

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)

主要交易
有關於中國安徽省合肥市巢湖收購
土地使用權之合營安排

合作協議

茲提述本公司日期為二零一九年五月十五日有關於中國安徽省合肥市巢湖的土地收購事項的公告。

於二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司華僑城港亞與合肥國嘉已共同投標並競得位於中國安徽省合肥市巢湖之該地塊土地使用權並聯合與合肥市自然資源和規劃局訂立確認書。根據確認書，於二零一九年五月三十日，合營夥伴與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同。

董事會欣然宣佈，於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一項合作協議，據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意設立一間項目公司以開發該地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有該項目公司51%及49%股權。

根據合作協議對該項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於該項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。

上市規則之涵義

由於華僑城港亞根據合作協議將予提供的最高資本承擔參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。

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合肥國嘉通過項目公司共同承擔。根據按公平原則及一般商業條款達成的合作協議，設立項目公司僅與收購及開發該地塊的單一用途有關，此乃符合該地塊拍賣的目的。合作協議亦包含此等條款，項目公司不得(i)在未經華僑城港亞與合肥國嘉一致同意的情況下改變項目公司業務的性質或範圍，其業務範圍應始終與土地收購事項有關的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日常及一般業務過程達成，而土地收購事項及合作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。該等交易須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第14.33A條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）該等交易之更多詳情之通函預期將盡快寄發予股東。預期通函將二零一九年六月二十五日前後寄發予股東，以讓本公司有更多時間編製載入通函的若干資料。

茲提述本公司日期為二零一九年五月十五日有關於中國安徽省合肥市巢湖的土地收購事項的公告。

緒言

於二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司華僑城港亞與合肥國嘉已共同投標並競得位於中國安徽省合肥市巢湖之該地塊之土地使用權，並與合肥市自然資源和規劃局共同訂立確認書。

根據確認書，於二零一九年五月三十日，合營夥伴（共同）與合肥市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同，其主要條款如下：

日期：二零一九年五月三十日

訂約方：(1) 合肥市自然資源和規劃局（作為轉讓方）
(2) 合營夥伴（作為承讓方）

標的事項：該地塊位於中國安徽省合肥市巢湖經開區金巢大道北外環路口西北側、岨嶂山路以南，總地盤面積為413,878.66平方米及估計總建築面積約為460,400平方米

代價：人民幣1,129,888,742元（即每平方米人民幣2,730元）

付款條款：代價（華僑城港亞及合肥國嘉已於投標時按彼等各自於項目公司持有的建議所有權比例共同支付土地按金人民幣400,000,000元，該款項將用於抵銷土地收購事項的部分代價）應由承讓方以下列方式支付：

(1) 50%代價將於訂立土地使用權出讓合同之日起30日內結付；

(2) 而餘下代價連同其應計利息（其利率根據於第一筆50%代價結付當日中國人民銀行公佈的利率釐定）應於訂立土地使用權出讓合同之日起計3個月內結付。

土地收購事項之完成日期：二零一九年六月三十日或之前

該地塊用途：商業用途：40年
住宅用途：70年

董事會欣然宣佈，於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一項合作協議，據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意設立一間項目公司以開發該地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有該項目公司51%及49%股權。

根據合作協議對該項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於該項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。

合作協議

日期

二零一九年六月三日

訂約方

(1) 華僑城港亞（本公司之間接全資附屬公司）

(2) 合肥國嘉

據董事經作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，合肥國嘉及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

項目公司的成立、初始註冊資本及資本承擔

項目公司成立後，該地塊土地使用權將受讓予項目公司。項目公司的初始註冊資本為人民幣400,000,000元，由華僑城港亞及合肥國嘉按51%及49%的比例分別出資人民幣204,000,000元及人民幣196,000,000元。除初始註冊資本外，合營夥伴亦同意（其中包括）：

1. 土地收購成本

根據土地使用權出讓合同的條款及相關政策，各合營夥伴須於付款截止日期前三個營業日內按其在項目公司各自持股比例向項目公司支付代價餘款、土地收購事項產生的相關稅項、城市建設配套費及其他相關費用，並由項目公司支付至合肥市自然資源和規劃局。

註冊資本應優先支付土地收購事項成本。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項目公司的股權比例以股東貸款提供資金，年利率不超過中國人民銀行公佈的一年期貸款利率的40%。

2. 項目開發的融資

在項目公司具備向金融機構取得外部貸款的資格之前（即取得相關項目開發牌照之前），該項目應透過股東按其各自在項目公司的股權比例以股東貸款提供資金。合營夥伴將按其各自在項目公司的股權比例提供股東貸款以提供該項目的開發建設成本。

項目公司具備外部貸款資格後（即取得相關項目開發牌照之後），該項目應首先以來自金融機構的外部貸款提供資金。倘來自金融機構的外部貸款金額不足以支付該項目的開發建設成本，則該差額將由股東按其各自在項目公司的股權比例以股東貸款提供資金，年利率不超過中國人民銀行公佈的一年期貸款利率的40%。

3. 項目公司的擔保

合營夥伴應按其各自在項目公司的股權比例為項目公司的融資提供擔保。

4. 資本承擔

不論任何情形，根據合作協議向項目公司作出的資本承擔總額不得超過人民幣2,352,941,176元，由華僑城港亞及合肥國嘉按各自在項目公司的股權比例分別出資人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元，該等金額乃於考慮（包括但不限於）土地收購事項成本、項目開發所產生的其他成本及開支以及為項目公司所作出的擔保後，雙方經公平磋商後釐定。

華僑城港亞向項目公司作出的資本承擔比例（即人民幣1,200,000,000元）將由本集團的內部資源、股東貸款及銀行借貸撥付。

於合作協議項下擬進行的交易完成後，華僑城港亞將持有項目公司51%的股權。項目公司將成為本公司的間接附屬公司，其財務業績將綜合納入本公司的綜合財務報表。

項目公司的可分配閑置資金

經項目公司董事會酌情決定後，項目公司的可分配閑置資金首先應用於根據各自在項目公司的股權比例償還任何欠付的股東貸款，隨後應按各自在項目公司的股權比例支付予各合營夥伴。

可分配閑置資金乃指相關時間內項目公司的現金及銀行結餘金額減去以下各項的結餘：(i)項目公司在相關時間內三個月內應付該項目的費用；(ii)三個月內應付的任何外部貸款的利息及本金額；及(iii)任何政府機構所規定的開支金額。

開發階段後項目公司的可分配利潤

項目公司可在扣除法律所規定的法定公積金及營運資金後，以及符合法定利潤分配條件下，向合營夥伴按彼等在項目公司的股權比例分配經營所產生的稅後利潤。

董事會

項目公司的董事會由五名董事組成，其中三名應由華僑城港亞提名，兩名由合肥國嘉提名。項目公司董事長應為華僑城港亞提名的董事，並擔任項目公司的法定代表人，項目公司的董事會副主席由合肥國嘉提名。項目公司的董事及董事會主席各自任期均為三年，併合資格於三年任期屆滿後重選連任。

監事

項目公司將委任兩名監事，分別由華僑城港亞及合肥國嘉委任一名。每名監事的任期為三年，併合資格於三年任期屆滿後重選連任。

其他條款

項目公司不得：

- (i) 在未經合作協議的各訂約方一致同意的情況下改變其業務的性質或範圍，倘變更，則必須符合與土地收購事項有關的文件所訂明的範圍或目的；或

(ii) 訂立任何違背公平原則的交易。

該地塊資料

地塊位於中國安徽省合肥市巢湖經開區金巢大道北外環路交口西北側、岨嶂山路以南。地塊總地盤面積為413,878.66平方米及估計總建築面積約為460,400平方米。地塊分別指定作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。地塊臨近巢湖市政府、巢湖火車站以及安徽省唯一的國家級旅遊度假區（合肥市巢湖半湯溫泉養生度假區），周邊環繞若干當地著名景點。預期地塊將被開發成國際高品質溫泉度假目的地，產品包括但不限於住宅物業、酒店、水公園及商業街。

訂立合作協議之理由及裨益

巢湖市位於長三角經濟腹地，地塊位於巢湖全域旅游核心區，具有較大發展潛力。透過與合肥國嘉合作，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。董事相信合作可提升項目發展的效率及成效，從而為本集團帶來更大回報。

董事認為，合作協議項下擬進行交易乃於本公司日常及一般業務過程訂立，及合作協議項下擬進行的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。

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新型城鎮化產業生態圈投資業務。

華僑城港亞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，主要從事物業管理諮詢、發展文化旅遊及體育設施、管理及投資諮詢。

有關合肥國嘉之資料

合肥國嘉為一間於中國成立之有限公司，主要從事非證券業務的投資、管理、諮詢及項目投資。

上市規則之涵義

由於華僑城港亞根據合作協議將予提供的最高資本承擔參照上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。

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合肥國嘉通過項目公司共同承擔。根據按公平原則及一般商業條款達成的合作協議，設立項目公司僅與收購及開發該地塊的單一用途有關，此乃符合該拍賣的目的。合作協議亦包含此等條款，項目公司不得(i)在未經華僑城港亞與合肥國嘉一致同意的情況下改變項目公司業務的性質或範圍，其業務範圍應始終與土地收購事項有關的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日常及一般業務過程達成，而土地收購事項及合作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。該等交易須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准規定。

就董事所知、全悉及確信，概無董事須就有關批准合作協議項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

根據上市規則，一份載有（其中包括）該等交易之更多詳情之通函預期將盡快寄發予股東。預期通函將二零一九年六月二十五日前後寄發予股東，以讓本公司有更多時間編製載入通函的若干資料。

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	華僑城港亞及合肥國嘉與合肥市自然資源和規劃局於二零一九年五月十五日因成功贏得拍賣競投訂立之成交確認書

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	該地塊之土地使用權代價人民幣1,129,888,742元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	華僑城港亞與合肥國嘉訂立的日期為二零一九年六月三日的協議，內容有關（其中包括）項目公司的合營安排
「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
「合肥國嘉」	指	合肥國嘉產業資本管理有限公司，於中國成立之有限公司
「合肥市自然資源和規劃局」	指	合肥市自然資源和規劃局
「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
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司、彼等各自的董事、主要行政人員及主要股東及其任何聯繫人士（定義見上市規則）概無關連的獨立第三方
「合營夥伴」	指	華僑城港亞及合肥國嘉
「該地塊」	指	位於中國安徽省合肥市巢湖經開區金巢大道北外環路交口西北側、鉅嶂山路以南的一幅地塊（ACK2018-15地塊），總地盤面積約413,878.66平方米及估計總建築面積約為460,400平方米
「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
「土地使用權出讓合同」	指	根據確認書由合肥市自然資源和規劃局與合營夥伴訂立的日期為二零一九年五月三十日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
「華僑城港亞」	指	深圳華僑城港亞控股發展有限公司，一間於中國成立的公司並為本公司的間接全資附屬公司
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「該項目」	指	開發該地塊為住宅物業、酒店、水公園及商業街之項目
「項目公司」	指	將由華僑城港亞及合肥國嘉於中國設立的合營公司以開發該地塊
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等交易」	指	土地收購事項，訂立合作協議及其項下擬進行的該等交易
「%」	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，二零一九年六月三日

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魯恭先生、黃慧玲女士及林誠光先生。