
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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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，應立即將本通函連同代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited 華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

非常重大出售及關連交易
出售華僑城(上海)置地權益
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

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。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

股東特別大會使用之代表委任表格於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oct-asia.com)刊發。代表委任表格須按照其上之指示填妥及送達，並須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

二零二四年九月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 目標集團之財務資料	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

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	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	出售事項的代價，即人民幣2,055,399,300元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議出售出售權益
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准出售事項
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會的通告。召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁的副本
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方與目標公司就出售事項所訂立日期為二零二四年七月二十九日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生組成的獨立董事委員會，其設立的目的為就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一間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)受規管活動的持牌法團，為有關出售事項的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	華僑城股份及其聯繫人以外的股東，該等股東毋須在股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄投票
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十九日，為本通函刊發前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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，一間於中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：SZ000069)。其為本公司的控股股東
「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的有限公司。截至最後實際可行日期其由華僑城股份全資擁有
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，本公司的控股股東

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	物業估值師所發出目標集團物業的估值報告，全文載於本通函附錄四
「物業估值師」	指	第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司
「買方」	指	上海天祥華僑城投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。其為本公司的關連人士
「餘下集團」	指	緊隨完成後的本集團(不包括目標公司及其附屬公司)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	賣方將出售目標公司的股權，對應目標公司註冊資本中人民幣15.30億元(佔目標公司約50.5%的股權)。更多資料載於「董事會函件—股權轉讓協議—出售權益」一節
「賣方」	指	豪科投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司的股份
「股東」	指	本公司的股東
「Shenzhen OCT」	指	Shenzhen OCT Hong Kong Asia Holdings Development Co., Ltd.，為本集團一家全資擁有附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「蘇河灣項目」	指	由目標集團在位處於中國上海市靜安區的地點上營運的項目
「監管批准」	指	就出售事項所需的相關國有資產管理監督部門或單位的審批
「目標公司」或 「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的有限公司。更多資料載於「董事會函件－目標公司的資料」一節
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited
華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

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

九龍

海港城港威大廈

保誠保險大廈

21樓2103室

敬啟者：

非常重大出售及關連交易
出售華僑城(上海)置地權益

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年七月二十九日的公告。

於二零二四年七月二十九日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)就出售事項訂立股權轉讓協議。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項的資料。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二四年七月二十九日

訂約方

- (1) 賣方(作為轉讓方)
- (2) 買方(作為受讓方)
- (3) 華僑城(上海)置地(目標公司)

出售權益

對應目標公司註冊資本中人民幣15.3億元的目標公司股權(佔目標公司約50.5%的股權)。

代價

出售權益的代價為現金人民幣2,055,399,300元。

根據股權轉讓協議，買方應於股權轉讓協議生效後四十五個工作日內向賣方指定賬戶一次性支付代價予賣方。付款機制規劃計及在適用於出售事項的要求及常規下，只有在監管機構(包括中國內地的稅務及外匯管制機構)完成對付款的審批後，方能付款。根據股權轉讓協議，倘因不可抗力原因、情勢變更(指的是合同的基礎條件發生了訂約方在訂立協議時無法預見的、不屬於商業風險的根本變化，令履行合同明顯是不公平的)，買方未能按上述期間支付代價的，則賣方可根據相關時間的情況批准延長付款期限(最多可延長120個日曆日)。

代價的基準

代價由賣方及買方經公平磋商後釐定。

目標集團的主要資產是其在蘇河灣項目的物業，目標集團的收入幾乎全部來自該等物業的銷售、租賃及管理服務。於釐定代價時，賣方已考慮(其中包括)以下於相關時間所得的主要因素：(1)目標集團截至二零二四年六月三十日的賬面淨值(按本集團當時的管理賬目計，約人民幣35.4億元)。此賬面淨值包括(其中包括)房地產物業(包括存貨及持有待售資產)的賬面值約人民幣5,748百萬元(以成本原值計入)；(2)該等房地產物業(相比其賬面值)的增值約人民幣1,198百萬元。該增幅乃根據物業估值師對目標集團的房地產物業市值(以二零二四年六月三十日為基準日)初步評估為約人民幣6,946百萬元而估算。倘目標集團變現其房地產物業而可能承擔的稅項、費用、開支及交易成本(包括土地增值稅)約人民幣693百萬元的預估金額亦已納入考慮；及(3)對應出售事項中將出售的股權比例。

目標集團截至二零二四年六月三十日摘錄自目標集團未經審核綜合財務報表的總資產約為人民幣69.9億元，而根據本集團管理賬目，目標集團截至二零二四年六月三十日的總資產約為人民幣71.7億元。該差異主要是由於目標集團在集團合併層面上將一家附屬公司(即Shenzhen OCT)的利息開支約人民幣145百萬元資本化。目標集團於二零二四年六月三十日的資產淨值約為人民幣34.4億元與其於綜合層面資產淨值約為人民幣35.4億元之間的差異主要歸因於：(1) Shenzhen OCT從二零一三年至二零一八年向目標集團提供關聯方貸款用於目標集團的房地產開發業務，並且相應的借款利息根據會計準則的要求在目標集團內資本化；目標集團的資產淨值減少約人民幣145百萬元；及(2)目標集團物業的公允價值溢價在本集團於二零一二年初步收購目標集團時未有攤銷；目標集團的資產淨值增加約人民幣241百萬元。除了其物業外，目標集團的其餘資產主要是現金及現金等價物(計及本公司日期為二零二三年十一月六日的通函中披露的資產出售所收到的現金代價)。與上述通函所載本集團對有關資產出售所得款項擬定用途一致，直至最後實際可行日期，有關資產出售所得款項淨額中約人民幣9.6億元已用於償還貸款。

物業估值師乃由本公司委聘的獨立估值師以評估目標集團所持物業的市值。物業估值師在評估目標集團房地產物業的市值時採用直接比較法並計及(如適用)所需支付的成本。另請參閱本通函附錄四—物業估值報告，以了解物業估值師進行的評估的更多資料，包括評估中採納的方法、基準及假設。

陳述及保證

賣方在股權轉讓協議下就出售事項提供若干陳述及保證，其中包括就以下事宜的陳述及保證：(i)賣方對出售權益的銷售權；(ii)出售事項不會違反目標公司或其股東與任何第三方所達成的任何協議或安排；(iii)出售事項不會違反有關國有資產管理的相關條款；(iv)向買方提供的資料；及(v)出售權益上並無任何產權負擔。

賣方將負責出售事項相關審計、評估及發出法律意見的開支。稅項及其他開支須由訂約方根據相關中國稅務法律及法規承擔。

先決條件

股權轉讓協議須待(其中包括)以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 本公司已就出售事項按照上市規則及其他適用法律的規定獲得必須的一切批准、授權、同意及許可，並已履行相關程序(包括作出公告及獲獨立股東於本公司股東大會上批准)；及
- (2) 出售事項取得監管批准。

就本公司所知，截至最後實際可行日期，除獨立股東的批准外，上述條件均已達成。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東的批准。

完成

賣方及買方將於股權轉讓協議生效後四十五個工作日內，根據目標公司要求配合向相關部門辦理股權變更及登記的相關手續。

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。

董事會函件

本公司一直將提高股東價值、保持核心競爭力、減少不必要的風險及促進可持續發展作為一項優先重點。這些原則在時日中自證其價值，在近年外在環境帶來的不確定因素及波動中引領本集團前行。

完成後，本集團的綜合開發業務維持以包括合肥(合肥國際小鎮項目及合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目)、重慶(華僑城重慶置地項目)及中山(中山禹鴻項目)這些位於核心都市區內城市的項目為中心。而本集團亦自營運位於廣東省惠州市及江蘇省蘇州市的工業園項目，及提供物業及管理服務獲得現金流及收入。不計目標集團經營的蘇河灣項目，截至二零二四年六月三十日，本集團有可供銷售物業共約243,500平方米，開發商持有型物業(包括本集團所經營或出租的物業，包括工業園)總建築面積約254,800平方米，待開發土地建築面積約1,208,100平方米。

本集團的股權投資及基金業務聚焦於「文旅+科技」產業生態圈。截至二零二三年十二月三十一日，本集團旗下基金的總規模約人民幣43.7億元，其中主動管理基金的規模約人民幣15億元。

為踐行上述本集團的優先事項及策略，本集團仍將持續優化業務結構及盤活資產，將資源向更能增值的領域集中。本公司二零二三年年報及截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告中載有有關本集團業務的進一步資料(包括上文概述的其他綜合開發項目，以及股權投資及基金業務的詳細資料)。

賣方為本公司的一間間接全資附屬公司。其在截至最後實際可行日期主要從事投資控股。

目標公司的資料

目標公司為一間於二零一零年三月一日在中國成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，目標公司已全額繳足的註冊資本為人民幣30.30億元。下表概述目標公司截至最後實際可行日期及出售事項前的持股架構：

股權持有人名稱	對應註冊資本 (人民幣千元)	持股百分比 (概約%)
賣方	1,530,000	50.5%
華僑城房地產	1,500,000	49.5%
總計	<u>3,030,000</u>	<u>100%</u>

董事會函件

目標集團主要在中國上海市靜安區1街坊及41、42街坊(「該地點」)從事住宅開發、商業及公寓租賃、配套停車場管理以及提供物業管理等服務。目標集團收入主要來自營運位於該地點的綜合開發業務(蘇河灣項目)。截至最後實際可行日期,蘇河灣項目總建築面積約為454,470平方米。其包括商業物業(包括在建面積)、公寓及地下停車場。

下文概述目標集團根據香港財務報告準則編製的所示期間/日期的若干未經審核綜合財務資料:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)
收入	230,248	329,745
稅前虧損淨額	(308,630)	(261,917)
稅後虧損淨額	(246,331)	(221,525)

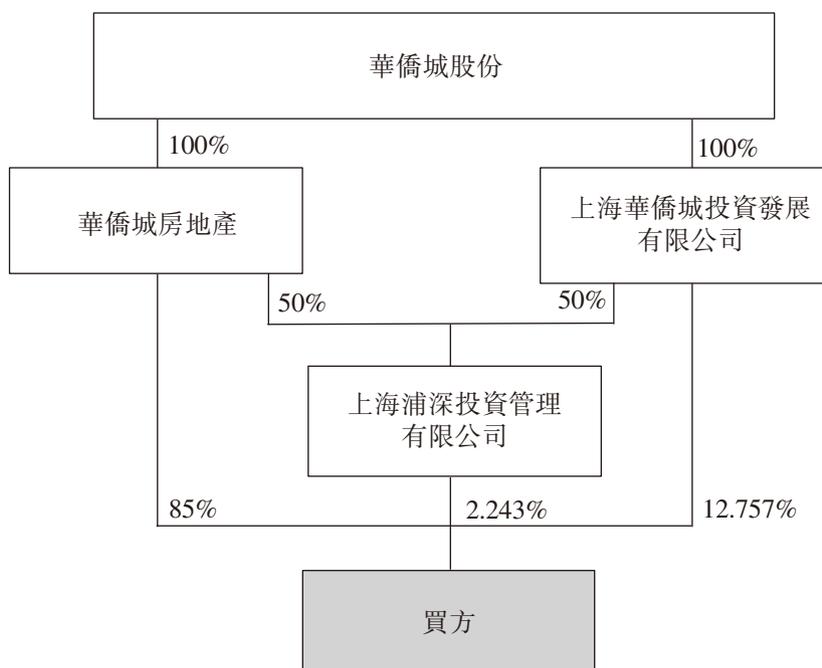
	截至二零二三年	截至二零二四年
	十二月三十一日 (人民幣千元)	六月三十日 (人民幣千元)
總資產	9,403,144	6,990,687
資產淨值	3,372,568	3,441,920

另請參閱本通函附錄二—目標集團之財務資料。

買方的資料

買方為一間於中國成立的有限公司。根據本公司所得資料，截至最後實際可行日期，其主要從事房地產開發及營運、物業及停車場服務、百貨公司及銷售建築材料及相關設備。

買方為華僑城股份的間接附屬公司。下圖進一步闡述截至最後實際可行日期買方的股權架構：



附註：

1. 華僑城股份為本公司在上市規則下的控股股東。截至最後實際可行日期，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則全資擁有Pacific Climax（其持有本公司已發行總股份約70.94%）。華僑城股份的股份於深圳證券交易所上市，並主要從事文化旅遊及房地產業務。
2. 華僑城房地產亦為目標公司的股權持有人。請參閱上文「目標公司的資料」。
3. 上海華僑城投資發展有限公司及上海浦深投資管理有限公司各自為於中國註冊成立的公司。

出售事項的財務影響

完成後，本集團將不會持有目標公司任何股權權益。因此，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而目標集團的財務業績將不會再併入本公司的綜合財務報表。代價超出出售權益賬面淨值(即目標集團賬面淨值約50.5%)的金額約為人民幣269百萬元。

本集團預期將於完成後實現收益。待完成後，根據包括(i)代價金額；(ii)目標公司截至二零二四年六月三十日的資產淨值(按本集團管理賬目計，約人民幣35.4億元)、對應將出售目標集團的股權百分比(即約50.5%)；及(iii)本集團因出售事項估計產生的費用及開支約人民幣1百萬元等目前可取得的資料，本集團估計出售事項產生的收益約為人民幣268百萬元。

估計本集團的資產及負債將於出售事項後分別減少約人民幣5,100百萬元及約人民幣3,617百萬元。估計本集團的虧損將於出售事項後減少約人民幣167百萬元。更多詳情，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。

財務影響僅供參考。實際影響可予變動，並根據目標集團於完成時的財務狀況進行評估，故或與上述金額有別。

所得款項用途

出售事項所得款項扣除估計稅項、費用及開支後，預計淨額約為人民幣2,054百萬元。本公司擬將出售事項全部所得款項淨額主要用於償還本集團的借款。

截至二零二四年六月三十日，餘下集團的資產負債率(以餘下集團債務總額除以資產總額計算)約為89%。假設除人民幣2,054百萬元(即估計所得款項淨額)用於償還餘下集團借款之外並無其他變動，則截至二零二四年六月三十日有關比率將降至約87%(僅供說明之用)。

出售事項的理由及裨益

出售事項倘落實，可為本集團帶來所得款項逾人民幣20億元現金。所得款項(擬按上文「所得款項用途」所述使用)可大幅減少本集團的負債及利息支出，並透過改善整體資產負債率及負債結構強化本集團的財務狀況。於完成後，本公司的財務狀況可獲提升，而本集團亦將因財務靈活性增強而受惠，現金流及流動資金將有所改善，以支持其整體發展。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項根據上市規則第14章計算的最高適用百分比率超過75%，故其構成本公司在上市規則第14章下的非常重大出售。

買方為華僑城股份的附屬公司，故亦屬華僑城股份的聯繫人(詳情亦請參閱上文「買方的資料」)。由於買方為本公司的關連人士，故出售事項構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。因此，須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行的交易。

其他資料

概無董事於出售事項中擁有重大權益，須就批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生)已成立，以就出售事項向股東提供意見。滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文及獨立財務顧問函件全文分別載於本通函第15至16頁及第17至34頁。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。普通決議案將予提呈，並按照上市規則的規定以投票方式表決。

於出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益的股東不得於股東特別大會上就有關出售事項的決議案投票。據本公司所知，華僑城股份及其聯繫人(包括Pacific Climax)於最後實際可行日期持有530,894,000股股份(佔已發行股份總數約70.94%)，彼等將於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。本公司並不知悉截至最後實際可行日期，有其他股東被視為於出售事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

代表委任表格須按照其指示填妥及送達，並須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

董事會函件

股東可按照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至本公司電郵ir-asia@chinaoct.com。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款按一般商業條款或更優條款訂立，屬公平合理，且出售事項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，以批准出售事項。

其他資料

出售事項的完成以達成股權轉讓協議的先決條件為前提。此外，出售事項未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

敬請閣下垂注獨立董事委員會及獨立財務顧問的函件，以及本通函的附錄。

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

二零二四年九月三日

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就出售事項致獨立股東之意見，編製以供載入本通函。



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：

非常重大出售及關連交易
出售華僑城(上海)置地權益

吾等謹此提述本公司日期為二零二四年九月三日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以向閣下提供經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，吾等就以下各項的意見：(i)出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的條款是否公平合理，按一般商業條款或更優條款訂立，於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)如何投票。

滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向吾等及股東提供就(其中包括)以下各項的推薦建議：(i)出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的條款是否公平合理，按一般商業條款或更優條款訂立，於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益；及(ii)獨立股東是否應投票贊成出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。

獨立財務顧問函件(載有其推薦建議)全文載於通函第17至34頁。提請閣下留意董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的條款、及獨立財務顧問的意見(包括其意見的原因以及其提供建議時已考慮的因素))，吾等認為，出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的條款屬公平合理，按一般商業條款或更優條款訂立，於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益。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，以批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表

華僑城(亞洲)控股有限公司

獨立董事委員會

黃慧玲

林誠光

朱永耀

獨立非執行董事

謹啟

二零二四年九月三日

以下為浚博資本就出售事項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：

**非常重大出售及關連交易
出售華僑城(上海)置地權益**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項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二零二四年九月三日的通函(「**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。

於二零二四年七月二十九日(交易時段後)，賣方(貴公司間接全資附屬公司)、買方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售權益(約佔目標公司50.5%股權)，代價為人民幣2,055,399,300元，惟須受股權轉讓協議的條款及條件所規限。於交易完成後，貴公司將不會持有目標公司的任何權益，而目標公司將不再為貴公司的附屬公司。

於最後實際可行日期，買方為貴公司控股股東華僑城股份的附屬公司，亦故為其聯繫人，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，出售事項構成貴公司的關連交易。由於出售事項的最高適用百分比率超過75%，故出售事項構成貴公司在上市規則第14章下的非常重大出售。因此，出售事項須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

概無董事於出售事項中擁有重大權益，須就批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

貴公司將於股東特別大會上以投票表決方式尋求獨立股東批准出售事項。鑒於上述權益，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的已發行股本總額約70.94%)將於股東特別大會上放棄就有關股權轉讓協議及出售事項的決議案投票。就貴公司所知，除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他股東被視為於股權轉讓協議及出售事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

由全體三位獨立非執行董事(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)訂立股權轉讓協議是否於貴集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)股權轉讓協議及出售事項的條款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投票事宜向獨立股東提供意見。吾等(浚博資本有限公司)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，吾等與貴集團及買方並無任何關係或權益，可合理地被視為與吾等的獨立性有關。吾等已就有關物業服務的持續關連交易擔任貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於貴公司日期為二零二二年十二月十二日的通函。除此之外，貴集團或買方與吾等於過去兩年並無訂約或關連。除就吾等獲委任為獨立財務顧問已支付或應支付予吾等的一般專業費用外，吾等並無從貴集團或買方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等合資格就出售事項提供獨立意見。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條屬獨立。

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，亦無對貴公司、目標公司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

就考慮股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴集團的資料及出售事項的背景

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。

獨立財務顧問函件

下表載列貴集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度(分別為「二零二一年財政年度」、「二零二二年財政年度」及「二零二三年財政年度」)及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月(分別為「二零二三年首六個月」及「二零二四年首六個月」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自貴公司二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的年報、二零二三年首六個月的中期報告及二零二四年首六個月的中期業績公告：

(i) 財務表現

	二零二一年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,474,128	3,072,451	1,262,753	193,621	598,479
毛利	304,147	322,317	139,166	61,153	111,422
毛利率	20.6%	10.5%	11.0%	31.6%	18.6%
其他收入	55,024	40,354	27,573	15,662	12,077
其他淨利潤/(虧損)	118,265	(32,720)	(10,553)	(2,662)	221,236
銷售費用	(89,033)	(80,171)	(80,710)	(33,961)	(17,976)
管理費用	(273,053)	(285,126)	(200,518)	(77,531)	(51,239)
融資成本	(149,216)	(140,357)	(355,051)	(74,300)	(240,181)
應佔聯營公司之溢利扣減 虧損	(147,032)	(1,169,732)	(73,995)	(93,103)	836
應佔合營企業之溢利扣減 虧損	88,742	(404,051)	(39,592)	(30,642)	(25,469)
聯營公司減值損失	(750,000)	(139,254)	-	-	-
稅前(虧損)/利潤	(842,156)	(1,888,740)	(593,680)	(235,384)	10,706
股東應佔虧損	(883,252)	(1,912,536)	(464,528)	(212,428)	(221,217)
用於營運活動之現金淨額	(2,177,634)	(1,040,947)	(833,996)	(986,600)	不適用 (附註)

附註：二零二四年首六個月的中期業績公告中未有披露二零二四年首六個月用於營運活動之現金淨額。

二零二四年首六個月與二零二三年首六個月的比較

貴集團的收入由二零二三年首六個月約人民幣193.6百萬元增加約209.1%至二零二四年首六個月約人民幣598.5百萬元，主要由於本期間釋放轉讓酒店收益導致綜合開發業務收入增加。

儘管收入及毛利有所改善，但貴集團於二零二四年首六個月持續錄得股東應佔虧損約人民幣221.2百萬元，主要由於期間內產生的融資成本增加約人民幣240.2百萬元所致。

二零二一年財政年度與二零二二年財政年度的比較

貴集團於二零二二年財政年度的收入較二零二一年財政年度的約人民幣1,474.1百萬元增加約108.4%至約人民幣3,072.5百萬元，主要是由於合肥國際小鎮項目結轉收入增加所致。二零二二年財政年度毛利率約為10.5%，較二零二一年財政年度的20.6%下降10.1個百分點，主要是由於酒店及公寓租賃業務受上海疫情管控措施影響而出現虧損，以及部分地產項目因二零二二年市場行情下行而計提存貨減值撥備所致。

貴集團於二零二二年財政年度的股東應佔虧損由二零二一年財政年度的約人民幣883.3百萬元增加約116.5%至約人民幣1,912.5百萬元，主要由於中國房地產市場波動導致應佔聯營公司虧損增加所致。

二零二三年財政年度與二零二二年財政年度的比較

貴集團於二零二三年財政年度的收入較二零二二年財政年度的約人民幣3,072.5百萬元減少約58.9%至約人民幣1,262.8百萬元，主要由於合肥國際小鎮項目結轉收入減少(其中大部分已於二零二二年財政年度確認)，以及融資租賃業務清盤，故並無產生收入。二零二三年財政年度的毛利率保持穩定，約為11.0%，而二零二二年財政年度則約為10.5%。

由於應佔聯營公司虧損、應佔合營企業虧損及聯營公司減值損失減少，貴集團於二零二三年財政年度的股東應佔虧損減少約75.7%至約人民幣464.5百萬元。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產，包括：	9,889,074	6,048,525	4,162,652	4,018,723
- 投資性房地產	2,408,972	425,071	407,153	399,155
- 物業、廠房及設備	986,334	1,117,909	509,936	504,864
- 持作自用的租賃 土地權益	1,187,080	1,148,499	235,603	232,280
- 於聯營公司之權益	3,607,167	2,124,711	1,894,443	1,875,989
- 於合營企業之權益	1,137,901	706,395	536,079	509,191
流動資產，包括：	16,453,689	16,727,514	18,768,953	15,849,329
- 存貨及其他合約成本	10,299,940	12,512,456	12,422,277	12,195,856
- 銀行存款及庫存現金	3,331,662	1,915,139	2,457,335	1,463,148
- 分類為持作待售出售 組別之資產	-	1,944,595	3,591,622	1,946,929
總資產	26,342,763	22,776,039	22,931,605	19,868,052
流動負債，包括：	10,914,406	10,377,755	11,885,461	8,865,974
- 應付賬款及其他應付款	2,101,689	2,689,507	4,837,993	2,710,881
- 合約負債	3,407,258	1,609,712	1,217,635	719,388
- 銀行及其他貸款	3,322,278	2,578,088	2,343,938	1,831,354
- 關聯方及非控股股東 貸款	1,911,000	1,941,000	1,911,000	1,911,000
- 與分類為持作待售之 出售組別資產直接 相關之負債	-	1,399,868	1,413,075	1,407,821
非流動負債，包括：	3,028,915	2,517,601	7,708,837	7,927,964
- 銀行及其他貸款	2,425,082	2,155,215	1,303,645	1,093,852
- 關聯方貸款	420,000	175,000	6,241,988	6,704,085
總負債	13,943,321	12,895,356	19,594,298	16,793,938
流動資產淨值	5,539,283	6,349,759	6,883,492	6,983,355
歸屬於股東的權益／(虧拙)	8,620,508	6,185,275	(220,171)	(497,441)
流動比率(附註1)	1.51	1.61	1.58	1.79
資本負債比率(附註2)	30.7%	30.1%	51.5%	58.1%

附註：

1. 即流動資產除以流動負債。
2. 即借貸總額除以總資產再乘以100%。

於二零二四年六月三十日，貴集團資產總額約為人民幣19,868.1百萬元，主要包括(a)固定資產約人民幣1,136.3百萬元，包括投資性房地產、物業、廠房及設備以及持作自用的租賃土地權益；(b)於聯營公司的權益約人民幣1,876.0百萬元；(c)存貨及其他合約成本約人民幣12,195.9百萬元；(d)銀行存款及庫存現金約人民幣1,463.1百萬元；及(e)分類為持作待售出售組別之資產約人民幣1,946.9百萬元。

於二零二四年六月三十日，貴集團的總負債約為人民幣16,793.9百萬元，主要包括(a)應付賬款及其他應付款約人民幣2,710.9百萬元；(b)合約負債約人民幣719.4百萬元；(c)借貸總額約人民幣11,540.3百萬元；及(d)分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債約人民幣1,407.8百萬元。

貴集團於二零二四年六月三十日的股東應佔負債淨額約為人民幣497.4百萬元，而於二零二二年十二月三十一日的股東應佔權益則約為人民幣6,185.3百萬元。該減少主要由於貴公司於二零二三年贖回本金額為800百萬美元的永續資本證券，以及關聯方貸款由二零二二年十二月三十一日的約人民幣175.0百萬元增加至二零二四年六月三十日的約人民幣6,704.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的利率為3.45%至5.32%。貴集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的約30.1%增加至二零二四年六月三十日的約58.1%，主要是由於借貸總額增加所致。

(iii) 整體意見

貴集團的收入主要來自綜合開發業務。於二零二三年，由於外圍環境日趨波動及嚴峻，加上國內周期性及結構性問題，導致中國需求不足及市場低迷。在需求減弱及市場低迷的情況下，貴集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度錄得淨虧損。儘管二零二三年內房地產行業政策持續優化，監管層面支持房地產企業合理融資需求，但置業者重拾信心及房地產行業復甦仍需時日。截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於償還800,000,000美元永續資本證券，貴集團增加其股東貸款。因此，貴集團的資本負債比率由二零二二年十二月三十一日的約30.1%增加至二零二三年十二月三十一日的約51.5%，並進一步增加至二零二四年六月三十日的約58.1%，而借貸總額則由二零二二年十二月三十一日的約人民幣6,849.3百萬元增加至二零二四年六月三十日的約人民幣11,540.3百萬元。此外，借貸總額增加導致融資成本由二零二二年財政年度的約人民幣140.4百萬元增加約153.0%至二零二三年財政年度的約人民幣355.1百萬元。

貴公司一直將提高股東價值、保持核心競爭力、減少不必要的風險及促進可持續發展作為一項優先重點。這些原則在時日中自證其價值，在近年外在環境帶來的不確定因素及波動中引領貴集團前行。

完成後，貴集團的綜合開發業務維持以包括合肥(合肥國際小鎮項目及合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目)、重慶(華僑城重慶置地項目)及中山(中山禹鴻項目)這些位於核心都市區內城市的項目為中心。而貴集團亦自營運位於廣東省惠州市及江蘇省蘇州市的工業園項目，及提供物業及管理服務獲得現金流及收入。不計目標集團經營的蘇河灣項目，截至二零二四年六月三十日，貴集團有可供銷售物業共約243,500平方米，開發商持有型物業(包括貴集團所經營或出租的物業，包括工業園)總建築面積約254,800平方米，待開發土地建築面積約1,208,100平方米。

2. 行業概覽

截至最後實際可行日期，目標公司主要從事住宅開發、商業及公寓租賃、配套停車場管理以及提供物業管理等服務。

根據國家統計局(https://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202406/t20240625_1955165.html)截至二零二四年五月三十一日止五個月的統計，中國房地產開發投資為人民幣40,632億元，按年減少10.1%，其中住宅投資為人民幣30,824億元，按年減少10.6%。截至二零二四年五月三十一日止五個月，住宅樓宇銷售面積減少23.6%，住宅樓宇銷售額減少30.5%。

商業物業市場方面，根據全球商業房地產服務及投資公司世邦魏理仕於二零二四年二月發佈的房地產行業報告(<https://mktgdocs.cbre.com/2299/1db6aa19-c6d2-47fb-b0f7-10813274513b-2613982043.pdf>)，二零二四年寫字樓市場仍將供過於求，預計中國整體空置率將上升至26%。受惠於居民消費持續復甦，預計二零二四年零售物業租金將趨於穩定或略有上升，但仍將低於COVID-19期間前的租金水平。

中國經濟增長放緩，對住宅及商業物業均構成壓力。鑒於目前中國房地產行業前景不明朗，預期華僑城(上海)置地短期內未必能改善其表現。

3. 買方的資料

買方為一間於中國成立的有限公司。根據貴公司所得資料，其主要從事房地產開發及營運、物業及停車場服務、百貨公司及銷售建築材料及相關設備。買方為華僑城股份的間接附屬公司。

4. 目標公司的資料

目標公司為一間於二零一零年三月一日在中國成立的有限責任公司。截至最後實際可行日期，目標公司已全額繳足的註冊資本為人民幣30.30億元。目標集團主要在中國上海市靜安區1街坊及41、42街坊（「該地點」）從事住宅開發、商業及公寓租賃、配套停車場管理以及提供物業管理等服務。目標集團收入主要來自營運位於該地點的綜合開發業務（蘇河灣項目）。截至最後實際可行日期，蘇河灣項目總建築面積約為454,470平方米。其包括商業物業（包括在建面積）、公寓及地下停車場。

下文概述目標集團根據香港財務報告準則編製的所示期間／日期的若干未經審核綜合財務資料：

	二零二二年 財政年度 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 財政年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	230,248	329,745	351,499
(毛損)／毛利	(75,247)	(7,595)	24,052
融資成本	(90,615)	(112,297)	(29,928)
稅前(虧損)／利潤	(308,630)	(261,917)	288,416
年度／期間(虧損)／利潤	(246,331)	(221,525)	69,352
	於 二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元
總資產	8,033,432	9,403,144	6,990,687
總負債	4,439,339	6,030,576	3,548,767
資產淨值	3,594,093	3,372,568	3,441,920

目標集團的收入由二零二二年財政年度的約人民幣230.2百萬元增加至二零二三年財政年度的約人民幣329.7百萬元，主要由於二零二三年財政年度疫情控制措施減緩，目標集團的酒店恢復營運所致。然而，目標集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度均錄得虧損，主要由於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度的低毛利率及龐大融資成本(虧損分別約為人民幣246.3百萬元及人民幣221.5百萬元)所致。於截至二零二四年六月三十日止六個月，目標集團轉虧為盈，錄得利潤約人民幣69.4百萬元，主要由於通過公開招標出售蘇河灣項目的酒店系列資產所得收入。

於二零二四年六月三十日，目標集團的總資產約為人民幣6,990.7百萬元，主要包括(i)存貨及其他合約成本約人民幣3,587.9百萬元；(ii)分類為持作待售之出售組別資產約人民幣1,975.4百萬元，主要包括蘇河灣項目的酒店系列資產；及(iii)現金及現金等價物約人民幣1,163.7百萬元。

於二零二四年六月三十日，目標集團的總負債約為人民幣3,548.8百萬元，主要為(i)應付賬款及其他應付款約人民幣784.5百萬元；(ii)與分類為持作待售之出售組別資產直接相關之負債約人民幣1,407.8百萬元；及(ii)銀行及其他貸款約人民幣977.7百萬元。

5. 股權轉讓協議的主要條款

股權轉讓協議的主要條款詳情載於董事會函件，現概述如下：

日期：二零二四年七月二十九日

訂約方：(1) 賣方(作為轉讓方)
(2) 買方(作為受讓方)
(3) 華僑城(上海)置地(目標公司)

出售權益：對應目標公司註冊資本中人民幣15.30億元的目標公司股權(佔目標公司約50.5%的股權)

代價：出售權益的代價為現金人民幣2,055,399,300元。

根據股權轉讓協議，買方應於股權轉讓協議生效後四十五個工作日內向賣方指定賬戶一次性支付代價予賣方。倘因不可抗力原因、情勢變更而買方未能按有關時間支付代價予賣方，則賣方可根據相關時間的情況批准延長付款期限(最多可延長120個日曆日)。

代價由賣方及買方經公平磋商後釐定。

目標集團的主要資產是其在蘇河灣項目的物業，目標集團的收入幾乎全部來自該等物業的銷售、租賃及管理服務。於釐定代價時，賣方已考慮(其中包括)以下於相關時間所得的主要因素：(1)目標集團截至二零二四年六月三十日的賬面淨值(按貴集團當時的管理賬目約人民幣35.4億元)。此賬面淨值(其中包括)房地產物業(包括存貨及持有待售資產)的賬面值約人民幣5,748百萬元(以成本原值計入)；(2)該等房地產物業(相比其賬面值)的增值約人民幣1,198百萬元。該增幅乃根據物業估值師對目標集團的房地產物業市值截至二零二四年六月三十日的初步評估；(3)倘目標集團變現其房地產物業而可能承擔的稅項、費用、開支及交易成本(包括土地增值稅)約人民幣693百萬元的預估金額亦已納入考慮；及(4)對應出售事項中將出售的股權比例而估算。

目標集團截至二零二四年六月三十日摘錄自目標集團未經審核綜合財務報表的總資產約為人民幣69.9億元，而根據貴集團管理賬目，目標集團截至二零二四年六月三十日的總資產約為人民幣71.7億元。該差異主要是由於目標集團在集團合併層面上將一家附屬公司(即Shenzhen OCT)的利息開支約人民幣145百萬元資本化。目標集團截至二零二四年六月三十日的資產淨值約為人民幣34.4億元與其於綜合層面經調整資產淨值約為人民幣35.4億元之間的差異主要歸因於：(1) Shenzhen OCT從二零一三年至二零一八年向目標集團提供關聯方貸款用於目標集團的房地產開發業務，並且相應的借款利息根據會計準則的要求在目標集團內資本化；目標集團的資產淨值減少約人民幣145百萬元；及(2)目標集團物業的公允價值溢價在貴集團於二零一二年初步收購目標集團時未有攤銷；目標集團的資產淨值增加約人民幣241百萬元。除了其物業外，目標集團的其餘資產主要是現金及現金等價物(計及貴公司日

期為二零二三年十一月六日的通函中披露的資產出售所收到的現金代價)。與上述通函所載貴集團對有關資產出售所得款項擬定用途一致，直至最後實際可行日期，有關資產出售所得款項淨額中約人民幣9.6億元已用於償還貸款。

物業估值師乃由貴公司委聘的獨立估值師評估目標集團所持物業的市值。物業估值師在評估目標集團房地產物業的市值時採用直接比較法並計及(如適用)所需支付的成本。物業估值師所編製目標集團物業估值報告的全文載於本通函的附錄四。

6. 出售事項的理由及裨益

茲提述董事會函件，出售事項倘落實，可為貴集團帶來所得款項逾人民幣20億元現金。所得款項可大幅減少貴集團的負債及利息支出，並透過改善整體負債資產比率及負債結構強化貴集團的財務狀況。於完成後，貴公司的財務狀況可獲提升，而貴集團亦將因財務靈活性增強而受惠，現金流及流動資金將有所改善，以支持其整體發展。

完成後，目標集團將不再為貴公司的附屬公司，而目標集團的財務資料亦將不會再併入貴集團的綜合財務報表。代價超出出售權益賬面淨值(即目標集團賬面淨值約50.5%)的金額約為人民幣269百萬元。預期所得款項淨額(扣除估計稅項、費用及開支支出後)約為人民幣2,054百萬元。貴公司擬將出售事項所得款項淨額主要用於償還貴集團的借貸。貴集團預期於完成時將實現收益。待完成後，貴集團根據目前可取得的資料，包括目標集團於二零二四年六月三十日的資產淨值(按貴集團管理賬目計，約人民幣35.4億元)、將出售於目標公司的相應股權百分比，以及貴集團因出售事項產生的估計費用及開支約人民幣1百萬元，估計出售事項產生的收益約為人民幣268百萬元。有關出售事項的進一步財務影響，請參閱本函件下文「8. 出售事項的財務影響」一節。

誠如上文題為「1. 有關貴集團的資料及出售事項的背景」一節所述，由於外圍環境日趨波動及嚴峻，加上國內周期性及結構性問題，導致中國房地產市場低迷，貴集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度錄得淨虧損。由於需求低迷及資產變現率低，貴集團財務狀況惡化，於二零二四年六月三十日錄得淨虧損約人民幣497.4百萬元及資產負債比率約58.1%。由於借貸增加，貴集團亦錄得財務成本增加約153.0%，由二零二二年財政年度的約人民幣140.4百萬元增加至二零二三年財政年度的約人民幣355.1百萬元。有鑒於此，由於貴集團擬使用所得款項淨額償還貴公司若干境外債務本金，出售事項將改善貴公司財務狀況，減輕貴集團財務開支負擔，從而改善貴集團未來整體財務表現。於二零二四年六月三十日，貴集團的借貸約為人民幣11,540.3

百萬元，主要包括非控股權益貸款約人民幣1,911.0百萬元及關聯方貸款約人民幣6,704.1百萬元，利率分別為4.75%至9.00%及3.45%至5.23%。按加權利息約5.98%計算，全部所得款項淨額人民幣2,054百萬元將用作償還貸款，貴集團每年可節省利息開支約人民幣122.8百萬元。

基於上文所述，吾等認為出售事項符合貴公司及股東整體利益。

7. 代價

(i) 物業估值

代價乃賣方與買方經參考(其中包括)目標公司的綜合賬面淨值，並根據物業估值師以直接比較法編製的估值(「估值」)就其房地產物業(即蘇河灣項目(「目標物業」))之增值作出調整後按公平原則磋商釐定。日期為二零二四年九月三日的物業估值報告全文載於通函附錄四，建議獨立股東詳閱。

吾等已與物業估值師進行訪談，詢問其在中國評估類似物業的資格及經驗，以及其獨立性。根據物業估值師提供的委託函及其他相關資料，吾等注意到物業估值師是一家具備在中國進行估值工作的合資格資產評估公司，且物業估值師的負責人員為香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，擁有在中國評估類似資產的充足資格及經驗。吾等亦已向物業估值師查詢其與貴集團、賣方及買方的獨立性，並獲悉物業估值師確實獨立於貴集團、賣方及買方。物業估值師確認其並不知悉其與貴集團、賣方及買方或任何其他各方之間有任何關係或利益而會被合理地認為影響其作為貴公司物業估值師的獨立性。物業估值師亦確認，除就委任為物業估值師而已付或應付予彼等的一般專業費用外，並無存在任何安排致令彼等將向貴集團、賣方及買方收取任何費用或利益。吾等亦已審閱物業估值師的聘用條款，特別是其工作範圍。吾等注意到，彼等的工作範圍適合形成所需的意見，且工作範圍沒有任何限制而可能會對物業估值報告中物業估值師所給予的保證程度產生不利影響。吾等亦已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的要求，對物業估值師及其估值工作進行相關工作。根據上述內容，吾等對物業估值師的聘用條款及其進行估值的資格及經驗感到滿意，並認為物業估值師的工作範圍適當。

物業估值師確認其已實地視察目標物業。吾等已與貴集團管理層討論，以了解目標物業的最新狀況及最新發展。

誠如估值報告所述，估值乃遵照上市規則第五章及應用指引第12號、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值標準2020及國際評估準則理事會頒佈的國際估值標準所載的所有規定進行。吾等已與物業估值師審閱及討論達致目標物業價值所採用之方法、基準及假設。就目標物業於二零二四年六月三十日(即估值報告的估值日期)處於開發中之若干部分而言，物業估值師已按該部分將根據最新發展建議經計及該物業在建中部分將支出之總建設成本及完成時尚未支付建設成本後予以發展及完成之基準進行估值。

在達致估值時，物業估值師採用直接比較法，並參考市場上可比物業的銷售，假設銷售時有空置佔用的利益。據物業估值師，可比銷售交易乃根據物業的相似位置、用途及特徵以及銷售交易的時間選定。根據物業估值師提供的資料，已選擇三個最具可比性的物業作為各種目標物業(即商業、辦公室及停車位)的比較對象(即共採用9項可比物業)。目標物業的可比物業詳情載於估值報告。據物業估值師確認，並無排除符合上述標準的可比交易。鑒於(i)可比物業均位於目標物業附近且用途相同；(ii)可比物業與目標物業具有相似特徵，特別是位置、質量、樓層及樓齡；(iii)可比物業的交易日期接近估值日期，即在估值報告的估值日期後一年內；(iv)物業估值師已根據(其中)包括但不限於可比物業及目標物業的位置、規模、樓層及交易時間等因素的差異作出必要調整；及(v)據物業估值師確認，並無排除符合上述標準的可比交易。吾等認為可比物業屬詳盡、具代表性及適合作為釐定目標物業估值的依據。

吾等進一步獲物業估值師告知，在推導目標物業的估值時，會考慮可比物業與目標物業之間的(其中包括)位置、規模、樓層及交易時間等差異以作出調整。倘物業(i)位於地理位置優越且具有優越商業潛力；(ii)辦公樓層較高或商業物業靠近地面樓層；(iii)面積較小，則物業單價一般會較高，反之亦然。可比公司亦根據可比銷售進行時的銷售價格指數

調整交易時間。吾等已與物業估值師討論所應用的調整，並了解該等調整因素在物業估值中普遍採用，且物業估值師在對類似物業進行估值時，運用其專業判斷及經驗，對調整因素賦予不同的權重，這亦按照香港測量師學會估值準則的規定進行。在對可比較物業的單價進行調整後，物業估值師已將可比較物業的平均調整後單價作為目標物業的單價。考慮到(i)選取可比物業適合用於目標物業的估值；(ii)在得出估值時所應用的調整因素在物業估值中屬常見；及(iii)調整基於物業估值師的專業判斷及經驗，並按照香港測量師學會估值標準進行，吾等認為目標物業的估值公平合理。

作為吾等盡職調查的一部分，吾等亦已審閱若干於聯交所上市的物業公司對類似物業所採用的估值方法，並注意到估值報告中採用的方法屬常見。考慮到目標物業的性質及估值乃按照上述規定進行，吾等認為物業估值師用於確定目標物業價值的方法、基礎及假設為適當，且有關估值對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 可比公司分析

此外，於評估代價是否公平合理時，吾等已根據在彭博及聯交所網站的搜尋，識別出一份詳盡的公司名單（「可比公司」），該等公司(i)主要從事中國房地產開發業務，收入佔比超過50%；(ii)其股份在聯交所主板上市；及(iii)市值介乎20億港元至60億港元之間，並考慮目標公司100%股權的隱含價值約為人民幣40.7億元。根據這些標準，吾等已物色到20家可比公司。

市盈率（「P/E」）、市賬率（「P/B」）倍數及市銷率（「P/S」）倍數為評估一家公司時最常用的三個基準。鑒於(i)目標集團於二零二三年財政年度年處於虧損狀態；(ii) P/B通常用於估值賬面價值接近其公平市場價值的公司，如房地產公司及銀行；及(iii) P/S倍數適用於收入穩定的公司估值，如提供一般商品的零售商，吾等認為P/B較P/E及P/S倍數更適合用於目標集團的估值。

獨立財務顧問函件

下表載列可比公司的詳情：

公司名稱(股份代號)	市值 (十億港元) (附註1)	P/B (附註1)
華南城控股有限公司(1668.HK)	2.07	0.05
中電光谷聯合控股有限公司(798.HK)	2.10	0.25
寶龍地產控股有限公司(1238.HK)	2.57	0.06
雅居樂集團控股有限公司(3383.HK)	2.57	0.09
遠洋集團控股有限公司(3377.HK)	2.82	0.36
世茂集團控股有限公司(813.HK)	2.92	0.18
大悅城地產有限公司(207.HK)	2.95	0.09
綠景(中國)地產投資有限公司(95.HK)	3.01	0.16
廣州富力地產股份有限公司(2777.HK)	3.08	0.08
旭輝控股(集團)有限公司(884.HK)	3.18	0.14
SOHO中國有限公司(410.HK)	3.59	0.09
金地商置集團有限公司(535.HK)	3.70	0.15
湯臣集團有限公司(258.HK)	4.03	0.31
北京北辰實業股份有限公司(588.HK)	4.21	0.16
龍光集團有限公司(3380.HK)	4.38	0.16
力高地產集團有限公司(1622.HK)	4.72	9.43
瑞安房地產有限公司(272.HK)	5.38	0.13
保利置業集團有限公司(119.HK)	5.69	0.15
嘉華國際集團有限公司(173.HK)	5.73	0.13
天安中國投資有限公司(28.HK)	5.86	0.22
	最高(附註2)	0.36
	最低	0.05
	平均(附註2)	0.16
	中位數(附註2)	0.15
	目標公司	1.18
		(附註3)

資料來源：彭博

附註：

- 截至股權轉讓協議日期，摘自彭博。
- 力高地產集團有限公司的P/B被視為異常值，故不包括該值。
- 目標公司的隱含P/B乃根據(i)目標公司50.5%股權的代價人民幣2,055,399,300元；及(ii)目標集團於二零二四年六月三十日的資產淨值約人民幣3,441,920,000元計算。

如上所示，力高地產集團有限公司的P/B被視為異常值，並不包括該值後，可比公司的P/B介乎約0.05倍至約0.36倍，平均值及中位數分別約為0.16倍及0.15倍。

目標公司的隱含P/B約1.18倍遠高於所有可比公司的P/B。

(iii) 結論

鑒於(i)物業估值師在釐定目標物業的市值時所採用之方法、基準及假設均屬恰當；(ii)代價乃參考上述獨立估值作出，而該估值乃由物業估值師公平合理釐定；(iii)目標公司的隱含P/B高於可比公司P/B的平均值及中位數；及(iv)上文題為「6.出售事項的理由及裨益」一節所討論出售事項的理由及裨益，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

8. 出售事項的財務影響

(i) 盈利

隨完成後，貴集團將不會持有目標公司任何股權權益。因此，目標公司將不再為貴集團的附屬公司，而目標集團的財務業績將不會再併入貴公司的綜合財務報表。代價超出出售權益賬面淨值(即目標集團賬面淨值約50.5%)的金額約為人民幣269百萬元。

貴集團預期將於完成後實現收益。待完成後，根據包括截至二零二四年六月三十日的目標集團資產淨值(按貴集團管理賬目計，約為人民幣35.38億元)、對應將出售目標公司的股權權益百分比、貴集團因出售事項估計產生的費用及開支約人民幣1百萬元等目前可取得的資料，貴集團估計出售事項產生的收益約為人民幣268百萬元。此外，鑒於(i)目標集團於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度一直錄得虧損；及(ii)出售事項所得款項將用於償還貴集團的貸款，從而減少貴集團的利息開支，故出售事項完成後，貴集團的盈利可能有所改善。

(ii) 股東應佔股權

誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零二四年六月三十日進行，餘下集團於二零二四年六月三十日的備考流動資產淨值於完成後將約為人民幣4,732.6百萬元，較貴集團的約人民幣6,983.4百萬元減少約32.2%。完成後，餘下集團於二零二四年六月三十日的備考股東應佔股權將為虧拙人民幣229.5百萬元，較於二零二四年六月三十日貴集團股

東應佔淨虧拙約人民幣497.4百萬元改善約人民幣267.9百萬元。完成後股東應佔備考股權價值已計及(其中包括)目標集團的出售事項及將予收取的代價。

(iii) 資本負債

於二零二四年六月三十日，貴集團的資產負債比率約為58.1%，即以借貸總額除以貴集團總資產計算。根據本通函附錄三的備考財務資料，貴集團的借貸總額及總資產將分別約為人民幣10,562.6百萬元及人民幣14,767.9百萬元。因此，貴集團的資本負債比率預期將於完成後上升至約71.5%，主要由於總資產減少。截至二零二四年六月三十日，餘下集團的資產負債率(以餘下集團債務總額除以資產總額計算)約為89%。假設除人民幣2,054百萬元(即估計所得款項淨額)用於償還餘下集團借款之外並無其他變動，則截至二零二四年六月三十日有關比率將降至約87%(僅供說明之用)。

有關備考調整的詳情，請參閱本通函附錄三。

上述財務影響僅供說明用途，貴集團將因出售事項而錄得的實際收益或虧損須視乎(其中包括)目標公司於完成當日的資產淨值及貴公司核數師於貴集團綜合財務報表最終定稿後的審閱結果而定。

意見及推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項均在貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且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普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項。

此 致

華僑城(亞洲)控股有限公司
九龍
海港城港威大廈
保誠保險大廈
21樓2103室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
泓博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二四年九月三日

蔡丹義先生是泓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. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度及截至二零二四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二零二三年四月二十日刊載於聯交所網站 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042001904_c.pdf) 之二零二二年年報第57至163頁。

本集團截至二零二三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二零二四年四月二十九日刊載於聯交所網站 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901020_c.pdf) 之二零二三年年報第57至157頁。

本公司已宣佈其截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績。該中期業績公告於二零二四年八月二十七日刊載於聯交所網站 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0827/2024082701609_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二四年七月三十一日(即於本通函付印前本債務聲明日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額為約人民幣12,893.77百萬元，包括有抵押及有擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣3,123.72百萬元，以及無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款約人民幣9,770.05百萬元。於二零二四年七月三十一日，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3,864.44百萬元的物業、廠房及設備以及持作自用的租賃土地權益及存貨；(ii)由本公司的一間中間控股公司華僑城股份提供擔保；(iii)由非控股股東合肥興泰金融控股(集團)有限公司提供擔保。

於二零二四年七月三十一日，本集團租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣4.66百萬元。

於二零二四年七月三十一日，除了向授予本集團於其日常業務中售出物業單位的買家按揭貸款的金融機構提供約人民幣642.62百萬元的擔保外，本集團概無其他重大或然負債。

除上述者及除集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他重大未償還的按揭、抵押、債務證券、有期貸款、銀行透支、承兌或承兌信貸負債、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金、可得的銀行融資)，以及出售事項的影響及所得款項，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的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營運狀況自二零二三年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來存在其他重大不利變動，惟下列事項除外：

於二零二四年上半年錄得本集團權益持有人應佔虧損約人民幣221.22百萬元。於二零二四年上半年本集團的債務增加，使本集團財務成本增加。雖然本集團綜合開發業務分部於二零二三年上半年錄得虧損，並於二零二四年上半年轉虧為盈，錄得利潤約人民幣62.88百萬元，但房地產市場仍存在不確定因素及波動，並為房地產企業帶來挑戰及固有風險，對包括本集團在內的市場參與者的銷售規模及盈利能力產生不利影響。請見本公司日期為二零二四年八月二十七日的中期業績公告。

5. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月(「往績記錄期」)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往績記錄期內各年度/期間之綜合(就各年度而言)/未經審核(就各六個月期間而言)財務報表。

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9.54億元，較二零二零年同期增加約51.9%。在有關總收入中，綜合開發業務的收入約為人民幣9.32億元，較二零二零年同期增加約55.3%，主要由於合肥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，較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少約29.8%，主要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182.09億元；流動資產約為人民幣122.12億元；及流動負債則約為人民幣79.54億元。於二零二一年十二月三十一日的流動比率約為1.54，較二零二零年十二月三十一日下降1.12，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47.67億元，其中約人民幣6.02億元為定息貸款。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為26.18%，較二零二零年十二月三十一日下降約6.2個百分點，主要由於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45.7%；及人民幣貸款約為人民幣25.91億元，約佔54.3%。

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88.9%，及港元約佔11%。

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28.42億元，較二零二一年同期上升約197.8%，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20.37億元。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147.46億元；流動資產約為人民幣105.55億元；流動負債則約為人民幣80.06億元。於二零二二年十二月三十一日的流動比率約為1.32，較二零二一年十二月

三十一日減少約0.22，主要由於二零二二年短期貸款增加。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49.49億元，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33.56%，較二零二一年十二月三十一日增加約7.38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45.2%；及人民幣貸款約人民幣27.11億元，約佔54.8%。

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97.3%，及港元約佔2.6%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收入約人民幣9.33億元，較二零二二年同期的約人民幣28.42億元減少約67.16%。其中，綜合開發業務的收入約為人民幣9.22億元，較二零二二年同期的約人民幣27.76億元減少約66.77%，主要由於合肥國際小鎮項目結轉收入較二零二二年同期大幅減少所致。融資租賃業務已於截至二零二三年十二月三十一日止年度完成退出，處於清算尾期，因此相較二零二二年同期收入約人民幣2.13百萬元，本年度並無融資租賃業務收入。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的權益總額約為人民幣135.16億元；流動資產約為人民幣95.86億元；及流動負債則約為人民幣69.65億元。於二零二三年十二月三十一日的流動比率約為1.38，較二零二二年十二月三十一日上升0.06，主要由於短期貸款較二零二二年同期有所減少。於二零二三年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41.61億元，其中並無定息貸款。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.05%至6.82%。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)於二零二三年十二月三十一日約為79.7%，較二零二二年十二月三十一日的約33.6%上升約46.2個百分點，主要由於股東貸款增加約人民幣62.4億元所致。

餘下集團於二零二三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18.85億元，約佔45.3%；及人民幣貸款約為人民幣22.76億元，約佔54.7%。

餘下集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.06%，人民幣約佔85.57%，及港元約佔14.37%。

截至二零二四年六月三十日止六個月

截至二零二四年六月三十日止六個月，餘下集團實現收入約人民幣2.5億元，較二零二三年同期約人民幣0.5億元增加約4.1倍，其中，綜合開發業務收入約人民幣1.6億元，較二零二三年同期約人民幣0.1億元增加約15倍，主要是由於合肥國際小鎮項目結轉收入較二零二三年同期大幅增加所致。

餘下集團於二零二四年六月三十日的權益總額約為人民幣147.68億元；流動資產約為人民幣109.25億元；流動負債約為人民幣61.92億元。於二零二四年六月三十日，流動比率約為1.76，較二零二三年六月三十日上升0.8，主要由於短期貸款較去年同期有所減少。於二零二四年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。

於二零二四年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣1,948百萬元，其中並無定息貸款。該等貸款中約人民幣730百萬元將於二零二四年六月三十日起計三個月內到期。於二零二四年六月三十日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎2.80%至6.06%。該等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。截至二零二四年六月三十日，餘下集團擁有短期關聯方貸款約人民幣1,911百萬元，利率介乎4.75%至9%。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)於二零二四年六月三十日約為66%，較二零二三年六月三十日的約61.9%上升約5.1個百分點，主要由於股東貸款增加所致。本公司認為於往績記錄期，其對外貸款需求與季節性並無重大關連。

餘下集團於二零二四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為人民幣13億元，約佔66.7%；及人民幣貸款約為人民幣6.48億元，約佔33.3%。

餘下集團於二零二四年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.01%，人民幣約佔86.31%，及港元約佔13.68%。

分部資料

綜合開發業務

在往績記錄期內，餘下集團將其綜合開發業務重點佈局於長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，包括在合肥、重慶和中山等城市的項目。截至二零二四年六月三十日，餘下集團擁有待開發土地建築面積超過120萬平方米。

於整個往績記錄期，波動性持續存在，外部情況如地緣政治緊張和內在不確定性影響了整個房地產行業。於往績記錄期，深刻的調整一直在重塑全國房地產市場的佈局。中國內地前100大房地產企業的銷售受到不利影響，二零二二年和二零二三年分別同比下降約41%和17%，二零二四年上半年比二零二三年同期下降約42%。支持性的公共政策和措施已經頒布，這增強了市場信心。然而，預計購房者和整個行業的信心仍需時間恢復。在這樣的背景下，於往績記錄期內，餘下集團的總銷售面臨更大的壓力。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，以及二零二四年上半年，總銷售面積(及合約銷售金額)分別約305,700平方米(人民幣47.4億元)、165,300平方米(人民幣22.6億元)、86,100平方米(人民幣13.0億元)，及28,600平方米(人民幣4.0億元)。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，以及二零二四年上半年，該分部業務的收入分別約為人民幣932百萬元、人民幣2,776百萬元及人民幣922百萬元，以及人民幣160百萬元。

於往績記錄期，餘下集團在惠州和蘇州的工業產業園項目運營相對穩定。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日和截至二零二四年六月三十日，這些產業園的可出租面積分別約為15.81萬平方米、16.06萬平方米、16.38萬平方米和15.4萬平方米，出租率分別約為91.4%、96.5%、96.7%和98.7%。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，錄得租金收入分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣28.5百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣17.5百萬元。

投資及基金業務

作為大型國有中央企業華僑城集團旗下唯一的境外上市公司，餘下集團的股權投資及基金業務在整個往績記錄期間立足於粵港澳大灣區等具有比較優勢的地區。餘下集團在整個往績記錄期內專注於「文旅+科技」產業生態系統的投資，利用產業資本投資及併購的優勢，加強投資管理能力，提高投後賦能效應，促進被投資企業的快速發展。截至二零二一年、二零二二年及二

零二三年十二月三十一日，以及二零二四年六月三十日，餘下集團的基金總規模和主動管理基金規模分別穩定在約人民幣43.7億元和人民幣15億元。於各自日期，投資的項目數量亦穩定地保持在47個、45個、50個及50個。

融資及財務政策

餘下集團採取審慎的融資及財務政策。

餘下集團於往績記錄期的流動資金狀況保持穩健。餘下集團交易及貨幣資產於往績記錄期主要以人民幣、港元及美元計值。

於往績記錄期，本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，且本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

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四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66百萬元、人民幣49百萬元、人民幣243百萬元及人民幣37百萬元。往績記錄期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

餘下集團的僱員基本薪酬主要根據行業薪酬水平、個人經驗、能力及表現釐定。餘下集團提倡員工之間的平等機會。本集團的目標是維持員工的薪酬待遇於具有競爭力的水平。薪酬會定期檢討，其中計及當時的勞工市場及經濟情況。本公司目前並無根據上市規則第十七章維持任何股份計劃，於往績記錄期，並無根據上市規則第十七章的任何股份計劃授出、行使、失效或註銷任何員工購股權。除基本薪酬及法定福利以外，餘下集團亦採用額外的員工激勵機制，例如根據本集團的財務及經營業績及員工個人表現發放花紅。

董事及高級管理層的薪酬乃根據本公司的董事及高級管理層薪酬政策釐定。根據該政策，會考慮個人於本集團的職責、資歷及經驗、現行市場情況、本公司的業績及其個人表現等多方面因素會。執行董事及高級管理人員合資格享有酌情花紅、其他福利、獎金及津貼(如適用)。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，餘下集團分別擁有225名、205名、194名及157名全職員工。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，員工成本總額約為人民幣124百萬元、人民幣107百萬元、人民幣76百萬元及人民幣26百萬元。於往績記錄期，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。本公司認為於往績記錄期，其與僱員的關係大致良好。尤其是，本集團與大部分高級管理人員維持長期工作關係。

或然負債

作為其日常及一般業務過程的部分，餘下集團已與若干銀行就提供予本集團於其日常業務中售出物業單位的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。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，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498百萬元、人民幣936百萬元、人民幣662百萬元及人民幣491百萬元。

重大投資

截至最後實際可行日期，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。

往績記錄期之重大收購及出售

進一步出售同程藝龍之上市證券

於二零二一年，華昌國際有限公司（「華昌國際」，餘下集團之附屬公司）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。更多資料載於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」)及深圳市華友投資有限公司(「華友」)(港亞及華友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(涉及本集團於二零二零年十二月認購一隻開曼基金)。據此，待上述補充協議所有訂約方獲得一切必要批文後，轉讓或贖回該隻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)

本公司之兩家間接全資附屬公司於二零二一年四月與若干獨立第三方訂立合夥協議成立深圳僑恒一號投資企業(有限合夥)。協議項下本集團對合夥企業的認繳出資約人民幣720,000,000元。詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十六日之通函。合夥企業對惠州愷樾置業有限公司進行80%股權投資並提供股東借款以開發城市更新項目，因項目公司另一股東未按計劃提供資金，本集團已代表合夥企業啟動仲裁程序。仲裁院已裁決項目公司償還借款，且就債務而言，合夥企業較項目公司另一股東持有的項目公司股權享有優先受償權。強制執行裁決的申請已獲立案。裁決能否獲有效執行受多種因素影響並存在不確定性。合夥企業及本集團將繼續積極落實執行裁決。

收購合肥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。更多資料載於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。更多資料載於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)、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。更多資料載於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。

建議出售首馳企業部分權益

在股東大會上獲得股東批准及取得所需的監管批准後，華僑城(上海)置地於中國北京產權交易所進行公開招標，出售其上海首馳51%股權。上海盛芬徠企業諮詢合夥企業(有限合夥)以人民幣612,000,000元(含增值稅)的代價中標。華僑城(上海)置地已收到人民幣183.6百萬元的保證金。於最後實際可行日期，該項出售尚未完成，有待買方支付餘下代價。

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、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隻開曼基金)，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。更多資料載於本公司日期為二零二二年十二月三十日之公告。

出售蘇河灣項目的酒店系列資產

在股東於股東大會上批准並取得所需的監管批准後，華僑城(上海)置地通過中國北京產權交易所公開招標出售了蘇河灣項目的酒店系列資產。中標者為江蘇金峰水泥集團有限公司，最終代價為人民幣24.3億元(含增值稅)。雙方已於二零二三年十二月二十五日訂立交易協議。截至最後實際可行日期，出售已經完成。更多資料載於本公司日期為二零二三年十一月六日之通函及本公司日期為二零二三年十二月二十六日之公告。

餘下集團於截至二零二四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。

6. 餘下集團之財務及營運前景

本公司一直將提高股東價值、保持核心競爭力、減少不必要的風險及促進可持續發展作為一項優先重點。這些原則在時日中自證其價值，在近年外在環境帶來的不確定因素及波動中引領本集團前行。另請參閱「董事會函件—本集團的資料」以了解更多有關本集團綜合開發業務及股權投資及基金業務的資料。

中國整體經濟前景呈向好趨勢。二零二四年上半年中國國內生產總值上升5.0%，比市場預期較高。然而，不確定因素及波動依然存在。本集團對二零二四年下半年外部環境可能帶來的固有風險保持審慎態度。加強財務狀況及靈活性、管理財務成本及債務水平以及促進業務可持續性仍然是本集團中短期內的主要目標。為踐行上述本集團的優先事項及策略，本集團仍將持續優化業務結構及加快銷售及去庫存，將資源向更能增值的領域集中。

其中，餘下集團的綜合發展業務方面，餘下集團將密切監察相關政策及市場情況，積極採取行動把握金融、稅務及行政政策放寬可能產生的機會。加快存量地產項目去化及保障資金穩定回流，以提升本集團的財務狀況及競爭力亦為餘下集團未來的關鍵焦點之一。

餘下集團的股權投資及基金業務方面，餘下集團將繼續依托華僑城的產業資源優勢，加強投後管理，助推被投企業發展壯大，並在合適的時機實現退出，不斷迭代「募投管退」閉環管理能力。

目標集團之未經審核財務資料

下文載列華僑城(上海)置地有限公司及其附屬公司(「**目標集團**」)於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)的相關綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合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-9頁之目標集團之財務資料。

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。

未經審核綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及
截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	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	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	519,810	230,248	329,745	145,350	351,499
銷售成本	<u>(412,778)</u>	<u>(305,495)</u>	<u>(337,340)</u>	<u>(117,251)</u>	<u>(327,447)</u>
毛利	107,032	(75,247)	(7,595)	28,099	24,052
其他收入	5,478	3,803	5,666	1,938	8,123
其他淨收益／(虧損)	1,721	(519)	(38,017)	424	306,414
銷售費用	(37,742)	(27,896)	(32,257)	(14,351)	(7,575)
管理費用	<u>(88,970)</u>	<u>(118,156)</u>	<u>(77,417)</u>	<u>(28,420)</u>	<u>(12,670)</u>
經營(虧損)／利潤	(12,481)	(218,015)	(149,620)	(12,310)	318,344
融資成本	<u>(82,744)</u>	<u>(90,615)</u>	<u>(112,297)</u>	<u>(37,439)</u>	<u>(29,928)</u>
稅前(虧損)／利潤	(95,225)	(308,630)	(261,917)	(49,749)	288,416
所得稅	<u>1,773</u>	<u>62,299</u>	<u>40,392</u>	<u>(263)</u>	<u>(219,064)</u>
年度／期間(虧損)／利潤及 綜合收益總額	<u><u>(93,452)</u></u>	<u><u>(246,331)</u></u>	<u><u>(221,525)</u></u>	<u><u>(50,012)</u></u>	<u><u>69,352</u></u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			於六月三十日
	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	二零二四年 人民幣千元
非流動資產				
投資性房地產	2,013,202	-	-	-
物業、廠房及設備	<u>854,241</u>	<u>810,684</u>	<u>12,948</u>	<u>8,712</u>
	2,867,443	810,684	12,948	8,712
無形資產	940,457	899,423	16,040	12,033
遞延稅項資產	<u>84,034</u>	<u>148,270</u>	<u>189,702</u>	<u>163,830</u>
	<u>3,891,934</u>	<u>1,858,377</u>	<u>218,690</u>	<u>184,575</u>
流動資產				
存貨及其他合約成本	3,823,480	3,953,321	3,844,484	3,587,915
應收賬款及其他應收款	86,766	60,436	73,309	67,270
應收本集團款項	18,507	10,779	11,852	11,852
銀行存款及庫存現金	<u>309,065</u>	<u>177,462</u>	<u>1,675,367</u>	<u>1,163,684</u>
	4,237,818	4,201,998	5,605,012	4,830,721
分類為持有待售的出售 資產組別	<u>-</u>	<u>1,973,057</u>	<u>3,579,442</u>	<u>1,975,391</u>
	<u>4,237,818</u>	<u>6,175,055</u>	<u>9,184,454</u>	<u>6,806,112</u>

	截至十二月三十一日止年度			於六月三十日
	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	二零二四年 人民幣千元
流動負債				
應付賬款及其他應付款	817,390	823,980	2,876,638	784,505
應付本集團款項	1,240	–	164	–
合約負債	37,026	21,602	418,538	107,952
租賃負債	1,196	617	1,273	1,295
銀行及其他貸款	1,977,735	10,000	94,000	114,797
即期稅項	121,359	118,057	121,340	269,502
	<u>2,955,946</u>	<u>974,256</u>	<u>3,511,953</u>	<u>1,278,051</u>
與分類為持有待售的出售資產 組別直接相關的負債	<u>–</u>	<u>1,399,868</u>	<u>1,413,075</u>	<u>1,407,821</u>
	<u>2,955,946</u>	<u>2,374,124</u>	<u>4,925,028</u>	<u>2,685,872</u>
流動資產淨值	<u>1,281,872</u>	<u>3,800,931</u>	<u>4,259,426</u>	<u>4,120,240</u>
總資產減流動負債	<u>5,173,806</u>	<u>5,659,308</u>	<u>4,478,116</u>	<u>4,304,815</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	1,332,765	1,890,215	929,895	862,895
關聯方貸款	–	175,000	175,000	–
租賃負債	617	–	653	–
	<u>1,333,382</u>	<u>2,065,215</u>	<u>1,105,548</u>	<u>862,895</u>
資產淨值	<u>3,840,424</u>	<u>3,594,093</u>	<u>3,372,568</u>	<u>3,441,920</u>
資本及儲備				
股本	3,030,000	3,030,000	3,030,000	3,030,000
儲備	<u>810,424</u>	<u>564,093</u>	<u>342,568</u>	<u>411,920</u>
權益總額	<u>3,840,424</u>	<u>3,594,093</u>	<u>3,372,568</u>	<u>3,441,920</u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	累積虧拙 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的結餘	3,030,000	702,000	252,393	(50,517)	3,933,876
二零二一年權益變動：					
年度虧損	-	-	-	(93,452)	(93,452)
綜合收益總額	-	-	-	(93,452)	(93,452)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	<u>3,030,000</u>	<u>702,000</u>	<u>252,393</u>	<u>(143,969)</u>	<u>3,840,424</u>
於二零二二年一月一日的結餘	3,030,000	702,000	252,393	(143,969)	3,840,424
二零二二年權益變動：					
年度虧損	-	-	-	(246,331)	(246,331)
綜合收益總額	-	-	-	(246,331)	(246,331)
於二零二二年十二月三十一日的結餘	<u>3,030,000</u>	<u>702,000</u>	<u>252,393</u>	<u>(390,300)</u>	<u>3,594,093</u>
於二零二三年一月一日的結餘	3,030,000	702,000	252,393	(390,300)	3,594,093
二零二三年權益變動：					
年度虧損	-	-	-	(221,525)	(221,525)
綜合收益總額	-	-	-	(221,525)	(221,525)
於二零二三年十二月三十一日的結餘	<u>3,030,000</u>	<u>702,000</u>	<u>252,393</u>	<u>(611,825)</u>	<u>3,372,568</u>

	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	累積虧拙 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月 三十一日及二零二三年 一月一日的結餘	3,030,000	702,000	252,393	(390,300)	3,594,093
二零二三年權益變動：					
期內虧損	-	-	-	(50,012)	(50,012)
綜合收益總額	-	-	-	(50,012)	(50,012)
於二零二三年六月三十日 的結餘	<u>3,030,000</u>	<u>702,000</u>	<u>252,393</u>	<u>(440,312)</u>	<u>3,544,081</u>
於二零二三年十二月 三十一日及二零二四年 一月一日的結餘	3,030,000	702,000	252,393	(611,825)	3,372,568
二零二四年權益變動：					
期內利潤	-	-	-	69,352	69,352
綜合收益總額	-	-	-	69,352	69,352
於二零二四年六月三十日 的結餘	<u>3,030,000</u>	<u>702,000</u>	<u>252,393</u>	<u>(542,473)</u>	<u>3,441,920</u>

未經審核綜合現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	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	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動					
(用於)/產自營運之現金 (已付)本集團/由本集團 收取的經營現金	(70,112)	(179,432)	360,032	93,644	(202,950)
已付稅項	(2,427)	(1,927)	(2,419)	(2,044)	(47,444)
已付租賃租金之 利息要素	(22)	(57)	(29)	(10)	(30)
已付其他利息	(134,702)	(168,526)	(126,922)	(59,611)	(39,092)
(用於)/產自經營活動之 現金淨額	(207,263)	(350,508)	229,589	31,979	(289,406)
投資活動					
已收利息	4,291	2,190	4,698	1,578	8,470
本集團收取的利息 來自本集團貸款的 所得款項	—	8,597	—	—	—
100,000	—	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備以 及無形資產的付款項	(3,403)	(3,528)	(1,471)	(1,471)	—
處置持有待售資產的 所得款項	—	60,000	2,144,709	123,600	—
產自投資活動之現金淨額	100,888	67,259	2,147,936	123,707	8,470

	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	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動					
支付租賃租金之資本要素	(604)	(1,196)	(1,259)	(617)	(631)
新增貸款所得現金	300,000	3,767,715	88,680	88,680	-
償還貸款	(310,000)	(3,608,000)	(970,000)	(7,500)	(227,000)
(用於)／產自融資活動之 現金淨額	<u>(10,604)</u>	<u>158,519</u>	<u>(882,579)</u>	<u>80,563</u>	<u>(227,631)</u>
現金及現金等價物的 (減少)／增加淨額	(116,979)	(124,730)	1,494,946	236,249	(508,567)
於年初／期初的現金及 現金等價物	426,044	309,065	177,462	177,462	1,675,367
計入分類為持有待售之 出售組別資產及負債之 現金及現金等價物	<u>-</u>	<u>(6,873)</u>	<u>2,959</u>	<u>1,851</u>	<u>(3,116)</u>
於年末／期末的現金及 現金等價物	<u>309,065</u>	<u>177,462</u>	<u>1,675,367</u>	<u>415,562</u>	<u>1,163,684</u>

目標集團之未經審核財務資料附註

1 一般資料

華僑城(上海)置地有限公司(「目標公司」)，為華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)之間接擁有50.5%股權的附屬公司，為一間於二零一零年三月一日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，目標公司及其附屬公司於下文中統稱為「目標集團」。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」。目標集團主要從事住宅開發、商業及公寓租賃、停車場相關管理及提供包括物業管理在內的服務。

2 財務資料之編製基準

目標集團之財務資料(包括目標集團於二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之綜合財務狀況表以及截至二零二一年、二零二二年、二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表以及綜合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)(A)段編製，僅供載入本公司就建議出售目標公司50.5%股權(「建議出售事項」)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(經修訂)財務報表的呈列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。

於二零二四年六月三十日，目標集團之流動資產淨值為人民幣4,120,240,000元，因此目標集團的董事認為財務資料按持續經營基準編製乃屬恰當。

A. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

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的核證報告****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(以下統稱為「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二零二四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二三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備考綜合現金流量表，以及貴公司所刊發日期為二零二四年九月三日的通函(「通函」)附錄三B部所載的相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準乃於通函附錄三B部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以闡明建議出售華僑城(上海)置地有限公司(「目標公司」)50.5%股權(「建議出售事項」)對貴集團於二零二四年六月三十日的財務狀況及貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議出售事項已分別於二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日進行。作為此過程的一部分，董事已從貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的已刊發中期業績公告中摘錄有關貴集團於二零二四年六月三十日的財務狀況的資料。貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量資料乃由董事從貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄，該等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」)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。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會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、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所採用香港品質管理準則第1號「執行審計或財務報表審閱或其他核證或相關服務委託之公司的品質管理」，該準則要求本所設計、實施及運作品質管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律和監管要求的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，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頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）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須規劃並執执行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29條的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於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。吾等於是次受聘之過程中，亦未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二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日之實際結果會如呈列所述作出保證。

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，包括進程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理準則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而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

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、與備考財務資料的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) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

執業會計師

香港

二零二四年九月三日

B. 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，包括於二零二四年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二三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」一節中提及建議出售華僑城(上海)置地有限公司(「目標公司」)50.5%股權(「建議出售事項」)的影響。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在為說明(i)餘下集團於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況，猶如建議出售事項已於二零二四年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表，猶如建議出售事項已於二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報)及本集團於二零二四年六月三十日的綜合財務資料(摘錄自本公司截至該日止期間的已刊發中期業績公告)，已按隨附附註所概述作出備考調整，該等附註已清楚說明可直接歸因於建議出售事項。

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，倘建議出售事項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截至二零二三年十二月三十一日止年度的已刊發年報或本公司於二零二四年六月三十日的已刊發中期業績公告所載本集團歷史財務資料，以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	本集團於 二零二四年 六月三十日				餘下集團於 二零二四年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元 附註(b)(i)	備考調整 人民幣千元 附註(b)(ii) 附註(b)(iii)		
非流動資產					
投資性房地產	399,155				399,155
物業、廠房及設備	504,864	(8,712)			496,152
持作自用的租賃土地權益	232,280				232,280
	1,136,299				1,127,587
無形資產	12,033	(12,033)			-
於聯營公司之權益	1,875,989				1,875,989
於合營企業之權益	509,191				509,191
其他金融資產	330,535				330,535
遞延稅項資產	154,676	(163,830)		9,209	55
	4,018,723				3,843,357
流動資產					
存貨及其他合約成本	12,195,856	(3,587,915)	(320,843)	107,438	8,394,536
應收賬款及其他應收款	243,396	(67,270)			176,126
銀行存款及庫存現金	1,463,148	(1,163,684)			2,054,379
應收餘下集團款項	-	(11,852)		11,852	-
分類為持有待售的出售 資產組別	1,946,929	(1,975,391)		28,462	-
	15,849,329				10,924,505

	本集團於 二零二四年 六月三十日				備考調整		餘下集團於 二零二四年 六月三十日
	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(b)(iii)	人民幣千元 附註(c)	人民幣千元	
流動負債							
應付賬款及其他應付款	2,710,881	(784,505)				1,926,376	
應付目標集團款項	-			11,852		11,852	
合約負債	719,388	(107,952)				611,436	
租賃負債	3,095	(1,295)				1,800	
銀行及其他貸款	1,831,354	(114,797)				1,716,557	
關聯方及非控股股東 權益貸款	1,911,000					1,911,000	
即期稅項	282,435	(269,502)				12,933	
與分類為持有待售的出售 資產組別直接相關的負債	1,407,821	(1,407,821)				-	
	<u>8,865,974</u>					<u>6,191,954</u>	
流動資產淨值	<u>6,983,355</u>					<u>4,732,551</u>	
總資產減流動負債	<u>11,002,078</u>					<u>8,575,908</u>	
非流動負債							
銀行及其他貸款	1,093,852	(862,895)				230,957	
關聯方貸款	6,704,085					6,704,085	
租賃負債	2,412					2,412	
遞延稅項負債	127,615		(80,068)			47,547	
	<u>7,927,964</u>					<u>6,985,001</u>	
資產淨值	<u>3,074,114</u>					<u>1,590,907</u>	
資本及儲備							
股本	67,337					67,337	
儲備	(564,778)				267,898	(296,880)	
歸屬於目標集團股東虧拙 總額	(497,441)				267,898	(229,543)	
非控股股東權益	<u>3,571,555</u>				(1,751,105)	<u>1,820,450</u>	
權益總額	<u>3,074,114</u>					<u>1,590,907</u>	

3. 餘下集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表
(以人民幣列示)

	備考調整					餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
	本集團 截至 二零二三年 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)(i))	人民幣千元 附註((e)(ii))	人民幣千元 附註(f)	
收入	1,262,753	(329,745)				933,008
銷售成本	<u>(1,123,587)</u>	337,340	151,162	(39,651)		<u>(674,736)</u>
毛利	139,166					258,272
其他收入	27,573	(5,666)				21,907
其他淨虧損	(10,553)	38,017			(137,258)	(109,794)
銷售費用	(80,710)	32,257				(48,453)
管理費用	<u>(200,518)</u>	77,417				<u>(123,101)</u>
經營虧損	(125,042)					(1,169)
融資成本	(355,051)	112,297				(242,754)
應佔聯營公司之 溢利扣減虧損	(73,995)					(73,995)
應佔合營企業之 溢利扣減虧損	<u>(39,592)</u>					<u>(39,592)</u>
稅前虧損	(593,680)					(357,510)
所得稅	<u>(8,778)</u>	(40,392)	(37,790)	9,209		<u>(77,751)</u>
年度虧損	<u><u>(602,458)</u></u>					<u><u>(435,261)</u></u>
歸屬於：						
本公司權益持有人	(464,528)	111,870	57,253	(15,373)	(137,258)	(448,036)
非控股股東權益	<u>(137,930)</u>	109,655	56,119	(15,069)		<u>12,775</u>
年度虧損	<u><u>(602,458)</u></u>	221,525	113,372	(30,442)	(137,258)	<u><u>(435,261)</u></u>

4. 餘下集團截至二零二三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
(以人民幣列示)

	備考調整					餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
	本集團 截至 二零二三年 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)(i))	人民幣千元 附註((e)(ii))	人民幣千元 附註(f)	
年度虧損	(602,458)	221,525	113,372	(30,442)	(137,258)	(435,261)
年內其他綜合收益 (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	(61,095)					(61,095)
應佔聯營公司的 其他綜合收益	(982)					(982)
年度其他綜合收益	(62,077)					(62,077)
年度綜合收益總額	(664,535)					(497,338)
歸屬於：						
本公司權益持有人	(526,605)	111,870	57,253	(15,373)	(137,258)	(510,113)
非控股股東權益	(137,930)	109,655	56,119	(15,069)		12,775
年度綜合收益總額	(664,535)					(497,338)

5. 餘下集團於截至二零二三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 截至 二零二三年 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)(ii)	人民幣千元 附註(g)	餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動					
用於營運之現金	(328,779)	(360,032)	1,073		(687,738)
已付其他利息	(312,760)	126,922			(185,838)
已付租賃租金之 利息要素	(243)	29			(214)
已付稅項	(192,214)	2,419			(189,795)
	<u>(833,996)</u>				<u>(1,063,585)</u>
投資活動					
處置持有待售資產的 所得款項	2,144,709	(2,144,709)			-
處置附屬公司之 現金流量淨額	-			1,876,917	1,876,917
收回一間合營公司之 投資	103,086				103,086
收回一間聯營公司之 投資	91,979				91,979
已收聯營及合營 公司股息	90,950				90,950
已收利息	29,537	(4,698)			24,839
出售物業、廠房及 設備以及投資物業的 收益	11,219				11,219
處置其他金融資產	5,527				5,527
聯營公司償還貸款	4,416				4,416
購買物業、廠房及 設備以及無形資產的 付款項	(97,715)	1,471			(96,244)
支付一間聯營公司之 款項	(4,950)				(4,950)
	<u>2,378,758</u>				<u>2,107,739</u>
產自投資活動之 現金淨額	<u>2,378,758</u>				<u>2,107,739</u>

	本集團 截至 二零二三年 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)(ii)	人民幣千元 附註(g)	餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
融資活動					
新增貸款所得現金	9,083,276	(88,680)			8,994,596
贖回永續債券	(5,627,736)				(5,627,736)
償還貸款	(4,200,852)	970,000			(3,230,852)
分派至永續資本證券 持有者	(251,105)				(251,105)
支付租賃租金之 資本要素	(9,973)	1,259			(8,714)
	<u>(1,006,390)</u>				<u>(123,811)</u>
用於融資活動之 現金淨額					
現金及現金等價物的 增加淨額	538,372				920,343
於年初的現金及 現金等價物	1,915,139				1,915,139
計入分類為持有待售 之出售組別資產及 負債之現金及現金 等價物	2,959	(2,959)			-
匯率變動的影響	865				865
於年末的現金及 現金等價物	<u>2,457,335</u>				<u>2,836,347</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二零二三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報)及本集團於二零二四年六月三十日的綜合財務資料(乃摘錄自本公司截至該日止期間的已刊發中期業績公告)為基礎。

- (b) 該調整指：
- (i) 該調整指撇除目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的資產及負債，猶如建議出售事項已於二零二四年六月三十日(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集團於二零二四年六月三十日的未經審核財務資料。
- (ii) 撥回餘下集團於二零一二年首次收購目標集團控制權時物業公允價值調整的影響。公允價值調整指於收購日期存貨公允價值與該等存貨賬面值之間的差額。公允價值調整將於該等存貨出售時實現。於二零二四年六月三十日，公允價值調整和遞延稅項影響分別為人民幣320,843,000元和人民幣80,068,000元。
- (iii) 重列餘下集團與目標集團之間的集團內部結餘，包括與餘下集團相關已資本化利息開支及代表餘下集團支付僱員福利，有關結餘已於編製本集團於二零二四年六月三十日的綜合財務報表時於本集團層面抵銷。
- (c) 該調整指建議出售事項(猶如其已於二零二四年六月三十日進行)的其他財務影響，如下文所載：

	人民幣千元
建議出售事項的代價	2,055,399
減：本公司權益持有人應佔目標集團 於二零二四年六月三十日的資產淨值 ⁽ⁱ⁾	(1,786,481)
減：直接歸屬於出售事項的估計專業成本	<u>(1,020)</u>
建議出售事項之估計稅前收益	267,898
減：按適用稅率計算建議出售事項收益的 相關估計稅項影響	<u>—</u>
對年內溢利及本公司權益持有人應佔權益的 淨影響	<u><u>267,898</u></u>

- (i) 本公司權益持有人應佔目標集團於二零二四年六月三十日的資產淨值計算如下：

人民幣千元

附錄二所載於二零二四年六月三十日	
目標集團的資產淨值	3,441,920
減：集團內公司間交易(附註(b)(iii))	(145,109)
加：物業公允價值調整(附註(b)(ii))	240,775
	<hr/>
於二零二四年六月三十日目標集團的	
經調整資產淨值	3,537,586
減：終止確認目標集團的非控股股東權益	
(於二零二四年六月三十日佔目標集團	
經調整資產淨值49.5%)	(1,751,105)
	<hr/>
本公司權益持有人應佔目標集團資產淨值	<u>1,786,481</u>

- (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，該調整指撇除目標集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，猶如建議出售事項已於二零二三年一月一日完成。該等款項源自本通函附錄二所載目標集團截至二零二三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：

- (i) 於二零一二年餘下集團首次收購目標集團控制權時撥回物業公允價值調整的影響。公允價值調整指於收購日期存貨公允價值與該等存貨賬面值之間的差額。公允價值調整將於該等存貨出售時實現。於二零二四年六月三十日，公允價值調整和遞延稅項影響分別為人民幣151,162,000元和人民幣37,790,000元。
- (ii) 重列餘下集團與目標集團之間的集團內部交易，包括與餘下集團相關已資本化的利息開支，有關交易已於編製本集團截至二零二三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抵銷。

- (f) 該等調整指建議出售事項(猶如其已於二零二三年一月一日進行)的估計收益淨額,如下文所載:

	人民幣千元
建議出售事項的代價	2,055,399
減:於二零二三年一月一日本公司權益持有人 應佔目標集團的資產淨值 ⁽ⁱ⁾	(1,917,121)
減:直接歸屬於出售事項的估計專業成本	<u>(1,020)</u>
建議出售事項之估計稅前收益	137,258
減:按適用稅率計算建議出售事項收益的 相關估計稅項影響	<u>—</u>
年內利潤及本公司權益持有人應佔權益的淨影響	<u><u>137,258</u></u>

- (i) 本公司權益持有人應佔目標集團於二零二三年一月一日的資產淨值計算如下:

	人民幣千元
附錄二所載於二零二三年一月一日目標集團的 資產淨值	3,594,093
減:集團內公司間交易	(190,838)
加:物業公允價值調整(附註)	<u>393,024</u>
於二零二三年一月一日目標集團的經調整 資產淨值	3,796,279
減:終止確認目標集團的非控股股東權益 (於二零二三年一月一日佔目標集團 經調整資產淨值49.5%)	<u>(1,879,158)</u>
本公司權益持有人應佔目標集團資產淨值	<u><u>1,917,121</u></u>

附註: 於二零一二年餘下集團首次收購目標集團控制權時撥回物業公允價值調整的影響。公允價值調整指於收購日期存貨公允價值與該等存貨賬面值之間的差額。公允價值調整將於該等存貨出售時實現,於二零二三年一月一日,存貨的未實現金額及遞延稅項影響分別為人民幣523,842,000元及人民幣130,818,000元。

- (g) 該等調整指現金流量淨額，猶如建議出售事項已於二零二三年一月一日進行：

人民幣千元

建議出售事項的估計代價(見附註(c)(i))	2,055,399
減：目標集團於二零二三年一月一日持有的 現金及現金等價物	(177,462)
減：直接歸屬於出售事項的估計專業成本	<u>(1,020)</u>
建議出售事項所得款項淨額，扣除所出售現金	<u><u>1,876,917</u></u>

- (h) 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。
- (i) 上文說明的建議出售事項代價、估計收益、建議出售事項現金流入淨額及目標集團應付餘下集團款項淨額可能出現變動。於完成日期，目標集團的最終代價、實際賬面值、目標集團的相關應付餘下集團款項淨額、目標集團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。
- (j) 概無作出任何調整以反映於二零二四年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零二三年十二月三十一日(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。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司就目標對本集團所持該物業於二零二四年六月三十日的市值意見而發出的函件及為載入本通函而編製的估值報告全文。



第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

有關：中國上海市靜安區山西北路及天潼路華僑城蘇河灣部分(「該物業」)

指示

吾等遵照華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)的指示，對華僑城(上海)置地及其附屬公司(以下稱為「目標集團」)所持有的該物業進行估值，吾等確認吾等曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年六月三十日(「估值日」)的市值意見，以供載入通函。

估值基礎

吾等對該物業的估值乃吾等對其市值的意見。所謂市值，吾等所下定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下，所估計的資產或負債價值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(二零二零年版)最新版本編製，該準則包括國際估值準則(「國際估值準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法權區的相關補充條文。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載規定編製。

估值師的身份及資格

是次估值工作乃由張志雯女士負責。張志雯女士為第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)資深助理董事，亦為香港測量師學會(產業測量組)會員，擁有逾16年中國物業估值經驗的皇家特許測量師學會(「RICS」)會員，擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，吾等在過去12個月內從未參與該物業的估值工作。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉任何情況會導致吾等有關工作中產生潛在利益衝突。吾等確認，吾等能夠為該物業提供客觀及公正的估值。

估值方法

在進行該物業已落成部分的估值時，由於市場上有足夠與該物業相若的可比出售物業，吾等已採用直接比較法，參考市場上可比出售物業的銷售情況，並假設出售時享有空置管有權。

對目標集團持有的發展中該物業部分進行估值時，吾等已根據該部分將根據貴集團向吾等提供的最新發展建議進行發展及完成的基準進行估值。吾等已假設已就發展建議取得有關政府機關的所有同意、批文及牌照，且並無附帶苛刻條件或延誤。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參考市場上可比銷售交易，並考慮完成發展項目所需的成本，以反映已落成發展項目的質素。「竣工市值」代表吾等對假設該物業於估值日竣工的總售價的意見。

業權調查

就位於中國的物業而言，吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在吾等獲提供的副本上可能並無顯示的任何修訂。在估值過程中，吾等依賴目標集團提供的資料及意見，以及上海市錦天城(深圳)律師事務所(「貴公司的中國法律顧問」)就該物業業權發出的法律意見。

資料來源

在吾等估值的過程中，吾等在相當程度上依賴目標集團提供的資料，並接納吾等就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜所獲提供的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃

根據吾等獲提供的文件所載資料計算，因此僅為約數。並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供資料的真實性及準確性，而該等資料對吾等的估值極為重要。吾等亦已要求目標集團確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。

估值假設

對中國物業進行估值時，除另有說明外，吾等依賴貴公司中國法律顧問所出具的法律意見，並按該物業的可轉讓土地使用權已按其各自特定條款以象徵式年度土地使用費獲批及任何應付土地出讓金已悉數支付的基準編製吾等的估值。因此，除另有說明外，吾等編製估值基準亦已假設該物業的擁有人擁有良好合法業權，並擁有自由及不間斷的權利，可於各自獲授全部未屆滿年期內佔用、使用、轉讓、租賃或指轉該物業。

吾等的估值並無就任何物業的任何押記、按揭或欠款或出售可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

實地視察

吾等已經視察該物業的外部及在可行情況下視察內部。吾等的李春鋒先生(高級經理)於二零二四年七月七日對該物業進行實地視察。李春鋒先生為RICS會員會員，於中國物業估值方面擁有逾12年經驗。在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何服務。

貨幣

除非另有說明，否則所有金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致
中華人民共和國
香港
九龍
海港城
港威大廈
保誠保險大樓
21樓2103室
華僑城(亞洲)控股有限公司

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司

資深助理董事
張志雯
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二四年九月三日

附註：張志雯女士為專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾16年經驗。

附件

估值報告

於二零二四年
六月三十日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 六月三十日 現況下的市值
位於 中國 上海市 靜安區 山西北路及 天潼路 華僑城 蘇河灣部分	<p>華僑城蘇河灣(「發展項目」)為大型商業發展項目，建於三幅地塊(1、41及42街坊)上，總地盤面積約70,909.56平方米。</p> <p>發展項目位於上海市靜安區山西北路與西藏北路之間的天潼路與曲阜路沿線。</p> <p>鄰近地區的發展以各式住宅及商業大樓為主。該地段擁有完善公共設施及交通網絡，周邊商業地標如上海蘇河灣萬象天地、靜安大悅城商場及上海新世界大丸百貨。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業包括發展項目已落成部分及發展中部分。總建築面積約為203,239.94平方米。</p>	<p>已竣工部分</p> <p>於估值日，已竣工部分該物業(總建築面積約10,462.09平方米)的部分已受多份租約限制，最近一份將於二零三三年十二月九日屆滿，月租總額約為人民幣1,827,353元(包括增值稅)，而總建築面積約31,205.03平方米的餘下部分則空置。</p> <p>開發中部分</p> <p>於估值日，該項目仍然在建中。</p>	<p>人民幣 6,946,000,000元 (人民幣陸拾玖億 肆仟陸佰萬元正)</p>
	<p>已竣工部分</p> <p>據貴公司告知，該物業的已竣工部分包括發展項目的1、41及42街坊之部分，並於二零一六年至二零二一年間完成。該物業的用途及概約建築面積如下：</p>	<p>概約建築 面積 (平方米)</p>	
	<p>商業(T1、41AB、41D、 42B、42D、會所)</p>	19,771.98	
	辦公室	25,229.58	
	停車場(1,056格)	68,652.60	
	總計	113,654.16	

於二零二四年
六月三十日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

開發中部分

據貴公司告知，於竣工後，開發中部分將包括發展項目的42街坊。該物業開發中部分的用途及概約建築面積如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
商業(42C及地下)	54,074.42
配套設施	6,652.04
停車場(496個)	<u>28,859.32</u>
總計	<u>89,585.78</u>

據知，上述部分的建設工程預計於二零二六年三月完成。

自二零一一年三月一日起，該物業的土地使用權已獲授年限為商業用地40年、辦公室及文化娛樂用地50年及住宅用地70年。

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同—滬靜規土(2018)出讓合同補字第9號(3.0)(日期為二零一八年十月三十日)，一幅土地面積約為35,560.50平方米的土地之土地使用權已授予貴公司間接50.5%擁有的附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城(上海)置地」)，年期為40年(作商業用途)、50年(作辦公室、文化及娛樂用途)以及70年(作住宅用途)。

據目標集團告知，該物業已落成部分包括上述合同所述的部分地盤面積。

- 根據國有土地使用權出讓合同—滬閘規土(2010)出讓合同第36號(1.0)(日期為二零一零年十二月二十七日)，兩幅總土地面積約為35,419.10平方米的土地之土地使用權已授予華僑城(上海)置地，年期為40年(作商業用途)、50年(作辦公室、文化及娛樂用途)。主要發展條件摘錄如下：

許可建築面積	: 149,172.00平方米
建築高度	: 80米
上蓋面積	: 41街坊：<55% 42街坊：<60%
綠地率	: 41街坊：>15% 42街坊：>15%

據目標集團告知，該物業開發中部分包括上述合同所述的部分地盤面積。

3. 根據上海房地產權證—滬房地閘字(2013)第017267號(日期為二零一三年九月二十六日)及滬房地閘字(2013)第019446號(日期為二零一三年十一月十一日)，一幅土地面積約為35,419.10平方米的該物業的土地使用權已授予華僑城(上海)置地，兩段並存年期分別於二零五一年二月二十八日(作商業用途)及二零六一年二月二十八日(作文化及娛樂用途)屆滿。

據貴集團告知，該物業包括上述證書所述的部分地盤面積。

4. 根據建設用地規劃許可證—滬規地(2011)EA31000020110976(日期為二零一一年六月三十日)，華僑城(上海)置地獲許可使用一塊土地面積約為35,419.10平方米的土地作發展用途。

據目標集團告知，該物業包括上述許可證所述的部分地盤面積。

5. 根據上海市規劃和自然資源局發出發建設工程規劃許可證—滬規建(2019)FA310000201908192(日期為二零一九年十二月二十日)及滬規建(2014)FA31000020145438(日期為二零一四年十月二十二日)，該物業的核准總建築規模約為90,474.00平方米。

據貴集團告知，該物業包括上述許可證所述的部分建築規模。

6. 根據建築工程施工許可證—第1101ZB0009D09號(日期為二零一九年十二月二十五日)及第1101ZB0009D05號(日期為二零一四年十月三十一日)，獲准開展42街坊的樓宇42C及地庫的建築工程，總建築規模約90,474.00平方米。

據目標集團告知，該物業開發中部分包括上述許可證所述的部分建築規模。

7. 根據建設工程竣工驗收備案證書—第2018ZZ0028號(日期為二零一八年三月十五日)及建築工程綜合竣工驗收合格通知書—第2020JA0167號(日期為二零二零年十月十三日)，總建築規模約26,908.33平方米的41街坊的樓宇41D及地庫的建設工程項目通過竣工驗收。

據目標集團告知，該物業已落成部分包括上述證書所述部分。

8. 根據五份房地產權證，該物業總建築面積約174,911.78平方米的樓宇業權歸屬於華僑城(上海)置地及本公司間接附屬公司上海首馳企業管理有限公司(「上海首馳」)，為期40年作商業用途、50年作辦公室用途及70年作停車場用途，自二零一一年三月一日起開始。所述證書的詳情如下：

編號	證書編號	擁有人	土地用途	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
1	滬(2018)靜字不動產權 第012286號	華僑城(上海) 置地	商業/辦公室/文 化及娛樂/住宅	35,490.46	47,088.56
2	滬(2024)靜字不動產權 第002760號	華僑城(上海) 置地			3,334.44
3	滬(2019)靜字不動產權 第015125號	上海首馳			24,937.36
4	滬(2023)靜字不動產權 第501820號	華僑城(上海) 置地			46,325.98
5	滬房地閘字(2014) 第004059號	華僑城(上海) 置地	商業/辦公室/文 化及娛樂	14,995.70	43,213.49
6	滬(2021)靜字不動產權 第026219號	華僑城(上海) 置地	商業/辦公室/文 化及娛樂	20,423.00	7,959.76
7	滬(2021)靜字不動產權 第021243號	華僑城(上海) 置地	商業/辦公室/文 化及娛樂		5,386.63
總計：				70,909.16	174,911.78

據目標告知，該物業已落成部分包括上述房產證書的部分。

9. 截至二零二四年六月三十日，該物業的市值按用途的細分如下：

	於二零二四年 六月三十日 現況下的市值
已落成部分	
商業	人民幣837,000,000元
辦公室	人民幣3,152,000,000元
會所	人民幣114,000,000元
停車場(1,056個)	人民幣822,000,000元
該物業已落成部分的市值	人民幣4,925,000,000元
開發中部分	
該物業開發中部分的市值	人民幣2,021,000,000元
總計：	人民幣6,946,000,000元

10. 該物業開發中部分於二零二四年六月三十日的市值(猶如已竣工)為人民幣3,500,000,000元。
11. 據貴公司告知，該物業開發中部分於估值日的建築成本總額約為人民幣963,000,000元，而估計完成上述部分的未付建築成本將約為人民幣442,000,000元。吾等已按貴公司指示將上述金額計入吾等的估值中。
12. 據貴公司告知，該物業總建築面積約6,052.17平方米的部分已於估值日根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣93,893,545元(已包含增值稅)。吾等於估值時已計入上述金額。
13. 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問發出有關該物業業權的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 華僑城(上海)置地已合法取得地段1的地上及地下的國有土地使用權證，以及41及42街坊的地上國有土地使用權證；
 - ii. 該物業部分的總建築面積約為24,937.36平方米，受按揭規限；
 - iii. 根據現行法律法規，華僑城(上海)置地作為41及42街坊地上部分的土地使用權所有者，可合法申請相關地塊地下部分的土地使用權，並且獲得地下部分土地使用權時並無法律障礙。對於41及42街坊之上及之下的建設項目，華僑城(上海)置地在完成地下土地使用權的相關手續、通過竣工驗收並依法完成房地產登記後，可合法轉讓相關部分；
 - iv. 關於41及42街坊的地下停車場，由於其在二零一八年九月三十日(包括該日)之前取得建設工程規劃許可證，根據現行《上海市地下建設用地使用權出讓規定》(滬規劃資源規[2023]第5號)，在本規定有效期內，地下停車場的土地使用權出讓金可予免除；
 - v. 華僑城(上海)置地已取得相關政府部門關於設計、規劃、建設等必要的批准及許可；
 - vi. 包括國有土地使用權、不動產所有權及開發中的該物業權益由華僑城(上海)置地及其附屬公司合法持有。除已披露的受限權利部分(請參閱附註12及13(ii))外，華僑城(上海)置地可合法處置該物業；
 - vii. 關於41D樓及41街坊的地下部分，建築工程已完成並作檢查，惟尚未取得不動產權證。華僑城(上海)置地應及時申請房地產登記。房地產交易完成後，華僑城(上海)置地可以轉讓該物業上述部分；

- viii. 關於42C樓及42街坊的地下部分，已獲取建築工程施工許可證，但相關的建築工程尚未完工。華僑城(上海)置地可根據已批准的許可開發該物業上述部分。該部分可能面臨因華僑城(上海)置地未依土地使用權出讓合同中規定的完工期限完成建築工程而被相關政府當局要求支付違約金的風險。根據華僑城(上海)置地的確認，截至本法律意見發出日期，政府當局未有作出任何口頭或書面要求支付違約金。倘政府當局同意或隨後不提出索賠，華僑城(上海)置地或不需要支付因延遲完成而產生的違約金；且
- ix. 關於民防停車場：
- a. 華僑城(上海)置地已完成地段1民防車位的房地產登記，並已合法取得房地產權證，華僑城(上海)置地有權佔有、使用、處置該部分及自其收取盈利；
 - b. 華僑城(上海)置地已完成41街坊的民防停車位建設工作，並已通過驗收，擁有這些停車位的所有權及使用權。根據上海現行規定，華僑城(上海)置地可依法申請房地產權證，並在登記完成後轉讓或處置相關停車場；及
 - c. 華僑城(上海)置地尚未完成42街坊的民防停車場建設工程。完成後，華僑城(上海)置地可根據當時生效的法律法規申請房地產權證，並在房地產登記依法完成後，有權佔有、使用、處置民防停車場及自民防停車場獲取盈利。
14. 於對已完成部分的該物業及正在發展部分的該物業(猶如已完成)進行估值時，吾等已參考與該物業特徵相若的多項具類似發展物業的市場可比物業。可比物業的選擇標準如下：(i)可比物業位於上海；(ii)可比物業乃於過去12個月進行交易；及(iii)可比物業的類型與該物業相似(商業/辦公室/停車場)。商業市場可比物業的單價介乎每平方米人民幣89,000元至人民幣136,537元之間(建築面積)(1層)，辦公室市場可比物業的單價介乎每平方米人民幣124,725元至人民幣140,689元之間(建築面積)，而停車位市場可比物業的單價為每停車位介乎人民幣800,000元至810,000元。為達致主要假設，該等可比物業的單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層、樓齡及建築質量等因素。

吾等認為符合吾等篩選標準的相關可比物業已包括在內，並在下表中列出，所採用的調整乃屬詳盡、公平且具有代表性。

商業銷售可比物業清單

	可比物業1	可比物業2	可比物業3
發展項目	中糧天悅壹號	蘇河灣中心潤府	中福城
地點	靜安區曲阜路32號	福建北路228弄7號	漢口路第653號
城市	上海	上海	上海
用途	商業	商業	商業
建築面積(平方米)	36.62	21.57	83.36
單價(人民幣/平方米)	136,537	106,630	89,000
調整：			
時間		0.00% - 0.00%	
地點		-15.00% - 15.00%	
規模		-0.50% - 0.12%	
樓齡		-0.00% - 0.00%	
品質		0.00% - 0.00%	

調整因素：

時間： 根據可得時間指數，可比物業交易日期至估值日期之間的時間指數並無重大波動，故無作出調整。

地點： 向上調整位置較差的可比物業，反之亦然。

可比物業1位於優越地點，故向下調整。可比物業2位於相似位置，故無作出調整。可比物業3位於較差地點，故向上調整。

規模： 向上調整較大的可比物業，反之亦然。

可比物業1及2的規模較該物業的一般商業單位小，故向上調整。可比物業3的規模較該物業的一般商業單位大，故向下調整。

樓齡： 所有可比物業與該物業的樓齡及狀況相似，故無作出調整。

品質： 所有可比物業與該物業的品質相似，故無作出調整。

辦公室銷售可比物業清單

	可比物業1	可比物業2	可比物業3
發展項目	保利國際中心*(Baoli International Center)	21世紀中心大廈	蘇河灣廣場* (Suhewan Oct Plaza)
地點	浦東新區浦明路868弄5號504室	浦東新區世紀大道210號4702室	靜安區陝西北路108弄10號2309室
城市	上海	上海	上海
用途	辦公室	辦公室	辦公室
建築面積(平方米)	281.92	236.52	199.02
單價(人民幣/平方米)	126,706	124,725	140,689
調整：			
時間		-5.00% - -4.00%	
地點		0.00% - 0.00%	
樓齡		0.00% - 0.00%	
層		-14.50% - 6.50%	
規模		0.00% - 0.00%	
品質		0.00% - 0.00%	

調整因素：

時間： 根據可得時間指數，就所有可比物業向下調整。

地點： 所有可比物業與該物業的地點相似，故無作出調整。

樓齡： 所有可比物業與該物業的樓齡及狀況相似，故無作出調整。

樓層： 向上調整樓層較低的可比物業，反之亦然。

可比物業1位於比該物業一般樓層較低的樓層，故向上調整。可比物業2及3位於比該物業一般樓層較高的樓層，故向下調整。

規模： 所有可比物業與該物業的規模相似，故無作出調整。

品質： 所有可比物業與該物業的品質相似，故無作出調整。

停車位銷售可比物業清單

	可比物業1	可比物業2	可比物業3
發展項目	香港新世界花園	老西門新苑	外灘九里花園* (The Bund Jiuli Garden)
地點	中山南一路500弄	西藏南路688弄7號	毛家園路88弄
城市	上海	上海	上海
用途	停車位	停車位	停車位
單價(人民幣/個)	810,000	800,000	800,000
調整：			
時間		0.00% – 0.00%	
地點		0.00% – 0.00%	

調整因素：

時間： 吾等已收集三個可比停車場，而所有停車場均於估值日期前六個月內進行交易。根據吾等的研究結果，停車場銷售市場於過去六個月相對穩定，故無作出調整。

地點： 所有可比物業與該物業的地點相似，故無作出調整。

於吾等的估值中，吾等對商業單位(1樓)採用的平均單價約為每平方米人民幣108,000元，對辦公室單位採用的平均單價約為每平方米人民幣122,000元，以及對停車場採用的平均單價每地段約為人民幣800,000元，均與相關市場可比物業一致。

15. 根據法律意見，除附註13(vi)所述該物業受限權利部分外，華僑城(上海)置地可合法出售該物業。因此，吾等已將市值轉予41D樓及該物業地下部分。
16. 於估值過程中，吾等並無賦予該物業配套設施任何商業價值，原因為該物業包括可作廠房及機房配套用途。
17. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為以下各組，各組於估值日的市值載列如下：

組別	於二零二四年 六月三十日 現況下的市值
組別1：目標集團持有在中國銷售的物業部分	人民幣4,925,000,000元
組別2：目標集團於中國持有的發展中物業部分	人民幣2,021,000,000元
總計：	人民幣6,946,000,000元

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分部或根據標準守則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，本公司並不知悉有董事或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分部或根據標準守則已知會本公司及聯交所，或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其他權益。

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	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：

據本公司所知，截至最後實際可行日期：

- (1) Pacific Climax持有530,894,000股股份(好倉)。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。劉宇女士擔任香港華僑城的董事會主席；王建文先生擔任香港華僑城的董事及總經理；楊國彬先生擔任香港華僑城的董事。
- (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。華僑城股份的股份在深圳證券交易所上市。其為華僑城集團的附屬公司。劉宇女士於華僑城股份擔任副總會計師。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團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Pacific Climax持有的所有股份中擁有權益。劉宇女士於華僑城集團擔任財務營運總經理。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無獲悉(於各情況下)須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之任何其他權益，或任何董事或擬任董事(如有)為某公司之董事或僱員於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之該等條文向本公司披露之權益或淡倉。

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. 董事之競爭權益

各董事已確認彼等及(就彼等在作出合理查詢後所知)彼等各自之緊密聯繫人並無於任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益，而該等業務與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭，並須按上市規則第8.10條披露，猶如彼等為本公司的控股股東。

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二零二三年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核財務報表之日期)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、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；
- (2) 華僑城(上海)置地與江蘇金峰水泥集團有限公司訂立日期為二零二三年十二月二十五日之實物資產交易協議，內容有關以人民幣24.3億元之代價出售蘇河灣項目之酒店房產主體及其他建築、T1樓地下1至2層酒店設施及配套用房以及88個地下車位；及
- (3) 股權轉讓協議。

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

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	一間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)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司	物業估值師

各專家已確認，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二零二三年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核財務報表之日期)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。

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並引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

9. 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。

- (3) 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。
- (4) 載於本通函之若干數字已作四捨五入。
- (5) 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。

10. 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) 股權轉讓協議；
- (2) 獨立董事委員會函件；
- (3) 獨立財務顧問函件；
- (4) 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；
- (5) 物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (6) 本附錄「專家」一節所述之書面同意書。



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」)謹訂於二零二四年九月十九日(星期四)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) 茲批准、追認及確認豪科投資有限公司(「賣方」)、上海天祥華僑城投資有限公司與華僑城(上海)置地有限公司(「目標公司」)就賣方出售於目標公司的權益所訂立日期為二零二四年七月二十九日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(註有「A」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簽署以資識別)以及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事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股權轉讓協議及其項下擬進行交易及/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，二零二四年九月三日

股東特別大會通告

附註：

1. 股東特別大會將以實體會議形式舉行。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，除非大會主席真誠決定允許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。
3. 適用於股東特別大會之代表委任表格登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oct-asia.com)。

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，惟若代表多於一名，則須於委任文件內註明每名獲委任代表所代表的股份數目。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。

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(視情況而定)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親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的上述出席者方有權就有關股份投票。
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二零二四年九月十九日(星期四)(即股東特別大會之登記日期)暫停辦理登記手續。在暫停期間，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二零二四年九月十七日(星期二)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發送至本公司電郵 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。
8. 股權轉讓協議的更多資料載於本公司日期為二零二四年九月三日的通函。