

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)

與物業服務有關的持續關連交易 以及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
泓博資本有限公司

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十二月二十九日(星期四)上午十一時正假座中國深圳市南山區白石路歡樂海岸藍楹國際商務中心3樓召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-4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或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。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。

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。

二零二二年十二月十二日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄 - 一般資料	I-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，但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) 親身出席股東特別大會的本公司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

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「空港小鎮框架協議」	指	合肥華僑城實業與華僑城物業合肥分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議，內容有關華僑城物業合肥分公司就合肥空港國際小鎮項目及辦公區域的物業提供物業服務
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「合同期」	指	二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十二月二十九日舉行及召開的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准框架協議
「框架協議」	指	環巢合肥框架協議、環巢經濟開發區框架協議、空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥華僑城環巢」	指	合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「合肥華僑城實業」	指	合肥華僑城實業發展有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「環巢經濟開發區框架協議」	指	合肥華僑城環巢與華僑城物業經濟開發區分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議，內容有關華僑城物業經濟開發區分公司就合肥巢湖半湯溫泉的物業提供物業服務
「環巢合肥框架協議」	指	合肥華僑城環巢與華僑城物業合肥分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議，內容有關華僑城物業合肥分公司就合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區域的物業提供物業服務
「獨立財務顧問」或「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，一間可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生)組成的董事會獨立委員會，成立的目的為就框架協議向獨立股東提出推薦建議
「獨立股東」	指	毋須就批准框架協議的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月六日，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
「管理服務費」	指	本集團根據框架協議應支付予相應服務供應商之管理服務費
「一般商務條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「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(股票代碼：000069.SZ)
「華僑城物業」	指	華僑城物業(集團)有限公司，本公司的關連人士
「華僑城物業經濟開發區分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司，本公司的關連人士
「華僑城物業合肥分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司合肥分公司，本公司的關連人士
「華僑城物業靜安分公司」	指	華僑城物業(集團)有限公司上海靜安分公司，本公司的關連人士
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，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
「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
「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)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務供應商」	指	華僑城物業合肥分公司、華僑城物業經濟開發區分公司及華僑城物業靜安分公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「蘇河灣框架協議」 指 華僑城上海置地與華僑城物業靜安分公司之間所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議，內容有關華僑城物業靜安分公司就上海蘇河灣項目的物業提供物業服務

「%」 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：

與物業服務有關的持續關連交易

緒言

謹此提述本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告，內容有關(其中包括)框架協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)框架協議的資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就框架協議向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出有關就框架協議提供意見的函件；以及向閣下發出股東特別大會通告。

框架協議

有關為本集團合肥巢湖半湯溫泉小鎮、上海蘇河灣及合肥空港國際小鎮項目提供物業服務的現有框架協議(進一步詳情分別載於本公司日期為二零一九年十二月三十日、二零二零年七月八日及二零二一年七月七日的公告)將於二零二二年十二月三十一日屆滿。因此，本集團與服務供應商訂立框架協議。

以下概述框架協議的主要條款：

(1) 環巢合肥框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業合肥分公司

接受方： 合肥華僑城環巢（本公司附屬公司）

標的事項：

根據環巢合肥框架協議，華僑城物業合肥分公司同意於合同期內向合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

董事會函件

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(2) 環巢經濟開發區框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業經濟開發區分公司

接受方： 合肥華僑城環巢（本公司附屬公司）

標的事項：

根據環巢經濟開發區框架協議，華僑城物業經濟開發區分公司同意於合同期內向合肥巢湖半湯溫泉的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

董事會函件

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業經濟開發區分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(3) 空港小鎮框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業合肥分公司

接受方： 合肥華僑城實業(本公司附屬公司)

標的事項：

根據空港小鎮框架協議，華僑城物業合肥分公司同意於合同期內向合肥空港國際小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；
- (h) 物業銷售區域及交付區域的日常管理服務；及
- (i) 業主委託的其他物業管理服務。

董事會函件

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

(4) 蘇河灣框架協議

日期：

二零二二年十一月二十三日

訂約方：

服務供應商： 華僑城物業靜安分公司

接受方： 合肥華僑城實業(本公司附屬公司)

標的事項：

根據蘇河灣框架協議，華僑城物業靜安分公司同意於合同期內向上海蘇河灣項目的物業提供下列服務：

- (a) 維護物業的共用區域；
- (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
- (c) 物業的公共、辦公樓及美術館區域的清潔、衛生及安保服務；
- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

董事會函件

訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業靜安分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向本集團提供的報價。

框架協議的先決條件

每份框架協議均須待本公司取得獨立股東批准(如需要)後方可作實。

框架協議項下的年度上限

下文分別概述了框架協議項下的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 (人民幣千元)	二零二四年 (人民幣千元)	二零二五年 (人民幣千元)
環巢合肥框架協議	2,600	2,600	2,600
環巢經濟開發區框架協議	3,880	2,650	3,770
空港小鎮框架協議	19,100	29,860	28,460
蘇河灣框架協議	38,040	43,160	44,180

董事會函件

以下概述於所示期間本集團就框架協議項下擬進行的交易分別向華僑城物業及／或其聯繫人支付的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至二零二零年		截至二零二一年		截至二零二二年	
	十二月三十一日止年度	實際交易 年度上限	十二月三十一日止年度	實際交易 年度上限	十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十月三十一日止十個月 的實際交易 金額*
	(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)
環巢合肥框架協議 (自二零二零年七月八日開始)	5,000	149	10,000	4,901	20,000	5,337
環巢經濟開發區框架協議	零	零	零	零	零	零
空港小鎮框架協議 (自二零二一年七月七日開始)	零	零	23,500	11,328	27,500	7,123
蘇河灣框架協議 (自二零二零年一月一日開始)	48,528	13,939	49,380	3,440	62,320	48,050

* 未經審計的初步數據，以最終審計為準

框架協議年度上限的釐定基準

(1)&(2) 環巢合肥框架協議及環巢經濟開發區框架協議

釐定環巢合肥框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積；(ii)華僑城物業合肥分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(iii)提供類似服務的市場價格；及(iv)提供類似服務的歷史交易金額。

董事會函件

釐定環巢經濟開發區框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積(包括居民入住前的公共區域及空置區域)；(ii)入住前及初次清潔費(每平方米人民幣3元)；(iii)華僑城物業經濟開發區分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；及(iv)提供類似服務的市場價格。

合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目位於中國合肥市巢湖經開區金巢大道與北外環路交口西北側、鉅嶂山路以南。合肥巢湖半湯溫泉小鎮的物業營銷及銷售工作已經開始，且預計將於合同期內入住。釐定該等兩份框架協議項下的年度上限時，已分別計及於合同期內持續需要在預入住活動及行政職能有關區域(如銷售及營銷的區域)方面的物業服務以及合肥巢湖半湯溫泉小鎮在住戶入住後對物業管理及服務的新需求。

於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，環巢合肥框架協議項下年度上限的使用率分別約為2.98%、49.01%及26.69%(直至二零二二年十月三十一日)。

(3) 空港小鎮框架協議

釐定空港小鎮框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮(其中包括)(i)合同期內需要管理服務的面積；(ii)華僑城物業合肥分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員、客戶服務、工程及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣50,000元至人民幣430,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(iii)按直接成本的10%計算的管理服務酬金；(iv)項目交付時產生的配套費用(例如開荒保潔費、開辦費、空置管理費)；(v)提供類似服務的市場價格；及(vi)提供類似服務的歷史交易金額。合肥空港國際小鎮項目位於中國合肥新橋科技創新示範區，計劃開發商業辦公、生態綠地、配套生活設施及綜合服務中心。本集團一直參與合肥空港國際小鎮項目的一期及二期。一期(包括住宅及商業物業)目前正在銷售中，而二期(擬開發高層、洋房別墅、商業街、商務寫字樓等)正在建設中，將在合同期內上市。此外，合肥空港國際小鎮項目的商業板塊包括商業街、寫字樓及文化建築，預計將在合同期內投入運營。交付工作亦已開始。基於該等計劃的營銷、銷售及入

住工作計劃將於合同期內進行，以及根據物業開發時間表將原定二零二二年需要的部分物業服務已推遲至合同期內，本集團預計與截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的歷史交易金額相比，在合同期內將需要更多的物業服務。

於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，空港小鎮框架協議項下年度上限的使用率分別約為48.20%及25.90%（直至二零二二年十月三十一日）。

(4) 蘇河灣框架協議

釐定蘇河灣框架協議項下的年度上限及管理服務費時，本集團已考慮（其中包括）(i) 合同期內需要管理服務的面積；(ii) 華僑城物業靜安分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本（包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元）（雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加）；(iii) 提供類似服務的市場價格；及(iv) 提供類似服務的歷史交易金額。

上海蘇河灣項目位於中國上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處。上海蘇河灣項目包括購物區、服務式酒店、美術館及展覽館等公共及商業區域，致使於整個合同期內持續需要物業服務。年度上限乃經計及該等持續需要、預期將於合同期內交付的面積，連同合同期內涉及的水電費及能源消耗費、勞工數目及成本後釐定。

於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，蘇河灣框架協議項下年度上限的使用率分別約為28.72%、6.97%及77.10%（直至二零二二年十月三十一日）。

框架協議的理由及裨益

本集團在其日常業務過程中需要物業服務，且可能不時需要就物業服務訂立具體的協議。有關各項目的不同階段、需要及要求的詳情，亦請參閱上文「框架協議項下的年度上限」一節。

各服務供應商已在其各自地區從事物業管理服務多年。透過本集團與服務供應商過往期間的合作，本集團認為服務供應商具備提供所需物業服務所需的專業知識。本公司認為，繼續現有合作將有利於本集團，因為服務供應商已從過往合作經驗及本集團背景中熟悉本集團的需要，預期將促進溝通並降低風險及成本。框架協議可為本集團成員公司與服務供應商之間的個別物業服務協議提供一致的框架，而此等一致性將對本集團有裨益。

董事會函件

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限及管理服務費)經公平協商及符合一般商務條款或更佳條款,並於本集團的一般及日常業務過程中訂立,其條款公平合理,以及訂立框架協議符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司的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。

合肥華僑城實業乃為開發合肥空港國際小鎮而成立,於最後實際可行日期由本公司的間接全資附屬公司及華興投資(其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)分別持有51%及49%權益。

華僑城上海置地為本公司的一間非全資附屬公司。本公司及深圳華僑城房地產分別間接擁有其50.5%及49.5%股權。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、文化娛樂項目的開發、經營、租賃及物業管理,以及配套停車場的管理。

有關服務供應商的資料

華僑城物業於一九九五年成立,提供物業管理服務已逾二十七年,具有豐富的物業管理經驗。華僑城物業在深圳、上海、北京、武漢及其他54個城市擁有80間分公司。華僑城物業入選二零二二年中國物業管理百強企業名單、二零二二年中國國有物業管理企業五十強名單及二零二二年中國領先物業管理企業名單。

華僑城物業為於深圳證券交易所上市的華僑城股份的間接全資附屬公司,主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城股份全資擁有香港華僑城有限公司,而香港華僑城有限公司於最後實際可行日期全資擁有Pacific Climax(持有本公司已發行總股本約70.94%的本公司控股股東)。

內部控制政策

本公司財務部及相關高級管理人員負責對本公司的關連交易進行監控。

董事會函件

為確保管理服務費不高於獨立第三方向本集團提出的報價，本公司會不時從市場收集市場及定價信息。例如，本公司會定期(及至少每年)就類似服務(如有)向不少於三名獨立第三方尋求報價，通過行業新聞資訊、網站等公開渠道及時更新市場價格走勢。該等資料連同本集團內部的其他相關資料，顯示定價的趨勢(例如類似服務的歷史定價、本集團其他項目的定價及報價)，後續將轉達財務部相關人員及本集團相關高級管理人員，由其審閱及比較，並確保管理服務費不會高於獨立第三方向本集團提供的費用。

本公司相關內部控制部門不時及於任何情況下每三個月對框架協議項下擬進行交易的年度上限的實際使用金額進行複核。倘預期根據各份框架協議訂立的任何個別協議的總價值將超過其各自的年度上限，本公司將採取措施以遵守上市規則的相關規定。本公司負責內部控制的相關部門每年對內部控制程序進行審核，編製年度內部控制報告報董事會審議通過。獨立非執行董事將對框架協議的執行情況進行年度檢討。核數師亦將進行年度審查。

上市規則的涵義

如上文「有關服務供應商的資料」一節所載，服務供應商為本公司控股股東的聯繫人。因此，彼等為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立每份框架協議均構成本公司的持續關連交易。

誠如本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告所提及，環巢合肥框架協議及環巢經濟開發區框架協議的最高適用百分比率(倘與彼此合併計算)高於0.1%但全部適用百分比率均低於5%，以及空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議各自的最高適用百分比率高於5%。倘合併計算，全部框架協議的最高適用百分比率高於5%，且該等協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。本公司將於股東特別大會上提出普通決議案以批准框架協議。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事擁有重大權益並須就批准框架協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。本公司將於股東特別大會上提呈決議案，以尋求獨立股東批准框架協議。所有提呈的決議案將根據上市規則的規定以投票方式表決。

Pacific Climax及其聯繫人(合共持有530,894,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約70.94%)將在股東特別大會上就有關框架協議的決議案放棄投票。就本公司所深知，於最後實際可行日期，並無其他股東被視為於框架協議中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

推薦建議

敬請閣下垂注分別由獨立董事委員會及獨立財務股東發出的函件(當中載有彼等就框架協議提出的推薦建議/意見)以及彼等於達致其推薦建議/意見時考慮的主要因素。

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限及管理服務費)符合一般商務條款或更佳條款並於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，以及訂立框架協議符合本公司及股東的整體利益。

董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准框架協議。

其他資料

亦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

二零二二年十二月十二日



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)

敬啟者：

與物業服務有關的持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年十二月十二日的通函(「通函」)，本函件亦為通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件中使用的詞彙與通函中所界定者具有相同的涵義。

吾等已獲委任就框架協議及其項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。滋博資本有限公司已獲委任擔任獨立財務顧問以在此方面向吾等及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第5至16頁所載的董事會函件以及通函第18至39頁所載的獨立財務顧問函件。

經考慮框架協議及其項下擬進行交易的條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由(如其函件所載)，吾等認為框架協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限及管理服務費)符合一般商務條款或更佳條款並於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，以及訂立框架協議符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

黃慧玲
獨立非執行董事

林誠光
獨立非執行董事
謹啟

朱永耀
獨立非執行董事

二零二二年十二月十二日

獨立財務顧問函件

以下為浚博資本就框架協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



浚博資本有限公司

敬啟者：

與物業服務有關的持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議項下擬進行的交易（「**該等交易**」）及建議年度上限（「**建議年度上限**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二二年十二月十二日的通函（「**通函**」）內所載的「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年十一月二十三日，貴集團與服務供應商就於截至二零二五年十二月三十一日止年度服務供應商向 貴集團提供物業服務訂立框架協議。

於最後實際可行日期，服務供應者為 貴公司控股股東的聯繫人，因此根據上市規則第14A章為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告所提及，環巢合肥框架協議及環巢經濟開發區框架協議的最高適用百分比率(倘與彼此合併計算)高於0.1%但全部適用百分比率均低於5%，以及空港小鎮框架協議及蘇河灣框架協議各自的最高適用百分比率高於5%。倘合併計算，全部框架協議的最高適用百分比率高於5%，且該等協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

貴公司將在股東特別大會上以投票方式就該等交易尋求獨立股東的批准。鑒於上述的權益，Pacific Climax及其聯繫人(合共持有530,894,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約70.94%)應在股東特別大會上就有關框架協議的決議案放棄投票。就 貴公司所深知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無其他股東被視為於框架協議中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)框架協議是否於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)框架協議的條款(包括建議年度上限)是否屬公平合理的一般商務條款及符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)如何投票向獨立股東提供意見。吾等(浚博資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、華僑城物業及服務供應商並無任何可合理被視為與吾等的獨立性有關的關係或利益。於過往兩年內， 貴集團與吾等概無任何委聘安排。除就是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等已向 貴集團、華僑城物業或服務供應商收取任何費用或利益。因此，根據第13.84條的規定，吾等獨立於 貴公司，故符合資格就該等交易(包括建議年度上限)提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等表達或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切聲明及所作出或提述的聲明於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層的所有信念、意見及意向聲明以及通函所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的所有資料或聲明於作出時及直至通函日期為止在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱充足的現時可獲得資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、所作出的聲明或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、華僑城物業及服務供應商或彼等各自的主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

就框架協議(包括建議年度上限)的條款達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及服務供應商的資料

(i) 貴集團

貴公司的主要業務活動為投資控股。 貴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。

依託在文化旅遊及城鎮化方面的品牌及資源優勢，貴集團佈局長三角核心都市圈及粵港澳大灣區城市。於二零二二年六月三十日，貴集團在上海、合肥、重慶及中山持有六個綜合開發項目，總建築面積（「**建築面積**」）約3.1百萬平方米（「**平方米**」）。這六個項目中，五個已上市，一個在建。於截至二零二二年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入約人民幣877.0百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月收入約人民幣200.2百萬元增加約338.2%，主要是由於合肥空港國際小鎮項目結轉收入增加，綜合開發業務收入增加所致。二零二二年上半年，合肥空港國際小鎮項目一期推售產品去化率達88%。儘管收入增加，但貴集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損約人民幣61.5百萬元，而二零二一年同期股東應佔溢利約為人民幣18.2百萬元，主要是由於二零二二年上半年受上海疫情管控措施影響，酒店業績出現虧損；此外受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，貴集團部分聯營公司業績產生虧損所致。

(ii) 服務供應商

華僑城物業於一九九五年成立，提供物業管理服務已逾二十七年，具有豐富的物業管理經驗。華僑城物業在深圳、上海、北京、武漢及其他54個城市擁有80間分公司。華僑城物業入選二零二二年中國物業管理百強企業名單、二零二二年中國國有物業管理企業五十強名單及二零二二年中國領先物業管理企業名單。

華僑城物業為於深圳證券交易所上市的華僑城股份的間接非全資附屬公司，主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城股份全資擁有香港華僑城有限公司，而香港華僑城有限公司於最後實際可行日期全資擁有Pacific Climax（持有貴公司已發行總股本約70.94%的貴公司控股股東）。

2. 訂立框架協議的理由及裨益

如上文「1.有關 貴集團及服務供應商的資料 – (i) 貴集團」分節所述，貴集團主要從事(其中包括)綜合開發(包括物業的開發及經營)，目前在上海、合肥、重慶及中山持有多個綜合開發項目(包括合肥空港國際小鎮項目及上海蘇河灣項目)，在日常業務過程中對物業管理服務有需求。

另一方面，誠如董事會函件所述，各服務供應商已在各自當地從事物業管理服務多年，並一直為 貴集團提供物業管理服務。於二零二零年七月八日，貴公司間接非全資附屬公司合肥華僑城環巢已與華僑城物業合肥分公司訂立物業管理框架協議(「現有環巢合肥框架協議」)，內容關於華僑城物業合肥分公司就合肥巢湖半湯溫泉小鎮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，期限至二零二二年十二月三十一日。於二零二一年七月七日，貴公司間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已與華僑城物業合肥分公司訂立物業服務框架協議(「現有空港小鎮框架協議」)，內容關於華僑城物業合肥分公司就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管理服務，期限至二零二二年十二月三十一日。此外，於二零一九年十二月三十日，貴公司非全資附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)與深圳市華僑城物業服務有限公司上海閘北分公司(「華僑城物業服務上海閘北分公司」)簽訂物業管理協議(「現有蘇河灣框架協議」)，內容關於華僑城物業服務上海閘北分公司就上海蘇河灣項目向華僑城上海置地提供物業服務，期限為二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止三年。透過 貴集團與服務供應商過往期間的合作，貴集團認為服務供應商具備提供所需物業服務所需的專業知識。

基於上述情況，吾等認同董事的意見，即繼續現有合作將有利於 貴集團，因為服務供應商已從過往合作經驗及 貴集團背景中熟悉 貴集團的需要，預期將促進溝通並降低風險及成本。因此，框架協議可為 貴集團成員公司與服務供應商之間的個別物業服務協議提供一致的框架，而此等一致性將對 貴集團有裨益。吾等亦認為訂立框架協議及該等交易乃在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 框架協議的主要條款

有關框架協議條款的詳情，請參閱董事會函件「框架協議」一節。下文載列框架協議的主要條款：

(i) 環巢合肥框架協議

- 日期：二零二二年十一月二十三日
- 訂約方：華僑城物業合肥分公司(作為服務供應商)；及
合肥華僑城環巢(貴公司附屬公司)(作為接受方)
- 期限：自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，為期三年
- 標的事項：華僑城物業合肥分公司同意向合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：
- (a) 維護物業的共用區域；
 - (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
 - (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
 - (d) 物業的公共綠化養護服務；
 - (e) 維護物業的公共秩序；
 - (f) 管理物業使用的禁止性行為；
 - (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
 - (h) 業主委託的其他物業管理服務。

獨立財務顧問函件

- 定價基準 : 訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向 貴集團提供的報價。
- 先決條件 : 環巢合肥框架協議須待 貴公司取得獨立股東批准後方可作實。

(ii) 環巢經濟開發區框架協議

- 日期 : 二零二二年十一月二十三日
- 訂約方 : 華僑城物業經濟開發區分公司(作為服務供應商)；及
合肥華僑城環巢(貴公司附屬公司)(作為接受方)
- 期限 : 自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，為期三年
- 標的事項 : 華僑城物業經濟開發區分公司同意向合肥巢湖半湯溫泉的物業提供下列服務：
- (a) 維護物業的共用區域；
 - (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
 - (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；
 - (d) 物業的公共綠化養護服務；
 - (e) 維護物業的公共秩序；

獨立財務顧問函件

- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；
及
- (h) 業主委託的其他物業管理服務。

- 定價基準 : 訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業經濟開發區分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向 貴集團提供的報價。
- 先決條件 : 環巢經濟開發區框架協議須待 貴公司取得獨立股東批准後方可作實。

(iii) 空港小鎮框架協議

- 日期 : 二零二二年十一月二十三日
- 訂約方 : 華僑城物業合肥分公司(作為服務供應商)；及
合肥華僑城實業(貴公司附屬公司)(作為接受方)
- 期限 : 自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，為期三年
- 標的事項 : 華僑城物業合肥分公司同意向合肥空港國際小鎮項目及辦公區域的物業提供下列服務：
- (a) 維護物業的共用區域；
 - (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
 - (c) 物業公共區域的清潔與衛生服務；

獨立財務顧問函件

- (d) 物業的公共綠化養護服務；
- (e) 維護物業的公共秩序；
- (f) 管理物業使用的禁止性行為；
- (g) 管理與物業有關的其他公共事務；
- (h) 物業銷售區域及交付區域的日常管理服務；及
- (i) 業主委託的其他物業管理服務。

定價基準 : 訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業合肥分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向 貴集團提供的報價。

先決條件 : 空港小鎮框架協議均須待 貴公司取得獨立股東批准後方可作實。

(iv) 蘇河灣框架協議

日期 : 二零二二年十一月二十三日

訂約方 : 華僑城物業靜安分公司(作為服務供應商)；及

合肥華僑城實業(貴公司附屬公司)(作為接受方)

期限 : 自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日，為期三年

獨立財務顧問函件

- 標的事項 : 華僑城物業靜安分公司同意向上海蘇河灣項目的物業提供下列服務：
- (a) 維護物業的共用區域；
 - (b) 日常運行及維護物業的共用設施及設備；
 - (c) 物業的公共、辦公樓及美術館區域的清潔、衛生及安保服務；
 - (d) 物業的公共綠化養護服務；
 - (e) 維護物業的公共秩序；
 - (f) 管理物業使用的禁止性行為；
 - (g) 管理與物業有關的其他公共事務；及
 - (h) 業主委託的其他物業管理服務。
- 定價基準 : 訂約方可訂立獨立個別物業管理協議，載明服務的具體條款，包括管理服務費的支付安排。管理服務費將根據華僑城物業靜安分公司管理的實際面積及部署的人工計算，且不得高於獨立第三方向 貴集團提供的報價。
- 先決條件 : 蘇河灣框架協議均須待 貴公司取得獨立股東批准後方可作實。

獨立財務顧問函件

吾等已將框架協議的條款與現有環巢合肥框架協議、現有空港小鎮框架協議及現有蘇河灣框架協議(「現有框架協議」)的條款進行比較，並注意到除期限外，現有框架協議與框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準及付款條款。

4. 建議年度上限的評估

(i) 歷史交易金額

下文載列於所示期間 貴集團就現有框架協議項下擬進行的交易分別向華僑城物業及／或其聯繫人支付的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至二零二零年 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		截至二零二二年 十二月三十一日止年度	
	年度上限	實際交易 金額 (經審核)	年度上限	實際交易 金額 (經審核)	年度上限	實際交易 金額 (未經審核)
現有環巢合肥框架協議(人民幣千元)(自二零二零年七月八日開始)	5,000	149	10,000	4,901	20,000	5,337
使用率		3.0%		49.0%		26.7%
環巢經濟開發區框架協議	-	-	-	-	-	-
使用率		-		-		-
現有空港小鎮框架協議 (人民幣千元) (自二零二一年七月七日開始)	-	-	23,500	11,328	27,500	7,123
使用率		-		48.2%		25.9%
現有蘇河灣框架協議 (人民幣千元)	48,528	13,939	49,380	3,440	62,320	48,050
使用率		28.7%		7.0%		77.1%

獨立財務顧問函件

如上表所示，於二零二零年七月八日至二零二零年十二月三十一日期間，貴集團就現有環巢合肥框架協議項下擬進行的交易實際支付的交易金額約為人民幣0.1百萬元，佔二零二零年年度總上限人民幣5.0百萬元的約3.0%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十月三十一日止十個月，貴集團支付的實際交易金額分別約為人民幣4.9百萬元及人民幣5.3百萬元，分別佔二零二一年及二零二二年年度總上限的約49.0%及26.7%。二零二零年、二零二一年及二零二二年出現低使用率主要是由於COVID-19的爆發延遲了合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目中某些物業的交付。

於二零二一年七月七日至二零二一年十二月三十一日期間，貴集團就現有空港小鎮框架協議項下擬進行的交易實際支付的交易金額約為人民幣11.3百萬元，佔二零二一年年度總上限人民幣23.5百萬元的約48.2%。誠如貴集團管理層告知，現有空港小鎮框架協議下二零二一年年度上限的低使用率主要是由於COVID-19的爆發延遲了合肥空港國際小鎮項目中某些物業的交付。

由於COVID-19疫情對合肥空港國際小鎮項目物業交付的影響於二零二二年延續，於截至二零二二年十月三十一日止十個月，貴集團就現有空港小鎮框架協議項下擬進行的交易實際支付的交易金額約為人民幣7.1百萬元，佔二零二二年度總上限人民幣27.5百萬元的約25.9%。

此外，貴集團就現有蘇河灣框架協議項下擬進行的交易實際支付的交易金額由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣13.9百萬元減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣3.4百萬元，減少約75.3%。吾等獲貴集團管理層告知，出現下降主要是由於COVID-19疫情延遲了上海蘇河灣項目的建設進度及某些物業的交付以及年內組織的藝術展覽數目減少。因此，與歷史年度上限相比，物業管理服務需求大幅下降。

於截至二零二二年十月三十一日止十個月，現有蘇河灣框架協議項下向貴集團提供物業管理服務的實際交易金額約為人民幣48.1百萬元，佔二零二二年度總上限約人民幣62.3百萬元的約77.1%。

獨立財務顧問函件

(ii) 建議年度上限的評估

根據框架協議，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的該等交易建議年度上限如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
環巢合肥框架協議	2,600	2,600	2,600
環巢經濟開發區框架協議	3,880	2,650	3,770
空港小鎮框架協議	19,100	29,860	28,460
蘇河灣框架協議	38,040	43,160	44,180

環巢合肥框架協議及環巢經濟開發區框架協議(統稱為「**環巢框架協議**」)

評估環巢合肥框架協議項下建議年度上限是否合理時，吾等已與貴集團管理層討論預測將向貴集團提供物業管理服務的基準及假設。誠如貴集團管理層所告知，釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，彼等已考慮(其中包括)(a)合同期內需要管理服務的面積；(b)華僑城物業合肥分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(c)提供類似服務的市場價格；及(d)提供類似服務的歷史交易金額。

獨立財務顧問函件

評估環巢經濟開發區框架協議項下建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論預測將向 貴集團提供物業管理服務的基準及假設。誠如 貴集團管理層所告知，釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，彼等已考慮(其中包括)(a)合同期內需要管理服務的面積(包括居民入住前的公共區域及空置區域)；(b)入住前及初次清潔費(每平方米人民幣3元)；(c)華僑城物業經濟開發區分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；及(d)提供類似服務的市場價格。

吾等已與 貴集團管理層就上述各項因素及其對建議年度上限的潛在影響進行討論，並審閱納入上述開發及營銷計劃的計算。一方面，根據現有環巢合肥框架協議，自二零二零年七月八日起，華僑城物業合肥分公司一直向合肥華僑城環巢提供合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目及辦公區的物業管理服務。據 貴集團管理層所告知，基於合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目的開發狀況，彼等預測環巢合肥框架協議項下合肥華僑城環巢需要的與入住前活動及行政職能相關區域(如銷售及營銷區域)的物業服務將於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度內繼續並保持穩定。另一方面，合肥巢湖半湯溫泉小鎮的物業營銷及銷售工作已經開始，且預計將於合同期內入住，預期在住戶入住後將需要根據環巢經濟開發區框架協議提供物業管理服務的新需求。據 貴集團管理層介紹， 貴集團根據環巢框架協議應付的物業管理服務費乃根據 貴集團預期將開發、交付及營銷的物業的現有及估計建築面積釐定，並參考了合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目的歷史金額、開發規劃及預計營銷時間表，以及經參考提供類似服務的市場價格的按每平方米收取的估計物業管理服務費用。

空港小鎮框架協議

評估空港小鎮框架協議項下建議年度上限是否合理時，吾等已與貴集團管理層討論預測將向貴集團提供物業管理服務的基準及假設。誠如貴集團管理層所告知，釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，彼等已考慮(其中包括)(a)合同期內需要管理服務的面積；(b)華僑城物業合肥分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員、客戶服務、工程及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣50,000元至人民幣430,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(c)按直接成本的10%計算的管理服務酬金；(d)項目交付時產生的配套費用(例如開荒保潔費、開辦費、空置管理費)；(e)提供類似服務的市場價格；及(f)提供類似服務的歷史交易金額。

據貴集團管理層介紹，貴集團根據空港小鎮框架協議應付的物業管理服務費乃根據貴集團預期將開發、交付及銷售物業的現有及估計建築面積，並參考歷史金額、合肥空港國際小鎮項目的開發計劃及預計營銷時間表。基於上述基準，建議年度上限通過以下方式得出：(a)華僑城物業合肥分公司將根據銷售區域現有及預計總建築面積增加值所分配的提供物業管理服務的預計人手乘以二零二二年平均勞工成本；(b)以二零二二年現有合同金額計算的辦公樓物業管理費；(c)貴集團擬開發及交付物業的估計總建築面積乘以不同類型物業每平方米將收取交付前物業管理服務的相應估計服務費；及(d)貴集團未售出及/或自有物業的估計總建築面積乘以不同類型物業每平方米將收取正常物業管理服務的相應估計服務費。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，貴集團一直參與合肥空港國際小鎮項目的一期及二期。一期(包括住宅及商業物業)目前正在銷售中，而二期(擬開發高層、洋房別墅、商業街、商務寫字樓等)正在建設中，將在合同期內上市。此外，合肥空港國際小鎮項目的商業板塊包括商業街、寫字樓及文化建築，預計將在合同期內投入運營。交付工作亦已開始。基於該等計劃的營銷及銷售以及竣工及入住工作計劃將於合同期內進行，以及根據物業開發時間表將原定二零二二年需要的若干部分物業服務已推遲至合同期內，貴集團預計與二零二一年及二零二二年的歷史交易金額相比，在合同期內將需要更多的物業服務。就此，吾等已取得並審閱合肥空港國際小鎮項目的銷售及發展計劃，與吾等向貴集團了解到的情況一致。因此，吾等在有關預測基準方面認同貴集團管理層的看法。

吾等已獲知華僑城物業合肥分公司將分配用於為合肥空港國際小鎮項目銷售區域提供物業管理服務的估計人力預測。根據吾等對預測的審閱，分配的員工人數乃參考其歷史人數及貴集團計劃的銷售區域的額外建築面積來預測。吾等已取得並審閱了合肥華僑城實業與華僑城物業合肥分公司於二零二二年就為合肥空港國際小鎮項目的銷售區域及寫字樓提供物業服務的現有合同。基於吾等的審閱，吾等注意到，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的平均勞工成本與二零二二年的平均勞工成本相同，其計算方法為二零二二年為銷售區域提供物業管理服務的現有合同價值除以現有合同約定的每月平均員工人數。至於寫字樓，由於預計合同期內仍需華僑城物業合肥分公司提供的物業管理服務，貴集團估計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年應支付的寫字樓物業管理服務費與二零二二年的現有合同金額相同。

關於貴公司對未來三年將提供的正常及交付前物業管理服務的服務費用的估計，吾等獲貴集團管理層告知，服務費用參考華僑城物業合肥分公司對合肥空港國際小鎮項目收取的歷史服務費用，以及正常及交付前物業管理服務的市場費率進行推算。在此基準上，吾等認為未來三年的服務費估計屬可接受的水平。另外，經貴公司確認，華僑城物業合肥分公司並無向任何獨立第三方提供類似的物業管理服務，而貴集團亦無從任何獨立第三方獲得類似的物業管理服務。

蘇河灣框架協議

評估蘇河灣框架協議項下建議年度上限是否合理時，吾等已與貴集團管理層討論預測將向貴集團提供物業管理服務的基準及假設。誠如貴集團管理層所告知，釐定截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，彼等已考慮(其中包括)(a)合同期內需要管理服務的面積；(b)華僑城物業靜安分公司在提供服務方面所需的人力及勞工成本(包括保安員、清潔人員及其他人員的薪酬福利，預計每位員工年薪約人民幣60,000元至人民幣230,000元)(雙方同意於合同期內根據二零二三年採用的標準並考慮到成本膨脹的水平會有所增加)；(c)提供類似服務的市場價格；及(d)提供類似服務的歷史交易金額。

基於上述基準，建議年度上限通過以下方式得出：(a)上海蘇河灣項目下未售及／或未出租物業的估計總建築面積乘以將按每平方米收取物業管理服務的估計服務費；(b)華僑城物業靜安分公司將根據物業性質及市場定位以及在管總建築面積，為服務式公寓及展覽館提供物業管理服務的預計人手；及(c)二零二一年及二零二二年按現有合同金額計算的辦公樓及美術館物業管理費。

據貴集團管理層介紹，貴集團根據蘇河灣框架協議應付的物業管理總服務費乃根據貴集團預期將開發、交付及銷售物業的估計建築面積，並參考歷史金額、上海蘇河灣項目的開發計劃及預計營銷時間表。據貴集團管理層所告知，上海蘇河灣項目包括購物區、服務式酒店、美術館及展覽館等公共及商業區域，致使於整個合同期內持續需要物業服務。隨著新面積的竣工及交付，預計合同期內需要物業管理服務的物業數目及實際面積將增加。鑑於物業的增長、優化及行業分化，水電費及能源消耗費以及勞工的數目及成本預計亦將大幅增加。在此方面，吾等已取得並審閱了上海蘇河灣項目的銷售及開發計劃以及上海蘇河灣項目下需要物業管理服務的相關物業的建設工程竣工驗收表、建設工程規劃許可證及房產證。吾等注意到，貴集團預計將開發、交付及銷售的物業的建築面積及其相應的竣工及銷售情況與吾等審閱的上述文件所述一致。因此，吾等在有關預測基準方面認同貴集團管理層的看法。

獨立財務顧問函件

關於 貴公司對未來三年將提供的物業管理服務的服務費用的估計，吾等獲 貴集團管理層告知，服務費用參考華僑城物業服務上海閘北分公司對上海蘇河灣項目收取的歷史服務費用以及將提供的物業管理服務的市場價格進行推算。在此基準上，吾等認為未來三年的服務費估計屬可接受的水平。另外，經 貴公司確認，華僑城物業靜安分公司並無向任何獨立第三方提供類似的物業管理服務，而 貴集團亦無從任何獨立第三方獲得類似的物業管理服務。

吾等已取得並審閱了華僑城上海置地與華僑城物業靜安分公司於二零二一年及二零二二年就為上海蘇河灣項目的寫字樓及美術館提供物業服務的現有合同。由於預計合同期內仍需華僑城物業靜安分公司提供的物業管理服務， 貴集團估計截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年應支付的該兩處物業的物業管理服務費與二零二一年及二零二二年的現有合同金額相同。至於上海蘇河灣項目的服務式酒店及展覽館，由於這兩處物業新近交付，其估計物業管理服務費乃參考華僑城物業靜安分公司根據物業性質及市場定位以及在管總建築面積的估計人力而推算，而吾等認為這屬合理的情況。

評估管理服務費是否公平合理時，吾等(i)已取得及審閱 貴集團就根據框架協議將提供的類似服務自獨立第三方取得的報價詳情(共6份樣本)並注意到服務供應商向 貴公司收取的服務費與獨立第三方提供的服務費相若；及(ii)已獨立審閱若干聯交所上市物業管理公司提供類似服務的服務費釐定基準，並注意到彼等一般已考慮(其中包括)在管建築面積、物業管理服務範圍及將分配以提供與管理服務費基準類似的服務的估計人力。因此，吾等認為管理服務費乃按正常商業條款收取。

獨立財務顧問函件

審閱建議年度上限時，吾等(i)已審閱釐定有關建議年度上限的內部計算工作表，該等內部計算工作表由 貴集團根據(其中包括)擬開發物業的開發及銷售時間表以及 貴集團預期將開發及交付物業的估計總建築面積(根據 貴集團對合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目、合肥空港國際小鎮及上海蘇河灣項目物業開發及交付計劃現狀的了解而編製)編製；及(ii)已對中國物業管理行業的行業前景進行了獨立研究，顯示了對相關服務的預期未來需求以及政府出台的有利政策以支持中國物業管理市場的增長。根據住房和城鄉建設部連同其他九大政府機關於二零二一年一月聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，完善物業服務定價機制，突出住宅物業管理的市場化定價基調，建立以實行政府定價為基礎的動態調整機制。另外，於二零二二年二月，國家發展改革委及其他13個部門發佈《關於促進服務業領域困難行業恢復發展的若干政策》，促進財稅、金融、產業、就業和精準防控政策對COVID-19疫情的協調作用，積極幫助服務業復甦及發展。

一般而言，吾等認為，盡可能(在合理範圍內)確定建議年度上限符合 貴集團的發展計劃，符合 貴集團及獨立股東的利益。在該等交易的條款屬公平合理且進行該等交易根據上市規則的規定須由 貴公司的獨立非執行董事及核數師進行年度審閱(如下所述)的前提下，倘建議年度上限符合 貴集團的未來發展計劃， 貴集團將可靈活開展業務，並按要求提供必要的適當物業管理服務。於評估建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論本節上文所述所考慮的因素，吾等認為這些因素屬合理。基於上述分析，吾等認為建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 貴集團的內部控制政策

為保障股東利益，貴集團已採納若干內部控制政策以規管將在框架協議框架內進行的各項個別交易：

- (i) 貴公司財務部及相關高級管理人員負責對 貴公司的關連交易進行監督；
- (ii) 為確保管理服務費不高於獨立第三方向 貴集團提出的報價，貴公司會不時從市場收集市場及定價信息。例如，貴公司會定期(及至少每年)就類似服務(如有)向不少於三名獨立第三方尋求報價，通過行業新聞資訊、網站等公開渠道及時更新市場價格走勢。該等資料連同 貴集團內部的其他相關資料，顯示定價的趨勢(例如類似服務的歷史定價、貴集團其他項目的定價及報價)，後續將轉達財務部相關人員及 貴集團相關高級管理人員，由其審閱及比較，並確保管理服務費不會高於獨立第三方向 貴集團提供的費用；
- (iii) 貴公司相關內部控制部門不時及於任何情況下每三個月對該等交易年度上限的實際使用金額進行複核。倘預期根據各份框架協議訂立的任何個別協議的總價值將超過其各自的建議年度上限，貴公司將採取措施以遵守上市規則的相關規定；及
- (iv) 貴公司負責內部控制的相關部門每年對內部控制程序進行審核，編製年度內部控制報告報董事會審議通過。

獨立財務顧問函件

評估上述內部控制程序是否已落實及有效執行時，吾等已審閱有關批准貴集團與華僑城物業訂立的協議的文件，並注意到其項下擬進行的交易已獲適當授權及監察。此外，吾等已獲取並審閱貴集團關於定價機制的內部控制政策以及貴集團就根據框架協議將提供的類似服務向獨立第三方取得的報價(共6份樣本)。基於吾等的審閱，吾等注意到服務供應商向貴公司收取的服務費不遜於獨立第三方所提供的價格。因此，吾等認為貴集團的內部控制措施屬有效，能確保管理服務費不會高於獨立第三方向貴集團提供的報價。經考慮上述情況，特別是(i)上述內部控制程序(包括貴集團與市場上當前的收費水平進行價格比較)；及(ii)通過指定不同的人員或團隊對該等交易進行評估及批准以及對該等交易的持續監控以明確劃分執行及監控該等交易的職責，吾等同意董事的意見，即已設立適當及充分的內部控制程序以確保貴公司將適當監察框架協議項下擬進行的交易，從而確保向貴公司收取的服務按一般商業條款進行，不損害貴公司及股東的整體利益。

6. 該等交易的年度審閱

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須遵守以下年度審閱規定：

- (i) 獨立非執行董事須每年審閱該等交易，並於年報中確認該等交易乃：
 - (a) 於貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按一般商務條款或更佳條款訂立；及
 - (c) 根據規管該等交易的協議，按屬公平合理且符合股東的整體利益之條款訂立；
- (ii) 貴公司核數師須向董事會發出函件，確認彼等是否注意到任何事宜，致使彼等認為該等交易：
 - (a) 並未獲董事會批准；
 - (b) 在各重大方面並無按照貴集團的定價政策進行；
 - (c) 在所有重大方面並無根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (d) 超出建議年度上限；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司須允許並確保該等交易的交易方允許 貴公司核數師充分查閱其記錄，以就該等交易作出報告；及
- (iv) 倘 貴公司的獨立非執行董事及／或核數師未能按規定確認有關事宜， 貴公司須即時知會聯交所並刊發公告。聯交所或會要求 貴公司重新遵守公告及股東批准規定，並可能施加額外條件。

貴公司的獨立非執行董事及核數師已審閱截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度進行的當時持續關連交易並已按上市規則的規定提供相關確認，詳情載於 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的年報。關於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度進行的相關持續關連交易的必要確認將納入 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的年報。

鑒於該等交易隨附申報規定，尤其是(i)透過建議年度上限限制該等交易的價值；及(ii)規定 貴公司的獨立非執行董事及核數師持續審閱該等交易及建議年度上限的條款，吾等認為將採取適當措施規管該等交易的進行及保障獨立股東的利益。

意見及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，(i)訂立框架協議及其項下擬進行的交易均在 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)框架協議的條款(包括建議年度上限)乃按屬公平合理的一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案，以批准框架協議(包括建議年度上限)。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
滋博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二二年十二月十二日

蔡丹義先生是滋博資本有限公司的持牌人士及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資行業擁有逾十年經驗。

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	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	擁有權益 之股份數目 (好倉)	佔已發行 股份百分比 (概約)
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%
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持有530,894,000股股份(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

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得本公司權益持有人應佔的未經審核虧損約人民幣61.55百萬元，而二零二一年同期則為本公司權益持有人應佔溢利約人民幣18.17百萬元。進一步資料載於本公司的二零二二年中期報告。

董事確認，除以上情況外，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. 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。

8. 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
宏博資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已確認，截至最後實際可行日期，其：(i)並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)並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。

獨立財務顧問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、函件或報告並引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般資料

除另有規定外，本通函及其隨附代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

各份框架協議之副本將自本通函日期(包括該日)起計不少於14日期間登載於本公司網站及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

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

為股東健康安全著想，本公司強烈鼓勵本公司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，請參閱本公司於同日刊發的通函第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。

茲通告華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十二月二十九日(星期四)上午十一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

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司間接非全資附屬公司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(「華僑城物業合肥分公司」)之間就華僑城物業合肥分公司提供物業服務所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議(「環巢合肥框架協議」)(已向大會提呈一份副本以資識別)以及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司各董事為及代表本公司採取所有有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立(及如有需要，加蓋本公司印鑑)所有有關文件並採取其或彼等認為就實施環巢合肥框架協議及其項下擬進行的交易及／或令其生效而言屬必要、合適、適宜或權宜之一切步驟。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認合肥華僑城環巢與華僑城物業(集團)有限公司巢湖經濟開發區分公司(「華僑城物業經濟開發區分公司」)之間就華僑城物業經濟開發區分公司提供物業服務所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議(「環巢經濟開發區框架協議」)(已向大會提呈一份副本以資識別)以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司各董事為及代表本公司採取所有有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立(及如有需要，加蓋本公司印鑑)所有有關文件並採取其或彼等認為就實施環巢經濟開發區框架協議及其項下擬進行的交易及／或令其生效而言屬必要、合適、適宜或權宜之一切步驟。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認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」)與華僑城物業合肥分公司之間就華僑城物業合肥分公司提供物業服務所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的長期物業服務框架協議(「空港小鎮框架協議」)(已向大會提呈一份副本以資識別)以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司各董事為及代表本公司採取所有有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立(及如有需要，加蓋本公司印鑑)所有有關文件並採取其或彼等認為就實施空港小鎮框架協議及其項下擬進行的交易及／或令其生效而言屬必要、合適、適宜或權宜之一切步驟。」

股東特別大會通告

4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司間接非全資附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)與華僑城物業(集團)有限公司上海靜安分公司(「華僑城物業靜安分公司」)之間就華僑城物業靜安分公司提供物業服務所訂立日期為二零二二年十一月二十三日的物業服務框架協議(「蘇河灣框架協議」)(已向大會提呈一份副本以資識別)以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司各董事為及代表本公司採取所有有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立(及如有需要，加蓋本公司印鑑)所有有關文件並採取其或彼等認為就實施蘇河灣框架協議及其項下擬進行的交易及／或令其生效而言屬必要、合適、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，二零二二年十二月十二日

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(倘本公司董事會(「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17樓1712-1716號舖，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出席股東特別大會及於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

股東特別大會通告

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. 本公司將確定有權出席股東特別大會並在會上投票的股東的登記日期為二零二二年十二月二十八日(星期三)。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十二月二十八日(星期三)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17樓1712-1716號舖。
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。
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。