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)

涉及通過公開掛牌出售
華僑城(常熟)實業之
潛在非常重大出售事項

賣方(本集團間接全資附屬公司)擬通過指定交易所進行公開掛牌，出售華僑城(常熟)實業的100%股權(即銷售權益)。因此，本公司擬尋求股東預先授予建議授權，以訂立及完成建議出售事項。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售事項，按有關建議出售事項的最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%。就上市規則而言，建議出售事項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下之申報、公告及股東批准規定。

一般資料

一份載有(其中包括)有關建議出售事項及建議授權之資料、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十月十六日或之前公佈。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

通過公開掛牌之建議出售事項

謹此提述本公司日期為二零二六年九月七日有關建議出售事項之公告。

賣方為國有控股企業。因此，建議出售事項作為出售賣方國有資產或股權，須根據中國規管國有控股資產出售的法律法規，通過合資格股權交易機構進行公開掛牌程序。

建議出售事項之主要條款

主體事項：

銷售權益，即目標公司之100%股權

投標人之資格要求：

建議出售事項將於指定交易所通過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。

中標人須承諾彼及彼之最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

公開掛牌之程序

有關建議出售事項之預披露信息已於指定交易所網站刊載，預披露期預計將於二零二六年十月十日結束。要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。將予披露之信息其中包括目標公司的資料(包括其基本資料、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。倘符合發佈要求，指定交易所將於其網站上發佈相關信息(「**公示通知**」)。

公示期(受限於指定交易所的規則)將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)。於公示期內，合資格投標人可表明其購買銷售權益的意向，並於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人民幣63百萬元保證金(「**保證金**」)。

於公示期滿後，倘有意投標人超過一名，則指定交易所將進行網絡競價，有意投標人可多次報價。提交最高競標價之有意投標人將成為中標人。倘於公示期滿後，僅有一名有意投標人，買方將向賣方提交其報價(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。賣方及買方將於買方身份獲確認後五個工作日內訂立交易協議。

倘未能於公示期內確定有意投標人，則賣方可向指定交易所申請修訂若干掛牌條款(包括但不限於降低掛牌底價)。

本公司將就公開掛牌及建議出售事項之結果適時作出進一步公告。

代價

根據上文「*公開掛牌之程序*」所載的程序，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)。倘未能於公示期內確定有意投標人，則賣方亦可向指定交易所申請調整掛牌底價。

掛牌底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣211.89百萬元(「**最低價格**」)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)目標公司的資產淨值及財務狀況(請參閱下文「*有關目標公司之資料*」)。根據本集團之管理賬目，截至二零二六年六月三十日，目標公司之資產淨值約為人民幣173.80百萬元；(2)物業的價值。本公司已委聘獨立物業估值師，以協助其評估物業的價值。基於收益法，物業於二零二六年七月三十一日的初步評估值約人民幣92.80百萬元。與截至二零二六年六月三十日物業的賬面值約人民幣55.49百萬元相比，增值約人民幣37.31百萬元；及(3)下文「*建議出售事項之理由及裨益*」所載的因素，包括預期建議出售事項對本集團財務及業務狀況的影響。

經考慮上述因素、最終代價將通過公開掛牌釐定且將不低於掛牌底價，以及考慮公開掛牌的程序，董事會認為最終代價將屬公平合理。倘掛牌底價須予下調，或最終代價獲釐定，本公司將刊發進一步公告。

最終代價將以人民幣支付。一次性支付的最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議簽署後五個工作日內付款至指定交易所指定賬戶。指定交易所可於公開掛牌完成並出具國有資產轉讓憑證後向賣方撥付最終代價。

建議出售事項之登記

將根據交易協議向相關的工商行政管理部門提出登記轉讓銷售權益之申請。於完成建議出售事項後，根據交易協議披露的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)目標公司正式註冊成立及有效存續；(ii)銷售權益之業權及所有權；(iii)適用法律及法規的遵守情況；(iv)財務及業務狀況以及負債；及(v)物業之業權及所有權。

建議出售事項之先決條件

建議出售事項須待(其中包括)於公開掛牌完成、監管批准、本公司取得所有必要批准、授權、協議、同意以及完成上市規則及其他適用法律規定的相關程序(包括股東批准)後方告落實。

建議出售事項獨立於本公司日期為二零二六年九月七日的公告所提述的華僑城(常熟)投資發展有限公司的潛在出售事項，且與之並不互為條件。

建議出售事項之指示性時間表

下文概述有關建議出售事項之若干選定事件：

事件	發生時間*(附註1)*
刊發本公告	二零二六年九月十六日
刊發本公司有關建議出售事項的通函	大約於二零二六年第四季度
召開股東特別大會以供股東審閱股東特別大會	大約於二零二六年第四季度
向指定交易所提交申請，正式啟動公開掛牌	大約於二零二六年第四季度
公開掛牌程序(包括但不限於披露公示通知、公示期)	大約於二零二六年第四季度
完成公開掛牌(包括但不限於釐定買方的身份及最終代價)、訂立交易協議*(附註2)*	大約於二零二六年第四季度
完成建議出售事項	大約於二零二六年第四季度

附註：

1. 就未來事件而言，上述時間表指截至本公告日期本集團作出之估計，僅供說明用途。上文所載資料會因未來發展及當時實際情況而有所變動。上述事件並非詳盡無遺。該等事件及建議出售事項可能或可能不會發生。

2. 有關公開掛牌之掛牌文件及交易協議須待若干先決條件達成。另請參閱上文「*建議出售事項之先決條件*」。

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、股權投資及基金管理。股權投資及基金管理涉及一級市場的直接股權投資及私募股權基金投資。綜合開發涉及開發及銷售住宅物業、開發及管理商業物業以及開發及經營旅遊項目。

賣方為本公司的一間間接全資附屬公司。其主要從事投資管理。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一三年十一月十三日於中國註冊成立之有限責任公司。截至本公告日期及建議出售事項完成前由賣方全資擁有。目前，其註冊資本為27.80百萬美元，已悉數繳足。

目標公司主要從事產業園區運營及租賃。下文概述截至本公告日期目標公司所擁有物業之進一步資料。該等物業現主要作為產業園區運營。目標公司收益主要來自工業物業租賃業務。

物業所在地塊的位置	中國常熟華聯路270號
物業所在地塊的佔地面積(概約)	66,552平方米
物業的佔地面積(概約)	48,147.01平方米
物業之使用期限	二零一八年八月二十日至 二零六四年三月六日
物業之指定用途	工業

截至二零二六年六月三十日，目標公司擬出租總建築面積約46,688平方米的物業(其中約42,693平方米已出租)，主要用作廠房。該等租約期限介乎1至5年，預期將於二零二六年至二零二八年屆滿。截至二零二六年六月三十日，物業中約363平方米由目標公司佔用以作其自身業務及營運使用。

下文載列根據中國公認會計準則編製之目標公司若干選定財務資料：

	截至二零二六年六月三十日止六個月	截至二零二五年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度
	(人民幣百萬元，未經審核)	*(人民幣百萬元，經審核)*	*(人民幣百萬元，經審核)*
收入	5.00	10.63	10.88
除所得稅前溢利	1.90	1.08	1.73
除所得稅後溢利	1.60	0.25	1.26

	截至二零二六年六月三十日	截至二零二五年十二月三十一日	截至二零二四年十二月三十一日
	(人民幣百萬元，未經審核)	*(人民幣百萬元，經審核)*	*(人民幣百萬元，經審核)*
總資產	180.24	178.37	178.14
總負債	6.45	6.18	6.20
資產淨值	173.80	172.20	171.95

建議出售事項之財務影響

待建議出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，因此，目標公司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。

最低價格較銷售權益應佔賬面淨值高出約人民幣38.09百萬元。本集團預期於完成出售時實現收益。假設建議出售事項按最低價格完成，基於現有資料，包括：(i)最低價格；(ii)目標公司於二零二六年六月三十日之資產淨值(根據本集團的管理賬目，約為人民幣173.80百萬元)；及(iii)賣方應付的有關建議出售事項之估計稅項以及其他費用及開支約人民幣5.36百萬元(包括交易費用、專業費及其他費用及開支預計約人民幣1.67百萬元)，預計建議出售事項將產生收益約人民幣32.73百萬元。

上述財務影響及估計僅作參考之用，且無意反映餘下集團於建議出售事項完成後之財務狀況。實際數據及影響將根據建議出售事項完成時目標公司之財務狀況予以評估，並或會因變動及審計而作出調整，故可能與上文所述金額存在差異。

所得款項之擬定用途

假設建議出售事項按最低價格完成，建議出售事項之所得款項淨額預計約為人民幣206.53百萬元(扣除估計稅項、費用及開支後)。

本公司擬根據本集團對未來市場狀況及發展的估計，將所得款項淨額主要用於償還本集團借款，且其目前計劃於建議出售事項完成後及二零二七年六月三十日前償還該等款項。僅供說明，倘意向通過動用所得款項償還的借款仍未償還(基於假設及採用本集團截至二零二五年十二月三十一日止三個完整財政年度的外部借款平均利率計算)，該等借款每年將產生人民幣12.4百萬元的利息開支。

建議出售事項之理由及裨益

建議出售事項符合本集團優化其業務結構並將資源集中於本集團核心業務的經營策略。本集團可獲不少於人民幣206百萬元現金款項以及不少於人民幣32百萬元的淨收益。所得款項(擬作上文「*所得款項之擬定用途*」所述用途)可減少本集團之有息負債並改善本集團財務狀況，增加流動性，以支持本集團整體發展。

有鑒於上文、公開掛牌之程序、最終代價之釐定及建議出售事項之其他條款，董事會認為建議出售事項及其主要條款乃按一般商業條款進行及訂立，屬公平合理，且建議出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售事項，按有關建議出售事項的最低價格並根據上市規則計算之有關最高適用百分比率超過75%。就上市規則而言，建議出售事項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下之申報、公告及股東批准規定。

一般事項

據董事所知、所悉及所信，概無任何董事於建議出售事項及據此擬進行之交易中擁有重大權益，亦無任何董事須就批准該等事項之董事會決議案放棄投票。

本公司擬舉行股東特別大會，尋求股東批准建議出售事項及授予建議授權。就本公司所知，目前概無股東被視為擁有重大權益而須於股東特別大會上就建議出售事項放棄投票。

為落實及確定將載於通函中包括目標公司及餘下集團之財務資料等內容，載有包括有關建議出售事項、建議授權、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十月十六日或之前刊發。

建議出售事項的條款尚未最終確定，因此可能會有變動。此外，建議出售事項可能進行，亦可能不進行。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。本公司將於適當時候或根據上市規則的要求，另行發佈公告。

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責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「指定交易所」	指	北京產權交易所
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司審議建議出售事項之股東特別大會
「最終代價」	指	建議出售事項的最終代價
「本集團」	指	於本公告日期之本公司及其附屬公司
「保證金」	指	定義見「*公開掛牌之程序*」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	物業所坐落的地塊。請參閱上文「*有關目標公司之資料*」
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低價格」	指	賣方根據建議授權在公開掛牌中就建議出售事項所設定之最低價格(即底價)
「物業」	指	目標公司擁有之房地產物業。請參閱「*有關目標公司之資料*」
「建議出售事項」	指	建議出售銷售權益
「建議授權」	指	建議預先由股東授予董事的一項授權，以公開掛牌方式訂立及完成建議出售事項
「公開掛牌」	指	就建議出售事項於指定交易所進行之公開掛牌
「公示通知」	指	定義見「*公開掛牌之程序*」

「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。請參閱「*公開掛牌之程序*」
「買方」	指	公開掛牌的中標者
「餘下集團」	指	建議出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售權益」	指	目標公司之100%股權
「賣方」	指	華港企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	就建議出售事項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」	指	華僑城(常熟)實業發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，在建議出售前為本公司的間接全資附屬公司
「掛牌底價」	指	本集團釐定並向指定交易所提交之銷售權益的公開掛牌競投底價，無論如何不得低於最低價格

「交易協議」	指	預期將由賣方與買方就建議出售事項訂立之產權交易協議
「%」	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，二零二六年九月十六日

於本公告日期，本公司董事會由七名董事組成，其中三名為執行董事，劉宇女士、王建文先生及祁建榮女士；一名為非執行董事楊國彬先生及三名為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。