

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)

須予披露交易
注資合營公司

協議

董事會謹此宣布，於二零一五年二月十六日，本公司全資附屬公司奧園集團與張先生訂立協議，據此，本集團將以注資方式收購各合營公司67%股權，總代價為現金人民幣200,000,000元（相等於約250,000,000港元）。

上海田野根據有關項目土地的租賃協議有權佔用及使用項目土地，直至二零一五年十二月三十一日為止。合營公司正進行位於項目土地的上海雅園酒店營運及管理業務。

完成後，本集團將於各合營公司擁有67%股權，張先生則擁有餘下33%股權，合營公司的財務報表將計入本集團。

上市規則之涵義

由於一個或以上注資適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不多於25%，注資構成上市規則項下本公司一項須予披露交易。

由於注資須待本公告「先決條件」一節所載的先決條件達成後方告完成，故注資不一定進行。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

董事會謹此宣布，本公司全資附屬公司奧園集團與張先生於二零一五年二月十六日訂立協議，據此，本公司同意注資合營公司。

協議

協議的主要條款概述如下：

日期：二零一五年二月十六日

訂約方：(i) 奧園集團有限公司；及
(ii) 張繼平先生

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營公司及張先生（亦為合營公司的最終實益擁有人）為獨立第三方。

將予收購的交易及資產性質

根據協議，奧園集團同意以注資方式收購各合營公司約67%股權，代價分別為(i)人民幣166,666,667元（相等於約208,333,333港元）（注資上海田野）及(ii)人民幣33,333,333元（相等於約41,666,667港元）（注資上海田園），將由奧園集團按以下方式向各合營公司支付：

- (i) 合共人民幣50,000,000元（相等於約62,500,000港元）將由奧園集團於簽訂協議後3日內向合營公司支付作為初步按金；
- (ii) 合共人民幣73,090,800元（相等於約91,363,500港元）將由奧園集團於下文「先決條件」一段所載的先決條件獲達成後7日內向合營公司支付；及
- (iii) 合共人民幣76,909,200元（相等於約96,136,500港元）的代價餘款將由奧園集團於張先生負責將項目土地內面積為30畝由上海雅園酒店佔用的土地的用地性質更改為商業用地和辦妥土地的出讓手續和報建手續（統稱「批文」）（須於注資完成日期起計十個月內完成）或二零一五年十月三十日（以較早者為準）後向合營公司支付。

代價

注資的代價經協議訂約方公平磋商，並考慮到 (i) 各合營公司的資產淨值；及 (ii) 下文「注資的理由及裨益」一段所載的其他因素後釐定。

董事會認為注資的代價屬公平合理，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) 各合營公司的公司重組完成後；
- (2) 各合營公司取得有關注資的必要批准；及
- (3) 奧園集團取得有關當局就注資及相關事宜所發出的所有相關批准。

完成

上文「先決條件」一段所述的先決條件獲達成後7日內方告完成。

完成後，各合營公司的股權將分別由奧園集團及張先生持有67%及33%。

撤回權

根據協議，倘合營公司無法於二零一五年十月三十日前取得批文，奧園集團有權撤銷協議而合營公司須即時退回奧園集團支付的所有購買款項連同年利率15%的利息。

日後發展

合營公司須自注資完成日期起計兩年內自政府機關取得有關所需批文以將項目土地內150畝土地的使用性質更改為養老項目用途。

合營公司的財務資料

以下為上海田野截至二零一三年及二零一四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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣	二零一四年 (未經審核) 人民幣
營業額	802,785	152,822
除稅前淨虧損	(6,414,973)	(7,159,342)
除稅後淨虧損	(6,417,690)	(7,159,342)

上海田野於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣76,105,527元。

以下為上海田園截至二零一三年及二零一四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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣	二零一四年 (未經審核) 人民幣
營業額	6,054,924	4,554,975
除稅前淨虧損	(1,308,495)	(1,849,294)
除稅後淨虧損	(1,308,495)	(1,849,294)

上海田園於二零一四年十二月三十一日的未經審核淨虧損為人民幣8,754,055元。

注資對本集團的財務影響

完成後，本集團將持有合營公司67%股權，及其財務業績將計入本集團。

董事並不預期注資將對本集團的資產淨值及每股盈利造成任何不利影響。

代價之用途

合資公司擬將注資所得款項淨值用作項目發展及一般營運資金。

注資的理由及裨益

本集團的主要活動包括中國物業發展及物業投資。

上海田野根據有關項目土地的租賃協議有權佔用及使用項目土地，直至二零二零年十二月三十一日為止。合營公司正進行位於項目土地的上海雅園和商務酒店營運及管理業務。

本集團自二零一一年起進駐長三角。注資為於本集團一般及日常業務中進行，並將由本集團內部資源撥付。董事認為，注資按照本公司業務規劃，並符合本公司最佳利益，協議條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於一個或以上有關注資的百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，注資構成本公司一項須予披露交易，因此毋須遵照上市規則項下股東批准之規定。

由於注資須待本公告「先決條件」一節所載的先決條件達成後方告完成，故注資不一定進行。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：

「協議」	指	日期為二零一五年二月十六日的注資協議，由奧園集團與張先生就注資所訂立
「奧園集團」	指	奧園集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港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)
「注資」	指	根據協議之條款及條件，本集團以注資於各合營公司之方式收購各合營公司的67%股權，總代價為人民幣200,000,000元(相等於約250,000,000港元)
「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	注資完成
「公司重組」	指	各合營公司的公司重組，完成後，張先生將成為各合營公司的法定及實益擁有人
「董事」	指	本公司董事
「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
「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
「合營公司」	指	上海田野及上海田園或其中一方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張繼平先生，合營公司的獨家實益擁有人，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「項目土地」	指	位於上海市松江區新浜鎮人民政府南楊村及黃家埭村地段面積為904畝的土地
「股東」	指	本公司股東

「股份」	指	本公司面值為0.01港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海田野」	指	上海田野生態產業開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「上海田園」	指	上海江南田園休閒會所有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「上海雅園酒店」	指	上海雅園園林度假酒店，於項目土地佔地30畝
「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

港元兌人民幣的匯率為1.00港元=人民幣0.8元，僅供說明用途。

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，二零一五年二月十六日

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。