

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦並非擬用作邀請提出有關要約或邀請。尤其是，本公告並不構成在香港、美國或任何其他司法管轄區發行或出售證券的要約或收購、購買或認購證券的要約邀請，亦並非擬用於邀請提出有關要約或邀請。如未根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）作出登記或獲得登記豁免，證券不得在美國發售或出售。本公告所述證券並無亦不會根據美國證券法登記。

不得在美國或相關行為構成違反當地相關法律或法規的任何其他司法管轄區全部或部分發佈、刊登或分發本公告，亦不得向或從美國或有關司法管轄區全部或部分發佈、刊登或分發本公告。



中國奧園地產集團股份有限公司 China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3883)

建議分拆

奧園健康生活集團有限公司

於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

建議分拆

本公司建議分拆本公司附屬公司奧園健康生活之股份於聯交所主板獨立上市。奧園健康生活股份於聯交所主板獨立上市構成本公司根據第15項應用指引分拆奧園健康生活。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

奧園健康生活申請上市

於二零一八年八月三十一日，奧園健康生活就申請奧園健康生活股份於聯交所主板上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格（A1表格）。現時建議通過全球發售奧園健康生活股份（包括優先發售）進行建議分拆。倘實行建議分拆，本公司擬通過在全球發售中優先申請奧園健康生活股份的方式，向合資格股東提供奧園健康生活股份的保證配額。有關保證配額及全球發售之詳情尚未落實，而本公司將於適當時候就此另行刊發公告。

待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有奧園健康生活不少於50%權益，而奧園健康生活將仍然為本公司之附屬公司。

分拆集團為一間中國物業管理服務及商業營運服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多元化物業管理服務，並為中高端及混合用途的房地產開發項目旗下的購物中心提供全方位商業營運服務。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視作出售於本公司附屬公司之權益。由於建議分拆於上市規則第14.07條項下各項適用百分比率均低於5%，建議分拆並不構成上市規則第十四章項下本公司之須予公佈交易，且建議分拆將毋須經股東批准。

一般事宜

謹此提醒股東及其他投資者，並無保證上市委員會將批准建議分拆及上市。本公司將於適當時候就建議分拆另行刊發公告。

由於上市取決於（其中包括）上市委員會批准、董事會及奧園健康生活董事會之最終決定、市場狀況及其他考慮因素，故建議分拆不一定實行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

本公司建議分拆本公司附屬公司奧園健康生活之股份於聯交所主板獨立上市。奧園健康生活股份於聯交所主板獨立上市構成本公司根據第15項應用指引分拆奧園健康生活。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

於二零一八年八月三十一日，奧園健康生活就申請奧園健康生活股份於聯交所主板上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。

建議分拆

現時建議通過全球發售奧園健康生活股份(包括下文「保證配額及進一步公告」一段所述的優先發售)進行建議分拆。有關全球發售之詳情尚未落實。於本公告日期，奧園健康生活由本公司擁有75.5%權益。按照計劃，待建議分拆及上市完成後，本公司將擁有奧園健康生活不少於50%權益，而奧園健康生活將仍然為本公司之附屬公司。

有關分拆集團之資料

奧園健康生活於二零一六年十二月十三日在開曼群島成立。分拆集團為一間中國物業管理服務及商業營運服務供應商，為住宅及非住宅物業提供多元化物業管理服務，並為中高端及混合用途的房地產開發項目旗下的購物中心提供全方位商業營運服務(「分拆業務」)。

有關本集團之資料

本集團為一家中國物業發展商，主要從事物業發展及銷售、物業投資、酒店營運、提供物業管理服務及貨品銷售業務。於建議分拆完成後，保留集團將繼續專注於其物業發展及銷售、物業投資、酒店營運及貨品銷售的主要業務。

建議分拆之理由及裨益

分拆業務已發展至足以實行獨立上市的規模，而基於下列理由，獨立上市被視為屬商業上可取之舉，並對本公司及股東整體有利：

(a) **業務重點更加清晰**。奧園健康生活股份獨立上市將使保留集團(將專注於保留業務)及分拆集

團(將專注於分拆業務)各自之業務重點更加清晰。由於保留集團及分拆集團之發展方向及業務策略均有不同，建議分拆將為兩個集團之業務提供獨立發展平台。

- (b) **管理集中及有效資源分配。**保留集團與分拆集團業務所需的管理重點、專業知識及技能均有所不同，而建議分拆可明確劃分營運及管理，使兩個集團的業務策略更集中及有效分配資源。此外，奧園健康生活股份獨立上市將令管理層在營運及財務表現方面的責任與權責更直接明確，相信可讓管理層更專注，因而有利於決策、能更快速應對市場變化及提高營運效率。分拆集團的高級管理層將受到投資者更直接及嚴格的監察，並可通過比較奧園健康生活與聯交所上市同業的股價表現而衡量其工作表現，亦可以將其表現與管理層的獎勵掛鉤，因而提高管理層的動力及承擔。
- (c) **釋放股東價值並為分拆集團業務建立投資者基礎。**建議分拆可釋放本公司於分拆集團的投資價值，而投資者可獨立並與保留集團分開評估及評定分拆集團的表現及潛力。此外，投資者可獲得有關分拆集團業務營運表現的更多詳情，並有機會專門投資分拆業務。
- (d) **提高分拆集團進入資本市場的能力及增加財務靈活性。**建議分拆可將分拆集團定位為獨立上市集團，可直接於債務及股本市場進行集資，為未來增長提供資金。奧園健康生活股份獨立上市將令有意分析經營分拆業務公司的信貸評級或按此貸款的財務機構對分拆集團的信用狀況有更清晰的了解。
- (e) **建立分拆集團的聲譽。**獨立上市令分拆集團可進一步建立其聲譽，並在磋商及招攬更多業務時處於更有利位置，而本公司繼而可透過其於奧園健康生活的股權從分拆集團的增長中獲益。
- (f) **提升分拆集團的企業形象。**獨立上市將使分拆集團得以提升其企業形象，繼而提升其吸引策略投資者投資於分拆集團及與分拆集團直接組成策略夥伴關係的能力，而有關投資者可為分拆集團帶來協同效益。本公司將在毋須作出進一步資本承擔的情況下從上述投資中獲益。

保證配額及進一步公告

倘若董事會及奧園健康生活董事會決定進行建議分拆及全球發售，以及上市委員會批准上市，董事會將充分顧及股東之利益，通過在全球發售中優先申請奧園健康生活股份的方式，向合資格股東提供奧園健康生活股份的保證配額。有關保證配額之詳情尚未落實。本公司將於適當時候就此另行刊發公告。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視作出售於本公司附屬公司之權益。由於建議分拆於上市規則第14.07條項下各項適用百分比率均低於5%，建議分拆並不構成上市規則第十四章項下之本公司須予公佈交易，且建議分拆將毋須經股東批准。

一般事宜

奧園健康生活上市文件之編纂模式申請版本(「申請版本」)預期將於聯交所網站http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex_c.htm可供查閱及下載。申請版本載有(其中包括)有關分拆集團之若干業務及財務資料。股東應注意，申請版本為草擬本，其中所載資料可能會作出重大變動。

謹此提醒股東及其他投資者，並無保證上市委員會將批准建議分拆及上市。本公司將於適當時候就建議分拆另行刊發公告。

由於上市須視乎(其中包括)上市委員會批准、董事會及奧園健康生活董事會之最終決定、市場狀況及其他考慮因素，故建議分拆不一定實行。股東及其他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，下列詞彙具有以下涵義：

「奧園健康生活」	指	奧園健康生活集團有限公司，前稱奧買家集團有限公司及奧買家跨境電商集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「奧園健康生活股份」	指	奧園健康生活股本中每股面值0.01港元的普通股
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3883）
「全球發售」	指	將奧園健康生活股份向香港公眾提呈發售以供認購，並向機構及專業投資者進行國際發售（預期將包括向合資格股東優先發售）
「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
「上市」	指	奧園健康生活股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下的上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與之並行運作

「不合資格股東」	指	於記錄日期當天的股東，其登記地址位於相關司法管轄區或據本公司所知彼等為該司法管轄區的居民，而本公司及奧園健康生活認為遵照該司法管轄區法例的法律限制或該司法管轄區相關監管機構或證券交易所的規定，將該等股東從全球發售項下奧園健康生活股份的優先發售中剔除實屬必要或權宜的安排
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國
「建議分拆」	指	建議分拆奧園健康生活股份於聯交所主板獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，惟不合資格股東除外
「記錄日期」	指	為確定合資格股東於全球發售項下的優先發售中獲得奧園健康生活股份的保證配額的記錄日期
「保留集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括分拆集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「分拆集團」	指	奧園健康生活及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零一八年八月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、鍾平女士及馬軍先生；及本公司獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及胡江先生。