

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### (1) 主要交易 – 出售於目標集團的權益 及 (2) 二零二四年第二次股東特別大會通告

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至21頁。

本公司謹訂於二零二四年七月十日(星期三)上午十一時正假座夏慤道18號海富中心寫字樓一座24樓舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.aoyuan.com.cn>)。

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及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舉行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(即不遲於二零二四年七月八日(星期一)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，在此情況下，代表委任表格將視為撤銷。

本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。

本通函備有中英文版本，中英文本內容如出現任何差異，概以英文本為準。

二零二四年六月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
附錄一 – 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 有關於M2M項目一期全部經濟利益的估值報告 .....	III-1
附錄四 – 一般資料 .....	IV-1
二零二四年第二次股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 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：

「Add Hero票據」	指	具有本通函董事會函件「8 出售事項的財務影響及所得款項用途」一節界定的涵義
「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
「加拿大估值」	指	具有本通函董事會函件「3 代價基準」一節界定的涵義
「A類股」	指	於最後實際可行日期目標公司已發行股本中的30股A類普通股
「B類股」	指	於最後實際可行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)

---

## 釋 義

---

「建築貸款」	指	目標公司欠付的M2M項目一期建築貸款，於最後實際可行日期為299.2百萬加元(相當於約1,720.4百萬港元)
「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
「股本價值」	指	具有本通函董事會函件「3代價基準」一節界定的涵義
「股本價值獨立估值師」	指	萊坊資產評估有限公司
「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，於最後實際可行日期為50百萬加元(相當於約287.5百萬港元)
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十四日，即本通函付印前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「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)
「標準守則」	指	上市規則所載有關董事進行證券交易要求之買賣標準守則或上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「M2M項目」	指	位於5799-5915 Yonge Street, Toronto, Ontario, Canada的若干混合用途開發項目
「M2M項目一期建築」	指	兩棟共808個住宅單位的混合用途公寓，截至最後可行日期正在興建中
「M2M項目一期(企業)」	指	僅就加拿大估值而言，包括M2M項目一期建築、其應佔資產及負債(如銀行借款、房地產銷售按金等)，但不包括於二零二四年三月十五日一期LP持有的銀行結餘及現金約15.0百萬加元(相當於約86.3百萬港元)
「訂約方」	指	賣方及買方的統稱
「一期LP」	指	具有本通函董事會函件「5 有關目標集團的資料—目標集團主要公司的公司資料」一節界定的涵義
「二期LP」	指	具有本通函董事會函件「5 有關目標集團的資料—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，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業獨立估值師」	指	萊坊測量師行有限公司
「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

---

## 釋 義

---

「參考價值」	指	具有本通函董事會函件「3 代價基準」一節界定的涵義
「相關資產」	指	具有本通函董事會函件「4 股東協議」一節界定的涵義
「重組」	指	本公司於二零二四年三月二十日完成的本集團重大境外債務重組
「轉出期權」	指	具有本通函董事會函件「4 股東協議」一節界定的涵義
「重組支持協議」	指	具有本通函附錄四「8 重大合約」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
「安排計劃」	指	與重組相關的平行安排計劃
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，於最後實際可行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

---

## 釋 義

---

「TS1股份」	指	於最後實際可行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	於最後實際可行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

於本通函中，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。



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)

陳志斌先生

譚毅先生

鄭少輝先生

獨立非執行董事：

張國強先生

李鏡波先生

黃煒強先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

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

中國主要營業地點：

中國

廣州天河區

黃埔大道西108號

奧園大廈

敬啟者：

(1) 主要交易－出售於目標集團的權益

及

(2) 二零二四年第二次股東特別大會通告

1 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年五月十三日的公告，內容有關出售事項。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)有關M2M項目一期建築的物業估值報告；(iii)有關M2M項目一期全部經濟利益的估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

### 2 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，請參閱本通函董事會函件「4 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；

---

## 董事會函件

---

- (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項目一期建築業權上的所有建築留置權，且於完成日期任何M2M項目一期建築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。

截至最後實際可行日期，上述條件(a)至(d)並無達成。

### 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)；

---

## 董事會函件

---

- (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。於最後實際可行日期，預期向代價作出的向下調整金額約為2,050,000加元(相當於約11,787,500港元)。

### 3 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) M2M項目一期應佔一期LP經調整資產淨值約65.7百萬加元(相當於約377.8百萬港元)(「參考價值」)，乃M2M項目一期於二零二四年三月十五日應佔一期LP未經審核資產淨值約84.4百萬加元(相當於約485.3百萬港元)作出向下調整以反映估值虧絀約18.7百萬加元(相當於約107.5百萬港元)，此乃基於M2M項目一期(企業)於二零二四年三月十五日的獨立估值(「加拿大估值」)50.7百萬加元(相當於約295.1百萬港元)，相關概要載於下文；及(ii)本通函董事會函件「9 出售事項的理由及裨益」一段所述出售事項的理由及裨益。

由於有關(其中包括)加拿大估值中採納的估值標準及加拿大獨立估值師的公司政策之原因，本公司隨後委聘物業獨立估值師及股本價值獨立估值師就M2M項目一期建築及於M2M項目一期的經濟利益編製估值報告，以供載入本通函。本公司注意到，參考價值(乃基於(其中包括)加拿大估值)與股本價值之間的差額並不重大。就完整性而

---

## 董事會函件

---

言，根據股本價值獨立估值師評估M2M項目一期應佔一期LP於二零二四年三月十八日的市值(即經調整資產淨值)64.4百萬加元(相當於370.3百萬港元)(「股本價值」)，代價較股本價值溢價約5.6%。有關股本價值的其他資料，請參閱本通函附錄三。

如上文所述，本公司委託進行加拿大估值，以釐定代價。根據加拿大估值，於二零二四年三月十五日，M2M項目一期(企業)的價值為50.7百萬加元(相當於291.5百萬港元)。於編製加拿大估值時，加拿大獨立估值師採用殘值法，涉及自己完工M2M項目一期建築的預期市值或收益中扣除建造成本及開發溢利。由於M2M項目一期建築於二零二四年三月十五日仍在建設中，故使用殘值法以釐定M2M項目一期(企業)的價值。估值虧絀約18.7百萬加元(相當於約107.5百萬港元)主要由於(a)經計及估值生效日期與建造完工時間的風險／時間貼現因素，及(b)經計及多倫多房地產市場狀況的批量銷售假設所致。

加拿大估值乃基於若干假設及限制條件，包括(a)標的物業(M2M項目一期建築)包括多倫多市相關政府機構批准的兩座混合用途大樓；(b)假設(i)標的物業並無影響價值的產權負擔，(ii)標的物業不存在任何妨礙當前或未來用途的環境污染，(iii)標的物業在所有重大方面均符合限制性契約及適用法律法規，及(iv)所確定租約為可強制執行，及租金在到期時根據其條款悉數支付；及(c)加拿大估值所依賴的數據及資料來自本公司及加拿大獨立估值師認為可靠的其他來源，但未經加拿大獨立估值師獨立核實。董事獲悉，加拿大估值中採納的關鍵假設就評估按與M2M項目一期(企業)相似方式運營的物業開發項目之價值屬常見。

董事已審閱加拿大估值，包括估值基準、計算方法及應用的規範，及經考慮加拿大獨立估值師有關估值計算方法及方式的分析，董事認同就加拿大估值採納殘值法。鑑於前文所述，董事認為，加拿大估值屬公平合理。

此外，董事已獲悉，加拿大獨立估值師與股本價值獨立估值師釐定的估值之間的差異主要歸因於所採用的不同估值方法(即有關M2M項目一期(企業)的殘值法相對於有關股本價值的資產法)以及加拿大估值範圍中不包括一期LP持有的銀行結餘及現金。於

---

## 董事會函件

---

評估M2M項目一期建築的價值時，物業獨立估值師採用市場法，參考相關市場的可資比較銷售證據，並考慮估計建築成本以及為完成該開發項目將支出的成本—董事注意到，加拿大估值亦已考慮有關成本。關於股本價值，股本價值獨立估值師採用資產法並將M2M項目一期應佔一期LP的資產淨值調整至市值(如適用)—董事注意到，如上文所述，經調整資產淨值概念亦用於計算參考價值。董事認為，物業獨立估值師及股本價值獨立估值師進行的估值屬公平合理。

董事亦已查詢加拿大獨立估值師、物業獨立估值師及股本價值獨立估值師的資格及經驗。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，董事認為，就出售事項而言，加拿大獨立估值師、物業獨立估值師及股本價值獨立估值師均合資格進行目標資產估值，且在進行目標資產估值方面具備經驗及能力。

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。

#### 4 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。

---

## 董事會函件

---

**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：** 於最後實際可行日期，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，例如董事變動、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項目一期建築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，經考慮安大略省的物業市場情況(諸如利率上升、供應增加(就在建單位數目而言)等因素導致住房市場相對疲弱)及本集團的財務狀況(其詳情載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報以及本通函附錄一所載「3 營運資金」一節)，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。倘相關資產及M2M項目一期由相同實體持有，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，本集團將能以與於最後實際可行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。

### 5 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。於最後實際可行日期，其為本公司的全資附屬公司。

M2M項目位於加拿大安大略省多倫多。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通函董事會函件「8 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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，M2M項目一期已完工93%及預期將於6至9個月內全面完工，以及住宅單位、辦公室及零售超過85%已完成預售。M2M項目二期與三期仍處於裸地狀態及於最後實際可行日期，開發計劃已最終確定但尚未實施。

---

## 董事會函件

---

### ***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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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)。

---

## 董事會函件

---

就完整性而言，於二零二三年十二月三十一日，M2M項目一期應佔一期LP的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為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)。於二零二四年三月十八日，M2M項目一期應佔一期LP未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為498.7百萬加元(相當於約2,867.5百萬港元)及84.4百萬加元(相當於約485.3百萬港元)。

### 6 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。於最後實際可行日期，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(i)物業開發及銷售；(ii)投資物業租賃；及(iii)酒店經營、提供物業管理服務、銷售商品及提供裝飾服務。

### 7 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。於最後實際可行日期，其由Shiya Li女士全資擁有，彼為一名企業家及買方的創辦人。

### 8 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(經作出向下調整及扣除交易成本)約為64.5百萬加元(相當於約370.9百萬港元)。待進行審核，預期本集團確認出售事項估計虧損約為16.4百萬加元(相當於約94.3百萬港元)，基於代價與M2M項目一期應佔一期LP於二零二四年三月十八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根據Add Hero票據的契約條款及條件強制性贖回本公司全資附屬公司Add Hero Holdings Limited發行的本金額分別為500,000,000美元、650,000,000美元及650,000,000美元且分別於二零二九年、二零三零年及二零三一年到期的票據(「Add Hero票據」)。

於出售事項完成後，雖然目標公司仍為本公司的附屬公司，M2M項目一期應佔財務業績將不再於本集團綜合財務報表中入賬。換言之，本集團財務報表將取消確認M2M項目一期應佔所有資產及負債(於二零二四年三月十八日M2M項目一期應佔一期

LP未經審核資產淨值約84.4百萬加元(相當於約485.3百萬港元)，並確認有關代價(即68,000,070加元(相當於約391,000,403港元))的現金及其他應收款項以及出售事項所得虧損(預期約為16.4百萬加元(相當於約94.3百萬港元))。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。

### 9 出售事項的理由及裨益

本集團已受到中國房地產市場不景氣的影響。過去一年內，中國房地產行業仍處於觸底階段及全國房地產投資及合同銷售額持續下降。去年，中國房地產市場持續低迷，買家信心受挫，致使本集團業務放緩，財務狀況進一步惡化。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團合同銷售額共計約為人民幣137.1億元，與二零二二年相比減少約32.2%。

自二零二一年以來，本集團一直面臨如何獲得常規融資渠道(包括銀行融資及外債再融資)的困境。因前文所述，本集團目前需要額外資金履行其財務義務及應對其流動資金問題。

由於本集團流動資金問題，本公司採取各種措施改善本集團流動資金及現金流。於二零二四年三月二十日，本公司通過實施安排計劃完成重組。根據安排計劃的條款，本公司應(其中包括)於二零二六年三月二十日或之前磋商、協定、訂立或及完成出售本公司所有海外房地產項目以換取現金，從而贖回Add Hero票據。

此外，減少對加拿大安大略省物業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為M2M項目一期至完工期間的持續資金壓力，並改善本集團的整體財務狀況。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，管理預售單位的交付，銷售剩餘存貨，以及管理缺陷及入伙後保修。

儘管本公司將錄得出售事項虧損約16.4百萬加元(相當於約94.3百萬港元)，代價較股本價值溢價約5.6%及在市況不明朗的情況下，經訂約方協定的出售事項的條款對本集團有利。訂約方目前預計在簽署該協議後將迅速完成交易，以確保交易過程快速高效。

經審慎評估上述事項，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。

### 10 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。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。

### 11 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，會上(其中包括)將向股東提呈普通決議案，以考慮及批准該協議及其項下擬進行的交易。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的股東之權利，本公司將於二零二四年七月五日(星期五)至二零二四年七月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年七月四日(星期四)下午四時三十分前提交予本公司的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17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.aoyuan.com.cn>)刊發。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並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

---

## 董事會函件

---

本，盡快並無論如何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(即不遲於二零二四年七月八日(星期一)上午十一時正)送達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17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將視為撤銷。

概無董事於該協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須放棄就該協議及其項下擬進行交易的董事會決議案投票。

### 12 推薦建議

董事會認為，該協議及其項下擬進行交易的條款屬一般商業條款，且該等條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

### 13 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄。

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。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文  
謹啟

二零二四年六月十七日

## 1 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的經審核財務資料詳情於本公司網站 (<https://www.aoyuan.com.cn>) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 刊載的以下文件中披露：

- (i) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報 (第105至343頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700224\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700224_c.pdf)
- (ii) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報 (第117至311頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700232\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700232_c.pdf)
- (iii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報 (第93至267頁)  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001122\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043001122_c.pdf)

## 2 債務聲明

於二零二四年四月三十日 (即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團的債務及或然負債詳情如下：

### (i) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款約為人民幣568.79億元，其中約人民幣469.38億元為有抵押及有擔保，約人民幣96.3億元為有抵押或有擔保，以及約人民幣3.11億元為無抵押及無擔保。

### (ii) 優先票據及債券

本集團優先票據及債券約為人民幣251.99億元 (包括作為重組的一部分發行的本金為人民幣10.16億元的強制性可換股債券)，其中人民幣191.3億元為有抵押及由本公司附屬公司作擔保，人民幣50.53億元為有抵押及無擔保，以及人民幣10.16億元為無抵押及無擔保。

### (iii) 應付附屬公司非控股股東款項

本集團應付附屬公司非控股股東款項約為人民幣20.06億元，屬非貿易性質、無抵押及無擔保。

**(iv) 應付合營企業款項**

本集團的應付合營企業款項約為人民幣76.7億元，屬非貿易性質、無抵押及無擔保。

**(v) 應付聯營公司款項**

本集團的應付聯營公司款項約為人民幣11.81億元，屬非貿易性質、無抵押及無擔保。

**(vi) 租賃負債**

本集團的租賃負債約為人民幣14.79億元，為無抵押及無擔保。

**(vii) 或然負債**

本集團就買方之銀行按揭貸款、本集團合營企業及聯營企業銀行借款提供擔保額約為人民幣719.64億元而承擔或然負債。

除上述者及集團內部間之負債以及日常業務過程中正常貿易應付款外，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何尚未償還債務證券(不論已發行及尚未贖回，以及法定或以其他方式設定但未發行)、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3 營運資金**

於二零二四年四月三十日，本集團銀行及其他借款約為人民幣568.79億元，本集團優先票據及債券約為人民幣251.99億元(包括作為重組的一部分發行的本金為人民幣10.16億元的強制性可換股債券)，其中約人民幣509.13億元及約人民幣11.57億元將分別須於一年內到期償還。本集團銀行存款結餘約為人民幣38.61億元，其中約人民幣27.24億元為受限制現金。於二零二四年四月三十日，銀行及其他借款約人民幣444.95億元因還款違約或交叉違約而須於要求時償還。該等情況表明，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

於編製本集團截至二零二五年六月三十日止十四個月(涵蓋自本通函刊發日期起未來十二個月)的營運資金預測時，本集團未能獲得任何具法律約束力的協議，包括：(i)與相關貸款人就逾期銀行及其他借款達成的書面展期協議及經修訂還款時間表；(ii)與相關貸款人就銀行及其他借款達成的書面協議，協定相關貸款人將不會因未支付銀行

及其他借款引起的交叉違約而觸發於其原定合約還款日期前行使權利要求立即償還相關銀行及其他借款；(iii)就尚未到期但將於截至二零二五年六月三十日止十四個月內到期償還的現有貸款的重續確認。因此，根據現有違約／交叉違約事件，本集團無法確認其將擁有充足營運資金應對根據上市規則附錄D1B第30段規定的自本通函刊發日期起計至少12個月內的當前需求。

本集團已制定下列計劃，以確保其於截至二零二五年六月三十日止至少十四個月具備充足營運資金：

- (i) 本集團一直與境內貸款人積極磋商借款重續及展期。於本通函獲批准日期，本集團與若干境內金融機構達成合同安排，以安排現有境內融資安排獲得展期，其中涉及境內借款本金額約人民幣167.39億元。董事認為，本集團將能夠完成其他境內融資安排的還款期展期；
- (ii) 本集團一直積極探索潛在的資產出售機會，以增加流動性，(其中包括)用於安排計劃項下發行的債務工具；
- (iii) 為確保本集團業務穩定及可持續經營，本集團整合及優化資源，盤活項目建設及銷售，降低營運開支，改善本集團流動資金狀況，包括以下措施：
  - (a) 本集團將繼續採取措施，加快在建及竣工物業的預售及銷售，加快收回尚未收回的銷售所得款項及其他應收款；
  - (b) 本集團優先確保物業開發項目交付。於本通函獲批准日期，本集團大部分物業開發項目正在如期推進，並繼續確保物業開發項目的竣工及交付；
  - (c) 本集團繼續採取嚴格的成本控制，積極實施其他措施，進一步減少非必要開支；
  - (d) 本集團將繼續獲得承建商及供應商的支持，以完成物業開發項目；及

- (iv) 本集團一直積極尋求各種措施解決未決訴訟。董事認為本集團將能達成友好解決方案，以應對在現階段尚未有明確結果的索賠及爭議。

經考慮本集團可獲得的財務資源(包括內部產生資金、出售事項所得款項淨額及現有借款)，及基於以下假設：本集團將能夠如預測重續銀行及其他借款的還款時間表，且相關銀行及其他借款的相關貸款人將不會因未支付銀行及其他借款引起的交叉違約而觸發於其原定合約還款日期前行使權利要求立即償還相關借款，在並無不可預見的情況下，董事經審慎及仔細考慮後認為，本集團擁有充足營運資金應對自本通函刊發日期起計未來至少12個月內的當前需求。

倘上述計劃概未能有效實施，或無法如預期取得成功，自本通函刊發日期起計未來12個月內，本公司將並無擁有充足營運資金。本公司將考慮及尋求其他合適替代計劃，包括但不限於潛在股本或債務集資活動，以確集團將具備充足營運資金。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定獲得其核數師出具的關於營運資金報表的函件。

#### 4 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來並無發生重大不利變動。

#### 5. 對賬表

本公司已委聘股本價值獨立估值師釐定於二零二四年三月十八日的股本價值，其全文載於本通函附錄三。

下表載列本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報中反映的M2M項目一期應佔一期LP的賬面淨值與股本價值(載於本通函附錄三)的對賬。

加元

於二零二三年十二月三十一日M2M項目一期應佔一期LP的賬面值	84.4百萬 (相當於485.3百萬港元)
於二零二三年十二月三十一日至二零二四年三月十八日期間產生的建築成本	14.8百萬 (相當於85.1百萬港元)
於二零二三年十二月三十一日至二零二四年三月十八日期間現金及現金等價物減少	-1.2百萬 (相當於6.9百萬港元)
於二零二三年十二月三十一日至二零二四年三月十八日期間產生的建築貸款	-13.6百萬 (相當於78.2百萬港元)
	<hr/>
於二零二四年三月十八日M2M項目一期應佔一期LP的賬面值	84.4百萬 (相當於485.3百萬港元)
估值虧絀	-20.0百萬 (相當於115.0百萬港元)
	<hr/>
於二零二四年三月十八日的股本價值	64.4百萬 (相當於370.3百萬港元)
	<hr/> <hr/>

## 6 財務及經營前景

於完成出售事項後，本集團將繼續從事(i)物業開發及銷售；(ii)投資物業租賃；及(iii)酒店經營、提供物業管理服務、銷售商品及提供裝飾服務。

於二零二四年第一季度，中央經濟工作會議及全國兩會提出優化房地產業調控政策，適應房地產市場供求關係變化，促進房地產市場平穩健康發展，加快構建房地產發展新模式。展望未來，本集團將繼續加快其物業的銷售速度，加快銷售欠款的回收，同時整合建設資源，推進物業的穩步交付。此外，投資物業及酒店組合繼續呈現復甦跡象，本集團將以高效率的方式維護及管理其投資物業及酒店，以獲得經常性租金收入及穩定現金流。至於其他業務分部，本集團正積極物色潛在買家購買非核心業務及資產，以增加現金流及減低負債。完成重組將使本集團大幅改善其淨資產狀況及

減輕其財務壓力。本集團將密切關注經濟及政治狀況並在成本管理、運營效率及財務紀律方面採取謹慎穩健的態度。本集團將秉承「低調、務實、理性」的企業文化及旨在成為高素質、專業化從業者，繼續整合資源，加快其業務復甦，為股東、潛在投資者及社會創造更多價值。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就M2M項目一期建築於二零二四年三月十八日的估值所編製的估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

**貴集團持作出售的物業—Nos. 5799 & 5915 Yonge Street and Nos. 46-47 Averill Crescent一期, Toronto, Canada (「該物業」)**

根據Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd. (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 對加拿大的該物業進行估值之指示，吾等確認，吾等已進行檢查、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業截至二零二四年三月十八日現有狀況之市值的意見。

#### 估值基準

吾等之估值乃對物業權益市值之意見，吾等將其定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值。」。

市值乃資產或負債之估計價值，當中並無計及賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方因交易的直接結果應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素，引致之估計價格上升或下跌。

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司上市規則第五章、香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」及皇家特許測量師學會頒佈之「皇家特許測量師學會估值—全球準則」相關條文。

### 估值方法

吾等已透過市場法及收益法為該物業進行估值，參考市場上可資比較的交易並假設出售該物業權益，並享有空置管有權。吾等亦已考慮 貴集團向吾等提供於估值日期的估計發展成本及所產生的成本。於作出估值時，吾等已採用市場法，參考相關市場的可資比較銷售證據，並考慮已耗用的建築成本及完成發展項目所需的成本。

吾等對住宅部分採用市場法，因為住宅物業的市場可資比較交易很容易獲得且其為空置。市場法為最常用及可靠的估值方法，通過參考類似物業的市場可資比較交易對物業進行估值。因此，吾等採用市場法對住宅部分進行估值。

吾等對辦公室部分及零售部分採納收益法。該物業的辦公室部分位於住宅樓下3至7層的裙樓內。與該地區的其他辦公室開發項目相比，該辦公樓具有獨特的物理特性。大多數辦公室開發項目為低層單體辦公樓或帶幕牆的高層辦公大樓。當地並無類似辦公樓的可資比較銷售交易。因此，能夠反映該標的物業辦公室部分市場需求的可資比較租金被認為更適合代表該物業的市場價值。該物業的零售部分以合約租金收入出租。因此，反映零售部分於租賃期內租金收入的收益法是合適的方法。

### 業權文件及產權負擔

吾等並未對已估值該物業進行土地搜查，且 貴集團及其法律顧問已提供有關該物業的業權文件摘錄副本。該物業的業權擁有人為 2591260 Ontario Inc.，其為 Ontario Aoyuan Property Limited的全資附屬公司。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權

或確定任何修訂，該等修訂可能不會出現在 貴集團提交予吾等之副本上。於吾等估值過程中，吾等依賴 貴集團及其法律顧問就該物業業權及其他法律事宜所提供之資料。吾等並無理由懷疑 閣下向吾等提供對估值而言至關重要的資料之真實性及準確性。

吾等在估值時並無考慮任何該物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

### 資料來源

吾等在一定程度上依賴 貴集團提供之資料，包括但不限於總預算、竣工成本、樓宇竣工日期、已售單位清單、存貨單位清單、租賃協議、開發審批、土地業權報告及留置權費用等。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供吾等且對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃概況、佔地面積及建築面積以及所有其他相關資料所給予吾等的意見。估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等所獲取文件所載之資料作基準，因此僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量，以核實有關該物業之佔地及建築面積之正確性，並且吾等假設吾等所獲文件所載的佔地及建築面積乃屬正確無誤。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

### 視察及結構狀況

梁偉明(MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP))於二零二四年六月五日視察該物業。然而，吾等並無進行實地視察以釐定土地狀況及服務等是否適合。吾等已審查日期為二零二四年四月六日的建築實地審查報告及日期為二零二四年三月六日的機電實地審查報告，以調查建築狀況及機電進展情況。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意之假設而編製。此外，雖然並無進行結構測量，但於檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該物業不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 識別將予估值之該物業

吾等已採取合理謹慎的態度及技巧(但對 貴集團將並無絕對義務)以確保該物業(指示中提及之物業地址)為吾等已視察且已載於估值報告中之該物業。

**環境問題**

吾等並非環境專家，故吾等並沒有對地盤或樓宇進行科學調查，以確認是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在缺乏適當調查且並無明顯理由懷疑潛在污染的情況下，吾等之估值於編製時乃假設該物業未受環境污染影響。若涉嫌或確認存在污染，但仍未進行充分調查且知會吾等前，該估值則將受其所限。

**遵守相關條例及規章**

吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有說明者除外)。吾等進一步假設已取得該物業的任何使用(作為本報告基礎)之一切任何所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有說明者除外)。

**備註**

吾等已於估值日期根據吾等所得資料及數據編製估值。就目前市場受各種政策及規例的影響，全球衝突加劇可能會令房地產市場增加進一步波動。務請留意，緊急措施的制定、按揭要求的變化或國際緊張局勢可能即時發生，並會對房地產市場造成除典型市場變化外的大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他無法預計的事件可能會對該等物業的價值造成影響。

吾等已在該物業中並無現存或潛在利益，且並無與相關各方有關的個人利益或偏見。

**貨幣**

除另行註明者外，所有金額均以加拿大元(加元)呈列。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

中國奧園集團股份有限公司

香港九龍尖沙咀

北京道一號

19樓1901-02室

董事會 台照

代表  
萊坊測量師行有限公司

執行董事  
中國估價及諮詢部主管  
梁偉明

*MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)*  
RICS註冊估值師  
謹啟

二零二四年六月十七日

附註：梁偉明為合資格估值師(MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP))，在香港、中華人民共和國、亞太地區、美利堅合眾國及加拿大等地擁有逾30年物業估值經驗。是次估值中，梁偉明進行實地視察，並在Cushman & Wakefield Toronto辦事處的估值師(合資格AACI, P.App. 加拿大估值師)協助下完成估值。

## 估值報告

於二零二四年  
三月十八日  
現況下之市值

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零二四年 三月十八日 現況下之市值
Nos. 5799 & 5915 Yonge Street and Nos. 46-47 Averill Crescent一期, Toronto, Canada	<p>該物業包括一幅混合用途發展用地的第一期，地盤面積約為28,659.61平方米，將分三期開發（「開發項目」）。</p> <p>該開發項目位於多倫多北端的北約克Newtonbrook社區（C14區）。該地區的特點是商業和住宅用途的混合區。該社區有多種住房選擇，包括獨戶住宅、聯排房屋及公寓。</p> <p>該開發項目一期的規劃獲多倫多市批准，將建造成由裙樓連接的兩座分別為36層及34層的混合用途大樓。於本評估生效日期，該開發項目已獲得所有土地使用規劃申請。</p> <p>該物業由兩座混合用途大樓組成，共有808個住宅單元，其中一座（A座）高36層，另一座（B座）高34層，建在一個平台及四個地下停車場之上。</p> <p>裙樓包括5層辦公樓、一層地下零售層、位於1至6層的住宅樓層及25間聯排房屋。</p> <p>該物業的總建築面積約為766,788平方呎，面積明細如下：</p>	<p>該物業正在建設中，已基本完工。據貴集團告知，該項目的建築工程已完成93%，預期將於估值日期起6至9個月內完工。</p> <p>零售部分受限於與超市承租人H-Mart簽訂的租賃協議，自二零二四年四月一日起開始，租賃期限及淨租金如下：第1至5年—每平方呎40加元，第6至10年—每平方呎45加元，第11至15年—每平方呎50加元。</p> <p>於租賃第15年之後，承租人有權按照當時市場淨租金將租約另行延長兩個期間，每個期間五年。</p> <p>該物業並無其他租賃協議。</p>	425,400,000加元 (肆億貳仟伍佰肆拾萬 加拿大元整)
	用途	概約建築面積 (平方呎)	
	住宅	689,202	
	零售	35,263	
	辦公	42,323	
	總計	<u>766,788</u>	

於二零二四年  
三月十八日  
現況下之市值

物業	描述及年期	佔用詳情
	地下停車場亦包括968個停車位。	
	該物業的土地部分為永久業權地產。	

附註：

1. 該物業目前由2591260 Ontario Inc擁有。
2. 據 貴集團告知，該物業總可出售面積為536,245平方呎之住宅單位，541個住宅停車位及661個儲物櫃之部份已經預售，總代價為557,968,996加元（「預售部分價值」）。由於預售單位是在公開市場售予獨立買家，而預售部分價值是固定的合約價值，因此，吾等認為，預售部分價值反映該物業的市值。根據 貴集團的指示，吾等在估值過程中已考慮預售單位。

3. 未出售部分市值明細列示如下：

	單位數目	單價 (每平方呎加元)	平均單位面積 (平方呎)	市值(加元)
住宅單位	52	690	1,113	39,917,190
零售	1	650	30,000	19,500,000
辦公	1	200	29,340	5,868,000

4. 據 貴集團告知，該物業於估值日期產生的建築成本及預計未支付成本分別約為368,242,000加元及51,000,000加元。因此，吾等在估值時考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的建議發展項目於估值日期完成，其總發展價值估計約為606,900,000加元（「總發展價值」）。

總發展價值由100%預售部分價值及75%未出售部分市值相加得出。為反映 貴集團有效出售所有未出售部分的單一交易，已採用25%的整體貼現。

據 貴集團告知，預計未支付成本51,000,000加元（「未支付成本」）主要包括完成建築工程的成本23,800,000加元、未支付房地產代理銷售佣金14,700,000加元、建築融資成本8,300,000加元、應急款項1,300,000加元及其他未支付成本。

5. 該物業的市值為425,400,000加元，按總發展價值減8.6%的銷售稅，再減未支付成本，減去10%的開發商溢利及／或風險貼現率，然後應用時間貼現率得出現值。

該物業仍在建設中，預計將於二零二四年十二月完工。為反映該物業的未完工狀態，允許開發商溢利及／或風險折扣為10%，以反映將該物業轉換為完工狀態時的溢利及風險因素。

現值係數為0.9286，於估值日期至二零二四年十二月物業預計完工日期約9個月採納每年9.75%的時間貼現率。

6. 根據所提供的資料，該物業有如下押記：

登記日期	押記人	承押記人	金額
二零一八年五月二十八日	2591260 Ontario Inc.	HSBC Bank Canada	110,000,000加元
二零一九年三月二十八日	2591260 Ontario Inc.	Travelers Insurance Company of Canada	125,000,000加元
二零二零年三月四日	2591260 Ontario Inc.	HSBC Bank Canada	450,000,000加元
二零二四年二月十五日	2591260 Ontario Inc.	Torino Drywall Inc. (施工留置權)	4,500,602加元
二零二四年三月一日	2591260 Ontario Inc.	Premform Construction Ltd. (施工留置權)	6,319,051加元
		總額	695,819,653加元

7. 根據多倫多市於二零二三年五月三十一日發出的地盤規劃批准聲明，M2M一期獲准建為由一棟裙樓連接的兩座分別為34層及36層的混合用途大樓，根據建議規劃及圖紙，住宅單位共計808個，總建築面積為71,236平方米，其中64,029平方米將用作住宅用途、3,276平方米將用作零售用途及3,932平方米將用作辦公用途。

8. 根據 貴公司與Winnet Capital Ltd.訂立的日期為二零二四年五月十三日的有條件購股協議，Ontario Aoyuan Property Limited的若干股份(相當於M2M項目一期的全部經濟利益)已按總代價68,000,070加元出售。

9. 吾等根據以下假設編製估值：

- (i) 該物業具有適當的法定業權；
- (ii) 已悉數支付所有土地出讓金及重新安置及配套公用事業服務的其他費用；
- (iii) 該物業並無任何環境污染；及
- (iv) 該物業之建造符合當地規劃之規定，已獲得相關政府部門批准。

10. 估值中，吾等已考慮臨近的如下可資比較對象：

住宅

地址	交易日期	單位面積 (平方呎)	售價(加元)	單價 (每平方呎 加元)
28 Pemberton Ave 1000, Toronto	二零二四年五月十三日	1,000-1,199	670,000	609
35 Finch Ave E 2205, Toronto	二零二四年二月七日	1,000-1,199	750,000	682
35 Finch Ave E 25025, Toronto	二零二四年五月十三日	1,000-1,199	780,000	709
35 Finch Ave E 905, Toronto	二零二四年五月三日	1,000-1,199	770,000	700
5793 Yonge St Ph202, Toronto	二零二四年三月十四日	1,000-1,199	805,000	732

雖然該物業餘下未出售住宅單位已基本完工，面積相對較大(每個單位的平均可出售面積為1,113平方呎)，吾等已選取多倫多北約克 Newtonbrook East 社區於二零二四年一月至二零二四年五月售出的與標的單位面積類似的所有已完工住宅公寓單位作為可資比較對象。該等成交單位的面積介乎約1,000平方呎至1,199平方呎，及成交單價介乎每平方呎609加元至每平方呎732加元(按可出售建築面積計算)。

## 辦公室

標的辦公室位於住宅樓下3至7層的裙樓內。辦公室(未分割，可出租面積共計29,340平方呎)將在未完成的情況下出租。

於辦公室部分的估值過程中，吾等已識別及考慮多倫多北約克(即標的物業所在地)的辦公樓單位租賃交易。

地址	租賃開始日期	單位面積 (平方呎)	淨租金 (每平方呎加元)
5775 Yonge Street, Suite 1805, Toronto	二零二四年一月一日	1,366	19.50
30 Lesmill Rd 5, Toronto	二零二四年六月一日	2,900	19.95
26 Lesmill Rd 1B, Toronto	二零二三年八月一日	2,852	12.00
1446 Don Mills Rd 240, Toronto	二零二四年一月一日	6,649	11.00

吾等已選擇二零二三年八月一日至二零二四年六月一日期間接近估值日期的近期可資比較對象。可資比較辦公室單位面積介乎1,366平方呎至6,649平方呎，單位租金介乎每平方呎11.00加元至每平方呎19.95加元(按可出租建築面積計算)。儘管該物業辦公室用途的總概約建築面積約為42,323平方呎，該物業的辦公室部分可能分割為與可資比較對象類似的更小單位。因此，吾等認為可資比較對象屬合適。

於估值過程中，吾等對辦公室部分採納7.5%的資本化比率，與高力國際(Colliers International)及世邦魏理仕集團(CBRE Group Inc)的二零二四年第一季度調查報告一致，而多倫多的辦公室資本化上限比率分別為6.5%至7.5%及8.0%。

## 零售

標的物業的零售空間(僅一個單位，可出租面積為30,000平方呎)位於地下，目前出租予一家超市，租期為15年，可進一步續租，第1至5年每年淨租金為每平方呎40加元，第6至10年每年淨租金為每平方呎45加元及第11至15年每年淨租金為每平方呎50加元。

因此，吾等選擇超市租賃作為可資比較對象。雖然超市租賃的可比性有限，吾等已確定並考慮大多倫多地區內超市在過去5年的租賃交易。可資比較對象的規模與標的物業較為類似。

地址	單位面積(平方呎)	合約淨租金 (每平方呎加元)
2150 McNicoll Avenue, ON M1V 0E3 (超市)	60,832	37.37
93 Laird Dr, East York, ON M4G 3V1(超市)	28,780	40.62
3275 Hwy 7, Markham, ON L3R 3P9 (超市)	47,716	35.67

於估值過程中，吾等對零售部分採納6.5%的資本化比率，與高力國際(Colliers International)及世邦魏理仕集團(CBRE Group Inc)的二零二四年第一季度調查報告一致，而多倫多的零售資本化上限比率分別為5.5%至6.5%(雜貨店)及6.5%。

以下為獨立估值師萊坊資產評估有限公司就M2M項目一期的全部經濟權益於二零二四年三月十八日的估值所編製的估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

### 於M2M項目一期的100%經濟權益的估值

根據閣下的指示，吾等已代表中國奧園集團股份有限公司（「中國奧園」或「客戶」）進行估值，以釐定5799 Yonge Street Limited Partnership（「Partnership」）下M2M項目一期（「M2M項目一期」）100%經濟權益截至二零二四年三月十八日（「估值日期」）的市值。

估值將用作日期為二零二四年六月十七日就可能出售M2M項目一期權益（「可能出售事項」）發出之通函（「通函」）之參考。本報告之估值及調查結果將僅用於上述用途。

### 估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行。市值定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

## 附錄三 有關於M2M項目一期的全部經濟權益的估值報告

吾等已根據國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則進行估值。吾等進行估值時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分之憑證以就標的資產發表意見。對適當理解估值而言屬重要之一切事宜已於估值報告中披露。估值報告所載之估值意見屬公平、獨立且不偏不倚。

### 工作範圍

於進行估值時，吾等已：

- 與客戶或其代表協調，以獲得估值所需的有關資料及文件；
- 與客戶或其代表討論，以了解估值工作的背景及理據；
- 與客戶或其代表討論及分析Partnership的財務資料；
- 根據吾等的調查結果及向客戶或其代表的了解進行估值分析；及
- 編製估值報告，詳細說明吾等達致估值意見時所依據的調查、分析、方法及假設。

### 資料來源

吾等之估值分析乃根據吾等與客戶之管理層於受聘期間進行之討論得出，吾等已考慮、審閱及依賴所提供之資料及來自公開渠道之資料。主要資料來源包括以下各項：

- 客戶日期為二零二四年五月十三日內容有關主要交易－出售於目標集團的權益的公告(「該公告」)；
- Partnership截至估值日期的財務報表(「管理賬目」)；
- 通函附錄二所載萊坊測量師行有限公司獨立編製的物業估值報告(「物業估值」)；
- 羅兵咸永道會計師事務所編製的有關M2M項目權益截至二零二三年十二月三十一日的估值報告；及
- Ontario Aoyuan Property Limited(「目標公司」)的公司架構。

## 背景

根據該公告，可能出售事項指出售目標公司TS 1追蹤股份，相當於M2M項目一期的100%經濟權益，總代價為68,000,070加拿大元(加元)。目標公司為根據加大拿安大略省法律註冊成立的有限公司，為客戶的全資附屬公司。

M2M項目位於安大略省多倫多5799 Yonge Street，分三期開發。M2M項目一期包括一座34層高的大樓及一座36層高的大樓，共用8層裙樓。裙樓將包括零售及商業空間。M2M項目二期包括兩座大樓，一座34層高的大樓及一座40層高的大樓，共用9層裙樓。裙樓將包括零售及商業空間，M2M項目二期亦包括社區娛樂設施。M2M項目三期已獲准建造一座多層混合用途建築。

根據該公告，Partnership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。Partnership的已發行單位由目標公司擁有99.99%。

## 估值方式

資產、業務或業務權益之估值可透過三種公認估值方式中的一種或多種方式進行：資產基礎法、市場法及收益法。

### 資產法

為利用基於個別業務資產之市值減負債來估計業務及／或股權價值之常見方法。資產法以替代原則為本，即資產價值不高於重置其所有構成部分之成本。

### 市場法

市場法為估計資產價值指標之常見方法，其考慮近期就相似資產支付之價格，並對指標市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產項目之狀況及用途。使用市場法必須有足夠數目的可資比較公司作出比較，及該行業之組成類似方可進行有意義之比較。

收益法

此方式集中評估企業收入產生項目帶來之經濟利益。此方式之基本理論為，企業之價值可按將於該業務實體之可使用年期內收取之經濟利益現值計量。根據此估值原則，收益估值法估計未來經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

在三種方法中，吾等認為收益法並非該估值的適當方法，因這涉及很多假設及估計，而並非所有假設及估計可輕易量化或可靠計量，且並無足夠資料對可靠的正面盈利或現金流量預測進行詳細規劃。吾等亦認為市場法並非該估值的適當方法，因為市場上沒有足夠之相關可資比較公司或市場交易。因此，吾等認為資產估值法為評估Partnership下M2M項目一期股權估值的最適當估值法。該估值採用資產法的經調整資產淨值法。

一般假設

儘管於吾等之估值中考慮可預見變動，吾等於進行估值分析及編製所呈報之評估數據時已作出多項假設。該等假設為：

- 客戶已委聘萊坊測量師行有限公司對M2M項目一期的物業進行估值，吾等已對Partnership下M2M項目一期的經濟利益進行估值時採納其估值。吾等的工作範圍不包括對物業估值進行獨立審閱及核證。倘物業估值的結果發生變動，吾等的估值可能相應變動；
- 業務營運所在國家或地區之現行政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 目標公司或Partnership營運所在地區之現行稅法將不會出現重大變動，包括應付稅率以及所有適用法律及法規維持不變；
- 通脹、利率及貨幣匯率與現時通行者並無重大差別；
- 並無發生將影響現有業務之國際危機、疾病、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣情況而造成重大業務中斷；

## 附錄三 有關於M2M項目一期的全部經濟權益的估值報告

- 目標公司或Partnership將繼續不牽涉於針對業務或其客戶並將對價值造成重大影響之申索及訴訟；
- 目標公司或Partnership不受任何法定通告影響，且目標公司或Partnership之營運不會導致或將不會導致違反任何法定要求；
- 目標公司或Partnership不受任何不尋常或繁重之限制或產權負擔所規限；
- 目標公司或Partnership營運所產生之潛在壞賬(如有)將不會對業務營運造成重大影響。

### 估值方法

於此估值工作中，吾等使用資產法下之經調整資產淨值法釐定Partnership下M2M項目一期之股權價值。根據此方法，吾等從資產及負債之已呈報賬面值入手，然後於必要時調整個別資產及負債之賬面值為市值。

根據管理賬目，Partnership下M2M項目一期截至估值日期應佔總資產及總負債分別為498,685,681加元及414,246,964加元，故股權為84,438,717加元。

### 主要輸入數據及調整

以下概述對Partnership下M2M項目一期應佔資產及負債作出的調整(如有)：

#### 開發中物業

根據管理賬目，主要資產為開發中物業(「開發中物業」)(即M2M項目一期)，為427,576,353加元，佔總資產約86%。我們已參考物業估值並已採納估計市值425,400,000加元為開發中物業的經調整價值。估值程序及假設見物業估值。

#### 統一銷售稅及其他應收款項

根據管理賬目，統一銷售稅及其他應收款項為3.47百萬加元，其中，根據客戶管理層所述，退還多倫多市1.8百萬加元的支出預計無法收回，就此，該等應收款項於估值中撇銷。

*銀行結餘及現金、信託存款及受限制現金*

根據管理賬目，銀行結餘及現金、信託存款及受限制現金為52,864,718加元。由於該等項目為現金形式及大多數為流動資產，吾等並無作出任何調整及於估值日期，吾等已採納賬面值為其市值。

*遞延銷售佣金、預付開支及按金*

根據管理賬目，遞延銷售佣金、預付開支及按金為14,777,316加元，即已付房地產代理的銷售佣金。吾等假設，於估值日期的會計記錄並無重大錯誤，因此，吾等並無對項目作出任何調整。

*應付關聯方款項*

根據管理賬目，應付關聯方款項為8,079加元，並不重大，因此，吾等並無作出調整且於估值中已採納於估值日期的賬面值作為其市值。

*銀行借貸*

根據管理賬目，銀行借貸為277,765,230加元。其為就M2M項目一期借入的建築貸款款項。吾等並無作出調整且於估值中已採納於估值日期的賬面值作為其市值。

*房地產銷售按金*

根據管理賬目，房地產銷售按金為100,264,842加元。其為就銷售公寓單位向買家收取的按金款項。吾等假設，於估值日期的會計記錄並無重大錯誤，因此，吾等並無對項目作出任何調整。

*應付賬款及應計負債*

根據管理賬目，應付賬款及應計負債為36,208,813加元，為承建商已完成但尚未支付建築工程的款項；及在項目完工時向承建商發放的應付留置款項。該等負債或按要求結算或在短期內結算且並未發現重大時間差異。吾等並無作出調整且於估值中已採納於估值日期的賬面值作為其市值。

## 附錄三 有關於M2M項目一期的全部經濟權益的估值報告

### 缺乏市場流通性折讓

缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)反映將股份轉換為即時現金的能力，通常適用於私人公司的估值。與公眾上市公司相比，私人公司並無已知市價且不可隨時買賣。因此，即使其他因素相同，私人公司理論上價值低於擁有相同業務的公眾公司。

於釐定Partnership下M2M項目一期的缺乏市場流通性折讓時，吾等已考慮M2M項目一期的業務性質及控股權益的可轉換性。此外，吾等已參考Stout Risius Ross, LLC編製的《2023年Stout限制性股票研究配套指南》報告，當中建議平均市場化折讓率為20.5%。鑑於上述，吾等已於估值中採納缺乏市場流通性折讓20%。

### Partnership下M2M項目一期的市值

Partnership下M2M項目一期截至評估日期的賬面值及經調整資產淨值如下：

	賬面值 (加元)	調整	市值 (加元)
<b>資產</b>			
銀行結餘及現金	15,036,086	–	15,036,086
以信託方式持有存款	33,444,860	–	33,444,860
受限制現金	4,383,772	–	4,383,772
統一銷售稅及其他應收款項	3,467,294	(1,800,000)	1,667,294
預付開支及按金	14,777,316	–	14,777,316
開發中物業	427,576,353	(2,176,353)	425,400,000
<b>總資產</b>	<b>498,685,681</b>	<b>(3,976,353)</b>	<b>494,709,328</b>
<b>負債</b>			
應付關聯方	(8,079)	–	(8,079)
銀行借款	(277,765,230)	–	(277,765,230)
房地產銷售之按金	(100,264,842)	–	(100,264,842)
應付賬款及應計負債	(36,208,813)	–	(36,208,813)
<b>總負債</b>	<b>(414,246,964)</b>	<b>–</b>	<b>(414,246,964)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>84,438,717</b>	<b>(3,976,353)</b>	<b>80,462,364</b>
缺乏市場流通性折讓			(16,092,473)
截至估值日期的市值			<b>64,369,891</b>
截至估值日期的市值，約數			<b>64,400,000</b>

限制條件

- 於本文達致之估值結論僅就上述用途而作出並僅適用於截至估值日期。
- 作為吾等分析之一部分，吾等已審閱公開之財務及業務資料，連同吾等在估值過程中可取得之該等財務資料、客戶陳述、項目文件及其他涉及項目之有關數據。吾等達致估值意見時假設所獲提供資料及客戶陳述準確並對之依賴。
- 吾等已就服務委聘過程中向董事解釋，董事之責任為確保妥善存置會計賬目，以及財務報表屬真實公平且根據有關公司條例編製。
- 除非事先作出安排，否則萊坊資產評估有限公司無須就本估值以及參考本文所述之項目在法院或向任何政府機關提供證供或出席。
- 吾等不會就超過估值師通常委聘範圍而須具備法律或其他特殊專業資格或知識之事項發表任何意見。
- 吾等之結論乃假設於任何視作必須維持估值資產之本質及完整性的時間內持續落實審慎客戶政策。
- 吾等假設經估值資產並不存在隱藏或未能預計之狀況而致使所報告之價值可受到重大不利影響。此外，吾等並不就本報告日期以後出現之市況變動負責。
- 本估值報告僅供通函作參考用途而編製。
- 本報告就其所述之特定目的而言乃客戶之機密。根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部分對任何第三方負責。

備註

除另行註明者外，所有貨幣金額均以加拿大元(加元)呈列。

吾等在作為本報告主體的Partnership中並無現存或潛在利益，且並無與相關各方有關的個人利益或偏見。

估值意見

根據吾等之分析，吾等認為，截至估值日期，吾等認為Partnership下M2M項目一期100%經濟權益之市值之合理數值為陸仟肆佰肆拾萬加拿大元整(64,400,000加元)。

此 致

中國奧園集團股份有限公司

香港

九龍尖沙咀

北京道1號

北京道一號

19樓1901-02室

董事會 台照

代表

萊坊資產評估有限公司

董事

企業估值及諮詢部

陳志諒

CFA FRM MBA

執行董事

中國估值及諮詢部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

二零二四年六月十七日

附註：

1. 梁偉明，為合資格估值師，於香港、中華人民共和國、亞太區、美利堅合眾國及加拿大物業估值方面積累超過30年經驗。
2. 陳志諒 CFA FRM MBA，於公司估值、投資及財務分析方面積逾22年經驗，並一直參與中華人民共和國、香港及新加坡多項估值項目。

## 1 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本公司的資料詳情。董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實致使本附錄或當中所載任何陳述產生誤導。

## 2 董事於證券的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、主要行政人員及監事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的實益權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須列入本公司須存置的登記冊的實益權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的實益權益及淡倉如下：

### 於本公司股份、相關股份及債券中擁有的好倉

姓名	個人權益	法團權益	所擁有權益的 股份總數	佔權益概約 百分比(%)
郭梓文先生	-	1,339,205,669 <sup>(附註1)</sup>	1,339,205,669	35.54%
陳志斌先生	1,250,000	-	1,250,000	0.03%
鄭少輝先生	100,000	-	100,000	0.003%

附註：

- 1,073,481,106股普通股以Ace Rise Profits Limited之名義登記而265,724,563股普通股以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(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。Sturgeon Limited由Arowana Holdings Limited全資擁有，乃作為First Advisory Trust (Singapore) Limited之代名人，就First Advisory Trust (Singapore) Limited的受託人身份為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全權家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- 按於最後實際可行日期本公司已發行股份總數3,768,321,547股計算。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、主要行政人員或監事或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條於本公司存置的登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3 主要股東

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，概無人士(本公司董事、主要行政人員及監事除外)於本公司股份及相關股份持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的5%或以上實益權益或淡倉：

#### 於本公司股份中擁有的好倉

股東名稱	身份	所擁有權益的股份總數	佔權益概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	1,073,481,106	28.49%
Joy Pacific Group Limited <sup>(附註1)</sup>	受控制公司權益/實益擁有人	1,339,205,669	35.54%
Sturgeon Limited <sup>(附註1)</sup>	受控制公司權益	1,339,205,669	35.54%
Arowana Holdings Ltd. <sup>(附註1)</sup>	受控制公司權益	1,339,205,669	35.54%
First Advisory Trust (Singapore) Limited <sup>(附註1)</sup>	受託人	1,339,205,669	35.54%
江敏兒女士 <sup>(附註1)</sup>	The Golden Jade Trust之財產授予人	1,339,205,669	35.54%
GIC Private Limited <sup>(附註2)</sup>	受控制公司權益/投資管理人	339,584,895	9.01%

附註：

- 1,073,481,106股普通股以Ace Rise Profits Limited之名義登記而265,724,563股普通股以Joy Pacific Group Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Joy Pacific Group Limited(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。Sturgeon Limited由Arowana Holdings Limited全資擁有，乃作為First Advisory Trust (Singapore) Limited之代名人，就First Advisory Trust (Singapore) Limited的受託人身份為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全權家庭信託。The Golden Jade Trust之財產授予人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- 276,993,293股普通股由GIC Private Limited作為投資管理人持有，而62,591,602股股份以Deltabona Investment Pte. Ltd.(由Deltavest Pte. Ltd.全資擁有)之名義登記，而Deltavest Pte Ltd.由Eurovest Pte Ltd.(由GIC Private Limited全資擁有)全資擁有。
- 按於最後實際可行日期本公司已發行股份總數3,768,321,547股計算

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或候任董事為一家於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

#### 4 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等的緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

#### 5 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司訂立不可在一年內由本公司予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

#### 6 董事於本集團資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核賬目編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7 董事於合約中的權益

董事確認，彼等並無於與本集團業務有重大關係而於最後實際可行日期仍存續之合約或安排中擁有重大權益。

#### 8 重大合約

除本公司與其債權人訂立的重組支持協議(「**重組支持協議**」)(其主要條款披露於本公司日期為二零二三年七月二日及二零二三年七月十一日的公告)之外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非在本集團一般業務過程中訂立的合約)。

重組支持協議是實施重組的基礎，通過香港、開曼群島及英屬處女群島的一系列相互關聯及互為條件的安排計劃。根據安排計劃，作為解除對本公司及其境外附屬公司有關若干重大境外債務的索償之代價，本集團向計劃債權人發行各種證券，包括本公司發行的新股份、Add Hero票據、實物支付債務工具、強制性可換股債券及永久證券。根據重組支持協議，各合資格債權人有權獲得(其中包括)相當於該債權人在記錄日期持有的合資格債務總額0.25%的重組支持協議費用以及本公司發行的實物付款債務工具。重組已於二零二四年三月二十日完成。

## 9 訴訟

於最後實際可行日期，本集團有以下未決重大訴訟：

- (i) 兩家中國的銀行(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約人民幣9.94億元；
- (ii) 一家股權投資公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約人民幣4.68億元；
- (iii) 一家資產管理公司及一家信託公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約人民幣7.92億元；
- (iv) 一家股權投資公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約人民幣21.29億元；
- (v) 一家中國的銀行(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償總金額約人民幣10.12億元；
- (vi) 一家中國的銀行(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償總金額約人民幣6.42億元；及
- (vii) 一家物業發展公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約人民幣5.15億元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或本集團任何其他公司概無牽涉任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 10 專家資格及同意

下列為所提供意見或建議已載入本通函之專家之資格：—

名稱	資格
萊坊資產評估有限公司	獨立專業估值師
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，專家概無於本集團任何成員公司之股份中擁有實益權益，且概無認購或提名人士認購本集團任何成員公司之股份之任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後實際可行日期，專家自二零二三年十二月三十一日（即直至本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期）以來概無於本集團所收購或出售或租賃或本集團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，專家已發出同意書，同意按本通函所示形式及內容刊發本通函及引述彼等之名稱及聲明，且迄今並無撤回彼等各自之同意書。

## 11 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀北京道一號19樓1901-2室。
- (iii) 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。
- (iv) 本公司的公司秘書為汪美珊女士。彼為香港會計師公會認可之香港執業會計師及資深會員，擁有逾十年公司秘書、企業管治及合規事務經驗。彼持有香港科技大學會計學士學位及英國倫敦大學法律學士學位。

(v) 就詮釋而言，本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 12 展示文件

下列文件自本通函日期起計14天期間刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 (<https://www.aoyuan.com.cn>)：

- (i) 該協議；
- (ii) 本附錄「10 專家資格及同意」一段所述之專家各自發出之同意函；
- (iii) 有關M2M項目一期建築的物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (iv) 有關於M2M項目一期全部經濟權益的估值報告，其全文載於本通函附錄三。



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)

二零二四年第二次股東特別大會通告

茲通告中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年七月十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心寫字樓一座24樓舉行二零二四年第二次股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論會否作出修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd(「賣方」)與Winnet Capital Ltd. (「買方」)擬訂立的協議(「該協議」)及其項下擬進行的交易，內容有關(其中包括)賣方擬出售Ontario Aoyuan Property Limited(「目標公司」)70股B類普通股及68,000,000股M2M項目一期追蹤股份(「TS1股份」)，待買方、賣方及目標公司訂立股東協議後，TS1股份將相當於加拿大安大略省多倫多M2M項目一期的全部經濟利益；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實行、促成或就該協議及其下擬進行之任何交易(包括但不限於該協議)而言屬必要、適當、適宜及權宜之一切行動及事宜，及簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟。」

代表董事會  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二四年六月十七日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國  
廣州天河區  
黃埔大道西108號  
奧園大廈

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

附註：

- (i) 大會上，除主席決定允許就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以投票方式表決。投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站發佈。
- (ii) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東均可委任另一人士作為其代表出席並代其投票。受委代表無須為本公司股東。若就此委任多於一名代表，則須於相關代表委任表格內註明各受委代表所代表之股份數目。每位親身或委派代表出席之股東就其持有的每一股份均有一票投票權。
- (iii) 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，必須於上述大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前（即不遲於二零二四年七月八日（星期一）上午十一時正）送達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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將視為撤回。
- (iv) 為釐定出席上述會議並於會上投票的股東權利，本公司將由二零二四年七月五日（星期五）至二零二四年七月十日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年七月四日（星期四）下午四時三十分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17樓1712-1716號舖。
- (v) 本通告中提及的時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、陳志斌先生、譚毅先生及鄭少輝先生；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。