

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華僑城(惠州)之建議非常重大出售

建議出售

賣方(本公司間接全資附屬公司)擬透過在深圳聯合產權交易所股份有限公司公開掛牌出售華僑城(惠州)100%股權。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之掛牌底價而根據上市規則計算最高相關適用百分比率超過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事項，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

一份載有(其中包括)有關建議出售之資料、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，預期將於二零二六年八月二十五日或之前刊發。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

透過公開掛牌之建議出售

賣方(本公司間接全資附屬公司)擬透過於指定交易所公開掛牌出售銷售權益。

賣方為國有控股企業。因此，建議出售事項(出售賣方的國有資產或股權)根據中國規管國有控股資產出售的法律法規將在合資格股權交易機構以公開掛牌的方式進行。

建議出售之主要條款

主體：

銷售權益，即目標公司的100%股權

投標人資格要求：

建議出售將在指定交易所公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。

中標人須承諾其及其最終實益擁有人並非本公司關連人士。

公開掛牌之程序

繼日期為二零二六年五月十三日的公告後，建議出售之預披露已於本公告日期前發佈於指定交易所網站。為啟動公開掛牌之正式程序，賣方將向指定交易所提交資產轉讓信息披露申請書。將予發佈之信息包括目標公司之資料(包括基本資料、股權架構及關鍵財務指標)、掛牌底價、交易主要條款及投標人資格要求等資料。倘符合披露要求，指定交易所將於其網站上發佈相關信息(「公示通知」)。

公示期將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)，須遵守進行公開掛牌的指定交易所的規則。於公示期間，合資格投標人可表明其購買銷售權益的意向，並在指定交易所註冊成為有意投標人。有意投標人須於指定交易所規定期限內向指定交易所指定賬戶支付保證金人民幣30百萬元(「保證金」)。

公示期滿後，倘有意投標人超過一名，指定交易所將進行線上競價，有意投標人可多次提交報價。報價最高的有意投標人將成為中標人。倘公示期滿後僅有一名有意投標人，買方將向賣方提交報價(不得低於掛牌底價)。指定交易所將告知賣方中標人(即買方)之身份。賣方及買方將於確定買方身份後五個工作日內訂立交易協議。

倘公示期內無有意投標人，賣方可向指定交易所申請修訂若干上市條款(包括但不限於降低掛牌底價)。指定交易所現有規則允許多次下調掛牌底價，但每次下調不得超過初始掛牌底價的10%。

賣方目前擬於本公告發佈後正式啟動公開掛牌之正式程序。公開掛牌完成後(將載明最終代價、中標人身份等資料)，或擬對掛牌底價作出調整時，本公司將進一步發佈公告。

代價

根據上文「公開掛牌之程序」所載之程序，銷售權益之最終代價應為公開掛牌之中標價。賣方將向指定交易所提交掛牌底價(將於公示通知中披露)。倘公示期內未有有意投標人，賣方亦可向指定交易所申請調整掛牌底價。如作出調整，本公司將另行刊發公告。

掛牌底價將為人民幣306,732,900元。本集團在釐定掛牌底價時考慮(其中包括)(1)物業價值。本公司已聘請獨立物業估值師協助其評估物業價值。根據物業已竣工部分的市場法及收入法、其未開發部分的市場法及開發中部分的市場法，以及相關成本及費用，二零二六年三月三十一日物業的初步評估值為人民幣281.49百萬元，即物業增值約人民幣155.12百萬元(經與其截至二零二六年三月三十一日賬面值約人民幣126.37百萬元相比)；(2)目標公司之資產淨值及財務狀況。下文「目標公司之資料」載有更多資料。截至二零二六年三月三十一日，

目標公司未經審核資產淨值約為人民幣150.78百萬元；及(3)「建議出售之理由及裨益」所載因素(包括建議出售事項對本公司財務、業務及風險狀況的預期影響)。

經考慮上述因素，最終代價將通過公開掛牌及公開掛牌所涉及的程序釐定，且不低於掛牌底價，董事會認為最終代價將屬公平合理。在確定最終代價後或如需下調，本公司將另行公告。

最終代價將以人民幣現金支付。一次性支付的最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議生效後五個工作日內付款至指定交易所指定賬戶。

建議出售之登記

於賣方收到全部最終代價後，將向相關的工商行政管理部門申請辦理銷售權益轉讓的登記手續。於建議出售完成後，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

預期賣方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)目標公司的合法註冊成立及有效存在；(ii)銷售權益之業權及所有權；(iii)適用法律及法規合規；(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

建議出售事項須待(其中包括)(i)公開掛牌完成、(ii)監管批准，及(iii)本公司取得所有必要批准並根據法律法規及監管機構的要求(包括董事會的批准及股東的批准)履行職責後方可作實。完成公開掛牌及訂立交易協議後，本公司將召開股東大會，以由股東審議(及酌情批准)建議出售事項。有關建議出售事項(包括中標人之身份及最終代價)的更多資料將載於即將刊發之通函內。

建議出售事項之指示性時間表

下文按時間順序概述進行建議出售事項所需發生的若干流程節點：

事件 ^(附註1)	估計發生時間
刊發本公告	二零二六年六月
向指定交易所提交正式開始公開掛牌的申請	本公告刊發後
公開掛牌程序(包括但不限於公示通知、公示期) ^(附註2)	於二零二六年第二或第三季度或前後
完成公開掛牌、確定買方身份及最終代價、訂立交易協議 ^(附註2)	於二零二六年第三或第四季度或前後
本公司於聯交所網站及本公司網站刊發通函	於二零二六年第三或第四季度或前後
股東特別大會	於二零二六年第三或第四季度或前後
建議出售事項的完成及登記	到二零二六年年底

附註：

1. 上述時間表代表本集團截至本公告日期作出的預估，僅供參考。上文所載資料可能會因應未來發展及現行情況而有所變動。上述事件並非詳盡無遺。該等事件及建議出售事項可能會發生，也可能不會發生。
2. 與公開掛牌及交易協議相關的掛牌文件將受若干先決條件所規限，包括但不限於本公司已取得股東批准。倘本公司未能取得股東批准，建議出售事項將會終止。有關進一步詳情，請參閱上文「建議出售之先決條件」一段。

有關本集團之資料

本公司的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涵蓋於一級市場進行直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發則包括住宅物業的開發與銷售、商業物業的開發與管理，以及旅遊項目的開發與運營。

賣方為本公司間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零零七年三月十三日於中國註冊成立之有限公司。截至本公告日期及建議出售完成前，其由賣方全資擁有。目前，其註冊資本為168百萬港元，已悉數繳足。

目標公司主要從事廠房租賃及物業管理。截至本公告日期，目標公司為該物業的唯一註冊擁有人。該物業正在作為工業園區運營。目標公司的收益主要來自工業廠房租賃業務。有關土地及物業的進一步資料概述如下：

土地位置	惠州市惠陽區淡水街道新橋村
土地佔地面積(約)	195,391平方米
物業建築面積(約)	已建面積：77,170.82平方米 在建及待建面積：160,729平方米
物業使用期限	二零零四年八月二十日至二零五四年八月十九日
物業指定用途	工業用地／工廠／宿舍／食堂

截至二零二五年十二月三十一日，該物業的總建築面積約71,000平方米已由目標公司出租。

目標公司於下列所示期間根據中國公認會計準則編製的財務資料載列如下：

	截至 二零二六年 三月三十一日 止三個月 (人民幣千元， 未經審核)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 經審核)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元， 經審核)
收入	4,268	17,477	17,065	15,701
除所得稅前溢利	1,310	4,790	3,100	7,811
除所得稅後溢利	982	3,592	2,113	6,208
	於二零二六年 三月三十一日 (人民幣千元， 未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 (人民幣千元， 經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 (人民幣千元， 經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 (人民幣千元， 經審核)
總資產	179,713	180,552	186,862	160,227
資產淨值	150,776	149,794	149,202	147,089

建議出售之財務影響

待建議出售完成後，本集團將不再持有任何目標公司的股權；目標公司因此將不再為本集團附屬公司，且其財務業績將不再併入本公司的綜合財務報表。

掛牌底價較銷售權益應佔賬面淨值高約人民幣155.96百萬元。本集團預期於交易完成後實現收益。假設建議出售按掛牌底價完成，根據(i)掛牌底價、(ii)目標公司於二零二六年三月三十一日的資產淨值(根據本集團管理賬目約為人民幣150.78百萬元)，及(iii)有關建議出售之賣方應付估計稅項以及其他費用及開支約人民幣10.67百萬元(包括交易費、專業費以及其他費用及開支估計約人民幣1.37百萬元)等目前可取得的資料，預計建議出售產生的收益約人民幣145.29百萬元。

上述財務影響及估計僅供參考，且無意反映餘下集團於建議出售完成後之財務狀況。實際數字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，並可能因變動及審計而有所調整，與上述金額或有出入。

所得款項用途

假設建議出售以掛牌底價人民幣306,732,900元完成，建議出售事項所得款項淨額(扣除估計稅項、費用及開支後)預計約為人民幣296.06百萬元。本公司擬將建議出售所得款項淨額用於償還本集團的借款，及／或作為本集團之補充營運資金。

建議出售之理由及裨益

進行建議出售事項符合本集團進一步優化業務結構、提升資產效能的業務發展戰略，建議出售倘落實，本集團可實現存量資產變現並將資源用於維持及發展核心業務。

建議出售倘落實，預期可為本集團帶來不低於約人民幣296.06百萬元現金的所得款項，及不低於約人民幣145.29百萬元之淨收益(詳見上文)。所得款項可減少本集團的計息負債，強化本集團的財務狀況。

建議出售亦可降低本集團與目標公司相關的業務風險。由於周邊工業園區供應增加，目標公司面臨的經營壓力和競爭加劇。倘目標公司增加其可出租面積或可銷售面積，除升級及更新其現有設施所需資金外，估計其將需要注入不低於人民幣300百萬元，以提高其競爭力。繼續物業建設投資及開展物業建設會佔用額外資金，且該等資金的回收期可能較長。建議出售有助於本集團收回前期投資，並避免進一步資金沉澱。

有鑒於上文、公開掛牌及最終代價釐定程序以及建議出售其他條款，董事認為建議出售及其主要條款符合正常商業條款，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，則根據上市規則按建議出售之掛牌底價計算最高相關適用百分比率超過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事項，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

據董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售及其項下擬進行交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准建議出售及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

完成公開掛牌後，本公司將於股東特別大會上提呈決議案尋求股東批准建議出售。據本公司所知，目前概無股東被視為擁有重大權益並須於股東特別大會上放棄投票。Pacific Climax Limited (本公司之控股股東，持有530,894,000股股份，截至本公告日期佔已發行股份總數約70.94%) 已表明將投票贊成建議出售事項。

考慮到進行公開掛牌的預計所需時間，及最終確定將於通函中披露的若干資料(包括有關買方及最終代價的資料、物業估值報告以及目標公司及餘下集團之財務資料)，因此載有(其中包括)有關建議出售之資料、上市規則規定之其他資料及召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二六年八月二十五日或之前刊發。

公開掛牌及建議出售事項的條款尚未最終確定，因此可能會有更改。此外，建議出售可能進行，也可能不進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將於適當時或按上市規則規定刊發進一步公告。

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：

「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
「指定交易所」	指	深圳聯合產權交易所股份有限公司，一間由中國國務院國有資產監督管理委員會指定的產權交易機構
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東審議及酌情批准建議出售
「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	於本公告日期之本公司及其附屬公司
「保證金」	指	具有「透過公開掛牌之建議出售—公開掛牌之程序」所界定之定義
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及中國台灣
「物業」	指	截至本公告日期目標公司在中國惠州市擁有的土地。請參閱「目標公司之資料」
「建議出售事項」	指	建議出售銷售權益
「公開掛牌」	指	就建議出售於指定交易所進行之公開掛牌
「公示通知」	指	具有「透過公開掛牌之建議出售—公開掛牌之程序」所界定之定義
「公示期」	指	合資格投標人可就公開掛牌向指定交易所提交競價申請的公示期
「買方」	指	公開掛牌之中標人
「餘下集團」	指	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100%股權
「賣方」	指	興永投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	就建議出售所需的相關國有資產監督管理部門及機關的審批

「目標公司」或 「華僑城(惠州)」	指	華僑城(惠州)產業園管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，在建議出售前為本公司間接全資附屬公司
「掛牌底價」	指	本集團向指定交易所提交之銷售權益的公開掛牌競投底價
「交易協議」	指	預期將由賣方與買方就建議出售訂立之產權交易合同
「%」	指	百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二六年六月十二日

於本公告發出之日，董事會由七名董事組成，其中三名執行董事劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士，一名非執行董事楊國彬先生，三名獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。

本公告所載若干數字已作約整調整。若干機構、自然人或其他實體或詞彙的中文名稱已經翻譯為英文，並作為非官方譯文載於本公告中，僅供參考。如有任何歧義，應以中文名稱為準。

本公告載有若干前瞻性陳述，反映本公司對未來的信念、計劃或期望。陳述可能存在內在風險及不確定性。實際結果或與之有別。陳述內容不得或不應被視為任何保障、聲明或保證或加以依賴。本公司、其董事、僱員、代理、聯屬人士、顧問或代表不就更新、補充、更正陳述，或因應未來事件修改陳述承擔責任。