

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份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)

**涉及透過公開掛牌出售首馳企業部分權益  
之潛在非常重大出售之建議授權**

**建議出售及建議授權**

華僑城上海置地(本集團間接非全資附屬公司)計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售目標公司51%股權(即銷售權益)。因此，董事會擬尋求股東預先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

完成建議出售後，華僑城上海置地仍將持有目標公司49%股權。

**上市規則之涵義**

倘本集團進行建議出售，由於按有關建議出售之最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%，因此，就上市規則而言，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第14章下之申報、公告及股東批准規定。

## **一般資料**

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權之進一步詳情、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二零二二年十月二十六日或之前寄發予股東，原因為本公司需要額外時間確定將於該通函中披露的若干資料。

**公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

謹此提述本公司日期為二零二二年九月三十日之公告。

## **透過公開掛牌之建議出售**

華僑城上海置地(本集團間接非全資附屬公司)計劃於北京產權交易所透過公開掛牌出售銷售權益。

華僑城上海置地為一間國有企業。因此，建議出售作為出售華僑城上海置地國有資產或股權，須根據規管出售國家控制資產之中國法律及法規，透過合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。

## **建議出售之主要條款**

### **主體事項**

銷售權益(即目標公司51%股權)

### **投標人之資格**

建議出售將於北京產權交易所透過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。潛在投標人應符合(其中包括)下列資格：

- i. 應為依法成立並有效存續的法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；

- ii. 應具備良好財務狀況、支付能力及商業信用；及
- iii. 適用法律、規則及法規所訂明之其他資格。

投標人須承諾彼及彼之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

### **公開掛牌之程序**

根據中國有關監管規定，有關建議出售的初步資料披露已載於在北京產權交易所網站刊發的本公司日期為二零二二年九月三十日之公告。

為啟動公開掛牌之正式程序，華僑城上海置地將向北京產權交易所提交產權轉讓信息披露申請書。將予披露之信息包括(其中包括)目標公司的資料(包括其基本資料、股權架構及關鍵財務指標)、標底價、交易主要條款及投標人資格。倘符合披露要求，則北京產權交易所將於其網站上披露相關信息(「**公示通知**」)。華僑城上海置地擬於股東在股東特別大會上授出建議授權及取得監管批准後提交建議出售申請。

公示期(受限於北京產權交易所的延期規則)初步將不少於20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)。於公示期內，合資格投標人可表明其購買銷售權益的意向，並於北京產權交易所註冊成為有意投標人。有意投標人須於北京產權交易所規定期限內向北京產權交易所指定賬戶支付保證金(「**保證金**」)(預期將介乎標底價之20%至30%)。

於公示期滿後，倘有意投標人超過一名，則北京產權交易所將進行網絡競價，有意投標人可於線上多次報價。提交最高競標價之有意投標人將成為中標人。倘於公示期滿後，僅有一名有意投標人，則最終代價將為買方提交的報價(不得低於標底價)。北京產權交易所將告知華僑城上海置地中標人(即買方)之身份。華僑城上海置地及買方將落實建議出售之條款，並於買方身份獲確認後三個工作日內訂立交易協議。

倘未能於公示期內確定有意投標人，則華僑城上海置地可向北京產權交易所申請修訂若干上市條款(包括但不限於降低標底價)。目前，本集團無意將標底價降至最低價格以下或對掛牌其他條款進行重大修改。然而，倘本集團決定降低標底價至低於最低價格的價格，或在初始公示期並無發現有意向投標人的情況下對掛牌其他條款進行重大修改，則本公司將重新遵守上市規則第14章的相關規定(包括取得股東批准)。

於本公告日期，交易協議之若干重要資料(包括買方身份、最終代價、交付及建議出售之截止日期)均未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售之結果適時作出進一步公告。

## 代價

根據上文「公開掛牌之程序」分節所載之程序，銷售權益之最終代價應為公開掛牌之中標價。華僑城上海置地將向北京產權交易所提交標底價(將於公示通告中披露)。倘未能於公示期內確定有意投標人，則華僑城上海置地亦可向北京產權交易所申請調整標底價。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣584,990,000元(「最低價格」)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)目標公司於二零二二年八月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣577百萬元；(2)相比獨立物業估值師基於市場法所編製物業於二零二二年八月三十一日的初步評估值約人民幣3,397百萬元，物業截至二零二二年八月三十一日的未經審核賬面值約人民幣1,979百萬元與投資物業的公平淨值約人民幣2,535百萬元之間差額約人民幣556百萬元，當中已計及編製物業估值所應用的賬目費用，包括銷項稅、銷售附加稅、土地增值稅及所得稅等稅項約人民幣7億元及銷售及交易成本約人民幣1億元；(3)將予出售之持股比例；及(4)目標公司之前景。

截至二零二二年八月三十一日，目標公司之總負債約為人民幣1,435百萬元，其中包括貸款約人民幣1,400百萬元(已於二零二二年八月三十一日後償還，並由來自一間中國商業銀行的貸款約人民幣1,400百萬元所取代)，連同其他應付賬款及其日常業務過程中產生的其他應付款項約人民幣35百萬元。

鑒於上文及下文「建議出售之理由及裨益」一節所載之資料，董事會認為將予釐定的最終代價屬公平合理。

最終代價將以人民幣支付。一次性支付的最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議日期後三個工作日內付款至北京產權交易所指定賬戶。

### **建議出售之登記**

於華僑城上海置地收到全部最終代價後，登記轉讓銷售權益之申請將提交予相關的工商行政管理部門。於完成建議出售后，債權人之權利及目標公司之債務將由目標公司繼續承擔。

### **陳述及保證**

預期華僑城上海置地將於交易協議中作出若干有關目標公司之陳述及保證，例如：(i) 目標公司註冊成立及存在；(ii) 銷售權益之業權及所有權；(iii) 法律及法規合規；(iv) 財務及業務狀況以及負債；及(v) 物業之業權及所有權。

### **建議出售之先決條件**

建議出售須待(其中包括)於股東特別大會上就建議出售及建議授權取得股東批准及取得監管批准後方告落實。由於華僑城上海置地(作為建議出售的轉讓方)為一間國有控股企業，故根據中國規管出售國有控股資產的法律法規，建議出售須通過合資格產權交易機構進行公開掛牌程序。根據北京產權交易所的相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公佈正式開始公開掛牌。因此，規定建議出售須經股東批准以正式開始公開掛牌並不可行。董事會有意尋求股東預先於股東特別大會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

### **目標公司之組織章程細則**

目標公司現由華僑城上海置地全資擁有。於完成建議出售后，華僑城上海置地將繼續持有目標公司49%的股權。預期華僑城上海置地及買方將就彼等作為目標公司股東的權利及義務訂立合資協議及／或新組織章程細則。

目標公司之合資協議／組織章程細則之條款尚未落實，將於買方身份獲確認後協商及落實。預期將包括(其中包括)以下作用之條款：

- i. 目標公司之股東決議案須經由其全體股東批准通過；目標公司之董事會決議案須經由其全體董事批准通過；
- ii. 目標公司的營運由目標公司雙方股東共同管理，並由雙方股東代表共同簽署批准；及
- iii. 物業之營運應符合物業品牌授權人管理及服務標準以及要求。

於本公告日期，華僑城上海置地或買方並無承諾或計劃於緊隨建議出售完成後向目標公司作出額外出資。華僑城上海置地與買方就目標公司將訂立組織章程細則及／或合資協議。本集團正準備有關協議的主要條款。本公司將在於適當時候就建議出售將予寄發的通函中披露進一步資料。

## 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。

華僑城上海置地為本公司的一間非全資附屬公司。其分別由本公司及深圳華僑城房地產間接擁有50.5%及49.5%。其主要就位於上海的地塊從事商業物業、住宅物業、辦公室物業、文化娛樂項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的管理。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一八年八月二十八日於中國註冊成立之有限公司。於本公告日期及建議出售完成前，其由華僑城上海置地全資擁有。目前，其註冊資本為人民幣100萬元，已悉數繳足。其業務範圍包括：企業管理、停車場管理、展覽展示服務、物業管理及非住宅房地產租賃。

於本公告日期，目標公司為物業的唯一擁有人。物業包括位於上海的133套公寓及相應土地使用權。有關物業之進一步資料載列如下：

地址	中國上海山西北路108弄
建築面積(概約)	24,937.36平方米
房屋用途	辦公
土地使用權用途之期限	二零一一年三月十日至二零六一年三月九日

目標公司收益主要來自向華僑城上海置地整租物業而取得之租金(後者運營物業並轉租當中之公寓予租戶)。

目標公司按香港財務報告準則編製之所示期間之若干未經審核財務資料概要載列如下：

	截至二零二二年 八月三十一日 止八個月 (人民幣千元， 未經審核)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 未經審核)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 未經審核)
收入	67,623	98,128	93,455
除所得稅前溢利(虧損)	(36,953)	(52,351)	(50,719)
除所得稅後溢利(虧損)	(36,953)	(52,351)	(50,719)
	於二零二二年 八月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)
總資產	2,011,910	2,071,812	2,115,649
資產淨值	577,087	614,040	666,391

於本公告日期，物業抵押予一間中國商業銀行作目標公司銀行借款之擔保。預期目標公司將於完成建議出售前以自身資源償還若干貸款及借款。

預期於建議出售完成後，華僑城上海置地將繼續自目標公司租賃物業之公寓。預期華僑城上海置地亦將於建議出售完成後向目標公司提供營銷管理服務。持續安排之若干主要條款概述如下：

### **目標公司向華僑城上海置地租賃物業之公寓之租約**

出租人	目標公司
承租人	華僑城上海置地
標的事項	物業之133套公寓，建築面積為24,937.36平方米
用途	租賃住房，華僑城上海置地可向第三方全部或部分轉租公寓
當前租賃期限	二零二二年九月十八日至二零二四年九月十七日  租賃到期、解除或提早終止時，由華僑城上海置地轉租予第三方之任何公寓將繼續直至有關條款到期(任何租金收入應歸華僑城上海置地所有)，而空置公寓將於到期、解除或終止生效之日起30日內交付予目標公司。目標公司可能為所交還之公寓選擇其他運營商
租金	每年人民幣6,500萬元(包括增值稅)，按季度支付  華僑城上海置地應向目標公司支付人民幣500萬元之租金保證金(保證金應於租賃到期後無息(經扣除違約及違反款等後，如有)返還華僑城上海置地)。訂約方可透過雙方協定調整付款日期及租金
物業管理	華僑城上海置地應有權自行管理公寓，或委任一名第三方管理公寓，費用由其自行承擔

無優先購買權

華僑城上海置地應無權享有購買公寓之優先購買權，且應促使於轉租公寓過程中，任何分租人將放棄購買有關公寓之優先購買權

目標公司應有權轉讓、讓予、質押公寓之全部或部分所有權或權益，而無需取得華僑城上海置地事先同意或事先通知華僑城上海置地

租金乃參考轉租公寓可能產生的年度估計租金收入，並計及目前正在轉租的公寓數目、期限及其估計租金、附近地區轉租類似公寓的市場費率以及租賃市場的前景而確定。建議出售完成後，目標公司關於公寓的決策將由其股東雙方共同決定。預計華僑城上海置地將在租賃期限內繼續開展公寓的現有轉租業務。轉租公寓的收益應歸屬於華僑城上海置地。目標公司將補償華僑城上海置地在租賃期限內因經營公寓而產生的虧損(如有)，有關補償將在租賃屆滿、解除或提前終止(以較早者為準)時以現金支付。

#### **預期將訂立之華僑城上海置地向目標公司提供之營銷管理諮詢服務**

提供方	華僑城上海置地
接受方	目標公司
標的事項	華僑城上海置地將就物業之營銷管理向目標公司提供諮詢服務，如提供營銷活動、品牌推廣及創意材料、起草銷售合同、管理條例、物業管理標準
期限	兩年(通過雙方協商、在違約時或待物業轉讓後可予終止)
費用	於整個期限內為每平方米人民幣1,790.34元，其將由目標公司於期限結束時(或倘目標公司轉讓公寓，則於轉讓後一個月內)支付。該費用乃參考華僑城上海置地向目標公司提供擬定服務的成本釐定

## 建議出售之財務影響

待建議出售完成後，華僑城上海置地將持有目標公司49%股權。目標公司將不再為本公司附屬公司且其財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。目前預期緊隨建議出售完成後，目標公司將於本集團的綜合財務報表中分類為合營企業。

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣426百萬元，乃按以下各項計算：(1)最低價格(人民幣584,990,000元)，(2)目標公司於二零二二年八月三十一日之資產淨值約人民幣577百萬元，(3)來自重估本集團於目標公司餘下49%股權之公允價值之稅前收益約人民幣279百萬元，(4)扣減有關上述兩年期租賃安排中保留使用權資產之遞延收益約人民幣28百萬元，及(5)有關建議出售之估計稅項、交易費用以及其他費用及開支合共約人民幣116百萬元。

假設建議出售以最低價格完成，並計及目標公司截至二零二二年八月三十一日的現金及現金等價物金額以及建議出售的稅項和交易費用及開支，估計建議出售的所得款項淨額將約為人民幣551百萬元。董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還本集團貸款及借款，及／或作為本集團之一般營運資金。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅作參考之用，且無意反映餘下集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售產生之實際財務數據及影響將根據最終代價、目標公司於建議出售完成時之財務狀況予以評估，及須待審核，且最終將於建議出售完成後於本公司綜合財務報表中確認。

## 建議出售之理由及裨益

董事會認為建議出售可令本集團實現較好的的投資收益，盤活本集團之存量資產及加速本集團之資本週轉。建議出售亦會優化本集團現金流並為本集團營運資金及日後業務發展提供流動資金。此外，透過華僑城上海置地持有目標公司之餘下49%股權，本集團仍可分享目標公司及物業所帶來之日後收入及利益。

有鑒於上文、公開掛牌之程序、將予釐定最終代價的程序及建議出售之其他條款，董事認為建議出售及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

就董事所深知、盡悉及確信，並無董事須就批准建議出售及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，由於按有關建議出售之最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%，因此，就上市規則而言，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第14章下之申報、公告及股東批准規定。

## 一般資料

本公司將於股東特別大會上提呈決議案，以尋求股東批准建議出售，以及股東預先授出建議授權以供董事訂立及完成建議出售。就本公司所深知，現時並無股東被視為擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權之進一步詳情、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二零二二年十月二十六日或之前寄發予股東，原因為本公司需要額外時間確定將於該通函中披露的若干資料(包括物業估值報告以及目標公司及餘下集團之財務資料)。

**公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將於適當時候或根據上市規則之要求刊發進一步公告。**

## 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

「董事會」 指 本公司董事會

「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「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
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准建議出售及授出建議授權
「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(於本公告日期)
「保證金」	指	具有本公告「透過公開掛牌之建議出售 - 公開掛牌之程序」一節所界定之定義
「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
「最低價格」	指	具有本公告「透過公開掛牌之建議出售 - 公開掛牌之程序」一節所界定之定義，即本集團根據建議授權的標底價可能設定之最低金額
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司

「持續安排」	指	(1)目標公司根據華僑城上海置地與目標公司訂立之一份整租協議(經不時修訂)將物業之133套公寓出租予華僑城上海置地，及(2)華僑城上海置地根據營銷管理諮詢協議(預期於建議出售前訂立)向目標公司提供營銷管理諮詢服務。請參閱本公告「目標公司之資料」一節
「物業」	指	位於上海之133套公寓及相應土地使用權。請參閱本公告「目標公司之資料」一節
「建議出售」	指	建議出售銷售權益
「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌訂立及完成建議出售之授權
「公開掛牌」	指	就建議出售於北京產權交易所進行之公開掛牌
「公示通知」	指	具有本公告「透過公開掛牌之建議出售 - 公開掛牌之程序」一節所界定之定義
「公示期」	指	在公開掛牌中合資格競投人可向北京產權交易所提交競投申請之公示期
「買方」	指	公開掛牌之成功競投人
「餘下集團」	指	於建議出售完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司之51%股權
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

「深圳華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為華僑城集團公司(本公司控股股東)之聯繫人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	根據企業國有資產交易監督管理辦法規定建議出售之必要或適當批准
「目標公司」或 「首馳企業」	指	上海首馳企業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司；在建議出售前為本公司之間接非全資附屬公司
「標底價」	指	本集團將釐定並向北京產權交易所提交之銷售權益的公開掛牌競投底價，其將不會低於最低價格
「交易協議」	指	預期將由華僑城上海置地與買方就建議出售訂立之產權交易協議
「%」	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，二零二二年十月五日

於本公告發出之日，董事會由七名董事組成，即：執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樞先生；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。