

香港交易及結算所有限公司以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)

須予披露交易 成立合營公司

董事會謹此宣佈，於二零零九年七月六日：

- (a) 買方（本公司全資附屬公司，作為買方）、賣方（作為賣方）與王氏（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意出售世紀協潤41.33%已發行股本，代價為人民幣370,000,000元之等值港元；及
- (b) 買方（作為貸款人）、世紀協潤（作為借款人）與王氏（作為擔保人）訂立貸款協議，據此，買方同意向世紀協潤授出一筆人民幣460,000,000元之等值港元之短期貸款。

根據該等協議，王氏將保證賣方及世紀協潤妥為如期履行彼等各自於該等協議項下一切責任。

由於收購及墊款之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不超過25%，故根據上市規則，收購及墊款構成本公司之須予披露交易。

收購

董事會謹此宣佈，於二零零九年七月六日，買方（本公司全資附屬公司，作為買方）、賣方（作為賣方）與王氏（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，買方同意收購，而賣方同意

出售世紀協潤41.33%已發行股本，代價為人民幣370,000,000元之等值港元。根據買賣協議，王氏將保證賣方妥為如期履行其於買賣協議項下一切責任。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零零九年七月六日

訂約方

買方： 買方

賣方： 賣方，為獨立第三方

擔保人： 王氏，為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將收購之資產

根據買賣協議，買方同意收購，而賣方同意出售世紀協潤之41.33%已發行股本，代價為人民幣370,000,000元之等值港元。

買賣協議完成後，買方及賣方將成為合營夥伴。

代價

收購代價人民幣370,000,000元之等值港元乃本公司與買賣協議其他訂約方經參考(i)項目用地價值；及(ii)收購預期成本及開支後公平磋商釐定。

代價人民幣370,000,000元之等值港元將由買方按下列方式支付：

(a) 於買賣協議日期，買方將向賣方支付人民幣80,000,000元之等值港元，作為訂金；及

(b) 買賣協議完成時，買方將向賣方支付人民幣290,000,000元之等值港元。

收購之先決條件

收購須待下列條件達成，方告作實：

- (a) 賣方向買方提供世紀協潤及相關人士就世紀協潤向香港公司轉讓於王府之90%股本權益妥當簽署的協議／文件，於轉讓完成後，世紀協潤於二零零九年八月三十一日後除了項目公司和項目用地外，並不持有任何股權或不實質經營任何業務；及
- (b) 由賣方與買方就妥當簽署關於世紀協潤的股東協議，以制訂協議各方之權利及義務。

買方可以書面豁免上述任何條件。倘上述所有條件於二零零九年七月三十一日或訂約各方以書面協定之其他較後日期前未能達成或獲豁免，則買賣協議將於二零零九年七月三十一日失效且不再具有效力，而訂約各方將解除彼等各自於買賣協議項下之所有責任，惟任何因先前違反產生之責任除外。在該情況下，賣方將向買方退還訂金。倘買方或賣方於所有條件達成或任何條件獲豁免後未能完成買賣協議項下擬進行交易，違約方須向另一方支付人民幣80,000,000元，作為定算賠償金。

完成

於完成時，賣方、買方及相關訂約方將簽立（其中包括）下列協議：

- (a) 賣方、買方、世紀協潤與王氏將訂立稅項彌償保證契據；及
- (b) 王府將就向王府分配項目用地項下發展的若干商用及住宅單位作自用簽立確認書。

貸款協議

於二零零九年七月六日，買方（作為貸款人）、世紀協潤（作為借款人）與王氏（作為擔保人）訂立貸款協議，據此，買方同意向世紀協潤授出一筆人民幣460,000,000元之等值港元之固定兩年期貸款，按年利率7厘計息。世紀協潤須於最終到期日償還相當於本金及應

計利息之未償還金額。該貸款將主要用作撥付世紀協潤就62%轉讓應付出让方之代價。根據貸款協議，王氏將保證世紀協潤妥為如期履行其於貸款協議項下一切責任。

貸款協議之先決條件

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墊付貸款：

- (a) 世紀協潤取得並持續有效的商務部批文；
- (b) 王志才先生完成設立香港公司；及
- (c) 香港公司與世紀協潤就轉讓於王府之90%股本權益簽立股本轉讓協議，並向中國當局提交有關申請。

貸款協議條款乃買方與世紀協潤公平磋商後釐定。

有關目標公司之資料

世紀協潤為根據香港法例註冊成立之單一目的公司，其於本公佈日期之業務為持有王府90%股本權益，而王府則持有項目公司38%股本權益。

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之公寓之銷售及租賃。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與北京市國土資源局訂立之《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，項目用地之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。項目用地將開發成住宅、商業及酒店綜合大樓，總建築面積約為247,646.3平方米。

緊隨收購及墊款完成後，世紀協潤將進行公司重組，重組後世紀協潤將增持其於項目公司的股權。

於本公佈日期，有關目標公司之進一步資料如下：

(a) 有關世紀協潤之資料

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	持股百分比
賣方	100%

(b) 有關項目公司之資料

名稱：北京耀輝置業有限公司

註冊成立日：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：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（包括開發除外土地；開發及管理高檔酒店、別墅、高檔辦公室及國際會議中心；開發及管理主題公園）、銷售、租賃及管理建於項目用地之公寓、信息諮詢服務（不包括代理服務）以及室內裝飾

投資總額：人民幣1,000,000,000元

註冊資本：人民幣50,000,000元（已悉數繳足）

(c) 有關目標公司之財務資料

於二零零九年六月三十日之
未經審核合併資產淨值

: 人民幣(67,537,421.42)元

截至二零零九年六月三十日
止期間之未經審核合併除
稅前虧損淨額

: 人民幣35,106,200.82元

截至二零零九年六月三十日
止期間之未經審核合併除
稅後虧損淨額

: 人民幣35,106,200.82元

進行收購之原因

本集團之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衰退，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。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，收購符合本公司之商業計劃，且收購符合本公司之最佳利益，而買賣協議及貸款協議條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

一般事項

本集團之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之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。

由於收購及墊款之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但不超過25%，故根據上市規則，收購及墊款構成本公司之須予披露交易。

釋義

「收購」	指	本集團建議收購世紀協潤41.33%已發行股本
「墊款」	指	根據貸款協議，由買方授予世紀協潤一筆人民幣460,000,000元之等值港元之貸款
「該等協議」	指	貸款協議及買賣協議
「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放營業的日子（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之公司，其股份在聯交所上市
「完成日期」	指	買賣協議之完成日期
「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之公司，為買賣協議項下目標公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	一間根據香港法例新註冊成立且由王志才先生擁有之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則），且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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）所訂立日期為二零零九年七月六日之貸款協議

「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元發出之批文
「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之公司，分別由世紀協潤及出讓方擁有
「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平方米之土地，作住宅用途之使用年期為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作商業用途之使用年期為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之公司，為本公司全資附屬公司及買賣協議項下之買方
「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之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	世紀協潤及項目公司
「出讓方」	指	62%轉讓之出讓方，一間根據中國法律註冊成立之股份有限公司，為獨立第三方
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	泓達投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，為買賣協議項下之賣方
「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之有限責任公司

「王氏」	指	王清福先生及王志才先生，為該等協議項下之擔保人
「62%轉讓」	指	出讓方向世紀協潤轉讓項目公司62%股本權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

就買賣協議採納之匯率為付款當日中國人民銀行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，二零零九年七月七日

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。