

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)

- (1) 有關認購開曼基金49%權益的主要交易  
及  
(2) 有關授出購回選擇權的主要交易  
及  
(3) 有關出售目標公司全部權益的非常重大出售事項

#### 認購事項及出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月八日(交易時段後)，本公司與HNW Investment Fund訂立合作協議，據此：

- (i) HNW Investment Fund有條件地同意設立開曼基金，而本公司(作為開曼基金的投資者)有條件地同意認購不超過開曼基金的49%權益(假設開曼基金總規模為850百萬港元)，認購金額約為417百萬港元。其他投資者(不會為本公司關連人士)將認購不少於開曼基金的51%權益；及
- (ii) 於開曼基金註冊成立後，訂約方將促使開曼基金及華秦(目標公司的唯一股東)訂立單獨的買賣協議，據此華秦將出售並指讓，而開曼基金將購買目標公司的全部

已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)，出售代價為約2,037百萬港元。

完成後，目標集團不再為本公司之附屬公司，且本集團將透過其於開曼基金的49%權益間接持有目標集團權益。

### **購回選擇權**

根據合作協議，倘未達致任何業績目標，其他投資者有權(但無責任)要求本公司購回彼等各自的參與股份。有關進一步詳情，請參閱本公告下文「合作協議 — 投資者的權利 — 業績目標及購回選擇權」一節。

### **上市規則之涵義**

#### **認購事項**

由於有關認購事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

#### **購回選擇權**

倘西安華僑城置地未能達到任何業績目標，則購回選擇權由其他投資者酌情行使。由於與購回選擇權有關的溢價、行使價、相關資產價值以及該等資產的利潤及收入等各項的實際貨幣值尚待釐定，因此無法估計可能的最高貨幣值，本公司已根據上市規則第14.76(1)條，將授出購回選擇權劃分為上市規則項下本公司的主要交易，因此授出購回選擇權須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

#### **出售事項**

由於有關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%，故出售事項構成本公司之非常重大出售，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## 一般資料

由於並無股東於認購事項或購回選擇權中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准認購事項及購回選擇權，概無股東須放棄投票。本公司已獲得Pacific Climax(於本公告日期持有530,894,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約70.94%)之書面批准，以根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會以決議案形式批准認購事項及購回選擇權。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准認購事項及購回選擇權。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准合作協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)有關交易進一步詳情以及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十二月十五日或之前寄發予股東。

**股東及本公司潛在投資者務請注意，交易須待本公告所披露協議的先決條件(包括相關股東批准及監管批准)獲達成後，方可作實。因此，交易未必會進行，故股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。**

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月八日(交易時段後)，本公司與HNW Investment Fund訂立合作協議，據此：

- (i) HNW Investment Fund有條件地同意設立開曼基金，而本公司(作為開曼基金的投資者)有條件地同意認購不超過開曼基金的49%權益(假設開曼基金總規模為850百萬港元)，認購金額約為417百萬港元。其他投資者(不會為本公司關連人士)將認購不少於開曼基金的51%權益；及
- (ii) 於開曼基金註冊成立後，訂約方將促使開曼基金及華秦(目標公司的唯一股東)訂立單獨的買賣協議，據此華秦將出售並指讓，而開曼基金將購買目標公司的全部已發

行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)，出售代價為約2,037百萬港元。

## **合作協議**

合作協議的主要條款載列如下：

### **日期**

二零二零年十二月八日(交易時段後)

### **訂約方**

- (1) 本公司；及
- (2) HNW Investment Fund。

### **認購事項**

#### **標的事項**

取得必要批准及授權後，HNW Investment Fund預計將於二零二零年十二月三十一日前註冊成立開曼基金，並委任建銀國際為管理人。開曼基金的規模暫定為850百萬港元。本公司將認購不超過參與股份的49%，而其他投資者(不會為本公司關連人士)將認購不低於參與股份的51%。

假設開曼基金的規模為850百萬港元及本公司認購49%的參與股份，本公司向開曼基金作出的認購金額將約為417百萬港元。投資者須於管理人發出付款通知後七天內支付認購金額。本公司預期以內部資源撥付其認購出資額。

開曼基金的規模及認購金額由訂約方參考開曼基金的預期資本要求(具體為出售代價金額減銀行貸款)後公平協商釐定。有關出售事項的進一步詳情，請參閱本公告下文「合作協議 — 出售事項」一節。

合作協議生效的前提為：

- (1) 合作協議經訂約方妥為簽署；
- (2) 本公司根據上市規則及其他適用法律及法規取得所有必要的批准、授權、同意及許可，並完成所有相關程序(包括但不限於在股東特別大會上獲得股東批准)；
- (3) 交易已獲得HNW Investment Fund決策機構的批准及授權；及
- (4) 合作協議項下擬進行的目標公司全部已發行股份的轉讓(包括目標公司的所有資產、權利及負債)已獲得中國相關國有資產監督部門或實體批准。

### **開曼基金的期限**

開曼基金自開曼基金註冊成立日期起為期七年。經投資者同意，管理人可延長開曼基金的期限。

開放期(暫定為90天)自開曼基金註冊成立起每兩年開始一次(「**開放期**」)，期內，經管理人同意，投資者可選擇轉讓全部或部分其持有的參與股份予管理人認可的投資者或由開曼基金贖回。經投資者一致同意後，開曼基金可於其註冊成立後兩年清盤及終止。開曼基金可於開曼基金註冊成立後第七週年要求贖回投資者持有的所有參與股份。

### **開曼基金的目的**

開曼基金的資金將用於收購目標公司全部已發行股份，而目標公司持有西安華僑城置地全部權益。開曼基金不可進行任何循環投資。然而，經管理人同意，開曼基金附屬公司持有的現金將獲允許用於中低風險及高流動性的理財投資(例如存款及具有良好流動性的投資級債券)。此外，開曼基金將不時檢討並評估其是否應投資符合開曼基金要求的其他商業房地產投資機遇。

開曼基金或會投資的其他商業房地產項目須符合以下要求：

- 1) 位於中國新一線城市，包括南京、天津、成都、杭州、武漢、瀋陽、蘇州、西安、重慶、長沙及青島；

- 2) 運營超過兩年；及
- 3) 於過去兩年自商業房地產股權、債券、股票證券、混合工具及／或中國境外發行的房地產信託單位產生的EBITDA超過人民幣50百萬元。

倘出售事項基於任何原因未完成，所有投資者有權但無責任要求終止有關認購開曼基金股份的認購協議，且已向投資者發行及配發的所有開曼基金股份(如有)將由HNW Investment Fund根據細則強行贖回。遵照所有適用法律及細則，開曼基金的任何未使用資金(經扣除開曼基金所有已產生的費用及開支後)須按投資者各自向開曼基金注資的比例於合理可行情況下不計利息盡快退還及發放予投資者。倘開曼基金擬根據基金募集說明書投資其他商業房地產項目，管理人應告知投資者有關投資條款詳情，且投資者可全權酌情書面接受新投資的新條款並繼續作為投資者。倘本公司認為新投資對本集團有利，本公司或會選擇繼續作為開曼基金投資者。鑑於上述安排，認購事項及出售事項並非互為條件。

### **開曼基金的預期收入**

基於各投資者於開曼基金所持權益的比例，預期年度分派率約為投資額的7.2%，將每半年向各投資者分派一次。基於緊接完成前上一個完整財政年度西安華僑城置地的租金收入金額，倘年度租金收入(不含稅)不超過人民幣100,000,000元，分派率將為每年7.2%。此後，年度租金收入每增加人民幣15,000,000元，分派率則增加0.05%。該表現基準將自出具西安華僑城置地相關經審核報告後第二個月起實施。

預期分派率由訂約方參考下列因素公平協商釐定：(i)市場上其他類似規模及投資組合的基金的分派率範圍約6%至12%，此範圍乃基於該分部的中國領先服務提供商發佈的中國私募股權及風險投資公司的年度報告與本集團投資團隊的經驗而定；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止財政年度西安華僑城置地營運已實現經營現金流約人民幣89百萬元。

假設開曼基金的總規模約為850百萬港元，而本公司持有開曼基金49%的權益，則預期本公司每年從開曼基金獲得的分派額將不會超過約29.98百萬港元。

## **開曼基金的註冊成立費及運營費**

開曼基金的註冊成立費首先由管理人承擔，其後從管理人收取的管理費中扣除。然而，倘開曼基金因本公司導致的任何原因而無法註冊成立並投資，則本公司將須補償管理人實際產生的費用。

除非合作協議另有所指，開曼基金的運營費由管理人單獨承擔。

## **資金管理**

於開曼基金的期限內，開曼基金的境外銀行賬戶現金水平不得低於5.05百萬美元至5.65百萬美元之間的金額(實際金額根據開曼基金的實際規模釐定)，或等值港元金額。該金額將用作支付半年的投資者預期收入及管理人一年的管理費。該銀行存款可用作購買高流動性的理財產品或委託專業機構管理。

管理費須每年(於各年度一月三十一日前)支付並按開曼基金的實繳資本的1.3%的費率計算。首筆管理費須於本公司及其他投資者完成認購參與股份後10個工作日內支付。

管理費費率乃由訂約方經參考管理人管理的其他相似性質的基金所提供介乎1%至2%的管理費後公平協商釐定。

西安華僑城置地須於其中國銀行賬戶至少留存人民幣60百萬元作營運用途。同時，西安華僑城置地須於開曼基金註冊成立起的前兩年每年向開曼基金的境外銀行賬戶注入不少於人民幣60百萬元的資金。倘資金短缺，西安華僑城置地須首先注入資金至開曼基金的境外銀行賬戶。倘於資金注入後，人民幣60百萬元全部用於彌補短缺，導致西安華僑城置地運營困難，則本公司或其任何指定第三方須負責提供西安華僑城置地營運資金虧絀金額。倘西安華僑城置地現金流充足，則其應優先向本公司或其任何指定第三方返還該虧絀金額。

於開曼基金註冊成立第二個週年屆滿之日前至少三個月，訂約方及管理人將就開曼基金註冊成立第三年之後的該虧絀金額的付款安排進行協商，以及該安排於本公司已根據上

市規則及其他適用法律及法規完成所有必要程序及取得所有必要批准(倘需要)後方會進行。

於買賣協議生效當時，西安華僑城置地應有現金存款不少於人民幣210百萬元，其中人民幣150百萬元須於完成後合理期間內(不遲於完成日期後15個工作日)匯入開曼基金或其指定境外銀行賬戶。人民幣60百萬元將保留於西安華僑城置地的中國的銀行賬戶。

### **開曼基金的決策機制**

管理人負責開曼基金的決策及日常營運。開曼基金的其他營運事宜及方面將由管理人根據基金募集說明書及其附錄、基金募集說明書項下的認購協議、管理協議及開曼基金的其他附屬協議進行。

### **目標公司及西安華僑城置地的決策機制**

於完成及提供買方貸款後，目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名由HNW Investment Fund與其他投資者委任，另兩名由本公司委任。董事會法定人數應為五名董事，以及董事會決議案將由三分之二以上的董事投票通過。目標公司的決策機制詳情載於其組織章程細則。

西安華僑城置地的決策機制將根據其組織章程細則執行。一般營運及管理事宜由西安華僑城置地的經營管理層(訂約方同意暫時保留現有經營團隊)在西安華僑城置地董事會授權範圍內自主決定，以及重大經營及管理決策(包括但不限於資產出售、租賃政策、租賃方案、組織架構設置、重大維護、投資、融資及對外擔保)將由西安華僑城置地董事會決定。其他屬於西安華僑城置地股東授權範圍內的決策將於西安華僑城置地股東會決定。

西安華僑城置地董事會將由五名董事組成，其中三名由HNW Investment Fund及其他投資者委任，另兩名由本公司委任。特別事宜(包括但不限於重大投資、融資、擔保、抵押、收購、出售資產、業務變動、宣派股息、股權架構變動及西安華僑城置地的清盤)須取得西安華僑城置地全體董事一致同意。除上述特別事宜外，決議案須獲西安華僑城置地超過三分之二的董事投票通過。



有關目標公司及西安華僑城置地的經營與企業管治事宜的其他詳情，將載於其各自的組織章程細則及其他內部文件內。

## **投資者的權利**

### **業績目標及購回選擇權**

本公司承諾，西安華僑城置地於二零二一年、二零二三年及二零二五年的年租金收入(不含稅)將分別不少於人民幣85,000,000元、人民幣93,000,000元及人民幣100,000,000元。倘相應年份的年租金收入低於業績目標，則會觸發購回機制。其他投資者可要求本公司或其指定方購回其他投資者各自持有的參與股份或出售資產。

購回價將為行使購回選擇權的其他投資者或管理人(倘由該其他投資者指定)與本公司共同確認的開曼基金的評估價值。該評估將由行使購回選擇權的其他投資者或管理人(倘由該其他投資者指定)與本公司共同委任的合資格評估機構進行。倘自啟動購回機制之日後90天內及在其他投資者已向本公司或其指定第三方發出行使購回選擇權的書面要求的情況下，本公司及其他投資者由於本公司導致的任何原因無法就購回價達成協議，從而導致購回無法在規定的時間內完成，則本公司將違反合作協議。本公司應自其他投資者送達書面要求之日起根據合作協議的條款向其他投資者支付每日相當於按認購金額的0.03%計算的損害賠償。

此外，本公司進一步承諾，本公司或其指定第三方將在觸發購回機制且其他投資者已書面要求本公司或其指定的第三方以行使購回選擇權後的120天內，以約定的購回價完成購回其他投資者持有的參與股份，否則，根據合作協議的條款，本公司應向其他投資者支付相當於自其他投資者送達書面要求之日起按每日認購金額的0.03%計算的損害賠償。倘出現重疊的違反合作協議的情況，本公司應支付重疊的損害賠償。

當購回價導致交易屬於上市規則所界定的須予披露交易的較高分類時，本公司將進一步遵守上市規則的要求。

倘出售事項未完成，購回選擇權(包括業績目標承諾)因而失效。

## **委託出售**

開放期內，倘管理人同意，則投資者有權委託其他投資者(包括管理人推薦的機構)出售其參與股份(「**委託出售**」)。售價應為委託人或委託人指定的管理人與受託人共同指定的評估機構評估，並由雙方共同確認的評估價值。其他投資者及接受管理人推薦的機構有義務接受委託。

倘委託出售在開放期的截止日期前完成，則受託人有權獲得不超過委託出售收益的0.1%作為報酬。

## **優先購買權**

倘任何一位投資者擬出售其參與股份，則其他投資者應享有在相同條件下購買的優先購買權。行使優先購買權的過程中，參與股份的定價應按照購回價的定價機制進行。倘投資者行使優先購買權，可按照委託出售的方式收取不超過購買金額0.1%的費用。具體安排應另行商議。

## **終止合作協議**

經訂約方一致同意，訂約方可變更合作協議的條款或終止合作協議。倘開曼基金的註冊成立或參與股份的認購未能在合理期限內完成，或因目標公司未能獲得銀行貸款或其他融資或任何其他原因而無法完成出售事項，則訂約方有權撤銷合作協議及其他協議(包括開曼基金的認購協議)。管理人應在扣除相關費用及支出後盡快退還本公司支付的認購金額。

## **出售事項**

### **標的事項**

開曼基金成立後，訂約方將促使開曼基金與華秦訂立單獨的買賣協議，據此，華秦將出售及指讓，而開曼基金將購買目標公司的全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)，出售代價為約2,037百萬港元。

## **支付出售代價**

出售代價將以下列方式結算：

- (i) 不多於1,200百萬港元將以銀行貸款結算；及
- (ii) 餘額將通過以下方式支付：(1)由開曼基金自買賣協議生效之日起五個工作日內向華秦支付；及(2)自買方貸款協議生效之日起兩個工作日內，由開曼基金向目標公司發放買方貸款。目標公司應在收到買方貸款及銀行貸款後三個工作日內使用買方貸款及銀行貸款清償債務。

銀行貸款的金額不得超過1,200百萬港元及目標集團擁有的物業(包括長安國際中心2號樓及3號樓、270個停車位，以及目標公司的現金及現金等價物)的評估值的65%。銀行貸款期限不得少於五年，可續期兩年或由其他貸款代替。銀行貸款的利息不得高於每年3.5%，按季度付息，應於到期日償還本金。開曼基金及投資者將不會為銀行貸款提供任何擔保及信用增強。

## **出售代價之基準**

出售代價經訂約方經公平磋商後釐定，並參考：(i)西安華僑城置地的評估價值約為人民幣714百萬元(相等於約793百萬港元)；及(ii)於二零二零年七月三十一日，西安華僑城置地欠付本公司全資附屬公司華昌國際有限公司的債務約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)。

## **出售事項的先決條件**

出售事項須待滿足以下條件後方可作實：

- (1) 銀行貸款的申請已獲得商業銀行的批准，並符合開曼基金的要求；
- (2) 目標公司及西安華僑城置地的合約、公司章程細則及其他法律文件中的所有向母公司分配股息的限制均已適當修訂；
- (3) 西安華僑城置地已從關聯方收回所有尚未結算的應收款項；
- (4) 西安華僑城置地估值報告已經簽署；

- (5) 管理人對目標集團的盡職調查結果以及對出售代價的獨立評估感到滿意；及
- (6) 開曼基金、華秦、投資者及管理人已獲得出售事項的所有必要內部批准。

出售事項及買方貸款的詳情將分別在買賣協議及買方貸款協議中載列。

## **有關開曼基金的資料**

開曼基金將為HNW Investment Fund的獨立投資組合，而基金募集說明書將根據開曼群島的適用法律在開曼群島金融管理局註冊。

## **有關本集團的資料**

本公司的主要業務為投資控股。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。綜合開發包括住宅物業的開發和銷售、商業物業的開發及管理以及旅遊項目的開發及營運。

## **有關HNW INVESTMENT FUND與建銀國際的資料**

HNW Investment Fund是根據開曼群島法律註冊為獨立投資組合公司的獲豁免公司，並為有限責任公司，其最終實益擁有人為建銀國際(控股)有限公司，其主要從事直接投資、資產管理、以及提供保薦及包銷、財務諮詢及證券經紀服務。

開曼基金的管理人建銀國際是一家在香港註冊成立的公司，並根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。其主要從事資產管理及投資業務，涉及醫療、消費及零售、能源與運輸、信息技術、媒體及房地產等各個領域。根據其網站所載，管理人於管理證監會授權基金及私募股權基金方面經驗豐富，有能力投資所有主要資產類別，包括私募及公募以及固定收益產品。

建銀國際由建銀國際(控股)有限公司全資擁有，而建銀國際(控股)有限公司為中國建設銀行股份有限公司的間接全資附屬公司。中國建設銀行股份有限公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板(股份代號：00939)和上海證券交易所(股份代號：601939)上市。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，HNW Investment Fund、建銀國際及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關目標集團的資料

目標公司為於香港註冊成立的投資控股公司。於本公告日期，目標公司由華秦(一家投資控股公司及本公司之間接全資附屬公司)全資擁有。

於本公告日期，目標公司持有西安華僑城置地的全部權益，西安華僑城置地為一家在中國成立的有限公司，主要從事提供物業租賃及管理服務。

西安華僑城置地擁有華僑城長安國際中心項目的全部權益，該項目位於西安市中心的鐘樓商業區，為長安路的商業地標。該項目總建築面積約為104,700平方米，包括長安國際中心2號樓及3號樓等高端辦公物業，以及部分停車位。於本公告日期，該項目的租金水平在西安市的辦公樓中名列前茅，總體出租率約為82.5%。

## 目標集團的財務資料

由於目標公司於二零二零年六月十七日註冊成立，因此並無財務資料。下表概述根據中國會計準則所編製的西安華僑城置地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兩個年度以及截至二零二零年七月三十一日止七個月的財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二零年
	二零一八年	二零一九年	七月三十一日止
	人民幣	人民幣	七個月
			人民幣
收入	77,961,335.36	89,708,127.41	53,502,125.12
稅前淨利潤	9,094.49	30,934,259.39	11,807,881.72
稅後淨利潤	9,094.49	24,563,587.38	8,837,213.06

西安華僑城置地於二零二零年七月三十一日的淨資產為人民幣534,493,663.17元。

## 認購事項及出售事項之財務影響及所得款項用途

### 認購事項

認購事項完成後，本集團將持有開曼基金不超過49%權益，而開曼基金將不會成為本公司之附屬公司。

### 出售事項

完成後，本集團將透過開曼基金間接持有目標集團不超過49%權益。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。

預期本集團於完成後將變現收益約人民幣169百萬元，該收益乃根據(i)出售代價約2,037百萬港元；(ii)於二零二零年七月三十一日，西安華僑城置地欠付華昌國際有限公司的債務約160百萬美元(相當於約1,241百萬港元)；(iii)目標集團於二零二零年七月三十一日的淨資產約人民幣534百萬元(相等於約593百萬港元)；及(iv)與出售事項有關的估計開支約人民幣13.78百萬元(相等於約15.29百萬港元)計算。

股東務請注意，財務影響僅供參考，因認購事項及出售事項而產生之實際損益金額將根據目標集團於完成時之財務狀況作出評估，並最終於認購事項及出售事項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1,212百萬元。董事會計劃按下列方式動用出售事項之所得款項淨額：(i)約90%用於未來投資(包括於文化旅遊及科技行業的基金投資，以及長三角地區的新型城鎮化項目)。本集團一直在積極尋求投資機會，以獲得具有增長潛力的優質資源及業務；(ii)約10%用於營運資金；及(iii)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銀行貸款。

### 訂立交易之理由及裨益

出售事項將為本集團業務發展提供必要資金，盤活本集團資產並加速資金週轉，以滿足本集團的戰略及運營需求。同時，認購事項將令本公司未來可繼續持有目標集團並分享目標集團的利潤。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議及交易之條款屬公平合理，且交易符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

### 認購事項

由於有關認購事項根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 購回選擇權

倘西安華僑城置地未能達到任何業績目標，則購回選擇權由其他投資者酌情行使。由於與購回選擇權有關的溢價、行使價、相關資產價值以及該等資產的利潤及收入等各項的實際貨幣值尚待釐定，因此無法估計可能的最高貨幣值，本公司已根據上市規則第14.76(1)條，將授出購回選擇權劃分為上市規則項下本公司的主要交易，因此授出購回選擇權須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

### 出售事項

由於有關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%，故出售事項構成本公司之非常重大出售，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

### 一般資料

由於並無股東於認購事項或購回選擇權中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准認購事項及購回選擇權，概無股東須放棄投票。本公司已獲得Pacific Climax(於本公告日期持有530,894,000股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約70.94%)之書面批准，以根據上市規則第14.44條代替於本公司股東大會以決議案形式批准認購事項及購回選擇權。因此，本公司將不會召開股東特別大會以批准認購事項及購回選擇權。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准合作協議、出售事項及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)有關交易進一步詳情以及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十二月十五日或之前寄發予股東。

**股東及本公司潛在投資者務請注意，交易須待本公告所披露協議的先決條件(包括相關股東批准及監管批准)獲達成後，方可作實。因此，交易未必會進行，故股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他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：

「協議」	指	合作協議及買賣協議
「細則」	指	HNW Investment Fund的組織章程細則
「銀行貸款」	指	商業銀行向目標公司提供的不超過1,200百萬港元的貸款以為出售事項而解除目標公司的負債
「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
「開曼基金」	指	HNW Investment Fund根據細則創建的獨立投資組合
「建銀國際」	指	建銀國際資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動



「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	出售事項完成
「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
「合作協議」	指	本公司與HNW Investment Fund於二零二零年十二月八日就交易訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售目標公司全部已發行股份(包括目標公司的全部資產、權利及負債)
「出售代價」	指	出售事項之總代價約2,037百萬港元
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准合作協議、出售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其於本公告日期的附屬公司
「HNW Investment Fund」	指	HNW Investment Fund Series SPC，根據開曼群島法例註冊登記為獨立投資組合公司之獲豁免有限公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連的人士

「投資者」	指	本公司及其他投資者
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	開曼基金的管理人，即建銀國際
「其他投資者」	指	開曼基金的投資者(本公司除外)
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東
「訂約方」	指	本公司及HNW Investment Fund，即合作協議之訂約方
「參與股份」	指	投資者將予認購的開曼基金參與股份
「業績目標」	指	根據合作協議，於二零二一年、二零二三年及二零二五年，目標公司的預計租金收入分別不少於人民幣85,000,000元、人民幣93,000,000元及人民幣100,000,000元
「華秦」	指	華秦發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於本公告日期擁有目標公司全部已發行股份
「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
「基金募集說明書」	指	載有開曼基金的經營條款的基金募集說明書
「買方貸款」	指	開曼基金向目標公司提供的貸款以為出售事項而解除目標公司的負債
「買方貸款協議」	指	開曼基金與目標公司訂立之貸款協議，以向目標公司提供買方貸款

「購回價」	指	其他投資者根據合作協議行使購回選擇權時，本公司或其指定第三方將向其他投資者支付的購回價
「購回選擇權」	指	投資者要求本公司或其指定第三方以購回價購回其參與股份的權利
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	華秦、本公司與開曼基金就出售事項訂立之買賣協議
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	本公司認購不超過開曼基金49%的權益
「認購金額」	指	認購事項之認購金額約417百萬港元
「目標公司」	指	港名有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易」	指	合作協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

「西安華僑城置地」 指 西安華僑城置地有限公司，一間於中國成立之公司，  
為本公司間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

除本公告另有說明外，在適用情況下所採納之匯率為1.00港元兌人民幣0.90125元及1.00港元兌0.12903美元，惟僅作說明之用，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

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

香港，二零二零年十二月八日

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；及獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。