

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

### 收購珠海來利科技有限公司之60%股權

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一七年一月十三日(於交易時段後)，賣方、買方及目標公司訂立合作框架協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣630,000,000元的代價從賣方收購目標公司之60%股權。於完成後，買方將會擁有目標公司之60%股權，使買方可發展及參與土地A。

買方已進一步同意向目標公司提供股東貸款人民幣200,000,000元，僅用作就土地A的價格向土地管理部門補繳款項。

完成乃受限於合作框架協議項下之條款及條件，其更為詳述於「完成」一節。

於完成後，買方及賣方將分別擁有目標公司之60%及40%股權。目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，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。

由於完成乃受限於合作框架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，於二零一七年一月十三日（於交易時段後），賣方、買方及目標公司訂立合作框架協議，據此，買方有條件同意按現金人民幣630,000,000元的代價從賣方收購目標公司之60%股權。

## 合作框架協議

合作框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零一七年一月十三日（於交易時段後）

訂約方：(a) 買方；

(b) 賣方；及

(c) 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、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

根據合作框架協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之60%股權。於完成後，(a)買方將會擁有目標公司之60%股權，使買方發展及參與土地A；及(b)目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將會綜合入賬至本集團。

買方進一步同意向目標公司提供股東貸款人民幣200,000,000元，用作就土地A的價值向土地管理部門補繳款項。詳情請參閱下文「土地A價值的補繳款項」一節。

## 付款

本公司應付之代價為人民幣630,000,000元，而將墊付予目標公司之融資為人民幣200,000,000元，須按以下方式及條件償付：

- (a) 首筆付款：首筆付款人民幣82,430,000元須於下列條件獲達成之日後三個工作天內支付予賣方：
  - (i) 賣方於合作框架協議中作出之聲明及保證須屬真實、準確及並無誤導成份；
  - (ii) 已獲取該等土地的建設用地規劃許可證，而有關該等土地的規劃條件的資料與合作框架協議所載者一致，致令根據規管於中國珠海商業用地上發展房地產的相關規則及法規批准該等土地的建設及分割銷售申請；
  - (iii) 目標公司已與土地管理部門訂立補充協議以轉讓及更改有關該等土地的土地使用權；
  - (iv) 土地管理部門已向目標公司發出通知以就該等土地的價值補繳款項；
  - (v) 買方已與目標公司訂立貸款協議以就土地A的價值補繳款項；
  - (vi) 已正式簽立有關轉讓目標公司51%股權之文件，並已完成向工商行政管理局更新及登記上述轉讓(受限於取得新營業執照)；
- (b) 第二筆付款：第二筆付款人民幣410,000,000元須於目標公司已獲取該等土地的建設用地批准書之日後三個工作天內支付予賣方，而有關該等土地的規劃條件及用途的資料與合作框架協議所載者一致。已進一步同意第二筆付款項下的部分所得款項須用以償付目標公司的債項。

- (c) 第三筆付款：第三筆付款人民幣137,570,000元須於下列條件獲達成之日後三個工作天內支付予賣方：
- (i) 目標公司概無任何銀行借款、應付款項或或然負債；
  - (ii) 並無違反賣方就目標公司及該等土地作出之聲明及保證而將對買方產生重大不利影響；
  - (iii) 已獲取該等土地的建設用地規劃許可證、建設用地批准書及不動產權證，而有關該等土地的規劃條件及用途的資料與合作框架協議所載者一致；
  - (iv) 規劃部門已審閱及批准該等土地的建設計劃；及
  - (v) 已正式簽立有關轉讓目標公司另外9%股權之文件，並已完成向工商行政管理局更新及登記上述轉讓(受限於取得新營業執照)。

### 代價基準

代價乃由合作框架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十一月三十日的資產淨值；(c)目標公司支付的土地成本；及(d)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。

### 土地A價值的補繳款項

合作框架協議的各訂約方已同意，買方通過所提供的股東貸款就土地A價值所承擔的補繳金額不得超過人民幣200,000,000元，而超過人民幣200,000,000元的任何金額則須由賣方承擔。倘買方未能於完成轉讓目標公司的51%股權後根據土地管理部門的指示安排上述補繳款項，買方須全權負責超過人民幣200,000,000元的金額。

根據合作框架協議，於向工商行政管理局完成登記轉讓目標公司的51%股權後五日內，買方須向目標公司提供免息股東貸款達人民幣200,000,000元，僅用作就土地A的價值向土地管理部門補繳款項。

### 目標公司之管理

賣方轉讓目標公司的51%股權予買方後，目標公司須成立由三名董事組成的董事會。買方有權提名兩名董事，而賣方則有權提名一名董事。目標公司之董事長及總經理將由買方提名。

### 完成

完成須於賣方轉讓目標公司的60%股權至買方，並已完成向工商行政管理局更新及登記當日發生。

於完成後，買方及賣方將分別擁有目標公司之60%及40%股權。目標公司將成為本集團的間接非全資附屬公司，且其財務業績將會綜合入賬至本集團。

### 合作框架協議的違約責任

- (a) 倘合作框架協議的任何一方未能遵守其責任，或倘其作出的任何聲明或保證為不真實、不準確或不完整，則其將構成違反合作框架協議，且違約方須向未違約方賠償全部損失及損害賠償。
- (b) 倘因賣方理由而未能完成轉讓目標公司的股權，則買方有權從賣方獲得代價及股東貸款連同按合作框架協議所訂明的方程式所計算之溢價的退款，並可就因此而引起的任何損失向賣方申索。
- (c) 倘買方未能於代價到期超過30日後支付代價，則賣方有權終止合作框架協議並可就因此而引起的任何損失向買方申索。
- (d) 倘於完成日期後，目標公司因完成前經已存在的事實而有任何未經披露的負債或訴訟，則賣方須負上全部經濟及法律責任，並須向買方賠償全部損失及損害賠償。

(e) 倘於轉讓目標公司的60%股權後，該等土地的商業發展受到賣方的轉型項目投資協議書所影響，則賣方須向買方作出合理賠償。

## 目標公司之資料

目標公司為一間於二零一六年二月十九日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。其主要業務包括研發鋰離子電池、儲能電池、電機及電源管理系統。根據該等土地日期為二零零三年四月三十日之國有土地使用權分配合約，該等土地位於中國珠海市保稅區8號地，擁有不動產權證：粵(2016)珠海市不動產權第0110674號。該等土地由兩個部分組成：(i)稱為土地A之南面地塊(地塊編號A204b0341及A204b0342)，面積約為51,379.78平方米，用作商業用途；及(ii)稱為土地B之北面地塊(地塊編號A204b0332)，面積約為57,869.71平方米。土地B將僅由目標公司開發作物流用途，且並非用作銷售。根據合作框架協議，買方於收購事項完成後將有權開發土地A，並可擁有源自土地A之所有權益。訂約方進一步同意目標公司產生之任何土地B成本及開支將由賣方單獨承擔。

## 目標公司之財務資料

基於目標公司(於二零一六年二月十九日註冊成立)之未經審核財務資料，目標公司於截至二零一六年十一月三十日止十一個月的總虧損及淨虧損約為人民幣14,083元。目標公司於二零一六年十一月三十日的未經審核淨資產約為人民幣85,061,745元。

## 賣方之資料

賣方為一間根據香港法例成立的有限公司，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。

## 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。目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，擁有位於中國珠海的該等土地，用作商業及物流用途。經考慮該等土地之位置且其交通網絡完善、土地A於珠海市保稅區的發展潛力且具有商業用途以及我們於廣東省珠海市的土地儲備擴張後，董事相信，收購事項符合本公司之業務計劃，且伴隨本集團於珠江三角洲地區物業開發的專業知識，收購事項符合本公司之最佳利益。

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

## 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。

由於完成乃受限於合作框架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	收購目標公司的60%股權
「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630,000,000元，即收購事項之代價
「合作框架協議」	指	賣方、買方及目標公司就收購事項於二零一七年一月十三日訂立之合作框架協議
「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
「土地A」	指	該等土地的南面地塊(地塊編號A204b0341及A204b0342)，面積約51,379.78平方米，用作商業用途



「土地B」	指	該等土地的北面地塊(地塊編號A204b0332)，面積約57,869.71平方米，用作物流用途
「該等土地」	指	位於中國珠海市保稅區8號地的一塊土地，不動產權證：粵(2016)珠海市不動產權第0110674號，包括用作商業用途的土地A及用作物流用途的土地B
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	奧園集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	珠海來利科技有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「賣方」	指	來利國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，其持有目標公司全部股權
「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，二零一七年一月十三日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、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。