

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)

**非常重大收購事項  
及  
恢復買賣**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月二日，本公司間接全資附屬公司銳振(作為買方)與賣方訂立協議，據此，銳振有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部股權及其所附帶之所有權利，代價為人民幣384,995,400元。

銳振與賣方於二零一二年十一月二日亦訂立補充協議，當中載列該土地的其他安排及目標公司財務狀況。

本公司亦於二零一二年十一月二日向賣方作出承諾，據此，本公司保證銳振將嚴格履行其於協議及補充協議項下之責任，並承諾本公司及銳振將就上述責任的履行承擔連帶責任。

**上市規則之涵義**

由於收購事項根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關股東批准之規定。

本公司預期將於二零一二年十一月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(a)關於收購事項之進一步詳情及(b)上市規則規定之其他資料。

**股東及潛在投資者務請注意，協議須待(其中包括)本公告內「協議之先決條件」一段載列之若干條件達成後，方可作實。本公司無法保證任何該等條件將可達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

### **恢復買賣**

股份自二零一二年十一月五日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一二年十一月七日上午九時正起恢復買賣。

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月二日，本公司間接全資附屬公司銳振(作為買方)與賣方訂立協議，據此，銳振有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部股權及其所附帶之所有權利，代價為人民幣384,995,400元。

銳振與賣方於二零一二年十一月二日亦訂立補充協議，當中載列該土地的其他安排及目標公司財務狀況。

本公司亦於二零一二年十一月二日向賣方作出承諾，據此，本公司保證銳振將嚴格履行其於協議及補充協議項下之責任，並承諾本公司及銳振將就上述責任的履行承擔連帶責任。

### **協議**

#### **日期：**

二零一二年十一月二日

#### **訂約方：**

買方：          銳振，其主要從事投資控股。

賣方：天津津濱發展股份有限公司，其主要從事物業開發。

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### **將予收購之資產**

賣方持有的目標公司全部股權，連同其所附帶之所有權利。

有關目標公司之詳情載於下文「目標公司之資料及其發展計劃」一段。

### **協議之先決條件**

完成須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

1. 作為股份於聯交所上市之公司，本公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於股東於股東大會上批准協議；
2. 賣方、銳振及目標公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可；
3. 協議獲得中國商務部或其授權審批機關之批准，且取得一切必要或適用的批准、同意、授權及許可，並符合一切法定要求(如有)；及
4. 根據中國法律法規的有關規定，完成與協議有關的所有審批事項。

根據協議，上述先決條件的完成並無最後截止日期。

## 代價

代價人民幣384,995,400元(相當於約475,302,963港元)將於完成後及就收購事項完成辦理工商變更登記手續、向中國商務部進行備案及向外匯管理局辦理變更手續後以下列方式支付：—

- (a) 人民幣196,347,700元(相當於約242,404,568港元)將於三個營業日內以現金支付；及
- (b) 人民幣188,647,700元(相當於約232,898,395港元)將於三個月內以現金支付。

## 釐定代價的基準

有關代價乃按一般商業條款釐定及經銳振與賣方按照公平原則磋商後達成，並經考慮(i)獨立估值師就該土地價值所作之初步估計(進一步詳情載於將寄發予股東之通函)；(ii)目標公司於二零一二年十月三十一日之未經審核管理賬目內之資產及負債；及(iii)該土地之發展潛力。

## 目標公司於完成前過渡期之管理

由訂立協議起至就收購事項完成工商變更登記手續止，銳振有權委派代表參與目標公司的經營及管理，並委任兩名董事加入目標公司董事會。

## 土地使用權證

於簽訂協議後，賣方須協助銳振及目標公司取得土地使用權證。

## 補充協議

銳振與賣方亦於二零一二年十一月二日訂立補充協議，主要條款概列如下：

## 該土地調整

賣方須負責就調整該土地的規劃指標(「調整」)提出申請，調整如下：

- (1) 獲許可土地用途將由僅可作住宅用途轉為住宅及商業用途；
- (2) 土地使用權的年期由70年(住宅用途)轉為70年(該土地住宅用途部份)及40年(該土地商業用途部份)；及
- (3) 該土地的建築容積率為2.4，故總建築面積為316,230平方米，其中商用範圍(包括不超過11,000平方米為配套公建，餘下面積為可售商用面積)不得少於30,000平方米及不得超過40,000平方米。

### **有關調整之補償**

根據補充協議，賣方須根據總建築面積向銳振支付(i)不足部分每平方米人民幣8,000元(倘該土地商用部份少於30,000平方米，惟上限為人民幣150,000,000元)；及(ii)超出部分每平方米人民幣5,000元(倘該土地商用部份超過40,000平方米)。

調整須於二零一三年六月三十日(或銳振以書面方式協定的另一日期)前完成，倘未能於該日前完成調整，則賣方同意於二零一三年八月三十日前向銳振支付人民幣150,000,000元作補償。違約欠款須按中國人民銀行公佈的一年期基準貸款利率的四倍支付利息。

目標公司負責申請調整的所有費用及開支。倘最終產生之費用超過人民幣9,000,000元，則賣方須負責有關額外費用。

### **交付該土地**

賣方須於二零一二年十二月三十一日前完成有關該土地的所有搬遷、拆除及地盤平整工作，及倘須根據中國相關法律法規就該土地工人作出安置及補償，則有關安置及補償須於二零一二年十二月三十一日前完成。須於二零一二年十二月三十一日前向目標公司移交該土地以供其開展業務。搬遷、拆除及地盤平整工作以及該移交所產生的全部費用須由賣方承擔。倘由於賣方未能完成該土地的搬遷、拆除、地盤平整、安置及補償工作，以致賣方未能於二零一二年十二月三十一日前根據補充協議的條款向目標公司移交該土地，則賣方同意每天向銳振支付補償，金額相當於銳振已支付代價部份及目標公司已償還之債務總額之0.1%。倘賣方於二零一二年十二月三十一日起計30日過後仍未能向目標公司移交該土地，則銳振有權終止補充協議及協議及就其損失向賣方提出申索。

## 償還債務

賣方承諾，該土地之成本(包括土地出讓金、稅項及土地整理儲備)(「土地成本」)人民幣1,068,000,000元獲天津市級稅務機關認可。土地成本已由賣方、其關聯公司及目標公司悉數支付，其中，賣方及其關聯公司支付的款項人民幣1,047,812,158.66元已轉為目標公司欠付賣方及其關聯公司之債務。賣方承諾，(1)除上述於二零一二年十月三十一日的債務人民幣1,047,812,158.66元外，目標公司並無未償還負債或或然負債，有關未償還負債或或然負債須由賣方另行償還，而(2)目標公司將於二零一三年六月三十日前取得經稅務機關認可並可計入土地成本的所有發票及發票，金額不少於人民幣1,068,000,000元。倘未能於二零一三年六月三十日前提供該發票，則賣方將負責目標公司所承擔的任何相應額外稅項。

倘於根據協議第一次支付代價日期目標公司取得之發票金額超逾人民幣535,000,000元，則目標公司須向賣方及其關聯公司償還人民幣535,000,000元(「首付款」)。於銳振確認目標公司已根據補充協議條款取得發票後；及(1)於二零一三年六月三十日或(2)完成調整後或賣方根據補充協議之條款須向銳振支付於上文「有關調整之補償」一段詳述之補償(如有)及銳振確認有關補償後五個營業日內(以較遲者為準)，目標公司須償還其欠付賣方及其關聯公司的餘下債務(「餘款」)。根據補充協議條款，目標公司逾期還款須按中國人民銀行公佈的一年期基準貸款利率的四倍支付利息。

首付款為免息。餘款的利息由目標公司償還首付款當日或由目標公司取得根據補充協議將向目標公司提供之發票當日開始計算(以較遲者為準)，利率與中國人民銀行公佈的一年期基準貸款利率相同，直至悉數償還貸款為止。銳振已就目標公司償還債務作出擔保，並將就上述目標公司還款承擔連帶責任。

## 本集團的總承擔及資金來源

就收購事項而言，本集團的總承擔乃指根據協議須付代價人民幣384,995,400元及根據補充協議須償還目標公司欠付賣方及其關聯公司的債務人民幣1,047,812,158.66元。



本集團擬透過內部資源、股東貸款及／或銀行借貸支付上述款項。

## 本公司所作承諾

本公司亦於二零一二年十一月二日向賣方作出承諾，據此，本公司保證銳振將嚴格履行其於協議及補充協議項下之責任，並承諾本公司將就上述責任的履行與銳振承擔連帶責任。

本公司主要從事投資控股，而本集團主要從事綜合開發業務及製造及銷售紙箱及紙製品。

## 目標公司之資料及其發展計劃

目標公司為於二零一二年七月在中國成立的有限公司，主要從事投資、物業開發、商業物業銷售代理、室內外裝修設計及施工、酒店管理、物業服務、物業租賃、建築材料及技術的開發與銷售、建築工程、景觀建設。

目標公司的主要資產為位於中國天津河東區津塘路附近的該土地。該土地的總面積約為131,763.8平方米。該土地的成本為人民幣1,068,000,000元，而該土地的最新狀況為空置及正在進行地盤平整。於本公告日期，該土地尚未開發，但根據規劃，其擬被開發為總建築面積不超過約316,230平方米的住宅及商用物業。移交該土地後，目標公司將在其上開發高層住宅、多層住宅及商鋪，預期部份工程將於二零一三年展開並於二零一六年完成。

目標公司已於二零一二年十月十七日與中國天津市國土資源與房屋管理局訂立天津市國有土地使用權出讓合同，據此天津市國土資源與房屋管理局同意透過土地置換將該土地授予目標公司。由於協議訂立不足一個月，故目標公司仍在申請相關土地使用權證。

目標公司正按照中國相關機構規定的正常程序申請土地使用權證。本公司自其中國法律顧問得悉，目標公司申請土地使用權證一事並無任何法律障礙，預期目標公司將於二零一三年取得土地使用權證。

根據目標公司的未經審核管理賬目，於二零一二年十月三十一日，目標公司的資產淨值為人民幣30,000,000元。由於目標公司乃於二零一二年在中國新近成立，且處於發展初期，故於簽訂協議及補充協議前的兩個財政年度，目標公司概無錄得應佔稅前及稅後溢利。二零一二年七月十九日(成立日期)至二零一二年十月三十一日止期間，概無盈利／虧損。

## **訂立收購事項之理由及裨益**

目標公司擁有之土地位處交通便捷地段，週邊地區配套成熟。鑑於該土地之開發潛力，預期收購事項可帶來良好回報並可提升本公司之整體盈利能力。

董事認為，收購事項之條款實屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

## **上市規則之涵義**

由於收購事項根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案以供股東考慮及酌情批准收購事項。

本公司預期將於二零一二年十一月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(a)關於收購事項之進一步詳情及(b)上市規則規定之其他資料。

**股東及潛在投資者務請注意，協議須待(其中包括)本公告內「協議之先決條件」一段載列之若干條件達成後，方可作實。本公司無法保證任何該等條件將可達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## **恢復買賣**

股份自二零一二年十一月五日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一二年十一月七日上午九時正起恢復買賣。



## 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：

「收購事項」	指	根據協議(經補充協議補充)及承諾收購目標公司全部股權
「協議」	指	銳振與賣方就收購事項於二零一二年十一月二日訂立之有條件協議
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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)收購事項
「銳振」	指	銳振有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	目標公司擁有位於中國天津河東區津塘路地區總面積131,763.8平方米的一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	銳振與賣方於二零一二年十一月二日就收購事項訂立之協議補充協議
「目標公司」	指	天津天瀟投資發展有限公司，於中國成立的有限公司
「承諾」	指	本公司於二零一二年十一月二日就收購事項向賣方所作承諾
「賣方」	指	天津津濱發展股份有限公司，於中國成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市
「%」	指	百分比

就本公告而言，所有人民幣金額均按匯率人民幣0.81元兌1港元換算為港元，惟僅供說明。

承董事會命  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**  
 主席  
**王曉雯**

香港，二零一二年十一月六日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，即執行董事王曉雯女士、謝梅女士及楊杰先生；非執行董事何海濱先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生。