

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倚賴該等內容而引致的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之有限公司)

(股份代號：3883)

### 須予披露交易 收購目標公司之全部股權

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一七年八月七日（交易時段後），賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，現金代價為人民幣783,615,800元（約等於908,994,328港元）。

於完成收購事項後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

#### 上市規則之涵義

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但均低於25%，故收購事項根據上市規則構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

由於收購事項之完成受股權轉讓協議項下之條款及條件規限，故收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零一七年八月七日（交易時段後），賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，現金代價為人民幣783,615,800元（約等於908,994,328港元）。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

- 日期：                    二零一七年八月七日（交易時段後）
- 訂約方：                  (a) 賣方；
- (b) 買方；及
- (c) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及目標公司均為獨立第三方。

## 交易性質及將予收購之資產

根據股權轉讓協議，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。於完成收購事項後，(a)買方將擁有目標公司的全部股權，使買方可發展及參與項目地塊；及(b)目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

## 代價

根據股權轉讓協議的條款及條件，代價為人民幣783,615,800元（約等於908,994,328港元），須按以下方式及條件支付：

### 1. 支付定金

於股權轉讓協議簽訂之日起十個工作日內，買方須向賣方指定的銀行賬戶支付定金人民幣80,000,000元。賣方應將上述定金用於清償目標公司的一切債務及解除其中一幅項目地塊的抵押。

## 2. 開設共管賬戶

於股權轉讓協議簽訂之日起三個工作日內，買方及賣方須就此開設共管賬戶。

## 3. 首期付款

於股權轉讓協議簽訂之日起十個工作日內，買方須向共管賬戶存入人民幣673,615,800元作為首期付款（「首期付款」）。賣方須於次日就收購事項向相關工商行政管理局及稅務管理機關作出更新及登記。於上述手續完成後，首期付款將獲解除共同控制並歸入賣方名下。倘賣方未能完成上述手續，則股權轉讓協議將予終止，而首期付款連同共管賬戶內生成的利息須一併歸還予買方。

## 4. 支付餘款

於下列條件均已達成後十個工作日內，買方須向賣方指定的銀行賬戶存入餘款人民幣30,000,000元：

- (a) 目標公司的100%股權已由買方合法擁有；
- (b) 目標公司的公司印章、公司蓋章及一切文件（包括但不限於賬簿和記錄、合同及政府牌照和許可）以及項目地塊均已由賣方移交至買方；
- (c) 已向政府當局申請將有關項目地塊的規劃條件通知延期一年，且申請已獲政府當局批准；
- (d) 賣方已應買方要求在六個月內完成項目地塊的地盤清理工作，且項目地塊已移交至買方的管理團隊；
- (e) 目標公司的一切按揭、質押及擔保均已獲解除；及
- (f) 目標公司的一切債務已悉數清償。

## 代價基準

代價由賣方及買方經公平磋商後達致並經參考(a)目標公司的實繳註冊資本；(b)項目地塊的估計市值連同臨近物業發展的現行市價；及(c)下文「進行收購事項之理由及裨益」一段所載其他因素而釐定。

基於以上所述，董事認為，代價屬公平合理。代價將由本集團內部資源撥付。

## 完成

於完成收購事項後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

## 收購事項之終止

倘賣方違反其聲明及保證，或未能遵守其於股權轉讓協議項下之義務，則買方有權(a)終止股權轉讓協議及就由此產生的任何損失向賣方提出索償；或(b)要求賣方繼續履行股權轉讓協議及就由此產生的任何損失向賣方提出索償。倘股權轉讓協議因任何一方的違約而無法履行，違約方須向另一方作出金額相等於代價20%的賠償。

## 目標公司的財務資料

以下為目標公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一六年 (未經審核) (概約) 人民幣元	二零一五年 (未經審核) (概約) 人民幣元
除稅前淨虧損	266,730	268,931
除稅後淨虧損	266,730	268,931
資產總額	220,723,091	220,062,655
資產淨額	69,998,359	70,265,088

目標公司於二零一七年六月三十日的未經審核資產淨額約為人民幣68,192,306元（約等於79,103,075港元）。

## 有關目標公司的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司。其主要從事（其中包括）物業開發、水電系統安裝及建築材料銷售等業務，其中涉及由位於廣東省惠州仲愷高新區潼僑鎮的兩幅地塊組成的項目地塊的物業開發及建設。項目地塊擁有國有土地使用證惠府(2014)第13021550302號及不動產權證書粵(2017)惠州市不動產權第5006052號，可作住宅、批發及零售用途。

## 有關賣方的資料

賣方為於收購事項前共同擁有目標公司全部股權的個人投資者及為獨立第三方。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團的主要業務為中國物業發展及物業投資。目標公司參與項目地塊的開發，其總佔地面積約為128,340平方米及總建築面積約為356,189平方米，供住宅、批發及零售用途。考慮到項目地塊所處的惠州仲愷高新區乃深莞惠區域的核心地區，可易於進入多條幹線公路及鐵路系統並鄰近多項公共設施，董事認為，收購事項將為本集團提供機會，以鞏固及加強本集團位於廣東省便利地理位置的土地儲備。董事認為，股權轉讓協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但均低於25%，故收購事項根據上市規則構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

由於收購事項之完成受股權轉讓協議項下之條款及條件規限，故收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「收購事項」	指	股權轉讓協議項下擬收購目標公司全部股權
「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，一間根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3883）
「代價」	指	人民幣783,615,800元（相當於908,994,328港元），即收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事

「股權轉讓協議」	指	賣方、買方與目標公司就收購事項於二零一七年八月七日訂立之股權轉讓協議
「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
「共管賬戶」	指	根據股權轉讓協議以賣方名義開具的銀行賬戶，其人名章應由賣方保管，而財務章應由買方保管
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目地塊」	指	兩幅位於廣東省惠州仲愷高新區潼僑鎮的地塊，具有國有土地使用證惠府(2014)第13021550302號及不動產權證書粵(2017)惠州市不動產權第5006052號
「買方」	指	廣東奧園商業地產集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並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港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	惠州市鴻泰昌實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司

「賣方」	指	容國強先生及姚立新先生，於訂立股權轉讓協議前，其分別擁有目標公司75%及25%之股權
「港元」	指	香港法定貨幣
「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

香港，二零一七年八月七日

就本公告而言，所使用的匯率為人民幣1.00元 = 1.16港元（倘適用），僅供說明用途。

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