

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)

**須予披露交易
於德盈控股的投資**

投資

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月七日，本公司全資附屬公司華昌國際與德盈控股、賣方及許先生訂立投資協議，據此，華昌國際有條件同意認購德盈控股的新投資者股份及收購現有投資者股份(共計相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約9.5%)，總代價為142,500,585港元。

上市規則之涵義

由於就投資及根據投資協議擬進行之交易根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過5%但低於25%，故就上市規則而言，投資及根據投資協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月七日，本公司全資附屬公司華昌國際與德盈控股、賣方及許先生訂立投資協議，據此，華昌國際有條件同意認購德盈控股的新投資者股份及收購現有投資者股份(共計相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約9.5%)，總代價為142,500,585港元。

投資協議

投資協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年七月七日

訂約方

- (i) 華昌國際(本公司全資附屬公司)，作為投資者；
- (ii) 德盈控股，作為發行人；
- (iii) 賣方，現有投資者股份的賣方；及
- (iv) 許先生，德盈控股及賣方的擔保人。

投資

根據投資協議，華昌國際已同意：(i)認購(且德盈控股已同意向華昌國際配發及發行)新投資者股份(相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約3.5%)，現金代價為52,500,825港元；(ii)收購(且賣方已同意向華昌國際出售)現有投資者股份(相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約6.0%)，現金代價為89,999,760港元。

認購新投資者股份與收購現有投資者股份須同步完成。本集團擬以內部資源及／或外部融資撥付代價。

投資總代價142,500,585港元乃經華昌國際、德盈控股及賣方按正常商業條款並參考(其中包括)以下各項後公平協定：(i)德盈控股截至二零二零年十二月三十一日的評估值約15億港元(由本公司委聘的獨立估值師編製)；(ii)德盈控股於行業中的地位及其發展前景；及(iii)德盈控股與本公司因投資而產生的潛在協同效益。計及上述各項及投資條款後，董事認為代價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

投資協議的先決條件

於(其中包括)二零二一年七月九日(或華昌國際、德盈控股及賣方可能約定的較早或較晚日期)或之前達成以下條件(或就下文(a)、(e)至(i)項而言,獲投資者豁免)後,投資者方有義務進行交割:

- (a) 華昌國際已完成對德盈控股的盡職調查(包括業務、法律及財務的盡職調查等),並對調查結果滿意;
- (b) 賣方已取得其相關決策機構的最終批准;
- (c) 德盈控股已取得其相關決策機構的最終批准;
- (d) 已取得政府及監管部門的所有必要批准及同意(倘需要);
- (e) 賣方未嚴重違反其根據投資協議作出的任何承諾;
- (f) 德盈控股、賣方及許先生根據投資協議提供的陳述及保證於所有重大方面屬(並於交割時仍屬)真實、準確、完整且並無誤導性;
- (g) 德盈控股或其任何附屬公司的業務、經營、資產、財務或其他狀況或前景,或金融市場並無重大不利變化;
- (h) 德盈控股未嚴重違反其根據投資協議作出的任何承諾;及
- (i) 許先生未嚴重違反其根據投資協議作出的任何承諾。

於(其中包括)二零二一年七月九日(或華昌國際、德盈控股及賣方可能約定的較晚日期)或之前達成以下條件(或就下文(c)項而言,獲德盈控股及賣方豁免)後,德盈控股及賣方方有義務進行交割:

- (a) 華昌國際已取得其相關決策機構的最終批准;
- (b) 已取得政府及監管部門的所有必要批准及同意(倘需要);及

- (c) 華昌國際根據投資協議提供的陳述及保證於所有重大方面屬(並於投資完成日期仍屬)真實、準確、完整且並無誤導性。

倘上述任何條件截至二零二一年七月九日(或華昌國際、德盈控股及賣方可能約定的其他較早或較晚日期)未能達成(或豁免)，則投資協議以及訂約方於投資協議項下的所有權利及義務應予以終止(終止前已產生的權利及義務除外)。

業務合作

德盈控股同意就提供服務(包括知識產權許可及設計諮詢等)盡合理努力與華昌國際及華僑城集團建立業務合作，惟須遵守適用法律及德盈控股董事不會違反彼等誠信責任。訂約方將就每項服務另行商討合作的條款(如適用)。

回購

德盈控股將盡最大努力促使實現合資格首次公開發售。投資完成後，倘發生下列任一事件，則根據投資協議，華昌國際有權要求賣方、許先生或賣方及／或許先生指定的任何人士(不得為德盈控股或其附屬公司)回購華昌國際按投資協議所載條款而持有的德盈控股(或其控股公司或附屬公司)的全部或部分股份：

- (a) 德盈控股於二零二二年四月十四日前未能實現合資格首次公開發售；或
- (b) 許先生、賣方或其實際控制人，或德盈集團的任何成員公司違反相關法律法規、違反誠信原則或違反投資協議，而對德盈控股產生重大不利影響，導致德盈控股(或其控股公司或附屬公司)無法滿足於聯交所主板上市的條件。

回購價為華昌國際就德盈控股股份支付的代價，加上其8%的年度收益率(單利)減去(i)稅後股息及(ii)華昌國際因德盈控股未能實現其業績目標而收到賣方支付的現金補償(如有)。

根據投資協議之條款，上述權利將於德盈控股(或其附屬公司)股份上市之日終止。

業績目標

賣方已同意促使德盈控股完成就德盈控股的財務業績而設定的若干目標，否則華昌國際可要求現金補償(按投資協議條款計算)。

股東協議

根據投資協議，華昌國際將於交割時，與德盈控股及德盈控股的其他股東就管理及控制德盈集團及其股東的權利及權益訂立股東協議。下文載列於股東協議與華昌國際有關的若干主要條款：

董事會組成

德盈控股的董事會將包括不少於六名董事。華昌國際有權委任、罷免及更換德盈控股的一名董事。

倘華昌國際累計減持股份數目不超過所認購及收購股份總數的50%(根據任何股本變動而調整)，在適用法律允許的範圍內，賣方同意於合資格首次公開發售完成後提名並投票選舉由華昌國際指定的德盈控股董事候選人。

轉讓限制

華昌國際、崇豐有限公司、Sky Planner Investments Limited、Wisdom Thinker Limited及萬通投資控股有限公司不得(其中包括)於德盈控股提交合資格首次公開發售的上市申請日期起至緊隨合資格首次公開發售後六個月屆滿為止期間內任何時間轉讓或出售或留置其於德盈控股股份的權益。

優先購買權

根據股東協議的條款，倘德盈控股的股東擬轉讓其所持德盈控股的任何股份，則德盈控股的其他股東均有優先購買權，可按與其擬轉讓的股權相同的每股價格以及條款及相同的條件購買擬轉讓的所有股份。

隨賣權 倘賣方將出售其全部或部分德盈控股股份，倘出售完成會導致賣方不再持有德盈控股所有已發行股份的至少50%，則賣方將促使意向買方作出購買要約，而華昌國際(其中包括)有權按每股現金價格至少等於意向買方向賣方支付的每股最高價格出售其所持的全部股份。

回購 股東協議載有回購條文，內容有關華昌國際要求按投資協議所載類似的條文進行股份回購的權利。

優先選擇權 倘德盈控股將發行任何股份或按條款或可轉換或兌換或可行使的德盈控股股份的證券或責任(「**等同股份**」)(惟根據股東協議所載的重組或股份激勵計劃，如發行等規定情景中的若干豁免發行則除外)，華昌國際(其中包括)將有選擇權利，選擇按相同價格、條款及條件，按其所持德盈控股的股權比例認購全部或部分股份。

反攤薄權 倘德盈控股將按低於每股1,447.50港元的價格向任何第三方發行任何股份或等同股份，則賣方須按華昌國際全權酌情選擇，通過(i)現金補償；或(ii)由賣方轉讓股份補償的方式無償或以最低代價補償華昌國際。

除(i)於完成合資格首次公開發售後提名並投票贊成華昌國際指定的候選人為德盈控股董事之安排；及(ii)轉讓限制或按規定於合資格首次公開發售完成後存續的權利外，根據股東協議條款，上述權利將於緊隨德盈控股股份合資格首次公開發售完成後自動失效並不再有效。

有關本集團之資料

本公司之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。

華昌國際為本公司之全資附屬公司，為根據香港法例註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。

有關德盈控股之資料

德盈控股為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。就本公司所知，賣方(由許先生間接全資擁有)為德盈控股之控股股東，於本公告日期持有德盈控股已發行股本75%以上。

基於二零二一年五月四日刊發於聯交所網站的德盈控股的申請版本招股章程，德盈集團主要從事(i)角色授權業務：其自創的B.Duck家族角色的跨渠道創作、設計、許可、品牌管理及營銷；及(ii)電子商務及其他業務：設計、開發及採購以B.Duck家族特色產品的跨渠道設計、開發、採購及零售。

下文載列德盈控股截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料，乃摘錄自德盈控股之上述申請版本招股章程：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (千港元)	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 (千港元)
收益	243,046	233,515
除稅前溢利	36,140	71,928
除稅後溢利	24,102	54,548
	於二零一九年 十二月三十一日 (千港元)	於二零二零年 十二月三十一日 (千港元)
總資產	139,498	188,898

有關賣方、許先生及股東協議其他各方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。基於德盈控股的上述申請版本招股章程，賣方由許先生間接全資擁有，且主要從事投資控股。

崇豐有限公司、Sky Planner Investments Limited、Wisdom Thinker Limited及萬通投資控股有限公司為德盈控股之其他股東。就本公司所知，於本公告日期，彼等概無持有德盈控股10%或以上股權。基於德盈控股之申請版本招股章程：

- (1) 崇豐有限公司為於香港註冊成立之有限公司，由王氏國際集團有限公司(於聯交所主板上市之公司)間接全資擁有，主要從事電子製造、原創設計及製造以及物業投資業務；
- (2) Sky Planner Investments Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之商業公司，由曾建豪先生及曾建中先生分別擁有50%及50%權益。其主要從事投資控股；
- (3) Wisdom Thinker Limited為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，及由李家傑博士全資擁有之投資控股公司；
- (4) 萬通投資控股有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之商業公司，由李義基先生及何建寰先生分別擁有51%及49%權益。其主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至本公告日期，德盈控股、賣方、許先生、股東協議之其他訂約方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

投資之理由及裨益

德盈控股為中國領先的國內人物IP(知識產權)公司之一，具有較高品牌知名度，本集團對德盈控股的競爭力及發展前景持樂觀態度。本公司預期投資將拓寬本公司的盈利渠道。

鑑於上文所述，董事認為，投資協議及股東協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且投資符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於就投資及根據投資協議擬進行之交易根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過5%但低於25%，故就上市規則而言，投資及根據投資協議擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

據董事所知、所悉及所信，概無董事須就批准投資及根據投資協議擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

投資須待投資協議所載先決條件獲達成後方可作實。本公司股東及有意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：

「董事會」	指	本公司董事會
「華昌國際」	指	華昌國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司就認購新投資者股份及收購現有投資者股份應付之代價
「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

「現有投資者股份」	指	根據投資協議華昌國際擬向賣方收購之德盈控股之現有股份，相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約6.0%
「本集團」	指	本公司及其於本公告日期之附屬公司
「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」	指	華昌國際根據投資協議擬認購新投資者股份及收購現有投資者股份
「投資協議」	指	華昌國際、德盈控股、賣方及許先生於二零二一年七月七日就認購新投資者股份及買賣現有投資者股份訂立之投資協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「許先生」	指	許夏林先生
「新投資者股份」	指	根據投資協議擬向華昌國際發行及由華昌國際認購之德盈控股之新股份，相當於德盈控股經投資擴大後已發行股本約3.5%
「華僑城集團」	指	華僑城集團有限公司或其附屬公司
「合資格首次公開發售」	指	根據投資協議或股東協議之條款，德盈控股之股份於二零二二年四月十四日(或投資協議訂約方可能約定的較晚日期)前在聯交所主板首次公開發售及上市
「德盈集團」	指	德盈控股及其附屬公司

「德盈控股」	指	德盈控股國際有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	華昌國際、德盈控股、賣方、崇豐有限公司、Sky Planner Investments Limited、Wisdom Thinker Limited 及萬通投資控股有限公司就德盈控股訂立之經修訂及重列股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	德盈環球投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	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，二零二一年七月七日

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。