

**此乃要件 請即處理**

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引起的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國奧園地產集團股份有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



**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)

**非常重大出售事項**  
**出售一間共同控制公司**

董事會函件載於本通函第5至20頁。

中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年五月十日(星期四)上午11時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第72至73頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。閣下不論是否擬出席股東特別大會，謹請按照隨付之代表委任表格所印指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一二年四月二十四日

## 目 錄

	頁次
釋義.....	1 – 4
董事會函件 .....	5 – 20
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	21 – 32
附錄二 — 出售集團之財務資料.....	33 – 42
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	43 – 52
附錄四 — 物業估值報告.....	53 – 63
附錄五 — 一般資料 .....	64 – 71
股東特別大會通告 .....	72 – 73

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、買方擔保人(作為買方擔保人)與出售公司就出售事項訂立之日期為二零一二年三月二十七日之買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港或中國之持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日子(不包括星期六、香港或中國之公眾假期)
「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，其已發行股份於聯交所上市
「公司貸款」	指	出售集團結欠本集團之貸款及相關累計利息，總金額約1,349,000,000港元(相當於約人民幣1,091,941,000元)
「完成日期」	指	該協議項下之先決條件達成或獲豁免之日起計第五(5)個營業日
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議，賣方向買方轉讓出售股份及出售集團償還公司貸款
「出售公司」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，由賣方擁有52.69%以及由泓達擁有餘下47.31%及本公司一間共同控制實體公司
「出售集團」	指	出售公司及項目公司

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以供考慮(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「最終調整附表」	指	將由賣方交付及經獨立核數師根據該協議審閱出售股份代價之最終調整附表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證期間」	指	自該協議日期開始至二零一四年五月三十一日之保證期間
「泓達」	指	泓達投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，於最後實際可行日期，直接擁有出售公司全部已發行股本之47.31%
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一二年四月二十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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	北京耀輝置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司，由出售公司擁有96.8%及由北京王府世紀發展有限公司擁有餘下3.2%

## 釋 義

「項目用地」	指	位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角之一幅土地，總建築面積約247,646平方米，作住宅用途之年期為七十年，於二零七四年八月三十日屆滿；以及作商業用途之年期為四十年，於二零四四年八月三十日屆滿
「買方」	指	Logic Capital Limited, 一間根據英屬維爾京群島法例成立之有限公司
「買方擔保人」	指	朱李月華女士，買方之擔保人及一名獨立第三方
「餘下集團」	指	緊接出售事項完成後之本集團
「保留金」	指	賣方應向買方支付之一筆金額30,000,000港元作保留金，以保證賣方履行該協議項下之若干責任
「出售股份」	指	出售公司股本中每股面值1.00港元之5,269股普通股，佔其全部已發行股本之52.69%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	由(其中包括)賣方、泓達與出售公司就出售公司訂立之日期為二零零九年七月二十八日之股東協議及後續股東協議
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或「奧園國際」	指	中國奧園國際發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「港元」 指 港元，香港當時之法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「%」 指 百分比



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)

執行董事：

郭梓文先生(主席)  
郭梓寧先生(副主席兼行政總裁)  
楊 忠先生  
林錦堂先生  
辛 珠女士  
胡大為先生

非執行董事：

武捷思先生(副主席)  
保爾·渥蘭斯基先生

獨立非執行董事：

馬桂園先生  
宋獻中先生  
徐景輝先生  
張國強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港營業地點：

香港  
皇后大道中99號  
中環中心5105室

非常重大出售事項  
出售一間共同控制公司

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年四月一日之公告，當中宣佈，於二零一二年三月二十七日，賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、買方擔保人(作為買方擔保人)與出售公司訂立該協議，據此：

- (1) 賣方有條件同意出售及買方有條件同意按約1,829,000,000港元(相當於人民幣1,480,000,000元)之代價購買出售股份，出售股份佔出售公司全部已發行股本之52.69%或項目公司股權之51%；及

## 董事會函件

(2) 於完成日期，出售集團將向本集團償還結欠本集團之公司貸款之總金額約 1,349,000,000 港元 (相當於約人民幣 1,091,941,000 元)。

出售公司為本公司之一間共同控制實體，其中泓達擁有 47.31% 及賣方擁有 52.69%。於出售事項完成後，本公司將不再擁有出售集團之任何權益。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) 下文所詳述有關上述事項之進一步資料。

### 該協議

#### 日期

二零一二年三月二十七日

#### 訂約方

1. 賣方
2. 本公司
3. 買方
4. 買方擔保人
5. 出售公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人 (買方之最終實益擁有人) 均為獨立第三方。

### 將予出售之資產

出售公司為本公司之一間共同控制實體，其中出售公司之 52.69% 權益為賣方擁有。

在該協議之條件及條款規限下，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出售股份，出售股份佔出售公司全部已發行股本之 52.69% 或項目公司股權之 51%。於出售事項完成後，本公司將不再擁有出售集團之任何權益。



代價

出售股份之代價約1,829,000,000港元，相當於人民幣1,480,000,000元，將以下列方式支付：

- (1) 於該協議日期，買方將支付600,000,000港元，即將由託管代理人持有之按金；及
- (2) 於完成日期：
  - (a) 買方及賣方將共同指示託管代理人向賣方發放600,000,000港元按金；及
  - (b) 買方將向賣方支付餘下結餘代價約1,199,000,000港元（經扣除下文「完成」一節所載之保留金及賣方與買方協定的其他應付款項）。

於該協議日期，買方已向託管代理人支付600,000,000港元按金。

作為出售事項之一部分，出售集團將向本集團償還公司貸款，總額約為1,349,000,000港元（相等於約人民幣1,091,941,000元）。本公司經考慮出售事項之代價後認為，出售事項符合本公司及其股東之整體利益，為促進此交易，本公司同意結清應收出售集團的公司貸款的餘額人民幣約1,128,581,000元，即指通函附錄三第43頁所披露由出售集團以和解金額於二零一二年一月結清人民幣約285,291,000元後的未償還餘額。於完成日期悉數償還公司貸款後，出售集團對本集團之付款責任將獲悉數解除。

出售股份之代價乃經本公司與該協議其他訂約方公平商議後達成，並經參考(i) 本公司於二零一一年十二月三十一日於出售集團淨資產淨值所佔權益之賬面值約744,000,000港元（相當於人民幣602,000,000元）；(ii) 出售事項之預計成本及開支（不包括出售事項之相關稅項）約4,000,000港元，而出售事項之預計稅項約人民幣77,000,000元；(iii) 位於項目用地的在建項目與周邊地區物業之估計市值；及(iv) 下文「出售事項之理由及裨益」一段所載之其他因素後釐定。鑑於出售集團於二零零九年之原收購成本約823,240,000港元（相當於人民幣660,000,000元）及本公司於二零

## 董事會函件

零九年對出售集團所花費之時間及資源(包括完成項目用地開發已花費及將花費之成本)，董事會認為出售股份之代價屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

### 公司貸款之歷史詳情

如於二零零九年九月十四日之通函所公佈，本集團向出售集團提供人民幣460,000,000元及人民幣110,000,000元之貸款，而本集團已於二零一零年九月二十二日收到還款人民幣460,000,000元及人民幣110,000,000元。

如於二零一零年四月十一日所公佈，本集團向出售集團提供本金額人民幣283,000,000元之貸款，而該筆款項截至本通函日期仍未償還。

如於二零一一年八月一日所公佈，本集團以收購工銀貸款之方式向出售集團提供本金額人民幣542,000,000元(相等於670,000,000港元)之貸款，而部分還款金額人民幣256,400,000元已於二零一二年一月十八日收取。

除上述外，本集團亦於二零零九年十月起至二零一二年一月止期間向出售集團提供本金總額約人民幣172,000,000元之貸款，作為出售集團之一般營運資金。

截至本通函日期，賣方同意買方將上述未償還款項人民幣1,128,581,000元，即本金總額約人民幣908,000,000元連同期應計利息約人民幣220,581,000元於完成出售事項後最終結清總額當中金額約人民幣1,092,000,000元(相當於1,349,000,000港元)。上述款項總額約為人民幣1,092,000,000元(相等於1,349,000,000港元)。

### 完成後出售股份之代價調整

根據該協議，出售事項之代價須根據最終調整附表作完成後調整，於賣方交付最終調整附表及由一名獨立核數師審閱後釐定。最終調整附表包括根據該協議指定之形式編製截至完成日期止之資產及負債報表。基於最終調整附表，出售股份之代價可作調整，預期調整範圍介乎10,000,000港元至20,000,000港元之間。

鑑於最終調整附表由獨立核數師審閱，以確定出售股份之實際代價，董事會認為上述調整安排屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

倘(a)最終調整附表列示之代價高於該協議列示之代價，買方須於其確認最終調整附表當日計五個營業日內按實際計得金額基準，向賣方支付最終調整附表所列示

## 董事會函件

之代價超出之金額；或(b)最終調整附表列示之代價低於該協議呈列之代價，賣方須於買方確認最終調整附表當日計五個營業日內按實際計得金額基準，向買方支付差額。

### 先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方告作實：

- (1) 倘根據上市規則適用，本公司刊發公告並寄發通函及股東於本公司將予召開之股東特別大會上正式通過決議案或按上市規則許可之其他方式批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 賣方遵守該協議及賣方、買方及託管代理人訂立之託管協議(內容有關600,000,000港元按金)之條款及條件；及
- (3) 概無因政府或監管機構建議、制定任何法律、法規或決定或採納任何措施或行動而禁止、限制或實質延誤該協議項下擬進行之交易或項目用地之持續項目發展。

買方可隨時書面豁免上文指定之任何條件(條件(1)除外)。倘於自該協議日期起計六個月內上文訂明之所有先決條件未達成或獲豁免，則該協議將失效並無進一步效力，惟任何先前違反者除外。

### 完成

出售事項之完成將於該協議項下完成之先決條件達成或獲豁免之日起計第五(5)個營業日發生。

於本通函日期，除股東特別大會將於二零一二年五月十日召開以批准上文(1)所述該協議及其項下擬進行之交易外，該協議項下完成之所有其他先決條件已正式達成。

於完成日期，買方將自出售股份代價結餘中扣起保留金以作為於保證期間保證賣方履行該協議項下之付款及／或補償責任，並將於緊隨保證期間結束日起計三個營業日內向賣方退還保留金之餘額。

## 董事會函件

倘賣方於保證期間違反該協議項下之任何責任後沒有向買方付款或補償，則買方將有權從保留金中扣除支付款項或補償金額，惟(a)買方及賣方須就支付款項或補償達成協議；或(b)香港法院就該補償金額頒發命令且該命令屬最終並對訂約方具有約束力。倘保留金不夠支付全部支付款項或補償，或保證期間的保留金結餘少於30,000,000港元，則賣方應向買方支付差額。鑒於(a)賣方於該協議項下付款責任(如於保證期間，倘出現任何違反該協議項下責任之事件，賣方應支付或補償買方之任何金額)將於完成時結清；(b)買方將作出出售事項之總付款；(c)最終調整附表經獨立核數師審閱；(d)補償金額須根據共同協議或法庭最終裁決而定；及(e)賣方之最高彌償責任將不得超過人民幣100,000,000元，董事認為預扣保留金屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

### 該協議之終止

經考慮賣方及買方須妥為履行該協議項下之責任及出售事項未能完成之機會成本，該協議之訂約方進一步同意：

(1) 倘於完成日期，因以下事件導致出售事項不能完成，則賣方有權透過發出書面通知終止該協議：

(a) 買方未能根據該協議訂明之方式支付任何款項(包括但不限於支付銷售股份之任何代價或公司貸款)；或

(b) 於完成日期，買方未能交付任何完成文件，

緊隨賣方向買方送達終止通知後，買方須向賣方支付600,000,000港元作為補償，該補償將由買方指示託管代理人向賣方發放按金600,000,000港元結清。

(2) 買方有權透過書面通知終止該協議，倘：

(a) 賣方未能按協定於該協議日期交付任何文件或未能於完成日期交付完成文件；或

## 董事會函件

(b) 於該協議日期起至完成日期間發生下列任何事件：

- (i) 賣方違反該協議且自買方發出書面通知之日計七個營業日內未能適當糾正該違反；
- (ii) 因賣方之蓄意作為致使項目用地或其相關項目受到中國相關規管機構查封或沒收或凍結；或
- (iii) 兩名最大股東任何一名未能於股東特別大會上投票贊成出售事項及其項下擬進行之交易。

緊隨買方向賣方送達終止通知後，賣方將指示託管代理人將600,000,000港元按金連同應計利息發放予買方。

- (3) 倘(a)因發生上文第2(b)(ii)或(iii)項之事件；(b)賣方未能按協定於該協議日期送交應於該協議日期送達之任何文件；或(c)賣方未能於完成日期交付該協議訂明的若干完成文件正本，致使買方終止該協議，則賣方須向買方支付600,000,000港元作為補償。

二零一二年三月二十七日，本公司已取得該兩名最大股東之同意書，彼等同意於股東特別大會上就出售事項投贊成票。由於600,000,000港元之補償乃基於賣方之蓄意作為及兩名最大股東之同意書，董事認為(a)本公司能夠監控風險，因此上述事件發生之可能性微乎其微；及(b)上述安排及600,000,000港元之補償金額屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

### 股東協議之終止

於二零一二年三月二十七日，賣方、泓達及出售公司簽訂確認契約，據此各訂約方同意，終止股東協議項下其各自之責任及義務(包括但不限於優先購買權及協助出售公司取得銀行融資之責任)。各方於股東協議下之責任將於完成日期不再生效。

由於賣方將於出售事項完成後不再擁有出售公司權益，股東協議之終止對本公司將無任何影響。

### 保證及訂約方之最高索償金額

本公司同意向買方保證賣方妥為及依時履行及遵守其在該協議之條款及條件項下之所有責任、承擔或承諾。

買方擔保人同意向賣方保證買方妥為及依時履行及遵守其在該協議之條款及條件項下之所有責任、承擔或承諾。

除本通函「該協議之終止」分節所披露者外，根據該協議，賣方及本公司之最高彌償責任總額將不得超過人民幣100,000,000元，而根據該協議買方及買方擔保人之最高彌償責任總額將不得超過人民幣100,000,000元。

### 有關買方之資料

買方為一間投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人(彼亦為買方最終實益擁有人)均為獨立第三方並透過一名獨立第三方介紹給本公司。於出售事項之前，買方及買方擔保人與本集團或其任何關連人士先前概無任何業務或其他關係。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除買方擔保人擬收購泓達於出售公司之權益外，買方及買方擔保人概無與出售集團原賣方或北京王府世紀發展有限公司(現時項目公司3.2%之擁有人)各自有任何關係。

### 有關出售集團之資料

#### 出售公司

出售公司為一間根據香港法律註冊成立之投資控股公司。於本通函日期，出售公司由賣方擁有52.69%及泓達擁有47.31%。本公司分以下兩個階段收購出售公司52.69%之權益：

- (1) 於二零零九年七月六日，由(其中包括)賣方(作為買家)及泓達(作為賣家)之間訂立買賣協議，據此賣方同意購入及泓達同意出售出售公司41.33%已發行股本，代價為人民幣370,000,000元之等值港元。收購41.33%權益之交易於二零零九年七月二十八日完成；及

## 董事會函件

- (2) 於二零零九年七月二十二日，由(其中包括)賣方及泓達之間訂立認購協議，據此賣方同意向泓達認購可換股票據，本金為人民幣296,000,000元，票面息率為11厘，並獲擔保及可兌換成出售公司全部已發行股本之11.36%。賣方已於二零一零年九月二十七日行使其權利轉換可換股票據成為出售公司11.36%權益。收購額外11.36%之權益已於二零一零年九月二十七日完成。

有關進一步資料，請參閱本公司分別於二零零九年七月二十日、二零零九年七月三十日及二零一零年九月二十七日之公告及本公司於二零零九年九月十四日之通函。

於二零零九年十二月，出售公司(作為借方)及本公司(作為擔保人)訂立財團信貸融資協議，內容有關總金額相當於670,000,000港元之有期貸款融資(「工銀貸款」)。賣方及泓達均將其擁有出售公司股份作股份抵押，以保證出售公司妥為履行其於工銀貸款項下之責任。

於工銀貸款期間，泓達已違反其於其股份抵押及其他融資文件項下之責任，構成融資文件項下之違約事件。在此情況下，振富有限公司(本公司之全資附屬公司)從貸方購入工銀貸款連同工銀貸款項下融資文件項下之所有權利、利息及責任，包括泓達及賣方各自執行之出售公司股份之股份抵押。於二零一一年七月二十九日，工銀貸款抵押代理委任財產接收人及財產管理人(「財產接收人」)根據泓達執行之股份抵押強制執行泓達於出售公司之股份。

於二零一一年八月，本集團收到泓達(作為原告)對本集團及財產接收人發出之傳訊令狀及對各方傳票，內容有關申請限制本集團及財產接收人處理泓達於出售公司之股份。泓達向高等法院及上訴法庭提出的上訴申請及其相關上訴許可申請被駁回。高等法院及上訴法庭亦均頒令泓達的申請及上訴許可申請訴訟費應由泓達向本集團及財產接收人支付。於二零一二年一月十八日，泓達已向振富有限公司支付約351,906,000港元之一筆金額。因此，泓達於信貸融資協議及相關融資文件下之責任被解除。有關進一步詳情，請參閱本公司分別於二零一一年七月三十一日、二零一一年八月五日、二零一一年八月二十四日、二零一一年十二月二十日、二零一一年十二月三十日及二零一二年一月十九日之公告。隨後，訴訟各方清償上述申請的訴訟費並於二零一二年三月二十三日簽署同意傳票以撤銷該等申請並毋須支付有關撤銷申請之訴訟費。

## 項目公司

項目公司為一間項目公司，其業務為項目用地的物業開發以及出售、租賃及管理項目用地上建成的公寓、諮詢服務(不包括代理服務)以及室內裝修。項目公司於二零零四年八月三十一日與北京市國土局訂立「北京國有土地使用權出讓合同」及於二零零七年二月一日訂立補充協議，獲取項目用地。根據上述協議，項目用地之住宅使用及商業使用年期自二零零四年八月三十一日起分別為七十年及四十年。本項目計劃將為一個綜合項目，包括服務式公寓、豪華公寓及商用物業，其主要架構分為兩棟大樓—南樓及北樓，其中南樓40層高之高端公寓約102,000平方米，北樓43層樓高之商業服務式公寓約49,000平方米及4層樓高之商業綜合總建築面積約23,000平方米。

於本通函日期，項目公司由出售公司擁有96.8%之股權。

本公司於二零零九年收購出售公司52.69%股權後，於二零零九年十月恢復項目用地上的物業建築工程，包括物業的設計及規劃。

於本通函日期，項目用地下的主結構大致建成，而主結構的外牆尚未完成。項目用地的裝修工程仍在進行中。鑒於全球經濟持續不明朗及地方緊縮措施，項目公司放緩其項目用地上的建築工程進度，建築工程及項目用地預售自二零一一年九月起已推遲。預期建築工程將自二零一二年六月起恢復，預售將自二零一二年七月起開始及預期開發於二零一二年年底完成。直至本通函日期，項目用地的物業合同出售錄得約人民幣792,500,000元。



## 董事會函件

以下為出售集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	0	0
除稅前溢利／(虧損)，不包括非控股權益	115,017	(62,410)
除稅後溢利／(虧損)，不包括非控股權益	74,971	(55,591)
	911,437	853,967
	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元
資產淨值	911,437	853,967

附註：溢利人民幣115,017,000元乃來自在建投資物業估值盈餘。

### 出售事項之財務影響

基於出售集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料，及假設出售事項已完成，預期本集團自出售事項錄得稅前收益約為1,032,000,000港元(相當於人民幣834,530,000元)(並無計及出售事項之相關稅項)，即自出售事項收取之出售股份代價與本公司於出售集團資產淨值中之所佔權益之賬面值及出售事項之成本以及開支之總金額之差額。股東務請注意，本公司自出售事項錄得之實際收益將視乎於完成日期出售集團資產淨值之賬面值而定。

出售事項完成後，本公司於二零一一年十二月三十一日之綜合資產總值由人民幣17,009,788,000元增加至17,767,240,000元，而本公司於二零一一年十二月三十一日之綜合負債總額按備考基準保持不變，有關詳情請參閱本通函附錄三。

## 所得款項用途

出售股份之代價總金額及公司貸款之總金額約為3,178,000,000港元(約相當於人民幣2,572,000,000元)。董事預期，出售事項所得款項淨額將為約3,174,000,000港元(約相當於人民幣2,568,000,000元)(經扣除所有相關費用及開支後)，將於日後出現有吸引力之機會時用作增加本集團之土地儲備及作為日常營運資金之用。基於本集團於二零一一年十二月三十一日持有之現金及銀行存款約4,726,000,000港元(約相當於人民幣3,823,000,000元)，預期本集團於出售事項後持有現金及銀行存款約7,900,000,000港元(約相當於人民幣6,391,000,000元)。

於本通函日期，本公司並無任何具體計劃收購土地或確認任何目標。然而，鑑於中國政府會於日後繼續對物業市場採取緊縮措施，尤其是對主要城市如北京和上海，本公司旨在尋求機會增加其土地儲備，主要用於剛性需求較大地區作商業及住宅用途。本公司可能探察在廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州等地的投資機會。

## 出售事項之理由及裨益

本集團主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。本集團持續監察物業市場環境並不時檢討其物業組合，以期為股東就其業務賺取最大回報。緊隨收購出售公司52.69%之股權後，本公司擬開發項目用地作為高端公寓及商用物業。然而，全球經濟仍受以下不明朗因素的不利環境影響，如歐洲主權債務危機以及中東政治局勢的不穩定性。此外，中國政府嚴格執行一系列緊縮的宏觀經濟嚴控措施，其中物業購買限制政策及其他緊縮措施於可見未來持續影響中國物業市場，尤其是該等主要城市如北京和上海。鑑於全球經濟的持續不穩定性及地方緊縮措施，項目用地下的物業出售連同其於日後的實際投資回報可能不如原本預期理想。於本通函日期，除項目用地外，本公司並沒有持有位於北京和上海的土地任何權益。另一方面，其他城市，如廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州仍然對新開發的物業保持較大的需求，此乃由於人口增長及本地工人平均收入的明顯增長。因此緊縮措施對上述城市影響較少。本公司已調整其市場策略並計劃集中其投資於增長潛力強、剛性需求大及受緊縮措施影響較小的城市。

## 董事會函件

於本公司採取其市場策略後，緊縮措施對本集團業務運作的副作用已最小化。於二零一一年，本集團物業開發收入為人民幣3,004,300,000元，較二零一零年的人民幣2,431,000,000元增長人民幣573,300,000元或23.6%。平均售價由二零一零年的每平方米人民幣5,856元增加65.4%至每平方米人民幣9,684元。這主要是由於於二零一一年的較大部分收入佔65.8%來自商用物業及別墅項目，而二零一零年為36.1%，這主要得益於本集團推行商住雙線發展的策略，及本公司優越的品牌在該等城市的市場上享有盛譽。

此外，董事認為，出售事項將創造良機讓本公司可以合理市價變現其投資並享有理想投資回報。此外，本集團將其於出售集團的權益變現乃堅持其理性策略。本集團現時強勁的現金流狀況再加上出售事項所得現淨流入將使本集團處於有利地位以繼續進行其投資計劃，特別在是目前的市場環境以供本集團用於增加於其他地區的低成本的土地儲備，這與本集團之持續穩健發展策略相一致。本公司於目前階段於北京及上海並無任何項目投資計劃，然而，其將持續監控物業市場環境並將於日後出現具吸引力之機會時增加本集團之土地儲備。

就出售集團的估值人民幣5,200,000,000元而言，本公司已指示一名獨立專業估值師美國評值有限公司編製物業估值報告，報告全文載於本通函附錄四。若干可比較銷售已在物業估值報告中確定，並被視為相關，因為：(1)該等銷售為市場中的實際銷售交易。(2)可比較銷售的詳情來自官方網站。(3)所有可比較土地銷售被視為可用於日後發展的閒置地塊。(4)該等銷售均位於北京市，而其中三項位於目標物業相同地區內。(5)目標土地可作綜合用途。四項可比較項目中，其中兩項可作綜合用途，而餘下兩項中，其中一項可作住宅用途，另一項可作商業用途。(6)目標物業的發展規模類似於四項可比較項目中的三項。

經考慮(a)近期物業市場環境；(b)出售事項之預期收益；及(c)調配資源增加本集團在其他地區具有較佳增長潛力之土地儲備之機會，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款乃基於正常商業條款，屬公平合理及訂立該協議符合本集團及股東之整體利益，

於出售事項完成後，本公司將不再於出售集團擁有任何權益。

## 於完成後本集團之業務

緊隨出售事項完成後，本集團將繼續於中國從事物業開發及物業投資。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有合共24個項目及土地儲備總建築面積約8,602,000平方米。本集團之土地儲備主要位於主要省份，如廣東、廣西及江蘇以及主要城市，如瀋陽及重慶。較之項目用地總建築面積約247,600平方米而言，出售事項不會對本集團之土地儲備產生任何影響。

近期，本集團與獨立第三方訂立合營協議，據此本集團以出資的方式收購合營公司65%股權，而合營方向合營公司轉讓位於廣州番禺之一幅土地。根據現時之計劃，項目用地將開發作智能產業匯聚區，包括商舖、寫字樓、停車場及其他附屬設施。

此外，本集團透過相關監管機構進行掛牌出讓成功購入分別位於重慶及廣州的三幅土地。兩幅位於廣州的土地指定作商業及金融用途，而一幅位於重慶的土地指定作商業及住宅用途。

誠如本通函中「出售事項之理由及裨益」一節所述，於二零一一年，本集團自物業開發取得收入為人民幣3,004,300,000元，較二零一零年的人民幣2,431,000,000元增長人民幣573,300,000元或23.6%。於二零一一年，本集團的毛利為人民幣817,600,000元，較二零一零年的人民幣655,800,000元增加24.7%。自物業開發確認之收入的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣5,856元增至每平方米人民幣9,684元及毛利率增至27.1%。本集團錄得穩定毛利率乃由於本集團成功的商用物業開發及銷售模式。

除披露者外，於本通函日期，本公司並無任何出售、調低及/或終止本公司之餘下業務的意向、磋商、協議、安排及諒解協議。本公司將持續監控物業市場環境並開拓日後物業開發之具吸引力之機會。

本集團強勁的現金流出將使本集團處於有利地位以繼續進行其投資計劃以供本集團用於增加於其他地區的土地儲備，這於與本集團之發展策略相一致。儘管中國政府繼續於可見未來對物業市場執行其緊縮計劃，本集團現時所採用的發展策略將減少緊縮措施的負面影響。在此情況下，本公司已計劃集中其投資於剛性需求大，

## 董事會函件

調控影響少及增長潛力強的其他城市，即廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州。然而，本公司尚未物色任何潛在項目並將繼續尋求日後任何具吸引力之機會。

### 上市規則之涵義

由於本集團將收取之出售股份之代價及公司貸款的總金額合共超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)之75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告及刊發通函之規定及須獲得股東批准。由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，股東毋須於本公司股東特別大會上就提呈之批准出售事項之決議案放棄投票。

出售事項須待獲得股東批准後方告完成，因此出售事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年五月十日(星期四)上午11時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店舉行股東特別大會或其任何續會，藉以考慮並酌情以投票表決方式批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易。

股東特別大會之通告載於本通函第72至73頁，隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥表格，盡快並不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事認為，建議出售事項之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之決議案。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席  
郭梓文  
謹啟

二零一二年四月二十四日

**(A) 有關本集團之財務資料**

有關(i)本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合財務報表已於本公司於二零一二年四月十三日刊發之二零一一年年報的第73頁至145頁披露，而本集團(ii)截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於本公司於二零一一年四月十五日刊發之二零一零年年報的第67頁至147頁披露；(iii)截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於本公司於二零一零年四月三十日刊發之二零零九年年報的第63頁至135頁披露；及(iv)截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表已於本公司於二零零九年四月二十九日刊發之二零零八年年報的第29頁至93頁披露，上述所有報告已登載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.aoyuan.com.cn](http://www.aoyuan.com.cn))。

**(B) 餘下集團管理層討論與分析****業務回顧**

於二零一一年，餘下集團完成合約銷售總額達人民幣5,016.4百萬元，餘下集團合約銷售總面積約為550,100平方米及平均銷售價為每平方米約人民幣9,100元。合約銷售業績主要來源為餘下集團旗下新推的商業項目，包括南沙的奧園·海景城二期、奧園廣場二期及瀋陽奧園·會展廣場。此外，基於養生健康概念的住宅項目如中山奧園、南沙奧園及瀋陽奧園·國際城等的熱銷亦為餘下集團的合約銷售作出了重大貢獻。

於二零一零年，餘下集團完成合約銷售總額達人民幣3,969.5百萬元，合約銷售總面積約為429,600平方米及平均銷售價為每平方米約人民幣9,200元。於二零一零年，餘下集團推出眾多高質量的項目，不論是住宅或商業項目銷售均成績斐然，多個項目開盤當日即錄得售罄的佳績。如「瀋陽奧園·國際城」二零一零年十月二十三日開售，當日於開盤4小時後，便錄得認購額超過人民幣3億元，銷售空前熱烈，在瀋陽引起轟動。二零一零年十月三十日奧園廣場一期盛大開盤，當日第一期140間商鋪全部售罄，第一期286套公寓即售260套，商鋪及公寓錄得總認購金額達到人民幣9.1億元，一舉創下珠三角地區商業地產單日認額銷售記錄。

於二零零九年，餘下集團完成合約銷售總額達人民幣2,877.4百萬元，餘下集團合約銷售總面積約為589,100平方米。於二零零九年十月，餘下集團已提前完成全年銷售目標並超計劃完成。

## 土地儲備

二零一一年餘下集團在保持審慎理性的土地儲備策略前提下，積極關注並把握市場上良好的發展機遇。期內，餘下集團在包括中山、廣州及江蘇省地區先後成功收購六幅商住用途土地，新增可開發面積約為1,080,000平方米。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團擁有總建築面積約為8,355,000平方米的土地儲備。其中，45.8%及28.4%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。

餘下集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，於二零一一年十二月三十一日，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣680元。

餘下集團的土地儲備中，約718,000平方米為已竣工物業，1,823,000平方米處於在建階段，5,814,000平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足餘下集團未來五至七年之項目發展。

未來，餘下集團仍將積極把握市場上優質的並購機遇，堅持投資剛性需求旺盛、增長潛力大的地區，尤其是餘下集團已經積累了深厚發展經驗的華南地區。同時，餘下集團亦將積極配合政府加強「三舊改造」工作，力爭以較低的成本奪得具有發展潛力的地塊，為餘下集團儲備優質發展項目。

二零一零年餘下集團保持審慎理性的土地儲備策略，於二零一零年三月收購位於廣州市的商業寫字樓作商業用途。目前餘下集團的土地已跨越珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部等內地五大經濟圈為核心，主要分布在廣東、江西、廣西、瀋陽和重慶等地方。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團擁有建築面積約為7,583,000平方米的土地儲備。其中，42.6%及31.4%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。餘下集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣547元。

餘下集團的土地儲備中，510,000平方米為已竣工物業，1,253,000平方米處於在建階段，5,820,000平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足餘下集團未來五至七年之項目發展。



於二零零九年，餘下集團仍然堅持審慎理性的土地儲備策略。餘下集團在廣州、中山及瀋陽四個城市新購四幅土地，新增總建築面積約3,783,000平方米。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團共有土地儲備約8,753,000平方米，其中580,000平方米為已竣工物業，733,000平方米為在建物業，7,470,000平方米為持作未來發展物業。

## 財務回顧

### 經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一一年，餘下集團的總營業額為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年之人民幣2,442.2百萬元增加人民幣580.0百萬元，上升23.7%。物業發展收益與物業投資收益各佔99.4%和0.6%。

二零一一年，餘下集團物業發展銷售收入為人民幣3,004.3百萬元，較二零一零年之人民幣2,431.0百萬元增加人民幣573.3百萬元，上升23.6%。所交付物業的總建築面積較二零一零年之415,100平方米下降至310,224平方米，下降25.3%；平均售價由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，上升65.4%，主要是由於二零一一年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例為65.8%，比二零一零年的佔比36.1%大幅提高，這得益於餘下集團實行商住雙線發展策略以及集團品牌效應深入人心。截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團的商業物業銷售收入佔總體物業發展銷售收入的比例為36.1%（二零一零年：13.3%）；別墅銷售收入佔比亦由二零一零年的22.8%提升至29.7%。總的來說，奧園廣場（商業項目）、中山奧園（別墅項目）、南沙奧園（別墅項目）及奧園·海景城（商業項目）的物業發展收入為餘下集團之物業發展收入之主要來源，共取得人民幣1,749.9百萬元的銷售收入。廣州市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為59.0%，18.0%和23.0%。

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一零年，餘下集團的總營業額為人民幣2,442.2百萬元，較二零零九年之人民幣2,364.5百萬元增加人民幣77.7百萬元，主要是由於物業銷售增加。

二零一零年，餘下集團物業發展銷售收入為人民幣2,431.0百萬元，較二零零九年之人民幣2,348.1百萬元增加人民幣82.9百萬元。所交付物業的總建築面積較二零零九年之522,800平方米下降至415,100平方米，下降20.6%；但平均售價由二零零九年之每平方米人民幣4,491元上升至每平方米人民幣5,856元，上升30.4%，主要是因為於二零一零年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例比二零零九年有所提高；此等項目的每平方米單價較高及因集團品牌效應而售價得以提升。重慶奧園·康城與南沙奧園為餘下集團之主要物業發展收入來源。廣州市、重慶市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為35.8%、30.8%和33.4%。

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團的總營業額約為人民幣2,364.5百萬元(二零零八年：人民幣619.9百萬元)，較二零零八年上升281.4%，主要是由於物業銷售增加。

二零零九年，餘下集團物業發展銷售收入約為人民幣2,348.1百萬元(二零零八年：人民幣609.0百萬元)，較二零零八年上升285.6%。銷售收入增加主要因交付物業的面積增加。廣州市，重慶市和其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為：43%，48%和9%。本年已交付物業的平均售價與二零零八年基本持平。

二零零九年，餘下集團物業投資收入約為人民幣15.1百萬元(2008年：人民幣9.5百萬元)，較二零零八年上升58.9%。

### 毛利及毛利率

二零一一年，餘下集團毛利為人民幣817.6百萬元，較二零一零年之人民幣655.8百萬元上升24.7%。物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，毛利率則上升至27.1%。餘下集團毛利率維持穩定，得益於餘下集團商業開發及銷售模式的成功。

二零一零年，餘下集團毛利為人民幣655.8百萬元，較二零零九年之人民幣439.7百萬元上升49.2%。物業發展確認收入的平均銷售價格上升30.4%至每平方米人民幣5,856元，使毛利率由二零零九年之18.6%上升至26.9%。

二零零九年，餘下集團毛利為人民幣439.7百萬元，較二零零八年之約人民幣22.8百萬元上升1,828.5%；毛利率則由二零零八年同期之3.7%上升至18.6%。

### 財務資源及流動資金

二零一一年，餘下集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於餘下集團業務營運及項目投資發展。

餘下集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此將繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，餘下集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展提供其他的資金來源。

二零一零年，餘下集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於餘下集團業務營運及項目投資發展。於二零一零年六月，餘下集團與銀行訂立貸款協議，籌得500.0百萬港元借款，以滿足餘下集團之一般營運資本要求。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團現金、銀行存款及受限制銀行存款的總結餘較二零零九年年末之結餘增加人民幣1,809.8百萬元至人民幣3,839.1百萬元，令餘下集團的資金流更為充裕。

餘下集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，餘下集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。

二零零九年，餘下集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於餘下集團業務營運及項目投資發展。此外，於二零零九年七月，餘下集團發行360百萬股新股並將其按每股1.73港元配售予獨立投資者，以提升餘下集團之財務狀況及資金流，進一步擴大土地儲備。該配售所籌得款項淨額約為600百萬港元，用作滿足餘下集團之一般營運資本要求及收購世紀協潤之41.33%已發行股本。

餘下集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，餘下集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。

### 淨負債比率

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之各報告日期，餘下集團之淨負債比率(按借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款再除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算)分別為15.7%、零及12.7%。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團處於淨現金狀況。

### 重大收購及出售附屬公司

於二零零九年六月十八日，餘下集團與獨立第三方(「賣方」)訂立一項買賣協議，內容有關透過以代價人民幣1元收購物業開發公司中山市中山廣場開發建設有限公司(「中山廣場」)的母公司永財有限公司(「永財」)的方式收購彼等於中山廣場擁有的股權，以及支付中山廣場及永財欠付賣方及其關連公司的為數人民幣639,999,999元的款項。

於二零零九年十月九日，餘下集團與MGP Lotus (BVI) Limited(「MGP」)訂立一項買賣協議，據此，餘下集團同意購買MGP於餘下集團的共同控制實體Head Win Limited中所擁有的全部權益及應付予MGP的股東貸款，代價分別為5,001美元(約人民幣34,000元)及292,909,000港元(約相當於人民幣257,760,000元)。收購事項於二零零九年十月九日完成，而截至Head Win Limited成為餘下集團附屬公司當日，餘下集團以權益會計法處理其業績。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司。

於二零一一年三月二十二日，餘下集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，透過以總代價約人民幣244,221,000元收購佑林泛太(昆山)置業有限公司(「佑林泛太」)及佑林(昆山)置業有限公司(「佑林昆山」)之母公司Fully Rise Development Limited(「Fully Rise」)及Million Wealthy Development Limited(「Million Wealthy」)，從而收購這兩間物業開發公司之全部股權。

## 重大投資及出售

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無產生任何屬資本性質資產之重大投資及出售。

## 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之或然負債涉及就銀行向買方提供按揭信貸約人民幣1,859.3百萬元作出擔保。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之或然負債涉及就銀行向買方提供按揭信貸約人民幣2,943.6百萬元作出擔保。

該等或然負債指就若干銀行向餘下集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違約，餘下集團須負責償還違約買方欠付銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而餘下集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零一零年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除：(i) 獲發房屋所有權證；及(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之或然負債涉及就銀行向買方提供按揭信貸約人民幣2,841.3百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,943.6百萬元)作出擔保。

該等或然負債指就若干銀行向餘下集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違約，餘下集團須負責償還違約買方欠付銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而餘下集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零一一年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除：(i) 獲發房屋所有權證；及(ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

## 承擔

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,367.0百萬元。餘下集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,799.9百萬元。餘下集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣3,503.5百萬元。餘下集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團將約人民幣1,937.8百萬元之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，以取得授予餘下集團之項目貸款及一般銀行融資。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團將約人民幣1,839.9百萬元之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，以取得授予餘下集團之項目貸款及一般銀行融資。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團將約人民幣1,113.0百萬元之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，以取得授予餘下集團之項目貸款及一般銀行融資。

### 外幣風險

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度，餘下集團之收益及經營成本以人民幣計值。除以外幣計值的銀行存款及銀行貸款外，餘下集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大匯率波動的直接影響。餘下集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

### 現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團現金及銀行存款約為人民幣877.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,203.1百萬元)。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團受限制銀行存款約為人民幣2,946.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,636.0百萬元)。其中，人民幣2,035.2百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣3,823.2百萬元，其中99.1%以人民幣計值，0.9%以其他貨幣(主要是港幣及美元)計值。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團現金及銀行存款約為人民幣2,203.1百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,283.9百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團受限制銀行存款約為人民幣1,636.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣745.4百萬元)。其中，人民幣939.0百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣3,839.1百萬元，其中87.5%以人民幣計值，12.5%以其他貨幣(主要是港幣及美元)計值。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團銀行結餘及現金約為人民幣1,283.9百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,345.9百萬元)。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團受限制銀行存款約為人民幣745.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣135.7百萬元)。

## 僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團共有1,497名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，餘下集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一一年十二月三十一日，若干董事已獲授本公司共計17,200,000股股份之購股權。除基本薪金外，亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，餘下集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。餘下集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團共有653名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，餘下集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一零年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計48,900,000股股份之購股權。除基本薪金外，亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，餘下集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。餘下集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團共有477名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，餘下集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零零九年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計38,195,145股股份之購股權。除基本薪金外，亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，餘下集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。餘下集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。

### (C) 債務聲明

於二零一二年二月二十九日（即本通函付印前有關本債務聲明之最後實際可行日期）營業結束時，

#### 本集團

##### (a) 借款

本集團銀行借款約為人民幣4,887,000,000元。銀行借款以(i)本集團之若干待售物業、樓宇及投資物業；(ii)本集團於其附屬公司之若干權益；及(iii)本集團之若干銀行存款作抵押。

##### (b) 證券

本集團並無擁有任何未償還的債務證券。

##### (c) 或然負債

本集團作為擔保人就按揭銀行貸款約人民幣2,914,634,000元為本集團物業的若干買家獲授按揭銀行貸款提供擔保。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團就可能收購一間公司（「目標」）與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立協議。然而，該收購協議隨後由本集團終止，乃由於賣方於目標股權之有效性存在不確定因素。賣方隨後向本集團索賠約人民幣61,096,000元。該法律案件正處於法律訴訟過程中。本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團須支付賠償之可能性甚微。



**(d) 應付非控股股東款項**

本集團已獲得非控股股東提供約人民幣89,320,000元之貸款。

除上文所述及以其他方式披露者，以及集團內公司間之負債及日常業務過程中日常貿易應付款項外，本集團概無任何未償還按揭、抵押、債權證、已發行且未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或於二零一二年二月二十九日尚未償還之其他重大或然負債。

**(D) 本集團之營運資金**

於最後實際可行日期，董事（包括獨立非執行董事）認為，在並無不可預見情況下，經考慮到完成出售事項、本集團可用的財務資源及銀行信貸及其內部產生的資金，本集團擁有充裕的營運資金可應付自本通函日期起至少十二個月的目前需求。

**(E) 本集團的財務前景**

本集團主要在中國從事物業發展及物業投資。

本集團於二零一一年的總營業額約為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年的人民幣2,442.2百萬元增加人民幣580.0百萬元，主要由於物業銷售增加。本公司擁有人應佔溢利達人民幣448.5百萬元，而二零一零年則為人民幣321.3百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有合共24個項目及土地儲備總建築面積約8,602,000平方米。土地儲備主要位於主要城市，如廣東、廣西、江蘇、瀋陽及重慶。

近期，本集團與獨立第三方訂立合營協議，據此本集團收購合營公司65%股權，方式為出資而合營方向本集團轉讓位於廣州番禺之一幅土地。根據現時之計劃，項目土地將開發作智能產業匯聚區，包括商舖、寫字樓、停車場及其他附屬設施。

此外，本集團透過相關監管機構進行掛牌出讓成功購入分別位於重慶及廣州的三幅土地。兩幅位於廣州的土地指定作商業及金融用途，而一幅位於重慶的土地指定作商業及住宅用途。

誠如上文所述，本集團強勁的現金流出將使本集團處於有利地位以繼續進行其投資計劃以供本集團用於增加於其他地區的土地儲備，這與本集團之發展策略相一致。儘管中國政府繼續於可見未來執行對物業市場的緊縮措施，本集團現時所採用的發展策略將減少緊縮措施的負面影響。在此情況下，本公司已計劃集中其投資於剛性需求大，調控影響少及增長潛力強的其他城市，如廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州。

審閱出售集團未經審核財務資料之報告



致中國奧園地產集團股份有限公司董事會

### 緒言

吾等已審閱載列於第35至42頁世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)及其附屬公司(統稱「出售集團」)之隨附財務資料，包括於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年度之相關綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及若干說明附註(統稱「未經審核財務資料」)。中國奧園地產集團股份有限公司(「奧園」)董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段使用奧園於編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之綜合財務報表所採納的相關會計政策編製及呈報未經審核財務資料，僅供載入奧園就未經審核財務資料附註2所述之出售事項而將刊發之通函內。未經審核財務資料並不包含構成由國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表之足夠資料。吾等之責任乃根據吾等之審閱對該未經審核財務資料作出結論，並按照雙方協議之委聘條款僅向閣下作出報告，除此之外，別無其他用途。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

除有關截至二零零九年十二月三十一日止年度業績及現金流量之不發表結論之基準一段所說明截至二零零九年十二月三十一日止年度吾等工作範圍之限制以外，吾等已根據國際審閱委聘準則第2400號「委聘審閱財務報表」進行審閱。該準則要求，吾等須計劃及進行審閱，以合理確定未經審核財務資料是否不存在重大錯誤陳述。審閱主要只限於對公司人員作出查詢及對財務資料進行分析，因此遠較審核之確保度為低。由於吾等未進行審核，因此，吾等不會發表審核意見。

**有關截至二零零九年十二月三十一日止年度業績及現金流量之不發表結論之基準**

誠如未經審核財務資料附註1及3所說明，世紀協潤於二零零九年七月出售其於附屬公司北京王府世紀發展有限公司(英文名Beijing Wangfu Century Development Co., Ltd)僅供識別，下文定義為「王府」之全部90%權益。由於出售集團並無存置王府有關出售前期間之足夠會計記錄，故王府之財務資料於截至二零零九年十二月三十一日止年度截至出售日期止並未綜合至未經審核財務資料。由於未能獲得有關王府之該等會計記錄，故吾等未能切實量化未能綜合王府截至出售日期止之財務資料對截至二零零九年十二月三十一日止年度未經審核財務資料之影響。因此，吾等未能確定是否會發現出售集團截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表出現必要之任何調整。

**截至二零零九年十二月三十一日止年度業績及現金流量之不發表結論**

由於截至二零零九年十二月三十一日止年度業績及現金流量之不發表結論之基準中所述事項之重要性，吾等不對隨附未經審核財務資料中有關出售集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及現金流量發表結論。

**對於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之財務狀況及截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之結論**

根據吾等之審閱，吾等並無注意到任何事項使吾等相信隨附未經審核財務報表有關出售集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之財務狀況及截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之業績及現金流量在所有重大方面沒有按照未經審核財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年四月二十四日

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年

	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	—	—	—
其他收入	831	720	342
投資物業公平值增加(減少)	506,296	165,549	(41,741)
銷售及分銷開支	(9,455)	(34,209)	(7,769)
行政開支	(4,577)	(13,155)	(15,352)
融資成本	(9,835)	—	—
於一間附屬公司之投資減值虧損	(5,647)	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利(虧損)	477,613	118,905	(64,520)
所得稅(開支)抵免	(148,683)	(44,389)	7,050
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
年度溢利(虧損)及全面收益總額	328,930	74,516	(57,470)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
以下人士應佔年度溢利(虧損)及 全面收益總額：			
世紀協潤擁有人	315,124	74,971	(55,591)
非控股權益	13,806	(455)	(1,879)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>328,930</u>	<u>74,516</u>	<u>(57,470)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	1,417	3,020	2,416
投資物業	814,000	1,039,000	1,040,000
	<u>815,417</u>	<u>1,042,020</u>	<u>1,042,416</u>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業	2,161,825	2,579,506	2,877,831
預付款項及其他應收款	2,432	10,551	16,315
受限制銀行存款	29,277	125,443	280
銀行結餘及現金	41,715	48,053	13,749
	<u>2,235,249</u>	<u>2,763,553</u>	<u>2,908,175</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	172,866	135,179	203,786
銷售按金	-	336,832	369,911
應付股東款項	789,660	666,524	1,413,872
應付一名非控股股東款項	10,294	11,765	43,268
應付稅項	63,185	60,551	58,421
有抵押銀行及其他貸款	1,532,045	690,213	141,786
	<u>2,568,050</u>	<u>1,901,064</u>	<u>2,231,044</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>	<u>(332,801)</u>	<u>862,489</u>	<u>677,131</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>482,616</u>	<u>1,904,509</u>	<u>1,719,547</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款	-	800,000	679,558
遞延稅項負債	148,683	193,072	186,022
	<u>148,683</u>	<u>993,072</u>	<u>865,580</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>333,933</u></u>	<u><u>911,437</u></u>	<u><u>853,967</u></u>

	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	10	10	10
儲備	308,602	886,561	830,970
世紀協潤擁有人應佔權益	308,612	886,571	830,980
非控股權益	25,321	24,866	22,987
總權益	<u>333,933</u>	<u>911,437</u>	<u>853,967</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年

	世紀協潤擁有人應佔權益			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於二零零九年一月一日	10	–	4,993	5,003	–	5,003
年度溢利及全面 收益總額	–	–	315,124	315,124	13,806	328,930
於一間附屬公司之 權益增加產生 之差額	–	–	(11,515)	(11,515)	11,515	–
於二零零九年 十二月三十一日	10	–	308,602	308,612	25,321	333,933
年度溢利及全面收益 總額	–	–	74,971	74,971	(455)	74,516
視作代世紀協潤清償 其他貸款之一名股東 注資	–	502,988	–	502,988	–	502,988
於二零一零年 十二月三十一日	10	502,988	383,573	886,571	24,866	911,437
年度虧損及全面 收益總額	–	–	(55,591)	(55,591)	(1,879)	(57,470)
於二零一一年 十二月三十一日	10	502,988	327,982	830,980	22,987	853,967



## 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年

	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利(虧損)	477,613	118,905	(64,520)
就以下項目調整:			
投資物業公平值變動	(506,296)	(165,549)	41,741
於一間附屬公司權益之減值虧損	5,647	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	115	—
融資成本	9,835	—	—
物業、廠房及設備折舊	562	859	680
營運資金變動前之經營現金流量	(12,639)	(45,670)	(22,099)
可供銷售物業增加	(118,802)	(216,191)	(80,445)
預付款項及其他應收款減少(增加)	3,835	(8,119)	(5,764)
貿易及其他應付款(減少)增加	(29,068)	(37,687)	68,607
銷售按金增加	—	336,832	33,079
<b>經營(所用)所得現金</b>	<b>(156,674)</b>	<b>29,165</b>	<b>(6,622)</b>
已付企業所得稅	—	(2,634)	(2,130)
已付利息	(75,339)	(190,137)	(128,780)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(232,013)</b>	<b>(163,606)</b>	<b>(137,532)</b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司(扣除所收購現金及 現金等價物)	(458,688)	—	—
受限制銀行存款(增加)減少	(29,277)	(96,166)	125,163
開發中物業投資添置	(16,910)	(27,949)	(7,896)
購置物業、廠房及設備	(1,000)	(2,577)	(76)
來自一間關連公司之還款	5,291	—	—
來自一間附屬公司之還款	5,283	—	—
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(495,301)</b>	<b>(126,692)</b>	<b>117,191</b>

	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款及其他貸款	1,432,045	820,000	21,676
來自股東之墊款	839,911	463,724	596,469
來自一名非控股股東之墊款	10,294	1,471	31,503
償還銀行貸款及其他貸款	(1,428,411)	(842,000)	(663,611)
償還前最終控股公司款項	(10,753)	–	–
償還一間關連公司款項	(571)	–	–
償還股東款項	(73,610)	(146,559)	–
	<u>768,905</u>	<u>296,636</u>	<u>(13,963)</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>			
	<u>768,905</u>	<u>296,636</u>	<u>(13,963)</u>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<u>41,591</u>	<u>6,338</u>	<u>(34,304)</u>
<b>於年初的現金及現金等價物</b>	<u>124</u>	<u>41,715</u>	<u>48,053</u>
<b>於年終的現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金</b>	<u>41,715</u>	<u>48,053</u>	<u>13,749</u>

## 未經審核財務資料附註

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年

## 1. 一般資料

世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)為一家於香港成立的有限公司並作為一間投資控股公司。世紀協潤於二零零九年七月前乃泓達投資有限公司(「泓達」)之全資附屬公司。

於二零零九年一月一日至二零零九年七月十七日期間，世紀協潤於一間附屬公司北京王府世紀發展有限公司(英文名Beijing Wangfu Century Development Co., Ltd僅供識別，下文定義為「王府」)持有90%股權。王府之主要業務為物業發展及物業管理。王府由世紀協潤於二零零九年七月十七日出售予由泓達之一名股東擁有之公司。該出售與下文收購於北京耀輝置業有限責任公司(英文名Beijing Yaohui Real Estate Co., Ltd僅供識別，下文定義為「耀輝」)的62%股權構成由中國奧園地產集團股份有限公司(「奧園」)之一間附屬公司收購世紀協潤之一部分先決條件(詳情見下文)。於二零零九年十二月三十一日，世紀協潤確認王府之減值虧損約人民幣6,000,000元，即於王府之投資成本約人民幣87,000,000元與出售代價約人民幣81,000,000元之差額，而該代價則以減少應付關連人士款項之方式結算。然而，王府之財務資料因未經審核財務資料附註3所載的原因並無予以合併。

於二零零九年七月，根據世紀協潤與一名獨立第三方天鴻實業股份有限公司(「天鴻實業股份有限公司」，其後易名為北京首都開發股份有限公司)於二零零八年四月二十七日訂立之買賣協議，世紀協潤以代價約人民幣458,700,000元收購耀輝的62%股權。耀輝在中華人民共和國(「中國」)從物業發展及物業投資，擁有註冊資本人民幣50,000,000元。

於二零零九年七月六日，奧園與泓達訂立買賣協議，以代價人民幣370,000,000元(另加相關收購成本約人民幣6,519,000元)收購世紀協潤的41.33%已發行股本。該收購已於二零零九年七月完成。根據由泓達及奧園簽署的股東協議之條款及條件，世紀協潤的財務及營運政策須由泓達及奧園一致批准。因此，世紀協潤被視為奧園之一間共同控制實體。

於二零零九年十一月及十二月，世紀協潤向耀輝額外注資人民幣550,000,000元，其於耀輝的權益由62%增加至96.8%。

於二零零九年七月十七日，奧園亦與泓達訂立協議，據此，泓達向奧園發行本金為人民幣296,000,000元的可換股票據(「泓達可換股票據」)。泓達可換股票據年息為11%且奧園須將其轉換為泓達截至二零一零年九月三十日所持世紀協潤之股份。於二零一零年九月二十七日，奧園行使於泓達可換股票據下的權利將其轉換為1,136股世紀協潤的股份。行使泓達可換股票據下的轉換權後，奧園持有世紀協潤的52.69%權益，世紀協潤根據上段所述與泓達簽署的股東協議仍為奧園之一間共同控制實體。

於二零一二年三月二十七日，奧園與Logic Capital Limited(「買方」)訂立買賣協議。根據買賣協議，奧園有條件同意出售其於世紀協潤的全部52.69%權益予買方(「出售」)，現金代價為人民幣1,480,000,000元(「代價」)。除代價外，世紀協潤與耀輝須於出售完成時或之前向奧園及其附屬公司償還人民幣1,091,941,000元，包括於二零一一年十二月三十一日應付奧園及其附屬公司之款項人民幣1,085,362,000元及於二零一二年一月一日至二零一二年三月二十日止期間應付利息人民幣6,579,000元。

## 2. 未經審核財務資料編製及呈列基準

世紀協潤及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務資料（「未經審核財務資料」）已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入奧園就出售事項而將刊發之通函。

未經審核財務資料載列之數據乃根據奧園於編製其截至二零一一年十二月三十一日止三年各個年度綜合財務報表時採納之相關會計政策確認及計量，該等會計政策與國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則一致。

然而，未經審核財務資料並不包含構成由國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表之足夠資料。

## 3. 王府並未綜合入賬

世紀協潤並無存置王府與其出售前期間有關之充足會計記錄。因此，王府之財務資料並無綜合至截至二零零九年十二月三十一日止年度截至出售日期止之未經審核財務資料內。奧園及世紀協潤之董事未能評估王府之財務資料對截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表之影響。

**(A) 未經審核備考財務資料**

以下中國奧園地產集團股份有限公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)(不包括本集團於世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)及其附屬公司(「出售集團」)(連同本集團以下統稱為「餘下集團」)之全部權益)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「備考財務資料」)乃為闡明出售事項之影響而編製。

**餘下集團之未經審核備考財務資料之編製基準**

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段編製，旨在說明出售事項之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報所載本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，並已就出售事項作出備考調整，猶如出售事項已於二零一一年十二月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據節选自本公司年報中截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編制，並已就出售事項作出備考調整，猶如出售事項已於二零一一年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃經作出隨附附註所述之備考調整後基於上述歷史數據編製。對(i)由交易直接引起及(ii)有事實依據之備考調整所作敘述性說明概述於隨附附註中。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而由董事編製，且基於若干假設、估計、不明朗因素及現有資料。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必真實反映出售事項完成或任何未來期間或日期後本集團之業績、現金流或財務狀況。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	本集團	備考調整		餘下集團
	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註(b)	人民幣千元 附註(c)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	491,730			491,730
預付租賃款項	3,115			3,115
投資物業	1,382,701			1,382,701
於一間共同控制實體的權益	602,251		(602,251)	–
可供出售投資	22,370			22,370
應收一間共同控制實體款項	1,413,872	(285,291)	(1,128,581)	–
收購一間公司股權之按金	86,000			86,000
遞延稅項資產	85,381			85,381
就出售事項作出之保留金	–		24,321	24,321
	<u>4,087,420</u>			<u>2,095,618</u>
<b>流動資產</b>				
可供銷售物業	8,335,980			8,335,980
貿易及其他應收款	611,425			611,425
可收回稅金	148,802			148,802
預付租賃款項	2,987			2,987
受限制銀行存款	2,945,946			2,945,946
銀行結餘及現金	877,228	285,291	2,463,963	3,626,482
	<u>12,922,368</u>			<u>15,671,622</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	1,408,652			1,408,652
銷售按金	3,288,802			3,288,802
應付一名非控股股東款項	89,320			89,320
應付稅項	1,116,644			1,116,644
有抵押銀行貸款	2,615,832			2,615,832
	<u>8,519,250</u>			<u>8,519,250</u>

	本集團		餘下集團	
	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 附註(a)	備考調整 人民幣千元 附註(b)	人民幣千元 附註(c)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨值	4,403,118			7,152,372
總資產減流動負債	8,490,538			9,247,990
非流動負債				
有抵押銀行貸款	2,015,714			2,015,714
遞延稅項負債	111,898			111,898
	2,127,612			2,127,612
資產淨值	6,362,926			7,120,378
資本及儲備				
股本	25,015			25,015
儲備	6,268,316		757,452	7,025,768
本公司擁有人應佔權益	6,293,331			7,050,783
非控股權益	69,595			69,595
總權益	6,362,926			7,120,378

## 未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本集團		餘下集團於	
	於截至二零一一年 十二月三十一日 止年度		截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	
	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)	附註(d)	附註(e)	
營業額	3,022,154			3,022,154
銷售成本	(2,204,571)			(2,204,571)
毛利	817,583			817,583
其他收入	270,638	(65,880)		204,758
投資物業公平值變動	151,864			151,864
銷售及分銷成本	(159,988)			(159,988)
行政開支	(252,831)			(252,831)
融資成本	(26,037)			(26,037)
應佔一間共同控制實體業績	(27,658)	27,658		–
出售一間共同控制實體之收益	–		780,125	780,125
除稅前溢利	773,571			1,515,474
所得稅開支	(315,502)		(81,400)	(396,902)
來自持續經營業務之期間溢利	458,069			1,118,572
以下人士應佔年內溢利及 全面收入總額：				
本公司擁有人	448,457			1,108,960
非控股權益	9,612			9,612
	458,069			1,118,572



## 未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本集團		餘下集團於	
	於截至二零一一年 十二月三十一日 止年度		截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	
	人民幣千元	備考調整	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)	附註(f)	附註(g)	
經營活動所用現金淨額	(260,599)			(260,599)
投資活動所用現金淨額				
受限制銀行存款增加	(1,309,968)			(1,309,968)
收購貸款予一間 共同控制實體	(578,378)	578,378		–
收購附屬公司(扣除所收購 現金及現金等價物)	(243,969)			(243,969)
投資物業付款	(176,850)			(176,850)
收購一間公司股權之按金付款	(86,000)			(86,000)
購置物業、廠房及設備	(75,261)			(75,261)
墊付予一間共同控制實體	(33,177)	33,177		–
可供出售投資	(22,370)			(22,370)
出售持作出售資產所得款項	85,840			85,840
出售投資物業所得款項	45,352			45,352
已收利息	39,448			39,448
一間共同控制實體的 一名投資者還款	31,484			31,484
一間共同控制實體之還款	53	(53)		–
出售一間共同控制實體之 現金流入淨額	–		2,040,803	2,040,803
	(2,323,796)			328,509

	本集團			餘下集團於		
	於截至二零一一年			截至二零一一年		
	十二月三十一日			十二月三十一日		
	止年度			止年度		
	人民幣千元	備考調整		人民幣千元	備考調整	
	附註(a)	人民幣千元	附註(f)	人民幣千元	附註(g)	人民幣千元
<b>融資活動所得現金淨額</b>						
新增銀行貸款	3,558,670			3,558,670		
一名非控股股東墊款	67,700			67,700		
一名非控股股東供款	9,000			9,000		
新股配售所得款項，						
扣除發行開支	1,564			1,564		
償還銀行貸款	(2,288,272)			(2,288,272)		
已付本公司擁有人股息	(86,213)			(86,213)		
	<u>1,262,449</u>			<u>1,262,449</u>		
<b>現金及現金等價物淨額</b>						
(減少)增加	(1,321,946)			1,330,359		
匯率變動影響	(3,954)			(3,954)		
於二零一一年一月一日的						
現金及現金等價物	<u>2,203,128</u>			<u>2,203,128</u>		
於二零一一年十二月三十一日						
的現金及現金等價物	<u>877,228</u>			<u>3,529,533</u>		

附註：

- (a) 數據摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載本集團之經審核綜合財務報表。
- (b) 有關金額指世紀協潤之另一股東泓達代表世紀協潤於二零一二年一月在出售事項前部分結算應付本集團之款項351,906,000港元(相當於人民幣285,291,000元)，致使餘額於本出售事項中結算。

- (c) 有關調整反映不包括於世紀協潤之權益及應收世紀協潤之款項(假設出售事項已於二零一一年十二月三十一日發生)。

出售集團之備考收益計算如下：

	人民幣千元
代價(附註i)	1,480,000
結算資金(附註ii)	1,085,362
總代價	<u>2,565,362</u>
擬出售之資產淨值：	
於本集團之綜合財務報表內反映之於一間共同控制實體之權益(附註iii)	(602,251)
於本集團之綜合財務報表內反映之應收一間共同控制實體款項(附註iii)	(1,413,872)
於出售事項前由泓達償還出售集團應付本集團之款項(附註b)	285,291
	<u>(1,730,832)</u>
資本利得稅(附註iv)	(77,078)
出售一間共同控制實體之收益	<u><u>757,452</u></u>

附註：

- (i) 於二零一二年三月二十七日，本集團已與獨立第三方 Logic Capital Limited (「買方」) 訂立買賣協議。根據該買賣協議，本集團已有條件同意出售其於出售集團之股權，現金代價為人民幣1,480,000,000元(「代價」)，其中買方將保留30,000,000港元至二零一四年五月三十一日(「保留金」)。總代價之餘下款項經扣除資本利得稅(見下文附註(iv))後將於出售事項完成日期結算。因此，本集團將就出售事項確認非流動應收代價人民幣24,321,000元(相當於30,000,000港元)。
- (ii) 除代價外，出售集團要求於出售事項完成前償還應付本集團之款項人民幣1,085,362,000元(「結算資金」)，經根據協議已扣除自二零一二年一月一日起至二零一二年三月二十日止期間總額人民幣1,091,941,000元之利息人民幣6,579,000元。
- (iii) 於一間共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體之款項乃指於出售集團之投資成本及與出售集團之往來賬目，其乃計入本集團於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內。
- (iv) 資本利得稅約人民幣77,078,000元乃由本公司董事按10%之適用稅率釐定，並假設奧園之附屬公司(作為賣方)根據中華人民共和國相關稅務條例為非居民企業。奧園之附屬公司是否為非居民企業取決於當地稅務機構的最終裁定。倘稅務機構的最終裁定有別於本公司董事所作之判斷，則適用稅率將為25%。

- (d) 有關調整反映不包括已確認來自出售集團之利息收入及本集團應佔出售集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績(假設出售事項已於二零一一年一月一日發生)。
- (e) 有關調整反映出出售集團之備考收益，假設出售事項已於二零一一年一月一日發生。出售出售集團之備考收益計算如下：

	人民幣千元
代價(附註i)	1,480,000
結算資金(附註ii)	666,524
	<hr/>
總代價	2,146,524
	<hr/>
擬出售之資產淨值：	
於本集團之綜合財務報表內反映之於一間共同控制實體之權益(附註iii)	(699,875)
於本集團之綜合財務報表內反映之應收一間共同控制實體款項(附註iii)	(666,524)
	<hr/>
	(1,366,399)
	<hr/>
預扣稅項(附註iv)	(81,400)
	<hr/>
出售一間共同控制實體之收益	698,725
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 如上文附註c(i)所述。
- (ii) 除代價外，出售集團須於出售事項完成時結算應付本集團款項。出售集團被假設已償還相等於二零一一年一月一日賬面值之款項。
- (iii) 於一間共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體之款項指於出售集團之投資成本及與出售集團之往來賬戶，其乃計入本集團於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表。
- (iv) 資本利得稅約人民幣81,400,000元乃由本公司董事按10%之適用稅率釐定，並假設奧園之附屬公司(作為賣方)根據中華人民共和國相關稅務條例為非居民企業。奧園之附屬公司是否為非居民企業取決於當地稅務機構的最終裁定。倘稅務機構的最終裁定有別於本公司董事所作之判斷，則適用稅率將為25%。
- (f) 有關調整反映不包括本集團向或來自出售集團所作出之現金流量，假設出售事項已於二零一一年一月一日發生。
- (g) 有關調整反映出出售集團之現金流入淨額，而該淨額指總代價人民幣2,146,524,000元，經扣除保留金人民幣24,321,000元(相當於30,000,000港元)及資本利得稅人民幣81,400,000元，假設出售事項已於二零一一年一月一日發生。
- (h) 上述備考調整於其後報告期間將對餘下集團並無持續影響。

**(B) 有關未經審核備考財務資料的會計師報告****Deloitte.**  
**德勤****致中國奧園地產集團股份有限公司董事**

吾等呈列中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（其後統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料，而該等財務資料乃由貴公司董事編製，僅供參考，以提供有關建議出售世紀協潤投資有限公司及其附屬公司之全部權益可能對已呈列財務資料的影響詳情，以供載入於二零一二年四月二十四日刊發的通函（「該通函」）附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於本附錄A節。

**貴公司董事及申報會計師各自的責任**

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

**意見的基準**

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持調整的證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，藉以合理確定未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按照所述基準適當編製，而該基準與貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必為餘下集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況或餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量指標。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬合理。

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一二年四月二十四日

American Appraisal China Limited  
1506 Dah Sing Financial Centre  
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong  
美國評值有限公司  
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室  
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



中國奧園地產集團股份有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心51樓5105室

敬啟者：

吾等謹遵照中國奧園地產集團股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）作出之指示，對北京耀輝置業有限公司於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾就物業權益進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零一二年二月二十九日（「估值日期」）之市值意見。

本函件為吾等估值報告之一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清就物業權益所有權及規限條件所作出的假設。

### 估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見，而吾等擬將市值定義為「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的物業交易估算款額」。

此估算尤其不會考慮因任何與該銷售有關之人士所授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估價。評估物業的價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

### 估值方法

持作發展之物業權益以直接比較法估值，而比較乃按可比較物業的實際出售已變現價格或市價資料作出，並分析面積、特點及位置相若的可比較物業，及仔細衡

量各項物業權益的優劣，以作公平對比。吾等亦考慮到所產生之建築成本及完成開發所產生之成本，以反映已完成開發的質素。

吾等已於估值過程中採用直接比較法，其中已考慮於估值日期所產生之建造成本。於採用該估值方法時，吾等已收集有關可比較土地銷售，並作出適當調整，以反映固有之差異，從而達成該可比較目標物業之土地部分之市值。該等可比較土地銷售被視為可用於日後發展之閑置土地。於估值日期所產生之建築成本連同相關成本津貼於估值時已加以考慮。

直接比較法是普遍採用之估值方法，其屬直接估值技術，並能恰當反映相關可比較銷售之市場狀況。考慮已產生建築成本之直接比較法被認為對目標物業進行估值之適當估值方法，主要因為目標物業之現有性質為發展中物業，即該物業尚未完成。兩種估值方法常用於該物業性質。彼等為考慮到建築成本之直接比較法及剩餘價值法。剩餘價值法涉及物業股本價值之估計，猶如已完成及將產生開發成本。其為普遍採用之估值方法，倘直接比較法不能採用或作為交叉採用方法採用。

直接比較法被視為適當方法，而剩餘價值法受限於各種假設，且估值結論對該等假設之任何變動為敏感。然而，直接比較法已加以考慮相關可比較土地銷售及已產生之實際建築成本，可適當反映現有物業狀況及市場狀況，不受限於各種會引致估值結論敏感性之假設。



## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之物業權益業權的文件副本。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等的副本上未有顯示任何修訂。吾等頗為依賴貴集團所提供的資料，以及中國法律顧問北京競天公誠律師事務所對有關該等位於中國的物業業權的中國法律發表的意見。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，吾等對本函件及估值證書內所載該物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

## 假設

吾等之估值乃假設業主於現況下在市場出售其物業權益而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益價值。

吾等已假設物業權益業主在有關土地使用權的整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用、租賃、出售或抵押該等物業權益。

吾等亦已假設該等物業權益於所授出的各整段未屆滿年期內，可在市場自由出售及轉讓予當地及海外買家，而毋須支付任何費用或開支(另有說明者除外)。

吾等已假設已獲有關政府機構授出已建或將建於其上之樓宇及構築物的所有同意書、批文及牌照。除另有說明者外，吾等亦假設地盤上的所有樓宇及構築物由業主持有或業主獲准佔用。

吾等在估物業時乃假設有關於物業根據發展計劃或樓宇規劃發展。吾等已假設已獲有關政府機構授出已建或將建於其上之樓宇及構築物的所有同意書、批文及牌照。

除非估值證書已經指明、界定及認為並不一致，否則吾等假設所有適用之分區、土地使用規定與其他限制已經得到遵守。此外，吾等假設土地使用及改善範圍均在物業權益所指範圍內，且無任何侵佔或侵入現象，惟估值證書另有指明者除外。

該物業之其他特定假設(如有)已於該物業各估值證書之註腳內載列。

## 限制條件

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供之資料，並已接納 貴集團所給予吾等有關法定通知、地役權、年期、佔用詳情、規劃批准、發展方案、建築成本、地盤面積、建築面積及所有其他有關事項之意見。估值證書所載尺寸及面積乃基於吾等提供的文件載列的資料作出，並僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供予吾等之資料的真確性。貴集團亦向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見。

吾等曾視察列於隨附估值證書中位於中國的該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、受蟲蛀或有否任何其他結構損壞。吾等並無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無核實土地狀況或設施等是否適合作發展地盤而進行實地調查。吾等編撰估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於施工期不會產生例外開支或延誤。

吾等進行估值時並無考慮任何物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等權益並無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

## 備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(二零零七年第八版)以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的所有規定。

吾等謹此證明吾等於物業權益或所呈報價值中概無任何現時或潛在利益。

隨函奉附吾等之估值概要及估值證書。

除另有指明外，本報告呈列的所有貨幣款額均以人民幣(人民幣)列值。

此 致

代表  
美國評值有限公司  
助理副總裁  
潘銘浩  
*MHKIS, MRICS, RPS(GP), CIREA, CFA*  
謹啟

二零一二年四月二十四日

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港、中國及海外物業估值方面擁有超過10年經驗。

## 估值概要

該物業

於二零一二年  
二月二十九日  
現況下的資本值  
(人民幣)中國北京朝陽區西大望路與建國路交匯東南角之  
一項名為「長安8號」的在建工程項目5,200,000,000合計：5,200,000,000

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 二月二十九日 現況下的資本值 (人民幣)
中國北京朝陽區 西大望路與建國路 交匯東南角之 名為「長安8號」的 在建工程項目	該物業為大型發展項目(「發展項目」)，其中包括於一幅地盤面積約26,811.72平方米土地上興建之住宅單位、商場、酒店、寫字樓、停車場及配套設施。該物業位於北京城市中心，靠近北京商務中心區。	於估值日期，該物業正在興建。如貴公司所告知，在建工程項目預計將於二零一二年十二月落成。	5,200,000,000
	於落成後，發展項目之建築面積約為247,644.11平方米。根據所提供之資料，建議發展項目的概約總建築面積(總建築面積)明細列表如下：		
		<i>總建築面積 (平方米)</i>	
	地上：		
	住宅	122,731.78	
	商業	57,030.08	
	南樓第1及2號	1,756.66	
	配套設施	4,055.6	
	小計：	<b><u>185,574.12</u></b>	
		<i>總建築面積 (平方米)</i>	
	地下：		
	商業及停車場	40,962.16	
	南樓第1及2號	1,639.71	
	配套設施	19,468.12	
	小計：	<b><u>62,069.99</u></b>	
	合計：	<b><u>247,644.11</u></b>	
	發展項目之土地使用權已獲授作住宅、寫字樓及地下停車場以及商業用途，期限分別於二零七四年八月三十日、二零五三年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。		

附註：

1. 根據由北京市朝陽區人民政府於二零零七年七月五日頒發之國有土地使用證京朝國用(2007出)第0274號，總地盤面積為26,811.72平方米之該物業土地使用權由北京耀輝置業有限公司(「北京耀輝」)持有作住宅、寫字樓及地下停車場以及商業用途，期限分別於二零七四年八月三十日、二零五三年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。
2. 根據北京市國土資源局與北京耀輝於二零零四年八月三十一日訂立之北京市國有土地使用權出讓合同，京地出[合]字(2004)第0868號，地盤面積約為27,453.1平方米之該物業土地使用權已以代價人民幣229,652,300元授予北京耀輝，作住宅、寫字樓及地下停車場以及商業用途，期限分別為70年、50年及40年。
3. 根據北京市國土資源局與北京耀輝於二零零七年二月一日訂立之北京市國有土地使用權出讓合同的補充協議，原訂約方同意將該物業的總地盤面積由27,453.1平方米更改為26,814.612平方米，而獲批總建築面積已由232,980平方米更改為247,646.3平方米，額外代價為人民幣17,915,980元。
4. 根據北京市規劃委員會於二零零六年七月十二日頒發之建設用地規劃許可證2006規地字第0136號，該項目地盤面積為26,814.612平方米，符合城市規劃要求。
5. 根據北京市規劃委員會分別於二零零五年十二月二十八日及二零零六年九月一日頒發之兩份建設工程規劃許可證2005規建字第0643號及2006規建字第0400號，該物業的地盤面積約為247,646.3平方米，符合城市規劃要求，附有若干附加條件，其中包括以下主要詳情：
  - a) 根據有關規例，該物業南翼第1及2號公寓不允許作住宅用途，且不允許出售作住宅用途。
  - b) 該物業北樓第27至39層已被設計為商務公寓(包括隔火層)。上述總建築面積16,329平方米的部份不允許作永久住宅用途。
6. 根據北京市建設委員會於二零零六年一月頒發之建設工程施工許可證2006(建)011，該物業總建築面積140,842平方米的建設工程已獲准施工，竣工日期已由二零零八年十一月二十五日更改為二零一零年十二月三十一日。
7. 根據北京市建設委員會於二零零六年九月二十七日頒發之建設工程施工許可證2006施(朝)建字第0208號，該物業總建築面積106,803平方米的建設工程已獲准施工，竣工日已由二零零九年九月三十日更改為二零一零年十二月三十一日。
8. 根據北京市建設委員會於二零零八年十月八日頒發之商品房預售許可證京房售證字(2008)第365號，該物業總建築面積100,905.32平方米之南區的公寓(地上5-40層)，已獲准於市場預售。
9. 根據北京市建設委員會於二零零八年十一月十六日頒發之商品房預售許可證京房售證字(2008)第408號，該物業總建築面積70,780.97平方米之北樓(第102-105、4001、4101、4201及4301號單位除外)，已獲准於市場預售。

10. 如 貴公司所確認，總合約金額約人民幣792,500,000元之住宅單位已預售。
11. 根據招商銀行股份有限公司北京王府井支行(「貸款人」)與北京耀輝(「借款人」)於二零一零年二月二日訂立之固定資產借款合同編號：2010-王貸-001號，貸款人將就借予借款人之一筆人民幣800,000,000元貸款延期4年。
12. 根據招商銀行股份有限公司北京王府井支行(「承押人」)與北京耀輝(「抵押人」)於二零一零年二月二日訂立之抵押合同編號：2010-王貸-001號，地盤面積26,484.6平方米的該物業土地使用權連同總建築面積168,664.86平方米的在建工程項目已抵押予承押人，期限為二零一零年一月二十八日至二零一四年一月二十七日，以為上述固定資產貸款協議項下之貸款提供擔保。
13. 根據北京市國土資源局於二零一零年一月二十八日頒發之土地他項權證京朝國用他項(2007出)第0274號朝抵字第2010-2265號，上文附註12所述之土地使用權及在建工程項目已按揭予招商銀行股份有限公司北京王府井支行，期限為二零一零年一月二十八日至二零一四年一月二十七日。
14. 根據 貴公司所提供之發展方案，建議總建築面積約為247,644.11平方米，而根據附註3之上述補充協議的獲批總建築面積約為247,646.30平方米，地上獲批總建築面積約為174,722.5平方米。然而，於發展方案中，地上建築面積約為185,574.12平方米，較獲批地上總建築面積超出約10,851.62平方米。於吾等的估值過程中，吾等已採納附註3之上述補充協議的獲批建築面積。假設於估值日期完成，則發展之估計資本值約為人民幣9,060,000,000元。
15. 據北京耀輝所確認，該物業之在建工程項目預期將於二零一二年十二月竣工。據知，整個發展項目之預期總建築成本約為人民幣2,500,000,000元，而截至估值日期所產生之總建築成本約為人民幣1,100,700,000元。
16. 貴公司表示，北京耀輝尚待申請(a)超過規劃批准建築面積的潛在額外總建築面積；(b)延長預售許可；(c)變更建築工程許可證的合約竣工日期。 貴公司進一步表示，由於物業仍不可用於申請房屋所有權證，故北京耀輝尚待申請，然而，預期北京耀輝獲得相關批文並無法律障礙。
17. 貴公司表示，北京耀輝並無與預售單位的買方悉數結清款項，而個人買方截至二零一一年三月三十一日可申索的最高金額約為人民幣5,900,000元。 貴公司進一步表示，北京耀輝已與施工企業就延遲物業竣工日期悉數結清款項，且 貴集團並無承擔額外成本或開支。於估值過程中，吾等已假設任何申索及費用已悉數結清。
18. 中國法律意見載明(其中包括)：
  - a. 北京耀輝有權按照中國法律佔有、使用、轉讓、抵押或買賣物業。然而，由於物業受按揭所規限，未取得該物業承押人之事先批准，北京耀輝不能轉讓該物業。在建工程部分於取得相關建設竣工許可證前不能被租賃。
  - b. 上述物業的按揭已於地方當局登記，並在法律上為有效。

- c. 有關該物業建議建築面積超過獲批建築面積之事宜須參考有關城鄉規劃法規和其他有關規則而加以考慮。倘該物業的總建築面積超過規劃獲批的建築面積，北京市規劃委員會會參考物業落成後的實際建築面積來處理。根據北京市國土資源局的詢查，倘超出獲批規劃准建築面積，則須進行土地估值及參考確認樓宇落成過程中所建之實際建築面積繳納額外地價。如北京耀輝所告知，彼等正進行必要程序，以符合額外潛在建築面積超過獲批規劃建築面積的相關規定。於程序完成後，可進行房屋登記。
  - d. 據 貴公司確認，部分預售單位之各種合同已於登記預售合約之網站記錄，並已於有關當局註冊。中國法律顧問認為，標的預售活動符合有關法律。
  - e. 根據在北京市房地產交易管理網之查詢，附註8及9所述之上述商品房預售許可證已過期，北京耀輝不得就該物業其餘部分進行預售。
  - f. 北京耀輝可參考北京市建設委員會關於辦理預售有關問題的通知項下所述要求申請延長商品房預售許可證之有效期。
  - g. 根據有關法律、規例及法規，北京耀輝允許在不違反有關法律、規例及法規之情況下，進行建築工程。建築實體可申請頒發實體建築工程開工許可證（「許可證」）經提交必要文件而更改合約竣工日期。
  - h. 據北京市朝陽區建設委員會所告知，建築工程施工許可證所載竣工日期僅為估計日期，就竣工日期之任何延誤進行登記並非必要程序，且並無適用於此類延誤的罰款。然而，開發商應與建築實體根據有關合約就該竣工之延誤進行處理。據所告知，北京耀輝正處於更改相關建築工程施工許可證所載合約竣工日期之過程中。
  - i. 就該物業南翼第1及2號公寓如上文附註5所述不允許作住宅用途之情況而言，中國法律顧問認為北京耀輝允許出售該部分物業作非住宅用途。
19. 吾等基於以下假設編製吾等的估值：
- a. 北京耀輝有該物業之適當法定業權，並有權於授予其土地使用權的剩餘期限內佔用、轉讓、出售、出租或處置該物業，而無須向政府或其他地方當局支付額外地價或其他繁重款項。
  - b. 所有地價及公用事業設施成本已悉數結清。
  - c. 除上述按揭外，該物業並無任何產權負擔、糾紛及未結算之成本或費用。
  - d. 建議開發項目符合當地規劃法規，並已獲有關政府機關批准，而所有相關成本已悉數結清，而該物業並無受到任何處罰。



20. 吾等自市場留意到，土地銷售交易詳情如下：

物業位置	土地用途	總地盤面積 (概約) (平方米)	規劃總建築面積 (概約) (平方米)	交易日期	售價 (人民幣)	單位價格 (概約) (人民幣)
北京 朝陽區 百子灣路14號	綜合	13,821.43	41,464.30	二零零九年 十二月	710,000,000	17,123
北京 朝陽區 八里莊北里101號	綜合	46,188.11	129,326.71	二零零九年 十二月	3,040,000,000	23,506
北京 海淀區 西北旺鎮	住宅	85,099.00	187,218.00	二零一零年 十一月	3,744,000,000	19,998
北京 朝陽區 東三環 商務中心區Z12	商業	8,427.00	140,000.00	二零一一年 七月	3,080,000,000	22,000

附註：吾等並非上述交易之交易方亦非其專業顧問。吾等無法核實或獲得上述資料的直接確認，亦無就其作出任何擔保、保證或聲明，而僅作參考之用。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本公司的資料詳情。董事願對本通函共同及個別承擔全部責任，及經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實致使本附錄或本通函任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於最後實際可行日期，於股份的實益權益及好倉：

董事／主要行政 人員姓名	股份數目		相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	佔已發行 股本概約 百分比
	普通股 以個人名義 持有之權益	受控制法團 持有之權益			
<b>董事</b>					
郭梓文先生	-	1,154,325,000 (附註1)	-	1,154,325,000	44.13%
保爾·渥蘭斯基先生	-	293,175,000 (附註2)	-	293,175,000	11.21%
林錦堂先生	3,000,000	-	4,000,000	7,000,000	0.27%
楊忠先生	200,000	-	4,000,000	4,200,000	0.16%
胡大為先生	-	-	4,000,000	4,000,000	0.15%
辛珠女士	-	-	4,000,000	4,000,000	0.15%
馬桂園先生	-	-	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	-	-	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	-	-	300,000	300,000	0.01%
張國強先生	-	-	300,000	300,000	0.01%

附註：

- (1) 該等1,154,325,000股股份以Ace Rise Profits Limited的名義登記。Ace Rise Profits Limited由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人，而Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade

Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。

- (2) 該等293,175,000股股份以Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有之Cathay Sino Property Ltd.的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾•渥蘭斯基先生(作為受託人)擁有45%的權益。
- (3) 根據本公司採納的僱員購股權計劃授予董事的購股權。

### 購股權

	購股權數目	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)
<b>董事</b>				
林錦堂先生	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
胡大為先生	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
辛 珠女士	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一零年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
	2,000,000 (附註1)	二零一零年一月十八日	二零一一年年度業績至 二零一三年十二月三十一日	1.38
楊忠先生	2,000,000	二零一一年四月四日	二零一二年四月一日至 二零一四年十二月三十一日	1.40
	2,000,000	二零一一年四月四日	二零一三年四月一日至 二零一四年十二月三十一日	1.40
馬桂園先生	300,000	二零零九年九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40
宋獻中先生	300,000	二零零九年九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40
徐景輝先生	300,000	二零零九年九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40
張國強先生	300,000	二零一一年四月四日	二零一一年四月四日至 二零一四年四月三日	1.40

#### 附註：

- (1) 於二零一零年一月十八日，林錦堂先生、胡大為先生及辛珠女士分別獲授可認購本公司合共4,000,000股股份之購股權。其中2,000,000股股份之購股權可於二零一零年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。其餘2,000,000股股份之購股權可於二零一一年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7和第8分部須知會本公司及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文的規定彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於根據該條例所保存的登記冊的權益，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知悉，下列人士（上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權：

名稱	身份	股份數目	表決權概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited (附註1)	實益擁有人	1,154,325,000	44.13%
Credit Suisse Trust Limited (附註1)	受託人	1,154,325,000	44.13%
郭梓文先生(附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人	1,154,325,000	44.13%
江敏兒女士(附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人	1,154,325,000	44.13%
Seletar Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Serangoon Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Sturgeon Limited (附註1)	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Selwyn Donald Sussman 先生(附註2及3)	受控制公司/實益擁有人	316,495,000	12.10%
Capital Asset Management, Inc. (附註3)	受控制公司	293,175,000	11.21%

名稱	身份	股份數目	表決權概約百分比(%)
Trust Asset Management LLP (附註2及附註3)	受控制公司	293,175,000	11.21%
保爾•渥蘭斯基先生 (附註2)	受託人	293,175,000	11.21%
Cathay Capital Holdings, L.P. (附註2)	受控制公司	293,175,000	11.21%
Cathay Master GP, Ltd. (附註2)	受控制公司	293,175,000	11.21%
Cathay Sino Property Ltd. (附註2)	實益擁有人	293,175,000	11.21%

附註：

- 1,154,325,000股股份以Ace Rise Profits Limited的名義登記。Ace Rise Profits Limited由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人，而Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。於最後實際可行日期，The Golden Jade Trust的受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- 293,175,000股股份以Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有的Cathay Sino Property Limited的名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾•渥蘭斯基先生(作為受託人)及Trust Asset Management LLP分別擁有45%及45%的權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾•渥蘭斯基先生及Trust Asset Management LLP均全部被視為於293,175,000股股份中擁有權益。
- Capital Asset Management, Inc為Trust Asset Management LLP的普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Capital Holdings, L.P.的普通合夥人Cathay Master GP, Ltd. 45%的權益。由於Selwyn Donald Sussman先生持有Capital Asset Management, Inc 100%的權益，Selwyn Donald Sussman先生、Capital Asset Management, Inc.及Trust Asset Management LLP均被視為於Cathay Sino Property Limited持有的293,175,000股股份中擁有權益。其餘23,320,000股股份由Selwyn Donald Sussman先生作為其個人權益持有。

除本通函所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知悉，概無其他人士(上文所披露的本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，或於最後實際可行日期擁有任何與該等股本相關的購股權。

#### 4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與或建議與本集團任何成員公司訂立本集團於一年內不作出賠償（法定賠償除外）則不可終止的服務合約。

#### 5. 訴訟

於二零零七年二月十六日，本集團與兩名獨立第三方（「賣方」）就可能收購一間公司（「目標」）訂立一項協議。然而，該收購協議隨後被本集團於二零零七年四月十九日終止，此乃由於賣方於目標的股權的有效性存疑。賣方此後向大連市中級人民法院（「法院」）提起訴訟，向本集團索償約人民幣61,096,000元。於二零一零年三月，法院命令本集團向賣方支付違約金人民幣1,000,000元，而駁回賣方要求賠償人民幣61,096,000元的索償。雙方均提起上訴，以及此案現正於遼寧省高級人民法院進行審理。本公司執行董事以及本公司的法律顧問認為，本集團必須支付賠償的可能性極低。

於二零一一年八月，於強制執行泓達提供之股份抵押後，本集團收到泓達作為原告就禁止本公司及接管人於世紀協潤投資有限公司的股份之申請向本公司及接管人以及管理人（「接管人」）發出的傳票及訴訟雙方傳票。高等法院及上訴法庭已駁回泓達之申請及各自申請之上訴許可。高等法院及上訴法庭亦責令泓達之申請及各自申請之上訴許可費用由泓達向本集團及接管人支付。案件各方已結清上述申請之費用，並於二零一二年三月二十三日進一步簽訂同意和解傳票，終止訴訟，而無有關訴訟費的判決。

除上述者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無任何未了結或面臨或對本集團任何成員公司有不利影響的任何重大訴訟或索償。

#### 6. 重大合約

於緊隨本通函日期前兩年內，本公司之成員公司已訂立以下重大或可能重大的協議（即並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 該協議。

- (b) 本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司及中國銀行股份有限公司澳門分行(作為貸款人) (「貸款人」) 於二零一零年六月二十五日訂立之無擔保定期貸款融資協議(「貸款協議」)，內容有關貸款人授予本公司500,000,000港元之有抵押定息定期貸款融資。
- (c) 本公司(作為借款人)與貸款人(作為貸款人)為再融資就額外定期貸款490,000,000港元而於二零一一年八月八日訂立的貸款協議的一份補充協議。

## 7. 董事及聯繫人於競爭業務的權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生的配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

在遵守於二零零七年九月二十日簽署之非競爭契據方面，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士各自已於本公司於二零一二年四月十三日刊發之二零一一年年報內就其遵守非競爭契據作出年度聲明。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士不被視為直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人被視為直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 8. 董事或提名董事或專家於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃資產的權益

自本公司最近期刊發的經審核賬目的編製之日至最後實際可行日期，概無董事或提名董事或專家(如下文第10段所列)於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 董事享有重大權益並對本集團的業務而言屬重要的合約或安排

於最後實際可行日期，並無存在董事享有重大權益並對本集團的業務而言屬重要的任何合約或安排。

## 10. 專家及同意書

以下為於本通函中提及或曾提供本通函所載意見或函件的專家的資格：

名稱	資格
美國評值有限公司(「美國評值」)	獨立專業測量師
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
北京市競天公誠律師事務所(「競天」)	中國法律顧問

於最後實際可行日期，美國評值、德勤及競天各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函的形式及內容收錄其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，美國評值及德勤各自並無於本集團任何成員公司擁有任何權益，且並無任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的任何股份。

## 11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書及合資格會計師為林錦堂先生，彼為香港執業會計師及英國特許公認會計師。
- (c) 本公司的香港營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處 Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為 Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。



## 12. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本公司的財政或經營狀況自二零一一年十二月三十一日（本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製之日）以來並無重大不利變動。

## 13. 備查文件

下列文件由本通函日期起十四日期間的一般辦公時間內，在本公司註冊辦事處香港皇后大道中99號中環中心51樓5105室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的年報；
- (d) 本附錄「董事的服務合約」一段所述的服務合約；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (f) 德勤有關餘下集團未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 出售集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 美國評值有限公司發出的估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述美國評值有限公司發出的書面同意書；及
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述德勤發出的書面同意書。

## 14. 語言

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年五月十日(星期四)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道64號九龍香格里拉大酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，藉以考慮並酌情以投票方式通過(其中包括)出售事項(如本公司於二零一二年四月二十四日刊發之通函(「通函」)所界定及所述)及其項下擬進行之交易。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認該協議(如通函所定義及所述，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以供識別)及其項下擬進行及與其有關之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)為及代表本公司在彼等可能酌情認為屬必要、權宜或合宜之情況下簽立所有有關文件、文據、協議及契據，以及作出一切有關行為、事宜或事情，以實行、完成該協議及其項下擬進行之交易及使其生效，並同意對該協議之條款作出其酌情認為必要或權宜之該等修訂。」

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，二零一二年四月二十四日

## 股東特別大會通告

香港營業地點：  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心5105室

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東均可委任一名或以上代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (3) 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委任代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親自或委任代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方可投票。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席上述大會及於會上投票。在此情況下，代表委任表格應被視作已撤銷論。

於本通告日期，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。