

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 出售附屬公司

#### 該協議

董事會謹此宣佈，於二零二三年五月十一日(交易時段後)，該等賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方已訂立該協議。據此，該等賣方同意出售，且買方同意購買銷售資產，現金總代價50,300,004加元(相當於約299,285,024港元)。

銷售股份出售事項完成後，出售集團將不再為本公司附屬公司，其業績亦不再併入本集團財務報表。

銷售資產均涉及暫緩償還債務安排項下的指定資產之一，因此，所得款項淨額將根據暫緩償還債務安排的條款使用。

#### 上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但適用百分比率全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二三年五月十一日(交易時段後)，該等賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方已訂立該協議。據此，該等賣方同意出售，且買方同意購買銷售資產，現金總代價50,300,004加元(相當於約299,285,024港元)。

該協議的主要條款概述如下：

## 該協議

### 日期

二零二三年五月十一日

### 訂約方

賣方： (i) Aoyuan Properties  
(ii) Aoyuan Management

買方： Macdonald Communities Limited

據董事經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。

## 將予出售之銷售資產

### 銷售股份

根據該協議的條款：

(a) Aoyuan Properties已同意出售，且買方已同意購買，

(i) Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.的全部已發行流通普通股；及

(ii) 133A Street Projects Ltd.的全部已發行流通普通股及A類優先股；及

(b) Aoyuan Management已同意出售，且買方已同意購買Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.的全部已發行流通普通股。

代價中屬於銷售股份出售事項的部分為4加元。

## 銷售票據

根據該協議的條款，Aoyuan Properties同意出售銷售票據，買方亦同意購買該銷售票據。代價中屬於銷售票據出售事項的部分為50,300,000加元。於其重組完成後出售集團結欠該等賣方的全部股東貸款將約為50,300,000加元及實質上將於銷售票據出售事項中由該等賣方轉讓予買方。

## 代價及支付條款

出售事項的總代價為50,300,004加元。代價應由買方以下述方式支付予該等賣方：

- (a) 初始按金1,000,000加元已由買方支付予買方的律師，由買方的律師代表訂約方於信託賬戶中存放及持有；
- (b) 額外按金4,000,000加元(連同初始按金，統稱「按金」)應由買方於緊隨該協議簽立後支付予買方的律師，並由買方的律師代表訂約方於信託賬戶中存放及持有；
- (c) 另一筆金額45,300,000加元應於首個交割日期(就銷售票據出售事項而言)由買方(或買方的律師)支付予該等賣方，按金應記入銷售票據出售事項的代價，且應於同一日支付予該等賣方；及
- (d) 另一筆金額4加元(即代價結餘)應於第二個交割日期(就銷售股份出售事項而言)由買方(或買方的律師)支付予該等賣方。

## 代價基準

代價乃由本集團與買方按照正常商業條款經公平磋商後釐定，並已經計及(i)獨立專業估值師對Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.、133A Street Projects Ltd.、Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership及Aoyuan One Central Nominee Ltd.的權益部分<sup>(附註)</sup>市值於二零二三年四月三十日的估值約47,450,000加元(「評估價值」)；(ii) Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.的已發行實繳股本1加元；及(iii)本公告下文「訂立出售事項的理由及裨益」一段所述訂立出售事項的理由及裨益。代價較評估價值溢價約6.0%。因此，董事認為代價及該協議的條款公平合理，按照正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

**附註：** 根據估值報告，「權益部分」被定義為所持Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.的股份、所持133A Street Projects Ltd.(其擁有Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership及Aoyuan One Central Nominee Ltd.的股份)的股份及Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership結欠的所有公司間債務。所述公司間債務指出售集團結欠該等賣方的股東貸款。

完成

### 銷售票據出售事項

根據該協議，銷售票據出售事項應於首個交割日期完成。

如果銷售票據出售事項未在首個交割日期完成，則：

- (a) 如果買方未履行其完成銷售票據買賣的義務，且該等賣方選擇終止該協議，則按金由該等賣方保留，該等賣方就買方違約可享有的任何權利及補救措施不受影響；或
- (b) 如果(該等)賣方未履行其完成銷售票據買賣的義務，且買方選擇終止該協議，則按金全額支付予買方，買方就該等賣方違約可享有的任何權利及補救措施不受影響。

### 銷售股份出售事項

根據該協議，銷售股份出售事項應於第二個交割日期(以下列日期中最早發生者為準)完成：

- (a) 結欠建築貸款人的相關建築貸款已獲完全支付及清償且質押予建築貸款人的出售集團證券已退還予該等賣方或該等賣方的律師後的第一個營業日；及
- (b) 二零二四年三月三十一日，可經訂約方書面協定延長。

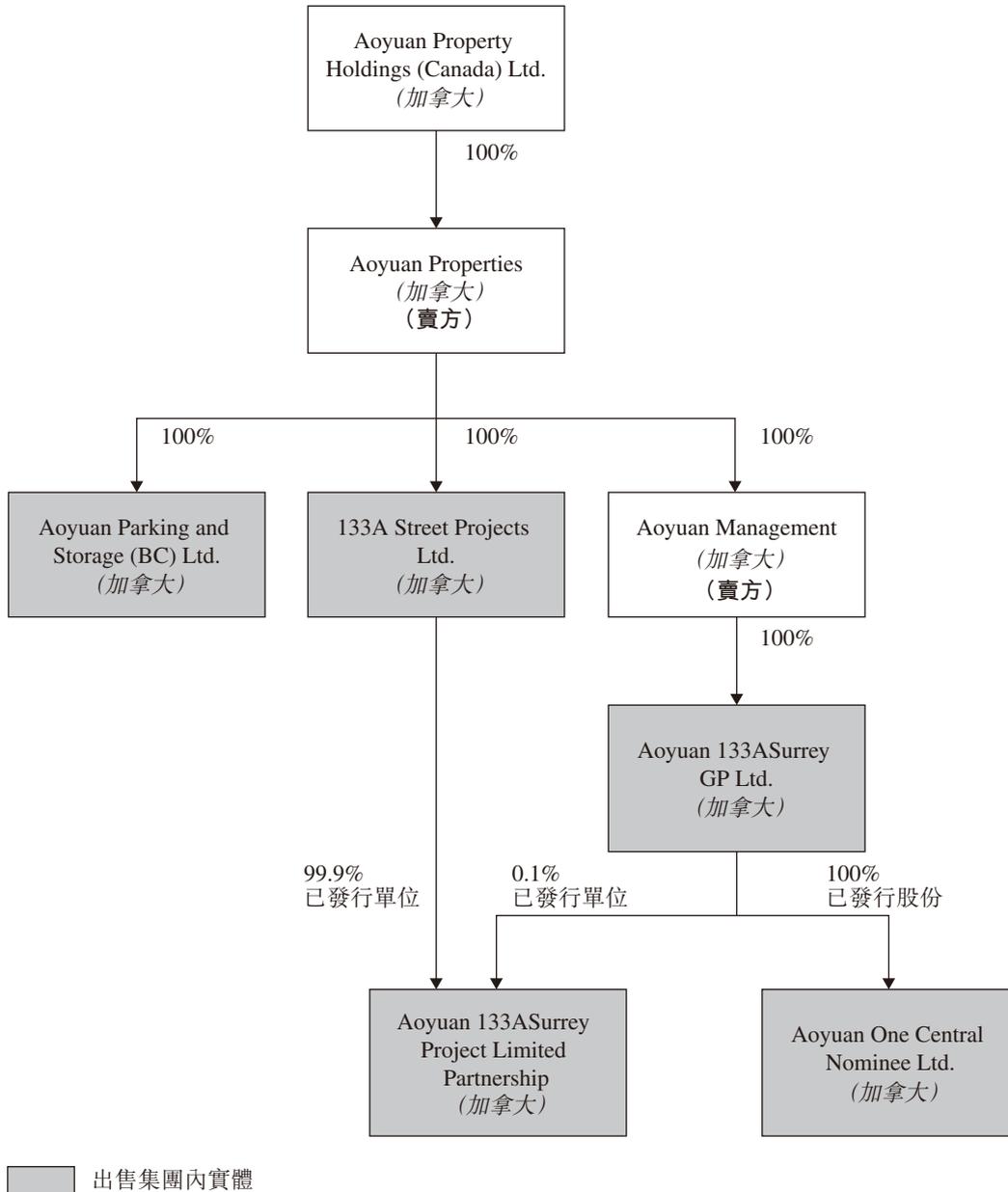
如果銷售股份出售事項未於二零二四年三月三十一日或之前完成，則買方將失去購買銷售股份的權利及資格，該等賣方將獲免除其於該協議項下的所有義務。

銷售股份出售事項完成後，出售集團將不再為本公司附屬公司，其業績亦不再併入本集團財務報表。

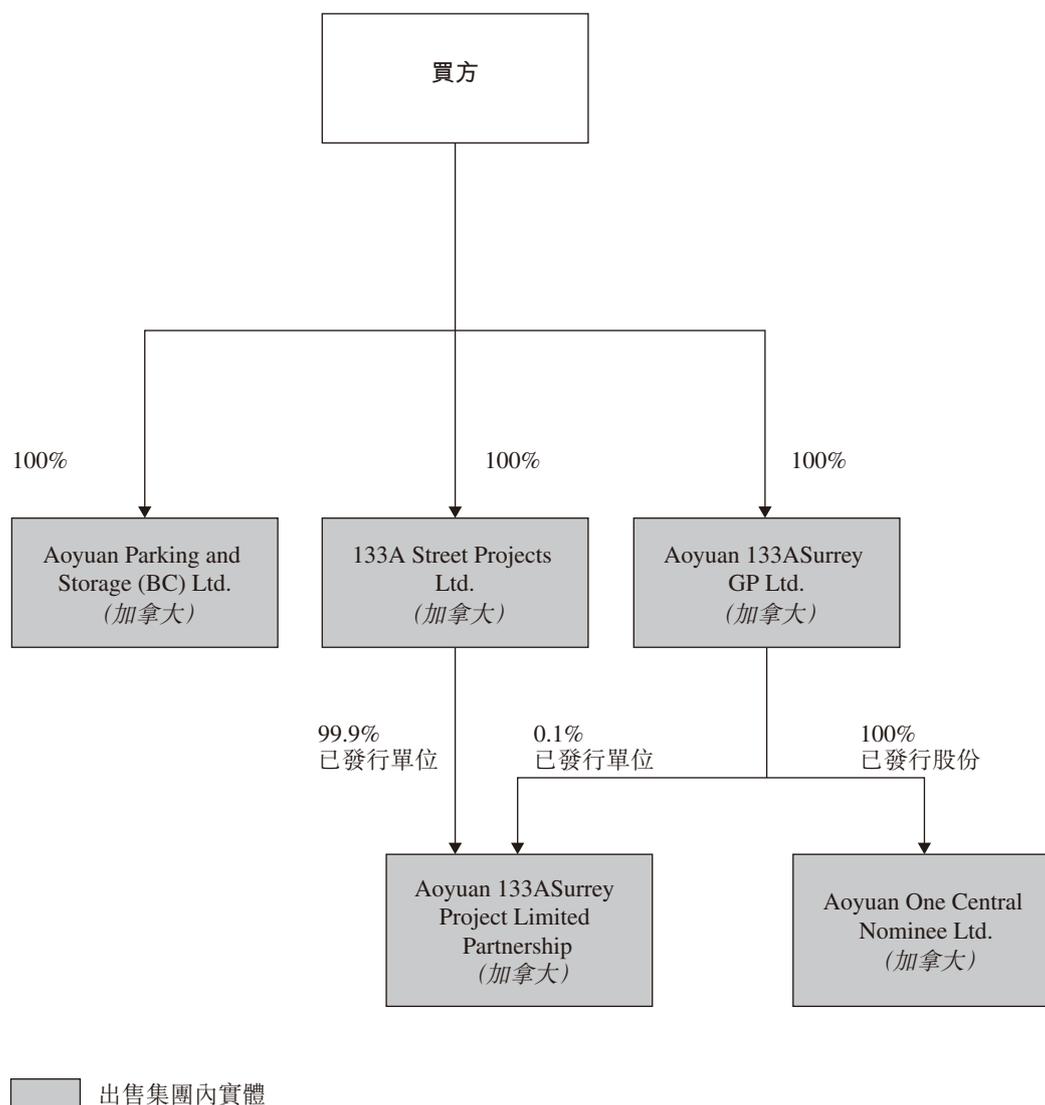
## 出售集團的資料

下圖分別為本公告日期及銷售股份出售事項完成後出售集團的股權結構：

### (i) 於本公告日期



(ii) 銷售股份出售事項完成後



公司資料

(i) 出售公司

*133A Street Projects Ltd.*

133A Street Projects Ltd. 為於二零一八年九月十九日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。於本公告日期，其全部已發行股本由Aoyuan Properties擁有。133A Street Projects Ltd. 從事投資控股，為Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership的唯一有限合夥人。

### *Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.*

Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.為於二零一八年一月四日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。於本公告日期，其全部已發行股本由Aoyuan Management擁有。Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.從事投資控股，為Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership的唯一普通合夥人，亦為Aoyuan One Central Nominee Ltd.的唯一股東。

### *Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.*

Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.為於二零一八年九月十二日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。於本公告日期，其全部已發行股本由Aoyuan Properties擁有。Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.自註冊成立以來尚未開始營業。

## **(ii) 出售集團內其他實體**

### *Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership*

Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership為於二零一八年二月九日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律成立的有限合夥企業。於本公告日期，其已發行單位由133A Street Projects Ltd.(作為有限合夥人)擁有99.9%及Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.(作為普通合夥人)擁有0.1%。其主要於加拿大從事房地產開發，為項目的開發商之一。

### *Aoyuan One Central Nominee Ltd.*

Aoyuan One Central Nominee Ltd.為於二零一七年十一月九日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。於本公告日期，其全部已發行股本由Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.擁有。Aoyuan One Central Nominee Ltd.主要於加拿大從事房地產開發，為項目的開發商之一。作為Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership的被動受託人，其持有項目剩餘庫存的註冊及合法所有權。

## 財務資料

下文載列出售集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度的若干未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 未經審核 千加元	二零二一年 未經審核 千加元
收入	0	0
除稅前及除稅後虧損	466	1,424

出售集團於二零二三年四月三十日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為251,725,000加元及68,726,000加元。

由於本公司於本公告日期尚未公佈二零二一年及二零二二年的年度業績，出售集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的上述未經審核財務資料並不代表本集團綜合財務報表內的出售集團財務資料或財務狀況，而該等報表將須進行最終審核，並將適時予以公佈。

## 該等賣方及本集團的資料

Aoyuan Properties為於二零一八年二月九日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。Aoyuan Properties為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

Aoyuan Management為於二零一七年八月十八日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司。Aoyuan Management由Aoyuan Properties直接持有100%權益，為本公司的間接全資附屬公司。Aoyuan Management主要從事投資控股。

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。

## 買方資料

買方為根據亞伯達商業公司法(Business Corporations Act)正式註冊成立為公司及合法存續，並於加拿大不列顛哥倫比亞省公司註冊處進行省外註冊。買方主要在加拿大從事房地產開發。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的最終實益擁有人為Robert Macdonald先生，彼為一名企業家以及買方的創始人兼總裁。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

於扣除出售事項應佔交易成本後，出售事項的所得款項淨額預計約為48,500,000加元(「所得款項淨額」)。預計本集團將確認出售事項的估計虧損約20,226,000加元，乃所得款項淨額與出售集團於二零二三年四月三十日未經審核資產淨值之間的差額，該差額將須進行審核。股東及潛在投資謹請注意，上述數字僅作說明之用。

銷售資產均涉及暫緩償還債務安排項下的指定資產之一，因此，所得款項淨額將根據暫緩償還債務安排的條款使用，且將存入若干指定賬戶，須由一名監控會計師監督。同時，本集團正制訂全面債務重組方案。最終，所得款項淨額擬由本集團根據潛在的債務重組方案全部用於支付潛在債務重組方案的相關專業費用及行政開支，以及向債權人支付款項。

## 訂立出售事項的理由及裨益

Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership及Aoyuan One Central Nominee Ltd.為項目的開發商。項目(即「One Central」)為一棟44層豪華公寓大樓，位於加拿大不列顛哥倫比亞省薩里市Central Avenue 13350號，共553個單位。項目正在銷售中。於本公告日期，項目已完成96%，超過90%的單位已預售。

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，本集團當前需要額外資金以履行財務責任及應對流動性問題。

受市場持續低迷及中國物業市場消費者信心減弱的影響，本集團業務放緩，財務狀況進一步惡化。如本公司日期為二零二三年一月十二日的公告所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團累計未經審核物業合同銷售金額合計約為人民幣202.2億元，同比下跌約83.3%。如本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告進一步披露，二零二三年一月至三月本集團累計未經審核物業合同銷售額合計約為人民幣29.3億元，較去年同期下跌約63.2%。

考慮到本集團的流動性問題，退出加拿大不列顛哥倫比亞省市場符合本集團的最大利益。出售事項將令本集團無須為該項目的建設交付繼續提供資金，並為本集團更廣泛的財務需求提供流動性。出售事項後，買方將負責在項目開發的最後階段接管項目，管理預售單位的交付，銷售庫存及驗房及入住後保修的管理。

買方將著手辦理預售單位的入住及交付手續，並繼續與現有的融資貸款人、總承包商、顧問、營銷代理、公寓律師及其他參與項目的必要第三方合作，爭取項目成功竣工交付。買方亦將於出售事項後委聘位於不列顛哥倫比亞省的現有管理團隊，以使平穩過渡。

董事已審閱估值報告(包括估值基準、估值方法及估值所用假設)，認為根據估值評估代價的公平合理性屬恰當。雖然本公司將錄得出售事項虧損約20,226,000加元，由於代價較評估價值溢價約6.0%，且董事認為在不確定的市場條件下，代價對本公司及股東整體而言有利。此外，訂約方協定的出售事項條款對本集團有利。訂約方預計該協議簽署後迅速完成，確保交易過程快速高效。

經審慎評估上述情況及考慮當前市況後，董事認為進行出售事項，對本公司及其持份者(包括股東)整體而言是有利的，且可為本集團提供流動性。董事亦認為，該協議的條款(包括代價)為正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但適用百分比率全部低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 繼續暫停買賣

應本公司要求，股份已由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，直至進一步發出通知為止。

## 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	該等賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二三年五月十一日之買賣協議
「Aoyuan Management」	指	Aoyuan Management Services (BC) Ltd.，一間根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司
「Aoyuan Properties」	指	Aoyuan Properties (B.C.) Ltd.，一間根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	非星期六、星期日或公眾假期且加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華的銀行通常開門營業之日
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	出售事項之總代價50,300,004加元
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	銷售股份出售事項及銷售票據出售事項的統稱
「出售公司」	指	Aoyuan 133ASurrey GP Ltd.、133A Street Projects Ltd.及Aoyuan Parking and Storage (BC) Ltd.的統稱
「出售集團」	指	出售公司、Aoyuan 133ASurrey Project Limited Partnership及Aoyuan One Central Nominee Ltd.
「首個交割日期」	指	二零二三年五月十八日，即銷售票據出售事項完成日期
「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
「訂約方」	指	該等賣方及買方的統稱
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	由出售集團開發，位於Strata Plan EPS9010名為「One Central」的混合用途發展項目，目前在售
「買方」	指	Macdonald Communities Limited，一間根據亞伯達商業公司法(Business Corporations Act)註冊成立的公司，及於加拿大不列顛哥倫比亞省公司註冊處進行省外註冊
「銷售資產」	指	銷售股份及銷售票據的統稱
「銷售票據」	指	133A Street Projects Ltd.向Aoyuan Properties簽發的無息本票，金額為50,300,000加元
「銷售票據出售事項」	指	Aoyuan Properties根據該協議的條款出售銷售票據

「銷售股份」	指	出售公司的所有已發行流通股的統稱
「銷售股份出售事項」	指	該等賣方根據該協議的條款出售銷售股份
「第二個交割日期」	指	銷售股份出售事項完成之日
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「指定資產」	指	各暫緩償還債務安排界定的「指定資產」
「暫緩償還債務安排」	指	本公司、若干集團公司及本集團的若干境外債權人就本集團的若干境外債務簽訂的暫緩償還債務安排，詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十八日、二零二三年三月二十四日、二零二三年三月二十七日、二零二三年三月三十一日及二零二三年四月六日的先前公告
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等賣方」	指	Aoyuan Management及Aoyuan Properties的統稱
「%」	指	百分比

本公告中，加元乃按照1.00加元兌5.95港元之匯率換算為港元。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或加元金額已經、原應或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二三年五月十二日

於本公告日期，執行董事為郭梓文先生、馬軍先生、陳志斌先生及譚毅先生；及獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。