

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 轉讓資產

董事會宣佈：

- (1) 由於東陵區城市規劃計劃出現變更，未能配合本集團之發展項目，於二零一零年八月四日，附屬公司（本公司一間全資附屬公司）與當局訂立瀋陽項目協議，據此，附屬公司要求退還土地，並就本集團投入給予補償，當局表示同意給予補償，具體償還金額有待雙方參考附屬公司於土地開發中已投資之開發成本總額（由核數師確認及當局批准）進一步釐定及協定；及
- (2) 於二零一零年九月八日，當局與附屬公司訂立補充協議，據此，雙方協定土地轉讓代價將為人民幣687,064,300元。

由於退還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，轉讓構成本公司一項須予披露之交易。

瀋陽項目協議

董事會宣佈，附屬公司（本公司一間全資附屬公司）與當局於二零一零年八月四日訂立瀋陽項目協議，據此，附屬公司要求當局向本集團收購土地而當局表示同意有關收購，代價有待雙方參考附屬公司於土地開發中已投資之開發成本總額（由核數師確認及當局批准）進一步釐定及協定。

日期 二零一零年八月四日

訂約方 承讓人：當局，中國政府機關及獨立第三方

出讓人：附屬公司

土地

土地位於中國瀋陽東陵區東陵街道上伯官村（31卷）及豐樂村（43卷），擁有佔地面積合共約382,200平方米。

代價之基準

當局與附屬公司協定，當局須向附屬公司一次性支付轉讓予當局之土地之代價，該代價將參考附屬公司於土地開發中已投資之開發成本總額（由附屬公司聘請的核數師確認及當局批准）釐定。開發成本將包括但不限於土地出讓金、拆遷補償、地稅、設計費用、建築成本、管理費用及財務費用。

其他土地

根據瀋陽項目協議，當局並同意將東陵區的其他土地（佔地總面積不少於300畝，已完成「七通一平」）供本集團選擇開發建設，但需從土地市場採取市場供地方式取得使用權。

補充協議

董事會宣佈，當局與附屬公司於二零一零年九月八日訂立補充協議，據此，雙方協定土地之轉讓代價將為人民幣687,064,300元。

日期：二零一零年九月八日

訂約方 承讓人：當局，中國政府機關及獨立第三方

出讓人：附屬公司

代價

根據由附屬公司聘請的一間中國核數師行提供並經當局批准之經審核數字，附屬公司於二零零七年七月一日至二零一零年七月三十一日期間於土地開發中已投資之開發成本總額約為人民幣611,000,000元。

當局與附屬公司協定土地之轉讓代價將為人民幣687,064,300元，包括附屬公司已投資之開發成本總額及當局就開發成本應付予本集團之補償。當局將在補充協議簽訂之日起15日內向附屬公司一次性支付人民幣687,064,300元。

董事認為，有關代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

完成

根據補充協議條文，當局與附屬公司將成立工作委員會負責建於土地上之構築物的交付，而交付將在補充協議簽訂之日起15日內完成。

轉讓之理由及裨益

本集團於二零零七年六月與瀋陽市政府訂立一份框架協議，內容有關透過由政府安排的掛牌出售事項收購土地。本集團收購土地以發展項目，該項目預期將成為綜合住宅社區，包括獨立屋及公寓，設有全面的輔助設施。

鑒於東陵區城市開發規劃計劃出現變更，未能配合本集團之發展項目，董事會認為土地開發不能如期進行。經本集團要求及本集團就建議當局向本集團收購土地與當局磋商後，雙方於二零一零年八月訂立瀋陽項目協議。

本集團的業務策略一直是發展大型分期並配備完善的生活福利設施與輔助設施的綜合住宅社區，冀為客戶提供健康舒適的生活環境。董事會認為，東陵區城市開發規劃計劃出現變更，與本集團打造優質住宅項目的願景不一致。此外，考慮到當局已同意有關代價等於本集團已投資之開發成本及應付本集團之補償，董事會認為轉讓可為附屬公司及／或本集團提供額外資金，而有關資金可由本集團重新部署於其他配套完善，具備立即開發條件的項目，此舉符合本集團追求股東最大利益的目的。

董事認為，瀋陽項目協議及補充協議之條款為正常商業條款，屬公平合理，且訂立瀋陽項目協議及補充協議符合本公司及股東之整體利益。

轉讓之財務影響

董事預計轉讓完成後，本集團預期將從轉讓錄得收益約人民幣76,000,000元，即已收取代價與開發成本（反映於截至二零一零年七月三十一日止一個月的附屬公司未經審核賬目）之間的差額。

董事會預期轉讓所得款項淨額約人民幣687,000,000元（扣除所有相關費用及開支）將用作本集團一般營運資金。

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。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，當局為負責（其中包括）中國瀋陽東陵區城市開發、土地使用、樓宇及城市重建、土地轉讓的中國政府機關。

由於轉讓涉及的適用百分比超過5%但未超過25%，根據上市規則第14章，轉讓構成本公司一項須予披露之交易。

釋義

於本公佈內，除文儀另有所指外，下列本公佈所用詞語具有以下涵義：

「當局」	指	中國瀋陽東陵區（渾南新區）人民政府
「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，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市
「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	該名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）
「土地」	指	位於中國瀋陽東陵區東陵街道上伯官村（31卷）及豐樂村（43卷）的一幅土地，擁有佔地面積合共約382,200平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽項目協議」	指	當局與附屬公司於二零一零年八月四日就轉讓訂立的協議
「附屬公司」	指	瀋陽奧園動漫城置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，為本公司一間全資附屬公司

「補充協議」	指	當局與附屬公司於二零一零年九月八日就轉讓訂立的瀋陽項目協議的補充協議
「轉讓」	指	由附屬公司根據瀋陽項目協議及補充協議向當局轉讓土地
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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，二零一零年九月八日

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)獨立非執行董事馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。