

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

收購京漢實業投資集團股份有限公司約29.99%的股本

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零二零年四月七日(交易時段後)，該等賣方、田先生與買方(本公司全資附屬公司)訂立框架協議，據此，買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售目標公司約29.99%的股本，代價為現金人民幣1,160,000,000元。

上市規則涵義

由於收購事項相關適用百分比率(定義見上市規則)當中的一項或多項高於5%但均低於25%，收購事項構成本公司按上市規則界定之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守報告及公告規定。

由於收購事項完成乃受限於框架協議及正式股份轉讓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，於二零二零年四月七日(交易時段後)，該等賣方、田先生與買方(本公司全資附屬公司)訂立框架協議，據此，買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售目標公司約29.99%的股本，代價為現金人民幣1,160,000,000元。

框架協議

框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二零年四月七日(交易時段後)

訂約方：(a) 該等賣方；
(b) 田先生；及
(c) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i) 田先生為目標公司控股股東，於本公告日期，彼透過該等賣方控制目標公司約40.92%的股本；及(ii) 該等賣方、田先生及目標公司均為獨立第三方。

交易性質及將予收購的資產

根據框架協議，買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售目標權益。

代價

買方應付代價為人民幣1,160,000,000元(可根據框架協議條件調整)。代價將由本集團內部資源撥付資金。

倘目標公司於簽立框架協議後進行配售或將資本儲備轉換為新股份導致總股本產生變動，目標權益水平及代價將保持不變。

倘目標公司於簽立框架協議後宣派現金股息，代價應透過扣減目標權益所得股息金額進行相應調整。

倘代價根據中國相關上市規則及規例上調，該等賣方應承擔買方超出代價的額外費用。

於簽立框架協議後兩(2)個工作日內，買方將金額為人民幣50,000,000元(「定金」)存入該等賣方與買方共同管理的指定銀行賬戶。於簽立正式股份轉讓協議後，將提取定金結清部分代價。

代價基準

代價乃由該等賣方與買方經公平協商之後，並經考慮(a)於緊接框架協議日期前十(10)個交易日，目標公司股份於深圳證券交易所的每股平均收市價；(b)目標公司所持有資產及項目的估值；及(c)下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載其他因素而釐定。

根據上文所述，董事認為代價屬公平合理。

正式股份轉讓協議

根據框架協議，訂約方應於悉數達成或(倘適用)豁免(其中包括)以下條件後十(10)日內訂立正式股份轉讓協議：

- (a) 買方於簽立框架協議後三十(30)日內已完成目標公司在法律、財務及業務方面的盡職審查，且訂約方已接納盡職審查結果；
- (b) 該等賣方已確認目標權益為可自由轉讓，免除產權負擔(惟有關股份轉讓經債權人批准除外)及並無任何申索或法律糾紛，且有關目標權益的所有必要轉讓程序均可完成；
- (c) 該等賣方及田先生已承諾於完成收購事項後，彼等(包括彼等之一致行動人士)將不會謀求或促使任何第三方謀求取得目標公司的控制權；
- (d) 目標公司公開披露的業務、財務及其他資料於所有重大方面仍屬真實、完整及準確；及
- (e) 所有訂約方已獲得有關收購事項的各自必要批准。

完成

倘收購事項完成，本公司將透過買方間接持有目標公司約29.99%的股本。本公司及其核數師正進行審閱目標公司的資料，包括目標公司的財務報表及收購事項整體，待完成目標公司的盡職調查後，將根據國際財務報告準則確定目標公司的財務業績是否併入本集團的財務報表。

在收購事項完成後，買方將透過借款或協助目標公司融資，向目標公司投入不少於人民幣500,000,000元，供其償還借款及用作日常營運。

有關該等賣方的資料

於收購事項之前，賣方A及賣方B分別擁有目標公司約37.04%及3.88%的股本。田先生為目標公司控股股東，於本公告日期，彼透過該等賣方合共控制目標公司約40.92%的股本。

該等賣方乃根據中國法律註冊成立的有限公司。賣方A主要從事投資及資產管理，而賣方B主要從事企業管理及諮詢服務。田先生為個人投資者。

有關目標集團的資料

目標公司為根據中國法律註冊成立的公司，及其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000615)。目標集團主要從事物業開發及管理、建築及工程、提供財務服務、研究、開發及生產生物基纖維材料及產品。

目標公司的財務資料

下表載列目標公司於截至二零一八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：

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核) (概約) 人民幣	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核) (概約) 人民幣
營業額	2,888,554,718	2,795,030,580
稅前純利	194,239,846	531,014,396
稅後純利	128,087,432	418,142,656

於二零一九年九月三十日，目標公司未經審核淨資產值約為人民幣2,889,026,748元。

終止

倘(a)簽立正式股份轉讓協議的先決條件未獲達成，或(b)適用法律、規則及規例的限制或阻礙導致收購事項未能進行，或(c)收購事項受相關證券交易所或監管機構反對，而以上情況並非由買方造成，買方將有權終止框架協議。在此情況下，定金將於終止框架協議後三(3)個工作日內歸還買方，且訂約方將自框架協議完全解除，彼此之間不承擔任何責任。

然而，倘於訂約方同意及接納盡職審查結果後該等賣方或買方決定不進行收購事項，有關訂約方將被視為違反框架協議及應支付人民幣50,000,000元作為違約金。為求清晰，倘買方違約，定金將作為違約金被沒收。

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。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。

目標集團於中國從事房地產開發，具備多年的房地產開發管理經驗，已成功開發大量中高端房地產項目。目標集團項目主要位於中國北京、天津、重慶、成都、南京、太原、廣東省及河北省等地，共計約18個項目，總可售建築面積約124萬平方米。通過本次收購，可深耕已有區域，豐富本集團

的土地儲備資源，進一步增加一、二線城市佔比；同時，收購事項促進本集團與目標集團的戰略整合，有助增強本集團的持續盈利能力，為股東創造理想回報。

經考慮以上因素，董事會認為，框架協議的條款(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。

上市規則涵義

由於收購事項相關適用百分比率(定義見上市規則)當中的一項或多項高於5%但均低於25%，收購事項構成本公司按上市規則界定之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守報告及公告規定。

由於收購事項完成乃受限於框架協議及正式股份轉讓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，除另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	根據框架協議收購目標權益
「董事會」	董事會
「本公司」	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」	人民幣1,160,000,000元，即收購事項的總代價(可予調整)
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司

「正式股份轉讓協議」	由買方、該等賣方及田先生就收購事項將予確定及訂立的正式股份轉讓協議
「框架協議」	買方、該等賣方及田先生就收購事項訂立日期為二零二零年四月七日的股份轉讓框架協議
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	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」	聯交所證券上市規則
「田先生」	田漢先生
「訂約方」	框架協議訂約方，「訂約方」指其中一方
「中國」	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
「買方」	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，及／或其一致行動人士(定義見上市規則)
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	本公司股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	京漢實業投資集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000615)
「目標集團」	目標公司及其附屬公司之統稱

「目標權益」	目標公司約29.99%的股本
「該等賣方」	賣方A及賣方B之統稱
「賣方A」	京漢控股集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「賣方B」	建水泰融企業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司
「%」	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，二零二零年四月七日

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