

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

### 收購北京市溪水花園物業管理有限公司之全部股權

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一七年三月二十三日(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658,000,000元(約等於港幣736,960,000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，於二零一七年三月二十三日(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658,000,000元(約等於港幣736,960,000元)。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零一七年三月二十三日(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、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人(如適用)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，使買方全面控制及擁有目標物業；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，總代價為人民幣658,000,000元(約等於港幣736,960,000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三日內，買方將向賣方指定的銀行賬戶支付定金人民幣65,800,000元(相當於港幣73,696,000元)。倘定金於上述三日內未支付，股權轉讓協議將自動終止。

賣方承諾其將在定金轉賬至指定銀行賬戶之日起一個月內完成目標物業的分戶的工序。倘發生下列情況：

- (a) 賣方在上述一個月期間內未能完成目標物業的分戶的工序，買方有權終止股權轉讓協議及定金須退還予買方；及
- (b) 賣方在上述一個月期間內完成目標物業的分戶的工序，但買方並未履行其於股權轉讓協議項下的責任，定金將視為買方違反股權轉讓協議的賠償金並予以沒收。

## 2. 開設共管賬戶

共管賬戶須就此在目標物業的分戶信息可在豐台區不動產登記中心系統查詢當日由買方及賣方開設。

## 3. 首期付款

根據下列方式及條件結算金額為人民幣329,000,000元(相當於港幣368,480,000元)作為首期付款：

- (a) 在開設共管賬戶之日或最遲次日，買方須將首期付款存入共管賬戶；
- (b) 於首期付款存入共管賬戶後當日，賣方及買方將共同管理有關目標公司及目標物業的文件及資料；
- (c) 待賣方接獲借款銀行出具的函件或書面確認書同意貸款提前償還當日，賣方及買方須將首期付款由共管賬戶轉賬至賣方指定的銀行賬戶；及
- (d) 首期付款須專門用於償還貸款，以便解除目標物業及目標公司全部股權的抵押。倘首期付款不足以償還貸款的本金及利息，未償還的金額應悉數由賣方解決。

#### 4. 支付餘款

- (a) 於(i)目標公司股權抵押被解除當日及(ii)接獲豐台區不動產登記中心出具目標物業抵押已被解除的通知單當日(以較後者為準)，買方將支付餘款人民幣263,200,000元(相當於港幣294,784,000元)至共管賬戶。
- (b) 待下列條件均已達成後當日，賣方及買方將支付餘款由共管賬戶轉賬至賣方指定的銀行賬戶：
  - (i) 目標公司的全部股權過戶登記至買方名下(須待在中國工商行政管理局完成有關登記及取得目標公司的新營業執照後方可作實)；
  - (ii) 共同管理的目標公司文件及資料已由賣方正式移交至買方；
  - (iii) 目標物業已由賣方正式移交至買方；及
  - (iv) 確認全額清償貸款的證明已由相關借款銀行正式簽發。

#### 代價基準

代價由股權轉讓協議的賣方及買方經公平磋商後達致並經參考(a)目標公司已繳註冊資本；(b)目標公司於二零一七年二月二十八日的資產淨值總額；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。

## 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：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (概約) 人民幣元	截至二零一五年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (概約) 人民幣元
除稅前淨利潤／(虧損)	(1,130,120)	37,960
除稅後淨利潤／(虧損)	(1,130,120)	37,960
資產總額	555,057,181	126,880
負債淨額	1,489,770	359,650

目標公司於二零一七年二月二十八日的未經審核負債淨額約為人民幣2,668,740元(約等於港幣2,988,989元)。

## 有關目標公司及目標物業的資料

### 目標公司

目標公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。其主要從事(其中包括)物業投資與開發及物業管理。

### 目標物業

目標物業包括位於中國北京市豐台區右安門外大街2號樓迦南大廈B段-2辦公及B段-1、C段-10地下車庫，建築面積為15,994.88平方米，作商品房的綜合用途。根據《中國人民共和國不動產權證書》的規定，許可的土地使用權期限由二零零零年五月三十日至二零五零年五月二十九日。於本公告日期，目標物業，連同於目標公司的全部股權已作抵押以取得貸款。

## 有關賣方的資料

賣方為根據中國法律成立的有限責任公司。其主要從事地產及金融的投資開發。

## 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。目標公司為根據中國法律成立的有限責任公司，其目前除北京目標物業投資與開發外，還提供物業管理服務。

考慮到(其中包括)(a)目標物業處於與城市主幹道及地鐵軌道網絡迅速相連的南二環位置，網絡完善；及(b)周邊配套設施完善，如醫院、學校、購物商場及公園等配套設施已經妥為開發，董事認為，目標物業具有優越的開發潛質及收購事項符合本集團之發展及投資策略，而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658,000,000元（相當於約港幣736,960,000元），即收購事項之代價
「定金」	指根據股權轉讓協議由買方向賣方支付人民幣65,800,000元（相當於港幣73,696,000元），佔代價的10%
「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三月二十三日訂立之股權轉讓協議
「支付餘款」	指根據股權轉讓協議，由買方向共管賬戶存入人民幣263,200,000元（相當於約港幣294,784,000元），佔代價的40%
「首期付款」	指根據股權轉讓協議，由買方向共管賬戶存入人民幣329,000,000元（相當於約港幣368,480,000元），佔代價的50%
「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」	指以目標公司名義開具的銀行賬戶，其人名章由買方提供及目標公司的印鑒由賣方及買方共同保管
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「貸款」	指賣方的聯營公司，北京保華盛世進出口有限公司向其借款銀行借取的貸款，該貸款以抵押(a)目標物業；及(b)目標公司的全部股權而取得。該貸款的上限金額為人民幣300,000,000元(相當於港幣336,000,000元)(已悉數提取)
「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
「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有限責任公司，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」	指北京市溪水花園物業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「目標物業」	指物業位於中國北京市豐台區右安門外大街2號樓迦南大廈B段-2辦公及B段-1、C段-10地下車庫，建築面積為15,994.88平方米，作商品房的綜合用途



「賣方」	指北京翰德文化發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，其全資擁有目標公司的全部股權
「港幣」	指中國香港特別行政區法定貨幣
「人民幣」	指人民幣，中國法定貨幣
「%」	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，二零一七年三月二十三日

就本公告而言，所使用的匯率為人民幣 1.00 元 = 港幣 1.12 元，僅供說明用途（倘適用）。

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；非執行董事為楊忠先生；及獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。