

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佈的內容概不負責，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佈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，買方(本公司之全資附屬公司，作為買方)、賣方(作為賣方)、Woolim PBH(作為賣方之關聯方)及佑林建設和李祥榮(作為擔保人)於二零一一年三月二十一日訂立香港協議，據此，買方已同意收購Fully Rise及Million Wealthy之全部股本及賣方和Woolim PBH之若干貸款。根據香港協議，佑林建設及李祥榮將共同及各別擔保賣方會切實及依時履行其於香港協議項下之所有責任。

於同日，買方作為(買方)、佑林建設(作為賣方)、佑林泛太(作為目標公司)及李祥榮(作為擔保人)訂立中國協議，據此，買方同意收購佑林泛太40%股權以及Woolim PBH之若干貸款。

香港協議及中國協議之總代價為人民幣383,000,000元。佑林泛太及佑林(昆山)之業務為開發及銷售將於中國江蘇省昆山市項目用地5A及項目用地5B建設之商業住宅物業。

待香港協議及中國協議(互為條件)完成後，本集團將擁有項目公司(佑林泛太及佑林(昆山))之全部股權及項目用地 5A 及項目用地 5B 之土地使用權。

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)、Woolim PBH(作為賣方之關聯方)及佑林建設和李祥榮(作為擔保人)於二零一一年三月二十一日訂立香港協議，據此，買方已同意收購 Fully Rise 及 Million Wealthy 之全部股本及賣方和 Woolim PBH 之若干貸款。根據香港協議，佑林建設及李祥榮將共同及各別擔保賣方會切實及依時履行其於香港協議項下之所有責任。

於同日，買方(作為買方)、佑林建設(作為賣方)、佑林泛太(作為目標公司)及李祥榮(作為擔保人)訂立中國協議，據此，買方同意收購佑林泛太 40% 股權以及 Woolim PBH 之若干貸款。

香港協議及中國協議之總代價為人民幣 383,000,000 元。佑林泛太及佑林(昆山)之業務為開發及銷售將於中國江蘇省昆山市項目用地 5A 及項目用地 5B 建設之商業住宅物業。

香港協議

香港協議及中國協議之主要條款概要如下：

日期

二零一一年三月二十一日

香港協議訂約方

買方： 買方

賣方： 賣方

賣方之關聯方： Woolim PBH

擔保人： 佑林建設及李祥榮(共同及個別地)

中國協議之訂約方

買方： 買方

賣方： 佑林建設

擔保人： 李祥榮

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、Woolim PBH、佑林建設及彼等各自之實益擁有人(包括李祥榮)均為獨立第三方。

將予收購之資產

本集團將予收購之資產為 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 之全部股權以及 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 應收賣方和 Woolim PBH 之若干貸款。

1. 根據香港協議：

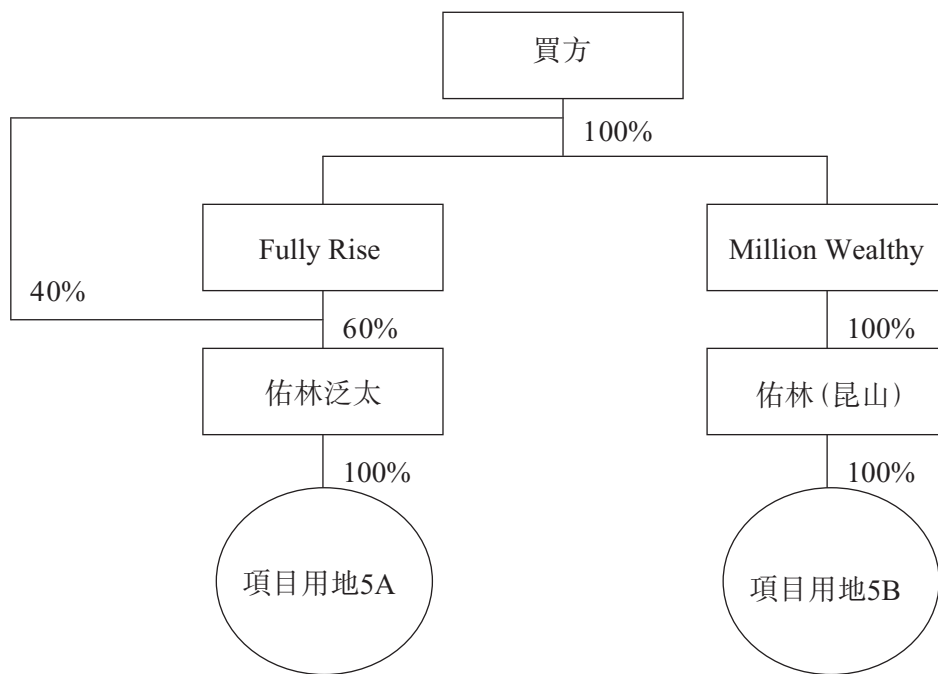
- (a) 買方已同意收購及賣方已同意出售 Fully Rise 及 Million Wealthy 之全部股本；及
- (b) 買方已同意收購及賣方和 Woolim PBH 已同意出售應收賣方及 Woolim PBH 之若干貸款。

2. 根據中國協議：

- (a) 買方已同意收購及佑林建設已同意出售佑林泛太 40% 股權；及
- (b) 買方同意收購及佑林建設同意出售 Woolim PBH 之若干貸款。

收購 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 全部股權之總代價為人民幣 244,220,824.09 元，收購賣方及佑林泛太提供的全部貸款之總代價為人民幣 138,779,175.91 元。

Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 緊隨香港協議及中國協議完成後之架構如下：



有關 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 之進一步資料，請參閱下文「有關 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 之資料」一段。

代價

收購事項之總代價人民幣 383,000,000 元乃經本公司與香港協議及中國協議之其他訂約方公平磋商並參考 (i) 項目用地 5A 及項目用地 5B 之價值；(ii) Fully Rise、佑林泛太、Million Wealthy 及佑林 (昆山) 於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值總額；及 (iii) 收購事項之預期成本及開支後釐定。

人民幣 383,000,000 元之總代價將由買方透過以下方式支付：

- (a) 買方將於二零一一年三月二十二日向賣方及佑林建設支付相等於人民幣 180,000,000 元的首期港元付款；
- (b) 買方將於二零一一年三月三十一日或之前向賣方及佑林建設支付第二期付款人民幣 70,000,000 元；及
- (c) 買方將於二零一二年三月二十八日或之前向賣方及佑林建設支付未支付餘額人民幣 133,000,000 元。

資金來源

收購事項所需資金將來自本集團的內部資源。

先決條件

香港協議及中國協議之完成，須待香港協議及中國協議所載之先決條件達成或豁免後方可作實。

完成

於完成日期，賣方、買方及有關訂約方將簽署下列協議：

- (a) 賣方、買方及擔保人之間的稅項彌償契約；及
- (b) 買方、賣方、Woolim PBH、Fully Rise、佑林泛太、Million Wealthy、佑林(昆山)及擔保人之間的賣方和Woolim PBH之貸款出讓契約。

有關 FULLY RISE GROUP 及 MILLION WEALTHY GROUP 之資料

Fully Rise 及 Million Wealthy 乃特殊目的公司並根據香港法例註冊成立。Fully Rise 之唯一業務乃持有佑林泛太已發行股本之 60%，而 Million Wealthy 之唯一業務乃持有佑林(昆山)全部已發行股本。

佑林泛太及佑林(昆山)乃根據中國法律成立之項目公司。佑林泛太及佑林(昆山)之主要業務為開發及銷售將於中國江蘇省昆山市項目用地 5A 及項目用地 5B 建設之商業住宅物業。

項目用地 5A 之總地盤面積約為 87,724.7 平方米，項目用地 5B 之總地盤面積約為 39,629.7 平方米，項目用地 5A 及項目用地 5B 乃用作商業住宅用途。

於本公佈日期有關Fully Rise Group及Million Wealthy Group之進一步資料如下：

(a) 有關Fully Rise之資料

名稱：Fully Rise Development Limited

註冊成立日期：二零零五年四月八日

註冊成立地點：香港

業務範圍：投資控股

法定股本：10,000 港元，分為 10,000 股每股面值 1.00 港元之普通股

已發行股本：10,000 港元

| 股東 | 所持百分比 |
|----|-------|
| 賣方 | 100% |

(b) 有關佑林泛太之資料

名稱：佑林泛太(昆山)置業有限公司

註冊成立日期：二零零五年九月十二日

註冊成立地點：中國昆山市

經營期限：二零零五年九月十二日起至二零二五年九月十一日

業務範圍：房地產開發及經營，包括項目用地 5A 之開發、重新開發、銷售、租賃、房地產諮詢及管理

股東：Fully Rise (60%) 及佑林建設(40%)

總投資額：13,800,000 美元

註冊資本：5,520,000 美元

(c) 有關 Million Wealthy 之資料

名稱 : Million Wealthy Development Limited

註冊成立日期 : 二零零五年六月六日

註冊成立地點 : 香港

業務範圍 : 投資控股

法定股本 : 10,000 港元，分為 10,000 股每股面值 1.00 港元之普通股

已發行股本 : 10,000.00 港元

| 股東 | 所持百分比 |
|----|-------|
| 賣方 | 100% |

(d) 有關佑林(昆山)之資料

名稱 : 佑林(昆山)置業有限公司

註冊成立日期 : 二零零五年九月十二日

註冊成立地點 : 中國昆山市

經營期限 : 二零零五年九月十二日起至二零二五年九月十一日

業務範圍 : 房地產開發及經營，包括項目用地 5B 之開發、重新開發、銷售、租賃、房地產諮詢及管理

股東 : Million Wealthy (100%)

總投資額 : 6,200,000 美元

註冊資本 : 3,100,000 美元

(e) Fully Rise 之財務資料

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 之經審核資產淨值 | : | (5,789,749) 港元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅前經審核虧損淨額 | : | 494,798 港元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅後經審核虧損淨額 | : | 494,798 港元 |

(f) 佑林泛太之財務資料

| | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 之經審核資產淨值 | : | 人民幣 39,611,350 元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅前經審核虧損淨額 | : | 人民幣 386,263 元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅後經審核虧損淨額 | : | 人民幣 386,263 元 |

(g) Million Wealthy 之財務資料

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 之經審核資產淨值 | : | (5,425,671) 港元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅前經審核虧損淨額 | : | 464,578 港元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅後經審核虧損淨額 | : | 464,578 港元 |

(h) 佑林(昆山)之財務資料

| | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 之經審核資產淨值 | : | 人民幣 22,893,095 元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅前經審核虧損淨額 | : | 人民幣 336,944 元 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止 年度之除稅後經審核虧損淨額 | : | 人民幣 336,944 元 |

進行收購事項之理由

本集團之主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。董事會對中國之經濟環境及中國房地產市場的前景持樂觀態度。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。董事會認為項目用地5A及項目用地5B位於中國昆山的黃金地段，鄰近上海，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，收購事項符合本公司之最佳利益，而香港協議及中國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。

於完成香港協議及中國協議後，本公司將直接及間接擁有佑林泛太及佑林(昆山)之全部權益以及項目用地5A及項目用地5B之土地使用權。

一般事項

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 | 根據香港協議及中國協議之條款，建議收購於完成日期 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 之全部股權及 Fully Rise Group 及 Million Wealthy Group 應收賣方和 Woolim PBH 之貸款 |
| 「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 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零一一年三月二十五日或先決條件獲達成或獲豁免日期起之第三個營業日或訂約各方同意之任何其他日期，以較後者為準。 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 「Fully Rise」 | 指 | Fully Rise Development Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司，為賣方之全資附屬公司 |
| 「Fully Rise Group」 | 指 | Fully Rise 及佑林泛太 |
| 「擔保人」 | 指 | 佑林建設及李祥榮，共同及個別行動 |
| 「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 |
| 「香港協議」 | 指 | 買方(作為買方)、賣方(作為賣方)、Woolim PBH(作為關聯方)、佑林泛太及李祥榮(作為擔保人)於二零一一年三月二十一日就收購Fully Rise及Million Wealthy之全部已發行股本以及賣方及Woolim PBH之若干貸款而訂立之協議 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非為本公司關連人士(定義見上市規則)以及連同其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士 |
| 「李祥榮」 | 指 | 李祥榮 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「Million Wealthy」 | 指 | Million Wealthy Development Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司 |
| 「Million Wealthy Group」 | 指 | Million Wealthy 及佑林(昆山) |
| 「中國協議」 | 指 | 買方(作為買方)、佑林建設(作為賣方)與李祥榮(作為擔保人)就收購40%股權及Woolim PBH之貸款而於二零一一年三月二十一日訂立之協議 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「項目用地5A」 | 指 | 位於千燈鎮沿滬產業帶機場路南側、黃埔江路東側、宗地編號為A地段之一幅土地，作商業及住宅用途，總地盤面積約87,724.7平方米及作商業用途之土地使用權期限為40年，直至二零四五年十月十一日以及作住宅用途之土地使用權期限為70年，直至二零七五年十月十一日 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「項目用地 5B」 | 指 | 位於千燈鎮沿滬產業帶機場路南側、黃埔江路東側、宗地編號為B地段之一幅土地，作商業及住宅用途，總地盤面積約39,629.7平方米及作商業用途之土地使用權期限為40年，直至二零四五年十月二十六日以及作住宅用途之土地使用權期限為70年，直至二零七五年十月二十六日 |
| 「買方」 | 指 | Winwick Development Limited，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香港協議及中國協議項下之買方 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | Pacific Bridge Holdings Limited，一間根據香港法例註冊成立之公司，為香港協議及中國協議項下之賣方 |
| 「佑林建設」 | 指 | 佑林建設(株)，一間根據韓國法例註冊成立之公司，為賣方之控股公司及持有佑林泛太40%權益之股東 |
| 「佑林(昆山)」 | 指 | 佑林(昆山)置業有限公司，一間根據中國法例註冊成立之公司，為Million Wealthy之直接全資附屬公司 |
| 「佑林泛太」 | 指 | 佑林泛太(昆山)置業有限公司，一間根據中國法例註冊成立之公司，由Fully Rise及佑林建設分別持有其60%及40%股權 |
| 「Woolim PBH」 | 指 | 指 Woolim Pacific Bridge Holdings Company Limited，一間根據韓國法律註冊成立之公司，為賣方之關聯方 |
| 「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 |

就香港協議及中國協議所採納之匯率為 1.00 港元兌人民幣 0.8426 元，該匯率為中國人民銀行於二零一一年三月二十一日就港元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
郭梓文

香港，二零一一年三月二十二日

於本公佈日期，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。