

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 中國奧園地產集團股份有限公司 China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

## 重大交易

### 收購位於中國深圳的項目土地的70%權益

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一六年四月二十七日(交易時段後)，賣方與買方、目標公司及項目公司訂立合作協議，據此買方同意按現金代價人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)向賣方購買目標公司全部股本權益。於完成後，買方將透過目標公司擁有項目公司70%的股本權益。

根據合作協議，賣方同意部份代價應用作支付補償、成本、稅項及因向項目公司轉讓項目土地及項目土地若干建築工程而產生的費用，包括清除，平整土地及在項目土地加建圍欄。

#### 上市規則的涵義

於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將會由本集團綜合。由於收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項根據上市規則構成本公司的重大交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以書面批准方式取得股東對合作協議及其項下擬進行的交易的批准：(a)如果本公司召開股東大會，概無股東需要就批准交易放棄投票；及(b)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本面值50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准交易的一位股東或一組緊密聯繫的股東的書面批准。據董事作出一切合理查詢後所知，如果本公司召開股東大會，概無股東須就批准收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。

於本公告日期，Ace Rise持有1,392,201,062股股份，佔本公司全部已發行股本50.01%，並已就收購事項及其項下擬進行之交易發出不可撤回及無條件之書面批准。因此，本公司將不會就批准收購事項及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

### 一般事項

本公司將於二零一六年五月十九日或之前向股東發出一份通函，當中載有(其中包括)收購事項及擬根據合作協議進行之交易的詳情及上市規則規定的其他資料。

由於須達成本公告「先決條件」一節所載的先決條件方告完成，故收購事項不一定進行。股東及潛在投資於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

### 緒言

董事會謹此宣佈，於二零一六年四月二十七日(交易時段後)，賣方與買方(本公司之全資附屬公司)、目標公司及項目公司訂立合作協議，據此買方同意按現金代價人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)向賣方購買目標公司全部股本權益。於完成後，買方將透過目標公司擁有項目公司70%的股本權益。

## 合作協議

合作協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年四月二十七日(交易時段後)

訂約方：(i) 買方；  
(ii) 賣方；  
(iii) 目標公司；及  
(iv) 項目公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、目標公司、項目公司及其各最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 交易的性質及將予收購的資產

根據合作協議，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標公司的全部股本權益。於完成後，目標公司將成為本集團的間接全資附屬公司，並持有項目公司70%的股本權益，而目標集團的財務業績將由本集團綜合。

### 代價

本公司應付的總代價為人民幣2,286,900,000元(相等於約2,721,411,000港元)，將按以下方式及條件支付：

- (a) 第一期付款：買方應於合作協議日期後五個工作天內，將一筆人民幣1,000,000,000元的款項存入賣方及買方共同管有的託管銀行賬戶內。受託管的第一期付款將於「先決條件」一段所述的先決條件達成後方發放並轉讓予賣方。
- (b) 第二期：買方應於合作協議日期後45天內，在達成以下條件時向賣方支付一筆人民幣600,000,000元的款項(即代價的第二期付款)：
  - (i) 有關項目土地的新《建設用地規劃許可證》經已以項目公司的名稱發出；及
  - (ii) 清除項目土地上剩餘的穀物及植物，並已於項目土地50%範圍築起圍欄。

- (c) 最後一期付款：買方應於合作協議日期後90日內向賣方支付一筆人民幣686,900,000元的款項（即代價餘下金額），條件為項目公司的法定代表已正式更換為買方提名的人士。

訂約各方進一步協定，最後一期付款人民幣100,000,000元應存於項目公司的銀行賬戶，作為在非項目土地上發展的補償房屋及賣方將進行的若干建築工程的託管款項。

## 代價的基準

代價經合作協議訂約各方公平磋商後達致，於釐定時已參考(a)於各方訂立合作協議時目標集團的資產淨值；(b)項目公司已支付的土地成本；(c)因向項目公司轉讓項目土地及項目土地若干建築工程而產生並由賣方或將由賣方支付的補償、稅項成本及付款，包括清除、平整土地及加建圍欄；及(d)下文「收購事項的理由及裨益」一段所載的其他因素。

根據上文所述，董事認為的代價屬公平合理。本公司應付的代價以本集團內部資源及／或董事可能認為屬合適的銀行借貸融資撥付。

## 先決條件

訂約各方就完成之責任須待下列條件達成或由買方豁免後，方可作實：

- (a) 賣方已向買方交付目標集團的公司印章、批文及證書及有關項目土地的所有文件的正本並共同保留；
- (b) 目標公司全部股本權益經已登記於買方名下，而目標集團法定代表、董事、監事及總經理的變動經已向相關政府機關更新及登記。
- (c) 項目公司完成有關項目土地的《中華人民共和國不動產權證書》的首次登記；
- (d) 買方已取得項目公司現有股東批准合作開發項目土地的會議記錄（或其他類似性質之文件）；及

## 完成

於先決條件達成之日即告完成。於完成後，目標集團將成為本集團的附屬公司，而其財務業績將會由本集團綜合。因此，本集團將實益擁有項目公司70%的股本權益，而賣方則擁有30%。

## 終止收購事項

因賣方無法滿足其於合作協議、項目公司的責任，或土地使用權有差異，致使(a)項目公司無法按進度取得項目土地的預售許可證(即延誤三個月或以上)；或(b)項目土地的建築已停工三個月或以上，則買方有權終止合作協議，收回來自賣方的代價退款並向賣方申索就此產生的任何損失。

## 項目公司的營運

根據合作協議，於完成後，(a)項目公司董事會將由三名成員組成，其中兩名由本公司提名，餘下一名董事則由賣方提名。本公司提名的董事亦將獲委任為項目公司的主席及法定代表；(b)賣方將向項目公司提名一名監事及財務經理，以監察項目土地的建築；及(c)本公司將在賣方的協助下負責項目公司的日常營運及項目土地的開發及建築。

## 目標集團的財務資料

以下為項目公司截至二零一四年十二月三十一日(由項目公司的註冊成立日期二零一四年四月一日起開始計)及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 財政年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日 財政年度 (註冊成立日期為 二零一四年 四月一日) (經審核) 人民幣千元
營業額	2	—
除稅前虧損淨額	143	(341)
除稅後虧損淨額	143	(341)
資產(負債)淨值(淨額)	79,516	(341)

目標公司於二零一六年三月七日註冊成立，故概無可提供的經審核財務資料。項目公司於二零一六年三月三十一日的未經審核淨產值為人民幣199,451,827.77元。

## 目標集團的資料

目標公司為投資控股公司，根據中國法律註冊成立，於本公告日期由賣方全資擁有。

項目公司為根據中國法律註冊成立的項目公司，其主營業務為物業發展；項目公司亦參與以下土地的物業開發及建築：項目土地宗地號G13302-8019及宗地號G13302-8021的兩個地塊，位於中國深圳市坪山新區金牛路與翠景路交匯，用於住宅用途(附帶公共及支援設施)。於本公告日期，項目公司已就以其名義登記的項目土地取得《中華人民共和國不動產權證書》。

於合作協議項下，賣方確認並同意以部份代價用作支付任何補償、成本、稅項、負債以及因轉讓項目土地及項目土地若干建築工程而產生的費用，包括清除，平整土地及在項目土地加建圍欄。

## 有關賣方的資料

賣方為一間根據中國法律成立的有限公司，而其主要業務為物業發展、物業代理及物業租賃。賣方實益擁有項目公司30%的股本權益。

## 收購事項的理由及裨益

本集團的主要業務包括於中國進行物業發展及物業投資。目標公司為根據中國法律成立的有限公司，持有項目公司70%股本權益的公司，而項目公司參與位於中國深圳坪山區的項目土地的發展及建築，其總樓面面積約217,800平方米，用於住宅用途(附帶公共及支援設施)。董事認為收購事項將為本集團提供於不同地區擴展業務的機會，加強本集團於一線城市的土地儲備，促進日後物業發展業務的增長。

董事認為合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，而訂立合作協議亦符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將會由本集團綜合。由於收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項根據上市規則構成本公司的重大交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及取得獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，在下述情況下可以無須召開股東大會而以書面批准方式取得股東對合作協議及其項下擬進行的交易的批准：(a)如果本公司召開股東大會，概無股東需要就批准交易放棄投票；及(b)已經取得持有或共同持有超過本公司已發行股本面值50%並有權出席股東大會並在會上表決以批准交易的一位股東或一組緊密聯繫的股東的書面批准。據董事作出一切合理查詢後所知，如果本公司召開股東大會，概無股東須就批准收購事項及其項下擬進行之交易放棄投票。

於本公告日期，Ace Rise持有1,392,201,062股股份，佔本公司全部已發行股本50.01%，並已就收購事項及其項下擬進行之交易發出不可撤回及無條件之書面批准。因此，本公司將不會就批准收購事項及其項下擬進行之交易召開股東特別大會。

## 一般事項

本公司將於二零一六年五月十九日或之前向股東發出一份通函，當中載有（其中包括）收購事項及擬根據合作協議進行之交易的詳情及上市規則規定的其他資料。

由於須達成本公告「先決條件」一節所載的先決條件方告完成，故收購事項不一定進行。股東及潛在投資於買賣本公司證券時務請謹慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	收購目標公司全部股本權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	收購事項完成
「合作協議」	指	賣方、買方、目標公司及項目公司就收購事項訂立日期為二零一六年四月二十七日的合作協議
「代價」	指	收購代價為人民幣2,286,900,000元（相等於約2,721,411,000港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士（定義見上市規則）及連同其／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）之該名／該等參與方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	深圳市泰富華瀾灣置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，由目標公司及賣方分別持有70%及30%股本權益



「項目土地」	指	宗地號G13302-8019及宗地號G13302-8021的兩塊土地，位於中國深圳市坪山新區金牛路與翠景路交匯
「買方」	指	奧園集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市瀾灣弘盛投資有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」	指	根據中國法律註冊成立的有限公司及獨立第三方；於本公告日期持有目標公司全部股本權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

就本公告而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.19港元（如適用），僅供說明用途。

香港，二零一六年四月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、鍾平女士及馬軍先生；本公司非執行董事為楊忠先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。