

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引起之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或建議。



## CHINA AOYUAN PROPERTY GROUP LIMITED

### 中國奧園地產集團股份有限公司

(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  
關於  
成立合資公司  
之諒解備忘錄  
及  
關於未來商業土地開發項目  
之契約

#### 諒解備忘錄

董事會欣然宣佈，於二零零八年三月二十八日，本公司和MGPA Co簽訂諒解備忘錄，據此雙方同意開發由合資公司持有之項目用地，該合資公司將由本公司及MGPA Co分別擁有50%。

本公司及MPGA Co亦同意提供必需的企業擔保，協助項目公司取得建築貸款以滿足項目用地相關開發、建設及其他費用之需要。各方於企業擔保中的責任將分開承擔並限於總責任之50%。

#### 契約

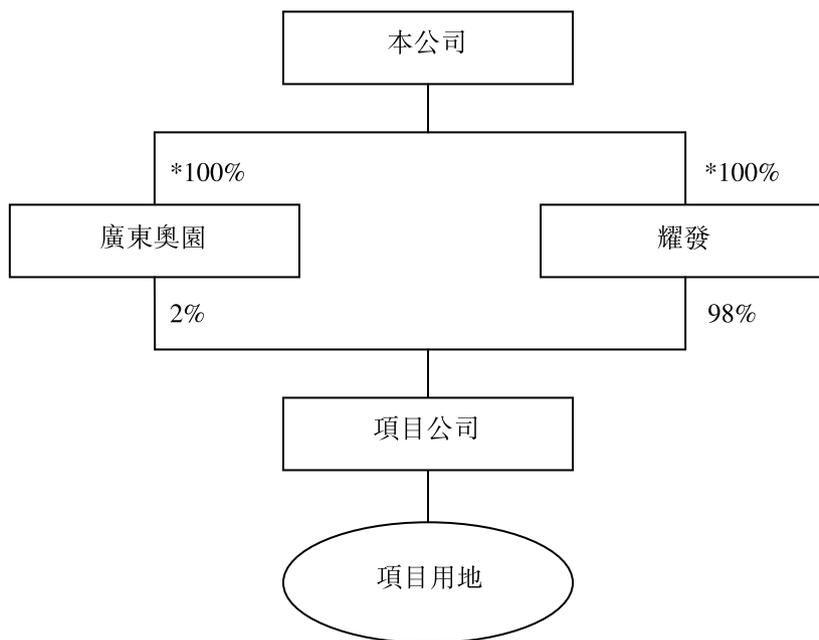
於二零零八年三月二十八日，為了就未來商業土地開發項目建立長期的戰略業務關係，本公司亦和MGPA Co簽訂了契約，據此本公司將授予MGPA Co自契約日期起計為期五(5)年關於任何未來商業土地開發項目的優先參與權，惟須受契約之條款及條件規限。

由於項目公司的總註冊股本及建築貸款超過之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，諒解備忘錄構成本公司一項須予披露的交易。一份載有（其中包括）諒解備忘錄項下擬進行之交易詳情之通函將盡快寄發予股東。

## 簡介

本公司通過其間接擁有之全資附屬公司項目公司收購項目用地。

項目公司目前之企業架構如下：



\* 上圖並無顯示中間控股公司。

於二零零八年三月二十八日，本公司和MGPA Co簽訂諒解備忘錄，以按下文所述共同開發項目用地。

## 諒解備忘錄

### 日期

二零零八年三月二十八日

### 訂約方

1. 本公司；及

## 2. MGPA Co，一獨立第三方。

### 合作

根據諒解備忘錄，本公司和MGPA Co協定，本集團將進行內部重組，其中包括成立合資公司以及由英屬處女群島公司向本公司收購耀發的全部已發行股份。

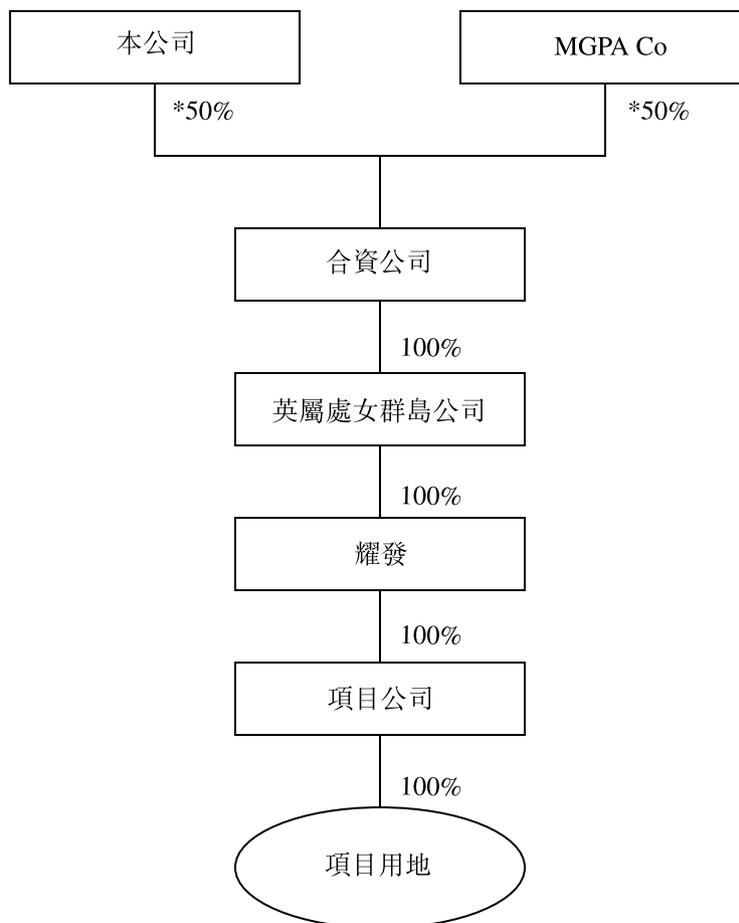
於合資公司成立之後，

- (a) MGPA Co將支付相等於項目公司的49%註冊股本，作為代價，本公司將轉讓合資公司之50%股權予MGPA Co；
- (b) MGPA Co將支付相等於項目公司的1%註冊股本，作為代價，合資公司將向MGPA Co配發及發行一(1)股無投票權可贖回優先股；
- (c) 於廣東奧園持有其於項目公司股權權益期間，MGPA Co將持有該一(1)股合資公司無投票權可贖回優先股，藉此MGPA Co有權(其中包括)於合資公司就普通股派付任何股息前收取相等於項目公司分派2%之優先股息；
- (d) 廣東奧園將和耀發簽訂股權轉讓協議，轉讓其於項目公司的2%股權權益予耀發；及
- (e) 在廣東奧園轉讓其於項目公司的股權權益予耀發之後，本公司亦將認購一(1)股合資公司無投票權可贖回優先股，認購價等於耀發收購該等項目公司權益之成本(包括購買價)。項目公司之後將成為外商獨資企業。

### 關於項目公司之資料

名稱	: 廣州奧譽房地產開發有限公司
成立日期	: 二零零八年二月十八日
成立地點	: 中國
業務範圍	: 於項目用地開發、建設、銷售及出租物業作商業及金融業用途
現有股東	: 廣東奧園(2%)；及 耀發(98%)
註冊股本	: 750,000,000港元
目前經營期限	: 二零零八年二月十八日至二零零九年二月十八日

待上述事項完成後，合資公司及其附屬公司之企業架構將如下：



\* 上圖並無顯示中間控股公司。

#### 合資公司及其附屬公司之財務資料

截止本公佈日期，(1)合資公司及英屬處女群島公司尚未註冊成立及(2)項目公司之註冊股本尚未繳足。

關於耀發之資料

	截至二零零八年 三月三十一日 止三個月 (未經審核) 港元	二零零七年 五月二十八日 註冊成立至 二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 港元
除稅前淨收益	<u>1,147,653</u>	<u>951,014</u>
除稅後淨收益	<u>1,147,653</u>	<u>951,014</u>
	於二零零八年 三月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
淨資產	<u>2,098,669</u>	<u>951,015</u>

關於項目公司之資料

	二零零八年 二月十八日 註冊成立至今 (未經審核) 港元
除稅前淨收益	<u>—</u>
除稅後淨收益	<u>—</u>
	於二零零八年 三月三十一日
淨資產	<u>—</u>

## 先決條件

MGPA Co提供注資的責任須待(其中包括)下列條件達成或獲MGPA Co豁免後,方可作實:

- (a) MGPA Co進行之盡職調查結果理想;
- (b) 有關監管部門向項目公司頒發至少二十(20)年之正式營業執照,允許項目公司擁有、開發及出售項目用地;
- (c) 廣東奧園和耀發簽訂股權轉讓協議,轉讓其於項目公司之2%股權權益予耀發;及
- (d) 簽訂契約。

待上述先決條件達成或獲豁免以及MGPA Co支付代價後,本公司及MGPA Co將分別持有合資公司的50%股權。

## 外匯政策

倘(a)中國之外匯法律、法規或政策變動及/或(b)外商於中國境內房地產市場投資受到進一步限制,導致對上述所協定之企業架構之建立及/或項目公司之經營造成重大不利影響,則本公司和MGPA Co將以誠信原則磋商,以根據項目公司之最佳利益達成另外的投資架構或調整項目用地之開發預算(視情況而定)。

## 建築貸款

本公司及MGPA Co亦同意提供必需的企業擔保,協助項目公司取得不少於人民幣500,000,000元之建築貸款,以滿足項目用地相關開發、建設及其他費用之需要。各方於企業擔保中的責任將分開承擔並限於總責任之50%。現階段本公司及MGPA Co各自承諾提供的企業擔保上限為人民幣250,000,000元。

## 投資期間及銷售限制

根據諒解備忘錄,本公司及合資公司同意於項目用地建設期間保留各自於項目公司及英屬處女群島公司中之股權權益。

於項目用地之建設竣工後,出售於合資公司之股權權益須受另一方之優先取捨權規限。此外,各方於其出售股權權益時擁有強賣權,於另一方出售其於合資公司之股權權益時擁有跟隨權。

## 董事會

合資公司及英屬處女群島公司之董事會將由六(6)名成員組成，而耀發及項目公司之董事會將由四(4)名成員組成。本公司及MGPA Co將根據彼等於上述公司的股權權益委任相應數目的董事。於廣東奧園維持其於項目公司之股權權益期間，由本公司委任的一(1)名項目公司董事將由廣東奧園委任。

## 契約

於二零零八年三月二十八日，為了就未來商業土地開發項目和MGPA Co建立長期的戰略業務關係，本公司亦和MGPA Co簽訂了契約，據此本公司將授予MGPA Co關於任何未來商業土地開發項目的優先參與權，自契約日期起計，為期五(5)年，惟須受契約之條款及條件規限。除MGPA Co將成為本公司於項目公司之合資夥伴外，MGPA Co及其聯繫人士(定義見上市規則)與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無任何關係。

## 訂立諒解備忘錄及契約之原因

本集團之主要業務包括中國境內之物業開發及物業投資。項目公司之主要業務為項目用地之開發及建設。

MGPA Co為Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited提供顧問服務的一隻房地產投資基金之全資附屬公司。Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited為一家獨立管理之私募股權房地產基金顧問公司，專注於亞洲及歐洲之房地產投資。Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited為該兩個區域之超過10,000,000,000 美元資產提供投資顧問服務。該公司提供顧問服務之投資包括開發及再開發項目、合資公司投資以及寫字樓、零售、工業、住宅及酒店等領域之房地產經營公司。

Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited由其管理團隊擁有大部分股權(51%)及管理。其剩餘49%股權由Macquarie Group擁有，Macquarie Group為一家提供銀行、金融、顧問及投資服務的多元化國際公司，其總部位於澳洲悉尼。

作為諒解忘錄先決條件之一，契約屬於交易事項之一部份。經考慮諒解備忘錄及契約之整體情況後，董事認為，與MGPA Co的合作將能使本公司與該國際知名的投資者建立長期的戰略關係，並為本公司日後帶來更多的投資機會。

諒解備忘錄及契約均已獲董事會批准，除兩(2)名非執行董事及兩(2)名獨立非執行董事認為契約將限制本公司未來5年之未來商業土地開發項目合資夥伴之選擇外，董事認為，諒解備忘錄及契約之條款屬一般商業條款，並屬公平合理且符合股東的整體利益。

## 出售事項之財務影響

於向MGPA Co轉讓合資公司股份完成後，合資公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

根據項目公司於二零零八年三月三十一日之未經審核管理賬目，項目公司之資產包括項目用地人民幣647,290,000元及其他應收款項。由於項目公司之註冊股本尚未繳足，項目公司之資產為其應付款項。由於項目公司尚未開展任何業務，除項目用地外，將不會有任何重大收益表項目及資產。於完成出售後，合資公司及其附屬公司之50%股權將被出售，其中包括耀發及項目公司淨資產之50%。因此，假設項目公司之股本750,000,000港元於股本繳足後出售，於完成出售後，本公司預期將產生出售虧損約1,049,000港元（即耀發及項目公司淨資產之50%，約376,049,000港元與MGPA Co注資約375,000,000港元之差額）。

## 出售所得款項之用途

MGPA Co支付之款項將用於繳納項目公司的50%註冊股本。

## 上市規則下之涵義

作為本公司和MGPA Co合資安排的一部份，本公司將向MGPA Co轉讓合資公司全部已發行股本的50%，作為代價，MGPA Co將負責支付項目公司的50%註冊股本。待向MGPA Co轉讓合資公司之股份完成後，合資公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

由於項目公司的總註冊股本及本公司為建築貸款提供之企業擔保超過一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）的5%但低於25%，根據上市規則第14章，諒解備忘錄構成本公司一項須予披露交易。一份載有（其中包括）諒解備忘錄項下擬進行之交易的詳情之通函將盡快寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指董事會
「英屬處女群島公司」	指本公司將根據英屬處女群島法律註冊成立之全資附屬公司
「本公司」	指中國奧園地產集團股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「注資」	指相等於375,000,000港元之美元款項，即項目公司之50%註冊股本
「契約」	指本公司與MGPA Co就未來商業土地開發項目於二零零八年三月二十八日訂立之一份契約
「董事」	本公司董事
「耀發」	指耀發投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「未來商業土地開發項目」	<p>指本公司及／或其聯屬公司於契約日期後將收購（或將參與），本公司及／或其聯屬公司於中國（不包括香港及中國澳門特別行政區）之任何已開發或未開發地塊之發展項目或將建於地塊上之樓宇改建為可用作商業用途之物業之項目；或任何已開發或未開發地塊之綜合項目及建於地塊上至少50%總建築面積用作商業用途之樓宇，之任何投資，其中：</p> <p>(a) 本公司及／或其聯屬公司所作投資之估計項目成本不少於100,000,000美元；</p> <p>(b) 將成立相關的外商獨資企業或股份公司，而本公司擁有其50%或以上的股權權益；及</p> <p>(c) 本公司及／或其聯屬公司已決定尋找合資夥伴進行投資</p>

「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，一家根據中國法律註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司
「香港」	指中國香港特別行政區
「港元」	指港元，香港法定貨幣
「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）之第三方人士
「合資公司」	指本公司將根據英屬處女群島法律註冊成立之全資附屬公司
「地塊」	指具有有關監管部門頒發之土地使用證內所闡述為商服用地或根據中國國土資源部不時頒佈之全國土地分類所界定類似分類之土地用途之地塊
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指本公司與MGPA Co於二零零八年三月二十八日簽訂，具有法律約束力的諒解備忘錄
「MGPA Co」	指MGP Asia III Holdings (BVI) Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，Macquarie Global Property Advisors (Bermuda) Limited 提供顧問服務的一隻房地產投資基金的全資附屬公司。
「中國」	指中華人民共和國
「項目公司」	指廣州奧譽房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的中外合資公司，由耀發及廣東奧園分別擁有98%及2%

「項目用地」	指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，土地面積為89,475平方米，其中64,861平方米作建築用途，24,614平方米作市政道路用途。估計建築面積約為179,977平方米，其中172,674平方米作商業及金融業用途，7,303平方米作公共停車場用途。
「人民幣」	指人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指本公司每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指本公司之股東
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「美元」	指美元，美國法定貨幣
「%」	指百分比

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
郭梓文  
主席兼首席執行官

香港，二零零八年四月九日

於本公佈日期，本公司的執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、鄭健軍先生及胡大為先生；非執行董事為保爾·渥蘭斯基先生和梁秉聰先生（梁秉聰先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事）；及獨立非執行董事為宋獻中先生、馬桂園先生和徐景輝先生。