

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

收購附屬公司

董事會謹此宣佈，於二零一二年六月八日，奧園集團(本公司全資附屬公司)及昌泰(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立該協議，據此，奧園集團及昌泰分別同意收購而賣方已同意分別向奧園集團及昌泰出售目標公司全部已發行股本之70%及30%，代價分別為人民幣350,000元及人民幣150,000元。根據該協議，奧園集團及昌泰須於取得有關批准後七(7)個營業日以股東貸款及增加目標公司股本方式按照彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司注資不少於人民幣222,686,500元。

由於該協議項下擬進行之交易按一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)計超過5%但不超過25%，故收購事項構成本公司於上市規則下之須予披露交易。

### 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一二年六月八日，奧園集團(本公司全資附屬公司)及昌泰(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立該協議，據此，奧園集團及昌泰分別同意收購而賣方已同意分別向奧園集團及昌泰出售目標公司全部已發行股本之70%及30%，代價分別為人民幣350,000元及人民幣150,000元。根據該協議，奧園集團及昌泰須於中國相關機構批准奧園集團提呈之項目土地提案(「有關批准」)後七(7)個營業日以股東貸款及增加目標公司股本方式按照彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司注資不少於人民幣222,686,500元。

## 該協議

該協議之主要條款概要如下：

### 日期

二零一二年六月八日

### 訂約方

買方： (1) 奧園集團；及  
(2) 昌泰

賣方： 賣方，一名獨立第三方

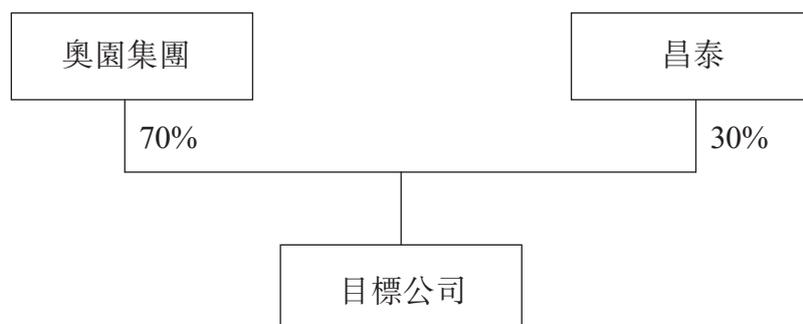
據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、昌泰及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購之資產

根據該協議：

- (a) 奧園集團及昌泰分別同意購買而賣方已同意分別向奧園集團及昌泰出售目標公司全部已發行股本之70%及30%，代價分別為人民幣350,000元及人民幣150,000元；及
- (b) 奧園集團及昌泰須於取得有關批准後七(7)個營業日以股東貸款及增加目標公司股本方式按照彼等各自於目標公司之股權比例向目標公司注資不少於人民幣222,686,500元，由目標公司償還貸款。

該協議完成後，目標公司將成為本公司非全資附屬公司，目標公司緊隨該協議完成後之架構如下：



有關目標公司之進一步資料，請參閱下文「有關目標公司之資料」一段。

## 代價

收購事項之代價人民幣350,000元乃由本公司及該協議之其他訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司於二零一二年五月三十一日之已發行股本人民幣500,000元釐定。

不少於人民幣222,686,500元之注資額(奧園集團承擔其中70%)乃由本公司及該協議之其他訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司於取得有關批准後十(10)個營業日內應清償之貸款釐定。

上述金額將由奧園集團及昌泰以下列方式支付：

- (a) 人民幣22,268,650元將由奧園集團於信納目標公司之盡職審查結果後三(3)個營業日內支付予賣方指定之銀行賬戶作為按金。考慮到該種情況，賣方同意抵押目標公司全部股本，且昌明同意根據擔保契據保證到期時準時退還按金；
- (b) 人民幣350,000元將由奧園集團自有關批准日期起計三(3)日內支付予賣方作為目標公司全部股本70%之代價；
- (c) 合共人民幣79,500,000元將由奧園集團及昌泰自有關批准日期起計七(7)個營業日內按照彼等各自之股權比例注資予目標公司，用作增加目標公司股本，其中人民幣55,650,000元將由奧園集團承擔，人民幣23,850,000元將由昌泰承擔；及
- (d) 餘額中不少於人民幣77,961,900元(已扣除按金及上文(c)所述之人民幣55,650,000元)及不少於人民幣42,955,950元將分別由奧園集團及昌泰自有關批准日期起計七(7)個營業日內以股東貸款方式支付予目標公司。

該協議項下擬進行之交易將透過本集團內部資源撥付。

## 條件

該協議須待以下條件滿足後，方告完成：

- (a) 目標公司已合法獲得項目土地之建設用地規劃許可證及國有土地使用證；
- (b) 奧園集團已信納對目標公司財務、稅務、營運、法律及其他方面進行之盡職審查；
- (c) 賣方已獲得及賣方已信納根據目標公司之組織章程大綱及細則任何相關機構或相關方同意及批准該協議及其項下擬進行之交易；
- (d) 該協議所載之保證於完成日期在各重大方面仍屬真實及正確，且猶如在該協議日期至完成日期止任何時間已重申；
- (e) 賣方及／或目標公司已遵守該協議項下所有責任及承諾；及
- (f) 於該協議日期至完成日期之間，目標公司概無重大不利變動；

## 有關目標公司之資料

目標公司於本公告日期之進一步資料如下：

### (a) 公司資料

名稱	:	東莞市伏嘉物業投資有限公司
註冊成立日期	:	二零一一年三月三十一日
註冊成立地點	:	中國
業務範圍	:	物業投資
法定股本	:	人民幣 500,000 元
已發行股本	:	人民幣 500,000 元

股東	持股比例
賣方	100%

### (b) 財務資料

於二零一二年五月三十一日之未經審核 綜合資產淨值	:	人民幣 (12,705,000) 元
截至二零一二年五月三十一日止期間之未經審核 除稅前綜合虧損淨值	:	人民幣 13,205,000 元
截至二零一二年五月三十一日止期間之未經審核 除稅後綜合虧損淨值	:	人民幣 13,205,000 元

## 進行收購事項之理由

本集團主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。儘管近期全球金融狀況衰退，董事會樂觀看待中國經濟，包括中國房地產市場的前景。收購事項於本集團之一般及日常業務過程中進行，並將以本集團之內部資源撥付資金。董事認為，該項目土地位於中國東莞市黃金地段，具有巨大發展潛力。董事認為，收購事項符合本公司之商業計劃，並符合本公司之最佳利益，而該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

## 一般事項

本集團主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。

賣方為獨立第三方。

由於該協議項下擬推行之交易按一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)計超過5%但不超過25%，故收購事項構成本公司於上市規則下之須予披露交易。

## 釋義

「收購事項」	指	擬收購目標公司全部已發行股本之70%
「該協議」	指	奧園集團及昌泰(作為買方)與賣方(作為賣方)就分別買賣目標公司全部已發行股本之70%及30%而於二零一二年六月八日訂立之協議
「奧園集團」	指	奧園集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日子(不包括星期六)
「昌明」	指	東莞市昌明酒店投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司

「昌泰」	指	東莞市昌泰物業投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「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
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證
「擔保契據」	指	奧園集團與昌明於二零一二年六月八日就退還按金訂立之擔保契據
「按金」	指	奧園集團根據該協議支付之可退還按金人民幣22,268,650元
「董事」	指	本公司董事
「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)且連同彼／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／該等人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	目標公司結欠東莞市昌明實業有限公司(一家根據中國法律註冊成立之有限公司)之貸款人民幣222,686,500元
「中國」	指	中華人民共和國
「項目土地」	指	位於東莞市厚街鎮大逕村總面積約為51,772.11平方米之土地
「國有土地使用證」	指	項目土地之國有土地使用證
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東莞市伏嘉物業投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司

「賣方」	指	陳旭文先生，中國公民
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

就該協議所採納之匯率為1.00港元兌人民幣0.81446元，為中國人民銀行於二零一二年六月十四日所報港元兌人民幣之即期匯率收盤中間價。

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，二零一二年六月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生、辛珠女士及胡大為先生；本公司非執行董事為武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；及本公司獨立非執行董事為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。