

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈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)

### 須予披露之交易 收購商業寫字樓

董事會謹此宣佈，於二零一零年七月二十至二十二日期間，買方(本公司一間間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)簽訂買賣協議及補充協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售商業寫字樓，總代價為人民幣161,474,899元(可根據與該商業寫字樓有關的產權證面積予以調整)。

買賣協議與補充協議並非互為條件。就面積或價值而言，僅計及商業寫字樓的收購並不構成本公司須予披露之交易。然而，由於收購包括上市規則第14.22條所述之一系列交易，買賣協議項下面積或價值之總和使收購的一個或多個適用百分比(定義見上市規則)超過5%但不超過25%，根據上市規則，收購構成本公司一項須予披露之交易。

### 收購

茲提述本公司於二零一零年三月二十九日就框架協議所刊發之公佈。

董事會謹此宣佈，於二零一零年七月二十至二十二日期間，買方(本公司一間間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)簽訂買賣協議及補充協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售商業寫字樓，總代價為人民幣161,474,899元(可根據與有關商業寫字樓有關的產權證面積予以調整)。根據買賣協議及補充協議，買方對商業寫字樓所在的辦公大樓有冠名權。

## 買賣協議及補充協議

除各商業寫字樓之地址說明外，各項買賣協議與補充協議間之條款並無差異。買賣協議及補充協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零一零年七月二十至二十二日

### 訂約方

買方： 作為買方

賣方： 作為賣方，一名獨立第三方

據董事所知、所悉及所信並經作出一切合理查詢後，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將予收購之資產

根據買賣協議及補充協議，買方同意收購及賣方同意出售商業寫字樓，連同商業寫字樓所在辦公大樓的冠名權。

### 代價

商業寫字樓總代價為人民幣161,474,899元(可根據產權證面積予以調整)，將由買方通過以下方式支付：

- (a) 買方將自買賣協議及補充協議簽訂之日起一(1)日內向賣方支付約人民幣81,480,000元，即總代價的約50%；及
- (b) 商業寫字樓總代價的餘下部份將透過銀行按揭結算。

倘若有關商業寫字樓代價首期按揭的任何部份未如期支付，則買方將每日向賣方繳付相當於逾期款項0.05%的罰款。倘若該款項逾期30個工作日以上，則賣方將有權終止有關買賣協議，而買方已支付的有關代價須退還予買方，惟買方須向賣方繳付相當於有關代價20%的罰款。

## 代價調整

由於房產權證中所載商業寫字樓的實際總建築面積將由中國相關部門完成對商業寫字樓所處整個建築項目的全部規劃審查後釐定，雙方均同意總代價人民幣161,474,899元將於房產權證發出後作出以下調整：

- (a) 倘若面積差異為0.6%或以下，代價將維持不變；
- (b) 倘若面積差異介於0.6%至3%之間(不包括0.6%，但包括3%)，則賣方或買方(視情況而定)將就相關差異按每平方米人民幣33,869.36元(若屬該物業位於17層至20層之商業寫字樓)以及每平方米人民幣35,594.2元(若屬該物業位於21層之商業寫字樓)支付代價；
- (c) 倘若面積差異超過3%，而產權證面積大於協議面積，則：
  - (i) 就面積差異中不超過3%的差異部份，買方將向賣方按每平方米人民幣33,869.36元(若屬該物業位於17層至20層之商業寫字樓)以及每平方米人民幣35,594.2元(若屬該物業位於21層之商業寫字樓)支付代價；及
  - (ii) 就面積差異中3%以上的任何差異部份，買方無須作出支付。
- (d) 倘若面積差異超過3%，而產權證面積小於協議面積，則：
  - (i) 就面積差異中不超過3%的差異部份，賣方將向買方按每平方米人民幣33,869.36元(若屬該物業位於17層至20層之商業寫字樓)以及每平方米人民幣35,594.2元(若屬該物業位於21層之商業寫字樓)支付代價；及
  - (ii) 就面積差異中3%以上的差異部份，賣方將向買方按每平方米人民幣67,738.72元(若屬該物業位於17層至20層之商業寫字樓)以及每平方米人民幣71,188.4元(若屬該物業位於21層之商業寫字樓)支付代價。

面積差異按以下公式計算：

$$\text{面積差異} = \frac{(\text{產權證面積} - \text{協議面積})}{\text{協議面積}} \times 100\%$$

### 商業寫字樓的交付

商業寫字樓須於二零一零年八月十五日之前交付。在商業寫字樓交付予買方時，(其中包括)(a)賣方將向買方交付中國相關部門就商業寫字樓發出的所有相關規劃審查批文及建築工程竣工文件；及(b)基建及其他設施將符合買賣協議(經補充協議作出增補)所載的規定。

倘若賣方未能於指定日期交付商業寫字樓：當逾期不超過90日時，賣方將向買方繳付相當於協議項下有關商業寫字樓代價0.02%的罰款；當逾期90日以上時，(a)買方將有權於91日起計一(1)年內終止有關買賣協議；及(b)賣方須向買方繳付相當於有關代價20%的罰款。

### 完成

賣方向買方交付商業寫字樓的房產權證即為商業寫字樓收購完成之時。

### 關於車位的臨時協議

根據框架協議，協議訂約方同意就車位簽訂一份臨時協議。由於現階段尚未獲頒車位的預售許可，故訂約各方均同意於賣方取得上述許可後就車位簽訂一份正式買賣協議。

本公司將遵守上市規則第14章規定，於收購車位完成後作出進一步公佈。

### 收購理由

商業寫字樓位於廣州市天河區中心的商業中心，總建築面積約為6,586.75平方米，作商業用途並附有車位。商業寫字樓將由本集團持有主要作為投資用途。

收購的總代價人民幣161,474,899元乃由本公司與賣方經公平磋商並參考類似地點類似物業的市值後釐定。隨著近期中國物業市場的回升，董事認為收購是一項良好的投資機會，並認為本集團將可自該商業寫字樓價值的預計增長中獲益。

收購乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，由本集團的內部資源及銀行融資提供資金。董事認為收購符合本公司的商業計劃，且符合本集團的最佳利益；買賣協議及補充協議的條款乃各方經公平磋商後協定，為正常商業條款，屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

## 一般資料

本集團的主要業務包括於中國進行物業開發及物業投資。

賣方為一間於中國從事工業與住宅建築施工及房地產開發的公司。

買賣協議與補充協議並非互為條件。就面積或價值而言，僅計及商業寫字樓的收購並不構成本公司須予披露之交易。然而，由於收購包括上市規則第14.22條所述之一系列交易，買賣協議項下面積或價值之總和使收購的一個或多個適用百分比(定義見上市規則)超過5%但不超過25%，根據上市規則，收購構成本公司一項須予披露之交易。

## 釋義

「收購」	指	向賣方收購商業寫字樓
「協議面積」	指	買賣協議所列的商業寫字樓之建築面積
「公佈」	指	本公司日期為二零一零年三月二十九日的公佈，內容關於商業寫字樓及車位的擬收購事項
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	位於中國廣州市天河區108號黃埔大道南國商苑的43個車位
「產權證面積」	指	房產權證上所列的商業寫字樓之實際總建築面積

「商業寫字樓」	指	該物業17層至21層的48間商業寫字樓
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零一零年三月二十九日就買賣商業寫字樓及車位訂立之框架協議
「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	該名／該等人士並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及連同其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)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於廣州市天河區108號黃埔大道南國商苑B棟寫字樓
「房產權證」	指	商業寫字樓相關之將由有關中國部門頒發的房產權証
「買方」	指	奧園集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司及買賣協議下的買方
「買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零一零年七月二十至二十二日就商業寫字樓訂立之48份廣州市商品房買賣合同(預售)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充協議」	指	買方及賣方於二零一零年七月二十至二十二日訂立之48份買賣協議補充協議
「賣方」	指	廣東瑞華集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，為買賣協議下的賣方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席兼行政總裁  
郭梓文

香港，二零一零年七月二十五日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、胡大為先生、林錦堂先生及辛珠女士；(2)非執行董事武捷思先生、保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生(梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生之替補董事)；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。