

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

### 收購貸款

#### 收購貸款

董事會謹此宣佈，於二零一一年七月二十八日，買方(本公司之全資附屬公司，作為買方)、原貸款人(作為賣方)及安排行(作為安排行)訂立轉讓文件，據此，原貸款人同意向買方全部轉讓與原貸款人參與融資文件有關之所有權利、權益及責任，總代價為713,430,000港元。

就擔保世紀協潤於信貸融資協議項下之責任所提供之抵押包括(其中包括)：

- (a) 泓達(由王志才先生擁有70%權益及王清福先生擁有餘下30%權益之公司)簽立有關由泓達擁有之世紀協潤(本公司之共同控制實體)已發行股本之股份抵押；
- (b) 奧園國際(本公司之全資附屬公司)簽立有關由奧園國際擁有之世紀協潤已發行股本之股份抵押；
- (c) 世紀協潤簽立有關由世紀協潤持有之北京耀輝股權設立之股權質押；及
- (d) 本公司於信貸融資協議項下提供之擔保。

買方已於二零一一年七月二十八日向原貸款人支付總代價 713,430,000 港元，而收購事項於同日完成。

## 上市規則之影響

由於收購事項代價總額之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過 5%但不超過 25%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

## 強制執行

泓達已違反其於融資文件項下對原貸款人之責任，構成融資文件項下之違約事件。為便於世紀協潤之正常營運，經與轉讓文件之訂約各方進行若干磋商後，買方同意購買及原貸款人同意出售與原貸款人各自根據轉讓文件之條文參與之融資文件有關之所有權利、權益及責任。

於二零一一年七月二十九日，由於泓達違約，抵押代理委任財產接收人及財產管理人強制執行融資文件項下之抵押。為保障買方(作為信貸融資協議貸款人)利益，財產接收人及財產管理人於二零一一年七月二十九日根據融資文件採取以下行動：

- (a) 將抵押資產轉讓予財產接收人及財產管理人；及
- (b) 由王志才先生及王清福先生就辭去世紀協潤董事職務所簽妥之辭任函生效；及
- (c) 財產接收人及財產管理人委任由彼等提名之兩名世紀協潤董事。

本公司將於及當合適時進一步刊發有關強制執行抵押資產之進展。

## 收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一一年七月二十八日，買方(本公司之全資附屬公司，作為買方)及原貸款人(作為賣方)訂立轉讓文件，據此，原貸款人已同意向買方全部轉讓與原貸款人參與融資文件有關之所有權利、權益及責任，總代價為 713,430,000 港元。

## 轉讓文件

轉讓文件之主要條款概要如下：

### 日期

二零一一年七月二十八日

### 訂約各方

買方                   :       買方  
賣方                   :       原貸款人  
安排行                :       安排行

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各原貸款人、安排行及其最終實益擁有人（倘適用）為獨立第三方。

### 收購事項下所收購之資產

原貸款人同意向買方全部轉讓與彼等各自參與融資文件有關之所有權利、權益及責任，總代價為713,430,000港元。

就擔保世紀協潤於信貸融資協議項下之責任所提供之擔保包括（其中包括）：

- (a) 泓達（由王志才先生擁有70%權益及王清福先生擁有餘下30%權益之公司）簽立有關由泓達擁有之世紀協潤（本公司之共同控制實體）47.31%已發行股本之股份抵押；
- (b) 奧園國際（本公司之全資附屬公司）簽立有關由奧園國際擁有之世紀協潤52.69%已發行股本之股份抵押；
- (c) 世紀協潤簽立有關由世紀協潤持有之北京耀輝股權之股權質押；及
- (d) 本公司於信貸融資協議項下提供之擔保。

### 代價

收購事項之總代價713,430,000港元乃由本公司與原貸款人經公平磋商後而達致，並參考(i)貸款之未償還本金；(ii)應計利息；及(iii)收購事項之預期成本及費用而釐定。

總代價713,430,000港元由買方以現金支付，並由本集團之內部資源撥付。

完成

買方已於二零一一年七月二十八日向原貸款人支付總代價713,430,000港元，而收購事項於同日完成。

## 強制執行

泓達已違反其於融資文件項下對原貸款人之責任，構成融資文件項下之違約事件。為便於世紀協潤之正常營運，經與轉讓文件之訂約各方進行若干磋商後，買方同意購買及原貸款人同意出售與原貸款人各自根據轉讓文件之條文參與之融資文件有關之所有權利、權益及責任。

於二零一一年七月二十九日，由於泓達違約，抵押代理委任財產接收人及財產管理人強制執行融資文件項下之抵押。為保障買方（作為信貸融資協議貸款人）利益，財產接收人及財產管理人於二零一一年七月二十九日根據融資文件採取以下行動：

- (a) 將抵押資產轉讓予財產接收人及財產管理人；及
- (b) 由王志才先生及王清福先生就辭去世紀協潤董事職務所簽妥之辭任函生效；及
- (c) 財產接收人及財產管理人委任由彼等提名之兩名世紀協潤董事。

## 有關世紀協潤及信貸融資協議之資料

世紀協潤是本公司之共同控制實體，乃於香港註冊成立。於本公告日期，世紀協潤分別由奧園國際及泓達擁有52.69%及47.31%。世紀協潤之業務為持有北京耀輝之96.8%股權。北京耀輝乃一間項目公司，其業務為項目用地之物業發展及銷售、租賃及管理建於項目用地上之公寓、資訊諮詢服務（代理服務除外）及內部裝修。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零零九年七月二十日、二零零九年七月三十日及二零一零年九月二十七日之公告以及本公司日期為二零零九年九月十四日之通函。

於二零零九年十二月九日，本公司（作為擔保人）與世紀協潤（作為借款人）、安排行（作為安排行）、工商銀行（亞洲）有限公司（作為貸款代理及抵押代理）及原貸款人（作為貸款人）訂立信貸融資協議，據此，原貸款人同意向世紀協潤作出總金額相當於670,000,000港元之定期貸款融資。有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。

## 進行收購事項之理由

世紀協潤為本公司之共同控制實體，及透過北京耀輝擁有項目用地之96.8%權益。項目用地位於中國北京黃金地段，具有極佳發展潛力。董事會對中國經濟持樂觀態度，看好中國物業市場的前景，並認為，就該位於北京核心區域之商業及住宅物業項目之發展而維持本公司於世紀協潤及北京耀輝之長遠權益乃符合本公司之最佳利益。董事會考慮到收購事項及採取即時行動將進一步鞏固本公司於世紀協潤及北京耀輝之權益。董事會認為，收購事項符合本公司之最佳利益，而收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 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。

安排行、中國工商銀行(亞洲)有限公司及工銀國際金融有限公司均為中國工商銀行股份有限公司之附屬公司，中國工商銀行股份有限公司為中國最大商業銀行，透過境內及海外機構及代理行，為全球企業及個人銀行客戶提供廣泛金融產品及服務，而其他借貸人乃個別投資者。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，原貸款人、安排行及其最終實益人(如適用)各自均為獨立第三方。

由於買方進行之收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但不超過25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內使用時具有以下涵義：

「收購事項」 指 根據轉讓文件收購信貸融資協議及相關抵押文件之所有權利

「奧園國際」 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有限公司，為本公司全資附屬公司

「安排行」	指	工銀國際投資管理有限公司
「北京耀輝」	指	北京耀輝置業有限公司(英文名為Beijing Yaohui Real Estate Co. Ltd.，僅供識別)，一間根據中國法律成立之有限公司，由世紀協潤擁有96.8%權益及由北京王府世紀發展有限公司(英文名為Beijing Wangfu Century Development Co. Ltd.，僅供識別)擁有餘下3.2%權益
「董事會」	指	董事會
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，由奧園國際擁有52.69%權益及由泓達擁有餘下47.31%權益，為本公司之共同控制實體
「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
「信貸融資協議」	指	由世紀協潤(作為借款人)、本公司(作為擔保人)、安排行、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為貸款代理人及擔保代理人)及原貸款人(作為貸款人)所訂立日期為二零零九年十二月九日之信貸融資協議
「董事」	指	本公司董事
「融資文件」	指	(a)信貸融資協議；(b)泓達及奧園國際分別就世紀協潤股份而於二零零九年十二月九日簽立之股份抵押；(c)世紀協潤就其所持北京耀輝股權而於二零零九年十二月九日簽立之股權質押；及(d)其他相關抵押文件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「泓達」	指	泓達投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，由王志才先生擁有70%及由王清福先生擁有餘下30%
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之(該等)人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據信貸融資協議墊付總金額為670,000,000港元之定期貸款
「原貸款人」	指	工銀國際融資有限公司及其他貸款人
「其他貸款人」	指	七名個別貸款人，即Hung Pi Yueh、Hsu Che Hsiung、Zhou Yue Sheng、Pang Leng Lun、Pan Li Fang、Yin Hui及South Nice Limited(由獨立第三方全資擁有)
「中國」	指	中華人民共和國
「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平方米之土地，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	振富有限公司，一間根據英屬維京群島法律註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「抵押代理」	指	信貸融資協議貸款人不時委任之融資文件之抵押代理
「抵押資產」	指	根據由泓達於二零零九年十二月九日以抵押代理為受益人簽立之股份抵押而設立之世紀協潤4,731股已發行股份(佔其全部已發行股本之47.31%)、相關權利及所有其他資產
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓文件」	指	買方(作為買方)與各原貸款人(作為賣方)簽署之(a)日期為二零一一年七月二十八日之信貸融資協議補充函件；及(b)日期為二零一一年七月二十八日之轉讓證書



「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命  
中國奧園地產集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零一一年七月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、楊忠先生、林錦堂先生、辛珠女士及胡大為先生；本公司非執行董事為武捷思先生及保爾·渥蘭斯基先生；及本公司獨立非執行董事為馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。