

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 出售待售股份

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二三年二月十六日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方已訂立該協議。據此，賣方有條件同意出售，且買方有條件同意以現金代價256,000,000港元購買待售股份。

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%，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。

由於完成受該協議條款及條件所規限，出售事項未必會進行。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二三年二月十六日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立該協議。據此，賣方有條件同意出售，且買方有條件同意以現金代價256,000,000港元購買待售股份。

於訂立該協議前，本集團於二零二二年十二月五日發佈一份招標文件(「招標文件」)進行公開招標，誠邀有意向投標人(必須為第571章證券及期貨條例所指的「專業投資者」以及由國家或政府(不論為香港、中國或其他地方)直接或間接全部或部分擁有(不少於30%)或控制的實體)購買待售股份。根據招標文件，投標期為二零二二年十二月五日至二零二二年十二月十九日(首尾兩日包括在內)(「投標期」)，接受期則為二零二二年十二月十九日至二零二三年二月十九日(首尾兩日包括在內)(「接受期」)。有意向的投標人可根據招標文件所載程序及要求，於投標期內遞交標書，並須在遞交標書時以本票形式向賣方支付初步按金5,000,000港元。倘標書獲接受，所隨同提交的本票將兌現作為購買待售股份的初步按金。所有其他本票在接受期屆滿後十四(14)日內退還給未中標者。中標人將成為待售股份的最終買方，而賣方將於接受期結束時或之前以接受函(「接受函」)通知該中標人標書已獲接受。最終買方應在接受函日期後五(5)個營業日內簽署買賣待售股份的正式協議。

賣方於投標期接獲一份標書，乃買方於二零二二年十二月十九日遞交。經考慮買方提出的購買價款256,000,000港元及買方集團的投資經驗和財務資源後，賣方於二零二三年二月十五日接受買方標書，訂約方繼而訂立該協議。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年二月十六日(聯交所交易時段後)
- 訂約方：(a) 賣方：明興有限公司，為本公司全資附屬公司；及
- (b) 買方：Best Discovery International Limited

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方集團各成員公司以及彼等各自的最終實益擁有人截至本公告日期均為獨立第三方。

交易性質及擬出售資產

根據該協議，賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買待售股份。待售股份(佔目標公司於本公告日期全部已發行股本的29.9%)將於完成後不附帶產權負擔及連同其隨附的一切權利一併出售，包括將於完成時或之後宣派、作出或支付的任何股息或其他分派。

代價

代價總額256,000,000港元按以下方式以現金支付：

- (a) 於簽署該協議時，買方已向賣方支付5,000,000港元(「按金」)作為初步按金；
- (b) 於簽署該協議後十五(15)個營業日內，買方應向託管代理存入51,200,000港元(「託管金額」)；及
- (c) 於完成後，(i)訂約方應共同指示託管代理向賣方悉數發放託管金額，及(ii)買方須將代價餘額199,800,000港元支付至賣方指定的銀行賬戶。

每股待售股份的代價約為1.179港元，較奧園健康生活股份於直至二零二二年三月三十一日(包括該日，即奧園健康生活股份於二零二二年四月一日在聯交所暫停買賣前的最後交易日)止五個連續交易日的平均收市價每股1.822港元折讓約35.29%。

倘(a)任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，或(b)所有先決條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，但出售事項無法進行乃歸因於賣方的理由，或(c)訂約雙方協定根據條款終止該協議，賣方應悉數退還按金，並根據託管協議之條款向買方悉數發還託管金額。

然而，倘所有先決條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，但出售事項無法進行乃歸因於買方的理由，賣方將悉數沒收按金。

於該協議日期至完成日期止期間(包括首尾兩日)，倘目標公司進行奧園健康生活股份合併或拆細或類似事項導致已發行奧園健康生活股份數目發生任何變化，待售股份的數目將按比例調整，致使待售股份將維持在目標公司全部已發行股本的29.9%。

代價基準

代價乃經參考(i)本公司委聘的獨立合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所評定待售股份於二零二二年六月三十日的市值，及(ii)下文「進行出售事項的理由及裨益」一段所載的其他因素後釐定。

先決條件

完成須待下列先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實：

- (a) 奧園健康生活股份在聯交所恢復買賣；
- (b) 目標公司刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報；
- (c) 目標公司對其管理層作出必要變動，以滿足奧園健康生活股份在聯交所恢復買賣的合規要求，且買方對結果感到滿意；
- (d) 南粵星橋完成於「有關買方集團的資料」一節「合作協議及重組」一段所載的內部重組；
- (e) 買方就城市更新項目與本公司或其指定的本集團成員公司訂立受中國法律規管的戰略合作協議，且本公司滿意協議條款；
- (f) 本公司已向其主要債權人徵詢對該協議的條款及其項下擬進行的交易的意見；
- (g) 本公司根據上市規則就出售事項遵守所有相關披露規定並取得股東批准(倘適用)，並取得監管機構的批准(倘需要)；及
- (h) 直至完成日期，賣方作出的所有陳述、保證及承諾在所有重大方面均屬真實及準確。

除(d)及(e)段所述的先決條件可由賣方豁免及(g)段所述的先決條件不可豁免外，買方可隨時向賣方發出事先書面通知豁免上述任何先決條件。所有先決條件應在最後截止日期或之前達成或獲豁免，否則訂約方在該協議項下的所有權利及義務將即時停止及終止(與按金及託管金額、保密事項、其他事項、通知及管轄法律及司法管轄權相關的條文應保持十足效力)，且任何一方不得向另一方提出任何索償，除非就該協議有關持續條文或任何先前違反條文提出索償(如有)。截至本公告日期，除(f)段所述先決條件已達成外，概無其他先決條件已達成或獲豁免。

完成

完成將於所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後的三十(30)個營業日內，或訂約方可能書面協定的較後日期落實。

緊隨完成後，假設自本公告日期起至完成期間，已發行之奧園健康生活股份總數未有變動，買方及賣方將分別持有目標公司全部已發行股本的29.9%及24.68%。因此，買方將成為目標公司的單一最大股東，而賣方連同本公司將不再為目標公司的控股股東，但仍為目標公司的主要股東。目標公司及其附屬公司將於完成後不再入賬列作本集團的附屬公司。

有關目標公司及目標集團的資料

目標公司為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，而目標集團主要從事為物業開發商開發或擁有的物業提供物業管理服務及商業運營服務。目標集團亦為其用戶提供綜合健康及保健服務，打造健康的生活及社會環境及全方位健康生活平台。應目標公司的要求，奧園健康生活股份於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。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) (約) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日止 財政年度 (未經審核) (約) 人民幣千元
收益	1,453,640	1,941,747
除稅前溢利／(虧損)	156,698	(144,929)
除稅後溢利／(虧損)	100,366	(167,929)

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925,816,000元。

上述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並不代表目標公司將被納入目標集團的綜合財務報表之財務資料或財務狀況，有關財務資料或財務狀況有待最終審核。截至本公告日期，最終審核仍在進行中。

有關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。

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，賣方為本公司之全資附屬公司及目標公司之控股股東，直接持有合共396,375,000股奧園健康生活股份，佔目標公司全部已發行股本之54.58%。

有關買方集團的資料

買方

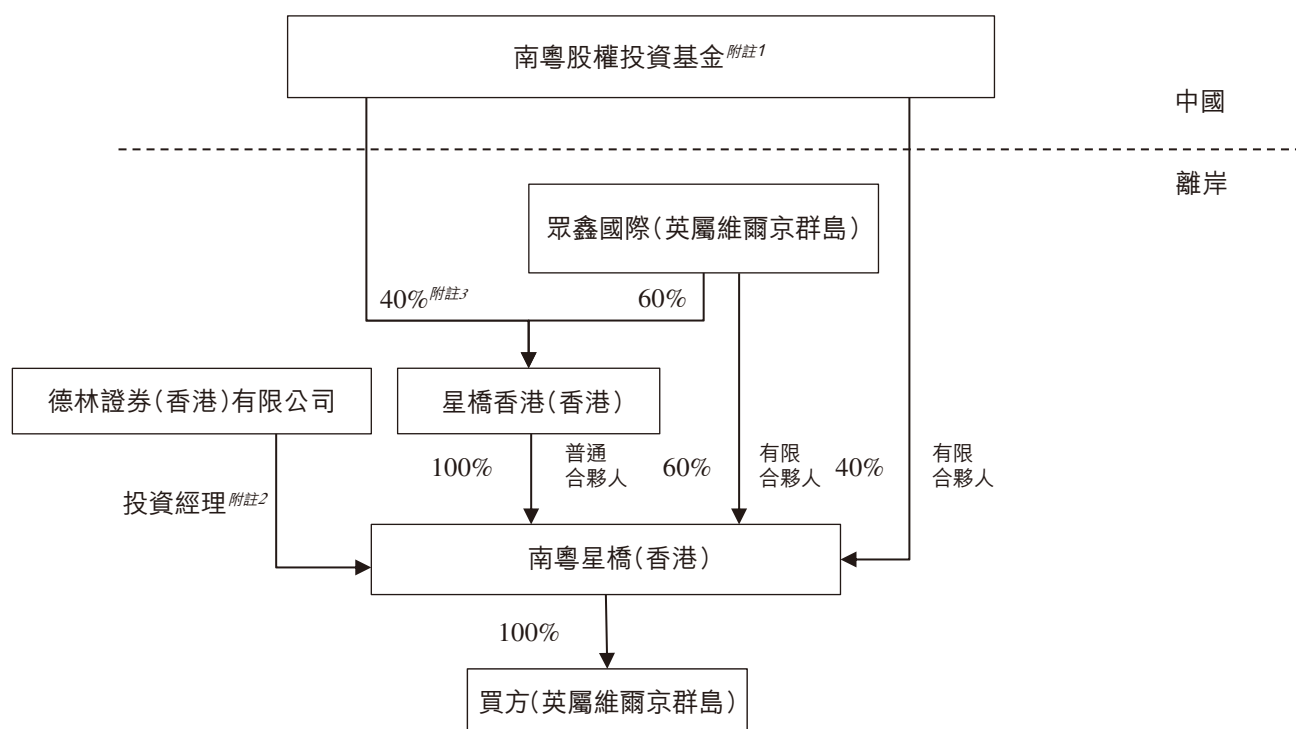
買方為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，買方由南粵星橋全資擁有。南粵星橋為根據香港法例第637章有限合夥基金條例註冊成立的有限合夥基金，投資範圍為投資於主要業務在中國的公司。星橋香港為南粵星橋的普通合夥人，乃一間根據香港法例註冊成立的有限公司，於本公告日期為眾鑫國際全資擁有的投資控股公司。眾鑫國際作為南粵星橋於本公告日期的有限合夥人，為根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，以及李惠強先生(一名獨立第三方)全資擁有的投資控股公司。

合作協議及重組

根據買方集團提供的資料，經考慮招標文件的條件及相互商討後，南粵城發及星橋香港於二零二二年十二月十六日就收購待售股份及投資目標公司訂立合作協議(「**合作協議**」)。據此，(i)南粵城發及星橋香港通過買方合作收購賣方之待售股份，及(ii)南粵星橋進行內部重組(「**重組**」)。待重組完成後：

- (a) 眾鑫國際及南粵股權投資基金成為南粵星橋的有限合夥人。眾鑫國際佔南粵星橋總資本的60%，南粵股權投資基金佔南粵星橋總資本的40%；
- (b) 南粵股權投資基金由南粵城發在中國設立為有限合夥企業，以及由南粵城發(作為普通合夥人)管理的股權基金；及
- (c) 星橋香港仍為南粵星橋的普通合夥人，由眾鑫國際和南粵股權投資基金(或其全資附屬公司)分別擁有60%及40%。

下圖載列買方集團於重組完成後之企業及股權架構：



附註：

1. 於本公告日期，南粵股權投資基金尚未由其普通合夥人南粵城發成立，且概無有關其有限合夥人之資料可供於本公告披露。
2. 根據買方的資料，預期德林證券(香港)有限公司(「投資經理」)將獲委任為南粵星橋的投資經理。其為一間於香港註冊成立的公司，及可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)的持牌法團。
3. 於重組完成後，南粵股權投資基金(或其全資附屬公司)將持有星橋香港40%權益。

南粵城發

於本公告日期，南粵城發為廣州南粵基金集團有限公司(「南粵基金」)之全資附屬公司。根據買方集團提供的資料，南粵基金是為放大政府財政資金槓桿效應、激活社會資本投資、推進產業轉型升級、促進社會經濟發展而成立的國有創新型基金管理平台，是華南地區政府投資基金先行者和產業金融創新領軍者。

根據現有的公開資料，截至本公告日期，(i)南粵基金由廣州市增城區國有資產監督管理局擁有約71.74%，28.26%則由廣州匯垠天粵股權投資基金管理有限公司(「匯垠天粵」)擁有，業務範圍包括股權投資、投資管理、投資諮詢及基金管理服務(具體經營項目須獲相關金融管理部門或主管機構批准或許可)；(ii)匯垠天粵是一家在中國成立的公司，主要從事股權投資、基金管理以及管理和投資諮詢，由廣州市人民政府辦公廳和廣東省財政廳分別最終實益擁有90%及10%。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方集團各成員公司以及彼等各自的最終實益擁有人截至本公告日期均為獨立第三方。根據買方於該協議作出的承諾，買方集團各成員公司以及彼等各自的最終實益擁有人於完成日期仍將為獨立第三方。

出售事項之財務影響及所得款項之建議用途

預期本集團將從出售事項實現估計虧損約44,766,000港元，此乃參考目標集團於二零二二年十二月三十一日止的未經審核賬面值計算，惟視乎最終審核結果而定。出售事項所得款項淨額計劃用於減少本集團債項。

股東及潛在投資者應注意，上述數字僅供說明之用。與出售事項有關之實際會計收益或虧損或不同於上述數字，將根據目標集團於完成日期的財務狀況而確定。

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，本集團難以通過慣常渠道取得融資。為改善流動性並獲取融資以滿足本集團的財務需求，本公司積極就其中國及離岸資產尋求潛在買家，相關買賣條款須符合本公司及其持份者整體最佳利益。出售事項便是該等舉措之一部分。

考慮到當前市況，董事認為出售事項有利於本集團變現在目標公司的部分非地產投資，降低本集團債務水平，有利本集團之離岸債務重組。董事會(包括獨立非執行董事)進一步認為，該協議的條款及條件(包括代價)乃正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

概無董事於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等概無就有關董事會決議放棄投票。

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%，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。

由於完成受該協議條款及條件所規限，出售事項未必會進行。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

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：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二三年二月十六日之買賣協議
「奧園健康生活股份」	指	目標公司股本中每股0.01港元之普通股
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開放進行一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日及香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「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)
「完成」	指	根據該協議條款及條件完成出售事項
「先決條件」	指	本公告「該協議」一節「先決條件」一段所載完成之先決條件
「代價」	指	256,000,000港元，為出售事項之總代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議條款及條件向買方出售待售股份

「託管代理」	指	訂約方聯合委任的託管代理
「託管協議」	指	訂約方與託管代理之間訂立的託管協議
「普通合夥人」	指	合夥企業之普通合夥人
「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，經不時修訂
「最後截止日期」	指	二零二三年六月三十日，或訂約方可能書面約定的其他日期
「有限合夥人」	指	合夥企業之有限合夥人
「南粵城發」	指	廣州南粵城市發展投資基金管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「南粵股權投資基金」	指	根據合作協議將由南粵城發在中國設立的有限合夥企業及將由南粵城發管理的股權基金
「南粵星橋」	指	南粵星橋有限合夥基金(註冊證書編號：72665529)，根據香港法例第637章有限合夥基金條例註冊成立之有限合夥基金
「訂約方」	指	該協議之訂約方，亦指其中任何一方
「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

「買方」	指	Best Discovery International Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「買方集團」	指	以下實體(不時)：買方、南粵星橋、星橋香港、眾鑫國際、南粵股權投資基金、南粵基金、南粵城發，上述實體的任何附屬公司(直接或間接)及任何控股公司(直接或間接)，而「買方集團成員公司」應作相應理解
「待售股份」	指	217,148,750股奧園健康生活股份，佔目標公司於本公告日期全部已發行股本的29.9%，由賣方實益擁有
「股東」	指	本公司股東
「星橋香港」	指	香港星橋有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	奧園健康生活集團有限公司，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：3662)
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	明興有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司

「眾鑫國際」 指 眾鑫國際有限公司，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方

「%」 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，二零二三年二月十六日

* 僅供識別

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