

---

## 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)

**主要交易**  
**成立基金**

---

二零二一年九月二十四日

---

## 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：

「配套文件」	指	除有限合夥協議外，本集團就基金的設立、運營及管理而訂立的文件，包括但不限於合作協議及託管協議
「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
「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
「合作協議」	指	華僑城華鑫與紫荊華通將就經營基金訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商行政管理機關核定為準)，根據有限合夥協議及配套文件而設立、運營及管理的有限合夥企業
「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	與本公司及其附屬公司、彼等各自的董事、主要行政人員及主要股東及其任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月十七日，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
「有限合夥協議」	指	華僑城華鑫、紫荊華通、深圳華僑城港亞、南通產業、南通蘇通及義烏金融訂立的日期為二零二一年七月十九日的合夥協議，內容有關成立基金
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「託管協議」	指	基金、華僑城華鑫及紫荊華通於成立基金後將訂立之託管協議，內容有關執行合夥人向華僑城華鑫(以其作為基金管理人的身份)託管基金
「南通產業」	指	南通市產業投資母基金有限公司，一間於中國成立之公司
「南通蘇通」	指	南通蘇通科技產業園控股發展有限公司，一間於中國成立之公司
「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
「華僑城華鑫」	指	深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「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

---

## 釋 義

---

「合夥人」	指	基金的普通合夥人及有限合夥人，於成立時為紫荊華通、華僑城華鑫、深圳華僑城港亞、南通產業、南通蘇通及義烏金融
「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	對相關實體有控制、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
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「義烏金融」	指	義烏市金融控股有限公司，一間於中國成立之公司
「紫荊華通」	指	南通紫荊華通企業管理有限公司，一間於中國成立之公司
「%」	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：

**主要交易**  
**成立基金**

**緒言**

茲提述本公司於二零二一年七月十九日發佈的關於以投資為目的(根據有限合夥協議)而成立基金之公告。

本通函旨在(其中包括)，向閣下提供(i)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。

董事會欣然公佈，於二零二一年七月十九日，本集團就成立基金訂立有限合夥協議。

---

## 董事會函件

---

### 成立基金

有限合夥協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零二一年七月十九日

#### 訂約方

- (1) 華僑城華鑫，作為普通合夥人、執行事務合夥人及管理人；
- (2) 紫荊華通，作為普通合夥人及執行事務合夥人；
- (3) 深圳華僑城港亞，作為有限合夥人；
- (4) 南通產業，作為有限合夥人；
- (5) 南通蘇通，作為有限合夥人；及
- (6) 義烏金融，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，紫荊華通、南通產業、南通蘇通及義烏金融以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

#### 基金名稱

南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商行政管理機關核定為準)。

#### 基金期限

基金的期限將為十年，經基金諮詢委員會半數以上成員同意後可延期一年，經諮詢委員會全體成員同意後可進一步延期。基金投資期限為三年，自中國證券投資基金業協會備案之日起計，經普通合夥人同意後可延期不超過一年。

#### 基金之目的及投資範圍

##### 目的

基金之目的為進行投資，以為所有合夥人獲取良好的投資回報。

## 董事會函件

### 投資範圍

基金應主要投資於科技、文化、旅遊、大眾消費等領域的子基金及可帶來高回報的合作投資項目，不少於75%的投資資金應投資於新設立的子基金，其中主要包括：(1)國內頂級綜合性子基金；特色產業子基金，重點投資於先進製造業、醫療健康、能源環保、信息技術等戰略性新興產業的子基金；(2)作為共同投資者，透過直接投資方式參與基金所投資的項目。

基金的投資將受到一定限制，除非基金諮詢委員會的所有成員同意，例如，子基金可投資總額60%以上應投資於科技領域的子基金，子基金可投資總額40%以下應投資於醫療、文化、旅遊、消費等領域的子基金，不超過基金認繳資本總額的15%應用於基金投資的合作投資項目。

基金尚未確定任何收購目標，亦無就任何潛在收購進行任何談判。基金的主要收購策略為多元化投資、平衡風險及回報。基金不僅將投資於上文披露的多元化領域及行業，基金亦將(i)投資於單個項目不超過總認購資本的20%的多元化項目(子基金)；及(ii)一名經理所管理的金額不超過認購資本總額的30%。

### 資本承擔

所有合夥人對基金認繳的出資總額為人民幣1,000,000,000元。各合夥人認繳的出資額金額及比例如下：

合夥人	認繳出資總額 (人民幣千元)	於基金的概約出資比例
華僑城華鑫	10,000	1%
深圳華僑城港亞	390,000	39%
紫荊華通	10,000	1%
南通產業	300,000	30%
南通蘇通	200,000	20%
義烏金融	90,000	9%
總計	<u>1,000,000</u>	<u>100.00%</u>

合夥人應分期繳付其各自出資額。執行事務合夥人應於出資到期日前至少一個月通知合夥人。



---

## 董事會函件

---

合夥人對基金的認繳出資總額乃經合夥人公平磋商後釐定，並參考各合夥人擬出資的基金份額。本集團擬通過內部資源及／或借款撥付出資額。

### 基金的管理

除基金投資委員會職權範圍內的事項外，華僑城華鑫及紫荊華通（作為基金的執行事務合夥人）負責（其中包括）基金的經營管理、投資及其他管理事項、及／或基金的資產維護，以及在任何有限合夥人轉讓股權的情況下調查受讓人的資格。

執行事務合夥人將在基金成立時訂立託管協議，將上述職責委託予華僑城華鑫（作為基金的管理人）。

普通合夥人應對基金的債務承擔無限連帶責任。

有限合夥人不得參與基金的管理或控制其投資，亦不得以基金的名義進行任何活動。

基金將設立投資委員會，以根據有限合夥協議條款對基金的重大投資事項作出最終決定。投資委員會由五名成員組成，根據合作協議，其中兩名由華僑城華鑫提名，三名分別由紫荊華通、南通投資管理有限公司（南通產業全資擁有的公司）及清控資產管理有限公司（清華大學全資擁有的清華控股有限公司所全資擁有的公司）提名。投資委員會的所有決議均須經投資委員會不少於五分之四成員投票通過。

基金將設立諮詢委員會，以討論並決定有關（其中包括）豁免基金若干投資限制的事宜，隨後將有關事宜提交投資委員會作最終決定。認繳資本為人民幣50,000,000元或以上的有限合夥人可提名一名成員加入諮詢委員會。除有關（其中包括）豁免若干投資限制的事宜須獲得諮詢委員會全體成員同意外，諮詢委員會的決議須以大多數票通過。

### 應付管理人及執行事務合夥人之費用

截至每年六月三十日止六個月及十二月三十一日止六個月，基金應向基金的管理人支付管理費，費用應按以下公式計算：

$(\text{合夥人認繳出資總額} - \text{基金上期已實現的投資項目投資額}) \times 0.2\%$

---

## 董事會函件

---

截至每年六月三十日止六個月及十二月三十一日止六個月，基金應向基金的執行事務合夥人支付薪酬，費用應按以下公式計算：

$(\text{合夥人認繳出資總額} - \text{基金上期已實現的投資項目投資額}) \times 0.8\%$

基金的兩名執行事務合夥人須按實際出資比例分配報酬。

### 合夥人會議

合夥人會議將負責批准有關(其中包括)合併、組織架構變動、普通合夥人退出或轉讓基金權益及基金提前解散等事宜。

除普通合夥人退出或轉讓基金權益及提前解散基金需全體有限合夥人一致同意外，合夥人會議之決議應獲得認繳資本不少於有限合夥人認繳資本總額三分之二的普通合夥人及有限合夥人通過。

### 利潤分配及虧損分擔

#### 利潤分配

執行事務合夥人應將基金金額為人民幣20,000,000元或以上的所有可分配收入按以下順序及方式進行分配：

- (1) 向合夥人按其實際出資比例分配不超過各合夥人實際出資的金額；
- (2) 倘有任何剩餘可分配收入，向合夥人按彼等的實際出資比例分配不超過各合夥人實際繳納出資額的年化收益率6%的金額(「回報」)；
- (3) 倘有任何剩餘可分配收入，向基金之兩名普通合夥人按彼等的實際出資比例分配不超過：

回報/90% x 10%

的總金額；及

- (4) 倘有任何剩餘可分配收入，向合夥人及基金之普通合夥人按彼等各自的實際出資比例分別分配90%及10%。

---

## 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,大多數投資工具將提供介乎6%至12%的年化收益率,涵蓋大多數研究案例。該等收益率與董事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,同意合夥人應就合夥人支付的實際出資額享有6%的年化收益率(如有),且倘有任何餘額,普通合夥人將較有限合夥人享有額外回報。向本集團的上述6%分配指基金的最低預期回報。鑑於上文所述,董事認為基金的建議收入分配屬公平合理且符合本集團利益。

### 虧損分擔

合夥人應承擔的虧損最高金額為彼等各自認繳的出資額。倘認繳出資總額不足以負擔虧損,則超過認繳出資總額的虧損金額應由普通合夥人承擔無限及連帶責任。

### 退出基金及轉讓基金權益

基金成立後,執行事務合夥人可同意有限合夥人提前退出基金的要求。根據有限合夥協議條款,有限合夥人可在獲得基金全體普通合夥人一致同意前轉讓其權益(全部或部分)。

普通合夥人在獲得基金全體有限合夥人一致同意前,不得退出基金或轉讓其於基金的權益予第三方。

### 接納其他有限合夥人

基金成立後,於首次向中國證券投資基金業協會備案日期起計12個月內,基金的執行事務合夥人有權接納新的有限合夥人或接受現有有限合夥人的額外出資,惟額外出資額不得超過上述備案時基金認繳資本總額的三倍。除非經基金諮詢委員會全體成員同意,否則基金的執行事務合夥人於12個月後不得接納新的有限合夥人或接受現有有限合夥人的額外出資。當執行事務合夥人根據有限合夥協議條款決定增加基金的總認繳資本時,有限合夥人應按其實際出資比例享有優先購買權。

---

## 董事會函件

---

### 有關本集團之資料

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業務(包括開發及銷售住宅物業、建造合約、開發及管理物業以及物業投資)、股權投資及基金業務。

華僑城華鑫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，主要從事股權投資、基金管理、投資管理及委託資產管理／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，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。

### 有關紫荊華通、南通產業、南通蘇通及義烏金融之資料

據董事經作出一切合理查詢後所悉，紫荊華通為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，(i)由北京紫荊華盈投資管理中心(有限合夥)(該公司由李國文及沈正寧最終擁有)擁有45%的權益；(ii)由北京紫荊華信投資管理中心(有限合夥)(該公司由清華大學、李國文及沈正寧最終擁有)擁有35%的權益；及(iii)由南通投資管理有限公司(該公司由南通產業全資擁有)擁有20%的權益。紫荊華通主要從事企業管理及信息諮詢服務。紫荊華通乃由專業基金管理公司清控紫荊資本管理(北京)有限公司(由清華大學的法人團體清華控股有限公司最終全資擁有)與清華大學資產管理業務的高級成員(常務副總裁李國文與清華資產管理集團高級副總裁沈正寧，彼等於FoF(基金對基金)管理方面擁有豐富的專業經驗)有效共同設立及共同管理的投資平台。

據董事經作出一切合理查詢後所悉，南通產業為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由南通市人民政府、南通市人民政府國有資產監督管理委員會、南通市財政局及江蘇省財政廳擁有。南通產業主要從事股權投資、風險投資及投資管理。

據董事經作出一切合理查詢後所悉，南通蘇通為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由南通市人民政府全資擁有。南通蘇通主要從事基建投資、酒店管理及物業發展。

---

## 董事會函件

---

據董事經作出一切合理查詢後所悉，義烏金融為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由義烏市國有資本運營有限公司全資擁有，而該公司(i)由義烏市人民政府國有資產監督管理辦公室擁有90.5618%的權益；及(ii)由浙江省財務開發有限責任公司(由浙江省財政廳全資擁有)擁有9.4382%的權益。義烏金融主要從事政府股權投資、資產管理、投資管理及投資諮詢。

### 訂立有限合夥協議的理由及裨益

基金主要從事投資科技、文化、旅遊、大眾消費等領域的子基金及能夠帶來高回報的合作投資項目。投資基金符合本集團的戰略。董事認為基金將有助本集團獲得更多項目資源及進一步擴大其投資組合。

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。

### 本集團成立基金之財務影響

基金設立後，合夥人會議決議(除普通合夥人退出或轉讓基金權益及提前解散基金外)須經認繳資本不少於有限合夥人認繳資本總額三分之二的普通合夥人及有限合夥人通過，投資委員會決議須經不少於五分之四的成員投票通過。鑑於上述安排，本集團被視為對基金具有重大影響，根據香港會計準則第28號於聯營公司投資的權益會計法將基金視為聯營公司，且基金不會於本集團綜合財務報表合併入賬。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) 於聯營公司權益之投資增加約人民幣400,000,000元；
- (2) 本集團現金淨額預期減少約人民幣400,000,000元；及
- (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。

---

## 董事會函件

---

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，有限合夥協議項下擬進行之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。

雖然本公司並不會召開股東大會以批准有限合夥協議項下擬進行之交易，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，以批准有限合夥協議項下擬進行之交易。

### 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

二零二一年九月二十四日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日止財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月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](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](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](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。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司於二零二一年九月十四日刊載於聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0914/2021091400443\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0914/2021091400443_c.pdf))之二零二一年中期報告第33至66頁。

## 2. 債務聲明

於二零二一年七月三十一日(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5,047.49百萬元,包括有抵押銀行貸款約人民幣980.00百萬元、有擔保銀行貸款約人民幣1,851.96百萬元;以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,215.53百萬元。

於二零二一年七月三十一日,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1,753.97百萬元及其他物業、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。

於二零二一年七月三十一日,本集團租賃負債之賬面值約為人民幣36.59百萬元。

於二零二一年七月三十一日,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304.15百萬元外,本集團概無其他重大或然負債。

於二零二一年七月三十一日，本集團對一項房地產投資信託（「房地產投資信託」）計劃除本集團以外的投資者的長期負債為人民幣19.35億元。

外幣金額已就本債務聲明按於二零二一年七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，於二零二一年七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），且計及有限合夥協議項下擬進行之交易之影響，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. 本集團之財務及商業前景

本集團戰略轉型已取得階段性成效，基金管理規模逐年提升，多個被投項目達到退出標準並獲取投資收益，「募、投、管、退」能力得到全方位提高。為把握中國經濟強勁復甦以及各類新經濟、新業態的蓬勃發展為市場提供的優質投資機會，二零二一年下半年，本集團將持續強化科技、消費、新型城鎮化等核心領域的投資佈局，不斷擴大主動管理基金規模，提升投後數字化管理水平，並加快存量資產盤活與週轉、優化資產結構和財務資源配置，以進一步夯實戰略轉型的基礎、豐富戰略轉型的成果。



### 股權投資及基金業務

二零二一年下半年，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。全面註冊制將加快推行，退出渠道更為暢通及多樣。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。

下半年，本集團將繼續積極落實「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，利用華僑城在文旅城鎮化領域的品牌與資源優勢，加大募資力度、擴大資管規模，積極把握「後疫情」時代文旅行業消費升級、文旅產業數字化、文旅城鎮化產品等趨勢性投資機會，同時將利用香港資管牌照，捕捉境內外優質投資機會，充分發揮跨境資管優勢，力爭為股東創造良好的投資回報。

募資上，本集團將持續以政府引導基金、母基金、行業優質企業等為主要合作夥伴，擴大基金管理規模。本集團已於二零二一年七月設立了總規模10億元人民幣的基金，將圍繞優質子基金投資佈局。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，華僑城旅文科技基金將繼續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，將逐漸通過投後管理及賦能，實現估值提升。管理上，本集團將積極儲備優質股權投資項目，在華僑城優勢產業內加強與被投企業的投後賦能，並持續優化內控程序，嚴控風險。退出上，本集團將積極把握市場退出機遇，穩步實現項目退出。

### 綜合開發業務

二零二一年下半年，隨著房地產行業長效機制的落實，預計未來政策將保持一致性，在「房住不炒」的主基調下，強化風險控制、深耕核心區域、發揮品牌及產品力將成為保持競爭優勢的順勢之道。本集團將加大合肥空港國際小鎮首期、合肥華僑城半湯溫

泉小鎮及中山禹鴻等項目的推盤力度，未來為本集團持續貢獻收入利潤。加大推進存量物業去化退出力度，加快資產週轉速度，精細化管控成本，提高資金利用效率。

二零二一年下半年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目將開工建設448,100平方米，增加住宅及商業的可售貨值約人民幣62億。中山禹鴻項目將持續推進二期高層住宅的銷售計劃，推售貨值約人民幣19億。上海蘇河灣項目及重慶華僑城置地項目等將繼續加大產品去化力度。

## 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。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的控股公司，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47.97%權益，而華僑城股份為香港華僑城的已發行股份的實益擁有人，從而為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) 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%；

- (b) 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；
- (c) 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%；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；

- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 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；
- (l) 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；
- (m) 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；
- (n) 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；

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



- (u) 合肥華僑城實業發展有限公司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中國合肥市新橋科創示範區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；
- (v) 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；
- (w) 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%；
- (x) 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
- (y) 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) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 自二零二零年十二月三十一日(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
- (f) 本通函。