

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 有關成都通威實業有限公司之收購

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二零年七月十日(交易時段後)，賣方、買方(本公司全資附屬公司)及各擔保方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意以代價合共人民幣1,936,265,300元收購且賣方同意出售目標公司的98%股權及目標公司部份債務。

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。

#### 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，於二零二零年七月十日(交易時段後)，賣方、買方(本公司全資附屬公司)及各擔保方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意以代價合共人民幣1,936,265,300元收購且賣方同意出售目標公司的98%股權及目標公司部份債務。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二零年七月十日(交易時段後)

訂約方： (a) 賣方；  
(b) 買方；  
(c) 擔保方甲；及  
(d) 擔保方乙。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保方甲及彼等之最終實益擁有人(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，買方同意收購且賣方同意出售目標公司的98%股權及目標公司部份債務約人民幣136,265,300元。上述部分債務為目標公司承擔的應付款項。於收購事項完成後，買方將擁有目標公司的98%股權，買方可通過目標公司發展及參與物業發展項目。

## 代價

根據股權轉讓協議的條款及條件，代價合共為人民幣1,936,265,300元，並須按以下方式及條件支付：

### 1. 第一筆付款

買方須於二零二零年七月三十日前向以賣方名義設立的共管帳戶支付人民幣1,000,000,000元作為第一筆款項。在滿足以下條件之日起兩(2)個工作日內，買方和賣方須將第一筆款項支付至賣方指定的銀行帳戶：

(a) 賣方已向買方轉讓目標公司的98%股權並完成有關收購事項的工商變更手續；

- (b) 賣方將目標公司的印章、印鑒、營業執照、財務會計帳冊及其各項證照等全部資料移交給買方；
- (c) 賣方將項目土地移交予買方；及
- (d) 買方和賣方完成由買方委派至目標公司的管理人員的工商變更登記手續，完成相應的章程修改及工商變更手續並取得新營業執照。

## 2. 第二筆付款

買方應於二零二零年七月三十日或之前向賣方支付餘下的人民幣936,265,300元。經訂約各方協商並同意，該款項可享有一年繳款期，惟自二零二零年七月三十一日起至實際付款日，買方須就未付款項以年利率10.5%的標準向賣方支付附加費用。

第二筆付款中的人民幣136,265,300元應用於清償協議約定的目標公司債務。

### 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)目標公司註冊資本；(b)基於鄰近物業發展項目估計市價之項目土地估計市值；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。

## 目標公司的財務資料

下表載列目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國會計準則所編製的經審核綜合財務資料：

	截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核) 人民幣	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核) 人民幣
營業額	-	79,069
除稅前淨溢利(虧損)	(2,504,852)	(3,917,756)
除稅後淨溢利(虧損)	72,586	(1,495,825)
資產總額	410,586,805	407,640,079
資產淨額	274,439,207	274,366,621

於二零二零年六月三十日，目標公司未經審核淨資產值為人民幣272,613,189元。

## 終止

若買方在二零二零年十一月三十日前就項目土地向政府主管部門進行報規報建申請，而目標公司被政府主管部門認定為土地閒置或逾期開竣工並要求收取相應土地閒置費或違約金，有關費用由賣方全額承擔。若因此導致項目土地部分或者全部收回或者不能按照股權轉讓協議約定進行開發導致協議目的無法實現，買方有權解除股權轉讓協議，並要求賣方支付人民幣20,000,000元賠償金。

除上述情況外，股權轉讓協議生效後，任何一方不得擅自解除，否則違約方應按照股權轉讓協議約定的交易代價的20%向守約方一次性支付違約金，給守約方造成損失的，還應承擔全額賠償責任。

## 擔保方提供的擔保

擔保方甲及擔保方乙分別同意為賣方及買方履行股權轉讓協議下的各項義務及承擔責任提供連帶責任保證擔保。

## 進行收購事項的理由及裨益

本集團已建立「一業為主、縱向發展」的戰略格局，以房地產開發為核心業務，聚焦粵港澳大灣區，佈局華南、中西部核心區、華東及環渤海區域。本集團於二零一九年錄得物業合同銷售約人民幣1,180.6億元，躋身全國銷售30強。

目標公司現時持有位於中國四川省成都市成華區項目，項目土地由三宗地組成，土地面積共計約127,408平方米，總建築面積合共約303,590平方米。項目土地之用途為二類住宅用地，並已取得國有土地使用權證。

通過本次收購，本公司將進一步深耕已有區域，並鞏固及豐富本集團的土地儲備資源。經考慮以上因素，董事會認為，股權轉讓協議的條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

## 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	根據股權轉讓協議收購目標公司的98%股權及部分債務
「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的公司，其股份在聯交所上市(股份代號：3883)

「代價」	指	人民幣1,936,265,300元，即收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	指賣方、買方及擔保方就收購事項訂立日期為二零二零年七月十日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	擔保方甲及擔保方乙
「擔保方甲」	指	通威集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，作為賣方擔保方
「擔保方乙」	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之有限公司，並為本公司全資附屬公司，作為買方擔保方
「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，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「項目土地」	指	三宗位於中國四川省成都市成華區熊貓大道北側的地塊，不動產權證書載明的不動產登記證明號分別為：川(2018)成都市不動產權第0016967號、川(2018)成都市不動產權第0016949號及川(2018)成都市不動產權第0016920號
「買方」	指	成都宜華置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	成都通威實業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「賣方」	指	通威實業(西藏)有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「%」	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，二零二零年七月十三日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生、陳嘉揚先生及張俊先生；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。