

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)

非常重大出售及關連交易 出售華僑城(上海)置地權益

於二零二四年七月二十九日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)就出售其全部華僑城(上海)置地股權(佔華僑城(上海)置地約50.5%股權)與買方訂立有條件股權轉讓協議，代價為現金人民幣2,055,399,300元。

上市規則的涵義

出售事項構成本公司在上市規則第14章下的非常重大出售。

由於買方為本公司的關連人士，故出售事項構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。因此，須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。

一般及其他資料

獨立董事委員會已成立，以就出售事項向股東提供意見。泓博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)更多有關出售事項的資料及股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年八月十九日或之前刊發。

出售事項的完成以達成股權轉讓協議的先決條件為前提。出售事項未必會進行，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。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二四年七月二十九日

訂約方

- (1) 賣方(作為轉讓方)
- (2) 買方(作為受讓方)
- (3) 華僑城(上海)置地(目標公司)

出售權益

對應目標公司註冊資本中人民幣15.30億元的目標公司股權(佔目標公司約50.5%的股權)。

代價

出售權益的代價為現金人民幣2,055,399,300元。

根據股權轉讓協議，買方應於股權轉讓協議生效後四十五個工作日內向賣方指定賬戶一次性支付代價予賣方。付款機制規劃計及在適用於出售事項的要求及常規下，只有在監管機構(包括中國內地的稅務及外匯管制機構)完成對付款的審批後，方能付款。根據股權轉讓協議，倘因不可抗力原因、情勢變更(指的是合同的基礎條件發生了訂約方在訂立協議時無法預見的、不屬於商業風險的根本變化，令履行合同明顯是不公平的)，買方未能按上述期間支付代價的，則賣方可根據相關時間的情況批准延長付款期限(最多可延長120個日曆日)。

代價的基準

代價由賣方及買方經公平磋商後釐定。

目標集團的主要資產是其在蘇河灣項目的物業，目標集團的收入幾乎全部來自該等物業的銷售、租賃及管理服務。於釐定代價時，賣方已考慮(其中包括)以下主要因素：(1)目標公司截至二零二四年六月三十日的綜合賬面淨值約人民幣3,545百萬元。此賬面淨值(其中包括)房地產物業(包括存貨及持有待售資產)的賬面值約人民幣5,748百萬元(以成本原值計入)；(2)該等房地產物業(相比其賬面值)的增值約人民幣1,198百萬元。該增幅乃根據第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司對目標集團的房地產物業市值(以二零二四年六月三十日為基準日)初步評估為約人民幣6,946百萬元而估算。倘目標集團變現其房地產物業而可能承擔的稅項、費用、開支及交易成本(包括土地增值稅)約人民幣693百萬元的預估金額亦已納入考慮；及(3)對應出售事項中將出售的股權比例。

截至二零二四年六月三十日，目標公司的未經審核綜合總資產約為人民幣7,181百萬元，其餘資產(其物業除外)主要為現金及現金等價物(已計及本公司日期為二零二三年十一月六日的通函所披露出售資產所收取的現金代價)。與上述通函所載本集團對有關資產出售所得款項擬定用途一致，有關資產出售所得款項淨額中約人民幣9.6億元已用於償還貸款。

物業估值師乃由本公司委聘的獨立估值師評估目標集團所持物業的市值。物業估值師在評估目標集團房地產物業的市值時採用直接比較法並計及(如適用)所需支付的成本。本公司將在其後刊發有關出售事項的通函中包括物業估值師就目標集團編製的物業估值報告全文及更多目標集團財務資料的詳情。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後載於本公司將刊發的通函)認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

陳述及保證

賣方在股權轉讓協議下就出售事項提供若干陳述及保證，其中包括就以下事宜的陳述及保證：(i)賣方對出售權益的銷售權；(ii)出售事項不會違反目標公司或其股東與任何第三方所達成的任何協議或安排；(iii)出售事項不會違反有關國有資產管理的相關條款；(iv)向買方提供的資料；及(v)出售權益上並無任何負擔。

賣方將負責出售事項相關審計、評估及發出法律意見的開支。稅項及其他開支須由訂約方根據相關中國稅務法律及法規承擔。

先決條件

股權轉讓協議須待(其中包括)以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 本公司已就出售事項按照上市規則及其他適用法律的規定獲得必須的一切批准、授權、同意及許可，並已履行相關程序(包括作出公告及獲獨立股東於本公司股東大會上批准)；及
- (b) 出售事項取得監管批准。

完成

賣方及買方將於股權轉讓協議生效後四十五個工作日內，根據目標公司要求配合向相關部門辦理股權變更及登記的相關手續。

本集團的資料

本公司的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。

本公司一直將提高股東價值、保持核心競爭力、減少不必要的風險及促進可持續發展作為一項優先重點。這些原則在時日中自證其價值，在近年外在環境帶來的不確定因素及波動中引領本集團前行。

完成後，本集團的綜合開發業務維持以包括合肥(合肥國際小鎮項目及合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目)、重慶(華僑城重慶置地項目)及中山(中山禹鴻項目)這些位於核心都市區內城市的項目為中心。而本集團亦自營運位於廣東省惠州市及江蘇省蘇州市的工業園項目，及提供物業及管理服務獲得現金流及收入。截至二零二四年六月三十日(不計目標集團經營的蘇河灣項目)，本集團有可供銷售物業共約243,500平方米，開發商持有型物業(包括本集團所經營或出租的物業，包括工業園)總建築面積約254,800平方米，待開發土地建築面積約1,208,100平方米。

本集團的股權投資及基金業務聚焦於「文旅+科技」產業生態圈。截至二零二三年十二月三十一日，本集團旗下基金的總規模約人民幣43.7億元，其中主動管理基金的規模約人民幣15億元。

為踐行上述本集團的優先事項及策略，本集團仍將持續優化業務結構及盤活資產，將資源向更能增值的領域集中。本公司二零二三年年報中載有有關本集團業務的進一步資料(包括上文概述的其他綜合開發項目，以及股權投資及基金業務的詳細資料)，將發佈的二零二四年中期報告中亦將包括其詳情。

賣方為本公司的一間間接全資附屬公司，其在截至本公告日期主要從事投資控股。

目標公司的資料

目標公司為一間於二零一零年三月一日在中國成立的有限責任公司。截至本公告日期，目標公司已全額繳足的註冊資本為人民幣30.30億元。下表概述目標公司截至本公告日期及出售事項前的持股架構：

股權持有人名稱	對應註冊資本 (人民幣千元)	持股百分比 (概約%)
賣方	1,530,000	50.5%
華僑城房地產	1,500,000	49.5%
總計	<u>3,030,000</u>	<u>100%</u>

目標集團主要在中國上海市靜安區1街坊及41、42街坊(「該地點」)從事住宅開發、商業及公寓租賃、配套停車場管理以及提供物業管理等服務。目標集團收入主要來自營運位於該地點的綜合開發業務(蘇河灣項目)。截至本公告日期，蘇河灣項目總建築面積約為454,470平方米。其包括商業物業(包括在建面積)、公寓及地下停車場。

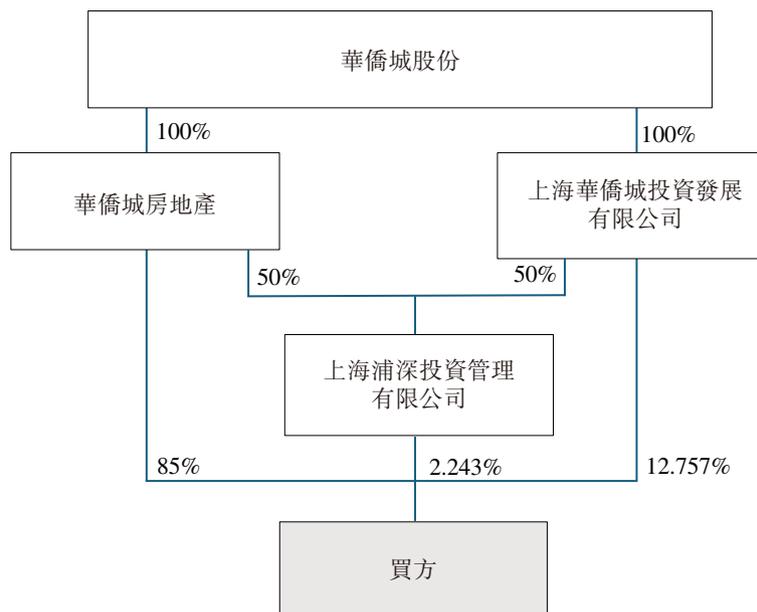
下文概述目標公司根據中國企業會計準則編製的所示期間/日期的若干綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)
收入	230,248	329,745
稅前虧損淨額	(314,841)	(280,054)
稅後虧損淨額	(250,605)	(233,279)
	截至十二月三十一日	
	二零二二年 (人民幣千元)	二零二三年 (人民幣千元)
總資產	8,029,157	9,395,664
資產淨值	3,589,819	3,356,539

買方的資料

買方為一間於中國成立的有限公司。根據本公司所得資料，其主要從事房地產開發及營運、物業及停車場服務、百貨公司及銷售建築材料及相關設備。

買方為華僑城股份的間接附屬公司。下圖進一步闡述截至本公告日期買方的股權架構：



附註：

1. 華僑城股份為本公司在上市規則下的控股股東。截至本公告日期，華僑城股份全資擁有香港華僑城有限公司，而香港華僑城有限公司則全資擁有Pacific Climax Limited (其持有本公司已發行總股份約70.94%)。華僑城股份的股份於深圳證券交易所上市，並主要從事文化旅遊及房地產業務。
2. 華僑城房地產亦為目標公司的股權持有人。請參閱上文「目標公司的資料」。
3. 上海華僑城投資發展有限公司及上海浦深投資管理有限公司各自為於中國註冊成立的公司。

出售事項對本集團的財務影響

出售事項完成後，本集團將不會持有目標公司任何股權權益。因此，目標公司將不再為本集團的附屬公司，而目標集團的財務業績將不會再併入本公司的綜合財務報表。

本集團預期將於完成後實現收益。待完成後，根據包括(i)代價金額；(ii)目標公司截至二零二四年六月三十日的綜合資產淨值(約人民幣3,545百萬元)、對應將出售目標公司的股權百分比(即約50.5%)；及(iii)本集團因出售事項估計產生的費用及開支約人民幣1百萬元等目前可取得的資料，本集團估計出售事項產生的收益約為人民幣264百萬元。

財務影響僅供參考。本集團將實現的實際收益或虧損金額須經審計，並根據目標公司於完成時的財務狀況進行評估，故或與上述金額有別。

所得款項用途

出售事項所得款項扣除估計稅項、費用及開支後，預計淨額約為人民幣2,054百萬元。本公司擬將出售事項全部所得款項淨額主要用於償還本集團的借款。

出售事項的理由及裨益

出售事項倘落實，可為本集團帶來所得款項逾人民幣20億元現金。所得款項(用途載於擬按上文「所得款項用途」所述使用)可大幅減少本集團的負債及利息支出，並透過改善整體負債資產比率及負債結構強化本集團的財務狀況。於完成後，本公司的財務狀況可獲提升，而本集團亦將因財務靈活性增強而受惠，現金流及流動資金將有所改善，以支持其整體發展。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將於考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後載於本公司將刊發的通函)認為，股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項根據上市規則第14章計算的最高適用百分比率超過75%，故其構成本公司在上市規則第14章下的非常重大出售。

買方為華僑城股份的附屬公司，故亦屬華僑城股份的聯繫人(詳情亦請參閱上文「買方的資料」)。由於買方為本公司的關連人士，故出售事項構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。因此，須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行交易。

一般及其他資料

概無董事於出售事項中擁有重大權益，亦無董事在批准出售事項及股權轉讓協議項下擬進行的交易的董事會決議案中放棄投票。

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生)已成立，以就出售事項向股東提供意見。滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)有關出售事項及目標公司的資料、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見、獨立董事委員會的意見及股東特別大會通告的通函預期將於二零二四年八月十九日或之前刊發。

出售事項的完成以達成股權轉讓協議的先決條件為前提。出售事項未必會進行，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。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	出售事項的代價，即人民幣2,055,399,300元
「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
「出售事項」	指	建議出售出售權益
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准出售事項
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方與目標公司就出售事項所訂立日期為二零二四年七月二十九日的股權轉讓協議

「本集團」	指	本公司及其於本公告日期的附屬公司
「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	由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生組成的獨立董事委員會，其設立的目的為就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	宏博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為有關出售事項的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	華僑城股份及其聯繫人以外的股東，該等股東毋須就批准出售事項的決議案放棄投票
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，一間於中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：SZ000069)。其為本公司的控股股東
「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的有限公司。截至本公告日期其由華僑城股份全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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台灣
「物業估值師」	指	第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司
「買方」	指	上海天祥華僑城投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司。其為本公司的關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「出售權益」	指	賣方將出售目標公司的股權，對應目標公司註冊資本中人民幣15.30億元(佔目標公司約50.5%的股權)。更多資料載於本公告「股權轉讓協議—出售權益」一節
「賣方」	指	豪科投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司的股份
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇河灣項目」	指	由目標集團在位處於中國上海市靜安區的地點上營運的項目
「監管批准」	指	就出售事項所需的相關國有資產管理監督部門或單位的審批
「目標公司」或 「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的有限公司。更多資料載於本公告「目標公司的資料」一節
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二四年七月二十九日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士；一名非執行董事楊國彬先生及三名獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。

本公告所載若干數字已經約整。