

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)

**建議非常重大出售
透過土地收儲出售地塊**

建議出售地塊

合肥環巢(本公司間接非全資附屬公司)擬透過土地收儲方式向巢湖市土地儲備中心交回巢湖地塊。巢湖地塊補償費用將為人民幣596百萬元。

合肥華僑城實業(本公司間接非全資附屬公司)擬透過土地收儲方式向合肥市土地儲備中心交回合肥地塊。合肥地塊補償費用將為人民幣1,725百萬元。

上市規則的涵義

由於巢湖土地收儲的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第十四章，巢湖土地收儲構成本公司的非常重大出售事項。因此，巢湖土地收儲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。

由於合肥土地收儲的最高適用百分比率合計超過75%，根據上市規則第十四章，合肥土地收儲構成本公司的非常重大出售事項。因此，合肥土地收儲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

載有(其中包括)有關建議出售事項之資料、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四月二十四日或之前刊發。

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。

巢湖土地收儲

合肥環巢擬就巢湖土地收儲訂立巢湖協議。巢湖土地收儲的主要條款概述如下：

巢湖協議訂約方

- (1) 合肥環巢
- (2) 巢湖市土地儲備中心

巢湖協議的標的事項

根據巢湖協議，合肥環巢將交付巢湖地塊的土地使用權。巢湖地塊將按淨地交付，(其中包括)無權屬或經濟糾紛，無轉讓、抵押、出租、出售等權利主張。巢湖地塊補償費用將為人民幣596百萬元，以現金透過以下方式支付予合肥環巢：(i)巢湖土地儲備中心應自巢湖協議日期起計60天內支付不少於巢湖地塊補償費用的40%；及(ii)巢湖土地儲備中心應自巢湖協議日期起計兩年內支付剩餘巢湖地塊補償費用。

巢湖地塊補償費用乃參考適用於國有土地收儲的法律、法規及程序釐定。該程序的更多資料載於下文「*土地收儲程序*」。本集團亦已獨立評估巢湖地塊補償費用，並計及(其中包括)巢湖地塊於二零二六年二月二十八日的初步估值人民幣595.5百萬元(該估值由本公司委聘的獨立物業估值師戴德梁行有限公司以市場比較法得出)以及「*建議出售事項的理由及裨益*」所討論的因素。本公司認為，巢湖地塊補償費用屬公平且合理。

巢湖土地收儲的所得款項淨額(扣除估計費用及開支)預計約為人民幣596百萬元。預期所得款項淨額將主要全部用於巢湖項目，其中不少於25%將用於支付巢湖項目的付款(包括截至本公告日期已產生及未來的付款)。預期剩餘所得款淨額將用作巢湖項目的營運資金(包括償還貸款)。

地塊收儲程序及交付

巢湖土地收儲將按下文「*土地收儲程序*」中所述的收儲程序進行。

巢湖地塊

位置 中國安徽省巢湖經濟開發區岨嶂山路以南，金巢大道與北外環路交叉口西北側

佔地面積(概約值) 488.52畝(相當於約325,680平方米)

指定土地用途 住宅及商業服務

合肥環巢於二零一九年收購巢湖地塊，作為巢湖項目的一部分。巢湖地塊用於商業及住宅用途的土地使用權分別於二零五九年五月二十九日及二零八九年五月二十九日到期。截至本公告日期，巢湖地塊目前尚未開發，為淨地。巢湖項目位於中國安徽省巢湖經濟開發區。巢湖地塊及巢湖項目餘下地塊位於鄰近位置。巢湖項目餘下地塊的土地佔地面積約為88,200平方米。截至二零二五

年十二月三十一日，巢湖項目已竣工及未竣工建築的計容建築面積分別約為零及63,300平方米。巢湖地塊在土地權屬上與巢湖項目內其他地塊相互區分且相互獨立。餘下地塊能夠在沒有巢湖地塊的情況下獨立運作。巢湖土地收儲預期不會對巢湖項目的持續營運造成重大干擾。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，巢湖地塊並無錄得淨利潤／虧損。截至二零二五年十二月三十一日止年度，巢湖地塊確認未經審計減值虧損人民幣514百萬元。

合肥土地收儲

合肥華僑城實業擬就合肥土地收儲訂立合肥協議。合肥土地收儲的主要條款概述如下：

合肥協議訂約方

- (1) 合肥華僑城實業
- (2) 合肥市土地儲備中心

合肥協議的標的事項

根據合肥協議，合肥華僑城實業將分別交付三宗合肥地塊的土地使用權。合肥地塊將按淨地交付，(其中包括)無權屬或經濟糾紛，無轉讓、抵押、出租、出售等權利主張。合肥地塊補償費用總額將為人民幣1,725百萬元，以現金透過以下方式支付予合肥華僑城實業：(i)合肥土地儲備中心應自合肥協議日期起計60天內支付不少於合肥地塊補償費用的40%；及(ii)合肥土地儲備中心應自合肥協議日期起計兩年內支付剩餘合肥地塊補償費用。

合肥地塊補償費用乃參考適用於國有土地收儲的法律、法規及程序釐定。該程序的更多資料載於下文「土地收儲程序」。本集團亦已獨立評估合肥地塊補償費用，並計及(其中包括)合肥地塊於二零二六年二月二十八日的初步估值人

民幣1,714.9百萬元(該估值由本公司委聘的獨立物業估值師戴德梁行有限公司以市場比較法得出)以及「建議出售事項的理由及裨益」所討論的因素。本公司認為，合肥地塊補償費用屬公平且合理。

合肥土地收儲的所得款項淨額(扣除估計費用及開支)預計約為人民幣1,725百萬元。預期所得款項淨額將主要全部用於合肥項目，包括不少於40%用於結算合肥項目的付款(包括截至本公告日期已產生及未來的付款)。預期剩餘所得款淨額將用作合肥華僑城實業的營運資金(包括償還貸款)。

地塊收儲程序及交付

合肥土地收儲將按下文「土地收儲程序」中所述的收儲程序進行。

合肥地塊

合肥地塊由位於中國安徽省合肥市經濟開發區的三宗地塊組成：

	地塊A	地塊B	地塊C
位置	中國安徽省合肥市 雲湖路以北、 虹橋路以東	中國安徽省合肥市 花蓮路以南、 啟德路以西	中國安徽省合肥市 雄安路以南、 虹橋路以東
佔地面積 (概約值)	430.34畝(相當於約 286,893平方米)	84.46畝(相當於約 56,306平方米)	269.37畝(相當於約 179,580平方米)
指定土地用途	商住、商業、文化 設施用地	商住用地	居住、幼兒園、城 鎮社區服務設施 用地、公園綠地

合肥華僑城實業於二零二一年收購合肥地塊，作為合肥項目的一部分。合肥地塊的土地使用權年期分別於二零六一年七月二十八日(作商業用途)、二零七一年七月二十八日(作文化設施、公園、綠地用途)及二零九一年七月二十八日(作住宅用途)屆滿。截至本公告日期，合肥地塊目前尚未開發，為淨地。合肥項目包括住宅小區、商業空間、產業辦公區、酒店及生態公園。合肥地塊及合肥項目餘下地塊位於鄰近位置。合肥項目餘下地塊的土地佔地面積約為

780,300平方米。截至二零二五年十二月三十一日，合肥項目已竣工及未竣工的計容建築面積分別約為618,200平方米及311,400平方米。合肥地塊在土地權屬上與合肥項目中的其他地塊相互區分且相互獨立。餘下合肥項目能夠在沒有合肥地塊的情況下獨立運作。因此，合肥土地收儲預期不會對合肥項目餘下區域的持續營運造成重大干擾。截至二零二四年十二月三十一日止年度，合肥地塊並無錄得淨利潤／虧損。截至二零二五年十二月三十一日止年度，合肥地塊確認未經審計減值虧損人民幣1,109百萬元。

關於土地收儲的進一步資料

土地收儲程序

於二零二四年十一月，中國自然資源部發佈《關於運用地方政府專項債券資金收回收購存量閒置土地的通知》，鼓勵地方政府運用專項債券資金收回收購企業無力或無意願繼續開發、已供應未動工的存量土地，並概述土地收儲程序。

根據此等程序，地方政府機構確定擬收回的地塊後，地方土地儲備中心將聘請評估機構對該等地塊的市場價值進行評估。地方土地儲備中心將設定一個底價，即以市場價值或土地使用權人土地成本中較低者為準，同時結合市場行情、相關土地使用權合同履約情況等因素進行下調。地方政府機構將以公告方式公佈擬進行的土地收儲事項及擬定的土地收儲價格。隨後，建議土地收儲事項將上報(其中包括)市政府審批及確認。

地方政府將就相關地塊發行專項債券。據本公司所深知、盡悉及確信，本公司及其關聯人士均無意認購與巢湖土地收儲及合肥土地收儲相關的專項債券。

相關專項債券發行成功募集對應資金後，地方政府方會開展並推進該等土地收儲。

截至本公告日期：

- (1) 巢湖市自然資源和規劃局已公示擬收購(其中包括)巢湖地塊及擬收儲費用人民幣596百萬元。

待(i)本公司股東於股東特別大會批准巢湖土地收儲；(ii)巢湖土地收儲獲得監管批准；(iii)地方政府發行專項債券，並成功募集巢湖土地收儲資金；及(iv)巢湖地塊並無質押、抵押、司法查封後，合肥環巢預計將簽訂巢湖協議。

本集團擬於二零二六年第二或第三季度取得上文第(i)項所述股東批准，並完成上文第(iv)項所需程序。目前預期第(ii)及(iii)項將於二零二六年第三季度末之前完成。

- (2) 合肥市自然資源和規劃局已公示擬收購(其中包括)合肥地塊及擬收儲價格人民幣1,725百萬元。

待(i)本公司股東於股東特別大會批准合肥土地收儲；(ii)合肥土地收儲獲得監管批准；(iii)地方政府發行專項債券，並成功募集合肥土地收儲資金；及(iv)合肥地塊並無質押、抵押、司法查封後，合肥華僑城實業預期將簽訂合肥協議。

本集團擬於二零二六年第二或第三季度取得上文第(i)項所述股東批准，並完成上文第(iv)項所需程序。預期第(ii)及(iii)項將於二零二六年第三季度末之前完成。

巢湖協議與合肥協議均自簽署之日起生效。巢湖土地收儲與合肥土地收儲各自獨立，並非互為條件。

上述時間安排乃本集團根據現有資料作出的估計，僅供參考。時間安排或會有變，條件能否達成亦不確定。本公司將在正式簽署巢湖協議及合肥協議，或倘任何建議出售事項條款出現任何重大變更時，遵守上市規則的適用規定。

建議出售事項之財務影響

合肥環巢與合肥華僑城實業均為本公司的間接附屬公司。合肥環巢與合肥華僑城實業各自的財務業績、資產及負債均根據香港財務報告準則第10號 — 綜合財務報表的規定，綜合計入本集團的綜合財務報表內。

巢湖土地收儲

巢湖地塊補償費用為人民幣596百萬元，根據現有資料，包括(i)截至二零二五年十二月三十一日巢湖地塊的未經審計賬面淨值約為人民幣596百萬元，及(ii)預計巢湖土地收儲沒有稅項或銷售開支，預期巢湖土地收儲將不會對本集團相關期間帶來任何損益。

合肥土地收儲

合肥地塊補償費用為人民幣1,725百萬元，根據現有資料，包括(i)截至二零二五年十二月三十一日合肥地塊的未經審計賬面淨值總額約為人民幣1,725百萬元，及(ii)預計合肥土地收儲沒有稅項或銷售開支，預期合肥土地收儲將不會對本集團的當期損益造成任何影響。

財務影響及估算僅供參考之用，並不意圖代表本集團於完成巢湖土地收儲及合肥土地收儲後的財務狀況。實際數字及影響將於相關土地收儲完成時評估，並可能因變動及審計而有所調整，與上述金額或有出入。

建議出售事項的理由及裨益

作為本集團戰略重點之一，並為進一步鞏固本集團中長期發展的基礎，本集團一直密切關注市場，靈活調整戰略佈局與建設規劃，審慎作出投資與開支決策。

在此背景下，巢湖地塊及合肥地塊為未開發的土地。本集團審慎評估推進開發該等地塊所需成本、開發預期回報以及相關風險及不確定性。考慮現行市況，本公司認為現階段投入大量資本推展建設或非審慎及有效運用資源，並可能為本集團帶來額外債務風險、財務壓力及虧損風險。另一方面，本集團曾嘗試出售該等地塊，但因缺乏有意願且有能力的買家，對價格預期的顯著差異等因素而並未成功。

本公司認為，巢湖土地收儲及合肥土地收儲均為盤活資產的機會，可減輕本集團此等資產的運營風險，提升本集團的靈活性及發展潛力。現金地塊補償費用將為本集團帶來額外現金流，並提升營運資金狀況、流動性及抗風險能力。

經考慮上述事項、建議出售事項之條款及土地收儲程序後，董事會認為巢湖土地收儲(包括巢湖地塊補償費用)及合肥土地收儲(包括合肥地塊補償費用)各自的條款公平合理，並符合正常商業條款；巢湖土地收儲及合肥土地收儲均符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

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。

合肥環巢於中國內地成立為有限責任公司，旨在開發巢湖項目。截至本公告日期，本公司透過全資附屬公司間接持有其51%權益，其餘49%權益則由合肥興泰新型城鎮化發展基金合夥企業(有限合夥)(據本公司所知，其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)持有。

合肥華僑城實業於中國內地成立為有限責任公司，旨在開發合肥項目。截至本公告日期，本公司透過間接全資附屬公司持有該公司51%權益，其餘49%權益則由合肥華興空港投資有限公司(據本公司所知，其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)持有。

巢湖市土地儲備中心資料

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，截至本公告日期，巢湖市土地儲備中心為中國政府機關，巢湖市土地儲備中心及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

合肥市土地儲備中心資料

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，截至本公告日期，合肥市土地儲備中心為中國政府機關，合肥市土地儲備中心及其最終實益擁有人均屬獨立第三方。

上市規則的涵義

巢湖土地收儲

由於巢湖土地收儲的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第十四章，巢湖土地收儲構成本公司的非常重大出售事項。因此，巢湖土地收儲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。

合肥土地收儲

由於合肥土地收儲的最高適用百分比率合計超過75%，根據上市規則第十四章，合肥土地收儲構成本公司的非常重大出售事項。因此，合肥土地收儲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，概無董事因在建議出售事項中擁有重大權益，須就批准建議出售事項的董事會決議案放棄投票。

本公司將於股東特別大會上提呈決議案，以尋求股東分別批准巢湖土地收儲及合肥土地收儲(包括股東事先授權董事於二零二六年十二月三十一日前訂立巢湖協議及合肥協議以及授權董事完成巢湖土地收儲與合肥土地收儲)。鑒於土地收儲的性質，巢湖協議及合肥協議的交易對手方有意讓土地收儲的訂約方遵守類似的先決條件。因此，本集團無法根據巢湖協議及合肥協議納入股東批准的先決條件。因此，除向董事授出事先授權外，本集團進行建議出售事項將屬不可能。經考慮土地收儲的監管背景及訂約程序以及訂約方協定的巢湖協議及合肥協議的形式及實質後，本集團認為，建議出售事項的條款已基本落實。本集團將於適時發出通函，向股東提供足夠資料以評估巢湖土地收儲及合肥土地收儲的益處。倘巢湖協議及合肥協議的條款於授出股東批准及授權後出現重大變更，本公司將視乎需要重新遵守上市規則第14章的規定。據本公司所深知，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各建議出售事項放棄投票。

由於需要額外時間落實通函中若干資料(包括物業估值報告)，載有(其中包括)有關建議出售事項之資料、上市規則規定之其他資料(包括巢湖地塊及合肥地塊之物業估值報告)之通函及召開股東特別大會通告預期將於二零二六年四月二十四日或之前刊發。

建議出售事項尚未落實，因此可能會有所變動。此外，建議出售事項可能進行，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。進一步公告將於適當時或按上市規則規定刊發。

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
「巢湖協議」	指	合肥環巢與巢湖市土地儲備中心擬訂立有關巢湖地塊之國有建設用地使用權收購合同
「巢湖地塊補償費用」	指	根據巢湖協議就巢湖地塊應付合肥環巢的補償價
「巢湖地塊」	指	合肥環巢擬被收儲的地塊。更多資料請參閱本公告「 巢湖土地收儲—巢湖地塊 」
「巢湖市土地儲備中心」	指	巢湖市土地儲備中心
「巢湖土地收儲」	指	合肥環巢擬向巢湖市土地儲備中心交出巢湖地塊
「巢湖項目」	指	位於中國巢湖經濟開發區的合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目
「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
「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，以由股東審議及酌情批准巢湖土地收儲及合肥土地收儲

「本集團」	指	於本公告日期之本公司及其附屬公司
「合肥協議」	指	合肥華僑城實業與合肥市土地儲備中心擬訂立的三份合肥市國有建設土地使用權收購合同，每份協議分別對應一宗合肥地塊
「合肥環巢」	指	合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「合肥地塊補償費用」	指	根據合肥協議就合肥地塊應付合肥華僑城實業的補償費用
「合肥地塊」	指	合肥華僑城實業擬被收儲的三宗地塊。更多資料請參閱本公告之「 <i>合肥土地收儲—合肥地塊</i> 」
「合肥市土地儲備中心」	指	合肥市土地儲備中心
「合肥土地收儲」	指	合肥華僑城實業擬向合肥市土地儲備中心交出合肥地塊
「合肥華僑城實業」	指	合肥華僑城實業發展有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「合肥項目」	指	位於中國合肥新橋科技創新示範區的合肥華僑城國際小鎮項目
「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
「華興投資」	指	合肥華興空港投資有限公司，為合肥華僑城實業之股東

「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士之第三方
「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台灣
「建議出售事項」	指 巢湖土地收儲及合肥土地收儲
「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
「監管批准」	指 相關國有資產管理監督部門及機構的審批
「%」	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，二零二六年三月二十六日

於本公告發出之日，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，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。