

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公告的內容概不負責，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公告全部或任何部份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)

**有關涉及首馳企業之潛在非常重大出售事項之  
建議授權以及潛在須予披露交易之最新資料**

如日期為二零二二年十月五日之第一份公告所載，華僑城上海置地(本集團間接非全資附屬公司)計劃透過公開掛牌出售目標公司51%股權。

本公司謹此向股東及潛在投資者提供最新資料，於第一份公告後，本集團已就擬在建議出售完成後華僑城上海置地與買方(以及(倘適用)目標公司)之間的合資安排準備了進一步的主要條款。有關預期主要條款概述如下：

**合資安排之主要條款**

目標公司之業務範圍

企業管理、停車場管理、展覽展示服務、物業管理及非住宅房地產租賃(或目標公司股東之間相互同意且根據中國法律法規可由目標公司合法經營的其他業務)

## 董事會組成及公司治理結構

目標公司之董事會將由五名董事組成，其中買方將有權委任三名董事，華僑城上海置地將有權委任兩名董事。華僑城上海置地可指定其所委任的其中一名董事為目標公司的董事長(該名董事亦將為目標公司的法定代表人)

目標公司之董事會決議案須經由其全體董事批准通過

財務總監將由華僑城上海置地委任，彼將負責監管及協調目標公司的財務事項。目標公司總經理將由買方委任。總經理將負責協調目標公司日常營運(財務事項除外)。目標公司的內部審批程序、銀行賬戶管理及其他重要行動將需要至少一名由每一方委派的目標公司高級管理人員(包括董事、財務總監或總經理)代表共同簽署(及因此獲得批准)

利潤分派、章程修訂、註冊資本變更及根據適用法律須經股東批准的其他事項將留待股東批准。股東按實繳出資比例行使表決權。目標公司之股東決議案須經由其全體股東批准通過

鑒於上述安排，目標公司關鍵決策須經雙方股東(或對於將由董事會層面決定的事項，則為雙方董事會代表)一致批准

目標公司設有兩名監事。買方及華僑城上海置地將有權各自委任一名監事

## 與物業有關之事項

目標公司關於物業的決策將由其股東雙方共同決定

物業之營運應符合物業品牌授權人管理及服務標準以及要求

## 股息分派及政策

在遵守適用法律法規的規定下，於提取除稅後利潤的10%作為目標公司法定公積金(直至該法定公積金達致目標公司註冊資本的50%或以上)後，經股東批准並經考慮目標公司審慎適當的儲備及現金、預期開支及營運資金後，目標公司可按其股東的實繳出資比例向其股東宣派及派付股息

## 股份轉讓

目標公司股東不得：(i)未經目標公司其他股東事先書面同意，直接或間接向任何第三方轉讓其在合資安排下的任何權利、義務及責任(包括以轉讓、質押、託管等方式處置彼等各自的股權)；及(ii)以任何方式轉讓、轉移或讓渡彼等各自於目標公司的股東權利及權益(包括表決權、管理權、分派權等)

上述轉讓限制並不限制目標公司股東因集團內部重組而向其關聯方轉讓目標公司股權，惟該(等)關聯方將承擔合資安排的所有權利、義務及責任。在此情況下，目標公司其他股東將配合放棄優先購買權、出具相關決議案文件及辦理轉讓手續

## 優先購買權

對於經股東同意的股權轉讓，餘下股東在同等條件下有優先收購擬轉讓股權的權利

## 解決僵局的機制

於僵局中，雙方可協商由一方收購另一方所持有的目標公司全部股權，及售股股東退出合資安排

倘雙方無法於僵局的30天內就協商收購達成協定，則任一股東有權全權酌情出售其於目標公司的股權而毋須事前徵求其他股東的同意，惟其他股東的優先購買權仍可行使

倘於僵局後120天內，股東未完成上述任何收購事項，則任何一名股東有權通知目標公司並要求目標公司進行解散及清算。倘目標公司或其他股東不配合，則提出有關要求的股東可向目標公司註冊地的法院提出申請以解散目標公司

## 對目標公司的資金支持

買方及華僑城上海置地將負責按其於目標公司的股權比例向目標公司提供資金支持用於還款並提供擔保

買方及華僑城上海置地應根據目標公司的需求，投入資源(包括股東貸款、資本儲備、信貸擔保等)，以支持目標公司的日常營運開支。有關資源投入應按各方的股權比例，且華僑城上海置地的資源投入預期不超過人民幣130百萬元

倘上述資金支持以股東貸款的方式提供，預期該等貸款的期限不會超過三年、無抵押且將按將予商定的利率(惟無論如何不得超過於借出貸款時中國人民銀行發佈的三年期貸款基準利率之150%)計息

買方將被要求以華僑城上海置地為受益人質押銷售權益，確保資金支持義務。其將於(其中包括)買方提供資金支持或配合進行貸款轉換(視情況而定，倘目標公司因建議出售被要求償還其現有貸款或轉換其貸款)後解除

如目標公司的股東不履約提供資金支持，可針對其尋求補救措施，其中包括違約賠償金及懲罰性賠償金

## 期限及終止

合資安排將自訂立目標公司相關股東協議及章程日期起生效，直至其於發生下列事項後被終止(以較早者為準)：

- (i) 買方及華僑城上海置地雙方同意終止；
- (ii) 目標公司進行解散、清算、關閉、註銷、或以其他方式終止存在；
- (iii) 目標公司營業執照屆滿(目前為直至二零五八年八月二十七日)或被撤銷；
- (iv) 目標公司全部股權由單一股東擁有；或
- (v) 由於適用法律法規的原因

## 解散時的分派

倘目標公司股東根據適用法律法規議決解散或註銷目標公司，則清算小組(包括目標公司股東)將予成立。清算小組應(其中包括)對目標公司資產進行清算，及編製目標公司財務報表及資產清單。清算小組應制定清算方案以供股東或(如適用)中國人民法院批准

在清償目標公司的債務、工資、逾期稅項及根據適用法律擁有優先權的其他項目後，目標公司餘下資產按目標公司股東各自的持股比例分派予目標公司股東

買方及華僑城上海置地將按照各自的持股比例作出資金支持承諾。華僑城上海置地承諾的部分預期不超過人民幣130百萬元。目標公司的業務營運於爬坡期並受疫情影響。承諾乃於考慮到目標公司持續財務義務於未來數年的預期財務短缺約人民幣265百萬元(包括償還銀行貸款及利息約人民幣140百萬元、持續安排項下的營銷管理諮詢費、潛在補償以及其他估計營運費用約人民幣120百萬元，其中稅項約人民幣20百萬元)的情況下作出。倘須以股東貸款的方式提供任何資金支持或須進行注資，預期華僑城上海置地將以本集團內部資源為資金支持提供資金。

預期目標公司將由其股東(即華僑城上海置地及買方)共同經營。通過合資安排，目標公司的高級管理層將由雙方代表組成(其中，董事長(亦將擔任法定代表人)及財務總監將由華僑城上海置地指定，總經理則將由買方指定)，彼等將負責通過共同簽署各項安排管理目標公司。除上述共同管理外，計劃由買方通過按其股權比例提供財務支持，以及(如適用)利用其可得社會資源及關係促進目標公司的發展以為目標公司作出貢獻；華僑城上海置地則擬負責物業的日常管理，及在有需要時按其股權比例提供財務支持。

如第一份公告所載，投標人須承諾其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士。本集團亦將對有意投標人之資格進行審核，凡屬本公司關連人士之有意投標人將被取消資格及拒絕參與公開掛牌。有鑑於此，本公司認為買方將不會為本公司之關連人士。

本公司謹此強調，由於買方之身份僅在公開掛牌完成後方能知曉，合資安排之條款尚未敲定。倘合資安排之條款有任何重大變動，本公司將適時作出進一步公告及／或重新遵守上市規則第十四章之相關規定(如需要)。

## 有關本集團及目標公司之資料

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。

華僑城上海置地為本公司之一間非全資附屬公司。其主要就位於上海之地塊從事商業物業、住宅物業、辦公室物業、文化娛樂項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場之管理。

於本公告日期及建議出售前，目標公司由華僑城上海置地全資擁有。其業務範圍包括：企業管理、停車場管理、展覽展示服務、物業管理及非住宅房地產租賃。於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核除所得稅前虧損約人民幣50,719,000元及人民幣52,351,000元(除所得稅後虧損：二零二零年：人民幣50,719,000元及二零二一年：人民幣52,351,000元)。其於二零二零年及二零二一年十二月三十一日之資產淨值分別約為人民幣666,391,000元及人民幣614,040,000元。

有關本集團、華僑城上海置地、目標公司及物業之更多資料載於第一份公告。

## 合資安排之理由及裨益

目標公司於建議出售前由華僑城上海置地全資擁有。合資安排旨在應對建議出售並規範目標公司之管理及營運。目標公司於建議出售後將成為本集團之合營企業，而且合資安排為華僑城上海置地提供共同管理及共同簽署權利，以及作為股東監督目標公司之若干保護措施。此外，資金支持(如需要)將按股權比例。有鑒於此，董事認為合資安排及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且合資安排符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義及其他資料

參照華僑城上海置地提供資金支持的承諾上限而根據上市規則計算的最高相關適用百分比率超過5%但低於25%。因此，合資安排預期構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章規定之股東批准規定。倘華僑城上海置地將根據合資安排實際提供任何資金支持，本公司將根據上市規則第13.13、13.14及13.16條(如適用)之要求刊發進一步公告。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事擁有重大權益並須就批准建議出售、建議授權及合資安排之董事會決議案放棄投票。

**公開掛牌及合資安排之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售及合資安排未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

本公司計劃將於二零二二年十一月九日舉行股東特別大會，以讓股東考慮並酌情批准建議出售及授出建議授權。為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司的股東名冊將於二零二二年十一月四日(星期五)至二零二二年十一月九日(星期三)(即股東特別大會的登記日期)(包括首尾兩天)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二零二二年十一月三日(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17M樓。

如第一份公告所載，有關(其中包括)建議出售及建議授權之通函以及股東特別大會通告預期將於二零二二年十月二十六日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。未另行界定之詞彙具有第一份公告所界定之涵義。

「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司
「第一份公告」	指	本公司日期為二零二二年十月五日之公告，內容關於建議出售及建議授權
「合資安排」	指	華僑城上海置地與買方(以及(倘適用)目標公司)根據將訂立之目標公司股東協議及／或章程預期主要條款之間作出之安排



「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司。截至本公告日期，本公司及深圳華僑城房地產有限公司(華僑城集團公司(本公司控股股東)之聯繫人)分別間接擁有其50.05%及49.5%股權
「物業」	指	由目標公司所擁有位於上海之133套公寓及相應土地使用權
「建議出售」	指	建議出售銷售權益。有關建議出售之進一步資料載於第一份公告
「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌及合資安排訂立及完成建議出售之授權
「公開掛牌」	指	就建議出售於北京產權交易所進行之公開掛牌
「買方」	指	公開掛牌之成功競投人
「銷售權益」	指	目標公司之51%股權
「目標公司」或 「首馳企業」	指	上海首馳企業管理有限公司

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
張大帆

香港，二零二二年十月二十一日

於本公告發出之日，董事會由七名董事組成，即：執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事汪文進先生；獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。