

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)

涉及透過公開掛牌出售首馳企業部分權益 之潛在非常重大出售之建議授權 及 股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二二年十一月九日(星期三)上午十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樓本公司會議室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會使用之代表委任表格。

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，盡快填妥及交回有關表格，惟無論如何須於股東特別大會及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

為股東健康安全著想，本公司鼓勵股東委任大會主席作為彼等之代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，方式為按照本通函隨附之代表委任表格上列印的指示填妥並交回表格。

親身出席股東特別大會的股東及代表須嚴格遵守地方政府部門的防疫規定。請全程佩戴口罩並保持安全距離。請遵從工作人員的安排並配合實施防疫措施，包括(其中包括)與會人員登記、體溫測量、健康及行程資料查詢、掃描及出示健康碼等。不符合防疫政策規定的股東及其代表將無法出席股東特別大會。

有關於股東特別大會上將實施的預防措施的進一步資料，亦請參閱本通函第ii頁。本公司可能會在適當時候實施進一步變動及預防措施。

二零二二年十月二十五日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 - 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 - 物業估值報告	IV-1
附錄五 - 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

為股東健康安全著想，本公司鼓勵股東委任大會主席作為彼等之代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，方式為按照本通函隨附之代表委任表格上列印的指示填妥並交回表格。

倘股東決定不親身出席股東特別大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎發送書面稿至 ir-asia@chinaoct.com。

股東、員工和利益相關者的健康和 safety 對我們來說至關重要。鑑於 COVID-19 疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施(其中包括)以下預防措施以保障出席股東、員工及利益相關者免受感染的風險：

- (i) 每名股東、代表或其他出席者須於大會會場入口進行強制體溫測量、健康及行程資料查詢、掃描健康碼並填寫健康登記表。
- (ii) 所有出席者須在整個大會期間及大會會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。因此，股東特別大會會場之座位數量將受到限制，如有必要，本公司或會限制出現股東特別大會之人數，以避免會場過於擁擠。
- (iii) 大會將不會供應茶點，亦不會派發公司禮品。
- (iv) 本公司親身出席股東特別大會的管理層人數亦將受到限制。不會親身出席之董事將通過視頻會議方式參與。

如任何人士出現(其中包括)以下狀況，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大會會場的權利，以確保大會出席者的安全：

- (i) 拒絕遵守大會採取的任何預防措施或安排；
- (ii) 體溫超過 37.2 攝氏度；或
- (iii) 表現出呼吸道感染症狀或明顯不適。

為保障全體出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可使用已填妥投票指示的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。

視乎 COVID-19 的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及預防措施，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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「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有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：03366)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售及授出建議授權
「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證金」	指	具有董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－公開掛牌之程序」一節所界定之定義
「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
「合資安排」	指	華僑城上海置地及買方(以及目標公司(如適用))將根據股東協議的預期主要條款及／或目標公司的章程訂立的安排。請參閱董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－目標公司之合資安排」一節

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月二十一日，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
「最低價格」	指	具有董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－代價」一節所界定之定義，即華僑城上海置地根據建議授權的標底價可能設定之最低金額
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「持續安排」	指	(1)目標公司根據華僑城上海置地與目標公司訂立之一份整租協議(經不時修訂)將物業之133套公寓出租予華僑城上海置地，及(2)華僑城上海置地根據營銷管理諮詢協議(預期於建議出售前訂立)向目標公司提供營銷管理諮詢服務。請參閱董事會函件「有關目標公司之資料」一節
「物業」	指	位於上海之133套公寓及相應土地使用權。請參閱董事會函件「有關目標公司之資料」一節
「建議出售」	指	建議出售銷售權益
「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌訂立及完成建議出售之授權
「公開掛牌」	指	就建議出售於北京產權交易所進行之公開掛牌
「公示通知」	指	具有董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－公開掛牌之程序」一節所界定之定義
「公示期」	指	在公開掛牌中合資格競投人可向北京產權交易所提交競投申請之公示期

釋 義

「買方」	指	公開掛牌之成功競投人
「餘下集團」	指	除目標公司外之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司之51%股權
「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	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「深圳華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為華僑城集團公司(本公司控股股東)之聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	根據企業國有資產交易監督管理辦法規定建議出售之必要或適當批准
「目標公司」或「首馳企業」	指	上海首馳企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；在建議出售前為本公司之間接非全資附屬公司
「標底價」	指	本集團將釐定並向北京產權交易所提交之銷售權益的公開掛牌競投底價，其將不會低於最低價格
「交易協議」	指	預期將由華僑城上海置地與買方就建議出售訂立之產權交易協議
「%」	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

總辦事處及主要營業地點：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

敬啟者：

**涉及透過公開掛牌出售首馳企業部分權益
之潛在非常重大出售之建議授權**

緒言

茲提述本公司於二零二二年十月五日刊發內容有關建議出售之公告及本公司於二零二二年十月二十一日刊發內容有關合資安排之公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議出售之進一步詳情。

透過公開掛牌之建議出售

華僑城上海置地(本集團間接非全資附屬公司)計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售銷售權益。

華僑城上海置地為一間國有企業。因此，建議出售作為出售華僑城上海置地國有資產或股權，須根據規管出售國家控制資產之中國法律及法規，透過合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。

建議出售之主要條款

主體事項

銷售權益(即目標公司51%股權)

投標人之資格

建議出售將於北京產權交易所透過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。潛在投標人應符合(其中包括)下列資格：

- i. 應為依法成立並有效存續的法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；
- ii. 應具備良好財務狀況、支付能力及商業信用；及
- iii. 適用法律、規則及法規所訂明之其他資格。

投標人須承諾彼及彼之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。本集團亦將核實有意投標人的資格，任何有意投標人如屬本公司關連人士，將被取消競投資格及被拒絕參與公開掛牌。有鑒於此，本公司認為買方不會是本公司關連人士。

公開掛牌之程序

根據中國有關監管規定，有關建議出售的初步資料披露已載於在北京產權交易所網站刊發的本公司日期為二零二二年九月三十日之公告。

董事會函件

為啟動公開掛牌之正式程序，華僑城上海置地將向北京產權交易所提交產權轉讓信息披露申請書。將予披露之信息包括(其中包括)目標公司的資料(包括其基本資料、股權架構及關鍵財務指標)、標底價、交易主要條款及投標人資格。倘符合披露要求，則北京產權交易所將於其網站上披露相關信息(「**公示通知**」)。

公示期(受限於北京產權交易所的延期規則)初步將不少於20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)。於公示期內，投標人可表明其購買銷售權益的意向，並於北京產權交易所註冊成為有意投標人。合資格有意投標人須於北京產權交易所規定期限內向北京產權交易所指定賬戶支付保證金(「**保證金**」)(預期將介乎標底價之20%至30%)。

於公示期滿後，倘有意投標人超過一名，則北京產權交易所將進行網絡競價，有意投標人可於線上多次報價。提交最高競標價之有意投標人將成為中標人。倘於公示期滿後，僅有一名有意投標人，則最終代價將為買方提交的報價(不得低於標底價)。北京產權交易所將告知華僑城上海置地中標人(即買方)之身份。華僑城上海置地及買方將落實建議出售之條款，並於買方身份獲確認後三個工作日內訂立交易協議。

倘未能於公示期內確定有意投標人，則華僑城上海置地可向北京產權交易所申請修訂若干上市條款(包括但不限於降低標底價)。目前，本集團無意將標底價降至最低價格以下或對掛牌其他條款進行重大修改。然而，倘本集團決定降低標底價至低於最低價格的價格，或在初始公示期並無發現有意向投標人的情況下對掛牌其他條款進行重大修改，則本公司將重新遵守上市規則第十四章規定之相關規定(包括取得股東批准)。

有關建議出售的初步資料披露已於二零二二年九月三十日於北京產權交易所網站發佈。待於股東特別大會上獲得建議出售及建議授權的股東批准以及本集團取得監管批准後，華僑城上海置地擬於二零二二年年內向北京產權交易所提交申請啟動正式程序及申請披露公示通知。其後，華僑城上海置地擬於二零二二年十二月左右或二零二三年年初完成公開招標(預期為自公示通知起20個工作日)、訂立交易協議及合資安排並完成建議出售。股東及潛在投資者務請注意，有關預期時間表乃基於本集團的最佳估計，並視乎市況及不可預見情況而定。

於最後實際可行日期，交易協議之若干重要資料(包括買方身份、最終代價、交付及建議出售之截止日期)均未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售之結果適時作出進一步公告。

代價

根據上文「公開掛牌之程序」分節所載之程序，銷售權益之最終代價應為公開掛牌之中標價。華僑城上海置地將向北京產權交易所提交標底價(將於公示通告中披露)。倘未能於公示期內確定有意投標人，則華僑城上海置地亦可向北京產權交易所申請調整標底價。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣584,990,000元(「最低價格」)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)目標公司於二零二二年八月三十一日之資產淨值約人民幣577百萬元；(2)相比獨立物業估值師基於市場法所編製物業於二零二二年八月三十一日的初步評估值約人民幣3,397百萬元，物業截至二零二二年八月三十一日的賬面值約人民幣1,979百萬元與投資物業的可變現淨值約人民幣2,535百萬元之間差額約人民幣556百萬元，當中已計及編製物業估值所應用的賬目費用，包括銷項稅、銷售附加稅、土地增值稅及所得稅等稅項約人民幣7億元及銷售及交易成本約人民幣1億元；(3)將予出售之持股比例；及(4)目標公司之前景。

截至二零二二年八月三十一日，目標公司之總負債約為人民幣1,435百萬元，其中包括貸款約人民幣1,400百萬元(已於二零二二年八月三十一日後償還，並由來自一間中國商業銀行的貸款約人民幣1,400百萬元所取代)，連同其他應付賬款及其日常業務過程中產生的其他應付款項約人民幣35百萬元。

鑒於上文及下文「建議出售之理由及裨益」一節所載之資料，董事會認為將予釐定的最終代價屬公平合理。

最終代價將以人民幣支付。一次性支付的最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議日期後三個工作日內付款至北京產權交易所指定賬戶。

建議出售之登記

於華僑城上海置地收到全部最終代價後，登記轉讓銷售權益之申請將提交予相關的工商管理部門。於完成建議出售後，債權人之權利及目標公司之債務將由目標公司繼續承擔。

陳述及保證

預期華僑城上海置地將於交易協議中作出若干有關目標公司之陳述及保證，例如：(i)目標公司註冊成立及存在；(ii)銷售權益之業權及所有權；(iii)法律及法規合規；(iv)財務及業務狀況以及負債；及(v)物業之業權及所有權。

建議出售之先決條件

建議出售須待(其中包括)於股東特別大會上就建議出售及建議授權取得股東批准及取得監管批准後方告落實。由於華僑城上海置地(作為建議出售的轉讓方)為一間國有控股企業，故根據中國規管出售國有控股資產的法律法規，建議出售須通過合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。根據北京產權交易所的相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公佈正式開始公開掛牌。因此，規定建議出售須經股東批准以正式開始公開掛牌並不可行。董事會有意尋求股東預先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

目標公司之合資安排

目標公司現由華僑城上海置地全資擁有。於完成建議出售後，其將由買方及華僑城上海置地擁有。預期華僑城上海置地及買方(以及目標公司(如適用))將就彼等作為目標公司股東的權利及義務訂立股東協議及/或新章程(「合資安排」)。

合資安排之預期主要條款的概要載列如下：

目標公司之業務範圍

企業管理、停車場管理、展覽展示服務、物業管理及非住宅房地產租賃(或目標公司股東之間相互同意且根據中國法律法規可由目標公司合法經營的其他業務)

董事會組成及公司治理結構

目標公司之董事會將由五名董事組成，其中買方將有權委任三名董事，華僑城上海置地將有權委任兩名董事。華僑城上海置地可指定其所委任的其中一名董事為目標公司的董事長(該名董事亦將為目標公司的法定代表人)

目標公司之董事會決議案須經由其全體董事批准通過

董事會函件

財務總監將由華僑城上海置地委任，彼將負責監管及協調目標公司的財務事項。目標公司總經理將由買方委任。總經理將負責協調目標公司日常營運(財務事項除外)。目標公司的內部審批程序、銀行賬戶管理及其他重要行動將需要至少一名由每一方委派的目標公司高級管理人員(包括董事、財務總監或總經理)代表共同簽署(及因此獲得批准)

利潤分派、章程修訂、註冊資本變更及根據適用法律須經股東批准的其他事項將留待股東批准。股東按實繳出資比例行使表決權。目標公司之股東決議案須經由其全體股東批准通過

鑒於上述安排，目標公司關鍵決策須經雙方股東(或對於將由董事會層面決定的事項，則為雙方董事會代表)一致批准

目標公司設有兩名監事。買方及華僑城上海置地將有權各自委任一名監事

與物業有關之事項

目標公司關於物業的決策將由其股東雙方共同決定

物業之營運應符合物業品牌授權人管理及服務標準以及要求

董事會函件

股息分派及政策

在遵守適用法律法規的規定下，於提取除稅後利潤的10%作為目標公司法定公積金(直至該法定公積金達致目標公司註冊資本的50%或以上)後，經股東批准並經考慮目標公司審慎適當的儲備及現金、預期開支及營運資金後，目標公司可按其股東的實繳出資比例向其股東宣派及派付股息

股份轉讓

目標公司股東不得：(i)未經目標公司其他股東事先書面同意，直接或間接向任何第三方轉讓其在合資安排下的任何權利、義務及責任(包括以轉讓、質押、託管等方式處置彼等各自的股權)；及(ii)以任何方式轉讓、轉移或讓渡彼等各自於目標公司的股東權利及權益(包括表決權、管理權、分派權等)

上述轉讓限制並不限制目標公司股東因集團內部重組而向其關聯方轉讓目標公司股權，惟該(等)關聯方將承擔合資安排的所有權利、義務及責任。在此情況下，目標公司其他股東將配合放棄優先購買權、出具相關決議案文件及辦理轉讓手續

優先購買權

對於經股東同意的股權轉讓，餘下股東在同等條件下有優先收購擬轉讓股權的權利

董事會函件

解決僵局的機制

於僵局中，雙方可協商由一方收購另一方所持有的目標公司全部股權，及售股股東退出合資安排

倘雙方無法於僵局的30天內就協商收購達成協定，則任一股東有權全權酌情出售其於目標公司的股權而毋須事前徵求其他股東的同意，惟其他股東的優先購買權仍可行使

倘於僵局後120天內，股東未完成上述任何收購事項，則任何一名股東有權通知目標公司並要求目標公司進行解散及清算。倘目標公司或其他股東不配合，則提出有關要求的股東可向目標公司註冊地的法院提出申請以解散目標公司

對目標公司的資金支持

買方及華僑城上海置地將負責按其於目標公司的股權比例向目標公司提供資金支持用於還款並提供擔保

買方及華僑城上海置地應根據目標公司的需求，投入資源(包括股東貸款、資本儲備、信貸擔保等)，以支持目標公司的日常營運開支。有關資源投入應按各方的股權比例，且華僑城上海置地的資源投入預期不超過人民幣130百萬元

倘上述資金支持以股東貸款的方式提供，預期該等貸款的期限不會超過三年、無抵押且將按將予商定的利率(惟無論如何不得超過於借出貸款時中國人民銀行發佈的三年期貸款基準利率之150%)計息

買方將被要求以華僑城上海置地為受益人質押銷售權益，確保資金支持義務。其將於(其中包括)買方提供資金支持或配合進行貸款轉換(視情況而定，倘目標公司因建議出售被要求償還其現有貸款或轉換其貸款)後解除

如目標公司的股東不履約提供資金支持，可針對其尋求補救措施，其中包括違約賠償金及懲罰性賠償金

期限及終止

合資安排將自訂立目標公司相關股東協議及章程日期起生效，直至其於發生下列事項後被終止(以較早者為準)：

- (i) 買方及華僑城上海置地雙方同意終止；
- (ii) 目標公司進行解散、清算、關閉、註銷、或以其他方式終止存在；
- (iii) 目標公司營業執照屆滿(目前為直至二零五八年八月二十七日)或被撤銷；
- (iv) 目標公司全部股權由單一股東擁有；或
- (v) 由於適用法律法規的原因

解散時的分派

倘目標公司股東根據適用法律法規議決解散或註銷目標公司，則清算小組(包括目標公司股東)將予成立。清算小組應(其中包括)對目標公司資產進行清算，及編製目標公司財務報表及資產清單。清算小組應制定清算方案以供股東或(如適用)中國人民法院批准

在清償目標公司的債務、工資、逾期稅項及根據適用法律擁有優先權的其他項目後，目標公司餘下資產按目標公司股東各自的持股比例分派予目標公司股東

董事會函件

買方及華僑城上海置地將按照各自的持股比例作出資金支持承諾。華僑城上海置地承諾的部分預期不超過人民幣130百萬元。目標公司的業務營運於爬坡期並受疫情影響。承諾乃於考慮到目標公司持續財務義務於未來數年的預期財務短缺約人民幣265百萬元(包括償還銀行貸款及利息約人民幣140百萬元、持續安排項下的營銷管理諮詢費、潛在補償以及其他估計營運費用約人民幣120百萬元，其中稅項約人民幣20百萬元)的情況下作出。倘須以股東貸款的方式提供任何資金支持或須進行注資，預期華僑城上海置地將以本集團內部資源為資金支持提供資金。

預期目標公司將由其股東(即華僑城上海置地及買方)共同經營。通過合資安排，目標公司的高級管理層將由雙方代表組成(其中，董事長(亦將擔任法定代表人)及財務總監將由華僑城上海置地指定，總經理則將由買方指定)，彼等將負責通過共同簽署各項安排管理目標公司。除上述共同管理外，計劃由買方通過按其股權比例提供財務支持，以及(如適用)利用其可得社會資源及關係促進目標公司的發展以為目標公司作出貢獻；華僑城上海置地則擬負責物業的日常管理，及在有需要時按其股權比例提供財務支持。

合資安排旨在應對建議出售並規範目標公司之管理及營運。目標公司於建議出售後將成為本集團之合營企業，而且合資安排為華僑城上海置地提供共同管理及共同簽署權利，以及作為股東監督目標公司之若干保護措施。此外，資金支持(如需要)將按股權比例。有鑒於此，董事認為合資安排及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且合資安排符合本公司及股東之整體利益。

本公司謹此強調，由於公開掛牌完成前無法得知買方身份，因此合資安排之條款尚未落實。合資安排將於確認買方身份後協商及協定，而在協商及協定過程中買方可就合資安排之條款提出要求或進行調整。本公司預期合資安排將基於上述主要條款進行。如合資安排的條款有任何重大變更，本公司將適時作出進一步公告及/或重新遵守上市規則第十四章規定之相關規定(如需要)。

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、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。

華僑城上海置地為本公司的一間非全資附屬公司。其分別由本公司及深圳華僑城房地產間接擁有50.5%及49.5%。其主要就位於上海的地塊從事商業物業、住宅物業、辦公室物業、文化娛樂項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的管理。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一八年八月二十八日於中國註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期及建議出售完成前，其由華僑城上海置地全資擁有。目前，其註冊資本為人民幣100萬元，已悉數繳足。其業務範圍包括：企業管理、停車場管理、展覽展示服務、物業管理及非住宅房地產租賃。

於最後實際可行日期，目標公司為物業的唯一擁有人。物業包括位於上海的133套公寓及相應土地使用權。有關物業之進一步資料載列如下：

地址	中國上海山西北路108弄
建築面積(概約)	24,937.36平方米
房屋用途	辦公
土地使用權用途之期限	二零一一年三月十日至二零六一年三月九日

目標公司收益主要來自向華僑城上海置地整租物業而取得之租金(後者運營物業並轉租當中之公寓予租戶)。

董事會函件

目標公司按香港財務報告準則編製之所示期間之若干未經審核財務資料概要載列如下：

	截至 二零二二年 八月三十一日 止八個月 (人民幣千元， 未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 未經審核)
收入	67,623	98,128	93,455
除所得稅前虧損	(36,953)	(52,351)	(50,719)
除所得稅後虧損	(36,953)	(52,351)	(50,719)
	於二零二二年 八月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)
總資產	2,011,910	2,071,812	2,115,649
資產淨值	577,087	614,040	666,391

目標公司之更多財務資料載於本通函附錄二。

於最後實際可行日期，物業抵押予一間中國商業銀行作目標公司銀行借款之擔保。

預期於建議出售完成後，華僑城上海置地將繼續自目標公司租賃物業之公寓。預期華僑城上海置地亦將於建議出售完成後向目標公司提供營銷管理服務。持續安排之若干主要條款概述如下：

目標公司向華僑城上海置地租賃物業之公寓之租約

出租人	目標公司
承租人	華僑城上海置地
標的事項	物業之133套公寓，建築面積為24,937.36平方米
用途	租賃住房，華僑城上海置地可向第三方全部或部分轉租公寓
當前租賃期限	二零二二年九月十八日至二零二四年九月十七日

董事會函件

租賃到期、解除或提早終止時，由華僑城上海置地轉租予第三方之任何公寓將繼續直至有關條款到期(任何租金收入應歸華僑城上海置地所有)，而空置公寓將於到期、解除或終止生效之日起30日內交付予目標公司。目標公司可能為所交還之公寓選擇其他運營商

租金

每年人民幣6,500萬元(包括增值稅)，按季度支付

華僑城上海置地應向目標公司支付人民幣500萬元之租金保證金(保證金應於租賃到期後無息(經扣除違約及違反款等後，如有)返還華僑城上海置地)。訂約方可透過雙方協定調整付款日期及租金

物業管理

華僑城上海置地應有權自行管理公寓，或委任一名第三方管理公寓，費用由其自行承擔

無優先購買權

華僑城上海置地應無權享有購買公寓之優先購買權，且應促使於轉租公寓過程中，任何分租人將放棄購買有關公寓之優先購買權

目標公司應有權轉讓、讓予、質押公寓之全部或部分所有權或權益，而無需取得華僑城上海置地事先同意或事先通知華僑城上海置地

租金乃參考轉租公寓可能產生的年度估計租金收入，並計及目前正在轉租的公寓數目、期限及其估計租金、附近地區轉租類似公寓的市場費率以及租賃市場的前景而確定。預計華僑城上海置地將在租賃期限內繼續開展公寓的現有轉租業務。轉租公寓的收益應歸屬於華僑城上海置地。目標公司將補償華僑城上海置地在租賃期限內因經營公寓而產生的虧損(如有)(即轉租公寓所得收益減相關營運開支)，有關補償將在租賃屆滿、解除或提前終止(以較早者為準)時以現金支付。鑒於華僑城上海置地於住宅公寓管理及營運方面擁有豐富的經驗及必要的資質，且目標公司正處於上升期，延續租賃安排旨在通過上述補償安排，於降低華僑城上海置地的風險敞口的同時，為目標公司的營運提供穩定性。

董事會函件

預期將訂立之華僑城上海置地向目標公司提供之營銷管理諮詢服務

提供方	華僑城上海置地
接受方	目標公司
標的事項	華僑城上海置地將就物業之營銷管理向目標公司提供諮詢服務，如提供營銷活動、品牌推廣及創意材料、起草銷售合同、管理條例、物業管理標準
期限	兩年(通過雙方協商、在違約時或待物業轉讓後可予終止)
費用	於整個期限內為每平方米人民幣1,790.34元，其將由目標公司於期限結束時(或倘目標公司轉讓公寓，則於轉讓後一個月內)支付。該費用乃參考華僑城上海置地向目標公司提供擬定服務的成本釐定

建議出售之理由及裨益

董事會認為建議出售可令本集團實現較好的投資收益，盤活本集團之存量資產及加速本集團之資本週轉。建議出售亦會優化本集團現金流並為本集團營運資金及日後業務發展提供流動資金。此外，透過華僑城上海置地持有目標公司之餘下49%股權，本集團仍可分享目標公司及物業所帶來之日後收入及利益。

有鑒於上文、公開掛牌之程序、將予釐定最終代價的程序及建議出售之其他條款，董事認為建議出售及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

建議出售之財務影響

待建議出售完成後，華僑城上海置地將持有目標公司49%股權。目標公司將不再為本公司附屬公司且其財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。本集團目前打算緊隨建議出售完成後保留目標公司的剩餘49%股權，且截至最後實際可行日期，並無計劃出售本集團的剩餘權益。目前預期緊隨建議出售完成後，目標公司將於本集團的綜合財務報表中分類為合營企業。

董事會函件

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣426百萬元，乃按以下各項計算：(1)最低價格(人民幣584,990,000元)，(2)目標公司於二零二二年八月三十一日之資產淨值約人民幣577百萬元，(3)來自重估本集團於目標公司餘下49%股權之公允價值之稅前收益約人民幣279百萬元，(4)扣減有關上述兩年期租賃安排中保留使用權資產之遞延收益約人民幣28百萬元，及(5)有關建議出售之估計稅項、交易費用以及其他費用及開支合共約人民幣116百萬元。

假設建議出售以最低價格完成，並計及目標公司截至二零二二年八月三十一日的現金及現金等價物金額以及建議出售的稅項和交易費用及開支，估計建議出售的所得款項淨額將約為人民幣551百萬元。除不可預見情形、未來發展及市況外，基於本公司目前的預期，董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還本集團貸款及借款(目前估計將約為人民幣420百萬元)，及／或擬將剩餘所得款項用作本集團之一般營運資金。

建議出售後，本集團的資產及負債估計將分別增加約人民幣617百萬元及約人民幣191百萬元。建議出售後本集團資產及負債的估計增加乃於撇除目標公司於二零二二年六月三十日的資產及負債，及計入估計所得款項淨額(透過扣除相關稅項)、上述兩年期租賃安排中保留的使用權資產及租賃負債後得出。

最低價格超出目標公司賬面淨值51%的部分將約為人民幣291百萬元。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅作參考之用，且無意反映餘下集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售產生之實際財務數據及影響將根據最終代價、目標公司於建議出售完成時之財務狀況予以評估，及須待審核，且最終將於建議出售完成後於本公司綜合財務報表中確認。

另請參閱本通函附錄三一餘下集團之未經審核備考財務資料。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，由於按有關建議出售之最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%，因此，就上市規則而言，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第十四章規定之申報、公告及股東批准規定。

就合資安排而言，參照華僑城上海置地提供資金支持的承諾上限而根據上市規則計算的最高相關適用百分比率超過5%但低於25%。因此，合資安排預期構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章規定之股東批准規定。倘華僑城上海置地將根據合資安排實際提供任何資金支持，本公司將根據上市規則第13.13、13.14及13.16條(如適用)之要求刊發進一步公告。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售、合資安排及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准上述事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將於股東特別大會上提呈決議案，以尋求股東批准建議出售，以及股東預先授出建議授權以供董事訂立及完成建議出售。

就本公司所深知，於最後實際可行日期，並無股東被視為於建議出售中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。建議決議案將以普通決議案方式通過，並於股東特別大會上以投票方式進行表決。

推薦建議

董事認為，建議出售及其主要條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准建議出售及授出建議授權。

董事會函件

其他資料

公開掛牌及合資安排之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售及合資安排未必一定進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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

二零二二年十月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止財政年度及截至二零二二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。

本集團截至二零二一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二零二二年五月十二日刊載於聯交所網站 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0512/2022051200283_c.pdf) 之二零二一年年報第61至173頁。

本集團截至二零二二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二零二二年九月十四日刊載於聯交所網站 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0914/2022091400290_c.pdf) 之二零二二年中期報告第25至52頁。

2. 債務聲明

於二零二二年八月三十一日(即於本通函付印前本債務聲明日期)營業時間結束時,本集團的借貸總額為約人民幣6,426.03百萬元,包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣2,814.81百萬元,以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣3,611.21百萬元。於二零二二年八月三十一日,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1,688.16百萬元及其他物業、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)提供的擔保作抵押及擔保。於二零二二年八月三十一日,本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣22.02百萬元。於二零二二年八月三十一日,除了向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供約人民幣690.85百萬元的擔保外,本集團概無其他重大或然負債。於二零二二年八月三十一日,華僑城上海置地參與了一項房地產投資信託(「房地產投資信託」)計劃(該計劃已於二零二二年九月終止)。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二零二二年八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，於二零二二年八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、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，經考慮本集團可用之財務資源(包括內部產生的資金、可得之銀行融資)，以及建議出售之影響及所得款項，在並無不可預見情況下，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)條所規定的相關確認。

4. 餘下集團之管理層討論及分析

本公司將於完成建議出售後繼續開展其現有主營業務。

下文載列餘下集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表以及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團實現持續經營收入約人民幣20.7億元，較二零一八年同期增加約30.7%，其中，綜合開發業務的收入約為人民幣20.5億元，較二零一八年同期增加約30.5%，主要乃由於成都天府華僑城實業發展有限公司項目(「成都華僑城項目」)的可銷售產品較去年有所增加所致；及融資租賃業務的收入約為人民幣21.35百萬元，較二零一八年同期增加約61.9%，主要乃由於二零一八年開始的融資租賃業務增加所致。

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122.02億元。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95.15億元，而流動負債則約為人民幣71.71億元。於二零一九年十二月三十一日的流動比率約為1.33，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%。部分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為33.41%，較二零一八年十二月三十一日約32.48%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%。

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%及港元約佔8.60%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團實現收入約人民幣13.07億元，較二零一九年同期減少約36.9%，其中，綜合開發業務的收入約為人民幣12.79億元，較二零一九年同期減少約37.6%，主要乃由於成都華僑城項目的收入減少所致；及融資租賃業務的收入約為人民幣22.50百萬元，較二零一九年同期增加約5.4%，主要乃由於二零二零年業務增加所致。

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125.59億元。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135.94億元，而流動負債則約為人民幣45.85億元。於二零二零年十二月三十一日的流動比率約為2.97，較二零一九年十二月三十一日增加1.64，主要原因為餘下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%。部分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為28.34%，較二零一九年十二月三十一日約33.41%下降5.1個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

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元貸款約為人民幣35.56億元，約佔53.8%；及人民幣貸款約為人民幣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%，及港元約佔47.0%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團實現收入約人民幣14.74億元，較二零二零年同期增加約12.8%，其中，綜合開發業務的收入約為人民幣14.52億元，較二零二零年同期增加約13.5%，主要乃由於合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；及融資租賃業務的收入約為人民幣15.8百萬元，較二零二零年同期減少約29.8%，主要乃由於二零二一年業務減少所致。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的權益總額約為人民幣117.85億元；流動資產約為人民幣163.95億元；及流動負債則約為人民幣108.56億元。於二零二一年十二月三十一日的流動比率約為1.51，較二零二零年十二月三十一日下降1.46，主要原因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重新分類為短期負債所致。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。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.47億元，其中約人民幣19.35億元為定息貸款。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.31%至4.75%。部分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擔保。餘下集團的資本負債比率(即包括貸款之借貸總額除以總資產)於二零二一年十二月三十一日約23.68%，較二零二零年十二月三十一日約28.34%下降約4.7個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

餘下集團於二零二一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21.76億元，約佔37.9%；及人民幣貸款約為人民幣35.71億元，約佔62.1%。

餘下集團於二零二一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%，人民幣約佔90.7%，及港元約佔9.2%。

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至二零二二年六月三十日止六個月，餘下集團實現收入約人民幣877百萬元，較二零二一年同期增加約338.2%，其中，綜合開發業務的收入約為人民幣875百萬元，較二零二一年同期增加約358.1%，主要乃由於合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加所致；及融資租賃業務的收入約為人民幣1.67百萬元，較二零二一年同期減少約81.6%，主要乃由於截至二零二二年六月三十日止六個月業務減少所致。

於二零二二年六月三十日，餘下集團的權益總額約為人民幣113.93億元；流動資產約為人民幣157.68億元；及流動負債則約為人民幣111.04億元。於二零二二年六月三十日的流動比率約為1.42，較二零二一年十二月三十一日下降0.09點，主要原因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重新分類為短期負債且現金結餘減少所致。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。

於二零二二年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.63億元，其中約人民幣19.35億元為定息貸款。於二零二二年六月三十日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎2.02%至4.75%。部分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)於二零二二年六月三十日約24.51%，較二零二一年十二月三十一日上升約1.0個百分點，主要為銀行及其他貸款增加所致。

餘下集團於二零二二年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港元貸款約人民幣21.43億元，約佔37.2%；及人民幣貸款約人民幣36.2億元，約佔62.8%。

餘下集團於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.1%，人民幣約佔97.4%，及港元約佔2.5%。

融資及財務政策

餘下集團採取審慎之融資及財務政策。

餘下集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月的流動資金狀況保持穩健。餘下集團之交易及貨幣資產於該等期間主要以人民幣、港元及美元計值。

於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，餘下集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響，且餘下集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

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)。

利息開支

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，餘下集團的利息開支分別約為人民幣228百萬元、人民幣183百萬元、人民幣149百萬元及人民幣57百萬元。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產生。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，餘下集團總賬面值為人民幣8.8億元、人民幣8.5億元、人民幣8.2億元及人民幣8.1億元的物業、廠房及設備、總賬面值為人民幣9.7億元、人民幣9.4億元、人民幣9.1億元及人民幣8.9億元的持作自用的租賃土地權益、總賬面值為人民幣7.5億元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元的銀行存款已被質押以擔保授予餘下集團的銀行借款，到期期限介乎二零一八年四月至二零三四年八月。

僱員及酬金政策

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，餘下集團分別聘用約1,352名、314名、311名及323名全職員工。餘下集團根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定僱員基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，餘下集團還參考餘下集團業績和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。餘下集團與僱員的關係良好，大部分高級管理人員已於餘下集團服務多年。

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，董事會採納購股權計劃（「該計劃」）。截至最後實際可行日期，該計劃已到期。根據該計劃授出之所有購股權已到期、失效及註銷，且於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月，概無購股權已獲授出、行使、失效或註銷。

或然負債

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額的抵押保證金，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於擔保期內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，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。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年六月三十日，向授予餘下集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保分別約人民幣32.89百萬元、人民幣99.86百萬元、人民幣498百萬元及人民幣548.85百萬元。

重大投資

餘下集團於所示期間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：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

投資名稱	本集團於	於	截至	截至	投資成本	投資規模	投資規模
	二零一九年	二零一九年	二零一九年	二零一九年		估本集團於	
	十二月	十二月	十二月	十二月		於	二零一九年
	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日		二零一九年	十二月
	持有之	之概約	止年度淨	止年度已		十二月	三十一日
	股份數目	持股百分比	收益/(虧損)	收股息	投資成本	三十一日之	之總資產
		%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	公允價值	價值比例
						人民幣千元	%

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. 同程藝龍控股有限公司(「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。

截至二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，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。

於最後實際可行日期，董事會並無授權任何重大投資或增加資本資產的特定計劃。

重大收購及出售

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，本公司之全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「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，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。根據該協議，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，按照該收購事項完成後持有中山禹鴻之股權比例，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向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務，年度上限分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣2,500,000,000元。該等融資租賃及保理框架協議均自獨立股東於二零一九年六月十九日舉行的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二十三日之通函。

收購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（「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，港亞與合肥國嘉訂立合作協議，據此，港亞與合肥國嘉同意就開發巢湖地塊成立一間公司，並分別擁有其中51%及49%股權。根據該合作協議向該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，由港亞及合肥國嘉按各自在該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。有關進一步詳情，請參閱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（「華鑫」）及華京（兩者均為本公司間接全資附屬公司）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就成立廈門華僑城潤禹投資合夥企業（有限合夥）訂立有限合夥協議，出資總額為人民幣15億元。禹舟基金管理、華鑫、華京及廈門中茂益通商貿有限公司認繳的出資額分別為人民幣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十二月二十四日之通函。

收購合肥空港國際小鎮之土地使用權（二零一九年收購事項）

合肥華僑城實業以總代價約人民幣2,644百萬元成功中標位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊之土地使用權，總佔地面積約為1,042平方米。於二零一九年十二月二十七日，合肥華僑城實業就收購該等土地使用權與合肥市自然資源和規劃局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。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，餘下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，華鑫及深圳華友(兩者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)訂立有限合夥協議。所有合夥人對有關合夥企業認繳的出資總額為人民幣300百萬元。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(兩者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舉行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於上述有效期內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二零二零年五月二十九日之通函。

轉讓於東莞合夥企業之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」，一間由華僑城股份持有60%的公司及為本公司關連人士)及東莞合夥企業訂立股權轉讓協議，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。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，及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

於二零二零年八月十三日，本公司當時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1,092百萬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160百萬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三十日之通函。

認購開曼基金49%權益及出售港名股權

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之上市證券。六次出售後，餘下集團持有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之公告以及日期為二零二零年十二月三十一日之通函。

截至二零二一年十二月三十一日止年度**進一步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之上市證券。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、二零二一年二月十九日、二零二一年二月二十五日及二零二一年三月三十一日之公告以及日期為二零二一年四月二十三日之兩份通函。

成立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，港亞及深圳市華友投資有限公司(「華友」)(兩者均為本公司之間接全資附屬公司)、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就成立廈門僑潤投資合夥企業(有限合夥)訂立有限合夥協議。港亞及華友對合夥企業認繳的出資總額為人民幣600,010,000元。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。

有關認購開曼基金49%權益之補充協議

於二零二一年四月九日，本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、建銀國際資產管理有限公司、西安華僑城置地有限公司及港名訂立了基金募集說明書補充協議以修訂基金募集說明書(涉及二零二零年十二月認購一支開曼基金)。據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回該支開曼基金的基金份額的開放期將予修改。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。

成立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，港亞及華友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成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)訂立合夥協議。港亞及華友對合夥企業的認繳出資總額為人民幣719,250,000元。該合夥企業已投資於惠州愷樾置業有限公司(「愷樾」)若干股權並提供了股東借款以開發城市更新項目。餘下集團已代表該合夥企業就愷樾的另一名股東未能提供資金所造成的項目延誤啟動仲裁程序。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及本公司二零二一年年報。

收購合肥空港國際小鎮二期之土地使用權

本公司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」)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建設用地使用權出讓合約(及其日期為二零二一年六月三十日的相關補充協議),內容有關以總代價合共約人民幣2,805百萬元收購位於合肥空港國際小鎮二期總佔地面積約913.05畝之四幅地塊的土地使用權。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零二一年七月二十六日之通函。

投資德盈控股

於二零二一年七月七日,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及許夏林先生訂立投資協議,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緊隨該次投資後經擴大已發行股本合共約9.5%。華昌國際亦於同月就其股東權利與德盈控股及其股東訂立股東協議。德盈控股於二零二二年一月完成首次公開發售並於聯交所上市。因此,前述股東協議下的相關特別股東權利已自動失效。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及本公司二零二一年年報。

成立南通紫荊華鑫產業母基金

於二零二一年七月十九日,華鑫、港亞、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等各獨立第三方就成立南通紫荊華鑫產業母基金訂立合夥協議。華鑫及港亞對基金的認繳出資總額為人民幣400,000,000元。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日的通函。

成立佛山高鑫科技產業基金

華鑫、華京、廣東佛高私募基金管理有限公司、廣東佛高控股有限公司、佛山市南海產業發展投資管理有限公司等各獨立第三方就成立佛山高鑫科技產業基金而訂立有限合夥協議。華鑫及華京對基金的認繳出資總額為人民幣70,000,000元。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零二一年十二月十五日之公告。

餘下集團於截至二零二二年六月三十日止六個月概無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

5. 餘下集團之財務及營運前景

於二零二二年下半年，隨著疫情多點散發形勢逐步收斂以及穩增長政策持續發力，驅動經濟增長的積極因素將逐漸增多，下半年經濟活動將逐步回暖，全年經濟有望回歸到合理的增長水平。同時，中國作為全球第二大規模經濟體和全球第二大規模消費市場，經濟增長具備較強韌性和較大潛力，在產業數字化、智能化浪潮驅動下，各種「專精特新」產業鏈以及新消費領域將湧現更多投資機會。

股權投資及基金業務

未來，餘下集團將通過旗下首支主動管理的母基金南通紫荊華鑫產業基金快速佈局行業頭部機構，打造投資人、母基金、子基金和創新創業項目等多方資源「兩兩互動、跨界融合」的母基金產業創新生態系統，為本公司儲備具有長期增值空間的股權標的，加快優質項目投資節奏，不斷擴大餘下集團的投資版圖。此外，隨著東莞市旅文科技基金、佛山高鑫科技產業基金的投資逐步加快，投資生態圈有望初步成型，餘下集團將持續調動產業資源與金融資源助推被投企業發展壯大，並在合適時機實現退出，加速形成「募投管退」良性循環生態體系。餘下集團也將繼續與優質的出資主體，如政府引導基金、市場化母基金、上市公司等，探討基金合作，不斷擴大基金業務管理規模。

綜合開發業務

未來，餘下集團將緊跟重點區域市場政策，把握市場窗口期，及時調整營銷策略，進一步加大項目推盤力度，加快去化，促進回款。同時，餘下集團將繼續加強盤活存量資產，積極發揮資產價值，嚴控成本，提質增效，努力實現高質量發展。

二零二二年下半年，餘下集團各綜合開發項目規劃如下：合肥空港國際小鎮項目二期預計推售面積約為11萬平方米，中山禹鴻項目預計推售面積約為3.58萬平方米，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。

餘下集團將堅持專業、審慎、進取的經營策略不動搖，把投資項目賦能管理和風險管控擺在更加突出的位置，積極採取多種舉措推動化解潛在風險，實現平穩經營和可持續發展。同時，餘下集團將繼續圍繞「文旅+科技」跨境投資與資產管理公司的戰略定位，在「調結構，強能力，拓資源，轉賽道」發展思路指引下，加快存量項目資產盤活以及優質項目投資節奏，加強管理提升，提質增效，構建廣泛的資金端、產業端合作聯盟，強化「文旅+科技」細分賽道的競爭優勢。

目標公司之未經審核財務資料

下文載列上海首馳企業管理有限公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年八月三十一日的未經審核財務狀況表以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月(「有關期間」)的相關未經審核損益及其他綜合收益表、未經審核權益變動表及現金流量表以及解釋附註(統稱為「財務資料」)。財務資料乃由本公司董事按照財務資料附註2所載基準並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。

財務資料由董事編製，僅就建議出售而載入本通函。本公司核數師畢馬威會計師事務所獲委聘根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售審閱財務資料」審閱載於第II-2頁至第II-8頁之目標公司財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此核數師將無法保證其知悉審核時可予識別的所有重大事宜。因此，核數師並不發表審核意見。核數師已出具無保留意見審閱報告。

未經審核損益及其他綜合收益表

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止 八個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	26,503	93,455	98,128	64,403	67,623
銷售成本	<u>(7,442)</u>	<u>(63,536)</u>	<u>(64,425)</u>	<u>(42,965)</u>	<u>(42,854)</u>
毛利	19,061	29,919	33,703	21,438	24,769
其他收入	1	196	404	170	162
管理費用	<u>(1,874)</u>	<u>(936)</u>	<u>(332)</u>	<u>(298)</u>	<u>(32)</u>
經營利潤	17,188	29,179	33,775	21,310	24,899
融資成本	<u>(26,375)</u>	<u>(79,898)</u>	<u>(86,126)</u>	<u>(55,612)</u>	<u>(61,852)</u>
稅前虧損	(9,187)	(50,719)	(52,351)	(34,302)	(36,953)
所得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度／期間虧 損及綜合收益 總額	<u>(9,187)</u>	<u>(50,719)</u>	<u>(52,351)</u>	<u>(34,302)</u>	<u>(36,953)</u>

未經審核財務狀況表

於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日

(以人民幣列示)

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產				
投資性房地產	2,115,821	2,064,495	2,013,202	1,979,007
流動資產				
應收賬款及其他應收款	-	25	-	-
應收本集團款項	26,503	27,828	31,850	1,273
銀行存款及庫存現金	22,470	23,301	26,760	31,630
	48,973	51,154	58,610	32,903
流動負債				
應付賬款及其他應付款	-	102	6,022	3,624
應付本集團款項	47,684	49,156	51,750	31,199
	47,684	49,258	57,772	34,823
流動資產／(負債)淨值	1,289	1,896	838	(1,920)
總資產減流動負債	2,117,110	2,066,391	2,014,040	1,977,087
非流動負債				
來自本集團的貸款	1,400,000	1,400,000	1,400,000	1,400,000
資產淨值	717,110	666,391	614,040	577,087
資本及儲備				
股本	1,000	1,000	1,000	1,000
儲備	716,110	665,391	613,040	576,087
權益總額	717,110	666,391	614,040	577,087

未經審核權益變動表

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月

(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	-	-	-	-
二零一九年權益變動：				
年度虧損	-	-	(9,187)	(9,187)
綜合收益總額	-	-	(9,187)	(9,187)
來自直系母公司的出資	1,000	725,297	-	726,297
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,000	725,297	(9,187)	717,110
二零二零年權益變動：				
年度虧損	-	-	(50,719)	(50,719)
綜合收益總額	-	-	(50,719)	(50,719)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,000	725,297	(59,906)	666,391
二零二一年權益變動：				
年度虧損	-	-	(52,351)	(52,351)
綜合收益總額	-	-	(52,351)	(52,351)
於二零二一年十二月三十一日	1,000	725,297	(112,257)	614,040

未經審核權益變動表(續)

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月(續)

(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	1,000	725,297	(59,906)	666,391
二零二一年權益變動：				
年度虧損	-	-	(34,302)	(34,302)
綜合收益總額	-	-	(34,302)	(34,302)
於二零二一年八月三十一日	<u>1,000</u>	<u>725,297</u>	<u>(94,208)</u>	<u>632,089</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	1,000	725,297	(112,257)	614,040
二零二二年權益變動：				
年度虧損	-	-	(36,953)	(36,953)
綜合收益總額	-	-	(36,953)	(36,953)
於二零二二年八月三十一日	<u>1,000</u>	<u>725,297</u>	<u>(149,210)</u>	<u>577,087</u>

未經審核現金流量表

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營活動					
產自營運之現金	20,990	79,256	86,992	89,723	92,430
已付予本集團之 利息	(4,733)	(78,425)	(83,533)	(83,533)	(87,560)
產自經營活動之現 金淨額	<u>16,257</u>	<u>831</u>	<u>3,459</u>	<u>6,190</u>	<u>4,870</u>
融資活動					
來自直系母公司新 增貸款之所得款 項	1,400,000	-	-	-	-
償還本集團貸款	(707,000)	-	-	-	-
償還一名關聯方貸 款	(693,000)	-	-	-	-
收到來自直系母公 司之注資	6,213	-	-	-	-
產自投資活動之現 金淨額	<u>6,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物 之增加淨額	22,470	831	3,459	6,190	4,870
於年／期初之現金 及現金等價物	<u>-</u>	<u>22,470</u>	<u>23,301</u>	<u>23,301</u>	<u>26,760</u>
於年／期末之現金 及現金等價物	<u>22,470</u>	<u>23,301</u>	<u>26,760</u>	<u>29,491</u>	<u>31,630</u>

目標公司之未經審核財務資料附註

1 一般資料

上海首馳企業管理有限公司(「**目標公司**」)，為華僑城(亞洲)控股有限公司(「**本公司**」)之間接非全資附屬公司。目標公司為一間於二零一八年八月二十八日於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之有限公司。本公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，本公司及其附屬公司於下文中統稱為「**本集團**」。目標公司主要從事物業租賃。

目標公司最初由華僑城(上海)置地有限公司(「**華僑城上海置地**」)成立，後者為本公司之附屬公司。於二零一九年七月二十三日，華僑城上海置地將其目標公司的100%股權轉讓予中聯前源不動產基金管理有限公司管理的私募基金(「**該基金**」)。該基金利用目標公司在一個房地產投資信託(「**房地產投資信託**」)項目下籌集人民幣2,150,000,000元，而房地產投資信託的收入來自目標公司投資物業的租金收入。於二零二二年八月二十三日，華僑城上海置地與該基金訂立協議，據此華僑城上海置地重新收購目標公司，其後華僑城上海置地再次成為目標公司的直接控股公司。

2 財務資料之編製基準

目標公司之財務資料(包括目標公司於二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日及二零二二年八月三十一日之未經審核財務狀況表以及截至二零一九年、二零二零年、二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年及二零二二年八月三十一日止八個月(「**有關期間**」)的未經審核損益及其他綜合收益表、未經審核權益變動表以及未經審核現金流量表及解釋附註(「**財務資料**」))已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就建議出售目標公司51%股權(「**建議出售**」)而將刊發之通函。

財務資料已按照本集團編製該等相關年度的本集團財務報表時採用的相同會計政策編製。本集團財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則編製。

財務資料並未包含充分資料，不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(修訂本)財務報表的編製所定義的整份財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所定義的中期財務報告，且財務資料應與有關期間本公司已刊發的相關年報或中期報告一併閱讀。

於二零二二年八月三十一日，目標公司之流動負債淨值為人民幣1,920,000元。於二零二二年九月二十八日，目標公司自一家商業銀行獲取長期銀行融資人民幣1,500,000,000元並提取貸款人民幣1,400,000,000元，從而令流動負債淨額得到顯著改善。因此，目標公司董事認為，目標公司未來將能夠在自二零二二年八月三十一日起計至少十二個月內持續經營並結清其負債，因而按持續基準編製財務資料屬適當。

3 報告期後之非調整事件

於二零二二年九月二十八日，目標公司自一家商業銀行獲取銀行融資人民幣1,500,000,000元並提取貸款人民幣1,400,000,000元，該貸款以目標公司投資物業作抵押。

A. 餘下集團之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，包括於二零二二年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一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」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，為說明在本通函「董事會函件」一節中提及的建議出售上海首馳企業管理有限公司(「目標公司」)51%股權(「建議出售」)的影響。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在為說明(i)餘下集團於二零二二年六月三十日的財務狀況，猶如建議出售已於二零二二年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益表、損益及其他綜合收益表以及現金流量表，猶如建議出售已於二零二一年一月一日完成而編製。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二一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)及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的綜合財務資料(摘錄自本公司已刊發的截至該日止期間的中期報告)，已按隨附附註所概述作出備考調整，該附註已清楚說明可直接歸因於建議出售。

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，倘建議出售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。

未經審核備考財務資料應連同本公司已刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告或已刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團的歷史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. 餘下集團於二零二二年六月三十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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元		備考調整		餘下集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元 附註((b)(i))	人民幣千元 附註((b)(ii))	人民幣千元 附註(c)	人民幣千元
非流動資產					
投資性房地產	2,383,698	(1,979,007)		96,145	500,836
物業、廠房及設備	962,927				962,927
持作自用的租賃 土地權益	1,167,790				1,167,790
	4,514,415				2,631,553
無形資產	29,078				29,078
於聯營公司之權益	3,616,180				3,616,180
於合營企業之權益	1,121,310			562,049	1,683,359
其他金融資產	326,536				326,536
融資租賃應收款	14,845				14,845
其他應收款	-		1,400,000		1,400,000
遞延稅項資產	121,843			(44,593)	77,250
	9,744,207				9,778,801
流動資產					
存貨	11,367,244				11,367,244
融資租賃應收款	59,379				59,379
應收賬款及 其他應收款	2,086,557		31,199		2,117,756
銀行存款及庫存 現金	2,364,025	(31,630)		583,054	2,915,449
應收餘下集團款項	-	(1,273)	1,273		-
	15,877,205				16,459,828

	本集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元			備考調整		餘下集團於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註((b)(i))	附註((b)(ii))		附註(c)	
流動負債						
應付賬款及						
其他應付款	1,727,592	(3,624)	1,273			1,725,241
應付餘下集團款項	-	(31,199)	31,199			-
合約負債	3,386,673					3,386,673
租賃負債	13,170			63,263		76,433
銀行及其他貸款	3,949,613					3,949,613
關聯方貸款	1,911,000					1,911,000
即期稅項	146,556					146,556
	<u>11,134,604</u>					<u>11,195,516</u>
流動資產淨值	<u>4,742,601</u>					<u>5,264,312</u>
總資產減流動負債	<u>14,486,808</u>					<u>15,043,113</u>
非流動負債						
銀行及其他貸款	1,813,565					1,813,565
關聯方貸款	420,000					420,000
來自餘下集團的貸 款	-	(1,400,000)	1,400,000			-
租賃負債	11,303			60,572		71,875
遞延稅項負債	173,477			69,819		243,296
	<u>2,418,345</u>					<u>2,548,736</u>
資產淨值	<u>12,068,463</u>					<u>12,494,377</u>

	本集團於		備考調整		餘下集團於
	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二二年 六月三十日 人民幣千元
		附註((b)(i))	附註((b)(ii))	附註(c)	
資本及儲備					
股本	67,337				67,337
永續資本證券	5,611,516				5,611,516
儲備	<u>2,662,900</u>			215,087	<u>2,877,987</u>
歸屬於目標公司 股東權益總額	8,341,753				8,556,840
非控股股東權益	<u>3,726,710</u>			210,827	<u>3,937,537</u>
權益總額	<u>12,068,463</u>				<u>12,494,377</u>

3. 餘下集團於截至二零二一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 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	備考調整				餘下集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
		人民幣千元 附註(d)	人民幣千元 附註(e)	人民幣千元 附註(f)	人民幣千元 附註(g)	
收入	1,474,128	(98,128)	98,128			1,474,128
銷售成本	(1,169,981)	64,425	(48,073)			(1,153,629)
毛利	304,147					320,499
其他收入	55,024	(404)	83,617			138,237
其他淨收益	118,265			451,022		569,287
銷售費用	(89,033)					(89,033)
管理費用	(273,053)	332				(272,721)
經營利潤	115,350					666,269
融資成本	(149,216)	86,126	(87,863)			(150,953)
應佔聯營公司之 收益減虧損	(147,032)					(147,032)
應佔合營企業之 收益減虧損	88,742				(42,251)	46,491
聯營公司減值損失	(750,000)					(750,000)
稅前虧損	(842,156)					(335,225)
所得稅	(56,952)			(103,472)		(160,424)
期間虧損	(899,108)					(495,649)
歸屬於：						
本公司權益持有人	(883,252)	26,437	23,134	175,513	(21,337)	(679,505)
非控股股東	(15,856)	25,914	22,675	172,037	(20,914)	183,856
期間虧損	(899,108)	52,351	45,809	347,550	(42,251)	(495,649)

4. 餘下集團於截至二零二一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)

	備考調整					餘下集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
	本集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	人民幣千元 附註(d)	人民幣千元 附註(e)	人民幣千元 附註(f)	人民幣千元 附註(g)	
期間虧損	(899,108)	52,351	45,809	347,550	(42,251)	(495,649)
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-公允價值 儲備淨變動(不 可撥回)	243,697					243,697
未來可能會重新分 類至損益的項目： 匯兌差額	13,383					13,383
應佔聯營公司的其 他綜合收益	48,960					48,960
期間其他綜合收益	306,040					306,040
期間綜合收益總額	(593,068)					(189,609)
歸屬於：						
本公司權益持有人	(577,212)	26,437	23,134	175,513	(21,337)	(373,465)
非控股股東	(15,856)	25,914	22,675	172,037	(20,914)	183,856
期間綜合收益總額	(593,068)	52,351	45,809	347,550	(42,251)	(189,609)

5. 餘下集團於截至二零二一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 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	人民幣千元 附註(d)	備考調整 人民幣千元 附註(e)	人民幣千元 附註(h)	餘下集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
用於經營活動之 現金	(1,756,122)	(86,992)	94,106		(1,749,008)
已付稅項	(145,834)				(145,834)
已付租賃租金之 利息要素	(752)		(1,737)		(2,489)
已付其他利息	(274,926)	83,533	(83,533)		(274,926)
用於經營活動之 現金淨額	(2,177,634)				(2,172,257)
投資活動					
處置附屬公司之 現金流量淨額	706,416			559,753	1,266,169
處置其他金融資產 之所得款項	1,100,601				1,100,601
收回一間合營公司 之投資	941,430				941,430
聯營公司償還貸款	200,921				200,921
投資合營公司的 付款	(815,785)				(815,785)
投資聯營公司的 付款	(308,788)				(308,788)
收到聯營公司預 分紅款項	219,529				219,529
購買物業、廠房及 設備以及無形資產 的付款	(58,539)				(58,539)
出售物業、廠房及 設備以及投資物業 的所得款項	60,894				60,894
已收聯營及合營 公司股息	33,824				33,824
已收利息	74,431		83,533		157,964
產自投資活動之 現金淨額	2,154,934				2,798,220

	本集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註(d)	備考調整 人民幣千元 附註(e)	備考調整 人民幣千元 附註(h)	餘下集團 於截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
融資活動					
支付租賃租金之 資本要素	(16,974)		(63,263)		(80,237)
新增貸款的所得 款項	2,338,099				2,338,099
償還貸款	(3,001,643)				(3,001,643)
因房地產投資信託 計劃而受限現金 減少	273				273
分派至永續資本 證券持有者	(232,676)				(232,676)
用於融資活動之 現金淨額	<u>(912,921)</u>				<u>(976,184)</u>
現金及現金等價物 的減少淨額	(935,621)				(350,221)
於年初的現金及 現金等價物	4,269,520				4,269,520
匯率變動的影響	<u>(7,382)</u>				<u>(7,382)</u>
於年末的現金及 現金等價物	<u>3,326,517</u>				<u>3,911,917</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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(乃摘錄自本公司截至該日止年度的已刊發年度報告)及本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的綜合財務資料(乃摘錄自本公司截至該日止期間的已刊發中期報告)為基礎。
- (b) 該調整指：
- (i) 該調整指撇除目標公司的資產及負債，猶如建議出售已於二零二二年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)進行。就未經審核備考財務資料而言，結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二二年八月三十一日的未經審核財務資料。
 - (ii) 重列餘下集團與目標公司之間的集團內部結餘，有關結餘已於編製本集團於二零二二年六月三十日的綜合財務報表時於本集團層面對銷。

- (c) 該調整指建議出售(猶如其已於二零二二年六月三十日進行)的其他財務影響,如下文所載:

	人民幣千元
建議出售的估計代價 ⁽ⁱ⁾	584,990
減:附錄二所載目標公司於二零二二年八月三十一日 資產淨值的51%	(294,314)
減:直接歸屬於建議出售的估計專業成本	(1,936)
減:所保留使用權資產的相關遞延收益 ⁽ⁱⁱ⁾	(27,690)
	<hr/>
建議出售之估計稅前收益	261,050
減:按適用稅率計算建議出售收益的相關估計稅項影響	(44,593)
	<hr/>
建議出售的估計收益	216,457
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
所保留49%股權的公允價值 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	562,049
減:附錄二所載目標公司於二零二二年八月三十一日 資產淨值的49%	(282,773)
	<hr/>
失去控制權時先前所持附屬公司權益的估計收益	279,276
減:失去控制權時先前所持附屬公司權益的收益的 相關估計遞延稅項影響	(69,819)
	<hr/>
失去控制權時先前所持附屬公司權益的收益	209,457
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
權益總額的淨影響	<u>425,914</u>
歸屬於:	
本公司權益持有人	215,087
非控股股東	210,827

- (i) 51%股權的估計代價乃基於最低價格(定義見通函)。最低價格由餘下集團經參考目標公司於二零二二年八月三十一日的資產淨值,及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司提供的估值報告(載於本通函附錄四)後釐定。最終代價應不低於最低價格。

- (ii) 誠如「董事會函件－有關目標公司之資料」所披露，華僑城上海置地一直自目標公司租賃物業之若干公寓。就編製未經審核備考財務資料而言，於建議出售完成後，餘下集團與目標公司之間的持續租賃安排的財務影響乃根據現有租賃安排的期限釐定。本集團按於剩餘租賃期限內的租賃付款(使用於二零二二年六月三十日的相關增量借貸利率貼現)的現值計量得出租賃的租賃負債為人民幣123,835,000元。本集團按與本集團所保留使用權相關的物業原賬面值的比例確認使用權資產及計量得出為人民幣96,145,000元。所保留使用權資產的相關遞延收益人民幣27,690,000元已於建議出售的估計收益中相應扣除。
- (iii) 所保留目標公司資產淨值的49%股權的公允價值乃根據51%股權的估計代價計算得出。誠如通函所述，預期華僑城上海置地及目標公司公開掛牌之中標人(「買方」)將就彼等作為目標公司股東的權利及義務訂立合資協議及／或新章程(「合資安排」)。本公司預期合資安排將基於通函所載的若干主要條款，並將於買方身份獲確認後協商及落實。
- (d) 就未經審核備考綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表而言，該調整指撇除目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，猶如建議出售已於二零二一年一月一日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料。
- (e) 該等調整指重列餘下集團與目標公司之間的集團內部交易，有關交易已於編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時於本集團層面對銷。

於建議出售完成後，本集團將就附註(c)所述的餘下集團與目標公司之間的持續租賃安排確認使用權資產及租賃負債。該等調整亦包括按直線法基準計算的使用權資產折舊及使用實際利率法計算的租賃負債的利息開支。

- (f) 該等調整指建議出售(猶如其已於二零二一年一月一日進行)的估計收益淨額,如下文所載:

	人民幣千元
建議出售的估計代價(見附註(c)(i))	584,990
減:附錄二所載目標公司於二零二一年一月一日資產淨值的51%	(339,859)
減:直接歸屬於建議出售的估計專業成本	(1,936)
減:所保留使用權資產的相關遞延收益(見附註(c)(ii))	(27,690)
建議出售之估計稅前收益	215,505
減:按適用稅率計算建議出售收益的相關估計稅項影響	(44,593)
建議出售的估計收益	170,912
所保留49%股權的公允價值(見附註(c)(iii))	562,049
減:附錄二所載目標公司於二零二一年一月一日資產淨值的49%	(326,532)
失去控制權時先前所持附屬公司權益的估計收益	235,517
減:失去控制權時先前所持附屬公司權益的收益的相關估計遞延稅項影響	(58,879)
失去控制權時先前所持附屬公司權益的收益	176,638
年內利潤的淨影響 ⁽ⁱ⁾	347,550
歸屬於:	
本公司權益持有人	175,513
非控股股東	172,037

- (i) 年內利潤的淨影響指建議出售的估計收益與失去控制權時先前所持附屬公司權益的收益的總和。

- (g) 該等調整指分佔目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損，當中假設建議出售已於二零二一年一月一日進行及合資安排(見附註(c)(iii))已於同日開始。

人民幣千元

附錄二所載目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損及綜合收益總額	(52,351)
減：餘下集團與目標公司之間的持續租賃安排導致的淨影響 ⁽ⁱ⁾	<u>(33,876)</u>
目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計虧損	(86,227)
分佔目標公司的估計虧損的49%	(42,251)

- (i) 與附註(c)(ii)相似，就編製未經審核備考財務資料而言，於建議出售完成後，餘下集團與目標公司之間的持續租賃安排的財務影響乃根據現有租賃安排的期限釐定。因此，目標公司將錄得收入(不包含增值稅)減少人民幣38,495,000元(被房產稅減少人民幣4,619,000元所抵銷)。

- (h) 該等調整指現金流量淨額(猶如建議出售已於二零二一年一月一日進行)：

人民幣千元

建議出售的估計代價(見附註(c)(i))	584,990
減：目標公司於二零二一年一月一日所持有的現金及現金等價物	(23,301)
減：直接歸屬於出售事項的估計專業成本	<u>(1,936)</u>
建議出售所得款項淨額，扣除所出售現金	<u>559,753</u>

- (i) 除與目標公司餘下49%股份之財務影響有關的調整外，有關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及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
- (j) 上文說明的建議出售估計代價、估計收益、建議出售現金流入淨額及目標公司應付餘下集團款項淨額可能出現變動。於完成日期，目標公司的最終代價、實際賬面值、目標公司的相關應付餘下集團款項淨額、目標公司所持有的現金及現金等價物以及建議出售的收益及建議出售的所得款項淨額，將可能與備考財務資料所述者不同。
- (k) 概無作出任何調整以反映於二零二二年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零二一年十二月三十一日(就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及未經審核備考綜合現金流量表而言)後本集團的任何貿易業績或訂立的其他交易，包括以來自一家中國商業銀行的貸款償還股東貸款人民幣1,400,000,000元(披露於本通函附錄二)。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告****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(統稱「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 貴公司於二零二二年十月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三A部分所載之於二零二二年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二一年十二月三十一日止年度之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準則乃於通函附錄三A部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售上海首馳企業管理有限公司(「目標公司」)51%股權(「建議出售」)對 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售已分別於二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務報告(並無就此刊發審閱報告)。有關 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

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」)所頒佈之會計指引第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。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所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所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，包括有關遵守道德操守規範、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所頒佈之香港鑑證工作準則(「香港鑑證工作準則」)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規劃並執执行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段及是否參考香港會計師公會所頒佈之會計指引第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，亦未於是次委聘中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二零二二年六月三十日及二零二一年一月一日之實際結果會如呈列所述作出任何保證。

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，包括進行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準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適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

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、與備考財務資料之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)段所披露之該等調整均屬恰當。

執業會計師

香港

二零二二年十月二十五日

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標公司持有的物業於二零二二年八月三十一日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

香港
花園道1號
中銀大廈59樓
華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)
董事會 台照

二零二二年十月二十五日

敬啟者：

華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」，貴公司間接非全資附屬公司)計劃於北京產權交易所(「北京產權交易所」)透過公開掛牌出售上海首馳企業管理有限公司(「目標公司或首馳企業」，貴公司間接非全資附屬公司)51%股權(即銷售權益)。因此，董事會擬尋求股東事先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成銷售權益之建議出售。

吾等遵照閣下的指示，就目標公司於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業權益於二零二二年八月三十一日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。市值乃界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

吾等已按比較法對物業權益進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況及帶有租約的情況下出售，並參考市場可得的可資比較銷售交易。吾等考慮可資比較物業與標的物業之間的位置、規模、樓齡及其他特徵差異，作出適當調整及分析。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及上海首馳所提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權及佔用詳情、租賃等事宜及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的不動產權證副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當依賴華僑城上海置地的中國法律顧問萬商天勤(上海)律師事務所就中國物業權益有效性提供的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟已假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行實地量度工作。

喬丹女士已於二零二二年九月十四日進行地盤視察，彼已取得資產評估學士學位並於中國房地產行業擁有6年估值經驗。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施上是否適合進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司及上海首馳提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及上海首馳確認，所提供資料概無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等獲指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。該意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至該日止吾等可獲得資料而提供，且吾等並無責任就自該日起所發生事件而更新或以其他方式修改該等資料。特別是，自二零二零年三月十一日宣佈全球大流行以來的新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已對全球經濟活動造成嚴重干擾。

截至報告日期，中國的經濟已經復甦，大部分商業活動已恢復正常。吾等亦注意到，這一特定市場領域的市場活動及市場情緒維持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐的不確定性可能會在未來對房地產市場產生影響，故吾等仍持審慎態度。因此，吾等建議閣下對該物業的估值保持恒常檢討。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

隨附吾等的估值證書。

此致

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有28年經驗，並擁有亞太地區的相關經驗。

估值概要

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
位於中國上海靜安區 山西北路108弄的 一棟大樓的 133套公寓單元	該物業位於靜安區山西北路 108弄。該位置為成熟的住 宅及商業區。其設有完善的 公共設施，且附近坐落有大 悅城及來福士城等地標性建 築。	於估值日期， 該物業出租 予華僑城上 海置地作租 賃住房用途。	3,397,000,000
	該物業所佔地塊的佔地面積 約為35,490.46平方米(包括 該物業的土地使用權)，已 開發為一座綜合性建築。於 估值日期，該物業出租予華 僑城上海置地作租賃住房用 途。		
	於估值日期，該物業包括位 於一座於二零一六年竣工的 47層綜合性建築第5至38層 的133套公寓單元。該物業 的總建築面積約為24,937.36 平方米。		
	標的地塊已獲授土地使用權 作商業、辦公、文化娛樂及 住宅用途，年期於二零六一 年三月九日屆滿。		

附註：

1. 根據不動產權證書－滬(2019)靜字不動產權第015125號，一幅佔地面積約為35,490.46平方米(包括該物業的土地使用權)的地塊的土地使用權已授予首馳企業作商業、辦公、文化娛樂及住宅用途，年期於二零六一年三月九日屆滿。該物業(總建築面積約為24,937.36平方米，作辦公用途)為首馳企業所有。
2. 於估值日期，根據租賃協議，該物業(總建築面積約為24,937.36平方米)自二零一九年九月十八日至二零三七年九月十七日租賃予華僑城上海置地作租賃住房用途，年租金為人民幣101,573,686元(不包含增值稅、管理費、水電費)。據華僑城上海置地告知，租賃協議已於二零二二年九月十七日終止。

3. 於報告日期，根據租賃協議，該物業(總建築面積約為24,937.36平方米)租賃予華僑城上海置地作租賃住房用途，當前租賃期限自二零二二年九月十八日起至二零二四年九月十七日止，總租金約為人民幣65,000,000元(包含增值稅)。

4. 物業單位編號載列如下：

樓層	單位編號
5樓	501, 506至510
6樓	605至610
7樓	702, 705至710
8樓	802, 806至809
9樓	902, 903, 906至910
10樓	1005, 1007至1009
11樓	1105, 1107至1109
12樓	1201, 1205, 1207, 1208及1210
15樓	1505至1509
16樓	1603, 1605至1609
19樓	1901, 1905及1907
20樓	2003, 2005至2007
21樓	2105至2108
22樓	2203, 2205至2207及2209
23樓	2302, 2303, 2305至2307及2310
25樓	2505, 2506及2509
26樓	2601及2610
27樓	2702, 2703及2710
28樓	2803, 2805至2807
29樓	2902, 2903, 2905, 2907, 2909及2910
30樓	3002, 3003, 3006及3008
31樓	3102及3105
32樓	3201至3203, 3205及3206
35樓	3501至3503, 3505及3506
36樓	3601至3603, 3605至3610
37樓	3701至3703, 3705及3709
38樓	3801至3803, 3805至3808及3810

5. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

吾等已分析市場可資比較的3個樓宇及其詳情概述如下：

可資比較樓宇	A	B	C
物業名稱	濟南路19號	寶格麗酒店公寓	上海錦麟 天地雅苑
位置	黃浦區 濟南路19號	靜安區 山西北路108弄	黃浦區 興業路168弄3號
竣工年份	二零零八年	二零一六年	二零零五年
現時用途	公寓	公寓	公寓
日期	二零二二年 六月至九月	二零二二年 六月至九月	二零二二年 六月至九月
建築面積(平方米)	80-150	146-256	160-280
交易屬性	分層出售	分層出售	分層出售
叫價/交易均價(每平方米人民幣)	130,000-180,000	160,000-190,000	130,000-210,000

在進行估值時，吾等已參考毗鄰標的物業或位於上海核心區域且具有相若樓宇狀況及設施的市場可資比較樓宇A、樓宇B及樓宇C。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣130,000元至人民幣210,000元。吾等考慮可資比較物業與標的物業在時間、規模、位置及物理特徵等多個方面的差異並進行適當調整及分析，達致該物業的市值為人民幣3,397,000,000元（單位均價為每平方米人民幣136,221元）。調整物理特徵（如樓齡、規模及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業理想，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

6. 吾等已獲華僑城上海置地的中國法律顧問就該物業權益提供的法律意見，其中包括以下內容：
- a. 該物業的所有權屬合法及明確；
 - b. 該物業作租賃住房用途，其用途符合有關部門認定之許可用途，並無違反有關法律的強制性規定；
 - c. 根據日期為二零二二年九月二十七日的抵押登記，該物業以上海浦東發展銀行股份有限公司三林支行（「該銀行」）為受益人進行抵押，作為二零二二年九月二十三日至二零三六年十二月三十一日期間金額為人民幣1,500,000,000元的主要債務的擔保；
 - d. 除附註6(c)中所述抵押外，該物業不受其他抵押或法院扣押所規限；及
 - e. 經該銀行同意或撤銷抵押登記後，該物業可合法轉讓。

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，就彼等所深知及確信，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. 證券權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，本公司董事及最高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規則附錄十所載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	擁有權益之 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份百分比 (概約)
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高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、相關股份或債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所、本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊記錄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。

主要股東及其他人士

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(並非本公司董事或最高行政人員)於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：

股東名稱	身份／性質	擁有權益之 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份百分比 (概約)
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)	實益擁有人 (附註1)	530,894,000	70.94%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制公司之 權益(附註2)	530,894,000	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制公司之 權益(附註3)	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控制公司之 權益(附註4)	530,894,000	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，非執行董事汪文進先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。執行董事謝梅女士，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。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視作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之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約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，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、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. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何於一年內不會屆滿或不可由僱主於一年內免付補償(法定賠償除外)而終止之現行或擬訂立之服務合約。

4. 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(定義見上市規則)在與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)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；及(ii)概無董事於本集團任何成員公司所訂立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，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營運狀況自二零二一年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來存在任何重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函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)：

- (1) 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(包括港名的全部資產、權益及負債)；
- (2) 深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「港亞」)及深圳市華友投資有限公司(「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訂立之有限合夥協議，據此，港亞及華友須分別注資人民幣10,000元及人民幣600,000,000元，分別相當於該合夥企業屆時總資本的約0.001%及74.998%；
- (3) (其中包括)本公司、華昌國際有限公司(「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，待上述補充協議的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；
- (4) 港亞、華友、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訂立之有限合夥協議，據此，港亞及華友須分別注資人民幣10,000元及人民幣719,240,000元，分別相當於該合夥企業屆時總資本的約0.001%及74.999%；
- (5) 合肥華僑城實業發展有限公司(「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(及其各自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；
- (6) 合肥華僑城實業與華僑城物業(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；

- (7) 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%；
- (8) 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；
- (9) 深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「華鑫」，本公司之間接全資附屬公司)、南通紫荊華通企業管理有限公司、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合夥企業訂立之有限合夥協議，據此，華鑫及港亞須分別注資人民幣10,000,000元及人民幣390,000,000元，分別相當於該合夥企業屆時總資本的約1%及39%；及
- (10) 華鑫、深圳市華京投資有限公司(「華京」，本公司之間接全資附屬公司)、廣東佛高私募基金管理有限公司、廣東佛高控股有限公司、佛山市南海產業發展投資管理有限公司、佛山市順德區順盛投資開發有限公司、佛山高投盈聚投資管理有限公司、佛山市高明西江新城發展集團有限公司及佛山市三水中心科技工業園發展有限公司於二零二一年十二月十五日就成立合夥企業訂立之有限合夥協議，據此，華鑫及華京須分別注資人民幣2,000,000元及人民幣68,000,000元，分別相當於該合夥企業屆時總資本的約1%及34%。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

上述各專家已分別確認，截至最後實際可行日期，彼等：(i)均無持有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法執行)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)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。

上述各專家已表示同意以現時刊發之形式及內容在本通函轉載其報表、函件或報告(視情況而定)並引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

10. 一般資料

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 除另有規定外，本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件將自本通函日期(包括該日)起計不少於14日期間登載於本公司及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (1) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (2) 物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (3) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述各專家之書面同意書。

股東特別大會通告



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

為本公司股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵股東委任大會主席作為彼等之代表，於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

有關於股東特別大會上將實施的措施，請參閱下文附註及本公司於同日刊發的通函第ii頁。本公司可能在適當時候實施進一步變動及預防措施。

茲通告華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十一月九日(星期三)上午十時正假座中華人民共和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(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以分別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：

普通決議案

「動議：

- (a) 授權本公司透過本公司間接非全資附屬公司華僑城(上海)置地有限公司根據本公司日期為二零二二年十月二十五日之通函所載之主要條款以公開掛牌方式出售上海首馳企業管理有限公司51%股權，及批准、追認及確認上述出售及其項下擬進行之交易(「建議出售」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事進行公開掛牌，行使本公司一切權力並採取一切有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認、簽立(及如有需要，加蓋本公司之公有印鑑)及/或遞送所有文件並採取其認為就實施建議出售及/或令其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切步驟。」

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二二年十月二十五日

附註：

1. 本通告內提述的時間及日期均指香港時間及日期。
2. 股東特別大會表決將以投票方式進行。
3. 本公司於同日刊發的通函內附有適用於股東特別大會之代表委任表格。

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之公司印鑑，或經由行政人員、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文件連同(倘董事會(「董事會」)要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，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，方為有效。

凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任另一名人士為其代表以代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上代表代其出席股東特別大會及於會上投票。代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東本人或代表均可進行投票。

填妥及交回代表委任文件後，股東仍可按意願親身，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

4. 如屬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在股東特別大會上就有關股份投票，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，則排名首位者親身或由代表作出之投票將被接納，其他聯名持有人之投票將不予計算，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。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司之股東名冊將於二零二二年十一月四日(星期五)至二零二二年十一月九日(星期三)(即股東特別大會之登記日期)(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續，在此期間，將不辦理股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關之股票須於二零二二年十一月三日(星期四)下午四時三十分前送交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。
6. 倘任何股東決定不親身出席股東特別大會，惟就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎電郵本公司至ir-asia@chinaoct.com。

股東特別大會通告

7. 親身出席股東特別大會的股東及代表須嚴格遵守地方政府部門的防疫規定。請全程佩戴口罩並保持安全距離。請遵從工作人員的安排並配合實施防疫措施，包括(其中包括)與會人員登記、體溫測量、健康及行程資料查詢、掃描及出示健康碼等。不符合防疫政策規定的股東及其代表將無法出席股東特別大會。