

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)

**涉及透過公開掛牌出售資產
之潛在非常重大出售之建議授權**

建議出售及建議授權

華僑城上海置地(本集團間接非全資附屬公司)計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售銷售資產。因此，董事會擬尋求股東預先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而根據上市規則計算最高適用百分比率超過75%，因此，就上市規則而言，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第14章下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權之進一步詳情、上市規則規定的其他資料及召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二三年十一月二日或之前寄發予股東。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。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。

透過公開掛牌之建議出售

華僑城上海置地計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售銷售資產。

華僑城上海置地為一間國有控股企業。因此，建議出售屬國有資產轉讓，並須根據相關中國法律及法規，透過合資格產權交易機構公開掛牌進行。

建議出售之主要條款

主體事項

銷售資產包括以下中國上海蘇河灣項目部分。於本公告日期及建議出售前，華僑城上海置地為銷售資產不動產權之唯一持有人。

描述	座落	建築面積
酒店房產主體及其他建築 <small>(附註2、3)</small>	上海市靜安區山西北路108弄 5-8、11、16-18號； 山西北路96、98、112、116、 120、126號；天潼路673、677、 681號；河南北路17、23號； 河南北路33、39、51號1-3層及 地下一層連廊；北蘇州路468號 1-2層	23,193.73平方米
T1樓地下1至2層酒店設施及 配套用房 <small>(附註4)</small>	上海市靜安區山西北路 88弄9、10號	6,924.68平方米
88個地下車位 <small>(附註4)</small>	上海市靜安區山西北路 88弄9、10號	5,128.80平方米

附註：

1. 銷售資產為蘇河灣項目之酒店系列資產。根據與授權人(為一名獨立第三方)之品牌安排，酒店房產主體目前用作酒店營運及提供配套服務。延續品牌安排(如有)須依賴於買方及品牌授權人能否協商達成。

銷售資產之若干部分目前正出租予第三方。

2. 抵押予一間商業銀行(為一名獨立第三方)以擔保本集團的貸款(於二零二三年六月三十日尚未償還結餘約人民幣960百萬元)。預期華僑城上海置地將於銷售資產轉移登記時或前後之時間安排解除有關抵押。
3. 使用期限：40年商業用途；50年辦公、文化娛樂用途；70年住宅用途，所有用途自二零一一年三月十日起計。
4. 於本公告日期，未發出不動產權證。上述面積僅基於勘測報告，可能於公開掛牌時按當時現行的情況作出更新。

投標人之資格

建議出售將於北京產權交易所透過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。有意投標人應符合(其中包括)下列資格：

- i. 應為中國境內依法註冊並有效存續之法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；
- ii. 應具有良好財務狀況及支付能力；及
- iii. 國家相關法律及法規規定之其他條件。

投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

為啟動公開掛牌之正式程序，華僑城上海置地將向北京產權交易所提交實物資產轉讓信息披露申請書。將予披露之信息包括(其中包括)銷售資產之資料(包括其所在位置及其他基本資料)、標底價、交易主要條款及投標人資格。倘符合披露要求，則北京產權交易所將於其網站上披露相關信息(「**公示通知**」)。華僑城上海置地擬於股東特別大會上取得股東批准建議出售及建議授權，及取得為申請必要之監管批准後向北京產權交易所提交申請以啟動公開掛牌之正式程序。

公示期初步將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)(「**公示期**」)。於公示期內，合資格投標人可就銷售資產進行實地視察，並於北京產權交易所註冊成為有意投標人。有意投標人須於北京產權交易所規定期限內向北京產權交易所指定賬戶支付保證金(「**保證金**」)(預期將不超出標底價之30%)。有意投標人可自公示通知日期起計22個工作日內提交其競標價(「**自由報價期**」)。

於自由報價期後，所有於自由報價期內提交之競標將進入由北京產權交易所進行之網絡競價。有意投標人可於有關網絡競價多次報價。倘自目前領標價提交後5分鐘內並無更高有效報價，網絡競價將結束。於網絡競價結束時提交領標價之投標人將成為中標人。倘於自由報價期滿後，僅有一名有意投標人，則最終代價將為該投標人提交之報價(不得低於標底價)。北京產權交易所將告知華僑城上海置地中標人(即買方)之身份。預期華僑城上海置地及買方將於買方身份獲確認之日或前後日期訂立交易協議。

倘於公示期內並無識別出有意投標人，則公示期將會延長。

於本公告日期，交易協議之若干主要內容(包括買方身份、最終代價及建議出售之交割日期)尚未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售適時作出進一步公告。

代價

銷售資產之最終代價將為根據上文「公開掛牌之程序」分節所載之程序的公開掛牌之中標價。華僑城上海置地將向北京產權交易所提交標底價(將於公示通知中披露)。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣24.3億元(「最低價格」，含增值稅)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)獨立物業估值師根據收益法評估之銷售資產於二零二三年八月三十一日之初步估值總額約人民幣17.0億元；(2)根據本集團之管理賬目，於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣20.1億元；(3)本集團就建議出售將產生的稅項、交易費用以及其他費用及開支(現時預期為合共約人民幣3.6億元(假設建議出售按最低價格完成))；及(4)銷售資產之前景。

鑒於以上及下文「建議出售之理由及裨益」一節所載之資料，董事會認為將予釐定的最終代價將屬公平合理。

最終代價將以人民幣現金支付。最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議生效當日一次性支付至北京產權交易所指定賬戶。最終代價將於北京產權交易所出具實物資產交易憑證當日轉賬至華僑城上海置地指定賬戶。

建議出售之登記

於北京產權交易所出具實物資產交易憑證後，登記轉讓銷售資產之申請將提交至中國相關政府機構。

陳述及保證

預期華僑城上海置地將於交易協議中作出若干有關銷售資產之陳述及保證，例如其出售銷售資產之權利；所提供資料之準確性。

建議出售之先決條件

建議出售須待(其中包括)於股東特別大會上就建議出售及建議授權取得股東批准及取得監管批准後方告落實。

由於華僑城上海置地(作為建議出售的轉讓方)為一間國有控股企業，故根據相關中國法律及法規之規定，建議出售須通過合資格產權交易機構公開掛牌進行。根據北京產權交易所之相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公示正式開始公開掛牌。因此，以取得股東批准建議出售為建議出售的先決條件去正式開始公開掛牌並不可行。董事會有意尋求股東預先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

銷售資產之財務資料

按本集團之未經審核管理賬目並根據香港財務報告準則編製於下述期間之銷售資產應佔若干財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二一年 (人民幣千元， 未經審核)	二零二二年 (人民幣千元， 未經審核)	二零二三年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元， 未經審核)
收入	248,705	140,446	118,892
除稅前虧損	(14,358)	(69,668)	(9,200)
除稅後虧損	(10,768)	(52,251)	(6,900)

根據本集團之管理賬目，於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約為人民幣20.1億元。

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。

華僑城上海置地為本集團的一間非全資附屬公司。其分別由本公司及深圳華僑城房地產間接擁有50.5%及49.5%。於本公告日期，其主要就位於上海的地塊從事酒店物業、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，以及配套停車場的管理。

建議出售之財務影響及所得款項擬定用途

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣57百萬元，乃按以下各項計算：(1)最低價格(即人民幣24.3億元)，(2)有關建議出售之稅項、交易費用以及其他費用及開支(根據最低價格，目前估計為合共約人民幣3.6億元)；及(3)根據本集團之管理賬目，於二零二三年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣20.1億元。

假設建議出售以最低價格完成，並計及建議出售的稅項、費用及開支，估計建議出售之所得款項淨額將約為人民幣20.7億元。董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還貸款及借款，及／或用於本集團之一般營運資金。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅供參考之用，且無意反映本集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售產生之實際財務數據及影響將根據最終代價、本集團於建議出售完成時之財務狀況予以評估，及須待審核，且最終將於建議出售完成後於本公司綜合財務報表中確認。

建議出售之理由及裨益

董事會認為建議出售(倘落實)將可令本集團(i)盤活其資產、加速資產週轉，以供本公司之整體策略規劃；(ii)將建議出售產生之現金流入用於償還貸款及借貸，並可降低本集團之計息負債；及(iii)實現投資收入。

有鑒於上文、公開掛牌之程序及最終代價如何釐定及建議出售之其他條款，董事認為建議出售及其主要條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准上述事項之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而根據上市規則計算之最高適用百分比率超過75%，因此，就上市規則而言，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第十四章規定之申報、公告及股東批准規定。

一般事項

股東特別大會上將提呈決議案，以尋求股東批准建議出售，以及預先授出建議授權以供董事訂立及完成建議出售。就本公司所深知，現時並無股東被視為擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權的進一步詳情、上市規則規定的其他資料及召開股東特別大會通告的通函預期將於二零二三年十一月二日或之前前寄發予股東。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。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。本公司將適時或按上市規則的規定作進一步公佈。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予之涵義

「董事會」 指 本公司董事會

「北京產權交易所」 指 北京產權交易所

「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售及授出建議授權
「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證金」	指	具有本公告「透過公開掛牌之建議出售 - 公開掛牌之程序」一節所界定之定義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低價格」	指	具有本公告「透過公開掛牌之建議出售 - 代價」一節所界定之定義，即本集團根據建議授權之標底價可能設定之最低金額
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議出售」	指	建議出售銷售資產

「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌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	公開掛牌之中標人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售資產」	指	建議出售之房地產，其詳情載於本公告「透過公開掛牌之建議出售－主體事項」一節
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「深圳華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為華僑城集團公司(本公司控股股東)之聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	根據企業國有資產交易監督管理辦法規定建議出售之必要或適當批准

「標底價」	指	本集團將釐定並向北京產權交易所提交之銷售資產之公開掛牌競投底價，其將不會低於最低價格
「交易協議」	指	預期將由華僑城上海置地與買方就建議出售訂立之實物資產交易協議
「%」	指	百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
 主席
張大帆

香港，二零二三年十月十一日

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、王建文先生及林開樺先生；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。