

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

董事會謹此宣佈，於二零一零年七月八日，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經修訂及重訂委託貸款協議；
- (2) 與項目公司訂立第二份貸款諮詢協議；及
- (3) 與項目公司訂立經修訂及重訂臨時協議。

由於委託貸款、經修訂及重訂委託貸款協議手續費用以及第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議安排費用之總金額(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，經修訂及重訂委託貸款協議、第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議構成本公司一項須予披露的交易。

茲提述本公司日期為二零一零年四月十一日之公佈。日期為二零一零年四月九日之委託貸款協議的期限將於二零一零年七月九日屆滿。為此，委託貸款協議之各方議定延長委託貸款的期限至二零一零年十月九日。

於二零一零年七月八日，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經修訂及重訂委託貸款協議；
- (2) 與項目公司訂立第二份貸款諮詢協議；及
- (3) 與項目公司訂立經修訂及重訂臨時協議。

經修訂及重訂委託貸款協議

經修訂及重訂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	：	二零一零年七月八日
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(約等於323,428,571港元)，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	：	二零一零年四月九日至二零一零年十月九日
手續費用	：	借款方將於二零一零年七月九日向貸款方支付相等於委託貸款金額1%之手續費用，即人民幣2,830,000元(約等於3,234,286港元)
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。

除委託貸款及手續費用的條款之外，委託貸款協議的其餘條款維持不變。

第二份貸款諮詢協議

於二零一零年七月八日，奧園集團與項目公司訂立第二份貸款諮詢協議，據此，奧園集團已同意安排延長委託貸款，且項目公司已同意向奧園集團支付安排費用人民幣9,296,500元（約等於10,624,628港元）。根據第二份貸款諮詢協議，項目公司進一步同意就第一份貸款諮詢協議支付安排費用人民幣9,296,500元（約等於10,624,628港元），上述安排費用應於第二份貸款諮詢協議日期起三個營業日內支付，及就第二份貸款諮詢協議支付安排費用人民幣9,296,500元，上述安排費用應於經修訂及重訂委託貸款協議日期起三(3)個月內支付。

第二份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。

關於項目用地上開發的商品房的經修訂及重訂臨時協議

於二零一零年七月八日，作為項目公司償還經修訂及重訂委託貸款協議下之委託貸款及支付第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議下之安排費用的抵押，項目公司與奧園集團訂立經修訂及重訂臨時協議以購買於項目土地上開發的54間商品房。倘若項目公司無法支

付安排費用、委託貸款連同委託貸款應計利息的任何金額，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安排費用，連同委託貸款及應計利息的未償還總餘額相若。經修訂及重訂委託貸款協議之訂約方已議定，奧園集團所獲取的商品房購買價格總額將用於抵銷項目公司應付的未償還總餘額。

於訂立經修訂及重訂臨時協議後，臨時協議將立即自動終止。除延長抵押以覆蓋經修訂及重訂委託貸款協議及第二份貸款諮詢協議所規定委託貸款的延長期限之外，經修訂及重訂臨時協議的其餘條款與臨時協議的條款大致相同。

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。截至二零一零年六月，項目公司已實現於項目土地上開發的42項商品房之未經審核合約銷售，總建築面積約為15,853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。

延長委託貸款期限的理由

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(即二零一零年四月九日)，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。項目公司已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。

董事會獲悉，項目公司需要更多時間向該銀行償還委託貸款。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公司的附屬公司；(b)項目公司將成為本公司的附屬公司；及(c)經修訂及重訂臨時協議已就項目公司之償還責任作出擔保，因此董事(包括獨立非執行董事)認為延長委託貸款之期限至二零一零年十月九日及第二份貸款諮詢協議下的貸款安排將不會影響本集團的財務狀況，同時更可改善項目公司的現金流，因而促進其業務發展，從長遠而言提高本公司的回報。

董事(包括獨立非執行董事)進而認為經修訂及重訂委託貸款協議、第二份貸款諮詢協議及經修訂及重訂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、經修訂及重訂委託貸款協議手續費用以及第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議安排費用之總金額(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，經修訂及重訂委託貸款協議、第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議構成本公司一項須予披露的交易。

釋義

「經修訂及重訂委託貸款協議」	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)就期限從二零一零年四月九日起至二零一零年十月九日止、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七月八日的經修訂及重訂委託貸款協議
「經修訂及重訂臨時協議」	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七月八日訂立之經修訂及重訂主臨時買賣協議，其中有關商品房作為項目公司履行經修訂及重訂委託貸款協議、第一份貸款諮詢協議及第二份貸款諮詢協議下的付款責任之抵押
「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	北京首都開發股份有限公司，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	根據經修訂及重訂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
「第一份貸款諮詢協議」	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，分別由北京王府世紀發展有限公司(英文名稱為Beijing Wangfu Century Development Co. Ltd.(僅供識別))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履行委託貸款協議及第一份貸款諮詢協議下的付款責任之抵押
「第二份貸款諮詢協議」	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七月八日訂立的貸款諮詢協議
「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0.875元，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，二零一零年七月八日

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。