港元計算，相當於約2,080百萬港元）之和的65%。基於上文所述，預期可獲得的銀行貸款金額將達1,200百萬港元，且出售代價的結算方法將維持不

董事會函件

變。銀行貸款期限不得少於五年，可續期兩年或由其他貸款代替。銀行貸款的利息不得高於每年3.5%，按季度付息，應於到期日償還本金。開曼基金及投資者將不會為銀行貸款提供任何擔保及增信。

銀行貸款的利率(不超過3.5%)乃由訂約方經參考二零一九年本公司年期為一至三年的離岸銀行借款的平均融資成本(「**平均融資成本**」)，即約3.23%後，公平協商釐定的。經考慮銀行貸款的年期(五年及可延長兩年)超過三年，及利率預計高於平均融資成本，董事表示銀行貸款利率，即不超過3.5%，屬公平合理。

1,200百萬港元的銀行貸款對出售事項的成功至關重要。根據買賣協議，銀行貸款須於完成日期後五個營業日內預付予華秦。鑑於時間緊迫，且目標公司於完成前仍為本公司的附屬公司，本公司協助目標公司向與本公司有長期關係的銀行借入銀行貸款。藉此，目標公司可按有利條款獲得銀行貸款，從而降低目標公司的融資成本。董事認為，上述安排對本公司作為開曼基金的投資者而言乃屬有利，因此為公平合理。

出售事項的進一步詳情載於本通函下文「買賣協議」一節。

買賣協議

將於股東特別大會前訂立之買賣協議的主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 華秦；
- (2) 本公司；及
- (3) 開曼基金。

董事會函件

代價

根據買賣協議應付之出售代價總額約為2,037百萬港元，須以下列方式支付：

- (1) 開曼基金須於完成時向華秦支付約213百萬港元；
- (2) 於完成時由開曼基金向目標公司提供約624百萬港元的買方貸款，僅以履行債務為目的；及
- (3) 於完成日期起五個營業日內向目標公司提供1,200百萬港元的銀行貸款，僅以履行債務為目的。

價值1,824百萬港元的債務包括(i)根據華昌與目標公司訂立的日期為二零二零年七月二十九日的股權轉讓協議，向目標公司轉讓西安華僑城置地100%股權的代價總額約人民幣526百萬元(相當於約583百萬港元)；及(ii)根據華昌與目標公司訂立的日期為二零二零年七月二十九日的轉讓協議，向目標公司轉讓西安華僑城置地欠付華昌的債務權利的代價總額約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)。

出售代價之基準

出售代價經訂約方經參考下列因素後公平磋商後釐定(i)西安華僑城置地的評估價值約為人民幣714百萬元(相當於約793百萬港元)；及(ii)於二零二零年七月三十一日，西安華僑城置地欠付本公司全資附屬公司華昌的債務約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)。

經考慮(i)出售代價經參考獨立估值師對西安華僑城置地的評估值；及(ii)無息債務金額約160百萬美元(可由本公司悉數收回而不會減值或出現壞賬)釐定，董事表示出售代價屬公平合理。

出售事項的先決條件

買賣協議之日起計三個月之日或訂約各方可能約定的其他日期(「**截止日期**」)的當日或之前達成(或豁免(如適用))(其中包括)下列條件後，完成方告作實：

- (a) 華秦已獲得上市規則、本公司組織章程細則及其他適用法律所規定的所有必要批准、許可及授權(包括但不限於董事會及股東的批准)，以簽訂買賣協議及履行其項下義務；

董事會函件

- (b) 開曼基金已獲得所有必要批准、許可及授權(包括但不限於開曼基金及管理人的主管法人團體的批准、許可及授權)，以簽訂買賣協議及履行其項下義務；
- (c) 華秦提供證據，表明西安華僑城置地的股權轉讓已完成，目標公司為西安華僑城置地全部註冊資本的唯一合法所有人；
- (d) 買方貸款協議已由其訂約方正式簽署；
- (e) 銀行貸款協議的條款已由貸方批准，並獲開曼基金信納；
- (f) 華秦提供書面聲明，確認目標公司或西安華僑城置地參與訂立的任何協議、目標公司或西安華僑城置地的組織章程細則或章程文件均已作出必要修改，以移除阻止或禁止向其各自的股東派付股息或進行其他分派的任何限制；
- (g) 華秦提供證據，表明西安華僑城置地的關聯方欠其的全部未償還應收款項已於完成當時或之前妥善收回或以其他方式不可撤銷地解除及清償；
- (h) 華秦安排編製的西安華僑城置地的資產估值報告已妥為簽發並簽署；
- (i) 管理人已完成對出售代價(包括其構成及金額以及該等物業的估值)的獨立評估；及
- (j) 華秦提供書面聲明，確認目標公司的任何股東貸款、任何其他銀行或信貸融資、貸款或財務通融，以及由本公司及／或任何其他與上述銀行或信貸融資、貸款或財務通融有關的人士提供的任何產權負擔已於完成當時或之前豁免及解除，而所有未償還款項(包括本金及利息)已由目標公司於完成當時或之前悉數償還華秦或其欠付的任何其他人士(視情況而定)。

倘截止日期當日或之前未能達成或豁免任何先決條件，則：

- (a) 訂約各方可同意將截止日期推遲至截止日期後15個營業日以內的日期(應為營業日)；或

董事會函件

(b) 毋須負責達成有關先決條件的一方可書面通知其他各方終止買賣協議。

有關開曼基金的資料

開曼基金將為HNW Investment Fund的獨立投資組合，而基金募集說明書將根據開曼群島的適用法律在開曼群島金融管理局註冊。開曼基金於基金募集說明書及認購協議項下的主要條款載列如下：

| | |
|----------|---|
| 開曼基金名稱： | Serica Segregated Portfolio |
| 目標基金規模： | 800百萬港元至1,000百萬港元 |
| 本公司認購金額： | 不超過417百萬港元 |
| 投資目標及限制： | 透過主要直接或間接投資或透過持有任何投資控股公司的股權或已發行股本而投資管理人不時釐定的中國商業房地產項目，以取得長期穩定回報，並符合本通函上文「認購事項—開曼基金的目的」一節所載規定。 |

開曼基金須遵守以下投資限制：

1. 開曼基金僅可投資目標公司及中國11個城市(包括南京、天津、成都、杭州、武漢、瀋陽、蘇州、西安、重慶、長沙及青島)的其他商業房地產項目；及
2. 任何目標商業房地產項目於收購前後的加權平均貸款價值比率不得超過65%。

開曼基金取得的任何收入均不得再投資。

除非獲得所有投資者的事先書面同意，否則不得更改或豁免投資限制。

董事會函件

開曼基金的管理及運作： HNW Investment Fund負責開曼基金的整體管理，包括但不限於開曼基金的資產投資。HNW Investment Fund Series SPC已委任建銀國際資產管理有限公司為開曼基金的管理人。

投資者僅為開曼基金的投資者，不參與開曼基金的日常運作。

有關開曼基金條款之詳情，請參閱本通函上文「認購事項」一節。

有關本集團的資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。股權投資及基金管理涉及一級市場的直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發包括住宅物業的開發和銷售、商業物業的開發及管理以及旅遊項目的開發及營運。

有關HNW INVESTMENT FUND與建銀國際的資料

HNW Investment Fund是根據開曼群島法律註冊為獨立投資組合公司的獲豁免公司，並為有限責任公司。其最終實益擁有人為建銀國際(控股)有限公司，其主要從事直接投資、資產管理、以及提供保薦及包銷、財務諮詢及證券經紀服務。

開曼基金的管理人建銀國際是一家在香港註冊成立的公司，並根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動。其主要從事資產管理及投資業務，涉及醫療、消費及零售、能源與運輸、信息技術、媒體及房地產等各個領域。根據其網站所載，管理人於管理證監會授權基金及私募股權基金方面經驗豐富。其有能力投資所有主要資產類別，包括私募及公募以及固定收益產品。

建銀國際由建銀國際(控股)有限公司全資擁有，而建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司的間接全資附屬公司。中國建設銀行股份有限公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00939)和上海證券交易所(股份代號：601939)上市。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，HNW Investment Fund、建銀國際及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

有關目標集團的資料

目標公司為於香港註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司由華秦(一家投資控股公司及本公司之間接全資附屬公司)全資擁有。

於最後實際可行日期，目標公司持有西安華僑城置地的全部權益，西安華僑城置地為一家在中國成立的有限公司，主要從事提供物業租賃及管理服務。

西安華僑城置地擁有華僑城長安國際中心項目的全部權益，該項目位於西安市中心的鐘樓商業區，為長安路的商業地標。該項目總建築面積約為104,700平方米，包括長安國際中心2號樓及3號樓等高端辦公物業，以及部分停車位。於最後實際可行日期，該項目的租金水平在西安市的辦公樓中名列前茅，總體出租率約為82.5%。

目標集團的財務資料

下表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兩個年度以及截至二零二零年七月三十一日止七個月的未經審核財務資料：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 截至二零二零年 |
|-------|--------------|--------|--------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 七月三十一日止 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 七個月 人民幣千元 |
| 收入 | 77,961 | 89,708 | 53,502 |
| 稅前淨利潤 | 9 | 30,934 | 11,808 |
| 稅後淨利潤 | 9 | 24,563 | 8,837 |

附註：

由於目標公司於二零二零年六月十二日註冊成立，因此無法獲得目標公司的財務資料。目標集團的財務資料作為為西安華僑城置地綜合財務報表的延續編製及呈列。有關詳情請參閱本通函附錄二目標集團之未經審核財務資料附註2。

目標集團於二零二零年七月三十一日的淨資產約為人民幣534百萬元。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的財務資料。

董事會函件

認購事項及出售事項之財務影響及所得款項用途

認購事項

認購事項完成後，本集團將持有開曼基金不超過49%權益，而開曼基金將不會成為本公司之附屬公司。

出售事項

完成後，本集團將透過開曼基金間接持有目標集團不超過49%權益。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。

預期本集團於完成後將變現收益約人民幣169百萬元(相當於約187百萬港元)，該收益乃根據(i)出售代價約2,037百萬港元；(ii)於二零二零年七月三十一日西安華僑城置地欠付華昌的債務約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)；(iii)目標集團於二零二零年七月三十一日的淨資產約人民幣534百萬元(相當於約593百萬港元)；及(iv)與出售事項有關的估計開支(含稅)約人民幣13.78百萬元(相當於約15.29百萬港元)計算。出售代價超出目標公司賬面淨值的金額約為人民幣183百萬元。

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增加約人民幣134百萬元及減少約人民幣35百萬元。本集團於出售事項後的估計資產增加及負債減少是通過除去目標集團於二零二零年七月三十一日之資產及負債以及計入經扣除有關稅項後的估計所得款項淨額而得出。

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)。

股東務請注意，財務影響僅供參考，出售事項之實際損益金額將根據目標集團於完成時之財務狀況作出評估，並最終於認購事項及出售事項完成後在本公司之綜合財務報表確認。

完成後，出售事項之所得款項淨額將約為人民幣1,212百萬元。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90%用於未來投資(包括於文化旅遊及科技行業的基金投資，以及長三角地區的新型城鎮化項目)。本集團一直在積極尋求投資機會，以獲得具有增長

董事會函件

潛力的優質資源及業務；(ii)約10%用於營運資金；及(iii)倘無法覓得合適的投資機會，則原擬用於未來投資的部分所得款項淨額將用於償還本集團的銀行貸款。

訂立交易之理由及裨益

出售事項將為本集團業務發展提供必要資金，盤活本集團資產並加速資金週轉，以滿足本集團的戰略及運營需求。同時，認購事項將令本公司未來可繼續持有目標集團並分享目標集團的利潤。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議、買賣協議及交易之條款屬公平合理，且交易符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

認購事項

由於根據上市規則第14章計算的有關認購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此認購事項屬於本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

購回選擇權

倘西安華僑城置地未能達到任何業績目標，則由其他投資者酌情決定是否行使購回選擇權。由於與購回選擇權有關的溢價、行使價、相關資產價值以及該等資產的利潤及收入等各項的實際貨幣值尚待釐定，因此無法估計可能的最高貨幣值，本公司已根據上市規則第14.76(1)條，將授出購回選擇權劃分為上市規則項下本公司的主要交易，因此授出購回選擇權須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

出售事項

由於根據上市規則第14章計算有關出售事項之最高適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

一般資料

由於概無股東於認購事項或購回選擇權中擁有重大權益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准認購事項及購回選擇權，則概無股東須就此放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於最後實際可行日期持有530,894,000股股份，約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的70.94%)之書面批准，以根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會以決議案形式批准認購事項及購回選擇權。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准認購事項及購回選擇權。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，HNW Investment Fund、建銀國際及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。概無股東於交易中擁有重大權益，概無股東及彼等各自之緊密聯繫人須於股東特別大會上就批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

推薦建議

董事會認為，買賣協議及出售事項的條款屬公平合理，且訂立買賣協議及出售事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易的決議案。

其他資料

請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

二零二零年十二月十五日

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) 之二零一七年年報第77至178頁。

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

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

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) 之二零二零年中期報告第37至72頁。

2. 債務聲明

於二零二零年十月三十一日(即於本通函付印前本債務聲明之日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額約人民幣8,332.75百萬元,包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,877.12百萬元,無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣5,455.63百萬元。

於二零二零年十月三十一日,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1,799.53百萬元其他物業、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)提供擔保進行抵押及擔保。

於二零二零年十月三十一日,本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣75.01百萬元。

於二零二零年十月三十一日,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634.88百萬元的擔保外,本集團概無其他重大或然負債。

於二零二零年十月三十一日，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十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，於二零二零年十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)，且計及交易的影響，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起至最後實際可行日期止，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9,121百萬元。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14,042百萬元，而流動負債則約為人民幣6,919百萬元。餘下集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率約為

2.03，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5,715百萬元，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62.66%，較二零一六年十二月三十一日的約81.11%下降18.45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4,090百萬元，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6,173百萬元，其中美元約佔11.64%、人民幣約佔26.45%，以及港幣約佔61.91%。

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8,721百萬元。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10,039百萬元，而流動負債則約為人民幣8,181百萬元。餘下集團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下降0.8，主要是由於期內存貨中約人民幣1,960百萬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。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7,720百萬元，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%。部分銀行貸款由餘下集團若干資產的押記及本公司若干關聯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)於二零一八年十二月三十一日約88.52%，較二零一七年十二月三十一日的約62.66%下降25.85個百分點，主要是由於截至二零一八年十二月三十一日止年度末貸款額增加。

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5,682百萬元，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3,168百萬元，其中美元約佔23.83%、人民幣約佔53.19%，以及港幣約佔22.98%。

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10,087百萬元。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8,396百萬元，而流動負債則約為人民幣4,283百萬元。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長0.73，主要是由於二零一九年從中國銀行提取2,250百萬港元以代替同期的其他短期銀行貸款。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8,824百萬元，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%。部分銀行貸款由餘下集團若干資產的押記及本公司若干關聯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)於二零一九年十二月三十一日約87.48%，較二零一八年十二月三十一日的約88.52%下降1.04個百分點，主要是由於截至二零一九年十二月三十一日止年度末的貸款額增加。

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5,021百萬元，約佔63.15%；而人民幣貸款約人民幣2,930百萬元，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2,435百萬元，其中美元約佔30.94%、人民幣約佔27.65%，以及港幣約佔41.41%。

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11,466百萬元。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10,558百萬元，而流動負債則為人民幣3,368百萬元。餘下集團於二零二零年六月三十日的流動比率約為3.13。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10,492百萬元，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91.51%，較二零一九年六月三十日的約88.52%上升3.00個百分點，主要原因為貸款增加。

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6,545百萬元，約佔86.39%；人民幣貸款約人民幣1,031百萬元，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2,065百萬元，其中美元約佔37.03%、人民幣約佔32.77%，以及港幣約佔30.20%。

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。大部分利息開支乃由於餘下集團為開發綜合業務而取得的銀行借款產生。

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1,020名、578名、218名及182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釐定。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 | 餘下集團 於二零一八年 十二月三十一日 持有之股份數目 | 於二零一八年 十二月三十一日 之概約持股 百分比 | 截至 | | 截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度已收股息 | 投資成本 | 於二零一八年 十二月三十一日 之公允價值 | 投資規模 |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------|--|
| | | | 二零一八年 十二月三十一日 止年度 淨收益/(虧損) | 二零一八年 十二月三十一日 止年度 | | | | 估餘下集團 於二零一八年 十二月三十一日 之總資產 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 (股份代號：0780) (「同程藝龍」)(附註1) | 106,079,480 | 5.09 | 14,635 | 0 | 1,176,471 | 1,161,836 | 4.65 | |
| | | | (附註2) | | | | | |

附註：

1. 同程藝龍及其附屬公司主要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 | 餘下集團 於二零一九年 十二月三十一日 持有之股份數目 | 於二零一九年 十二月三十一日 之概約持股 百分比 % | 截至 | | 投資成本 人民幣千元 | 於二零一九年 十二月三十一日 之公允價值 人民幣千元 | 投資規模 佔餘下集團 於二零一九年 十二月三十一日 之總資產 價值比例 % |
|--------------------------|--------------------------------------|--|--|--|---------------|-------------------------------------|---|
| | | | 二零一九年 十二月三十一日 止年度 淨收益/(虧損) 人民幣千元 | 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度已收股息 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 | 餘下集團 於二零二零年 六月三十日 持有之股份數目 | 於二零二零年 六月三十日 之概約持股 百分比 % | 截至 | | 投資成本 人民幣千元 | 於二零二零年 六月三十日 之公允價值 人民幣千元 | 投資規模佔餘下 集團於二零二零 年六月三十日之 總資產價值比例 % |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|--|---------------|-----------------------------------|---|
| | | | 二零二零年 六月三十日 止年度 淨收益/(虧損) 人民幣千元 | 截至 二零二零年 六月三十日 止年度已收股息 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。餘下集團將持續採用審慎的資本管理及流動性風險管理策略及措施，為應對未來的挑戰保留充裕的緩衝空間。

重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度

投資民生教育

二零一七年三月六日，華昌與(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一部分。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多名其他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(代表新華華僑城基金獨立投資組合1號)(「**新華基金**」)以及資匯控股有限公司(「**資匯**」)訂立買賣協議(經本公司、新華基金與資匯所訂立的日期為二零一七年十一月十五日的補充協議補充)，據此本公司出售資匯已發行股本總額的51%及豪力有限公司欠付本公司約人民幣1,280百萬元的貸款的51%，代價為相等於約人民幣1,395百萬元的美元等值金額。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。華僑城常熟與常熟市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，華昌與(其中包括)天立教育國際控股有限公司(「**天立教育**」)訂立基石投資協議，據此華昌同意按發售價認購天立教育於緊隨天立教育股份於聯交所上市後(不計及行使任何超額配股權)的已發行股份總數的5%作為天立教育國際發售之部分。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，華昌與(其中包括)易居(中國)企業控股有限公司(「**易居企業**」)訂立基石投資協議，據此華昌同意按發售價購買易居企業的73,371,900股股份作為易居企業國際發售之部分。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，約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，成都天府華僑城實業有限公司（「成都華僑城」）、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「中保投基金」）及成都華僑城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，成都華僑城同意按代價約人民幣60.53百萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。於轉讓完成後，華僑城湖濱由成都華僑城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本公司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。

收購巢湖地塊之土地使用權

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合營公司（「**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，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元、人民幣1,000,000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畝之五(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。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本公司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。

除上文披露者外，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，並無適用於餘下集團而根據上市規則附錄十六第32段之規定須予披露之其他事項。

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597.36百萬元，同比減少約29.94%。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253.57百萬元，同比下降約62.92%。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約為28.26%，較二零一八年同期上升14.03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195.08億元，較截至二零一八年十二月三十一日增加約8.78%；而餘下集團的權益總額約為人民幣100.87億元，較二零一八年十二月三十一日減少約15.66%。

綜合開發

二零二零年下半年，疫情於全球蔓延，全球經濟陷入經濟衰退，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。

成都出售事項及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% | 待售物業 |
| 合肥空港國際 小鎮項目 | 合肥 | 住宅、商業及酒店 | 69.5 | 84.8 | 51% | 第一階段已發佈 項目展示及樣 品室，預計將 於二零二零年底 之前開始銷售。 |
| 中山禹鴻項目 | 中山 | 住宅 | 9.1 | 27.2 | 21% | 待售物業 |
| 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 |

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合夥企業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；東莞合夥企業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，積極拓展客戶群體，嚴控風險。

目標集團的未經審核財務資料

下文所載為港名有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司西安華僑城置地有限公司(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七月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，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各年以及截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止七個月「**相關期間**」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**」)。財務資料乃按財務報表附註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-11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。核數師已發佈未修改審閱報告。

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七月三十一日止七個月

(以人民幣列示)

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至七月三十一日止 七個月 | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 二零一七年 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 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 |
| 收入 | 62,741 | 77,961 | 89,708 | 56,659 | 53,502 |
| 銷售成本 | <u>(58,419)</u> | <u>(64,797)</u> | <u>(67,308)</u> | <u>(39,278)</u> | <u>(39,672)</u> |
| 毛利 | 4,322 | 13,164 | 22,400 | 17,381 | 13,830 |
| 其他收入 | 2,634 | 1,683 | 6,807 | 4,480 | 4,486 |
| 其他淨收益／ (虧損) | 117 | 8 | 10,023 | — | (2,472) |
| 銷售費用 | (4,268) | (6,064) | (1,868) | (1,150) | (1,416) |
| 管理費用 | <u>(9,391)</u> | <u>(8,782)</u> | <u>(6,428)</u> | <u>(4,079)</u> | <u>(2,620)</u> |
| 稅前(虧損)／利潤 | (6,586) | 9 | 30,934 | 16,632 | 11,808 |
| 所得稅 | <u>(431)</u> | <u>—</u> | <u>(6,371)</u> | <u>(2,798)</u> | <u>(2,971)</u> |
| 年度／期間 (虧損)／利潤及 綜合收益總額 | <u><u>(7,017)</u></u> | <u><u>9</u></u> | <u><u>24,563</u></u> | <u><u>13,834</u></u> | <u><u>8,837</u></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以及二零二零年七月三十一日

(以人民幣列示)

| | 二零一七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 | | 於 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| | | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一九年 人民幣千元 | 七月三十一日 二零二零年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資性房地產 | 1,554,526 | 1,511,186 | 1,456,806 | 1,425,084 |
| 其他物業、廠房及設備 | 13,939 | 14,335 | 16,098 | 14,738 |
| 無形資產 | 36 | 25 | 13 | 6 |
| | <u>1,568,501</u> | <u>1,525,546</u> | <u>1,472,917</u> | <u>1,439,828</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 43,110 | 43,431 | 37,798 | 35,535 |
| 應收本集團款項 | 80,000 | 190,211 | 195,712 | 198,921 |
| 銀行存款及庫存現金 | 119,138 | 54,973 | 76,672 | 26,309 |
| | <u>242,248</u> | <u>288,615</u> | <u>310,182</u> | <u>260,765</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 43,267 | 46,526 | 48,141 | 47,144 |
| 應付本集團款項 | 206 | 350 | 1,206,255 | 1,118,733 |
| 即期稅項 | — | — | 3,046 | 222 |
| | <u>43,473</u> | <u>46,876</u> | <u>1,257,442</u> | <u>1,166,099</u> |
| 流動資產／(負債)淨值 | <u>198,775</u> | <u>241,739</u> | <u>(947,260)</u> | <u>(905,334)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>1,767,276</u> | <u>1,767,285</u> | <u>525,657</u> | <u>534,494</u> |
| 資產淨值 | <u>1,767,276</u> | <u>1,767,285</u> | <u>525,657</u> | <u>534,494</u> |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 1,766,001 | 1,766,001 | 588,667 | 588,667 |
| 儲備 | 1,275 | 1,284 | (63,010) | (54,173) |
| 權益總額 | <u>1,767,276</u> | <u>1,767,285</u> | <u>525,657</u> | <u>534,494</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七月三十一日止七個月

(以人民幣列示)

| | 股本 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 |
|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| 於二零一七年一月一日結餘 | 1,766,001 | 829 | 7,463 | 1,774,293 |
| 二零一七年權益變動： | | | | |
| 年度虧損 | — | — | (7,017) | (7,017) |
| 綜合收益總額 | — | — | (7,017) | (7,017) |
| 於二零一七年十二月三十一日結餘 | <u>1,766,001</u> | <u>829</u> | <u>446</u> | <u>1,767,276</u> |
| 於二零一八年一月一日結餘 | 1,766,001 | 829 | 446 | 1,767,276 |
| 二零一八年權益變動： | | | | |
| 年度利潤 | — | — | 9 | 9 |
| 綜合收益總額 | — | — | 9 | 9 |
| 於二零一八年十二月三十一日結餘 | <u>1,766,001</u> | <u>829</u> | <u>455</u> | <u>1,767,285</u> |
| 於二零一九年一月一日結餘 | 1,766,001 | 829 | 455 | 1,767,285 |
| 二零一九年權益變動： | | | | |
| 年度利潤 | — | — | 24,563 | 24,563 |
| 綜合收益總額 | — | — | 24,563 | 24,563 |
| 減少註冊資本 | <u>(1,177,334)</u> | <u>(829)</u> | <u>(88,028)</u> | <u>(1,266,191)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日結餘 | <u>588,667</u> | <u>—</u> | <u>(63,010)</u> | <u>525,657</u> |

| | 股本 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 |
|----------------------------|------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| 於二零二零年一月一日結餘 | 588,667 | — | (63,010) | 525,657 |
| 截至二零二零年七月三十一日止 七個月權益變動： | | | | |
| 期間利潤 | — | — | 8,837 | 8,837 |
| 綜合收益總額 | — | — | 8,837 | 8,837 |
| 於二零二零年七月三十一日結餘 | <u>588,667</u> | <u>—</u> | <u>(54,173)</u> | <u>534,494</u> |
| 於二零一九年一月一日結餘 | 1,766,001 | 829 | 455 | 1,767,285 |
| 截至二零一九年七月三十一日止 七個月權益變動： | | | | |
| 期間利潤 | — | — | 13,834 | 13,834 |
| 綜合收益總額 | — | — | 13,834 | 13,834 |
| 於二零一九年七月三十一日結餘 | <u>1,766,001</u> | <u>829</u> | <u>14,289</u> | <u>1,781,119</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七月三十一日止七個月

(以人民幣列示)

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至七月三十一日止七個月 | |
|--------------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 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 |
| 經營活動 | | | | | |
| 經營所得現金 | 55,245 | 65,874 | 82,612 | 51,375 | 46,308 |
| 已付稅項 | — | — | (2,978) | (1,366) | (5,795) |
| 經營活動所得現金淨額 | <u>55,245</u> | <u>65,874</u> | <u>79,634</u> | <u>50,009</u> | <u>40,513</u> |
| 投資活動 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款 | (65,392) | (20,039) | (7,935) | (3,849) | (876) |
| 向本集團貸款 | — | (110,000) | — | — | — |
| 向本集團墊款 | (80,000) | — | — | — | — |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(145,392)</u> | <u>(130,039)</u> | <u>(7,935)</u> | <u>(3,849)</u> | <u>(876)</u> |
| 融資活動 | | | | | |
| 削減股本 | — | — | (50,000) | — | (90,000) |
| 融資活動所用現金淨額 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(50,000)</u> | <u>—</u> | <u>(90,000)</u> |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (90,147) | (64,165) | 21,699 | 46,160 | (50,363) |
| 年/期初的現金及現金等價物 | <u>209,285</u> | <u>119,138</u> | <u>54,973</u> | <u>54,973</u> | <u>76,672</u> |
| 年/期末的現金及現金等價物 | <u>119,138</u> | <u>54,973</u> | <u>76,672</u> | <u>101,133</u> | <u>26,309</u> |

目標集團未經審核財務資料附註

1 一般資料

華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)的間接全資附屬公司港名有限公司(「**目標公司**」)於二零二零年六月十二日於香港註冊成立，為投資控股公司，除附註2所述重組外，其自成立之日起未開展任何業務。本公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司及其附屬公司於下文統稱為「**本集團**」。目標公司及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業投資(「**相關業務**」)。

於二零二零年十二月八日，本公司與第三方基金HNW Investment Fund訂立合作協議，據此：(i)HNW Investment Fund有條件同意設立名為開曼基金的獨立投資組合，而本公司有條件同意認購開曼基金不超過49%的權益。除本公司外的其他投資者將認購開曼基金不少於51%的權益；及(ii)開曼基金成立後，本公司及HNW Investment Fund將促使開曼基金與華秦發展有限公司(「**華秦**」，目標公司的唯一股東)訂立單獨的買賣協議，根據該協議，華秦將出售及轉讓而開曼基金將購買目標公司的全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)，出售總代價合共約為2,037百萬港元(「**出售事項**」)。

目標公司附屬公司之詳情載列如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／成立的地點及日期 | 註冊及繳足資本 | 目標集團的實際權益 | 主要業務 |
|-------------|-----------------------|--------------|-----------|------|
| 西安華僑城置地有限公司 | 中國 二零一五年 十二月十八日 | 90,000,000美元 | 100% | 物業投資 |

出售事項完成後，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而本集團將透過其於開曼基金之49%權益間接擁有目標集團之權益。

2 重組及財務資料的編製基準

目標公司成立前，相關業務由西安華僑城置地有限公司（「**項目公司**」，於中國成立的項目公司，由本公司間接控制）進行。為方便進行項目公司的建議收購，目標集團進行重組（「**重組**」），重組後，於香港註冊成立的目標公司與華昌國際有限公司（本公司的直接股東）於二零二零年七月二十九日訂立協議，據此，華昌同意將項目公司的100%股權及債務出售予目標公司。

於二零二零年七月二十九日重組完成後，目標公司成為目標集團的控股公司。重組僅涉及目標公司（為新成立的實體，作為項目公司的控股公司，並無實質業務）的註冊成立及併入。重組前後，項目公司的所有權及所進行業務的經濟實質並無變化。因此，財務資料作為項目公司綜合財務報表之延續而編製及呈列，其中項目公司的資產及負債按其於重組前的歷史賬面值確認及計量。

目標集團之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七月三十一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以及截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止七個月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與解釋附註（統稱「**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通函而編製。

目標集團於有關期間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包括目標集團現時旗下各公司的財務業績及現金流量，猶如當前的集團架構於整個有關期間已經存在且保持不變。本報告所載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七月三十一日的未經審核綜合財務狀況表已編製，以呈列目標集團現時旗下各公司於該等日期的財務狀況，猶如當前的集團結構於各個日期一直存在。

財務資料按照本集團編製該等年度的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一併閱讀。

截至二零二零年七月三十一日，目標集團的流動負債淨額為人民幣905百萬元。目標集團依賴於其財務支持，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。該等條件或會對目標集團持續經營的能力產生重大質疑。

本公司董事會評估認為目標集團於二零二零年七月三十一日起未來十二個月內有能力持續經營並履行到期義務，考慮到本公司已確認向目標集團提供足夠的財務支持，使得目標集團能夠於到期時償還債務及履行義務，並使目標集團於出售事項前能夠持續經營。於出售事項後，倘項目公司經營困難，本公司或其任何指定第三方須負責提供項目公司營運資金的不足金額。

因此，財務資料根據持續經營基礎編製。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。

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及截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止七個月(「有關期間」)的財務資料財務以人民幣呈列。除非文義另有所指，所有價值約整至最接近的千元數。

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《香港財務報告準則》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

目標集團共有兩種金融資產適用於《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
- 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框架。其就向財務報表使用者呈報資料建立關於來自實體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。

鑑於目標集團的經營業務正租出投資物業。採納《香港財務報告準則》第15號對本財務報告中所編製或呈列的本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的影響並不重大。

3.2 採用《香港財務報告準則》第16號

《香港財務報告準則》第16號取代《香港財務報告準則》第17號及相關詮釋，香港(國際財務報告準則解釋委員會)解釋公告第4號「決定一項安排是否包含租約」，香港(國際會計準則委員會常設解釋委員會)解釋公告第15號「經營租賃 — 激勵措施」，及香港(國際會計準則委員會常設解釋委員會)解釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易實質」。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式，要求承租人須對全部租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為十二個月或更短(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。有關出租人的會計處理規定沿用《香港會計準則》第17號無實質性修改。

鑑於目標集團並無訂立要求目標集團確認使用權資產及租賃負債的任何租賃合約，且出租人會計處理規定結轉自《香港財務報告準則》第17號，大致不變，採納《香港財務報告準則》第16號對本財務報告所編製或呈列的本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的影響並不重大。

4 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。

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。

未經審核備考財務資料

(A) 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」一節中提及的有關出售港名有限公司(「**目標公司**」)全部權益的非常重大出售事項(「**交易**」)的影響。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在說明(i)出售事項完成後本集團(「**備考經調整集團**」)於二零二零年六月三十日的財務狀況表，猶如交易已於二零二零年六月三十日完成；及(ii)備考經調整集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的損益表、損益及其他綜合收益表以及現金流量表，猶如交易已於二零一九年一月一日完成。

備考經調整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交易。

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，倘交易於指定日期或任何其他日期完成，則可能無法真實反映備考經調整集團的財務業績、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歷史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. 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 人民幣千元 附註(a) | 人民幣千元 附註(c)(i) | 人民幣千元 附註(c)(ii) | 備考調整 人民幣千元 附註(c)(iii) | 人民幣千元 附註(d)(i) | 人民幣千元 附註(d)(ii) | 備考調整 集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 |
|--------------|--|-------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|--|
| 非流動資產 | | | | | | | |
| 投資物業 | 5,245,832 | (1,425,084) | | | | | 3,820,748 |
| 其他物業、廠房及設備 | 1,962,893 | (14,738) | | | | | 1,948,155 |
| 持作自用的租賃土地權益 | 1,570,855 | | | | | | 1,570,855 |
| | 8,779,580 | | | | | | 7,339,758 |
| 無形資產 | 48,249 | (6) | | | | | 48,243 |
| 商譽 | 570 | | | | | | 570 |
| 於聯營公司的權益 | 5,473,588 | | | | | | 5,473,588 |
| 於合營企業的權益 | 613,469 | | | | 375,371 | | 988,840 |
| 其他金融資產 | 1,640,141 | | | | | | 1,640,141 |
| 融資租賃應收款 | 327,924 | | | | | | 327,924 |
| 應收賬款及其他應收款 | 1,623 | | | | | | 1,623 |
| 遞延稅項資產 | 209,948 | | | | | | 209,948 |
| | 17,095,092 | | | | | | 16,030,635 |
| 流動資產 | | | | | | | |
| 存貨及其他合約成本 | 8,749,170 | | | | | | 8,749,170 |
| 融資租賃應收款 | 110,375 | | | | | | 110,375 |
| 應收賬款及其他應收款 | 548,928 | (35,535) | | | | | 513,393 |
| 銀行存款及庫存現金 | 2,769,270 | (26,309) | (198,921) | 1,118,733 | (375,371) | 716,226 | 4,003,628 |
| 應收備考經調整集團款項 | - | (198,921) | 198,921 | | | | - |
| | 12,177,743 | | | | | | 13,376,566 |

| | 本集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註(a) | 人民幣千元 附註(c)(i) | 備考調整 人民幣千元 附註(c)(iii) | 人民幣千元 附註(d)(ii) | 備考經調整 集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 |
|-----------------------|--|-------------------|-----------------------------|--------------------|---|
| 流動負債 | | | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 2,794,882 | (47,144) | | | 2,747,738 |
| 合約負債 | 477,924 | | | | 477,924 |
| 租賃負債 | 27,667 | | | | 27,667 |
| 銀行及其他貸款 | 1,598,015 | | | | 1,598,015 |
| 關聯方貸款 | 1,486,806 | | | | 1,486,806 |
| 應付備考經調整集團款項 | - | (1,118,733) | 1,118,733 | | - |
| 即期稅項 | 492,948 | (222) | | 12,857 | 505,583 |
| | <u>6,878,242</u> | | | | <u>6,843,733</u> |
| 流動資產淨值 | <u>5,299,501</u> | | | | <u>6,532,833</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>22,394,593</u> | | | | <u>22,563,468</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 銀行及其他貸款 | 7,102,361 | | | | 7,102,361 |
| 關聯方貸款 | 1,429,510 | | | | 1,429,510 |
| 遞延稅項負債 | 187,623 | | | | 187,623 |
| 租賃負債 | 45,376 | | | | 45,376 |
| | <u>8,764,870</u> | | | | <u>8,764,870</u> |
| 資產淨值 | <u>13,629,723</u> | | | | <u>13,798,598</u> |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 67,337 | | | | 67,337 |
| 永續資本證券 | 5,296,995 | | | | 5,296,995 |
| 儲備 | 3,669,061 | | | 168,875 | 3,837,936 |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | 9,033,393 | | | | 9,202,268 |
| 非控股權益 | <u>4,596,330</u> | | | | <u>4,596,330</u> |
| 權益總額 | <u>13,629,723</u> | | | | <u>13,798,598</u> |

3. 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 人民幣千元 附註(a) | 人民幣千元 附註(e) | 備考調整 人民幣千元 附註(f) | 人民幣千元 附註(g) | 備考經調整 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 |
|-------------------|---|----------------|------------------------|----------------|--|
| 收入 | 2,071,903 | (89,708) | | | 1,982,195 |
| 銷售成本 | (1,306,174) | 67,308 | | | (1,238,866) |
| 毛利 | 765,729 | | | | 743,329 |
| 其他收入 | 93,836 | (6,807) | | | 87,029 |
| 其他淨收益 | 225,993 | (10,023) | 67,234 | | 283,294 |
| 銷售費用 | (103,200) | 1,868 | | | (101,332) |
| 管理費用 | (403,405) | 6,428 | | | (396,977) |
| 其他經營開支 | (4,014) | | | | (4,014) |
| 經營利潤/(虧損) | 574,939 | | | | 611,329 |
| 融資成本 | (268,732) | | | | (268,732) |
| 應佔聯營公司之收益減虧損 | 306,063 | | | | 306,063 |
| 應佔合營企業之虧損 | (8,150) | | | (14,487) | (22,637) |
| 稅前利潤/(虧損) | 604,120 | | | | 626,023 |
| 所得稅 | (354,514) | 6,371 | | | (348,143) |
| 年度持續經營業務利潤 | <u>249,606</u> | | | | <u>277,880</u> |
| 以下人士應佔： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | 266,961 | (24,563) | 67,324 | (14,487) | 295,235 |
| 非控股權益 | (17,355) | | | | (17,355) |
| 期間利潤/(虧損) | <u>249,606</u> | (24,563) | 67,324 | (14,487) | <u>277,880</u> |

4. 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 人民幣千元 附註(a) | 人民幣千元 附註(e) | 備考調整 人民幣千元 附註(f) | 人民幣千元 附註(g) | 備考經調整 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 |
|--|---|----------------|------------------------|----------------|--|
| 年度盈利/(虧損) | 249,606 | (24,563) | 67,324 | (14,487) | 277,880 |
| 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 | | | | 13,246 |
| 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) |
| 年度其他綜合收益 | <u>11,903</u> | | | | <u>11,903</u> |
| 年度綜合收益總額 | <u>261,509</u> | | | | <u>289,783</u> |
| 歸屬於： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | 278,864 | (24,563) | 67,234 | (14,487) | 307,138 |
| 非控股權益 | <u>(17,355)</u> | | | | <u>(17,355)</u> |
| 年度綜合收益總額 | <u>261,509</u> | | | | <u>289,783</u> |

5. 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)

| | 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) | 備考調整 人民幣千元 附註(e) | 備考調整 人民幣千元 附註(d)(i) | 備考調整 人民幣千元 附註(h) | 備考經調整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 |
|---------------------|---|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 營運活動 | | | | | |
| 用於營運之現金 | (114,308) | (82,612) | | | (196,920) |
| 已付稅項 | (352,484) | 2,978 | | | (349,506) |
| 支付租賃租金之利息要素 | (5,105) | | | | (5,105) |
| 已付其他利息 | (396,220) | | | | (396,220) |
| 用於營運活動之現金淨額 | (868,117) | | | | (947,751) |
| 投資活動 | | | | | |
| 支付購買物業、廠房及設備與無形資產 | (477,376) | 7,935 | | | (469,441) |
| 出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項 | 2,971 | | | | 2,971 |
| 出售附屬公司之現金流量淨額 | 150,289 | | | 1,589,425 | 1,739,714 |
| 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) | | (375,371) | | (398,750) |
| 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 | | | | 76,496 |
| 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) |
| 產自投資活動之現金淨額 | 546,259 | | | | 1,768,248 |

| | 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) | 備考調整 人民幣千元 附註(d)(i) | 人民幣千元 附註(h) | 備考經調整 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 |
|----------------------|---|----------------|---------------------------|----------------|--|
| 融資活動 | | | | | |
| 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 | | | | 6,117,745 |
| 非控股權益出資收益 | 196,000 | | | | 196,000 |
| 償還貸款 | (5,570,571) | | | | (5,570,571) |
| 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) |
| 股本削減 | - | 50,000 | | | 50,000 |
| 產自融資活動之現金淨額 | 345,817 | | | | 395,817 |
| 現金及現金等價物的增加淨額 | 23,959 | | | | 1,591,685 |
| 於年初的現金及現金等價物 | 1,744,196 | | | | 1,744,196 |
| 匯率變動的影響 | 29,919 | | | | 29,919 |
| 於年末的現金及現金等價物 | <u>1,798,074</u> | | | | <u>3,365,800</u> |

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) 根據本集團與開曼基金（「買方」）於二零二零年十二月八日訂立的買賣協議，出售目標集團全部已發行股份及指讓目標公司相應債務的代價為2,037,033,000港元（約人民幣1,835,877,000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，猶如交易已於二零二零年六月三十日進行。就未經審核備考財務資料而言，結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年七月三十一日的未經審核財務資料。
- (ii) 根據買賣協議，備考經調整集團支付的現金用以清算應付西安華僑城置地的款項，出售目標公司全部已發行股份及指讓目標公司相應債務（「出售事項」）須待西安華僑城置地有限公司（「西安華僑城置地」）清算並自備考經調整集團收回人民幣198,921,000元的所有其他應收款的條件達成後方可作實。

(iii) 備考經調整集團收取的現金用以清算應收目標集團款項。根據買賣協議，西安華僑城置地欠付本集團的債務金額約160,154,000美元(相當於人民幣1,118,733,000元)將於買賣協議生效日期起8天內結算。

(d) 該等調整指：

(i) 根據本公司與HNW Investment Fund訂立的合作協議認購開曼基金的權益。根據合作協議，HNW Investment Fund有條件同意成立開曼基金而本公司有條件同意認購不超過開曼基金49%的權益(假設開曼基金總規模為850,000,000港元)，認購金額約為417,000,000港元(相當於人民幣375,371,000元)。就未經審核備考財務資料而言，假設本公司將認購開曼基金49%權益。

(ii) 根據買賣協議(如附註(b)所述)出售事項的淨影響。出售事項的估計稅項影響為人民幣12,857,000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。

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(b)) | 1,835,877 |
| 減：西安華僑城置地欠付本集團的債務金額(附註(c)(iii)) | (1,118,733) |
| 估計直接歸屬於出售事項相關的專業成本 | <u>(918)</u> |
| 出售事項的代價淨額 | 716,226 |
| 減：附錄二所載本公司權益持有人應佔目標集團於 二零二零年七月三十一日的資產淨值 | <u>(534,494)</u> |
| 出售事項的估計收益 | 181,732 |
| 按適用稅率計算與出售事項收益有關的估計稅項影響 | <u>(12,857)</u> |
| 年度利潤及本公司權益持有人應佔權益淨影響 | <u><u>168,875</u></u> |

(e) 該等調整指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。有關金額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。

- (f) 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收益淨額如下：

| | 人民幣千元 |
|------------------------------------|---------------------------|
| 出售事項總代價(附註(b)) | 1,835,877 |
| 減：附錄二所載西安華僑城置地欠付本集團的債務金額 | (350) |
| 附錄二所載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 | (1,767,285) |
| 直接歸屬於出售事項的估計專業成本 | <u>(918)</u> |
| 出售事項的估計收益* | <u><u>(1,051,059)</u></u> |

- * 目標集團的資產淨值於二零二零年七月三十一日較二零一九年一月一日大幅減少，是由於前股東華昌國際有限公司的股本減少所致。假設商定代價不變，倘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估計收益較少。

- (g) 調整指假設出售事項於二零一九年一月一日進行，分佔開曼基金截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績：

| | 人民幣千元 |
|-------------------------------|------------------------|
| 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利潤 | 24,563 |
| 目標公司應佔銀行貸款利息* | (37,853) |
| 開曼基金管理費(假設開曼基金的繳足資本為850百萬港元) | (9,959) |
| 與出售事項後投資性房地產出售有關的公平值調整導致的增加折舊 | <u>(6,316)</u> |
| 開曼基金截至二零一九年十二月三十一日止年度的估計虧損 | <u>(29,565)</u> |
| 本公司權益持有人應佔開曼基金虧損淨額 | <u><u>(14,487)</u></u> |

- * 銀行貸款利息乃按目標公司將按年利率3.5%借款1,200百萬港元的假設計算，該金額及利率為目標公司根據合作協議可借入的最高貸款金額及利率。

- (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現金流量淨額如下：

人民幣千元

| | |
|------------------------------|-----------|
| 出售事項總代價(附註(b)) | 1,835,877 |
| 減：附錄二所載西安華僑城置地欠付本集團的債務金額 | (350) |
| 附錄二所載應付目標集團款項 | (190,211) |
| 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 | (54,973) |
| 直接歸屬於出售事項的估計專業成本 | (918) |
| | 1,589,425 |
| 出售事項所得款項淨額，扣除所出售現金 | 1,589,425 |

- (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除應佔合營企業之虧損外，預期不會對備考經調整集團產生持續影響。
- (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備考經調整集團款項淨額、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) 二零二零年九月四日，本集團分別與耀豪國際有限公司(「耀豪國際」)、華僑城(成都)投資有限公司(「華僑城(成都)投資」)及成都華僑城訂立股權轉讓協議及債務轉讓協議，內容有關以代價人民幣1,092,103,600元將成都華僑城50.99%的股權轉讓予華僑城(成都)投資；以及耀豪國際將人民幣160,364,000元的債務轉讓予華僑城(成都)投資。

完成後，本集團將不再於成都華僑城持有任何權益，成都華僑城將不再為本公司的附屬公司，成都華僑城的財務業績將不再與本集團綜合入賬。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月四日的公告及本公司日期為二零二零年九月三十日的通函。就備考經調整集團的未經審核備考財務資料而言，並無調整上述交易的財務影響。

- (ii) 於二零二零年八月二十八日至二零二零年十二月二日期間，本公司全資附屬公司華昌國際有限公司透過一系列交易於市場上出售合共31,122,000股同程藝龍股份，平均售價為每股14.82港元。一系列交易的銷售所得款項總額約為460.86百萬港元(相等於人民幣395.63百萬元)(不包括交易成本)。

就備考經調整集團的未經審核備考財務資料而言，並無調整上述交易的財務影響。

- (1) 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(包括成都收購事項及出售同程藝龍股份)，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十二月十五日刊發之通函(「**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，以說明出售港名有限公司(「**目標公司**」)全部股權(「**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財務報告(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綜合財務報表(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执行程序，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歷史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

二零二零年十二月十五日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其關於該物業於二零二零年九月三十日之價值的意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港
太古城英皇道1111號
太古城中心1座1208室

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於： 中華人民共和國陝西省西安市碑林區南關正街88號長安國際中心2號樓A座、B座、C座及D座的部分及3號樓E座的部分連同270個停車位(「該物業」)

緒言

吾等根據華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)由西安華僑城置地有限公司(「西安華僑城置地」)持有的該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以就該物業於二零二零年九月三十日(「估值日」)之價值向閣下提供意見，以供載入 貴公司通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)(包含國際估值準則(「**國際估值準則**」))以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。吾等亦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號所載規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**第一太平戴維斯**」)董事，並為一名於中國物業估值具備逾27年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯在過去十二個月內曾就該物業作出估值。

吾等獨立於 貴公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

該物業由 貴公司於中國持有作投資。在對該物業的零售及辦公部分進行估值時，吾等採用收益資本化法，並計及現有租賃所得租金收入，並適當考慮該物業有關部分復歸之收入潛力。

在對該物業停車位進行估值時，由於大部分停車位由業主佔用且不受租約限制，吾等已採用直接比較法，並參考市場上可取得之可比較物業的銷售。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認並無列於提供予吾等之副本的任何修訂。吾等在估值過程中，頗大程度上就該物業於中國之業權依賴 貴公司所提供的資料及 貴公司中國法律顧問錦天城律師事務所出具的法律意見。

資料來源

吾等在估值過程中，頗大程度上倚賴來自 貴公司的資料，並亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件內的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料(對吾等之估值屬重大)的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見。

估值假設

對中國的該物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦已假設該物業擁有人對該物業擁有完好合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該物業擁有自由及不受干擾佔用、使用、轉讓或租賃的權利。

吾等之估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察乃由楊雯娟小姐(為中國註冊房地產估價師)於二零二零年八月十二日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。並無對任何該等服務進行測試。

貨幣

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣(「人民幣」)。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

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

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零二零年十二月十五日

附註：劉振權先生是專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值報告

於二零二零年
九月三十日
現況下市值

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | |
|---|--|--|--|
| 中國 陝西省 西安市 碑林區 南關正街88號 長安國際中心 2號樓A座、B座、C座 及D座的部分及3號樓 E座的部分連同270個 停車位 | <p>長安國際中心(「該開發項目」)位於西安市碑林區。開發項目鄰近地區主要為高層商業及住宅開發項目。該開發項目距離市中心約5分鐘步程，距西安咸陽國際機場約50分鐘車程。</p> <p>該開發項目為大型綜合辦公、住宅、酒店及商業綜合體，位於總佔地面積約19,875.70平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業包括該開發項目2號樓A座(1單元)、B座(2單元)、C座(4單元)及D座(3單元)的部分、3號樓E座(5單元)的部分及270個停車位。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括該發展項目總建築面積約104,665.94平方米的一部分。該物業的用途及建築面積詳情如下：</p> | <p>於估值日，該物業總建築面積約70,531.54平方米的部分租期不同，最遲於二零二八年十一月屆滿，總月租約為人民幣7,607,380元(包括增值稅，但不包括管理費及其他支出)，而該物業餘下部分為空置。</p> | <p>人民幣1,605,000,000元 (人民幣十六億零伍 佰萬元整)</p> |

| 用途 | 概約建築面積 (平方米) |
|------------|--------------------------|
| 零售 | 508.47 |
| 辦公室 | 40,027.61 |
| 住宅 | 47,827.56 |
| 停車位(270個) | 16,302.30 |
| 總計： | <u>104,665.94</u> |

根據所提供的房屋所有權證，E座的2至22層計劃作住宅用途。吾等的視察顯示，E座2層被佔用作零售用途，而3至22層被佔用作辦公用途。

貴公司表示，該物業於二零零五年竣工。

該物業的土地使用權已獲授予兩個年期，分別於二零三七年十一月二十日及二零六七年十一月二十日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據日期為二零零四年十月二十二日的國有土地使用權證-西碑國用(2004出)第769號，佔地面積約5,658.40平方米的一幅土地的土地使用權已授予陝西長安建設投資開發有限責任公司(「陝西長安」)，期限於二零六七年十一月二十日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零八年二月二十日的國有土地使用權證-西碑國用(2008出)第105號，佔地面積約14,217.30平方米的一幅土地的土地使用權已授予陝西長安，期限於二零三七年十一月二十日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據房屋所有權證-西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1F201-1號，建築面積為16,302.30平方米的1號樓1單元1F201室的房屋所有權歸屬於西安華僑城置地(為 貴公司全資附屬公司)，作其他用途。
- (4) 根據多份房屋所有權證，總建築面積為88,363.64平方米的該物業的房屋所有權歸屬於西安華僑城置地(為 貴公司全資附屬公司)。上述證書的詳情載列如下：

2號樓

| 編號 | 座 | 室 | 證書編號 | 用途 | 建築面積 (平方米) |
|----|---|-------|---------------------------------------|-----------|------------------|
| 1 | A | 10401 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10401-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 2 | A | 10501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10501-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 3 | A | 10601 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10601-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 4 | A | 10701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10701-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 5 | A | 10801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10801-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 6 | A | 10901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-10901-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 7 | A | 11001 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-11001-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 8 | A | 11101 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-11101-3號 | 辦公室 | 1,112.16 |
| 9 | B | 20402 | 陝(2017)西安市不動產權第1099746號 | 辦公室 | 1,369.28 |
| 10 | B | 20403 | 陝(2017)西安市不動產權第1099747號 | 辦公室 | 37.98 |
| 11 | B | 20501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-20501-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 12 | B | 20602 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-20602-3號 | 辦公室 | 1,214.53 |
| 13 | B | 20701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-20701-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 14 | B | 20801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-20801-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 15 | B | 20901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-20901-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 16 | B | 21001 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-21001-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 17 | B | 21101 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-21101-3號 | 辦公室 | 1,112.16 |
| 18 | D | 30401 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30401-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 19 | D | 30501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30501-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 20 | D | 30601 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30601-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 21 | D | 30701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30701-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 22 | D | 30801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30801-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 23 | D | 30901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-30901-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 24 | D | 31001 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-31001-3號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 25 | C | 40401 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40401-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 26 | C | 40501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40501-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 27 | C | 40601 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40601-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 28 | C | 40701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40701-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 29 | C | 40801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40801-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| 30 | C | 40901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020 I-30-1-40901-1號 | 辦公室 | 1,407.26 |
| | | | | 總計 | 40,027.61 |

3號樓

| 編號 | 座 | 室 | 證書編號 | 用途 | 建築面積 (平方米) |
|----|---|-------|--------------------------------------|-----------|------------------|
| 1 | E | 50101 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50101-2號 | 商業 | 141.50 |
| 2 | E | 50102 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50102-2號 | 商業 | 106.71 |
| 3 | E | 50103 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50103-2號 | 商業 | 50.56 |
| 4 | E | 50104 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50104-2號 | 商業 | 209.70 |
| 5 | E | 50201 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50201-2號 | 住宅 | 1,475.13 |
| 6 | E | 50301 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50301-2號 | 住宅 | 2,353.86 |
| 7 | E | 50401 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50401-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 8 | E | 50501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50501-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 9 | E | 50601 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50601-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 10 | E | 50701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50701-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 11 | E | 50801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50801-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 12 | E | 50901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-50901-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 13 | E | 51001 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51001-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 14 | E | 51101 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51101-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 15 | E | 51201 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51201-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 16 | E | 51301 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51301-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 17 | E | 51401 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51401-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 18 | E | 51501 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51501-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 19 | E | 51601 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51601-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 20 | E | 51701 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51701-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 21 | E | 51801 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51801-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 22 | E | 51901 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-51901-2號 | 住宅 | 2,452.75 |
| 23 | E | 52101 | 西安市房權證碑林區字第1100106020I-30-1-52101-2號 | 住宅 | 4,754.57 |
| | | | | 總計 | 48,336.03 |

(5) 於二零一五年十月，貴公司全資附屬公司華昌國際有限公司(「華昌」)自陝西長安購買該物業。貴公司中國法律顧問表示，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》第32條，在轉讓或抵押一項房地產物業時，該房地產物業的所有權及其所佔用土地使用權亦將被轉讓或抵押。因此，華昌於二零一五年自陝西長安購買上述物業時，已取得上述物業的法定所有權及相關土地使用權。

(6) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該物業業權的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

(i) 西安華僑城置地合法擁有該物業並有權處置該物業；

(ii) 該物業概無任何產權負擔；及

(iii) 根據房屋所有權證、西安房地產登記簿及商品房合同，E座2層及以上的19個住宅單位計劃作住宅用途。根據陝西省市場主體住所(經營場所)登記管理暫行辦法(陝公商發出(2015) 8號)第12條，對於從事網絡商品交易、創意、設計及生產業務以及不影響他人日常生活的活動的單位，該單位佔用人可在獲得有關單位業主同意後申請登記為住所(經營場所)。根據《中華人民共和國物權法》第77條，業主不得將住宅單位變更為違反法律、法規及行政法規的經營單位。倘業主擬將

其住宅單位變更為商業用途，除遵守法律、法規及行政法規外，亦需要獲得相關業主同意。基於上文所述，由於上述單位業主已同意將住宅用途變更為商業用途，因此上述單位的估用人可遵照法律、法規及行政法規且在不影響他人日常生活的條件下申請登記為住所（經營場所）。

(7) 吾等已根據以下基準及分析編製估值：

- (i) 在進行估值時，吾等參考該物業的近期租賃及其他類似物業，以釐定該物業零售及辦公室部分的市場租金。該等可比較項目的單位月租介乎每平方米人民幣130元至人民幣182元（零售單位）及每平方米人民幣110元至人民幣134元（辦公單位）。已作出適當調整以反映該物業與可比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層及質量，以達致吾等的主要假設。
- (ii) 對於該物業的停車位，吾等已識別及分析各種具有該物業特色的停車位銷售參考。該等可比較物業的單價介乎每個停車位人民幣210,000元至人民幣280,000元。為達致吾等的關鍵假設，已進行適當調整以反映時間、位置、規模及樓層等因素的差異。
- (iii) 吾等估值的主要假設載列如下：

| | 資本化率 | 平均每月市場租金 (人民幣元/平方米) |
|-----|-------------|------------------------|
| 零售 | 6.5% | 117 |
| 辦公室 | 5.25%-6.75% | 197 |
| | | 市值 |
| 停車位 | | 每個停車位人民幣230,000元 |

(8) 吾等已就該物業於二零二零年七月三十一日的估值向 貴公司發出估值報告，以供內部參考。該物業於二零二零年七月三十一日的市值為人民幣1,605,000,000元。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就目標公司全部股權於二零二零年七月三十一日之估值所編製之估值報告全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港
英皇道1111號
太古城中心第1期1208室
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於： 西安華僑城置地有限公司100%股權之估值

吾等遵照閣下的指示，代表華僑城(亞洲)控股有限公司(「**貴公司**」)進行估值，以釐定西安華僑城置地有限公司(「**目標公司**」)100%股權(「**該股權**」)於二零二零年七月三十一日(「**估值日**」)的市值(定義見下文)。

1. 估值目的及估值標準

是次估值旨在就目標公司100%股權於上述估值日的市值發表獨立意見，以供閣下內部參考及載入公開通函。

根據國際估值準則(「**國際估值準則**」)，市值的定義為「有意買方與有意賣方於估值日在公平交易中經過適當推銷後資產或負債估計應交換的金額，其中雙方均知情、審慎和在未受到強迫的情況下進行交易」。

2. 目標公司之背景

根據 貴公司提供之資料，於估值日，目標公司在西安市持有一個房地產投資項目（「該項目」）作為其主要資產。目標公司為一家在中國成立的有限公司，主要從事提供物業租賃及管理服務，持有華僑城長安國際中心項目的全部權益，該項目位於西安市中心的鐘樓商業區，為長安路的商業地標。該項目總建築面積約為104,700平方米，包括長安國際中心2號樓及3號樓等高端辦公物業，以及部分停車位。

3. 估值方法及基準

在進行估值時，吾等考慮三種公認方法，包括收益法、市場法及成本法（或資產法）。該等方法均適用於一種或多種情況，有時兩種或以上方法可同時使用。估值方法的選擇將取決於估值主體的具體特點及普遍採用的慣例。

3.1 成本法／資產法

根據國際估值準則，成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得一項相同功用資產（不論透過購買或建造方式獲得）的成本的經濟原則提供價值指標，惟需要過多時間、造成不便、涉及風險或其他因素者則除外。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實際損耗及所有其他相關形式貶值後提供價值指標。

在業務估值情況下，成本法通常以加和法呈現，據此業務實體之市值乃按其現有資產市值總額減去其負債市值計算。

3.2 市場法

根據國際估值準則，市場法透過將資產與現有價格資料之相同或可資比較（即類似）資產作出比較以提供指示價值。

在業務估值情況下，市場法估值乃分析估值目標及／或可比較公司之近期股權交易並以估值目標對比所選擇之可比較公司。

3.3 收入法

根據國際估值準則，收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值提供指示價值。根據收入法，資產價值乃參考有關資產產生之收入、現金流量或所節省成本之價值釐定。

在業務估值情況下，根據收入法，業務實體之價值主要按其未來現金流量之現值（「現值」）釐定，此現值通常是使用折現現金流量（「折現現金流量」）法計算。

4. 估值分析

鑑於目標公司的價值主要來自其淨資產，吾等採用成本法下之加和法通過評估目標公司財務狀況表的資產及負債，對其權益進行估值。於估值日，基於目標公司的未經審核財務狀況表（「未經審核財務資料」），目標公司持有的資產及負債如下：

4.1 應收賬款及其他應收款以及應收 貴集團款項

對於應收賬款及其他應收款以及應收 貴集團款項，根據 貴公司進行的評估，並無影響按賬面值收回應收款項的問題。基於吾等獲提供的資料，亦無跡象表明存在與應收款項有關的重大信用風險而將導致應收款項的市值低於其賬面值。此外，吾等獲悉，目標公司已按照適用財務報告準則對未經審核財務資料中的應收款項作出充分撥備。因此，吾等在估值中採用未經審核財務資料中所示賬面值作為市值。

4.2 銀行存款及庫存現金

對於銀行存款及庫存現金，吾等採用未經審核財務資料中所示賬面值作為估值中的市值。

4.3 投資性房地產

對於該項目的投資性房地產，吾等採用市值人民幣1,605百萬元作為該投資性房地產於估值日的市值。有關投資性房地產估值的全部詳情，請參閱吾等的獨立物業估值報告（參考編號：HK/2020/VPS/20489(a)/AL/CJ/fc）

4.4 其他物業、廠房及設備

對於並非吾等物業估值範圍內的其他物業、廠房及設備，根據與 貴公司之討論，其他物業、廠房及設備目前在用並狀態良好，且 貴公司確認其賬面值與市值之間並無重大差異。由於其他物業、廠房及設備結餘對目標公司整體淨資產而言並不重大，因此吾等在估值中採用未經審核財務資料中所示賬面值作為市值。

4.5 無形資產

對於無形資產(即軟件)，由於無形資產結餘對目標公司資產淨值而言並不重大，吾等在估值中採用未經審核財務資料中所示賬面值作為市值。

4.6 應付賬款及其他應付款、應付 貴集團款項以及即期稅項

對於應付賬款及其他應付款、應付 貴集團款項以及即期稅項(屬負債性質並於未經審核財務資料中妥為列賬)，吾等在估值中採用未經審核財務資料中所示賬面值作為市值。

4.7 遞延稅項負債

根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，入賬列作投資性房地產的該項目的市值增加，將導致遞延稅項負債增加，此乃一個會計項目，而非實際產生的稅項負債。根據與 貴公司之討論，彼等之稅項顧問表示，當前交易架構不會觸發任何該項目層面的實際稅項負債。該項目之物業估值亦基於該項目將整體轉移的基礎上進行，與當前交易架構一致。因此，吾等於該股權估值中並未考慮因該項目增值而產生的遞延稅項負債。

就上文各項資產及負債所採納的市值列示於附錄。

5. 備註

除另有指明外，所有金額均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

吾等已獲提供與目標公司有關的相關文件及財務資料副本之摘錄。吾等依賴上述資料以及來自各種數據庫的若干數據，以達致吾等對市值的意見。然而，吾等並未視察原始文件以確定交予吾等之副本中可能未出現的任何修改。吾等之工作不構成審核，吾等亦未對所提供之資料作出保證。吾等並無責任懷疑上述資料的真實性及準確性，此對估值而言至關重要。 貴公司亦向吾等確認，所提供資料中並無遺漏與是次估值有關之重大事實。吾等亦已作出相關查詢及獲得就本估值而言所需之進一步資料。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、目標公司及彼等各自之控股公司、附屬公司及關聯公司或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

本報告須根據隨附之假設及限制條件發佈。

吾等理解 貴公司將於作出有關目標公司之任何交易決定前另行開展盡職調查。 貴公司將不會僅依賴吾等之意見進行有關目標公司之任何交易。吾等之報告將僅作指定用途，並不能代替 貴公司管理層之任何管理決策或判斷。吾等之工作並不構成任何購買或出售建議。

6. 估值意見

基於上文及附錄所述之所採用方法及分析，吾等認為目標公司100%股權於估值日之市值為**人民幣714,410,000元(人民幣柒億壹仟肆佰肆拾壹萬圓整)**。

於二零二零年三月十一日，世界衛生組織宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)爆發為「全球大流行」，對日常生活及全球經濟多個方面構成影響。鑑於COVID-19可能對房地產市場日後構成之影響屬未知之數，且難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議閣下應定期審閱本報告所載估值。

吾等對價值之意見僅於估值日作出。估值日後之任何價值變動可能屬重大，視乎各事實及情況而定。

此 致

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

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

潘宏烽
董事
香港會計師公會會計師
中國註冊會計師協會非執業會員
國際風險管理師
謹啟

二零二零年十二月十五日

附件

假設

編製所報告數字時已作出多項假設。主要假設載列如下：

- 貴公司提供並確認的財務及業務資料屬準確，吾等在很大程度上依賴該等資料以達致吾等之估值意見；
- 概無有關目標公司之資產及負債的隱藏或意外情況，可能對所報告價值造成不利影響。
- 因該項目增值而根據香港財務報告準則產生的遞延稅項負債不會令該股權之市值減少，此乃假設從市場參與者角度而言，該股權而非該項目將予轉讓，此亦與該項目之市值的估值基準一致；
- 業務經營所在國家或地區的現有政治、法律、技術、稅務、財政或經濟狀況不會有重大變動；
- 長期通脹率、利率及貨幣匯率與現行通脹率、利率及貨幣匯率不會存在重大差異；
- 目標公司將留任充足管理及技術人員以維持其日常運營；
- 不會發生因疾病、暴動、國際危機、工業糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況而出現會嚴重影響現有業務的重大業務中斷；
- 目標公司之價值不會因其客戶或業務引致的任何索賠或訴訟而受到重大影響；
- 目標公司的業務不受任何法定通知影響，且業務營運概不或不會導致違反任何法定規定。過去及將來均會遵守所有適用法律及法規；及
- 業務概不且不會受限於可能致使目標公司違反其尚未履行的承諾或責任的任何不尋常或繁苛限制或產權負擔。

限制條件

吾等已獲提供與目標公司有關的相關文件及財務資料副本之摘錄。吾等之工作在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，不構成審核，且吾等亦未對所提供之資料作出保證。吾等之主要資料來源詳情載於本報告，吾等信納，於吾等報告所呈列的資料盡量與吾等工作中所獲提供

之其他資料一致。吾等已作出相關查詢及獲得就本次估值而言被認為屬必要之進一步資料，然而，吾等不能保證資料來源之可靠性或準確性。吾等並無責任懷疑上述資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言乃屬重大。

吾等不會就超出一般預期估值師之能力或專業知識範圍而須具備法律或其他特殊專業知識之事項發表任何意見。吾等並無職責亦未獲指示對業務之合法性及目標公司擁有資產之情況發表意見。於吾等之估值過程中，吾等已假設資產已獲得一切必需登記，以及可於市場自由轉讓，且不會遭遇任何重大阻礙。

估值之結論乃按照公認之估值程序及慣例進行，當中主要依賴使用多項假設及考慮多項不確定因素，該等假設及因素並非全部均可輕易量化或確定。此外，所採用之假設本身在業務、經濟及競爭方面受重大不確定因素及或然因素之影響，其中大多並非 貴公司、目標公司及吾等所能控制。儘管吾等已於估值中運用專業知識及審慎採納假設及其他相關重要因素，該等因素及假設於估值日後仍然易受一項或多項該等因素所影響。吾等須強調，吾等報告所載之任何預期財務資料之實現乃取決於所依據假設之持續有效性。吾等毋需就任何預期財務資料之實現負上任何責任。實際結果可能有別於預期財務資料所示者，因為事件及情況經常不按預期般發生，而差異可能甚為重大。

貴公司將獲悉，在向 貴公司提供報告時，吾等將考慮估值日之市況。當然，該等市況或會發生變化，因此 貴公司在作出與目標公司有關的任何具約束力之決定前，考慮自估值日起可能發生之任何市況變化尤為重要。

吾等概無責任就於本報告日期後所發生之事件或所知悉的資料更新吾等之報告。儘管如此，吾等保留權利(倘吾等認為乃屬必要)根據於估值日所存在但於本報告日期後吾等方知悉之任何資料修訂吾等之估值。

本報告已提交予 貴公司，且本文所述估值僅就指定目的及僅於估值日有效。根據吾等之標準慣例，吾等須聲明，本估值報告僅供收件人一方用於指定用途，任何其他方對本報告的全部或部分內容不承擔任何責任。

本報告及估值全部或任何部分或其任何參考不得在並無吾等之書面批准情況下以其將會呈現之形式及涵義載入任何文件、通函或聲明。

吾等不應就本報告所述之估值出庭作供或出庭。倘需要任何進一步之服務，相應費用及所提供服務將由 貴公司償付，而該等額外工作或會於並無事先通知之情況下產生。

管理層確認事實

本報告之草稿及吾等之計算已送交 貴公司管理層。彼等已審閱及口頭確認本報告所述事實及計算在所有重大方面均屬準確，及彼等並無知悉已被排除在外之與吾等聘用有關之任何重大事項。

附錄 — 就目標公司所持各項資產及負債項目所採納的市值

| | 賬面值 (人民幣千元) | 調整 (人民幣千元) | 市值 (人民幣千元) |
|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 35,535 | — | 35,535 |
| 應收 貴集團款項 | 198,921 | — | 198,921 |
| 銀行存款及庫存現金 | 26,309 | — | 26,309 |
| 流動資產總額 | 260,765 | — | 260,765 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資性房地產 | 1,425,000 | 179,916 | 1,605,000 |
| 其他物業、廠房及設備 | 14,738 | — | 14,738 |
| 無形資產 | 6 | — | 6 |
| 非流動資產總額 | 1,439,828 | 179,916 | 1,619,744 |
| 負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | (47,144) | — | (47,144) |
| 應付 貴集團款項 | (1,118,733) | — | (1,118,733) |
| 即期稅項 | (222) | — | (222) |
| 負債總額 | (1,166,099) | — | (1,166,099) |
| 資產淨值 | 534,494 | 179,916 | 714,410 |

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：

| 董事姓名 | 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，華僑城股份被視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份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專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|-------------|
| 畢馬威會計師事務所 | 執業會計師 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 獨立專業估值師(附註) |

附註：該物業估值乃由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行。目標估值乃由劉振權先生處理，其為香港測量師學會的認可估值師，進行估值以供載入上市詳情及通函或提供參考。

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) 成都天府華僑城實業發展有限公司(「**成都華僑城**」)、中保投華僑城(深圳)旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**中保投基金**」)及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司(「**華僑城湖濱**」)於二零一八年十二月二十四日就成都華僑城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) 本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司、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包裝有限公司100%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (c) 珠海依雲房地產有限公司、廈門禹州鴻圖地產開發有限公司(「**廈門禹州**」)、深圳市華京投資有限公司(「**深圳華京**」)及中山禹鴻房地產開發有限公司(「**中山禹鴻**」)於二零一九年三月二十六日就深圳華京以約人民幣340,380,433元的總代價自廈門禹州收購中山禹鴻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深圳華京以人民幣1,263,447元的總代價自廈門禹州收購中山禹鴻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深圳華京以約人民幣339,116,986元的總代價自廈門禹州收購中山禹鴻債權而訂立之債權轉讓協議；

- (f) 華僑城融資租賃有限公司(「**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) 深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「**華僑城港亞**」)及合肥國嘉產業資本管理有限公司(「**合肥國嘉**」)共同與合肥市自然資源和規劃局(「**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1,130百萬元收購位於中國安徽省合肥市的土地的土地使用權；
- (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合營企業公司(「**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**」)與合肥華興空港投資有限公司訂立的日期為二零一九年六月二十日的合營協議，內容有關成立合肥華僑城實業發展有限公司(「**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)置地有限公司(「**華僑城上海置地**」)與上海華合房地產開發有限公司(「**上海華合**」)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，由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止，每月租金為人民幣769,145元；
- (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有限公司與南洋銀行訂立的日期為二零一九年六月二十六日的借款協議擔保支付最高49%的借款(即人民幣392,000,000元)；

- (m) 深圳前海禹舟基金管理有限公司、深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「**深圳華僑城華鑫**」)、深圳華京及廈門中茂益通商貿有限公司訂立的日期為二零一九年十一月七日的有限合夥協議，內容有關成立廈門合夥企業，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2,644百萬元收購位於合肥空港國際小鎮首期總佔地面積約1,042畝之五(5)幅地塊；
- (o) 深圳華僑城華鑫與深圳市華友投資有限公司(「**深圳華友**」)、東莞市產業投資母基金有限公司、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司及東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業(有限合夥)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約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、歡樂谷文化旅遊發展有限公司(「**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) 招銀金融租賃有限公司(「**出租人**」)與成都華僑城(「**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娛樂及配套設施(如過山車及水上樂園設施)(「**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549,401,142.48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國際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、截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止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) 耀豪國際有限公司(「**耀豪國際**」)與華僑城(成都)投資有限公司(「**華僑城成都投資**」)及成都華僑城於二零二零年九月四日訂立之股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣1,092,103,600元轉讓成都華僑城的50.99%權益予華僑城成都投資；
- (y) 耀豪國際、華僑城成都投資與成都華僑城於二零二零年九月四日訂立之債務轉讓協議，內容有關將金額為人民幣160,364,475.51元的債務由耀豪國際轉讓予華僑城成都投資；

- (z) 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；
- (aa) 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；及
- (bb) 華僑城港亞與深圳華僑城都市娛樂投資公司訂立日期為二零二零年九月二十八日之租賃協議，內容有關租賃位於中國深圳市南山區白石路東8號藍楹國際商務中心3樓3-1至3-3室的物業，期限為二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日，月租為人民幣278,200.00元。

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) 申報會計師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；
- (f) 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；
- (g) 獨立估值師之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 獨立估值師之業務估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 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）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
- (k) 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十二月十五日之通函第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) 不會派發公司禮品及不會供應茶點。

任何違反預防措施的人士或須接受中國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。

茲通告謹訂於二零二零年十二月三十一日(星期四)上午九時正假座中國深圳市南山區白石路歡樂海岸藍楹國際商務中心3樓本公司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、確認及追認華秦發展有限公司、本公司及HNW Investment Fund SPC(代表Serica獨立投資組合行事)就按代價總額約2,037百萬港元出售港名有限公司(「**目標公司**」)之全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及責任)所訂立的買

股東特別大會通告

賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及買賣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，令買賣協議之條款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，二零二零年十二月十五日

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. 本公司之股東名冊將於二零二零年十二月二十八日(星期一)至二零二零年十二月三十一日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理登記手續，以確定有權出席股東特別大會之股東名單，在此期間，本公司將不辦理股份過戶登記。為符合出席股東特別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十二月二十四日(星期四)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記處。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

股東特別大會通告

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。

於本通告日期，董事會由七名董事組成，即：執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事汪文進先生；及獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。