

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)

主要收購事項－收購物業

董事會欣然宣佈，於二零一五年十月九日(交易時段後)：

- (1) 本公司全資附屬公司華昌與長安控股訂立資產收購協議I，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業A，最高代價為人民幣537,146,862元(相當於約655,057,149港元)；及
- (2) 本公司全資附屬公司華昌與陝西長安、長安控股及西安豐盛訂立資產收購協議II，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業B，最高代價為人民幣1,053,217,106元(相當於約1,284,411,105港元)。

上市規則之涵義

由於資產收購協議根據上市規則計算的相關適用百分比率合共超過25%但低於100%，故資產收購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。

由於概無股東於資產收購協議中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准資產收購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434,894,000股股份，佔本公司已發行股本約66.66%)的書面

批准，批准資產收購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，以批准資產收購協議及其項下擬進行之交易。

此外，一份載有(其中包括)(a)關於資產收購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二零一五年十一月十八日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製及確定通函內容。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年十月九日(交易時段後)，

- (1) 本公司全資附屬公司華昌與長安控股訂立資產收購協議I，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業A，最高代價為人民幣537,146,862元(相當於約655,057,149港元)；及
- (2) 本公司全資附屬公司華昌與陝西長安、長安控股及西安豐盛訂立資產收購協議II，以收購位於中國西安南關正街88號長安國際中心之物業B，最高代價為人民幣1,053,217,106元(相當於約1,284,411,105港元)。

資產收購協議之詳情載於下文。

資產收購協議I之主要條款

日期

二零一五年十月九日

訂約方

1. 華昌
2. 長安控股

華昌擬就收購事項成立西安項目公司。

擬收購之資產

華昌或其附屬公司擬向長安控股收購之資產為位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓A座、B座及D座若干樓層，總面積不超過約30,177平方米。

代價及付款安排

收購物業A之代價可根據將予取得之物業所有權證所示實際總面積予以調整，及收購物業A之最大代價將為人民幣537,146,862元(相當於約655,057,149港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予長安控股：

- (i) 人民幣310,000,000元(相當於約378,048,781港元)將於長安控股以華昌或其附屬公司為受益人登記物業A二次抵押完成之日後支付(「**首期付款**」)；及
- (ii) 代價之餘款人民幣227,146,862元(相當於約277,008,368港元)將於物業A登記業權變更為西安項目公司(華昌或其附屬公司取得物業所有權證)後轉至西安市房屋管理局二手房交易託管賬戶，該款項可由長安控股提取。

長安控股之承諾

首期付款將由長安控股用於償還長安控股結欠東亞銀行有限公司(西安分行)之本金及利息。長安控股承諾將促使東亞銀行有限公司(西安分行)於長安控股償還上述款項時解除向東亞銀行有限公司(西安分行)作出之物業A首次抵押。

違反資產收購協議I

(i) 華昌或其附屬公司延遲

根據資產收購協議I，倘華昌或其附屬公司延遲履行彼等於資產收購協議I下之責任，除因長安控股引致者外，華昌或其附屬公司應當就每日延遲對長安控股作出補償，金額為以下項之0.1%：(i)未支付代價金額或(ii)收購物業A有關部分之部分代價。

(ii) 長安控股延遲

根據資產收購協議I，倘長安控股延遲履行彼等於資產收購協議I下之責任，除因華昌或其附屬公司引致者外，長安控股應當就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為收購物業A有關部分之部分代價之0.1%。

資產收購協議I終止

倘一方違反資產收購協議I中之責任持續一段時間，未違約方將有權終止資產收購協議I。協議終止後，違約方將於七個工作日內向未違約方(其中包括)退還於資產收購協議I下取得之物業或代價，連同根據兩倍貸款基準利率及所產生之稅項計算之罰款。

資產收購協議II之主要條款

日期

二零一五年十月九日

訂約方

1. 華昌
2. 陝西長安
3. 長安控股及西安豐盛

收購物業B總面積約48,336平方米(經扣除陝西長安及長安控股自用之約2,453平方米後)之三號樓之代價可根據將予取得之物業所有權證所示實際總面積予以調整，及收購物業B之三號樓之最大代價將為人民幣821,712,510元(相當於約1,002,088,427港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予陝西長安：

- (i) 收購物業B之三號樓之50%代價人民幣410,856,255元(相當於約501,044,213港元)將於(a)物業B之三號樓之抵押解除；及(b)華昌或其附屬公司向房屋管理局取得確認以西安項目公司之名義登記物業交易後五個工作日內支付；
- (ii) 收購物業B之三號樓之40%代價人民幣328,685,004元(相當於約400,835,371港元)將於物業B之三號樓之登記業權變更為西安項目公司後兩個工作日內支付；及
- (iii) 物業B之三號樓之餘下10%代價人民幣82,171,251元(相當於約100,208,843港元)(「第三筆代價」)將於物業B之三號樓改造建設竣工及驗收後五個工作日內支付。

收購總面積約16,302平方米之270個泊車位之代價可根據將予取得之物業所有權證所示實際總面積予以調整，及收購270個泊車位之最大代價為人民幣56,160,000元(相當於約68,487,805港元)，將由華昌或其附屬公司以現金按下列方式支付予陝西長安：

- (i) 270個泊車位之50%代價人民幣28,080,000元(相當於約34,243,902港元)將於(a)270個泊車位之抵押解除；及(b)華昌或其附屬公司向房屋管理局取得確認以西安項目公司之名義登記物業交易後五個工作日內支付；及
- (ii) 270個泊車位之代價之餘款人民幣28,080,000元(相當於約34,243,902港元)將於270個泊車位登記業權變更為西安項目公司後兩個工作日內支付。

違反資產收購協議II

(i) 華昌或其附屬公司延遲

根據資產收購協議II，倘華昌或其附屬公司延遲履行彼等於資產收購協議II下之責任，除因陝西長安、長安控股及西安豐盛引致者外，華昌或其附屬公司應當就每日延遲對陝西長安作出補償，金額為以下項之0.1%：(i)未支付代價金額或(ii)收購物業B有關部分之部分代價。

(ii) 陝西長安延遲

根據資產收購協議II，倘陝西長安延遲履行彼等於資產收購協議II下之責任，除因華昌或其附屬公司引致者外，陝西長安應當就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為收購物業B有關部分之部分代價之0.1%。

(iii) 陝西長安進行之改造建設

倘陝西長安並無遵循資產收購協議II所協定之物業B之三號樓改造建設之改造標準，華昌或其附屬公司將有權要求重建物業B之三號樓。倘華昌或其附屬公司於驗收後仍不滿意，華昌或其附屬公司將有權要求陝西長安補償所產生之實際損失且有關金額可自第三筆代價中扣除。倘陝西長安延遲改造建設，陝西長安須負責就每日延遲對華昌或其附屬公司作出補償，金額為標的物業代價之0.1%。

長安控股及西安豐盛之承諾

長安控股及西安豐盛(為陝西長安之股東)個別及共同保證，(i)陝西長安於資產收購協議II作出之表述乃屬真實及準確；(ii)彼等促使陝西長安履行其於資產收購協議II下之責任。此外，長安控股及西安豐盛共同及個別承諾，其確認及理解資產收購協議II之條款及彼等將根據資產收購協議II之條款履行彼等之責任並促使交易完成。

資產收購協議II終止

倘訂約方違反資產收購協議II之有關責任，且違約情況持續一段時間，未違約方將有權終止資產收購協議II。協議終止後，違約方將於七個工作日內向未違約方(其中包括)退還於資產收購協議II下取得之物業或代價，連同根據兩倍貸款基準利率計算之罰款。

倘資產收購協議I終止，資產收購協議II之訂約方將就其是否進行資產收購協議II進行磋商。倘未能達成協議，資產收購協議II將告終止且概無訂約方將就違反資產收購協議II負責，惟先前違反者除外。

物業價值

根據長安控股及陝西長安提供之資料，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年物業應佔之收入和稅前及稅後利潤及物業於二零一五年七月三十一日之賬面值如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	50,308	51,667
稅前利潤	29,019	31,431
稅後利潤	29,019	31,431
		於二零一五年 七月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
賬面值		1,785,692

代價基準

資產收購協議項下之代價乃經(其中包括)本公司與長安控股公平磋商後並經參考(其中包括)獨立專業估值師第一太平戴維斯作出之物業之初步估值而釐定。董事認為資產收購協議項下之代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

資金來源

本公司將透過內部資源、銀行借貸及／或股東貸款撥付資產收購協議項下之代價。

有關長安控股之資料

據董事深知、盡悉及確信，長安控股主要從事房地產開發及物業管理。長安控股為獨立第三方。

有關陝西長安之資料

據董事深知、盡悉及確信，陝西長安主要從事房地產開發及物業管理。陝西長安為獨立第三方。

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以及製造及銷售紙箱及紙製品。

收購物業之理由及裨益

董事會認為收購事項符合本集團之業務策略，原因是(1)西安乃中國政府「一帶一路」策略的其中一個重點城市，經濟活躍、交通便利且人口匯聚能力強，具有巨大發展潛力；(2)物業位於西安市中心，乃綜合體之組成部份，具備高級商業配套設施；(3)收購事項將擴大本集團的項目儲備及令本集團之收入來源多元化。

鑒於上述，董事認為收購事項的條款屬正常商業條款、公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於資產收購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%，故資產收購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。

由於概無股東於資產收購協議中擁有重大權益，倘本公司召開股東大會以批准資產收購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434,894,000股股份，佔本公司已發行股本約66.66%)的書面批准，批准資產收購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，以批准資產收購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) 關於資產收購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，預期將於二零一五年十一月十八日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製及確定通函內容。

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	資產收購協議I及資產收購協議II項下擬進行之交易
「資產收購協議I」	指	由長安控股與華昌就物業A於二零一五年十月九日訂立的資產收購協議
「資產收購協議II」	指	由陝西長安、長安控股及西安豐盛與華昌就物業B於二零一五年十月九日訂立的資產收購協議
「資產收購協議」	指	資產收購協議I及資產收購協議II

「貸款基準利率」	指	期內中國人民銀行發佈的現行貸款基準利率
「董事會」	指	董事會
「長安控股」	指	長安控股(集團)有限責任公司，根據中國法律成立之有限公司
「華昌」	指	華昌國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司及由本公司全資擁有
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「物業」	指	物業A及物業B

「物業A」	指	位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓A座、B座及D座30501、30601、30701、30801、30901及31001層
「物業B」	指	位於中國西安南關正街88號長安國際中心二號樓C座及D座30401層；及三號樓及270個泊車位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立物業估值師
「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
「陝西長安」	指	陝西長安建設投資開發有限責任公司，根據中國法律成立之有限公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安豐盛」	指	西安豐盛資產管理有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「西安項目公司」	指	將根據中國法律成立之有限公司並將由華昌全資擁有
「%」	指	百分比

就本公告而言，所有人民幣金額均按匯率人民幣0.82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，二零一五年十月九日

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、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事周平先生；獨立非執行董事為魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光教授。