
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)

非常重大收購事項
收購合肥空港國際小鎮之土地使用權

二零二一年七月二十六日

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：

「二零一九年收購事項」	指	合肥華僑城實業於二零一九年十二月十三日收購位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊之土地使用權（為該項目的一部分），總佔地面積約為1,042畝（約694,667平方米）。有關二零一九年收購事項的進一步資料載於本公司日期為二零一九年十二月十三日的公告及本公司日期為二零二零年一月二十三日的通函
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子
「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
「確認書」	指	合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局於二零二一年六月十七日因競拍成功而訂立之成交確認書
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購該地塊土地使用權之代價
「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
「合肥空港國際小鎮」	指	位於中國合肥新橋科技創新示範區的合肥空港國際小鎮
「合肥市自然資源和規劃局」	指	合肥市自然資源和規劃局

釋 義

「合肥華僑城實業」	指	合肥華僑城實業發展有限公司，一間於中國成立之公司，由華僑城港華與華興投資分別持有51%及49%的權益
「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
「華興投資」	指	合肥華興空港投資有限公司，一間於中國成立之公司
「獨立第三方」	指	上市規則所指與本公司及其附屬公司、其各自的董事、主要行政人員及主要股東及彼等任何聯繫人概無關連之獨立第三方
「合營協議」	指	華僑城港華與華興投資就成立合肥華僑城實業訂立日期為二零一九年六月二十日之合營協議，進一步資料載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函
「合營夥伴」	指	華僑城港華與華興投資
「該地塊」	指	位於合肥空港國際小鎮二期之四幅地塊，總佔地面積約為913.05畝(約608,700平方米)
「土地收購事項」	指	透過拍賣的公開招標程序收購該地塊的土地使用權
「土地使用權出讓合同」	指	根據確認書訂立日期為二零二一年六月三十日(經有關補充合同(如有)補充及修訂)之國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月二十日，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
「華僑城港華」	指	深圳華僑城港華投資控股有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司

釋 義

「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，一間於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，由香港華僑城全資擁有
「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)
「中國政府機關」	指	具有上市規則第19A.04條所賦予之涵義
「該項目」	指	有關開發合肥空港國際小鎮之整個項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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

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：

非常重大收購事項
收購合肥空港國際小鎮之土地使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年六月十七日的公告，內容有關收購合肥空港國際小鎮之土地使用權的非常重大收購事項。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)非常重大收購事項之進一步資料；及(ii)本集團之財務資料。

收購土地使用權

於二零二一年六月十七日，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業成功競買該地塊之土地使用權。合肥華僑城實業於二零二一年六月十七日與合肥市自然資源和規劃局簽署確

董事會函件

認書。該拍賣由合肥市自然資源和規劃局及合肥市公共資源交易監督管理局舉辦，並由安徽合肥公共資源交易中心及合肥市土地礦產交易管理辦公室協辦。該拍賣於安徽合肥公共資源交易中心的拍賣廳進行。

於二零二一年六月三十日，合肥華僑城實業就土地收購事項與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。該地塊之移交程序將安排於訂立土地使用權出讓合同後三十日內進行。

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告及本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函，內容有關本公司的一項非常重大收購事項，乃與由合肥華僑城實業收購合肥空港國際小鎮首期之土地使用權（即二零一九年收購事項）有關。該地塊毗鄰於二零一九年收購事項中所收購之五幅地塊，而所有地塊均為該項目的一部分。

代價

代價為就該地塊之土地使用權應付之土地出讓金合共約人民幣2,805百萬元（可退還競買保證金總計人民幣870百萬元已於競買前支付，將用於抵銷土地收購事項之相應部分代價）。代價應以下列任何一種方式支付：

- (1) 代價將於訂立土地使用權出讓合同之日起計30日內悉數結算；或
- (2) 代價之50%將於二零二一年七月二十九日前結算，而剩餘代價連同剩餘代價之應計利息（其利率將按中國人民銀行於結算首50%代價之日公佈的利率釐定）將於二零二一年九月二十九日前結算。

合肥華僑城實業可選擇以上任何一種方式進行結算。合肥華僑城實業將選擇選項(2)。

代價乃因於拍賣中成功競買該地塊而達致。於釐定代價時，董事已考慮（其中包括）：

- i. 合肥市自然資源和規劃局之掛牌參考地價，尤其是商業用地及住宅用地之參考地價。

誠如下文「有關該地塊的資料」一段所詳述，該地塊中約323畝（約215,333平方米）為商業用地，而該地塊中約530畝（約353,333平方米）為住宅用地。

董事會函件

根據合肥市自然資源和規劃局之掛牌參考地價，商業用地之掛牌參考地價為每畝人民幣1,700,000元(約每平方米人民幣2,550元)，住宅用地之掛牌參考地價介乎每畝人民幣4,000,000元(約每平方米人民幣6,000元)至每畝人民幣4,050,000元(約每平方米人民幣6,075元)。根據上述參考地價，單就商業用地及住宅用地的參考地價合計接近人民幣2,700百萬元(未考慮其他用途之用地)。本公司認為代價與用作不同土地用途的該等土地的相應掛牌參考地價大致一致；

- ii. 該地塊之發展潛力。該地塊位於合肥空港國際小鎮的中心地段，並與大型集成電路基地以及目前在建的智能電動車產業園區相連。合肥空港國際小鎮將為有關集成電路基地、智能電動車產業園區及周邊地區相關產業提供生活服務配套設施。本公司認為周邊地區進行中的有關發展項目有助提升該地塊的價值；及
- iii. 合肥市土地管理委員會設定之最低競標價格人民幣2,746百萬元。

經參考上文所述，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

代價將由合肥華僑城實業以其自有資金及其股東之股東貸款(將按其於合肥華僑城實業之股權比例撥付)結算。華僑城港華提供的股東貸款預期約為人民幣1,030百萬元。

土地使用權出讓合同

於二零二一年六月三十日，合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。根據土地使用權出讓合同，倘合肥華僑城實業未能按照上述付款條款結算代價，則須就每延遲一天支付應付代價部分0.1%的違約金。倘延遲超過60天，且經合肥市自然資源和規劃局要求後合肥華僑城實業仍未能付款，合肥市自然資源和規劃局有權終止土地使用權出讓合同，其可向合肥華僑城實業索賠損失，而合肥華僑城實業無權要求退還任何保證金。

此外，合肥華僑城實業須於二零二二年二月二十八日前開始與該地塊相關的建設工程。不同地塊根據其相應土地使用權出讓合同之預期完成日期載列如下：

董事會函件

根據相關土地使用權
出讓合同之預期建設
工程完成日期

地塊
(僅供識別)

總佔地面積
(概約平方米)

相關地塊之主要指定用途

二零二三年二月二十八日	地塊二	56,300	商業及住宅(混合用途)
二零二四年二月二十八日	地塊三及四	265,500	住宅、居住配套設施及綠地
二零二四年八月二十八日	地塊一	286,900	商業及住宅(混合用途)、 商業及文化

除另有協定外，倘合肥華僑城實業未能達到上述目標日期，則須就每延遲一天支付代價0.1%的違約金。倘該地塊閒置1年或以上但少於2年，則將徵收相當於代價20%的閒置土地費；而倘該地塊閒置2年或以上，則將有可能被收回。

有關該地塊的資料

該地塊為該項目的一部分，位於合肥空港國際小鎮的中心地段，為合肥市自然資源和規劃局出讓的合肥空港國際小鎮二期地塊。

該項目涉及合肥空港國際小鎮的開發。合肥空港國際小鎮預計佔地面積為9.2平方公里，位於中國安徽省新橋科技創新示範區之核心區域，該示範區旨在培育具有國際競爭力的產業集群，且將分階段開發。合肥空港國際小鎮將為與該地塊相連的集成電路基地和智能電動車產業園區提供生活服務配套設施，而合肥空港國際小鎮計劃將開發商業辦公、生態綠地、居住配套設施及綜合服務中心。

該地塊為該項目的一部分，總佔地面積約為913.05畝(約608,700平方米)，其中(包括混合用途用地的相應面積)約530畝(約353,333平方米)為住宅用地，以及約323畝(約215,333平方米)為商業用地。該地塊的計劃總建築面積約為745,000平方米。該地塊分別指定作商業商務、住宅及文化及其他用途，年期分別為40年、70年及50年。該地塊計劃於住宅用地開發小型高層建築、洋房及疊拼別墅，以及於商業用地開發商業街及商務辦公室。合肥市自然資源和規劃局所設定的該地塊商品住宅(毛坯)平均最高售價為每平方米人民幣13,800元。於最後實際可行日期，該地塊為空置土地，其上並無任何物業。本公司目前預期合肥華僑城實業對該地塊之估計開發成本將約為人民幣4,800百萬元。

董事會函件

有關合肥華僑城實業的資料

合肥華僑城實業乃根據合營協議之條款為開發合肥空港國際小鎮而成立，由本公司之間接全資附屬公司華僑城港華及華興投資分別持有51%及49%的權益。華興投資主要從事實業投資及投資管理。華興投資的最終實益擁有人為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會。

成立合肥華僑城實業的唯一目的是收購與該項目有關的土地使用權並進行開發。於最後實際可行日期，合肥華僑城實業的註冊資本為人民幣100億元，其中人民幣14.7億元已由合營夥伴繳足。有關合肥華僑城實業及合營協議的進一步資料載於本公司日期為二零二零年一月二十三日的通函。

有關本集團的資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。股權投資及基金管理涉及一級市場的直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發涉及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。

華僑城港華為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事獲中國政府鼓勵及允許之外商投資、投資及管理文化旅遊及體育設施、為工業園提供管理服務、出租自有物業及諮詢服務。

有關合肥市自然資源和規劃局的資料

合肥市自然資源和規劃局為中國政府部門及該地塊之賣方。據董事經作出一切合理查詢後所盡知、全悉及確信，合肥市自然資源和規劃局為獨立第三方。

土地收購事項之財務影響

合肥華僑城實業為華僑城港華之附屬公司，並為本公司之間接附屬公司。合肥華僑城實業之財務業績、資產及負債根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表合併計入本集團綜合財務報表。

假設土地收購事項已全面生效，對本集團的財務影響如下：

- (i) 本集團因該地塊而產生的資產增加約人民幣2,899百萬元，有關賬面值乃經考慮該地塊代價、附加稅項及支付代價之利息；

董事會函件

- (ii) 本集團現金淨額狀況預期減少約人民幣1,911百萬元；
- (iii) 來自非控股權益借款增加約人民幣990百萬元；及
- (iv) 對本集團盈利並無重大影響。

進行土地收購事項之理由及裨益

該地塊為該項目的一部分，將分階段開發。透過二零一九年收購事項，本集團一直參與開發毗鄰該地塊的合肥空港國際小鎮首期，且截至最後實際可行日期進展順利。透過土地收購事項參與二期符合本集團於前期對該項目的整體規劃，預期兩期地塊之間將產生協同效應。兩者毗鄰能夠統一規劃及協調，從而更有效及全面地利用本集團於該項目中擁有的土地資源。

此外，鑒於該地塊之位置及周邊發展以及上文「代價」一段中進一步所述，本公司看好該地塊的發展潛力。該地塊約353,333平方米預期將用作住宅用途，而該地塊約215,333平方米則預期將用作商業用途(包括混合用途用地的相應面積)。因此，土地收購事項將從銷售該地塊住宅用地的小型高層樓宇、洋房及疊拼別墅帶來銷售收入，以及銷售該地塊商業用地的辦公樓及商業建築帶來銷售收入，並從營運商業用地中帶來租金收入。

董事認為土地收購事項將提供良好投資機會，令本集團得以擴大其土地儲備，繼而提升本集團的收入及業務規模，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於土地收購事項之一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，土地收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

本集團之主要業務活動包括物業開發，故本公司被視為上市規則第14.04(10B)條項下之「合資格發行人」。由於土地收購事項涉及於中國透過受中國法律(定義見上市規則第19A.04條)規管之拍賣向中國政府機關收購政府地塊，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格物業收購事項」。土地收購事項乃本集團於其一般及日常業務過程中進行。土地收購事項乃由本集團及華興投資通過合肥華僑城實業共同進行。根據按公平原則及一般商業條款編製的合營協議，成立合肥華僑城實業的唯一目的是收購與該項目有關的土地使用權並進行開發，而進行土地收購事項符合此目的。合營協議亦包含下列條款，即合肥華僑城實業不得(i)在未經華僑城港華與華興投資一致同意的情況下改變合肥華僑城實業業務的性質或範圍，其

董事會函件

業務範圍應始終與有關該項目之文件所規定的要求一致；或(ii)訂立任何違背公平原則的交易。有關合營協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函。

董事會確認，土地收購事項乃於本集團的一般及日常業務過程進行，而土地收購事項及合營協議項下擬進行的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

推薦意見

董事會認為，土地收購事項乃於本公司的一般及日常業務過程進行，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

儘管本公司將不會召開股東大會以批准土地收購事項，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，以批准土地收購事項。

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

二零二一年七月二十六日

1. 本集團之財務資料

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於下列文件中披露：

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(http://www3.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四月二十日刊載於聯交所網站(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

於二零二一年五月三十一日(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為人民幣5,716.14百萬元，包括有抵押銀行貸款約人民幣982.50百萬元、有擔保銀行貸款約人民幣2,816.50百萬元；以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣1,917.14百萬元。

於二零二一年五月三十一日，本集團有抵押或有擔保的銀行貸款(i)以總賬面值約人民幣1,764.10百萬元及其他物業、廠房及設備及持作自用的租賃土地權益抵押；或(ii)由本公司的兩間中間母公司(華僑城股份及香港華僑城)提供擔保。

於二零二一年五月三十一日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約為人民幣17.66百萬元。

於二零二一年五月三十一日，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172.73百萬元外，本集團概無其他重大或然負債。

於二零二一年五月三十一日，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五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，於二零二一年五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(包括內部產生的資金及目前可得之銀行融資)，且計及土地收購事項之影響，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。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認。

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有關虧損金額時，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為人民幣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(本集團持有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新橋科技創新示範區核心區。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及人工智能等高科技產業，吸引海內外高端人才。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。

土地收購事項涉及合肥空港國際小鎮二期。

(2) 合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目(本集團持有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(本集團持有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(本集團持有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(本集團持有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)

於二零二一年二月二十三日，深圳市華友投資有限公司(「**深圳華友**」)及深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「**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四月二十三日之通函。

(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。

(3) 深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)

於二零二一年四月二十六日，深圳華友及深圳華僑城港亞與深圳市好美實業有限公司及深圳市靜成實業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959,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月二十六日之通函。

(4) 於德盈控股國際有限公司的投資

於二零二一年七月七日，華昌國際與德盈控股國際有限公司(「**德盈控股**」)、德盈環球投資有限公司及許夏林先生訂立投資協議，據此華昌國際有條件同意認購及收購德盈控股經擴大後已發行股本合共約9.5%，總代價為142,500,585港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。

(5) 南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)

於二零二一年七月十九日，深圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞與南通紫荊華通企業管理有限公司、南通市產業投資母基金有限公司、南通蘇通科技產業園控股

發展有限公司及義烏市金融控股有限公司就以投資為目的而成立有限合夥企業訂立合夥協議。所有合夥人對合夥企業認繳出資總額為人民幣1,000,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月十九日之公告。

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。

自二零二一年一月一日起至最後實際可行日期的重大收購及出售

廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)

於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(其中深圳華僑城港亞及深圳華友須分別出資人民幣10,000元和人民幣600,000,000元，約佔合夥企業總資本的0.001%和74.998%)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月二十三日之通函。

認購開曼基金49%權益及出售港名權益之補充協議

於二零二零年十二月，本公司及HNW Investment Fund Series SPC訂立合作協議，內容有關(其中包括)(i)本公司認購不超過Serica獨立投資組合(「開曼基金」)49%的權益；(ii)出售港名有限公司(「港名」)之全部已發行股份；及(iii)發出股份購回選擇權。有關進一步詳情，請參閱以下附錄一「重大收購及出售—截至二零二零年十二月三十一日止年度—認購開曼基金49%權益及出售港名權益」一段。

於二零二一年四月九日，本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC、建銀國際資產管理有限公司、其他投資者，以及港名及西安華僑城置地訂立基金募集說明書補充協議，據此，各訂約方可修改轉讓或贖回該開曼基金基金份額的開放期。

深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)

於二零二一年四月二十六日，深圳華友及深圳華僑城港亞與深圳市好美實業有限公司及深圳市靜成實業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959,000,000元(其中深圳華僑城港亞及深圳華友須分別出資人民幣10,000元和人民幣719,240,000元，約佔合夥企業總資本的0.001%和74.999%)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月二十六日之通函。

出售同程藝龍之上市證券

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透過於市場上進行一連串交易出售合共59,154,000股同程藝龍控股有限公司(「同程藝龍」)上市股份。本公司亦已獲授權進一步於市場上出售最多46,925,080股同程藝龍股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月十七日及二零二一年二月二十五日之公告，以及本公司日期均為二零二一年四月二十三日之兩份通函。

收購該地塊

於二零二一年六月十七日，合肥華僑城實業已成功競買該地塊之土地使用權，總代價為約人民幣2,805百萬元。

於德盈控股國際有限公司的投資

於二零二一年七月七日，華昌國際與德盈控股國際有限公司(「德盈控股」)、德盈環球投資有限公司及許夏林先生訂立投資協議，據此華昌國際有條件同意認購及收購德盈控股經擴大後已發行股本合共約9.5%，總代價為142,500,585港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月七日之公告。

南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)

於二零二一年七月十九日，本公司兩間間接全資附屬公司深圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞與南通紫荊華通企業管理有限公司、南通市產業投資母基金有限公司、南通蘇通科技產業園控股發展有限公司及義烏市金融控股有限公司就以投資為目的而成立有限合夥企業訂立合夥協議。所有合夥人對合夥企業認繳出資總額為人民幣1,000,000,000元(其中深圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞分別須出資人民幣10,000,000元及人民幣

390,000,000元，分別佔合夥企業總資本之1%及39%)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月十九日之公告。

有關其他資料，亦請參閱上文「綜合開發業務」及「股權投資及基金業務」段落。

6. 本集團管理層討論及分析

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，本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，本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。本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，本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，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.14%至6.38%。部分銀行貸款由本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。本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為35.24%，較二零一七年十二月三十一日約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。

本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元貸款約為人民幣56.8億元，約佔88.90%；人民幣貸款約為人民幣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。

本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%及港元約佔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，本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，本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。本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，本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，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.37%至4.99%。部分銀行貸款由本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。本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為36.17%，較二零一八年十二月三十一日約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。

本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元貸款約為人民幣50.21億元，約佔61.90%；及人民幣貸款約為人民幣30.95億元，約佔38.10%。

本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%及港元約佔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，本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，本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。本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，本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，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.33%至4.75%。部分銀行貸款由本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。本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為34.8%，較二零一九年十二月三十一日約34.4%上升0.4個百分點，與二零一九年同期相若。

本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元貸款約為人民幣35.56億元，約佔53.8%；及人民幣貸款約人民幣30.50億元，約佔46.2%。

本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%，及港元約佔47.0%。

融資及財務政策

本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。

本集團認為，匯率波動可能會對本集團的整體財務表現產生一定影響，但仍屬可控水平。本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，本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，本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本集團為綜合業務開發取得的銀行借款產生。

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，本集團分別聘用600名、234名及314名全職員工。本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，本集團亦基於本集團的業績及員工個人表現向員工發放花紅。

本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，本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本集團。

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，向授予本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。

本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。根據本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，可要求本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。

管理層認為本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本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，本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		截至二零一八年		投資成本	投資規模	
	於二零一八年	於二零一八年	截至二零一八年	截至二零一八年		於二零一八年	估本集團
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		十二月三十一日	十二月三十一日
	持有之	之概約持股	止年度淨收益／	止年度		之公允價值	之總資產
	股份數目	百分比	(虧損)	已收股息	人民幣千元	人民幣千元	價值比例
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%

指定為以公允價值計量且
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		截至二零一九年		投資成本	投資規模	
	於二零一九年	於二零一九年	截至二零一九年	截至二零一九年		於二零一九年	估本集團
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		十二月三十一日	十二月三十一日
	持有之	之概約持股	止年度淨收益／	止年度		之公允價值	之總資產
	股份數目	百分比	(虧損)	已收股息	人民幣千元	人民幣千元	價值比例
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%

指定為以公允價值計量且
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，本集團並無持有任何分類為指定為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，本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。本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

於二零一八年五月十日，本公司間接全資附屬公司華昌國際有限公司(「**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代價約人民幣11.8億元收購同程藝龍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

於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

於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一部分。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

於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的投資者股份作為國際發售之一部分。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

於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的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

於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3.00億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，成都天府華僑城實業有限公司（「**成都華僑城**」）、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「**中保投基金**」）及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「**華僑城湖濱**」）訂立股權轉讓協議，據此，成都華僑城同意按代價人民幣60.53百萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。於轉讓完成後，華僑城湖濱由成都華僑城及中保投基金分別擁有49%及51%，且不再為本公司的附屬公司。有關詳情，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

於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

於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，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。根據有關協議，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，按照有關收購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

於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，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。該等融資租賃及保理框架協議各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該等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

於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(「**深圳華僑城港亞**」)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，深圳華僑城港亞與合肥國嘉訂立一份合作協議，據此，深圳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，深圳華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有項目公司51%及49%股權。根據有關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，其中深圳華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及本公司日期為二零一九年六月二十四日之通函。

成立廈門合夥企業

於二零一九年十一月七日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「**深圳華僑城華鑫**」)及深圳華京(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)與深圳前海禹舟基金管理有限公司(「**禹舟基金管理**」)及廈門中茂益通商貿有限公司(「**廈門中茂**」)訂立有限合夥協議，內容有關成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業(有限合夥)(「**廈門合夥企業**」)，總出資額為人民幣15億元。禹舟基金管理、深圳華僑城華鑫、深圳華京及廈門中茂認繳的出資額將分別為人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣1,168,000,000元及人民幣330,000,000元。有關進一步詳情，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(二零一九年收購事項)

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平方米之五幅地塊之土地使用權。於二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局就收購有關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

於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。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。各融資租賃及保理框架協議項下上述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%權益及出售港名權益

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。

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(「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張靖先生亦為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。執行董事謝梅女士及非執行董事張靖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。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之控股公司，並連同其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司持有華僑城股份已發行股份之47.97%權益，華僑城股份為香港華僑城全部已發行股份之實益擁有人，故為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，本集團之財務或營運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(上海)置地有限公司(「**華僑城上海置地**」)與上海華合房地產開發有限公司(「**上海華合**」)於二零一九年七月五日訂立之租賃協議，內容有關華僑城上海置地向上海華合出租若干物業，租賃期為36個月，由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止，每月租金為人民幣769,145元；
- (b) 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）；

- (c) 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，即該合夥企業資本總額的0.07%及77.87%；
- (d) 合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局簽訂日期為二零一九年十二月二十七日的五份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5幅地塊的土地使用權；
- (e) 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，內容有關成立合夥企業（「**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，分別佔該合夥企業總資本的約1%及44%；
- (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；
- (g) 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；
- (h) 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；

- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 招銀金融租賃有限公司(「**出租人**」)與成都天府華僑城實業發展有限公司(「**成都華僑城**」或「**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；
- (l) 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；
- (m) 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；

- (n) 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；
- (o) 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；
- (p) 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；
- (q) 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；
- (r) 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；
- (s) 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)；
- (t) 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(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%；

- (u) (其中包括)本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC及港名於二零二一年四月九日訂立之基金募集說明書補充協議，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；
- (v) 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)、深圳市好美實業有限公司及深圳市靜成實業有限公司於二零二一年四月二十六日就成立合夥企業(「**深圳僑恒合夥企業**」)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719,240,000元，分別相當於深圳僑恒合夥企業總資本的約0.001%及74.999%；
- (w) 合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局簽訂日期為二零二一年六月三十日的四份國有土地使用權出讓合同(及其日期為二零二一年六月三十日的相關補充協議)，內容有關以總代價約人民幣2,805百萬元收購位於合肥空港國際小鎮第二期總佔地面積約913.05畝之四幅地塊的土地使用權；
- (x) 合肥華僑城實業及合肥華僑城物業於二零二一年七月七日訂立的物業服務框架協議，據此，合肥華僑城物業將為合肥空港國際小鎮項目及合肥華僑城實業的辦公區域向合肥華僑城實業提供物業服務，自二零二一年七月七日起至二零二二年十二月三十一日為止；
- (y) 華昌國際、德盈控股國際有限公司(「**德盈控股**」)、德盈環球投資有限公司(「**德盈環球**」)及許夏林先生於二零二一年七月七日訂立之投資協議，內容有關華昌國際以總代價142,500,585港元認購及收購德盈控股經擴大後已發行股本合共約9.5%；
- (z) 有關德盈控股與華昌國際、德盈控股、德盈環球、崇豐有限公司、Sky Planner Investments Limited、Wisdom Thinker Limited及萬通投資控股有限公司於二零二一年七月九日就德盈控股及其附屬公司之管理及控制，以及其股東之權利及利益簽訂經修訂及重列之股東協議；及
- (aa) 深圳華僑城華鑫、南通紫荊華通企業管理有限公司、深圳華僑城港亞、南通市產業投資母基金有限公司、南通蘇通科技產業園控股發展有限公司及義烏市金融控股有限公司於二零二一年七月十九日就成立有限合夥企業而訂立之合夥協議，據此，深

圳華僑城華鑫及深圳華僑城港亞分別須出資人民幣10,000,000元及人民幣390,000,000元，分別佔合夥企業總資本之1%及39%。

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。