

---

**此乃要件 請即處理**

---

**閣下如對本通函的任何方面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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**主要交易**  
**出售同程藝龍之上市證券**

---

二零二零年十二月三十一日

---

## 目 錄

---

|                      | 頁次   |
|----------------------|------|
| 釋義 .....             | 1    |
| 董事會函件 .....          | 4    |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 ..... | I-1  |
| 附錄二 – 一般資料 .....     | II-1 |

---

## 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 | 具有上市規則賦予之涵義                                                    |
| 「董事會」       | 指 | 本公司董事會                                                         |
| 「華昌國際」      | 指 | 華昌國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司                             |
| 「緊密聯繫人」     | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                                    |
| 「本公司」       | 指 | 華僑城(亞洲)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市                    |
| 「關連人士」      | 指 | 具有上市規則賦予之涵義                                                    |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事                                                          |
| 「該等出售事項」    | 指 | 第一次出售事項、第二次出售事項、第三次出售事項及第四次出售事項                                |
| 「已出售同程藝龍股份」 | 指 | 本公司於該等出售事項中已出售之24,686,400股同程藝龍股份                               |
| 「第一次出售事項」   | 指 | 本公司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於市場上進行一連串交易，以出售合共5,919,600股同程藝龍股份 |
| 「第四次出售事項」   | 指 | 本公司於二零二零年十一月十八日至二零二零年十一月二十日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共8,201,200股同程藝龍股份 |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司                                                      |
| 「港元」        | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                      |
| 「香港」        | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區                                                 |
| 「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                                         |

---

## 釋 義

---

|                  |   |                                                                |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------|
| 「最後實際可行日期」       | 指 | 二零二零年十二月二十八日，為本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期                      |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則                                                      |
| 「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                            |
| 「華僑城股份」          | 指 | 深圳華僑城股份有限公司，於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：000069)                |
| 「Pacific Climax」 | 指 | Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，由香港華僑城全資擁有   |
| 「先前出售事項」         | 指 | 第一次出售事項、第二次出售事項及第三次出售事項                                        |
| 「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)                        |
| 「人民幣」            | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                     |
| 「第二次出售事項」        | 指 | 本公司於二零二零年八月三十一日至二零二零年十一月十一日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共5,192,800股同程藝龍股份 |
| 「證券及期貨條例」        | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例                                               |
| 「股份」             | 指 | 本公司普通股                                                         |
| 「股東」             | 指 | 本公司股東                                                          |
| 「聯交所」            | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                    |

---

## 釋 義

---

|           |   |                                                                |
|-----------|---|----------------------------------------------------------------|
| 「第三次出售事項」 | 指 | 本公司於二零二零年十一月十二日至二零二零年十一月十七日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共5,372,800股同程藝龍股份 |
| 「同程藝龍」    | 指 | 同程藝龍控股有限公司，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（股份代號：0780）          |
| 「同程藝龍股份」  | 指 | 同程藝龍股份                                                         |
| 「美國」      | 指 | 美利堅合眾國                                                         |
| 「美元」      | 指 | 美元，美國法定貨幣                                                      |
| 「%」       | 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0.848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。

於本通函內，於中國成立實體或企業之中文名稱倘與彼等之英文譯名有任何歧義，概以中文版本為準。



**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：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

敬啟者：

**主要交易**  
**出售同程藝龍之上市證券**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零二零年八月二十八日、二零二零年十一月十一日及二零二零年十一月十七日之公告，內容有關先前出售事項，及本公司日期為二零二零年十一月二十日之公告，內容有關第四次出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等出售事項的進一步詳情；及(ii)本集團的財務資料。

於二零一八年五月十日，本公司全資附屬公司華昌國際與當時同程藝龍的股東訂立一項股權轉讓協議，按代價人民幣1,176,470,588元收購合共10,607,948股同程藝龍股份，並於二零一八年六月五日完成。同程藝龍股份於二零一八年十一月二十六日(「上市日期」)在聯交所主板上市。於上市日期完成同程藝龍股份之資本化發行及全球發售後，華昌國際持有合共

## 董事會函件

106,079,480股同程藝龍股份。106,079,480股同程藝龍股份之原購入價格約為每股同程藝龍股份人民幣11.09元(相當於約13.08港元)。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月三十日之通函。

### 先前出售事項

於二零二零年八月二十七日至二零二零年十一月十七日期間，華昌國際出售合共16,485,200股同程藝龍股份。先前出售事項之詳情總結如下：

|                                                         | 同程藝龍<br>股份數目 | 每股同程藝龍<br>股份平均售價<br>港元 | 每股同程藝龍<br>股份最高售價<br>港元 | 每股同程藝龍<br>股份最低售價<br>港元 | 出售所得<br>款項總額<br>港元百萬元 |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>第一次出售事項</b><br>(二零二零年八月<br>二十七日至二零二<br>零年八月二十八<br>日) | 5,919,600    | 15.82                  | 16.46                  | 15.30                  | 93.7                  |
| <b>第二次出售事項</b><br>(二零二零年八月<br>三十一日至二零二<br>零年十一月十一<br>日) | 5,192,800    | 14.68                  | 15.94                  | 14.10                  | 76.2                  |
| <b>第三次出售事項</b><br>(二零二零年十一<br>月十二日至二零二<br>零年十一月十七<br>日) | 5,372,800    | 14.41                  | 14.64                  | 14.10                  | 77.4                  |

### 第四次出售事項

華昌國際於二零二零年十一月十八日至二零二零年十一月二十日期間於市場上進行一連串交易，以進一步出售合共8,201,200股同程藝龍股份，平均售價為每股同程藝龍股份14.65港元(最高售價：每股同程藝龍股份14.74港元；及最低售價：每股同程藝龍股份14.40港元)。

由於第四次出售事項於市場上進行，故本公司並不知悉同程藝龍股份買方之身份。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，同程藝龍股份之買方及彼等最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 已出售之資產

本集團按平均售價每股同程藝龍股份14.65港元出售合共8,201,200股同程藝龍股份。於第四次出售事項之前，本集團持有合共89,594,280股同程藝龍股份，根據同程藝龍日期為二零

---

## 董事會函件

---

二零年十一月五日之月報表，按於二零二零年十月三十日同程藝龍已發行之2,168,788,091股同程藝龍股份計算，佔同程藝龍已發行股本約4.13%。緊隨第四次出售事項後，本集團持有81,393,080股同程藝龍股份，佔於二零二零年十月三十一日同程藝龍已發行股本約3.75%。

於第四次出售事項後，華昌國際於二零二零年十一月二十三日至二零二零年十二月十八日期間於市場上進行一連串交易，以進一步出售合共10,843,200股同程藝龍股份。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二日及二零二零年十二月十八日之公告。於最後實際可行日期，本集團持有合共70,549,880股同程藝龍股份，佔於二零二零年十一月三十日同程藝龍已發行股本約3.25%。

### 代價

第四次出售事項之出售所得款項總額約120百萬港元(約人民幣102百萬元)，於結算時將以現金方式收取。第四次出售事項之代價為第四次出售事項之時同程藝龍股份之市價。

### 有關本集團及華昌國際之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理業務。綜合開發業務涵蓋開發及銷售住宅物業、開發及管理商業物業，以及開發及經營旅遊項目。股權投資及基金管理業務涵蓋私募股權投資。

華昌國際為本公司之全資附屬公司及根據香港法例註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。

### 有關同程藝龍之資料

同程藝龍為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其主要於中國的線上旅遊行業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和服務。

以下同程藝龍之財務資料摘錄自同程藝龍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之年報，以及同程藝龍截至二零二零年六月三十日止六個月之中報：

---

## 董事會函件

---

|      | 截至十二月三十一日止年度 |         | 截至二零二零年六月 |
|------|--------------|---------|-----------|
|      | 二零一八年        | 二零一九年   | 三十日止六個月   |
|      | (經審核)        | (經審核)   | (未經審核)    |
|      | 人民幣千元        | 人民幣千元   | 人民幣千元     |
| 稅前利潤 | 601,526      | 881,511 | 56,993    |
| 稅後利潤 | 534,539      | 686,522 | 55,128    |

按同程藝龍截至二零二零年六月三十日止六個月之中報所披露，於二零二零年六月三十日同程藝龍之資產淨值約為人民幣13,414,564,000元。

### 該等出售事項之理由及裨益

該等出售事項後，本集團預期確認計入其他綜合收益的稅前收益約人民幣7,061,000元，乃根據下方「該等出售事項之財務影響」一節所披露者計算得出。該等出售事項之所得款項淨額，經扣除該等出售事項之應付開支後，預計金額為約人民幣3.16億元。董事會擬將該等出售事項所得款項淨額作以下營運資金用途：(i)約4%用於管理費用；(ii)約44%用於償還本公司銀行貸款之本金及利息；及(iii)約52%用於支付本公司永續資本證券的分派。

該等出售事項乃按市價進行，董事會認為該等出售事項乃按照本集團的股權投資及基金管理業務的經營安排進行。該等出售事項屬公平合理，且按一般商業條款進行。經考慮該等出售事項能變現其部份投資並提升本公司之流動性後，董事會認為，該等出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### 該等出售事項之財務影響

該等出售事項使本集團現金金額增加約人民幣3.16億元(扣除該等出售事項之應付開支)；及指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資金額減少約人民幣3.09億元。

本集團預期就該等出售事項確認計入其他綜合收益的稅前收益總額約人民幣7,061,000元，乃根據該等出售事項之出售所得款項總額約人民幣3.17億元與(i)於二零一九年十二月三十一日已出售同程藝龍股份之賬面值約人民幣3.09億元(乃分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資)；及(ii)與該等出售事項相關之交易成本約人民幣404,000元兩者總和之間的差額計算。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於第四次出售事項於先前出售事項完成後12個月內進行，第四次出售事項須根據上市規則第14.22條作為一連串交易與先前出售事項合併計算。

由於根據上市規則第14章計算有關第四次出售事項之最高適用百分比率與先前出售事項合併計算超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項構成一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

由於並無股東於該等出售事項中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准該等出售事項，概無股東須放棄投票。本公司已獲得Pacific Climax（於最後實際可行日期持有530,894,000股股份，佔本公司已發行股本約70.94%）之書面批准，以批准該等出售事項，以代替根據上市規則第14.44條於本公司股東大會以決議案形式通過。因此，本公司將不會召開臨時股東大會以批准該等出售事項。

### 推薦建議

董事會（包括獨立非執行董事）認為該等出售事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

儘管本公司並不會就批准該等出售事項而召開股東大會，惟倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案，以批准該等出售事項。

### 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

二零二零年十二月三十一日

## **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止財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料：

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/2020/0917/22020091700746\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/22020091700746_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日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額為約人民幣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,以及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1,799.53百萬元及其他物業、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、租賃負債或租購租賃承擔、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)，且計及該等出售事項的影響，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。於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水平並無任何重大變動。

### 5. 本集團之財務及營運前景

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣20.7億元，較二零一八年同期上升約30.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為約人民幣267百萬元，較二零一八年同期下降約66.6%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務的毛利率為約37.0%(二零一八年：約35.2%)，較二零一八年同期上升1.8個百分點。於二零二零年六月三十日，本集團總資產為約人民幣292.73億元；本集團權益總額為約人民幣136.30億元。

## 綜合開發業務

預期於二零二零年下半年，疫情將持續於全球蔓延，全球經濟陷入經濟衰退。在「六穩、六保」的方針政策下，中國經濟將領先全球復甦，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，精準而高效的「因城施策」調控政策將有望繼續深化。二零二零年下半年，本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，本集團將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。

## 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，然而增速放緩，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。

本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、新型城鎮化及其他行業為重點投資領域。本集團將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。

二零二零年下半年本集團旗下的廈門華僑城潤禹投資合夥企業(有限合夥)(「**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；東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業(有限合夥)(「**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，本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，本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。

## 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擁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<br>(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擁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<br>(附註1)  | 530,894,000股<br>(好倉) | 70.94%         |
| 香港華僑城          | 受控法團權益<br>(附註2) | 530,894,000股<br>(好倉) | 70.94%         |
| 華僑城股份          | 受控法團權益<br>(附註3) | 530,894,000股<br>(好倉) | 70.94%         |
| 華僑城集團          | 受控法團權益<br>(附註4) | 530,894,000股<br>(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皆為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皆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之實益擁有人，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之實益擁有人，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. 於本集團重大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. 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) 廈門禹州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) 廈門禹州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巢湖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) 華僑城上海置業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，深圳華僑城華鑫及深圳華京須分別出資人民幣1,000,000,000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)幅地塊的土地使用權；
- (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；及

- (cc) 本公司及HNW Investment Fund Series SPC於二零二零年十二月八日訂立之合作協議，內容有關(其中包括)(i)以認購金額不超過417百萬港元認購不超過Serica獨立投資組合的49%權益，及(ii)以約2,037百萬港元的總代價出售港名有限公司(「港名」)之全部已發行股份(包括港名全部資產、權益及負債)。

## 8. 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。

## 9. 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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, 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。

## 10. 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個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (e) 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
- (f) 本通函。