

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份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。



中國奧園集團股份有限公司

China Aoyuan 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

收購目標公司全部股權

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一八年十二月二十一日(交易時段後)，該等賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，(a)買方同意以代價人民幣146,321,516元收購且該等賣方同意出售目標公司的全部股權；及(b)買方同意償還目標集團股東貸款人民幣584,431,500元。

於收購事項完成後，目標公司及項目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。

由於完成收購事項須受股權轉讓協議條款及條件限制，收購事項或不會落實完成。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，於二零一八年十二月二十一日(交易時段後)，該等賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，(a)買方同意以現金代價人民幣146,321,516元收購且該等賣方同意出售目標公司的全部股權；及(b)買方同意償還目標集團股東貸款人民幣584,431,500元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零一八年十二月二十一日(交易時段後)

訂約方：(a) 該等賣方；及
(b) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等賣方、彼等的最終實益擁有人(如適用)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，(a)買方同意收購且該等賣方同意出售目標公司的全部股權；及(b)買方已進一步同意償還目標集團股東貸款。於收購事項完成後，(a)買方將擁有目標公司的全部股權，以便買方通過項目公司發展及參與該等項目；及(b)目標公司及項目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

於股權轉讓協議之條款限制下，買方須於二零一九年五月三十一日前悉數支付代價人民幣146,321,516元及償還股東貸款人民幣584,431,500元。

代價基準

代價由該等賣方及買方經公平磋商後達致並經參考(a)賣方支付的目標公司已繳註冊資本；(b)項目土地(定義見下文)估計市價與鄰近物業發展項目的現行市值；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。

先決條件

收購事項須待全部條件獲達成或(由買方全權及絕對酌情決定)下列條件獲豁免(如適用),方告完成:

- (a) 買方信納有關目標公司、項目公司及項目土地之財務、稅務、經營、法律及其他方面之盡職調查;
- (b) 項目公司B之現有股東已就彼等對項目公司B之合作安排訂立協議;及
- (c) 賣方A的股東的董事會已無條件通過批准轉讓賣方所擁有的目標公司股權之決議案。

於本公告日期,所有條件已獲達成。

完成

於「先決條件」一段所載的條件獲達成之日即告完成且無論如何不遲於二零一八年十二月二十八日。

於收購事項完成後,目標公司及項目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。於完成後,買方亦將為項目公司A本金金額為人民幣442.6百萬元的未償貸款提供公司擔保。

目標公司的財務資料

以下為目標集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的未經審核合併財務資料;

	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 (未經審核) (概約) 人民幣
除稅前淨虧損	377,000
除稅後淨虧損	377,000
資產總額	597,008,000
資產淨額	49,623,000

目標集團於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨額約為人民幣27,688,000元。由於目標公司與項目公司A同時於二零一七年十一月七日註冊成立，及項目公司B於二零一七年十二月六日註冊成立，因此未能提供經審核財務資料。

有關目標集團的資料

目標公司

目標公司為一間於二零一七年十一月七日根據中國法律成立之有限責任公司。其於各項目公司擁有95%股權，並透過項目公司在位於中國浙江省湖州市的四幅地塊（「項目土地」）從事項目的物業發展及建築。

項目公司

項目公司A為一間根據中國法律成立之有限責任公司，目標公司擁有其95%及一名獨立第三方擁有其5%。其主要資產為位於望山路以南及鳳凰路以東的兩幅土地，總地盤面積約148,332平方米，正在建設作商業及住宅用途。項目公司A擁有之項目土地在建設中，包括公寓、高層及低層住宅物業。

項目公司B為一間根據中國法律成立之有限責任公司，目標公司擁有95%及一名獨立第三方擁有其5%。其主要資產為位於杭長高速以西及石馬港以北之兩幅地塊，總地盤面積約124,354平方米，作住宅用途。

有關賣方的資料

於收購事項前，賣方A擁有目標公司股權約66.47%，賣方B擁有約13.53%及賣方C擁有約20%。

賣方A為一間根據中國法律成立之有限責任公司，其主要從事物業開發業務。賣方B為一間根據中國法律成立之有限合夥企業，其主要從事投資及投資管理業務。賣方C為一名個人投資者。

進行收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為於中國之物業發展及物業投資。經考慮(a)項目土地之地點便利，容易通往公路及主幹道；(b)項目土地彼此鄰近，可創造協同效果；(c)項目公司擁有的項目土地接近浙江省湖州市主要景點；(d)項目具有住宅及／或商業發展潛力；及(e)收購事項能夠擴大本集團於浙江省之土地儲備，董事認為收購事項符合本公司業務計劃，股權轉讓協議條款以一般商業條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東整體最佳利益。

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。

由於完成收購事項須受股權轉讓協議條款及條件限制，收購事項或不會落實完成。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本權益
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，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146,321,516元，即收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	買方與每位賣方於二零一八年十二月二十一日就收購事項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)之人士
「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
「項目公司」	指	項目公司 A 及項目公司 B 的統稱
「項目公司 A」	指	安吉銀凱置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「項目公司 B」	指	安吉銀盛置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「該等項目」	指	項目公司持有之四塊土地之物業發展，有關詳情已載於本公告「有關目標集團的資料」一段
「買方」	指	上海奧譽置業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「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	安吉銀瑞房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司的統稱
「賣方 A」	指	寧波銀恒房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「賣方 B」	指	寧波亨隆投資管理合夥企業，一間根據中國法律成立之有限合夥企業

「賣方C」	指	黃興民先生
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一八年十二月二十一日

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；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。