

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)

非常重大收購事項及關連交易：

資本投資協議

及

貸款協議

及

恢復買賣

### 資本投資協議及貸款協議

於二零一二年一月五日，Great Tec（本公司之間接全資附屬公司）與華僑城房地產訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

於二零一二年一月五日，本公司（作為借方）與香港華僑城（作為貸方）訂立貸款協議。據此，香港華僑城有條件同意將人民幣900,000,000元借予本公司，該筆款項將用於為注資事項提供資金。

### 上市規則之涵義

由於資本投資協議根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故資本投資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守（其中包括）上市規則第14章有關股東批准之規定。

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。華僑城股份擁有香港華僑城之100%權益，香港華僑城則擁有本司控股股東Pacific Climax之全部已發行股本。因此，根據上市規則，華僑城房地產及香港華僑城均為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，資本投資協議亦構成本公司之關連交易，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關獨立股東批准之規定。由於貸款協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款(或對本公司而言屬更為優厚之條款)訂立且毋須將本集團之資產予以抵押，故貸款協議及其項下擬進行之交易按上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 一般事項

本公司預期將於二零一二年三月七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(a)關於資本投資協議及其項下擬進行之進一步詳情；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問之意見函件；及(d)上市規則規定之其他資料。

股東及潛在投資者務請注意，資本投資協議及貸款協議須待(其中包括)本公告內「資本投資協議之先決條件」一段及「貸款協議之先決條件」一段各自載列之若干條件達成後，方可作實。本公司無法保證任何該等條件將可達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一二年一月五日下午一時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零一二年一月十六日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

於二零一二年一月五日，Great Tec (本公司之間接全資附屬公司)與華僑城房地產訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

於二零一二年一月五日，本公司(作為借方)與香港華僑城(作為貸方)訂立貸款協議。據此，香港華僑城有條件同意將人民幣900,000,000元借予本公司，該筆款項將用於為注資事項提供資金。

## 非常重大收購事項及關連交易：資本投資協議

日期：

二零一二年一月五日

訂約方：

(1) Great Tec

(2) 華僑城房地產

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。其主要在自有土地上從事房地產開發經營業務；自有物業租賃；投資興辦實業等業務。根據上市規則，其為本公司之關連人士。

### 注資事項

根據資本投資協議，Great Tec將以現金向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元(或其等值外幣)(約2,755,555,556港元)，其中人民幣1,530,000,000元將計入華僑城上海置地之新註冊資本，人民幣702,000,000元則計入華僑城上海置地之資本公積。

誠如本公司中國法律方面之法律顧問告知，根據中國之相關法律法規及金融法規，股本權益之任何溢價(即投資者之投資金額超逾投資者於註冊資本所佔相應權益之部份)須記入該企業之資本公積賬內。根據華僑城房地產已向華僑城上海置地支付之註冊資本人民幣1,500,000,000元及其於完成時持有華僑城上海置地之49.5%股本權益計算，Great Tec將持有之相應註冊資本將為人民幣1,530,000,000元。總資本出資金額人民幣2,232,000,000元中之人民幣702,000,000元，即超逾Great Tec於相應註冊資本所佔權益人民幣1,530,000,000元之部份，將記作華僑城上海置地之資本公積。

於本公告日期及緊接注資事項前，華僑城上海置地之註冊資本為人民幣1,500,000,000元，而華僑城上海置地之股本權益由華僑城房地產全資擁有。根據資本投資協議，完成後，華僑城上海置地之註冊資本將由人民幣1,500,000,000元(約1,851,851,852港元)增至人民幣3,030,000,000元(約3,740,740,741港元)。完成後，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資，其中首期人民幣900,000,000元(約1,111,111,111港元)根據資本投資協議須由Great Tec於合資合約獲批准當日起計30日內出資。

本集團擬以內部資金、貸款協議項下之墊款、銀行借款及／或外部融資等方式為資本出資提供資金。

完成前，Great Tec與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例，為(i)Great Tec於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額佔(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元(約2,701,234,568港元)之比例。華僑城上海置地經雙方協定之資產淨值人民幣2,188,000,000元乃參考(其中包括)獨立專業評估師以市場方法初步估計華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日之物業價值約為人民幣11,000,000,000元；本公司亦考慮華僑城上海置地之非物業資產價值及扣除華僑城上海置地之負債；以及華僑城上海置地優越的地理位置及發展前景等因素後協定。

根據資本投資協議，華僑城上海置地之董事會於完成時將由三名董事組成，其中兩名董事(包括董事會主席)將由Great Tec委任，一名董事則由華僑城房地產委任。待Great Tec作出任何注資後但直至完成前，Great Tec將有權委任華僑城上海置地之一名董事，華僑城房地產則有權委任餘下兩名董事(包括董事會主席)。Great Tec與華僑城房地產均有權推薦一名人士出任華僑城上海置地之監事。

### 資本投資協議之先決條件

注資事項須待須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (1) 作為股份於聯交所上市之公司，本公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於股東於股東大會上批准資本投資協議；及
- (2) 獲得中國商務部或其授權審批機關之批准，且取得一切必要或合宜的批准、同意、授權及許可，並符合一切法定要求(如有)。

倘上述任何條件未能於二零一二年九月三十日或之前(或訂約方以書面同意之其他較後日期)達成，資本投資協議將自動終止且不再具有任何效力，而任何一方概不再對資本投資協議負有責任(惟先前違約而負有之責任除外)。

### 有關華僑城上海置地之資料

華僑城上海置地於二零一零年四月在中國成立為有限公司，其主要在位於上海之地塊上從事商業、辦公、文化娛樂、住宅項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的經營管理。

華僑城上海置地現正開發位於上海之蘇河灣項目，且持有中國上海市蘇州河北岸之三幅地塊。蘇河灣項目為獨具文化特色的綜合性商業項目，竣工後將包括高尚住宅物業、臨河低層住宅、公寓、精品商業處所及精品酒店。蘇河灣項目位於上海市中心，竣工後總建築面積(地上)約為280,000平方米。蘇河灣項目將分階段興建及竣工，故將就興建及銷售物業取得一切必要批准。預期蘇河灣項目之絕大部份物業將於二零一二年開始出售，並於該年度為華僑城上海置地創收。蘇河灣項目之開發工程預期於二零一六年完成，其中小部份物業將由華僑城上海置地持有，日後將為其帶來穩定收入。

華僑城上海置地乃於二零一零年在中國新近成立，仍處早期發展階段，故二零一零年及二零一一年概無錄得溢利，而於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度分別錄得基於中國公認會計準則的虧損淨額約人民幣31,000,000元(經審核)及人民幣22,000,000元(未經審核)。於二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地之未經審核資產淨值約為人民幣1,447,000,000元。

蘇河灣項目將分階段開發並可在二零一六年整體項目竣工前分階段完成出售或出租，故華僑城上海置地可自出售物業獲得收益，及自持有作投資物業之商業處所獲得租金收入。有關收入確認政策符合香港財務報告準則。

完成後，華僑城上海置地將成為本公司之附屬公司；而於Great Tec作出任何注資後但於完成前期間，華僑城上海置地將為本公司之聯營公司。

Great Tec及華僑城房地產與華僑城上海置地亦於同日訂立合資合約及有關華僑城上海置地之組織章程細則，其主要條款乃為反映注資事項。除資本投資協議所載述者外，合資合約及組織章程細則之主要條款載列如下：

優先購買權	倘華僑城上海置地之現任股東擬將其於華僑城上海置地之全部或部份出資額轉讓予第三方，其須獲得華僑城上海置地之其他股東批准，該等股東在同等條件下享有優先購買權收購有關出資額
無產權負擔	華僑城上海置地之股本權益概不得予以抵押、質押，亦不得就此創設債，但獲得華僑城上海置地其他股東之書面同意除外
須全體董事一致批准之事宜	有關(其中包括)終止、解散華僑城上海置地；調整華僑城上海置地之註冊資本及抵押其資產；抵押股東之股本權益；以及合併與分拆華僑城上海置地之事宜，須獲得華僑城上海置地之全體董事一致批准

#### 訂立資本投資協議之理由及裨益

本集團將在繼續發展為客戶設計及製造優質紙包裝容器及材料(包括瓦楞紙板及印刷紙箱)之紙包裝印刷業務的同時，將主要從事(其中包括)商業綜合區的開發和運營。華僑城上海置地之蘇河灣項目即為獨具特色之綜合性商業項目。董事會認為蘇河灣項目必能創造可觀回報，對蘇河灣項目之前景滿懷信心。本公司希冀對華僑城上海置地之投資將成為本公司實現戰略目標的里程碑，同時產生豐厚回報，提升本集團之整體收益、利潤及規模。華僑城股份及其附屬公司將其整體定位為從事旅遊文化業務，以及以文化、旅遊為特色的房地產業務。董事認為，其與本集團之業務定位並不相同。因此，董事認為本集團與華僑城股份及其附屬公司並不構成潛在競爭。

Great Tec根據資本投資協議作出之出資金額乃Great Tec與華僑城房地產按正常商業條款經公平磋商後釐定，且已考慮下列各項：(i)華僑城上海置地所持蘇河灣項目之地塊位於上海市中心，毗鄰蘇州河，具有悠久歷史文化及濃郁人文氣息。再者，與蘇河灣項目毗鄰之區域規劃作高端商用及住宅區域。本公司預期憑藉該優越地理位置，華僑城上海置

地出售蘇河灣項目之物業短期內即可獲得豐厚收益，而持有蘇河灣項目之物業長遠看必可獲得穩定租金；(ii)注資事項可使本集團拓闊其收入來源，尤其是預期其可於二零一二年開始銷售物業，從而較快地為本集團帶來投資回報；(iii)上海經濟極具發展潛力；及(iv)獨立專業評估師初步估計華僑城上海置地之物業價值，及華僑城上海置地之負債。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，資本投資協議之條款實屬公平合理，且資本投資協議及其項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之整體利益。

## 貸款協議

日期：

二零一二年一月五日

訂約方：

- (1) 貸方：香港華僑城
- (2) 借方：本公司

香港華僑城為一家由華僑城股份全資擁有之投資控股公司，其持有本公司控股股東 Pacific Climax 之 100% 股本權益。根據上市規則，其為本公司之關連人士。

主要條款：

貸款金額	:	人民幣900,000,000元(或等值之其他貨幣)(約1,111,111,111港元)
年期	:	下文「貸款協議之先決條件」一段所載貸款協議之所有先決條件達成日期起計五年
利息	:	年息3.62厘，並須於提款日期起計每六個月支付一次

還款 : 貸款協議項下之全部未償還款項不得遲於還款日期(即貸款協議之所有先決條件達成日期起計屆滿五週年當日)全數償還

以取得一切必須或合宜的批准、授權、同意及許可為前提，本公司可透過配發及發行本公司股份或證券等方式償還貸款款項，惟以訂約方另行訂立協議方可作實。

提前還款 : 本公司或會自動提前償還貸款協議項下之全部或部份未償還貸款，惟提前還款須為人民幣1,000,000元(或訂約方或會同意之其他數額)之整數倍，且提前償還之款項不得根據貸款協議再度借取

用途 : 貸款將用於向華僑城上海置地注資及／或用作本公司之一般營運資金

貸款協議之先決條件 : 貸款協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 作為股份於聯交所上市之公司，本公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於股東於股東大會上批准貸款協議(倘必要)；
- (2) 就訂立貸款協議及其項下擬進行之交易取得一切必要或合宜的同意、授權及許可以及其他批准，並符合一切法定要求(如有)；及
- (3) 達成資本投資協議之所有條件。

倘上述任何條件未能於二零一二年九月三十日或之前(或訂約方以書面同意之其他較後日期)達成，貸款協議將自動終止且不再具有任何效力，而任何一方概不再對貸款協議負有責任(惟先前違約而負有之責任除外)。

貸款協議之條款乃香港華僑城與本公司經參考現行市場利率及慣例後，按公平原則磋商釐定。

## 訂立貸款協議之理由及裨益

本公司根據貸款協議獲得之貸款款項，將用於為資本投資協議項下之注資事項出資首期為數人民幣900,000,000元(或等值之其他貨幣)(約1,111,111,111港元)之款項。與市場上其他融資途徑比較後，本公司認為，鑒於近期市場資金緊缺之狀況，貸款協議可使本公司在缺期內調配相當大數額之資金，且與市場上之正常商業條款相比下其條款對本公司而言更為優厚。

以配發或發行本公司股份或證券這一可選方式償還貸款協議項下貸款僅在下述情況下可行，(i)就配發或發行事宜另行訂立相關協議；及(ii)取得上文「還款」一欄右側分段所載之一切必要或適當批准、授權、同意及許可，且在達成上述各項之前，概不會構成貸款協議對本公司或香港華僑城之強制性條款。倘採納有關可選安排並另行訂立相關協議，本公司將依據當時情況適時遵守所有適用上市規則之規定。

董事認為，貸款協議之條款實屬公平合理，且貸款協議及其項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於資本投資協議根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故資本投資協議及其項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關股東批准之規定。

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。華僑城股份擁有香港華僑城之100%權益，香港華僑城則擁有Pacific Climax之全部已發行股本。於本公告日期，Pacific Climax為本公司之控股股東，擁有292,142,000股股份，佔本公司已發行股本約57.38%。因此，根據上市規則，華僑城房地產及香港華僑城均為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，資本投資協議構成本公司之關連交易，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關獨立股東批准之規定。由於貸款協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款(或對本公司而言屬更為優厚之條款)訂立且毋須將本集團之資產予以抵押，故貸款協議及其項下擬進行之交易按上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，除Pacific Climax及其聯繫人外，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生組成之獨立董事委員會，以就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於資本投資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

本公司亦將委任一名獨立財務顧問，以就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案以供股東考慮及酌情批准資本投資協議及其項下擬進行之交易。Pacific Climax及其聯繫人合共持有292,142,000股股份權益(佔於本公告日期本公司已發行股本約57.38%)，將於股東特別大會上放棄投票。

此外，一份載有(其中包括)下列各項之通函：

- (a) 關於資本投資協議及其項下擬進行之進一步詳情；
- (b) 獨立董事委員會函件，當中載列其對資本投資協議及其項下擬進行之意見及向獨立股東作出之推薦建議；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，當中載列其對資本投資協議及其項下擬進行之意見；及
- (d) 上市規則規定之其他資料，

預期將於二零一二年三月七日或之前向股東寄發，以便本公司編撰及落實供載入通函之資料，包括(其中包括)本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務資料，該等資料亦將構成編製(其中包括)供載入通函之經注資事項擴大後之本集團備考財務資料以及關於本集團及華僑城上海置地之討論與分析之基準。

股東及潛在投資者務請注意，資本投資協議及貸款協議須待(其中包括)本公告內「資本投資協議之先決條件」一段及「貸款協議之先決條件」一段各自載列之若干條件達成後，方可作實。本公司無法保證任何該等條件將可達成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一二年一月五日下午一時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份自二零一二年一月十六日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

## 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	董事會
「注資事項」	指	Great Tec將根據資本投資協議向華僑城上海置地注資人民幣2,232,000,000元
「資本投資協議」	指	華僑城房地產與Great Tec就注資事項於二零一二年一月五日訂立之有條件資本投資協議
「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
「完成」	指	根據資本投資協議，當人民幣2,232,000,000元全數注入華僑城上海置地後，注資事項完成
「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

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准(其中包括)資本投資協議及其項下擬進行之交易
「Great Tec」	指	Great Tec Investment Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生組成之獨立董事委員會，成立目的為就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	香港華僑城(作為貸方)與Great Tec(作為借方)於二零一二年一月五日訂立之有條件貸款協議
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，於中國成立之公司，其股份在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，為華僑城股份之全資附屬公司

「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，於中國成立之有限公司
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東並由香港華僑城全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之現有普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，所有人民幣金額均按匯率人民幣0.81元兌1港元換算為港元，惟僅供說明。

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
王曉雯

香港，二零一二年一月十三日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事王曉雯女士、謝梅女士及周光能先生；非執行董事何海濱先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生。