

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2,644百萬元成功中標該地塊，即位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊之土地使用權。合肥華僑城實業已於二零一九年十二月十三日與合肥市自然資源和規劃局簽署確認書。

合肥華僑城實業乃根據合營協議之條款為開發該項目而設立，其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。

上市規則涵義

由於土地收購事項涉及在中國透過受中國法律（定義見上市規則）規管之拍賣向中國政府機關（定義見上市規則）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，由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，設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，收購該地塊符合此目的。合營協議亦包含此等條款，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况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該項目的土地收購事項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。

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，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。根據上市規則第14.33A條，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於該交易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，該交易構成本公司之非常重大收購事項，且根據上市規則第14.33A條，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

本公司將根據上市規則在可行情況下儘快向股東寄發一份載有（其中包括）該交易之進一步詳情之通函以供參考。預期通函將於二零二零年一月二十四日或之前寄發予股東，以令本公司有充足時間編製相關資料以供載入通函。

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2,644百萬元成功中標位該地塊，即位於合肥空港國際小鎮首期之五幅地塊之土地使用權。合肥華僑城實業已於二零一九年十二月十三日與合肥市自然資源和規劃局簽署確認書。

自確認書日期起十個營業日內，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。

代價

代價即為就該地塊之土地使用權應付之土地出讓金約人民幣2,644百萬元（可退還投標保證金總計人民幣510,000,000元已由合肥華僑城實業於投標時支付，並由合營夥伴按其於合肥華僑城實業各自的股權比例出資，應用於結算土地收購事項之相應部分代價），應由合肥華僑城實業以下列方式支付：

- (1) 代價應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%應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）應於訂立土地使用權出讓合同之日起計三個月內結算。

於釐定代價時，董事已考慮(i)由合肥市自然資源和規劃局設定的該地塊之五幅地塊之掛牌參考地價(介乎每畝人民幣1,300,000元至人民幣2,900,000元)及該地塊之五幅地塊之最高競價(介乎每畝人民幣1,860,000元至人民幣4,140,000元)；(ii)二零一七年以來該地塊附近六幅地塊的土地出讓價介於每畝人民幣2,310,000元至人民幣13,290,000元之間(此價格範圍僅供參考(就上述六幅地塊的用途、容積率及位置而言，可能與該地塊有所不同))；及(iii)該地塊的開發潛力，該地塊與合肥長鑫集成電路基地相連，而合肥長鑫集成電路基地為高端產業及高端產業集群構築了堅實基礎。

董事確認代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

華僑城港華於合肥華僑城實業之股權相對應的代價部分(約人民幣1,348百萬元)將以本集團的內部資源及銀行借款撥付。

有關該地塊之資料

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，位於中國安徽省合肥市經濟技術開發區北區空港經濟示範區(「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。合肥空港國際小鎮將為長鑫集成電路產業基地提供生活服務配套，並計劃開發商業辦公、生態綠地、居住配套及綜合服務中心。該地塊為該項目的一部分，總佔地面積為約1,042畝，其中832畝為住宅用地。該地塊的計容總建築面積約84.8萬平方米，分別指定作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。於本公告日期，該地塊空置，其上並無任何物業。

有關合肥華僑城實業之資料

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設立，其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%。

註冊資本

合肥華僑城實業之註冊資本總額為人民幣100億元，其中華僑城港華同意認繳人民幣5,100,000,000元及華興投資同意認繳人民幣4,900,000,000元，分別佔合肥華僑城實業註冊資本總額的51%及49%。於本公告日期，合營夥伴尚未向合肥華僑城實業注資。

合營夥伴將須根據合肥華僑城實業之資金實際使用需要按各自之持股比例繳足注資金額，並須於收到合肥華僑城實業發出之通知後30日內償付注資。

合肥華僑城實業之註冊資本金額乃由合營夥伴經參考(i)代價(約人民幣2,644百萬元)；(ii)該地塊的預計開發成本約人民幣5,230,000,000元；及(iii)作為未來可能在合肥空港國際小鎮收購及開發其他地塊(可能由政府日後分期推出)的預計開發成本後評估釐定。於本公告日期，有關政府部門尚未發佈合肥空港國際小鎮餘下地塊出售的相關規劃。

華僑城港華將向合肥華僑城實業作出之注資上限為人民幣5,100,000,000元，將以本集團之內部資源、股東貸款及銀行借款撥付。實際注資金額將取決於該項目的實際資金需求。

合肥華僑城實業之融資

(1) 土地收購成本

根據土地使用權出讓合同之條款及相關政策，各合營夥伴須於付款截止日期前三個營業日內按其在合肥華僑城實業之各自持股比例向合肥華僑城實業支付土地出讓金餘款、有關該項目的土地收購事項產生之相關稅項、城市建設配套費及其他相關費用，並由合肥華僑城實業支付至合肥市自然資源和規劃局。

註冊資本應優先支付代價。倘註冊資本金額不足以支付土地成本，則該差額將由股東按其各自在合肥華僑城實業之股權比例以股東貸款提供資金。

(2) 該項目之開發

該項目開發之資金應首先以註冊資本、其次以合肥華僑城實業之收入及最後以來自金融機構之外部貸款撥付。倘上述資金不足以滿足合肥華僑城實業董事會所批准該項目之開發計劃之資金需要，則該差額將由股東按其各自在合肥華僑城實業之股權比例以股東貸款提供資金。

倘提供外部貸款之金融機構要求，合營夥伴應按其各自在合肥華僑城實業之股權比例為合肥華僑城實業之融資提供擔保。

倘任何一方合營夥伴未能就上述合肥華僑城實業之融資安排根據合營協議履行義務，而合肥華僑城實業因此未能取得合肥華僑城實業及該項目運營所需之正常融資或可用資金，則已履行其義務之合營夥伴：

- (1) 可由其自身或其指定第三方以認繳出資或收購股權之方式收購違約合營夥伴之股權，收購價格不得高於有關股權之評估價值，而違約合營夥伴須支付相等於有關股權評估價值之20%之違約金；或
- (2) 有權利(但並無義務)履行違約合營夥伴之義務(全部或部分)。倘於另一方合營夥伴就履行有關義務向違約合營夥伴發出通知起計20日內違約合營夥伴向另一方合營夥伴償還款項，則違約合營夥伴應按年利率12%支付利息及按擔保金額之12%支付擔保費。倘違約合營夥伴未能於發出上述通知後20日內償還款項，則另一方合營夥伴將有權根據實際繳足註冊資本及另一方合營夥伴為違約合營夥伴所代繳金額釐定股息、所持股權及投票權之比例。違約合營夥伴須按年利率12%支付利息(將根據股息、股權及投票權比例之調整累加)及擔保費，並須支付相等於違約合營夥伴未能根據合營協議支付金額之12%之違約金。

經公平磋商後並參考中國商業銀行一年期貸款基準利率4.75%及合營夥伴各方的融資成本後，合營夥伴議定年利率為12%及擔保費率為12%。董事會認為有關利率及費率屬公平合理。

利潤分享

合肥華僑城實業可在扣除法律所規定之法定公積金及合肥華僑城實業之營運資金需求後，以及符合法定利潤分配條件下，向合營夥伴按彼等在合肥華僑城實業之股權比例分配經營所產生之稅後利潤。

董事會

合肥華僑城實業之董事會由五名董事組成，其中三名應由華僑城港華提名，兩名由華興投資提名。合肥華僑城實業董事會主席應為華僑城港華提名之董事。合肥華僑城實業之董事及董事會主席各自任期均為三年，並合資格於三年任期屆滿後重選連任。

其他條款

合肥華僑城實業不得：

- (i) 在未經合營夥伴一致同意之情況下改變其業務性質或範圍，倘變更，則必須符合與土地收購事項有關之文件所訂明之範圍或目的；或
- (ii) 訂立任何違背公平原則之交易。

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（包括開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅物業、建造合約、開發及管理物業以及物業投資）及新型城鎮化產業生態圈投資業務。

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。

有關各方之資料

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。

華興投資為一間於中國成立之有限公司，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。

華興投資的控股股東於本公司之一間非重大附屬公司（定義見上市規則）間接擁有49%股權。

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、華興投資及其各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

該交易之理由及裨益

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。該地塊計劃於住宅用地開發低層樓宇、洋房及小高層，於商業用地開發商業街區、商務辦公區、酒店及展示中心。董事認為該交易能提供良好投資機會，令本集團得以擴大其土地儲備，繼而提升本集團的收入及盈利能力，符合本公司及股東之整體利益。

華興投資的控股股東為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會下屬的金融控股集團，具有豐富的投資管理經驗並擁有資金優勢。透過與華興投資合作，本集團可以發揮多年在大型綜合開發項目的開發及運營經驗，擴大資金來源，實現優勢互補。

董事確認該交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於土地收購事項涉及在中國透過受中國法律（定義見上市規則）規管之拍賣向中國政府機關（定義見上市規則）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，由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，設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，收購該地塊符合此目的。合營協議亦包含此等條款，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該項目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。

董事會確認，該交易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，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。根據上市規則第14.33A條，該交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於該交易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，該交易構成本公司之非常重大收購事項，且上市規則第14.33A條，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

本公司將根據上市規則在可行情況下儘快向股東寄發一份載有（其中包括）該交易之進一步詳情之通函以供參考。預期通函將於二零二零年一月二十四日或之前寄發予股東，以令本公司有充足時間編製相關資料以供載入通函。

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
「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二零一九年十二月十三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	位於中國合肥空港經濟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，一家於中國成立的公司，乃由華僑城港華與華興投資分別持有51%及49%
「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，一間於中國成立的公司
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、其各自董事、最高行政人員及主要股東及其任何聯繫人並無關連之獨立第三方
「合營協議」	指	華僑城港華與華興投資於二零一九年六月二十日就成立合肥華僑城實業訂立之合營協議
「合營夥伴」	指	華僑城港華與華興投資
「土地收購事項」	指	透過公開招標程序在拍賣時收購該地塊的土地使用權
「該地塊」	指	合肥空港國際小鎮首期之五(5)幅地塊，總佔地面積約為1,042畝
「土地使用權出讓合同」	指	根據確認書將予訂立的國有土地使用權出讓合同
「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

「中國政府機關」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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)
「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
「平方米」	指	平方米
「該交易」	指	土地收購事項及合營協議項下擬進行之交易
「%」	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,二零一九年十二月十三日

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黃慧玲女士、林誠光先生及朱永耀先生。