
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資產之 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。

本公司謹訂於二零二三年十一月二十一日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國深圳市南山區深南大道9018號華僑城大廈43樓5號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-2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。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，並於會上發言及投票。

二零二三年十一月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表	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

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
「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
「自由報價期」	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
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十一月一日，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

釋 義

「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，即本集團根據建議授權的標底價可能設定之最低金額
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議出售」	指	建議出售銷售資產
「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	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
「買方」	指	公開掛牌之中標人
「餘下集團」	指	緊隨建議出售完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售資產」	指	建議出售之房地產，其詳情載於董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－主體事項」一節

釋 義

「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
「標底價」	指	本集團將釐定並向北京產權交易所提交之銷售資產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實物資產交易協議
「%」	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：

劉宇女士(主席)

王建文先生(行政總裁)

祁建榮女士

非執行董事：

楊國彬先生

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

香港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資產之
潛在非常重大出售之建議授權**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十月十一日之公告，內容有關建議出售。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

華僑城上海置地計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售銷售資產。

董事會函件

華僑城上海置地為一間國有控股企業。因此，建議出售屬國有資產轉讓，並須根據相關中國法律及法規，透過合資格產權交易機構公開掛牌進行。

建議出售之主要條款

主體事項

銷售資產包括以下中國上海蘇河灣項目部分。於最後實際可行日期及建議出售前，華僑城上海置地為銷售資產不動產權之唯一持有人。

描述	座落	建築面積
酒店房產主體及其他建築 (附註2、3)	上海市靜安區山西北路108弄 5-8、11、16-18號； 山西北路96、98、112、116、 120、126號；天潼路673、677、 681號；河南北路17、23號； 河南北路33、39、51號1-3層及 地下一層連廊；北蘇州路468號1-2層	23,193.73平方米
T1樓地下1至2層酒店設施及 配套用房 (附註4)	上海市靜安區山西北路 88弄9、10號	6,924.68平方米
88個地下車位 (附註4)	上海市靜安區山西北路 88弄9、10號	5,128.80平方米

附註：

1. 銷售資產為蘇河灣項目之酒店系列資產。根據與授權人(為一名獨立第三方)之品牌安排，酒店房產主體目前用作酒店營運及提供配套服務。延續品牌安排(如有)須依賴於買方及品牌授權人能否協商達成。

銷售資產之若干部分目前正出租予第三方。

2. 抵押予一間商業銀行(為一名獨立第三方)以擔保本集團的貸款(於二零二三年六月三十日尚未償還結餘約人民幣960百萬元)。預期華僑城上海置地將於銷售資產轉移登記時或前後之時間安排解除有關抵押。
3. 使用期限：40年商業用途；50年辦公、文化娛樂用途；70年住宅用途，所有用途自二零一一年三月十日起計。
4. 於最後實際可行日期，未發出不動產權證。上述面積僅基於勘測報告，可能於公開掛牌時按當時現行的情況作出更新。

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。有意投標人應符合(其中包括)下列資格：

- i. 應為中國境內依法註冊並有效存續之法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；
- ii. 應具有良好財務狀況及支付能力；及
- iii. 國家相關法律及法規規定之其他條件。

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。本公司預期買方並非為本公司之關連人士。倘買方為關連人士，則本公司將會遵守上市規則第14A章之相關規定。

公開掛牌之程序

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實物資產轉讓信息披露申請書。將予披露之信息包括(其中包括)銷售資產之資料(包括其所在位置及其他基本資料)、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**」)。華僑城上海置地擬於股東特別大會上取得股東批准建議出售及建議授權，及取得為申請必要之監管批准後向北京產權交易所提交申請以啟動公開掛牌之正式程序。

公示期初步將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)(「**公示期**」)。於公示期內，合資格投標人可就銷售資產進行實地視察，並於北京產權交易所註冊成為有意投標人。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**」)(預期將不超出標底價之30%)。有意投標人可自公示通知日期起計22個工作日內提交其競標價(「**自由報價期**」)。

於自由報價期後，所有於自由報價期內提交之競標將進入由北京產權交易所進行之網絡競價。有意投標人可於有關網絡競價多次報價。倘自目前領標價提交後5分鐘內並無更高有效報價，網絡競價將結束。於網絡競價結束時提交領標價之投標人將成為中標人。倘於自由報價期滿後，僅有一名有意投標人，則最終代價將為該投標人提交之報價(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。預期華僑城上海置地及買方將於買方身份獲確認之日或前後日期訂立交易協議。

倘於公示期內並無識別出有意投標人，則公示期將會延長最多十二個月。倘於此十二個月期間內未徵集到出有意投標人，賣方在任何再延期前將須要更新刊發的資料(包括財務數據及估值)。

於最後實際可行日期，交易協議之若干主要內容(包括交易協議日期、買方身份、最終代價及建議出售之交割日期)尚未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售適時作出進一步公告。

代價

銷售資產之最終代價將為根據上文「公開掛牌之程序」分節所載之程序的公開掛牌之中標價。華僑城上海置地將向北京產權交易所提交標底價(將於公示通知中披露)。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣24.3億元(「**最低價格**」，含增值稅)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)獨立物業估值師根據收益法評估之銷售資產於二零二三年八月三十一日之估值總額約人民幣17.0億元；(2)根據本集團之管理賬目，於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣20.1億元；(3)本集團就建議出售將產生的稅項、交易費用以及其他費用及開支(現時預期為合共約人民幣3.6億元(假設建議出售按最低價格完成))；及(4)銷售資產之前景。

鑒於以上及下文「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將屬公平合理。

最終代價將以人民幣現金支付。最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議生效當日一次性支付至北京產權交易所指定賬戶。最終代價將於北京產權交易所出具實物資產交易憑證當日轉賬至華僑城上海置地指定賬戶。

董事會函件

建議出售之登記

於北京產權交易所出具實物資產交易憑證後，登記轉讓銷售資產之申請將提交至中國相關政府機構。

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銷售資產之陳述及保證，例如其出售銷售資產之權利；所提供資料之準確性。

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，故根據相關中國法律及法規之規定，建議出售須通過合資格產權交易機構公開掛牌進行。根據北京產權交易所之相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公示正式開始公開掛牌。因此，以取得股東批准建議出售為建議出售的先決條件去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。

銷售資產之財務資料

以下為取自本集團相關賬簿及記錄以及根據香港財務報告準則編製於下述期間之銷售資產應佔的若干財務資料概要：

	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)		
	截至十二月三十一日止年度 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	
收入	248,705	140,446	118,892
除稅前虧損	(14,358)	(69,668)	(9,200)
除稅後虧損	(10,768)	(52,251)	(6,900)

於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約為人民幣20.1億元。

歸屬於銷售資產之更多財務資料另請參閱本通函附錄二-「銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表」。

建議出售之財務影響

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣0.6億元，乃按以下各項計算：(1)最低價格(即人民幣24.3億元)；(2)有關建議出售之稅項、交易費用以及其他費用及開支(根據最低價格，目前估計為合共約人民幣3.6億元)；及(3)根據本集團之管理賬目，於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣20.1億元。

假設建議出售以最低價格完成，並計及建議出售的稅項、費用及開支，估計建議出售之所得款項淨額將約為人民幣20.7億元。董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還貸款及借款(按現時估計，約佔為所得款項中約人民幣9.6億元)，餘下將用於本集團之一般營運資金。於最後實際可行日期，董事會並無就投資建議出售之所得款項於任何資產批准任何實質計劃。

根據本公司二零二三年中期報告，本集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣240.9億元及人民幣183.2億元。為說明建議出售對本集團財務狀況的財務影響，根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設建議出售已於二零二三年六月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為人民幣241.5億元及人民幣183.2億元。根據本公司二零二二年年報，本集團於二零二二年十二月三十一日的年度虧損為人民幣20.0億元。為說明建議出售對本集團業績的財務影響，根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合損益表，假設建議出售已於二零二二年一月一日完成，餘下集團之未經審核備考綜合年度虧損將約為人民幣19.6億元。

最低價格超出銷售資產(於二零二三年六月三十日)賬面淨值約人民幣4.2億元。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅供參考之用，且不旨在代表本集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售後之實際財務數據及其產生的影響將於建議出售完成時根據最終代價、本集團其時財務狀況評估，且最終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-「餘下集團之未經審核備考財務資料」。

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(包括酒店、公寓、店舖、產業園及其他物業)、以及開發及經營旅遊項目。

華僑城上海置地為本集團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%。於最後實際可行日期，其主要就位於上海的地塊從事酒店物業、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。

完成建議出售后，華僑城上海置地在蘇河灣項目中擁有的剩餘物業將主要包括約72,000平方米的商業物業(為華僑城上海置地直接持有的資產，當中包括在建面積)、約25,000平方米的公寓(為上海首馳企業管理有限公司持有的資產)及地下停車場(為華僑城上海置地直接持有的資產)。

酒店及公寓租賃為本集團綜合開發業務的其中一部分。餘下集團仍將開展酒店及公寓租賃業務。作為本集團綜合開發業務的一部分，本集團規劃約35,000平方米及約4,000平方米的在建面積用於酒店及公寓租賃業務，在未來視市場情況適時推出。

建議出售之理由及裨益

董事會認為建議出售(倘落實)將可令本集團(i)盤活其資產、加速資產週轉，以供本公司之整體策略規劃；(ii)將建議出售產生之現金流入用於償還貸款及借貸，並可降低本集團之計息負債；及(iii)實現投資收入。

有鑒於上文、公開掛牌之程序及最終代價如何釐定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，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售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。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而根據上市規則計算之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。

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-2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。

於最後實際可行日期，就本公司經作出一切合理查詢後所知，並無股東被視為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。

股東可按照隨附本通函之代表委任表格上印備之指示，填妥並交回表格委任大會主席為其代表於股東特別大會上就相關決議案投票。倘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，歡迎將有關問題或事項書面電郵本公司至 ir-asia@chinaoct.com。

推薦建議

董事認為，建議出售及其主要條款將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

公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將適時或按上市規則的規定作進一步公佈。

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
劉宇

二零二三年十一月六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務資料於下列文件中披露：

財務資料	文件
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	二零二零年年報 (第97至217頁) ^(附註1)
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	二零二一年年報 (第61至173頁) ^(附註2)
本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表	二零二二年年報 (第57至163頁) ^(附註3)
本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表	二零二三年中期報告 (第26至56頁) ^(附註4)

附註：

1. 可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042001081.pdf>查閱
2. 可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0512/2022051200282.pdf>查閱
3. 可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042001903.pdf>查閱
4. 可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0914/2023091400720.pdf>查閱

2. 債務聲明

於二零二三年九月三十日(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13,567.33百萬元，包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣5,047.78百萬元，以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣8,519.55百萬元。於二零二三年九月三十日，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5,277.18百萬元的物業、廠房及設備以及持作自用的租賃土地權益及存貨；(ii)由本公司中間控股公司深圳華僑城股份有限公司(「華僑城股份」)提供的擔保；(iii)由本公司附屬公司Great Tec Investment Limited提供的擔保；及(iv)由非控股股東權益合肥興泰金融控股(集團)有限公司提供的擔保作抵押及擔保。

於二零二三年九月三十日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣9.53百萬元。

於二零二三年九月三十日，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820.32百萬元的擔保外，本集團概無其他重大或然負債。

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，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他未解除抵押、押記、債務證券或其他貸款資本、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二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二三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二零二零年、二零二一年及二零二二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二零二三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11.04億元，較二零一九年同期減少約41.3%，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%，主要乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度業務增加所致。

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110.64億元。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132.73億元，而流動負債則約為人民幣46.34億元。於二零二零年十二月三十一日的流動比率約為2.86，較二零一九年十二月三十一日增加1.59，主要原因為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本集團資金。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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28.40%，較二零一九年十二月三十一日約33.49%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59.4%，及港元約佔40.2%。

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12.25億元，較二零二零年同期增加約11.0%，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%，主要乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度業務減少所致。

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102.99億元；流動資產約為人民幣160.82億元；及流動負債則約為人民幣109.14億元。於二零二一年十二月三十一日的流動比率約為1.47，較二零二零年十二月三十一日下降1.39，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，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公司擔保。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為23.71%，較二零二零年十二月三十一日下降約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，餘下集團錄得經營收入約人民幣29.32億元，較二零二一年同期上升約139.3%，主要原因為綜合開發項目結轉收入增加所致；截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣18.87億元。虧損較二零二一年同期上升主要原因是(其中包括)：(i)受行業宏觀調控及房地產市場環境持續下行影響，餘下集團部分聯營及合營公司因計提存貨減值、應收賬款減值及投資減值導致業績產生大額虧損；及(ii)餘下集團依照謹慎性原則，對部分綜合開發項目存貨計提了減值損失，並對一間聯營公司的投資計提了減值損失。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的權益總額約為人民幣78.42億元；流動資產約為人民幣163.56億元；流動負債則約為人民幣103.77億元。於二零二二年十二月三十一日的流動比率約為1.58，較二零二一年十二月三十一日增加約0.1，主要原因為二零二二年短期銀行借款加權平均餘額減少所致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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47.33億元，其中無人民幣定息貸款。於二零二二年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.30%至5.95%。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)於二零二二年十二月三十一日約為22.82%，較二零二一年十二月三十一日下降約0.9個百分點，主要為銀行及其他貸款減少所致。

餘下集團於二零二二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人民幣22.38億元，約佔47.3%；及人民幣貸款約人民幣24.95億元，約佔52.7%。

餘下集團於二零二二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97.5%，及港元約佔2.4%。

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至二零二三年六月三十日止六個月，餘下集團的經營收入約為人民幣0.75億元，較二零二二年同期下降約91.1%，主要由於綜合開發業務收入結轉較二零二二年同期大幅下降。本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣2.12億元，主要由於受房地產市場環境持續下行影響，部分聯營公司出現大額虧損，令應佔聯營公司虧損增加，且房地產項目截至二零二三年六月三十日止六個月的收入結轉減少所導致。

於二零二三年六月三十日，餘下集團的權益總額約為人民幣37.60億元；流動資產約為人民幣179.43億元；及流動負債則約為人民幣149.11億元。於二零二三年六月三十日的流動比率約為1.20，較二零二二年十二月三十一日下降0.37，主要原因為部分銀行及關聯方貸款由長期負債重分類為短期負債及5.0億美元永續資本證券從權益工具重分類為短期負債所致。截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

於二零二三年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣90.21億元，其中無人民幣定息貸款。於二零二三年六月三十日，餘下集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.55%至6.57%。部份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)於二零二三年六月三十日約40.85%，較二零二二年十二月三十一日上升約18.0個百分點，主要為銀行及其他貸款增加所致。

餘下集團於二零二三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62.07億元，約佔68.8%；人民幣貸款約人民幣28.14億元，約佔31.2%。

餘下集團於二零二三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65.6%，及港元約佔34.4%。

融資及財務政策

餘下集團採取審慎之融資及財務政策。

餘下集團於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的流動資金狀況保持穩健。其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。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三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，且餘下集團未訂立任何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

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三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183百萬元、人民幣149百萬元、人民幣140百萬元及人民幣74百萬元。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。

僱員及酬金政策

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，餘下集團分別聘用約314名、311名、272名及221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。

自二零二零年一月一日起，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。

本公司早前根據於二零一一年二月十五日舉行之股東大會上的股東批准，實行一項購股權計劃。於最後實際可行日期，該計劃已到期，而根據該計劃授出之所有購股權已到期、失效或註銷。於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三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，通過收回的出售款項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，並無確認相關負債。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，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99.86百萬元、人民幣498百萬元、人民幣936百萬元及人民幣898百萬元。

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，華昌國際有限公司(「**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股天立教育國際控股有限公司股份，平均售價為每股天立教育國際控股有限公司股份3.10港元。出售事項之出售所得款項總額合共約為132.3百萬元(不包括交易成本)。於出售事項後，本集團不再持有任何天立教育國際控股有限公司股份。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月三日之公告。

投資東莞合夥企業

於二零二零年三月六日，深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司(「**深圳華鑫**」)及深圳市華友投資有限公司(「**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)(「**東莞合夥企業**」)訂立有限合夥協議。所有合夥人對東莞合夥企業認繳的出資總額為人民幣300百萬元。深圳華鑫、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，華僑城融資租賃有限公司(「**華僑城融資租賃**」)分別與(i)華僑城集團有限公司(「**華僑城集團**」)；及(ii)深圳華僑城股份有限公司(「**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控股有限公司(「同程藝龍」)之上市證券。六次出售后，本集團持有70,549,880股同程藝龍股份，佔於二零二零年十一月三十日同程藝龍已發行股本約3.25%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十八日、二零二零年十一月十一日、二零二零年十一月十七日、二零二零年十一月二十日、二零二零年十二月二日及二零二零年十二月十八日，內容有關六項出售事項之公告以及日期為二零二零年十二月三十一日之通函。

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本公司兩份日期為二零二一年四月二十三日之通函。

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，深圳華僑城港亞控股發展有限公司(「港亞」，本公司之間接全資附屬公司)、深圳華友、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(涉及本集團於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

於二零二一年四月二十六日，港亞及深圳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。港亞及深圳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(「項目公司」)若干股權並提供了股東借款以開發城市更新項目。隨後，因項目公司另一股東未能依計劃持續提供資金，上述項目的實施進度被延誤。於二零二二年度，由於該項目的開發仍被延誤，根據該合夥企業的財務表現，本集團應佔虧損為人民幣438,307,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年五月二十六日之通函及本公司二零二一年及二零二二年年報。

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%。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。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，深圳華鑫、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。深圳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之通函。

成立佛山高鑫科技產業基金

深圳華鑫、深圳市華京投資有限公司(「**深圳華京**」，本公司之全資附屬公司)、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。深圳華鑫及深圳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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

建議出售首馳企業部分權益

華僑城上海置地擬出售上海首馳企業管理有限公司(「**首馳企業**」)51%股權。於二零二三年四月三日，上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)透過北京產權交易所公開招標確定為中標人，最終代價為人民幣612,000,000元。該出售事項預計將於截至二零二三年十二月三十一日止年度或前後完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月二十五日之通函及本公司二零二三年中期報告。

就開曼基金訂立附屬協議

於二零二二年十二月三十日，本公司、華昌國際有限公司、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有限公司就開曼基金訂立了一份附屬協議(涉及本集團於二零二零年十二月認購一支開曼基金)，根據該協議，在附屬協議的各方獲得所有必要批准的前提下，本公司將(或將促使其指定的第三方)提供財務支持。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

餘下集團於截至二零二三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

二零二三年下半年，預計全球通脹仍將居高不下，全球經濟將進一步放緩，中國經濟恢復將更多依賴內需，經濟下行壓力有所增大。在各行業復甦繼續分化下，更多穩增長、樹信心的具體措施有望出台。在房地產政策方面，中央及國務院強調調整優化房地產政策，預計下半年房地產行業仍將以支持和呵護的政策導向為主。由於購房信心、開工建設可能仍需要時間修復，房地產市場有望在波動中緩慢復甦。

二零二三年下半年，綜合開發業務方面，餘下集團將緊抓地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，緊抓房地產市場復甦的窗口期，因城施策，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，加快存貨去化。合肥空港國際小鎮將以「產業團購+政府房票」為引擎，一方面走進企業，制定人才專屬購房優惠及補貼；另一方面通過項目低密度、高綠化、國際化品質社區等優勢，促進銷售提速。

餘下集團將全力推進惠州華僑城雙創產業園項目開工及建設，並開始預售，項目預計二零二四年建成；建設完成後預計新增面積約9.3萬平方米，為華僑城雙創產業園高質量發展注入新動能。餘下集團將繼續拓展產業園業務，拓展特色產業園管理運營，不斷鞏固提升服務質量，同時積極探索產業園輕資產運營模式；聯動產業基金與產業園業務，以投帶引，以引促投，實現「產業基金+產業園」業務協同發展。

二零二三年下半年，股權投資及基金業務方面，餘下集團基金業務將充分依托華僑城的產業資源優勢，加強與政府引導基金、市場化母基金、行業龍頭企業合作；通過已初步形成多元化基金產品矩陣，為本公司儲備優質併購標的；未來，積極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。

餘下集團計劃將堅持「盤活存量調結構、精益管理提效能、突出主業促優強」的業務發展思路，遵循謹慎經營原則，加強風險防控，提升運營效益；通過打造標準化運營體系建設，提升優化管理效率及水平，增強運營能力，打造市場化的產業經營與資本運營並舉的經營實體。

根據上市規則，銷售資產現時用作酒店營運及提供配套服務，且被分類為會產生收益的資產。

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，銷售資產截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核可識別的淨收入流之損益表(「未經審核損益表」)載列如下。

董事認為，該等資料編製妥善並來自相關簿冊及紀錄，採用與本集團大致上相同的會計政策編製，並考慮了本集團識別的若干調整，以反映銷售資產的業績，其中有關本集團若干成本及開支的分配，包括財務成本及所得稅開支。

銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	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	二零二三年 人民幣千元
收入	202,654	248,705	140,446	118,892
銷售成本	(179,892)	(207,319)	(170,026)	(98,386)
毛利／(損)	22,762	41,386	(29,580)	20,506
其他收入	3,376	2,152	1,780	894
其他淨收益／(虧損)	339	54	68	(827)
銷售費用	(11,961)	(15,928)	(10,874)	(8,663)
管理費用	(37,104)	(42,000)	(31,005)	(21,100)
經營虧損	(22,588)	(14,336)	(69,611)	(9,190)
融資成本	—	(22)	(57)	(10)
稅前虧損	(22,588)	(14,358)	(69,668)	(9,200)
所得稅	5,647	3,590	17,417	2,300
年／期間虧損及其他 綜合收益	(16,941)	(10,768)	(52,251)	(6,900)

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司已委聘申報會計師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序委聘」就未經審核損益表進行若干協定程序並匯報其事證發現。

申報會計師已根據本公司與申報會計師之間的相關委聘函件所載的協定程序進行程序，並匯報其事實調查結果如下：

- (a) 協定未經審核損益表與本集團的相關賬簿及記錄，並確認金額為一致；及
- (b) 核對未經審核損益表的算術的準確性，並確認金額為算術準確。

基於上述所述，董事認為未經審核損益表編製妥善並來自相關簿冊及紀錄。報告的協定程序調查結果僅供本公司董事為符合上市規則第14.68(2)(b)(i)條項下的規定而參考，任何其他方不得將其用於或依賴其作任何其他目的。

申報會計師進行的上述程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行的核證工作，故申報會計師並未就未經審核損益表發表意見或核證結論。倘申報會計師進行額外程序，則申報會計師可能注意到其他須向董事匯報之事宜。

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，包括於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值報表以及截至二零二二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華僑城(上海)置地有限公司之銷售資產(「**建議出售**」)的影響。於建議出售完成後，不包括銷售資產的本集團稱為「餘下集團」。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在為說明(i)於二零二三年六月三十日的財務狀況，猶如建議出售已於二零二三年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的損益表以及損益及其他綜合收益表，猶如建議出售已於二零二二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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告)及本集團截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月的中期報告)，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及財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發本公司年度報告或截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發本公司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. 餘下集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值報表

(以人民幣列示)

	本集團於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	餘下集團於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產			
投資性房地產	420,639		420,639
物業、廠房及設備	1,075,516	(778,590)	296,926
持作自用的租賃土地權益	1,127,610	(858,950)	268,660
	2,623,765		986,225
無形資產	20,048		20,048
於聯營公司之權益	2,037,430		2,037,430
於合營企業之權益	595,425		595,425
其他金融資產	351,119		351,119
遞延稅項資產	148,325	(19,013)	129,312
	5,776,112		4,119,559
流動資產			
存貨及其他合約成本	13,432,058	(371,578)	13,060,480
應收賬款及其他應收款	380,167		380,167
銀行存款及庫存現金	2,559,850	2,085,168	4,645,018
	16,372,075		18,085,665
分類為持作出售的出售 集團資產	1,942,744		1,942,744
	18,314,819		20,028,409

	本集團於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	餘下集團於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	3,088,555		3,088,555
合約負債	1,769,974		1,769,974
租賃負債	8,993		8,993
銀行及其他貸款	6,577,064		6,577,064
關聯方及非控股股東貸款	1,911,000		1,911,000
即期稅項	142,194		142,194
	<u>13,497,780</u>		<u>13,497,780</u>
與分類為持作出售的出售 集團資產相關之負債	<u>1,413,609</u>		<u>1,413,609</u>
	<u>14,911,389</u>		<u>14,911,389</u>
流動資產淨值	<u>3,403,430</u>		<u>5,117,020</u>
總資產減流動負債	<u>9,179,542</u>		<u>9,236,579</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款	2,443,895		2,443,895
關聯方貸款	783,507		783,507
租賃負債	2,057		2,057
遞延稅項負債	181,103		181,103
	<u>3,410,562</u>		<u>3,410,562</u>
資產淨值	<u>5,768,980</u>		<u>5,826,017</u>

3. 餘下集團於截至二零二二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 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	備考調整		餘下集團於截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
		人民幣千元 附註(c)	人民幣千元 附註(d)	人民幣千元
收入	3,072,451	(140,446)	389,420	3,321,425
銷售成本	<u>(2,750,134)</u>	170,026	(371,578)	<u>(2,951,686)</u>
毛利	322,317			369,739
其他收入	40,354	(1,780)		38,574
其他淨(虧損)/收益	(32,720)	(68)	196,204	163,416
銷售費用	(80,171)	10,874		(69,297)
管理費用	<u>(285,126)</u>	31,005	(27,375)	<u>(281,496)</u>
經營(虧損)/利潤	(35,346)			220,936
融資成本	(140,357)	57		(140,300)
應佔聯營公司之收益減虧損	(1,169,732)			(1,169,732)
應佔合營企業之收益減虧損	(404,051)			(404,051)
聯營公司減值損失	<u>(139,254)</u>			<u>(139,254)</u>
稅前虧損	(1,888,740)			(1,632,401)
所得稅	<u>(107,322)</u>	(17,417)	(197,975)	<u>(322,714)</u>
年度虧損	<u><u>(1,996,062)</u></u>			<u><u>(1,955,115)</u></u>
歸屬於：				
本公司權益持有人	(1,912,536)	26,387	(5,709)	(1,891,858)
非控股股東	<u>(83,526)</u>	25,864	(5,595)	<u>(63,257)</u>
年度虧損	<u><u>(1,996,062)</u></u>			<u><u>(1,955,115)</u></u>

4. 餘下集團於截至二零二二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)

	本集團於截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(c)		餘下集團於截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註(d)
年度虧損	(1,996,062)	52,251	(11,304)	(1,955,115)
年度其他綜合收益 (扣除稅項及重新分類 調整後) 未來可能會重新分類至 損益的項目：				
匯兌差額	(130,449)			(130,449)
應佔聯營公司及一間合營 企業的其他綜合收益	(155,695)			(155,695)
年度其他綜合收益	(286,144)			(286,144)
年度綜合收益總額	(2,282,206)			(2,241,259)
歸屬於：				
本公司權益持有人	(2,198,680)	26,387	(5,709)	(2,178,002)
非控股股東	(83,526)	25,864	(5,595)	(63,257)
年度綜合收益總額	(2,282,206)			(2,241,259)

餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團於二零二三年六月三十日的未經調整綜合財務狀況表乃摘錄自本公司已刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經調整綜合損益表以及未經調整綜合損益及其他綜合收益表乃摘錄自本公司已刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告。
- (b) 該調整指建議出售(猶如其已於二零二三年六月三十日進行)的財務影響，其估計如下：

人民幣千元

建議出售的估計代價	2,430,000
減： 直接歸屬於建議出售的估計增值稅(i)	(115,714)
減： 歸屬於本公司權益持有人的銷售資產於 二零二三年六月三十日的帳面值(ii)	(2,009,118)
減： 直接歸屬於建議出售的估計其他成本	(27,375)
建議出售之估計稅前收益	277,793
減： 按適用稅率計算建議出售收益的相關估計 稅項影響(iii)	(220,756)
建議出售的估計收益	57,037
權益總額的淨影響	57,037

- (i) 估計增值稅乃根據中國法規按5%計算。
- (ii) 銷售資產的帳面值為於二零二三年六月三十日銷售資產中下列資產的帳面值總和：

人民幣千元

物業、廠房及設備	778,590
無形資產	858,950
存貨	371,578
總額：	2,009,118

- (iii) 估計稅項影響包括土地增值稅(「土地增值稅」)人民幣201,743,000元及企業所得稅(「企業所得稅」)人民幣19,013,000元。土地增值稅乃根據土地增值(即銷售物業之收入扣除可抵扣支出)按累進適用稅率繳納。企業所得稅乃基於估計稅前收益扣除土地增值稅按25%的適用稅率收取。

- (c) 就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表而言，該調整指撇除銷售資產截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績，猶如建議出售已於二零二二年一月一日完成。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載截至二零二二年十二月三十一日止年度的銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表。
- (d) 該等調整指建議出售(猶如其已於二零二二年一月一日進行)的估計虧損淨額，其估計如下：

人民幣千元

建議出售的估計代價	2,430,000
減： 直接歸屬於建議出售的估計增值稅(i)	(115,714)
減： 歸屬於本公司權益持有人的銷售資產於 二零二二年一月一日的帳面值(ii)	(2,100,240)
減： 直接歸屬於建議出售的估計其他成本	<u>(27,375)</u>
建議出售之估計稅前收益	186,671
減： 按適用稅率計算建議出售收益的相關估計 稅項影響(iii)	<u>(197,975)</u>
建議出售的估計虧損	<u><u>(11,304)</u></u>
權益總額的淨影響	<u><u>(11,304)</u></u>
歸屬於：	
本公司權益持有人	(5,709)
非控股股東	(5,595)

- (i) 估計增值稅乃根據中國法規按5%計算。

- (ii) 銷售資產的帳面值為於二零二二年一月一日銷售資產中下列資產的帳面值總和：

	人民幣千元
物業，廠房及設備	821,844
無形資產	906,818
存貨	371,578
總額：	2,100,240

估計代價已根據資產於二零二二年一月一日的估計價值分攤至各項銷售資產，從而確認有關出售無形資產及物業，廠房及設備的淨收益人民幣196,204,000元，以及出售存貨的收入及成本分別人民幣389,420,000元及人民幣371,578,000元。

- (iii) 估計稅項影響包括土地增值稅人民幣201,743,000元及遞延稅項費用人民幣3,768,000元。
- (e) 有關上述未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
- (f) 上文說明的建議出售估計代價及估計收益／(虧損)可能出現變動。於完成日期，最終代價、銷售資產的賬面值以及建議出售的虧損將可能與備考財務資料所述者不同。
- (g) 概無作出任何調整以反映於二零二三年六月三十日(就未經審核備考綜合資產淨值報表而言)及二零二二年十二月三十一日(就未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表而言)後本集團的任何貿易業績或訂立的其他交易。

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

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本通函餘下集團之備考財務資料編製之報告全文。

**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 貴公司於二零二三年十一月六日刊發之通函(「通函」)附錄三A部分所載之於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產淨值報表及截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及相關附註。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，以說明建議出售華僑城(上海)置地有限公司的銷售資產(「建議出售」)對 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現之影響，猶如建議出售已分別於二零二三年六月三十日及二零二二年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二三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 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二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管理

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。

本事務所應用香港質量管理準則第1號「對進行審核或審閱財務報表或其他核證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，其要求本事務所設計、實施及運行一個質量管理體系，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政策或程序。

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二零二三年六月三十日及二零二二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

二零二三年十一月六日

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華僑城上海置地持有的物業於二零二三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

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)計劃通過於北京產權交易所(「**北京產權交易所**」)進行之公開掛牌出售銷售資產。因此，董事會建議於股東特別大會尋求股東預先向董事授出訂立及完成建議出售之建議授權。

吾等遵照閣下的指示，就華僑城上海置地於中華人民共和國(「**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，以就物業權益於二零二三年八月三十一日(「**估值日期**」)的市場價值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值乃界定為「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」。

吾等已按貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)法對物業權益的酒店部分進行估值。貼現現金流量法乃為使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值而採納。吾等於分析中加入假設10年的預測及第十一年的復歸價值，且按適當貼現率貼現以達致現值淨額。貼現現金流量的預測乃為估值用途而編製，並非用作商業計劃預測。

吾等已按收益法對物業權益的商業部分進行估值，經考慮自現有的租賃及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並就租賃的復歸潛在收入作出適當考慮，再將該租金收入按適當資本化率資本化以釐定市場價值。在適當情況下，亦參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

吾等已按比較法對物業權益的停車位進行估值，當中假設物業權益乃按現有狀況即時交吉的情況下出售，並參考市場可得的可資比較銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況(可就可變因素予以調整)。

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 貴公司及華僑城上海置地所提供的資料，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及其他文件副本，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。

Joan Zhu女士及Simo Wu先生已於二零二三年五月二十五日進行地盤視察，Joan Zhu女士為中國合資格土地估值師，於中國房地產行業擁有12年的估值經驗，而Simo Wu先生已獲得城市規劃碩士學位，於中國房地產行業擁有2年的估值經驗。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 貴公司及華僑城上海置地提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求華僑城上海置地確認，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。

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

資深董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二三年十一月六日

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29年經驗，並擁有亞太地區的相關經驗。

估值概要

由本集團於中國持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下的 市場價值 人民幣元
蘇河灣項目的酒店部分、3棟商業大樓及88個地下車位位於中國上海靜安區山西北路108弄5-8、11、16-18號；山西北路96、98、112、116、120、126號；天潼路673、677、681號；河南北路17、23號；河南北路33、39、51號1-3層及地下一層連廊；北蘇州路468號1-2層及山西北路88弄9、10號	該物業位於靜安區天潼路及山西北路交界。該位置為成熟的住宅及商業區。其設有完善的公共設施及便利的公共交通網絡，且附近坐落有大悅城及來福士等地標性建築。 該物業所佔2幅地塊的總佔地面積約為35,560.46平方米(包括該物業的土地使用權)，已開發為一間國際級超豪華酒店及3棟商業大樓。於估值日期，該物業的一部分用作經營一間豪華酒店，3棟商業大樓的一部分出租予多名第三方作商業用途，而餘下部分則空置。 於估值日期，該物業包括位於於二零一六年竣工的47層綜合性建築地下2至1層、1層、40至47層的酒店主要部分、2棟酒店配套大樓及3棟商業大樓。該物業的總建築面積(「總建築面積」)約為35,247.21平方米。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載列於附註2。 該物業已獲授土地使用權作酒店及商業用途，土地年期於二零五一年三月九日屆滿。	於估值日期，該物業的一部分用作經營一間豪華酒店，3棟商業大樓的一部分出租予多名第三方作商業用途，餘下部分則空置，而停車位則提供予酒店客戶免費泊車。	1,700,000,000 (參閱附註7)

附註：

1. 根據3份不動產權證書－滬(2018)靜字不動產權第012287號、滬(2019)靜字不動產權第010434號及滬(2019)靜字不動產權第010436號，2幅總佔地面積約為35,560.46平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予華僑城上海置地作酒店及商業用途，年期於二零五一年三月九日屆滿。總建築面積約23,193.73平方米由華僑城上海置地擁有。

2. 根據華僑城上海置地所提供的資料，該物業的總建築面積詳情載列如下：

物業項目	用途	樓層	總建築面積 (平方米)	停車位 數目
酒店主體及配套大樓	酒店	地下2-1層、1-3層、40-47層	26,833.94	不適用
P1大樓	商業	1-3層	2,753.44	不適用
P2大樓	商業	1層	165.45	不適用
P3大樓	商業	1層	365.58	不適用
停車位第57至59號、 第260至342號及 第347至348號	停車位	地下2-1層	5,128.80	88
總計：			35,247.21	88

3. 於估值日期，位於該物業地下2至1層的酒店部分配套設施及位於地下2至1層的88個停車位的總建築面積約為12,053.48平方米，未取得不動產權證書。

4. 根據華僑城上海置地所提供的資料，酒店部分的客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (概約平方米／客房)	客房數目
客房	60	63
高級套房	81	12
豪華套房	124	5
精選外灘套房	164	1
總統套房	570	1
總計：		82

5. 於估值日期，根據6份租賃協議，3棟商業大樓的一部分出租予多名租客作商業用途，總建築面積約為2,673.73平方米，屆滿日期由二零二五年二月十四日至二零二六年十二月二十日不等，每月總租金約人民幣575,000元(不包括管理費及水電費)。

6. 吾等的估值乃基於以下基準及分析得出：

進行估值時，吾等已採用貼現現金流（「貼現現金流」）法對該物業的酒店部分進行估值。吾等已參考現時及預期市場狀況編制一份10年現金流預測。吾等的假設及預測乃主要基於實際運營數據及市場統計數據。詳情如下：

- a) 第一年每日平均房價（「日均房價」）：根據主要客房類型每間客房介乎人民幣5,900元至人民幣8,100元不等。

客房類型	第一年的日均房價 (人民幣元)
客房	5,900
高級套房	7,200
豪華套房	8,100
精選外灘套房	10,000
總統套房	220,000

於作出該假設時，吾等已參考並分析標的酒店的實際運營數據及上海五星級豪華酒店的平均數據。標的酒店自正式開業以來，日均房價根據主要客房類型介乎人民幣5,900元至人民幣8,100元不等。於釐定第一年的日均房價時，吾等已根據實際數據，對通脹、上海旅遊狀況等一般因素以及競爭及特色等特殊因素作出相關調整。

- b) 平均入住率

標的酒店自正式開業以來，自二零一九年至二零二三年上半年的平均入住率介乎54%至57%不等。上海為經濟、金融、貿易、航運、科技及文化大都會國際中心，同時亦為中國國家歷史名城。大型品牌文化節日如上海旅遊節及上海國際電視節將每年於上海舉行。根據市場統計，於二零二三年第三季度，超過2.2百萬名國際入境旅客到訪上海，而上海五星級酒店根據穩定營運的入住率亦達到66.5%。然而，標的酒店為於上海極為罕見的超級豪華酒店。日均房價較其他五星級酒店更高，標的酒店對超級豪華客戶群體而言為有利。此外，過去COVID-19爆發的影響導致更長的復甦期及更慢的入住率增長。由於預計供應平衡動態及不斷增加的需求，在吾等的預測期內，平均入住率將由第一年的55%持續至由第九年至土地使用權屆滿日期的穩定營運水平66%。

吾等於10年貼現現金流估值採用預測入住率，列表如下。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測入住率	55.0%	58.0%	60.0%	60.0%	62.0%	62.0%	64.0%	64.0%	66.0%	66.0%

- c) 穩定增長率：3%。

經考慮整體通脹、無風險國庫券及基於過去幾年行業持續增長，吾等相信，假設不發生影響當地經濟的政策變化或意外事件，標的酒店的業績將繼續保持上升趨勢，並於未來產生更多收益。

- d) 最終資本化率：4%。

於10年的預測期間後，吾等通過第11年的穩定淨營業收入計算最終價值，將土地使用權屆滿日期至估值日期間的淨營業收入資本化。吾等已比較標的酒店的持續收益率，並已交叉檢查行業平均水平。於上海，酒店行業的最終資本化率介乎3.5%至4.5%不等。標的物業位於上海商業核心區，設有便利的公共交通網絡，且週邊地區缺少超級豪華酒店。另一方面，標的酒店以服務一小群豪華客戶為定位，儘管有較高的日均房價，入住率卻相對較低。為平衡其優劣，吾等於進行分析時已於估值中採用最終資本化率4%。

- e) 折現率：7%。

貼現率反映與酒店投資相關的固有風險，並根據無風險利率（基於中國人民銀行公佈的一年存款利率1.5%）、預期穩定增長率3%及投資風險溢價，考慮將實現預測現金流的風險溢價。投資風險溢價為當投資者以不確定回報及確定風險投資房地產時，將無可避免為彼等承擔的額外風險要求溢價。一般而言，商業房地產的投資風險溢價介乎2%及2.5%。考慮到該物業作為酒店使用的部分，吾等於評估中採用2.5%的投資風險溢價。根據吾等對投資者就類似物業的預期回報的理解，認為假設合理，且與同類物業於估值中所用的折現率水平一致。

- f) 營運開支及相關稅項：

吾等亦已扣除營運開支款項（包括行政及一般費用、營銷、能源、物業營運及保養以及管理費）及相關稅項（包括房產稅及城鎮土地使用稅）。主要假設詳情如下：

營運開支及稅項參數	假設
行政及一般	營運收入總額8.0%
銷售及營銷	營運收入總額4.0%
能源	營運收入總額3.5%
物業營運及保養	營運收入總額3.0%
基本管理費	營運收入總額3.75%
管理獎金	營運溢利總額6.0%
房產稅	70%賬面值的1.2%
城鎮土地使用稅（人民幣元／平方米）	10.00

貼現現金流量法乃為使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值而採納。於該物業酒店部分的貼現現金流量分析涉及的主要步驟包括：

- (1) 現金流量淨額預測 – 釐定預測期；設置收入、成本及開支預測支援時間表（主要包括每日平均房價、平均入住率、增長率、營運開支及相關稅項等）
- (2) 計算該物業的現金流量淨額=收入－成本及開支
- (3) 釐定折現率
- (4) 計算最終價值 – 採用最終資本化率得出標的酒店最終價值時，吾等已適當考慮（其中包括）(i) 吾等已採用的折現率、吾等假設於10年預測期每間客房平均收入的預測變動；及(ii) 標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。
- (5) 進行現值計算 – 找出該物業及最終價值的現值

根據上述分析，於估值日期，該物業酒店部分現況下的市場價值為人民幣1,453,000,000元。

下表列示於估值日期該物業酒店部分市場價值對日均房價假設變動及最終資本化率的敏感度分析：

輸入假設變動	於估值日期 酒店部分的 市場價值 (人民幣元)
日均房價	
10%	1,621,000,000
0%	1,453,000,000
-10%	1,284,000,000
最終資本化率	
10%	1,388,000,000
0%	1,453,000,000
-10%	1,522,000,000

- g) 就商業部分而言，進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，並與標的物業商業大樓位處類似地區的同類發展項目比較，以計算市場租金，當中考慮(1)佔用面積於現有租賃期滿後的復歸租金收入；及(2)空置面積的租金收入；

吾等已參考相關租金可資比較物業，並根據以下條件篩選

- (1) 時間－於過去3個月列為可資比較物業；
- (2) 位置－於5公里距離內，與該物業有類似便捷程度的可資比較物業；
- (3) 規模－於100至500平方米內，可資比較物業的總建築面積；及
- (4) 用途－可資比較物業作商業用途。

吾等已分析近期同類物業的市場租金證據，以與評估該物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位租金作出分析；每個可資比較物業的特質其後與該物業作比較，倘有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。考慮到該物業的位置、規模、用途及樓宇質素，吾等最終確定以下三個近期可資比較物業。以位於該等可資比較物業第一層的商業單位為基準的單位租金介乎每日每平方米人民幣15元至人民幣16.5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。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。於吾等進行該物業的估值時，可資比較物業清單根據上述篩選條件而言屬詳盡，以下載列可資比較物業及調整詳情。

可資比較物業(商業部分)	A	B	C
位置	虹口區四川北路 1688號	黃浦區九江路 501號	虹口區四川北路 1661號
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	450	148	440
竣工年份	一九九七年	於二零一五年 完成裝修	二零零七年
單位租金要價 (人民幣元/平方米/日)	15.0	16.5	16.0
調整因素：			
要價	-2%	-2%	-2%
位置及便捷程度	5%	-2%	5%
樓宇品質	2%	2%	2%
佈局	0%	0%	0%
樓層	0%	0%	0%
規模	0%	-5%	0%
總調整	5%	-7%	5%
經調整單位租金 (人民幣元/平方米/日)	15.8	15.3	16.8

根據三個可資比較物業的分析，位於該物業一層商業部分市場價值的經調整平均單價為每日每平方米人民幣16元。

- h) 根據吾等對該物業週邊商業市場的研究，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎5%至6%不等。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等已於估值中採用5.5%的市場收益率作為商業部分的資本化率。

按此估值方法，租金收入總額分為於當前現有租期內的現時租金收入(年期收入)及餘下土地使用權年期內的日後潛在復歸租金收入(復歸收入)。年期價值涉及於現有租期將當前現有租金收入撥充資本。於租期屆滿後，復歸價值將被視作市場租金收入，並於餘下土地使用權年期內資本化，其後折現至估值日期的現值。因此，於估值日期，該物業商業部分現況下的市場價值為人民幣194,000,000元。

下表列示於估值日期該物業商業部分市場價值對市場租金假設變動及資本化率的敏感度分析：

輸入假設變動	於估值日期 商業部分的 市場價值 (人民幣元)
市場租金	
10%	211,000,000
0%	194,000,000
-10%	176,000,000
資本化率	
10%	182,000,000
0%	194,000,000
-10%	206,000,000

- i) 就停車位部分而言，進行估值時，吾等已參考相關銷售可資比較物業，並根據以下條件篩選

- (1) 時間－於過去1年進行交易的可資比較物業；
- (2) 位置－於5公里距離內，與該物業有類似便捷程度的可資比較物業；
- (3) 保養狀況－可資比較物業維持良好保養狀況；及
- (4) 用途－可資比較物業作停車場用途。

吾等已分析近期同類物業的市場銷售證據，以與評估該物業作比較。每個可資比較物業乃按其單價作出分析；每個可資比較物業的特質其後與該物業作比較，倘有差異，則調整單價，以得出該物業的適當單價。考慮到該物業的時間、位置、保養狀況及用途，吾等最終確定以下三個近期可資比較物業。

該等可資比較物業的單價介乎每個停車位人民幣590,000元至620,000元不等。考慮到可資比較物業與標的物業在時間、位置及物理特徵等多方面的差異，吾等進行適當調整及分析，得出該物業的市場價值。對物理特徵(如保養狀況)及地理位置(如便捷程度)進行調整的一般依據是，倘可資比較物業優於標的物業，則下調價格。或者，倘可資比較物業比該物業較差或不理想，則上調價格。於吾等進行該物業的估值時，可資比較物業清單根據上述篩選條件而言屬詳盡，以下載列可資比較物業及調整詳情。

可資比較物業(停車位)	A	B	C
位置	靜安區山西北路 259號	靜安區中興路 1539號	靜安區長安路 1000號
用途	停車位	停車位	停車位
位置及便捷程度	良好	良好	良好
交易單價(人民幣元/停車位)	590,000	610,000	620,000
調整因素：			
交易價	0%	0%	0%
位置及便捷程度	0%	0%	-3%
保養狀況	0%	0%	0%
總調整	+0%	+0%	-3%
經調整單價(人民幣元/停車位)	590,000	610,000	600,000

根據三個可資比較物業的分析，該物業停車位市場價值的經調整平均單價為每個停車位人民幣600,000元。因此，吾等已就該物業的88個停車位得出市場價值人民幣53,000,000元(約整至最接近的百萬元)。

7. 基於上述分析，現有狀況下的物業市場價值概述如下：

物業	於估值日期 現況下的 市場價值 (人民幣元)
酒店部分	1,453,000,000
3棟商業大樓	194,000,000
停車位	53,000,000
總計：	1,700,000,000

8. 誠如 貴公司所告知，於二零二三年八月三十一日，該物業的動產賬面淨值為人民幣9,758,743元。從該物業市場價值扣除該賬面淨值後，該物業的計算價值將為人民幣1,690,241,257元(僅供參考)。

9. 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. 根據上海商品房銷售備案證－靜安房管(2020)第20200311號，位於地下2至1層的配套設施以及位於地下1層的水療及健身中心登記為華僑城上海置地的保留所有權，可根據相關法律法規自由轉讓；
- c. 根據相關法律法規，華僑城上海置地有權自由轉讓88個停車位；
- d. 根據日期為二零一九年八月十三日的抵押登記，該物業以中國農業銀行股份有限公司上海閘北支行(「該銀行」)為受益人進行抵押，作為二零一九年八月七日至二零三四年八月六日期間金額為人民幣1,000,000,000元的主要債務的擔保；
- e. 除附註9(d)所述的抵押外，該物業不受其他抵押或法院扣押所規限；及
- f. 經該銀行同意或撤銷抵押登記後，該物業可合法轉讓。

根據中國法律意見，華僑城上海置地合法有效持有該物業大樓的土地使用權及房屋所有權。華僑城上海置地有權佔有、使用、租賃、轉移或以其他方式出售該物業大樓及土地使用權，並受限於受押人的同意轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式出售該物業抵押部分的土地使用權。吾等已根據該法律意見賦予該物業商業價值。

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，董事及本公司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標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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，本公司並不知悉任何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分部已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(並非董事或本公司最高行政人員)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：

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)
主要股東			
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)。本公司董事王建文先生於Pacific Climax擔任董事。
- (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。本公司董事劉宇女士、王建文先生及楊國彬先生於香港華僑城擔任董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有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實益擁有的所有股份中擁有權益。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所有已發行股份之實益擁有人，而香港華僑城為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，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實益擁有的所有股份中擁有權益。

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二零二二年十二月三十一日(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二零二二年十二月三十一日(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) 深圳華鑫、深圳華京、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、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就成立合夥企業訂立日期為二零二一年十二月十五日之有限合夥協議，據此，深圳華鑫及深圳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%；及
- (2) 本公司、華昌國際、HNW Investment Fund Series SPC、建銀國際資產管理有限公司、世紀金花商業控股有限公司、建成開元投資有限公司、港名有限公司及西安華宜置地有限公司就提供財務支持訂立日期為二零二二年十二月三十日之協議，其中包括本公司承諾促使(但不擔保)西安華宜置地有限公司應於截至二零二四年十二月三十日止兩個年度，每年向開曼基金匯出不少於人民幣60百萬元。

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

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	估值師

上述各專家已分別確認，於最後實際可行日期，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二零二二年十二月三十一日(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於本集團任何成員公司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) 本公司之公司秘書為成玫女士及何斯敏女士。何女士為香港執業律師。聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。豁免之更多資料載於本公司日期為二零二三年六月二十六日之公告。
- (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。香港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號舖。
- (4) 若干機構、自然人或其他實體之中文名稱已翻譯為英文，並作為非官方翻譯載入本通函，僅供參考。如有任何歧義，概以中文名稱為準。除以上或另有規定外，本通函、股東特別大會通告及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。
- (5) 載於本通函之若干數字已作四捨五入。
- (6) 本通函載有反映本公司之未來計劃或期望之前瞻性陳述。該等陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在風險、不確定因素或可能／不可能超出本公司控制之其他因素。實際結果可能出現重大及／或不利之差異。該等陳述不應用作未來之任何保證或陳述之依據，或其他方面之陳述或保證。本公司或其董事、高級人員、代理人、顧問或代表概不就更新、修訂或更改該等陳述或就提供與此有關的補充資料承擔任何責任。

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網站及聯交所網站(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) 銷售資產之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (3) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書。



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

茲通告華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十一月二十一日(星期二)上午十時正假座中華人民共和國深圳市南山區深南大道9018號華僑城大廈43樓5號會議室舉行股東特別大會(「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

「動議：

- (a) 授權本公司透過華僑城(上海)置地有限公司根據本公司日期為二零二三年十一月六日之通函所載之主要條款以公開掛牌方式出售銷售資產，及批准、追認及確認有關出售及其項下擬進行之交易(「建議出售」)；及
- (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
劉宇

香港，二零二三年十一月六日

股東特別大會通告

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. 合資格股東有權委任一名或多名代表代其出席股東特別大會並於會上發言及投票，並須遵守本公司組織章程細則以及相關規則及法規之條文。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。股東可委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票，而非親身出席大會。

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。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。

代表委任文件連同(倘本公司董事會要求)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，方為有效。

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並於會上發言及投票，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二零二三年十一月二十日(星期一)至二零二三年十一月二十一日(星期二)(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二零二三年十一月十七日(星期五)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，或與本公司董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎將有關問題或事項電郵本公司至ir-asia@chinaoct.com。
7. 本公司可視乎公共衛生規定或監管機關之指引、極端天氣情況或有需要情況更改股東特別大會之安排。本公司於適當時就股東特別大會之安排於其網站宣佈最新情況。