

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，概不對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)

主要交易

華夏人壽保險股份有限公司之投資及 視作出售本集團於廣州奧譽約46.04%股權

該協議

董事會謹此宣佈，於二零一四年十一月二十九日，耀發與廣東奧園(本公司之全資附屬公司)及投資者訂立該協議，據此，投資者將透過增資擴股方式以現金代價人民幣1,000,000,000元(約相等於1,263,000,000港元)認購於廣州奧譽約46.04%股權。

上市規則之涵義

完成後，廣州奧譽將不再為本公司的間接全資附屬公司，但仍為本公司的非全資附屬公司且本集團將擁有其約53.96%股權及投資者將擁有其約46.04%股權。因此，根據上市規則第14章，投資將構成視作出售本集團於廣州奧譽的股權。由於投資及視作出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不超過75%，投資及視作出售事項構成上市規則第14章項下本公司一項主要交易，並將須遵守上市規則項下通知、公告及股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，倘 (a) 股東毋須於本公司召開股東大會以批准該等交易時放棄投票；及 (b) 已取得一名或一組緊密聯繫的股東之股東書面批准，彼等合共持有本公司已發行股本面值超過 50%，且有權出席股東大會並於會上投票以批准該等交易，則該協議項下擬進行之該等交易 (包括投資及視作出售事項) 之股東批准可以股東書面批准之方式取得，以代替舉行股東大會。由於概無股東須於就批准該協議項下擬進行之該等交易 (包括投資及視作出售事項) 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，可以股東書面批准之方式進行，代替舉行本公司之股東大會。

於本公告日期，Ace Rise 持有 1,337,075,563 股股份，佔本公司已發行股本約 48.03%，而 Cathay Property 持有 293,175,563 股股份，佔本公司已發行股本約 10.53%。Ace Rise 與 Cathay Property 已組成一組緊密聯繫的股東 (合共持有 1,630,251,126 股股份，佔本公司全部已發行股本約 58.56%)，並已書面批准該協議項下擬進行之該等交易 (包括投資及視作出售事項)，因此本公司無須就批准該協議項下擬進行之該等交易 (包括投資及視作出售事項) 召開股東特別大會。

寄發通函予股東

一份載有 (其中包括) 該協議、投資及視作出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，將於二零一四年十二月二十二日或之前寄發予股東。

由於投資及視作出售事項須待本公告「先決條件」一節所載之先決條件達成後方告完成，故投資及視作出售事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一四年十一月二十九日，耀發與廣東奧園 (本公司之全資附屬公司) 及投資者訂立該協議，據此，投資者將透過增資擴股方式以現金代價人民幣 1,000,000,000 元 (約相等於 1,263,000,000 港元) 認購於廣州奧譽約 46.04% 股權。完成後，投資者、耀發及廣東奧園將分別擁有廣州奧譽約 46.04%、52.88% 及 1.08% 股權。

該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期：二零一四年十一月二十九日

訂約方：(i) 投資者；
(ii) 耀發；及
(iii) 廣東奧園

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，投資者及其最終實益擁有人為獨立第三方。

交易之性質及將予出售之資產

根據該協議，投資者同意將透過增資擴股方式以現金代價人民幣1,000,000,000元（約相等於1,263,000,000港元）認購於廣州奧譽約46.04%股權，代價將由投資者自「先決條件」一段所述的先決條件得以滿足或由投資者豁免之日起15個工作日內以現金向廣州奧譽支付。

完成後，廣州奧譽的股權將由耀發持有約52.88%、廣東奧園持有1.08%（本集團將因此持有廣州奧譽約53.96%股權）及投資者持有46.04%。因此，廣州奧譽將不再為本公司的間接全資附屬公司，而成為其間接非全資附屬公司。

投資金額

投資的投資金額乃由該協議訂約方經公平磋商後達成，且經參考(i)廣州奧譽於訂約方訂立該協議時的資產淨值；及(ii)下文「投資及視作出售事項的理由及裨益」一段所載之其他因素後釐定。

董事會認為投資的投資金額乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

先決條件

訂約方對達致完成的責任須待下列條件達成後方可作實：

- (1) 已就投資及視作出售事項設立廣州奧譽銀行賬戶（「銀行賬戶」）（獲投資者信納），而投資者已向銀行賬戶存入投資金額人民幣1,000,000,000元（約相等於1,263,000,000港元）；

- (2) 投資者已完成有關廣州奧譽的財務及法律盡職調查，其結果獲投資者信納；
- (3) 投資者已取得該協議項下擬進行之該等交易之必要批准；
- (4) 廣州奧譽已就投資、視作出售事項及相關事宜自中國相關政府機構獲得所有相關批准；
- (5) 廣州奧譽董事會已通過一項決議案以委任投資者提名的廣州奧譽一名董事、一名副總經理及一名財務總監；及
- (6) 該協議訂約方作出的所有聲明及保證為真實、準確及完整且並無誤導成份；訂約方並無重大違反於該協議項下的職責及義務及所作出的承諾。

完成

完成將於廣州奧譽有關投資及視作出售事項的業務登記備案的完成日期落實，將自投資者向廣州奧譽支付投資金額人民幣1,000,000,000元（約相等於1,263,000,000港元）當日起計15日內完成。

訂約方有權自投資及視作出售事項的完成日期起計五年後就購回投資者所持於廣州奧譽的所有股權進行磋商。

廣州奧譽的財務資料

以下為廣州奧譽於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	605,677	246,702
除稅前純利	373,386	81,160
除稅後純利	214,845	40,807

廣州奧譽於二零一四年六月三十日的未經審核資產淨值為人民幣1,132,960,000元。

視作出售事項對本集團的財務影響

完成後，廣州奧譽將不再為本公司的間接全資附屬公司，但仍為本公司的非全資附屬公司且本集團將持有其約 53.96% 股權。廣州奧譽的財務業績將繼續併入本集團。

根據本公司現有可用資料，視作出售事項的預期收益將約為人民幣 18,000,000 元，乃按完成後本集團應佔廣州奧譽之資產淨值減完成投資及視作出售事項前本集團應佔廣州奧譽之資產淨值計算得出。投資及視作出售事項之預期收益將作為股權交易入賬，並將確認為本集團儲備變動。投資及視作出售事項將不會對本集團之損益產生任何重大影響。

投資金額之用途

廣州奧譽擬將投資及視作出售事項所得的投資金額用作本集團物業發展及一般營運資金。

投資及視作出售事項的理由及裨益

本集團的主要業務包括中國房地產發展及物業投資。董事相信，投資及視作出售事項可增強本集團與投資者的業務關係。此外，董事相信，投資及視作出售事項可為本集團提供額外資本來源，有利於本集團的進一步發展及擴張。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議、投資及視作出售事項的條款為正常商業條款，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

有關投資者之資料

投資者總部位於中國北京，經中國保險監督管理委員會批准成立，為全國性人壽保險公司。

有關耀發、廣東奧園及廣州奧譽之資料

耀發為一間根據香港法例註冊成立的投資控股公司。

廣東奧園為一間根據中國法律成立的投資控股公司。

於本公告日期，耀發及廣東奧園均為本公司的全資附屬公司，且分別擁有廣州奧譽98%及2%股權。

廣州奧譽為一間項目公司，主要業務為該項目的物業開發，涉及開發、建造、銷售及租賃位於廣州番禺區中心城區南區福德路北側地塊之自建商業及金融大廈和配套設施，及提供物業管理服務。

上市規則之涵義

完成後，廣州奧譽將不再為本公司的間接全資附屬公司，但仍為本公司的非全資附屬公司且本集團將擁有其約53.96%股權。因此，根據上市規則第14章，投資將構成視作出售本集團於廣州奧譽的股權。由於投資及視作出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但不超過75%，投資及視作出售事項構成上市規則第14章項下本公司一項主要交易，並將須遵守上市規則項下通知、公告及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)股東毋須於本公司召開股東大會以批准該等交易時放棄投票；及(b)已取得一名或一組緊密聯繫的股東之股東書面批准，彼等合共持有本公司已發行股本面值超過50%，且有權出席股東大會並於會上投票以批准該等交易，則投資及視作出售事項之股東批准可以股東書面批准之方式取得，以代替舉行股東大會。由於概無股東須於就批准該協議項下擬進行之該等交易(包括投資及視作出售事項)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，可以股東書面批准之方式進行，代替舉行本公司之股東大會。

於本公告日期，Ace Rise持有1,337,075,563股股份，佔本公司已發行股本約48.03%，而Cathay Property持有293,175,563股股份，佔本公司已發行股本約10.53%。Ace Rise與Cathay Property已組成一組緊密聯繫的股東(合共持有1,630,251,126股股份，佔本公司全部已發行股本約58.56%)，並已書面批准該協議項下擬進行之該等交易(包括投資及視作出售事項)，因此本公司無須就批准該協議項下擬進行之該等交易(包括投資及視作出售事項)召開股東特別大會。

寄發通函予股東

一份載有(其中包括)該協議、投資及視作出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，將於二零一四年十二月二十二日或之前寄發予股東。

由於投資及視作出售事項須待本公告「先決條件」一節所載之先決條件達成後方告完成，故投資及視作出售事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且為股東
「該協議」	指	投資者、耀發及廣東奧園就投資所訂立日期為二零一四年十一月二十九日的協議(經日期為二零一四年十一月二十九日的補充協議所補充)
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「營業日」	指	香港及中國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.，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，且為股東
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	投資及視作出售事項完成
「視作出售事項」	指	完成投資後削減本集團於廣州奧譽約46.04%股權
「董事」	指	本公司董事

「耀發」	指	耀發投資有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，且為本公司之全資附屬公司。於本公告日期，其持有廣州奧譽98%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東奧園」	指	廣東奧園置業有限公司(英文為 Guangdong Aoyuan Property Co. Ltd.，僅供識別)，根據中國法律成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。於本公告日期，其持有廣州奧譽2%股權
「廣州奧譽」	指	廣州奧譽房地產開發有限公司(英文為 Guangzhou Aoyu Real Estate Development Co. Ltd.，僅供識別)，根據中國法律成立之有限公司，且於本公告日期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／該等參與方
「投資者」	指	華夏人壽保險股份有限公司(英文為 Huaxia Life Insurance Corporation Limited，僅供識別)，根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方
「投資」	指	根據該協議之條款及條件，投資者透過增資擴股方式以代價人民幣1,000,000,000元(約相等於1,263,000,000港元)認購於廣州奧譽約46.04%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	廣州奧譽就位於廣州番禺區中心城區南區福德路北側政府儲備用地南區地塊2-1開發之奧園廣場項目，使用面積約為64,860平方米

「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

就本公告而言，採用1.00港元兌人民幣0.7918元之匯率進行貨幣換算（如適用），僅供說明。

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，二零一四年十一月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及鍾平女士；本公司非執行董事為保爾·渥蘭斯基先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。