

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

收購一間附屬公司

董事會謹此宣佈，於二零一三年一月三十一日，奧園集團(本公司之全資附屬公司)、黎氏與目標公司訂立該協議，據此，目標公司同意增資而奧園集團同意緊隨完成後就目標公司之51%經擴大已發行股本出資人民幣76,500,000元，而黎氏同意向目標公司進一步出資人民幣4,620,000元。於完成後，目標公司之已發行股本將由人民幣68,800,000元增至人民幣150,000,000元，其中奧園集團將擁有51%股權，而黎氏將於目標公司共同擁有49%股權。

待黎氏同意向奧園集團抵押其於目標公司之49%股權及黎偉權提供個人擔保後，奧園集團同意向目標公司放出貸款人民幣173,500,000元，惟須受限於該協議所載條款及條件。

奧園集團進一步同意向目標公司提供股東貸款，惟奧園集團因該協議項下擬進行之交易而作出的總投資金額經計及出資人民幣76,500,000元、貸款及股東貸款後合共將不會超過人民幣525,000,000元。

由於該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%，故收購事項構成本公司於上市規則下之須予披露交易。

該交易

董事會謹此宣佈，於二零一三年一月三十一日，奧園集團（本公司之全資附屬公司）、黎氏與目標公司訂立該協議，據此，目標公司同意增資而奧園集團同意緊隨完成後就目標公司之經擴大已發行股本之51%出資人民幣76,500,000元，而黎氏同意向目標公司出資人民幣4,620,000元。於完成後，目標公司之已發行股本將由人民幣68,800,000元增至人民幣150,000,000元，其中奧園集團將擁有51%股權，而黎氏將於目標公司共同擁有49%股權。

待黎氏同意向奧園集團抵押其於目標公司之49%股權及黎偉權提供個人擔保後，奧園集團同意向目標公司放出貸款人民幣173,500,000元，惟須受限於該協議所載條款及條件。

奧園集團進一步同意向目標公司提供股東貸款，惟奧園集團因該協議項下擬進行之交易而作出的總投資金額經計及出資人民幣76,500,000元、貸款及股東貸款後合共將不會超過人民幣525,000,000元。

該交易之背景

於本公告日期，目標公司已就總面積約220,968.7平方米取得增國用(2008)第B0401602號國有土地使用證，而康威體育一直持有增國用(2008)第B0401601號國有土地使用證、粵房地證字第C6237283號房地產權證及粵房地證字第C6237284號房地產權證，總面積分別約為8,000.17平方米、1,948.95平方米及1,946.24平方米。項目用地於本公告日期受限於工商銀行新塘支行的按揭。

黎氏擬重建項目用地並申請變更土地使用權。黎氏及奧園同意透過目標公司根據及依照該協議所載之條款及條件共同重建項目用地。

該協議

該協議之主要條款概要如下：

日期

二零一三年一月三十一日

訂約方

- (1) 奧園集團；
- (2) 黎氏；及
- (3) 目標公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，黎氏、目標公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

於完成時目標公司之股權及已發行股本

根據該協議：

- (a) 奧園集團已同意緊隨完成後就目標公司之 51% 經擴大已發行股本注資人民幣 76,500,000 元；
- (b) 黎氏已同意進一步注資人民幣 4,620,000 元並將共同持有目標公司之 49% 經擴大已發行股本；及
- (c) 於完成後，目標公司將採納增資，而目標公司之經擴大已發行股本將為人民幣 150,000,000 元。

有關目標公司之更多資料，請參閱下文「有關目標公司之資料」一段。

投資金額

奧園集團向目標公司出資之人民幣 76,500,000 元乃由本公司與該協議之其他訂約方經公平磋商後而達致，並經參考目標公司於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值人民幣 51,062,706 元而釐定。

奧園集團將以下列方式提供出資總額人民幣 76,500,000 元、貸款及股東貸款：

- (a) 部分貸款人民幣 50,000,000 元將於該協議日期起計五 (5) 日內支付予目標公司，以結算搬遷補償、安置人員及租金補償；
- (b) 出資人民幣 76,500,000 元將於該協議日期起計十 (10) 日內支付予目標公司；

- (c) 部分貸款人民幣70,000,000元將於完成後五(5)日內由奧園集團支付，而奧園成為目標公司51%全部已發行股本之正式登記股東及向現有租戶支付所有搬遷補償且搬遷過程已完成；
- (d) 餘下部分貸款人民幣53,500,000元將於目標公司取得有關中國機構批准重建項目及變更土地使用權後五(5)日內由奧園集團支付；及
- (e) 於目標公司自有關政府機構收到變更土地使用權繳款通知單後，股東貸款將由奧園集團向目標公司提供。

該協議項下擬進行之交易將以本集團之內部資源支付。

該協議之其他主要條款

根據該協議：

- (a) 黎氏保證，二零一三年八月三十一日前，(i)項目用地將正式於工商銀行新塘支行解除抵押；(ii)增國用(2008)第B0401601號國有土地使用證、粵房地證字第C6237283號房地產權證及粵房地證字第C6237284號房地產權證將正式轉讓予目標公司及目標公司將獲得變更土地使用權之所有必要批准；(iii)目標公司將按時向現有租戶支付所有搬遷補償且搬遷過程完成；(iv)項目用地的所有拆卸工程已正式完成以便作重建用途；及(v)目標公司將正式安置所有現有人員，並支付所有相關補償。
- (b) 考慮到奧園向目標公司提供貸款，黎氏同意向奧園集團抵押於目標公司之全部49%股權(「股份質押」)，黎偉權同意提供個人擔保(「個人擔保」)作為貸款抵押及項目用地將於與工商銀行新塘支行正式解除相關按揭後抵押予奧園集團(「土地抵押」)。奧園集團已同意，於成為正式註冊股東而擁有目標公司全部股本中之51%及目標公司已就變更土地使用權取得所有必要批准後，解除股份質押、個人擔保及土地抵押。
- (c) 倘目標公司未能於二零一三年八月三十一日前取得變更土地使用權之所有必要批准，則(i)目標公司須於二零一三年十一月一日前按經調整年利率25%向奧園集團償還貸款，否則目標公司將承擔額外金額人民幣30,000,000元；(ii)奧園集團有權取消該協議，而黎氏須收購奧園集團於目標公司中的51%股權，代價相等於奧園集團作出的出資人民幣76,500,000元，另加25%的年度利息。

- (d) 倘目標公司已取得變更土地使用權之所有必要批准，但黎氏違約且奧園集團無法根據該協議參與重新開發項目用地，黎氏須向奧園集團支付人民幣100,000,000元。
- (e) 黎氏保證，變更土地使用權的建築面積價格不得超過每平方米人民幣1,000元，而倘建築面積價格超過每平方米人民幣1,000元，則黎氏須承擔超出部份。
- (f) 於完成後，將成立之目標公司的董事會由五(5)名董事組成，其中三(3)名由奧園集團委任，兩(2)名由黎氏委任。目標公司之法人代表及主席須由奧園集團委任。

有關目標公司之資料

目標公司根據中國法律註冊成立，主要從事場地出租(限於增城市新塘鎮唐美村黃泥車)、房地產開發、物業投資及物業管理。於本公告日期，目標公司正式持有增國用(2008)第B0401602號國有土地使用證。

於本公告日期，目標公司之進一步資料如下：

(a) 公司資料

名稱	:	廣州康威集團有限公司
成立日期	:	一九九九年七月八日
成立地點	:	中國
註冊地址	:	廣州市增城新塘鎮康威工業區
業務範圍	:	場地出租(限於增城市新塘鎮唐美村黃泥車)、房地產開發、物業投資及物業管理
法人代表	:	黎偉權

法定股本 : 人民幣 68,880,000 元

已發行股本 : 人民幣 68,880,000 元

股東	持股比例
黎偉權	78.0052%
黎偉秋	20.0058%
黎小平	1.989%

(b) 財務資料

於二零一二年十二月三十一日之
未經審核綜合資產價值淨值 : 人民幣 51,062,706 元

於截至二零一二年十二月三十一日
止期間之未經審核綜合虧損淨額 : 人民幣 6,035,686 元

進行該交易之原因

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。儘管全球金融環境近期衰退，董事會對中國經濟(包括中國房地產市場前景)持樂觀態度。該協議項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，並將由本集團之內部資源撥付。董事認為，該交易符合本公司業務計劃及該交易符合本公司之最佳利益，且該協議之條款乃按公平合理之一般商業條款訂立，並符合本公司股東之整體利益。

一般資料

本集團的主要業務包括於中國進行物業發展及物業投資。

黎氏、目標公司及其最終實益擁有人乃為獨立第三方。

由於該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

「該協議」	指	奧園集團、黎氏及目標公司於二零一三年一月三十一日就奧園集團出資及目標公司增資而訂立之協議
「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的有限公司及本公司的全資附屬公司
「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一般開門營業的日子(不包括星期六)
「變更土地使用權」	指	就項目用地變更土地使用權，由工業用途變為商業用途，包括但不限於商業、酒店、辦公樓、娛樂及會展
「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的公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議完成目標公司增資
「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
「工商銀行新塘支行」	指	中國工商銀行廣州新塘支行
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「康威體育」	指	廣州康威集團體育用品股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「土地使用權」	指	有關項目用地的土地使用權

「黎偉權」	指	黎偉權，中國公民
「黎偉秋」	指	黎偉秋，中國公民
「黎小平」	指	黎小平，中國公民
「黎氏」	指	黎偉權、黎偉秋及黎小平
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	由奧園集團向目標公司提供之貸款人民幣173,500,000元，年利率為16%
「增國用(2008)第B0401601號國有土地使用證」	指	增國用(2008)第B0401601號國有土地使用證
「增國用(2008)第B0401602號國有土地使用證」	指	增國用(2008)第B0401602號國有土地使用證
「中國」	指	中華人民共和國
「項目用地」	指	增國用(2008)第B0401601號國有土地使用證、增國用(2008)第B0401602號國有土地使用證、粵房地證字第C6237283號房地產權證及粵房地證字第C6237284號房地產權證下總建築面積約232,864平方米位於增城市新塘鎮唐美村黃泥車的四幅土地
「粵房地證字第C6237283號房地產權證」	指	粵房地證字第C6237283號房地產權證
「粵房地證字第C6237284號房地產權證」	指	粵房地證字第C6237284號房地產權證
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「股東貸款」	指	由奧園集團向目標公司提供的股東貸款，用於撥資作變更土地使用權，年利率為16%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 廣州康威集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司及由黎氏全資擁有

就該協議所採納之匯率為 1.00 港元兌人民幣 0.81 元，該匯率為中國人民銀行於二零一三年二月七日就港元兌人民幣所報之即期匯率收市價之中間值。

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，二零一三年二月七日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；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。