

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，於二零一二年七月十六日，奧園集團(本公司全資附屬公司)(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立(i)協議一，據此，奧園集團同意收購而賣方同意向奧園集團出售目標公司一全部已發行股本之70%，代價為人民幣49,000,000元及以人民幣60,000,000元出售銷售貸款一；以及(ii)協議二，據此，奧園集團同意收購而賣方同意向奧園集團出售目標公司二全部已發行股本之70%，代價為人民幣35,000,000元及以人民幣50,000,000元出售銷售貸款二。

由於該等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%，故該等收購事項構成本公司於上市規則下之須予披露交易。

該等收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一二年七月十六日，奧園集團(本公司全資附屬公司)(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立(i)協議一，據此，奧園集團同意收購而賣方同意向奧園集團出售目標公司一全部已發行股本之70%，代價為人民幣49,000,000元及以人民幣60,000,000元出售銷售貸款一；以及(ii)協議二，據此，奧園集團同意收購而賣方同意向奧園集團出售目標公司二全部已發行股本之70%，代價為人民幣35,000,000元及以人民幣50,000,000元出售銷售貸款二。

協議一

協議一之主要條款概述如下：

日期

二零一二年七月十六日

訂約方

買方： 奧園集團

賣方： 賣方，為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

根據協議一：

- (a) 奧園集團同意購買而賣方同意向奧園集團出售目標公司一全部已發行股本之70%，代價為人民幣49,000,000元；及
- (b) 奧園集團同意購買而賣方同意出售銷售貸款一，代價為人民幣60,000,000元。

有關目標公司一之進一步資料，請參閱下文「有關目標公司一之資料」一段。

代價

收購事項一之代價人民幣49,000,000元乃由本公司與協議一之其他訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司一於二零一二年五月三十一日之未經審核綜合資產總值人民幣388,709,682元釐定。

收購事項一及銷售貸款一之總代價將由奧園集團以下列方式支付：

- (a) 人民幣49,000,000元將於協議一日期起五(5)日內支付至賣方指定之奧園集團及賣方共同管理的目標公司一名下的銀行賬戶；
- (b) 人民幣16,000,000元(即銷售貸款一之部分)將於協議一日期起五(5)日內支付至賣方指定之奧園集團及賣方共同管理的目標公司一名下的銀行賬戶；及

(c) 人民幣44,000,000元(即銷售貸款一之餘下款項)將於奧園集團成為目標公司一全部已發行股本70%之正式登記股東後計六十(60)日內由奧園集團支付。

協議一項下擬進行之交易所需資金將透過本集團內部資源撥付。

條件

協議一須待所有賣方成為目標公司一全部已發行股本之法定及實益擁有人後，方告完成。

終止

在下列情形中，訂約方可終止協議一：

- (a) 倘若任何一方未能按照協議一辦理目標公司一的股東變更登記手續，則於失責的60日後，違約方須向守約方支付罰款，金額等於收購股份一的代價10%，而守約方有權終止協議一。
- (b) 倘若奧園集團未能按照協議一支付款項，則於經協定付款日的60日後，賣方有權終止協議一，而奧園集團須向賣方支付罰款，金額等於收購股份一的代價10%。
- (c) 倘若賣方違反協議一所載的任何承諾、聲明以及保證，則視彼等已違反協議一。於違反協議起60日後，奧園集團有權選擇終止協議一。倘若奧園集團選擇終止協議一，則賣方須於協議終止60日內向奧園集團支付罰款人民幣5,000,000元，加上該筆罰款不足彌補的其他損失。此外，奧園集團應將其於目標公司一的股份轉回予賣方或賣方指定之任何第三方，而賣方須於協議終止60日內向奧園集團返還收購股份一的代價款項。

完成後之特別貸款安排

於本公告日期，中國建設銀行向目標公司一提供了一筆人民幣125,000,000元之未到期貸款(「中國建設銀行貸款」)。該筆款項連同所產生之一切利息將僅由賣方支付。為免生疑，奧園集團在已告完成的任何情況下均不應負責償還該筆中國建設銀行貸款。

有關目標公司一之資料

目標公司一乃一間根據中國法律註冊成立之公司。於二零一零年，目標公司一通過拍賣獲得項目用地一之使用權，並已妥為支付相關代價人民幣60,000,000元。

目標公司一於協議一日期之進一步資料如下：

(a) 公司資料

名稱： 株洲天郡房地產開發有限公司

註冊成立日期： 二零一零年二月十日

註冊成立地點： 中國

業務範圍： 房地產開發(憑資質證經營)，以及買賣建築材料

法定股本： 人民幣35,000,000元

已發行股本： 人民幣35,000,000元

股東	持股比例
馮遠征先生	32%
胡冉先生	32%
游文新先生	36%

(b) 財務資料

於二零一二年五月三十一日之未經審核
資產總值： 人民幣388,709,682元

於二零一二年五月三十一日之未經審核
資產淨值： 人民幣(7,515,338)元

截至二零一二年五月三十一日止期間之
未經審核虧損淨額： 人民幣(9,751,683)元

協議二

協議二之主要條款概述如下：

日期

二零一二年七月十六日

訂約方

買方： 奧園集團

賣方： 賣方，為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

將予收購之資產

根據協議二：

- (a) 奧園集團同意購買而賣方同意向奧園集團出售目標公司二全部已發行股本之70%，代價為人民幣35,000,000元；及
- (b) 奧園集團同意購買而賣方同意出售銷售貸款二，代價為人民幣50,000,000元。

有關目標公司二之進一步資料，請參閱下文「有關目標公司二之資料」一段。

代價

收購事項二之代價人民幣35,000,000元乃由本公司與協議二之其他訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司二於二零一二年五月三十一日之未經審核綜合資產總值人民幣48,619,797元釐定。

收購事項二及銷售貸款二之總代價將由奧園集團以下列方式支付：

- (a) 人民幣35,000,000元將於協議二日期起五(5)日內支付至賣方指定之奧園集團及賣方共同管理之目標公司二名下的銀行賬戶；及
- (b) 人民幣50,000,000元將於奧園集團成為目標公司二全部已發行股本70%之正式登記股東後六十(60)日內由奧園集團支付。

協議二項下擬進行之交易所需資金將透過本集團內部資源撥付。

終止

在下列情形中，訂約方可終止協議二：

- (a) 倘若任何一方未能按照協議二辦理目標公司二的股東變更登記手續，則於失責的60日後，違約方須向守約方支付罰款，金額等於收購股份二的代價10%，而守約方有權終止協議二。
- (b) 倘若奧園集團未能按照協議二支付款項，則於經協定付款日的60日後，賣方有權終止協議二，而奧園集團須向賣方支付罰款，金額等於收購股份二的代價10%。
- (c) 倘若賣方違反協議二所載的任何承諾、聲明以及保證，則視彼等已違反協議二。於違反協議起60日後，奧園集團有權選擇終止協議二。倘若奧園集團選擇終止協議二，則賣方須於協議終止60日內向奧園集團支付罰款人民幣5,000,000元，加上該筆罰款不足彌補的其他損失。此外，奧園集團應將其於目標公司二的股份轉回予賣方或賣方指定之任何第三方，而賣方須於協議終止60日內向奧園集團返還收購股份二的代價款項。

有關目標公司二之資料

目標公司二乃一間根據中國法律註冊成立之公司。於二零一一年，目標公司二通過拍賣獲得項目用地二之使用權，並已妥為支付相關代價人民幣30,550,000元。

目標公司二於協議二日期之進一步資料如下：

(a) 公司資料

名稱	:	株洲城投房地產開發有限公司
註冊成立日期	:	二零一一年二月二十八日
註冊成立地點	:	中國
業務範圍	:	房地產開發及銷售(憑資質證經營)及諮詢服務，銷售建築材料

法定股本 : 人民幣 8,000,000 元

已發行股本 : 人民幣 8,000,000 元

股東	持股比例
馮遠征先生	67%
胡冉先生	33%

(b) 財務資料

於二零一二年五月三十一日之未經審核
資產總值 : 人民幣 48,619,797 元

於二零一二年五月三十一日之未經審核
資產淨值 : 人民幣 32,079,797 元

截至二零一二年五月三十一日之未經審核
虧損淨額 : 人民幣 (1,025,188) 元

進行該等收購事項之理由

本集團之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下滑，董事會對中國經濟，包括中國房地產市場的前景持樂觀態度。該等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，該等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，而該等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

本集團之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。

由於該等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%，故該等收購事項構成本公司於上市規則下之須予披露交易。

釋義

「該等收購事項」	指	收購事項一、收購事項二及由奧園集團收購銷售貸款一及銷售貸款二
「收購股份一」	指	建議收購目標公司一全部已發行股本之70%
「收購股份二」	指	建議收購目標公司二全部已發行股本之70%
「該等協議」	指	協議一及協議二
「協議一」	指	奧園集團(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零一二年七月十六日就買賣目標公司一全部已發行股本之70%而訂立之協議
「協議二」	指	奧園集團(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零一二年七月十六日就買賣目標公司二全部已發行股本之70%而訂立之協議
「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
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「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
「中國」	指	中華人民共和國
「項目用地一」	指	位於株洲市石峰區響田路80號的香博堡國際項目，佔地總面積約為57,009.49平方米，容積率為2.7
「項目用地二」	指	位於株洲市荷塘區紅旗南路198號的愛丁堡項目，佔地總面積約為16,958.09平方米，容積率為4
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款一」	指	目標公司一結欠之貸款人民幣60,000,000元
「銷售貸款二」	指	目標公司二結欠之貸款人民幣50,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司一」	指	株洲天郡房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司
「目標公司二」	指	株洲城投房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限公司
「賣方」	指	馮遠征先生及胡冉先生，均為中國公民

就該等協議所採納之匯率為1.00港元兌人民幣0.815元，為中國人民銀行於二零一二年七月十六日所報港元兌人民幣之現貨匯率收盤中間價。

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，二零一二年七月十九日

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。