

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)

### 成立合營公司之主要交易

董事會謹此宣佈，於二零一一年五月二十五日，本公司之全資附屬公司奧園集團與高速集團和項目公司訂立合作協議，據此，奧園集團將向項目公司之註冊資本注資共人民幣450,000,000元；注資完成後，奧園集團將擁有項目公司60%股權，而項目公司將成為本公司之一間共同控制實體。

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25%但不超過75%，收購事項構成本公司上市規則第14章下之一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於概無股東須於為批准收購事項而可能召開之股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，股東書面批准收購事項可代替舉行本公司之股東大會。於本公告日期，Ace Rise持有1,154,325,000股股份，佔本公司已發行股本約44.18%，而Cathay Property持有293,175,000股股份，佔本公司已發行股本約11.22%。Ace Rise與Cathay Property已組成一組密切聯繫的股東(合共持有1,447,500,000股股份(佔本公司全部已發行股本約55.40%))，並已書面批准收購事項，本公司因此無須就批准收購事項而召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，將於二零一一年六月十六日或之前寄發予股東。

## 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一一年五月二十五日，本公司之全資附屬公司奧園集團與高速集團和項目公司訂立合作協議，據此，奧園集團將向項目公司之註冊資本注資共人民幣450,000,000元；注資完成後，奧園集團將直接擁有項目公司60%股權。

## 合作協議

合作協議之主要條款概要如下：

日期 二零一一年五月二十五日

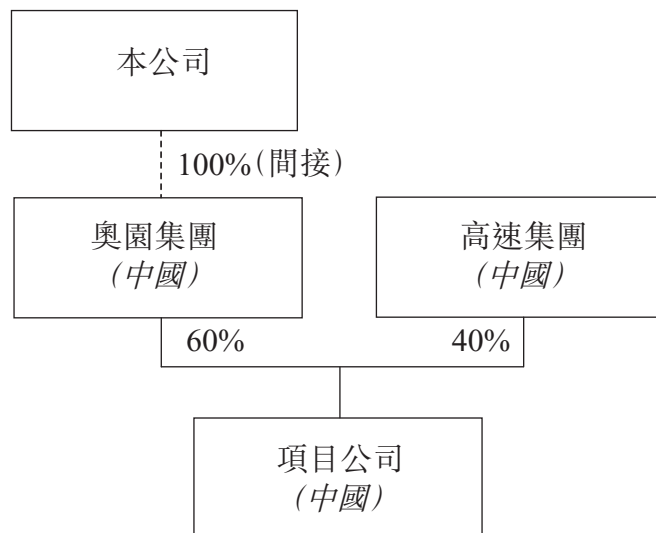
訂約方 (1) 高速集團  
(2) 奧園集團  
(3) 項目公司

據董事於經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，高速集團、項目公司及彼等各自之最終實益擁有人為獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據合作協議，奧園集團將向項目公司注資人民幣450,000,000元，而項目公司將動用該筆款項使其註冊資本由人民幣300,000,000元增至人民幣750,000,000元。

增加註冊資本完成後，奧園集團和高速集團將分別擁有項目公司60%及40%股權。項目公司將成為本公司之一間共同控制實體，而公司架構將如下：



## 代價

收購事項之代價人民幣450,000,000元乃由奧園集團與合作協議其他訂約方經公平磋商後釐定，並參考(i)項目土地之價值；(ii)項目公司初步開發項目土地所需的估計金額。

代價人民幣450,000,000元將由奧園集團以下列方式支付：

- (a) 奧園集團將自合作協議生效之日起五(5)個營業日內向奧園集團和高速集團共同控制之銀行賬戶支付人民幣450,000,000元；及
- (b) 於以下條件達成之日後五(5)個營業日內，奧園集團將自上述共同控制賬戶向項目公司指定之共同控制驗資賬戶(由高速集團和奧園集團共同管理)轉賬人民幣450,000,000元：
  - (i) 奧園集團已於有關高速集團和項目公司所提供之項目土地之《國有建設用地使用權出讓合同》完成後核實並接納書面確認書；
  - (ii) 高速集團和項目公司已按照相關國有資產管理條例向安徽省政府提交合作協議，並由有關政府機構批准；及董事會已批准奧園集團簽署合作協議；
  - (iii) 項目公司已簽署有關增加項目公司註冊資本之所有相關法律文件，並提交予向有關政府機構；及
  - (iv) 項目公司已發出承諾書，向奧園集團承諾，倘於奧園集團向項目公司指定之共同控制驗資賬戶支付人民幣450,000,000元之日起45日內，項目公司無法完成其增加註冊資本程序或項目公司無法取得《國有土地使用權証》，奧園集團有權根據合作協議退出合作，在此情況下，奧園集團應享有退款人民幣450,000,000元連同應計利益。

## 先決條件

合作協議將於(其中包括)下列條件達成後生效：

- (a) 高速集團和奧園集團已展開盡職調查，並已共同委任專業顧問進行審核及評估；及
- (b) 合作協議各訂約方已完成有關備案程序，並獲得合作協議之批文。

## 完成

於先決條件達成之日後第五(5)個營業日完成。

## 奧園集團之進一步承諾

於二零一一年二月二十八日，項目公司應付高速集團及其關連方之未償還股東貸款總額為人民幣1,277,859,292元。未償還股東貸款須於截至二零一二年十二月三十一日(包括該日)止期間按年利率9.8%計息，其後按年利率12.2%計息。協定之還款計劃如下：

- (a) 項目公司將於二零一二年十二月三十一日前償還人民幣400,000,000元；
- (b) 項目公司將於二零一三年六月三十日前償還人民幣400,000,000元；及
- (c) 項目公司將於二零一三年十二月二十日前償還未償還款項餘額連同所有未償還利息；

根據合作協議，奧園集團已向其他訂約方承諾，倘項目公司未能根據上述還款計劃償還股東貸款，奧園集團將無條件及不可撤回地向項目公司墊付貸款，而項目公司將於相關償還日期後五(5)個營業日內使用該墊款繳付有關股東貸款金額。奧園集團於上述承諾中之最高責任相當於高速集團向項目公司墊付之股東貸款總額之60%連同應計利息，即約人民幣767,000,000元。

倘於奧園集團向項目公司指定之共同控制驗資賬戶支付人民幣450,000,000元之日起45日內，項目公司無法完成其增加註冊資本程序或項目公司無法取得《國有土地使用權証》，且奧園集團並無根據合作協議行使權利退出合作，則上述還款計劃將基於發出項目公司新營業執照(當中註明新增註冊資本)之日起延期。

董事(包括獨立非執行董事)認為，進一步承諾之條款屬一般商業條款，公平合理，並符合股東之整體利益。

## 有關項目公司的資料

高速集團是一間投資控股公司，而其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業開發、提供項目管理及相關服務。

高速集團透過公開競標於二零零九年十一月五日取得項目土地的土地使用權。於二零零九年十二月十一日，高速集團與蘇州市國土資源局訂立《國有建設用地使用權出讓合同》，以取得項目土地的土地使用權。根據上述用地使用權出讓合同，應付予蘇州市國土資源局的項目土地用地使用權總成本約為人民幣1,890,000,000元。為開發項目土地，高速集團於二零零九年十二月三日以註冊資本人民幣300,000,000元(已繳足)設立項目公司。於二零一一年二月二十八日，項目土地的土地使用權尚未轉讓予項目公司。

項目土地並無任何押記或抵押。

於本公告日期有關項目公司的進一步資料如下：

名稱	:	安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司
註冊成立日期	:	二零零九年十二月三日
註冊成立地點	:	中國北京
經營期限	:	二零零九年十二月三日至二零一九年十二月二日
業務範圍	:	房地產開發及經營、房地產代理服務、物業管理及物業相關諮詢服務
註冊資本	:	人民幣300,000,000元
已繳付註冊資本	:	人民幣300,000,000元

應付股東及相關各方的款項： 人民幣1,277,859,292元

財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 (經審核) 人民幣	二零零九年 (未經審核) 人民幣
除稅前虧損淨額	129,872	—
除稅後虧損淨額	97,404	—
	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日
資產淨值	299,902,596	300,000,000

### 收購事項的理由

本集團的主要業務活動包括於中國進行物業開發及物業投資。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，由本集團的內部資源提供資金。董事會認為，項目土地位於上海相鄰城市中國蘇州的黃金地段並且發展潛力巨大，且收購事項創造機會使本集團於中國進一步發展其業務。董事認為，收購事項符合本公司的商業計劃，且符合本公司的最佳利益，而合作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。

於完成合作協議後，本公司將間接擁有項目公司60%的權益及項目土地的土地使用權。

### 股東的書面批准

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25%但不超過75%，收購事項構成本公司上市規則第14章下之一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於概無股東須於為批准收購事項而可能召開之股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，股東書面批准收購事項可代替舉行本公司之股東大會。於本公告日期，Ace Rise持有1,154,325,000股股份，佔本公司已發行股本約44.18%，而Cathay Property持有293,175,000股股份，佔本公司已發行股本約11.22%。Ace Rise與Cathay Property已組成一組密切聯繫的股東（合共持有1,447,500,000股股份（佔本公司全部已發行股本約55.40%）），並已書面批准收購事項，本公司因此無須就批准收購事項而召開股東特別大會。

## 向股東寄發通函

一份載有（其中包括）收購事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，將於二零一一年六月十六日或之前寄發予股東。

## 釋義

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且為本公司股東
「收購事項」	指	本集團根據合作協議擬透過向項目公司的註冊資本注資收購項目公司60%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（不包括星期六）
「Cathay Property」	指	Cathay Sino Property Ltd.，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且為本公司股東
「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
「合作協議」	指	高速集團、奧園集團及項目公司於二零一一年五月二十五日訂立之合作協議

「董事」	指	本公司董事
「進一步承諾」	指	奧園集團根據擔保書向高速集團所作的擔保
「高速集團」	指	安徽省高速地產集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「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	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
「項目公司」	指	安徽省高速地產集團(蘇州)有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由高速集團全資擁有
「項目土地」	指	中國江蘇省蘇州市相城區渭塘鎮環湖西路以東、環湖北路以南、盛澤湖北一宗地編號為蘇地 2009-B-65號的一幅土地，總建築面積約287,400平方米以及總土地面積約359,292平方米，作住宅用途於二零七九年十二月二十四日屆滿，為期七十年
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「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

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，二零一一年五月二十五日

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。