

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

收購於中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月二十六日（交易時段後），本公司全資附屬公司深圳華京與珠海依雲、廈門禹洲及目標公司訂立合作協議，據此，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售(i)於目標公司之目標股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)目標公司結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之目標債權（連同按年利率8%計息之應計利息），代價相當於目標債權之金額。

根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司總資本承擔（包括對目標公司所承擔的總金額，但不限於：(i)目標公司之註冊資本、(ii)土地出讓金、(iii)土地開發所需資金、(iv)目標公司應付稅項、(v)目標公司開發所需目標公司股東之任何貸款及／或(vi)作為擔保）將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，人民幣945,000,000元將於收購事項完成後按深圳華京將於目標公司持有之股權比例歸屬於深圳華京。

上市規則之涵義

由於合作協議根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過25%但低於100%，故合作協議及其項下擬進行之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章的公告規定且須取得股東批准。

由於概無股東於合作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合作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，批准合作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，以批准合作協議及其項下擬進行之交易。

此外，一份載有（其中包括）合作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期將於二零一九年四月二十五日或之前寄發予股東，而該日超過本公告刊發後15個營業日，原因為需要更多時間編製載入通函的若干資料。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年三月二十六日（交易時段後），本公司全資附屬公司深圳華京與珠海依雲、廈門禹洲及目標公司訂立合作協議，據此，深圳華京同意收購，而廈門禹洲同意出售(i)於目標公司之目標股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)目標公司結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之目標債權（連同按年利率8%計息之應計利息），代價相當於目標債權之金額。

根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司總資本承擔（包括對目標公司所承擔的總金額，但不限於：(i)目標公司之註冊資本、(ii)土地出讓金、(iii)土地開發所需資金、(iv)目標公司應付稅項、(v)目標公司開發所需目標公司股東之任何貸款及／或(vi)作為擔保）將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，人民幣945,000,000元將於收購事項完成後按深圳華京將於目標公司持有之股權比例歸屬於深圳華京。

合作協議

合作協議之主要條款載述如下：

日期

二零一九年三月二十六日

訂約方

- (1) 深圳華京（本公司之全資附屬公司，作為買方）；
- (2) 廈門禹洲（作為賣方）；

(3) 珠海依雲（目標公司之現任股東）；及

(4) 目標公司

廈門禹洲為禹洲地產之非全資附屬公司，於本公告日期，禹洲地產由本公司持有9.98%權益。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，廈門禹洲及珠海依雲以及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

目標公司為於二零一八年十一月三十日在中國成立之有限公司，其主要資產為位於中山市火炬開發區名為「新草尾」之該地塊，總佔地面積及最大許可建築面積分別約為90,500.50平方米及271,501.50平方米。該地塊擬作住宅用途，土地使用權為70年。目標公司所收購該地塊之總代價為人民幣1,523,123,415元（不含土地轉讓之契稅）。

為收購該地塊籌集資金，珠海依雲及廈門禹洲已按彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司提供股東貸款約人民幣1,578,817,117.45元，年利率為8%。

珠海依雲及廈門禹洲均為目標公司之股權持有人。於本公告日期，彼等各自就收購及開發該地塊向目標公司作出之注資及提供之股東貸款載列如下：

名稱	註冊資本及股權(%)	所提供股東貸款之本金
珠海依雲	人民幣255,000,000元(51%)	人民幣805,196,729.25元
廈門禹洲	人民幣245,000,000元(49%)	人民幣773,620,388.20元
總計	<u>人民幣500,000,000元(100%)</u>	<u>人民幣1,578,817,117.45元</u>

根據合作協議之條款，深圳華京將向廈門禹洲收購於目標公司之目標股權及本金為人民幣331,551,594.94元之目標債權（連同按年利率8%計息之應計利息）。

緊隨收購事項完成後，目標公司股東應佔之注資及股東貸款載列如下：

名稱	註冊資本及股權(%)	所提供股東貸款之本金
珠海依雲	人民幣255,000,000元(51%)	人民幣805,196,729.25元
廈門禹洲	人民幣140,000,000元(28%)	人民幣442,068,793.26元
深圳華京	人民幣105,000,000元(21%)	人民幣331,551,594.94元
總計	<u>人民幣500,000,000元(100%)</u>	<u>人民幣1,578,817,117.45元</u>

收購事項完成後，本公司將間接擁有目標公司之21%股權。目標公司將不會為本公司之附屬公司，而其財務報表將不會於本集團內綜合入賬。

深圳華京亦與廈門禹洲就收購事項於二零一九年三月二十六日訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議。

目標股權之代價

目標股權之代價為人民幣1,263,447元，其付款須待就收購事項之登記事項於15個工作日內完成後，方可作實，具體如下：

- (a) 深圳華京將登記為目標公司21%股權之持有人；
- (b) 目標公司董事變更登記（目標公司其中一名董事由深圳華京指派）；
- (c) 目標公司之組織章程細則將予修訂以反映上述變動；及
- (d) 取得目標公司之新營業執照。

深圳華京應自目標公司新營業執照簽發之日起三個工作日內將目標股權之代價一次性匯入廈門禹洲之指定賬戶。

目標債權之代價

目標債權代價為目標債權之本金，即人民幣331,551,594.94元，加上目標債權項下之應計利息，其應由深圳華京自簽署股權轉讓協議及債權轉讓協議日期起20個工作日內支付予廈門禹洲。

向目標公司作出之資本承擔

倘目標公司需要營運資金，而銀行貸款及銷售所得款項未能悉數填補有關金額，則目標公司股東將按彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司提供股東貸款，以填補不足金額。

目標公司股東亦按彼等各自股權比例提供將由目標公司獲取之銀行貸款所需的公擔保。

根據合作協議，目標公司股東將提供之目標公司總資本承擔（包括對目標公司所承擔的總金額，但不限於：(i)目標公司之註冊資本、(ii)土地出讓金、(iii)土地開發所需資金、(iv)目標公司應付稅項、(v)目標公司開發所需目標公司股東之任何貸款及／或(vi)作為擔保)將不得超過人民幣4,500,000,000元，其中，人民幣945,000,000元將於收購事項完成後按深圳華京將於目標公司持有之股權比例歸屬於深圳華京。

本集團擬通過其內部資源及銀行貸款為收購事項之代價及資本承擔撥付資金。

收購事項代價及資本承擔金額乃由訂約方經考慮：(i)目標公司之財務資料；(ii)香港獨立評估師就該地塊編製的初步評估（按直接比較法進行評估）；(iii)該地塊開發潛力；及(iv)該地塊開發之預期資金後公平磋商釐定。

目標公司之董事會組成

目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名董事將由珠海依雲委任，一名董事將由廈門禹洲委任及一名董事將由深圳華京委任。目標公司董事會主席（「主席」）將由廈門禹洲委任。主席亦將為目標公司之法人代表。目標公司全體董事及主席任期三年，惟三年後可連任。

分佔利潤及虧損

目標公司之利潤及虧損將由目標公司股東按彼等各自於目標公司之注資比例分攤。

訂立合作協議之理由及裨益

收購事項將令本集團可收購目標公司（其持有該地塊之土地使用權）21%股權。受益於粵港澳大灣區的政府政策及快速發展，該地塊地理位置優越，交通便捷，配套設施完善。此外，廈門禹洲、珠海依雲及深圳華京的實益擁有人都是彼等各自行業領先的公司，具有物業開發的成功經驗。董事會相信，收購事項將帶來良好的回報，並符合本公司的利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團之資料

深圳華京為本公司全資附屬公司。深圳華京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以及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

於本公告日期，Pacific Climax為本公司控股股東，持有本公司已發行股本約70.94%。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一八年十一月三十日在中國成立之有限公司。其主要資產為該地塊。

由於目標公司新成立於二零一八年十一月三十日，故本公告並無呈列目標公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料。

然而，基於目標公司截至二零一八年十二月三十一日止一個月及截至二零一九年二月二十八日止兩個月根據中國公認會計準則編製之未經審核財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止一個月 人民幣	截至二零一九年 二月二十八日 止兩個月 人民幣
稅前（及稅後）虧損	5,872,444.54	21,930,915.73
		於二零一九年 二月二十八日 人民幣
總資產		1,578,997,655.27
總負債		1,606,801,015.54
資產淨值		(27,803,360.27)

有關廈門禹洲之資料

廈門禹洲為一間於中國成立之公司，為禹洲地產之非全資附屬公司，於本公告日期，禹洲地產由本公司持有9.98%。其主要從事房地產項目開發與經營；物業服務。

有關珠海依雲之資料

珠海依雲為一間於中國成立之公司，主要從事房地產服務（物業管理／地產經紀）。

上市規則之涵義

由於合作協議根據上市規則計算的一項或多項相關適用百分比率超過25%但低於100%，故合作協議及其項下擬進行之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章的公告規定且須取得股東批准。

由於概無股東於合作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合作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，批准合作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，以批准合作協議及其項下擬進行之交易。

此外，一份載有（其中包括）合作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期將於二零一九年四月二十五日或之前寄發予股東，而該日超過本公告刊發後15個營業日，原因為需要更多時間編製載入通函的若干資料。

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：

「收購事項」	指	深圳華京向廈門禹洲收購目標公司之目標股權及目標債權
「董事會」	指	本公司董事會
「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	珠海依雲、廈門禹洲、深圳華京及目標公司於二零一九年三月二十六日訂立之合作協議
「債權轉讓協議」	指	廈門禹洲與深圳華京就收購目標債權訂立日期為二零一九年三月二十六日之債權轉讓協議
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	廈門禹洲與深圳華京就收購目標股權訂立日期為二零一九年三月二十六日之股權轉讓協議
「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，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士（定義見上市規則）或彼等各自之聯繫人士，且與上述人士概無關連之第三方

「該地塊」	指	位於中山市火炬開發區張二村名為「新草尾」之地塊，總佔地面積約為90,500.50平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「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）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「深圳華京」	指	深圳市華京投資有限公司，一間於深圳註冊成立之有限公司，並由本公司全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中山禹鴻房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並於本公告日期由珠海依雲及廈門禹洲分別擁有51%及49%權益
「目標債權」	指	目標公司結欠廈門禹洲之貸款總額人民幣331,551,594.94元（連同結欠深圳華京按年利率8%計息之應計利息）
「目標股權」	指	將根據合作協議由深圳華京向廈門禹洲收購之目標公司21%股權

「廈門禹洲」	指	廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為禹洲地產之間接全資附屬公司
「禹洲地產」	指	禹洲地產股份有限公司，一間於二零零八年四月二十三日在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（股份代號：1628）
「珠海依雲」	指	珠海依雲房地產有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
何海濱

香港，二零一九年三月二十六日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，即執行董事何海濱先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事張靖先生；以及獨立非執行董事魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生。