

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，並表明不會就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)

根據上市規則第 13.09 條刊發的公告 收購土地使用權及合作安排

本公告乃由本公司根據上市規則第 13.09 條刊發。董事會欣然宣佈，買方透過公開拍賣收購該等土地，總代價為人民幣 3,410,870,000 元(相等於約 4,203,170,000 港元)。該等土地將由奧園集團與廣東保利房地產開發有限公司聯合開發，且於訂立土地使用權出讓合同前雙方已訂立合作協議。

該等土地及掛牌出讓

該等土地由廣州市房地產交易登記中心掛牌出讓。於二零一二年十二月十日，買方與賣方訂立土地使用權出讓合同。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州市房地產交易登記中心及賣方為獨立第三方。

該等土地位於廣州市番禺區鍾村街漢溪村(漢溪長隆站地鐵上蓋)，總佔地面積約為 120,442 平方米，其中：七幅土地的容積率不多於 4.0 及兩幅土地的容積率不多於 5.0。該等土地作商業及金融用途且土地使用權將於四十年後屆滿。

收購的總代價為人民幣 3,410,870,000 元(相等於約 4,203,170,000 港元)，其中人民幣 1,705,435,000 元(相等於約 2,101,585,000 港元)須於二零一三年一月十日或之前支付，而餘下人民幣 1,705,435,000 元(相等於約 2,101,585,000 港元)須於二零一三年十二月十日前支付。根據合作協議約 50% 的總收購代價將由本集團內部資源撥付，而廣東保利房地產開發有限公司將支付剩餘代價。

進行收購的原因及裨益

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。

該等土地位於番禺區的核心位置。董事會認為，收購符合本集團擴大於中國廣東省發展的策略。

與廣東保利房地產開發有限公司的合作安排

奧園集團與廣東保利房地產開發有限公司於二零一二年十二月五日訂立合作協議，據此，奧園及廣東保利房地產開發有限公司將各自負責開發及管理四幅該等土地及按50:50基準共同開發一幅該等土地。奧園集團及廣東保利房地產開發有限公司將單獨負責彼等各自負責開發的該等土地的損益。根據合作協議，廣東保利房地產開發有限公司將承擔其負責的該等土地的總收購代價及其將與奧園共同開發的該等土地代價的50%。

廣東保利房地產開發有限公司為保利房地產(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市)的附屬公司。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣東保利房地產開發有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

董事認為，合作協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理並符合本公司及本公司股東的整體利益。

釋義

本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購」 指 買方收購土地使用權；

「奧園集團」 指 奧園集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；

「董事會」	指	本公司董事會；
「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的公司，其股份於聯交所上市（股份代號：3883）；
「合作協議」	指	奧園集團與廣東保利房地產開發有限公司就開發該等土地訂立的日期為二零一二年十二月五日的協議；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣東保利房地產開發有限公司」	指	廣東保利房地產開發有限公司；
「廣州市房地產交易登記中心」	指	廣州市房地產交易登記中心；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）且與其實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）的人士；
「該等土地」	指	位於中國廣州市番禺區鍾村街漢溪村（漢溪長隆站地鐵上蓋）總佔地面積約120,442平方米的九幅土地；
「土地使用權」	指	有關該等土地的土地使用權；
「土地使用權出讓合同」	指	買方與賣方就收購所訂立的日期為二零一二年十二月十日的合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「保利房地產（集團）股份有限公司」	指	保利房地產（集團）股份有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；

「買方」	指	奧園集團及廣東奧園置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指	廣州市國土資源和房屋管理局。

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，二零一二年十二月十八日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生及辛珠女士；本公司非執行董事為武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；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。

就本公告而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣0.8115元兌1.00港元，該匯率為中國人民銀行於二零一二年十二月十七日就港元兌人民幣所報的現匯匯率收市價的中位數。