
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

**涉及通過公開掛牌出售華僑城(常熟)實業
之建議非常重大出售事項**

及

股東特別大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

股東特別大會使用之代表委任表格可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oct-asia.com)查閱。代理人毋須為股東。代表委任表格須按照其上印備之指示於股東特別大會(或如適用，其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會(或如適用，其任何續會)並於會上發言及投票，在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

二零二六年十月十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「指定交易所」	指	北京產權交易所
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為審議建議出售事項而召開之股東特別大會
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會的通告。請參閱「股東特別大會通告」
「最終代價」	指	建議出售事項之最終代價
「本集團」	指	於最後實際可行日期之本公司及其附屬公司
「保證金」	指	「董事會函件—公開掛牌之程序」所界定者
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	物業所坐落的地塊。請參閱「董事會函件—有關目標公司之資料」

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二六年十月十二日，為本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低價格」	指	人民幣211.89百萬元，即賣方根據建議授權在公開掛牌中就建議出售事項可設定為底價之最低價格
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及中國台灣
「物業」	指	目標公司擁有之房地產物業。請參閱「董事會函件 — 有關目標公司之資料」
「建議出售事項」	指	建議出售銷售權益
「建議授權」	指	建議預先由股東授予董事，以透過公開掛牌方式訂立及完成建議出售事項之一項授權
「公開掛牌」	指	就建議出售事項於指定交易所進行之公開掛牌
「公示通知」	指	「董事會函件 — 公開掛牌之程序」所界定者

釋 義

「公示期」	指	合資格投標人可就公開掛牌向指定交易所提交競價申請的公示期。請參閱「董事會函件—公開掛牌之程序」
「買方」	指	公開掛牌的中標者
「餘下集團」	指	建議出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司之100%股權
「賣方」	指	華港企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	就建議出售事項所需的相關國有資產監督管理部門及機關的審批
「目標公司」	指	華僑城(常熟)實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，在建議出售前為本公司間接全資附屬公司
「掛牌底價」	指	將由本集團釐定並向指定交易所提交之透過公開掛牌銷售權益的競投底價，無論如何不得低於最低價格

釋 義

「交易協議」 指 預期將由賣方與買方就建議出售事項訂立之產權交易協議

「%」 指 百分比



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

劉宇女士(主席)

王建文先生(行政總裁)

祁建榮女士

非執行董事：

楊國彬先生

獨立非執行董事：

黃慧玲女士

林誠光教授

朱永耀先生

註冊辦事處：

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108 Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

海港城港威大廈

保誠保險大廈

21樓2103室

敬啟者：

涉及通過公開掛牌出售華僑城(常熟)實業
之建議非常重大出售事項

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月十六日有關建議出售事項之公告。本通函旨在(其中包括)為閣下提供有關建議出售事項的資料。

通過公開掛牌之建議出售事項

賣方為國有控股企業。因此，建議出售事項作為出售賣方國有資產或股權，須根據中國規管國有控股資產出售的法律法規，通過合資格股權交易機構進行公開掛牌程序。

建議出售事項之主要條款

主體事項

銷售權益，即目標公司之100%股權

投標人之資格要求

建議出售事項將於指定交易所通過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。

中標人須承諾彼及彼之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

公開掛牌之程序

有關建議出售事項之預披露信息已於指定交易所網站刊載，並已於二零二六年十月十日結束。

要啟動公開掛牌之正式程序，賣方將向指定交易所提交資產轉讓信息披露申請書。將予披露之信息其中包括目標公司之資料(包括其基本資料、股權架構及關鍵財務指標)、掛牌底價、交易主要條款及投標人資格要求。倘符合發佈要求，指定交易所將於其網站上發佈相關信息(「公示通知」)。

董事會函件

公示期(受限於指定交易所的規則)將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)。於公示期內，合資格投標人可表明其購買銷售權益的意向，並於指定交易所註冊成為有意投標人。有意投標人須於指定交易所規定期限內向指定交易所指定賬戶支付人民幣63百萬元保證金(「保證金」)。

於公示期滿後，倘有意投標人超過一名，則指定交易所將進行網絡競價，有意投標人可多次報價。提交最高競標價之有意投標人將成為中標人。倘於公示期滿後，僅有一名有意投標人，買方將向賣方提交其報價(不得低於掛牌底價)。指定交易所將告知賣方中標人(即買方)之身份。賣方及買方將於買方身份獲確認後五個工作日內訂立交易協議。

倘未能於公示期內確定有意投標人，則賣方可向指定交易所申請修訂若干掛牌條款(包括但不限於在並無有意投標人的情況下降低掛牌底價)。指定交易所的現行規則允許多次降低掛牌底價，惟每次的降價幅度不得超過初始掛牌底價的10%。

本公司將就公開掛牌及建議出售事項之結果適時作出進一步公告。倘掛牌底價擬降至低於最低價格，本公司將在有需要時重新遵守上市規則第14章的規定(包括(如適用)取得股東批准)。

代價

根據上文「公開掛牌之程序」所載的程序，銷售權益之最終代價應為公開掛牌之中標價。

賣方將向指定交易所提交掛牌底價(將於公示通知中披露)。倘未能於公示期內確定有意投標人，則賣方亦可向指定交易所申請調整掛牌底價。

掛牌底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣211.89百萬元(即最低價格)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)目標公司的資產淨值及財務狀況(請參閱下文「有關目標公司之資料」)。根據本集團之管理賬目，截至二零二六年六月三十日，目

董事會函件

標公司之資產淨值約為人民幣173.80百萬元；(2)物業的價值。本公司已委聘獨立物業估值師，以協助其評估物業的價值。基於收益法，物業於二零二六年七月三十一日的初步評估值約人民幣92.80百萬元。與截至二零二六年六月三十日物業的賬面值約人民幣55.49百萬元相比，增值約人民幣37.31百萬元；及(3)下文「建議出售事項之理由及裨益」所載的因素，包括預期建議出售事項對本集團財務及業務狀況的影響。最低價格約為目標公司截至二零二六年六月三十日的資產淨值人民幣173.80百萬元加上物業的價值增值人民幣37.31百萬元(即約人民幣211百萬元)。

另請參閱附錄二—「目標公司之財務資料」、附錄三—「餘下集團之未經審核備考財務資料」及附錄四—「物業估值報告」以獲取更多資料。

最低價格較物業的初步評估值高出約人民幣119.09百萬元。截至二零二六年六月三十日，目標公司在集團公司中的應收賬款(入賬列為應收餘下集團的貿易應收賬款及其他應收賬款)約為人民幣116.38百萬元。該等應收款項為免息、無抵押及須按要求償還，並將於緊接建議出售事項完成前以本集團現金資源結清。

經考慮上述因素、最終代價將通過公開掛牌釐定且將不低於最低價格，以及考慮公開掛牌的程序，董事會認為最終代價將屬公平合理。倘最低價格須予下調，或最終代價獲釐定，本公司將刊發進一步公告。

最終代價將以人民幣支付。一次性支付的最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議簽署後五個工作日內付款至指定交易所指定賬戶。指定交易所可於公開掛牌完成並出具國有資產轉讓憑證後向賣方撥付最終代價。

董事會函件

建議出售事項之登記

將根據交易協議向相關的工商管理部門提出登記轉讓銷售權益之申請。於完成建議出售事項後，根據交易協議披露的債權人之權利及目標公司之債務將由目標公司繼續承擔。

陳述及保證

預期賣方將於交易協議中作出若干有關目標公司之陳述及保證，例如：(i)目標公司正式註冊成立及有效存續；(ii)銷售權益之業權及所有權；(iii)適用法律及法規的遵守情況；(iv)財務及業務狀況以及負債；及(v)物業之業權及所有權。

建議出售事項之先決條件

建議出售事項須待(其中包括)於公開掛牌完成、監管批准、本公司取得所有必要批准、授權、協議、同意以及完成上市規則及其他適用法律所規定的相關程序(包括股東批准)後方告落實。

建議出售事項獨立於本公司日期為二零二六年九月二十四日的公告所提述的華僑城(常熟)投資發展有限公司的建議出售事項，且與之並不互為條件。

建議出售事項之指示性時間表

下文概述有關建議出售事項的若干選定擬進行事件：

事件	發生時間 ^(附註1)
召開股東特別大會	二零二六年十一月二日
向指定交易所提交申請， 正式啟動公開掛牌	股東特別大會後，大約於二零二六年第四季度

董事會函件

事件	發生時間 ^(附註1)
公開掛牌程序(包括但不限於披露公示通知及公示期)	大約於二零二六年第四季度
完成公開掛牌(包括但不限於釐定買方的身份及最終代價)、訂立交易協議 ^(附註2)	大約於二零二六年第四季度
完成建議出售事項下銷售權益的轉讓登記	大約於二零二六年第四季度

附註：

1. 就未來事件而言，上述時間表指截至最後實際可行日期本集團作出之估計，僅供說明用途。上文所載資料會因未來發展及當時實際情況而有所變動。上述事件並非詳盡無遺。該等事件及建議出售事項可能或可能不會發生。
2. 有關公開掛牌之掛牌文件及交易協議須待若干先決條件達成。另請參閱上文「建議出售事項之先決條件」。

有關本集團之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。股權投資及基金管理涉及一級市場的直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發涉及開發及銷售住宅物業、開發及管理商業物業以及開發及經營旅遊項目。

賣方為本公司的一間間接全資附屬公司。其主要從事投資管理。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一三年十一月十三日於中國註冊成立之有限責任公司。截至最後實際可行日期及建議出售事項完成前由賣方全資擁有。目前，其註冊資本為27.80百萬美元，已悉數繳足。

董事會函件

目標公司主要從事產業園區運營及租賃。該等物業現主要作為產業園區運營。目標公司的收益主要來自工業物業租賃業務。下文概述截至最後實際可行日期目標公司所擁有物業的進一步資料。

物業所在地塊的位置	中國常熟華聯路270號
物業所在地塊的佔地面積(概約)	66,552平方米
物業的總建築面積(概約)	48,147.01平方米
物業之使用期限	二零一八年八月二十日至二零六四年三月六日
物業之指定用途	工業

截至二零二六年六月三十日，目標公司擬出租總建築面積約46,688平方米的物業(其中約42,693平方米已出租)，主要用作廠房。該等租約期限介乎1至5年，預期將於二零二六年至二零二八年屆滿。截至二零二六年六月三十日，物業中約363平方米由目標公司佔用以作其自身業務及營運使用。另請參閱附錄四—「物業估值報告」以獲取更多資料。

下文載列目標公司的若干選定財務資料：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
收入	5.00	10.63	10.88
除所得稅前溢利	1.90	1.08	1.73
除所得稅後溢利	1.60	0.25	1.26

董事會函件

	截至 二零二六年 六月三十日 (人民幣百萬元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
總資產	180.24	178.37	178.14
總負債	6.45	6.18	6.20
資產淨值	173.80	172.20	171.95

另請參閱附錄二—「目標公司之財務資料」以獲取更多資料。

建議出售事項之財務影響

待建議出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，因此，目標公司將不再為本集團附屬公司，且其財務業績將不再併入本公司的綜合財務報表。

最低價格較銷售權益應佔賬面淨值高出約人民幣38.09百萬元。本集團預期於完成出售時實現收益。假設建議出售事項按最低價格完成，基於現有資料，包括：(i)最低價格；(ii)目標公司於二零二六年六月三十日的資產淨值(根據本集團的管理賬目，約為人民幣173.80百萬元)；及(iii)賣方應付的有關建議出售事項之估計稅項以及其他費用及開支約人民幣5.36百萬元(包括交易費用、專業費及其他費用及開支預計約人民幣1.67百萬元)，預計建議出售事項將產生收益約人民幣32.73百萬元。

建議出售事項完成後，估計本集團的資產及負債將分別增加約人民幣30百萬元及減少約人民幣3百萬元。根據於二零二六年六月三十日及截至該日止年度的未經審核備考財務資料，估計建議出售事項將令本集團的虧損減少約人民幣33百萬元。

董事會函件

上述財務影響及估計僅作參考之用，且無意反映餘下集團於建議出售事項完成後之財務狀況。實際數據及影響將根據建議出售事項完成時目標公司之財務狀況予以評估，並將因變動及審計而作出調整，故可能與上述金額存在差異。

另請參閱附錄三—「餘下集團之未經審核備考財務資料」以獲取更多資料。

所得款項之擬定用途

假設建議出售事項以最低價格完成，建議出售事項之所得款項淨額預計約為人民幣206.53百萬元(扣除估計稅項、費用及開支後)。

本公司擬根據本集團對未來市場狀況及發展的估計，將所得款項淨額主要用於償還本集團的借款，且其目前計劃於建議出售事項完成後及二零二七年六月三十日前償還該等款項。僅供說明，倘意向通過動用所得款項償還的貸款仍未償還(基於假設及採用本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個完整財政年度的外部借款平均利率計算)，該等貸款每年將產生約人民幣12.4百萬元的利息開支。

建議出售事項之理由及裨益

建議出售事項符合本集團優化其業務結構並將資源集中於本集團核心綜合開發業務(聚焦於長三角及粵港澳大灣區內的核心都市區(包括合肥、重慶、中山、西安)內融合了住宅、商業及／或旅遊元素的綜合開發項目的建設、開發、銷售及管理)以及現有股權投資及基金業務的經營策略。本集團可獲人民幣206百萬元以上現金款項以及不少於人民幣32百萬元的淨收益。所得款項(擬作上文「所得款項之擬定用途」所述用途)可減少本集團之有息負債並改善本集團財務狀況，增加流動性，以支持本集團整體發展。

有鑒於上文、公開掛牌之程序、最終代價之釐定以及建議出售事項之其他條款，董事會認為建議出售事項及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且建議出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售事項，按有關建議出售事項的最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%。就上市規則而言，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

其他資料

據董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准建議出售事項及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

決議案將於股東特別大會上提出，以尋求股東批准建議出售事項及授出建議授權。

據本公司所知，目前概無股東被視為擁有重大權益並須就建議出售事項在股東特別大會上放棄投票。Pacific Climax Limited (一間本公司控股股東，持有530,894,000股股份，佔截至最後實際可行日期已發行股份總數約70.94%)已表示對建議出售事項投贊成票。

股東特別大會通告及股東特別大會上使用的代表委任表格可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oct-asia.com)獲取。代表不必是股東。股東可按照代表委任表格上印備之指示，填妥並交回表格後委任大會主席為其代表於股東特別大會上就相關決議案投票。倘股東決定不親身出席股東特別大會，惟就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎將有關問題或事項書面電郵至本公司電郵ir-asia@chinaoct.com。

董事會函件

推薦建議

董事會認為，建議出售事項及授出建議授權按正常商業條款進行，有關條款公平合理，且建議出售事項及授出建議授權符合本公司及股東之整體利益。董事會建議股東投票贊成批准建議出售事項及授出建議授權之相關決議案。

附加資料

建議出售事項的條款尚未落實，因此可能有所變動。此外，建議出售事項可能進行，亦可能不進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將於適當時候或根據上市規則的要求，另行刊發公告。

敬請 閣下垂注本通函的附錄。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

二零二六年十月十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二六年六月三十日止六個月的財務資料於以下文件披露：

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零二三年年報第57至157頁，詳見聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901020_c.pdf)。

本集團截至二零二四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二零二四年年報第57至153頁，詳見聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042800838_c.pdf)。

本集團截至二零二五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二零二五年年報第57至153頁，詳見聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0429/2026042902391_c.pdf)。

本集團截至二零二六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二零二六年中期報告第21至48頁，詳見聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0908/2026090800253_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二六年八月三十一日(即本通函刊發前本債務聲明日期)營業時間結束時：本集團的借貸總額為約人民幣7,142.08百萬元，均為無抵押及無擔保的銀行及關聯方貸款。

於二零二六年八月三十一日，本集團租賃項下未償還責任之賬面值約人民幣0.91百萬元。於二零二六年八月三十一日，除了向授予本集團於其日常業務中售出物業的買家按揭融資的金融機構提供約人民幣316.92百萬元的擔保外，本集團概無其他重大或然負債。

除上述者及除集團內負債及日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於二零二六年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他重大未償還的按揭、抵押、債務證券、有期貸款、銀行透支、承兌或承兌信貸負債、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮餘下集團可用的財務資源(包括內部產生的資金、可得之銀行融資)，以及建議出售事項的影響及所得款項，在並無不可預見情況下，餘下集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起至少未來十二個月的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關核數師函件。

4. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自二零二五年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來存在任何重大不利變動。

5. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止三個年度及二零二六年六月三十日止六個月(「往績記錄期」)之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司往績記錄期內各年度之綜合財務報表及未經審核財務報表(附註)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收入約人民幣12.52億元，較二零二二年同期收入約人民幣30.63億元下降約59.1%。收入減少主要由於綜合開發業務結轉的收入較去年同期下降所致。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的總資產約為人民幣227.51億元；流動資產約為人民幣186.58億元；流動負債則約為人民幣118.82億元。於二零二三年十二月三十一日的流動比率約為1.57，較二零二二年十二月三十一日的1.6略有下降，維持相對穩定。截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團一般以內部產生的現金流、銀行提供的信貸融資及股東貸款為其營運提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣118.01億元，其中無定息貸款。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎2.50%至6.76%。部分該等銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。餘下集團的資本負債比率於二零二三年十二月三十一日約為51.9%，較二零二二年十二月三十一日的約30.3%顯著上升，主要由於長期借款增加所致。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款總額中，港元貸款約佔15.3%，人民幣貸款約佔84.7%。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣24.35億元，其中美元約佔0.02%，人民幣約佔95.37%，及港元約佔4.61%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收入約人民幣9.56億元，較二零二三年同期收入約人民幣12.52億元下降約23.7%。減少主要由於綜合開發業務結轉的收入下降所致。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團總資產約為人民幣114.22億元；流動資產約為人民幣79.44億元；流動負債則約為人民幣57.98億元。於二零二四年十二月三十一日的流動比率約為1.37，較二零二三年十二月三十一日的1.57有所下降。於二零二四年，本集團出售華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城(上海)置地」)(其資產中包含大量存貨，因其主要從事物業開發)，華僑城(上海)置地因此不再於本集團賬目綜合入賬。本集團的流動負債亦因華僑城(上海)置地的流動負債取消綜合入賬以及以出售所得款項償還銀行貸款而減少。餘下集團的流動資產由約人民幣186.58億元降至人民幣79.44億元，降幅約為57.4%，較流動負債由人民幣118.82億元降至人民幣57.98億元的降幅約51.2%高出6.2個百分點，為截至二零二四年十二月三十一日止年度流動比率較二零

二三年同期下降的主要原因。截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團一般透過內部產生的現金流量及銀行提供的信貸融資為其營運提供資金。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣82.09億元，其中無定息貸款。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款年利率介乎2.80%至6.06%。部分該等銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的資本負債比率約為71.9%，較二零二三年十二月三十一日的51.9%顯著上升，主要由於長期借款增加及總資產減少所致。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款總額中，港元貸款約佔13.6%，人民幣貸款約佔86.4%。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物結餘約為人民幣92百萬元；餘下集團的現金及現金等價物的貨幣結構如下：美元約佔0.23%，人民幣約佔94.65%，港元約佔5.12%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收入約人民幣3.92億元，較二零二四年同期收入約人民幣9.56億元下降約59%。收入大幅下降主要由於合肥空港國際小鎮項目收入減少(本年度為人民幣3.56億元，較去年同期的人民幣5.85億元減少人民幣2.29億元)；以及華僑城(上海)置地已出售，因此其收入於二零二五年不再綜合入賬(二零二四年一月至十月期間為人民幣3.35億元)。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的總資產約為人民幣92.95億元；流動資產約為人民幣63.64億元；流動負債則約為人民幣39.65億元。於二零二五年十二月三十一日的流動比率約為1.61，較二零二四年十二月三十一日的1.37有所改善。該等改善主要是由於本集團通過處置資產所得款項及營運回流資金主動償還貸款，使流動負

債由截至二零二四年十二月三十一日止的約人民幣57.98億元，下降至截至二零二五年十二月三十一日止的約人民幣39.65億元。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣76.04億元，其中無定息貸款。於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.00%至5.23%。部分銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的資本負債比率約為81.8%，較二零二四年十二月三十一日的71.9%上升，主要由於年內就合肥空港、合肥巢湖及民生教育等項目作出減值撥備，導致總資產減少。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款均為人民幣貸款。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣1.27億元，其中美元約佔0.16%，人民幣約佔94.52%，及港元約佔5.32%。

截至二零二六年六月三十日止六個月

截至二零二六年六月三十日止六個月，餘下集團錄得收入約人民幣0.32億元，較二零二五年同期收入約人民幣2.56億元下降約87.5%。收入大幅下降主要由於本報告期間已售開發產品尚未達到可結轉條件，令收入出現階段性下降。

於二零二六年六月三十日，餘下集團的總資產約為人民幣97.36億元；流動資產約為人民幣68.18億元；流動負債則約為人民幣43.15億元。於二零二六年六月三十日的流動比率約為1.58，較二零二五年十二月三十一日的1.61有所下降，主要原因為該期內流動資產增長幅度略小於流動負債。

於二零二六年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣3.01億元，其中無定息貸款。於二零二六年六月三十日，餘下集團的銀行及其他貸款利率為年利

率2.75%至3.43%。部分銀行貸款由餘下集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供擔保。於二零二六年六月三十日，餘下集團的資本負債比率約為75.1%，較二零二五年十二月三十一日的81.8%有所下降，主要為本期末貸款餘額同比下降所致。

於二零二六年六月三十日，餘下集團的未償還銀行及其他貸款均為人民幣貸款。

於二零二六年六月三十日，餘下集團的現金及現金等價物約為人民幣1.96億元，其中美元約佔0.10%，人民幣約佔95.47%，及港元約佔4.43%。

融資及財務政策

餘下集團於往績記錄期採取審慎之融資及財務政策。

於往績記錄期，餘下集團的流動資金狀況整體保持穩定。於往績記錄期，餘下集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。

於往績記錄期，餘下集團的營運或流動資金並未因匯率波動而面臨任何重大困難或影響，且餘下集團於往績記錄期並無訂立任何外匯遠期合約及其他重大金融工具以作對沖外匯風險用途。

餘下集團可能會考慮訂立對沖安排以儘量降低外匯風險(如有需要)。

利息開支

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度以及二零二六年六月三十日止六個月，餘下集團的利息開支分別約為人民幣355百萬元、人民幣512百萬元、人民幣335百萬元以及人民幣156百萬元。於往績記錄期，大部分利息開支乃由於餘下集團為開發綜合業務而取得的銀行借款產生。

分部資料

於往績記錄期，餘下集團的主營業務為綜合開發業務、股權投資及基金業務。

綜合開發業務

於往績記錄期，餘下集團於該分部從事住宅物業開發及銷售、物業開發及管理、物業投資及酒店運營。餘下集團聚焦於長三角及粵港澳大灣區內的核心都市區，並於往績記錄期在合肥、重慶、中山及西安等城市持有綜合開發項目。

於往績記錄期，餘下集團在江蘇蘇州和廣東惠州經營兩個產業園項目。於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，該等項目的總可出租面積分別約為106,939平方米、107,643平方米、107,643平方米及107,643平方米。截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及二零二六年六月三十日止六個月，租賃收入分別約為人民幣22.4百萬元、人民幣24.6百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣11.5百萬元。

股權投資及基金業務

於往績記錄期，餘下集團從事新型城鎮化產業生態圈投資，如境內外直接投資、產業基金及教育領域。餘下集團的基金業務則以長三角及粵港澳大灣區等優勢區域為基礎。於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，餘下集團的管理及共同投資基金資產總額分別約為人民幣43.7億元、人民幣41.7億元、人民幣34.1億元及人民幣22.52億元，其中主動管理基金總額分別約為人民幣15億元、人民幣13億元、人民幣13億元及人民幣1.46億元。於二零二六年六月三十日，餘下集團旗下所有基金均已進入退出階段。

僱員及酬金政策

餘下集團的僱員基本薪酬主要根據行業薪酬水平、個人經驗及表現釐定。餘下集團提倡僱員之間的平等機會。餘下集團的目標是維持僱員的薪酬待遇具有競爭力的水平。薪酬會定期檢討，其中計及當時的勞工市場及經濟情況。截至最後實際可行日期，

本公司並無根據上市規則第十七章維持任何股份計劃。除基本薪酬及法定福利以外，餘下集團亦採用額外的僱員激勵機制，例如根據餘下集團的財務及經營業績及僱員個人表現發放花紅。

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

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，餘下集團分別擁有522名、143名、116名以及74名僱員。截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及二零二六年六月三十日止六個月，僱員成本總額分別約為人民幣179.72百萬元、人民幣58.21百萬元、人民幣33.14百萬元及人民幣6.78百萬元。於往績記錄期，整體而言，餘下集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的僱員時亦不曾出現任何困難。本公司認為於往績記錄期，其與僱員的關係大致良好。

或然負債

作為其一般及日常業務過程的一部分，餘下集團已與若干銀行就提供予本集團所出售物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據餘下集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求餘下集團償還未支付餘額。各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為餘下集團不會於擔保年期內因有關擔保遭受重大損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的未償還貸

款結餘。管理層亦認為，相關物業的市值通常足以填補餘下集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

重大投資計劃

截至最後實際可行日期，董事會並無批准重大投資或添置資本資產的具體計劃。

於往績記錄期間及之後的重大收購及出售事項

出售蘇河灣項目酒店系列資產 — 經股東於股東大會批准並取得所需的監管批准後，本集團通過北京產權交易所公開掛牌出售位於上海市靜安區的蘇河灣項目酒店系列資產。中標人為江蘇金峰水泥集團有限公司，最終代價為人民幣24.3億元(含增值稅)。更多資料載列於本公司日期為二零二三年十一月六日的通函及本公司日期為二零二三年十二月二十六日的公告。

出售華僑城(上海)置地權益 — 經股東於股東大會批准並取得所需的監管批准後，本集團出售其於華僑城(上海)置地有限公司的全部權益(佔該公司約50.5%股權)，代價為人民幣2,055,399,300元。更多資料載列於本公司日期為二零二四年九月三日的通函。

更多資料另請參見本公司二零二三年、二零二四年及二零二五年度報告。

建議出售合肥項目及巢湖項目的地塊 — 經股東於股東大會批准，合肥華僑城實業已於二零二六年六月十七日訂立協議，將位於合肥經濟開發區的地塊以總計人民幣1,725百萬元的補償價款出讓予合肥市土地儲備中心，以及合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(本公司間接非全資附屬公司)已於二零二六年八月七日訂立協議，將位於巢湖經濟開發區的地塊以人民幣596百萬元的補償價款出讓予巢湖市土地儲備中心。更多資料載列於本公司日期為二零二六年四月二十七日的通函以及日期為二零二六年六月二十四日和二零二六年八月十日的公告。

出售華僑城(惠州) — 興永投資有限公司已於二零二六年七月二十日訂立協議，以人民幣306,732,900元的價格出售其持有的華僑城(惠州)產業園管理有限公司100%股權。該項出售已在股東大會上獲股東批准，而股權轉讓登記截至最後實際可行日期已完成。更多資料載列於本公司日期為二零二六年八月六日的通函。

建議出售華僑城(常熟)投資 — 本集團擬通過公開掛牌出售華僑城(常熟)投資發展有限公司的100%股權，並已取得書面股東批准。華僑城(常熟)投資發展有限公司主要於中國常熟市華聯路278號從事產業園區運營。該項建議出售之預披露已於二零二六年十月完成。預期該項出售之掛牌底價將不低於人民幣90.45百萬元。更多資料載列於本公司日期為二零二六年九月二十四日的公告。

6. 餘下集團之財務及營運前景

二零二六年下半年，外部不穩定及不確定因素仍然較多，國內供強需弱矛盾突出，但中國經濟韌性強、潛力大、空間廣，長期向好的基本面沒有改變。下半年，隨著擴大內需政策進一步顯效、新動能加快壯大和發展預期逐步改善，我國仍有基礎、有條件、有能力增強經濟增長的內生性和可持續性。中央經濟工作會議明確年內經濟工作堅持「穩中求進、提質增效」的總基調，有望實施更加積極有為的宏觀政策，並在改善民生中擴大內需，著力建設強大國內市場。

綜合開發業務

展望未來，餘下集團將繼續以促銷售及去庫存為首要任務，並進一步加大靈活銷售策略的執行力度以有效應對市場變化。就合肥華僑城國際小鎮項目而言，餘下集團計劃分地塊推進差異化銷售策略。二零二六年下半年計劃推出小高層、洋房及疊拼別墅和商辦產品；高端酒店項目預計明年正式對外營業；發揮周邊產業集群效應，定向聯動區域內知名企業開展專屬團購及產業配套，深化線上線下全域拓客渠道，加快產品銷售進度。

建議出售事項完成後，餘下集團的綜合開發業務將繼續聚焦其位於核心城區並融合了住宅、商業及／或旅遊元素的綜合開發項目，包括重慶(華僑城重慶置地項目)、中山(中山禹鴻項目)、西安(長安國際項目)。餘下集團預期將從提供物業和管理服務中獲得現金流及收入。待擬進行的出售事項完成後，餘下集團將終止其現時的產業園營運業務。於二零二六年六月三十日，餘下集團可供銷售的物業約為389,800平方米，可供銷售的停車位為9,467個，以及自持物業(包括產業園)約為85,300平方米。

股權投資及基金業務

餘下集團將持續強化投後精細化管理，緊抓資本市場持續回暖、退出渠道持續拓寬的市場窗口，依託IPO、併購重組、基金份額轉讓等多元化路徑提速存量項目退出，持續優化「募投管退」全鏈條精細化運營，嚴控投資風險、盤活存量資產、提升回款效率。

二零二六年下半年，中國經濟發展處於轉型升級的關鍵階段，房地產行業格局加速重塑，逐步告別傳統開發模式，迎來價值重構與業態升級的關鍵窗口期。餘下集團將堅持專業化發展，聚焦核心領域，持續提升資產管理能力及運營效率；以穩健經營為發展思路，以戰略定力和規範運作為根基，全力以赴推進業務佈局優化，改善經營業績，推動餘下集團實現高質量可持續發展。

附註：於往績記錄期結束後，已就華僑城(惠州)產業園管理有限公司及華僑城(常熟)投資發展有限公司的股權進行／建議進行出售。請參閱上文「於往績記錄期間及之後的重大收購及出售事項」。本附錄及附錄二—「目標公司之財務資料」中有關往績記錄期間的財務數據及業務數據已包含該等實體。本公司日期為二零二六年八月六日的通函及日期為二零二六年九月二十四日的公告載有該等實體的更多財務數據。

目標公司之未經審核財務資料

下文載列華僑城(常熟)實業發展有限公司於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日的未經審核財務狀況表，連同截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，以及截至二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止六個月期間(「**有關期間**」)的相關未經審核損益及其他綜合收益表、未經審核權益變動表、未經審核現金流量表以及解釋附註(統稱「**財務資料**」)。財務資料乃由本公司董事(「**董事**」)按照財務資料附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

財務資料由董事編製，僅就建議出售事項而載入本通函。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘根據由香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體之獨立核數師對中期財務資料進行之審閱」及參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售審閱財務資料」審閱載於第II-2頁至第II-6頁之目標公司之財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，因此核數師將無法保證其知悉審核時可予識別的所有重大事宜。因此，核數師並不發表審核意見。核數師已出具無保留意見審閱報告。

未經審核損益及其他綜合收益表

截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	10,652	10,885	10,627	5,210	4,701
銷售成本	(4,992)	(5,107)	(5,565)	(2,472)	(2,513)
毛利	5,660	5,778	5,062	2,738	2,188
其他收入	2,912	153	16	97	306
其他虧損	—	(1,660)	—	—	—
銷售費用	—	—	(35)	—	—
管理費用	(3,542)	(2,546)	(3,959)	(1,461)	(596)
稅前利潤	5,030	1,725	1,084	1,374	1,898
所得稅	(1,300)	(464)	(832)	(669)	(297)
年度／期間利潤及綜合收益總額	<u>3,730</u>	<u>1,261</u>	<u>252</u>	<u>705</u>	<u>1,601</u>

未經審核財務狀況表

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日

(以人民幣列示)

	於十二月三十一日			於 二零二六年 六月三十日
	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
投資性房地產	66,327	61,991	57,655	55,486
物業、廠房及設備	199	124	53	109
遞延稅項資產	56	56	56	—
	<u>66,582</u>	<u>62,171</u>	<u>57,764</u>	<u>55,595</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	89,722	114,551	118,038	118,690
銀行存款及庫存現金	22,388	1,423	2,572	5,958
	<u>112,110</u>	<u>115,974</u>	<u>120,610</u>	<u>124,648</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	7,201	6,166	6,121	6,154
合約負債	—	—	—	160
即期稅項	807	34	56	131
	<u>8,008</u>	<u>6,200</u>	<u>6,177</u>	<u>6,445</u>
流動資產淨值	<u>104,102</u>	<u>109,774</u>	<u>114,433</u>	<u>118,203</u>
資產淨值	<u>170,684</u>	<u>171,945</u>	<u>172,197</u>	<u>173,798</u>
資本及儲備				
股本	176,085	176,085	176,085	176,085
儲備	(5,401)	(4,140)	(3,888)	(2,287)
權益總額	<u>170,684</u>	<u>171,945</u>	<u>172,197</u>	<u>173,798</u>

未經審核權益變動表

截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	累積虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二三年一月一日的結餘	176,085	(9,131)	166,954
二零二三年權益變動：			
年度利潤	—	3,730	3,730
綜合收益總額	—	3,730	3,730
於二零二三年十二月三十一日的結餘	<u>176,085</u>	<u>(5,401)</u>	<u>170,684</u>
於二零二四年一月一日的結餘	176,085	(5,401)	170,684
二零二四年權益變動：			
年度利潤	—	1,261	1,261
綜合收益總額	—	1,261	1,261
於二零二四年十二月三十一日的結餘	<u>176,085</u>	<u>(4,140)</u>	<u>171,945</u>
於二零二五年一月一日的結餘	176,085	(4,140)	171,945
二零二五年權益變動：			
年度利潤	—	252	252
綜合收益總額	—	252	252
於二零二五年十二月三十一日的結餘	<u>176,085</u>	<u>(3,888)</u>	<u>172,197</u>
於二零二五年一月一日的結餘	176,085	(4,140)	171,945
二零二五年權益變動：			
期內利潤	—	705	705
綜合收益總額	—	705	705
於二零二五年六月三十日的結餘	<u>176,085</u>	<u>(3,435)</u>	<u>172,650</u>
於二零二六年一月一日的結餘	176,085	(3,888)	172,197
二零二六年權益變動：			
期內利潤	—	1,601	1,601
綜合收益總額	—	1,601	1,601
於二零二六年六月三十日的結餘	<u>176,085</u>	<u>(2,287)</u>	<u>173,798</u>

未經審核現金流量表

截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動					
經營產生的現金	5,387	6,079	4,955	4,810	3,598
已付所得稅	(492)	(1,237)	(810)	(549)	(131)
經營活動產生的現金淨額	4,895	4,842	4,145	4,261	3,467
投資活動					
已收利息	174	53	4	2	3
向同系附屬公司墊款	—	(25,860)	(13,250)	(11,750)	—
收到同系附屬公司償還墊款的現金	—	—	10,250	10,250	—
購買物業、廠房及設備的付款	(92)	—	—	—	(84)
投資活動產生／(所用)的現金淨額	82	(25,807)	(2,996)	(1,498)	(81)
融資活動					
融資活動產生的現金淨額	—	—	—	—	—
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	4,977	(20,965)	1,149	2,763	3,386
於年初／期初的現金及現金等價物	17,411	22,388	1,423	1,423	2,572
於年末／期末的現金及現金等價物	22,388	1,423	2,572	4,186	5,958

目標公司之未經審核財務資料附註

1 一般資料

華僑城(常熟)實業發展有限公司(「目標公司」)，為華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)之間接全資附屬公司。目標公司於二零一三年十一月十三日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。本公司於開曼群島註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司及其附屬公司於下文中統稱為「本集團」。目標公司主要從事產業園區運營及租賃。

2 財務資料之編製基準

目標公司之財務資料(包括目標公司於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日、二零二六年六月三十日之未經審核財務狀況表以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的未經審核損益及其他綜合收益表、未經審核權益變動表以及未經審核現金流量表及解釋附註(「財務資料」))已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本公司就建議出售目標公司100%股權(「建議出售事項」)而將刊發之通函。

財務資料已按照本集團編製截至二零二六年六月三十日止六個月的本集團中期財務報表時採用的相同會計政策編製。本集團財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。

財務資料並未包含充分資料，不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號財務報表的呈列所定義的整份財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所定義的中期財務報告，且財務資料應與有關期間本公司已刊發的相關年報或中期報告一併閱讀。

於二零二六年六月三十日，目標公司之流動資產淨值為人民幣118,203,000元，因此目標公司的董事認為財務資料按持續經營基準編製乃屬恰當。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下是華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二六年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表以及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，旨在說明本通函「董事會函件」一節所述之建議出售華僑城(常熟)實業發展有限公司(「目標公司」)100%股權(「建議出售事項」)的影響。

編製以下列示的未經審核備考財務資料旨在說明(i)不包括目標公司之本集團(「餘下集團」)於二零二六年六月三十日的財務狀況，猶如建議出售事項已於二零二六年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的損益表、損益及其他綜合收益表以及現金流量表，猶如建議出售事項已於二零二五年一月一日完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(摘錄自本公司已刊發的截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報)及本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(摘錄自本公司已刊發的截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告)，並已作出隨附附註所概述且清晰列明及闡釋、有事實依據支持及直接歸因於建議出售事項之備考調整。

未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，並基於若干假設、估計及當前可取得之資料。因此，由於其假設性質，倘建議出售事項於指定日期或任何其他日期完成，則可能無法真實反映餘下集團的財務業績、現金流量及財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同本公司已刊發的截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報及本公司已刊發的截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團財務資料，以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於二零二六年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	本集團於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)(i)	備考調整 人民幣千元 附註(b)(ii)	備考調整 人民幣千元 附註(c)	餘下集團於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
投資性房地產	349,489	(55,486)			294,003
物業、廠房及設備	421,675	(109)			421,566
持作自用的租賃土地權益	182,136				182,136
	953,300				897,705
於聯營公司之權益	1,475,102				1,475,102
於合營企業之權益	278,476				278,476
按公允價值計入損益的 其他金融資產	258,104				258,104
按公允價值計入其他綜合 收益的其他金融資產	7,853				7,853
遞延稅項資產	26				26
	2,972,861				2,917,266
流動資產					
存貨及其他合約成本	4,521,558				4,521,558
應收賬款及其他應收款	727,484	(2,307)			725,177
應收餘下集團款項	—	(116,383)	116,383		—
預繳企業所得稅及土地增值稅	45,391				45,391
受限制銀行存款	1,330,000				1,330,000
銀行存款及庫存現金	108,397	(5,958)	(116,378)	210,220	196,281
	6,732,830				6,818,407

	本集團於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 附註(a)	人民 幣千元 附註((b)(i))	備考調整 人民 幣千元 附註((b)(ii))	人民 幣千元 附註(c)	餘下集團於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元
流動負債					
應付賬款及其他應付款	3,431,006	(6,149)			3,424,857
應付餘下集團款項	—	(5)	5		—
合約負債	118,555	(160)			118,395
銀行及其他貸款	300,520				300,520
關聯方及非控股股東權益貸款	454,101				454,101
租賃負債	1,083				1,083
即期稅項	12,947	(131)		3,686	16,502
	<u>4,318,212</u>				<u>4,315,458</u>
淨流動資產	<u>2,414,618</u>				<u>2,502,949</u>
總資產減流動負債	<u>5,387,479</u>				<u>5,420,215</u>
非流動負債					
關聯方及非控股股東權益貸款	6,559,335				6,559,335
遞延稅項負債	37,872				37,872
	<u>6,597,207</u>				<u>6,597,207</u>
負債淨額	<u>(1,209,728)</u>				<u>(1,176,992)</u>
資本及儲備					
股本	67,337				67,337
儲備	(1,918,828)			32,736	(1,886,092)
歸屬於本公司權益持有人的					
虧絀總額	(1,851,491)				(1,818,755)
非控股股東權益	641,763				641,763
資本虧絀總額	<u>(1,209,728)</u>				<u>(1,176,992)</u>

3. 餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表

(以人民幣列示)

	本集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註(d)	備考調整 人民幣千元 附註(d)(i)	人民幣千元 附註(e)	餘下集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	402,797	(10,627)			392,170
銷售成本	(2,126,055)	5,565			(2,120,490)
毛損	(1,723,258)				(1,728,320)
其他收入	643	(16)			627
其他淨(虧損)/收益	(62,638)			39,945	(22,693)
銷售費用	(45,903)	35			(45,868)
管理費用	(45,089)	3,959	(889)	(1,670)	(43,689)
經營虧損	(1,876,245)				(1,839,943)
融資成本	(334,825)				(334,825)
自用租賃土地權益的減值	(30,747)				(30,747)
物業、廠房及設備減值	(120,548)				(120,548)
應收賬款及其他應收款減值虧損	(3,198)				(3,198)
於聯營公司權益的減值	(141,843)				(141,843)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損	(64,238)				(64,238)
應佔合營企業之溢利扣減虧損	(97,049)				(97,049)
稅前虧損	(2,668,693)				(2,632,391)
所得稅	(32,243)	832		(3,686)	(35,097)
年度虧損	<u>(2,700,936)</u>	(252)	(889)	34,589	<u>(2,667,488)</u>
歸屬於：					
本公司權益持有人	(1,651,392)	(252)	(889)	34,589	(1,617,944)
非控股股東權益	<u>(1,049,544)</u>				<u>(1,049,544)</u>
年度虧損	<u>(2,700,936)</u>	(252)	(889)	34,589	<u>(2,667,488)</u>

4. 餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表

(以人民幣列示)

	本集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	人民 幣千元 附註(d)	備考調整 人民 幣千元 附註(d)(i)	人民 幣千元 附註(e)	餘下集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
年度虧損	(2,700,936)	(252)	(889)	34,589	(2,667,488)
年度其他綜合收益(扣除稅項及 重新分類調整後)					
未來可能會重新分類至損益的 項目：					
以公允價值計入其他綜合收益的 金融資產公允價值變動	(18,189)				(18,189)
應佔聯營公司及一間合營企業 的其他綜合收益	15,538				15,538
	(2,651)				(2,651)
不會重新分類至損益的項目：					
換算非境外業務財務報表之 匯兌差額	217,328				217,328
年度其他綜合收益	214,677				214,677
年度綜合收益總額	(2,486,259)				(2,452,811)
歸屬於：					
本公司權益持有人	(1,436,715)	(252)	(889)	34,589	(1,403,267)
非控股股東權益	(1,049,544)				(1,049,544)
年度綜合收益總額	(2,486,259)				(2,452,811)

5. 餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	本集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註(d)	人民幣千元 附註(f)	人民幣千元 附註(g)	餘下集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動					
經營產生的現金	673,694	(4,955)	(1,670)		667,069
已付其他利息	(67,843)				(67,843)
已付租賃租金的利息部分	(90)				(90)
已付所得稅	(15,997)	810			(15,187)
經營活動產生的現金淨額	589,764				583,949
投資活動					
出售附屬公司所得現金流量淨額	—		210,467		210,467
向餘下集團墊款	—	13,250		(13,250)	—
償還目標公司墊款	—	(10,250)		10,250	—
聯營公司投資回報	24,336				24,336
按公允價值計入損益的 其他金融資產投資回報	44,774				44,774
已收利息	475	(4)			471
投資活動產生的現金淨額	69,585				280,048

	本集團截至				餘下集團截至
	二零二五年				二零二五年
	十二月				十二月
	三十一日				三十一日
	止年度				止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)	附註(d)	附註(f)	附註(g)	
融資活動					
新增貸款所得現金	1,241,497				1,241,497
償還貸款	(1,848,746)				(1,848,746)
目標公司墊款	—			13,250	13,250
償還目標公司墊款	—			(10,250)	(10,250)
已付租賃租金的本金部分	(2,253)				(2,253)
融資活動所用的現金淨額	(609,502)				(606,502)
現金及現金等價物增加淨額	49,847				257,495
於一月一日的現金及現金等價物	71,637				71,637
外匯匯率變動對現金及					
現金等價物的影響	(9,194)				(9,194)
於十二月三十一日的現金及					
現金等價物	<u>112,290</u>				<u>319,938</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註：

(a) 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經調整財務資料乃以本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(摘錄自本公司截至該日止年度之已刊發年報)為基礎，而本集團於二零二六年六月三十日之未經調整財務資料乃以本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(摘錄自本公司截至該期間止之已刊發中期報告)為基礎。

(b) 該調整指：

(i) 撇除目標公司的資產及負債，猶如建議出售事項已於二零二六年六月

三十日進行。就未經審核備考財務資料而言，結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二六年六月三十日的未經審核財務狀況表。

- (ii) 重列餘下集團與目標公司之間的集團內部結餘，有關結餘已於編製本集團於二零二六年六月三十日的簡明綜合財務報表時抵銷。該等金額指於二零二六年六月三十日應付／(應收)餘下集團的結餘，乃摘錄自目標公司於二零二六年六月三十日的會計記錄，並假設於緊接建議出售事項完成前悉數結清。
- (c) 該調整指建議出售事項(猶如其已於二零二六年六月三十日進行)的其他財務影響，如下文所載：

人民幣千元

建議出售事項的估計代價(i)	211,890
減：目標公司於二零二六年六月三十日的資產淨值 (載於附錄二)	(173,798)
減：直接歸屬於建議出售事項的估計專業及其他交易成本(ii)	(1,670)
建議出售事項的估計稅前收益淨額	36,422
減：按適用稅率計算建議出售事項收益淨額的 相關估計稅項影響	(3,686)
建議出售事項的估計稅後收益淨額	32,736
對資本虧絀之淨影響	32,736
歸屬於：	
本公司權益持有人	32,736
非控股股東權益	—

- (i) 100%股權之估計代價乃基於本通函所界定之最低價格，並假設於建議出售事項完成時收取。最低價格乃由本公司董事經參考目標公司於二零二六年六月三十日之資產淨值及本通函附錄四所載由第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司提供之估值報告後釐定。最終代價不應低於最低價格。
- (ii) 估計專業及其他交易成本假設於建議出售事項完成時結清。
- (d) 就未經審核備考綜合損益表、綜合損益及其他綜合收益表以及綜合現金流量表而言，該調整指撇除目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的業

績及現金流量，猶如建議出售事項已於二零二五年一月一日完成。該等款項摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核損益及其他綜合收益表以及現金流量表。

- (i) 該調整指重列餘下集團與目標公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內的集團內部交易，有關交易已於編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時抵銷。該金額乃摘錄自目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的會計記錄。
- (e) 該等調整指建議出售事項(猶如其已於二零二五年一月一日進行)的估計稅後收益淨額，如下文所載：

人民幣千元

建議出售事項的估計代價(見附註(c)(i))	211,890
減：目標公司於二零二五年一月一日的資產淨值 (載於附錄二)	(171,945)
建議出售事項的估計稅前收益	39,945
減：直接歸屬於建議出售事項的估計專業及其他交易成本	(1,670)
建議出售事項的估計稅前收益淨額	38,275
減：按適用稅率計算建議出售事項收益淨額的 相關估計稅項影響	(3,686)
建議出售事項的估計稅後收益淨額	<u>34,589</u>
歸屬於：	
本公司權益持有人	34,589
非控股股東權益	—

- (f) 該等調整指現金流量淨額，猶如建議出售事項已於二零二五年一月一日進行：

人民幣千元

建議出售事項的估計代價(見附註(c)(i))	211,890
減：目標公司於二零二五年一月一日持有的 現金及現金等價物(載於附錄二)	(1,423)
減：直接歸屬於建議出售事項的估計專業及 其他交易成本(見附註(c)(ii))	(1,670)
建議出售事項所得款項淨額，扣除所出售現金	<u>208,797</u>

- (g) 該調整指重列餘下集團與目標公司之間的集團內部現金流，有關現金流已於編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時抵銷。

- (h) 有關上述未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
- (i) 上文所述的估計代價、建議出售事項的估計稅後收益淨額及建議出售事項所得現金流量淨額均可能發生變動。其於建議出售事項完成時的實際金額可能與備考財務資料所載者有所不同。
- (j) 概無作出任何調整以反映於二零二六年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零二五年一月一日(就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)後本集團訂立的任何貿易或其他交易。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師有關編製未經審核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」)董事編製 貴公司之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二六年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註，該等資料載於 貴公司日期為2026年10月15日的投資通函(「通函」)附錄三第3至11頁，內容有關建議出售一間間接全資附屬公司(即華僑城(常熟)實業發展有限公司)100%股權(「建議出售事項」)。董事編製該未經審核備考財務資料所依據之適用標準乃於通函附錄三第3至11頁載述。

該未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以闡明建議出售事項對 貴公司於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況及 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量的影響，猶如建議出售事項已分別於二零二六年六月三十日及二零二五年一月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴公司於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況資料已由董事從 貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告中摘錄(並未就此刊發審閱報告)。有關 貴公司之綜合財務表現及綜合現金流量之資料已由 貴公司董事從 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中摘錄(已就此刊發審計報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

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

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等概不就編製未經審核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委聘」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4.29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號編製未經審核備考財務資料。

就本次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核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，亦未就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對該實體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，吾等不會就該建議出售事項於二零二六年六月三十日或二零二五年一月一日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基礎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：

- 有關未經審核備考調整是否已恰當反映該等標準；及

- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已妥當應用於未經調整財務資料。

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該實體性質之理解、與未經審核備考財務資料的編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核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) 未經審核備考財務資料已按所列基準由 貴公司董事妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2026年10月15日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司就載入本通函而編製的估值報告全文。



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

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

savills.com

敬啟者：

關於：位於中國江蘇省常熟市梅李鎮華聯路270號的一處工業園區(「物業」)

指示

根據華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)的指示，要求吾等對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有的物業進行估值，吾等茲確認，已進行實地勘查、作出相關查詢，並取得吾等認為為向 閣下提供該物業於二零二六年七月三十一日(「估值日」)之市場價值意見所需之進一步資料，以供納入通函內。

估值基準

吾等之估值乃吾等對相關物業市值的意見，而所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

此外，市值指在不考慮銷售或購買(或交易)成本，且不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，對一項資產或負債所作出的估計價值。

吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈、自二零二五年一月三十一日起生效的最新版**RICS**估值——全球標準進行，該標準已納入國際估值標準(「**IVS**」)，並在適用情況下納入相關的**RICS**或司法管轄區補充規定。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定。

估值師的身份及地位

本次物業估值工作由第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司(「**SVPSCL**」)董事總經理兼負責人黃國鈞先生執行，彼為**RICS**會員及中國房地產估價師學會(「**CIREA**」)會員，在中國物業估值方面擁有逾25年經驗，並具備充分的相關市場知識、技能及理解能力，足以勝任本次估值工作。

在受委託為物業提供估值服務之前，吾等從未參與過該物業的估值工作。

吾等獨立於 貴集團。就本次工作而言，吾等並未知悉有任何可能導致吾等產生潛在利益衝突的情況。吾等確認，吾等有能力就該物業提供客觀且公正的估值。

估值方法

在對該物業中持作投資用途之部分及持作業主自用用途之部分進行估值時，吾等既參考了市場上可得的類似交易案例，亦在適當情況下，根據所提交之附表所示之收入資本化法對該物業進行估值，並已就該物業的未來收益潛力作出適當調整。

業權調查

關於位於中國的物業，吾等已獲提供與該物業有關的產權文件副本。然而，吾等並未查閱原始文件，以核實所有權或確定是否存在任何修訂未顯示於交予吾等之副本。在進行估值過程中，吾等已倚賴 貴集團所提供的資料及意見，以及由上海市錦天城(深圳)律師事務所(「**貴集團的中國法律顧問**」)就該物業所有權所出具的法律意見。

資料來源

在進行估值過程中，吾等已在相當程度上倚賴 貴集團提供的資料，並採納了就規劃許可、法定通知、地役權、土地持有權、佔用詳情、租賃詳情、地盤及樓面面積、ESG事宜(如有)以及所有其他相關事宜所提供的意見。物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以向吾等提供的文件上所載資料為依據，故此僅為約數。未進行現場測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的對吾等估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有說明者外，吾等已參照 貴集團的中國法律顧問所發出的法律意見，並基於以下假設編製估值：該物業的可轉讓土地使用權已按其各自的特定期限及象徵性的年度土地使用費獲批，且應付的任何土地出讓金已全數繳清。因此，除非另有說明，吾等在進行估值時，亦是以該物業的業主擁有合法所有權，並在所授予的整段相關未屆滿期限內，對該物業享有自由且不受干擾的佔用、使用、轉讓、出租或讓與權利為前提。

吾等之估值並未就任何物業上的費用、按揭或欠款，亦未就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出任何扣減。除另有說明者外，假定該物業不存在任何可能影響其價值的負擔、限制及繁重性質的支出。

實地視察

吾等已視察該物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。吾等之資深經理戰雨苗女士於二零二六年八月十九日對該物業進行了實地視察，彼擁有逾18年的物業估值經驗。在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

限制性條件

ESG準則是有以衡量業務或投資在可持續發展方面表現的一套標準。該等準則正逐漸納入房地產估值之中。就物業層面而言，這包括對環境及氣候的影響、建築物對租戶／住戶及當地社區的健康與福祉的影響，以及建築物的管理方式如何促進可持續實踐。

然而，要量化ESG對價值的影響，需要專業知識，且需一段時間才能顯現其影響。要理解ESG表現如何轉化為價值，基於數據的分析至關重要。

就此而言，由於吾等並非可持續發展及ESG事務評估方面的專家，因此無法量化ESG事務(如有)對價值的潛在影響。如有需要，建議閣下就ESG相關事宜進一步查詢及／或徵詢專業人士或專家的意見。

中東地區持續的地緣政治緊張局勢，疊加美國近期在經濟與貿易政策方面的發展，持續加劇全球經濟與金融市場的不確定性。局勢仍不明朗，且可能在短時間內發生變化，這可能導致市場謹慎態度加劇、投資情緒受挫，以及部分行業和地區的交易資料透明度與深度下降。

因此，必須認識到，吾等之估值乃基於上述動盪的背景編製。此外，在這種波動時期，投資者的行為可能會迅速改變。因此，本報告所載的結論僅於估值日當日有效，

吾等建議應定期檢視該物業的價值。為免生疑問，吾等之估值未報告為受RICS估值 — 全球標準所定義之「重大估值不確定性」所影響。

根據吾等之標準慣例，茲聲明本估值報告僅供收件方為所述目的使用，對於報告內容的全部或任何部分，吾等概不對任何第三方承擔任何責任。

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司並未編製、審閱或授權本通函所載之任何其他資料，且除其編製並載入本通函之估值報告外，對本通函之內容概不承擔任何責任。

貨幣

除另有說明者外，所有列明的金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

茲隨函附上吾等之估值報告。

此致

香港

九龍

海港城

港威大廈

保誠保險大樓

21樓2103室

華僑城(亞洲)控股有限公司

列位董事 台照

謹代表

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司

董事總經理兼負責人

黃國鈞

MRICS, CIREA

謹啟

二零二六年十月十五日

附註：黃國鈞先生是一名專業測量師，在中國房地產估值領域擁有逾25年經驗。

隨附：

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 七月三十一日現有 狀態下的市場價值
位於中國江蘇省常熟市梅李鎮華聯路270號的一處工業園區	該物業為一處工業園區，建於一塊佔地約66,552.00平方米的土地上。 該物業位於常熟市梅李鎮華聯路與石橋路交叉口西北側。 該地區周邊的開發以各類工業及住宅建築為主。從該物業駕車前往蘇州市中心約需40分鐘，前往常熟市中心則約需30分鐘。 根據 貴集團提供的資料，該物業由13幢建築物組成，總建築面積(「總建築面積」)約為48,147.01平方米。	持作投資 於估值日，物業此部分總建築面積約為42,693.21平方米，已簽訂多項租約，其中最新一份租約將於二零二九年九月二十九日屆滿，每月總租金約為人民幣700,000元(不含增值稅)。 餘下部分空置。	人民幣92,800,000元 (人民幣玖仟貳佰捌拾萬元整) (請參閱附註3)
	持作投資	持作自用	
	經 貴集團告知，物業的這部分已於二零一五年至二零一七年間竣工。物業此部分的總建築面積及其用途載列如下：	於估值日，物業此部分由業主自用。	
	用途	概約總建築面積 (平方米)	
	工廠 宿舍 設施	42,515.59 4,451.29 817.28	
	總計	47,784.16	
	持作自用		
	經 貴集團告知，物業的這部分已於二零一七年竣工。此為物業的一部分，總建築面積約為362.85平方米。該物業的土地使用權已獲批予作工業用途，為期50年，將於二零六四年三月六日屆滿。		

附註：

1. 根據不動產所有權證(蘇(2019)常熟市不動產權第8129163號)，該物業之土地使用權及建築物所有權(地塊面積約66,552.00平方米，總建築面積約48,147.01平方米)已授予華僑城(常熟)實業發展有限公司(「華僑城(常熟)實業」)作工業用途，期限為50年，將於二零六四年三月六日屆滿。
2. 吾等已收到由 貴集團的中國法律顧問就該物業業權所出具的法律意見，其中載有(除其他事項外)以下資料：
 - (i) 華僑城(常熟)實業為該物業的合法擁有人，該物業受中國法律保護；
 - (ii) 華僑城(常熟)實業有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業未設有抵押、扣押、任何其他負擔及財產權限制。
3. 在對 貴集團持有的物業進行估值時，吾等根據以下基準及分析編製估值：
 - (i) 在對該物業進行估值時，吾等參考了位於該物業周邊的類似物業。該等可比物業的月租單價，地上一層工廠為每平方米人民幣15元至人民幣16元，宿舍則為每平方米人民幣14元至人民幣17元。在制定主要假設時，已作出適當調整，以反映該物業與可比物業在性質、時間、地點、面積、樓層及質素等因素上的差異；及
 - (ii) 根據吾等之市場調研，於估值日，該地區類似工廠的資本化率介於7.0%至9.0%之間。

就 貴集團持作投資用途的物業部分而言，由於該物業的一部分已簽訂各項租約，而其餘部分於估值日處於空置狀態，故吾等已將該物業部分在租約屆滿後剩餘土地使用權期限內預計產生的租金資本化。在估值中，吾等採用了工廠每平方米人民幣13.5元、宿舍每平方米人民幣12.3元的平均市場租金，以及8.0%的資本化率。

就 貴集團持有作自用之物業部分而言，鑒於該部分物業於估值日由 貴集團自用，吾等已將該部分物業於剩餘土地使用權期限內預計可產生之租金資本化。在估值中，吾等採用了每平方米人民幣12.3元的平均市場租金，以及8.0%的資本化率。
4. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，各類別於估值日當日的市值載列如下：

	於二零二六年 七月三十一日 現有狀態下的市值
貴集團	
貴集團持作投資用途的物業部分	人民幣92,200,000元
貴集團持作自用的物業部分	人民幣600,000元
總計：	<u>人民幣92,800,000元</u>

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 證券權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，下列董事／最高行政人員已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所其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)股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被當作或視作持有之權益及淡倉)，該等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，或另行根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

姓名	身份／性質	擁有權益之 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份百分比 (概約)
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

除上述者外，截至最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員已就其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)之股份或相關股份及債權證中的權益或淡倉知會本公司。

主要股東及其他人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士(並非本公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

姓名	身份／性質	擁有權益之 股份數目 (好倉)	佔已發行 股份百分比 (概約)
主要股東			
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)	實益擁有人 (附註1)	530,894,000	70.94%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控法團之權益 (附註2)	530,894,000	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控法團之權益 (附註3)	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控法團之權益 (附註4)	530,894,000	70.94%

附註：

據本公司所知，截至最後實際可行日期：

- (1) Pacific Climax持有530,894,000股股份(好倉)。王建文先生為Pacific Climax的董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士擔任香港華僑城的董事會主席；王建文先生擔任香港華僑城的董事及總經理；楊國彬先生擔任香港華僑城的董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視作或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。華僑城股份的股份在深圳證券交易所上市。其為華僑城集團的附屬公司。劉宇女士於華僑城股份擔任副總會計師。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約50.3%權益，華僑城股份為香港華僑城所有已發行股份之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於Pacific Climax持有的所有股份中擁有權益。劉宇女士於華僑城集團擔任財務營運部總經理。

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

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何於一年內不會屆滿或不可由僱主於一年內免付補償(法定賠償除外)而終止之現行或擬訂立之服務合約。

4. 董事之競爭權益

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

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃或擬進行收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(ii)概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大合約

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

- (1) 合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司(本集團的附屬公司，作為轉讓方)、巢湖市土地儲備中心(作為受讓方)及安徽巢湖經濟開發區管理委員會(作為見證方)之間，就以人民幣596百萬元的價格出讓位於中國安徽省巢湖經濟

開發區金巢大道與北外環路交叉口西北側、鉅嶂山路以南的一塊佔地面積488.52畝的土地，而訂立的日期為二零二六年八月七日的國有建設用地使用權收購合同；

- (2) 興永投資有限公司(本集團一間附屬公司，作為賣方)與勝宏科技(惠州)股份有限公司(作為買方)就出售華僑城(惠州)產業園管理有限公司100%股權所訂立日期為二零二六年七月二十日的產權交易協議，代價為人民幣306,732,900元；及
- (3) 合肥華僑城實業發展有限公司與合肥市土地儲備中心所訂立日期為二零二六年六月十七日的三份合肥市國有建設用地使用權收購合同，每份合同均與位於中國安徽省合肥市經濟開發區的地塊出售有關，該等地塊的佔地面積分別約為430.34畝、84.46畝及269.37畝，售價分別為人民幣690.00百萬元、人民幣222.00百萬元及人民幣813.00百萬元。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司	物業估值師

各專家已確認，截至最後實際可行日期，彼等：(i)均無持有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否

依法執行)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬進行收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

各專家已表示同意，按本通函載入其函件或報告(視情況而定)的形式及內容刊發本通函並引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

9. 一般資料

- (1) 本公司之公司秘書為成玫女士及何斯敏女士。何女士為香港執業律師。
- (2) 本公司之註冊辦事處為Ocorian Trust (Cayman)Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司總辦事處及主要營業地點為香港九龍海港城港威大廈保誠保險大樓21樓2103室。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 若干機構、自然人或其他實體之中文名稱已翻譯為英文，並作為非官方翻譯載入本通函，僅供參考。如有任何歧義，概以中文名稱為準。除以上或另有規定外，本通函、股東特別大會通告及代表委任表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (5) 載於本通函之若干數字已作四捨五入。
- (6) 本通函載有反映本公司對未來之信念、計劃或期望之若干前瞻性陳述。該等陳述受固有風險及不確定因素所規限，實際結果可能有所不同。該等陳述所載任何內容概非、亦不應被依賴為任何保證、陳述或其他方面之保證。本公司或其董事、僱員、代理人、聯屬人士、顧問或代表概不就更新、補充或更正該等陳述或使其配合未來事件承擔任何責任。

10. 展示文件

下列文件將自本通函日期(包括該日)起計不少於14日期間登載於本公司網站及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (1) 目標公司之未經審核財務資料報告，全文載於本通函附錄二；
- (2) 餘下集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (3) 物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (4) 本附錄「專家」一節所述之書面同意書。



Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited

華僑城(亞洲)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

股東特別大會通告

茲通告華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年十一月二日(星期一)上午十一時正假座中華人民共和國深圳市南山區深南大道9018號華僑城大廈43樓5號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論是否經修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：(a)授權本公司通過華港企業有限公司，根據本公司日期為二零二六年十月十五日的通函所載主要條款，以公開掛牌方式出售華僑城(常熟)實業發展有限公司100%股權，並批准、追認及確認此等出售事項及其項下擬進行交易(「建議出售事項」)；及(b)授權本公司任何一名董事進行建議出售事項，並行使本公司一切權力及採取一切有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認、簽立(及如有需要，加蓋本公司之公有印鑑)及／或遞送所有文件，並採取其認為就實施建議出售事項及／或令其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切步驟。」

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二六年十月十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 股東特別大會將以實體會議形式舉行。本通告內提述的時間及日期均指香港時間及日期。
2. 股東特別大會表決將以投票方式進行，除非大會主席真誠決定允許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。
3. 適用於股東特別大會之代表委任表格登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oct-asia.com)。

合資格股東有權委任一名或多名代表代其出席股東特別大會並於會上發言及投票，並須遵守本公司組織章程細則以及相關規則及法規之條文。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上代表代其出席股東特別大會及於會上投票。代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東本人或代表均可進行投票。股東可委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票，而非親身出席大會。

代表委任文件須由委任人或其正式書面授權代表簽署。如委任人為一間公司，則代表委任文件上必須蓋上公司之公司印鑑，或經由高級人員、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文件連同(倘本公司董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

填妥及交回代表委任文件後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上發言及投票。在此情況下，代表委任文件將被視為撤回。

4. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則排名較先者親身或委派代表作出之投票方獲接納，其他聯名持有人所作投票均屬無效。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內聯名持有股份之排名次序而定。
5. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司之股東名冊將於二零二六年十月三十日(星期五)至二零二六年十一月二日(星期一)(即股東特別大會之登記日期)(包括首尾兩日)暫停辦理登記手續，在此期間，將不辦理股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關之股票須於二零二六年十月二十九日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
6. 倘任何股東決定不親身出席股東特別大會，惟就有關任何決議案或關於本公司，或與本公司董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎將有關問題或事項發送至本公司電郵 ir-asia@chinaoct.com。

股東特別大會通告

7. 本公司可視乎公共衛生規定或監管機關之指引、極端天氣情況或有需要情況更改股東特別大會之安排。本公司於適當時就股東特別大會之安排於其網站宣佈最新情況。
8. 股東為殘疾人士者，務請預先表明會否因其殘疾而需要特殊安排以助其參加股東特別大會。
9. 有關建議出售事項的更多資料載於本公司同日刊發的通函。