

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之內容概不負責，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之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)

關連交易 續訂租賃協議

續訂租賃協議

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十九日之公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司華僑城港亞(前稱深圳華力包裝貿易有限公司，作為租戶)與華僑城娛樂(作為業主)訂立之現有租賃協議。

鑑於現有租賃協議將於二零二零年九月三十日到期，華僑城港亞(作為租戶)與華僑城娛樂(作為業主)已於二零二零年九月二十八日就租賃物業訂立租賃協議，租期由二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日止。

租賃協議的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認一項額外資產，以代表使用物業的權利，因此就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。租賃協議項下之管理費及雜費將於租期內確認為本集團之開支。

上市規則之涵義

華僑城娛樂為華僑城房地產的分公司，華僑城房地產由華僑城股份全資擁有，華僑城股份擁有香港華僑城全部權益，而香港華僑城擁有Pacific Climax(於本公告日期持有本公司已發行股本總額約70.94%之本公司控股股東)全部股權。因此，根據上市規則

第14A章，華僑城娛樂為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，按租賃協議支付的租金屬於本公司之一項一次性關連交易，且根據上市規則第14A章，按租賃協議支付的管理費及雜費屬於本公司之一項持續關連交易。

由於有關使用權資產總值的最高適用百分比率(上市規則第14.07條所界定者)(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故租賃協議僅須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於有關按年度基準計算的管理費及雜費預計總額的最高適用百分比率(上市規則第14.07條所定義者，盈利比率除外)低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)條，按租賃協議支付的管理費及雜費屬於本公司一項符合最低豁免水平之持續關連交易，根據上市規則第14A章，獲全面豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

續訂租賃協議

茲提述本公司日期為二零一七年九月二十九日之公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司華僑城港亞(前稱深圳華力包裝貿易有限公司，作為租戶)與華僑城娛樂(作為業主)訂立之現有租賃協議。

鑑於現有租賃協議將於二零二零年九月三十日到期，華僑城港亞(作為租戶)與華僑城娛樂(作為業主)已於二零二零年九月二十八日就租賃物業訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下：

日期	:	二零二零年九月二十八日(交易時段後)
訂約方	:	華僑城港亞(作為租戶)；及 華僑城娛樂(作為業主)
物業	:	中國深圳市南山區白石路東8號藍楹國際商務中心3樓3-1至3-3室
可用面積	:	約1,391平方米

年期	:	於二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日
用途	:	僅供華僑城港亞作辦公用途
租金	:	每月人民幣278,200.00元，不包括空調費、管理費及水電費，須於租期之開始日期起計五個營業日內支付，其後於各曆月初五個營業日內支付
管理費	:	每月人民幣39,742.80元，須於租期之開始日期起計五個營業日內支付，其後則於各曆月初五個營業日內支付
雜費	:	包括空調費、水電費、電話及網絡開支以及任何其他開支，其須由華僑城港亞支付

基於根據現有租賃協議產生的過往管理費及雜費(於本公告「過往交易金額」一節中披露)及深圳鄰近區域可比物業的管理費、空調費、水電費、電話及網絡開支的當前市場費率，預計租期內的管理費及雜費總額於二零二零年十月一日至二零二零年十二月三十一日期間不超過人民幣180,000.00元、截至二零二一年十二月三十一日止年度不超過人民幣700,000.00元、截至二零二二年十二月三十一日止年度不超過人民幣700,000.00元及截至二零二三年九月三十日止九個月不超過人民幣520,000.00元。

租金金額每月人民幣278,200.00元(相當於每月每平方米約人民幣200元)由租賃協議的訂約方參考以下因素(其中包括)：(i)深圳鄰近地區可比物業的市場租金介乎每月每平方米人民幣160元至每月每平方米人民幣260元，該範圍乃由本集團根據可公開獲得的資料估算；及(ii)現有租賃協議項下產生的過往租金，並經公平協商後釐定。

過往交易金額

於二零一七年十月一日(即現有租賃協議項下租賃之開始日期)起至二零一九年十二月三十一日止期間現有租賃協議項下產生之過往年度租金、管理費及雜費載列如下：

	於二零一七年 十月一日起至 十二月三十一日 止期間 (人民幣元)	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 (人民幣元)	二零一九年 (人民幣元)
租金	834,600.00	3,338,400.00	3,338,400.00
管理費	119,228.40	476,913.60	476,913.60
雜費	28,796.59	88,881.89	124,585.32
總計	982,624.99	3,904,195.49	3,939,898.92

租賃協議的會計涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認一項額外資產，以代表使用物業的權利，因此就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。租賃協議項下之管理費及雜費將於租期內確認為本集團之開支。

基於使用等於本公司增量借款利率的折現率進行折現的整個租期之租金總額的現值，本公司根據香港財務報告準則第16號確認之租賃協議之使用權資產總值約為人民幣9,751,192.17元(未經審核)。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團須於深圳租用物業作為辦公室。鑑於現有租賃協議將於二零二零年九月三十日到期，董事認為通過訂立租賃協議續訂現有租賃協議將符合本公司之利益。

華僑城港亞根據租賃協議於3年期內應支付的租金、管理費及雜費的估計總額約為人民幣12,000,000.00元，預計將由本集團內部資源撥付。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議(包括租金、管理費及雜費)乃按正常或更優商業條款訂立，屬公平合理，租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團日常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團、華僑城港亞及華僑城娛樂的資料

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(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)、股權投資及基金管理業務，以及融資租賃業務。

華僑城港亞為於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業管理諮詢、文旅及體育設施開發、管理及投資諮詢。

華僑城娛樂主要從事物業投資及開發業務。華僑城娛樂為華僑城房地產之分公司，而華僑城房地產由華僑城股份全資擁有，並由國資委實益擁有。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的控股公司。

上市規則之涵義

華僑城股份擁有香港華僑城全部權益，而香港華僑城擁有Pacific Climax(於本公告日期持有本公司已發行股本總額約70.94%之本公司控股股東)全部股權。因此，根據上市規則第14A章，華僑城娛樂為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，按租賃協議支付的租金屬於本公司之一項一次性關連交易，且根據上市規則第14A章，按租賃協議支付的管理費及雜費屬於本公司之一項持續關連交易。

由於有關使用權資產總值的最高適用百分比率(上市規則第14.07條所界定者)(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故租賃協議僅須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於有關按年度基準計算的管理費及雜費預計總額的最高適用百分比率(上市規則第14.07條所定義者，盈利比率除外)低於0.1%，根據上市規則第14A.76(1)條，按租賃協議支付的管理費及雜費屬於本公司一項符合最低豁免水平之持續關連交易，根據上市規則第14A章，獲全面豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

就董事所知、全悉及確信，概無董事須就有關批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。

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：

「使用權資產總值」	指	本公司根據香港財務報告準則第16號就使用物業的權利進行貼現及確認的租期內的未經審核租金總額之現值
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	華僑城港亞與華僑城娛樂於二零一七年九月二十九日就租賃物業訂立之租賃協議，其詳情載於本公司日期為二零一七年九月二十九日之公告
「本集團」	指	本公司及其截至本公告日期之附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理費」	指	華僑城港亞根據租賃協議應付華僑城娛樂的管理費
「一般商業條款或更佳條款」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「華僑城娛樂」	指	深圳華僑城都市娛樂投資公司，於中國成立之公司，為華僑城房地產之分公司
「華僑城港亞」	指	深圳華僑城港亞控股發展有限公司(前稱深圳華力包裝貿易有限公司)，於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「華僑城集團」	指	華僑城集團有限公司，一間於中國成立之國有企業，為華僑城股份之控股公司
「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，於中國成立之公司，為華僑城股份之全資附屬公司

「雜費」	指 華僑城港亞根據租賃協議應付的空調費、水電費、電話及網絡開支以及任何其他開支
「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
「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)
「物業」	指 位於中國深圳市南山區白石路東8號藍楹國際商務中心3樓 3-1至3-3室之物業
「租金」	指 華僑城港亞根據租賃協議應付華僑城娛樂的租金
「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 本公司股東
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指 華僑城港亞與華僑城娛樂就租賃物業訂立的日期為二零二零年九月二十八日的租賃協議
「租期」	指 租賃協議項下之租賃期限，即從二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日
「%」	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，二零二零年九月二十八日

於本公告日期，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；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。