
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
有限合夥協議

二零二一年五月二十六日

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則），且與上述人士概無關連之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十一日，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
「有限合夥協議」	指	深圳好美、深圳華友、深圳華僑城港亞與深圳靜成於二零二一年四月二十六日就成立合夥企業訂立有限合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米

釋 義

「合夥人」	指	合夥企業的普通合夥人及有限合夥人，於成立時為深圳好美、深圳華友、深圳華僑城港亞與深圳靜成
「合夥企業」	指	深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「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)
「關聯方」	指	對關連實體有控制、共同控制或重大影響的人士或實體，或受同一人士或實體控制、共同控制或重大影響的其他人士或實體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「深圳好美」	指	深圳市好美實業有限公司，一間於中國成立之公司
「深圳華友」	指	深圳市華友投資有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「深圳靜成」	指	深圳市靜成實業有限公司，一間於中國成立之公司
「深圳華僑城港亞」	指	深圳華僑城港亞控股發展有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等交易」	指	有限合夥協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

張大帆先生(主席)

謝梅女士(行政總裁)

林開樺先生

非執行董事：

汪文進先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

註冊辦事處：

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

花園道1號中銀大廈59樓

敬啟者：

主要交易
有限合夥協議

緒言

茲提述本公司於二零二一年四月二十六日發佈的關於以投資為目的(根據有限合夥協議)而成立合夥企業之公告。

本通函旨在(其中包括)，(i)向閣下提供有限合夥協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；及(ii)本集團之財務資料。

董事會函件

有限合夥協議

有限合夥協議之主要條款載列如下：

日期

二零二一年四月二十六日

訂約方

- (1) 深圳好美，作為普通合夥人及執行事務合夥人；
- (2) 深圳華友，作為普通合夥人；
- (3) 深圳華僑城港亞，作為有限合夥人；及
- (4) 深圳靜成，作為有限合夥人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳好美及深圳靜成以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

合夥企業名稱

深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)。

合夥企業期限

合夥企業的期限將為二十(20)年。

合夥企業之目的、目標、策略及業務範圍

目的

合夥企業之目的為進行項目公司的股權投資及流動性投資，以為所有合夥人獲取良好的投資回報。

合夥企業將主要透過認購新股或收購非上市公司的現有股份以及向非上市公司提供股東貸款以進行項目投資的方式，投資非上市公司的股權。

董事會函件

目標及策略

主要投資目標及策略為憑藉合夥企業作為普通合夥人的地位尋求資本增值及收入，以促進項目公司的成長。合夥企業的擬議投資規模約為人民幣959百萬元，預期回報率為不低於12%。一般退出策略涉及直接出售股權。

於最後實際可行日期，合夥企業已確認投資於仲愷高新技術產業開發區擁有土地的項目公司，即惠州愷樾置業有限公司（「**項目公司**」）。仲愷高新技術產業開發區位於中國廣東省惠州市，該項目距仲愷區商業區中心約1.2公里。項目公司所擁有土地的總佔地面積約為198,866平方米，計容建築面積約為664,520平方米。預計可售建築面積約為386,325平方米，其中約289,103平方米用作住宅，將建於具有70年土地使用權的指定住宅用地之上；約85,000平方米用作公寓，將建於具有40年土地使用權的指定商業用地之上；約12,222平方米用作商舖，並將享有鄰近配套設施，包括商舖、辦公室、學校及公園。該項目有三個開發階段，項目第一期名為御龍天峰花園，餘下兩期的名稱截至最後實際可行日期尚未確認。第一期開發涉及8棟高層樓宇，擁有約1,270個住宅公寓；第二期涉及15棟高層樓宇，全部為待售住宅公寓；及第三期涉及2棟待售公寓及商舖。二期及三期待售單元數目於最後實際可行日期尚未確認。

於最後實際可行日期，項目第一期的基礎工程已開工並已完工約70%。第二期及第三期建設將分別於二零二一年十一月左右及二零二二年二月左右開工。預期一期的預售許可將於二零二一年十二月或前後獲得並開始預售，預計銷售收入將於二零二三年開始確認，於各情況下，項目公司須已獲得一切必要批文。

目前預計該項目的期限將不超過五年。合夥企業於項目公司之權益變現，且所有相關經濟利益分配予合夥人後，合夥企業將會解散。

資本承諾

所有合夥人對合夥企業認繳的出資總額為人民幣959,000,000元。各合夥人認繳的出資額金額及比例如下：

董事會函件

合夥人	認繳出資總額 (人民幣千元)	於合夥企業的 概約出資比例
深圳好美	10	0.001%
深圳華友	10	0.001%
深圳華僑城港亞	719,240	74.999%
深圳靜成	239,740	24.999%
總計	959,000	100%

合夥人應分期繳付其各自出資額。

各合夥人對合夥企業的認繳出資比例乃經合夥人之間公平磋商後釐定，而對合夥企業的出資總額由合夥人經公平磋商釐定，並經參考合夥企業的預計資本要求，包括對投資項目的可能投資及合夥企業的一般營運資金需求。對項目公司的投資總額將約為人民幣958.4百萬元，合夥企業的一般營運資金需求將約為人民幣0.6百萬元。合夥人釐定合夥企業的認繳出資總額為人民幣959,000,000元。

本集團擬以內部資源及／或借貸為撥付資金。

合夥企業的管理

深圳好美(作為執行事務合夥人)負責(其中包括)管理合夥企業的投資及其他業務、管理及／或維護合夥企業的資產、根據普通合夥人的共同決策而委任及罷免專業顧問，及於任何有限合夥人轉讓股權時查詢受讓方的資格。

深圳好美及深圳華友(各為普通合夥人)有權根據有限合夥協議召集、主持及參加合夥人會議並行使其相應投票權，制定合夥企業的基本管理制度及具體規章制度，並對未能(全部或部分)履行該合夥人之出資義務的合夥人提起訴訟。

普通合夥人應對合夥企業的債務承擔無限連帶責任。

有限合夥人不得參與合夥企業的管理或控制其投資活動，或以合夥企業的名義進行任何活動。

董事會函件

合夥企業將成立投資委員會，以決定合夥企業的投資、管理及退出，並將閒置資金用於除安全且流動性高的金融產品（如銀行存款、貨幣市場基金及銀行的保本產品）以外的增值投資。投資委員會由五名成員組成，其中兩名應由深圳好美提名，三名應由深圳華友提名。投資委員會的所有決議案應由其所有成員一致同意通過。

合夥人會議

合夥人會議將負責批准所有有關（其中包括）業務範圍、主要營業地點、合夥企業名稱、註冊地址、組織形式的變動及有關利潤分配、更改或延長合夥企業期限、處置不動產、知識產權及其他產權、以合夥企業名義向第三方提供保證及賠償、決定投資範圍及策略、委任合夥人以外的管理人員、批准轉讓普通合夥人所持權益、於特定情況下罷免執行事務合夥人，及合夥企業的解散及清算等事宜。

上述事宜應於取得全體合夥人同意後決議通過，惟在特定情況下罷免執行事務合夥人可於取得實繳資本出資不少於合夥企業實繳資本總額三分之二的合夥人同意後決議通過。

利潤分配及虧損分擔

利潤分配

執行事務合夥人應於合夥企業收到任何投資的任何現金收益後30個工作日內，將扣除合夥企業應付稅項後的合夥企業所有投資收入及其他收入按以下順序及方式進行分配：

- (1) 向深圳華僑城港亞分配其支付的實際出資額及相等於其支付的實際出資額年化收益率12%的投資所得款項的總額；
- (2) 倘有任何餘額，向除深圳華僑城港亞外的合夥人（「**其他合夥人**」）按彼等的實際出資額比例分配最多相等於各合夥人實際出資額的金額；
- (3) 倘有任何餘額，向其他合夥人按彼等的實際出資額比例分配最多相等於彼等個別支付的實際出資額年化收益率12%的金額；
- (4) 倘有任何餘額，向深圳華僑城港亞進行分配。

董事會函件

根據自二零零一年起一直為(其中包括)房地產投資領域的眾多有限合夥公司、風險資本、私募股權及戰略投資者提供諮詢服務的中國領先服務供應商*發佈的有關中國私募股權及風險投資公司的市場研究報告(「**報告**」)，大多數投資工具將以8%的年化收益率將優先收益分配予有限合夥人，而大多數研究案例的年化收益率介乎6%至12%。該等回報率與董事在該地區成立房地產項目有限合夥企業方面的行業知識及經驗相符。考慮到有關行業數據以及董事的知識及經驗，並經合夥人公平磋商後，同意本公司的全資附屬公司深圳華僑城港亞(作為有限合夥人之一)應優先就其支付的實際出資額享有12%的年化收益率(如有)，隨後其他合夥人方可按上述順序及方式獲得合夥企業的任何投資收入及其他收入。董事認為，由於將會優先分配予本集團，即本集團將在其他合夥人之前獲得分配，因此實現12%的回報屬可行。此外，由於向其他合夥人作出分配後的任何餘額均將分配予本集團，因此上述向本集團所作12%的優先分配代表合夥企業的最低預期回報。此外，向本集團作出12%的優先分配屬於上述報告分析的絕大多數案例中6%至12%之年化收益率的最高端。鑑於上述原因，董事認為，向其他合夥人作出分配前向本集團作出12%的優先分配乃屬公平合理，符合本集團的利益。

* 根據服務供應商發佈的公開資料，其為一家香港上市公司，就數據覆蓋範圍、提供數據資源及研究報告服務而言，截至二零一九年十二月三十一日，其為經營中國最大股權投資數據庫的服務供應商。

虧損分擔

合夥人應承擔的虧損最高金額為彼等個別認繳的出資額。倘出資總額不足以負擔虧損，則超過認購出資總額的虧損金額應由普通合夥人承擔無限、共同及連帶責任。各普通合夥人將全面負責合夥企業的所有到期債務且不可以合夥企業的資產償還。謹請注意，根據有限合夥協議，合夥企業不得向合夥人以外的任何第三方借款，且不得向任何第三方提供任何形式的公司擔保。

根據有關合夥企業的中國法律，債務人可選擇就合夥企業的尚未償還債務起訴所有合夥人或任何一名合夥人。倘任何一名合夥人償還合夥企業債務，該合夥人有權就彼等根據有限合夥協議的條款應負責分擔的債務起訴其他合夥人。

轉讓合夥企業權益

根據有限合夥協議的條款及條件，有限合夥人可向現有執行事務合夥人(或其關聯方)或任何現有有限合夥人或由執行事務合夥人批准的人士轉讓其全部或部分權益。倘意向受讓方為退夥合夥人的關聯方，該退夥合夥人可向意向受讓方轉讓股權，前提為退夥合夥人已提前30天事先通知其他合夥人。

董事會函件

於合夥企業的存續期，普通合夥人不可退夥或轉讓其於合夥企業的權益，或於取得所有合夥人一致同意前轉變為有限合夥人。

有關本集團之資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事綜合開發業務(包括開發及銷售住宅物業、建築合同、開發及管理物業以及物業投資)、股權投資及基金管理業務。

深圳華友為根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資及企業管理諮詢。

深圳華僑城港亞為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股及企業管理諮詢。

有關深圳好美及深圳靜成之資料

就董事經作出一切合理查詢後所知，深圳好美為一間根據中國法律成立之有限公司並由王翠嫻全資擁有，而據董事所知，其為獨立第三方。深圳好美主要從事股權投資。

就董事經作出一切合理查詢後所知，深圳靜成為根據中國法律成立的有限公司，由丁曉靜全資擁有，而據董事所知，其為獨立第三方。深圳靜成主要從事股權投資。

訂立有限合夥協議的理由及裨益

本集團旨在成為專注「文化、旅遊、新型城鎮化及產業生態圈」的投資集團，而本集團的「股權投資及基金管理業務」主要投資領域之一為城鎮化生態圈。基於本集團的主要業務及策略以及於長三角及粵港澳大灣區的業務發展，合夥企業擬定參與粵港澳大灣區的新型城鎮化項目將有助本集團擴大新型城鎮化生態圈投資及收入來源。

有限合夥協議項下擬進行的交易屬於本集團的「直接股權投資及基金管理業務」。鑑於將會產生的預期回報，董事認為，有限合夥協議項下擬進行的交易對本公司有利。

董事會函件

經計及上文所述，董事認為有限合夥協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且有限合夥協議符合本公司及股東整體利益。

本集團成立合夥企業之財務影響

合夥企業成立後，由於合夥人會議的決議事項(除合夥企業的解散及清算外)須取得全體合夥人一致同意，而投資委員會的決議事項須取得全體委員一致同意才能通過。鑒於該安排，深圳好美及本集團均被視為對合夥企業擁有共同控制權，合夥企業根據《香港會計準則》第28號項下的權益法被視為合營企業，而非併入本集團賬目。

假設有限合夥協議項下擬進行的交易已全面生效，對本集團的財務影響如下：

- (1) 於合營企業權益之投資增加約人民幣719,250,000元；
- (2) 本集團現金淨額預期減少約人民幣719,250,000元；
- (3) 對本集團盈利並無重大影響。

上市規則涵義

由於有限合夥協議項下擬進行之交易根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，有限合夥協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

由於概無股東於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，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，佔本公司已發行股本約70.94%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等交易屬公平合理並按一般商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

雖然本公司並不會召開股東大會以批准該等交易，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，以批准該等交易。

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

二零二一年五月二十六日

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載於本公司刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042001082_c.pdf)之二零二零年年報第97至217頁。

2. 債務聲明

於二零二一年三月三十一日(即於本通函付印前本債務聲明日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額約人民幣6,141.19百萬元，包括有抵押銀行貸款約人民幣982.500百萬元，有擔保銀行貸款約人民幣2,792.102百萬元；無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,366.583百萬元。

於二零二一年三月三十一日，本集團有抵押或有擔保的銀行貸款以(i)總賬面值約人民幣1,774.22百萬元及其他物業、廠房及設備及持作自用的租賃土地權益抵押；或(ii)由本公司的兩個中間母公司(即深圳華僑城有限公司及香港華僑城有限公司)提供擔保。

於二零二一年三月三十一日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣20.71百萬元。

於二零二一年三月三十一日，除了向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保約人民幣174.10百萬元外，本集團概無其他重大或然負債。

於二零二一年三月三十一日，華僑城(上海)置地有限公司(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)之形式存置於本集團。

外幣金額已就本債務聲明按於二零二一年三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，於二零二一年三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、融資租賃及經營租賃之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)，且計及該等交易之影響，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起至少未來十二個月之需求。

4. 或然負債

除本通函所披露者外，本集團概無其他重大的或然負債。本集團並無涉及任何現有重大法律訴訟，且本集團亦不知悉該等重大法律訴訟。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。自二零二零年十二月三十一日至最後實際可行日期，本集團確認其或然負債並無任何重大變動。

5. 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，本集團的持續經營業務變現收入約人民幣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，本集團的持續經營業務毛利率約為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，可售建築面積約為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夥企業，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. 董事權益

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 (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 Limited	實益擁有人 (附註1)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
香港華僑城	受控制法團之 權益(附註2)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城股份	受控制法團之 權益(附註3)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城集團	受控制法團之 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進行收購、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

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發的經審核賬目之日期)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) 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) 深圳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，由深圳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) 深圳華僑城港亞及深圳華友(均為本公司間接全資附屬公司)、上海煦翔貿易有限公司、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於二零二一年二月二十三日就成立合夥企業(「**廈門合夥企業**」)訂立之有限合夥協議，據此，深圳華僑城港亞及深圳華友須分別注資人民幣10,000元及人民幣600,000,000元，分別相當於廈門合夥企業總資本的約0.001%及74.998%；
- (z) (其中包括)本公司、華昌，HNW Investment Fund Series SPC及港名於二零二一年四月九日訂立之私募備忘錄補充協議，據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回Serica獨立投資組合基金份額的開放期將予修改；及
- (aa) 有限合夥協議。

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或仲裁或索償，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為Ocorian Trust (Cayman) Limited，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層。

- (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) 本通函中英文版本如有任何歧義，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層)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賬目之日期)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。