

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)

須予披露的交易 根據上市規則第13.16條作出披露

董事會謹此宣佈，於二零一零年四月九日，奧園集團(本公司全資附屬公司)已訂立下列協議：

- (1) 與該銀行及項目公司訂立委託貸款協議；
- (2) 與項目公司訂立貸款諮詢協議；及
- (3) 與項目公司訂立臨時協議。

由於委託貸款及貸款安排費用之總金額(根據上市規則第14.22條計算之總和)的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但並未超過25%，根據上市規則，委託貸款協議及貸款諮詢協議構成本公司一項須予披露的交易。

由於墊付予世紀協潤及項目公司(本公司的聯屬公司)的總金額超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，根據上市規則第13.16條，委託貸款構成發行人對聯屬公司的財務資助。

董事會謹此宣佈，於二零一零年四月九日，奧園集團(本公司全資附屬公司)訂立下列協議：

- (1) 與該銀行及項目公司訂立委託貸款協議；
- (2) 與項目公司訂立貸款諮詢協議；及

(3) 與項目公司訂立臨時協議。

委託貸款協議

委託貸款協議的主要條款概列如下：

貸款	:	透過該銀行提供委託貸款(附註)
日期	:	二零一零年四月九日
貸款方	:	奧園集團
銀行	:	該銀行
借款方	:	項目公司
貸款金額	:	人民幣283,000,000元，已於二零一零年四月九日(委託貸款協議日期)墊付予項目公司
貸款期限	:	自委託貸款協議日期起為期三(3)個月
利率	:	年息4.86%，與中國的商業銀行的現行利率相若。利息逐日累計，並於到期日支付
償還	:	委託貸款的本金連同應計利息應於委託貸款期限屆滿前，或於應要求時即時，或於各方可能書面議定(惟本公司須遵守上市規則的有關規定)的較後日期(如有)全數償還
貸款所得款項用途	:	委託貸款所得款項將用於償還北京首開的貸款餘額，從而悉數及最終結清北京首開貸款

附註：根據現行的中國法律及法規，根據中國法律成立的公司不得向任何其他公司直接提供或授出貸款融資。在此情況下，中國通常及合法的貸款安排是由公司提供與授予中國商業銀行之貸款金額相等的資金，並委託該銀行向借款方授出貸款融資。根據現時安排，奧園集團已根據上述條款向該銀行提供委託貸款的本金並委託銀行向項目公司授出委託貸款。

奧園集團根據委託貸款協議向項目公司墊付的委託貸款款項，乃由本公司與項目公司經參考項目公司應付北京首開之款項後公平磋商協定，而委託貸款款項的利息乃按中國的商業銀行所提供類似貸款可資比較的現行利率計算。

貸款諮詢協議

於二零一零年四月九日，奧園集團與項目公司訂立貸款諮詢協議，據此，奧園集團已同意為項目公司推薦一間中國的商業銀行及安排委託貸款，且項目公司已同意向奧園集團支付貸款安排費用人民幣9,296,550元。貸款安排費用應於委託貸款金額全部提取日期後三(3)個月內支付。

貸款諮詢協議之條款乃屬正常商業條款，由本公司與項目公司經參考委託貸款金額後公平磋商達成。

關於根據項目用地開發的商品房的臨時協議

於二零一零年四月九日，作為項目公司償還委託貸款及支付貸款安排費用的抵押，項目公司與奧園集團訂立臨時協議以購買於項目土地上開發的商品房。臨時協議中商品房的總值(經參考類似地段類似物業的市值及折讓後釐定)約為人民幣296,000,000元。倘若項目公司無法償還貸款安排費用、委託貸款連同應計利率的任何金額，奧園集團將有權選擇獲取任何54間商品房中的合法業權或將商品房轉售予任何第三方，有關購買價格總額應與貸款安排費用，連同委託貸款及應計利息的未償還總餘額相若。該未償還總餘額將抵銷商品房的購買價格。

根據上市規則第13.16條向本公司的聯屬公司提供財務資助

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)及項目公司(世紀協潤擁有該公司的96.8%權益)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。

誠如該公佈所披露，本集團已承諾向世紀協潤及項目公司提供的財務資助總金額約為人民幣2,719,732,206元(約為3,091,553,324港元)。有關詳情載於該通函及該公佈。於本公司提供委託貸款及解除向北京首開作出的擔保後，本集團已向聯屬公司提供及將提供的財務資助總金額約為人民幣1,692,732,206元(約為1,924,149,689港元)，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及項目公司提供財務資助。

有關項目公司的資料

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以及其後銷售及租賃建於項目用地上的物業。

項目公司由世紀協潤持有96.8%的股本權益。世紀協潤則由本公司間接持有41.33%權益，並為本公司的聯屬公司。於二零一零年三月，項目公司已實現於項目用地上開發的16項商品房之合約銷售，總建築面積約為5,431平方米。

有關項目公司的進一步資料，請參閱本公司日期為二零零九年七月七日、二零零九年七月二十日、二零零九年七月三十日的公佈及該通函。

提供委託貸款的理由

誠如該通函所披露，本公司已同意為項目公司償還以北京首開為受益人的北京首開貸款的責任提供擔保。於委託貸款協議日期，項目公司應付北京首開之北京首開貸款的未償還款項總額約為人民幣283,000,000元。項目公司將使用委託貸款的所得款項償還北京首開總額為人民幣283,000,000元的未償還款項，從而悉數及最終結清北京首開貸款。據董事所知、所悉及所信，及於作出所有合理查詢後，於結清總額為人民幣283,000,000元的款項後，北京首開已同意將於收到總額為人民幣283,000,000元的款項後解除由本公司提供的擔保。

由於(a)誠如該通函所披露，本集團的聯屬公司世紀協潤(持有項目公司的96.8%權益)將於可換股票據獲轉換後成為本集團的附屬公司；及(b)解除本公司向北京首開提供的擔保將全面解除本公司於有關擔保項下的全部責任，因此董事(包括獨立非執行董事)認為向項目公司提供委託貸款以及貸款諮詢協議項下之貸款安排將符合本集團的利益及將改善本集團整體的財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)進而認為委託貸款協議、貸款諮詢協議及臨時協議之條款乃屬正常的商業條款，且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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。

由於委託貸款及貸款安排費用之總金額(根據上市規則第14.22條計算之總和)的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但並未超過25%，根據上市規則，委託貸款協議及貸款諮詢協議構成本公司一項須予披露的交易。

由於墊付予項目公司(本公司的聯屬公司)的總金額超出上市規則第14.07(1)條界定的8%資產比率，根據上市規則第13.16條，委託貸款協議構成發行人對聯屬公司的財務資助。

釋義

「該公佈」	指	本公司日期為二零零九年十二月十六日之公佈
「奧園集團」	指	奧園集團有限公司(英文名稱為Aoyuan Group Company Limited (僅供識別))，一間根據中國法律註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「該銀行」	指	中國工商銀行中國廣州荔灣支行
「北京首開」	指	北京首開開發股份有限公司，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，且為項目公司之前股東
「北京首開貸款」	指	北京首開墊付予項目公司的股東貸款及該貸款所產生的應計利息
「董事會」	指	董事會
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司
「該通函」	指	本公司日期為二零零九年九月十四日之通函

「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「委託貸款」	指	根據委託貸款協議墊付予項目公司的總額為人民幣283,000,000元的貸款
「委託貸款協議」	指	奧園集團(作為貸款方)、該銀行(作為委託銀行)及項目公司(作為借款方)就本金額為人民幣283,000,000元的貸款而訂立日期為二零一零年四月九日的委託貸款協議
「貸款安排費用」	指	項目公司根據貸款諮詢協議應付予奧園集團之貸款安排費用人民幣9,296,550元
「貸款諮詢協議」	指	奧園集團與項目公司就項目公司所獲委託貸款的安排於二零一零年四月九日訂立的貸款諮詢協議
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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(英文名稱為Beijing Yaohui Real Estate Co. Ltd.(僅供識別))，一間根據中國法律成立的有限公司，分別由王府及世紀協潤擁有
「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
「臨時協議」	指	奧園集團與項目公司就購買於項目用地上開發的54間商品房而於二零一零年四月九日訂立之主臨時買賣協議，其中有關商品房作為項目公司償還委託貸款及支付貸款安排費用之抵押
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「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

本公佈採用的匯率1.00港元=人民幣0.87973元，為中國人民銀行於二零一零年四月九日所報港元兌換人民幣現貨匯率中間值，僅供參考。

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，二零一零年四月十一日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、胡大為先生、林錦堂先生及辛珠女士；(2)非執行董事武捷思先生、保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生(梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生之替補董事)；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。