

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，概不對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。



中國奧園集團股份有限公司 China Aoyuan 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

出售珠海奧園華富置業有限公司的60%股權

出售協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年一月六日(交易時段後)，本集團(作為賣方)就出售事項分別與買方訂立以下出售協議：

- (i) 55%出售協議，據此，奧園商業(本公司間接全資附屬公司，作為賣方)已同意出售而買方已同意購買目標公司的55%股權，代價為現金人民幣535,723,600元(相當於約621,439,000港元)；及
- (ii) 5%出售協議，據此，奧園城市更新(本公司間接非全資附屬公司，作為賣方)已同意出售而買方已同意購買目標公司的5%股權，代價為現金人民幣48,702,100元(相當於約56,494,000港元)。

出售事項的總代價為人民幣584,425,700元(相當於約677,933,000港元)。出售事項已於二零二三年一月六日完成。自該日起，目標公司不再為本公司附屬公司，目標公司的業績亦將不再於本集團財務報表內綜合入賬。

上市規則涵義

由於有關出售事項合併計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二三年一月六日(交易時段後)，本集團(作為賣方)就出售事項分別與買方訂立以下出售協議：

- (i) 55%出售協議，據此，奧園商業(本公司間接全資附屬公司，作為賣方)已同意出售而買方已同意購買目標公司的55%股權，代價為現金人民幣535,723,600元(相當於約621,439,000港元)；及
- (ii) 5%出售協議，據此，奧園城市更新(本公司間接非全資附屬公司，作為賣方)已同意出售而買方已同意購買目標公司的5%股權，代價為現金人民幣48,702,100元(相當於約56,494,000港元)。

出售事項的總代價為人民幣584,425,700元(相當於約677,933,000港元)。

55%出售協議

55%出售協議的主要條款概述如下：

日期：二零二三年一月六日

訂約方：(i) 賣方：奧園商業(本公司間接全資附屬公司)；及
(ii) 買方：山東頤養健康集團置業(集團)有限公司

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售資產：目標公司的55%股權

代價 : 現金人民幣535,723,600元(相當於約621,439,000港元)

付款條款 : 代價須於完成當日全數支付

5% 出售協議

5%出售協議的主要條款概述如下：

日期 : 二零二三年一月六日

訂約方 : (i) 賣方：奧園城市更新(本公司間接非全資附屬公司)；及
(ii) 買方：山東頤養健康集團置業(集團)有限公司

將予出售資產 : 目標公司的5%股權

代價 : 現金人民幣48,702,100元(相當於約56,494,000港元)

付款條款 : 代價須於完成當日全數支付

釐定代價的基準

出售事項的總代價為人民幣584,425,700元(相當於約677,933,000港元)。總代價乃由本集團與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，釐定時已考慮到目標公司60%股權的估值(由獨立專業估值師評定)約為人民幣584,425,740元。

完成

出售事項於二零二三年一月六日完成，而緊隨完成後，本公司保留對目標公司40%股權的控制。自該日起，目標公司不再為本公司附屬公司，目標公司的業績亦將不再於本集團財務報表內綜合入賬。

有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。於出售事項前，目標公司由奧園商業、奧園城市更新及珠海港盛科技有限公司(本公司間接非全資附屬公司)分別擁有55%、25%及20%，而本公司有權控制目標公司的100%股權。

目標公司主要從事中國珠海市香洲區前山街道翠微舊村改造項目(「該項目」)。該項目涉及14幅位於珠海市香洲區的地塊，總地塊面積約為344,000平方米，計容總建築面積約為1,285,000平方米，可銷售面積約為647,000平方米，主要用作住宅、商業與零售發展以及文化古跡保育。由目標公司擁有的該等項目地塊目前正在施工，興建公寓及高層住宅物業，當中部分住宅單位已取得商品房預售許可證並已預售。

下表載列目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核財務資料：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (概約) 人民幣	截至 二零二一年 十二月三十一日 止財政年度 (未經審核) (概約) 人民幣
營業額	33,670	22,852
除稅前溢利／(虧損)	(230,300,982)	(25,931,018)
除稅後溢利／(虧損)	(230,300,982)	(25,931,018)

目標公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣1,494,430,700元。

由於本公司的二零二一年全年業績於本公告日期尚未刊發，因此上述目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料並不代表將載於本集團綜合財務報表內的目標公司財務資料或財政狀況，本集團綜合財務報表有待最後審核並將適時刊發。上述目標公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料亦有待最後審核。

有關賣方及本集團的資料

奧園商業為於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要在中國從事物業發展。

奧園城市更新為於中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司，主要在中國從事物業發展。

本集團主要從事房地產開發與投資、城市更新、物業管理、文化旅遊、科技等業務。

有關買方的資料

買方為於中國成立的有限公司，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控股的國有企業。根據買方提供的資料，買方主要從事(i)以自有資金從事投資活動、護理機構服務(不含醫療服務)、養老服務及養生保健服務(非醫療)等一般項目；及(ii)醫療服務、各類工程建設活動、住宿服務、餐飲服務及房地產開發經營等許可項目。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

出售事項的所得款項淨額(經扣除有關出售事項的成本及開支)約為人民幣584,167,100元(「**所得款項淨額**」)。預期本集團將因出售事項而確認估計虧損約人民幣312,491,300元，即所得款項淨額與目標公司於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產淨值60%之間的差額，惟有待審核。股東及潛在投資者應當注意，上述數字僅供說明用途。本公司擬將所得款項淨額用作(i)償還若干與該項目有關的項目貸款；及(ii)繼續投資於該項目。

進行出售事項的理由及裨益

受中國房地產市場下行及自二零二一年以來的全國性宏觀調控政策的影響，加之難以通過慣常渠道取得融資，本集團需要額外資金，以履行財務責任，應對流動性問題。為增加流動資金，加快開發及轉讓現有項目，在符合本公司及其持份者的整體最佳利益的前提下，本公司一直就中國及境外資產積極尋找潛在買家或商業夥伴。出售事項為有關計劃的一部分。本公司有望通過整合國資及民企雙方資源，盤活旗下優質資產，改善資產負債表，增加市場信心。

上市規則涵義

由於有關出售事項合併計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

延遲刊發公告的原因

上市規則第14.34條規定，上市發行人須於須予披露交易的條款確定後盡快刊發公告。由於出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易，本公司未能及時遵守上市規則第14.34條項下規定，原因是最近一波COVID-19疫情中，本集團、買方與審批該交易的相關政府機構人員相繼受感染且治療康復需時，且春節假期較過往提前，導致相關僱員及人員人手不足。

為防止類似事件再次發生，本公司已採取以下措施：

- (i) 本公司就須予公佈交易加強及完善各部門之間的內部協調及報告制度，確保妥為遵守上市規則。本集團一般及日常業務之外的任何交易須於訂立相關協議前向本公司合規部門報告供其審閱，以評估披露的需要及時機，確保遵守上市規則項下的適用規定。
- (ii) 本公司已提醒負責員工嚴格遵守上市規則項下有關任何建議交易的披露規定，避免日後延遲披露。本公司將為負責員工、高級管理層及／或董事就上市規則項下的須予公佈交易提供進一步培訓，鞏固及加強彼等對相關監管規定的了解及認知。

(iii) 本公司將適時及於必要時，就日後任何建議交易須採取的任何行動尋求外部法律顧問或其他專業顧問的建議。

董事認為，實施上述補救措施將有效防止類似事件再次發生，並完善本公司的合規工作。

繼續暫停買賣

應本公司要求，股份自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告具有以下涵義：

「5%出售協議」	指	奧園城市更新與買方就出售目標公司5%股權訂立日期為二零二三年一月六日的買賣協議
「55%出售協議」	指	奧園商業與買方就出售目標公司55%股權訂立日期為二零二三年一月六日的買賣協議
「奧園城市更新」	指	廣東奧園城市更新集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「奧園商業」	指	廣東奧園商業地產集團有限公司(前稱廣東奧園城市商業地產開發有限公司)，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)

「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	5%出售協議及55%出售協議的統稱
「出售事項」	指	(i)奧園商業根據55%出售協議的條款及條件向買方出售目標公司55%股權及(ii)奧園城市更新根據5%出售協議的條款及條件出售目標公司5%股權的統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	山東頤養健康集團置業(集團)有限公司，一間於中國成立的有限公司，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控股的國有企業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」 指 珠海奧園華富置業有限公司，一間於中國成立的有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零二三年二月三日

就本公告而言，已採用人民幣1.00元兌1.16港元的匯率(如適用)，僅作說明用途。

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生及陳志斌先生；及本公司獨立非執行董事為張國強先生及李鏡波先生。