

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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告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)

非常重大出售事項

及

恢復買賣

該協議

董事會謹此宣佈，於二零一二年三月二十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、買方擔保人(作為買方擔保人)與目標公司訂立該協議，據此：

- (a) 賣方有條件同意出售及買方有條件同意按約1,829,000,000港元(相當於人民幣1,480,000,000元)之代價購買出售股份，出售股份佔目標公司全部已發行股本之52.69%或項目公司股權之51%；及
- (b) 於完成日期，目標集團將向本集團償還結欠本集團之公司貸款之全部未償還金額。

於出售事項完成後，本公司將不再擁有目標集團任何權益。

出售股份之代價及公司貸款之金額合共約為3,178,000,000港元。董事預期出售事項所得款項淨額將約為3,174,000,000港元(經扣除所有相關費用及開支)，將於日後出現具吸引力之機會時用作增加本集團之土地儲備及作為日常營運資金之用。

上市規則之涵義

由於本集團將收取之出售股份之代價及公司貸款之總金額超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)之75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告及刊發通函之規定及須獲得股東批准。由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，股東毋須於本公司股東特別大會上就提呈之批准出售事項之決議案放棄投票。

向股東寄發通函

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則項下規定之其他資料之通函將於二零一二年四月二十五日或之前向股東寄發。

出售事項須待獲得股東批准後方告完成，因此出售事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零一二年三月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一二年四月二日上午九時正起恢復股份買賣。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一二年三月二十七日，賣方(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、買方擔保人(作為買方擔保人)與目標公司訂立該協議，據此：

- (1) 賣方有條件同意出售及買方有條件同意按約1,829,000,000港元(相當於人民幣1,480,000,000元)之代價購買出售股份，出售股份佔目標公司全部已發行股本之52.69%或項目公司股權之51%；及
- (2) 於完成日期，目標集團將向本集團償還結欠本集團之公司貸款之總金額約1,349,000,000港元。

該協議

該協議之主要條款概要如下：

日期

二零一二年三月二十七日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 本公司
- (3) 買方
- (4) 買方擔保人
- (5) 目標公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人（彼亦為買方之最終實益擁有人）均為獨立第三方。

將予出售之資產

目標公司為本公司之一間共同控制實體，其中目標公司之 52.69% 為賣方擁有。

在該協議之條件及條款規限下，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出售股份，出售股份佔目標公司全部已發行股本之 52.69% 或項目公司股權之 51%。於出售事項完成後，本公司將不再擁有目標集團之任何權益。

代價

出售股份之代價約 1,829,000,000 港元，相當於人民幣 1,480,000,000 元，將以下列方式支付：

- (1) 於該協議日期，買方將支付 600,000,000 港元，即將由託管代理人持有之按金；及

(2) 於完成日期：

(a) 買方及賣方將共同指示託管代理人向賣方發放 600,000,000 港元按金；及

(b) 買方將支付結餘代價約 1,199,000,000 港元（經扣除下文「完成」一節所載之保留金及賣方與買方協定的其他應付款項）。

於該協議日期，買方已向託管代理人支付該 600,000,000 港元按金。

作為出售事項之一部分，於完成日期目標集團將向本集團償還公司貸款，即結欠本集團之總金額約 1,349,000,000 港元。目標集團於完成日期悉數償還公司貸款後，其對本集團之付款責任將獲悉數解除。

出售股份之代價乃經本公司與該協議其他訂約方公平商議後達成，並經參考 (i) 本公司於目標集團淨資產所佔權益之賬面值約 744,000,000 港元（相當於約人民幣 602,000,000 元）；(ii) 出售事項之預計成本及開支約 4,000,000 港元；(iii) 位於項目用地的在建項目之估值與周邊地區物業之估值；及 (iv) 下文「出售事項之理由及裨益」一段所載之其他因素後釐定。鑑於目標集團於二零零九年之原收購成本約 823,240,000 港元（相當於人民幣 666,000,000 元）及本公司對目標集團所花費之時間及資源（包括完成項目用地開發已花費及將花費之成本），董事會認為出售股份之代價屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

完成後出售股份之代價調整

根據該協議，出售事項之代價須根據最終調整附表作完成後調整，於賣方交付最終調整附表及由一名獨立核數師審閱後釐定。最終調整附表包括根據該協議指定之形式編製截至完成日期止之資產及負債報表。基於最終調整附表，出售股份之代價可作調整，預期調整範圍介乎 10,000,000 港元至 20,000,000 港元之間。

鑑於最終調整附表由獨立核數師審閱，以確定出售股份之實際代價，董事會認為上述調整安排屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

倘(a)最終調整附表列示之代價高於該協議列示之代價，買方須於其確認最終調整附表當日計五個營業日內按實際計得金額基準，向賣方支付最終調整附表所列示之代價超出之金額；或(b)最終調整附表列示之代價低於該協議呈列之代價，賣方須於買方確認最終調整附表當日計五個營業日內按實際計得金額基準，向買方支付差額。

先決條件

出售事項須待下列條件達成後，方告作實：

- (1) 倘根據上市規則適用，本公司刊發公告並寄發通函及股東於本公司將予召開之股東特別大會上正式通過決議案或按上市規則許可之其他方式批准(其中包括)該協議及其項下擬進行之交易；
- (2) 賣方遵守該協議及賣方、買方及託管代理人訂立之託管協議(內容有關600,000,000港元按金)之條款及條件；及
- (3) 概無因政府或監管機構建議、制定任何法律、法規或決定或採納任何措施或行動而禁止、限制或實質延誤該協議項下擬進行之交易或項目用地之持續項目發展。

買方可隨時書面豁免上文指定之任何條件(條件(1)除外)。倘於自該協議日期起計六個月內上文訂明之所有先決條件未達成或獲豁免，則該協議將失效並無進一步效力，惟任何先前違反者除外。

完成

出售事項之完成將於該協議項下完成之先決條件達成或獲豁免之日起計第五(5)個營業日發生。

於完成日期，買方將自出售股份代價餘額中扣起保留金以作為於保證期間保證賣方履行該協議項下之付款及／或補償責任，並將於緊隨保證期間結束日起計三個營業日內向賣方退還保留金之餘額。

倘賣方於保證期間違反該協議項下之任何責任後沒有向買方付款或補償，則買方將有權從保留金中扣除支付款項或補償金額，惟(a)買方及賣方須就支付款項或補償達成協議；或(b)香港法院就該補償金額頒發命令且該命令屬最終並對訂約方具有約束力。倘保留金不夠支付全部支付款項或補償，或保證期間的保留金結餘少於30,000,000港元，則賣方應向買方支付差額。鑒於(a)賣方於該協議項下付款責任將於完成時結清；(b)買方將作出出售事項之總付款；(c)最終調整附表經獨立核數師審閱；(d)補償金額須根據共同協議或法庭最終裁決而定；及(e)賣方之最高彌償責任將不得超過人民幣100,000,000元，董事認為預扣保留金屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

該協議之終止

經考慮賣方及買方須妥為履行該協議項下之責任及出售事項未能完成之機會成本，該協議之訂約方進一步同意：

(1) 倘於完成日期，因以下事件導致出售事項不能完成，則賣方有權透過發出書面通知終止該協議：

(a) 買方未能按照該協議訂明之方式支付任何款項(包括但不限於支付出售股份之任何代價或公司貸款)；或

(b) 於完成日期，買方未能交付任何完成文件，

緊隨賣方向買方送達終止通知後，買方須向賣方支付600,000,000港元作為補償，該補償將由買方指示託管代理人向賣方發放按金600,000,000港元結清。

(2) 買方有權透過書面通知終止該協議，倘：

(a) 賣方未能按協定於該協議日期交付任何文件或未能於完成日期交付完成文件；

(b) 於該協議日期起至完成日期間發生下列任何事件：

(i) 賣方違反該協議且自買方發出書面通知之日起計七個營業日內未能適當糾正該違反；

- (ii) 因賣方之蓄意作為致使項目用地或項目受到中國相關規管機構查封或沒收或凍結；或
- (iii) 兩名最大股東任何一位未能於本公司股東特別大會上投票贊成出售事項及其項下擬進行之交易。

緊隨買方向賣方送達終止通知後，賣方將指示託管代理人將600,000,000港元按金連同應計利息釋放予買方。

- (3) 倘(a)因發生上文第2(b)(ii)或(iii)項之事件；(b)賣方未能按協定於該協議日期送交應於該協議日期送達之文件；或(c)賣方未能於完成日期交付該協議訂明的若干完成文件正本，致使買方終止該協議，則賣方須向買方支付600,000,000港元作為補償。

二零一二年三月二十七日，本公司已取得該兩名最大股東之同意書，彼等同意於股東特別大會上就出售事項投贊成票。由於600,000,000港元之補償乃基於賣方之蓄意作為及兩名最大股東之同意書，董事認為(a)本公司能夠監控風險，因此上述事件發生之可能性微乎其微；及(b)上述600,000,000港元之補償金額及安排屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

股東協議之終止

於二零一二年三月二十七日，賣方、泓達及目標公司簽訂確認契約，據此各訂約方同意，終止股東協議項下其各自之責任及義務(包括優先購買權及協助目標公司取得銀行融資之責任)。各方於股東協議下之責任將於完成日期不再生效。

由於賣方將於出售事項完成後不再擁有目標公司權益，股東協議之終止對本公司將無任何影響。

保證及訂約方之最高索償金額

本公司同意向買方保證賣方妥為及依時履行及遵守其在該協議之條款及條件項下之所有責任、承擔或承諾。

買方擔保人同意向賣方保證買方妥為及依時履行及遵守其在該協議之條款及條件項下之所有責任、承擔或承諾。

除本公告「該協議之終止」分節所披露者外，根據該協議賣方及本公司之最高彌償責任總額將不得超過人民幣100,000,000元，而根據該協議買方及買方擔保人之最高彌償責任總額將不得超過人民幣100,000,000元。

有關買方之資料

買方為一間投資控股公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人（彼亦為買方最終實益擁有人）均為獨立第三方並透過一名獨立第三方介紹給本公司。於出售事項之前，買方及買方擔保人與本集團及其任何關連人士先前概無任何業務或其他關係。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除買方擔保人擬收購泓達於目標公司之權益外，買方及買方擔保人概無與目標集團原賣方或北京王府世紀發展有限公司（現時項目公司3.2%之擁有人）各自有任何關係。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間根據香港法律註冊成立之投資控股公司。於本公告日期，目標公司由賣方擁有52.69%及由泓達擁有47.31%。本公司分以下兩個階段收購目標公司52.69%之權益：

- (1) 於二零零九年七月六日，由（其中包括）賣方（作為買家）及泓達（作為賣家）之間訂立買賣協議，據此賣方同意購入及泓達同意出售目標公司41.33%已發行股本，代價為人民幣370,000,000元之等值港元。收購41.33%權益之交易於二零零九年七月二十八日完成；及
- (2) 於二零零九年七月二十二日，由（其中包括）賣方及泓達之間訂立認購協議，據此賣方同意向泓達認購可換股票據，本金額為人民幣296,000,000元，票面息率為11厘，並獲擔保及可兌換成目標公司全部已發行股本之11.36%。賣方已於二零一零年九月二十七日行使其權利轉換可換股票據成為目標公司11.36%權益。收購額外11.36%之權益已於二零一零年九月二十七日完成。

有關上述收購事項進一步資料，請參閱本公司分別於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及本公司於二零零九年九月十四日之通函。

於二零零九年十二月，目標公司(作為借方)及本公司(作為擔保人)訂立財團信貸融資協議，內容有關總金額相當於670,000,000港元之有期貸款融資(「工銀貸款」)。賣方及泓達均將其擁有目標公司股份作股份抵押，以保證目標公司妥為履行其於工銀貸款項下之責任。

於工銀貸款期間，泓達已違反其於其股份抵押及其他融資文件項下之責任，構成融資文件項下之違約事件。在此情況下，振富有限公司(本公司之全資附屬公司)從貸方購入工銀貸款連同工銀貸款項下融資文件項下之所有權利、利息及責任，包括泓達及賣方各自執行之目標公司股份之股份抵押。於二零一一年七月二十九日，工銀貸款抵押代理委任財產接收人及財產管理人(「財產接收人」)根據泓達執行之股份抵押強制執行泓達於目標公司之股份。

於二零一一年八月，本集團收到泓達(作為原告)對本集團及財產接收人發出之傳訊令狀及對各方傳票，內容有關申請限制本集團及財產接收人處理泓達於目標公司之股份。泓達向高等法院及上訴法庭提出的上訴申請及其相關上訴許可申請被駁回。高等法院及上訴法庭亦均頒令泓達的申請及上訴許可申請訴訟費應由泓達向本集團及財產接收人支付。於二零一二年一月十八日，泓達已向振富有限公司支付約351,910,000港元之一筆金額。因此，泓達於信貸融資協議及相關融資文件下之責任被解除。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零一一年七月三十一日、二零一一年八月五日、二零一一年八月二十四日、二零一一年十二月二十日、二零一一年十二月三十日及二零一二年一月十九日之公告。隨後，訴訟各方清償上述申請的訴訟費並於二零一二年三月二十三日簽署同意傳票以撤銷該等申請並毋須支付有關撤銷申請之訴訟費。

項目公司

項目公司為一間項目公司，其業務為項目用地的物業開發以及出售、租賃及管理項目用地上建成的公寓、諮詢服務(不包括代理服務)以及室內裝修。項目公司於二零零四年八月三十一日與北京市國土局訂立「北京國有土地使用權出讓合同」及於二零零七年二月一日訂立補充協議，獲取項目用地。根據上述協議，項目用地之住宅使用及商業使用年期自二零零四年八月三十一日起分別為七十年及四十年。本項目計劃將為一個綜合項目，包括服務式公寓、豪華公寓及商用物業，其主要架構分為兩棟大樓-南樓及北樓，其中南樓40層高之高端公寓約102,000平方米，北樓43層樓高之商業服務式公寓約49,000平方米及4層樓高之商業綜合建築總樓面面積約23,000平方米。

本公告日期，項目公司由目標公司擁有96.8%之股權。

本公司於二零零九年收購目標公司52.69%股權後，於二零零九年十月恢復項目用地上的物業建築工程，包括物業的設計及規劃。

於本公告日期，項目用地下的主結構大致建成，而主結構的外牆尚未完成。項目用地的裝修工程仍在進行中。鑒於全球經濟持續不明朗及地方緊縮措施，項目公司放緩其項目用地上的建築工程進度並預期開發於二零一二年年底完成。直至本公告日期，項目用地的物業合同出售錄得約人民幣792,500,000元。

目標集團之財務資料

以下為目標集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	0	0
稅前溢利(虧損)	115,017 (附註)	(48,507)
稅後溢利(虧損)	74,971	(41,687)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零一一年
資產淨值	911,437	867,430
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：溢利人民幣115,017,000元是在建之投資物業估值盈餘中產生。

出售事項之財務影響

基於目標集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，及假設出售事項已完成，預期本集團自出售事項錄得稅前收益約為1,081,000,000港元，即出售股份代價與本公司於目標集團淨資產值中之所佔權益之賬面值及出售事項之成本以及開支之總金額之差額。股東務請注意，本公司將自出售事項錄得之實際收益將視乎於完成日期目標集團淨資產之賬面值而定。

所得款項用途

出售股份之代價及公司貸款之總金額約為3,178,000,000港元。董事預期，出售事項所得款項淨額將為約3,174,000,000港元（經扣除所有相關費用及開支後），將於日後出現具吸引力之機會時用作增加本集團之土地儲備及作為日常營運資金之用。基於本集團於二零一一年十二月三十一日持有之現金及銀行存款約4,726,000,000港元，預期本集團於出售事項後持有現金及銀行存款約7,900,000,000港元。

於本公告日期，本公司並無任何具體計劃收購土地或確認任何目標。然而，鑑於中國政府會於日後繼續對物業市場採取緊縮措施，尤其是對主要城市如北京和上海，本公司旨在尋求機會增加其土地儲備，主要用於剛性需求較大地區作商業及住宅用途。本公司可能探察在廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州等地的投資機會。

出售事項之理由及裨益

本集團主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。本集團持續監察物業市場環境並不時檢討其物業組合，以期為股東就其業務賺取最大回報。緊隨收購目標公司52.69%之股權後，本公司擬開發項目用地作為高端公寓及商用物業。然而，全球經濟仍受以下不明朗因素的不利環境影響，如歐洲主權債務危機以及中東政治局勢的不穩定性。此外，中國政府嚴格執行一系列緊縮的宏觀經濟嚴控措施，其中物業購買限制政策及其他緊縮措施於可見未來持續影響中國物業市場，尤其是該等主要城市如北京和上海。鑑於全球經濟的持續不穩定性及地方緊縮措施，項目用地下的物業出售連同其於日後的實際投資回報可能不如原本預期理想。於本公告日期，除項目用地外，本公

司並沒有持有位於北京和上海的土地任何權益。另一方面，其他城市，如廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州仍然對新開發的物業保持較大的需求，此乃由於人口增長及本地工人平均收入的明顯增長。因此緊縮措施對上述城市影響較少。本公司已調整其市場策略並計劃集中其投資於增長潛力強、剛性需求大及受緊縮措施影響較小的城市。

於本公司採取其市場策略後，緊縮措施對本集團業務運作的副作用已最小化。於二零一一年，本集團物業開發收入為人民幣3,004,300,000元，較二零一零年的人民幣2,431,000,000元增長人民幣573,300,000元或23.6%。平均售價由二零一零年的每平方米人民幣5,856元增加65.4%至每平方米人民幣9,684元。這主要是由於於二零一一年的較大部分收入佔65.8%來自商用物業及公寓項目，而二零一零年為36.1%，這主要得益於本集團推行商住雙線發展的策略，及本公司優越的品牌在該等城市的市場上享有盛譽。

董事亦認為，出售事項將創造良機讓本公司可以合理市價變現其投資並享有理想投資回報。此外，本集團將其於目標集團的權益變現乃堅持其理性策略。本集團現時強勁的現金流狀況再加上出售事項所得現淨流入將使本集團處於有利地位以繼續進行其投資計劃，特別在是目前的市場環境以供本集團用於增加於其他地區的低成本的土地儲備，這與本集團之持續穩健發展策略相一致。本公司於目前階段於北京及上海並無任何項目投資計劃，然而，其將持續監控物業市場環境並將於日後出現具吸引力之機會時增加本集團之土地儲備。

經考慮(a)近期物業市場環境；(b)出售事項之預期收益；及(c)調配資源增加本集團在其他地區具有較佳增長潛力之土地儲備之機會，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款乃基於正常商業條款，屬公平合理及訂立該協議符合本公司及股東之整體利益，

於出售事項完成後，本公司將不再於目標集團擁有任何權益。

於完成後集團之業務

緊隨出售事項完成後，本集團將繼續於中國從事物業開發及物業投資。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有合共24個項目及土地儲備總建築面積約8,602,000平方米。本集團之土地儲備主要位於主要城市，即廣東、廣西、江蘇、瀋陽及重慶。較之項目用地總建築面積約247,600平方米而言，出售事項不會對本集團之土地儲備產生任何影響。

近期，本集團與獨立第三方訂立合營協議，據此本集團以出資的方式收購合營公司65%股權，而合營方向合營公司轉讓位於廣州番禺之一幅土地。根據現時之計劃，項目用地將開發作智能產業匯聚區，包括商舖、寫字樓、停車場及其他附屬設施。

此外，本集團透過相關監管機構進行掛牌出讓成功購入分別位於重慶及廣州的三幅土地。兩幅位於廣州的土地指定作商業及金融用途，而一幅位於重慶的土地指定作商業及住宅用途。

誠如本公告中「出售事項之理由及裨益」一節所述，於二零一一年，本集團自物業開發取得收入為人民幣3,004,300,000元，較二零一零年的人民幣2,431,000,000元增長人民幣573,300,000元或23.6%。於二零一一年，本集團的毛利為人民幣817,600,000元，較二零一零年的人民幣655,800,000元增加24.7%。自物業開發確認之收入的平均售價由二零一零年的每平方米人民幣5,856元增至每平方米人民幣9,684元及毛利率增至27.1%。本集團錄得穩定毛利率乃由於本集團成功的商用物業開發及銷售模式。

除披露者外，於本公告日期，本公司並無任何出售、調低及/或終止本公司之餘下業務的意向、磋商、協議、安排及諒解協議。本公司將持續監控物業市場環境並開拓日後物業開發之具吸引力之機會。

本集團強勁的現金流出將使本集團處於有利地位以繼續進行其投資計劃以供本集團用於增加於其他地區的土地儲備，這於與本集團之發展策略相一致。儘管中國政府繼續於可見未來對物業市場執行其緊縮計劃，本集團現時所採用的發展策略將減少緊縮措施的負面影響。在此情況下，本公司已調整其市場策略並計劃集中其投資於剛性需求大，調控影響少及增長潛力強的其他城市，即廣東、廣西、瀋陽、重慶、江蘇、雲南及貴州。然而，本公司尚未物色任何潛在項目並將繼續尋求日後任何具吸引力之機會。

上市規則之涵義

由於本集團將收取之出售股份之代價及公司貸款的總金額合共超過一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)之75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守申報、公告及刊發通函之規定及須獲得股東批准。由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，股東毋須於本公司股東特別大會上就提呈之批准出售事項之決議案放棄投票。

向股東寄發通函

一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則項下規定之其他資料之通函將於二零一二年四月二十五日或之前向股東寄發。

出售事項須待獲得股東批准後方告完成，因此出售事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零一二年三月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一二年四月二日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、買方擔保人(作為買方擔保人)與目標公司就出售事項訂立之日期為二零一二年三月二十七日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港或中國之持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六、香港或中國之公眾假期)
「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

「公司貸款」	指	目標集團結欠本集團之貸款及相關累計利息總金額約1,349,000,000港元
「完成日期」	指	該協議項下之先決條件達成或獲豁免之日起計第五(5)個營業日
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議，賣方向買方轉讓出售股份及目標集團償還公司貸款
「最終調整附表」	指	將由賣方交付及經獨立核數師根據該協議審閱出售股份代價之最終調整附表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證期間」	指	自該協議日期開始至二零一四年五月三十一日之保證期間
「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，於本公告日期，直接擁有目標公司全部已發行股本之47.31%
「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／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之該名／該等人士
「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，一間根據中國法律成立之有限責任公司，由目標公司擁有96.8%及由北京王府世紀發展有限公司擁有餘下3.2%

「項目用地」	指	位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角之一幅土地，總建築面積約247,646平方米，作住宅用途之年期為七十年，於二零七四年八月三十日屆滿；以及作商業用途之年期為四十年，於二零四四年八月三十日屆滿
「買方」	指	Logic Capital Limited, 一間根據英屬維爾京群島法例成立之有限公司
「買方擔保人」	指	朱李月華女士，買方擔保人及買方之最終實益擁有人及獨立第三方，金利豐金融集團有限公司之行政總裁兼執行董事，朱女士為金利豐集團公司之控股股東，金利豐乃於香港從事證券、投資銀行、融資及金融服務業務
「保留金」	指	賣方應向買方支付之一筆金額30,000,000港元作保留金，以保證賣方履行該協議項下之付款及／或補償責任
「出售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00港元之5,269股普通股，佔其全部已發行股本之52.69%
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	由(其中包括)賣方、泓達與目標公司就目標公司訂立之日期為二零零九年七月二十八日之股東協議及後續股東協議
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	世紀協潤投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，由賣方擁有52.96%及由泓達擁有餘下47.31%及本公司一間共同控制實體公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」	指	中國奧園國際發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零一二年四月一日

本公告所採用之匯率為中國人民銀行有限公司於相關付款日就港元兌人民幣所報之買入匯率，僅供識別用途。本公告所採用之匯率為1.00港元兌人民幣0.809元，為中國人民銀行有限公司於二零一二年三月二十七日（該協議日期）就港元兌人民幣所報之收市買入匯率。

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；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。