
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

二零二一年四月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
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	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
「已出售同程藝龍股份」	指	本公司於先前出售事項中已出售之40,177,200股同程藝龍股份
「第八次出售事項」	指	華昌國際於二零二一年二月十八日至二零二一年二月十九日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共11,748,400股同程藝龍股份，詳情載列於本公司日期為二零二一年二月十九日之公告
「第五次出售事項」	指	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二日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共6,435,600股同程藝龍股份，詳情載列於本公司日期為二零二零年十二月二日之公告
「第一次出售事項」	指	華昌國際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，詳情載列於本公司日期為二零二零年八月二十八日之公告

釋 義

「第四次出售事項」	指	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，以出售合共8,201,200股同程藝龍股份，有關詳情載列於本公司日期為二零二零年十一月二十日之公告及本公司日期為二零二零年九月三十日之通函
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十九日，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、第三次出售事項、第四次出售事項、第五次出售事項、第六次出售事項及第七次出售事項
「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)

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二次出售事項」	指	華昌國際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，詳情載列於本公司日期為二零二零年十一月十一日之公告
「第七次出售事項」	指	華昌國際於二零二零年十二月二十一日至二零二一年二月十七日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共4,647,600股同程藝龍股份，詳情載列於本公司日期為二零二一年二月十七日之公告
「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
「第六次出售事項」	指	華昌國際於二零二零年十二月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，以出售合共4,407,600股同程藝龍股份，詳情載列於本公司日期為二零二零年十二月十八日之公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三次出售事項」	指	華昌國際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，詳情載列於本公司日期為二零二零年十一月十七日之公告
「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

釋 義

「%」 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0.834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：

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 13506

Grand Cayman KY1-1108

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：

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二零二一年二月十九日的公告，內容有關第八次出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)第八次出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)上市規則規定的其他資料。

於二零一八年五月十日，華昌國際(為本公司之全資附屬公司)與同程藝龍當時的股東訂立股權轉讓協議，以收購合共10,607,948股同程藝龍股份，代價為人民幣1,176,470,588元，已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」)於聯交

董事會函件

所主板上市。於上市日期完成同程藝龍資本化發行及全球發售後，華昌國際持有合共106,079,480股同程藝龍股份。106,079,480股同程藝龍股份的原購買價為每股同程藝龍股份約人民幣11.09元。詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月三十日的通函。

先前出售事項

於二零二零年八月二十七日至二零二一年二月十七日，華昌國際出售合共40,177,200股同程藝龍股份。先前出售事項之詳情概述如下：

	同程藝龍 股份數目	每股 同程藝龍 股份 平均售價 港元	每股 同程藝龍 股份 最高售價 港元	每股 同程藝龍 股份 最低售價 港元	銷售所得 款項總額 百萬港元
第一次出售事項(二零二零年八月二十七日至 二零二零年八月二十八日)	5,919,600	15.82	16.46	15.30	93.7
第二次出售事項(二零二零年八月三十一日至 二零二零年十一月十一日)	5,192,800	14.68	15.94	14.10	76.2
第三次出售事項(二零二零年十一月十二日至 二零二零年十一月十七日)	5,372,800	14.41	14.64	14.10	77.4
第四次出售事項(二零二零年十一月十八日至 二零二零年十一月二十日)	8,201,200	14.74	14.40	14.74	120.1
第五次出售事項(二零二零年十一月二十三日至 二零二零年十二月二日)	6,435,600	14.80	14.18	14.80	93.9
第六次出售事項(二零二零年十二月三日至 二零二零年十二月十八日)	4,407,600	15.00	14.74	15.00	65.8
第七次出售事項(二零二零年十二月二十一日至 二零二一年二月十七日)	4,647,600	16.60	14.80	16.60	73.2

第八次出售事項

華昌國際於二零二一年二月十八日至二零二一年二月十九日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共11,748,400股同程藝龍股份，平均售價為每股同程藝龍股份約16.95港元(相當於約人民幣14.14元)。第八次出售事項之出售所得款項總額約為199百萬港元(相當於約人民幣166百萬元)。由於第八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。

董事會函件

第八次出售事項所出售資產

本集團就第八次出售事項按平均售價每股同程藝龍股份約16.95港元(相當於約人民幣14.14元)出售合共11,748,400股同程藝龍股份。於第八次出售事項之前,本集團持有合共65,902,280股同程藝龍股份,根據同程藝龍日期為二零二一年二月三日之月報表,按於二零二一年一月三十一日同程藝龍已發行之2,181,721,383股同程藝龍股份計算,佔同程藝龍當時已發行股本約3.02%。緊隨第八次出售事項後,本集團持有54,153,880股同程藝龍股份,佔於二零二一年一月三十一日同程藝龍已發行股本約2.48%。

第八次出售事項代價

第八次出售事項之出售所得款項總額約人民幣166百萬元,於結算時將以現金方式收取。第八次出售事項之代價為第八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十二月三十一日止年度之業績公告:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
稅前利潤	601,526	881,511	397,577
稅後利潤	534,539	686,522	325,533

董事會函件

按同程藝龍截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公告所披露，於二零二零年十二月三十一日同程藝龍之資產淨值約為人民幣14,016,671,000元。

第八次出售事項之理由及裨益

本集團估計，基於平均收購價每股股份約人民幣11.09元與第八次出售事項中出售的11,748,400股同程藝龍股份的平均售價每股股份約人民幣14.14元之間的差額，第八次出售事項將產生總收益約人民幣35.7百萬元。董事會擬將第八次出售事項的所得款項淨額用於本集團在文化旅遊、技術及新城鎮化等領域的股權投資及基金業務。董事會認為，第八次出售事項適時實現本公司部分投資並提高本公司流動性，從而令本集團能夠立即擁有充足的財務資源，以更及時搶佔上述領域的商機，而在經濟遭受COVID-19突襲的情況下減少或不依賴對債務或股權融資的依賴。第八次出售事項乃按市價進行，董事會認為第八次出售事項乃於本集團的股權投資及基金管理業務的日常過程中按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

第八次出售事項的財務影響

本集團預期就第八次出售事項於綜合全面收益表項下其他綜合收益中確認除稅前總收益約人民幣18百萬元，乃基於該等出售事項之出售收益總額約人民幣166百萬元與(i)第八次出售事項中所出售的11,748,400股同程藝龍股份於二零二零年十二月三十一日的賬面值約人民幣148百萬元(分類為指定按公平值計入其他綜合收益的股權投資)及(ii)相關交易成本之總和之間的差額計算得出。敬請股東留意，以上所示的財務影響僅供參考，第八次出售事項產生的實際損益將最終於本公司綜合財務報表中確認。

第八次出售事項之上市規則之涵義

由於第八次出售事項乃於第五次出售事項、第六次出售事項及第七次出售事項完成後的十二個月內進行，因此根據上市規則第14.22條，第八次出售事項與第五次出售事項、第六次出售事項及第七次出售事項須合併為一系列交易。就第八次出售事項(與第五次出售事項、第六次出售事項及第七次出售事項合併計算)而言，根據上市規則第14章計算的最高適用百分比率超過25%但少於75%，因此第八次出售事項(與第五次出售事項、第六次出售事項及第七次出售事項合併計算)根據上市規則第14章屬於本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告規定及股東批准的規定。

鑑於概無股東於該等出售事項中擁有重大利益，故倘本公司召開股東大會以批准第八次出售事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲得Pacific Climax(於

董事會函件

最後實際可行日期持有530,894,000股股份(相當於本公司已發行股本約70.94%))書面批准，批准第八次出售事項，以取代於本公司股東大會通過決議案。因此，本公司不會召開股東特別大會以批准第八次出售事項。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為第八次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。

儘管本公司不會為批准第八次出售事項而召開股東大會，倘本公司將召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准第八次出售事項之決議案。

其他資料

敬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

二零二一年四月二十三日

1. 本集團之財務資料

以下文件披露本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之財務資料：

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二零二一年三月三十一日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0331/2021033102961_c.pdf)之公告。

2. 債務聲明

於二零二一年二月二十八日(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6,357.02百萬元，包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣3,744.45百萬元，以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,612.57百萬元。

於二零二一年二月二十八日，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1,779.29百萬元及其他物業、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。

於二零二一年二月二十八日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣21.83百萬元。

於二零二一年二月二十八日，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166.57百萬元的擔保外，本集團概無其他重大或然負債。

於二零二一年二月二十八日，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。房地產投資信託計劃籌集的資金合共為人民幣21.5億元，包括金額為人民幣19.35億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2.15億元的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二零二一年二月二十八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，於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，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。自二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團變現收入約人民幣13.1億元，較二零一九年同期減少約36.9%。截至二零二零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64百萬元，較二零一九年同期下降約76.1%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率約為24.2%(二零一九年：約37.0%)，較二零一九年同期下降12.8個百分點。於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣254.22億元；而本集團的權益總額約為人民幣132.25億元。

綜合開發業務

於二零二一年，隨著房地產業長期機制的建立及實施，預計未來政策將保持一致，以「房住不炒、因地制宜」為主調，加強風險控制、培育核心領域、發揮品牌及產品實力，順勢而為，保持競爭優勢。

於二零二一年，本集團的綜合發展項目計劃如下：

(1) 合肥空港國際小鎮項目(本公司持有51%權益)

該項目計劃推進銷售約201,000平方米的住宅及商業面積。合肥空港國際小鎮項目首期地塊位於合肥空港經濟示範區核心區。合肥空港經濟示範區為安徽省省級項目，集聚集成電路、新能源汽車、5G及人工智能等高新科技產業，吸引海內外高端人才。於本期內，華僑城合肥空港國際小鎮項目展示中心落地，展示項目「後城鎮化開發示範」的開發願景與「科技創新+文化創意」的開發理念，成為合肥網紅打卡地。

(2) 合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目(本公司持有51%權益)

該項目計劃推進銷售約112,000平方米的住宅及商業面積。該酒店及若干商業項目計劃於二零二一年下半年開始。合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目地塊位於巢湖全局旅遊核心區，緊鄰安徽省唯一的國家級旅遊度假區－合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區。自項目開啟以來，合肥華僑城半湯溫泉小鎮先後開展了「小鎮生活美學季」、國慶嘉年華、「非遺工坊」等活動及文旅體驗，引發巢湖文化的廣泛傳播。

(3) 中山禹鴻項目(本公司持有21%權益)

該項目計劃繼續推進高層住宅銷售計劃，可銷售面積約為92,600平方米。該項目位於中山市火炬開發區，享有粵港澳大灣區科技產業創新重要基地的區位優勢。中山禹鴻項目一期高層住宅物業已於二零二零年十月開始銷售。

(4) 上海蘇河灣項目(本公司持有50.5%權益)

該項目計劃繼續增加產品銷售。該項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，擁有稀缺的景觀資源。項目融合人文藝術、時尚商業、高端居住、都市娛樂為一體。

(5) 重慶華僑城置地項目(本公司持有49%權益)

該項目計劃繼續增加產品銷售。該項目位於重慶市北部新區禮嘉組團。項目周邊有歡樂谷主題公園，可遠眺嘉陵江全景。

本集團將加快高品質的特色綜合開發項目開發進程，持續推進存量物業去化退出，加快資產周轉速度，精細化管控成本，提高資金利用效率。同時，本集團將積極獲取低成本土地，儲備長三角、粵港澳大灣區等核心都市圈區域綜合開發項目。

股權投資及基金業務

二零二一年，私募股權投資行業將在調整中迎來新一輪發展契機。隨著政策鼓勵銀行、保險等長線資金進入，支持力度不斷加大，私募股權投資行業或將迎來更多源頭活水。全面註冊制將持續推行，退出渠道更為順暢及多樣。同時，行業競爭加劇，金融監管升級，回歸價值投資、注重風險控制和強化投後管理將成為投資機構的發展制勝之基。受益於此，產業資本將迎來良好的投資佈局時點。此外，全球經濟下行壓力加大，不確定性因素帶動避險情緒升溫，中後期成熟企業亦將越發獲得資金關注。

二零二一年，本集團將積極落實既定戰略。募資上，本集團將持續以政府引導基金、行業優質企業等為主要合作夥伴，擴大基金管理規模。投資上，本集團將結合股權直投、產業基金等方式，合理搭配短、中、長期項目投資。

本集團於二零二一年已開始以下股權投資及基金業務：

(1) 廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)

二零二一年二月二十三日，深圳華友及深圳華僑城港亞(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)與潘興資本管理(深圳)有限公司、上海煦翔貿易有限公司及廈門中茂益通商貿有限公司就以投資為目的而成立合夥企業訂立有限合夥協議。所有

合夥人對合夥企業認繳出資總額人民幣800,020,000元。該合夥企業將繼續加快於粵港澳大灣區、長三角經濟區及其他地區的城鎮化項目的企業股權投資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十三日之公告。

(2) 華僑城旅文科技基金

於二零二一年初，該基金已投資家居互聯網平台麗維家及船用電力驅動系統研發及製造公司逸動科技。該基金將積極尋找具有成為細分領域龍頭潛力的優質企業，審慎篩選優質項目。

管理上，本集團將積極儲備優質股權投資項目，在華僑城集團優勢產業內加強與被投企業的投後賦能。同時，本公司將繼續優化投後管理體系，加強針對所投企業的風險識別與應對能力，將投資風險降到最低。退出上，本集團股權投資項目及基金投資將迎來部分退出，貢獻投資收益，亦帶來資金回流。

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 (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 (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) 華僑城集團作為華僑城股份的控股公司與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份之已發行股份47.97%權益，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二零二零年十二月三十一日(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

董事確認二零二零年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核賬目之日期)直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或交易狀況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)如下：

- (a) 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；
- (b) 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；

- (c) 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**」)訂立的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之土地使用權；
- (d) 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**」)，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；
- (e) 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，佔合肥華僑城實業註冊資本的51%；
- (f) 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；
- (g) 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就最高49%的借款(即人民幣392,000,000元)提供擔保；
- (h) 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元及人民幣1,168,000,000元，佔廈門合夥企業資本總額的0.07%及77.87%；

- (i) 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；
- (j) 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%；
- (k) 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；
- (l) 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；
- (m) 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(相當於深圳華友之出資人民幣3,000,000元)予歡樂谷文化旅遊，代價為人民幣3,000,185.40元；
- (n) 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；
- (o) 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；

- (p) 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；
- (q) 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；
- (r) 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；
- (s) 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；
- (t) 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；
- (u) 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；
- (v) 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；

- (x) 華僑城港亞與深圳華僑城都市娛樂投資公司訂立的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；
- (y) 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)之可能出售事項；及
- (z) 二零二一年二月二十三日，深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「**深圳華僑城港亞**」)及深圳華友(該兩家公司均為本公司的間接全資附屬公司)、上海熙翔貿易有限公司、潘興資本管理(深圳)有限公司及廈門中茂益通商貿有限公司訂立有限合夥協議，內容有關成立合夥企業(「**廈門合夥企業**」)，據此，深圳華僑城港亞及深圳華友將分別出資人民幣10,000元及人民幣600,000,000元，分別佔廈門合夥企業總資本的0.001%和74.998%；及
- (aa) 本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC及港名就基金募集說明書訂立的日期為二零二一年四月九日的補充協議，據此，待該補充協議的所有各方均取得所有必要批准後，轉讓或贖回Serica獨立投資組合之基金份額的開放期將予以修訂。

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Ocorian Trust (Cayman) Limited，位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 13506, 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日期間的一般辦公時間內(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) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 自二零二零年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核賬目之日)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
- (e) 本通函。