

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)

收購佛山市南海恒德勝嘉置業有限公司之 全部股權

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一六年十二月九日(於交易時段後)，賣方、買方、擔保人及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣460,000,000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。

買方已進一步同意向目標公司提供貸款，僅用作償付二零一五年融資之未償還結餘及其相關成本及開支。

擔保人已同意就賣方妥為履行股權轉讓協議下之責任提供連帶擔保。

完成乃受限於股權轉讓協議項下之條款及條件，詳情載於「完成」一節。

於完成後，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。

由於完成受股權轉讓協議的條款及條件規限，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，於二零一六年十二月九日（於交易時段後），買方、賣方及擔保人訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣460,000,000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：二零一六年十二月九日（於交易時段後）

訂約方：

- (a) 買方；
- (b) 賣方；
- (c) 目標公司；及
- (d) 擔保人。

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、擔保人及彼等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，(a)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(b)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。

買方進一步同意向目標公司提供貸款人民幣130,000,000元用作償付二零一五年融資（定義見下文）之未償還結餘及其相關成本及開支。有關二零一五年融資之詳情，請參閱下文「償付目標公司的銀行貸款」一節。

支付

本公司應付之代價為人民幣460,000,000元及將墊付予目標公司之融資金額人民幣130,000,000元，須按以下方式及條件償付：

存入託管銀行賬戶

- (a) 按金：於股權轉讓協議日期後三個工作天內，買方須將人民幣50,000,000元（「按金」）存入賣方與買方共同管有的託管銀行賬戶（「託管銀行賬戶A」）。
- (b) 代價餘額及融資金額：於盡職審查期結束後（即股權轉讓協議日期後第十個工作天）三個工作天內，買方須將(i)人民幣410,000,000元（即代價餘額）；及(ii)人民幣130,000,000元（即將借予目標公司以作為償付二零一五年融資的金額）存入賣方與買方共同管有的另一個託管銀行賬戶（「託管銀行賬戶B」）。

付款安排

- (a) 首筆付款：首筆付款人民幣250,000,000元須由買方於下列條件獲達成之日後三個工作天內從託管銀行賬戶B轉賬至賣方之指定銀行賬戶：
 - (i) 已完成向相關工商管理當局登記目標公司之100%股權轉讓備案程序，並已獲得相關受理回執；
 - (ii) 已完成有關稅務及付匯的審閱及批准程序；及
 - (iii) 目標公司之公司印章、公司蓋章、協議、文件、牌照及許可已受到賣方與買方之共同控制。
- (b) 第二筆付款：第二筆付款人民幣205,000,000元須由買方於下列條件獲達成之日後三個工作天內從託管銀行賬戶B轉賬至賣方之指定銀行賬戶：
 - (i) 買方已轉交以下各項之原件予賣方（其中包括）：
 - (1) 目標公司之公司印章、公司蓋章、賬簿及記錄，以及牌照及許可；及
 - (2) 有關該土地之協議、文件、牌照、許可及批准；

- (ii) 賣方已完成移交該土地之管理及營運(包括移交相關施工單位及施工計劃)予買方；
 - (iii) 賣方已轉讓目標公司之100%股權予買方，並已完成向工商行政管理局更新及登記(須待收到新營業執照)；
 - (iv) 賣方已向買方提供二零一四年融資(定義見下文)的全數償付證明；
 - (v) 賣方已向買方提供二零一五年融資(定義見下文)的全數償付證明；及
 - (vi) 賣方已將按金從託管銀行賬戶A轉賬至託管銀行賬戶B。
- (c) 第三筆付款：於賣方轉讓目標公司的100%股權予買方之日起計一年後的三個工作天內，而倘目標公司股權的質押已解除，且並無出現由目標公司產生的債務(包括或然、隱藏或擔保負債)，買方須自託管銀行賬戶B轉賬人民幣5,000,000元(即代價結餘)至賣方的指定銀行賬戶。

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十一月二十五日的資產淨值；(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已付或將支付的成本、補償、稅項；及(e)下文「進行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及／或在董事可能認為合適的情況下透過銀行借貸撥付。

解除賣方於目標公司的股權質押

於二零一五年十二月二十二日，賣方與恒生銀行有限公司訂立權益質押協議，據此，賣方已同意質押其於目標公司的100%股權予恒生銀行有限公司，作為向其控股公司授出銀行融資(「二零一四年融資」)之擔保(「權益質押」)。根據股權轉讓協議，賣方須(i)於收到買方的

代價首筆付款後十個工作天內向買方提供二零一四年融資的全數償付證明；及(ii)於收到買方的代價之首筆付款後三十日內與恒生銀行有限公司安排解除股權質押，並向買方提供有關解除之證明。

償付目標公司的銀行貸款

於二零一五年十一月十二日，目標公司(作為借款人)與恒生銀行(中國)有限公司佛山分行(作為貸款人)訂立本金額為人民幣130,000,000元的融資協議(「二零一五年融資」)，以(其中包括)賣方及擔保人所提供的連帶擔保作抵押。

根據股權轉讓協議，買方須向目標公司提供人民幣130,000,000元的免息貸款以全數償付二零一五年融資，從而解除上述擔保。買方須於向賣方支付代價之首筆付款時與目標公司訂立貸款協議，並使目標公司之所得款項僅用作清償二零一五年融資以及相關成本及開支。目標公司須立即向恒生銀行(中國)有限公司佛山分行償付二零一五年融資，並向買方提供二零一五年融資的全數償付證明。

擔保

擔保人均已同意就賣方妥為履行股權轉讓協議項下之責任提供連帶擔保。擔保人擔保賣方所作出的聲明及保證均屬真實及準確，且除披露者外，目標公司概無任何隱藏或或然負債，或將對其財務狀況構成不利影響的法律糾紛。

完成

完成須於下列情況獲達成當日發生：

- (a) 賣方已轉讓目標公司之100%股權予買方，並已完成向工商行政管理局更新及登記；
- (b) 賣方已完成移交該土地之管理及營運以及目標公司之所有文件予買方；及
- (c) 目標公司之舊公司印章及公司蓋章已註銷且新印章及蓋章已刻印。

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

終止收購事項

倘(a)於盡職審查過程中發現賣方有任何未披露事宜或虛假陳述，且將導致或已導致買方或目標公司產生超過人民幣20,000,000元的損失或損害；或(b)賣方未能遵守其於股權轉讓協議項下之責任超過30日，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，並於本公告日期由賣方全資擁有。目標公司的主要業務為物業發展，包括發展及興建位於該土地之項目，其稱為中國廣東省佛山市南海區獅山鎮馬鞍工業區地段，擁有國有土地使用證：南府國用(2016)第0603646號，用作住宅及商業用途(連同其公共設施配套)。

雖然目標公司尚未取得有關環境保護部門的環境影響評估報告的審批意見(「**審批意見**」)，其已在該土地展開建築工程。買方注意到目標公司因在尚未取得審批意見的情況下進行建築工程而可能受到行政處分的風險。根據股權轉讓協議，買方須申請審批意見，並負責由有關環境保護部門向目標公司施加的有關成本及罰款(如有)。

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
除稅前淨利潤(虧損)	(314)	(642)
除稅後淨利潤(虧損)	(313)	(642)
總資產	327,653	293,954
總負債	78,608	144,596
淨資產	249,045	149,358

目標公司於二零一六年十一月二十五日的未經審核淨資產約為人民幣246,935,490元。

賣方之資料

賣方為一間根據英屬處女群島法律成立的有限公司，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。

擔保人之資料

南海恒勝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。南海嘉美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。南海恒勝及南海嘉美均為賣方同系附屬公司。

進行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東省佛山市的該土地，最高計容積率建築面積約為157,940.7平方米，用作住宅及商業用途(連同其公共設施配套)。經考慮(a)目標公司已就該土地取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及(b)若干住宅及商業大廈之建設工程已動工，且該土地之建設工程的預期完成日期

將約為二零一八年年初，董事認為由本公司以現有有效許可證及證書完成於該土地上的興建工程及將項目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。

由於完成受股權轉讓協議的條款及條件規限，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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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460,000,000元，即收購事項之代價
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方、擔保人與目標公司就收購事項於二零一六年十二月九日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	南海恒勝與南海嘉美，為股權轉讓協議項下之賣方擔保人
「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	位於中國廣東省佛山市南海區獅山鎮馬鞍工業區地段的一塊土地，國有土地使用證為：南府國用(2016)第0603646號，用作住宅及商業用途(連同其公共設施配套)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南海恒勝」	指	佛山市南海恒勝置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「南海嘉美」	指	佛山市南海嘉美置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「中國」	指	中華人民共和國
「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，並為本公司的間接全資附屬公司
「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	佛山市南海恒德勝嘉置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「賣方」	指	集勝有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司。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，二零一六年十二月九日

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。