

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的有限公司)

(股份代號：3883)

須予披露交易

收購位於中國浙江的項目之全部股權

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一六年十二月三十日(交易時段後)，賣方、買方、賣方擔保人、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710,000,000元的總代價向賣方收購目標公司的全部股權及股東貸款。於完成後，買方將擁有各目標公司的全部股權，使買方可發展及參與該等項目。

各賣方擔保人同意就賣方妥善履行股權轉讓協議下之責任提供擔保。

完成乃受限於股權轉讓協議項下之條款及條件，其更為詳述於「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。

由於完成乃受限於股權轉讓協議項下之條款及條件，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三十日(交易時段後)，賣方、買方、賣方擔保人、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710,000,000元的總代價向賣方收購目標公司的全部股權及股東貸款。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年十二月三十日(交易時段後)

訂約方：(a) 賣方

(b) 買方

(c) 賣方擔保人

(d) 買方擔保人

(e) 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、賣方擔保人、目標公司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及股東貸款。於完成後，(a)買方將擁有目標公司的全部股權，使買方可發展及參與該等項目；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。

代價

本公司應付之總代價為人民幣710,000,000元，須按以下方式及條件償付：

- (a) 於股權轉讓協議日期後三個工作天內，買方須將總額人民幣680,000,000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」）。倘於完成後，已達成下文「先決條件」一段所載的條件，按金將退還及轉賬至賣方的指定銀行賬戶；及
- (b) 於完成向相關工商行政管理局登記各目標公司之100%股權轉讓之備案程序當日起計三個月後三個工作天內，且倘於完成前，並無由任何目標公司產生的債務（包括或然、隱藏或擔保負債）未能披露，則買方其後須轉賬總額人民幣30,000,000元（即代價的餘額）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七月三十一日的合計資產淨值；(c)各目標公司支付的土地成本；(d)將由賣方分配予買方的股東貸款總金額約人民幣213,820,000元；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

訂約方使完成生效的責任須待下列條件於按金轉賬至託管銀行賬戶當日起計60日內獲達成後，方可作實：

- (a) 賣方已轉讓各目標公司之100%股權予買方，並已完成向相關工商行政管理局更新及登記（受限於收到新營業執照）；

- (b) 已取得該等項目持有的各地塊的國有土地使用證，已完成相關程序，包括結清土地成本付款、所有相關稅項、成本及開支，且各地塊並無任何押記或按揭；
- (c) 於上文條件(a)獲完成當日，各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；
- (d) 於上文條件(a)獲完成當日起計三個工作天內，賣方已轉交以下各項之原件予買方(其中包括)：
 - (i) 各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；
 - (ii) 各目標公司之財務資料(包括輔助文件)；及
 - (iii) 有關該等項目項下之四幅地塊之協議、文件、牌照、許可及批准；
- (e) 於上文條件(a)獲完成當日起計三個工作天內，已完成該等項目項下之四幅地塊之平整及該等項目之移交工作；及
- (f) 各目標公司存置之銀行賬戶資料已轉移予買方，而銀行賬戶的授權簽名已在賣方的協助下更換。

擔保人

賣方擔保人同意就賣方妥為履行股權轉讓協議項下之責任提供若干擔保。賣方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，或將對其本身的財務狀況構成不利影響的法律糾紛。

買方擔保人同意就買方妥為履行股權轉讓協議項下之責任提供擔保。

完成

完成須於「先決條件」一段所載的條件獲完成當日起計三個工作天內發生。

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

倘賣方未能轉讓任何目標公司的股權或項目項下之任何地塊，而有關未能行事並非由買方造成，則買方將有權終止收購該目標公司之股權，且概無責任完成轉讓其他目標公司之股權。賣方須進一步補償買方產生的任何損失、損害賠償及費用。

終止收購事項

倘(a)任何目標公司存有尚未披露之債項，而將導致或已導致買方或該目標公司之損失或損害；或(b)賣方未能遵守其於股權轉讓協議項下之責任，且未能於通知日期起計10日內糾正相關錯誤，則買方有權終止股權轉讓協議，可從賣方獲得總代價連同按股權轉讓協議所訂明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申索。

目標公司之資料

寧波海拓

寧波海拓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。其主要業務為物業發展及物業管理，包括於稱為中國浙江省寧波市北侖小港季景路南黃山路（西小港街道青墩片區5號地塊）的地塊之物業發展及建設，最高容積率計建築面積約為119,470平方米，用作住宅用途。於本公告日期，以上項目土地之土地成本已獲結清，且有關項目土地的國有土地使用證正在進行申請中。

寧波天派

寧波天派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。其主要業務為物業發展及物業管理，包括於稱為中國浙江省寧波市北崙小港季景路南黃山路西（小港街道青墩片區6-1號地塊）的地塊之物業發展及建設，擁有國有土地使用證：崙國用(2016)第06361號及國有建設用地規劃許可證。項目土地之最高容積率計建築面積約為96,165平方米，用作城鎮住宅用途。

寧波迪賽

寧波迪賽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。其主要業務為物業投資及物業發展以及物業管理，包括兩幅地塊之物業發展及建設，位於：

- (a) 中國浙江省寧波市海曙區北臨在水一方南側規劃道路(東、南臨規劃道路，西臨后王河)，擁有國有土地使用證：甬國用(2013)第0100367號；及
- (b) 中國浙江省寧波市海曙區東北臨規劃道路(南臨周江路，西臨后王河)，擁有國有土地使用證：甬國用(2013)第0100363號。

上述地塊的總最高容積率計建築面積約為71,969平方米，用作金融及商業用途。

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合併財務業績：

	截至十二月三十一止財政年度	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨利潤(虧損)	(1,265)	(965)
除稅後淨利潤(虧損)	(1,265)	(965)
總資產	599,262	700,942
總負債	32,246	184,035
淨資產	567,016	516,907

目標公司於二零一六年七月三十一日的未經審核淨資產合計約為人民幣516,158,835元。

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。

賣方擔保人之資料

寧波海天世紀實業有限公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為物業發展諮詢及原材料貿易。寧波派舍置業有限公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為就其持有之項目土地進行物業發展。南昌市政公用房地產集團有限公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為物業發展及投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方擔保人均為賣方的股東。

買方擔保人之資料

買方擔保人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。買方為買方擔保人之附屬公司。

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。經考慮(a)項目土地之各地塊位置；(b)項目作住宅、金融和商業用途之發展潛力；及(c)本集團以往在浙江省物業發展項目的經驗，董事認為收購事項符合本公司之業務計劃，且符合本公司最佳利益，而股權轉讓協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合股東的整體利益。

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。

由於完成乃受限於股權轉讓協議項下之條款及條件，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及全部股東貸款
「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710,000,000元，即收購事項之總代價
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人、買方擔保人與目標公司就收購事項於二零一六年十二月三十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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧波迪賽」	指	寧波迪賽前豐置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「寧波海拓」	指	寧波海拓置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「寧波天派」	指	寧波天派置業有限公司，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
「項目」	指	目標公司分別持有四塊土地之物業發展，詳情載於本公告「目標公司之資料」一段內
「買方」	指	寧波奧冠置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「買方擔保人」	指	奧園集團有限公司，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
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	由賣方向目標公司提供之股東貸款總額約人民幣213,820,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	寧波海拓、寧波天派及寧波迪賽
「賣方」	指	寧波海派置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，其持有各目標公司的全部股權

「賣方擔保人」	指	寧波海天世紀實業有限公司、寧波派舍置業有限公司及南昌市政公用房地產集團有限公司，即股權轉讓協議下之賣方擔保人
「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，二零一六年十二月三十日

就本公告而言，所使用的匯率人民幣1.00元=1.124港元(倘適用)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。