
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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、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隨附之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、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

**主要收購事項
收購物業**

二零一五年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 物業之未經審核財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	資產收購協議I及資產收購協議II項下擬進行之交易
「資產收購協議I」	指	由長安控股與華昌就物業A於二零一五年十月九日訂立的資產收購協議
「資產收購協議II」	指	由陝西長安、長安控股及西安豐盛與華昌就物業B於二零一五年十月九日訂立的資產收購協議
「資產收購協議」	指	資產收購協議I及資產收購協議II
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「貸款基準利率」	指	期內中國人民銀行發佈的現行貸款基準利率
「董事會」	指	董事會
「長安控股」	指	長安控股(集團)有限責任公司，根據中國法律成立之有限公司
「華昌」	指	華昌國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司及由本公司全資擁有
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十一月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	物業A及物業B
「物業A」	指	位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓A座、B座及D座30501、30601、30701、30801、30901及31001層
「物業B」	指	位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓C座及D座30401層；三號樓(不包括52001層)及270個指定泊車位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之現有普通股
「陝西長安」	指	陝西長安建設投資開發有限責任公司，根據中國法律成立之有限公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「萬商天勤」	指	本公司中國法律顧問萬商天勤深圳律師事務所
「西安豐盛」	指	西安豐盛資產管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「西安項目公司」	指	將根據中國法律成立之有限公司並將由華昌全資擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有人民幣金額均按匯率人民幣0.82元兌1港元換算為港元，惟僅供說明。



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：

王曉雯女士(主席)
謝梅女士(行政總裁)
林開樺先生

非執行董事：

周平先生

獨立非執行董事：

魯恭先生
黃慧玲女士
林誠光教授

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350 GT
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
廣東道
海港城港威大廈
第6座3203-3204室

敬啟者：

主要收購事項
收購物業

緒言

謹此提述本公司日期為二零一五年十月九日之公告。

本通函旨在向股東提供(i)資產收購協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

董事會函件

於二零一五年十月九日(交易時段後)，

- (1) 本公司全資附屬公司華昌與長安控股訂立資產收購協議I，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業A，最高代價為人民幣537,146,862元(相當於約655,057,149港元)；及
- (2) 本公司全資附屬公司華昌與陝西長安、長安控股及西安豐盛訂立資產收購協議II，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業B，最高代價為人民幣1,053,217,106元(相當於約1,284,411,105港元)。

資產收購協議I之主要條款

日期

二零一五年十月九日

訂約方

1. 華昌
2. 長安控股

華昌擬就收購事項成立西安項目公司。

擬收購之資產

華昌或其附屬公司擬向長安控股收購之資產為位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓A座、B座及D座若干樓層，總面積不超過約30,177平方米。

代價及付款安排

收購物業A之代價將按照本集團即將取得之物業所有權證所示實際總面積乘以單位價格每平方米人民幣17,800元計算，及收購物業A之最大代價(乃按照長安控股所取得之樓宇所有權證或不動產登記所示總面積乘以上述單位價格計算得出)將為人民幣537,146,862元(相當於約655,057,149港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予長安控股：

- (i) 人民幣310,000,000元(相當於約378,048,781港元)(「首期付款」)將於長安控股以華昌或其附屬公司為受益人登記物業A二次抵押完成之日後支付，當前預計將由本通函日期起計三個月內支付。長安控股及華昌或其附屬公司將訂立抵押擔保合同，據

董事會函件

此長安控股將向華昌或其附屬公司抵押物業A以作為長安控股於資產收購協議I項下之責任之擔保；及

- (ii) 代價之餘款人民幣227,146,862元(相當於約277,008,368港元)將於物業A登記業權變更為西安項目公司(華昌或其附屬公司取得物業所有權證)後轉至西安市房屋管理局二手房交易託管賬戶，該款項可由長安控股提取，當前預計將由本通函日期起計四個月內支付。

長安控股之承諾

首期付款將由長安控股用於償還長安控股結欠東亞銀行有限公司(西安分行)之本金及利息。長安控股承諾將促使東亞銀行有限公司(西安分行)於長安控股償還上述款項時解除向東亞銀行有限公司(西安分行)作出之物業A首次抵押。

違反資產收購協議I

(i) 華昌或其附屬公司延遲

根據資產收購協議I，倘華昌或其附屬公司延遲履行彼等於資產收購協議I下之責任，除因長安控股引致者外，華昌或其附屬公司應當就每日延遲對長安控股作出補償，金額為以下項之0.1%：(i)未支付代價金額或(ii)收購物業A有關部分之部分代價。

(ii) 長安控股延遲

根據資產收購協議I，倘長安控股延遲履行彼等於資產收購協議I下之責任，除因華昌或其附屬公司引致者外，長安控股應當就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為收購物業A有關部分之部分代價之0.1%。

董事會函件

資產收購協議I終止

倘一方違反資產收購協議I中之責任持續一段時間，未違約方將有權終止資產收購協議I。協議終止後，違約方將於七個工作日內向未違約方(其中包括)退還於資產收購協議I下取得之物業或代價，連同根據兩倍貸款基準利率及所產生之稅項計算之罰款。

根據資產收購協議I，倘資產收購協議II並未進行，資產收購協議I之訂約方可就其是否進行資產收購協議I進行磋商。倘訂約方未能達成協議，訂約雙方將有權終止資產收購協議I。

資產收購協議II之主要條款

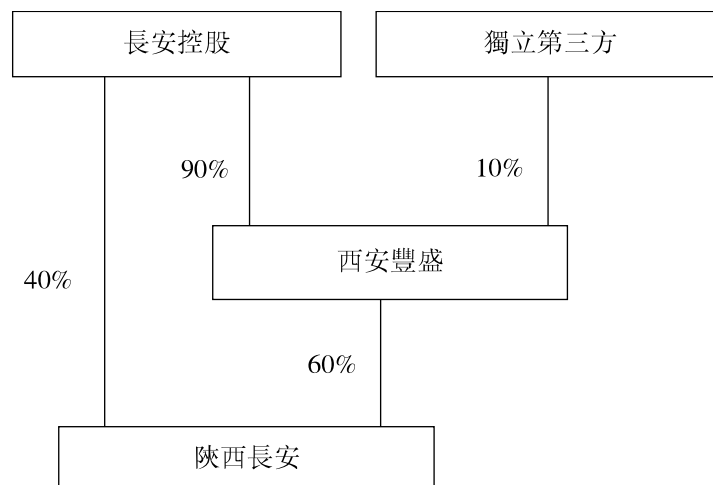
日期

二零一五年十月九日

訂約方

1. 華昌
2. 陝西長安
3. 長安控股及西安豐盛

陝西長安由長安控股及西安豐盛分別擁有40%及60%權益。西安豐盛由長安控股擁有90%權益及由獨立第三方擁有10%權益。下表列示陝西長安之控股架構：



華昌擬就收購事項成立西安項目公司。

董事會函件

擬收購之資產

華昌或其附屬公司擬收購之資產為位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓C座、D座一層、三號樓(不包括一層)及270個指定泊車位，總面積約為74,489平方米。

代價及付款安排

收購總面積不超過約9,851平方米之物業B之二號樓C座及D座一層之代價將按照本集團即將取得之樓宇所有權證所示實際總面積乘以單位價格每平方米人民幣17,800元計算，收購物業B之二號樓C座及D座一層之最大代價(乃按照陝西長安所取得之樓宇所有權證或不動產登記簿所示總面積乘以上述單位價格計算得出)將為人民幣175,344,596元(相當於約213,834,873港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予陝西長安：

- (i) 收購物業B之二號樓C座及D座一層之50%代價人民幣87,672,298元(相當於約106,917,437港元)將於華昌或其附屬公司向房屋管理局取得確認以西安項目公司之名義登記物業交易後五個工作日內支付，當前預計將由本通函日期起計三個月內支付；及
- (ii) 物業B之二號樓C座及D座一層之代價之餘款人民幣87,672,298元(相當於約106,917,437港元)將於物業B之二號樓C座及D座一層之登記業權變更為西安項目公司後兩個工作日內支付，當前預計將由本通函日期起計四個月內支付。

收購總面積約48,336平方米(不包括陝西長安及長安控股自用之一層約2,453平方米後)之物業B三號樓之代價將按照本集團即將取得之樓宇所有權證所示實際總面積乘以單位價格每平方米人民幣17,800元計算，及收購物業B之三號樓之最大代價(乃按照陝西長安所取得之樓宇所有權證或不動產登記簿所示總面積乘以上述單位價格計算得出)將為人民幣821,712,510元(相當於約1,002,088,427港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予陝西長安：

- (i) 收購物業B之三號樓之50%代價人民幣410,856,255元(相當於約501,044,213港元)將於(a)物業B之三號樓之抵押解除；及(b)華昌或其附屬公司向房屋管理局取得確

董事會函件

認以西安項目公司之名義登記物業交易後，預計將由本通函日期起計六個月內支付；

- (ii) 收購物業B之三號樓之40%代價人民幣328,685,004元(相當於約400,835,371港元)將於物業B之三號樓之登記業權變更為西安項目公司後，預計將由本通函日期起計六個月內支付；及
- (iii) 物業B之三號樓之餘下10%代價人民幣82,171,251元(相當於約100,208,843港元)(「第三筆代價」)將於物業B之三號樓改造建設竣工及驗收後，預計將由本通函日期起計十二個月內支付。

收購總面積約16,302平方米之270個指定泊車位之代價將按照本集團即將取得之泊車位實際數目乘以單位價格每個泊車位人民幣208,000元計算，及收購270個指定泊車位之最大代價(乃按照270個指定泊車位乘以上述單位價格計算得出)為人民幣56,160,000元(相當於約68,487,805港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予陝西長安：

- (i) 270個指定泊車位之50%代價人民幣28,080,000元(相當於約34,243,902港元)將於(a)270個指定泊車位之抵押解除；及(b)華昌或其附屬公司向房屋管理局取得確認以西安項目公司之名義登記物業交易後，預計將由本通函日期起計六個月內支付；及
- (ii) 270個指定泊車位之代價之餘款人民幣28,080,000元(相當於約34,243,902港元)將於270個指定泊車位登記業權變更為西安項目公司後，預計將由本通函日期起計六個月內支付。

違反資產收購協議II

(i) 華昌或其附屬公司延遲

根據資產收購協議II，倘華昌或其附屬公司延遲履行彼等於資產收購協議II下之責任，除因陝西長安、長安控股及西安豐盛引致者外，華昌或其附屬公司應當就每日延遲對陝西長安作出補償，金額為以下項之0.1%：(i)未支付代價金額或(ii)收購物業B有關部分之部分代價。

董事會函件

(ii) 陝西長安延遲

根據資產收購協議II，倘陝西長安延遲履行彼等於資產收購協議II下之責任，除因華昌或其附屬公司引致者外，陝西長安應當就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為收購物業B有關部分之部分代價之0.1%。

(iii) 陝西長安進行之改造建設

由於物業B之三號樓為(1)清水樓狀態，有待改造建設；及(2)本集團期望物業B之三號樓於改造建設後能產生更高租金收入，故本公司對其進行改造建設。

華昌應於簽訂資產收購協議II日期起兩個月內提供三號樓室內裝修圖紙予陝西長安，陝西長安應完成有關(其中包括)地板重裝、消防系統、排水渠、空調系統、電力系統、供熱系統、電梯，及過道以及相應管道之改造建設。陝西長安應履行華昌之要求以完成改造建設，並完成不同機構要求之相關程序及取得相關許可。改造建設費用不超過人民幣800元每平方米，將根據(i)按改造建設之要求雙方協商；(ii)改造建設中使用材料之市場價格；及(iii)本集團管理層之經驗釐定。預期改造建設將在六個月內完成，陝西長安將承擔相關成本。總改造建設費用將約為人民幣38,668,800元。改造建設費用已計及收購物業B之三號樓之代價。

倘陝西長安並無遵循資產收購協議II所協定之物業B之三號樓改造建設之上述改造要求，華昌或其附屬公司將有權要求改造重建物業B之三號樓。倘華昌或其附屬公司於驗收後仍不滿意，華昌或其附屬公司將有權要求陝西長安補償所產生之實際損失且有關金額可自第三筆代價中扣除。倘陝西長安延遲改造建設，陝西長安須負責就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為標的物業代價之0.1%。

長安控股及西安豐盛之承諾

長安控股及西安豐盛(為陝西長安之股東)個別及共同保證，(i)陝西長安於資產收購協議II作出之表述乃屬真實及準確；(ii)彼等促使陝西長安履行其於資產收購協議II下之責任。此外，長安控股及西安豐盛共同及個別承諾，其確認及理解資產收購協議II之條款及彼等將根據資產收購協議II之條款履行彼等之責任並促使交易完成。

董事會函件

資產收購協議II終止

倘訂約方違反資產收購協議II之有關責任，且違約情況持續一段時間，未違約方將有權終止資產收購協議II。協議終止後，違約方將於七個工作日內向未違約方（其中包括）退還於資產收購協議II下取得之物業或代價，連同根據兩倍貸款基準利率計算之罰款。

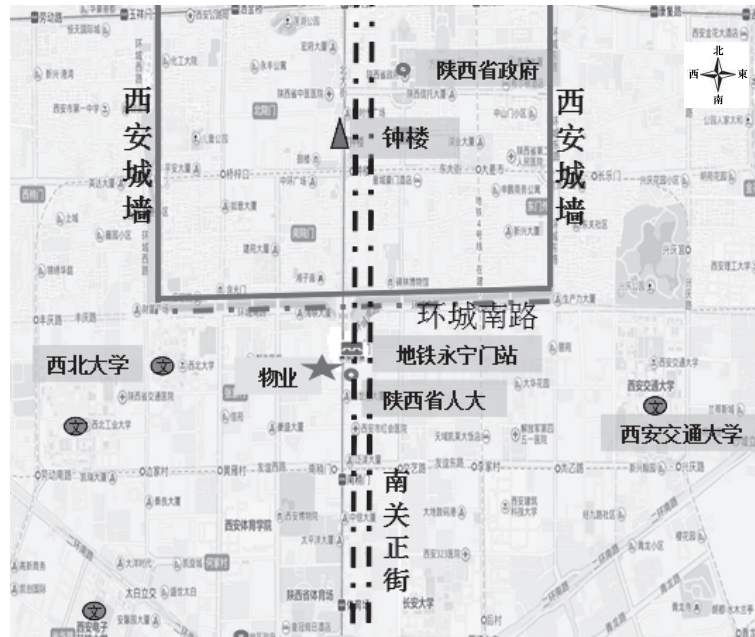
倘資產收購協議I終止，資產收購協議II之訂約方將就是否進行資產收購協議II進行磋商。倘未能達成協議，資產收購協議II將告終止且概無訂約方將就違反資產收購協議II負責，惟先前違反者除外。

根據資產收購協議II，倘資產收購協議I並未進行，資產收購協議II之訂約方可就是否進行資產收購協議II進行磋商。倘訂約方未能達成協議，訂約雙方將有權終止資產收購協議II。根據資產收購協議II，倘陝西長安未能交付物業B之任何財產，華昌或其附屬公司將有權終止資產收購協議II。

有關物業之資料

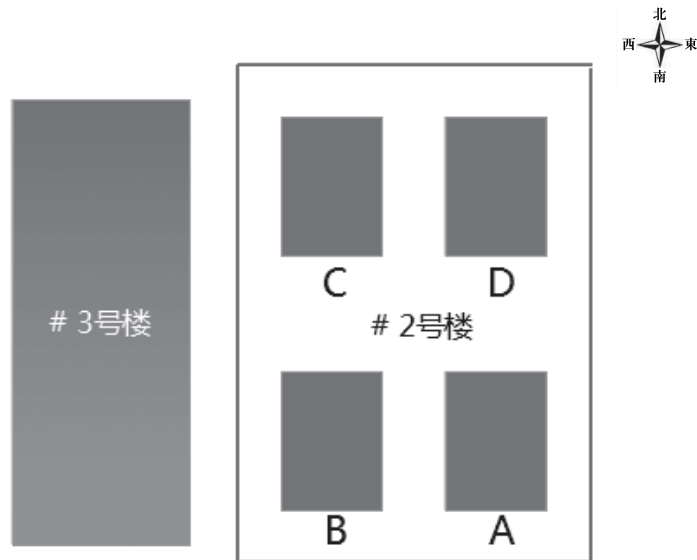
物業位置

以下地圖顯示物業之位置：—



董事會函件

以下地圖顯示二號樓及三號樓之樓層平面圖：-



物業之用途

二號樓目前作為辦公室出租，且本集團擬於收購事項完成後繼續此用途。

三號樓於自二零一二年一月一日直至最後實際可行日期期間一直空置，現為清水樓狀態，有待改造建設。三號樓目前作為商業及住宅用途。本集團擬在改造建設後將其作為辦公室出租。根據本公司中國法律顧問及中國西安市之相關規章制度，倘利益所有人批准變更，則可變更物業之用途。由於三號樓(一個樓層除外)將由本集團擁有，故變更三號樓之用途將無法律障礙。

上述270個指定泊車位目前用作租賃用途，且本集團擬在收購事項完成後繼續此用途。

物業之財務資料

董事認為截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一五年九月三十日止九個月期間，遺失物業淨收入來源之損益表將不會導致本通函嚴重不完整及具誤導或欺詐成分，由於於本通函附錄一所披露之物業未經審核之財務資料，連同本通函附錄四所披露之估值報告應已提供有關物業之充足資料。

董事會函件

二號樓租約

請參閱下列二零一五年十月三十日有關二號樓持續租約概述：-

座	租戶數量	相關租賃協議生效日期	相關租賃協議屆滿日期	每月租金 收入概約 (人民幣)	相關租賃協議 之年期範圍
A	36	二零一三年一月六日－ 二零一五年十月十六日	二零一五年十月三十一日－ 二零二四年八月三十一日	7,000 – 154,000	一年至十年
B	43	二零零六年五月十二日－ 二零一五年十月二十三日	二零一五年十月三十一日－ 二零二零年一月三十一日	2,000 – 180,000	一個月至十年
C	21	二零一零年十二月十六日－ 二零一五年十月十五日	二零一五年十月三十一日－ 二零一九年六月十五日	20,000 – 107,000	兩週至八年
D	19	二零一一年八月一日－ 二零一五年十月十五日	二零一六年五月九日－ 二零二零年十月十四日	3,000 – 193,000	一年至八年

物業價值

根據長安控股及陝西長安提供之資料，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年物業應佔之收入和稅前及稅後利潤及物業於二零一五年七月三十一日之賬面值如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	50,308	51,667
稅前利潤	29,019	31,431
稅後利潤	29,019	31,431
		於二零一五年 七月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
賬面值		1,785,692

董事會函件

代價基準

資產收購協議項下之代價乃經(其中包括)本公司與長安控股公平磋商後並經參考(其中包括)獨立專業估值師第一太平戴維斯作出之物業之初步估值而釐定。根據本集團管理層於西安之物業投資經驗、物業位置及收購事項之總代價(即約人民幣15.90億元)低於第一太平戴維斯提供之物業價值初步估計(即人民幣16.53億元)，董事認為資產收購協議項下之代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

資金來源

本公司將透過內部資源、銀行借貸及／或股東貸款撥付資產收購協議項下之代價。

有關長安控股之資料

據董事深知、盡悉及確信，長安控股主要從事房地產開發及物業管理。長安控股為獨立第三方。

有關陝西長安之資料

據董事深知、盡悉及確信，陝西長安主要從事房地產開發及物業管理。陝西長安為獨立第三方。

有關西安豐盛之資料

據董事深知、盡悉及確信，西安豐盛主要從事企業管理諮詢、城市基礎設施建設、物業及建設項目管理業務。西安豐盛為獨立第三方。

有關本集團之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發業務以及製造及銷售紙箱及紙製品。

收購物業之理由及裨益

本公司擬繼續出租二號樓及於三號樓改造建設竣工後出租作辦公室用途。本公司將於收購事項完成後繼續出租270個指定泊車位。董事會認為收購事項符合本集團之業務策略，原因是(1)本集團致力於發展成為優秀的商業綜合體開發商及運營商；(2)西安乃中國政府「一帶一路」策略的重點城市之一，經濟活躍、交通便利且人口匯聚能力強，具有巨大發展潛力；(3)物

董事會函件

業位於西安市中心，乃一商業綜合體之組成部份，擁有高端商業配套設施；及(4)收購事項將擴大本集團的項目儲備及拓寬本集團之收入來源。

鑒於上述，董事認為收購事項的條款屬正常商業條款、公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於資產收購協議根據上市規則計算的相關適用百分比率超過25%但低於100%，故資產收購協議及其項下擬進行的交易就上市規則而言構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章公告規定及取得股東批准。

由於概無股東於資產收購協議中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准資產收購協議及其項下擬進行的交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於最後實際可行日期持有434,894,000股股份，佔本公司已發行股本約66.66%)的書面批准，批准資產收購協議及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准資產收購協議及其項下擬進行之交易。

收購事項之財務影響

收購事項將增加本集團的總資產。根據載於本通函附錄三本集團之未經審核備考財務資料，於二零一五年六月三十日，(i)本集團未經審核備考總資產將約為人民幣236.10億元；(ii)本集團未經審核備考總負債將約為人民幣171.13億元；及(iii)本集團未經審核備考經調整資產淨值將約為人民幣64.97億元；及(iv)本集團未經審核備考經調整資產負債比率將為55.5%。收購事項將不會對本集團於收購事項完成日期之收益產生任何財務影響。

本集團之財務及營運前景

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團營業額為人民幣37.97億元，較二零一三年同期下降約6.5%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利約為人民幣3.26億元，較二零一三年增加約38.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，毛利率約為32.8%，較二零一三年下降約3.7個百分點。截至二零一四年十二月三十一日止年度，總資產及權益總額分別約為人民幣218.58億元及人民幣63.84億元，較二零一三年分別增加約3.6%及約4.5%。

董事會函件

展望未來，本集團將按照既定戰略並繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，充分利用本公司在品牌、產品、資金、人才等方面的資源優勢，在一、二線城市的優質區域，積極尋找適合本集團戰略定位的土地資源和項目併購機會，增加優質項目儲備，把握項目開發節奏，加快產品周轉速度，深化項目公司股權多元化合作模式，增強本集團未來發展潛力。

上海蘇河灣為集傳承歷史文脈、藝術、時尚、商業、居住及都市娛樂的濱水城市綜合項目，將打造成為上海一座全新的城市地標。隨著該項目逐步成熟，將有力地提升周邊區域整體價值，並帶動蘇河灣片區逐漸升級成為上海市中心豪宅聚集地。成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）將續銷高層住宅、低密度住宅、多層住宅和高端寫字樓，並加大商業物業的開發。重慶華僑城置地項目地理位置優越，景觀資源豐富，預期將開發為中高檔高層及多層住宅。

本集團將繼續將紙包裝業務做強做優，進一步挖掘該業務在資本市場的價值。本集團將積極推進紙包裝業務市場開發，緊跟客戶的包裝需求變化調整產品結構，進一步深挖大客戶市場潛力，擴大華南華東多點合作，實現國際服裝品牌、電商、物流等細分市場的全面突破，尋求市場開拓的新突破，實現銷售規模的進一步提升。本集團將以蘇州新項目為契機，積極探索紙包裝業務創新發展的新方向。

本集團對未來發展前景充滿信心，相信亦會獲得母公司的持續支持與關注。本集團致力於發展成為優秀的商業綜合區的開發及運營商，力爭為股東創造理想的投資回報。

其他資料

亦敬請 閣下留意本通函附錄所載其他資料。

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
王曉雯

二零一五年十一月二十五日

(I) 物業之未經審核損益表

物業損益表

本通函須載入有關資產之可識別收入來源之物業，並須經申報會計師審閱，以確保該等資料已妥為編撰及摘錄自下文所述截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一五年九月三十日止九個月（「相關財政期間」）之相關賬簿及記錄。本公司已獲長安控股及陝西長安（「賣方」）提供直至二零一五年十月之物業之租賃協議（「租約」）清單。儘管本公司於交易中已作出要求，本公司仍未能充分查閱物業之相關賬簿及記錄或其他資料，以嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製物業於相關財政期間之財務資料。由於本公司未獲准查閱賣方之相關賬簿及記錄且未獲提供上述財務資料之進一步明細數據，故本公司僅獲得上述有限之資料。此外，賣方為私營公司，其財務資料不可從公共領域獲取。因此，本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，故而僅披露以下資料。本公司僅基於賣方提供之租約編製相關財政期間之物業之財務資料，因此，其未必能夠真實反映相關財政期間物業之表現。

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 九月三十日 止九個月 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
租金收入	39,203	48,434	47,249	41,624
營業稅	1,960	2,422	2,362	2,081
房產稅	4,704	5,812	5,670	4,995
其他直接稅項	235	291	283	250

附註：

- 上文所示物業於相關財政期間之財務資料僅包括物業之二號樓但不包括三號樓（不包括52001層）及270個指定泊車位，原因為：
 - 物業之三號樓（不包括52001層）於相關財政期間屬空置，且其為清水樓狀態，有待改造建設；及
 - 並無就物業之270個指定泊車位訂立書面租賃協議，且物業之該等270個指定泊車位於相關財政期間按停車月票或小時向用戶出租。此外，在該位置合共800個泊車位於相關財政

期間可按月或小時出租。鑑於上述情況，物業之270個指定泊車位於相關財政期間貢獻之租金收入無法釐定。

2. 相關財政期間之租金收入源自租約及賣方。
3. 本公司獲提供租約清單。本公司及申報會計師已抽樣選擇租賃協議並核查租戶名稱、租期、出租物業面積及租賃月租。
4. 於二零一五年九月三十日，物業之三號樓(不包括52001層)空置並將於移交本公司後改造，而物業之二號樓A座、B座、C座及D座30401、30501、30601、30701、30801、30901及31001樓層之40,027.61平方米中的39,401.84平方米已根據約100份租賃協議出租。物業之270個指定泊車位目前按停車月票每月人民幣400元或人民幣500元或時租每小時人民幣4元向用戶出租及並無訂立租賃協議。270個泊車位已經指定及確定，將於收購事項完成後由本集團獨立於餘下泊車位之擁有人經營及管理。本集團擬於收購事項完成後將270個指定泊車位按月或按時出租。
5. 根據租約之條款及本公司管理層經驗，本公司估計，賣方負責承擔之公用事業開支及物業維護費用很少。因此，該等開支不計入以上財務資料。
6. 除本公司不能自賣方取得之資料外，上文所載物業之財務資料乃採用與本公司之會計政策基本一致之會計政策編製。
7. 就相關財政期間物業之租金收入而言，本公司核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所已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「就財務資料執行協定程序之應聘事宜」執行以下程序。

中瑞岳華(香港)會計師事務所：

- (i) 自本公司管理層取得租金收入概要及租金收入清單，以及檢查其算術準確性，並挑選租賃協議樣本以檢查租金收入概要及租金收入清單之租戶名稱、租期、出租物業面積以及租賃月租，分別佔截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止九個月之總租金收入(扣除費用前)11%、19%、24%及28%。
- (ii) 比較按總租金收入5%撥備之營業稅(於中華人民共和國營業稅暫行條例中訂明)及檢查其算術準確性。
- (iii) 比較按總租金收入12%撥備之房產稅(於中華人民共和國房產稅暫行條例中訂明)及檢查其算術準確性。

- (iv) 比較按營業稅7%、3%及2%撥備之城建稅、教育附加稅及地方教育附加稅等其他間接稅項(於中國相關稅務法律及規例中訂明)及檢查其算術準確性。

中瑞岳華(香港)會計師事務所檢查結果：

- (a) 就項目(i)而言，中瑞岳華(香港)會計師事務所發現租金收入概要及租金收入清單在算術計算上準確無誤且租戶名稱、租期、出租物業面積以及租賃月租與所挑選租賃協議樣本、租金收入概要及租金收入清單相匹配。
- (b) 就項目(ii)而言，中瑞岳華(香港)會計師事務所發現按上述基準計算之營業稅在算術計算上準確無誤。
- (c) 就項目(iii)而言，中瑞岳華(香港)會計師事務所發現按上述基準計算之房產稅在算術計算上準確無誤。
- (d) 就項目(iv)而言，中瑞岳華(香港)會計師事務所發現按上述基準計算之其他間接稅項在算術計算上準確無誤。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，中瑞岳華(香港)會計師事務所對租金收入概要或租金收入清單概不作出任何保證。

倘中瑞岳華(香港)會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則就租金收入概要或租金收入清單執行額外程序或執行核證工作，則中瑞岳華(香港)會計師事務所可能注意之其他事宜將會向本公司呈報。

8. 本公司董事認為忽略過往物業淨收入來源之損益表將不會導致本通函嚴重不完整及具誤導或欺詐成分。

(II) 物業之估值

物業於二零一五年九月三十日之估值披露於本通函附錄四。

1. 本集團之已審核合併財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度有關利潤及虧損、財務記錄及狀況之財務資料(以比較列表形式載列)以及最近期刊發之已審核財務狀況表連同最近財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核合併財務報表載於本公司於二零一三年三月十五日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一二年年報第50至140頁。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已審核合併財務報表載於本公司於二零一四年三月十九日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一三年年報第61至142頁。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之已審核合併財務報表載於本公司於二零一五年三月二十六日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一四年年報第59至136頁。

2. 債務聲明

於二零一五年九月三十日(即於本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業結束時,本集團的借貸總額為人民幣120.01億元,包括本公司關聯方貸款約人民幣77.98億元及銀行及其他貸款約人民幣42.03億元(「銀行及其他貸款」)。貸款乃由本公司一家附屬公司之兩個銀行戶口、本公司一家附屬公司之若干投資物業、若干在存貨中分類為持作未來發展及在建待售物業、若干在存貨中分類為持作待售的已竣工物業及本公司若干附屬及中間控股公司提供之擔保作抵押。除銀行及其他貸款外,本公司關聯方貸款為無抵押。

於二零一五年九月三十日營業結束時,本公司的或然負債為就上述銀行及其他貸款作出之公司擔保(限額為約人民幣2.37億元)。

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,於二零一五年九月三十日營業結束時,本集團並無任何其他未履行抵押、押記、債券或其他借貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購租賃承諾、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，經計及本集團可用之財務資源，包括內部產生資金及目前可得之銀行融資，且不考慮不可預見之情況，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

以下載列本集團之未經審核備考財務資料，以顯示收購事項之影響(猶如已於相關日期完成)，乃供載入本通函而編製，僅作說明用途。

A. 本集團之未經審核備考資產及負債表

隨附之本集團未經審核備考資產及負債表(「報表」)之編製目的為說明收購物業(「收購事項」)之影響，假設交易已於二零一五年六月三十日完成，對本集團之財務狀況可能造成影響。

報表乃根據本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)並於作出收購事項產生之若干備考調整後編製。

報表乃基於各項假設、估計、不確定因素及現有資料編製，僅供說明用途。因此，由於報表之性質使然，報表未必能真實反映倘收購事項於二零一五年六月三十日實際發生而本集團可能達到之實際財務狀況。此外，報表亦不旨在預測本集團之未來財務狀況。

報表應與本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團財務資料及載入通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

	本集團 於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經調整結餘 人民幣千元
非流動資產				
固定資產				
– 投資物業	768,494	1,638,870	(1)	2,407,364
– 其他物業、廠房及設備	1,246,174			1,246,174
– 持作自用的租賃土地權益	647,582			647,582
	2,662,250			4,301,120
無形資產	846			846
商譽	223,476			223,476
於聯營公司的投資	496,156			496,156
其他金融資產	4,320			4,320
遞延稅項資產	133,610			133,610
	3,520,658			5,159,528
流動資產				
存貨	14,699,049			14,699,049
應收賬款及其他應收款	1,117,424			1,117,424
現金及現金等價物	2,841,251	(207,543)	(2)	2,633,708
	18,657,724			18,450,181
流動負債				
應付賬款及其他應付款	2,144,573			2,144,573
預收款	1,144,964			1,144,964
銀行貸款	830,118			830,118
關聯人士貸款	1,302,722			1,302,722
即期稅項負債	476,970			476,970
	5,899,347			5,899,347
淨流動資產	12,758,377			12,550,834
總資產減流動負債	16,279,035			17,710,362
非流動負債				
銀行及其他貸款	2,945,873			2,945,873
關聯人士貸款	6,582,225	1,431,327	(2)	8,013,552
遞延稅項負債	254,149			254,149
	9,782,247			11,213,574
資產淨值	6,496,788			6,496,788

附註：

- (1) 作出備考調整以計入物業A及物業B之收購成本(最高代價分別為人民幣537,146,862元及人民幣1,053,217,106元)，附帶成本估計約為人民幣48,506,000元，包括印花稅約人民幣795,000元(根據中華人民共和國印花稅暫行條例之規定按代價之0.05%計算)及契稅約人民幣47,711,000元(根據中華人民共和國契稅暫行條例之規定按代價之3%計算)，猶如收購事項於二零一五年六月三十日完成。備考調整不包括任何有關物業B之三號樓之改造建設費用。

- (2) 本集團擬透過內部資源及關聯人士貸款撥付收購事項。於編製未經審核備考資產及負債表時，根據董事之現有計劃，董事已假設本集團將透過內部資源支付10%代價及附帶成本分別約人民幣159,037,000元及人民幣48,506,000元，以及透過關聯人士貸款支付代價結餘約人民幣1,431,327,000元。關聯人士貸款將被分類為非流動負債。借款及內部資源之實際比例或會視乎最終落實之融資安排而定。因此，於完成日期上述融資之分配金額可能與上文呈列之金額不同。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中瑞岳華(香港)會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



RSM Hong Kong
中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
二十九字樓

敬啟者：

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 貴公司刊發之通函第III-1至III-3頁所載之二零一五年六月三十日之備考資產及負債表(「報表」)。董事編製報表所依據之適用標準乃於第III-1頁載述。

報表乃由董事編製，以說明建議收購物業對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一五年六月三十日發生。作為該過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自載於 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月中期報告之簡明財務報表，惟概無就此刊發審核或審閱報告。

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章第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(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製報表所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之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遵守道德規範，以及規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4章第29段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「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製報表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，亦無就編製報表時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入通函之報表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二零一五年六月三十日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就報表是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製報表時所用之適用準則，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份而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 報表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、與報表中編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估報表之整體列報方式。

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) 報表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) 就報表而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司
董事會 台照

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一五年十一月二十五日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本公司將予收購之物業於二零一五年九月三十日之價值之意見而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

有關：中華人民共和國陝西省西安碑林區南關正街88號長安國際中心二號樓A座、B座、C座以及D座30401、30501、30601、30701、30801、30901及31001單位；三號樓(不包括52001單位)及270個指定泊車位部分(「該物業」)

緒言

吾等遵照華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)指示，對位於中華人民共和國(「中國」)並由長安控股(集團)有限責任公司(「長安控股」)及陝西長安建設投資開發有限責任公司(「陝西長安」)持有之該物業進行估值，吾等確認已進行視察並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等認為該物業於二零一五年九月三十日(「估值日期」)的價值，以供載入通函。

估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等認為該物業的市值，吾等界定市值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日成交資產或負債之估計金額」。

市值為資產或負債之估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定及香港測量師學會出版的物業估值準則(二零一二年版本)進行估值。

估值方法

該物業由 貴公司持有作投資用途。在估值過程中，吾等參考市場上之可供比較市場交易，並以提供予吾等之安排所示之收入資本化為基準(倘適當)，及適當考慮該物業復歸之收入潛力而對該物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘錄副本，惟並無查核正本，以證實是否有任何修訂可能並無顯示於交予吾等之副本上。吾等頗為倚賴 貴公司及其中國法律顧問萬商天勤律師事務所有關物業之業權而提供之資料。

估值考慮因素及假設

在進行位於中國之該物業估值時，除另有指明外，吾等已假設該物業之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式土地使用費授出，而所有必須應付之土地出讓金已全數繳付。吾等亦已假設該物業業主擁有該物業之可執行業權，並可於獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等頗為倚賴 貴公司提供之資料，亦已接納提供予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。英國皇家特許測量師學會之專業會員及中國註冊房地產估價師黃國鈞先生、中國註冊土地估價師秦學女士及助理估值師葉旭女士於二零一五年九月二十三日至二零一五年九月二十四日期間已進行實地視察。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。並沒有對此進行任何測試。

備註

除另有說明者外，所列全部金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉估值證書。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司
香港
九龍
尖沙咀廣東道
海港城港威大廈
第6座3203-4室

列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
董事
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一五年十一月二十五日

附註： 劉振權先生乃合資格測量師，並於中國及香港物業估值方面擁有逾22年執業經驗。

估值證書

於二零一五年
九月三十日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	人民幣 1,653,000,000元 (見附註(5))
中國 陝西省西安 碑林區 南關正街88號 長安國際中心二號樓A座、B座、C座以及D座30401、30501、30601、30701、30801、30901及31001單位；三號樓(不包括52001單位)及270個指定泊車位	<p>長安國際中心(「開發物業」)為大型綜合辦公、住宅、酒店及商業綜合體，其建設分兩期進行。開發物業第一期包括二號樓及三號樓，坐落於總地盤面積約19,875.70平方米之兩幅土地上。</p> <p>二號樓由坐落於商業裙樓上的四棟寫字樓組成；而三號樓為住宅樓宇。二號樓及三號樓分別於二零零五年及二零零六年竣工。</p> <p>開發物業位於西安碑林區。周邊地區的物業發展主要為高層住宅。開發物業步行至市中心約5分鐘路程，及距西安咸陽國際機場約50分鐘車程。</p> <p>該物業包括開發物業二號樓及三號樓部分，總建築面積為約104,665.94平方米，明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約39,401.84平方米之部分有118份租約，其中最遲租約將於二零二四年八月到期，每月租金為約人民幣4,730,000元(不包括管理費及其他支銷)。大多數租約之租期介乎兩年至三年。</p> <p>該物業餘下部分乃空置。</p>	

用途	概約建築面積 (平方米)
商業	508.47
辦公	40,027.61
住宅	47,827.56
停車場(270個泊位)	<u>16,302.30</u>
合計：	<u><u>104,665.94</u></u>

該物業的土地使用權已授出，兩段並存年期分別於二零三七年十一月二十日及二零六七年十一月二十日屆滿，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證—西北國用(2004出)第769號及西北國用(2008出)第105號，地盤總面積約19,875.70平方米的兩幅土地之土地使用權授予陝西長安建設投資開發有限責任公司(「陝西長安」)。上述證書詳情載列如下：

證書編號	頒發日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期到期日期
西北國用(2004出)第769號	二零零四年十月二十二日	5,658.40	住宅：二零六七年十一月二十日
西北國用(2008出)第105號	二零零八年二月二十日	14,217.30	商業：二零三七年十一月二十日
合計：		<u>19,875.70</u>	

- (2) 根據下列房屋所有權證及房屋登記簿(「登記簿」)，該物業總建築面積為74,489.15平方米的部分(「物業B」)(包括總建築面積為約16,302.30平方米的地下停車場)的房屋所有權歸屬於陝西長安。上述證書及登記簿詳情列示如下：

編號	樓宇	證書編號	樓層	用途	建築面積 (平方米)
(i)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30401(登記簿)	4	辦公	1,407.26
(ii)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40401(登記簿)	4	辦公	1,407.26
(iii)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40501(登記簿)	5	辦公	1,407.26
(iv)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40601(登記簿)	6	辦公	1,407.26
(v)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40701(登記簿)	7	辦公	1,407.26
(vi)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40801(登記簿)	8	辦公	1,407.26
(vii)	二號樓C棟	1100106020 I—30—1—40901(登記簿)	9	辦公	1,407.26
(viii)	三號樓	1100106020 I—30—1—50101~1	1	商業	141.50
(ix)	三號樓	1100106020 I—30—1—50102~1	1	商業	106.71
(x)	三號樓	1100106020 I—30—1—50103~1	1	商業	50.56
(xi)	三號樓	1100106020 I—30—1—50104~1	1	商業	209.70
(xii)	三號樓	1100106020 I—30—1—50201~1	2	住宅	1,475.13
(xiii)	三號樓	1100106020 I—30—1—50301~1	3	住宅	2,353.86
(xiv)	三號樓	1100106020 I—30—1—50401~1	4	住宅	2,452.75
(xv)	三號樓	1100106020 I—30—1—50501~1	5	住宅	2,452.75
(xvi)	三號樓	1100106020 I—30—1—50601~1	6	住宅	2,452.75
(xvii)	三號樓	1100106020 I—30—1—50701~1	7	住宅	2,452.75
(xviii)	三號樓	1100106020 I—30—1—50801~1	8	住宅	2,452.75
(xix)	三號樓	1100106020 I—30—1—50901~1	9	住宅	2,452.75
(xx)	三號樓	1100106020 I—30—1—51001~1	10	住宅	2,452.75
(xxi)	三號樓	1100106020 I—30—1—51101~1	11	住宅	2,452.75

編號	樓宇	證書編號	樓層	用途	建築面積 (平方米)
(xxii)	三號樓	1100106020 I—30—1—51201~1	12	住宅	2,452.75
(xxiii)	三號樓	1100106020 I—30—1—51301~1	13	住宅	2,452.75
(xxiv)	三號樓	1100106020 I—30—1—51401~1	14	住宅	2,452.75
(xxv)	三號樓	1100106020 I—30—1—51501~1	15	住宅	2,452.75
(xxvi)	三號樓	1100106020 I—30—1—51601~1	16	住宅	2,452.75
(xxvii)	三號樓	1100106020 I—30—1—51701~1	17	住宅	2,452.75
(xxviii)	三號樓	1100106020 I—30—1—51801~1	18	住宅	2,452.75
(xxix)	三號樓	1100106020 I—30—1—51901~1	19	住宅	2,452.75
(xxx)	三號樓	1100106020 I—30—1—52101~1	21	住宅	4,754.57
(xxxi)	—	1100106020 I—30—1—1F201(登記簿)	-2	其他	16,302.30
合計					<u>74,489.15</u>

- (3) 根據下列房屋所有權證，該物業總建築面積為30,176.79平方米的部分(「物業A」)的房屋所有權歸屬於長安控股(集團)有限責任公司(「長安控股」)。上述證書詳情列示如下：

編號	樓宇	證書編號	樓層	用途	建築面積 (平方米)
(i)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10401~2	4	辦公	1,407.26
(ii)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10501~2	5	辦公	1,407.26
(iii)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10601~2	6	辦公	1,407.26
(iv)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10701~2	7	辦公	1,407.26
(v)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10801~2	8	辦公	1,407.26
(vi)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—10901~2	9	辦公	1,407.26
(vii)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—11001~2	10	辦公	1,407.26
(viii)	二號樓A棟	1100106020 I—30—1—11101~2	11	辦公	1,112.16
(ix)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20401~2	4	辦公	1,407.26
(x)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20501~2	5	辦公	1,407.26
(xi)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20602~2	6	辦公	1,214.53
(xii)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20701~2	7	辦公	1,407.26
(xiii)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20801~2	8	辦公	1,407.26
(xiv)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—20901~2	9	辦公	1,407.26
(xv)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—21001~2	10	辦公	1,407.26
(xvi)	二號樓B棟	1100106020 I—30—1—21101~2	11	辦公	1,112.16
(xvii)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30501~2	5	辦公	1,407.26
(xviii)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30601~2	6	辦公	1,407.26
(xix)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30701~2	7	辦公	1,407.26
(xx)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30801~2	8	辦公	1,407.26
(xxi)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—30901~2	9	辦公	1,407.26
(xxii)	二號樓D棟	1100106020 I—30—1—31001~2	10	辦公	1,407.26
合計					<u>30,176.79</u>

- (4) 吾等獲 貴公司中國法律顧問就物業之業權提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- i. 該物業之所有權依法歸屬於陝西長安及長安控股；及
 - ii. 總建築面積不少於52,056.10平方米之三號樓(包括52001單位)之房屋所有權以及上文附註(3)中房屋所有權證所述之總建築面積約為30,176.79平方米之樓宇之房屋所有權(連同彼等各自之土地使用權)乃分兩期按揭予東亞銀行西安分行(「東亞西安」)。按揭年期為五年，按揭金額分別為人民幣600,000,000元及人民幣300,000,000元。陝西長安及長安控股轉讓按揭之物業部分之前，須取得東亞西安的事先同意。倘建議收購按揭之物業部分，須根據中國法律解除有關按揭。
- (5) 經要求，該物業的市值明細載列如下：
- | | |
|------|-------------------|
| 物業A： | 人民幣493,000,000元 |
| 物業B： | 人民幣1,160,000,000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，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於本公司及其關聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中持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被視為或視作擁有之權益及淡倉)或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之好倉

董事姓名	所持相關 股份數目	身份	權益性質	佔本公司 已發行股本 概約百分比
周平(「周先生」) (附註)	160,000	實益擁有人	個人	0.025%

附註：

周先生之配偶李寧女士持有可認購160,000股股份之購股權，故周先生被視為或當作於李寧女士持有之可認購160,000股股份之購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何關聯法團(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本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）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本公司股份或相關股份之權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
Pacific Climax (附註1)	實益擁有人	434,894,000 (好倉)	66.66%
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)	434,894,000 (好倉)	66.66%
	實益擁有人	96,000,000 (好倉)	14.72%
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 (好倉)	81.38%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」) (附註4)	受控制公司之權益	530,894,000 (好倉)	81.38%
新華人壽保險股份有限公司 (「新華人壽保險」)	實益擁有人(附註5)	40,000,000 (好倉)	6.13%
中再資產管理股份有限公司 (「中再資產管理公司」)	實益擁有人(附註5)	40,000,000 (好倉)	6.13%
其他			
UBS Group AG	對股份持有保證權益的人 (附註6)	3,200,000 (好倉)	0.49%
	受控制公司之權益 (附註6)	49,274,000 (好倉)	7.55%
		278,000 (淡倉)	0.04%

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
瑞士銀行	對股份持有保證權益的人 (附註6)	3,200,000 (好倉)	0.49%
	受控制公司之權益 (附註6)	48,996,000 (好倉)	7.51%
	實益擁有人(附註6)	278,000 (好倉)	0.04%
		278,000 (淡倉)	0.04%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事周平先生亦為 Pacific Climax 董事。
- (2) 香港華僑城為 Pacific Climax 所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於 Pacific Climax 實益擁有的全部股份中擁有權益。執行董事王曉雯女士及謝梅女士，非執行董事周平先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為 Pacific Climax 所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及 Pacific Climax 實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份56.90%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為 Pacific Climax 全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及 Pacific Climax 實益擁有的全部股份中擁有權益。
- (5) 於二零一三年七月二十四日，本公司已根據二零一三年六月六日與新華人壽保險及中再資產管理公司分別訂立之優先股認購協議，分別向新華人壽保險及中再資產管理公司配發及發行40,000,000股及40,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之新無表決權可轉換優先股(「可轉換優先股」)。此外，於二零一三年六月六日，香港華僑城分別與新華人壽保險及中再資產管理公司訂立認沽期權契約，據此，香港華僑城將分別向新華人壽保險及中再資產管理公司授出可不時自本公司將向新華人壽保險、中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)配發及發行可轉換優先股之日第三週年起計180日內要求香港華僑城自新華人壽保險及中再資產管理公司或Integrated Asset(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)購買由新華人壽保險或中再資產管理公司(視乎情況而定)(及可轉換優先股之任何其後轉讓人)法定及實益擁有的所有(非部份)未轉換的可轉換優先股。
- (6) 瑞士銀行之權益包括於 UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd、UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd及瑞士銀行分別持有之39,088,000股股份、5,756,000股股份及4,152,000股股份及278,000股股份(合共49,274,000股股份)之權益(好倉)。UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management

(Hong Kong) Ltd及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd均由瑞士銀行全資擁有，而瑞士銀行直接由UBS Group AG擁有98.02%權益及於瑞士銀行持有之278,000股股份之權益(淡倉)。UBS Group AG亦作為於股份持有擔保權益身份的人士於3,200,000股股份中擁有權益(好倉)。因此，就證券及期貨條例而言，UBS Group AG被視作或當作於合共52,474,000股股份中擁有權益(好倉)及於278,000股股份中擁有權益(淡倉)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人在與本集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，董事已各自與本公司訂立服務合約。該等合約之內容在所有重大方面均相同。除魯恭先生之服務合約將於本公司於二零一六年舉行股東週年大會當日屆滿外，與董事之其他所有服務合約將於本公司於二零一七年或二零一八年舉行股東週年大會當日屆滿。除上文所述者外，概無董事與本集團之任何成員公司訂立本集團不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 於本集團重要資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中(直接或間接)擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函日期仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立者)：

- (a) 成都華僑城與成都市鑫金工發投資有限公司於二零一四年六月十七日就中國成都金牛區之土地收儲項目訂立之正式協議；
- (b) 資產收購協議I；及
- (c) 資產收購協議II。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來並無任何重大不利變動；

9. 專家及同意書

- (a) 以下為本通函載有其意見之專家資格：

名稱	資格
中瑞岳華(香港)會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師
萬商天勤	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司或萬商天勤概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無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)。
- (c) 中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萬商天勤各自已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件、意見、報告及引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

- (d) 中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萬商天勤各自之函件、意見及報告乃於本通函日期發出以供載入本通函。

於最後實際可行日期，中瑞岳華(香港)會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自概無於本集團任何成員公司之股本中實益擁有任何權益，亦概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中(直接或間接)擁有任何權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計至二零一五年十二月八日(包括當日)止一般辦公時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)，可於本公司之香港辦事處(地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至17頁；
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (g) 本公司刊發之日期為二零一五年三月二十七日之通函；及
- (h) 本通函。