

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，並明確表示概不就因本通函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。

閣下如對本通函或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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所有名下之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、股票經紀或其他代理，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)

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**

二零一五年一月五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 物業估值報告.....	13
附錄三 — 一般資料	19

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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
「營業日」	指	香港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）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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。於最後實際可行日期，其持有廣州奧譽98%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣東奧園」	指	廣東奧園置業有限公司，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。於最後實際可行日期，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，根據中國法律成立之有限公司
「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」	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
「投資者」	指	華夏人壽保險股份有限公司，根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月三十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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

釋 義

「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
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本通函而言，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。



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
鍾 平女士

非執行董事：

保爾·渥蘭斯基先生

獨立非執行董事：

徐景輝先生
張國強先生
胡 江先生

註冊辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港
九龍尖沙咀
北京道1號
北京道一號
19樓1901-2室

敬啟者：

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

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年十一月三十日之公告。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。

董事會函件

本通函旨在向股東提供該協議及據此擬進行的交易（包括投資及視作出售事項）的進一步資料，連同上市規則規定的有關其他資料。

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。

董事會函件

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) 根據授予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的權利，廣州奧譽董事會已根據本公司及廣州奧譽就提名制定的程序通過該項決議案；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。

於最後實際可行日期，任何訂約方並無豁免任何條件且該等條件均已獲達成。

完成

根據該協議，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。

投資及視作出售事項已於二零一四年十二月三十一日完成。

董事會函件

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綜合財務資料：

	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

截至二零一三年十二月三十一日止年度廣州奧譽的營業額較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少人民幣359,000,000元，乃主要由於交付予客戶的總建築面積減少所致。大部分開發物業已於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度竣工及交付。廣州奧譽於二零一四年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣1,133,000,000元。

投資及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，投資及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約人民幣1,150,900,000元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約人民幣1,133,000,000元計算得出。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。

於完成後本集團的資產總值增加人民幣1,000,000,000元。於完成後本集團的負債並無變動，乃由於將投資者的注資確認為本集團非控股股東於股權持有的權益。

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約20%投資金額用作本集團一般營運資金及80%投資金額用於發展日後項目。本公司將積極尋求高增長率及高回報的項目作長期投資，以使股東回報最大化。於最後實際可行日期，本集團尚未物色到任何合適的投資項目。

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。由於投資者為一家人壽保險公司，其不斷於其投資組合中尋找穩定回報的投資，本集團與投資者建立良好關係的同時將與其尋求更多投資機遇。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。

於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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。

一般資料

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。

由於概無股東須於就批准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，可以股東書面批准投資及視作出售事項之方式進行，代替舉行本公司之股東大會。於最後實際可行日期，Ace Rise持有1,337,075,563股股份，佔本公司已發行股本約48.03%。

於二零零六年六月(於本公司上市前)，為籌集資金作本集團發展之用，Cathay Property認購了本集團之若干新股份，因而成為本集團之股東。認購所得款項用於完成本集團之重組，並撥付數個物業發展項目。於最後實際可行日期，Cathay Property持有293,175,563股股份，佔本公司已發行股本的約10.53%。除上述事項外，Ace Rise及Cathay Property並無其他業務合作，彼此之間亦並無關係。

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及其擬進行之該等交易(包括投資及視作出售事項)召開股東特別大會。

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

二零一五年一月五日

近期發展及財務以及經營前景

二零一四年上半年，本集團的總營業額為人民幣2,658,200,000元，較二零一三年同期之人民幣2,150,400,000元增加人民幣507,800,000元，上升23.6%。物業發展收益、經營酒店等獲得的其他收益以及物業投資收益分別各佔97.2%、1.8%和1.0%。

二零一四年上半年，本集團物業發展銷售收入為人民幣2,583,600,000元，較二零一三年同期之人民幣2,093,000,000元增加人民幣490,600,000元，上升23.4%。所交付物業的總建築面積較二零一三年同期之305,643平方米略微下降為300,608平方米，下降1.6%；平均售價由二零一三年同期之每平方米人民幣6,848元上升至每平方米人民幣8,595元，上升25.5%，主要是因為於二零一四年上半年交付的項目中，平均售價較高的商鋪及其他項目的收入所佔比例為42.6%，比二零一三年同期的佔比23.9%有所上升。總的來說，廣州奧園城市天地（商業性公寓及商鋪項目）、廣州奧園養生廣場（商業性公寓及商鋪項目）、中山奧園（住宅性公寓、商鋪及低密度住宅綜合項目）以及重慶奧園國際城（住宅性公寓及商鋪項目）的物業發展收入為本集團於二零一四年上半年之主要收益來源，共取得人民幣1,749,800,000元的銷售收入。廣州市、重慶市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為45%、18%、14%和23%。

展望未來，本集團在既定的戰略布局下，繼續深化和健全內部機制，充分調動各級員工的能動性；要加強對全國和已進入區域市場研判；要加強對競爭對手分析和營銷方法的研究；要加強各區域市場信息的流轉和調整力，一切從營銷實效出發，加快推貨節奏，積極應對市場變化；要注重開發節奏的掌控，以銷定產；要堅持現金為王，加大應收回收力度，統籌好應付資金工作；要強化反周期研究，科學布局，抓住合適機遇，儲備更優質的土地，為未來均衡可持續發展奠定基礎。

債務聲明

本集團的借款及或然負債

於二零一四年十一月三十日，本集團有未償還：(i)應付本集團附屬公司非控股股東的無抵押及無擔保款項約人民幣197,000,000元；(ii)應付本集團一間關聯公司的無抵押及無擔保款項約人民幣19,000,000元；(iii)應付本集團一間合營公司的無抵押及無擔保款項約人民幣124,000,000元；(iv)本集團的無抵押及有擔保優先票據約人民幣3,319,000,000元；(v)本集團的銀行及其他借款約人民幣7,791,000,000元（其中人民幣1,944,000,000元有擔保，人民幣5,847,000,000元由本集團若干資產（包括物業、廠房及設備、投資物業、待售物業及受限銀行存款）押記作抵押）；及(vi)有關就向本集團物業的買方授出的按揭融資而向銀行作出擔保的或然負債約人民幣8,988,000,000元。

除上文所述者外及集團內負債以外，於二零一四年十一月三十日，本集團並無任何未償還已發行及發行在外或同意將予發行的資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源（包括可用信貸融資、內部產生資金及視作出售事項的現金流影響），本集團自本通函日期起至少未來十二個月擁有充足營運資金滿足需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

American Appraisal China Limited
13/F, On Hing Building
1 On Hing Terrace, Central, Hong Kong
美國評值有限公司
香港中環安慶台一號安慶大廈13樓
電話 +852 2511 5200 / 傳真 +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等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（以下統稱為「貴集團」）的指示，估計 貴集團所持有位於中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州市番禺區福德路奧園廣場的房地產權益的市值。吾等確認已就該物業進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便提供有關物業權益於二零一四年十一月二十九日（「估值日」）的市值。

本函件屬吾等估值報告的一部分，解釋估值基準及方法，並闡明吾等作出的假設、物業的業權調查及限制條件。

估值基準

吾等的估值為吾等對市值的意見。按香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則所下定義，市值乃指「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在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產及負債價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠而上漲或下跌的估計價格，或任何特殊價值因素。

估值方法

於估值過程中，物業權益採用收入法進行估值，收入法為將現有租約所帶來之租金收入資本化，並就物業之復歸收入潛力作出適當撥備。就閑置空間及自行佔用空間的市場價值已被假設為具有全面市均租金價值。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業權益業權的文件副本。然而，基於中國現行的註冊制度，吾等並無調查該物業的法定業權或附帶的任何負債。吾等亦無檢查文件正本，以核實所有權或在吾等獲提供的副本上並無顯示的任何修訂。

有關位於中國的物業權益的中國法律方面，吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，以及中國法律顧問廣信君達律師事務所提供的中國法律意見。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考，且吾等概不會就有關本函件及估值證書所載物業權益的法定業權的任何法律事務承擔責任。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上以現況出售物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排而獲益。

吾等的估值並無考慮所估物業的任何抵押、按揭或債項或出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，所有物業權益並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設該等物業權益的業主具有自由及不受干擾權利，可於各土地使用權整個未屆滿年期內使用、租賃或按揭該等物業權益。吾等亦假設該等物業權益可自由處置及轉讓。

吾等在評估該等物業權益時乃假設有關於物業根據吾等獲提供的發展計劃或樓宇規劃發展。吾等假設有關政府機關已授出該等在地盤上已建或待建樓宇及構築物的所有同意書、批文及牌照。此外，吾等假設，除另有指明外，所有在地盤上已建樓宇及構築物均由業主持有或准許由業主佔用。

除非估值證書內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵循所有適用分區、土地使用法規及其他限制。此外，除非估值證書另有註明，否則吾等假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

有關該物業的其他特定假設(如有)已載於估值證書附註。

限制條件

吾等很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤面積及樓面面積以及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出，且僅為約數。

經核查所有相關文件後，吾等並無理由懷疑所獲資料的真實性及準確性。吾等假設有關於資料並無遺漏任何重大事項以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡實地測量以核實有關該物業的土地或樓宇面積，惟吾等假設所獲提供的面積為準確。所有尺寸及面積僅為約數。

吾等的吳曉鈴已於二零一四年十一月二十日(「視察日」)對隨附估值證書所載的物業之外部進行視察，並在可能情況下對該物業之內部進行視察。吾等並無進行結構測量，因而未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行實地調查，以確定所開發地盤的地面狀況或設施是否適宜。吾等的估值乃基於上述有關方面均令人滿意，且其施工期內不會產生任何不尋常開支或延誤。

備註

對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司(清盤及雜項條文)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香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)的所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的房地產或價值中擁有現時或潛在權益。本估值報告以吾等的假設及限制條件發出。

除另有指明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣列值。隨函附奉估值證書。

此 致

中國廣州市天河區
黃埔大道西108號奧園大廈
中國奧園地產集團股份有限公司

列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
副總裁
陳勁翔

CFA. MRICS. MHKIS. MCIREA. RPS (GP)

謹啟

二零一五年一月五日

附註：

1. 陳勁翔先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾18年香港及中國物業估值的經驗。陳先生已被納入香港測量師學會的《有關上市事宜的文件及通函所載或提述以及有關收購與合併的估值所進行估值工作的物業估值師名冊》。
2. 吳曉鈴女士為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾10年香港及中國物業估值的經驗。

估值證書

持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月二十九日 現況下的市值 (人民幣)
中國廣東省廣州市 番禺區福德路的 部分奧園廣場	<p data-bbox="485 532 807 719">該物業包括於二零一二年竣工的部分奧園廣場。奧園廣場為大型開發項目，包括零售店、辦公室、停車場及輔助設施。其佔地面積約為64,861平方米(「地盤」)。</p> <p data-bbox="485 753 807 815">貴集團表示，物業的總建築面積約為80,514平方米。</p> <p data-bbox="485 851 807 942">地盤根據國有土地使用證書持有，於二零四八年八月八日到期。</p>	<p data-bbox="847 532 1090 846">該物業自二零一四年一月至十一月按若干份租賃協議出租予若干名第三方，總租金收入約人民幣63,170,000元，不包括管理費及其他費用。據告知，該物業於估值日期的閒置率約為2%。</p>	1,650,000,000

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府頒佈的國有土地使用證第G33-000225號，佔地面積約64,861平方米的該物業的土地使用權由廣州奧譽房地產開發有限公司(「廣州奧譽」)持有，作商業及交通用途，於二零四八年八月八日到期。
- (2) 根據廣州市番禺區建設局發出日期為二零一零年四月二十二日的建築工程施工許可證第440126201004220301號，廣州奧譽房地產開發有限公司已獲批准物業開工建設。
- (3) 根據廣州市規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證穗規建證[2010]562及563號，地盤的建築工作規劃已獲批准。
- (4) 根據廣州市宏業金基建設監理諮詢有限公司出具的建設工程竣工確認報告第GD3015號，奧園廣場第二期(包括標的物業)樓宇建設竣工已獲接納。
- (5) 根據廣州市國土資源和房屋管理局分別於二零一四年一月二十九日及二零一四年八月七日發出的廣州市房地產登記告知書第0220254528及0220333628號，該物業樓宇的初始登記申請已獲批准。

- (6) 根據中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行與廣州奧譽訂立的日期為二零一一年十二月二十九日的抵押合同2011建穗南抵字第01號，總建築面積約35,823.7456平方米的該物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行，期限自二零一一年十二月二十九日起至二零一一年十二月二十八日止。
- (7) 根據建信信託有限責任公司與廣州奧譽訂立的日期分別為二零一二年三月十九日及二零一三年九月二十九日的抵押合同JXJH2013AYFK01，部分奧園廣場已抵押予建信信託有限責任公司，期限自二零一三年九月二十九日起至二零一五年九月二十九日止，購回價為人民幣347,000,000元。
- (8) 根據中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行與廣州奧譽訂立的日期為二零一二年三月十三日的最高抵押合同2012建穗南最高抵押字01號，總面積約18,351.8797平方米的物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行，期限自二零一二年三月十三日起至二零一九年三月十二日止，貸款金額為人民幣200,000,000元。
- (9) 根據中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行與廣州奧譽訂立的日期為二零一三年一月七日的最高抵押合同2013建穗南最高抵押字01號，總面積約54,175.6253平方米的物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司廣州南沙開發區支行，期限自二零一一年一月十五日起至二零一九年四月一日止，貸款金額為人民幣740,000,000元。
- (10) 根據提供的租賃計劃，該物業受限於多份租賃協議，自二零一四年一月至十一月總租金收入約為人民幣63,170,000元，不包括管理費及其他費用。
- (11) 中國法律意見指出(其中包括)：
- (a) 廣州奧譽擁有該物業的適當土地使用權，已悉數沽清所有出讓金及費用並有權於土地使用權期間根據中國法律使用、轉讓、出租及抵押該物業或出售該物業作其他合法用途。
 - (b) 該物業的現有用途並無違反中國相關法律。
 - (c) 上文附註(6)至(9)所述的該物業抵押屬有效及可強制執行。
 - (d) 該物業並無附有任何其他產權負擔、訴訟或爭議。
 - (e) 根據中華人民共和國城市房地產管理法第38條及中華人民共和國物權法第142條及143條，該物業的房屋所有權歸廣州奧譽合法擁有及所有權將受到中國法律保護。於辦理若干申請手續後，廣州奧譽獲得有關房地產權證或房屋所有權證將無法律阻礙。
 - (f) 於辦理正常申請手續後，廣州奧譽已申請有關房地產權證，已支付所有必要出讓金及費用，廣州奧譽合法擁有該物業的房屋所有權。
- (12) 廣州奧園為 貴公司的附屬公司。

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條規定須記錄於本公司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		總權益	佔已發行 股本概約 百分比
	受控制法團／ 以個人或配偶 名義持有之 普通股權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)		
董事				
郭梓文先生	1,337,075,563 (附註1)	—	1,337,075,563	48.03%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,563 (附註2)	—	293,175,563	10.53%
楊忠先生	1,650,000	3,249,429	4,899,429	0.176%
鍾平女士	50,000	4,000,000	4,050,000	0.145%
郭梓寧先生(附註4)				

附註：

1. 該等 1,337,075,563 股普通股以 Ace Rise 的名義登記。Ace Rise 由 Joy Pacific Group Limited (Sturgeon Limited 全資持有) 及合嘉投資有限公司分別持有 90% 及 10% 權益；而 Sturgeon Limited 則由 Asia Square Holdings Ltd. 作為 J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. 的代名人及受託人而全資擁有，而 J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. 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。The Golden Jade Trust 的財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。
2. 該等 293,175,563 股普通股以 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有之 Cathay Property 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·涅蘭斯基先生 (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。
4. 自二零一三年四月起，於股份轉讓完成後，Ace Rise 由 Joy Pacific Group Limited (由 Sturgeon Limited 全資擁有) 及合嘉投資有限公司 (由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司) 分別持有 90% 及 10% 權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約 4.8% 的實際權益。由於 Ace Rise 根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控制法團，故此郭梓寧先生並無根據證券及期貨條例就其於 Ace Rise Profits Limited 被視為擁有之權益提交通告。

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 352 條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

	購股權數目	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)
董事				
楊忠先生	1,124,714	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	1.318
	2,124,715	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	1.318
鍾平女士	2,000,000	二零一四年一月十五日	二零一五年十月十六日至 二零一五年十二月十六日	1.61
陳嘉揚先生	2,500,000	二零一四年一月十五日	二零一五年十月十六日至 二零一五年十二月十六日	1.61

除上文所披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知及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 (附註1)	實益擁有人	1,337,075,563	48.03%
Joy Pacific Group Limited (附註1)	受控制公司	1,337,075,563	48.03%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd. (附註1)	受託人	1,337,075,563	48.03%
郭梓文先生(附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人	1,337,075,563	48.03%
江敏兒女士(附註1)	The Golden Jade Trust 的財產授予人/受益人	1,337,075,563	48.03%
Asia Square Holdings Ltd (附註1)	受控制公司	1,337,075,563	48.03%
Sturgeon Limited (附註1)	受控制公司	1,337,075,563	48.03%
Selwyn Donald Sussman 先生(附註2及3)	受控制公司/實益擁有人	343,175,563	12.33%
Capital Asset Management, Inc. (附註3)	受控制公司	293,175,563	10.53%
Trust Asset Management LLP (附註2及附註3)	受控制公司	293,175,563	10.53%
保爾•渥蘭斯基先生(附註2)	受託人	293,175,563	10.53%

名稱	身份	股份數目	表決權概約 百分比(%)
Cathay Capital Holdings, L.P. (附註2)	受控制公司	293,175,563	10.53%
Cathay Master GP, Ltd. (附註2)	受控制公司	293,175,563	10.53%
Cathay Property (附註2)	實益擁有人	293,175,563	10.53%
合嘉投資有限公司(附註1)			

附註：

- 1,337,075,563股股份以Ace Rise的名義登記。Ace Rise由Joy Pacific Group Limited (Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人而全資擁有，而J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.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。The Golden Jade Trust的財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。

自二零一三年四月起，於股份轉讓完成後，Ace Rise由Joy Pacific Group Limited (由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司 (由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約4.8%的實際權益。由於Ace Rise根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控制法團，故此郭梓寧先生並無根據證券及期貨條例就其於Ace Rise被視為擁有之權益提交通告。

- 293,175,563股股份以Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有的Cathay Property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均被視為於293,175,563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 Property持有的293,175,563股股份中擁有權益。其餘50,000,000股股份由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僱主於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止的任何服務合約。

5. 訴訟

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、本公司若干附屬公司、瑞士銀行、農銀國際融資有限公司及海通國際證券有限公司就本公司建議發行於二零一九年到期之300,000,000美元11.25%優先票據而於二零一四年一月十日訂立的協議；
- (c) 奧園集團與陳明開先生(作為買方)與趙維養先生(作為賣方)就分別出售及購買陽江市潤信置業有限公司全部已發行股本的80%及20%而於二零一三年七月二十三日訂立的協議；及
- (d) 本公司、本公司若干附屬公司、Merrill Lynch International、花旗環球金融有限公司及瑞士銀行就本公司建議發行於二零一七年期到之100,000,000美元13.875%優先票據而於二零一三年一月二十一日訂立的購買協議。

7. 董事及聯繫人於競爭業務的權益

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」)	獨立專業物業估值師
廣信君達律師事務所(「廣信」)	中國法律顧問

於最後實際可行日期，廣信及美國評值各自概無於本集團任何成員公司股本中實益擁有權益，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券，且並無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期(即二零一三年十二月三十一日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

廣信及美國評值各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其各自之專家聲明及名稱，且迄今並無撤回同意書。

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) 本公司的公司秘書為何嘉恩。何女士為美國執業會計師。
- (c) 本公司總部及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀北京道1號北京道一號19樓1901-2室。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, 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. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起14日期間的一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (e) 本通函附錄二所載由美國評值有限公司編製的物業估值報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；及
- (g) Ace Rise及Cathy Property於二零一四年十一月二十七日發出的書面批准。