

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)

須予披露交易 有關提供財務資助

提供財務資助

於二零二零年一月至二零二一年四月期間，本集團向若干實體提供墊款，以為本集團若干物業發展項目提供資金。

本集團授出的墊款包括：(a)於二零二一年四月二十六日，向中垠地產墊款人民幣1,107,795,000元；(b)於二零二零年十一月十一日及二零二零年十二月九日，向廣州奧昇分別墊款人民幣1,696,575,000元及約人民幣1,802,155,000元；(c)於二零二零年十二月七日，向青島海唐墊款約人民幣1,299,542,000元；(d)於二零二零年三月三日，向珠海奧園天悅灣墊款約人民幣1,385,183,000元；(e)於二零二零年十二月二十四日，向廣東山水禪林墊款約人民幣1,155,771,000元；(f)於二零二零年十月二十八日，向廣州奧晟墊款約人民幣956,655,000元；(g)於二零二零年六月二十二日，向廣州鴻瑀墊款約人民幣2,266,308,000元；(h)於二零二零年十二月二十九日，向上海奧匯墊款約人民幣855,544,000元；及(i)於二零二一年二月二十五日，向成都奧園景盛墊款約人民幣836,566,000元。

上市規則之涵義

由於有關各墊款的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但均低於25%，故各墊款根據上市規則構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

緒言

於二零二零年一月至二零二一年四月期間，本集團已向下列實體提供墊款，以為本集團若干物業發展項目提供資金，詳情如下：

提供財務資助

(a) 向中垠地產提供財務資助

本集團已同意於不同發展階段以股東貸款形式向中垠地產墊款，用於其位於山東省、江蘇省及上海市的物業發展項目。截至二零二一年四月二十六日，本集團所提供墊款總額為人民幣1,107,795,000元。本集團向中垠地產墊款人民幣408,850,000元按年利率4.45%計息，須於二零二一年五月十五日償還，而本集團向中垠地產墊款餘額則按年利率4.68%計息，須於二零二一年十月九日償還。該等利率乃經訂約方參考現行市場利率並經公平磋商後而釐定。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向中垠地產墊款。

(b) 向廣州奧昇提供財務資助

廣州奧昇合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向廣州奧昇墊款，用於其位於中國廣東省廣州市番禺區的物業發展項目。於二零二零年十一月十一日及二零二零年十二月九日，本集團分別向廣州奧昇墊款人民幣1,696,575,000元及約人民幣1,802,155,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。於本公告日期，向廣州奧昇應收未償還墊款總額約人民幣3,504,349,000元。本集團及廣州奧昇並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向廣州奧昇墊款。

(c) 向青島海唐提供財務資助

青島海唐合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向青島海唐墊款，用於其位於中國山東省青島市嶗山區的物業發展項目。於二零二零年十二月七日，本集團向青島海唐墊款約人民幣1,299,542,000元。於本公告日期，約人民幣1,299,542,000元當中，本集團向青島海唐墊款總額為人民幣105,620,000元，須於要求時償還，按年利率12%計息，以償付青島海唐未償還貸款。該利率乃經訂約方參考現行市場利率並經公平磋商後而釐定。

本集團及青島海唐並無就向青島海唐提供墊款餘額訂立任何貸款協議。該等墊款為免息、無抵押及須於要求時償還。於本公告日期，向青島海唐墊款總額減少至約人民幣922,209,000元。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向青島海唐墊款。

(d) 向珠海奧園天悅灣提供財務資助

珠海奧園天悅灣合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向珠海奧園天悅灣墊款，用於其位於中國廣東省珠海市金灣區的物業發展項目。於二零二零年三月三日，本集團向珠海奧園天悅灣墊款約人民幣1,385,183,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。本集團及珠海奧園天悅灣並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向珠海奧園天悅灣墊款。

(e) 向廣東山水禪林提供財務資助

廣東山水禪林合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向廣東山水禪林墊款，以為中國廣東省廣州市若干幅地塊土地使用權的潛在公開拍賣提供資金。於二零二零年十二月二十四日，本集團向廣東山水禪林墊款約人民幣1,155,771,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。本集團及廣東山水禪林並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，由於廣東山水禪林並未成功於公開拍賣投得土地使用權，故已悉數償還本集團先前提供之墊款。

(f) 向廣州奧晟提供財務資助

廣州奧晟合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向廣州奧晟墊款，用於其位於中國廣東省廣州市黃埔區的物業發展項目。於二零二零年十月二十八日，本集團向廣州奧晟墊款約人民幣956,655,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。於本公告日期，廣州奧晟尚未償還墊款總額約人民幣956,662,000元。本集團及廣州奧晟並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向廣州奧晟墊款。

(g) 向廣州鴻珺提供財務資助

廣州鴻珺合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向廣州鴻珺墊款，用於其位於中國廣東省廣州市白雲區的物業發展項目。於二零二零年六月二十二日，本集團向廣州鴻珺墊款約人民幣2,266,308,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。於本公告日期，廣州鴻珺尚未償還墊款總額約人民幣133,576,000元。本集團及廣州鴻珺並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向廣州鴻珺墊款。

(h) 向上海奧匯提供財務資助

上海奧匯合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向上海奧匯墊款，用於其位於中國上海市嘉定區的物業發展項目。於二零二零年十二月二十九日，本集團向上海奧匯墊款約人民幣855,544,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。於本公告日期，上海奧匯尚未償還墊款總額約人民幣462,727,000元。本集團及上海奧匯並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，除上述所披露者外，本集團並無進一步向上海奧匯墊款。

(i) 向成都奧園景盛提供財務資助

成都奧園景盛合營夥伴互相協定，將於必要時參考彼等各自所持股權百分比，按比例向成都奧園景盛墊款，用於其位於中國四川省天府新區的物業發展項目。於二零二一年二月二十五日，本集團向成都奧園景盛墊款約人民幣836,566,000元，為免息、無抵押及須於要求時償還。本集團及成都奧園景盛並無就提供墊款訂立任何貸款協議。

於本公告日期，成都奧園景盛已悉數償還本集團先前提供之墊款。

提供財務資助的理由及裨益

各實體為項目公司的投資控股公司或項目公司，主要於中國從事地塊開發及建設。本集團與相關實體的其他合營夥伴協定，各合營夥伴須按彼等各自所持股權百分比向實體提供資金，以收購土地使用權，以及用作土地未來建設及物業開發成本。

維持充裕土地儲備是本集團業績持續增長之基石，而本公司一直致力增加本集團土地儲備及利潤。董事會對各實體的物業發展項目前景抱持正面態度。為使實體可成功投得於中國的土地使用權或擁有充足資金於未來發展物業，董事會認為墊款金額乃經公平磋商後釐定，並已考慮相關實體就各自物業發展項目的土地成本及資金需求。

所提供各墊款將由本集團內部資源撥付。董事認為，提供墊款對本集團財務狀況並無任何重大不利影響。

經考慮上述各項後，董事認為各墊款的條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

本集團及實體的資料

本公司為中國主要物業發展商之一。本集團主要從事房地產開發及投資、城市更新、物業管理、科技、文化旅遊等。

中垠地產為一間根據中國法律成立的有限責任公司，由本集團持有40%及由山東能源集團有限公司持有60%。山東能源集團有限公司為一間國有企業，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會及山東省財政廳共同擁有。中垠地產主要從事位於中國山東省、江蘇省及上海市若干幅地塊的物業發展項目。

廣州奧昇為一間根據中國法律成立的有限責任公司，由本集團持有50%及宜興恒景綠化工程有限公司(一間根據中國法律成立的有限責任公司及恒基兆業地產有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市)的間接全資附屬公司)持有50%。廣州奧昇主要從事位於中國廣州市番禺區一幅地塊的物業發展項目。

青島海唐為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有50%及由青島大唐怡賢投資有限公司(「青島大唐怡賢」)(一間根據中國法律成立的有限責任公司)持有50%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，青島大唐怡賢由青島君一控股集團有限公司(「青島君一」)(一間根據中國法律成立的有限責任公司)直接持有70%。青島君一由海爾集團公司(一間根據中國法律成立的公司)間接持有約49.5%，視為單一最大股東。青島海唐主要從事位於中國山東省青島市嶗山區一幅地塊的物業發展項目。

珠海奧園天悅灣為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有70%及由珠海永安貿易有限公司(「珠海永安」)(一間根據中國法律成立的有限責任公司)持有30%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，珠海永安由陳潔女士直接持有95%，彼為個人投資者。珠海奧園天悅灣主要從事位於中國廣東省珠海市金灣區一幅地塊的物業發展項目。

廣東山水禪林為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有51%及由珠海鼎勝股權投資基金管理有限公司（「**珠海鼎勝**」）（一間根據中國法律成立的有限責任公司）持有49%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，珠海鼎勝由吳鵬飛先生（「**吳先生**」）間接持有90%，彼為個人投資者。廣東山水禪林成立旨在通過公開拍賣程序進行中國廣東省廣州市若干幅地塊土地使用權的潛在收購。

廣州奧晟為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有60%及由廣州晟益房地產有限公司（「**廣州晟益**」）（一間根據中國法律成立的有限責任公司）持有40%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州晟益由吳先生間接持有90%，彼為個人投資者。廣州奧晟為一間項目公司的投資控股公司，主要從事位於中國廣東省廣州市黃埔區一幅地塊的物業發展項目。

廣州鴻珺為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有84%及由廣州晟益持有16%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州晟益由吳先生間接持有90%，彼為個人投資者。廣州鴻珺主要從事位於中國廣東省廣州市白雲區一幅地塊的物業發展項目。

上海奧匯為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有51%及由廣州奧惠投資有限公司（「**廣州奧惠**」）（一間根據中國法律成立的有限責任公司）持有49%。據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣州奧惠由深圳威新軟件科技有限公司（「**深圳威新**」）間接持有約96.9%及由一間根據中國法律成立的有限責任合營企業持有約3.1%。深圳威新為一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為金地商置集團有限公司（一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市）的間接全資附屬公司。上海奧匯主要從事位於中國上海市嘉定區一幅地塊的物業發展項目。

成都奧園景盛為一間根據中國法律成立的有限責任公司，分別由本集團持有60%、由成都榮久興企業管理有限公司（「**成都榮久興**」）（一間根據中國法律成立的有限責任公司）持有30%及陝西恒泰華夏投資控股有限公司（一間根據中國法律成立的有限責任公司）持有10%。據董事經一切合理查詢後所深

知、盡悉及確信，成都榮久興由李玢先生最終及間接持有80%，彼為個人投資者，視為成都榮久興單一最大最終股東。成都奧園景盛主要從事位於中國四川省天府新區一幅地塊的物業發展項目。

據董事經一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各實體的其他股東及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於有關各墊款的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但均低於25%，故各墊款根據上市規則構成本公司的一項須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守通告及公告規定。

倘本集團授出額外財務資助構成上市規則項下須予披露交易，本公司將另行刊發公告。

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：

「墊款」	指	本集團按綜合基準向實體提供多輪墊款之統稱，詳情載於本公告「提供財務資助」一節
「董事會」	指	本公司董事會
「成都奧園景盛」	指	成都奧園景盛房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有60%的合營企業
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3883)
「董事」	指	本公司董事

「實體」	指	中垠地產、成都奧園景盛、廣東山水禪林、廣州奧晟、廣州奧昇、廣州鴻珺、青島海唐、上海奧匯及／或珠海奧園天悅灣之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東山水禪林」	指	廣東山水禪林文化產業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有51%的合營企業
「廣州奧晟」	指	廣州奧晟科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有60%的合營企業
「廣州奧昇」	指	廣州奧昇置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有50%的合營企業
「廣州鴻珺」	指	廣州鴻珺房地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有84%的合營企業
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士(定義見上市規則)及連同其／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「青島海唐」	指	青島海唐置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有50%的合營企業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「上海奧匯」	指	上海奧匯置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有51%的合營企業
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中垠地產」	指	中垠地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，由本集團持有40%
「珠海奧園天悅灣」	指	珠海市奧園天悅灣房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本集團持有70%的合營企業
「%」	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，二零二一年五月二十八日

於本公告日期，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、陳嘉揚先生及張俊先生；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。