

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之有限公司)

(股份代號：3883)

須予披露交易

收購目標公司全部已發行股本

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一八年六月八日（交易時段後），賣方與買方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意以現金代價收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。於完成後，買方將擁有目標公司的全部已發行股本，而目標公司間接擁有目標物業。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，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章遵守報告及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一八年六月八日（交易時段後），賣方與買方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意以現金代價自賣方收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。

股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零一八年六月八日（交易時段後）

訂約方：(a) 賣方：Great Plan Global Limited

(b) 買方：Fine Wisdom Global Limited

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及目標公司及彼等各自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

根據股份轉讓協議，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。於收購事項完成後，(a)買方將擁有目標公司的全部已發行股本，而目標公司間接擁有目標物業；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

根據股份轉讓協議的條款及條件，初始總代價為950,000,000港元，可參考目標公司於收購事項完成日期的淨流動資產（如有）及應付融資銀行的未償還按揭結餘予以調整，並須按以下方式及條件支付：

1. 按金付款

根據股份轉讓協議，買方應付總額94,000,000港元作為按金，其中10,000,000港元應付予作為代管人的賣方律師（「**第一筆按金**」）及84,000,000港元應付予作為代管人的買方律師（「**第二筆按金**」）（統稱為「**該等按金**」）。於賣方及買方確認本公告「收購事項的先決條件」一段所述第(a)項先決條件已獲達成時，第二筆按金將予以解除並轉賬予作為代管人的賣方律師。截至本公告日期，買方已支付該等按金，而該等按金將於完成收購事項後構成及用作代價的部分付款。

2. 最後付款

於完成日期，待所有先決條件獲達成及所有完成文件獲正式簽立及交付後，買方應於賣方指示時向賣方支付代價餘額，以解除目標物業的未償付按揭或押記。應將解除該等按金並作為代價的一部分轉賬予賣方。

收購事項的先決條件

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）豁免下列條件（如適用），方告完成：

- (a) 賣方及目標集團已完成重組，以使項目公司成為目標公司的全資附屬公司且目標公司將間接擁有目標物業，而目標公司全部股權由賣方持有（「**重組**」）；
- (b) 買方合理信納項目公司已悉數結付全部貸款、應付及應收其原交易前同系附屬公司的款項，而全部流動負債已結付及清償；
- (c) 項目公司已註銷其於香港上海滙豐銀行的原銀行賬戶；
- (d) 賣方已交付由一超投資有限公司（賣方的全資附屬公司）及豐展設計及營造有限公司（作為翻修合同的承包商）簽署的確認函，確認及承認賣方或其代名人將承擔翻修合同項下的所有責任及義務，而項目公司過去、現時及未來均無就翻修合同對承包商結欠任何責任；
- (e) 賣方及／或項目公司已於二零一八年六月二十七日前向買方提供項目公司截至二零一八年三月三十一日止財政年度經審核財務報表（「**二零一八年財務報表**」）的初稿；
- (f) 賣方於股份轉讓協議項下提供的保證在所有重大方面仍屬真實、準確及完整；及
- (g) 買方信納自股份轉讓協議日期起並無出現有關目標集團及／或目標物業之任何重大不利變動或影響。

倘(i)重組無法於最後截止日或之前完成；(ii)未於二零一八年六月二十七日前向買方提供二零一八年財務報表的初稿；或(iii)任何先決條件（除第(a)項外）於完成日期前七日或之前未獲達成（或獲豁免，視乎情況而定），則買方不須收購目標公司的全部已發行股本，而股份轉讓協議將告終止及失效及無效且不再具任何效力，而賣方及買方概不對任何其他方承擔任何責任，惟任何事前違約者或累積權利除外。根據股份轉讓協議所協定扣除買方所承擔的開支及費用後，賣方律師應立即向買方退還其所持有的該等按金餘額。

代價基準

代價由賣方及買方經公平磋商後達致並經參考(a)基於鄰近物業發展項目現行市價之目標物業估計市價；(b)獲政府部門批准之目標物業之各種土地用途；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及外部融資（包括但不限於銀行借款或其他董事視為適當之方法）撥付。

完成

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

目標集團的財務資料

以下為項目公司截至二零一七年三月三十一日止財政年度的經審核財務資料及截至二零一八年三月三十一日止財政年度的未經審核財務資料：

	截至二零一八年 三月三十一日止 財政年度 (未經審核) 港元	截至二零一七年 三月三十一日止 財政年度 (經審核) 港元
營業額	—	—
除稅前淨溢利（虧損）	47,762,309	225,900,968
除稅後淨溢利（虧損）	47,762,309	225,900,968
資產總額	815,453,341	733,606,478
資產（負債）淨額	229,079,246	181,316,936

由於目標公司於二零一八年二月十二日註冊成立，因此概無經審核財務資料。

有關目標集團的資料

目標公司為於二零一八年二月十二日於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其主要從事投資控股。項目公司於二零一一年五月三日註冊成立，且其現從事投資控股。於本公告日期，目標公司及項目公司均為賣方全資附屬公司。於重組完成後，目標公司將擁有項目公司全部已發行股本，而目標物業由項目公司持有，且目標公司將持續為賣方全資附屬公司。

有關賣方的資料

賣方為於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司及項目公司均為賣方全資附屬公司。

有關目標物業的資料

目標物業包括於土地註冊處註冊為葵涌市地段第46號的地塊（「該地段」）及建於該地段上的12層樓建築物（包括兩層停車場），其由（其中包括）停車場及非住宅用的一般單位組成。建築物的總建築面積約為117,233平方英尺（約10,891平方米）。除第九及第十層樓外，建築物於一九七三年建成，而第九層及第十層樓於二零一七年連同整棟建築物改建及加建時完成。於本公告日期，目標物業之所有單位均空置。

該地段以政府租賃持有，年期自一八九八年七月一日起計為期99年減最後三日（已根據新界土地契約（續期）條例第6條所載之規定續期至二零四七年六月三十日）。

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。目標公司為根據英屬維京群島法律成立的有限責任公司，並將於重組後持有項目公司全部已發行股本。項目公司為位於香港新界城區葵涌的目標物業的唯一登記擁有人。

鑒於上述，董事認為，股份轉讓協議的條款為一般商業條款，屬公平合理。收購事項將帶來本集團於香港擴展物業組合及發展其物業開發業務的機會。預期開發目標物業將為本集團的物業發展業務帶來協同效應，因而擴大本集團營運收入，其符合本公司及其股東之整體利益。

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須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守報告及公告規定。

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	股份轉讓協議項下擬收購目標公司全部已發行股本
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島

「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（股份代號：3883）
「代價」	指	950,000,000港元，即收購事項之初始總代價，可參考目標公司於收購事項完成日期的淨流動資產（如有）及應付融資銀行的未償還按揭結餘予以調整
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「土地註冊處」	指	香港政府轄下的土地註冊處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日」	指	二零一八年六月八日或賣方及買方協定的較後日期
「淨流動資產」	指	目標公司於收購事項完成日期的總流動資產（目標物業價值及遞延稅項資產（如有）除外）減目標公司的總流動負債（遞延稅項負債除外）
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	益本有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限責任公司
「買方」	指	Fine Wisdom Global Limited，一間根據英屬維京群島法律註冊成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司

「翻修合同」	指	賣方的全資附屬公司一超投資有限公司與豐展設計及營造有限公司就建於目標物業上的建築物之翻修工程於二零一五年十二月訂立的合同
「股份轉讓協議」	指	賣方與買方就收購事項訂立日期為二零一八年六月八日之股份轉讓協議
「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	Finest Gold Global Limited ，一間根據英屬維京群島法律註冊成立之有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「目標物業」	指	葵涌市地段第46號連同其所有宅院、豎設物及建築物
「賣方」	指	Great Plan Global Limited ，一間根據英屬維京群島法律註冊成立之有限責任公司
「%」	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，二零一八年六月八日

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；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。