

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)

主要收購事項
北京廣盈注資事項

於二零一二年十二月十二日，華京(本公司之全資附屬公司)與北京招商地產及大連盈致訂立增資協議，據此，華京、北京招商地產及大連盈致有條件地同意向北京廣盈作出現金出資，分別注資人民幣41,540,307元、人民幣1,258,825元及人民幣28元。完成注資事項後，北京廣盈的股本權益將由華京、北京招商地產及大連盈致分別擁有33%、34%及33%。華京、北京招商地產及大連盈致亦於同日就注資事項訂立合作協議。

上市規則之涵義

由於增資協議根據上市規則計算的相關適用百分比率超過25%但低於100%，故增資協議及其項下擬進行的交易就上市規則而言構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章公告規定及取得股東批准。

由於概無股東於增資協議中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准增資協議及其項下擬進行的交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於本公告日期持有294,894,000股股份，佔本公司已發行股本約57.85%)的書面批准，批准增資協議及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准增資協議及其項下擬進行的交易。

此外，一份載有(其中包括)(a)關於增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情及(b)上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零一三年一月七日或之前向股東寄發。

緒言

於二零一二年十二月十二日，華京(本公司之全資附屬公司)與北京招商地產及大連盈致訂立增資協議，據此，華京、北京招商地產及大連盈致有條件地同意向北京廣盈作出現金出資，分別注資人民幣41,540,307元、人民幣1,258,825元及人民幣28元。完成注資事項後，北京廣盈的股本權益將由華京、北京招商地產及大連盈致分別擁有33%、34%及33%。華京、北京招商地產及大連盈致亦於同日就注資事項訂立合作協議。

增資協議

日期：

二零一二年十二月十二日

訂約方：

- (1) 華京，主要從事房地產行業投資及企業管理諮詢。
- (2) 北京招商地產，招商局地產的全資附屬公司，主要從事房地產開發、銷售自行開發後的商品房及出租商業用房。

(3) 大連盈致，九龍倉的全資附屬公司(而九龍倉為會德豐的上市附屬公司)，主要從事企業管理服務及項目投資。

經董事會作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，北京招商地產、大連盈致及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

增資

根據增資協議，向北京廣盈的注資事項金額為人民幣42,799,160元(約52,838,469港元)，其中人民幣5,151,600元將作為新增註冊資本注入及各方出資金額超出新增註冊資本部分將作為北京廣盈資本公積注入。

下文載列(i)注資事項前後有關訂約方將持有北京廣盈的註冊資本；(ii)注資事項前後有關訂約方將持有北京廣盈的股權比例；(iii)有關訂約方根據增資協議作出的出資額；(iv)有關訂約方將持有北京廣盈的新增註冊資本；及(v)有關訂約方作出的北京廣盈新增資本公積：—

股東名稱	注資事項前 於北京廣盈 的註冊資本 人民幣元	注資事項前 於北京廣盈 的股權比例	根據增資協議 出資金額 人民幣元	於北京廣盈的 新增註冊資本 人民幣元	於北京廣盈的 新增資本公積 人民幣元	注資事項後於 北京廣盈的 註冊資本 人民幣元	注資事項後 於北京廣盈 的股權比例
北京招商地 產	5,000,000	50%	1,258,825	151,544	1,107,281	5,151,544	34%
大連盈致	5,000,000	50%	28	28	0	5,000,028	33%
華京	—	—	41,540,307	5,000,028	36,540,279	5,000,028	33%
合計：	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>42,799,160</u>	<u>5,151,600</u>	<u>37,647,560</u>	<u>15,151,600</u>	<u>100%</u>

根據增資協議，於完成注資事項後，北京廣盈的註冊資本將由人民幣10,000,000元(約12,345,679港元)增至人民幣15,151,600元(約18,705,679港元)。

於北京廣盈向華京、北京招商地產及大連盈致分別遞交董事會決議案、股東決議案、北京廣盈經修訂組織章程細則等文件正本及分別取得華京、北京招商地產及大連盈致分別授出的書面批准後十個營業日內，華京、北京招商地產及大連盈致將作出注資事項。

倘華京、北京招商地產及大連盈致有任何一方未能於增資協議規定期間內足額出資，則按未支付金額向北京廣盈按每天0.1%的比例支付違約金。倘該未支付金額逾期超過30天，則其他訂約方有權終止增資協議，並要求違約方不再擔任北京廣盈的股東。

保證

北京招商地產及大連盈致已向華京保證(其中包括)於注資事項完成前：—

- (1) 北京廣盈的組織章程細則不得修訂或重述，惟須就注資事項作出的必要修訂除外；
- (2) 北京廣盈向華京充分、真實及完整地披露北京廣盈的資產、債務、股本權益、對外擔保以及與增資協議有關的全部信息；
- (3) 北京廣盈概無重大不利變化；
- (4) 北京廣盈不得對任何資產或財產設立或授權設立任何產權負擔；北京廣盈不得以任何直接或間接方式處置其主要資產，且不得產生或承擔任何重大債務或或有負債；
- (5) 原股東不得轉讓其於北京廣盈的部分或全部股本權益或就此設立任何質押或其他產權負擔；及
- (6) 北京廣盈並無違反任何法律及法規。

合作協議之主要條款

根據合作協議，注資事項後北京廣盈的註冊資本將達到人民幣15,151,600元。華京、北京招商地產及大連盈致將分別持有北京廣盈股本權益的33%、34%及33%。

華京、北京招商地產及大連盈致均須盡最大努力，確保於合作協議簽訂日期後三個月內完成注資事項申請。倘華京、北京招商地產及大連盈致嚴格遵守中國國有資產監督管理的相關規定未能完成上述申請，則合作協議將自動終止。

根據合作協議，華京須在於向中國有關工商局完成有關注資事項的註冊後10個營業日內，向北京廣盈提供股東貸款。華京將提供的股東貸款金額將由原股東於支付日期已提供的股東貸款總額及其應計利息乘以華京於北京廣盈的股本權益(即33%)釐定。北京廣盈於收取華京提供的上述股東貸款後，須分別向北京招商地產及大連盈致償還由彼等已提供的部分股東貸款，以使華京、北京招商地產及大連盈致分別向北京廣盈提供的股東貸款比例與彼等各自於北京廣盈的股本權益相同。

倘北京廣盈向華京、北京招商地產及大連盈致進一步要求股東貸款或擔保，則華京、北京招商地產及大連盈致須分別按彼等各自於北京廣盈的股本權益按比例向北京廣盈提供所要求的貸款及／或擔保。華京、北京招商地產及大連盈致各自將向北京廣盈提供的股東貸款及擔保累計總金額分別不得超過人民幣924,000,000元、人民幣952,000,000元及人民幣924,000,000元。華京、北京招商地產及大連盈致的各自責任屬個別不連帶責任。倘華京、北京招商地產及大連盈致有任何一方未能於合作協議規定期間內提供股東貸款，則按未支付股東貸款金額向北京廣盈按每天0.1%的比例支付違約金。倘該金額逾期超過30天或超過30天仍未提供，則其他訂約方有權終止合作協議，並要求違約方不再擔任北京廣盈的股東。

合作協議亦同意，自二零一二年九月一日起至北京廣盈董事會釐定的日期為止，北京廣盈須就上述股東貸款按中國人民銀行頒佈的一年期貸款最新基準利率向各訂約方支付利息。

本集團擬用其內部資金、股東貸款及／或銀行借貸以現金支付將由華京根據增資協議作出的出資及貸予北京廣盈之股東貸款。

於完成注資事項後，北京廣盈董事會須由七名董事組成，其中，兩名董事將由華京委任、三名董事將由北京招商地產委任以及兩名董事將由大連盈致委任。北京廣盈董事會主席須由華京委任的其中一名董事擔任。

北京廣盈之盈虧將由華京、北京招商地產及大連盈致按彼等各自於北京廣盈的股本權益按比例分佔。

華京、北京招商地產及大連盈致在未經合作協議之其他訂約方同意的情況下，均不得向其他任何訂約方(彼等各自控股公司的全資附屬公司除外)出售或抵押彼等各自於北京廣盈的股本權益。

華京、北京招商地產及大連盈致均保證彼等的實際控制人將不會出現變動，包括但不限於彼等各自的股東將不會轉讓或質押彼等分別於華京、北京招商地產及大連盈致的任何股本權益。

就增資協議而言，北京廣盈將採納新章程。

有關北京廣盈之資料

北京廣盈於二零一二年五月在中國成立為有限公司，其主要從事物業管理、室內設計及建設、物業開發、商業物業租賃及項目投資。

北京廣盈主要資產為位於中國北京市朝陽區來廣營鄉的兩幅土地。北京廣盈於二零一二年初以招標方式取得上述土地(「該土地」)。該土地的總地盤面積約為72,702平方米。於本公告日期，該土地尚未開發，但計劃開發為住宅物業，最大可開發住宅總建築面積約為181,756平方米，計劃於二零一六年完成。

根據北京廣盈按香港財務報告準則編製的管理賬目，北京廣盈於二零一二年八月三十一日的資產淨值約為人民幣9,915,000元。

由於北京廣盈乃於二零一二年在中國新近成立，處於早期發展階段，故於簽署增資協議前兩個財政年度概無錄得應佔稅前及稅後溢利，而由二零一二年五月二十五日（註冊成立日期）至二零一二年八月三十一日止期間錄得虧損淨額約人民幣85,000元。

訂立增資協議之理由及裨益

北京廣盈擁有的該土地地理位置優越，交通便捷，周邊生活配套齊全。預期華京注資事項可帶來良好回報及從整體上提高本公司盈利水平。此外，華京、北京招商地產及大連盈致的實益擁有人都是行業領先的公司，具備物業開發的成功經驗。董事相信通過各訂約方的合作，將確保北京廣盈地產開發項目獲得成功。

根據增資協議將作出的注資事項金額乃按正常商業條款，且經華京、北京招商地產及大連盈致公平磋商後釐定，並考慮下列因素：(i)獨立估值師對該土地進行的初步估值；(ii)北京廣盈按香港財務報告準則編製的管理賬目中的負債；及(iii)該土地的發展潛力。

董事會認為，增資協議的條款實屬公平合理，且增資協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於增資協議根據上市規則計算的相關適用百分比率超過25%但低於100%，故增資協議及其項下擬進行的交易就上市規則而言構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章公告規定及取得股東批准。

由於概無股東於增資協議中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准增資協議及其項下擬進行的交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得Pacific Climax(於本公告日期持有294,894,000股股份，佔本公司已發行股本約57.85%)的書面批准，批准增資協議及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會召開股東特別大會，以批准增資協議及其項下擬進行之交易。

此外，一份載有(其中包括)下列各項的通函：

(a) 關於增資協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及

(b) 上市規則規定的其他資料，

預期將於二零一三年一月七日或之前向股東寄發。

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
「北京招商地產」	指	招商局地產(北京)有限公司，於中國成立之有限公司
「北京招商地產注資事項」	指	北京招商地產將根據增資協議向北京廣盈注資人民幣1,258,825元
「北京廣盈」	指	北京廣盈房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「注資事項」	指	根據增資協議作出之北京招商地產注資事項、大連盈致注資事項及華京注資事項
「增資協議」	指	北京招商地產、大連盈致與華京就注資事項於二零一二年十二月十二日訂立之有條件增資協議
「招商局地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市

「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	北京招商地產、大連盈致與華京就注資事項於二零一二年十二月十二日訂立之合作協議
「大連盈致」	指	大連盈致企業管理有限公司，於中國成立之有限公司
「大連盈致注資事項」	指	大連盈致將根據增資協議向北京廣盈注資人民幣28元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華京」	指	深圳市華京投資有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「華京注資事項」	指	華京將根據增資協議向北京廣盈出資人民幣41,540,307元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新章程」	指	北京廣盈將採納之新組織章程細則
「原股東」	指	北京招商地產及大連盈致
「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

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、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
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：4)，為會德豐之附屬公司，乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐」	指	會德豐有限公司(股份代號：20)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「%」	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，二零一二年十二月十二日

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、謝梅女士及楊杰先生；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。