

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

### 出售銷售股份及轉讓股東貸款

#### 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二一年十一月十二日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份及股東貸款，代價為現金900,000,000港元。

#### 上市規則涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故出售事項構成本公司上市規則項下之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

由於完成須待協議的條款及條件達成方告落實，故出售事項不一定進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

#### 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二一年十一月十二日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份及股東貸款，代價為現金900,000,000港元。

## 協議

協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二一年十一月十二日(聯交所交易時段後)

訂約方： (a) 賣方：奧園地產(香港)有限公司(本公司全資附屬公司)；及  
(b) 買方：新永投資發展有限公司。

### 交易性質及將予出售的資產

根據協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份及轉讓股東貸款。銷售股份指目標公司(即名萬投資、雙福及裕康)的全部已發行股本，而股東貸款指目標集團於完成日期結欠賣方的所有款項。

### 代價

出售銷售股份及轉讓股東貸款的代價分別為899,999,900港元及100港元，因此，代價總額為900,000,000港元，須按下列方式以現金結算：

- (a) 買方須向賣方指定的銀行賬戶支付50,000,000港元作為代價的首筆款項；及
- (b) 自協議日期起四十五(45)日(或訂約雙方共同協定的其他日子)內，買方須向賣方指定的銀行賬戶支付合共850,000,000港元的餘下代價結餘(「結餘」)，條件為貸款銀行已同意有關協議及其項下擬進行的交易。

### 代價基準

代價乃由賣方與買方經公平協商，並經考慮該等物業附近類似物業的現行市價及下文「進行出售事項的理由及裨益」一段所載的其他因素後，按正常商業條款釐定。

## 先決條件及完成

完成將於買方已正式轉賬代價的首筆款項至賣方指定的銀行賬戶當天方告落實。於完成後，目標集團將不再為本公司附屬公司，因此彼等之業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

## 目標集團的資料

目標公司(即雙福、名萬投資及裕康)均為於英屬維爾京群島成立的公司，主要從事投資控股。於本公告日期，各目標公司的全部已發行股本由賣方直接擁有。

項目公司(即利裕、益明國際及帝港)均為於香港成立的公司，由雙福、名萬投資及裕康分別全資擁有。項目公司主要從事物業投資控股。

於本公告日期，該等物業為項目公司的唯一資產，包括香港羅便臣道63號的1樓、2樓、3樓、4樓及6樓(1樓、2樓、3樓、4樓及6樓A室)，羅便臣道65號1樓至8樓(包括)及天台(1樓至8樓(包括)C室及天台)，羅便臣道65A號1樓至8樓(包括)及天台(1樓至8樓(包括)D室及天台)，羅便臣道67號1樓至4樓(包括)及6樓至8樓(包括)(1樓至4樓(包括)及6樓至8樓(包括)B室)以及羅便臣道63、65、65A及67號燕貽大廈地下1-15號(包括)、18、19、22及25-32號(包括)車位，相當於分別於土地註冊處登記為內地段第1253號A分段第3小分段、內地段第1253號A分段餘段及內地段第1253號A分段第1小分段之整幅土地及建築於其上之宅院、建築及樓宇之約86.41%同等不分割份數。項目公司於二零一九年三月根據第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例向土地審裁處遞交申請，要求頒令銷售香港羅便臣道63、65、65A及67號燕貽大廈餘下單位。訴訟程序已排期於二零二二年二月在土地審裁處審理。

## 目標集團的財務資料

### 目標公司

根據各目標公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目，各目標公司於有關期間均未錄得任何收益或溢利，且於二零二一年九月三十日，名萬投資、雙福及裕康各自的未經審核負債淨值分別約為4,438港元、1,942港元及1,942港元。

### 項目公司

下表載列各項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的財務資料：

#### (i) 益明國際

	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 (未經審核) (概約) 港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元
收益	63,440	11,798	1,021,849
除稅前及除稅後虧損淨額	(457,189,655)	(1,512,896)	(1,672,078)

益明國際於二零二一年九月三十日的未經審核負債淨值約為461,034,290港元。

**(ii) 利裕**

	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 (未經審核) (概約) 港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元
收益	零	零	零
除稅前及除稅後虧損淨額	(8,800)	(26,538)	(43,502)

利裕於二零二一年九月三十日的未經審核負債淨值約為92,187港元。

**(iii) 帝港**

	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 (未經審核) (概約) 港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) (概約) 港元
收益	零	零	零
除稅前及除稅後虧損淨額	(9,050)	(1,400)	(4,758)

帝港於二零二一年九月三十日的未經審核負債淨值約為17,297港元。

**本集團及賣方的資料**

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。

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方為本公司的全資附屬公司，主要從事物業投資控股。

## 買方的資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，買方由伍先生(一位於私募股權、房地產開發及物業管理方面經驗豐富的私人投資者)全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及伍先生各自為獨立第三方。

## 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

本集團預期確認出售事項的估計虧損約176,647,000港元(即出售事項所得款項淨額與目標集團於二零二一年九月三十日的賬面值之間的差額)，惟須經審核而定。出售事項的所得款項淨額擬用於償還貸款融資及用作本集團的一般營運資金。

股東及潛在投資者務請注意，以上數據僅供說明用途。有關出售事項的實際會計收益或虧損或會有別於上述情況，並將根據目標公司於完成日期的財務狀況而釐定。

## 進行出售事項的理由及裨益

董事不時對本集團資產進行戰略檢討，以期為股東帶來最大回報。考慮到現行市況，董事認為，出售事項為變現該等物業價值、提高本集團流動性及為本集團產生額外營運資金的良好機會。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，協議的條款及條件(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無彼等放棄就有關董事會決議案投票。

## 上市規則涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故出售事項構成本公司上市規則項下之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

由於完成須待協議的條款及條件達成方告落實，故出售事項不一定進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二一年十一月十二日訂立的買賣協議
「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，其股份在聯交所上市(股份代號：3883)
「完成」	指	根據協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指	900,000,000港元，即出售銷售股份及股東貸款的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議的條款及條件向買方出售銷售股份及轉讓股東貸款
「雙福」	指	雙福投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「帝港」	指	帝港發展有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由裕康全資擁有
「益明國際」	指	益明國際有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由名萬投資全資擁有
「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

「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
「貸款融資」	指	貸款銀行向本公司授出本金額為600,000,000港元的貸款融資
「利裕」	指	利裕集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，由雙福全資擁有
「名萬投資」	指	名萬投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「伍先生」	指	伍登輝先生，一名獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「裕康」	指	裕康投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有
「項目公司」	指	益明國際、利裕及帝港
「該等物業」	指	由賣方實益擁有的物業，其詳情載於本公告「目標集團的資料」一段
「買方」	指	新永投資發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為一名獨立第三方，由伍先生全資擁有
「銷售股份」	指	由賣方實益擁有的目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	目標集團於完成日期結欠賣方的貸款



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	名萬投資、雙福及裕康
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「賣方」	指	奧園地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「%」	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，二零二一年十一月十四日

於本公告日期，執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生、陳志斌先生及陳嘉揚先生；非執行董事為張俊先生；及獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生。