

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)

澄清公佈 須予披露交易 收購附屬公司

董事會謹此澄清於有關須予披露交易之該公佈之若干事項。

茲提述中國奧園地產集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零零九年七月七日之公佈(「該公佈」)，內容有關本集團訂立之須予披露交易。除非文義另有所指，本澄清公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此澄清下列事項：

1. 該公佈所述收購與二零零九年七月三日本公司公佈之建議收購屬同一事項。因此，亦應提述本公司日期為二零零九年七月三日有關建議收購之公佈。
2. 根據賣方於二零零八年四月提供之估值，按「現狀」基準評估之項目用地價值為人民幣4,000,000,000元。然而，鑑於最近中國地產市況及並無考慮全球金融狀況，故該估值並不反映項目用地之價值。因此，董事會於釐定項目用地之價值時，不僅已參考其截至二零零八年四月之估值，同時亦已參考項目用地之目前公平市值。

3. 目標公司之合併財務資料如下：

	二零零九年 一月一日 至二零零九年 六月三十日期間 (未經審核) 人民幣元	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 (經審核) 人民幣元	二零零七年 (經審核) 人民幣元
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
	於二零零八年 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

4. 董事認為，收購及墊款屬公平合理，原因如下：

- (i) 儘管目標公司於二零零九年六月三十日有負債淨額人民幣67,537,421.42元，賣方與買方協議，目標公司於收購完成前之若干負債將由賣方承擔。
- (ii) 目標公司之業務為收購及發展項目用地及其後銷售及租賃建於項目用地之公寓。於買賣協議日期，項目用地上之住宅、商業及酒店綜合大樓尚在興建，預期建築工程將於二零一零年完成。物業發展公司於出售建於其擁有之土地之物業前產生虧損並非罕見。就此，董事不僅考慮截至二零零九年六月三十日止期間所產生虧損淨額，惟彼等亦曾考慮出售於項目用地發展之物業之估計所得款項，其乃按照(其中包括)項目用地之位置及物業質素作出估計。

5. 買方將不會豁免買賣協議及貸款協議項下就世紀協潤轉讓王府之90%權益予香港公司之先決條件。在此情況下，根據買賣協議完成收購及完成商務部批文項下交易後，買方將合法及實益擁有世紀協潤41.33%權益，而世紀協潤將擁有項目公司96.8%權益。

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，二零零九年七月二十日

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。