

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)

### 自願公告

### 出售於加拿大的該等物業

本公告乃由本公司自願作出。

#### 出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二二年一月二十四日(溫哥華時間)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立購買要約，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買賣方按「現況」基準對該等物業所有建築、結構及加固的所有權利、所有權及權益，代價合共為215,000,000加元(不含商品及服務稅)。

#### 上市規則涵義

由於出售事項屬於本公司日常及一般業務過程中的收益性質交易，故根據上市規則第14.04(1)(g)條，出售事項並不構成須予公佈的交易，因此，獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。然而，為告知本公司持份者(包括股東)及潛在投資者本集團的最新發展，本公司謹此自願作出有關出售事項的本公告。

由於完成須待購買要約的條款及條件達成後方告落實，故出售事項可能或可能不會進行。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。

## 緒言

本公告乃由本公司自願作出。

董事會謹此宣佈，於二零二二年一月二十四日(溫哥華時間)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立購買要約，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買賣方按「現況」基準對該等物業所有建築、結構及加固的所有權利、所有權及權益，代價合共為215,000,000加元(不含商品及服務稅)。

## 購買要約

購買要約的主要條款概述如下：

日期：二零二二年一月二十四日(溫哥華時間)

訂約方：(a) 賣方：Brentwood-Willingdon Projects Ltd.；及

(b) 買方：Anthem Properties Group Ltd.

## 交易性質及將予出售的資產

根據購買要約，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買賣方按「現況」基準對該等物業所有建築、結構及加固的所有權利、所有權及權益，代價合共為215,000,000加元(不含商品及服務稅)。

該等物業位於加拿大英屬哥倫比亞本拿比的4500-4554 Dawson Street、2223-2375 Alpha Avenue及2350-2430 Willingdon Avenue，總佔地面積為約364,000平方呎。該等物業於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面值約為199,700,000加元。

## 代價

代價應由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 初始按金200,000加元應由買方於不遲於賣方於二零二二年一月二十四日(溫哥華時間)接受購買要約後的三個營業日內向賣方律師支付，並由賣方律師代表購買要約訂約方以信託形式於計息賬戶中持有；

- (b) 額外按金20,000,000加元應由買方於不遲於買方應履行的所有先決條件獲達成或豁免後的三個營業日內向賣方律師支付，並由賣方律師代表購買要約訂約方以信託形式於計息賬戶中持有；及
- (c) 代價餘額194,800,000加元連同稅項、差餉及其他費用的所有適當調整應由買方於完成日期支付予賣方律師，由賣方律師以信託形式持有。

## 代價基準

買方是經過具競爭性的競標及協商程序後獲選，該程序優先考慮了交易所得款項的最大化及完成的確定性。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

完成須待下列先決條件獲達成或豁免後，方告落實，其中包括：

- (a) 買方全權信納該等物業的業權狀況；
- (b) 買方全權信納該等物業(包括其上的所有建築及其他加固)的實際狀況，包括由或代表買方進行的任何環境、岩土工程及樓宇狀況勘察結果；
- (c) 買方全權信納其可能已對該等物業進行的任何其他盡職調查及勘察；
- (d) 賣方已根據貸款融資自其債權人(如適用)取得根據購買要約向買方出售該等物業的書面同意；及
- (e) 購買要約的訂約方已取得競爭法批准。

## 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。

賣方為一間於加拿大英屬哥倫比亞註冊成立的公司。於本公告日期，賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業投資及發展。

## 買方的資料

買方為一間於加拿大英屬哥倫比亞註冊成立的公司，主要於整個加拿大西部及北加州從事商用及住宅物業的投資、發展及管理。於本公告日期，買方由Eric Carlson先生全資擁有，其為一名企業家。Eric Carlson先生亦為買方的創始人及行政總裁。

據董事經作出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各自均為獨立第三方。

## 出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

本集團預期將自出售事項確認估計收益約15,300,000加元，即代價與該等物業於二零二一年十二月三十一日的未經審核賬面值之間的差額。代價(經扣除(其中包括)交易成本)擬用於償還以該等物業作抵押的貸款融資，支持本集團於加拿大的附屬公司的日常營運及滿足本集團更多的流動性需求，包括繼續解決本集團的財務狀況問題。本公司已經並將繼續與債權人積極溝通。

股東及本公司潛在投資者務請注意，以上數據僅供說明用途，本集團將予記錄的出售事項實際收益或虧損有待審核。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，並將根據該等物業於完成日期的賬面值而釐定。

## 進行出售事項的理由及裨益

鑒於本集團當前的流動性狀況，董事對本集團境外資產(包括該等物業)、其當前狀況下的可銷售價值及本集團將該等資產開發為可銷售存貨可能另行所需的資本支出以及有關存貨的價值進行戰略檢討。經對此作出審慎評估後，董事認為，進行出售事項對本公司及其持份者(包括股東)整體有利並為本集團創造流動資金。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，購買要約乃經訂約方公平磋商後於本公司一般及日常業務過程中訂立，購買要約的條款及條件(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其持份者(包括股東)的整體利益。

概無董事於購買要約及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無彼等就有關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則涵義

由於出售事項屬於本公司日常及一般業務過程中的收益性質交易，故根據上市規則第14.04(1)(g)條，出售事項並不構成須予公佈的交易，因此，獲豁免遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。然而，為告知本公司持份者(包括股東)及潛在投資者本集團的最新發展，本公司謹此自願作出有關出售事項的本公告。

由於完成須待購買要約的條款及條件達成後方告落實，故出售事項可能或可能不會進行。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。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「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，其股份在聯交所上市(股份代號：3883)
「競爭法」	指	競爭法(R.S.C. 1985, c. C 34)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「競爭法批准」	指	根據競爭法就出售事項獲得之批准
「完成」	指	根據購買要約的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，即二零二二年三月十五日(溫哥華時間)或賣方及買方可能書面協定的其他時間或日期
「代價」	指	215,000,000加元，即由買方就購買賣方按「現況」基準對該等物業所有建築、結構及加固的所有權利、所有權及權益而應付的總代價(不含商品及服務稅)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據購買要約的條款及條件向買方出售賣方按「現況」基準對該等物業所有建築、結構及加固的所有權利、所有權及權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「商品及服務稅」	指	加拿大商品及服務稅
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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	由貸款銀行授予賣方的本金額合計85,000,000加元的貸款融資，該等物業為有關融資提供擔保
「購買要約」	指	賣方及買方就出售事項於二零二二年一月二十四日(溫哥華時間)訂立的購買要約
「該等物業」	指	位於加拿大英屬哥倫比亞本拿比4500-4554 Dawson Street、2223-2375 Alpha Avenue及2350-2430 Willingdon Avenue的該等物業，詳情載於本公告「交易性質及將予出售的資產」一段
「買方」	指	Anthem Properties Group Ltd.，一間於加拿大英屬哥倫比亞註冊成立的公司
「股東」	指	本公司股東
「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

「賣方」	指	Brentwood-Willingdon Projects Ltd.，一間於加拿大英屬哥倫比亞註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	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，二零二二年一月二十六日

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。