

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 收購成都齊達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，於二零一六年六月八日(於交易時段後)，賣方與買方訂立合作協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣200,000,000元(相當於約237,000,000港元)的代價向賣方收購目標公司的全部股權。於完成後，買方將會透過目標公司擁有項目公司的70%股權，使買方發展及參與項目土地。

完成須待於最後截止日期或之前「先決條件」一節所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，目標集團將成為本公司間接附屬公司，其財務業績將會綜合入賬至本集團。

上市規則之涵義

由於就收購事項的一項或以上的適用百分比率(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，於二零一六年六月八日（於交易時段後），買方與賣方訂立合作協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣200,000,000元（相當於約237,000,000港元）的代價向賣方收購目標公司的全部股權。

合作協議

合作協議的主要條款概述如下：

日期：二零一六年六月八日（於交易時段後）

訂約方：(a) 買方：廣東奧園商業地產集團有限公司
(b) 賣方：四川信托有限公司

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、項目公司及其各自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

根據合作協議，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，買方將會透過目標公司擁有項目公司的70%股權，使買方發展及參與項目土地。

於完成後，因代表賣方付款而產生的所有目標集團債權（包括但不限於應收賬款及即期賬目）（如有）將會撤銷。買方將不會，並確保目標集團不會向賣方就上述付款申索。

收購事項包括下列程序：

- (a) 於達成（或豁免（如適用））本公告「先決條件」一節所載的先決條件後，賣方將按代價向買方轉讓目標公司的全部股權；及
- (b) 成都建蓉將向中糖集團收購目標公司的10%股權。於完成該轉讓後，目標公司及成都建蓉將分別擁有項目公司的70%及30%股權。賣方承諾，須不遲於二零一六年十月三十一日完成該轉讓以及向工商管理機構更新及登記程序。

代價

受限於合作協議的條款及條件，總代價人民幣200,000,000元（相當於約237,000,000港元）須於(a)合作協議日期10個工作天內；或(b)達成(或豁免(如適用))「先決條件」一節所指的所有先決條件後第10個工作天(以較後者為準)以現金支付。

代價基準

代價乃經賣方與本公司經公平磋商後達致，並經參考(a)目標公司的繳足註冊資本；(b)項目公司於二零一六年三月三十一日的資產淨值；及(c)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。

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) 賣方向買方提供書面承諾，當中說明目標公司的全部股權不存在法律風險及產權負擔，並作出聲明及擔保(其中包括)
 - (i) 目標公司的註冊資本為人民幣200,000,000元，並已悉數繳足；
 - (ii) 目標公司屬合法註冊成立及有效存續，並完全遵守中國法律經營；
 - (iii) 賣方擁有目標公司的全部股權，當中不存在任何擔保或其他產權負擔；
 - (iv) 目標公司毋須向中糖集團支付收購事項所產生的任何代價或補償；
 - (v) 毋須項目公司的其他股東或彼等的最終擁有人批准收購事項；
 - (vi) 於完成前，目標公司在合法及實益擁有項目公司70%股權，並透過項目公司擁有項目土地的70%土地使用權；及

- (vii) 於完成前，賣方須負責目標公司所產生的所有債項（包括但不限於或然或隱藏負債）；
- (b) 賣方及目標公司已就收購事項、目標公司管理層變動及修訂其組織章程細則正式簽訂及編製所有文件，該等文件已由買方及工商管理機構審閱及確認，以供相應更新及登記；及
- (c) 賣方已促使並確保目標公司、成都建蓉、中糖集團（如需要）就項目公司管理層變動及修訂其組織章程細則正式簽訂及編製所有文件，該等文件已由買方及工商管理機構審閱及確認，以供相應更新及登記。項目公司的經修訂組織章程細則須規定，(i) 目標公司提名的董事須為項目公司董事會的絕大多數；(ii) 法定代表須為目標公司所提名的董事；及(iii) 僱用總經理須基於目標公司的推薦意見。

上文所載的先決條件須於最後截止日期（或賣方與買方協定的有關較後日期）或之前獲達成（或豁免（如適用）），倘未能達成，買方則有權根據合作協議的終止條款終止合作協議。

完成

完成須於收購事項後、向工商管理機構就目標公司更新及登記生效以及上文「先決條件」一節所載的所有先決條件獲達成（或豁免（如適用））當日發生。於完成後，目標集團將成為本集團的附屬公司，而其財務業績將會綜合入賬至本集團。本集團將會擁有項目公司的70%股權，並因此擁有項目土地的70%土地使用權。

終止收購事項

倘(a)於二零一六年十月三十一日或之前，成都建蓉未能完成向工商行政管理機構就自中糖集團轉讓有關於項目公司10%股權的變更及登記；或(b)賣方未能促使中糖集團無條件與買方及賣方合作向工商行政管理機構就收購事項作出更新及登記及該更新及登記未能於支付代價後5日內完成，買方有權終止合作協議，可獲得代價連同賣方按合作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。

項目公司之業務

根據合作協議，於完成後，(a)須就下列重大決議案取得項目公司三分之二大多數的投票權批准：(i)向其他公司融資或作出擔保；(ii)分派溢利、增減資本、合併或解散項目公司；及(iii)修訂其組織章程細則；(b)項目公司的董事會將由三名成員組成，其中兩名將由買方提名，而餘下董事則由賣方透過成都建蓉提名。買方提名的董事亦將獲委任為項目公司的主席兼法定代表；(c)賣方將透過成都建蓉向項目公司提名財務總監，以監察項目公司的財務；及(d)總經理、財務經理及管理層其他成員及僱員須由買方提名或由總經理僱用。

項目公司之財務資料

下列為項目公司截至二零一四年及二零一五年止兩個財政年度的未經審閱財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
營業額	—	3
除稅前淨盈利(虧損)	(36,581)	(18,790)
除稅後淨盈利(虧損)	(36,581)	(18,790)
淨資產(負債)	(41,052)	(4,471)

項目公司於二零一六年四月三十日的未經審核負債淨值約為人民幣45,200,000元。

有關目標集團之資料

目標公司為一間根據中國法律註冊成立的投資控股公司，並於本公告日期由賣方全資擁有。

項目公司為一間根據中國法律註冊成立的公司，其主要業務為項目投資以及物業發展及營運，當中涉及發展及興建位於成都市成華區跳蹬河南路18號的項目土地，其所擁有的國有土地使用證分別為：成國用(2014)第247號、成國用(2014)第248號、成國用(2014)第249號及成國用(2014)第250號，用作住宅及商業用途(連同公共及配套設施)。

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，並為一間獲中國銀行業監督管理委員會批准的信託公司。賣方主要從事基金信託、可動產及不動產以及其他資產、信託及託管、資產重組、項目融資及財務顧問。於本公告日期，賣方分別透過目標公司實益擁有項目公司的70%及透過成都建蓉實益擁有20%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，持有項目公司的70%股權，當中涉及發展位於中國成都的項目土地，總建築面積約為643,830平方米，用作住宅及商業用途(連同公共及配套設施)。董事認為項目土地位於成都的核心地區，鄰近崔家店地鐵站。鑒於上文，收購事項將藉便利的地點為本集團提供整合及加強本集團於中國中西部土地儲備的機遇。

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

上市規則之涵義

由於就收購事項的一項或以上的適用百分比率(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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	合作協議項下擬收購目標公司全部股權
「董事會」	指	董事會
「成都建蓉」	指	成都建蓉房地產開發有限公司(前稱成都建蓉投資有限公司)，為一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司、由賣方全資擁有，並為獨立第三方。於本公告日期，其擁有項目公司的20%股權
「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)
「完成」	指	根據合作協議的條款及條件完成收購事項
「合作協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一六年六月八日的合作協議
「代價」	指	人民幣200,000,000元(相當於約237,000,000港元)，即收購事項代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事

「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
「最後截止日期」	指	二零一六年六月三十日或賣方與買方協定的有關較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	成都宜華置業有限公司，為一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為獨立第三方，於本公告日期，由目標公司、成都建蓉及中糖集團分別擁有70%、20%及10%的股權
「項目土地」	指	項目項下位於成都市成華區跳蹬河南路18號的四塊土地，國有土地使用證分別為：成國用(2014)第247號、成國用(2014)第248號、成國用(2014)第249號及成國用(2014)第250號
「買方」	指	廣東奧園商業地產集團有限公司，為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
「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	成都齊達房地產開發有限公司(前稱成都齊達投資有限公司)，為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為獨立第三方
「目標集團」	指	目標公司及項目公司

「賣方」	指	四川信托有限公司，為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，其擁有目標公司全部股權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「中糖集團」	指	中國糖酒集團成都有限責任公司，為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，並為獨立第三方。於本公告日期，其擁有項目公司的10%股權
「%」	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

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。

香港，二零一六年六月八日

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。