

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之中國奧園集團股份有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

#### (I)有關JOY PACIFIC根據特別授權

認購新股份的關連交易；

及

#### (II)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函釋義具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至18頁。載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見的獨立董事委員會函件載於本通函第19至20頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東就有關認購協議及其項下之交易的意見函件載於本通函第21至35頁。

謹訂於二零二一年十一月二十六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下一層石澳廳舉行股東特別大會，通告載於本通函第46至47頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二一年十一月二十四日(星期三)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票，及在此情況下，先前提交的代表委任表格應獲視為撤銷論。

#### 股東特別大會預防措施

請參閱本文件第1頁以了解為預防及控制新型冠狀病毒在股東特別大會上擴散所採取的措施，包括：

- 強制體溫檢查及健康申報
- 建議佩帶外科口罩
- 不派發企業禮品及茶點

任何不遵守預防措施的人士或會被拒進入股東特別大會場地。本公司鼓勵與會者佩帶口罩，並提醒股東，彼等可委任大會主席作為彼等之代表，代其於股東特別大會上就建議決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

本通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

本通函備有中英文版本，中英文本內容如出現差異，概以英文本為準。

香港，二零二一年十一月八日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會預防措施 .....	1
釋義 .....	3
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	19
獨立財務顧問函件 .....	21
附錄 一 一般資料 .....	36
股東特別大會通告 .....	46

---

## 股東特別大會預防措施

---

鑒於新型冠狀病毒(「**新冠肺炎**」)疫情持續不斷以及預防及控制其傳播之最新要求，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口須接受強制性體溫檢查，任何人士體溫如超過攝氏37.5度可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口填妥並提交一份申報表，以確認其姓名及聯絡資料，並確認彼等或據其所知，於十四天內任何時間未曾到過或與任何到過香港以外任何受影響之國家或地區(根據香港政府於<http://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html>所發表的指引)之人士有緊密接觸。任何不遵守此要求之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場；
- (iii) 本公司鼓勵出席者於股東特別大會會場任何時間都佩戴外科口罩，並保持座椅之間的安全距離；及
- (iv) 不設茶點招待及企業禮品。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求離開股東特別大會會場的權利，以確保任何出席股東特別大會參加者的安全。

為了所有持份者健康及安全利益，並與最新新冠肺炎防控準則保持一致，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

代表委任表格附於本通函內，供選擇收取實體通函之股東使用。代表委任表格亦可於本公司網站網址<http://aoyuan.com.cn>「投資者關係—公告及通函」欄目下載。倘閣下非註冊股東(倘閣下通過銀行、經紀人、保管人或香港結算有限公司持有股份)，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀人或保管人(視情況而定)以協助閣下委任代表。

---

## 股東特別大會預防措施

---

倘股東選擇不親身出席股東特別大會而對相關決議案，或本公司或與董事會溝通之任何事項有任何問題，歡迎透過以下本公司的投資者關係部門與本公司聯繫：

投資者關係

電郵：[ir@aoyuan.net](mailto:ir@aoyuan.net)

電話：852 3622 2122

傳真：852 2180 6189

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

聯絡我們：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)

電話：852 2862 8555

傳真：852 2865 0990

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「Ace Rise」	指	Ace Rise Profits Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行開門辦理業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3883)
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項當日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)
「財務顧問」	指	永時證券有限公司，一間受證券及期貨條例規管的持牌法團，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為本公司的財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由並無於認購事項中擁有直接或間接權益的全體獨立非執行董事(即徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生)組成的獨立董事委員會，成立旨在就認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富德金融有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	就認購事項而言，除(i)郭梓文先生及其聯繫人(包括Joy Pacific及Ace Rise)以外的本公司股東；及(ii)於認購事項中擁有重大權益的任何其他股東
「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
「Joy Pacific」	指	Joy Pacific Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為認購協議項下認購方
「最後交易日」	指	二零二一年九月二十四日，即緊接認購協議日期前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權」	指	購股權計劃項下可認購股份的購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一八年五月二十九日採納的購股權計劃
「股東」	指	本公司股份持有人
「特別授權」	指	配發及發行認購股份之特別授權，須經獨立股東於股東特別大會批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	Joy Pacific根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與Joy Pacific就認購事項於二零二一年九月二十七日訂立的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份3.708港元
「認購股份」	指	將根據認購協議向Joy Pacific配發及發行的161,813,000股新股份
「Successful Lotus」	指	Successful Lotus Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司

---

## 釋 義

---

「Successful Lotus 認購事項」	指	Successful Lotus根據本公司與Successful Lotus訂立日期為二零二一年九月二十七日的認購協議按發行價每股股份3.708港元認購107,875,000股新股份，有關詳情分別於本公司日期為二零二一年九月二十七日標題為「SUCCESSFUL LOTUS根據一般授權認購新股份」的公告及日期為二零二一年十月八日「完成SUCCESSFUL LOTUS根據一般授權認購新股份」的公告中披露
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比。

於本通函中，人民幣兌港元之匯率為人民幣1.00元兌1.2023港元。有關匯率僅作說明用途，並不代表任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換或完全未能兌換。



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)

執行董事：

郭梓文先生 (主席)

郭梓寧先生 (副主席兼行政總裁)

馬軍先生 (聯席總裁)

陳志斌先生 (聯席總裁兼首席財務官)

陳嘉揚先生 (高級副總裁兼聯席首席財務官)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

張俊先生

獨立非執行董事：

徐景輝先生

張國強先生

李鏡波先生

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

北京道1號

19樓1901-2室

敬啟者：

**(I)有關JOY PACIFIC根據特別授權**

**認購新股份的關連交易；**

**及**

**(II)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司作出日期為二零二一年九月二十七日及二零二一年十一月二日之公告，內容有關認購協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

於二零二一年九月二十七日(交易時段後)，本公司與Joy Pacific訂立認購協議，據此本公司有條件同意配發及發行，而Joy Pacific有條件同意根據特別授權以現金按認購價每股認購股份3.708港元認購161,813,000股認購股份。

本通函旨在向閣下提供：(i)董事會函件(載有認購協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易的意見；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定之其他資料。

### 認購事項

認購協議的主要條款載列如下。

### 認購協議

### 協議日期

二零二一年九月二十七日(交易時段後)

### 訂約方

(A) 本公司；及

(B) Joy Pacific

於最後實際可行日期，Joy Pacific於本公司已發行股本總額約53.47%中擁有權益，其中約49.76%以Ace Rise名義登記，約3.71%以其本身名義登記。Joy Pacific為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股並由Sturgeon Limited全資擁有。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，其作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為The Golden Jade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。The Golden Jade Trust的財產授予人為(i)本公司執行董事兼主席及控股股東郭梓文先生及(ii)郭梓文先生的配偶江敏兒女士。郭梓文先生及Joy Pacific各自為本公司控股股東，故屬上市規則下本公司的關連人士。

### 認購股份

根據認購協議，本公司有條件同意配發及發行，而Joy Pacific有條件同意以現金按認購價認購161,813,000股認購股份。

認購股份相當於：

- (i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本約5.77%；及
- (ii) 經配發及發行認購股份擴大的本公司已發行股本約5.46%，惟須受認購事項完成後及假設已發行股份總數於最後實際可行日期至完成日期期間概無其他變動，方可作實。

### 認購價

認購價每股認購股份3.708港元較：

- (i) 股份於二零二一年九月二十四日(即緊接認購協議日期前的最後交易日)在聯交所所報收市價每股股份3.88港元折讓約4.43%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份3.708港元持平；
- (iii) 二零二一年六月三十日的公司擁有人應佔每股未經審計的綜合資產淨值(「二零二一年六月未經審計資產淨值」)約人民幣6.82元(相當於8.20港元)折讓約54.78%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份2.71港元溢價約36.83%。

認購價乃由本公司與Joy Pacific經參考股份近期市價、股份近期成交量及近期市況後公平磋商達致。

在釐定認購價時，董事會知悉認購價較二零二一年六月未經審核資產淨值折讓約54.78%，而董事會亦注意到，於二零二一年六月三十日(最後交易日前約三個月)至最後交易日期間，股份在聯交所所報收市價一直較二零二一年六月未經審核資產淨值有相當折讓，幅度約為20.12%至59.02%，且上述二零二一年六月未經審計資產淨值折讓

---

## 董事會函件

---

處於該幅度內。事實上，股份價格在過去一年一直下跌，在二零二一年直至最後實際可行日期的大部分交易日中，一直低於當時的每股資產淨值，這意味著公眾投資者未必願意以每股高如資產淨值的價格購買股份，亦顯示認購人及／或其他有興趣的投資者可在市場上以較每股資產淨值大幅折讓的價格收購股份。

此外，如果本公司必須採用其他形式的股權集資活動，參考股份的現行市價，甚至以其折讓價來確定相關認購或配售價，將是常見及不可避免的定價基礎。儘管認購價低於二零二一年六月未經審核資產淨值，但較股份於最後交易日的收市價僅有約4.43%的溫和折讓，並相等於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價每股3.708港元。

董事會亦注意到，股份價格於過去12個月一直處於整體下降趨勢，這是由於宏觀環境的變化及房地產行業的市場波動所致。在決議進行認購事項時，董事會無法評估股份價格是否會進一步下跌或將會反彈，但經考慮當前市況、本集團的財務需要及下文「進行認購事項的原因及裨益」一段所載的理由，董事會認為現時是進行認購事項的適當時候。

基於以上所述，董事會認為，參考反映股份公平市值的現行市價，而非參考每股資產淨值來確定認購價是比較合適的。

除(a)郭梓文先生(透過信託協議於Joy Pacific全部已發行股本中擁有權益)；(b)郭梓文先生的兄弟郭梓寧先生；及(c)獨立非執行董事(在經審閱及考慮本通函獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問意見後，其有關(其中包括)認購價的意見將載於本通函獨立董事委員會函件)外，董事進一步認為，儘管比二零二一年六月未經審計資產淨值折讓約54.78%，認購價仍屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

認購事項的先決條件

根據認購協議，認購事項須待下列條件達成(或獲豁免)後方告完成：

- (a) 股份於完成前未被撤銷上市且股份持續在聯交所上市(任何暫時停牌或短暫停止買賣以待發佈有關認購協議的公告或通函除外)，聯交所或證監會並未表示將因認購協議項下擬進行之交易或與其項下擬進行之交易有關的任何原因而對股份的上市地位提出任何反對或要求暫停買賣股份；
- (b) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且有關批准於完成前未被撤銷；
- (c) 本公司為執行、完成及履行認購協議及其項下擬進行之交易的義務及其他條款而須取得的一切必要同意、批准、授權及／或豁免已經獲得並維持十足效力及生效；
- (d) 獨立股東已於股東特別大會通過所有必要決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行認購股份)；
- (e) 本公司根據認購協議作出的聲明及保證在作出時在所有重大方面均屬真實、正確、完整且在任何方面概無誤導成分，並於完成日期仍在所有重大方面均屬真實、正確、完整且在任何方面概無誤導成分；
- (f) 本公司並無重大違反其於認購協議項下的義務或承諾；及
- (g) Joy Pacific信納自認購協議日期起並無任何重大不利變動或影響。

倘上述條件於二零二一年十二月三十一日或本公司與Joy Pacific不時以書面形式協定的較後日期前尚未達成或獲豁免(不得豁免的條件(a)至(d)除外)，認購協議將會終止並告失效及無效，且不再具有任何效力，而本公司及Joy Pacific均不對另一方承擔任何責任，惟任何先前違反認購協議項下的任何義務則除外。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，(i)條件(a)已達成；及(ii)本公司及Joy Pacific均無意豁免上述任何先決條件。

### 認購事項的完成

認購事項的完成將於上文所載條件達成或獲豁免後五(5)個營業日內，或本公司與Joy Pacific可能書面協定的其他日期達致。認購股份將毋須受禁售規限。

### 認購股份的地位

認購股份一經發行後，將於彼此之間及與於配發及發行認購股份日期的已發行股份在所有方面享有同等權益。

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

### 本公司於過去十二個月的集資活動

除下文所載Successful Lotus認購事項外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股權集資活動。

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項淨額擬定用途
二零二一年 九月二十七日及 二零二一年十月 八日	Successful Lotus根據一般授權按發行價每股股份3.708港元認購107,875,000股新股份，該認購已於二零二一年十月八日完成。	約3.99億港元	作為本集團營運資金及一般企業用途。

本公司擬於二零二一年十一月三十日前使用根據Successful Lotus認購事項項下發行股份的所得款項淨額。於最後實際可行日期，概無上述所得款項淨額獲使用。

## 董事會函件

### 對本公司股權結構的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行2,803,758,354股股份，且並無尚未行使的購股權。除上述者外，本公司並無其他類別證券、衍生工具、認股權證或其他可轉換或交換為股份的證券。

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後的股權結構，假設本公司股本及股權結構自最後實際可行日期起至完成日期概無其他變動：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
<b>非公眾股東</b>				
Ace Rise	1,395,201,062 <sup>(附註)</sup>	49.76%	1,395,201,062	47.05%
Joy Pacific	103,911,563 <sup>(附註)</sup>	3.71%	265,724,563	8.96%
<b>公眾股東</b>				
Successful Lotus	107,875,000	3.85%	107,875,000	3.64%
其他公眾股東	1,196,770,729	42.68%	1,196,770,729	40.35%
<b>總計</b>	<b>2,803,758,354</b>	<b>100.00</b>	<b>2,965,571,354</b>	<b>100.00</b>

附註： 1,395,201,062股股份以Ace Rise名義登記，而103,911,563股普通股以Joy Pacific名義登記。Ace Rise由Joy Pacific(其由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(為由執行董事郭梓寧先生的妻子蘇超美女士全資擁有的公司)分別擁有90%及10%權益。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，其作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人以受託人身份為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託The Golden Jade Trust的受益人持有該等權益。The Golden Jade Trust的財產授予人為郭梓文先生及其配偶江敏兒女士。

### 認購人及本公司的資料

#### 認購人

Joy Pacific為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股並由Sturgeon Limited全資擁有。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，其作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為The Golden Jade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。The Golden Jade Trust的財產授予人為郭梓文先生及郭梓文先生的配偶江敏兒女士。

郭梓文先生為本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為本集團執行董事、本公司董事會主席、本公司提名委員會主席兼控股股東。郭梓文先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責制訂本公司的發展策略及提供指引以協助本集團的項目規劃、融資及投資，以及領導本集團的總體行政管理。

於二零零一年，郭梓文先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，彼獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，彼獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一零年，彼獲選為「黃金十年廣東地產領袖榜」之「領袖人物」。於二零一一年，郭先生獲評「資本傑出領袖2011」；於二零一四年，彼獲南方報業與北京大學頒授「年度傑出人物大獎」。於二零一五年，彼獲新華網頒授「2015企業社會責任傑出企業家獎」。

郭梓文先生及Joy Pacific各自為本公司控股股東，故屬上市規則下本公司的關連人士。

#### 本公司

本公司為中國領先房地產開發商之一，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。

#### 進行認購事項的原因及裨益

透過引入金融、土地、市場及監管政策(包括「三條紅線」)及堅持落實「房住不炒」的長效機制，中央及地方政府持續推動房地產市場的穩定及健康發展。本公司作出主動調整以進一步提升其管理及營運效率。本公司正按部就班地減少其整體債務規模，

---

## 董事會函件

---

並優化其信用指標，以儘早實現「三條紅線」的所有要求。本公司認為認購事項將提高本公司的股本及現金，並因此提升其營運資金、流動狀況及資產淨額，因而改善本公司的信用指標(尤其是與「三條紅線」有關的指標)並有利於公司在此方面的努力。

本公司亦認為，認購事項將加強本公司與控股股東之間的合作，並能顯示控股股東對本公司的承擔及其對本集團前景的信心。

本公司曾考慮其他集資方式，包括銀行借貸及向現有股東供股或公開招股。

由於銀行借款必然需要與相關銀行進行較長的談判及處理時間，銀行借款可能無法按優惠條款或及時實現。這也會為本集團帶來額外利息負擔並增加本集團的資產負債率。此外，鑒於近期市場波動，銀行可能會對貸款施加更嚴格的條件，可能會影響本集團經營的靈活性。

就向現有股東供股或就向現有股東公開招股而言，儘管現有股東能夠維持其於本公司按比例持股量，發行更詳細的上市文件的準備工作相對冗長且繁重，完成該等集資方式需要較長的時間。此外，本公司將不得不花更多的時間與有關各方(如專業顧問、包銷商、股份登記處及財經印務公司)聯繫，並產生更多開支(如包銷佣金、文件、印刷及其他與供股或公開招股有關的專業費用)。本公司預計，進行供股或公開招股將需要不少於16百萬港元的額外款項，包括約為所得款項總額的2.5%的包銷佣金、文件、印刷及專業費用，以及額外一個月的時間。

與上述集資方式相比，權衡認購事項的優點後，本公司認為認購事項為籌集更多資金最有效的方式。

考慮到上文所述，除(a)郭梓文先生(透過信託協議於Joy Pacific全部已發行股本中擁有權益)；(b)郭梓文先生的兄弟郭梓寧先生；及(c)獨立非執行董事(在經審閱及考慮

---

## 董事會函件

---

本通函獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問意見後，其有關(其中包括)認購價的意見將載於本通函獨立董事委員會函件)外，董事認為認購協議屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 所得款項用途

預期認購事項所得款項總額約為6億港元。經扣除相關費用及開支後，認購事項所得款項淨額約為5.99億港元。本公司擬將上述認購事項所得款項淨額(「所得款項淨額」)用於下列用途：

- 所得款項淨額約88%(即相當於約527百萬港元)將於二零二二年一月三十一日前用作一般企業用途，包括繳付債券及銀行貸款利息；及
- 所得款項淨額約12%(即相當於約72百萬港元)將於二零二二年六月三十日前用作營運資金，包括員工成本、辦公室租金及設備。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，Joy Pacific於本公司已發行股本總額約53.47%中擁有權益，其中約49.76%以Ace Rise名義登記，約3.71%以其本身名義登記。Joy Pacific由Sturgeon Limited全資擁有，而Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有。Asia Square Holdings Ltd.作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為全權家族信託The Golden Jade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust的財產授予人為(i)本公司執行董事兼主席及控股股東郭梓文先生；及(ii)郭梓文先生的配偶江敏兒女士。郭梓文先生及Joy Pacific各自為本公司控股股東，故屬上市規則下本公司的關連人士。因此，認購協議構成上市規則項下本公司的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 發行認購股份之特別授權

本公司擬於股東特別大會上向獨立股東徵求特別授權，並據此配發及發行認購股份。特別授權一經批准，將於二零二一年十二月三十一日前一直有效。倘認購事項未能於二零二一年十二月三十一日或之前完成，將尋求獨立股東的進一步批准，而本公司將進一步遵從上市規則的規定。

### 一般事項

本公司將就認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)於股東特別大會尋求獨立股東批准。

---

## 董事會函件

---

由於郭梓文先生於認購協議中擁有權益，故郭梓文先生及其兄弟郭梓寧先生已就有關認購協議的相關董事會決議案放棄表決。除上述者外，概無其他董事因於認購協議中擁有重大權益而須就批准認購協議的董事會決議案放棄表決。

根據上市規則，任何於認購協議中擁有重大權益的股東均須於股東特別大會就批准認購協議的決議案放棄表決。於最後實際可行日期，郭梓文先生及其緊密聯繫人(即 Ace Rise及Joy Pacific)合共於1,499,112,625股股份(佔本公司已發行股本總額約53.47%)中擁有權益，因此將須於股東特別大會就相關決議案放棄表決。除上文披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東因於認購協議中擁有重大權益而將須於股東特別大會就批准認購協議的相關決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)向獨立股東提供意見。本公司已委聘富德金融有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東及潛在投資者務請注意，須待認購協議所載條件達成(或獲豁免)後方告完成，故認購事項不一定落實完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會並於會上提呈普通決議案，以考慮並酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)。

本公司謹訂於二零二一年十一月二十六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下一層石澳廳舉行股東特別大會以考慮並酌情通過本通函所載內容，召開股東特別大會之通告載於本通函第46至47頁。

隨此附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務必將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早交回香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間

---

## 董事會函件

---

48小時前(即於二零二一年十一月二十四日(星期三)上午十一時正或之前(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東於股東大會的任何表決均須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東特別大會主席要求就股東特別大會通告上所載的全部決議案以投票方式進行表決。

### 推薦建議

敬請閣下垂注(i)本通函第19至20頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；及(ii)本通函第21至35頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關認購事項及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)的意見。

董事會(包括所有獨立非執行董事(在經審閱及考慮本通函獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問意見後)，惟不包括(i)郭梓文先生(透過信託協議於Joy Pacific全部已發行股本中擁有權益)；(ii)郭梓文先生的兄弟郭梓寧先生)認為認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)的條款及條件乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文  
謹啟

二零二一年十一月八日



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)

敬啟者：

**有關JOY PACIFIC根據特別授權認購新股份的關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年十一月八日之致股東之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一段所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，就認購事項向閣下提供意見，其詳情載於通函董事會函件。

吾等敬希閣下垂注通函第21至35頁所載之獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件及通函第7至18頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)認購協議條款、獨立財務顧問於其函件所述之意見及其達致意見所考慮之主要因素及理由後，吾等認為認購協議條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且認購事項，儘管並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行認購股份)的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

徐景輝  
獨立非執行董事

獨立董事委員會  
張國強  
獨立非執行董事  
謹啟

李鏡波  
獨立非執行董事

二零二一年十一月八日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為富德金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，內容有關認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易，以供載入本通函。



香港  
九龍  
海港城  
海洋中心622室

敬啟者：

### 有關JOY PACIFIC根據特別授權認購新股份的關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二一年十一月八日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年九月二十七日(交易時段後)， 貴公司與Joy Pacific訂立認購協議，據此 貴公司有條件同意配發及發行，而Joy Pacific有條件同意根據特別授權以現金按認購價每股認購股份3.708港元認購161,813,000股認購股份。Joy Pacific根據認購協議應支付的總代價為600,002,604港元。

於最後實際可行日期，Joy Pacific於 貴公司已發行股本總額約53.47%中擁有權益，其中約49.76%以Ace Rise名義登記，約3.71%以其本身名義登記。Joy Pacific由Sturgeon Limited全資擁有，而Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，其作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為全權家族信

---

## 獨立財務顧問函件

---

託The Golden Jade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust的財產授予人為(i)貴公司執行董事兼主席及控股股東郭梓文先生及(ii)郭梓文先生的配偶江敏兒女士。郭梓文先生及Joy Pacific各自為控股股東，故屬上市規則下 貴公司的關連人士。因此，認購協議構成上市規則項下 貴公司的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於郭梓文先生於認購協議中擁有權益，故郭梓文先生及其兄弟郭梓寧先生已就有關認購協議的相關董事會決議案放棄表決。除上述者外，概無其他董事因於認購協議中擁有重大權益而須就批准認購協議的董事會決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事(徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生)組成的獨立董事委員會經已成立，以就(i)認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會就批准認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易之各個決議案表決向獨立股東提供意見。吾等(即富德金融有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，富德金融有限公司並無與 貴公司有可合理認為與富德金融有限公司的獨立性相關的任何關係及權益。於過去兩年，吾等之聯屬公司香江資本有限公司曾作為奧園健康生活集團有限公司就修訂持續關連交易的年度上限以及與一般健康和保健服務有關的持續關連交易之獨立財務顧問，並於二零二一年七月十六日刊發通函。除有關上述委聘及現獲委聘為獨立財務顧問已獲支付或應獲支付之一般專業費用外，概不存在吾等已經或將要收取 貴公司任何費用或利益的安排。鑒於吾等獲委聘就認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易提供意見所收取之酬金乃按一般商業條款訂立，且並非以於股東特別大會上成功通過決

---

## 獨立財務顧問函件

---

議案為條件，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等乃獨立於 貴公司。基於前述及儘管吾等於過去兩年曾擔任 貴公司之獨立財務顧問，吾等合資格就上文所述之認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)公告及通函所載或提述之資料及事實；(ii)貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已審閱(其中包括)認購協議、 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二零年年報」)以及 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)、 貴集團的若干企業及財務資料，以及公告及通函所載資料。吾等假設董事及／或 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見、所作出陳述以及所作出聲明於作出時均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦已經假設 貴公司管理層於通函中所載有關信念、意見、期望及意向之所有陳述乃經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞或懷疑提供給吾等的通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或其顧問所表達意見之合理性。

董事對通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本函件外，吾等對通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、認購方或其各自的附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易對 貴集團或股東所造成之稅務影響。吾等之意見必然為基於最後實際可行日期之市場、金融、經濟及其他狀況，以及吾等可得之資料。股東務請注意其後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意

見，而吾等並無義務更新該觀點以計及於最後實際可行日期後發生的事項或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不得被解讀為建議持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得來源，吾等已確保相關資料乃準確摘自相關來源，但吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等就有關認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易達成意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團及Joy Pacific之背景

##### **貴集團**

參照董事會函件， 貴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。

##### **Joy Pacific**

參照董事會函件，Joy Pacific為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要從事投資控股並由Sturgeon Limited全資擁有。Sturgeon Limited由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，其作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.的代名人及受託人為The GoldenJade Trust的受益人以信託形式持有該等權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立的全權家族信託。The Golden Jade Trust的財產授予人為(i) 貴公司執行董事兼主席及控股股東郭梓文先生，及(ii)郭梓文先生的配偶江敏兒女士。

郭梓文先生為 貴集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為 貴集團執行董事、 貴公司董事會主席、 貴公司提名委員會主席兼控股股東。郭梓文先生亦為 貴公司若干附屬公司之董事。彼主要負責制訂 貴公司的發展策略及提供指引以協助 貴集團的項目規劃、融資及投資，以及領導 貴集團的總體行政管理。

## 獨立財務顧問函件

於二零零一年，郭梓文先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，彼獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，彼獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一零年，彼獲選為「黃金十年廣東地產領袖榜」之「領袖人物」。於二零一一年，郭先生獲評「資本傑出領袖2011」；於二零一四年，彼獲南方報業與北京大學頒授「年度傑出人物大獎」。於二零一五年，彼獲新華網頒授「2015企業社會責任傑出企業家獎」。

郭梓文先生及Joy Pacific各自為 貴公司控股股東，故屬上市規則下 貴公司的關連人士。

### 2. 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度（「二零二零年財政年度」）、截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」）、截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年首六個月」）之財務資料概要，分別摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告。

	二零二零年 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零二一年 首六個月 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 首六個月 (未經審核) 人民幣千元
營業額	67,793,792	50,531,150	32,509,667	28,243,000
—物業發展	64,416,624	48,090,825	30,710,015	27,340,677
—物業投資	238,825	273,011	119,486	98,483
—其他(附註)	3,138,343	2,167,314	1,680,166	803,840
年內溢利	7,051,046	5,221,830	2,842,557	2,839,886

附註： 其他包括物業管理服務、貨品銷售及其他。

	截止二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	截止二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	截止二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	截止二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
總資產	325,678,456	289,880,433	316,154,630	298,587,136
總負債	271,425,810	252,883,825	262,863,651	256,493,176
淨資產	54,252,646	36,996,608	53,290,979	42,093,960

### 二零二零年財政年度對比二零一九年財政年度

貴集團營業額自二零一九年財政年度的約人民幣50,531.2百萬元增加約34.2%至二零二零年財政年度的約人民幣67,793.8百萬元。增幅主要由於住宅單位的銷售額增加，由二零一九年財政年度之約人民幣38,188.2百萬元增加至二零二零年財政年度的約人民幣52,639.6百萬元，升幅約37.8%，導致來自物業發展的營業額增加。參照二零二零年年報，該增加主要由於已交付物業的總建築面積由二零一九年5.21百萬平方米增加至二零二零年的6.89百萬平方米。同時，貴集團錄得淨溢利由二零一九年財政年度的約人民幣5,211.8百萬元增加至二零二零年財政年度的約人民幣7,051.0百萬元，增長約35.0%，與營業額增長趨勢一致。

貴集團的淨資產由二零一九年十二月三十一日的約人民幣36,996.6百萬元增加約46.6%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣54,252.6百萬元。參照二零二零年年報，該增加主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得溢利約人民幣7,051.0百萬元。

### 二零二一年首六個月對比二零二零年首六個月

貴集團營業額自二零二零年首六個月的約人民幣28,243.0百萬元增加約15.1%至二零二一年首六個月的約人民幣32,509.7百萬元。該增加主要由於已交付物業的總建築面積於二零二零年同期由2.88百萬平方米增加至3.68百萬平方米。同時，貴集團於二零二一年首六個月錄得淨溢利增加約0.1%。

於二零二一年六月三十日，貴集團淨資產為約人民幣53,291.0百萬元，較二零二零年六月三十日的人民幣42,094.0百萬元大幅增加約26.6%。參照二零二一年中期報告，該增加主要由於二零二一年首六個月及二零二零年首六個月期內溢利。

### 3. 認購事項的理由及所得款項用途

參照董事會函件，貴公司為中國領先房地產開發商之一。貴集團主要從事房地產開發與投資、城市更新、物業管理、科技、文化旅遊等業務。

誠如董事會函件所載，透過引入金融、土地、市場及監管政策(包括「三條紅線」)及堅持落實「房住不炒」的長效機制，中央及地方政府持續推動房地產市場的穩定及健康發展。貴公司作出主動調整以進一步提升其管理及營運效率。貴公司正按部就班地減少其整體債務規模，並優化其信用指標，以儘早實現「三條紅線」的所有要

---

## 獨立財務顧問函件

---

求。 貴公司認為認購事項將提高 貴公司的股本及現金，並因此提升其營運資金、流動狀況及資產淨額，因而改善 貴公司的信用指標(尤其是與「三條紅線」有關的指標)，並有利於 貴公司在此方面的努力。

貴公司亦認為，認購事項將加強 貴公司與控股股東之間的合作，並能顯示控股股東對 貴公司的承擔及其對 貴集團前景的信心。

貴公司管理層告知吾等， 貴集團曾考慮其他集資方式，包括銀行借貸、供股或公開招股。

由於銀行借款必然需要與相關銀行進行較長的談判及處理時間，銀行借款可能無法按優惠條款或及時實現。這也會為 貴集團帶來額外利息負擔並增加 貴集團的資產負債率。此外，鑒於近期市場波動，銀行可能會對貸款施加更嚴格的條件，可能會影響 貴集團經營的靈活性。

就向現有股東供股或就向現有股東公開招股而言，儘管現有股東能夠維持其於 貴公司按比例持股量，發行更詳細的上市文件的準備工作相對冗長且繁重，完成該等集資方式需要較長的時間。此外， 貴公司將不得不花更多的時間與有關各方(如專業顧問、包銷商、股份登記處及財經印務公司)聯繫，並產生更多開支(如包銷佣金、文件和其他與供股或公開招股有關的專業費用)。 貴公司預計，進行供股或公開招股將需要不少於16百萬港元的額外款項，包括約為所得款項總額的2.5%的包銷佣金、文件、印刷及專業費用，以及額外一個月的時間。

與上述集資方式相比，權衡認購事項的優點後， 貴公司認為認購事項為籌集額外資金最有效的方式。

此外，認購事項反映控股股東對 貴公司長遠及可持續發展的信心及承諾，控股股東的持續支持對確保 貴集團業務穩定及長遠發展至關重要。

鑒於(i)上述進行認購事項的原因及裨益；(ii)與銀行磋商的時間可能較長；(iii)本集團進行供股或公開發售可能產生的較長準備時間及額外交易成本；及(iv)認購事項體

---

## 獨立財務顧問函件

---

現控股股東對 貴公司的信心及承諾，吾等同意董事的意見，即認購事項現時為 貴公司集資的適當方式，並符合 貴公司及股東整體利益。

參照董事會函件，預計認購事項所得款項總額及淨額分別約為6億港元及約為5.99億港元。 貴公司擬將上述認購事項所得款項淨額用作 貴集團營運資金及一般企業用途。 貴公司擬將上述認購事項所得款項淨額（「所得款項淨額」）用於下列用途：

- 所得款項淨額約88%（即相當於約527百萬港元）將於二零二二年一月三十一日前用作一般企業用途，包括繳付債券及銀行貸款利息。
- 所得款項淨額約12%（即相當於約72百萬港元）將於二零二二年六月三十日前用作營運資金，包括員工成本、辦公室租金及設備。

經考慮：

- (i) 認購事項為集資的合適方法；
- (ii) 認購事項的所得款項淨額能供作 貴集團營運資金及一般企業用途；及
- (iii) 吾等與 貴公司管理層就上述認購事項所得款項淨額的預期用途及原因進行的討論。

根據上文所述，吾等同意董事之見解，儘管認購事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 認購協議的主要條款

於二零二一年九月二十七日（交易時段後）， 貴公司與Joy Pacific訂立認購協議，據此 貴公司有條件同意配發及發行，而Joy Pacific有條件同意根據特別授權以現金按認購價每股認購股份3.708港元認購161,813,000股認購股份。Joy Pacific根據認購協議應付的總代價為600,002,604港元。

### 認購股份

根據認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易，Joy Pacific有條件同意認購，而 貴公司有條件同意配發及發行161,813,000股認購股份，佔：

- (1) 於二零二一年九月二十七日(即認購協議日期(「協議日期」))現有已發行股份總數2,695,883,354股股份的約6.00%；
- (2) 於最後實際可行日期現有已發行股份總數2,803,758,354股股份的約5.77%；  
及
- (3) 緊隨認購事項完成現有已發行股份總數2,965,571,354股股份的約5.46%。

認購股份將根據於股東特別大會尋求批准之特別授權配發及發行。特別授權一經批准，將於二零二一年十二月三十一日前一直有效。倘認購事項未能於二零二一年十二月三十一日或之前完成，將尋求獨立股東的進一步批准，而本公司將進一步遵從上市規則的規定。

認購股份將不附有任何人士之任何權益、申索或股權(包括任何收購權、優先選擇權或優先購買權或轉換權)，或任何按揭、押記、質押、留置權、產權負擔、轉讓、抵押、擔保權益、業權留置或任何其他擔保協議或安排，或就以上各項訂立之任何協議，且具備完整法律及實益所有權，並連同於認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易完成日期所附帶之所有權利，其權利與已發行股份享有同等權益，包括有權進行表決、收取於認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易完成日期或之後所宣派、作出或派付之所有分派及股息。

貴公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

### 認購價

參照董事會函件，認購價為每股認購股份3.708港元：

- (1) 較股份於二零二一年九月二十四日(即緊接認購協議日期前的最後交易日)在聯交所所報收市價每股股份3.88港元折讓約4.43%；

## 獨立財務顧問函件

- (2) 等同截至認購協議日期(包括該日)止最後連續五個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股3.708港元；
- (3) 較二零二一年六月三十日的公司擁有人應佔每股未經審計的綜合資產淨值(「二零二一年六月未經審計資產淨值」)約人民幣6.82元(相當於8.20港元)折讓約54.78%；及
- (4) 較於最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價每股2.71港元溢價約36.83%。

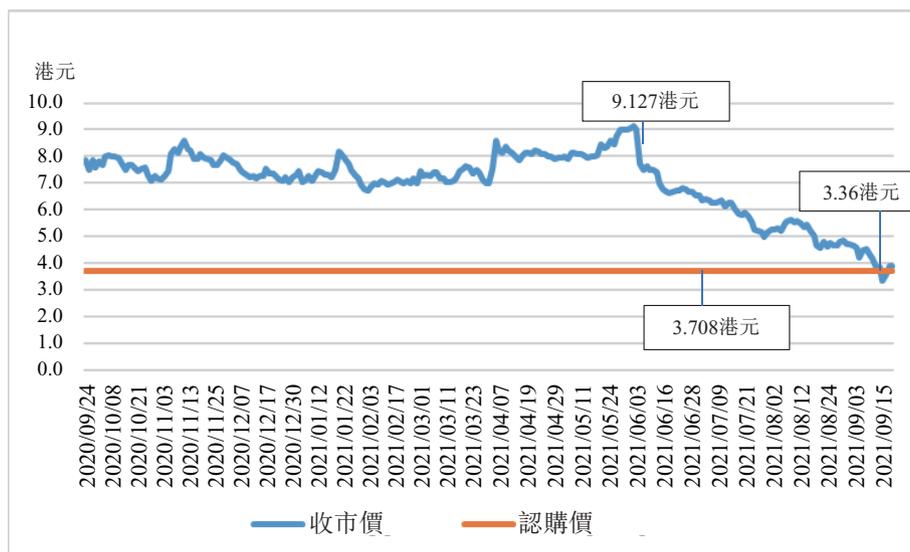
### 認購價分析

為評估認購價之公平性及合理性，吾等進行以下分析：

#### a) 股價表現

下圖顯示自二零二零年九月二十四日至協議日期期間(「回顧期」)在聯交所所報股份每日收市價之變動。回顧期之涵蓋截至最後交易日(包括該日)為止約一年期間，就有關認購價而言可作為股東的合理參考，理由為：(i)就當前的市場狀況及經營狀況而言，一年期間乃反映股份收市價表現的合理期間；(ii)較短的回顧期只能顯示股價在有限的特定時間內的表現，而這可能會因特定事件而遭到扭曲；及(iii)經常會以一年期間用作分析用途。

回顧期內每股股份過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

於回顧期內，在聯交所所報股份的最高及最低收市價分別為於二零二一年六月二日錄得的每股9.127港元及於二零二一年九月二十日錄得的每股3.36港元。認購價3.708港元為(i)於回顧期內之收市價範圍內；及(ii)接近回顧期內股份收市價範圍的下限。誠如上圖所示，股份收市價於二零二一年六月二日達到其最高價9.127港元，並自二零二一年六月二日起大幅下降，呈現整體向下趨勢。

參照董事會函件，認購價乃由 貴公司與Joy Pacific經參考股份近期市價、股份近期成交量及近期市況後公平磋商達致。

在釐定認購價時，董事會知悉認購價較二零二一年六月未經審核資產淨值折讓約54.78%，而董事會亦注意到，於二零二一年六月三十日(最後交易日前約三個月)至最後交易日期間，股份在聯交所所報收市價一直較二零二一年六月未經審核資產淨值有相當折讓，幅度約為20.12%至59.02%，且上述二零二一年六月未經審計資產淨值折讓處於該幅度內。事實上，股份價格在過去一年一直下跌，在二零二一年直至最後實際可行日期的大部分交易日中，一直低於當時的每股資產淨值，這意味著公眾投資者未必願意以每股高如資產淨值的價格購買股份，亦顯示認購人及／或其他有興趣的投資者可在市場上以較每股資產淨值大幅折讓的價格收購股份。

此外，如果 貴公司必須採用其他形式的股權集資活動，參考股份的現行市價，甚至以其折讓價來確定相關認購或配售價，將是常見及不可避免的定價基礎。儘管認購價低於二零二一年六月未經審核資產淨值，但較股份於最後交易日的收市價僅有約4.43%的溫和折讓，並相等於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日的平均收市價每股3.708港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事會亦注意到，股份價格於過去12個月一直處於整體下降趨勢，這是由於宏觀環境的變化及房地產行業的市場波動所致。在決議進行認購事項時，董事會無法評估股份價格是否會進一步下跌或將會反彈，但經考慮當前市況、貴集團的財務需要及董事會函件「進行認購事項的原因及裨益」一段所載的理由，董事會認為現時是進行認購事項的適當時候。

基於以上所述，董事會認為，參考反映股份公平市值的現行市價，而非參考每股資產淨值來確定認購價是比較合適的。

此外，吾等亦從二零二一年中期報告中注意到並獲管理層告知，中國政府堅持其「房住不炒」機制，以確保地價及房價的穩定水平，而貴集團目前經營的中國房地產行業受到影響，中國房地產行業可能會逐漸放緩。

鑑於上文所述，應當注意的是，認購價(i)等同緊接協議日期前最後連續五個交易日聯交所報之股份平均收市價每股3.708港元；(ii)處於回顧期內聯交所報之股份收市價範圍內；(iii)截至最後實際可行日期，股份價格於二零二一年大部分交易日一直低於每股資產淨值；及(iv)由於近期市況，貴公司股價呈下跌趨勢。吾等同意董事的觀點，即認購價屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### b) 流通量

下表載列(i)股份平均每日成交量；及(ii)股份平均每日成交量佔於月／期末已發行股份總數之百分比：

月份	股份總成交量	每月交易日數	當月／期股份 平均每日成交量	平均成交量佔 於協議日期 已發行股份 總數百分比 (附註一)
<b>二零二零年</b>				
九月	33,879,624	5	6,775,924	0.251%
十月	117,175,329	18	6,509,740	0.241%
十一月	188,565,260	21	8,884,060	0.330%
十二月	120,329,982	22	5,469,544	0.203%
<b>二零二一年</b>				
一月	191,561,188	20	9,578,059	0.355%
二月	170,583,682	18	9,476,871	0.352%
三月	250,082,987	23	10,873,173	0.403%
四月	124,577,808	19	6,556,727	0.243%
五月	138,432,594	20	6,921,630	0.257%
六月	183,030,200	21	8,715,724	0.323%
七月	180,767,822	21	8,607,992	0.319%
八月	226,293,562	22	10,286,071	0.382%
九月(直至及包括 二零二一年 九月二十四日)	374,422,011	17	22,024,824	0.817%
<b>最高</b>			22,024,824	0.817%
<b>最低</b>			5,469,544	0.203%
<b>平均</b>			9,283,103	0.344%

資料來源：聯交所網站

附註一：基於於協議日期的2,695,883,354股股份。

誠如上表所示，回顧期間之平均每日成交量偏低，範圍介乎二零二零年十二月約5,469,544股股份至二零二一年九月約22,024,824股股份之間，佔於有關月／期末已發行股份數目之約0.203%至0.817%，顯示股份成交量相對稀疏。

股份成交流通量相對稀疏，或會導致 貴公司於考慮集資時難以進行其他融資方案，諸如向獨立投資者配售新股份、供股及公開招股。

有鑒於此，加上股份成交並不活躍，將認購價設為存在折讓屬合理。因此，吾等認為將認購價設為較最近期股價存在折讓實屬合理，可平衡股份於回顧期間之低流通量。

### 5. 股份認購事項對 貴集團之財務影響

#### 流動資金

根據二零二一年中期報告， 貴集團於二零二一年六月三十日之銀行結餘及現金為約人民幣60,645.5百萬元。於認購事項完成後， 貴集團之營運資金及流動資金狀況將有所改善，原因為現金及銀行結餘將因所得款項淨額約599.0百萬港元而增加。因此， 貴集團之現金水平、資產負債率及流動比率預期於認購事項完成後會有所改善。

#### 淨資產

根據二零二一年中期報告， 貴集團於二零二一年六月三十日之淨資產為約人民幣53,291.0百萬元。於認購事項完成後， 貴集團之淨資產預期將因獲得認購事項產生之所得款項而增加。

### 6. 對 貴公司股權架構之影響

經參考「對 貴公司股權架構之影響」一節中股權表所示，於認購事項完成後，現有公眾股東之股權將攤薄約5.77%，即 貴公司現有公眾股東權益將由最後實際可行日期之約42.68%減至約40.35%，當中假設除發行認購股份外， 貴公司之已發行股本並無其他變動。就此而言，經考量(i)認購事項之理由及裨益；及(ii)認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易之條款就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為認購事項導致公眾股東股權之前述攤薄水平乃屬可以接受。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為(i)就獨立股東而言，認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易之條款為一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理；(ii)認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等給予獨立董事委員會之推薦意見為，建議獨立股東於股東特別大會就批准認購協議(包括根據特別授權配發及發行認購股份)及其項下擬進行之交易之各項決議案投贊成票。

此 致

中國奧園集團股份有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
富德金融有限公司  
董事總經理  
黃振華  
謹啟

二零二一年十一月八日

黃振華先生是富德金融有限公司的負責人員，其持有牌照可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。黃先生擁有超過15年大中華的企業融資顧問經驗，特別是參與首次公開發售的保薦工作，並在各種企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 股本

### (a) 本公司股本

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後(假設最後實際可行日期至完成日期的已發行股份數目並無其他變化，配發及發行的認購股份除外)的法定及已發行股本如下：

#### (i) 於最後實際可行日期之股本：

法定：			
類別	每股面值	數目	總面值
普通股	0.01港元	100,000,000,000	1,000,000,000港元
已發行及繳足：			
類別	每股面值	數目	總面值
普通股			
(i) 已發行股份	0.01港元	2,803,758,354	28,037,583.54港元

#### (ii) 緊隨認購事項完成後的股本(假設最後實際可行日期至完成日期期間的已發行股份數目並無其他變化，配發及發行的認購股份除外)

法定：			
類別	每股面值	數目	總面值
普通股	0.01港元	100,000,000,000	1,000,000,000港元

已發行及繳足：			
類別	每股面值	數目	總面值
普通股			
(i) 根據認購事項將予發行的認購股份	0.01港元	161,813,000	1,618,130港元
(ii) 緊隨完成日期前的股份	0.01港元	<u>2,803,758,354</u>	<u>28,037,583.54港元</u>
於完成時的已發行股份	累計	<u><b>2,965,571,354</b></u>	<u><b>29,655,713.54港元</b></u>

所有現有已發行股份於所有方面享有同等權益，包括尤其於股息、投票權及股本方面。

概無本公司股本或債務證券之任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無尋求或計劃尋求本公司之股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無訂立將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使或計劃發行以取得現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

除根據Successful Lotus認購事項於二零二一年十月八日配發及發行的107,875,000股股份外，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司概無配發及發行任何股份。

## 3. 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於本公司股份及／或股本衍生工具相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	持有權益之身份	股份／相關 股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
郭梓文先生	The Golden Jade Trust之 財產授予人	1,499,112,625 (L) (附註2)	53.47%
郭梓寧先生(附註3)			
馬軍先生	實益擁有人	3,500,000(L)	0.12%
張俊先生	實益擁有人	2,989,000(L)	0.11%
陳嘉揚先生	實益擁有人	2,850,000(L)	0.10%
陳志斌先生	實益擁有人	1,250,000(L)	0.04%

附註：

- 「L」指股份中的好倉。
- 於該1,499,112,625股股份當中，1,395,201,062股股份以Ace Rise之名義登記而103,911,563股普通股以Joy Pacific之名義登記。Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，彼為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)。

3. 自二零一三年四月股權轉讓完成後，Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資擁有)及合嘉投資有限公司(由本公司董事郭梓寧先生之配偶蘇超美女士全資擁有之公司)分別持有90%及10%權益。因此，郭梓寧先生被視為擁有本公司股份約5.0%的實際權益。由於Ace Rise根據證券及期貨條例並非郭梓寧先生或蘇超美女士之受控法團，故此根據證券及期貨條例郭梓寧先生並未就其於Ace Rise被視為擁有之權益提交通告。

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份中擁有的好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益之身份	股份／相關 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
郭梓寧先生	奧園健康生活集團有限公司	配偶權益	1,143,000(L) (附註)	0.16%

附註：1,143,000股由郭梓寧先生之配偶蘇超美女士實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之配偶或未成年子女獲授或持有可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份之購股權或行使有關權利。

**(b) 主要股東**

於最後實際可行日期，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的任何權益或淡倉：

股東名稱	持有權益之身份	股份／相關 股份數目 (附註1)	佔已發行股本 概約百分比
江敏兒(附註2)	The Golden Jade Trust之 財產授予人	1,499,112,625 (L)	53.47%
Joy Pacific(附註2)	受控制公司權益 實益擁有人	1,395,201,062 (L) 103,911,563 (L)	49.76% 3.71%
Sturgeon Limited(附註2)	受控制公司權益	1,499,112,625 (L)	53.47%
Asia Square Holdings Ltd(附註2)	受控制公司權益	1,499,112,625 (L)	53.47%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited(附註2)	受託人	1,499,112,625 (L)	53.47%
Ace Rise(附註2)	實益擁有人	1,395,201,062(L)	49.76%

附註：

- 「L」指股份中的好倉。
- Ace Rise由Joy Pacific(由Sturgeon Limited全資持有)及合嘉投資有限公司分別持有90%及10%權益；而Sturgeon Limited則由Asia Square Holdings Ltd.全資擁有，彼等乃作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Ltd.之代名人及受託人，彼以受託人身份為The Golden Jade Trust受益人持有該等信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。本公司執行董事郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)為The Golden Jade Trust之財產授予人。

**4. 董事服務合約**

各現任執行董事均已獲委以三年任期，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

各獨立非執行董事均已獲委以一年任期，年度薪酬載於其委任函內，且董事會根據本公司薪酬委員會的推薦建議可能酌情釐定其他酌情花紅，惟須遵守本公司組織章程細則之董事退任及輪值退任條文。

除於上文披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他董事與本公司訂有不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 5. 董事於資產、合約或安排的權益

於二零二一年六月十五日，本公司(作為發行人)及本公司若干附屬公司(作為擔保人)與德意志銀行、國泰君安國際、海通國際、瑞銀、中國銀行(香港)、東亞銀行有限公司、巴克萊、中金公司、民銀資本、招銀國際、中信銀行(國際)、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通及渣打銀行就發行於二零二四年到期之200,000,000美元7.95%優先票據(「發行票據」)訂立購買協議。根據發行票據，本公司執行董事兼主席郭梓文先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)已共同購買合共5,000,000美元的優先票據。

於最後實際可行日期，除於上文披露外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除於上文披露外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重要。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於被視為與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務(不包括因代本公司持有本公司及／或本集團任何成員公司之權益而獲委任董事之有關業務)中擁有權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表之日)起有任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載觀點或意見的專家的資格：

名稱	資格
富德金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，各上述專家自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購、出售、或租賃或本集團任何成員公司擬收購、或出售、或租賃之任何資產當中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意於本通函內按其現有格式及內容載入其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

富德金融有限公司之函件及推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

## 10. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期止訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) 本公司(作為發行人)與Successful Lotus(作為認購方)就Successful Lotus認購事項訂立日期為二零二一年九月二十七日的認購協議；
- (b) 認購協議；

- (c) 本公司間接全資附屬公司深圳市凱弦投資有限責任公司(作為買方)與本公司間接非全資附屬公司奧園美谷科技股份有限公司(作為賣方)就轉讓京漢置業集團有限責任公司的100%股權、北京養嘉健康管理有限公司的100%股權及蓬萊華錄京漢養老服務有限公司的35%股權訂立日期為二零二一年七月十四日的正式股權轉讓協議；
- (d) 本公司(作為轉讓方)與本公司直接全資附屬公司正星發展有限公司(作為受讓人)訂立日期為二零二一年二月十九日的股份轉讓協議，以轉讓明興有限公司的全部已發行股本，其通過由正星發展有限公司向本公司配發及發行一股普通股進行結算；
- (e) 通威實業(西藏)有限公司(作為賣方)、本公司全資附屬公司成都宜華置業有限公司(作為買方)及通威集團有限公司與廣東奧園商業地產集團有限公司(作為擔保人)訂立日期為二零二零年七月十日的股權轉讓協議，據此，成都宜華置業有限公司同意以代價合共人民幣1,936,265,300元收購且通威實業(西藏)有限公司同意出售成都通威實業有限公司98%股權及部份債務；及
- (f) 京漢控股集團有限公司(「京漢」)(作為賣方)、本公司全資附屬公司深圳奧園科星投資有限公司(「奧園科星」)(由買方指定)、本公司全資附屬公司奧園集團(廣東)有限公司及田漢先生訂立日期為二零二零年五月十五日的正式股份轉讓協議，據此，奧園科星已同意有條件地以代價約人民幣1,159,913,000元收購及京漢已同意有條件地出售京漢實業投資集團股份有限公司229,231,817股股份，佔京漢實業投資集團股份有限公司股本約29.30%，相等於已發行附帶投票權股份約29.99%。

## 11. 一般事項

- (a) 除上述所披露外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至

最後實際可行日期已收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 除上述所披露外，於最後實際可行日期，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排於本通函日期存續且對本集團業務而言屬重要。
- (c) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本公司的聯席公司秘書為汪美珊女士(為香港會計師公會成員)及李美儀女士(為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事及香港公司治理公會之資深會員)。
- (f) Joy Pacific的全部已發行股本由The Golden Jade Trust的受益人以信託形式間接持有，財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。Joy Pacific的董事為郭梓文先生及江敏兒女士。Joy Pacific的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (g) 如有任何歧義，概以本通函英文本為準。

## 12. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起至其後14天期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及於本公司網站(<http://www.aoyuan.com.cn>)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；

- (e) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財年的年度報告；
- (h) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告；及
- (i) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十一月二十六日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下一層石澳廳舉行股東大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案。本股東特別大會通告內並未明確界定之詞彙及表述與日期為二零二一年十一月八日之股東通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

認購事項

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與Joy Pacific訂立的認購協議(註有「A」字樣之認購協議副本已提呈本大會並經大會主席簡簽以資識別)及完成其項下擬進行之交易(更多詳情在通函中詳述)以及認購協議所載的條款及條件；
- (b) 認購事項須待聯交所批准認購股份於聯交所上市及買賣後，方告完成，董事謹此獲特別授權以行使本公司一切權力根據認購協議的條款及條件配發及發行認購股份，自通過該決議案之日起至二零二一年十二月三十一日；及
- (c) 謹此授權任何一名董事代表本公司，採取任何行動及簽立其認為必要、合適或權宜的該等其他文件、文據及協議，以實施認購協議及其項下擬進行之交易或使之生效或進行與之有關的其他事宜以及其所附帶或與其相關的所有其他事宜。」

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二一年十一月八日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決(除主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外)。投票結果將按照上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
2. 有權出席上述大會並於會上表決的任何本公司股東有權委任一名或超過一名受委代表出席及代為投票。代理人毋須為本公司股東。如委派一名以上代表，則須於相關的代表委任表格中指明如此委任的每一名受委代表所代表的股份數目。每位親自或委任代表代為出席的股東應有權就其所持每一股股份投一票。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明之副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即於二零二一年十一月二十四日(星期三)上午十一時正或之前)送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視為撤銷論。
4. 為釐定出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年十一月二十三日(星期二)至二零二一年十一月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間概不辦理任何股份過戶登記。如欲符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司的未登記股份持有人請確保所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二一年十一月二十二日(星期一)下午四時三十分前送交本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
5. 為了所有持份者健康及安全利益以及遵照預防及控制新冠肺炎的指引，本公司鼓勵股東(尤其是因新冠肺炎須要隔離的人士)委任上述會議的主席為其代表於上述大會投票，以代替親身出席。
6. 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。

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