

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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，買方（本公司之全資附屬公司）（作為買方）、賣方（作為賣方）以及鄒先生（作為擔保人）於二零零九年六月十八日簽訂該協議，據此買方已同意收購及賣方已同意出售永財於完成日期之全部股本及股東貸款及在岸公司間貸款，總代價為人民幣640,000,000元。根據該協議，鄒先生將擔保賣方會切實及依時履行其於該協議項下之所有責任。

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%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。

### 收購事項

董事會謹此宣佈，買方（本公司之全資附屬公司）（作為買方）、賣方（作為賣方）以及鄒先生（作為擔保人）於二零零九年六月十八日簽訂該協議，據此買方已同意收購及賣方已同意出售永財於完成日期之全部股本及股東貸款及在岸公司間貸款，總代價為人民幣640,000,000元。根據該協議，鄒先生將擔保賣方會切實及依時履行其於該協議項下之所有責任。

## 該協議

該協議之主要條款概要如下：

### 日期

二零零九年六月十八日

### 訂約方

買方： 買方

賣方： 賣方，獨立第三方

擔保人： 鄒先生，獨立第三方

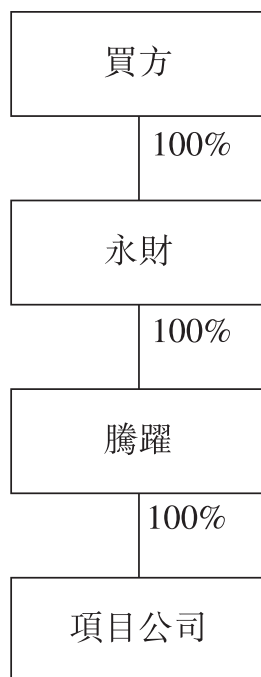
就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 將予收購資產

根據該協議：

- (a) 買方已同意收購及賣方已同意出售永財之全部股本，代價為人民幣1元；及
- (b) 買方已同意收購及賣方已同意出售永財於完成日期之全部股東貸款及在岸公司間貸款，總代價為人民幣639,999,999元。

於該協議完成後，永財將成為本公司之間接全資附屬公司。永財於緊接該協議完成後之架構如下：



永財集團之進一步資料載於下文「永財集團之資料」一段。

## 代價

收購事項之總代價人民幣640,000,000元乃經本公司與該協議之其他訂約方公平磋商並參考以下因素後釐定：(i)項目用地之價值，(ii)永財於二零零九年四月三十日之經審核綜合資產淨值人民幣50,181,867元，及(iii)收購事項之預期成本及開支。

人民幣640,000,000元之總代價將由買方透過以下方式支付：

- (a) 買方須自該協議日期起計三(3)個營業日內向託管代理支付相等於人民幣50,000,000元的港元；及
- (b) 於該協議完成時，應賣方的要求，買方須：
  - (i) 通知託管代理向RBSHK釋放相等於人民幣50,000,000元的港元，該筆款項將僅可用於支付RBSHK-昌盛貸款協議項下之部份未償還金額；及
  - (ii) 通知RBSHK根據RBSHK-奧園貸款協議向賣方指定之RBSHK賬戶匯入669,093,548港元（相等於人民幣590,000,000元）。

## 資金來源

收購事項所需資金將來自本集團的內部資源以及銀行借款。於二零零九年六月十八日，騰躍（作為借方）與RBSHK（作為貸方）就669,093,548港元（相等於人民幣590,000,000元）之信貸融資訂立RBSHK—奧園貸款協議。根據RBSHK-奧園貸款協議將授出的貸款之年期為3年，按每年4.5厘計息，將分三期償還。該貸款將用作支付買方就收購事項應付予賣方之餘款。此外，騰躍與RBSHK亦同意，若該貸款根據RBSHK—奧園貸款協議所載之付款時限全數償還或提早償還，騰躍應付之利息將獲豁免。除非（其中包括）該協議項下擬進行之交易於動用融資信貸當日同時完成，否則借方不須向騰躍作出貸款。RBSHK—奧園貸款協議之條款乃本公司與RBSHK經公平協商後釐定。該貸款構成香港法例第32章公司條例所指的財務資助，買方將根據香港法例第32章公司條例的有關條文提交有關「清洗程序」之相關文件。

## 條件

收購事項須於以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 賣方向買方提供一份由買方認可的中國律師事務所致永財的法律意見書，其中證明(i)項目公司已合法取得項目用地的國有土地使用權證；(ii)現行規劃的有效性，有關的手續和程序（未完成支付相關費用除外）已完全辦妥；(iii)已按國有土地使用權出讓合同完全支付土地出讓金、契稅及相關費用；及(iv)買方認為必要的其他事項。有關出具中國法律意見書的一切費用及開支由賣方支付；
- (b) 賣方向買方提供一份由買方認可的英屬維爾京群島律師事務所的法律意見書，其中確認(i)永財是妥為成立並有效存續，並附以在職證明書確認永財的董事及股東之詳情，及(ii)買方認為必要的其他事項。有關出具英屬維爾京群島法律意見書的一切費用及開支由賣方支付；
- (c) 賣方取得及買方滿意RBSHK及Goldman Sachs Strategic Investment (Asia) L.L.C.就該協議及該協議項下擬進行之交易作出的同意及批准；

- (d) 該協議所載之保證於完成日期在各重大方面均仍屬真實及正確，其效力猶如在該協議簽訂日期至完成日期期間內任何時間再次訂立般；及
- (e) 賣方已就其與中華愛心基金會訂立的戰略聯盟合作協議書及補充協議達成一致意見及簽署解除協議，明確(i)就解除前述協議所產生的賠償已全部履行完畢；(ii)中華愛心基金會不就戰略聯盟合作協議書及有關補充協議追究永財、騰躍及項目公司任何責任；及(iii)中華愛心基金會同意項目公司無需在項目用地修建中華愛心園及台灣會所，中華愛心基金會對整塊項目用地（包括按現有規劃修建公益性公共設施的項目用地部份）以及將來修建於該地塊的建築物沒有任何權利或權益；
- (f) 於該協議日期起15日內，買方向賣方提供項目用地的新規劃，以及於提供新規劃當日起計60日內，賣方提供相關政府部門頒發的有效《建設工程規劃許可證》及《建設項目規劃建築設計要點》，證明項目用地之土地使用權由項目公司擁有，開發商無須修建任何公益性公告設施，項目用地可作商業及住宅用途，以及（就申請《房地產開發企業資質證書》而言）項目公司有權根據項目用地之新規劃發展及修建項目用地；
- (g) RBSHK及騰躍簽署RBSHK—奧園貸款協議及完成RBSHK—奧園貸款協議下的所有先決條件；
- (h) RBSHK及賣方簽署RBSHK—昌盛貸款協議之補充協議及完成該補充協議下的所有先決條件；及
- (i) 賣方及買方與相關託管方就買方將予支付之按金之託管簽署託管協議。

買方可隨時以書面形式豁免上述任何條件（條件(c)及(h)除外）。倘上述所有條件於二零零九年九月一日（或各訂約方書面同意之較後日期）前未獲達成或豁免，該協議則會於二零零九年九月二日失效且無進一步效力，而各訂約方於該協議項下之各自責任亦將全部獲解除（如有任何事先違約者則除外）。於該等情況下，賣方須向買方退還按金。

買方同意，若賣方能夠於時限內提供條件(f)所述的全部必需批文，其將向賣方額外支付人民幣7,500,000元（或其等值港元）作為申請批文所產生之費用及開支。

## 完成

於完成後，賣方、買方及有關各方將簽訂下列協議：

- (a) 賣方與買方將予簽訂的稅款補償契據；
- (b) 賣方與買方將予簽訂的股東債權轉讓契據；及
- (c) 賣方之聯繫人士、賣方、鄒先生、項目公司及廣州奧林匹克簽訂的在岸公司間貸款轉讓契約。

## 永財集團之資料

永財為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之單一目的公司，其唯一業務為持有騰躍之全部已發行股本。騰躍持有項目公司的全部股權權益，項目公司為一間根據中國法律成立之全外資企業。

項目公司是一間項目公司，其唯一業務為收購及發展項目用地及於項目用地所建公寓之後的銷售及租賃。項目公司已取得相關國有土地使用權證（為期七十年，至二零七七年十二月二十七日屆滿，作商業及住宅用途）。項目用地並不附帶任何質押或擔保。

於本公佈日期，永財集團之進一步資料如下：

### (a) 永財之資料

名稱	:	永財有限公司
成立日期	:	二零零八年四月十一日
成立地點	:	英屬維爾京群島
業務範圍	:	投資控股
法定股本	:	50,000股普通股
已發行股本	:	1股普通股

股東	持股比例
賣方	100%

**(b) 騰躍之資料**

名稱 : 騰躍發展有限公司  
成立日期 : 二零零八年五月九日  
成立地點 : 香港  
業務範圍 : 投資控股  
法定股本 : 10,000 港元，分為 10,000 股每股 1.00 港元之普通股  
已發行股本 : 1 港元

股東	持股比例
永財	100%

**(c) 項目公司之資料**

名稱 : 中山市中山廣場開發建設有限公司  
成立日期 : 二零零七年一月十二日  
成立地點 : 中國中山市  
營運持續期 : 自二零零七年一月十二日至二零三七年一月十一日  
業務範圍 : 就項目用地提供公司營運管理、信息諮詢及物業發展服務，銷售、租賃及管理建於項目用地之公寓  
總投資金額 : 199,000,000 美元  
註冊資本 : 110,000,000 美元（已繳足 98,933,076.25 美元）

**(d) 永財集團之財務資料**

於二零零九年四月三十日之經  
審核綜合資產淨值 : 人民幣 50,181,867 元

截至二零零九年四月三十日止  
期間之經審核除稅前綜合虧  
損淨額 : 人民幣 10,085,653 元

截至二零零九年四月三十日止  
期間之經審核除稅後綜合虧  
損淨額 : 人民幣 7,568,936 元

## 進行收購事項之原因

本集團之主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。儘管全球金融狀況最近出現下滑，董事會對中國之經濟環境（包括中國房地產市場的前景）仍持樂觀態度。收購事項於本集團之一般及日常業務過程中進行，所需資金將來自本集團之內部資源及銀行借款。董事會認為項目用地位於中國中山的黃金地段，擁有巨大的發展潛力。董事認為收購事項符合本公司之商業計劃，收購事項將符合本公司之最佳利益，而該協議之條款為一般商業條款，屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

## 一般事項

本集團之主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。

賣方為一間投資控股公司，其控股公司及控股公司之附屬公司於中國從事投資控股、物業發展、項目管理及相關服務。

由於買方進行之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%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

「收購事項」	指	本集團就永財於完成日期之全部已發行股本及股東貸款及在岸公司間貸款之建議收購
「該協議」	指	買方（作為買方）、賣方（作為賣方）及鄒先生（作為擔保人）於二零零九年六月十八日就收購事項而訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港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）
「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
「完成日期」	指	該協議之完成日期



「永財」	指	永財有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，該協議項下之目標公司
「永財集團」	指	永財、騰躍及項目公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州奧林匹克」	指	廣州奧林匹克置業投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立的全外資公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄒先生」	指	鄒錫昌先生，該協議項下之擔保人
「騰躍」	指	騰躍發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，為永財之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	中山市中山廣場開發建設有限公司，一間根據中國法律成立之全外資企業，為騰躍之直接全資附屬公司
「項目用地」	指	位於中國廣東省中山市西區廣豐圍區總面積約351,690.5平方米之一幅土地，使用年期為七十年，於二零七七年十二月二十七日屆滿
「買方」	指	利豪發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及該協議項下之買方
「RBSHK」	指	香港蘇格蘭皇家銀行 (The Royal Bank of Scotland plc, Hong Kong Branch)

「RBSHK—奧園貸款協議」	指	由（其中包括）騰躍（作為借方）及RBSHK（作為貸方）於二零零九年六月十八日就一項669,093,548港元（相等於人民幣590,000,000元）之信貸融資訂立之貸款協議
「RBSHK—昌盛貸款協議」	指	由（其中包括）賣方（作為借方）及RBSHK（作為貸方）於二零零九年十一月十九日就一項648,000,000港元之信貸融資訂立之貸款協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	昌盛集團有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，該協議項下之賣方
「賣方之聯繫人士」	指	廣州市天秀經濟發展有限公司、廣州興盛房地產發展有限公司及山西大唐雙喜置業有限公司，該等公司均根據中國法律註冊成立，為賣方之聯繫人士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

就該協議所採納之匯率為港幣1.00元兌人民幣0.88179元，該匯率為中國人民銀行於二零零九年六月十七日就港幣兌人民幣所報之現貨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  
主席兼行政總裁  
郭梓文

香港，二零零九年六月十九日

於本公告日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、武捷思先生、郭梓寧先生（郭梓寧先生亦是何建兵先生的替補董事）、鄭健軍先生及胡大為先生；(2)非執行董事保爾•渥蘭斯基先生、梁秉聰先生（梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生的替補董事）及何建兵先生；(3)獨立非執行董事馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。