

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佈的內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何
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 及 恢復買賣

於二零零九年七月二十二日，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方、世紀協潤及王氏訂立以下協議：

1. 認購協議；
2. 人民幣1.1億元貸款協議；及
3. 人民幣1.3億元貸款協議。

收購、進一步收購、貸款及進一步承諾倘根據上市規則第14.22條合併計算，構成本公司一項主要交易，須獲股東批准。

一份載有(其中包括)進一步收購、貸款及進一步承諾的詳情及就(其中包括)批准認購協議、人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議及其項下擬進行的交易而召開股東特別大會的通告的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

由於向本公司聯屬公司世紀協潤提供的財務資助超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，故根據上市規則第13.16條，財務資助構成對發行人聯屬公司的財務資助，以及就授予發行人聯屬公司信貸提供擔保。由於根據財務資助提供予世紀協潤的貸款總額超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，故根據上市規則第13.13條，財務資助亦構成向一家實體貸款。

應本公司要求，其股份已於二零零九年七月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份於二零零九年七月三十日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

緒言

茲提述本公司分別於二零零九年七月七日及二零零九年七月二十日刊發的公佈。董事會謹此宣佈，於二零零九年七月二十七日，買方根據人民幣4.6億元貸款協議的條款向世紀協潤貸出522,964,984港元(即人民幣460,000,000元的等值港元)，而收購於二零零九年七月二十八日完成。

於二零零九年七月二十二日，買方(本公司的全資附屬公司)進一步與賣方、世紀協潤及王氏訂立以下協議：

1. 認購協議；
2. 人民幣1.1億元貸款協議；及
3. 人民幣1.3億元貸款協議。

認購協議

日期	二零零九年七月二十二日
訂約方	發行人： 賣方，為一名獨立第三方
	認購人： 買方

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購的資產

本金額為人民幣296,000,000元票面息率11%的有擔保可換股票據，在將來可轉換為待售股份，相當於世紀協潤全部已發行股本的11.36%。

於本公佈日期，世紀協潤由買方及賣方分別持有41.33%及58.67%。於認購協議完成後，買方將持有可換股票據，但世紀協潤仍由買方及賣方分別持有41.33%及58.67%。

倘於二零一零年九月可換股票據的換股權獲行使之後，買方將擁有世紀協潤52.69%權益，及世紀協潤將成為本公司的附屬公司。

代價

可換股票據的代價為人民幣296,000,000元，將於認購協議完成時由買方支付予賣方。

可換股票據及待售股份的代價乃買賣雙方經公平商業磋商，並參照下列各項後釐定：(1)世紀協潤41.33%權益的代價；(2)本集團參與管理各目標公司的程度；(3)銷售及租賃項目用地之上物業的估計所得款項金額；及(4)進一步收購的預期成本及開支。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議的條款及可換股票據的條件為一般商業條款，且屬公平合理。

可換股票據的代價將以現金償付。

可退還預付款

買方已同意於股東特別大會前向賣方支付人民幣60,000,000元的預付款。買賣雙方進一步協定如下：

- (i) 該付款在以下條件下作出，倘認購協議在股東特別大會上未獲股東批准，在買方向賣方送達要求退還預付款的書面通知後，賣方應立即將上述人民幣60,000,000元連同產生的有關利息(按年利率11%計算)退還予賣方；及

(ii) 倘認購協議在股東特別大會上獲股東批准，則上述人民幣60,000,000元將被視為買方向賣方支付認購協議項下應付的部分代價。

先決條件

認購協議須待(其中包括)以下先決條件達成後方告完成：

- (a) 本公司已舉行股東特別大會，決議案已於會上獲股東正式通過，以批准認購協議及協議項下擬進行交易(包括但不限於收購待售股份)；
- (b) 認購協議所載並將於完成日重複的聲明及保證在所有重大方面屬真實，並於緊隨完成後，在所有重大方面仍屬真實；
- (c) 並無尚未了結違約事件或因完成認購協議導致違約發生；及
- (d) 並無發生任何事件引發根據票據文書條文贖回可換股票據。

完成

完成將於先決條件獲達成或獲豁免之日後第三(3)個營業日或賣方與買方書面協定的其他日期發生。

可換股票據的主要條款

可換股票據的條款已按公平基準進行磋商，其主要條款概述如下：

本金額	人民幣296,000,000元
利息	年利率11%
到期日	二零一零年九月三十日
換股價	人民幣296,000,000元

級別 於換股日期，待售股份獲悉數繳足並於各方面與世紀協潤已發行的現有股份享有同等權益。

可轉讓性 倘取得賣方的書面同意，則可換股票據可予轉讓。

換股權

1. 可換股票據由二零一零年九月二十七日起至二零一零年九月三十日止的行使期間任何時間內可全部(而非部分)轉換為待售股份。可換股票據的換股權獲行使後，賣方將待售股份轉讓予買方。
2. 買方須於上述行使期內行使換股權。倘買方未能按計劃行使換股權，則賣方將有權要求買方轉換可換股票據。
3. 轉讓待售股份的應付印花稅由買方與賣方按相等份額承擔。

投票權 可換股票據於世紀協潤的任何會議上並不賦予投票權。

可換股票據的地位 可換股票據構成賣方的直接、無條件及有擔保責任，具有及將具有以下地位：

(a) 比賣方所有其他現有及日後發生的無抵押債務(實際或或然)享有優先權利及優先受償權(法例如有其他規定則除外)；及

(b) 可換股票據之間享有同等權益，不設任何優先權。

買方的進一步承諾

1. 於62%轉讓的股份轉讓協議完成後(將於緊隨62%轉讓於有關中國政府部門登記完成後發生)，出讓方將不再為項目公司股東。本公司與王府已同意於62%轉讓登記前以出讓方為受益人簽立擔保函件，據此，本公司與王府就項目公司償還出讓方提供予項目公司的所有股東貸款的責任作出聯合擔保。本公司根據擔保函件的責任上限相等於出讓方向項目公司墊付的股東貸款總額連同其應計利息，預期未償還股東貸款及利息將於二零零九年十二月三十一日或之前由項目公司悉數償付。截至二零零九年十二月三十一日，預期未償還股東貸款及利息的總額約為人民幣1,310,000,000元。擔保函件項下概無擔保費或抵押品。

擔保函件項下的擔保，將於項目公司全數償還尚欠出讓方的股東貸款連同其應計利息後解除。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，出讓方及王府為獨立第三方。

2. 買方同意，買方將按項目公司的要求向世紀協潤提供總額不超過人民幣320,000,000元的股東貸款並將促使世紀協潤將該股東貸款的所得款項貸予項目公司僅供用作發展項目用地的資金。項目公司將於項目公司為發展項目用地取得項目融資後盡快向買方償還股東貸款連同所產生的利息(按年利率15%計算)。於本公佈日期，世紀協潤尚未提出該要求，而股東貸款的條款除利率外均尚未確定。本公司將於通函內包括人民幣320,000,000元股東貸款的條款，並會另行刊發公佈披露該等條款。

董事(包括獨立非執行董事)認為進一步承諾的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

人民幣1.1億元貸款協議

於二零零九年七月二十二日，買方(作為貸方)、世紀協潤(作為借方)與王氏(作為擔保人)訂立人民幣1.1億元貸款協議，據此，買方已同意向世紀協潤授出相當於人民幣110,000,000元等值港元貸款，初步定期兩年，利息按年利率7%計算。世紀協潤須於最後到期日或世紀協潤於項目公司擁有少於62%權益當日(以較早者為準)償還相當於本金及應計利息的所有未償還金額。貸款所得款項將由世紀協潤用作向項目公司繳付註冊資本。

人民幣1.1億元貸款協議的先決條件

除非(其中包括)達成下列各項條件，否則買方毋須向世紀協潤發放貸款：

- (a) 商務部批文仍然有效；
- (b) 世紀協潤向買方提供(i)王氏就賣方的全部已發行股本簽立的股份質押，(ii)賣方就其擁有的世紀協潤的已發行股本簽立的股份質押，及(iii)王氏分別簽立的兩份均以買方為受益方的擔保契據；
- (c) 王志才先生已成立香港公司；及
- (d) 香港公司與世紀協潤就轉讓於王府的90%股本權益簽立股權轉讓協議。

人民幣1.1億元貸款協議的代價將以現金償付。買方根據人民幣1.1億元貸款協議將向世紀協潤貸出的款項，乃買方與世紀協潤參考世紀協潤同意向項目公司註冊資本出資的金額經公平磋商後釐定。

人民幣1.3億元貸款協議

於二零零九年七月二十二日，買方(作為貸款人)、賣方(作為借款人)與王氏(作為擔保人)訂立人民幣1.3億元貸款協議，據此，買方同意向賣方授出一筆人民幣130,000,000元的等值港元貸款，初步定期兩年，利息按年利率7%計算。賣方須於

最終到期日或世紀協潤擁有項目公司擁有少於62%權益當日(以較早者為準)償還相當於本金及應計利息的所有未償還金額。貸款所得款項須用於賣方償還由Merrill Lynch Capital Corporation向賣方提供的貸款。

人民幣1.3億元貸款協議的先決條件

除非(其中包括)達成下列各項條件,否則買方毋須向賣方發放貸款:

- (a) 商務部批文仍然有效;及
- (b) 賣方向買方提供(i)王氏就賣方的已發行股本簽立的股份質押,(ii)賣方就其擁有的世紀協潤的已發行股本簽立的股份質押,及(iii)王氏分別簽立的兩份以買方為受益方的擔保契據。

人民幣1.3億元貸款協議的代價將以現金償付。買方根據人民幣1.3億元貸款協議將向賣方墊付的貸款款項,乃買方與賣方參考賣方尚欠Merrill Lynch Capital Corporation的款項經公平磋商後釐定。

貸款協議項下放款的抵押品

賣方及王氏以買方為受益人簽立下列文件作為放款的抵押品:

- (a) 王氏所簽立有關賣方全部已發行股本的股份質押;
- (b) 賣方所簽立有關賣方所擁有世紀協潤已發行股本的股份質押;及
- (c) 王氏所簽立的兩份擔保契約。

根據第13.16條提供予本公司聯屬公司的財務資助及擔保

根據上市規則第13.16條，由於本集團提供予世紀協潤（本集團擁有該公司的41.33%權益）的財務資助項下的財務資助總額超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，因此產生一般披露責任。

本集團已向世紀協潤提供及將提供的財務資助總金額約為人民幣2,200,000,000元，該金額已超出8%資產比率。本集團已經並將會以股東貸款方式自其內部資源撥資向世紀協潤作出財務資助，務求發展項目公司持有的項目用地。本集團提供財務資助詳情如下：

財務資助金額	年期	利率	還款 方法	承諾	
				注資	資金 所提供抵押
人民幣460,000,000元	除非根據人民幣4.6億元 貸款協議條文予以終止， 否則為二零零九年七月 二十七日起計為期兩年	每年7%	現金	—	請參閱上文「貸款協議 項下放款的抵押品」 一段。
人民幣110,000,000元 (附註1)	由動用日期計為期兩年 除非根據人民幣1.1億元 貸款協議條文予以終止	每年7%	現金	—	請參閱上文「貸款協議 項下放款的抵押品」 一段。
人民幣1,310,000,000元 (附註2)	於二零零九年 十二月三十一日 到期支付	中國人民銀行 現行貸款利率	現金	—	無
人民幣320,000,000元 (附註3)	有待協定	每年15%	現金	—	有待協定

附註：

1. 於本公佈日期，世紀協潤並未要求動用人民幣1.1億元貸款協議項下貸款。
2. 本公司已提供以出讓方為受益人的擔保，以保證項目公司就出讓方向項目公司提供的所有股東貸款及其所有利息的還款責任。

3. 於本公佈日期，世紀協潤並無要求動用人民幣320,000,000元貸款，而股東貸款條款除利率外尚未確定。

倘出現於本公司中期終結日或財政年度終結仍然存在產生上述披露責任的情況，本公司將根據上市規則第13.22條履行持續披露責任。

根據上市規則第13.13條給予實體的貸款

根據上市規則第13.13條，向一家實體（定義見上市規則第13.11條）作出任何相關貸款超過上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，即產生一般披露責任。由於向世紀協潤作出的財務資助貸款總額超過8%資產比率，故財務資助根據上市規則第13.13條亦構成向實體貸款。因此，本公司具有一般責任披露財務資助的詳情，該等詳情本公司已於上文「根據第13.16條提供予本公司聯屬公司的財務資助及擔保」一段內披露。

有關目標公司的資料

世紀協潤為根據香港法例註冊成立的單一目的公司，其於本公佈日期的業務為持有王府90%股權，而王府則持有項目公司（根據中國法律成立的一間有限公司）38%股權。

項目公司為一間項目公司，其唯一業務為收購及發展項目用地及其後建於項目用地的物業的銷售及租賃。項目公司透過分別於二零零四年八月三十一日及二零零七年二月一日訂立的《北京國有土地使用權出讓合同》及補充協議取得項目用地。根據上述協議，項目用地的使用年期自二零零四年八月三十一日起計，作住宅用途及商業用途的年期分別為70年及40年。項目用地並不附帶任何質押或按揭。根據現有開發計劃，項目用地將開發成豪華住宅、商業及酒店綜合大樓（包括一座地下車庫），總建築面積約為247,646.3平方米。項目用地於二零零六年五月開始施工，預期將於二零一零年落成。

於本公佈日期，有關目標公司的其他資料：

(a) 有關世紀協潤的資料

名稱：世紀協潤投資有限公司
註冊成立日：二零零六年十月十四日
註冊成立地點：香港
業務範圍：投資控股
法定股本：10,000股普通股
已發行股本：10,000股普通股

股東	所持百分比
賣方	58.67%
買方	41.33%

(b) 目標公司的資料

名稱：北京耀輝置業有限公司
註冊成立日期：二零零一年三月二十九日
註冊成立地點：中國北京市
經營期限：由二零零一年三月二十九日至二零一一年三月二十八日
業務範圍：有關項目用地之物業開發(不含土地成片開發；開發及管理酒店、別墅、高檔辦公室和國際會議中心；大型主題公園的建設、經營)，銷售、租賃及管理建於項目用地的商品房；房地產資訊諮詢(除中介服務)；家居裝飾。
投資總額：人民幣1,000,000,000元
註冊資本：人民幣600,000,000元
實繳註冊資本：人民幣50,000,000元

(c) 目標公司的合併財務資料

	二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日 止期間 (未經審核) 人民幣	截至下列日期止年度	
		二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣
除稅前虧損淨額	35,106,200.82	85,557,449.73	27,815,321.53
除稅後虧損淨額	35,106,200.82	85,557,449.73	27,815,321.53
	於二零零九年 六月三十日	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日
資產淨值	(67,537,421.42)	(35,552,493.33)	21,902,628.47

進行進一步收購、放款及進一步承諾的原因

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。儘管近期全球金融狀況下滑，董事會對中國經濟，包括中國房地產市場的前景仍持樂觀態度。董事會認為，項目用地擁有優良的發展潛力。收購及進一步收購為本集團提供了一個踏足北京的機會。

誠如本公司於二零零九年七月七日刊發的公佈所披露，本集團與賣方訂立買賣協議，向賣方收購世紀協潤41.33%權益。訂立買賣協議後不久，本集團與賣方就協議雙方成立合營公司進行進一步的討論及磋商。就此而言，買方已同意(1)保留進一步向賣方取得購入世紀協潤的股份的權利；(2)提名擁有豐富經驗的人員作高層管理及董事職位及(3)向世紀協潤提供進一步貸款，以便可更快地完成對目標公司的重組。

進一步收購乃本集團一般日常業務，並將以本集團內部資源撥付所需資金。董事會認為項目用地擁有發展潛力。董事認為，進一步收購符合本公司的商業計劃，且進一步收購符合本公司的最佳利益，而認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

一般資料

本集團的主要業務包括於中國從事物業發展及物業投資。

賣方為一間投資控股公司，其控股公司及控股公司的附屬公司於中國從事投資控股、物業發展以及提供項目管理及相關服務。

收購、進一步收購、放款及進一步承諾根據上市規則第14.22條合併計算，構成本公司一項主要交易，故須獲股東批准。

一份載有(其中包括)進一步收購、貸款及進一步承諾的詳情及就批准認購協議、人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議及其項下擬進行的交易而召開股東特別大會的通告的通函將根據上市規則於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

由於向本公司聯屬公司世紀協潤提供的財務資助超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，故根據上市規則第13.16條，財務資助構成對發行人聯屬公司的財務資助，以及就授予發行人聯屬公司信貸提供擔保。由於根據財務資助提供予世紀協潤的貸款總額超出8%資產比率，故根據上市規則第13.13條，貸款及進一步承諾亦構成向一家實體貸款。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零零九年七月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份於二零零九年七月三十日上午九時三十分起在聯交所恢復買賣。

釋義

「收購」	指	買方根據買賣協議收購世紀協潤41.33%已發行股本
「貸款」	指	根據人民幣4.6億元貸款協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議，已經或將予作出的貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業的日子(不包括星期六)
「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例註冊成立的公司，其股份在聯交所上市
「可換股票據」	指	將由賣方於完成認購協議後向買方發行的本金總額為人民幣296,000,000元的記名形式票據，於二零一零年九月二十七日起至二零一零年九月三十日止期間可予轉換
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為買賣協議項下的目標公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准(其中包括)人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議、認購協議及據此擬進行的交易的股東特別大會
「財務資助」	指	本集團根據人民幣4.6億元貸款協議、人民幣1.1億元貸款協議及進一步承諾提供予世紀協潤的財務資助
「進一步收購」	指	建議由買方根據認購協議收購世紀協潤1,136股已發行股份

「進一步承諾」	指	本公司及王府將根據擔保函件共同提供以出讓方為受益人的擔保以及買方同意向世紀協潤提供股東貸款作為發展項目用地的資金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保函件」	指	將由本公司及王府共同簽署以出讓方為受益人的擔保函件
「香港公司」	指	仲海有限公司，一間根據香港法例新註冊成立且由王志才先生擁有的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	人民幣1.1億元貸款協議、人民幣1.3億元貸款協議及人民幣4.6億元貸款協議
「商務部批文」	指	商務部於二零零八年十一月就批准(a)62%轉讓及(b)項目公司註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣600,000,000元發出的批文
「票據文書」	指	賣方將發行日期為二零零九年七月二十二日，有關人民幣296,000,000元票面息率為11%的有擔保可換股票據的票據文書
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京耀輝置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，分別由王府及出讓方擁有

「項目用地」	指	一幅位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角、總建築面積約為247,646.3平方米的土地，作住宅用途的使用年期為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作商業用途的使用年期為40年，於二零四四年八月三十日屆滿
「買方」	指	中國奧園國際發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣1.1億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、世紀協潤(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣110,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月二十二日的貸款協議
「人民幣1.3億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、賣方(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣130,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月二十二日的貸款協議
「人民幣4.6億元 貸款協議」	指	買方(作為貸款人)、世紀協潤(作為借款人)與王氏(作為擔保人)就本金額為人民幣460,000,000元的貸款所訂立日期為二零零九年七月六日的貸款協議
「待售股份」	指	世紀協潤的1,136股已發行股份
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「買賣協議」	指	買方(作為買方)、賣方(作為賣方)及王氏(作為擔保人)就收購所訂立日期為二零零九年七月六日的協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	日期為二零零九年七月二十二日的認購協議，內容有關認購將由賣方發行人民幣296,000,000元的票面息率11%有擔保可換股票據
「目標公司」	指	世紀協潤及項目公司

「出讓方」	指	北京首都開發股份有限公司，62%轉讓的出讓方，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市。出讓方的主要業務包括在中國從事房地產開發及管理
「賣方」	指	泓達投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司
「王府」	指	北京王府世紀發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「王氏」	指	擔保人王清福先生及王志才先生
「62%轉讓」	指	出讓方以人民幣458,700,000元的代價向世紀協潤轉讓項目公司62%股本權益的轉讓事項
「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

就認購協議、人民幣1.1億元貸款協議及人民幣1.3億元貸款協議所採納的匯率為有關付款當日中國銀行有限公司所報港元兌人民幣的買入價。

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席兼行政總裁
郭梓文

香港，二零零九年七月三十日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、武捷思先生、郭梓寧先生(郭梓寧先生亦是何建兵先生的替補董事)、鄭健軍先生及胡大為先生；(2)非執行董事保爾•渥蘭斯基先生、梁秉聰先生(梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生的替補董事)及何建兵先生；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。