

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)

### 主要交易 成立基金

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十九日，本集團就成立基金訂立有限合夥協議。

所有合夥人對基金認繳出資總額為人民幣1,000,000,000元。華僑城華鑫、深圳華僑城港亞、紫荊華通、南通產業、南通蘇通及義烏金融認繳的出資額將分別為人民幣10,000,000元、人民幣390,000,000元、人民幣10,000,000元、人民幣300,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣90,000,000元。華僑城華鑫將為基金的普通合夥人、執行事務合夥人及管理人，紫荊華通將為基金的普通合夥人及執行事務合夥人，深圳華僑城港亞、南通產業、南通蘇通及義烏金融將為有限合夥人。

#### 上市規則涵義

由於有限合夥協議項下擬進行之交易根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，有限合夥協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

由於概無股東於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得Pacific Climax(於本公告日期持有530,894,000股股

份，佔本公司已發行股本約70.94%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

此外，由於需要更多時間編製載於通函的若干資料，一份載有(其中包括)有限合夥協議及其項下擬進行之交易之更多詳情以及上市規則規定之有關其他資料之通函預計將於二零二一年九月二十四日或之前(即本公告刊發後15個營業日以上)寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十九日，本集團就成立有限基金訂立有限合夥協議。

## **成立基金**

有限合夥協議之主要條款載列如下：

### **日期**

二零二一年七月十九日

### **訂約方**

- (1) 華僑城華鑫，作為普通合夥人、執行事務合夥人及管理人；
- (2) 紫荊華通，作為普通合夥人及執行事務合夥人；
- (3) 深圳華僑城港亞，作為有限合夥人；
- (4) 南通產業，作為有限合夥人；
- (5) 南通蘇通，作為有限合夥人；及
- (6) 義烏金融，作為有限合夥人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，紫荊華通、南通產業、南通蘇通及義烏金融以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

## 基金名稱

南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商行政管理機關核定為準)。

## 基金期限

基金的期限將為十年，經基金諮詢委員會半數以上成員同意後可延期一年，經諮詢委員會全體成員同意後可進一步延期。基金投資期限為三年，自中國證券投資基金業協會備案之日起計，經普通合夥人同意後可延期不超過一年。

## 基金之目的及投資範圍

### 目的

基金之目的為進行投資，以為所有合夥人獲取良好的投資回報。

### 投資範圍

基金應主要投資於科技、文化、旅遊、大眾消費等領域的子基金及可帶來高回報的合作投資項目，不少於75%的投資資金應投資於新設立的子基金，其中主要包括：(1)國內頂級綜合性子基金；特色產業子基金，重點投資於先進製造業、醫療健康、能源環保、信息技術等戰略性新興產業的子基金；(2)作為共同投資者，透過直接投資方式參與基金所投資的項目。

基金的投資將受到一定限制，除非基金諮詢委員會的所有成員同意，例如，子基金可投資總額60%以上應投資於科技領域的子基金，子基金可投資總額40%以下應投資於醫療、文化、旅遊、消費等領域的子基金，不超過基金認繳資本總額的15%應用於基金投資的合作投資項目。

## 資本承擔

所有合夥人對基金認繳的出資總額為人民幣1,000,000,000元。各合夥人認繳的出資額金額及比例如下：

合夥人	認繳出資總額 (人民幣千元)	於基金的概約出 資比例
華僑城華鑫	10,000	1%
深圳華僑城港亞	390,000	39%
紫荊華通	10,000	1%
南通產業	300,000	30%
南通蘇通	200,000	20%
義烏金融	90,000	9%
總計	<u>1,000,000</u>	<u>100.00%</u>

合夥人應分期繳付其各自出資額。執行事務合夥人應於出資到期日前至少一個月通知合夥人。

合夥人對基金的認繳出資總額乃經合夥人公平磋商後釐定，並參考各合夥人擬出資的基金份額。本集團擬通過內部資源及／或借款撥付出資額。

## 基金的管理

除基金投資委員會職權範圍內的事項外，華僑城華鑫及紫荊華通(作為基金的執行事務合夥人)負責(其中包括)基金的經營管理、投資及其他管理事項、及／或基金的資產維護，以及在任何有限合夥人轉讓股權的情況下調查受讓人的資格。

執行事務合夥人將在基金成立時訂立託管協議，將上述職責委託予華僑城華鑫(作為基金的管理人)。

普通合夥人應對基金的債務承擔無限連帶責任。

有限合夥人不得參與基金的管理或控制其投資，亦不得以基金的名義進行任何活動。

基金將設立投資委員會，以根據有限合夥協議條款對基金的重大投資事項作出最終決定。投資委員會由五名成員組成，根據合作協議，其中兩名由華僑城華鑫提名，三名分別由紫荊華通、南通投資管理有限公司(南通產業全資擁有的公司)及清控資產管理有限公司(清華大學全資擁有的清華控股有限公司所全資擁有的公司)提名。投資委員會的所有決議均須經投資委員會不少於五分之四成員投票通過。

基金將設立諮詢委員會，以討論並決定有關(其中包括)豁免基金若干投資限制的事宜，隨後將有關事宜提交投資委員會作最終決定。認繳資本為人民幣50,000,000元或以上的有限合夥人可提名一名成員加入諮詢委員會。除有關(其中包括)豁免若干投資限制的事宜須獲得諮詢委員會全體成員同意外，諮詢委員會的決議須以大多數票通過。

### **應付管理人及執行事務合夥人之費用**

截至每年六月三十日止六個月及十二月三十一日止六個月，基金應向基金的管理人支付管理費，費用應按以下公式計算：

$(\text{合夥人認繳出資總額} - \text{基金上期已實現的投資項目投資額}) \times 0.2\%$

截至每年六月三十日止六個月及十二月三十一日止六個月，基金應向基金的執行事務合夥人支付薪酬，費用應按以下公式計算：

$(\text{合夥人認繳出資總額} - \text{基金上期已實現的投資項目投資額}) \times 0.8\%$

基金的兩名執行事務合夥人須按實際出資比例分配報酬。

## 合夥人會議

合夥人會議將負責批准有關(其中包括)合併、組織架構變動、普通合夥人退出或轉讓基金權益及基金提前解散等事宜。

除普通合夥人退出或轉讓基金權益及提前解散基金需全體有限合夥人一致同意外，合夥人會議之決議應獲得認繳資本不少於有限合夥人認繳資本總額三分之二的普通合夥人及有限合夥人通過。

## 利潤分配及虧損分擔

### 利潤分配

執行事務合夥人應將基金金額為人民幣20,000,000元或以上的所有可分配收入按以下順序及方式進行分配：

- (1) 向合夥人按其實際出資比例分配不超過各合夥人實際出資的金額；
- (2) 倘有任何剩餘可分配收入，向合夥人按彼等的實際出資比例分配不超過各合夥人實際繳納出資額的年化收益率6%的金額(「回報」)；
- (3) 倘有任何剩餘可分配收入，向基金之兩名普通合夥人按彼等的實際出資比例分配不超過：

回報/90% x 10%

的總金額；及

- (4) 倘有任何剩餘可分配收入，向合夥人及基金之普通合夥人按彼等各自的實際出資比例分別分配90%及10%。

根據自二零零一年起一直為(其中包括)房地產投資領域的眾多有限合夥公司、風險資本、私募股權及戰略投資者提供諮詢服務的中國領先服務供應商發佈的有關中國私募股權及風險投資公司的市場研究報告，大多數投資工具將提供介乎6%至12%的年化收益率，涵蓋大多數研究案例。該等收益率與董事的行業知識及經驗相符。考慮到有關行業

數據以及董事的知識及經驗，並經合夥人公平磋商後，同意合夥人應就合夥人支付的實際出資額享有6%的年化收益率(如有)，且倘有任何餘額，普通合夥人將較有限合夥人享有額外回報。向本集團的上述6%分配指基金的最低預期回報。鑑於上文所述，董事認為基金的建議收入分配屬公平合理且符合本集團利益。

### **虧損分擔**

合夥人應承擔的虧損最高金額為彼等各自認繳的出資額。倘認繳出資總額不足以負擔虧損，則超過認繳出資總額的虧損金額應由普通合夥人承擔無限及連帶責任。

### **退出基金及轉讓基金權益**

基金成立後，執行事務合夥人可同意有限合夥人提前退出基金的要求。根據有限合夥協議條款，有限合夥人可在獲得基金全體普通合夥人一致同意前轉讓其權益(全部或部分)。

普通合夥人在獲得基金全體有限合夥人一致同意前，不得退出基金或轉讓其於基金的權益予第三方。

### **接納其他有限合夥人**

基金成立後，於首次向中國證券投資基金業協會備案日期起計12個月內，基金的執行事務合夥人有權接納新的有限合夥人或接受現有有限合夥人的額外出資，惟額外出資額不得超過上述備案時基金認繳資本總額的三倍。除非經基金諮詢委員會全體成員同意，否則基金的執行事務合夥人於12個月後不得接納新的有限合夥人或接受現有有限合夥人的額外出資。當執行事務合夥人根據有限合夥協議條款決定增加基金的總認繳資本時，有限合夥人應按其實際出資比例享有優先購買權。

### **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業務(包括開發及銷售住宅物業、建造合約、開發及管理物業以及物業投資)、股權投資及基金業務。

華僑城華鑫為根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事股權投資、基金管理、投資管理及委託資產管理／投資及企業管理諮詢。

深圳華僑城港亞為根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股及企業管理諮詢。

### **有關紫荊華通、南通產業、南通蘇通及義烏金融之資料**

據董事經作出一切合理查詢後所悉，紫荊華通為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，(i)由北京紫荊華盈投資管理中心(有限合夥)(該公司由李國文及沈正寧最終擁有)擁有45%的權益；(ii)由北京紫荊華信投資管理中心(有限合夥)(該公司由清華大學、李國文及沈正寧最終擁有)擁有35%的權益；及(iii)由南通投資管理有限公司(該公司由南通產業全資擁有)擁有20%的權益。紫荊華通主要從事企業管理及信息諮詢服務。

據董事經作出一切合理查詢後所悉，南通產業為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由南通市人民政府、南通市人民政府國有資產監督管理委員會、南通市財政局及江蘇省財政廳擁有。南通產業主要從事股權投資、風險投資及投資管理。

據董事經作出一切合理查詢後所悉，南通蘇通為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由南通市人民政府全資擁有。南通蘇通主要從事基建投資、酒店管理及物業發展。

據董事經作出一切合理查詢後所悉，義烏金融為一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方，由義烏市國有資本運營有限公司全資擁有，而該公司(i)由義烏市人民政府國有資產監督管理辦公室擁有90.5618%的權益；及(ii)由浙江省財務開發有限責任公司(由浙江省財政廳全資擁有)擁有9.4382%的權益。義烏金融主要從事政府股權投資、資產管理、投資管理及投資諮詢。



## 訂立有限合夥協議的理由及裨益

基金主要從事投資科技、文化、旅遊、大眾消費等領域的子基金及能夠帶來高回報的合作投資項目。投資基金符合本集團的戰略。董事認為基金將有助本集團獲得更多項目資源及進一步擴大其投資組合。

經計及上文所述，董事認為有限合夥協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且有限合夥協議符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

由於有限合夥協議項下擬進行之交易根據上市規則第14章計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，有限合夥協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

由於概無股東於有限合夥協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，則概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得Pacific Climax(於本公告日期持有530,894,000股股份，佔本公司已發行股本約70.94%)的書面批准，批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易，以取代須於本公司股東大會上通過之決議案。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准有限合夥協議及其項下擬進行之交易。

此外，由於需要更多時間編製載於通函的若干資料，一份載有(其中包括)有限合夥協議及其項下擬進行之交易之更多詳情以及上市規則規定之有關其他資料之通函預計將於二零二一年九月二十四日或之前(即本公告刊發後15個營業日以上)寄發予股東。

## 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：

「配套文件」	指	除有限合夥協議外，本集團就基金的設立、運營及管理而訂立的文件，包括但不限於合作協議及託管協議
「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，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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	華僑城華鑫與紫荊華通將就經營基金訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	南通蘇錫通紫荊華鑫創業投資合夥企業(有限合夥)(最終名稱以工商管理機關核定為準)，根據有限合夥協議及配套文件而設立、運營及管理的有限合夥企業
「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	獨立於且與本公司及其關連人士概無任何關聯之各方

「有限合夥協議」	指	華僑城華鑫、紫荊華通、深圳華僑城港亞、南通產業、南通蘇通及義烏金融訂立的日期為二零二一年七月十九日的合夥協議，內容有關成立基金
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「託管協議」	指	基金、華僑城華鑫及紫荊華通於成立基金後將訂立之託管協議，內容有關執行合夥人向華僑城華鑫以其作為基金管理人的身份託管基金
「南通產業」	指	南通市產業投資母基金有限公司，一間於中國成立之公司
「南通蘇通」	指	南通蘇通科技產業園控股發展有限公司，一間於中國成立之公司
「合夥人」	指	基金的普通合夥人及有限合夥人，於成立時為紫荊華通、華僑城華鑫、深圳華僑城港亞、南通產業、南通蘇通及義烏金融
「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)
「關聯方」	指	對相關實體有控制、共同控制或重大影響的人士或實體，或受同一人士或實體控制、共同控制或重大影響的其他人士或實體
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

「華僑城華鑫」	指	深圳市華僑城華鑫股權投資管理有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「深圳華僑城港亞」	指	深圳華僑城港亞控股發展有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「義烏金融」	指	義烏市金融控股有限公司，一間於中國成立之公司
「紫荊華通」	指	南通紫荊華通企業管理有限公司，一間於中國成立之公司
「%」	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，二零二一年七月十九日

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。