

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分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
出售目標公司50.99%股權及轉讓目標公司債務

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



轉讓協議

於二零二零年九月四日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司耀豪國際與華僑城成都投資及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，耀豪國際有條件地同意出售，而華僑城成都投資有條件地同意收購股權(即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權)，股權代價為人民幣1,092,103,600元。作為股權轉讓協議的先決條件，訂約方亦訂立債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資有條件地同意以債務權益代價人民幣160,364,475.51元受讓目標公司結欠耀豪國際人民幣160,364,475.51元之債務。代價總值(即股權代價與債務權益代價之和)為人民幣1,252,468,075.51元。

完成後，本集團將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售。

Pacific Climax為本公司的控股股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本總額約70.94%，並由華僑城股份間接全資擁有。由於華僑城成都投資由華僑城股份直接全資擁有，故根據上市規則第14A章，華僑城成都投資為本公司關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會主席張大帆先生(亦擔任華僑城成都投資的執行董事)被視為於出售事項中擁有重大權益。張大帆先生已就提呈董事會的轉讓協議相關的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。

一般資料

獨立董事委員會經已成立，以就出售事項向獨立股東提供建議及推薦意見。創富融資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建議。

於股東特別大會上，本公司將提呈決議案以尋求獨立股東批准轉讓協議及其項下擬進行之交易。Pacific Climax及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就有關轉讓協議的決議案投票。所提呈決議案將根據上市規則之規定以普通決議案方式通過，並以投票方式進行表決。

一份載有(其中包括)有關出售事項進一步詳情、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議、獨立董事委員會的推薦意見、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二零二零年九月二十四日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待本公告所披露轉讓協議的先決條件(包括相關股東批准及監管批准)獲達成後，方可作實。因此，出售事項未必會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二零年九月四日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司耀豪國際與華僑城成都投資及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，耀豪國際有條件地同意出售，而華僑城成都投資有條件地同意收購股權(即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權)，股權代價為人民幣1,092,103,600元。作為股權轉讓協議的先決條件，訂約方亦訂立債務轉讓協議，據此，華僑城成都投資有條件地同意以債務權益代價人民幣160,364,475.51元受讓目標公司結欠耀豪國際人民幣160,364,475.51元之債務。代價總值(即股權代價與債務權益代價之和)為人民幣1,252,468,075.51元。

完成後，本集團將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年九月四日

訂約方

- (1) 耀豪國際，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (2) 華僑城成都投資(作為買方)；及
- (3) 目標公司。

將予出售資產

根據股權轉讓協議的條款，耀豪國際有條件地同意出售而華僑城成都投資有條件地同意收購股權（即耀豪國際實益擁有的目標公司50.99%股權），股權代價為人民幣1,092,103,600元。

有關目標公司的進一步資料，請參閱本公告下文「有關目標公司之資料」一節。

支付股權代價

華僑城成都投資將以下列方式支付股權代價：

- (1) 股權代價的50%須在股權轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (2) 股權代價餘下的50%須在股權轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

自付款延遲之日起，華僑城成都投資將每日按應付股權代價之0.02%的比例支付罰金。然而，倘延遲付款乃因中國的相關國家政策造成，則耀豪國際可延長股權代價的到期支付日期。

股權代價乃由耀豪國際與華僑城成都投資經公平磋商並參考以下因素而釐定：(i)目標集團之財務狀況及表現；(ii)本公告「出售事項之理由及裨益」一節所述出售事項之理由及裨益；(iii)獨立估值師採用資產基礎法對目標集團全部股權於二零二零年六月三十日的初步估值人民幣2,128,000,000元；及(iv)成都華僑城項目的發展進度及未來前景。有關成都華僑城項目的進一步資料，請參閱本公告「有關目標公司之資料」一節。

完成

完成日期應為在中國國資委相關機構或實體完成股權轉讓登記手續(「登記」)之日。通常需要約一個月方可完成登記手續。耀豪國際應在股權轉讓協議生效日期起五天內，與華僑城成都投資及目標公司合作辦理登記手續。

先決條件

股權轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署股權轉讓協議；
- (2) 本公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序；
- (3) 訂約方已訂立債務轉讓協議；及
- (4) 股權轉讓協議項下擬進行之交易已獲中國國資委相關機構或實體批准。

鑑於(其中包括)(i)股權轉讓協議的條款以及在中國完成股權轉讓登記所需的時間，預期股權轉讓代價的50%將於完成前或完成時同時向本集團支付；(ii)股權轉讓協議包含華僑城成都投資延遲支付股權轉讓代價的處罰條款；及(iii)華僑城成都投資的背景及地位，特別是華僑城成都投資為國有企業，並由本公司控股股東全資擁有，董事認為，股權轉讓協議的結算及完成機制足以保護本公司資產並確保收到全部股權代價。

債務轉讓協議

債務轉讓協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年九月四日

訂約方

- (1) 耀豪國際，本公司之間接全資附屬公司(作為轉讓方)；
- (2) 華僑城成都投資(作為受讓方)；及
- (3) 目標公司。

將予轉讓債務

根據債務轉讓協議的條款，華僑城成都投資有條件地同意受讓目標公司結欠耀豪國際的債務，即截至二零二零年八月十四日之應付但未付股息人民幣160,364,475.51元。

債務權益代價人民幣160,364,475.51元為債務總額。

支付債務權益代價

華僑城成都投資將以下列方式支付債務權益代價：

- (1) 債務權益代價的50%須在債務轉讓協議生效日期起計一(1)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶；及
- (2) 債務權益代價餘下的50%須在債務轉讓協議生效日期起計三(3)個月內支付予耀豪國際指定的銀行賬戶。

先決條件

債務轉讓協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (1) 訂約方已妥為簽署債務轉讓協議；及
- (2) 本公司已獲得所有必要的批准、授權、同意及許可，並已根據上市規則及其他適用的法律及法規(包括但不限於在股東特別大會上獲得獨立股東批准)完成所有相關程序。

有關本集團及耀豪國際之資料

耀豪國際為本公司之全資附屬公司。耀豪國際之主要業務活動為投資控股。本集團主要從事綜合開發業務(包括開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造合約、開發及管理物業，以及物業投資)及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

有關華僑城成都投資之資料

華僑城成都投資為一間於中國成立之公司，為華僑城股份之間接全資附屬公司，由國資委實益擁有。其主要從事房地產開發及經營，以及旅遊服務業務。

華僑城股份為於深圳證券交易所上市的公眾公司，受深圳證券交易所股票上市規則及中國有關規則及法規規管。其主要從事文化旅遊及房地產業務。華僑城集團為華僑城股份之控股公司。

有關目標公司之資料

本集團通過自Pacific Climax之控股公司香港華僑城收購OCT Investments 49%及51%權益以及OCT Investments欠付香港華僑城之各自股東貸款，首先收購目標公司25%權益，總代價為310,000,000港元（「**先前收購事項**」）。於先前收購事項時，OCT Investments持有耀豪國際100%權益，而耀豪國際的唯一資產為目標公司25%股權。於二零一零年九月，根據耀豪國際、華僑城房地產及華僑城股份於二零一零年四月九日訂立之增資協議，耀豪國際向目標公司單獨出資人民幣588,000,000元，將其於目標公司之權益自25%增至約50.99%。

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司，總註冊資本為人民幣1,500,000,000元，已全額繳足。於本公告日期及完成前，目標公司的股權如下：

股東	註冊資本 (人民幣元)	持股概約 百分比 (%)
耀豪國際	764,804,000	50.99
華僑城房地產	372,366,000	24.82
華僑城股份	<u>362,830,000</u>	<u>24.19</u>
總計：	<u><u>1,500,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

目標公司主要從事旅遊及房地產開發業務，包括成都華僑城項目。成都華僑城項目是一個大型綜合開發項目，位於四川省成都市金牛區三環外路沙溪線兩側，包括高檔住宅社區、城市娛樂及商業綜合體以及歡樂谷主題公園，總佔地面積約1,827,000平方米，總建

築面積約2,250,000平方米。於本公告日期，目標公司已啟動成都華僑城項目下商品房及商舖的最後銷售階段，僅剩少數待售物業，包括總面積約54,600平方米的多層別墅及住宅物業、總面積約6,600平方米的高級商舖及總面積約25,900平方米的停車場。於二零零九年至二零一九年間完工的可出租商業物業的總建築面積約為123,600平方米，例如位於純水岸、公園廣場、東岸會所及哈克兒童館的地下商舖和商業街舖。於二零一九年，合約銷售面積及金額分別達到約89,400平方米及約人民幣1,594百萬元，而已結算面積及金額分別為約55,400平方米及約人民幣1,036百萬元。可出租商業用地面積約為125,400平方米，其中約96%已出租。截至二零一九年十二月三十一日止年度，成都歡樂谷吸引約3.27百萬遊客，實現收入約人民幣261百萬元。

目標集團之財務資料

下文分別概述根據香港財務報告準則所編製目標集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料：

	截至		截至六月三十日
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	止六個月
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
收入	654,018,000	1,383,753,000	213,710,000
稅前利潤／(虧損)淨額	246,529,000	303,128,000	(39,961,000)
稅後利潤／(虧損)淨額	90,680,000	(18,777,000)	(66,196,000)
	於十二月三十一日	於十二月三十一日	於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
擁有人應佔淨資產	2,416,927,000	2,306,953,000	1,646,054,000

出售事項之財務影響及所得款項用途

完成後，本集團將不會持有目標集團之任何權益，而目標集團將不再為本公司之附屬公司，故目標集團的財務業績將不再併入本集團賬目。

預期本集團將變現出售事項的收益約人民幣233,348,181元，乃根據(i)股權代價；(ii)債務權益代價；(iii)目標公司於二零二零年六月三十日的淨資產；及(iv)與出售事項有關的估計開支計算。

股東務請注意，財務影響僅供參考，因出售事項而產生之實際損益金額經審核後方可作實，且將根據目標公司於完成時之財務狀況作出評估，並最終於完成後在本公司之綜合財務報表確認。

完成後，出售事項之所得款項淨額將約為人民幣1,073,397,261元(此金額已扣除相關稅費以及相關中介費用，且不包含債務權益代價)。董事會計劃將出售事項之所得款項淨額用於一般營運資金及日後投資。本集團一直在積極尋求文化旅遊、科技及新型城鎮化等領域的投資機會，以期獲得具有增長潛力的優質資源及項目。倘無法覓得合適的投資機會，則原擬用於未來投資的部分所得款項淨額將用於償還本集團的股東貸款。

出售事項之理由及裨益

成都華僑城項目目前已經進入銷售尾盤，僅剩少數物業及車位待售。受房地產調控政策影響，剩餘物業的去化速度較慢。因此，出售事項符合公司戰略及經營需要，使本集團能夠快速盤活存量資產，加快資金周轉，出售事項所得資金將投入於潛在的優質項目，以優化資源配置。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將載於通函之獨立董事委員會函件)認為，出售事項及其項下擬進行之交易之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整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，出售事項(如落實)將構成本公司之非常重大出售。

Pacific Climax為本公司的控股股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本總額約70.94%，並由華僑城股份間接全資擁有。由於華僑城成都投資由華僑城股份直接全資擁有，故根據上市規則第14A章，華僑城成都投資為本公司關連人士。因此，出售事項亦構

成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的相關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會主席張大帆先生(亦擔任華僑城成都投資執行董事)被視為於出售事項中擁有重大權益。張大帆先生已就提呈董事會的轉讓協議相關的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。

一般資料

獨立董事委員會經已成立，以就出售事項向獨立股東提供建議及推薦意見。創富融資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建議。

於股東特別大會上，本公司將提呈決議案以尋求獨立股東批准轉讓協議及其項下擬進行之交易。Pacific Climax及其聯繫人將於股東特別大會上放棄就有關轉讓協議的決議案投票。所提呈決議案將根據上市規則之規定以普通決議案方式通過，並以投票方式進行表決。

一份載有(其中包括)有關出售事項進一步詳情、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議、獨立董事委員會的推薦意見、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二零二零年九月二十四日或之前寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項須待本公告所披露轉讓協議的先決條件(包括相關股東批准及監管批准)獲達成後，方告完成。因此，出售事項未必會進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及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之涵義
「耀豪國際」	指	耀豪國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「成都華僑城項目」	指	由目標公司開發及管理的大型綜合開發項目，建於位於中國四川省成都市金牛區三環外路沙溪線兩側土地上，包括高檔住宅社區、城市娛樂及商業綜合體以及歡樂谷主題公園
「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之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「債務」	指	目標公司結欠耀豪國際的債務人民幣160,364,475.51元，即截至二零二零年八月十四日之應付但未付股息
「債務權益代價」	指	根據債務轉讓協議轉讓債務的代價合共人民幣160,364,475.51元
「債務轉讓協議」	指	耀豪國際、華僑城成都投資與目標公司於二零二零年九月四日就耀豪國際向華僑城成都投資轉讓債務訂立的債務轉讓協議
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售目標公司股權及根據債務轉讓協議轉讓耀豪國際的債務予華僑城成都投資
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權」	指	根據股權轉讓協議耀豪國際將出售予華僑城成都投資的目標公司50.99%股權
「股權代價」	指	根據股權轉讓協議出售股權的代價合共人民幣1,092,103,600元
「股權轉讓協議」	指	耀豪國際、華僑城成都投資與目標公司於二零二零年九月四日就轉讓股權訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(於本公告日期)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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之獨立董事委員會，其設立之目的為就出售事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指	創富融資有限公司，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，為有關出售事項之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東，該等股東無須就批准出售事項之決議案放棄投票

「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「一般商業條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「華僑城成都投資」	指	華僑城(成都)投資有限公司，一間於中國成立之公司，為華僑城股份之全資附屬公司
「華僑城集團」	指	華僑城集團有限公司，一間於中國成立之中國國有企業，為華僑城股份之控股公司
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「OCT Investments」	指	OCT Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，一間於中國成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市
「華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一間於中國成立之公司
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「訂約方」	指	耀豪國際、華僑城成都投資及目標公司，為轉讓協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國，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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都天府華僑城實業發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「轉讓協議」	指	股權轉讓協議及債務轉讓協議
「%」	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，二零二零年九月四日

於本公告發行之日，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。