
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，並明確表示概不就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）

**非常重大收購
及
持續關連交易：
融資租賃及保理框架協議**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一九年六月十九日（星期三）上午十一時三十分假座香港中環金融街8號四季酒店二樓Victoria IV廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否計劃出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格並盡快交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一九年五月二十四日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
鎧盛函件	22
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-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，下列詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	於有效期內簽立的全部實施協議項下擬進行之全部金融服務的最大合計交易金額
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華僑城（亞洲）控股有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「有效期」	指	自獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准（其中包括）融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易
「融資租賃及 保理框架協議」	指	華僑城集團協議及華僑城股份協議
「金融服務」	指	華僑城融資租賃根據實施協議為承租人提供融資租賃及／或保理服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「鎧盛」或 「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生組成之獨立董事委員會，其設立之目的為就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東，該等股東無須就有關批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案放棄投票
「實施協議」	指	承租人相關成員將訂立之各項融資租賃及／或保理安排的獨立實施協議
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月二十二日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃資產」	指	根據實施協議將予出租的設備
「承租人」	指	華僑城集團及／或華僑城股份及／或彼等之附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「華僑城融資租賃」	指	華僑城融資租賃有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司的直接全資附屬公司
「華僑城集團」	指	華僑城集團有限公司（一間於中國成立之中國國有企業），為華僑城股份之控股公司
「華僑城集團協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城集團於二零一九年五月七日訂立之融資租賃及保理框架協議
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司（一間於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市）
「華僑城股份協議」	指	華僑城融資租賃與華僑城股份於二零一九年五月七日訂立之融資租賃及保理框架協議
「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，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予的涵義

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 指 百分比

本通函中，港元及美元金額均按以下基準兌換為人民幣：於二零一六年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.8945元以及1.00美元兌人民幣6.937元，於二零一七年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.83591元以及1.00美元兌人民幣6.5342元，於二零一八年十二月三十一日，1.00港元兌人民幣0.8762元以及1.00美元兌人民幣6.8632元。匯率（倘適用）僅供說明用途，並不表示任何港元、美元或人民幣金額已經或可能已經按此匯率或任何其他匯率兌換或可進行兌換。



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

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

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

香港主要營業地點：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

敬啟者：

非常重大收購

及

持續關連交易：

融資租賃及保理框架協議

緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年五月七日的公告，內容有關（其中包括）就向華僑城集團及華僑城股份分別提供融資租賃及保理服務而訂立融資租賃及保理框架協議。

本通函旨在（其中包括）(i)向閣下提供有關融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之進一步詳情，(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供之意見及建議；及(iii)鎧盛致獨立董事委員會的函件，當中載有其就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之意見。

融資租賃及保理框架協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年五月七日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃(1)與華僑城集團訂立華僑城集團協議及(2)與華僑城股份訂立華僑城股份協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。

(1) 華僑城集團協議

日期：

二零一九年五月七日

訂約方：

(i) 華僑城融資租賃

(ii) 華僑城集團（包括其直接及間接附屬公司，華僑城股份及其附屬公司除外）

(2) 華僑城股份協議

日期：

二零一九年五月七日

訂約方：

(i) 華僑城融資租賃

(ii) 華僑城股份（包括其直接及間接附屬公司）

融資租賃及保理框架協議的主要條款載列如下：

期限：

各融資租賃及保理框架協議於獨立股東於股東特別大會上批准相關融資租賃及保理框架協議後一年內有效。

融資租賃及保理框架協議的有效性須待獨立股東批准相關融資租賃及保理框架協議後，方可作實。倘由於聯交所或任何適用法律法規（包括但不限於香港公司條例及上市規則）的規定，華僑城融資租賃不再履行或延遲履行融資租賃及保理框架協議項下的義務，則訂約方同意修改融資租賃及保理框架協議，或根據相關規定更改或取消相關交易。承租人同意不向華僑城融資租賃及本公司申索任何責任。

獨立合約

就每項融資租賃及／或保理安排而言，華僑城融資租賃及相關承租人將訂立獨立的實施協議，而其項下擬進行之交易將按正常商業條款或更佳條款進行。

合同期限

融資租賃服務相關實施協議的合同期限預期為三至五年，具體視所涉及的租賃資產類別而定，而保理服務相關實施協議的合同期限則預期低於三年，具體視相關賬目的結算進度安排而定。在任何情況下，若實施協議的合同期限長於融資租賃及保理框架協議為期一年的合同期限（即有效期），則即使融資租賃及保理框架協議到期或終止且不再續簽，正式簽立的實施協議在各自的合同期間內仍具有完全效力及有效。為免生疑問，融資租賃及保理框架協議將不會僅因涵蓋整個金融服務期間而續簽。

須強調的是，儘管實施協議的合同期間可能長於融資租賃及保理框架協議的有效期，但獨立股東批准的年度上限將作為所有實施協議項下擬進行之交易代價總金額的限制，而該等實施協議僅可於融資租賃及保理框架協議的有效期內簽立。

有關年度上限所包括的內容及釐定基準，請參閱下文「年度上限及釐定基準」一節。

利息及費用

有關金融服務實施協議中約定的利率及相關費用應按正常商業條款或更佳條款進行，由此釐定的利率不得低於中國人民銀行在訂立相關實施協議時公佈的基準貸款利率。尤其是，相關實施協議的實際利率不得低於(1)金融機構向承租人授予的借款的擔保貸款利率；(2)倘華僑城融資租賃無法合理獲取(1)所要求的資料以供參考，則華僑城融資租賃在訂立相關實施協議時產生的資本成本，可根據中國人民銀行同期公佈的基準貸款利率調整進行調整。

為釐定適用於金融服務的實際利率並確保如此釐定的利率屬公平合理，並按正常商業條款進行，董事會及華僑城融資租賃考慮以下因素（如適用）：(1)中國人民銀行公佈的基準貸款利率；(2)本公司的資本成本（為華僑城融資租賃的資金來源）；(3)（如屬融資租賃）於相關實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司披露的利差；(4)（如屬保理服務）債務人的財務狀況及償付進度安排；及(5)與擬進行之融資租賃及／或保理安排相若的大額貸款的商業利率。

董事會強調於本公告日期，(1)中國人民銀行基準定期貸款利率（介乎4.35%至4.9%每年）；(2)本集團的銀行貸款利率介乎一個月香港銀行同業拆息+0.90%至4.99%每年；(3)於二零一八年財政年度，若干於聯交所上市的融資租賃公司或集團所享有的利差約為2%；(4)本集團可從獨立第三方及／

或其直接／間接控股股東取得足夠貸款資金，透過將所獲得的貸款資金作為股東貸款借予華僑城融資租賃，支持融資租賃；及(5)本集團財務狀況良好，倘華僑城融資租賃從獨立第三方及／或其直接／間接控股股東獲得貸款，本集團可提供公司擔保。

對各承租人的初步研究以及與該等承租人的討論顯示彼等的銀行貸款之利率一般介乎約4%至6%每年。本集團估計，融資租賃加手續費及保證金的利率約為7.5%每年，即根據預期淨現金流入（即相應租賃的定期租金／利息收入及手續費及初始投資成本總額）計算的華僑城融資租賃的內部收益率(IRR)。該利率比中國人民銀行公佈的基準貸款利率高，利差超過2%。

就融資租賃相關實施協議而言，倘協議項下的擬定實際利率高於中國人民銀行公佈的基準貸款利率及倘該實際利率至少等於或高於本公司資本成本與約2%至3%的利差之和，則該實際利率很大程度上將視為公平合理。就保理服務相關實施協議而言，實際利率是否屬公平合理取決於保理賬戶的財務狀況及償付進度安排且僅可由華僑城融資租賃的管理層按個別情況釐定。

擔保

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城集團及華僑城股份各自同意就各承租人與華僑城融資租賃將訂立之所有實施協議項下的合約義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償。此外，華僑城融資租賃有權根據承租人申請融資租賃及／或保理時的實際情況，要求承租人為融資租賃及／或保理安排提供額外擔保或抵押品。僅於實施協議實施上述安排時，華僑城融資租賃認為其公平合理。

融資租賃

租賃方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過（包括但不限於）直接租賃及售後回租安排向承租人提供有關租賃資產的融資租賃服務。

根據直接租賃安排，華僑城融資租賃將從相關供應商處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。

根據售後回租安排，華僑城融資租賃將從承租人處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租回予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。

租賃資產

根據融資租賃及保理框架協議租賃的租賃資產將是與旅遊景點的建設及／或運營相關的設備，該等設備由承租人擁有或將由承租人應要求購買，包括：

- (1) 娛樂設施，如摩天輪、過山車及索道；及
- (2) 其他可移動設備（如景區交通車輛及智能操作系統及其他生產設備）。

根據直接租賃及售後回租安排，在整個租賃期內，租賃資產的所有權將歸屬於華僑城融資租賃。

只要建議租賃資產類型屬於上述類別，華僑城融資租賃將有權決定是否可以接受建議租賃資產。在考慮是否可以接受建議租賃資產時，華僑城融資租賃將整體考慮融資租賃的建議條款。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

保理服務

保理方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過正向保理及反向保理安排向承租人提供保理服務。

保理資產

將保理的應收款項乃於承租人日常及一般業務過程中產生或於購買或出售資產時產生。

根據正向保理安排，將由承租人的債務人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。根據反向保理安排，將由承租人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。

在考慮是否可以接受建議保理賬款時，華僑城融資租賃將考慮保理安排的建議條款以及債務人和債權人的整體信貸評級。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

年度上限及釐定基準

下表顯示融資租賃及保理框架協議項下有效期的年度上限：

	年度上限： (人民幣千元)
華僑城集團協議	1,000,000
本金	890,000
利息及手續費	110,000
華僑城股份協議	2,500,000
本金	2,225,000
利息及手續費	275,000
總計：	<u>3,500,000</u>

附註：本金金額與利息及手續費之間的差額僅為本集團於最後實際可行日期的最佳估值，須遵守華僑城集團及華僑城股份當時協定的融資租賃及保理條款，但在任何情況下，該等公司的相關差額分別不得超過人民幣1,000百萬元及人民幣2,500百萬元（年度上限金額）。

資金僅用於承租人生產經營的實際需要。

年度上限包括但不限於根據有效期內訂立之實施協議獲授予以動用的本金總額、就此產生的利息、管理費、手續費及租賃期結束前的承租人購買權行權價以及應收款項保理代價及相關利息及費用。

為免生疑問，各實施協議的提款與使用期不會受到有效期的限制，惟華僑城融資租賃有權批准各項提款的用途及資金流向且就此提取的款項及擬進行的交易不會導致所有實施協議下的交易總額超過年度上限。

本集團此前並未與承租人進行任何類似交易。

訂立融資租賃及保理框架協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事綜合開發業務以及城鎮化產業生態圈投資。

華僑城融資租賃為本公司於二零一七年十月在中國成立的直接全資附屬公司，主要對文化、旅遊及紙製品包裝設備設施提供融資租賃業務。

華僑城融資租賃是華僑城集團的第一家融資租賃公司，該公司招募的人員來自規模較大的融資租賃公司，彼等擁有超過5年的經驗並熟悉設備採購。華僑城融資租賃向承租人提供融資租賃服務符合華僑城融資租賃發展文化旅遊以及紙品包裝設備及設施融資租賃業務的目標。

華僑城集團為一家中國中央政府直屬大型跨區域跨產業公司，其主要業務領域包括旅遊及相關文化產業管理、電子產品及產品包裝製造、房地產及酒店開發。華僑城集團為文化產業第一批企業、全國文化企業30強及全國旅遊企業20強。華僑城集團連續八年獲國務院國家資產監督管理委員會A級評級。華僑城股份主要從事綜合旅遊及房地產業務。華僑城股份擁有大量可移動設備，如歡樂谷的娛樂設施。華僑城集團及華僑城股份均擁有完善的內部控制系統及良好的信譽。

通過與華僑城集團及華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議，其可為本集團提供穩定的收入及現金流量。此外，華僑城融資租賃作為一家新的融資租賃公司，還可以利用華僑城集團及華僑城股份的資源及經驗，以更有效、更快捷的方式擴大其市場份額，建立文化旅遊業融資租賃業務的業績。

華僑城股份是一家在深圳證券交易所上市的上市公司，受深圳證券交易所股票上市規則和中國相關規則及法規的管轄。華僑城集團為華僑城股份的控股公司。為評估本集團於進行融資租賃時所面對的風險，本集團已考慮華僑城集團及華僑城股份的財務表現及狀況，以及華僑城集團及華僑城股份的信貸評級，詳情如下：

(i) 華僑城集團的財務表現及狀況

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度華僑城集團的營業收入呈增長趨勢。截至二零一八年十二月三十一日止年度華僑城集團的營業收入較二零一七年有所增長。華僑城集團股東應佔淨利潤由二零一六年的約人民幣42億元增至二零一七年的約人民幣59億元。截至二零一八年十二月三十一日止年度華僑城集團股東應佔淨利潤約為人民幣44億元。華僑城集團的總權益由二零一六年十二月三十一日的約人民幣558億元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,057億元，並於二零一八年十二月三十一日進一步增至約人民幣1,393億元。於二零一八年十二月三十一日華僑城集團的流動資產為人民幣3,108億元。

(ii) 華僑城股份之財務表現及狀況

華僑城股份的營業收入在過去三年呈增長趨勢。此外，華僑城股份的股東應佔淨利潤由二零一六年的約人民幣68.9億元增加至二零一七年的約人民幣86億元，並於二零一八年進一步增加至約人民幣106億元。華僑城股份的總權益由二零一六年十二月三十一日的約人民幣481億元增加至二零一七年十二月三十一日的約人民幣655億元，並於二零一八年十二月三十一日進一步增加至約人民幣772億元。於二零一八年十二月三十一日，華僑城股份的流動資產為人民幣2,343億元。

(iii) 信貸評級

根據聯合信用評級有限公司（「聯合評級」）發佈的日期為二零一八年的信貸評級報告，華僑城集團及華僑城股份的信貸評級為AAA，是聯合評級信貸評級中的最高評級，意味著債務償還能力強，違約風險低，且有能力抵禦若干不利經濟環境情景。

基於上述情況並假設華僑城集團及華僑城股份的財務表現及狀況並無重大變動，本公司認為華僑城集團及華僑城股份擁有大量淨資產基礎及流動資金，可在有需要時履行相關責任，而華僑城集團及華僑城股份亦同意就所有金融服務項下的義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償。

本公司認為，與融資租賃及保理框架協議項下最高未償還本金相關的風險屬合理，可為本集團所接受，因為(1)在有關年度內，承租人須向本集團支付租金／利息或償還款項，而本集團須根據保理安排收取若干應收款項；(2)華僑城集團及華僑城股份已同意就彼等各自附屬公司（就華僑城集團而言，不包括華僑城股份及其附屬公司）在所有實施協議項下的義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償；(3)華僑城集團及華僑城股份擁有大量淨資產基礎及流動資金，可在有需要時全面履行承租人的相關責任；及(4)承租人須向華僑城融資租賃提供保證金，金額介乎相關本金額的2%至10%，減少了與融資租賃有關的未償還本金規模的實際風險。

董事（不包括將在考慮獨立財務顧問意見後形成其意見的獨立非執行董事）認為，融資租賃及保理框架協議項下的條款乃按正常商業條款訂立，且融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

內部控制措施

本集團已就其融資租賃及保理業務採納以下風險管理措施及政策，以維持交易條款及價格的公平性：

1. 評估承租人之概況

採購團隊應根據華僑城融資租賃採納的一套指導方針，在提供任何金融服務之前對有關承租人進行盡職調查，包括其背景、行業、市場份額、競爭力、行業排名、經營規模、回報率、信貸評級、合規記錄、貸款還款記錄及財務狀況、所得款項的使用目的以及還款資金來源。團隊成員應至少具有3年的融資租賃及保理業務經驗，並具備專業知識，以評估與租賃設備及賬款相關的價值及風險。

2. 審批金融服務

經採購團隊初步評估後，本集團風險管理及合規部門以及財務部門應審核與金融服務有關的每項交易，以確定是否存在重大風險。

將成立一個由三名成員組成的委員會，其中包括本集團副總裁及總經理，以審議及批准金融服務交易。經委員會批准後，每項金融服務交易均應提交給華僑城融資租賃總裁及董事長，以獲得最終批准。

就融資租賃而言，資產須可合法交易、具有清晰的所有權且有效存在，方能被視為可接受的租賃資產。就保理安排而言，產生賬款的交易須合法、真實，賬款須可轉讓，該等賬款方能被視為可接受的保理賬款。

3. 本金及利率之釐定

一般而言，個別融資租賃協議項下採納之本金額應為相關租賃資產之購買價（如屬直接租賃），或上限為租賃資產的賬面淨值（如屬售後回租安排）。

就直接租賃而言，租賃資產的購買價將由華僑城融資租賃、承租人及供應商經各方公平磋商後釐定，並應在行業正常價格範圍內。

就售後回租安排而言，購買價應合理且符合適用的會計原則，且不得超過租賃資產的賬面淨值。

就保理安排而言，有關的保理金額、折扣及費用將由華僑城融資租賃、承租人及債務人／債權人經各方公平磋商後釐定，並應符合行業價格範圍。

任何個別實施協議項下的金融服務利率應根據以下原則釐定：(1)利率不得低於中國人民銀行不時公佈的人民幣貸款基準利率；及(2)利率不得低於本集團人民幣融資成本與相關利差之和，且該等利差應在香港上市的融資租賃公司所提供的利息差額範圍內。

4. 監控持續關連交易

本公司風險管理及合規部門、財務部門及相關高級管理層負責監控本公司的關連交易，包括融資租賃及保理框架協議項下的交易。

本公司的風險管理及合規部門將每六個月審核一次年度上限的實際使用金額。倘預期任何實施協議的總值將超過年度上限，則本公司將採取措施以符合上市規則的相關規定。

本公司風險管理及合規部門將每年審核其內部控制程序，編製年度內部控制報告並提交董事會審批。

獨立非執行董事將就個別實施協議對持續關連交易的實施進行年度審核。

因此，本公司認為本集團擁有充足的機制、內部控制程序及外部監管措施，以確保持續關連交易遵守並嚴格遵照融資租賃及保理框架協議的條款以及上市規則。

融資租賃交易對本集團的財務影響

盈利

自實施協議生效日期起，本集團有權確認由承租人支付的利息收入及手續費，這將為本集團貢獻額外的收入。

淨資產及資本負債

鑒於依據各融資租賃下收購之資產價值而增加的資產將被支付予承租人的款項所抵銷，董事認為，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，本集團的資產淨值不會立即產生重大變動。

由於本集團將通過銀行信貸融資為融資租賃提供資金，因此，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，本集團的資本負債將相應增加。

流動資金

鑒於本集團擬通過銀行信貸融資為融資租賃提供資金，因此，通過提取本集團的銀行信貸融資向承租人支付銷售款項，將不會對本集團的流動資金產生重大影響。

上市規則之涵義

融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易將構成上市規則第14章項下的交易。由於根據上市規則就融資租賃及保理框架協議計算的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%，其項下擬進行之交易構成本公司的非常重大收購，須遵守上市規則第14章項下的相關申報、公告及股東批准規定。

Pacific Climax為本公司的控股股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本總額約70.94%，並由香港華僑城直接全資擁有。由於華僑城股份持有香港華僑城100%股權且華僑城集團為華僑城股份之控股公司，故根據上市規則第14A章，華僑城集團、華僑城股份及彼等之附屬公司均為本公司關連人士。因此，融資租賃及保理框架協議亦構成本公司的持續關連交易。由於按年度計算的年度總上限的一項或多項適用比率超過5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據融資租賃及保理框架協議將訂立之個別與融資租賃有關的實施協議的期限可能超過三年，本公司應委任一名獨立財務顧問，解釋為何上述與融資租賃有關的實施協議需要更長時間，並確認此類協議的期限符合正常商業慣例。

董事會的確認

概無董事於融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事已就批准融資租賃及保理框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生，其設立目的為就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供意見。鎧盛已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

股東特別大會

將於股東特別大會上，本公司將提呈決議案以尋求獨立股東批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限。Pacific Climax及其聯繫人（截至最後實際可行日期，合共持有本公司530,894,000股股份，約相當於已發行股本總額的70.94%）將於股東特別大會上就有關融資租賃及保理框架協議的決議案放棄投票。建議決議案將以普通決議案方式通過，並按照上市規則之規定以投票方式表決。

推薦建議

董事會認為，融資租賃及保理框架協議之條款屬公平合理，而融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限均符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之決議案。

董事會函件

敬請 閣下垂注獨立董事委員會及鎧盛之函件，當中載述有關融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限之推薦建議及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

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
何海濱

二零一九年五月二十四日



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城（亞洲）控股有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：03366）

敬啟者：

**非常重大收購
及
持續關連交易：
融資租賃及保理框架協議**

謹此提述本公司於二零一九年五月二十四日刊發之本通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本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，以考慮融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限，並向閣下提供吾等對融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限就獨立股東而言是否公平合理之意見。鎧盛已獲委任為獨立財務顧問，就融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立董事委員會提供意見。

亦謹請閣下垂注本通函(i)董事會函件；(ii)鎧盛函件；及(iii)附錄所載之其他資料。

經考慮融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限，並計及鎧盛之意見（尤其是本通函第22至43頁鎧盛函件所載之因素、理由及推薦建議），吾等認為，融資租賃及保理框架協議之條款、其項下擬進行之交易及年度上限就本公司及獨立股東而言屬公平合理，而融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年

獨立董事委員會函件

度上限按正常商業條款或更佳條款進行，符合本公司日常及一般業務過程並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關決議案，以批准融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

魯恭

代表
獨立董事委員會
黃慧玲
獨立非執行董事
謹啟

林誠光

二零一九年五月二十四日

以下鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文乃為載入本通函而編製。



香港
中環
雲咸街8號11樓

敬啟者：

**非常重大收購
及
持續關連交易：
融資租賃及保理框架協議**

緒言

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立融資租賃及保理框架協議而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。根據該等協議，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務（「該等交易」）。有關融資租賃及保理框架協議以及該等協議下擬進行之交易的各自年度上限（「年度上限」）詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一九年五月二十四日之通函（「通函」）所載董事會函件內，而本函件為通函的一部分。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。

Pacific Climax為 貴公司的控股股東，於最後實行可行日期，其持有 貴公司已發行股本總額約70.94%，並由香港華僑城直接全資擁有。由於華僑城股份持有香港華僑城100%股權且華僑城集團為華僑城股份之控股公司，故根據上市規則第14A章，華僑城集團、華僑城股份及彼等之附屬公司為 貴公司關連人士。因此，融資租賃及保理框架協議亦構成 貴公司的持續關連交易。

由於按年度計算的年度總上限的一項或多項適用比率超過5%，融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於根據融資租賃及保理框架協議將就融資租賃而訂立之相關個別實施協議的期限可能超過三年，貴公司應委任一名獨立財務顧問，解釋上述與融資租賃有關的個別實施協議需要更長時間的理由，並確認此類協議的期限符合正常商業慣例。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生，其設立之目的為就融資租賃及保理框架協議、其項下擬進行之交易及年度上限向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於吾等獲委任日期前最近兩年之內，吾等並未就任何交易擔任貴集團的財務顧問或貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除因是次委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無任何安排令吾等已或將收取貴公司或任何其他人士之任何可合理視為與吾等之獨立性相關的費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於貴公司。

意見基準

於達成吾等的意見時，吾等依賴董事及／或貴公司管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實以及彼等作出的陳述，並假設向吾等作出或貴公司日期為二零一九年五月七日的公告及通函所述且彼等須就此承擔全部責任的一切有關資料、財務資料及事實以及任何陳述，在作出之時及於本函件日期均屬真實、準確及完整，且由董事及／或貴公司管理層經周詳而謹慎之查詢後作出。吾等獲董事及／或貴公司管理層告知，已向吾等提供所有相關資料，且向吾等提供的資料及作出的陳述概無遺漏重大事實。吾等亦依賴若干公開可得的資料，並假設該等資料乃準確可靠。吾等並無理由懷疑獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出之陳述不真實、不準確或有所誤導。

吾等的審閱及分析乃基於（其中包括）貴公司所提供的資料（包括融資租賃及保理框架協議）及透過公開渠道獲得的若干已公佈資料。吾等亦已與董事及／或貴公司管理層就融資租賃及保理框架協議（包括年度上限）項下擬進行交易之條款及理由

進行討論，並認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無就有關資料進行任何獨立查核，亦無就 貴集團（包括華僑城融資租賃）、華僑城集團、香港華僑城、華僑城股份及彼等各自的聯繫人以及融資租賃及保理框架協議項下擬進行交易之參與各方的業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於吾等就融資租賃及保理框架協議（包括年度上限）項下擬進行交易達致推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立融資租賃及保理框架協議之背景及理由

貴公司為投資控股公司。 貴集團主要從事綜合開發業務以及城鎮化產業生態圈投資。

貴集團財務表現

貴集團經審核綜合財務表現概述如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
持續經營所得收入	4,109,462	1,584,694
毛利	1,547,625	558,588
持續經營融資成本	187,942	175,061
貴公司權益持有人應佔溢利	1,106,804	798,702

截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團持續經營錄得的收入約為人民幣15.8億元，同比減少約61.6%，主要是由於綜合開發業務中上海蘇河灣項目的收入減少。截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團持續經營的毛利率約為35.2%，較二零一七年同期的約37.7%下降2.5個百分點，其中，綜合

開發業務的毛利率約為34.7%，較二零一七年同期下降3.0個百分點，其主要原因在於單位銷售成本增加，與此同時，貴集團於二零一八年初涉融資租賃業務，且於該年度實現約81.0%的毛利率。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴公司權益持有人應佔溢利為人民幣7.9870億元，較二零一七年同比下降約27.8%，其主要原因在於二零一八年綜合開發業務應佔溢利有所減少而永續資本證券持有人應佔溢利有所增加。

貴集團財務狀況

貴集團經審核綜合財務狀況概述如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產	13,512,534
融資租賃應收款項	230,870
流動資產	11,566,273
銀行及手頭現金	3,222,953
融資租賃應收款項	65,342
流動負債	10,567,865
非流動負債	1,605,285
淨資產	12,905,657
貴公司權益持有人應佔權益總額	9,466,242
非控股權益	3,439,415

貴集團於二零一八年初涉融資租賃業務，截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團融資租賃業務收入佔其收入不足1%，且融資租賃應收款項僅約佔其資產總值的1%。於二零一八年十二月三十一日，貴集團銀行及手頭現金結餘佔其資產總值的12.9%。

貴集團之展望

董事會預計，二零一九年宏觀經濟的下行壓力仍將繼續。經濟增長步伐或因國內外需求疲軟而小幅放緩。貴集團對二零一九年的房地產行業持審慎樂觀態度。為控制房價波動及地方政府隱性債務擴張風險，房地產政策大幅鬆綁的可能性相對較低，各項調控政策將繼續以穩定為導向。然而，隨著貨幣環境預期鬆綁及市場重拾信心，行業整體機會大於挑戰。鑒於此，貴集團將積極開拓國內外資本市場及金融產品，優化其直接投資及產業基金投資以及融資租賃業務，並探索其他新投資機會。

華僑城融資租賃

華僑城融資租賃為貴公司於二零一七年十月在中國成立的直接全資附屬公司，主要從事主題公園及製造業等行業之融資租賃業務，將重心主要放在中大型國有企業及優質上市公司等客戶群。

華僑城融資租賃是華僑城集團的第一家融資租賃公司，該公司招募的人員來自規模較大的融資租賃公司，彼等擁有超過5年的經驗並熟悉設備採購。華僑城融資租賃向承租人提供融資租賃服務符合華僑城融資租賃的戰略發展。

由於華僑城融資租賃的主營業務為提供融資租賃服務，自二零一八年以來，華僑城融資租賃已與獨立第三方訂立融資租賃安排。鑒於(i)融資租賃業務於二零一八年所取得的高額毛利率；(ii) 貴集團投資融資租賃業務的展望及策略；及(iii)為繼續擴大華僑城融資租賃的業務規模，華僑城融資租賃與華僑城集團及華僑城股份於二零一九年五月七日訂立融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。

2. 有關華僑城集團及華僑城股份的資料

華僑城集團

華僑城集團為一家中國中央政府直屬大型跨區域跨產業公司，其主要業務領域包括旅遊及相關文化產業管理、電子產品及產品包裝製造、房地產及酒店開發。華僑城集團為全國首批文化產業企業、全國文化企業30強及全國旅遊企業20強之一。華僑城集團連續八年獲國務院國家資產監督管理委員會A級評級。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，華僑城集團的營業收入呈增長之勢，且其截至二零一八年十二月三十一日止年度的營業收入亦高於二零一七年。華僑城集團股東應佔淨利潤由二零一六年的約人民幣42億元增至二零一七年的約人民幣59億元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，華僑城集團股東應佔淨利潤約為人民幣44億元。華僑城集團的總權益由二零一六年的約人民幣558億元增至二零一七年的約人民幣1,057億元，並進一步增至二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,393億元。於二零一八年十二月三十一日，華僑城集團的流動資產達人民幣3,108億元。

根據聯合信用評級有限公司（「聯合評級」）於二零一八年發佈的信用評級報告，華僑城集團獲得聯合評級的最高信用評級AAA級，該評級意味著其債務償還能力強，違約風險低且有能力抵禦若干不利經濟環境。

華僑城股份

華僑城股份主要從事綜合旅遊及房地產業務且已於深圳證券交易所上市，受《深圳證券交易所股票上市規則》及中國相關規章制度的規管。華僑城股份擁有大量可移動設備，如歡樂谷的娛樂設施。據董事告知，華僑城集團及華僑城股份均擁有完善的內部控制系統及良好的信譽。

華僑城股份的營業收入在過去三年呈增長趨勢。此外，華僑城股份的股東應佔淨利潤由二零一六年的約人民幣68.9億元增加至二零一七年的約人民幣86.4億元，並於二零一八年進一步增加至約人民幣105.9億元。華僑城股份的總權益由截至二零一六年十二月三十一日的約人民幣481億元增加至截至二零一七年十二月三十一日的約人民幣655億元，並進一步增加至截至二零一八年十二月三十一日的約人民幣772億元。於二零一八年十二月三十一日，華僑城股份的流動資產達人民幣2,343.2億元。

根據聯合評級於二零一八年發佈的信用評級報告，華僑城股份亦獲得聯合評級的最高信用評級AAA級，該評級意味著其債務償還能力強，違約風險低且有能力抵禦若干不利經濟環境。

董事認為融資租賃及保理框架協議向華僑城融資租賃或華僑城集團或華僑城股份提供了在彼等各自的管理層認為適當的情況下靈活參與彼此各自業務經營的非義務性機制。華僑城融資租賃向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃服務與華僑城融資租賃進軍文旅設施設備融資租賃業務的目標一致。此外，與華僑城股份訂立融資租賃及保理框架協議後，其可向 貴集團提供穩定的收入及現金流。更有甚者，作為一家實體層面的新融資租賃公司，華僑城融資租賃亦可充分利用華僑城股份的資源及經驗，以更高效及有效方式擴大其在文旅業融資租賃業務中的市場份額並累積其於該業務中的往績記錄。

鑒於融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易已並將於華僑城融資租賃、華僑城集團及華僑城股份各自的一般及日常業務過程中進行，吾等認為融資租賃及保理框架協議乃於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立且符合 貴公司及股東整體的利益。

3. 融資租賃及保理框架協議之主要條款

於二零一九年五月七日，華僑城融資租賃與華僑城集團及華僑城股份簽訂融資租賃及保理框架協議，據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。下文載列融資租賃及保理框架協議之主要條款：

期限

各融資租賃及保理框架協議於獨立股東於股東特別大會上批准相關融資租賃及保理框架協議後一年內有效。

條件

融資租賃及保理框架協議的有效性須待獨立股東批准相關融資租賃及保理框架協議後，方可作實。倘由於聯交所或任何適用法律法規（包括但不限於香港公司條例及上市規則）的規定，華僑城融資租賃不再履行或延遲履行融資租賃及

保理框架協議項下的義務，則訂約方同意修改融資租賃及保理框架協議，或根據相關規定更改或取消相關交易。承租人同意不會就華僑城融資租賃及 貴公司相應責任作出任何申索。

獨立合約

就每項融資租賃及／或保理安排而言，華僑城融資租賃及相關承租人將訂立獨立的實施協議，而其項下擬進行之交易將按正常商業條款或更佳條款進行。

合同期限

融資租賃服務相關實施協議的合同期限預期為三至五年，具體視所涉及的租賃資產類別而定，而保理服務相關實施協議的合同期限則預期低於三年，具體視相關賬目的結算進度安排而定。在任何情況下，若實施協議的合同期限長於融資租賃及保理框架協議為期一年的合同期限（即有效期），則即使融資租賃及保理框架協議到期或終止且不再續簽，正式簽立的實施協議在各自的合同期間內仍具有完全效力及有效。為免生疑問，融資租賃及保理框架協議將不會僅因涵蓋整個金融服務期間而續簽。

須強調的是，儘管實施協議的合同期間可能長於融資租賃及保理框架協議的有效期，但獨立股東批准的年度上限將作為所有實施協議項下擬進行之交易代價總金額的限制，而該等實施協議僅可於融資租賃及保理框架協議的有效期內簽立。

利息及費用

有關金融服務實施協議中約定的利率及相關費用應按正常商業條款或更佳條款進行，由此釐定的利率不得低於中國人民銀行在訂立相關實施協議時公佈的基準貸款利率。尤其是，相關實施協議的實際利率不得低於(1)金融機構向承租人授予的借款的擔保貸款利率；(2)倘華僑城融資租賃無法合理獲取(1)所要求的資

料以供參考，則華僑城融資租賃在訂立相關實施協議時產生的資本成本，可根據中國人民銀行同期公佈的基準貸款利率調整進行調整。

為釐定適用於金融服務的實際利率並確保如此釐定的利率屬公平合理，並按正常商業條款進行，董事會及華僑城融資租賃考慮以下因素（如適用）：(1)中國人民銀行公佈的基準貸款利率；(2) 貴公司的資本成本（為華僑城融資租賃的資金來源）；(3)（如屬融資租賃）於相關實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司披露的利差；(4)（如屬保理服務）債務人的財務狀況及償付進度安排；及(5)與擬進行之融資租賃及／或保理安排相若的大額貸款的商業利率。

除上文所述者外，只要(1)擬定的實際利率(i)高於承租人之大額貸款利率；及(ii)享有與多家提供類似金融服務且於聯交所上市的融資租賃公司或集團所享有者相若或更優的中國人民銀行基準貸款利率的擬定利差及盈餘，以及(2)承租人於實施協議所訂明的合約責任（包括但不限於還款責任）將由華僑城股份、華僑城集團或商業銀行等其他財務主管機構的實體提供擔保。 貴集團認為且吾等亦一致地認為實施協議項下擬進行的金融服務屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

手續費預期介乎零至本金的3%。該等費用就計算融資租賃的實際利率而言被視為租金／利息收入。

擔保

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城集團及華僑城股份各自同意就各承租人與華僑城融資租賃將訂立之所有實施協議項下的合約義務向華僑城融資租賃提供擔保，包括但不限於所有付款及／或補償。此外，華僑城融資租賃有權根據承租人申請融資租賃及／或保理時的實際情況，要求承租人為融資租賃及／或保理安排提供額外擔保或抵押品。僅於實施協議實施上述安排時，華僑城融資租賃認為其公平合理。

融資租賃具體條款

(i) 租賃方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過（包括但不限於）直接租賃及售後回租安排向承租人提供有關租賃資產的融資租賃服務。根據直接租賃安排，華僑城融資租賃將從相關供應商處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。根據售後回租安排，華僑城融資租賃將從承租人處購買租賃資產，然後華僑城融資租賃將按約定期限將該等租賃資產租回予承租人，並將定期收取租賃費及手續費。

(ii) 租賃資產

根據融資租賃及保理框架協議租賃的租賃資產將是與旅遊景點的建設及／或運營相關的設備，該等設備由承租人擁有或由承租人應要求購買，包括：

- (1) 娛樂設施，如摩天輪、過山車及索道；及
- (2) 其他可移動設備（如景區交通車輛及智能操作系統及其他生產設備）。

根據直接租賃及售後回租安排，在整個租賃期內，租賃資產的所有權將歸屬於華僑城融資租賃。

只要建議租賃資產類型屬於上述類別，華僑城融資租賃將有權決定建議資產是否可接受為租賃資產。在考慮建議資產是否可接受為租賃資產時，華僑城融資租賃將整體考慮融資租賃的建議條款。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

(iii) 租賃期

個別實施協議項下租賃期預期為三至五年，有可能會持續至融資租賃及保理框架協議屆滿日期之後。無論 貴公司在融資租賃及保理框架協議屆滿後是否會進行續訂或訂立新的融資租賃框架協議，該等個別融資租賃協議在其各自期限內仍具有充分的效力。為免生疑問，即使融資租賃及保理框架協議屆滿後，華僑城融資租賃將仍受個別未到期融資租賃協議的約束並可根據該等協議批准承租人

的使用請求。 貴公司將不會為涵蓋有效期後可能產生的使用而續訂融資租賃及保理框架協議或年度上限。然而，個別融資租賃協議的期限可能超過融資租賃及保理框架協議的期限，這並不會導致任何融資租賃協議不受年度上限的限制，此乃由於股東批准的年度上限指（其中包括）華僑城融資租賃根據有效期內訂立的個別融資租賃協議訂約擬使用或將由承租人使用的總本金金額，而不是融資租賃及保理框架協議期間或期後某一特定時間的未償還本金總額。有效期後產生的使用仍受該等合約金額規限，而合約金額總額仍受年度上限規限。

(iv) 評估融資租賃期限

融資租賃期限最長達5年。吾等已與 貴公司管理層討論該等期限的緣由。誠如 貴公司管理層告知，由於融資租賃項下的相關資產為使用壽命長達10年的娛樂設施，如摩天輪、過山車及索道；及其他可移動設備（如景區交通車輛及智能操作系統），因此融資租賃期限最長達5年屬合理。

於評估華僑城融資租賃提供予承租人的融資租賃期限時，吾等已在聯交所網站進行研究以識別及回顧有關聯交所上市公司於公告日期前六個月訂立且本金額超過10億港元的多項融資租賃協議的公告（「可資比較交易」）。吾等認為半年回顧期良好地反映了根據融資租賃商定的最近期限。有關可資比較交易詳情載列如下：

公告日期	股份代號	公司名稱	期限	本金額	融資租賃項下的資產
				十億港元	
二零一九年四月三十日	1606	國銀租賃	8年	1.20	設備及體育中心的設施
二零一九年四月二十七日	1606	國銀租賃	5年	2.50	半導體產品設備

公告日期	股份代號	公司名稱	期限	本金額	融資租賃項下的資產
				十億港元	
二零一九年三月二十八日	1606	國銀租賃	5年	1.76	雲南省昆明市保障性住房
二零一九年三月二十三日	3966	中國寶豐國際	11年	2.81	光伏發電設備
二零一九年二月二十八日	966	中國太平	1年	5.00	設備
二零一八年十二月二十八日	1606	國銀租賃	3年	2.85	若干車輛資產
二零一八年十二月二十六日	1606	國銀租賃	4年	1.71	若干工程機械設備資產
二零一八年十二月二十五日	1606	國銀租賃	12年	1.88	陝西省榆林的光伏電站

如上表所示，於回顧期內，融資租賃的期限為1年至12年不等，平均期限為6.1年。鑒於此，吾等認為融資租賃期限最長達五年屬合理且該等期限於市場上並不少見。

保理服務具體條款

(i) 保理方式

根據融資租賃及保理框架協議，華僑城融資租賃將透過正向保理及反向保理安排向承租人提供保理服務。

(ii) 保理資產

將予保理的應收款項為一般及日常業務過程中或買賣承租人資產所產生的款項。根據正向保理安排，將由承租人的債務人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。根據反向保理安排，將由承租人結算的保理應收款項將轉讓予華僑城融資租賃。在考慮是否可以接受建議保理賬款時，華僑城融資租賃將考慮保理安排的建議條款以及相關債務人和債權人的整體信貸評級。作出該等決定的關鍵程序及機制載於下文「內部控制措施」一段。

(iii) 保理期

實施協議項下的保理期取決於有關應付或應收賬款的性質及原始合約期限，該等期限有可能持續至融資租賃及保理框架協議屆滿日期之後，無論如何，保理期不得超過三年。無論 貴公司在融資租賃及保理框架協議屆滿後是否會進行續訂或訂立新的框架協議，該等實施協議在其各自期限內仍具有充分的效力。為免生疑問，即使融資租賃及保理框架協議屆滿後，華僑城融資租賃將仍受個別實施協議的約束。 貴公司將不會僅為涵蓋根據保理安排將於有效期後收付的資金而續訂融資租賃及保理框架協議或年度上限。然而，個別實施協議的期限可能超過融資租賃及保理框架協議的期限，這並不會導致任何保理安排不會計入年度上限並不受其限制，此乃由於股東批准的年度上限指（其中包括）華僑城融資租賃根據有效期內訂立的個別實施協議就承租人賬款訂約收付的總額。有效期後產生的保理仍受該等合約金額規限，而合約金額總額仍受年度上限規限。

4. 內部控制措施

貴集團已就其融資租賃及保理業務採納以下風險管理措施及政策，以維持交易條款及價格的公平性：

i. 評估承租人之概況

採購團隊應根據華僑城融資租賃採納的一套指導方針，在提供任何金融服務之前對有關承租人進行盡職調查，包括其背景、行業、市場份額、競爭力、行業排名、經營規模、回報率、信貸評級、合規記錄、貸款還款記錄及財務狀況、所得款項的使用目的以及還款資金來源。團隊成員應至少具有3年的融資租賃及保理業務經驗，並具備專業知識，以評估與租賃設備及賬款相關的價值及風險。

ii. 審批金融服務

經採購團隊初步評估後，貴集團風險管理及合規部門以及財務部門應仔細審核與金融服務有關的每項交易，以確定是否存在重大風險。貴集團將成立一個由貴集團副總裁及總經理等三名成員組成的委員會，以審議及批准金融服務交易。經委員會批准後，每項金融服務交易均應提交華僑城融資租賃總裁及董事長進行最終審批。

就融資租賃而言，資產須可合法交易、所有權清晰且有效存在，方能被視為可接受的租賃資產。就保理安排而言，產生賬款的交易須合法、真實，賬款須可轉讓，該等賬款方能被視為可接受的保理賬款。

iii. 本金及利率之釐定

一般而言，個別融資租賃協議項下採納之本金額應為相關租賃資產之購買價（如屬直接租賃），或上限為租賃資產的賬面淨值（如屬售後回租安排）。就直接租賃而言，租賃資產的購買價將由華僑城融資租賃及供應商經各方公平磋商後釐定，並應在行業正常價格範圍內。就售後回租安排而言，購買價應合理且符合適用的會計原則，且不得超過租賃資產的賬面淨值。

就保理安排而言，有關的保理金額、折扣及費用將由華僑城融資租賃、承租人及債務人／債權人經各方公平磋商後釐定，並應符合行業價格範圍。任何個別實施協議項下的金融服務利率應根據以下原則釐定：(1)利率不得低於中國人民銀行不時公佈的人民幣貸款基準利率；及(2)利率不得低於貴集團人民幣融資成本與相關利差之和，且該等利差應在香港上市的融資租賃公司所提供的利息差額範圍內。

iv. 監控持續關連交易

貴公司風險管理及合規部門、財務部門及相關高級管理層負責監控貴公司的關連交易，包括融資租賃及保理框架協議項下的交易。貴公司的風險管理及合規部門將每六個月審核一次年度上限的實際使用金額。倘預期任何實施

協議的總值將超過年度上限，則 貴公司將採取措施以符合上市規則的相關規定。 貴公司風險管理及合規部門將每年審核其內部控制程序，編製年度內部控制報告並提交董事會審批。獨立非執行董事將就個別實施協議對持續關連交易的實施進行年度審核。

經計及上述內部控制措施後，吾等認同董事會的意見，認為 貴集團擁有充足的機制、內部控制程序及外部監管措施，以確保持續關連交易遵守並嚴格遵照融資租賃及保理框架協議的條款以及上市規則。

基於上述條件，吾等亦認為 貴集團已訂立適當的措施，以確保交易遵照正常商業條款進行及保障獨立股東的利益。

5. 與獨立第三方之條款比較

由於 貴集團於最後實際可行日期尚未與關連人士訂立任何金融服務，故並無任何個別實施協議可供吾等審閱。然而吾等注意到，估計年度上限時計及的利率及手續費乃處於二零一八年 貴集團與獨立第三方訂立其他融資租賃安排時收取的利率及手續費的範圍之內。

貴集團於最後實際可行日期尚未訂立任何保理安排，因此，吾等無法將估計年度上限所用的估計利率與獨立第三方訂立的保理安排進行比較。

6. 中國融資租賃行業概覽

根據上海市租賃行業協會二零一九年三月發佈的報告，中國政府實施的降稅措施將有利於融資租賃行業，原因在於，融資租賃行業相對較高的稅率乃阻礙中國融資租賃行業發展的影響因素之一。增值稅下降3%將促使客戶及供應商參與設備融資租賃。製造業及運輸業降稅亦將改善商業環境，降低融資租賃行業潛在客戶面臨的信貸風險。

7. 年度上限之基準

融資租賃及保理框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則的規定及下文「該等交易的申報規定及條件」一節進一步討論的條件。尤其是，該等交易亦須符合下文所討論的年度上限。

於評估年度上限的合理性時，吾等已與管理層討論預計年度上限涉及的基準及假設。有效期內，融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易的建議年度上限載列如下：

	人民幣千元
<u>華僑城集團協議</u>	<u>1,000,000</u>
本金	890,000
利息及手續費	110,000
<u>華僑城股份協議</u>	<u>2,500,000</u>
本金	2,225,000
利息及手續費	275,000

附註：本金金額與利息及手續費之間的差額僅為 貴集團於最後實際可行日期的最佳估值，須遵守華僑城集團及華僑城股份當時協定的融資租賃及保理條款，但在任何情況下，該等公司的相關差額分別不得超過人民幣1,000百萬元及人民幣2,500百萬元（年度上限金額）。

在達致年度上限時，董事已考慮眾多因素，包括：(i)華僑城集團及華僑城股份的實際融資要求；(ii) 貴集團資金成本；及(iii)近期市場利率、保證金及華僑城融資租賃收取的相關手續費。

(i) 華僑城集團及華僑城股份的實際融資要求

據 貴集團表示，於估計華僑城集團及華僑城股份的資本開支融資要求時， 貴集團已分別獲得華僑城集團及華僑城股份有關二零一九年及二零二零年估計資本開支的確認並從彼等各自的經審核報告中知悉二零一八年收入金額。於考慮華僑城集團及華僑城股份的融資需求後， 貴集團估計華僑城集團及華僑城股份的本金金額分別為人民幣890百萬元及人民幣2,225百萬元，其中，融資租賃及保理各自的年度上限金額均低於華僑城集團及華僑城股份二零一九年及二零二零年的資本開支要求，並遠低兩間公司的收入金額（視乎情況而定）。

(ii) 資金成本

根據融資租賃及保理框架協議的條款，利率應不低於(1)中國人民銀行公佈的貸款基準利率；(2) 貴公司的資本成本（該等資本為華僑城融資租賃的資金來源）；(3)於各自實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司披露的利差；及(4)與擬進行融資租賃及／或保理安排相若大額貸款的承租人的借貸成本。

貴集團的借款包括來自香港金融機構及中國金融機構的借款。董事認為，融資租賃及／或保理安排的借貸成本將視乎香港金融機構及中國金融機構提供予 貴集團的利率而定。因此，董事認為且吾等同意，收費利率參照不低於(1)中國人民銀行公佈的貸款基準利率；(2) 貴公司的資本成本（該等資本為華僑城融資租賃的資金來源）；(3)於各自實施協議日期起計一年內，在聯交所上市的其他融資租賃公司披露的利差；及(4)與擬進行融資租賃及／或保理安排相若大額貸款的承租人的借貸成本，較為合適。

鑒於年度上限僅表示為華僑城融資租賃在有效期可貸出融資租賃及保理融資的最高金額，華僑城融資租賃並無義務須從事有關金額的融資活動。

倘華僑城融資租賃考慮進行每項潛在的融資租賃及／或保理交易（無論客戶是否為關連人士），華僑城融資租賃將考慮(i)每位客戶的信貸風險及(ii)華僑城融資租賃是否有足夠的內部資源為金融服務提供資金。倘需要外部借款，華僑城融資租賃將會考慮有關借款的成本。倘該等借款在上述各實施協議日期起一年內，不能提供與在聯交所上市的其他融資租賃公司相若的利差，則華僑城融資租賃不會進行有關融資租賃／保理交易。

董事認為，評估每項融資租賃／保理交易的信貸風險及借款成本，是提供有關金融服務的金融機構的標準程序之一。金融機構以外部借款的方式為提供金融服務而籌資的情況並不少見，因而儘管 貴集團可能以外部借款的方式為提供融資租賃及／或保理服務而籌資。因此，融資租賃及保理協議仍被認為符合 貴公司及其股東的整體利益。

(iii) 近期市場利率；保證金及華僑城融資租賃收取的手續費

根據對年度上限的估計，華僑城融資租賃收取的利率將會有所不同，但無論如何，連同收取的相關手續費及將取得的保證金在內，融資租賃及保理業務的內部收益率將分別達到約7.5%及6%。

吾等自華僑城融資租賃管理層獲悉，個別融資租賃及保理交易的內部收益率或會因其各自商定的條件而有所不同且或會分別超出約7.5%及6%，但根據融資租賃及保理框架協議，其條款無論如何應為一般或更佳商業條款，而由此釐定的利率則不得低於訂立相關實施協議時中國人民銀行公佈的貸款基準利率。特別是，相關實施協議的實際利率不得低於(1)其他金融機構向承租人授出之借款的有擔保貸款利率；或(2)倘華僑城融資租賃無法合理取得(1)項所需資料以供參考，則上述實際利率不得低於華僑城融資租賃於訂立相關實施協議時產生的資本成本，且該資本成本可根據中國人民銀行同期公佈的貸款基準利率調整而調整。

於估計本金金額以及上述利息及手續費之間的差額時，貴集團考慮(a)5%至6%的年利率；(b)本金金額2.0%至10.0%的保證金（融資租賃）；及(c)零至本金金額3%的手續費（融資租賃）。

(a) 利率

上述利率連同收取的相關手續費及取得的保證金，融資租賃業務及保理業務將分別獲得約7.5%及6%的內部收益率，該等內部收益率(i)高於中國人民銀行發佈的貸款基準利率（介乎4.35%至4.9%每年）；(ii)高於貴集團的資本成本（該等資本為華僑城融資租賃的資金來源）（該等資本成本為貴集團介乎一個月香港銀行同業拆息+0.90%至4.99%每年的銀行貸款利率）；及(iii)其利差高於2%，該利差高於若干聯交所上市融資租賃公司或集團于二零一八年財政年度約2%的利差。

(b) 保證金

為達到 貴集團融資租賃交易約7.5%的內部收益率， 貴集團估計保證金將為本金金額的2.0%至10.0%不等，具體取決於華僑城融資租賃所收取的利率及手續費。

吾等已與 貴公司管理層討論，該保證金將一致適用於所有融資租賃客戶。吾等自華僑城融資租賃管理層獲悉，華僑城融資租賃就此前與獨立第三方訂立之融資租賃交易所取得的保證金介乎各自本金金額的2%至10.0%，因此，2%至10.0%的估計保證金與二零一八年自獨立第三方取得的保證金相若，因此，吾等認為該保證金範圍可接受。

(c) 手續費

為達到約7.5%的內部收益率， 貴集團估計手續費將為零至本金金額的3%不等，具體取決於華僑城融資租賃所取得的利率及保證金。

吾等已與 貴公司管理層討論且注意到華僑城融資租賃將手續費從零調至3%，以就此前與獨立第三方訂立之融資租賃交易提供資金，因此，華僑城融資租賃估計將向華僑城集團及華僑城股份收取的零至3%的手續費處於二零一八年其向獨立第三方收取的手續費範圍之內，因此，吾等認為該費率可接受。

鑒於(i)上述 貴公司在評估潛在客戶的信譽時採用的內部控制措施；(ii)華僑城融資租賃不會進行任何融資租賃／保理交易，惟獲得與在聯交所上市的其他融資租賃公司相若的利差除外及；(iii)金融機構為提供金融服務籌資而獲得外部融資的情況並不少見，吾等認同董事的觀點，融資租賃及保理協議符合 貴公司及其股東的整體利益。

8. 財務影響

盈利

自實施協議生效日期起，貴集團有權確認由承租人支付的利息收入及手續費，這將為貴集團貢獻額外的收入。

淨資產及資本負債

鑒於依據貴集團各融資租賃下收購之資產價值而增加的資產將被支付予承租人的款項所抵銷，董事認為，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，貴集團的資產淨值不會立即產生重大變動。

由於貴集團將通過外部借款為金融服務提供資金，因此，實施協議項下擬進行之交易獲得落實後，倘該等金融服務由外部借款提供資金，貴集團的資本負債將相應增加。

流動資金

鑒於貴集團擬通過外部借款為金融服務提供資金，因此，通過提取貴集團的借款額度向承租人支付銷售款項，將不會對貴集團的流動資金產生重大影響。

9. 該等交易的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55條至第14A.59條，該等交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事須每年審核該等交易，並於年報及賬目中確認以下各項：
 - (i) 該等交易乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；
 - (ii) 該等交易乃按正常商業條款或更佳條款訂立；及
 - (iii) 該等交易乃根據規管該等交易的相關協議並按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立；

- (b) 貴公司核數師（現時為畢馬威會計師事務所）須每年向董事會提供函件（副本於 貴公司年報付印前至少十個營業日提交聯交所），確認董事會是否留意到任何事宜令其相信該等交易：
- (i) 未獲得董事會批准；
 - (ii) 未依據 貴集團的定價政策（如適用）；
 - (iii) 未根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - (iv) 已超出年度上限；
- (c) 貴公司應允許，且應促使該等交易的相關對手方允許 貴公司核數師就(b)段所載申報該等交易的目的充分查閱其記錄；及
- (d) 倘知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或 貴公司核數師將分別無法確認(a)及／或(b)段所載事宜，則 貴公司應即時告知聯交所並根據上市規則刊發公告。聯交所可要求 貴公司重新遵守公告及股東批准的規定，並可提出額外條件。

鑒於該等交易附加的申報規定，尤其是(i)以年度上限的方式限制該等交易的價值；(ii)已實施的內部控制措施及(iii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱該等交易的條款且未超逾年度上限，吾等認為， 貴公司將實施適當措施，以監督該等交易的開展及協助保障獨立股東的權益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)融資租賃及保理框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理；(ii)年度上限就 貴公司及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；及(iii)該類融資租賃協議的該種持續時間符合一般商業慣例。

因此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關融資租賃及保理框架協議（包括年度上限）及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
鎧盛資本有限公司
董事總經理
朱逸鵬
謹啟

二零一九年五月二十四日

朱逸鵬先生為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類（證券買賣）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌人士並被視為鎧盛資本有限公司之負責人且在企業融資行業擁有逾19年經驗。

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）以及最近期刊發之經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/LTN20170426481.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/LTN20180413403.pdf>)之二零一七年年報第77至178頁。

本集團截至二零一八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二零一九年四月二十六日刊載於聯交所網站(<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0426/LTN201904261057.pdf>)之二零一八年年報第97至230頁。

2. 債務聲明

於二零一九年三月三十一日（即於本通函付印前本債務聲明日期）營業時間結束時，本集團的借貸總額約人民幣8,742.28百萬元，包括有抵押及保證的銀行及關聯方貸款約人民幣2,348.49百萬元，無抵押及無保證的銀行及關聯方貸款約人民幣6,393.79百萬元。

於二零一九年三月三十一日，本集團有抵押及保證的銀行貸款由賬面總值約人民幣740.69百萬元的已抵押存款進行抵押，及由本公司的兩個中間控股公司，深圳華僑城有限公司及香港華僑城有限公司提供保證。

於二零一九年三月三十一日，本集團經營租賃項下未償還債務之賬面值約人民幣91.86百萬元。

於二零一九年三月三十一日，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約人民幣849.94百萬元外，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三月三十一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，於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，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（包括內部產生之資金及目前可得之銀行融資），且計及融資租賃及保理框架協議項下擬進行之交易的影響，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，本集團概無其他重大的或然負債。本集團並無涉及任何現有重大法律訴訟，且本集團亦不知悉任何該等重大法律訴訟。或會產生虧損且可合理估計該等虧損金額時，本集團會根據當時掌握的資料記錄任何或然虧損。自二零一八年十二月三十一日至最後實際可行日期，本集團確認其或然負債並無任何重大變動。

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，本集團實現持續經營所得收入約人民幣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，本集團持續經營所得毛利率約為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台，本集團將以「綜合開發+新型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中獲取快速周轉的項目，以更大力度、更大規模發展綜合開發業務；並

積極利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外投資、合併收購、產業基金、融資租賃等方式，加大項目開發力度以尋求新的投資機會。

綜合開發業務

假設調控政策定位為確保房地產市場穩定發展且「房子是用來住的，不是用來炒的」及「租賃及購買」的基調保持不變，則二零一九年各項調控政策將繼續以穩定為導向。為確保居民住房消費合理，前期調控及升級對部分改善性住房消費產生的影響隨後或會有所調整。同時，進一步放寬貨幣政策預期會促進房地產市場需求的增長。

未來，本集團各綜合開發項目如下：上海蘇河灣項目將會推動寶格麗酒店周邊商業物業的招租工作，以鞏固寶格麗公寓的市場標杆地位。成都華僑城項目將主打推出成都主城區唯一河心島內的高端公寓及高端定制別墅，並將繼續銷售精品社區商業物業，該物業的總可售面積約為18.9萬平方米。重慶置地項目將會推出一批新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）項目預計二零一九年上半年將完成規劃設計並開工建設，該項目預計從二零二零年開始招租。本集團將結合地域優勢，整合周邊資源，探索並適時推進其現有工業用地空餘土地規劃與開發建設。

本集團將繼續依託領先的發展理念及清晰的市場定位，以更強的實力及更大的規模推動其綜合開發業務。本集團將尋求多元化的投資機會，以增進與投資企業的戰略協同。我們將通過併購、合作及股權投資等多種方式，以低成本收購優質土地，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

二零一九年，針對文化、旅遊、教育、醫療及城市化等重點領域，本集團的投資業務將謹慎地持續選擇符合我們戰略定位的優質項目，並努力尋求新的股權投資機會，建設城鎮化產業生態圈和產業合作聯盟，不斷豐富和拓展城鎮化項目的內容和本

質。未來，本集團的基金管理公司將紮根於粵港澳大灣區，同時向全國輻射，主要集中在與城镇化產業生態圈產生強大協同效應的行業，為本公司儲備優質資源。

融資租賃業務

本集團將於二零一九年繼續從事主題公園及製造業等行業之融資租賃業務，將重心主要放在中大型國有企業及優質上市公司等客戶群，以提高其風險管理及推進業務發展，實現穩定經營收入。

董事會對本集團的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。

6. 本集團的管理層討論及分析

下文載列本集團就截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

本集團於二零一六年十二月三十一日的權益總額約為人民幣67.7億元。於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣142.6億元及流動負債約為人民幣84.6億元。於二零一六年十二月三十一日，流動比率為1.68，較二零一五年十二月三十一日下降0.85，乃主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度償還若干關聯方貸款及將部分貸款由非流動負債轉撥至流動負債。本集團一般以內部產生之現金流量、銀行提供的信貸備用額及股東貸款作為其業務的營運資金。

本集團於二零一六年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款約為人民幣42.8億元，其中並無定息貸款。於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.05%至6.38%。當中部分銀行貸款以本集團若干資產的浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。本集團於二零一六年十二月三十一日的資本負債比率（即借款總額（包括應付票據及貸款）除以資產總額）約為43.2%，較二零一五年十二月三十一日的約48.9%下降5.7個百分點，乃主要由於關聯方貸款金額減少所致。

本集團於二零一六年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，人民幣約佔37.3%，約為人民幣16.0億元；港幣約佔50.6%，約為24.2億港元；美元約佔12.1%，約為74.80百萬美元。

本集團於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物總額約為人民幣20.8億元，其中人民幣約佔89.8%、港幣約佔7.8%及美元約佔2.4%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本集團於二零一七年十二月三十一日的權益總額約為人民幣133.1億元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣157.7億元及流動負債為人民幣92.2億元。本集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率約為1.71，與二零一六年十二月三十一日（二零一六年十二月三十一日：約1.68）大致相同。本集團一般以內部產生之現金流量、銀行提供的信貸備用額及股東貸款作為其業務的營運資金。

本集團於二零一七年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款約為人民幣50.1億元，其中並無定息貸款。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎1.28%至6.38%。當中部分銀行貸款以本集團若干資產的浮動押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。本集團於二零一七年十二月三十一日的資本負債比率（即借款總額（包括應付票據及貸款）除以資產總額）約為27.0%，較二零一六年十二月三十一日的約43.2%下降16.2個百分點，乃主要由於期內發行永續資本證券800.00百萬美元，導致貸款金額減少而流動性提高。

本集團於二零一七年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額中，港幣約佔81.6%，約為48.9億港元；人民幣佔約18.4%，約為人民幣920.00百萬元；並無未償還銀行及其他貸款以美元計值。

本集團於二零一七年十二月三十一日的現金及銀行結餘總額約為人民幣69.3億元，其中美元約佔54.4%、人民幣約佔34.4%及港幣約佔11.2%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本集團於二零一八年十二月三十一日的權益總額約為人民幣129.1億元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣115.7億元及流動負債為人民幣105.7億元。於二零一八年十二月三十一日，流動比率約為1.09，較二零一七年十二月三十一日下降0.62，乃主要由於期內約人民幣19.6億元的存貨由流動資產轉撥至非流動資產及若干額外長期股權投資項目。本集團一般以內部產生之現金流量、銀行提供的信貸備用額及股東貸款作為其業務的營運資金。

本集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.9億元，其中並無定息貸款。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款年利率介乎3.14%至6.38%。當中部分銀行貸款以本集團若干資產的浮動押記及本公司若干相關附屬公司提供的公司擔保作抵押。本集團於二零一八年十二月三十一日的資本負債比率（即借款總額（包括應付票據及貸款）除以資產總額）約為33.6%，較二零一七年十二月三十一日的約27.0%上升6.6個百分點，乃主要由於期末貸款金額增加所致。

本集團於二零一八年十二月三十一日的未償還銀行及其他貸款總額的約88.9%，即約人民幣56.8億元以港元計值以及約11.1%，即約人民幣708.50百萬元以人民幣計值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘總額約為人民幣32.2億元，當中約67.6%以美元計值、約30.3%以人民幣計值及約2.1%以港元計值。

融資及財務政策

本集團採取審慎之資金及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放於主要銀行。

收購及開發物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借款。銀行貸款之還款期與資產週期及項目之完成日期互相配合。銀行借款主要以港幣及人民幣計值，並按浮動利率計息。

本集團認為，匯率波動可能會對本集團的整體財務表現產生一定影響，但仍屬可控水平。本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）。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無承受外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

利息開支

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約為人民幣254.78百萬元及人民幣190.96百萬元。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利息開支約為人民幣175.06百萬元。利息開支的大部分乃由於本集團為綜合業務開發取得的銀行借款利息產生。

僱員及薪酬政策

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團分別聘用約2,484名、2,188名及1,735名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定僱員的基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董事承擔之職責等多項因素而定。除基本酬金及法定福利以外，本集團亦基於本集團業績及員工個人表現酌情發放花紅。

本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困難，本集團與僱員的關係良好。多數高級管理人員多年以來一直服務於本集團。

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過的普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「**新計劃**」）。於二零一六年三月二日，根據新計劃授出之所有購股權已到期、失效及註銷。於二零一六年十二月三十一日，概無購股權獲行使。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無購股權獲授出、行使、失效及取消。

或有負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，向授予本集團物業買家按揭貸款之金融機構提供的擔保分別約為人民幣427.788百萬元及人民幣823.99百萬元。

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本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，可要求本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。

管理層認為本集團不會因有關擔保遭受損失，乃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本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就該等擔保而言，無需確認相關負債。

重大投資、重大收購及出售**截至二零一六年十二月三十一日止年度****收購成都保鑫泉盛**

二零一六年三月七日，成都華僑城創盈企業管理有限公司（「成都創盈」）與成都保鑫投資有限公司（「成都保鑫投資」）訂立合作協議，以代價人民幣25百萬元收購成都保鑫投資持有的成都市保鑫泉盛房地產開發有限公司（「成都保鑫泉盛」）的50%股權。成都創盈及成都保鑫投資將按各自於成都保鑫泉盛之股權比例向成都保鑫泉盛提供股東貸款及提供將由成都保鑫泉盛獲取之銀行貸款所需的公司擔保，總額將不超過

人民幣19.50億元。成都保鑫泉盛擁有位於成都市金牛區之地塊，地塊總地盤面積約為58,300平方米，總建築面積將不超過174,900平方米。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年三月七日之公告。

投資遠致富海新興產業基金

二零一六年九月三十日，本集團間接全資附屬公司深圳華友投資有限公司（「華友投資」）與深圳市遠致富海投資管理有限公司（「遠致富海投資」）及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海新興產業投資企業（有限合夥）（「遠致富海新興產業基金」），合共資本為人民幣10億元，其中華友投資出資人民幣1.43億元，佔遠致富海新興產業基金約14.3%的權益。遠致富海新興產業基金的投資範圍將覆蓋新能源汽車、醫藥與健康、移動互聯網、節能及環保等新興行業。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年九月三十日、二零一六年十月十一日、二零一六年十月二十四日之公告及本公司日期為二零一六年十月二十七日之通函。

投資遠致富海十號基金

二零一六年十二月十九日，華友投資與遠致富海投資及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立深圳遠致富海十號投資企業（有限合夥）（「遠致富海十號基金」），合共資本為人民幣2.06億元，其中華友投資出資人民幣1億元。遠致富海十號基金將投資於一間中國證券公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月十九日之公告。

投資新華創新基金

二零一六年十二月二十八日，本公司間接全資附屬公司華昌國際有限公司（「華昌國際」）申請投資新華創新基金（為新華創新基金獨立投資組合的獨立組合），投資額為5,000萬美元。新華創新基金的投資方向為投資一間於中國經營且擬就其證券進行首次公開發售的高科技公司的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

投資民生教育

二零一七年三月六日，華昌國際與（其中包括）民生教育集團有限公司（「民生教育」）訂立基石投資協議，以按發售價認購332,000,000股民生教育股份作為民生教育集團有限公司國際發售的部分。民生教育主要於中國針對培養專業人才提供優質的私立正規高等教育。該投資預計會拓寬本集團的利潤來源。該認購事項已於二零一七年三月二十一日完成，實際認購價總額約為4.63億港元，佔民生教育全部已發行股本的8.26%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月六日之公告。

投資上海利保華辰基金

二零一七年三月十七日，華友投資與上海榮正利保投資管理有限公司、上海榮正投資諮詢有限公司及其它多名合夥人訂立有限合夥協議，成立上海利保華辰投資中心（有限合夥）（「上海利保華辰基金」），合共資本為人民幣4億元，其中華友投資的總投資額為人民幣3,000萬元。上海利保華辰基金主要投資於文化產業，包括但不限於影視傳媒、體育娛樂、休閒旅遊和在線教育領域以及對該等產業通過互聯網或移動互聯網方式進行升級改造的領域。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月十七日之公告。

出售上海華勵之100%股權

二零一七年九月二十日，上海華勵包裝有限公司（「上海華勵」）之唯一股東兼本公司全資附屬公司匯駿發展有限公司（「匯駿發展」）與上海聯合產權交易所公開掛牌的中標者上海滙陽實業有限公司（「滙陽實業」）簽訂股權轉讓協議（「上海華勵股權轉讓協議」）。根據上海華勵股權轉讓協議，匯駿發展以代價人民幣164,673,100元向滙陽實業出售上海華勵100%股權。該出售已於二零一七年九月三十日完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日、二零一七年八月四日及二零一七年九月二十日之公告。

發行800.00百萬美元永續資本證券

二零一七年十月十一日，本公司成功發行本金總額為800.00百萬美元的永續資本證券（「**永續資本證券**」），由華僑城集團提供無條件擔保。該證券於聯合交易所上市，初始分派率為4.3%，為二零一七年香港資本市場永續資本證券發行中價格指引收窄幅度最大的一次，將為本公司未來發展提供強有力的資金支持。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇遞延分派。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月二十八日、二零一七年九月二十九日及二零一七年十月十一日之公告。

出售資匯51%股權

二零一七年十一月九日，本公司與新華華僑城基金獨立投資組合公司（代表新華1號基金）（「**新華基金**」）訂立買賣協議及補充協議（「**資匯買賣協議**」），據此本公司向新華基金出售資匯控股有限公司（「**資匯**」）已發行股本總額的51%股權及資匯51%的股東貸款，出售代價為相等於人民幣約13.95億元的美元等值金額。該交易已於二零一七年十二月二十九日完成。該交易完成後，本公司通過資匯間接持有重慶華僑城置地有限公司49%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十一月十五日、二零一七年十二月二十一日及二零一七年十二月二十九日之公告，以及本公司日期為二零一七年十二月六日之通函。

截至二零一八年十二月三十一日止年度**出售華勵包裝（惠州）有限公司**

繼二零一八年四月完成轉讓華勵包裝（惠州）有限公司（「**華勵包裝（惠州）**」）之85%股權後，於二零一八年六月，本集團與中標者訂立股權轉讓協議，以代價約人民幣12.92百萬元出售華勵包裝（惠州）之15%股權。於出售完成後，本集團將不再持有華勵包裝（惠州）的任何股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。

收購同城藝龍之5.11%股權

二零一八年五月十日，本公司間接全資附屬公司華昌國際與蘇州萬程晟達旅遊發展有限公司（「蘇州萬程」）訂立股權轉讓協議，據此華昌國際同意以約人民幣11.8億元的代價收購同城藝龍控股有限公司5.11%的股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月十日及二零一八年六月二十二日之公告以及本公司日期為二零一八年八月三十日之通函。

收購常熟土地

二零一八年六月二十五日，本公司之非全資附屬公司華僑城（常熟）投資發展有限公司（「華僑城常熟」）以底標價約人民幣18.78百萬元成功投標位於常熟市一幅地塊的土地使用權。華僑城常熟與國土資源局訂立土地轉讓協議，以代價約人民幣18.78百萬元收購常熟土地。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十七日之公告。

天立教育基石投資

二零一八年六月二十六日，華昌國際與天立教育國際控股有限公司（「天立教育」）訂立基石投資協議，據此華昌國際同意按發售價認購天立教育的投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月十二日完成，實際認購價總額約為268.68百萬港元，佔天立教育全面行使超額配股權後已發行股本的4.82%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告。

易居企業基石投資

二零一八年七月五日，華昌國際與易居（中國）企業控股有限公司（「易居企業」）訂立基石投資協議，據此華昌國際同意按發售價購買易居企業投資者股份作為國際發售之部分。該認購事項已於二零一八年七月二十日完成，實際認購價總額約為10.7億港元，佔易居企業已發行股本的4.99%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月五日之公告及本公司日期為二零一八年九月二十四日之通函。

收購禹洲地產9.98%的權益

二零一八年八月三十一日，華昌國際與禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」）訂立認購協議，據此華昌國際同意按認購價總額約18.2億港元認購禹洲地產經擴大的已發行股本9.90%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告及本公司日期為二零一八年十月二十六日之通函。

於二零一八年十一月十六日，禹洲地產就二零一八年中期股息宣佈以股代息計劃，而本集團選擇以新股及繳足股份代替現金收取全部中期股息。於以股代息計劃後，本集團持有禹洲地產的股份總數佔禹洲地產已發行股本的9.98%。

售後租回安排

二零一八年九月十一日，華僑城融資租賃與宜賓絲麗雅股份有限公司（「宜賓絲麗雅」）訂立收購協議，據此華僑城融資租賃同意以代價人民幣3億元收購用於生產紡織相關產品的設備及機器（「設備」）。

同日，華僑城融資租賃亦與宜賓絲麗雅訂立租回協議，據此華僑城融資租賃同意按年利率5.45%向宜賓絲麗雅出租該等設備，為期60個月。宜賓絲麗雅須向華僑城融資租賃支付的租賃代價包括保證金人民幣3,000萬元、服務費人民幣900萬元及租賃付款總額約為人民幣3.429億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月十一日之公告。

出售於成都天府華僑城湖濱商業管理的51%股權

二零一八年十二月二十四日，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」）（成都華僑城的全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此成都華僑城同意按代價約人民幣60.53百萬元將其於華僑城湖濱的51%股權出售予中保投基金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十四日之公告。

出售中山華力的100%股權

二零一八年十二月二十七日，本公司間接全資附屬公司榮添投資與公開掛牌的中標者訂立股權轉讓協議，以總代價約人民幣150.29百萬元向中標者出售中山華力的100%股權。出售事項表示本集團已完全退出其紙包裝業務。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月二十五日、二零一八年十一月二十三日及二零一八年十二月二十七日之公告。

除上文所披露者外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無其他適用事項須根據上市規則附錄16第32段的規定予以披露。

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. 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，本公司董事及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當作或被視作擁有之權益及淡倉）或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市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（並非本公司董事或主要行政人員）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%
香港華僑城	受控制法團之權益 (附註2)	530,894,000股 (好倉)	70.94%

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
華僑城股份	受控股法團之權益 (附註3)	530,894,000股 (好倉)	70.94%
華僑城集團	受控股法團之權益 (附註4)	530,894,000股 (好倉)	70.94%

附註：

- (1) Pacific Climax擁有的權益包括於530,894,000股股份的權益(好倉)。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。因此，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由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

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

3. 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

以下為本通函所列或載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
鎧盛	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，鎧盛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）。

鎧盛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及引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

鎧盛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經審核財務報表之日期）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。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行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滙駿發展有限公司與上海滙陽實業有限公司於二零一七年九月二十日就滙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人民幣1,395,249,891.13元的等額美元代價向新華基金（代表新華1號基金）出售資匯控股有限公司51股股份及51%的股東貸款而訂立之買賣協議（「**資匯控股買賣協議**」）；
- (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資匯控股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約人民幣11.8億元的代價收購同城藝龍控股有限公司5.11%的股權而訂立之股權轉讓協議（及補充協議）；
- (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266百萬港元的認購價認購天立教育4.82%的已發行股份而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1,055百萬港元的認購價認購易居（中國）企業控股有限公司73,371,900股股份而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合共1,823,538,839.76港元的認購價認購禹洲地產460,489,606股新股份而訂立之認購協議；
- (h) 本公司全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司及宜賓絲麗雅股份有限公司於二零一八年九月十一日訂立之購置協議及回租協議，據此，華僑城融資租賃有限公司同意以人民幣300百萬元的代價從宜賓絲麗雅有限公司購置若干設備並回租給宜賓絲麗雅有限公司；
- (i) 本公司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）（「**中保投資基金**」）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向中保投資基金以約人民幣60.53百萬元的代價出售於華僑城湖濱51%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (j) 本公司間接全資附屬公司榮添投資有限公司、深圳市全德投資有限公司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約人民幣150.29百萬元的總代價出售於中山華力包裝有限公司100%的股權而訂立之股權轉讓協議；
- (k) 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**」）、深圳市華京投資有限公司（「**深圳華京**」）及中山禹鴻房地產開發有限公司（「**中山禹鴻**」）於二零一九年三月二十六日就以約人民幣340,380,433元的總代價收購中山禹鴻21%的股權與債權而訂立之合作協議；
- (l) 廈門禹洲及深圳華京於二零一九年三月二十六日就以人民幣1,263,447元的總代價收購中山禹鴻21%的股權而訂立之股權轉讓協議；

- (m) 廈門禹洲及深圳華京於二零一九年三月二十六日就以約人民幣339,116,986元的總代價收購中山禹鴻21%的債權而訂立之債權轉讓協議；
- (n) 華僑城股份協議；及
- (o) 華僑城集團協議。

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層。
- (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

下列文件之副本自本通函日期至二零一九年六月七日（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層）查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；

- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 自二零一八年十二月三十一日（即最近刊登賬目日）起根據上市規則第14章及／或14A章所載規定發佈的各份通函副本；及
- (f) 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)

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」）謹訂於二零一九年六月十九日（星期三）上午十一時三十分假座香港中環金融街8號四季酒店二樓Victoria IV廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會以考慮及酌情通過下列決議案（不論是否經修訂）為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 茲批准、確認及追認華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）與深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）所訂立日期為二零一九年五月七日的融資租賃及保理框架協議（「華僑城股份協議」）（註有「A」字樣之協議副本已提呈本會議，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，協議內容關於華僑城融資租賃向華僑城股份提供融資租賃及保理服務，期限為此決議通過後一年且其年度上限為人民幣2,500,000,000元；及
- (b) 授權本公司各董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令華僑城股份協議及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」

2. 「動議

- (a) 茲批准、確認及追認華僑城融資租賃與華僑城集團有限公司（「**華僑城集團**」）所訂立日期為二零一九年五月七日的融資租賃及保理框架協議（「**華僑城集團協議**」）（註有「**B**」字樣之協議副本已提呈本會議，並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易，協議內容關於華僑城融資租賃向華僑城集團提供融資租賃及保理服務，期限為此決議通過後一年且其年度上限為人民幣1,000,000,000元；及
- (b) 授權本公司各董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令華僑城集團協議及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
何海濱

香港，二零一九年五月二十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會（及其任何續會）並於會上投票之任何股東，均可委派另一名人士為其代表以代其出席及參與表決。持有本公司兩股或以上股份之股東可委派一位以上代表以代其出席股東特別大會（及其任何續會）及於會上參與表決。代表毋須為本公司股東。此外，代表個人或法團股東的一名或多名受委代表均有權以該股東名義行使該股東可行使的權力。
2. 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公有印鑑，或由公司負責人或授權代表或其他獲授權人士簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經證明之授權書或授權文件副本，無論如何須於名列該文據的人士擬投票的股東特別大會（或其任何續會，視情況而定）指定舉行時間48小時前盡快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。
4. 本公司將於二零一九年六月十四日至二零一九年六月十九日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間，概不會進行股份過戶。為符合出席股東特別大會資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年六月十三日（星期四）下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室，以供登記。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。
6. 如屬本公司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就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會（及其任何續會），則排名首位者將有權親身或由代表投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。