

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)

有關成立合營公司之須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一一年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司奧園集團收購共同開發權。共同開發權將透過合營公司行使。於二零一一年十二月三十一日，奧園集團與番禺信息技術有限公司就成立合營公司訂立合營協議。

根據合營協議，奧園集團於二零一二年一月六日以現金注資人民幣154,700,000元(相當於約190,400,000港元)至合營公司的註冊資本，而奧園集團認購合營公司65%的註冊資本。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不超過25%，收購事項構成上市規則第14章下本公司之一項須予披露交易。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年十二月三十一日，本公司的全資附屬公司奧園集團收購共同開發權。共同開發權由獨立第三方廣州產權交易所透過招拍掛方式出讓。

共同開發權將透過合營公司行使。於二零一一年十二月三十一日，奧園集團與番禺信息技術有限公司就成立合營公司訂立合營協議。

根據合營協議，奧園集團於二零一二年一月六日以現金注資人民幣154,700,000元(相當於約190,400,000港元)至合營公司的註冊資本，而奧園集團認購合營公司65%的註冊資本。

合營協議

以下為合營協議之主要條款概要：

日期 二零一一年十二月三十一日

訂約方 (1) 奧園集團；及
(2) 番禺信息技術有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，番禺信息技術有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

訂約方出資

根據合營協議，合營公司的註冊資本已由人民幣3,000,000元增加至人民幣238,000,000元。

奧園集團於二零一二年一月六日以現金注資人民幣154,700,000元(相當於約190,400,000港元)至合營公司的註冊資本，據此奧園集團擁有合營公司65%的註冊資本。本集團以內部資源向合營公司注資。奧園集團須利用其在房地產項目開發及管理的豐富經驗，負責項目土地的整體規劃及設計、建設及營運以及透過若干項目融資渠道及項目預售進行融資。預期項目土地將為中國廣州的代表性項目，並於合營協議日期起計60個月內發展成為智能產業匯聚區。倘項目土地開發建設根據合營協議的條款及條件於60個月內未能完成，則奧園集團另須每日向番禺信息技術有限公司支付人民幣500,000元。

番禺信息技術有限公司於二零一二年一月六日出資人民幣83,300,000元(相當於約102,500,000港元)，以透過土地使用權的部分價值認購合營公司35%的註冊資本。其將透過土地使用權的餘下價值進一步向合營公司出資人民幣1,108,830,000元(相當於約1,365,000,000港元)。

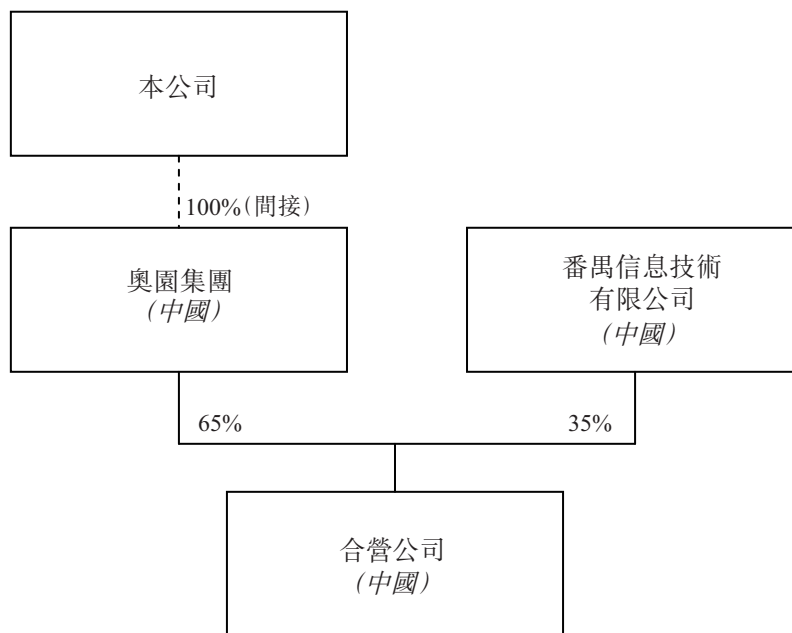
合營公司成為本公司的一間附屬公司。

出資期限

根據合營協議，奧園集團於二零一二年一月六日注資人民幣 154,700,000 元（相當於約 190,400,000 港元）至合營公司的註冊資本。

番禺信息技術有限公司將於奧園集團實繳人民幣 154,700,000 元（相當於約 190,400,000 港元）至合營公司的註冊資本當日起計五個工作日內轉讓土地使用權予合營公司。

於實繳合營公司的註冊資本後，奧園集團及番禺信息技術有限公司現時分別擁有合營公司的 65% 及 35% 股權。合營公司成為本公司的一間附屬公司，而其公司架構如下：



合營公司的董事會、監事會及管理團隊的構成；須由合營公司股東一致投票通過的事項

根據合營協議，合營公司將不設立董事會或監事會。奧園集團將委任合營公司的一名執行董事，彼亦將擔任合營公司的法人代表。番禺信息技術有限公司將提名一名監事監管合營公司。

奧園集團將向合營公司推薦總經理。合營公司將有多名副總經理，其中一名將由番禺信息技術有限公司推薦。首席財務官將由奧園集團推薦。

根據合營協議，有關外部貸款或借款及提供擔保的事項將須取得合營公司的股東奧園集團及番禺信息技術有限公司的一致批准。

有關項目土地的資料

項目土地位於中國廣州市番禺區南村鎮里仁洞村迎賓路東側，總佔地面積約為59,901.10平方米，容積率不超過5。項目土地指定用作商業及金融用途。

根據合營協議，項目土地將由訂約方發展成為智能產業匯聚區，包括商鋪、寫字樓、停車場及其他附屬設施。

合營公司的資料

番禺信息技術有限公司為在中國成立的國有公司，主要在中國從事投資控股、提供信息技術服務、提供項目管理及相關服務業務。

於本公告日期，番禺信息技術有限公司擁有土地使用權。就開發項目土地而言，番禺信息技術有限公司於二零一一年七月十八日成立合營公司，註冊資本為人民幣238,000,000元(已繳足)。於本公告日期，土地使用權尚未轉讓予合營公司。

項目土地將轉讓予合營公司，擁有有效的業權，不附帶留置權、產權負擔、抵押或按揭或其他第三方權利。

於本公告日期，合營公司之其他資料如下：

名稱	：	廣州市萬貝投資管理有限公司
註冊成立日期	：	二零一一年七月十八日
註冊成立地點	：	中國廣州
經營期限	：	為期二十年
業務範圍	：	投資和管理動漫園(將根據合營協議予以變更)
註冊資本	：	人民幣238,000,000元

實繳註冊資本 : 人民幣 238,000,000 元

欠付股東款項 : 人民幣 36,763,900 元

根據合營協議，合營公司將於奧園集團實繳人民幣 154,700,000 元至合營公司的註冊資本當日起計五個營業日內償還欠付番禺信息技術有限公司款項的餘額人民幣 36,763,900 元（相當於 45,200,000 港元）。

進行收購事項的理由

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。董事會對中國經濟及中國物業市場的前景表示樂觀。收購事項乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，並將以本集團的內部資源提供資金。董事會認為，項目土地位於中國廣州的黃金地段，具有巨大發展潛力，且收購事項創造機會使本集團於中國進一步發展其業務。董事相信，收購事項符合本公司的業務計劃，且符合本公司的最佳利益，而合營協議的條款屬正常商業條款，公平合理且符合本公司股東的整體利益。

於完成合營協議後，本公司將間接及實際擁有合營公司的 65% 股權及土地使用權。

上市規則的涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但不超過 25%，收購事項構成上市規則第 14 章下本公司之一項須予披露交易。

釋義

「收購事項」	指	根據合營協議擬透過增加合營公司註冊資本及向合營公司注資收購合營公司的 65% 股權
「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，且為本公司之全資附屬公司
「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)
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州產權交易所」	指	廣州產權交易所
「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)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(該等)人士
「共同開發權」	指	收購事項之權利並與番禺信息技術有限公司共同開發項目土地
「合營協議」	指	奧園集團與番禺信息技術有限公司於二零一一年十二月三十一日訂立之合營協議
「合營公司」	指	廣州市萬貝投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司，且於本公告日期由奧園集團與番禺信息技術有限公司分別擁有65%及35%股權
「土地使用權」	指	有關項目土地之土地使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「番禺信息技術有限公司」	指	廣州市番禺信息技術投資發展有限公司，一間根據中國法律成立之國有公司

「訂約方」	指	奧園集團及番禺信息技術有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目土地」	指	一幅位於中國廣州市番禺區南村鎮里仁洞村迎賓路東側的土地，總佔地面積約為 59,901.10 平方米，容積率不超過 5
「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
「%」	指	百分比

於本公告內，所有人民幣金額已按 1.00 港元兌人民幣 0.8126 元之匯率換算為港元，僅供說明。

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，二零一二年一月十三日

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、林錦堂先生、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。