

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份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)

### 主要交易

### 出售於目標集團的權益

#### 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二四年五月十三日(交易時段後)，繼簽訂意向書後，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而買方有條件同意購買待售股份，總代價為68,000,070加元(相當於約391,000,403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(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，因此須根據上市規則第14章遵守報告、公告及股東批准之規定。

本公司將安排及召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)有關M2M項目一期的物業估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料之通函，預期於二零二四年六月十一日或之前寄發予股東，原因為需要額外時間編製載於通函的相關資料。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對彼等的狀況或彼等應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

## 緒言

董事會謹此宣佈，於二零二四年五月十三日(交易時段後)，繼簽訂意向書後，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而買方有條件同意購買待售股份，總代價為68,000,070加元(相當於約391,000,403港元)。

## 出售事項

該協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二四年五月十三日(交易時段後)

### 訂約方

賣方： Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd.

買方： Winnet Capital Ltd.

據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月，(a)買方、其董事及其最終實益擁有人；及(b)本公司或本公司或附屬公司(以參與出售事項的有關附屬公司為限)的任何關連人士之間並無及未曾訂立重大貸款安排。

## 標的事項

根據該協議的條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買70股B類股及68,000,000股TS1股份，相當於目標公司各股份類別的全部已發行股份。待股東協議生效後，TS1股份將相當於M2M項目一期的全部經濟利益。

有關更多詳情，請參閱本公告「股東協議」一節。

## 完成出售事項的主要條件

出售事項須待以下主要條件達成或獲豁免(如適用)後，方告完成：

- (a) 簽立股東協議；
- (b) 並無政府機構發佈、頒佈、執行或下達任何命令，致使該協議項下擬進行的交易變為違法，或以其他方式限制或禁止完成該等交易；
- (c) 股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易；及
- (d) 賣方於不遲於完成日期撤銷或解除任何M2M項目一期物業業權上的所有建築留置權，且於完成日期任何M2M項目一期物業業權上並無登記任何建築留置權。

條件(a)、(b)及(c)不得豁免，而條件(d)可由買方豁免。

## 完成

出售事項於條件(c)達成後第25個營業日或訂約方可能協定的其他日期宣告完成。倘條件(d)於完成出售事項前任何時間不獲豁免或並未達成，則買方可終止該協議。

自完成日期起，買方須承擔與M2M項目一期有關的所有重要合約(以在盡職審查過程中向買方提供的合約為限)。於完成後，買方須著手出售M2M項目一期的預售單位，所得款項用於支付約定開支(例如房地產經紀人佣金、轉易費、稅項)，任何結餘則用於償還目標集團欠付的若干建築貸款。

## 代價及支付條款

出售事項的總代價為68,000,070加元(相當於約391,000,403港元)。代價須由買方以下述方式支付予賣方：

- (a) 於完成日期根據意向書條款支付計入代價的初始按金3,000,000加元(相當於約17,250,000港元)；

- (b) 於完成日期，待條件(c)達成後支付計入代價的第二期按金3,800,000加元(相當於約21,850,000港元)；
- (c) 於完成日期，以電匯方式支付70加元(相當於約403港元)；
- (d) 於完成日期起計不遲於十(10)個營業日償還買方於完成日期向賣方出具的不計息承兌票據47,600,000加元(相當於約273,700,000港元)；及
- (e) 於賣方償還土地貸款且有關目標集團於M2M項目全部權益的相關押記已予解除起計十(10)個營業日內，以電匯方式支付13,600,000加元(相當於約78,200,000港元)。

倘若上文(d)分段所述的承兌票據未能於指定時限內悉數償還，則賣方有權即時以1加元(相當於約6港元)收購待售股份，且買方已支付的初始和第二期按金連同其應計利息將一同被沒收作為違約金。代價須於二零二四年一月一日起直至完成日期止期間就任何(i)一期LP為清償M2M項目二期與三期的負債或支付義務而支付的任何款項，及(ii)向一期LP的合夥人作出的現金分派向下調整。

## 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，並計及(i)獨立專業估值師就M2M項目一期於二零二四年三月十五日作出的估值(按現狀基準)50,700,000加元(相當於約291,525,000港元)，有關詳情將載於寄發予股東的通函中；及(ii)本公告「出售事項的理由及裨益」一段所述出售事項的理由及裨益。

因此，董事認為代價及該協議條款屬公平合理，且按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

## 股東協議

股東協議的主要條款概述如下：

訂約方： 買方、賣方及目標公司

**管治：** 董事會初步由三名董事組成，其中兩名由賣方指定及一名由買方指定。

法定人數須為大多數董事，包括買方及賣方各自指定的一名董事。董事須根據相關原則表決及行事，即有關M2M項目一期以及二期與三期的所有決策須分別屬於TS1股份及TS2/3股份持有人的權利。

**主要保留事項：** 主要保留事項須經持有目標公司至少75%普通股的股東書面同意，包括出售目標公司或其附屬公司(除非股東協議許可)、對目標公司任何股份附帶的權利、優先權或特權的任何修改或放棄、發行任何股份(根據股東協議發行者除外)及目標公司的清算、解散或清盤。

**股份類別附帶的權利：** 於本公告日期，目標公司有四類已發行股份：(i) A類股，(ii) B類股，(iii) TS1股份，及(iv) TS2/3股份。各類股份均享有目標公司的組織章程大綱及股東協議所規定的權利。

A類股及B類股受限於TS1股份及TS2/3股份附帶的權利，如目標公司的股息權和其清盤時資本返還權。A類股及B類股擁有相同的權利，惟每股已發行A類股及B類股在有關股份持有人有權投票的任何目標公司股東大會上分別享有三票及一票的投票權。A類股及B類股持有人有權就M2M項目或相關分派以外的事項投票，包括董事變動、清算、解散及清盤。完成出售事項後，賣方將控制目標公司普通股附帶的大多數投票權。

TS1股份及TS2/3股份分別代表M2M項目一期以及二期與三期的經濟利益。TS1股份及TS2/3股份分別擁有與M2M項目一期以及二期與三期有關的事項之投票權，但不包括目標公司與M2M項目無關的事項。TS1股份及TS2/3股份有權分別自M2M項目一期以及二期與三期產生的現金淨額中獲得分派。倘目標公司清算、解散或清盤，TS1股份及TS2/3股份有權分別獲得M2M項目一期以及二期與三期產生的現金金額(除稅後)或有關資產。

**與M2M項目有關的  
義務及責任：**

B類股及TS1股份持有人負責承擔M2M項目一期的所有義務及責任，包括但不限於償還建築貸款。於完成出售事項後，除買方將負責的建築貸款外，本公司預計不會為M2M項目一期的施工提供進一步的財務資助。

A類股及TS2/3股份持有人負責承擔M2M項目二期與三期的所有義務及責任，包括但不限於償還土地貸款。

各股東在行使投票權時，須使一期LP的所有現金為B類股及TS1股份持有人的利益所持有，並由B類股及TS1股份持有人所支配，而目標集團持有的所有其他現金為A類股及TS2/3股份持有人持有，並由A類股及TS2/3股份持有人所支配。

**轉出期權：**

在全數償還建築貸款及解除M2M項目一期的押記後，賣方有權(但無責任)以1加元(相當於約6港元)向賣方指定的實體(預期將為本公司一間附屬公司)出售M2M項目一期以外的土地及物業(「**相關資產**」)(「**轉出期權**」)。由於建築貸款以目標集團於M2M項目的全部權益作抵押，目標集團不得(其中包括)在全數償還建築貸款之前出售相關資產。鑑於上文所述並經考慮安大略省房地產市場狀況及本集團的財務狀況後，董事認為轉出期權的行使條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

倘賣方行使轉出期權，賣方須出售其全部A類股及TS2/3股份予買方，總代價為30加元(相當於約173港元)，並指示目標公司按1加元(相當於約6港元)出售持有相關資產的實體予賣方指定的實體。倘相關資產連同M2M項目一期由一間實體持有，則於行使轉出期權前，相關資產須以1加元(相當於約6港元)轉讓予目標公司根據轉出期權建議出售的實體。完成有關行使轉出期權的前述交易後，買方將成為目標公司的唯一股東，目標公司的主要資產為M2M項目一期以及銀行存款及M2M項目一期經營產生的現金。

一旦行使轉出期權，本集團將能以與於本公告日期以及出售事項完成後控制相關資產的方式一致的方式獲得對相關資產的控制權，惟不受限於(其中包括)目標公司的組織章程及股東協議。轉出期權是向買方出售M2M項目一期的重要部分，原因為其允許買方在解除M2M項目的產權負擔後，通過控股公司(即目標公司)全面控制M2M項目一期。預計行使轉出期權不會影響本集團對相關資產經濟利益的權利，在出售事項完成前後，相關資產的全部經濟利益均屬本集團所有。基於上述原因，就上市規則第14章而言，轉出期權並不構成「選擇權」。

**優先購買權：** 在向第三方出售任何B類股及／或TS1股份時，賣方應享有優先購買權。

**優先認股權：** 倘目標公司發行新股份，須按各股東在目標公司的持股比例向所有股東提呈發售新股份。股東有權認購其他股東未認購獲提呈發售的任何證券。



## 有關目標集團的資料

### 目標集團主要公司的公司資料

#### *目標公司*

目標公司為一間根據加拿大安大略省法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，主要資產為M2M項目。於本公告日期，其為本公司的全資附屬公司。

M2M項目位於安大略省多倫多。該項目分為三期開發，M2M項目一期及M2M項目二期各自包括兩座多層塔樓及一個共用多層平台(包括零售及商業空間，M2M項目二期還包括社區娛樂設施)，M2M項目三期已獲准建造一座多層混合用途建築。

於出售事項完成後，目標公司仍為本公司的附屬公司。M2M項目各期應佔財務業績之入賬方式的詳情載於本公告「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節。

#### ***2591260 Ontario Inc.***

2591260 Ontario Inc.為一間根據加拿大安大略省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，其為目標公司的全資附屬公司，持有M2M項目一期以及二期與三期的土地業權。於本公告日期，M2M項目一期在建，M2M項目二期與三期的建築工程尚未開工。

#### ***5799 Yonge Street Limited Partnership (「一期LP」)***

一期LP為根據加拿大安大略省法律成立的有限合夥企業，主要在加拿大從事物業開發，為M2M項目的開發商之一。於本公告日期，一期LP的已發行單位由目標公司(作為有限合夥人)擁有99.99%，由5799 Yonge Street Project Ltd.(作為普通合夥人)擁有0.01%。

#### ***M2M Phase 2 Limited Partnership (「二期LP」)***

二期LP為根據加拿大安大略省法律成立的有限合夥企業，主要在加拿大從事物業開發，為M2M項目的開發商之一。於本公告日期，二期LP的已發行單位由目標公司(作為有限合夥人)擁有99.99%，由M2M Phase 2 Project Ltd.(作為普通合夥人)擁有0.01%。



## 財務資料

以下載列目標集團於截至二零二二年及二零二三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：

	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 加元	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 加元
收益	—	—
除稅前虧損	約18.7百萬(相當於約107.5百萬港元)	約91.8百萬(相當於約527.9百萬港元)
除稅後虧損	約18.7百萬(相當於約107.5百萬港元)	約91.8百萬(相當於約527.9百萬港元)

於二零二三年十二月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為約663.2百萬加元(相當於約3,813.4百萬港元)及194.0百萬加元(相當於約1,115.5百萬港元)。

僅供說明之用，於二零二三年十二月三十一日，目標集團M2M項目一期應佔的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別為約477.0百萬加元(相當於約2,742.8百萬港元)及84.4百萬加元(相當於約485.3百萬港元)。

## 有關賣方及本集團的資料

賣方為一間根據加拿大安大略省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，其為本公司的全資附屬公司及目標公司的唯一股東。

本集團主要從事房地產開發與投資、城市更新、物業管理等業務。

## 有關買方的資料

買方為一間根據加拿大安大略省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，其由Shiya Li女士全資擁有，彼為一名企業家及買方的創辦人。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

預期出售事項所得款項淨額(經扣除交易成本)約為66.5百萬加元(相當於約382.4百萬港元)。待進行審核，預期本集團確認出售事項估計虧損約17.9百萬加元(相當於約102.9百萬港元)，相當於所得款項淨額與M2M項目一期應佔目標集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核資產淨值之間的差額。股東及潛在投資者務請注意，上述數據僅供說明之用。

出售事項所得款項將用於贖回本集團發行的若干票據。

於出售事項完成後，目標公司仍為本公司的附屬公司。經考慮股東協議的主要條款(尤其是本集團於出售事項完成後將繼續持有的股份所附帶的投票及經濟權利)後，本公司於出售事項完成後繼續於本集團的綜合財務報表將M2M項目二期與三期應佔的財務業績按100%列賬。

於完成出售事項後，雖然目標集團的股東仍為M2M項目一期的法定擁有人，M2M項目一期應佔財務業績(包括資產、負債、收益及溢利／虧損)的100%將不再於本集團的綜合財務報表入賬。於完成出售事項後，買方將就M2M項目一期應佔財務業績的100%入賬。

## 出售事項的理由及裨益

自二零二一年以來，本集團一直受到中國房地產市場不景氣以及難以獲得常規融資渠道的影響。因此，本集團需要額外資金以履行財務責任及應對流動資金問題。

考慮到本集團的流動性，減少對加拿大安大略省房地產開發所需的投資承諾符合本集團的利益。出售事項將迅速緩解本集團在M2M項目一期至竣工期間的持續資金壓力，並為本集團更廣泛的財務需要提供流動資金。於出售事項後，買方將負責接管處於最後開發階段的M2M項目一期，管理預售單位的成交、銷售剩餘存貨、管理缺陷及入伙後保修。

經審慎評估上述事項及考慮當前市況，董事認為，進行出售事項為本集團帶來流動資金，對本公司及其持份者(包括股東)整體而言屬有利。董事亦認為，該協議條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，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最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，因此須根據上市規則第14章遵守報告、公告及股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)有關M2M項目一期的物業估值報告；(iii)股東特別大會通告；及(iv)上市規則規定的其他資料之通函，預期於二零二四年六月十一日或之前寄發予股東，原因為需要額外時間編製載於通函的相關資料。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項須待條件達成或獲豁免(如適用)後，方告完成。因此，出售事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對彼等的狀況或彼等應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

## 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 賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年五月十三日(交易時段後)之購股協議

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	除星期六、星期日以及加拿大安大略省多倫多的銀行通常不營業的省或聯邦假期以外之任何日子
「A類股」	指	於本公告日期目標公司已發行股本中的30股A類普通股
「B類股」	指	於本公告日期目標公司已發行股本中的70股B類普通股
「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有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)
「完成日期」	指	完成出售事項的日期
「條件」	指	該協議所規定完成出售事項的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的總代價68,000,070加元(相當於約391,000,403港元)
「建築貸款」	指	目標公司欠付的M2M項目一期建築貸款
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議條款出售所有已發行B類股及TS1股份
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易
「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	非本公司關連人士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的人士

「土地貸款」	指	目標公司欠付的M2M項目二期與三期土地貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	訂約方就出售事項訂立日期為二零二四年二月二十三日的意向書(經日期為二零二四年三月十五日的補充函件及日期為二零二四年四月十日的第二份補充函件所修訂)
「M2M項目」	指	位於5799-5915 Yonge Street, Toronto, Ontario, Canada的若干混合用途開發項目
「訂約方」	指	賣方及買方的統稱
「一期LP」	指	具有本公告「目標集團主要公司的公司資料」一節界定的涵義
「二期LP」	指	具有本公告「目標集團主要公司的公司資料」一節界定的涵義
「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	Winnet Capital Ltd.，一間根據加拿大安大略省法律註冊成立的有限公司
「相關資產」	指	具有本公告「股東協議」一節界定的涵義
「轉出期權」	指	具有本公告「股東協議」一節界定的涵義
「待售股份」	指	70股B類股及68,000,000股TS1股份，相當於目標公司各股份類別的全部已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	買方、賣方及目標公司將於完成日期或前後訂立的股東協議，其主要條款載於該協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Ontario Aoyuan Property Limited，一間根據加拿大安大略省法律註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「TS1股份」	指	於本公告日期目標公司已發行股本中68,000,000股M2M項目一期追蹤股份
「TS2/3股份」	指	於本公告日期目標公司已發行股本中29,142,857股M2M項目二期與三期追蹤股份
「賣方」	指	Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd.，一間根據加拿大安大略省法律註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告中，加元乃按照1.00加元兌5.75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，二零二四年五月十三日

於本公告日期，執行董事為郭梓文先生、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。