
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)

非常重大出售事項 可能出售同程藝龍之上市證券

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。本公司謹訂於二零二一年五月十日(星期一)上午十一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樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格並盡快交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒(「COVID-19」)的風險而將於股東特別大會上採取的措施，包括：

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

任何違反預防措施的人士或須接受香港政府規定的任何檢疫措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。為股東健康安全著想，本公司強烈建議股東委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二一年四月二十三日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 同程藝龍之財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-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) 大會將不會派發禮品及不會供應茶點。
- (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。股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會，惟對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何事宜須與董事會溝通，均歡迎將有關問題或事宜寄發至我們的電郵ir-asia@chinaoct.com。視乎COVID-19的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「出售授權」	指	建議股東授權董事根據本通函「可能出售事項－出售授權的條款及條件」一段所載條款及條件，於授權期內在市場上出售本集團目前所持46,925,080股同程藝龍股份的全部或部分
「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59,154,400股同程藝龍股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以批准可能出售事項及其項下擬進行的交易
「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以及日期為二零二一年四月二十三日的通函

釋 義

「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
「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以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
「授權期」	指	出售授權自股東於股東特別大會上通過相關決議案之日起計十二個月期間內有效
「最低出售價」	指	出售授權所規定的每股同程藝龍股份的最低出售價，即每股同程藝龍股份14港元（僅供參考，相當於約人民幣11.62元）

釋 義

「第九次出售事項」	指	華昌國際於二零二一年二月二十三日至二零二一年二月二十五日期間於市場上進行一連串交易，以出售合共7,228,800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二十五日之公告
「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
「可能出售事項」	指	華昌國際可能根據出售授權出售同程藝龍股份
「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、第七次出售事項、第八次出售事項及第九次出售事項
「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)
「餘下集團」	指	可能出售事項完成後的本集團
「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

釋 義

「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
「%」	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0.83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：

非常重大出售事項
可能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)該等出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)上市規則規定的其他資料；及(iv)召開股東特別大會之通告。

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（「**收購成本**」）。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

華昌國際於二零二零年八月二十七日至二零二一年二月二十五日出售合共59,154,000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	73.1
第八次出售事項(二零二一年二月十八日至 二零二一年二月十九日)	11,748,400	17.50	16.18	16.95	199.1
第九次出售事項(二零二一年二月二十三日至 二零二一年二月二十五日)	7,228,800	19.20	17.00	18.37	132.8

可能出售事項

董事會擬於股東特別大會尋求股東批准授予董事出售授權，以於授權期於市場上出售本集團目前所持的最多46,925,080股同程藝龍股份。

董事會函件

出售授權的條款及條件

於最後實際可行日期，本集團持有46,925,080股同程藝龍股份，佔二零二一年二月二十八日同程藝龍已發行股本的約2.14%。本集團擬進行可能出售事項，以按下列條款及條件變現其證券投資：

1. 本集團將於一項或一連串交易中於市場上出售最多46,925,080股同程藝龍股份；
2. 同程藝龍股份售價將為有關時間的同程藝龍股份市場價，惟不會低於最低出售價；及
3. 出售授權將自股東於股東特別大會通過有關決議案之日起12個月期間內有效。

最低出售價的釐定基準

根據出售授權，每股同程藝龍股份的最低出售價乃參考當前市況、同程藝龍股份的近期股價表現及本集團擬自可能出售事項變現的最低收益以及按最低出售價的可能出售事項對本集團財務賬目的影響設定。

由於本集團財務賬目中同程藝龍股份的賬面值並非參考收購成本，而是於二零二零年十二月三十一日的股份成交收市價(每股15港元(按相關事件的匯率兌換，相當於約人民幣12.6246元))釐定，按低於該賬面價格的價格出售同程藝龍股份將會於本集團財務賬目的其他綜合收益中入賬列作虧損。

假設同程藝龍股份將按最低出售價出售，以更好闡述將於其他全面收益中確認的虧損與將從可能出售事項所得實際收益之間的上述差異：

- (i) 本集團將實現收益，是由於最低出售價(14港元(供參考，相當於約人民幣11.62元))高於每股同程藝龍股份的收購成本(人民幣11.09元)；
- (ii) 本集團將於其他全面收益確認虧損，是由於最低出售價(14港元(供參考，相當於約人民幣11.62元))低於每股同程藝龍股份的賬面值(15港元(按相關事件的匯率兌換，相當於約人民幣12.6246元))。

經比較收購成本與最低出售價而計算的可能出售事項最低總收益於本通函下文「可能出售事項及出售授權的理由及裨益」一段披露。因本集團綜合全面收益表中其他綜合收

董事會函件

益按經比較同程藝龍股份於二零二零年十二月三十一日的賬面值與最低出售價而計算，故可能出售事項的財務影響於本通函下文「可能出售事項的財務影響」一段披露。

董事認為，應更關注本集團可從投資及出售同程藝龍股份中獲得的實際收益，而非本集團其他全面收益中按年波動的損益。經考慮上述因素及「可能出售事項及出售授權的理由及裨益」一段所述的其他因素，董事表示，於出售授權有效時，最低出售價就十二個月期間的可能出售事項而言屬公平合理的最低價格。

可能出售事項的代價

可能出售事項的最低出售收益總額(假設本集團目前所持的全部46,925,080股同程藝龍股份將按最低出售價出售)將為約人民幣545.27百萬元。

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。

可能出售事項之理由及裨益

本集團估計，僅供說明用途，假設本集團目前所持的全部46,925,080股同程藝龍股份將根據出售授權按最低出售價出售，經比較該價格與收購成本，本集團將產生出售收益總額人民幣545.27百萬元及可能出售事項收益約人民幣24.87百萬元。

董事會擬將可能出售事項的所得款項淨額用作本集團文化旅遊、技術及新型城鎮化等領域的股權投資及基金業務。董事會認為可能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進行，且出售授權屬公平合理，且按一般商業條款進行。考慮到可能出售事項可變現本公司部分投資並提高本公司的流動資金，從而允許本集團及時抓住上述領域的商機及減小本集團為該等機遇而對債務或股權融資的依賴，董事會認為，出售授權及可能出售事項符合本公司及股東之整體利益。

可能出售事項之財務影響

為更好地了解可能出售事項對本集團財務賬目的財務影響，謹請留意本集團的呈報貨幣為人民幣，股份賬面值及出售該等股份的損益於本集團財務賬目中將以人民幣呈列。此外，因同程藝龍股份於本集團財務賬目中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股權投資，股份賬面值以本集團所持股份數目乘以股份於二零二零年十二月三十一日的收市價（即每股15港元，惟作呈報用途按二零二零年十二月三十一日的過往匯率1港元兌人民幣0.84164元轉為約每股人民幣12.6246元）而非按收購成本每股人民幣11.09元計算。

假設本集團目前所持的全部46,925,080股同程藝龍股份將按最低出售價出售，本集團預期就可能出售事項於綜合全面收益表項下其他綜合收益中確認虧損約人民幣47.14百萬元，按(i)該等出售事項的最低出售收益總額約人民幣545.27百萬元；及(ii)46,925,080股同程藝龍股份的賬面值約人民幣592.41百萬元之間的差額計算。

敬請股東留意，以上所示的財務影響僅供參考，可能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。

上市規則之涵義

由於可能出售事項將於先前出售事項完成後12個月內進行，可能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。

倘本集團進行可能出售事項及假設本集團目前所持的全部同程藝龍股份將予出售，則根據上市規則第14章就可能出售事項(與先前出售事項合併時)計算的最高適用百分比率超過75%，因此可能出售事項(與先前出售事項合併時)根據上市規則第14章屬於本公司的非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告規定及股東批准的規定。

豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條

根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條，就可能出售事項須於本通函載入(a)同程藝龍；或(b)本集團財務資料，當中須獨立呈列同程藝龍之財務資料，惟根據上市規則第14.68(2)(a)條附註2，如同程藝龍之資產於可能出售事項前並無在本集團綜合賬目入賬，則聯交所或可放寬該財務披露之規定。本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條之規定，理由為(i)同程藝龍之賬目於可能出售事項前從未在本公司綜合賬目入賬；(ii)同程藝龍(聯交所上市公司)的必要相關財務資料於其已發佈的年度財務報表(乃按國際財務報告準則編製)中披露，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財政年度的年度財務報表均為已審核且出具無保留審核意見，其截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務報表已獲同程藝龍的核數師核准；(iii)本公司與本公司申報會計師就建議程序須遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條(「**審查工作**」)進行討論後，本公司認為進行此類審查工作會給本公司造成不適當的負擔以及時間與成本消耗；及(iv)同程藝龍亦為聯交所上市公司，故本公司就同程藝龍進行審查工作時亦遇到實際困難，其個人股東無法公開獲得的財務資料不可進行披露。任何情況下，本公司將無法獲得同程藝龍的任何相關文件證據以編製同程藝龍的財務資料，因此，本公司申報會計師無權對其進行審核。聯交所已向本公司授出豁免，豁免本通函遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條之規定。閣下可參閱本通函附錄一所載之同程藝龍截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務報表概要，該等報表之詳情可於同程藝龍之網站閱覽。

董事會函件

有關可能出售事項的股東特別大會

於股東特別大會上，本公司將提呈決議案，以尋求獨立股東批准出售授權及其項下擬進行之交易。就本公司所知，現時並無股東被視為擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票。所提呈決議案將根據上市規則之規定以普通決議案方式獲通過，並以投票方式進行表決。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為可能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。

董事會確認出售授權之條款乃按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理，且可能出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關決議案。

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/ltm201904261058_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. 餘下集團管理層討論及分析

可能出售事項後，餘下集團將繼續開展現有業務。下文載列餘下集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一八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117.44億元。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣115.66億元，而流動負債則約為人民幣105.68億元。於二零一八年十二月三十一日的流動比率約為1.09，較二零一七年十二月三十一日減少0.62，主要原因為期內存貨約人民幣19.6億元從流動資產轉為非流動資產，以及新增多個長期股權投資項目所致。餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.91億元，其中並無定息貸款。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.14%至6.38%。部份銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。餘下集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額

除以總資產)於二零一八年十二月三十一日約35.24%，較二零一七年十二月三十一日的約26.93%上升8.31個百分點，主要原因為截至二零一八年十二月三十一日止年度末貸款額增加所致。

餘下集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣56.8億元，約佔88.90%；人民幣貸款約人民幣708.50百萬元，約佔11.10%；未償還銀行及其他貸款總額中概無美元貸款。

餘下集團於二零一八年十二月三十一日的現金及銀行結餘總額約為人民幣32.23億元，其中美元約佔67.60%，人民幣約佔30.30%，港幣約佔2.10%。

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115.91億元。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣95.64億元，而流動負債則約為人民幣72.19億元。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.32，較二零一八年十二月三十一日增加0.23，主要原因為於二零一九年自中國銀行提取22.5億港元以取代同期的其他短期銀行貸款。餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣81.16億元，其中並無定息貸款。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.37%至4.99%。部份銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。餘下集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一九年十二月三十一日約36.17%，較二零一八年十二月三十一日的約35.24%上升0.93個百分點，主要原因為截至二零一九年十二月三十一日止年度末貸款額增加所致。

餘下集團於二零一九年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣50.21億元，約佔61.90%；人民幣貸款約人民幣30.95億元，約佔38.10%。

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26.81億元，其中美元約佔58.50%，人民幣約佔32.90%，港幣約佔8.60%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的權益總額約為人民幣131.86億元。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的流動資產約為人民幣141.98億元，而流動負債則約為人民幣46.34億元。於二零二零年十二月三十一日的流動比率約為3.06，較二零一九年十二月三十一日增加1.74，主要原因為本集團於二零二零年出售成都華僑城項目及西安華僑城置地項目以盤活現有資金。餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣66.06億元，其中約人民幣20.78億元為定息貸款。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.33%至4.75%。部份銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。餘下集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零二零年十二月三十一日約34.8%，較二零一九年十二月三十一日的約34.4%上升0.4個百分點，與二零一九年同期相若。

餘下集團於二零二零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35.56億元，約佔53.8%；人民幣貸款約人民幣30.50億元，約佔46.2%。

餘下集團於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中，美元約佔0.4%，人民幣約佔52.6%，港幣約佔47.0%。

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)。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，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

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團的利息開支分別約為人民幣144.88百萬元、人民幣227.93百萬元及人民幣183百萬元。利息開支的大部分乃由於餘下集團為綜合業務開發取得的銀行借款利息產生。

僱員及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團分別聘用600名、234名及314名全職員工。餘下集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定僱員的基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持競爭水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事承擔之職責等多項因素而定。除基本薪酬及法定福利以外，餘下集團亦基於餘下集團的業績及員工個人表現向員工發放花紅。

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

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過的普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「**新計劃**」）。於二零一六年三月二日，根據新計劃授出之所有購股權已到期、失效及註銷。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，概無購股權已獲授出、行使、失效及註銷。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，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823.99百萬元、人民幣322.02百萬元及人民幣100百萬元。

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

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，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（「**以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益**」）的重大投資如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

投資名稱	本集團於 二零一八年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日 之概約持股 百分比	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度淨收 益/(虧損)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度已收股息	投資規模佔本集 團於二零一八年 十二月三十一日 之總資產價值		
	持有之股份數目	%	人民幣千元	人民幣千元	投資成本 人民幣千元	之公允價值 人民幣千元	比例 %

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(附註1)	106,079,480	5.09%	14,635(附註2)	0	1,176,471	1,161,836	4.65%
-----------	-------------	-------	-------------	---	-----------	-----------	-------

附註：

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

投資名稱	本集團於 二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日 之概約持股 百分比	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度淨收 益/(虧損)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度已收股息	投資規模佔本集 團於二零一九年 十二月三十一日 之總資產價值		
	持有之股份數目	%	人民幣千元	人民幣千元	投資成本 人民幣千元	之公允價值 人民幣千元	比例 %

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無持有任何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證券的重大投資。

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

重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日止年度

出售華勵包裝(惠州)

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

收購同程藝龍之5.11%股權

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

收購常熟土地

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

天立教育基石投資

二零一八年六月二十六日，華昌國際與天立教育國際控股有限公司(「**天立教育**」)訂立基石投資協議，據此華昌國際同意按發售價認購天立教育的投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月十二日完成，實際認購價總額約為268.68百

萬港元，佔天立教育全面行使超額配股權後已發行股本的4.82%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告。

易居企業基石投資

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

收購禹洲地產9.98%的權益

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

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

售後租回安排

二零一八年九月十一日，華僑城融資租賃有限公司(「**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30百萬元、服務費人民幣9.00百萬元及租賃付款總額約人民幣342.90百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十一日之公告。

出售華僑城湖濱51%股權

於二零一八年十二月二十四日，目標公司、中保投華僑城(深圳)旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「**中保投基金**」)及目標公司之全資附屬公司成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司(「**華僑城湖濱**」)訂立股權轉讓協議，據此，目標公司同意按代價人民幣60.53百萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。於轉讓完成後，華僑城湖濱由目標公司及中保投基金分別擁有49%及51%，且不再為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日之公告。

出售中山華力的100%股權

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

收購中山禹鴻之21%股權及債權

二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司(「**深圳華京**」)與珠海依雲房地產有限公司(「**珠海依雲**」)、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司(「**廈門禹洲**」)及中山禹鴻房地產開發有限公司(「**中山禹鴻**」)訂立合作協議(「**禹鴻合作協議**」)，據此，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售：(i)於中山禹鴻之21%股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)中山禹鴻結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之債務(連同按年利率8%計息之應計利息)(「**目標債務**」)，代價相當於目標債務之金額(「**收購事項**」)。根據禹鴻合作協議，中山禹鴻股東將提供之中山禹鴻之總資本承擔將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，按照收購事項完成後持有中山禹鴻之股權比例，深圳華京的資本承擔將為人民幣945,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告及本公司日期為二零一九年四月二十四日之通函。

融資租賃及保理框架協議

二零一九年五月七日，華僑城融資租賃分別與(1)華僑城集團及(2)華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議(「**融資租賃及保理框架協議**」)，據此，華僑城融資租賃同意分別以年度上限人民幣1,000,000,000元及人民幣2,500,000,000元向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零一九年六月十九日召開之股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日之公告及本公司日期為二零一九年五月二十三日之通函。

收購中國安徽省合肥市巢湖之土地使用權

二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「**華僑城港亞**」)與合肥國嘉產業資本管理有限公司(「**合肥國嘉**」)已共同投標並以人民幣1,131,548,600元之價格競得位於中國安徽省合肥市巢湖之地塊(「**巢湖地塊**」)之土地使用權。於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一份合作協議(「**土地合作協議**」)，據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意成立一間公司(「**項目公司**」)以開發巢湖地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有項目公司51%及49%股權。根據土地合作協議對項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及本公司日期為二零一九年六月二十四日之通函。

成立廈門合夥企業

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

收購合肥空港國際小鎮土地使用權

本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司(「**合肥華僑城實業**」)已以總代價約人民幣2,644百萬元成功中標位於合肥空港國際小鎮首期總佔地面積約1,042平方米之五(5)幅地塊(「**合肥空港地塊**」)之土地使用權。二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局(「**合肥規劃局**」)就收購合肥空港地塊的土地使用權訂立國有土地使用權出讓合同。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告及日期為二零二零年一月二十三日之通函。

出售天立教育之上市證券

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

第二次出售天立教育之上市證券

於二零二零年一月三日，華昌國際於市場上進行一連串交易及透過大手交易出售合共42,666,000股天立教育股份，平均售價為每股天立教育股份3.10港元。出售事項之出售所得款項總額合共約為132.3百萬港元(不包括交易成本)。於出售事項後，本集團不再持有任何天立教育股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

投資東莞合夥企業

於二零二零年三月六日，深圳華僑城華鑫及深圳華友(均為本公司之間接全資附屬公司)與東莞市產業投資母基金有限公司(「**東莞產業投資**」)、廣東省粵科松山湖創新創業投資母基金有限公司(「**松山湖創業投資**」)及東莞市倍增計劃產業併購母基金合夥企業(有限合夥)(「**東莞產業併購**」)就以投資為目的而成立東莞市華僑城旅文科技投資合夥企業(有限合夥)(「**東莞合夥企業**」)訂立有限合夥協議(「**有限合夥協議**」)。所有合夥人對東莞合夥企業認繳的出資總額為人民幣3億元。深圳華僑城華鑫、深圳華友、東莞產業投

資、松山湖創業投資及東莞產業併購認繳的出資額將分別為人民幣3,000,000元、人民幣132,000,000元、人民幣75,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣30,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

重續融資租賃及保理框架協議

於二零二零年五月十八日，華僑城融資租賃分別與(i)華僑城集團；及(ii)華僑城股份(均為本公司關連人士)訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零二零年六月十九日召開的股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效(「**有效期**」)。各融資租賃及保理框架協議項下有效期的年度上限為人民幣1,000,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日、二零一九年六月十九日及二零二零年五月十八日之公告以及日期為二零二零年五月二十九日之通函。

轉讓東莞合夥企業1%股權

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

就成都歡樂谷訂立融資租賃協議

二零二零年八月十三日，本公司的間接非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司(「**成都華僑城**」)與招銀金融租賃有限公司訂立融資租賃協議，據此：(i)招銀金融租賃有限公司有條件地同意購買成都華僑城目前擁有的成都歡樂谷所使用的若干娛樂及配套設施(如過山車及水上樂園設施)；及(ii)收購後，招銀金融租賃有限公司有條件地同意將租賃資產租予成都華僑城，租賃期為36個月。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月十三日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

轉讓成都華僑城的50.99%權益及債務

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股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣10.92億元轉讓成都華僑城的50.99%權益予華僑城成都投資；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債務轉讓協議，內容有關將金額為人民幣1.60億元的債務由耀豪國際轉讓予華僑城成都投資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月四日之公告以及日期為二零二零年九月三十日之通函。

認購開曼基金49%權益及出售目標公司部分權益

本公司及HNW Investment Fund Series SPC於二零二零年十二月八日訂立合作協議，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，(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)及(iii)向其他投資者發出彼等各自參與股份的股份購回選擇權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月八日之公告以及日期為二零二零年十二月十五日之通函。

出售同程藝龍之上市證券

華昌國際於市場上進行一連串交易出售同程藝龍上市證券。六次出售后，本集團持有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%。有關進一步詳情，請參閱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、二零二零年十一月十七日、二零二零年十一月二十日、二零二零年十二月二日及二零二零年十二月十八日有關六次出售事項之公告以及日期為二零二零年十二月三十一日之通函。

6. 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。

以下文件(已於聯交所網站發佈)披露同程藝龍截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料：

1. 於二零一九年四月二十五日發佈之同程藝龍截至二零一八年十二月三十一日止年度年報(第119至283頁)；
2. 於二零二零年四月二十七日發佈之同程藝龍截至二零一九年十二月三十一日止年度年報(第165至310頁)；及
3. 於二零二零年三月二十三日發佈之同程藝龍之公告。

同程藝龍之財務資料僅供參考。董事對同程藝龍之財務資料概不負責，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附錄所載同程藝龍之財務資料而產生或因依賴該等資料而引致之任何損失承擔任何責任。下文載列截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年同程藝龍之綜合全面收益表，乃摘錄自上文所列文件：

綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,226,126	1,102,031	934,361
使用權資產	242,111	41,067	0
採用權益法入賬的投資	220,891	90,435	48,731
按公允價值計量且其變動計入損益的投資	168,104	238,753	52,442
土地使用權	0	0	16,038
按攤銷成本計量的投資	724,739	250,697	0
無形資產	7,480,569	7,860,452	7,961,640
遞延所得稅資產	215,610	201,057	249,781
預付款項及其他應收款項	5,959	7,425	31,485
	<u>10,284,109</u>	<u>9,791,917</u>	<u>9,294,478</u>
流動資產			
貿易應收款項	931,755	1,096,313	857,326
預付款項及其他應收款項	1,088,293	1,569,453	523,470

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按攤銷成本計量的短期投資	407,353	156,760	261,086
按公允價值計量且其變動計入 損益的短期投資	4,505,645	4,384,168	2,570,170
受限制現金	92,152	213,381	140,930
現金及現金等價物	<u>1,804,484</u>	<u>2,271,268</u>	<u>3,143,883</u>
	<u>8,829,682</u>	<u>9,691,343</u>	<u>7,496,865</u>
資產總值	<u>19,113,791</u>	<u>19,483,260</u>	<u>16,791,343</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	7,512	7,323	7,156
股份溢價	19,046,357	18,189,973	17,311,220
庫存股份	0	(7)	(15)
其他儲備	(2,995,744)	(2,668,946)	(2,722,834)
累計虧損	<u>(2,044,384)</u>	<u>(2,371,977)</u>	<u>(3,060,074)</u>
	<u>14,013,741</u>	<u>13,156,366</u>	<u>11,535,453</u>
非控股權益	<u>2,930</u>	<u>(4,692)</u>	<u>(7,642)</u>
權益總額	<u>14,016,671</u>	<u>13,151,674</u>	<u>11,527,811</u>
負債			
非流動負債			
借款	113,229	132,921	152,613
長期租賃負債	205,807	17,830	0
其他應付款項及應計費用	15,016	6,702	6,674
遞延所得稅負債	<u>529,213</u>	<u>568,376</u>	<u>570,054</u>
	<u>863,265</u>	<u>725,829</u>	<u>729,341</u>
流動負債			
借款	49,303	106,895	19,692
貿易應付款項	2,000,605	3,428,531	2,569,092
其他應付款項及應計費用	1,958,974	1,946,769	1,799,749

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期租賃負債	27,235	6,059	0
合約負債	160,577	88,554	15,084
即期所得稅負債	37,161	28,949	130,574
	<u>4,233,855</u>	<u>5,605,757</u>	<u>4,534,191</u>
負債總額	<u>5,097,120</u>	<u>6,331,586</u>	<u>5,263,532</u>
權益及負債總額	<u>19,113,791</u>	<u>19,483,260</u>	<u>16,791,343</u>

綜合收益表

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	5,932,591	7,392,932	5,255,639
銷售成本	<u>(1,696,606)</u>	<u>(2,317,746)</u>	<u>(1,600,513)</u>
毛利	4,235,985	5,075,186	3,655,126
服務開發開支	(1,245,506)	(1,519,109)	(1,349,935)
銷售及營銷開支	(2,131,276)	(2,246,450)	(1,841,314)
行政開支	(521,728)	(625,153)	(934,925)
金融資產減值虧損撥備淨額	(140,413)	0	0
按公允價值計量且其變動計入損益的投資公 允價值變動	65,445	106,006	78,572
其他收入	98,864	88,620	33,396
其他(虧損)/收益淨額	<u>20,551</u>	<u>(19,573)</u>	<u>47,888</u>
經營溢利/(虧損)	381,922	859,527	(311,192)
財務收入	37,641	47,104	12,888
財務費用	(14,782)	(12,429)	(3,336)
按公允價值計量且其變動計入損益的可贖回 可轉換優先股的公允價值變動	0	0	907,734
應佔聯營公司業績	<u>(7,204)</u>	<u>(12,691)</u>	<u>(4,568)</u>
除所得稅前溢利	397,577	881,511	601,526

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所得稅開支	(72,044)	(194,989)	(66,987)
年內溢利	325,533	686,522	534,539
以下各項應佔溢利：			
— 本公司權益持有人	327,593	688,097	529,957
— 非控股權益	(2,060)	(1,575)	4,582
	325,533	686,522	534,539
每股盈利／(虧損) (以每股人民幣列示)：			
— 基本	0.15	0.33	0.33
— 攤薄	0.15	0.33	(0.22)

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	325,533	686,522	534,539
其他全面收益／(虧損)			
其後可能不會重新分類至損益的項目：			
— 貨幣換算差額	(125,844)	30,070	(15,917)
— 因本身信貸風險產生的優先股公允價值變動	0	0	932
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(125,844)	30,070	(14,985)
年內全面收益總額	199,689	716,592	519,554
以下各項應佔全面收益總額：			
— 本公司權益持有人	201,749	718,167	514,972
— 非控股權益	(2,060)	(1,575)	4,582
	199,689	716,592	519,554

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	1,939,368	2,506,100
已收利息	40,474	14,895
已付所得稅	(283,400)	(160,042)
經營活動所得現金流量淨額	1,696,442	2,360,953
投資活動所用現金流量		
採用權益法入賬的投資的付款	(84,778)	(9,792)
按公允價值計量且其變動計入損益的投資的付款	(180,034)	(22,708)
購買按攤銷成本計量的投資的付款	(250,000)	0
購買物業、廠房及設備	(301,138)	(337,491)
購買無形資產	(1,455)	(40)
出售物業、廠房及設備以及無形資產的所得款項	455	7,485
出售附屬公司，扣除已出售現金	271	(7,693)
購買非控制權益的付款	(8,866)	(20,688)
受限制現金(增加)/減少	(71,186)	40,678
購買短期投資的付款	(17,853,773)	(10,204,640)
贖回短期投資的所得款項	16,280,962	8,213,211
向關聯方貸款的付款	(354,924)	0
向關聯方貸款的已收利息	1,484	0
關聯方償還貸款	110,200	0
業務合併的付款，扣除已收購現金	(242,231)	941,181
投資活動所用現金流量淨額	(2,955,013)	(1,400,497)
融資活動所得現金流量		
行使購股權－已收所得款項	364,032	0
借款所得款項	87,660	0
償還銀行借款	(28,432)	(30,038)
長期租賃的付款	(14,333)	0
向騰訊發行普通股的所得款項	0	190,088
購買已歸屬藝龍權益獎勵	0	(739)
來自少數股東的所得款項	3,500	2,300
發行上市相關普通股的所得款項	0	1,437,183

	截至十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
上市認購按金的利息收入	0	21
上市有關股份發行成本的付款	(39,663)	(117,954)
融資活動所得現金流量淨額	372,764	1,480,861
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(885,807)	2,441,317
年初現金及現金等價物	3,143,883	701,748
匯率變動對現金及現金等價物的影響	13,192	818
年末現金及現金等價物	2,271,268	3,143,883

簡明綜合現金流量表

	截至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	135,520
投資活動所用現金流量淨額	(772,564)
融資活動所得現金流量淨額	176,539
現金及現金等價物減少/增加淨額	(460,505)
年初現金及現金等價物	2,271,268
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(6,279)
年末現金及現金等價物	1,804,484

(A) 餘下集團未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下是華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二零年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二零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」一節中提及的與建議出售46,925,080股同程藝龍股份有關的非常重大出售事項(「**可能出售事項**」)的影響。

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

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二零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)，已按隨附附註所概述作出備考調整，該附註已清楚說明、具有事實依據且與可能出售事項直接有關。

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，倘可能出售事項於指定日期或任何其他日期完成，則可能無法真實反映餘下集團的財務業績、現金流量及財務狀況。

本集團未經審核備考財務資料應連同本公司已刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報所載本集團的過往財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於二零二零年十二月三十一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 十二月 三十一日的 綜合 財務狀況表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	餘下集團於 二零二零年 十二月 三十一日的 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	2,487,968		2,487,968
其他物業、廠房及設備	981,721		981,721
持作自用的租賃土地權益	<u>1,228,041</u>		<u>1,228,041</u>
	4,697,730		4,697,730
無形資產	42,702		42,702
於聯營公司的權益	4,368,908		4,368,908
於合營企業的權益	1,197,304		1,197,304
其他金融資產	1,141,530	(592,410)	549,120
融資租賃應收款	251,944		251,944
應收賬款及其他應收款	—		—
遞延稅項資產	<u>76,631</u>		<u>76,631</u>
	<u>11,776,749</u>	<u>(592,410)</u>	<u>11,184,339</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	8,302,909		8,302,909
融資租賃應收款	108,679		108,679
應收賬款及其他應收款	946,603		946,603
銀行存款及庫存現金	<u>4,274,938</u>	<u>552,916</u>	<u>4,827,854</u>
	13,633,129	552,916	14,186,045
分類為持作出售的出售資產組別	<u>12,079</u>		<u>12,079</u>
	<u>13,645,208</u>	<u>552,916</u>	<u>14,198,124</u>

2. 餘下集團於二零二零年十二月三十一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 十二月 三十一日的 綜合 財務狀況表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	餘下集團於 二零二零年 十二月 三十一日的 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	1,554,090		1,554,090
合約負債	1,459,276		1,459,276
銀行及其他貸款	573,899		573,899
關聯方貸款	862,400		862,400
租賃負債	13,330		13,330
即期稅項	169,570		169,570
	4,632,565		4,632,565
與分類為持有待售的出售資產組別直接相關的負債	1,849		1,849
	4,634,414		4,634,414
流動資產淨值	9,010,794	552,916	9,563,710
總資產減流動負債	20,787,543	(39,494)	20,748,049
非流動負債			
銀行及其他貸款	6,032,109		6,032,109
關聯方貸款	1,359,660		1,359,660
租賃負債	11,265		11,265
遞延稅項負債	159,323		159,323
	7,562,357		7,562,357
資產淨值	13,225,186	(39,494)	13,185,692

2. 餘下集團於二零二零年十二月三十一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 十二月 三十一日的 綜合 財務狀況表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	餘下集團於 二零二零年 十二月 三十一日的 備考綜合 財務狀況表 人民幣千元
股本及儲備			
股本	67,337		67,337
永續資本證券	5,610,431		5,610,431
儲備	<u>3,752,628</u>	<u>(39,494)</u>	<u>3,713,134</u>
本公司權益持有人應佔權益總額	9,430,396	(39,494)	9,390,902
非控股權益	<u>3,794,790</u>		<u>3,794,790</u>
權益總額	<u><u>13,225,186</u></u>	<u><u>(39,494)</u></u>	<u><u>13,185,692</u></u>

3. 餘下集團於截至二零二零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 截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的綜合 損益表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(c)	餘下集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的備考 綜合損益表 人民幣千元
收入	1,306,550		1,306,550
銷售成本	(990,072)		(990,072)
毛利	316,478		316,478
其他收入	65,646		65,646
其他淨收益	465,514		465,514
銷售費用	(97,768)		(97,768)
管理費用	(352,270)		(352,270)
經營利潤	397,600		397,600
融資成本	(183,099)		(183,099)
應佔聯營公司之收益減虧損	(136,902)		(136,902)
應佔合營企業之虧損	(939)		(939)
稅前利潤	76,660	—	76,660
所得稅	(101,093)		(101,093)
年度虧損	<u>(24,433)</u>	<u>—</u>	<u>(24,433)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	63,757		63,757
非控股權益	(88,190)		(88,190)
年度虧損	<u>(24,433)</u>	<u>—</u>	<u>(24,433)</u>

4. 餘下集團於截至二零二零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)

	本集團截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的綜合 損益及其他 綜合收益表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(c)	餘下集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的備考 綜合損益及 其他綜合收 益表 人民幣千元
年度虧損	(24,433)	—	(24,433)
期間其他綜合收益(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	90,240	(41,611)	48,629
未來可能會重新分類至損益的項目：			
匯兌差額	(87,654)	2,117	(85,537)
應佔聯營公司的其他綜合收益	185,243		185,243
處置一間附屬公司／聯營公司時 累計匯兌差額重新分類至損益	6,270	—	6,270
年度其他綜合收益	194,099	(39,494)	154,605
年度綜合收益總額	169,666	(39,494)	130,172
歸屬於：			
本公司權益持有人	257,856	(39,494)	218,362
非控股股東	(88,190)	—	(88,190)
年度綜合收益總額	169,666	(39,494)	130,172

5. 餘下集團於截至二零二零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)

	本集團截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(c)	餘下集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的備考 綜合現金流 量表 人民幣千元
營運活動			
用於營運之現金	(1,224,883)		(1,224,883)
已付稅項	(344,891)		(344,891)
支付租賃租金之利息要素	(3,839)		(3,839)
已付其他利息	(282,519)		(282,519)
用於營運活動之現金淨額	<u>(1,856,132)</u>		<u>(1,856,132)</u>
投資活動			
出售附屬公司的現金流淨額	1,713,009		1,713,009
出售其他金融資產所得款項	480,991	588,497	1,069,488
出售貿易證券所得款項	117,829		117,829
償還聯營公司貸款	100,955		100,955
投資合營企業的付款	(1,185,143)		(1,185,143)
投資聯營公司的付款	(132,000)		(132,000)
支付聯營公司	(51,480)		(51,480)
支付購買物業、廠房及設備與無形資產	(218,181)		(218,181)
給予聯營公司的新貸款	(3,439)		(3,439)
出售物業、廠房及設備與無形資產所得款項	1,244		1,244
三個月以上到期銀行存款減少	119,990		119,990
自聯營公司及合營企業收取的股息	61,110		61,110
已收利息	50,858		50,858
投資活動所得現金淨額	<u>1,055,743</u>	<u>588,497</u>	<u>1,644,240</u>

5. 餘下集團於截至二零二零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)

	本集團截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的綜合 現金流量表 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(c)	餘下集團 截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度的 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素	(24,607)		(24,607)
新增貸款所得現金	4,759,006		4,759,006
償還貸款	(3,430,078)		(3,430,078)
非控股股東出資收益	1,470,000		1,470,000
發行永續資本證券	5,510,845		5,510,845
贖回永續資本證券	(5,423,680)		(5,423,680)
已抵押存款減少	766,055		766,055
因房地產投資信託計劃而受限現金增加	(592)		(592)
分派至永續資本證券持有者	(237,618)		(237,618)
已付本公司權益股東股息	(8,558)		(8,558)
融資活動所得現金淨額	<u>3,380,773</u>	<u>—</u>	<u>3,380,773</u>
現金及現金等價物的增加淨額	2,580,384	588,497	3,168,881
於年初的現金及現金等價物	1,798,074		1,798,074
歸類為持作待售的出售資產及負債組別中的現金及現金等價物	(4,637)		(4,637)
匯率變動的影響	<u>(104,301)</u>	<u>(35,581)</u>	<u>(139,882)</u>
於年末的現金及現金等價物	<u>4,269,520</u>	<u>552,916</u>	<u>4,822,436</u>

餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團的財務資料以本集團截至二零二零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。
- (b) 調整指可能出售共計46,925,080股同程藝龍股份(「**出售股份**」)對本集團綜合財務狀況表的影響。

假設所有出售股份於二零二零年十二月三十一日按最低出售價格每股14港元出售，本集團將於備考綜合財務狀況表中確認銀行及手頭現金增加656,951,000港元(相當於人民幣552,916,000元)，其計算方法如下：

	港元	人民幣元
出售價格*	14.00	
出售股份數量	46,925,080	
可能出售事項所得現金	656,951,000	552,916,000
減：出售股份於二零二零年十二月三十一日的賬面值	<u>703,876,000</u>	<u>592,410,000</u>
儲備變動	<u>(46,925,000)</u>	<u>(39,494,000)</u>

* 上述計算僅供說明。調整乃基於假設本集團目前持有的所有出售股份將按出售授權以最低出售價格14港元出售計算。

倘所有出售股份於二零二零年十二月三十一日按收市價15港元出售，本集團將獲得額外代價人民幣39,494,000元，令備考綜合財務狀況表中的銀行及手頭現金增加人民幣39,494,000元。

已使用於二零二零年十二月三十一日的匯率1.00港元兌人民幣0.8416元，僅供參考，並不表示任何金額已經、應可或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

可能出售事項完成後，本集團將不再持有同程藝龍任何股份。

- (c) 調整指可能出售出售股份對本集團綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表的影響。

假設所有出售股份於二零二零年一月一日按最低出售價格每股14港元出售，本集團將於備考綜合損益及其他綜合收益表中確認其他綜合收益增加13,139,000港元(相當於人民幣11,770,000元)，以及於備考綜合現金流量表確認出售其他金融資產所得款項增加656,951,000港元(相當於人民幣588,497,000元)，其計算方法如下：

	港元	人民幣元
出售價格*	14.00	
建議出售股份	46,925,080	
可能出售事項所得現金	656,951,000	588,497,000
減：出售股份於二零二零年 一月一日的賬面值	<u>643,812,000</u>	<u>576,727,000</u>
	13,139,000	11,770,000
於本集團截至二零二零年十二月三十一日 止年度綜合財務報表中的其他綜合收益 確認的出售股份公允價值變動撥回	<u>(60,064,000)</u>	<u>(53,381,000)</u>
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收 益的股權投資－於公允價值儲備的(不 可撥回)淨變動	(46,925,000)	(41,611,000)
重新換算財務報表產生的匯兌差額	<u>—</u>	<u>2,117,000</u>
	<u><u>(46,925,000)</u></u>	<u><u>(39,494,000)</u></u>

* 上述計算僅供說明。調整乃基於假設本集團目前持有的所有出售股份將按出售授權以最低出售價格14港元出售計算。

謹請留意同程藝龍股份於二零二零年一月一日的收市價為13.72港元，低於出售授權下最低出售價14.00港元。因此，基於出售授權的條款，交易不會於該日期發生。

已分別使用於二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日的匯率1.00港元兌人民幣0.8958元及1.00港元兌人民幣0.8416元，僅供參考，並不表示任何金額已經、應可或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

- (d) 上述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的調整預計不會對本集團產生持續影響。
- (e) 同程藝龍股份的實際股價或與備考財務資料所述股價不同。因此，上文所述可能出售事項之估計所得款項、可能出售事項之現金流入淨額以及本集團已收現金及現金等價物可能會有所變動。
- (f) 對於未經審核備考綜合財務狀況表、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而言，並未作出任何調整以反映本集團於二零二零年十二月三十一日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

(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二零二一年四月二十三日刊發之通函(「**通函**」)附錄三A部分所載之二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二零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，以說明可能非常重大出售事項-出售同程藝龍之上市證券(「**可能出售事項**」)對 貴集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如可能出售事項已分別於二零二零年十二月三十一日及二零二零年一月一日發生。作為該過程之一部份，董事自 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止已刊發經審核年度報告中摘錄有關 貴集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況資料。有關 貴集團截至二零二零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 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度已刊發經審核年度報告。

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過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見。吾等於是次受聘之過程中，亦未就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或已進行。因此，吾等不會就該事件或交易於二零二零年十二月三十一日及二零二零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

二零二一年四月二十三日

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中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)：

- (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**」)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；
- (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**」)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；
- (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，即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擔保支付最高49%的借款(即人民幣392,000,000元)；
- (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，即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；

- (w) 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；
- (x) 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)；
- (y) 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
- (z) 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额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。

股東特別大會通告

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告之內容概不負責，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告全部或任何部份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)

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二零二一年四月二十三日之通函第ii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。

茲通告謹訂於二零二一年五月十日(星期一)上午十一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：

股東特別大會通告

普通決議案

「動議

- (a) 批准本公司於本決議案獲通過之日起12個月期間(「**授權期間**」)內按本公司日期為二零二一年四月二十三日之通函(「**通函**」)所載條款建議出售(「**出售授權**」)同程藝龍控股有限公司(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：0780))全部或部分46,925,080股普通股(或因任何資本重組產生的其他面值的其他數目股份)(註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之通函副本已提呈大會)(「**可能出售事項**」)；及
- (b) 授權本公司董事(「**董事**」)代表本公司行使本公司一切權力，於授權期間不時促使或致令可能出售事項生效，並採取董事認為就執行並令可能出售事項及其項下擬進行交易生效或與行使出售授權有關而屬必要、合適或適宜的一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立所有文件)。」

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二一年四月二十三日

附註：

- 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。
- 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。
- 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。

股東特別大會通告

4. 本公司之股東名冊將於二零二一年五月五日(星期三)至二零二一年五月十日(星期一)(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二零二一年五月四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記處。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。
6. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會(及其任何續會)，則排名首位者將有權親身或由代表投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。

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。