

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，概不對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的有限公司)

(股份代號：3883)

須予披露交易

收購廣州市雄泰房地產開發有限公司之
全部股權

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一六年十月二十四日(於交易時段後)，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣650,000,000元(相當於約770,250,000港元)的代價向賣方收購目標公司的全部股權。於完成後，買方將會擁有目標公司的全部股權，使買方可發展及參與該土地。

完成須待「先決條件」一節所更為詳述的先決條件獲達成(或豁免(如適用))後並以此為條件，方告作實。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將會綜合入賬至本集團。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率(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一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

由於完成須待本公告「先決條件」一節所載的先決條件達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。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，於二零一六年十月二十四日（於交易時段後），買方與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣650,000,000元（相當於約770,250,000港元）的代價向賣方收購目標公司的全部股權。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年十月二十四日（於交易時段後）
訂約方：(i) 買方；
(ii) 賣方；及
(iii) 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、目標公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

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，而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。於完成後，(i)買方將會擁有目標公司的全部股權，使買方發展及參與該土地；及(ii)目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將會綜合入賬至本集團。

代價

本公司應付之總代價人民幣650,000,000元(相當於約770,250,000港元)須按以下方式及條件償付：

- (a) 首筆付款：買方須於股權轉讓協議日期後三個工作天內存入為數人民幣100,000,000元(「按金」)至由賣方及買方共同管有的銀行託管賬戶，而轉讓目標公司70%股權予賣方之登記須於繳付上述按金後三個工作天內向相關工商行政管理局提交。

首筆付款人民幣455,000,000元(其中人民幣100,000,000元須以返還按金償付)須於下列條件達成之日後五個工作天內向賣方支付，其中包括：

- (i) 已完成向相關工商行政管理局登記由賣方轉讓目標公司的70%股權予買方；
- (ii) 該土地須不存在任何產權負擔；及
- (iii) 賣方已向買方交付所有與目標公司及該土地相關的牌照、許可證、批准及文件。
- (b) 第二筆付款：買方須於達成下列條件後五個工作天內向賣方支付為數人民幣130,000,000元(即代價的第二筆付款)：
- (i) 載於上文(a)段的條件已獲達成；
- (ii) 已完成向相關工商行政管理局登記由賣方轉讓目標公司的額外20%股權予買方；
- (iii) 目標公司已於買方持有目標公司的70%股權前償付目標公司結欠賣方的所有債務，並已提供顯示已清償該等債務的相關文件；及
- (iv) 根據上文(a)段作出首筆付款後三個月內，目標公司沒有出現於買方持有目標公司的70%股權前產生及賣方並未披露的債務(包括或然或隱藏負債)。

(c) 最後付款：買方須於下列條件達成後十個工作天內向賣方支付為數人民幣65,000,000元（即代價之結餘）：

(i) 上文(b)段所載的條件已獲達成；

(ii) 已完成向相關工商行政管理局登記由賣方轉讓目標公司的餘下10%股權予買方；及

(iii) 根據上文(b)段作出第二筆付款後六個月內，目標公司沒有出現於買方持有目標公司的70%股權前產生及賣方並未披露的債務（包括或然或隱藏負債）。

代價基準

代價乃由股權轉讓協議之訂約方經公平磋商後達致，並經參考(a)目標公司的繳足註冊資本；(b)目標公司於二零一六年八月三十一日的資產淨值；(c)目標公司支付的土地成本；(d)目標公司就該土地的若干建設工程所支付的成本、補償、稅項；及(e)下文「收購事項之理由及裨益」一段所載的其他因素後釐定。

基於上文所述，董事認為，代價屬公平合理。代價將由本集團的內部資源撥支及／或按董事可能認為合適的情況下透過銀行借貸撥充資本。

先決條件

訂約各方就落實完成之責任須待下列條件達成後，方可作實：

(a) 就該土地的購買價及稅項已向政府機關妥為支付並已由賣方償付；

(b) 目標公司就該土地所持有之許可證、授權及批准為有效及存續；

(c) 目標公司已完成轉讓其於附屬公司的全部股權及其他資產予賣方；

(d) 除結欠賣方之該等債務或負債外，目標公司不得產生其他債務或負債；

(e) 該土地不存在任何抵押或其他產權負擔；

- (f) 賣方須負責因歷史原因產生有關該土地的所有債項(包括或然或隱藏負債)；
- (g) 賣方須負責於買方持有目標公司的70%股權前目標公司所產生的所有債項(包括或然或隱藏負債)；及
- (h) 目標公司的100%股權已由賣方轉讓予買方，並已向工商行政管理局完成更新及登記。

完成

完成須於先決條件獲達成當日發生。於完成後，目標公司將成為本集團的間接全資附屬公司，而其財務業績將會綜合入賬至本集團。

終止收購事項

倘(a)賣方未能與買方合作向工商行政管理局及稅務管理機關就收購事項作出更新及登記，且該更新及登記未能於支付代價後60日內完成；(b)賣方未能於支付代價後60日內向買方提供就目標公司及該土地的相關牌照、許可證、批准及文件；(c)由於賣方或目標公司於訂立股權轉讓協議前經已存在的事實或理由，該土地被相關土地管理局視為閒置，或相關土地管理局就目標公司施加閒置土地徵費，或土地管理局收回該土地，且賣方未能於90日內與相關土地管理局解決該事宜，則買方有權終止股權轉讓協議，可從賣方獲得代價連同按股權轉讓協議所載的方程式計算之溢價的退款，並可就因此而引起的任何損失向賣方索償。

目標公司之資料

目標公司為一間根據中國法律註冊成立的公司，於本公告日期由賣方全資擁有。其主要業務為物業投資及發展，包括發展及興建位於廣州的兩塊土地之物業，包括稱為廣州市增城區新塘鎮永和永平路29號、永和簡村村齊嶺合作社荔枝山的該土地，其所擁有的國有土地使用證為：增國用(2013)第GY000751號，用作住宅用途。根據目標公司與廣州市增城區國土資源和房屋管理局於二零一三年七月十二日和二零一五年八月二十四日訂立之國有建設

用地使用權出讓合同及其補充協議，除發展該項目外，目標公司須於該土地上興建若干公共設施及將由政府機關購回的安置房屋。

於完成前，除該土地之土地使用權外，目標公司將向賣方轉讓目標公司持有的所有其他資產。賣方須承擔其及／或目標公司招致的所有稅務、成本及開支。

目標公司之財務資料

下列為目標公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核財務資料：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨盈利(虧損)	(2,020)	(2,030)
除稅後淨盈利(虧損)	(2,020)	(2,030)
總資產	131,735	97,150
總負債	95,511	58,906
淨資產	36,224	38,244

目標公司於二零一六年八月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣33,100,000元。

有關賣方之資料

賣方為一間根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股。於本公告日期，賣方實益擁有目標公司的100%股權。

收購事項之理由及裨益

本集團的主要活動包括中國物業發展及物業投資。目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，當中涉及發展位於中國廣州的該土地，最高計容積率建築面積約為138,263平方米，用作住宅用途。董事認為(a)目標公司經已就該土地取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證(須予進一步調整)；及(b)該土地若干部分之地基工程經已完成，且該土地之建設工程的預期完成日期將約為二零一七年年中。鑒於上文，由本公

司完成興建於該土地上的項目及將其推出市場將更具時間效率及成本效益。

董事認為，股權轉讓協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率(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一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

由於完成須待本公告「先決條件」一節所載的先決條件達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。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	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
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	人民幣650,000,000元(相當於約770,250,000港元)，即收購事項代價
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方與目標公司就收購事項於二零一六年十月二十四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
「該土地」	指	位於廣州市增城區新塘鎮永和永平路29號、永和簡村村齊嶺合作社荔枝山的一塊土地，國有土地使用證為：增國用(2013)第GY000751號
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	奧園集團有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣州市雄泰房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「賣方」	指	廣州市紳輝貿易有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，其持有目標公司的全部股權
「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，二零一六年十月二十四日

就本公告而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.185港元（如適用），僅供說明用途。

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。