

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 投資於項目公司

合作協議

董事會謹此宣佈，於二零一七年九月二十一日（交易時段後），本公司全資附屬公司奧園集團（廣東）、盛季、青島金茂、擔保人及項目公司訂立合作協議，據此，奧園集團（廣東）有條件同意透過(a)以現金按代價向項目公司注資，以收購其51%股權；及(b)向項目公司提供股東貸款方式，以投資金額人民幣788,800,000元（相等於930,784,000港元）投資於項目公司。

於收購事項完成後，項目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

由於有關合作協議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章遵守通告及公告規定。

由於收購事項之完成受合作協議項下之條款及條件規限，故收購事項未必一定會進行。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，於二零一七年九月二十一日（交易時段後），奧園集團（廣東）、盛季、青島金茂、擔保人及項目公司訂立合作協議，據此，奧園集團（廣東）有條件同意透過(a)以現金按代價向項目公司注資，以收購其51%股權；及(b)向項目公司提供股東貸款方式，以投資金額人民幣788,800,000元（相等於930,784,000港元）投資於項目公司。

合作協議

合作協議的主要條款概述如下：

日期：二零一七年九月二十一日（交易時段後）

訂約方： (a) 奧園集團（廣東）；

(b) 盛季；

(c) 青島金茂；

(d) 擔保人；及

(e) 項目公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，盛季、青島金茂、擔保人、項目公司及彼等各自的最終實益擁有人（如適用）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，奧園集團（廣東）有條件同意以注資方式收購項目公司51%股權。於完成收購事項後，奧園集團（廣東）將擁有項目公司51%股權，令本集團可開發及參與項目土地；及(b)項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

奧園集團（廣東）已進一步同意向項目公司提供股東貸款，以作下文「投資金額的應用」一段所述用途。

投資金額

根據合作協議的條款及條件，投資金額（即代價及股東貸款之總額）須由奧園集團（廣東）按以下方式及條件向項目公司支付：

1. 開立聯合銀行賬戶

於合作協議日期後三個工作天內，奧園集團（廣東）、盛季及青島金茂應相應開立聯合銀行賬戶。

2. 首期付款

於合作協議日期後三個工作天內，奧園集團（廣東）應向聯合銀行賬戶存入人民幣613,000,000元作為首期付款（「**首期付款**」）。盛季及青島金茂其後應於15個工作天內協助奧園集團（廣東）於相關工商行政管理局及稅務管理部門完成有關收購事項的更新及登記。

首期付款應於下列條件達成日期後兩個工作天內解除共同控制，並轉賬予項目公司：

- (a) 於相關工商行政管理局及稅務管理部門完成有關收購事項的更新及登記；
- (b) 公司印章、公司印鑑、現金、固定資產及所有文件（包括但不限於賬簿及記錄、發票、收據、合同、施工方案以及政府牌照及許可證）已由奧園集團（廣東）、盛季及青島金茂共同控制；及
- (c) 項目土地甲已由盛季及青島金茂向奧園集團（廣東）移交，供奧園集團（廣東）管理及佔用。

代價應由首期付款全數結付。

3. 第二期付款

於合作協議日期後兩個月內，奧園集團（廣東）應向盛季及青島金茂提供項目土地之施工規劃及設計方案（「**方案**」），而盛季及青島金茂應於收到方案後四個月內與政府部門協調調整項目土地乙之土地用途。

於批准土地用途變更及膠州市國土資源及房屋管理局向項目公司發出有關項目土地的補繳土地出讓金（「**補繳土地出讓金**」）通知書三個工作天內，奧園集團（廣東）應向項目公司指定的銀行賬戶存入人民幣30,000,000元之金額作為第二期付款（「**第二期付款**」）。第二期付款應由項目公司應用以支付補繳土地出讓金及相關稅項以及拆遷開支。超出第二期付款之補繳土地出讓金及上述拆遷開支總額應由盛季及青島金茂承擔。

4. 最後付款

於下列條件達成後兩個工作天內，奧園集團（廣東）應向項目公司指定的銀行賬戶存入最後付款人民幣145,800,000元：

- (a) 上文第2(a)至2(c)段所載條件已告達成；
- (b) 補繳土地出讓金已由項目公司支付及有關項目土地乙之新房地產權證已向項目公司發出；
- (c) 項目土地上所有餘下建築物已經拆除及已完成現場清理工作，且概無有關拆遷補償的申索；及
- (d) 項目土地乙已由盛季及青島金茂向奧園集團（廣東）移交。

投資金額基準

投資金額由奧園集團（廣東）、盛季及青島金茂經公平磋商後達致並經參考(a)將由奧園集團（廣東）繳付之項目公司註冊資本；(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，董事認為投資金額屬公平合理。投資金額將由本集團內部資源撥付。

股東貸款

根據合作協議，其訂約方承諾及同意奧園集團（廣東）應向項目公司提供股東貸款，條件為奧園集團（廣東）應有權合共取得開發項目土地所衍生之80%實益權益。

投資金額的應用

投資金額應由項目公司應用作下列用途：(a)項目土地上之項目開發；(b)一般營運資金；(c)支付結欠青島金茂之債務；(d)支付補繳土地出讓金；及(e)結付拆遷補償。然而，應用作上文(c)、(d)及(e)項之總額不應超過人民幣30,000,000元。

完成

收購事項將於奧園集團（廣東）支付投資金額最後付款之日期完成。收購事項完成後，(a)項目公司將由奧園集團（廣東）、盛季及青島金茂分別擁有51%、約44%及約5%股權；及(b)項目公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

項目公司的營運

根據合作協議，於完成後，(a)項目公司之董事會將由三名成員組成，其中兩名將由奧園集團（廣東）提名，而餘下一名將由盛季及青島金茂共同提名，且由奧園集團（廣東）提名之一名董事亦將獲委任為項目公司之主席及法定代表人；(b)項目公司之總經理及財務總監將由奧園集團（廣東）委任；及(c)盛季及青島金茂將有權監督項目公司之業務策略、投資計劃及預算。其進一步同意項目公司的80%除稅後淨溢利應分派予奧園集團（廣東），而餘下20%應歸屬於盛季及青島金茂。

合作協議終止

根據合作協議，倘任何訂約方未能履行其責任或違反其聲明及保證，而如違約方未能於接獲另一方通知後30日內糾正違規行為，另一方可終止合作協議。特別是，倘盛季及青島金茂於合作協議項下作出之任何聲明及保證被發現屬不實、不準確或具誤導性，奧園集團（廣東）有權終止合作協議，且於合作協議終止後30日內，青島金茂須按根據合作協議內所訂明公式計算之價格購買奧園集團（廣東）於項目公司之股權。

擔保人提供的擔保

擔保人（作為盛季及青島金茂之擔保人）已同意承擔盛季及青島金茂於合作協議產生之若干義務或負債之責任，包括但不限於盛季及青島金茂就項目公司之債務及項目土地之合規狀態所作出之聲明及保證。

倘盛季及青島金茂未能履行合作協議項下之相關義務或未能承擔其產生之責任，奧園集團（廣東）有權直接要求擔保人履行上述義務及承擔上述責任。

項目公司的財務資料

以下為項目公司截至二零一五年十二月三十一日止及截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一六年 (未經審核) (概約) 人民幣元	二零一五年 (未經審核) (概約) 人民幣元
除稅前淨虧損	989,000	2,917,000
除稅後淨虧損	989,000	2,917,000
資產總額	436,363,000	428,169,000
資產淨額	411,201,000	406,732,000

項目公司於二零一七年八月三十一日的未經審核資產淨額約為人民幣346,235,000元（相等於約408,557,300港元）。

有關項目公司的資料

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司。其主要從事物業投資及開發業務，其中涉及項目土地之物業開發及建設，包括位於中國山東省膠州市分別作住宅用途及商業用途的兩幅土地（房地產權證青房地權市字第201121297號及青房地權市字第201121298號）。

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。項目公司從事總地盤面積約83,446平方米及總建築面積約250,337平方米作住宅及商業用途的項目土地的開發。考慮到(a)項目土地位於膠州新城區的核心區域，毗鄰擁有多個公共設施的經濟技術開發區，且擁有潛力可為住戶提供宜人生活環境；(b)項目公司已就項目土地建築工作取得建設用地規劃許可證；(c)本集團可控制及開發該項目土地，及按合作協議訂約方間的協定有權獲得其中所衍生的80%實益權益。董事認為收購事項將可以一處便利及具價值的位置，為本集團提供鞏固及加強本集團山東省土地儲備的機會。董事認為，合作協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且訂立合作協議符合本公司及股東之整體利益。

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章遵守通告及公告規定。

由於收購事項之完成受合作協議項下之條款及條件規限，故收購事項未必一定會進行。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	合作協議項下擬以注資於項目公司的方式以代價收購項目公司51%股權
「奧園集團（廣東）」	指	奧園集團（廣東）有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「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（股份代號：3883）
「代價」	指	67,445,000美元的人民幣等值（相等於526,071,000港元），即收購事項之代價
「合作協議」	指	奧園集團（廣東）、盛季、青島金茂、擔保人及項目公司就收購事項訂立日期為二零一七年九月二十一日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	王志軍先生
「盛季」	指	盛季有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於收購事項前擁有項目公司約89.8%股權
「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
「投資金額」	指	人民幣788,800,000元（相等於930,784,000港元），即代價及股東貸款之總額
「聯合銀行賬戶」	指	以奧園集團（廣東）名義開立並由奧園集團（廣東）、盛季及青島金茂共同管理供存入代價的銀行賬戶
「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	青島盛季金茂建設發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「項目土地」	指	包括項目土地甲及項目土地乙
「項目土地甲」	指	位於山東省膠州市北京東路89號之土地（房地產權證青房地權市字第201121298號）
「項目土地乙」	指	位於山東省膠州市揚州東路198號之土地（房地產權證青房地權市字第201121297號）
「青島金茂」	指	青島金茂創富投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，於收購事項前擁有項目公司約10.2%股權
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	由奧園集團（廣東）向項目公司提供的股東貸款，即支付代價後投資金額的餘額

「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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，二零一七年九月二十一日

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.18港元的匯率兌換，而美元兌港元乃按1.00美元兌7.80港元的匯率兌換。

於本公告日期，執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、鍾平女士及馬軍先生；及獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。