

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)

**非常重大收購事項
收購合肥空港國際小鎮之土地使用權**

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已以總代價約人民幣2,805百萬元成功競買該地塊(即位於合肥空港國際小鎮二期之四幅地塊)之土地使用權。合肥華僑城實業已於二零二一年六月十七日與合肥市自然資源和規劃局簽署確認書。

上市規則涵義

由於土地收購事項之一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，土地收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

本集團之主要業務活動包括物業開發，故本公司被視為上市規則第14.04(10B)條項下之「合資格發行人」。由於土地收購事項涉及於中國透過受中國法律(定義見上市規則第19A.04條)規管之拍賣向中國政府機關收購政府地塊，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格物業收購事項」。土地收購事項乃本集團於其一般及日常業務過程中進行。

根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

根據上市規則，一份載有(其中包括)土地收購事項之進一步詳情之通函預計將於二零二一年七月二十六日或之前寄發予股東以供參考，而該日為本公告刊發後超過15個營業日，乃由於需要更多時間編製將載入通函的若干資料所致。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，本公司之間接非全資附屬公司合肥華僑城實業已成功競買該地塊之土地使用權。合肥華僑城實業已於二零二一年六月十七日與合肥市自然資源和規劃局簽署確認書。該拍賣由合肥市自然資源和規劃局及合肥市公共資源交易監督管理局舉辦，並由安徽合肥公共資源交易中心及合肥市土地礦產交易管理辦公室協辦。該拍賣於安徽合肥公共資源交易中心的拍賣廳進行。自確認書日期起計十個營業日內，合肥華僑城實業須就土地收購事項與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。該地塊之移交程序將安排於訂立土地使用權出讓合同後三十日內進行。

茲提述本公司日期為二零一九年十二月十三日之公告及本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函，內容有關本公司的一項非常重大收購事項，乃與由合肥華僑城實業收購合肥空港國際小鎮首期之土地使用權(即二零一九年收購事項)有關。該地塊毗鄰於二零一九年收購事項中所收購之五幅地塊，而所有地塊均為該項目的一部分。

代價

代價為就該地塊之土地使用權應付之土地出讓金合共約人民幣2,805百萬元(可退還競買保證金總計人民幣870百萬元已於競買前支付，將用於抵銷土地收購事項之相應部分代價)。

代價應以下列任何一種方式支付：

- (1) 代價將於訂立土地使用權出讓合同之日起計30日內悉數結算；或

- (2) 代價之50%將於訂立土地使用權出讓合同之日起計30日內結算，而剩餘代價連同剩餘代價之應計利息(其利率將按中國人民銀行於結算首50%代價之日公佈的利率釐定)將於訂立土地使用權出讓合同之日起計三個月內結算。

合肥華僑城實業可選擇以上任何一種方式進行結算。

代價乃因於拍賣中成功競買該地塊而達致。於釐定代價時，董事已考慮(其中包括)：

- i. 合肥市自然資源和規劃局之掛牌參考地價，尤其是商業用地及住宅用地之參考地價。

誠如下文「有關該地塊的資料」一段所詳述，該地塊中約323畝(約215,333平方米)為商業用地，而該地塊中約530畝(約353,333平方米)為住宅用地。

根據合肥市自然資源和規劃局之掛牌參考地價，商業用地之掛牌參考地價為每畝人民幣1,700,000元(約每平方米人民幣2,550元)，住宅用地之掛牌參考地價介乎每畝人民幣4,000,000元(約每平方米人民幣6,000元)至每畝人民幣4,050,000元(約每平方米人民幣6,075元)。根據上述參考地價，單就商業用地及住宅用地的參考地價合計接近人民幣2,700百萬元(未考慮其他用途之用地)。本公司認為代價與用作不同土地用途的該等土地的相應掛牌參考地價大致一致；

- ii. 該地塊之發展潛力。該地塊位於合肥空港國際小鎮的中心地段，並與大型集成電路基地以及目前在建的智能電動車產業園區相連。合肥空港國際小鎮將為有關集成電路基地、智能電動車產業園區及周邊地區相關產業提供生活服務配套設施。本公司認為周邊地區進行中的有關發展項目有助提升該地塊的價值；及

- iii. 合肥市土地管理委員會設定之最低競標價格人民幣2,746百萬元。

經參考上文所述，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

代價將由合肥華僑城實業以其自有資金及其股東之股東貸款(將按其於合肥華僑城實業之股權比例撥付)結算。華僑城港華提供的股東貸款預期約為人民幣1,030百萬元。

有關該地塊的資料

該地塊為該項目的一部分，位於合肥空港國際小鎮的中心地段，為合肥市自然資源和規劃局出讓的合肥空港國際小鎮二期地塊。

該項目涉及合肥空港國際小鎮的開發。合肥空港國際小鎮預計佔地面積為9.2平方公里，位於中國安徽省新橋科技創新示範區之核心區域，該示範區旨在培育具有國際競爭力的產業集群，且將分階段開發。合肥空港國際小鎮將為與該地塊相連的集成電路基地和智能電動車產業園區提供生活服務配套設施，而合肥空港國際小鎮計劃將開發商業辦公、生態綠地、居住配套設施及綜合服務中心。

該地塊為該項目的一部分，總佔地面積約為913.05畝(約608,700平方米)，其中(包括混合用途用地的相應面積)約530畝(約353,333平方米)為住宅用地，以及約323畝(約215,333平方米)為商業用地。該地塊分別指定作商業商務、住宅及文化用途，年期分別為40年、70年及50年。該地塊計劃於住宅用地開發小型高層建築、洋房及疊拼別墅，以及於商業用地開發商業街及商務辦公室。合肥市自然資源和規劃局所設定的該地塊住宅用地最高售價為每平方米人民幣13,800元。於本公告日期，該地塊為空置土地，其上並無任何物業。

有關合肥華僑城實業的資料

合肥華僑城實業乃根據合營協議之條款為開發合肥空港國際小鎮而成立，由本公司之間接全資附屬公司華僑城港華及華興投資分別持有51%及49%的權益。華興投資主要從事實業投資及投資管理。華興投資的最終實益擁有人為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會。

成立合肥華僑城實業的唯一目的是收購與該項目有關的土地使用權並進行開發。於本公告日期，合肥華僑城實業的註冊資本為人民幣100億元，其中人民幣14.7億元已由合營夥伴繳足。

有關合肥華僑城實業及合營協議的進一步資料載於本公司日期為二零二零年一月二十三日的通函。

有關本集團的資料

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。

華僑城港華為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事獲中國政府鼓勵及允許之外商投資、投資及管理文化旅遊及體育設施、為工業園提供管理服務、出租自有物業及諮詢服務。

有關合肥市自然資源和規劃局的資料

合肥市自然資源和規劃局為中國政府部門及該地塊之賣方。據董事經作出一切合理查詢後所盡知、全悉及確信，合肥市自然資源和規劃局為獨立第三方。

進行土地收購事項之理由及裨益

該地塊為該項目的一部分，將分階段開發。透過二零一九年收購事項，本集團一直參與開發毗鄰該地塊的合肥空港國際小鎮首期，且截至本公告日期進展順利。透過土地收購事項參與二期符合本集團於前期對該項目的整體規劃，預期兩期地塊之間將產生協同效應。兩者毗鄰能夠統一規劃及協調，從而更有效及全面地利用本集團於該項目中擁有的土地資源。此外，鑒於該地塊之位置及周邊發展以及上文「代價」一段中進一步所述，本公司看好該地塊的發展潛力。該地塊約353,333平方米預期將用作住宅用途，而該地塊約215,333平方米則預期將用作商業用途。因此，土地收購事項將從銷售該地塊住宅用地的小型高層樓宇、洋房及疊拼別墅帶來銷售收入，以及銷售該地塊商業用地的辦公樓及商業建築帶來銷售收入，並從營運商業用地中帶來租金收入。董事認為土地收購事項將提供良好投資機會，令本集團得以擴大其土地儲備，繼而提升本集團的收入及業務規模，符合本公司及股東的整體利益。

經考慮上文所述，董事認為土地收購事項乃於本公司的一般及日常業務過程進行，乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於土地收購事項之一項或多項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，土地收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

本集團之主要業務活動包括物業開發，故本公司被視為上市規則第14.04(10B)條項下之「合資格發行人」。由於土地收購事項涉及於中國透過受中國法律(定義見上市規則第19A.04條)規管之拍賣向中國政府機關收購政府地塊，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格物業收購事項」。土地收購事項乃本集團於其一般及日常業務過程中進行。土地收購事項乃由本集團及華興投資通過合肥華僑城實業共同進行。根據按公平原則及一般商業條款編製的合營協議，成立合肥華僑城實業的唯一目的是收購與該項目有關的土地使用權並進行開發，而進行土地收購事項符合此目的。合營協議亦包含下列條款，即合肥華僑城實業不得(i)在未經華僑城港華與華興投資一致同意的情況下改變合肥華僑城實業業務的性質或範圍，其業務範圍應始終與有關該項目之文件所規定的要求一致；或(ii)訂立任何違背公平原則的交易。有關合營協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函。

董事會確認，土地收購事項乃於本集團的一般及日常業務過程進行，而土地收購事項及合營協議項下擬進行的合營安排(包括其融資及利潤分配安排)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

根據上市規則，一份載有(其中包括)土地收購事項之進一步詳情之通函預計將於二零二一年七月二十六日或之前寄發予股東以供參考，而該日為本公告刊發後超過15個營業日，乃由於需要更多時間編製將載入通函的若干資料所致。

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：

「二零一九年收購事項」	指	合肥華僑城實業於二零一九年十二月十三日收購位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊之土地使用權(為該項目的一部分)，總佔地面積約為1,042畝(約694,667平方米)。有關二零一九年收購事項的進一步資料載於本公司日期為二零一九年十二月十三日的公告及本公司日期為二零二零年一月二十三日的通函
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業的日子
「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
「確認書」	指	合肥華僑城實業與合肥市自然資源和規劃局於二零二一年六月十七日因競拍成功而訂立之成交確認書
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購該地塊土地使用權之代價
「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	本公司及其於本公告日期之附屬公司
「合肥空港國際小鎮」	指	位於中國合肥新橋科技創新示範區的合肥空港國際小鎮

「合肥市自然資源和規劃局」	指	合肥市自然資源和規劃局
「合肥華僑城實業」	指	合肥華僑城實業發展有限公司，一間於中國成立之公司，由華僑城港華與華興投資分別持有51%及49%的權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華興投資」	指	合肥華興空港投資有限公司，一間於中國成立之公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「合營協議」	指	華僑城港華與華興投資就成立合肥華僑城實業訂立日期為二零一九年六月二十日之合營協議，進一步資料載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之通函
「合營夥伴」	指	華僑城港華與華興投資
「土地收購事項」	指	透過拍賣收購該地塊的土地使用權
「該地塊」	指	位於合肥空港國際小鎮二期之四幅地塊，總佔地面積約為913.05畝(約608,700平方米)
「土地使用權出讓合同」	指	根據確認書將予訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「華僑城港華」	指	深圳華僑城港華投資控股有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之全資附屬公司

「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)
「中國政府機關」	指 具有上市規則第19A.04條所賦予之涵義
「該項目」	指 有關開發合肥空港國際小鎮之整個項目
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「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
「%」	指 百分比

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
張大帆

香港，二零二一年六月十七日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，即執行董事張大帆先生、謝梅女士及林開樺先生；非執行董事汪文進先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、林誠光教授及朱永耀先生。