
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城（亞洲）控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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）

主要交易

收購於中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權

二零一九年四月二十五日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	深圳華京向廈門禹洲收購目標公司之目標股權及目標債權
「公告」	指	本公司刊發日期為二零一九年三月二十六日之公告，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	華僑城（亞洲）控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	指珠海依雲、廈門禹洲、深圳華京及目標公司於二零一九年三月二十六日訂立之合作協議
「債權轉讓協議」	指	廈門禹洲與深圳華京就收購目標債權訂立日期為二零一九年三月二十六日之目標債權轉讓協議
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	廈門禹洲與深圳華京就收購目標股權訂立日期為二零一九年三月二十六日之目標股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其於最後實際可行日期之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（定義見上市規則）或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則），且與上述人士概無關連之第三方
「該地塊」	指	位於中山市火炬開發區張二村名為「新草尾」之地塊，總佔地面積約為90,500.50平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月二十三日，即本通函付印前為確認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，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東，並由香港華僑城全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「深圳華京」	指	深圳市華京投資有限公司，一間於深圳註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	中山禹鴻房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並於公告日期由珠海依雲及廈門禹洲分別擁有51%及49%權益
「目標債權」	指	目標公司結欠廈門禹洲之貸款總額人民幣331,551,594.94元（連同結欠深圳華京按年利率8%計息之應計利息）
「目標股權」	指	將根據合作協議由深圳華京向廈門禹洲收購之目標公司21%股權
「廈門禹洲」	指	廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為禹洲地產之間接全資附屬公司
「禹洲地產」	指	禹洲地產股份有限公司，一間於二零零八年四月二十三日在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（股份代號：1628）
「珠海依雲」	指	珠海依雲房地產有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「%」	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：

何海濱先生（主席）

謝梅女士（行政總裁）

林開樺先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

非執行董事：

張靖先生

獨立非執行董事：

魯恭先生

黃慧玲女士

林誠光教授

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

敬啟者：

主要交易

收購於中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權

緒言

茲提述內容有關收購目標公司之21%股權及債權之公告。

本通函旨在（其中包括），(i)向閣下提供合作協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)本集團之未經審核備考財務資料；及(v)目標公司所持該地塊的估值報告。

合作協議

合作協議之主要條款載述如下：

日期

二零一九年三月二十六日

訂約方

- (1) 深圳華京（本公司之全資附屬公司，作為買方）；
- (2) 廈門禹洲（作為賣方）；
- (3) 珠海依雲（目標公司之現任股東）；及
- (4) 目標公司

廈門禹洲為禹洲地產之非全資附屬公司，於最後實際可行日期，禹洲地產由本公司持有9.98%權益。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廈門禹洲及珠海依雲以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

目標公司為於二零一八年十一月三十日在中國成立之有限公司，其主要資產為位於中山市火炬開發區名為「新草尾」之該地塊，總佔地面積及最大許可建築面積分別約為90,500.50平方米及271,501.50平方米。目標公司於二零一九年一月二十三日獲得該地塊的不動產權證書。該地塊擬作住宅用途，土地使用權為70年。目標公司所收購該地塊之總代價為人民幣1,523,123,415元（不含土地轉讓之契稅）。

該地塊位於中山市火炬開發區會展東路南側、湖中路東側、得能東路北側及港義路西側。該地塊北側主要為住宅及學校，而該地塊的東側主要為辦公樓及廣場。該地塊的南側亦有住宅及公園，以及該地塊的西側有中山市開發區會議中心。該地塊與中山港碼頭相距約1.5千米及與中山市高鐵站相距9千米。

董事會函件

估計將開發約2,280個住宅單位，每個住宅單位的平均面積約為112平方米，其目標客戶為尋求投資物業或自用物業之客戶。開發項目預期將於二零二二年全面完工。

為收購該地塊籌集資金，珠海依雲及廈門禹洲已按彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司提供股東貸款約人民幣1,578,817,117.45元，年利率為8%。

珠海依雲及廈門禹洲均為目標公司之股權持有人。於公告日期，彼等各自就收購及開發該地塊向目標公司認繳之注資及提供之股東貸款載列如下：

名稱	註冊資本及股權(%)	所提供股東貸款之本金
珠海依雲	人民幣255,000,000元(51%)	人民幣805,196,729.25元
廈門禹洲	人民幣245,000,000元(49%)	人民幣773,620,388.20元
總計	<u>人民幣500,000,000元(100%)</u>	<u>人民幣1,578,817,117.45元</u>

根據合作協議之條款，深圳華京將向廈門禹洲收購於目標公司之目標股權及本金為人民幣331,551,594.94元之目標債權（連同按年利率8%計息之應計利息）。

緊隨收購事項完成後，目標公司股東應佔之注資及股東貸款載列如下：

名稱	註冊資本及股權(%)	所提供股東貸款之本金
珠海依雲	人民幣255,000,000元(51%)	人民幣805,196,729.25元
廈門禹洲	人民幣140,000,000元(28%)	人民幣442,068,793.26元
深圳華京	人民幣105,000,000元(21%)	人民幣331,551,594.94元
總計	<u>人民幣500,000,000元(100%)</u>	<u>人民幣1,578,817,117.45元</u>

收購事項完成後，本公司將間接擁有目標公司之21%股權。目標公司將不會為本公司之附屬公司，而其財務報表將不會於本集團內綜合入賬。

深圳華京亦與廈門禹洲就收購事項於二零一九年三月二十六日訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議。

目標股權之代價

目標股權之代價為人民幣1,263,447元，其付款須待就收購事項之登記事項於15個工作日內完成後，方可作實，具體如下：

- (a) 深圳華京將登記為目標公司21%股權之持有人；
- (b) 目標公司董事變更登記（目標公司其中一名董事由深圳華京指派）；
- (c) 目標公司之組織章程細則將予修訂以反映上述變動；及
- (d) 取得目標公司之新營業執照。

深圳華京應自目標公司新營業執照簽發之日起三個工作日內將目標股權之代價一次性匯入廈門禹洲之指定賬戶。目標股權之代價已於二零一九年四月一日結清。

目標股權的代價人民幣1,263,447元乃由買方及賣方經考慮以下因素：(i)目標公司按中國公認會計準則編製之未經審核財務資料中的負資產淨值情況；(ii)基於獨立物業評估師編製之初步估值報告之該地塊之市值及預期增值情況；(iii)預計交割日期目標公司新增損益；及(iv)本集團於目標公司的股權比例後釐定得出。

目標債權之代價

目標債權代價為目標債權之本金，即人民幣331,551,594.94元，加上目標債權項下之應計利息，直至實際支付目標債權代價之日達人民幣7,565,391.52元，其應由深圳

華京自簽署股權轉讓協議及債權轉讓協議日期起20個工作日內支付予廈門禹洲。目標債權之代價已於二零一九年三月二十七日結清。

向目標公司作出之資本承擔

倘目標公司需要營運資金，而銀行貸款及銷售所得款項未能悉數填補有關金額，則目標公司股東將按彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司提供股東貸款，以填補不足金額。

目標公司股東亦按彼等各自股權比例提供將由目標公司獲取之銀行貸款所需的公司擔保。

根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司總資本承擔（包括對目標公司所承擔的總金額，但不限於：(i)目標公司之註冊資本、(ii)土地出讓金、(iii)土地開發所需資金、(iv)目標公司應付稅項、(v)目標公司開發所需目標公司股東之任何貸款及／或(vi)作為擔保）將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，人民幣945,000,000元將於收購事項完成後按深圳華京將於目標公司持有之股權比例歸屬於深圳華京。

本集團擬通過其內部資源及銀行貸款為收購事項之代價及資本承擔撥付資金。

收購事項代價及資本承擔金額乃由訂約方經考慮：(i)目標公司之財務資料；(ii)香港獨立評估師就該地塊編製的初步評估（按直接比較法進行評估）；(iii)該地塊開發潛力；及(iv)該地塊開發之預期資金後公平磋商釐定。

該地塊開發之預期資金金額約為人民幣1,688,000,000元，預期將用於（但不限於）以下方面：(i)勘察、設計及前期工程費；(ii)主體工程費；(iii)配套工程費；(iv)室外工程費；及(v)其他相關開支。預期該地塊開發之預期資金金額將於二零一九年至二零二三年支付（二零一九年支付14%、二零二零年支付27%、二零二一年支付40%、二零二二年支付17%及二零二三年支付2%）。

目標公司之董事會組成

目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名董事將由珠海依雲委任，一名董事將由廈門禹洲委任及一名董事將由深圳華京委任。目標公司董事會主席（「主席」）將由廈門禹洲委任。主席亦將為目標公司之法人代表。目標公司全體董事及主席任期三年，惟三年後可連任。

分佔利潤及虧損

目標公司之利潤及虧損將由目標公司股東按彼等各自於目標公司之注資比例分攤。

訂立合作協議之理由及裨益

收購事項將令本集團可收購目標公司（其持有該地塊之土地使用權）21%股權。受益於粵港澳大灣區的政府政策及快速發展，該地塊地理位置優越，交通便捷，配套設施完善。此外，廈門禹洲、珠海依雲及深圳華京的實益擁有人都是彼等各自行業領先的公司，具有物業開發的成功經驗。董事會相信，收購事項將帶來良好的回報，並符合本公司的利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團之資料

深圳華京為本公司全資附屬公司。深圳華京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新型城鎮化產業生態圈投資業務。

Pacific Climax為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約70.94%。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一八年十一月三十日在中國成立之有限公司。其主要資產為該地塊。

目標公司自二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間根據香港財務報告準則編製之財務資料及目標公司截至二零一九年二月二十八日止兩個月根據中國公認會計準則編製之未經審核財務資料：

	自二零一八年 十一月三十日 (成立日期) 至二零一八年 十二月三十一日 止期間 人民幣	截至二零一九年 二月二十八日 止兩個月 人民幣
稅前（及稅後）虧損	5,901,000	21,930,915.73
	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣	於二零一九年 二月二十八日 人民幣
總資產	1,579,142,000	1,578,997,655.27
總負債	1,585,043,000	1,606,801,015.54
虧絀總額	(5,901,000)	(27,803,360.27)

有關廈門禹洲之資料

廈門禹洲為一間於中國成立之公司，為禹洲地產之非全資附屬公司，於最後實際可行日期，禹洲地產由本公司持有9.98%。其主要從事房地產項目開發與經營；物業服務。

有關珠海依雲之資料

珠海依雲為一間於中國成立之公司，主要從事房地產服務（物業管理／地產經紀）。

收購事項對本集團之財務影響

收購事項完成後，本公司將間接擁有目標公司之21%股權。目標公司將成為本公司聯營公司，目標集團的財務業績將以權益法計入本集團綜合財務報表。於收購

事項完成後，本集團的總資產、總負債及盈利將不會受到任何財務影響。根據本通函附錄四所載本集團未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成，則本集團於二零一八年十二月三十一日的非流動資產將會增加人民幣340,380,000元，而本集團於二零一八年十二月三十一日的流動資產將會減少人民幣340,380,000元。

上市規則之涵義

由於合作協議根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過25%但低於100%，故合作協議及其項下擬進行之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章的公告規定且須取得股東批准。

由於概無股東於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准合作協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得Pacific Climax（於最後實際可行日期持有530,894,000股股份，佔本公司已發行股本約70.94%）的書面批准，批准合作協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准合作協議及其項下擬進行之交易。

推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，合作協議之條款屬公平合理及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體最佳利益。

雖然本公司並不會召開股東大會，以批准合作協議及其項下擬進行之交易，惟倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案，以批准合作協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
何海濱

二零一九年四月二十五日

1. 本集團之財務資料

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。

本集團截至二零一五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二零一六年四月七日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0407/LTN20160407370_C.pdf)之二零一五年年報第59至138頁。

本集團截至二零一六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二零一七年四月二十六日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0426/LTN20170426482_C.pdf)之二零一六年年報第77至172頁。

本集團截至二零一七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二零一八年四月十三日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0413/LTN20180413404_C.pdf)之二零一七年年報第77至178頁。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司於二零一八年九月十二日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0912/LTN20180912605_C.pdf)之二零一八年中報第28至72頁。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務資料載於本公司日期為二零一九年三月二十九日刊載於聯交所網站(http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0331/LTN20190331038_C.pdf)之截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公佈。

2. 債務聲明

於二零一九年二月二十八日（即於本通函付印前本債務聲明日期）營業時間結束時，本集團的借貸總額約人民幣8,639.43百萬元，包括有抵押及保證的銀行及關聯方貸款約人民幣2,337.07百萬元，無抵押及無保證的銀行及關聯方貸款約人民幣6,302.36百萬元。

於二零一九年二月二十八日，本集團有抵押及保證的銀行貸款由賬面總值約人民幣735.91百萬元的已抵押存款進行抵押，及由本公司的中間控股公司深圳華僑城股份有限公司及香港華僑城有限公司提供保證。

於二零一九年二月二十八日，本集團之尚未償還經營租賃負債約為人民幣93.62百萬元。

於二零一九年二月二十八日，除了向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣847.33百萬元外，本集團概無其他重大的或然負債。

外幣金額已就本債務聲明按於二零一九年二月二十八日營業時間結束時的適用概約匯率換算為人民幣。

除上述及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無任何未解除抵押、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃和經營租賃租賃負債或租購承擔、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，考慮到本集團可用之財務資源（包括內部產生資金、現時可得之銀行融資）以及考慮到收購事項影響，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起至少十二個月之需求。

4. 或然負債

除本通函所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。本集團目前並無涉及任何重大法律訴訟，亦不知悉任何重大法律訴訟。本集團將於可能產生虧損及虧損金額可合理估計時，根據當時可得資料記錄任何或然虧損。本集團確認自二零一八年十二月三十一日起直至最後實際可行日期，其或然負債水平並無任何重大變動。

5. 本集團之財務及營運前景

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團自持續經營業務實現收入約為人民幣1,585百萬元，同比下降約61.4%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣798.70百萬元，同比下降約27.8%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務產生的毛利率約為35.2%，較二零一七年同期下降2.5個百分點。於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產及權益總額分別約為人民幣250.8億元及人民幣129.1億元，同比分別上升約5.6%及下降約3.1%。

作為華僑城集團唯一的境外上市平臺，本集團將以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」為新的發展模式，充分發揮華僑城品牌及資金優勢，在中心城市及華僑城城鎮化項目所在區域獲取高品質項目，以更大力度，更大規模發展綜合開發業務；並積極借助和利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外投資併購、產業基金、融資租賃等方式，加大項目開拓力度，尋找新的投資機會。

綜合開發業務

於二零一九年，在各項調控政策確保房地產市場穩定發展的前提下，有關政策仍會以穩為主，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變。此前因調控升級對部分改善型住房消費的影響，後期可能會有所調整，以保證居民的合理住房消費。與此同時，進一步寬鬆的貨幣政策預計也將推動房地產市場需求層面的改善。

未來，本集團各綜合開發項目規劃如下：上海蘇河灣項目將啟動寶格麗酒店周邊商業物業的招商工作，樹立寶格麗公寓產品市場標桿地位。成都華僑城項目主推高端公寓及成都主城區內唯一的河心島內的高端定制別墅，並繼續銷售精品社區商業物業，總可售面積約為18.9萬平方米。重慶置地項目計劃推出新一批高層及多層住宅產品，總可售面積約為17.6萬平方米。華僑城（常熟）項目計劃二零一九年上半年完成規劃設計並開工建設，預計二零二零年開始對外出租。對於現有工業土地，本集團將結合地區優勢，整合周邊資源，探索並適時推進空餘土地規劃與開發建設。

本集團亦將繼續依託領先的發展理念及清晰的市場定位，以更大力度、更大規模發展綜合開發業務，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同。通過併購、合作、股權投資等多種方式，我們將獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備，做大做強綜合開發業務。

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年，本集團投資業務將繼續以文化、旅遊、教育、大健康、城鎮化等行業為重點領域，審慎篩選符合戰略定位的優質項目，積極拓展股權投資機會，構建城鎮化產業生態圈及產業合作聯盟，不斷充實和豐富城鎮化項目的內容和內涵。未來本集團旗下的基金管理公司將立足粵港澳大灣區，輻射全國，重點佈局與城鎮化產業生態圈具有強大協同性的產業，為公司儲備優質資源。

融資租賃業務

二零一九年，本集團將繼續從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，加強風險管控，穩健有序推進業務發展，獲取穩定的經營收益。

董事會對本集團未來發展前景充滿信心。本集團亦將在華僑城集團的支持下，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

以下第II-1至II-15頁所載為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製的報告全文，以供收錄於本通函。



致華僑城（亞洲）控股有限公司董事的就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所（以下簡稱「我們」）就第II-3至II-15頁所載的中山禹鴻房地產開發有限公司（「目標公司」）的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表，以及自二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間（「有關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第II-3至II-15頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入華僑城（亞洲）控股有限公司（「貴公司」）於二零一九年四月二十五日刊發的有關 貴公司之全資附屬公司收購目標公司21%之股權及債權（「收購事項」）的通函（「通函」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料。

作為歷史財務資料基礎的目標公司的相關財務報表（定義見第II-3頁），乃由目標公司董事編製。目標公司董事須負責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真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會

計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以在有關情況下設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準真實而中肯地反映目標公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

對香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，並未對相關財務報表（定義見第II-3頁）作出任何調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年四月二十五日

A 歷史財務資料

以下所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

作為歷史財務資料基礎的目標公司於有關期間的財務報表由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核（「相關財務報表」）。

自二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間的損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

	附註	人民幣千元
收入	3	—
利息收入		1
管理費用		(49)
經營虧損		(48)
融資成本	4(a)	(5,853)
稅前虧損	4	(5,901)
所得稅開支	5	—
期間虧損		(5,901)
期間稅後其他全面收益		—
期間全面收益總額		(5,901)

於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	人民幣千元
流動資產		
存貨	8	1,523,123
押金		75
現金及現金等價物	9	<u>55,944</u>
		<u>1,579,142</u>
流動負債		
其他應付款	10	<u>373</u>
淨流動資產		<u>1,578,769</u>
總資產減流動負債		<u>1,578,769</u>
非流動負債		
貸款	11	<u>1,584,670</u>
淨負債		<u>(5,901)</u>
資本及儲備		
實收資本	12	—
累計虧損		<u>(5,901)</u>
股東虧絀		<u>(5,901)</u>

自二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間的權益變動表

(以人民幣列示)

	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年十一月三十日 （成立日期）的結餘	—	—	—
期間權益變動：			
期間虧損	—	(5,901)	(5,901)
全面收益總額	—	(5,901)	(5,901)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	—	(5,901)	(5,901)

自二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間的現金流量表

（以人民幣列示）

	附註	人民幣千元
營運活動		
產自營運之現金		<u>250</u>
產自營運活動之現金淨額	9(b)	<u>250</u>
融資活動		
股東貸款所得款項	9(d)	27,290
珠海依雲貸款所得款項	9(d)	805,197
償還股東貸款	9(d)	<u>(776,793)</u>
產自融資活動之現金淨額		<u>55,694</u>
現金及現金等價物的增加淨額及		
於二零一八年十二月三十一日現金及現金等價物	9(a)	<u><u>55,944</u></u>

B 歷史財務資料附註

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

歷史財務資料已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，集合條款包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所用適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於本B節的其餘部分。

香港會計師公會已發出多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標公司已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟截至二零一八年十二月三十一日止的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。該等截至二零一八年十二月三十一日止的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註17。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

目標公司的財務報表乃根據中華人民共和國（「中國」）財政部頒佈的企業會計準則編製並經廣東同憶會計師事務所審核。

(b) 計量基準

儘管於二零一八年十二月三十一日的淨負債為人民幣5,901,000元，歷史財務資料以持續經營基礎編製，原因是廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲」，目標公司之股東）和珠海依雲房地產有限公司（「珠海依雲」）已同意為目標公司提供持續的財務支援，使其能夠於負債到期時償還負債。因此，貴公司董事認為以持續經營基礎編製歷史財務資料是適當的。

歷史財務資料以目標公司的功能及呈報貨幣人民幣（「人民幣」）列示，並約整至最接近千元。編製歷史財務資料時所採用之計量基準為歷史成本法。

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為在有關情況下合理的各項其他因素，而所得結果構成用於判斷顯然無法透過其他來源獲得有關資產與負債的賬面價值的依據。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設均會被持續審閱。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

管理層應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

(c) 存貨

存貨按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本與可變現淨值按下列方式釐定：

— 持作未來開發物業

持作未來開發物業的成本指特別識別的成本，包括土地收購成本、開發、材料及物料的總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的營運開支及資本化的借貸成本（參閱附註1(i)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所產生的成本。

當存貨已出售時，該存貨賬面價值於相關收入確認期間確認為開支。

存貨減計至可變現淨值金額及存貨所有損失於減計或損失發生期間確認為開支。存貨減計轉回金額為於轉回發生期間抵減存貨所確認之開支。

(d) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。

(e) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款首次按公允價值確認。應付賬款及其他應付款之後按攤餘成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

(f) 計息借款

計息借款首次按公允價值減交易成本計量，之後以實際利率法按攤餘成本列賬。利息支出乃根據目標公司借款成本的會計政策（參閱附註1(h)）進行確認。

(g) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債在財務報告上的賬面價值與其計稅基礎之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

所有遞延稅項負債，及就所有遞延稅項資產而言，只要未來應課稅利潤有可能用以抵銷所動用之資產，即可確認。或會用於支持確認從可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產之未來應課稅利潤，包括因撥回現有應課稅暫時差額而將產生之可扣稅暫時差額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額，或可轉回或結轉遞延稅項資產所產生之稅項虧損之同一期間內撥回。於釐定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期可於動用稅項虧損或抵免之某段期間（一段或多段）內撥回，則會予以計入。

已確認的遞延稅項按預期實現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面價值於各報告期末被審閱，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅利潤以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅利潤時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示而不互相抵銷。倘目標公司可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，目標公司計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(h) 借款成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借款成本撥充該資產之成本。其他借款成本於產生期間列為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的撥備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(i) 關聯方

(A) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與目標公司有關聯：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與目標公司有關聯：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司，向目標公司或其母公司提供主要管理人員服務。

(ix) 一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

2 會計判斷與估計

應用目標公司的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下：

一 持作未來開發物業的撥備

目標公司的持作未來開發物業乃按成本與可變現淨值的較低者入賬。根據目標公司近期的經驗及所涉物業之性質，目標公司根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致持作持有未來開發物業需要計提減值撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面價值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

鑒於中國房地產市場波動，實際可收回金額於報告期末日會高於或低於估計。增加或減少撥備會影響來年之損益。

3 收入

目標公司主要業務為物業開發及銷售。於有關期間未有物業銷售收入。

4 稅前虧損

(a) 融資成本

人民幣千元

利息支出	5,853
	<u><u>5,853</u></u>

(b) 其他項目

人民幣千元

經營租賃費用：最低租賃付款	46
	<u><u>46</u></u>

5 所得稅開支**(a) 損益及其他全面收益表之稅項為：**

根據中國企業所得稅條例及規則，目標公司現時稅率為25%。

根據歷史財務資料附註1(g)所載的會計政策，由於目標公司認為在適用的稅收轄區下有關企業不大可能獲得可用於抵扣有關虧損的未來應課稅利潤，目標公司尚未確認遞延稅項資產有關之累計虧損共計人民幣5,901,000元。未動用稅務虧損可於虧損產生年度起結轉以抵消其後最多五年內的應課稅利潤。

(b) 所得稅開支和會計虧損按適用稅率計算之對賬：

人民幣千元

稅前虧損	(5,901)
按適用稅率25%計算之稅前虧損名義稅項金額	(1,475)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,475

所得稅開支

6 董事薪酬

於整個有關期間，概無任何董事薪酬。

7 最高薪酬人士

由於目標公司並無任何全職員工，故於整個有關期間，概無任何人士享有薪酬。

8 存貨

人民幣千元

持作未來開發物業	1,523,123
----------	-----------

持作未來開發物業乃位於中國及租賃期限為70年。

9 現金及現金等價物**(a) 現金及現金等價物包括：**

人民幣千元

銀行存款及現金	55,944
---------	--------

匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制的有關規定及條例。

(b) 稅前虧損調整至產自營運活動之現金：

人民幣千元

稅前虧損	(5,901)
經調整：	
融資成本	5,853
營運資金變動：	
押金增加	(75)
其他應付款增加	373
產自營運活動所得之現金	250

(c) 非現金交易－取得土地使用權

於有關期間，廈門禹洲已代目標公司支付取得土地使用權所需之成本人民幣1,523,123,000元。

(d) 由於融資活動中負債之變動影響

貸款
人民幣千元

於二零一八年十一月三十日（成立日期）	—

於融資活動現金變動：	
股東貸款所得款項	27,290
珠海依雲貸款所得款項	805,197
償還股東貸款	(776,793)
	55,694
其他變動：	
融資成本	5,853
非現金交易－取得土地使用權	1,523,123
於二零一八年十二月三十一日	1,584,670

10 其他應付款

人民幣千元

應付股東款項	373

應付股東款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

11 貸款

人民幣千元

非流動	
股東貸款	776,488
珠海依雲貸款	808,182
	1,584,670

於二零一八年十二月十一日，珠海依雲房地產有限公司（「珠海依雲」），廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲」）與目標公司簽訂了合作協議，約定珠海依雲向目標公司提供人民幣805,197,000元借款。除此之外，珠海依雲同意認購目標公司經擴大註冊資本的51%權益。交易完成後，目標公司註冊資金將為人民幣500,000,000元，而珠海依雲與廈門禹洲分別持有目標公司股權的51%和49%。該項認購於二零一九年二月完成。

股東貸款及珠海依雲之貸款乃無抵押、按年利率8%計息及需於二零二一年償還。

12 資本及儲備

(a) 實收資本

目標公司由廈門禹洲於二零一八年十一月三十日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。於二零一八年十二月三十一日，註冊資本仍未實繳。

(b) 資本管理

目標公司管理資本的主要目標為保障目標公司持續經營業務的能力，從而持續為股東提供回報。

目標公司通過監察目前及預期流動資金需求，積極及定期檢討和管理其資本架構。如果出現資本赤字，目標公司將從承諾向目標公司提供財務支援的股東處籌集額外資金。

目標公司不受外部強制約束。

13 財務風險管理及金融工具的公允價值

目標公司於正常業務過程中會面對流動資金風險及利率風險。

目標公司所面對的流動資金風險、利率風險及目標公司用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 流動資金風險

目標公司之政策為定期監察流動資金需求，確保可維持足夠現金儲備及來自其他公司之充足穩定之資金來源，以滿足短期及長期流動資金需求。

下表詳載有關期間末目標公司金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量（包括按照合約利率計算的利息，若為浮動利率，則根據有關期間末的現行利率計算）和目標公司的最早償還日計算：

	合約未貼現現金流出			十二月三十一日 賬面價值
	一年以內或 於要求時 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元	
其他應付款	373	—	373	373
貸款	—	1,956,920	1,956,920	1,584,670
	<u>373</u>	<u>1,956,920</u>	<u>1,957,293</u>	<u>1,585,043</u>

(b) 利率風險

目標公司貸款的利率及還款期限披露於附註11。於有關期間末，目標公司並無持有任何面臨重大利率風險的資產或負債。

(c) 公允價值計量

目標公司按攤餘成本列賬的金融工具的賬面價值與其於二零一八年十二月三十一日的公允價值無重大差異。

14 承擔**租賃承擔**

於二零一八年十二月三十一日，根據不可撤銷之土地及物業經營租約在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	人民幣千元
一年以內	419
一至五年	793
	<u>1,212</u>

15 重大關聯方交易**(a) 目標公司與下列人士有關聯方關係：**

關聯方名稱	與目標公司關係
廈門禹洲	股東

(b) 關聯方交易：

除歷史財務資料內其他章節披露的交易及結餘外，目標公司於有關期間內已訂立下列重大關聯方交易：

	人民幣千元
利息支出	<u>2,868</u>

16 有關期間後之毋須調整事項

如附註11所述，於二零一九年二月二十七日，珠海依雲認購目標公司51%股權的交易已完成，珠海依雲成為目標公司的控股股東。

於二零一九年三月二十六日，華僑城（亞洲）控股有限公司旗下全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「深圳華京」）與珠海依雲、廈門禹洲和目標公司訂立合作協議。根據合作協議，深圳華京將從廈門禹洲獲取目標公司21%股權及目標公司結欠廈門禹洲之貸款總額約人民幣331,552,000元（連同直至實際支付代價日期按年利率8%計息之應計利息）。交易完成後，珠海依雲、廈門禹洲和深圳華京將分別持有目標公司51%、28%和21%的股權。

17 已頒佈但於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

直至歷史財務資料發行日期為止，香港會計師公會已發行下列若干尚未於截至二零一八年十二月三十一日止年度生效，且尚未於歷史財務資料採納之修訂、新準則及詮釋。該等修訂、新準則及詮釋包括可能與目標公司有關的以下各項。

	於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
財務報告概念框架二零一八年之修訂	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第1號修訂， <i>財務報表的列報</i>	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第8號修訂， <i>會計政策、會計估計變動及錯誤</i>	二零二零年一月一日

目標公司正就該等修訂、新準則及詮釋將對初次採用期間造成之影響進行評估。至今得出之結論為採納該等準則不大可能對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響。

C 結算日後財務報表

目標公司概無編製有關二零一八年十二月三十一日之後任何期間的經審核財務報表。

目標公司中山禹鴻之管理層討論及分析

財務摘要

目標公司乃於二零一八年在中國新近成立，故由二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間錄得經審核虧損約人民幣5,901,000元。於二零一八年十二月三十一日，摘錄自會計師報告之目標公司之虧絀總額約為人民幣5,901,000元。

董事確認目標公司於其會計師報告中採用之會計政策與本集團的會計政策在要項中一致。以下為摘錄自目標公司自其於二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間經審核財務報表的若干財務資料，並已載於本通函附錄一：

	二零一八年 十一月三十日 (成立日期) 至 二零一八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
經營收入	—
毛利	—
稅前虧損	(5,901)
目標公司股東應佔期間虧損及期間全面收益	<u>(5,901)</u>
	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產	
存貨	1,523,123
押金	75
現金及現金等價物	<u>55,944</u>
	<u>1,579,142</u>
流動負債	
其他應付款	<u>373</u>

於二零一八年
十二月三十一日
人民幣千元

非流動負債

貸款

1,584,670

淨負債

(5,901)

資本及儲備

實收資本

—

累計虧損

(5,901)

股東虧絀

(5,901)

流動比率（根據流動資產除以流動負債）

4,233.62

資產負債比率（根據總負債除以總資產）

1.00

分部資料

由於目標公司仍處於早期發展階段，故暫時未有按業務分部劃分的營業收入。

重大投資、重大收購及出售

除該地塊外，於二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司並無任何重大投資以及重大收購及出售。

前景及未來計劃

目標公司擁有位於中山市火炬開發區一地塊，於本通函日期，該土地尚未開發，計劃開發為住宅物業。有關該土地的詳情，請參閱本通函董事會函件中「有關目標公司之資料」一節。

流動資金、財務資源、負債比率及資本架構

目標公司一般以內部資金、銀行借款及關聯方貸款，支付營運所需資金。

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無銀行貸款，而其向珠海依雲及廈門禹洲借得有息貸款人民幣1,578,817,117.45元。

於二零一八年十二月三十一日，目標公司的現金及現金等價物為人民幣55,944,056元，主要以人民幣計值。

有關目標公司於二零一八年十二月三十一日的重大資產及負債性質、資產負債比率1.00（根據總負債除以總資產）及流動性比率的資料，請參閱本通函第III-1至III-2頁所載之圖表。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無抵押任何資產。

財務政策及外幣風險

由二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司並無正式的財務政策。目標公司的交易及貨幣資產主要以人民幣計值。由二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司並無因匯率波動而對其營運或流動資金構成任何重大困難或影響。目標公司並無採用任何重大財務工具進行對沖。

資本承擔

對於中山禹鴻項目的工程方面，於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無任何全職員工。倘目標公司曾僱用員工，員工的基本薪酬將經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定。目標公司的政策將為維持員工的薪酬於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況定期檢討薪酬。目標公司董事薪酬將按市場情況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，目標公司亦可能根據其業績及個別員工表現提供酌情花紅。

於二零一八年十一月三十日（成立日期）至二零一八年十二月三十一日期間及截至最後實際可行日期，目標公司並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大問題或令業務中斷，且目標公司在招攬及挽留具經驗員工方面並無面臨任何困難。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，截至最後實際可行日期，目標公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，目標公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

(A) 本集團收購於中山禹鴻房地產開發有限公司（「目標公司」）之21%股權及債權之未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下為本集團於本通函「董事會函件」一節所述收購於目標公司之21%股權及債權（「收購事項」）的說明性未經審核備考財務資料概要。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為說明收購事項對本集團於二零一八年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成（「未經審核備考財務資料」）。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4章第29段編製，而本公司董事編製該等財務資料旨在說明收購事項的影響。

收購事項直接產生並有事實支援的未經審核備考調整的敘事描述，於未經審核備考財務資料的隨附附註概述。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，倘收購事項已於特定日期或任何其他日期完成，其未必能真實反映本集團的財務狀況。

本集團之未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零一八年十二月三十一日止的綜合財務狀況表所編製，該等資料摘錄自本公司截至該日止年度的年度業績初步公佈並已按備考基準進行調整，以反映收購事項的影響。該等備考調整由收購事項直接產生且與其他未來事件及決定並無關連。

本集團之未經審核備考財務資料應連同本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績初步公佈所載本集團的過往財務資料以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表
(以人民幣列示)

	本集團 於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	本集團之 未經審核 備考綜合資產 及負債表 人民幣千元
非流動資產				
投資性房地產	2,877,838			2,877,838
其他物業、廠房及設備	2,074,898			2,074,898
持作自用的租賃土地權益	1,483,911			1,483,911
	<u>6,436,647</u>			<u>6,436,647</u>
無形資產	6,273			6,273
商譽	570			570
於聯營公司之投資	4,919,831	1,263	(a)、(b)	4,921,094
於合營企業之投資	287,330			287,330
其他金融資產	1,437,525			1,437,525
融資租賃應收款	230,870			230,870
應收賬款及其他應收款	2,476	339,117	(a)	341,593
遞延稅項資產	191,012			191,012
	<u>13,512,534</u>			<u>13,852,914</u>
流動資產				
存貨及其他合約成本	7,055,723			7,055,723
融資租賃應收款	65,342			65,342
應收賬款及其他應收款	1,222,255			1,222,255
銀行存款及庫存現金	3,222,953	(340,380)	(a)	2,882,573
	<u>11,566,273</u>			<u>11,225,893</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	2,657,446			2,657,446
合約負債	143,949			143,949
銀行及其他貸款	4,979,886			4,979,886
關聯方貸款	2,037,700			2,037,700
即期稅項負債	748,884			748,884
	<u>10,567,865</u>			<u>10,567,865</u>
淨流動資產	<u>998,408</u>			<u>658,028</u>
總資產減流動負債	<u>14,510,942</u>			<u>14,510,942</u>
非流動負債				
銀行及其他貸款	1,410,771			1,410,771
遞延稅項負債	194,514			194,514
	<u>1,605,285</u>			<u>1,605,285</u>
資產淨值	<u>12,905,657</u>			<u>12,905,657</u>

3. 本集團之未經審核備考財務資料附註

- (a) 該等調整指根據珠海依雲房地產有限公司、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲」）、深圳市華京投資有限公司（本集團一間全資子公司）及目標公司所訂立的合作協議，收購事項的總代價約為人民幣340,380,000元，其中收購目標公司之21%股權的代價約為人民幣1,263,000元，收購目標公司結欠廈門禹洲本金約為人民幣331,552,000元之債權連同直至二零一九年三月二十七日（實際支付代價日期）按年利率8%計息之應計利息人民幣7,565,000元的代價約為人民幣339,117,000元。
- (b) 於收購事項完成後，本集團預期將擁有目標公司21%股權。本集團將能夠對目標公司的相關活動實施重大影響，故目標公司被確認為本集團之聯營公司。

概無於未經審核備考財務資料內就與收購事項有關之成本作出調整，原因是董事判定有關成本微不足道。

- (c) 除上述調整外，概無於未經審核備考財務資料作出任何調整以反映於二零一八年十二月三十一日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供本通函之用。

**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 貴公司於二零一九年四月二十五日刊發之通函（「通函」）附錄四A部分所載之二零一八年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準乃於通函附錄四A部分載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明收購中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權（「收購事項」）對 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日發生。作為該過程之一部分，董事自 貴集團日期為二零一九年三月二十九日之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績公佈中摘錄有關 貴集團於二零一八年十二月三十一日之財務狀況之資料。

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控制

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。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「對進行審核及審閱財務報表以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並相應維持全面的質量控制體系，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而於過往發出的任何報告承擔任何責任，於刊發日對該等報告收件者所承擔的責任除外。

吾等根據由香港會計師公會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。

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二零一八年十二月三十一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，包括進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 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、與備考財務資料中編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年四月二十五日

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關於 貴集團將予收購之該物業於二零一九年二月二十八日之價值的意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港英皇道1111號
太古城中心第1期1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於： 中華人民共和國廣東省中山市的中山市火炬開發區張二村「新草尾」(地塊編號：W15-18-0053) (「該物業」)

緒言

吾等根據華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)的該物業以100%權益基準進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以就該物業於二零一九年二月二十八日(「估值日」)之市場價值向 貴公司提供意見，以供載入本通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之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（二零一七年版）（包含國際估值準則（「國際估值準則」））以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事，並為一名於中國物業估值具備逾25年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值工作之前，第一太平戴維斯在過去十二個月內未曾就該物業作出估值。

吾等獨立於貴公司及其附屬公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

該物業將由貴集團持作未來開發用途。吾等進行估值時，乃採用直接比較法，並參考市場上可資比較之交易案例。

就本次估值而言，持作未來開發用途物業乃建築工程施工許可證並未發出，而不動產權證則已獲取。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認並無列於提供予吾等之副本的任何修訂。吾等在估值過程中，頗大程度上就該物業於中國之業權依賴 貴公司所提供的資料及 貴公司中國法律顧問君澤君律師事務所出具的法律意見。

資料來源

吾等在估值過程中，頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件內的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料（對吾等之估值屬重大）的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。

估值假設

於估值過程中，除另有指明外，吾等已假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。吾等亦假設該物業 擁有人對該物業擁有完好合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該物業擁有自由及不受干擾佔用、使用、轉讓、租賃或抵押的權利。

吾等之估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業。實地視察乃由黎藝施女士（擁有逾3年中國物業估值經驗）於二零一九年三月十一日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。此外，吾等並無進行結構測量，故吾等未能呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

並無對任何該等服務進行測試。吾等亦無到實地調查以確定地面狀況的穩定程度及未來發展服務。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。

貨幣

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

華僑城（亞洲）控股有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈59樓

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
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一九年四月二十五日

附註：劉振權先生是專業測量師，擁有逾25年中國物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 二月二十八日 現況下的市場價值
中國廣東省中山市的中山市火炬開發區張二村「新草尾」(地塊編號W15-18-0053)	該物業包括一幅佔地面積約90,500.50平方米的地塊。 該物業位於中山市火炬開發區張二村「新草尾」。開發項目鄰近地區主要為不同住宅開發項目及公共設施。該物業距離中山港口約10分鐘車程，而距離中山市中心則約40分鐘車程。 根據國有土地使用權出讓合同，該物業的最大許可建築面積約為271,501.50平方米。 該物業已獲授土地使用權作住宅用途，於二零八九年一月三日屆滿。	於估值日，該物業為空置土地，有待未來開發。	人民幣 1,600,000,000元 (人民幣拾陸億元)

附註：

- 根據二零一八年十一月二十二日編號為442000-2018-001912之國有土地使用權出讓合同以及兩份日期為二零一八年十二月六日之補充合同，中山禹鴻房地產開發有限公司(「目標公司」)已獲授佔地面積約為90,500.50平方米的該物業土地使用權，年期為70年，作住宅用途，土地出讓金為人民幣1,523,123,415元。上述合同所載主要條件(其中包括)概述如下：

用途	：	城鎮住宅用地
容積率	：	不高於3及不低於1
建築密度	：	不高於30%
綠地率	：	不低於38%
建築期限要求	：	建築工程須於二零二零年一月六日前開工，並於二零二三年一月五日前竣工
- 根據日期為二零一九年一月二十三日之不動產權證一粵(2019)中山市不動產權第0028133號，目標公司已獲授佔地面積約為90,500.50平方米的該物業土地使用權作住宅用途，使用年期於二零八九年一月三日屆滿。
- 根據中山市城鄉規劃局發出之日期為二零一八年十二月十四日之建設用地規劃許可證一地字第271122018120002號，目標公司已獲准使用一幅佔地面積約為90,500.50平方米的地塊作住宅(二類)開發。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該物業業權的法律意見，其載有（其中包括）以下資料：
- i. 目標公司已繳足土地出讓金；
 - ii. 目標公司已取得不動產權證及建設用地規劃許可證；
 - iii. 目標公司有權根據相關法律及法規以及國有土地使用權出讓合同之規定，佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - iv. 該物業並無任何扣押、按揭或其他第三方權利。
5. 吾等對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點之各宗土地交易。該等土地交易的樓面地價介乎每平方米人民幣7,250元至人民幣8,000元。為達致主要假設，該等交易之單價已進行調整，以反映交通暢達程度、地點、用途、規模及時間等因素。

吾等的估值中，已採納每平方米約人民幣5,890元之樓面地價，與相關可比較案例一致。

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項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 董事權益

董事及主要行政人員於本公司及其相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概無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。

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）於本公司之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：

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	實益擁有人 (附註1)	530,894,000股 (好倉)	70.94%

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制法團之權益 (附註2)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制法團之權益 (附註3)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控制法團之權益 (附註4)	530,894,000股 (好倉)	70.94%

附註：

- (1) Pacific Climax持有之權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。執行董事謝梅女士及林開樺先生以及非執行董事張靖先生亦為Pacific Climax之董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，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。執行董事何海濱先生及謝梅女士以及非執行董事張靖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全部已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視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46.99%的已發行股份之實益擁有人，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，而香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，華僑城集團被視作或當作於華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

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

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人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，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二零一八年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之賬目之日期）以來所收購或出售或租賃或擬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。

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. 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二零一八年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之賬目之日期）以來並無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為於本通函中列名並於其中載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	專業測量師及估值師
君澤君律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家各自均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）。

上述專家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、報告或引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

上述專家各自並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之財務報表之日期）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。

8. 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）：

- (a) 本公司全資附屬公司匯駿發展有限公司及上海匯陽實業有限公司於二零一七年九月二十日就匯駿發展有限公司以代價人民幣164,673,100元出售於上海華勵包裝有限公司之100%股權訂立之股權轉讓協議；
- (b) 本公司、資匯控股有限公司及新華基金（代表新華1號基金）於二零一七年十一月九日就本公司以代價總額相等於人民幣1,395,249,891.13元的等值美元向新華基金（代表新華1號基金）出售資匯控股有限公司51股股份及51%股東貸款訂立之買賣協議（「買賣協議」）；
- (c) 本公司、資匯控股有限公司及新華基金（代表新華1號基金）於二零一七年十一月十五日訂立之買賣協議之補充協議；
- (d) 華昌國際有限公司（「華昌國際」）及蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司於二零一八年五月十日就華昌國際以代價約人民幣11.8億元收購同程藝龍控股有限公司之5.11%股權訂立之股權轉讓協議（連同其補充協議）；

- (e) 華昌國際、天立教育國際控股有限公司（「**天立教育**」）及中國國際金融股份有限公司於二零一八年六月二十六日就以約266百萬港元認購價認購天立教育已發行股本之4.82%訂立之基石投資協議；
- (f) 華昌國際、易居（中國）企業控股有限公司及中國國際金融香港證券有限公司於二零一八年七月五日就以約1,055百萬港元認購價認購易居（中國）企業控股有限公司之73,371,900股股份訂立之基石投資協議；
- (g) 華昌國際及禹洲地產於二零一八年八月三十一日就以1,823,538,839.76港元總認購價認購禹洲地產之460,489,606股新股份訂立之認購協議；
- (h) 本公司全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司與宜賓絲麗雅股份有限公司訂立日期均為二零一八年九月十一日的收購協議及租回協議，據此，華僑城融資租賃有限公司同意按代價人民幣300百萬元向宜賓絲麗雅股份有限公司收購若干設備並向宜賓絲麗雅股份有限公司租回有關設備；
- (i) 本公司之非全資附屬公司成都天府華僑城實業發展有限公司（「**成都華僑城**」）、中保投華僑城（深圳）旅遊文化城市更新股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「**中保投基金**」）及成都天府華僑城湖濱商業管理有限公司（「**華僑城湖濱**」）於二零一八年十二月二十四日就成都華僑城以代價約人民幣60.53百萬元向中保投基金出售華僑城湖濱的51%股權訂立之股權轉讓協議；
- (j) 本公司之間接全資附屬公司榮添投資有限公司及深圳市全德投資有限公司以及深圳智捷投資有限公司於二零一八年十二月二十七日就以總代價約人民幣150.29百萬元出售中山華力包裝有限公司100%股權訂立之股權轉讓協議；

- (k) 合作協議；
- (l) 股權轉讓協議；及
- (m) 債權轉讓協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

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花園道1號中銀大廈59樓。
- (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至二零一九年五月九日（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（地址為香港花園道1號中銀大廈59樓）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (d) 申報會計師畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 載於本通函附錄五經第一太平戴維斯編製的該地塊估值報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 自二零一八年十二月三十一日（即最近期已刊發賬目日期）以來根據上市規則第14章及／或14A章所載規定所刊發各份通函的副本；及
- (i) 本通函。