

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，並明確表示概不會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)

須予披露交易

收購合資公司已發行股本**50%**

收購項目公司全部股本權益**49%**

終止契據及結束合營企業

收購事項

於二零零九年十月九日，本公司全資附屬公司Add Lion與MGP Asia III全資附屬公司MGP Lotus訂立買賣協議，據此，Add Lion同意購買而MGP Lotus同意出售佔合資公司全部已發行股本50%之銷售股份以及股東貸款，代價分別為5,001美元及292,909,034港元。收購事項於二零零九年十月九日完成。買賣協議之詳盡條款於本公佈「買賣協議」一節詳述。

終止契據

於二零零九年十月九日，本公司與MGP Asia III訂立終止契據，據此，契據將於收購事項完成後終止。

股權轉讓

於二零零九年十月九日，本公司全資附屬公司奧園集團有限公司與耀發訂立股權轉讓協議，據此，奧園集團有限公司同意購買而耀發同意出售項目公司全部股本權益之49%，代價為292,909,034港元。股權轉讓協議之詳盡條款於本公佈「股權轉讓協議」一節詳述。

擔保

作為MGP Lotus訂立最終協議之代價，本公司無條件及不可撤回地向MGP Lotus保證，Add Lion、合資公司、奧園集團有限公司及力鋒將確切及如期履行彼等於最終協議項下之一切責任。

上市規則之影響

根據上市規則，由於收購事項及股權轉讓超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)5%但不超過25%，故收購事項及股權轉讓構成本公司之須予披露交易。

背景

茲提述本公司所刊發有關建議成立合營企業日期為二零零八年四月九日之公佈及本公司日期為二零零八年五月九日之通函。

於收購事項前，力鋒為合資公司5,000股普通股(相當於其全部已發行股本50%)之合法實益擁有人，而MGP Lotus則為銷售股份(相當於合資公司全部已發行股本餘下50%)之合法實益擁有人。力鋒及MGP Lotus各自已向合資公司墊付股東貸款375,000,000港元。合資公司及其附屬公司緊接收購事項完成前之架構載於下文「有關合資公司及其附屬公司之資料」一節。

儘管力鋒持有合資公司已發行股本之50%，合資公司並不被視為本公司附屬公司，此乃由於合資公司之資產尚未綜合計入本公司賬目。

基於下文「結束理由」一節所述理由，力鋒及MGP Lotus同意結束合營企業。下列協議已就結束於二零零九年十月九日簽立：

- (1) 買賣協議；
- (2) 終止契據；
- (3) 股權轉讓協議；及
- (4) 修訂及終止契據。

買賣協議

1. 買賣協議日期

二零零九年十月九日

2. 買賣協議訂約方

(1) 買方：Add Lion，本公司全資附屬公司。

(2) 賣方：MGP Lotus，MGP Asia III全資附屬公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，MGP Lotus及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

(3) 本公司。

(4) 力鋒，本公司全資附屬公司。

(5) 合資公司。

3. 將予收購之資產

根據買賣協議，Add Lion同意購買而MGP Lotus同意出售銷售股份及股東貸款。

收購事項完成後，合資公司及其附屬公司已成為本公司附屬公司。

4. 代價

股份代價為5,001美元，須於收購事項完成時以港元支付。

貸款代價為292,909,034港元，須按下列方式以港元支付：

(1) 190,390,872港元，即貸款代價之65%，須於買賣協議簽訂時由Add Lion向MGP Lotus支付；及

(2) 102,518,162港元，即貸款代價之35%餘額須於下列各項之較早時間支付：

(i) 本公司或奧園集團有限公司獲中國當局就向耀發匯出股權轉讓代價所需批准後5個營業日；及

(ii) 買賣協議簽訂日期起計三個月。

收購事項代價乃由買賣協議訂約方參考合營企業之原成立成本及合營企業夥伴之注資總額經公平磋商後按一般商業條款釐定。董事會認為，股份代價及貸款代價乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

5. 提早還款

Add Lion可在MGP Lotus同意之情況下於簽署買賣協議日期後滿三個月當日之前支付貸款代價其餘35%餘額。在提早付款之情況下，Add Lion有權就貸款代價享有折扣。

Add Lion及MGP Lotus已協定，貸款代價將於簽署買賣協議日期時全數支付。因此，Add Lion有權可享有為數2,044,746港元之折扣。折扣後之貸款代價為290,864,288港元。

6. 完成

根據買賣協議，收購事項於全數支付股份代價及貸款代價後完成，惟毋須待股權轉讓完成。由於股份代價及貸款代價已於簽署買賣協議時全數支付，故收購事項已於二零零九年十月九日完成。

7. 收購事項之資金來源

股份代價及貸款代價乃透過香港一家銀行提供融資之方式撥付。

8. 根據買賣協議作出之其他付款

於簽訂買賣協議時，Add Lion向MGP Lotus支付2,961,238港元，即MGP Lotus（及其聯繫人）先前代表合資公司及／或項目公司支付之經營開支。

根據買賣協議，Add Lion須就最終協議之磋商、編製及簽立承擔法律費用及MGP Lotus於二零零九年六月十六日或之後產生之開支，惟最多以500,000港元為限。於簽訂買賣協議時，Add Lion已支付500,000港元。

終止契據

於二零零九年十月九日，本公司與MGP Asia III訂立終止契據，據此，契據將於收購事項完成時終止。

股權轉讓協議

1. 股權轉讓協議日期

二零零九年十月九日

2. 股權轉讓協議訂約方

(1) 買方：奧園集團有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。

(2) 賣方：耀發。

3. 將予收購之資產

根據股權轉讓協議，奧園集團有限公司同意購買而耀發同意出售項目公司全部股本權益之49%。股權轉讓完成後，項目公司將分別由奧園集團有限公司、耀發及廣東奧園持有49%、49%及2%權益。

4. 代價

股權轉讓代價為292,909,034港元，須於中國當局批准股權轉讓後支付。股權轉讓代價將按照上述批准所附條件(如有)匯予耀發。

股權轉讓代價乃由股權轉讓協議訂約方經考慮收購事項之代價，經公平磋商後按照一般商業條款訂立。誠如下文「訂立股權轉讓協議之理由」分段所載，本集團將動用股權轉讓代價償還用作撥付收購事項代價之銀行貸款。本公司估計，292,909,034港元將足以供本集團償還銀行貸款。

5. 先決條件及終止

股權轉讓須待中國當局於簽立日期起計三個月另加25日內批准及準時支付貸款代價之35%餘額後，方告完成。

6. Add Lion進行股權轉讓之資金來源

股權轉讓代價將以本公司可動用將兌換為港元之人民幣境內資金支付。

7. 訂立股權轉讓協議之理由

誠如上文所披露，銀行融資已用作撥付股份代價及貸款代價。股權轉讓之所得款項將用作償還銀行融資。

修訂及終止契據

於二零零九年十月九日，股東協議訂約方MGP Lotus、力鋒、本公司、項目公司及合資公司就股東協議訂立修訂及終止契據，據此：

- (1) 自修訂及終止契據簽立日期起，股東協議將予修訂及重列，以反映管理層變動，即力鋒將提名及委任項目公司之行政總裁及財務總監，按照已獲修訂及重列之股東協議，該人選將負責項目公司之日常管理工作；及
- (2) 股東協議將於收購事項完成日期當日及其後終止。

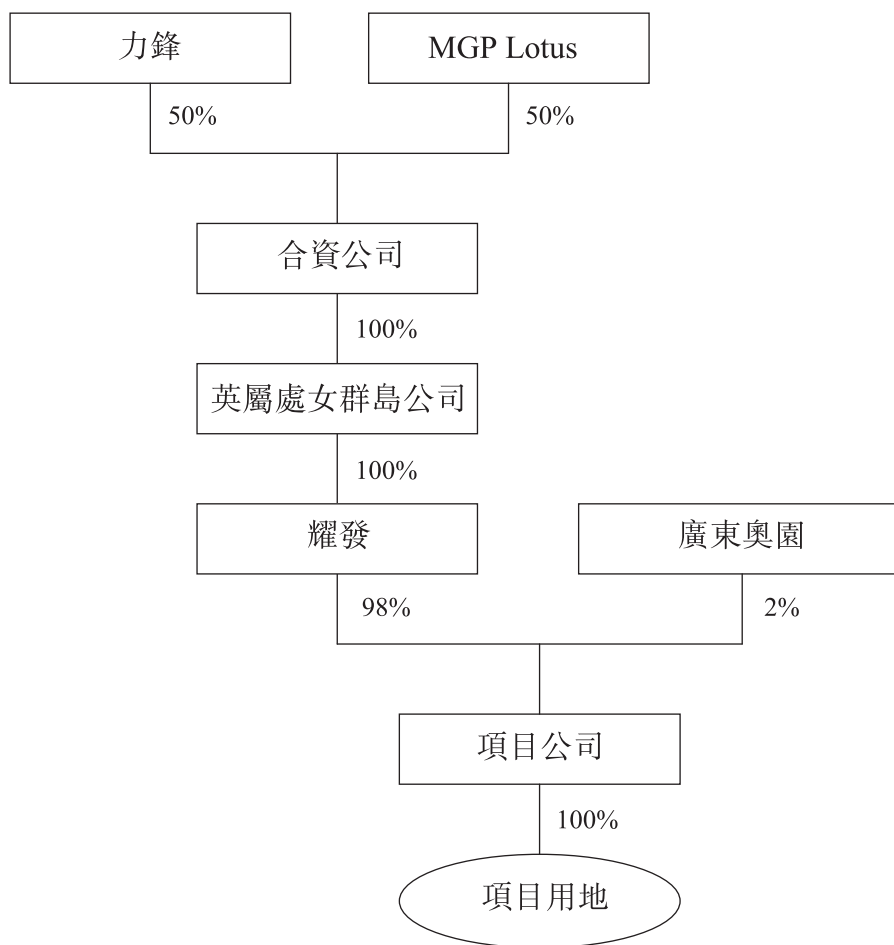
由於收購事項已於二零零九年十月九日完成，故股東協議已於同日終止且不再具有效力。

擔保

作為MGP Lotus訂立最終協議之代價，本公司無條件及不可撤回地向MGP Lotus保證，Add Lion、合資公司及／或力鋒將確切及如期履行以及遵守彼等依據或根據最終協議之一切責任、承擔、承諾、保證、彌償及契諾，並已同意就其可能透過或由於Add Lion、合資公司及／或力鋒違反任何有關責任、承擔、保證、承諾、彌償或契諾而可能蒙受之一切虧損、損失、成本及開支(包括法律費用及開支)向MGP Lotus作出彌償。擔保將於奧園集團有限公司於股權轉讓協議項下之責任以及Add Lion及本公司於買賣協議項下之責任全面履行後解除。

有關合資公司及其附屬公司之資料

合資公司及其附屬公司於緊接收購事項及股權轉讓完成前之企業架構



1. 合資公司

合資公司於二零零八年三月十九日根據英屬處女群島法例註冊成立，為投資控股公司。

	於二零零八年 三月十九日起至 二零零八年 十二月三十一日 止期間 (未經審核)
除稅前淨虧損	(3,732,986) 港元
除稅後淨虧損	(3,732,986) 港元
	於二零零八年 十二月三十一日
淨資產	761,344,822 港元

2. 英屬處女群島公司

英屬處女群島公司於二零零八年三月二十八日根據英屬處女群島法例註冊成立，為投資控股公司。

	於二零零八年 三月二十八日起至 二零零八年 十二月三十一日 止期間 (未經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	0 港元
除稅後淨溢利／(虧損)	0 港元
	於二零零八年 十二月三十一日
淨資產	750,000,008 港元

3. 耀發

耀發於二零零七年五月二十八日根據香港法例註冊成立，為投資控股公司。

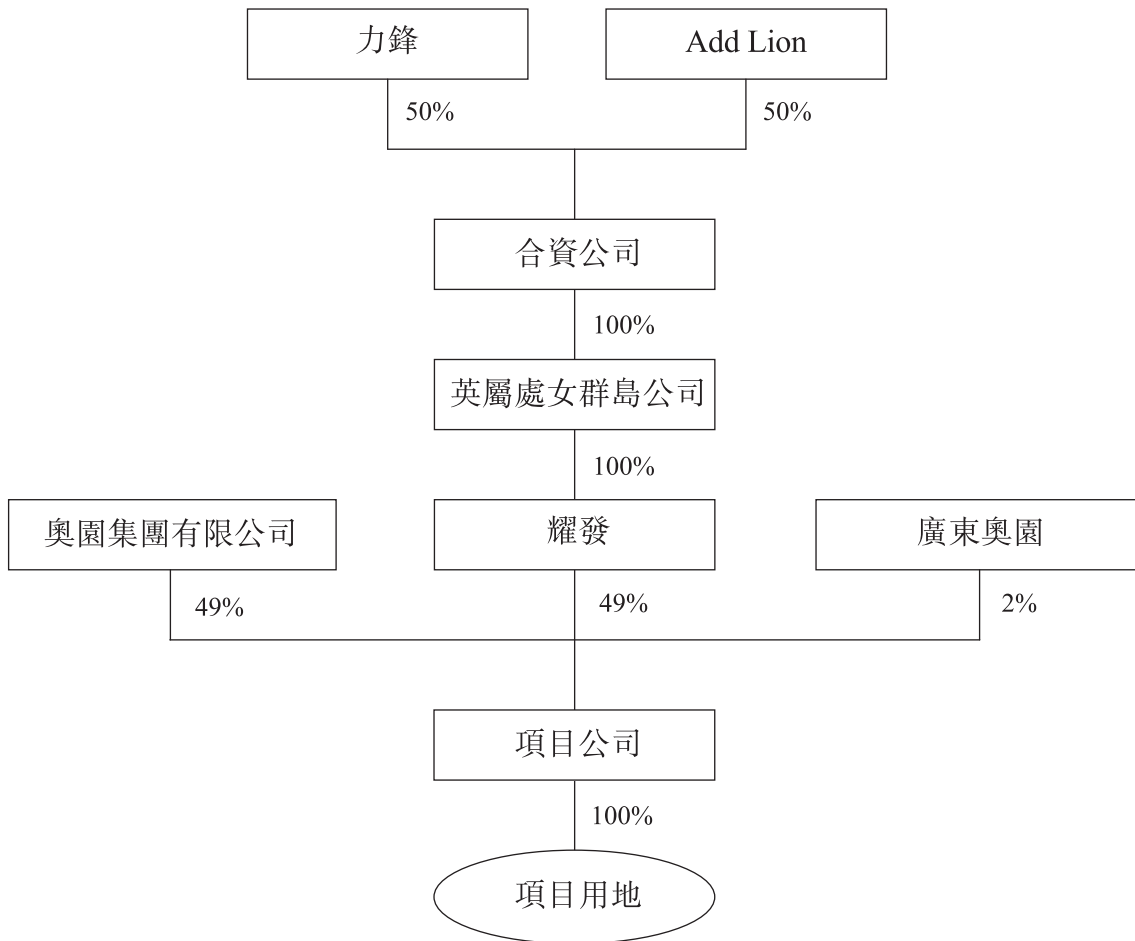
	截至二零零八年 十二月三十一 止年度 (未經審核)	截至二零零九年 六月三十日 止年度 (未經審核)
除稅前淨溢利	4,649,769 港元	5,643 港元
除稅後淨溢利	4,649,769 港元	5,643 港元
	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零九年 六月三十日
淨資產	3,505,287 港元	3,510,760 港元

4. 項目公司

項目公司於二零零八年二月二十八日根據中國法例註冊成立。項目公司之主要業務為發展及興建項目用地。

	於二零零八年 二月二十八日起至 二零零八年 十二月三十一日 止期間 (經審核)
除稅前淨虧損	人民幣(3,033,914)元
除稅後淨虧損	人民幣(3,033,914)元
	於二零零八年 十二月三十一日
淨資產	人民幣657,419,086元

合資公司及其附屬公司於收購事項及股權轉讓完成後之企業架構



結束理由

本集團之主要業務包括在中國進行物業發展及物業投資，而項目公司之主要業務則為發展及興建項目用地。

合營企業組成後，項目用地並無按計劃發展。本集團計劃於收購事項完成後，即開始項目用地之發展工作。本公司認為，日後銷售將於項目用地發展之商業物業將為本集團帶來龐大收益。本公司預期於二零一零年，本集團將開始自上述項目中獲得巨額現金流入及溢利。項目用地之發展亦能配合本集團之業務計劃及其於廣東省之物業發展專門業務。因此，本公司及MGP Asia III決定結束合營企業及同意結束條款。

董事相信，收購事項足以配合本公司之業務計劃，而結束將有助項目用地之發展。董事認為，收購事項符合本公司之最佳利益，且協議條款乃按一般商業條款訂立，對股東整體利益而言屬公平合理。

上市規則之影響

根據上市規則，由於收購事項及股權轉讓超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)5%但不超過25%，故收購事項及股權轉讓構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「力鋒」	指	力鋒有限公司，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「收購事項」	指	根據買賣協議之條款收購銷售股份及股東貸款
「Add Lion」	指	Add Lion Profits Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「奧園集團有限公司」	指	奧園集團有限公司，為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島公司」	指	Kingmind Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為合資公司之直接全資附屬公司
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「契據」	指	由本公司所訂立日期為二零零八年三月二十八日之契據，其詳盡條款載於本公司日期為二零零八年四月九日之公佈及本公司日期為二零零八年五月九日之通函
「修訂及終止契據」	指	由MGP Lotus、力鋒、本公司、項目公司及合資公司就股東協議所訂立日期為二零零九年十月九日之修訂及終止契據

「終止契據」	指	由本公司與MGP Asia III就將契據終止所訂立日期為二零零九年十月九日之終止契據
「最終協議」	指	終止契據、買賣協議、股權轉讓協議以及修訂及終止契據
「結束」	指	建議結束合營企業
「耀發」	指	耀發投資有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為合資公司之全資附屬公司
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議向奧園集團有限公司轉讓耀發於項目公司全部股本權益之49%
「股權轉讓協議」	指	由奧園集團有限公司與耀發就股權轉讓所訂立日期為二零零九年十月九日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東奧園」	指	廣東奧園置業有限公司，根據中國法例註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「擔保」	指	本公司根據買賣協議提供之擔保，其詳情於「擔保」一節披露
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	根據股東協議成立之合營企業
「合資公司」	指	Head Win Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，於本協議日期由MGP Lotus及力鋒分別持有50%及50%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	292,909,034港元，即股東貸款之代價(可在提早付款之情況下予以調整)
「MGP Asia III」	指	MGP Asia III Holdings (BVI) Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，為由MGPA (Bermuda) Limited提供顧問服務之房地產投資基金之全資附屬公司
「MGP Lotus」	指	MGP Lotus (BVI) Limited，為MGP Asia III之全資附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	廣州奧譽置業有限公司，根據中國法例註冊成立之中外合資公司，由耀發及廣東奧園分別持有98%及2%權益
「項目用地」	指	中國番禺區中心城區南區福德路北側政府儲備用地南區地塊2-1，土地面積為89,475平方米，其中64,862平方米作建設用途，另24,614平方米作市政道路用途。其估計建設面積約為179,977平方米，其中172,674平方米作商業及金融業用途，另7,303平方米作公共停車場用途
「中國當局」	指	中國相關政府當局，包括但不限於商務部、工商管理管理總局及國家外匯管理局
「銷售股份」	指	合資公司已發行股本中5,000股普通股及1股優先股
「股份代價」	指	5,001美元，即銷售股份之代價
「股東貸款」	指	MGP Lotus向合資公司墊付為數375,000,000港元之所有股東貸款
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	由MGP Lotus、力鋒、本公司、項目公司與合資公司就合資公司及其附屬公司所訂立日期為二零零八年五月二十八日之股東協議
「買賣協議」	指	由MGP Lotus(作為賣方)與Add Lion(作為買方)就收購事項所訂立日期為二零零九年十月九日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席兼行政總裁
郭梓文

香港，二零零九年十月十二日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、武捷思先生、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。