

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)

履行復牌指引 恢復買賣 及 境外債務重組更新

履行所有復牌指引

董事會欣然知會股東及本公司潛在投資者，本公司已履行復牌指引。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於已履行復牌指引，本公司已向聯交所申請由二零二三年九月二十五日上午九時正起恢復本公司股份買賣。

境外債務重組更新

本公司及其附屬公司Add Hero就於境外債務重組公告所載的境外債務重組方案持續作出重大進展。本公司重組相關文件的準備已取得良好進展，並準備向相關法院備案。本公司預期將於不久後向相關法院開始申請程序以開展於境外債務重組公告提及的協議安排。

本資訊乃由中國奧園集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據上市規則第13.09(2)(a)條以及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部項下內幕消息條文作出。

茲提述(a)本公司日期為二零二二年六月三十日的公告，內容有關(其中包括)聯交所發出的復牌指引；(b)本公司日期為二零二二年三月二十五日、二零二二年三月三十一日、二零二二年八月三十一日、二零二二年十月四日、二零二三年三月三十一日及二零二三年九月二十二日的內幕消息公告；及(c)本公司日期為二零二二年九月三十日、二零二二年十二月三十日、二零二三年三月三十一日及二零二三年六月三十日的季度更新公告，內容有關本公司於該等更新公告(統稱「該等公告」)各自日期的復牌進展。

除另有指明外，本公告所用詞彙與該等公告所定義者具有相同涵義。

背景

由於本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告所載的原因，審核截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績被推遲。由於有關推遲，本公司股份已自二零二二年四月一日上午九時正起暫停買賣。

此外，誠如該等公告所披露，於二零二二年三月二十五日，奧園健康審核委員會收到奧園健康前核數師的奧園健康前核數師函件，當中載列有關資金往來事項的關注及提出奧園健康審核委員會應採納的建議及行動。有關奧園健康前核數師函件所載資金往來事項的詳情請參閱奧園健康日期為二零二二年五月三日的公告。據了解，若干董事涉及資金往來事項。

復牌指引

於二零二二年六月二十七日及二零二三年一月二十七日，本公司收到聯交所就本公司股份於聯交所恢復買賣的合共五項指引(「復牌指引」)如下：

- (a) 刊發上市規則規定的所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核修改；
- (b) 證明並無與管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的誠信有關的合理監管疑問可能會為投資者帶來風險及損害市場信心；
- (c) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；
- (d) 向市場公佈所有重要資訊，供股東及本公司投資者評估本公司狀況；及
- (e) 重新遵守上市規則第3.10(1)及3.21條。

履行復牌指引

復牌指引一 – 刊發上市規則規定的所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核修改

本公司於以下日期刊發了所有當時尚未刊發的財務業績及報告：

- (a) 於二零二三年七月三日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績；
- (b) 於二零二三年七月二十七日刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的二零二一年年度報告；
- (c) 於二零二三年七月三日刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績；
- (d) 於二零二三年七月二十七日刊發截至二零二二年六月三十日止六個月的二零二二年中期報告；
- (e) 於二零二三年七月三日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績；
- (f) 於二零二三年七月二十七日刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的二零二二年年度報告；
- (g) 於二零二三年八月三十日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績；及
- (h) 於二零二三年九月二十一日刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的二零二三年中期報告。

鑑於資金往來事項，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各自由信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)於審核本集團綜合財務報表時，信永中和進行以下額外的審核程序：

- (a) 評估奧園健康的核數師中匯安達會計師事務所有限公司所進行的程序及與負責審核奧園健康集團綜合財務報表的人員進行討論；
- (b) 交叉核對資金往來與中國奧園集團的分類賬、銀行對賬單及銀行收據；
- (c) 審閱由安永(中國)企業諮詢有限公司(由奧園健康委聘的獨立法證會計師事務所)編製的調查報告；
- (d) 與本集團主要人員及於資金往來事項2及3所涉及的第三方中介機構控股股東進行訪談；
- (e) 討論及了解截至報告日期由獨立調查員就相關本集團綜合財務報表所進行的工作及評估彼等對審核本集團綜合財務報表的影響；及
- (f) 審閱與撇銷公司內部交易有關的本集團會計記錄。

就本集團截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各自的綜合財務報表，信永中和由於多項有關持續經營的不確定因素表示不發表意見。就此，誠如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以及二零二二年年度報告、截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告及二零二三年中期報告所披露，本集團已實施或正在實施措施以改善本集團的流動性及現金流，以維持本集團的持續經營，包括但不限於(a)同意本公司重大境外債務的重組方案；(b)與境內公開市場債券投資者就債務展期進行磋商；(c)與其他境內貸款人就借款延期進行磋商；(d)出售資產以增加流動資金或以其他方式緩解／解決債務問題；及(e)振興其物業的建設及銷售，包括採取措施加快收回尚未收回的銷售款項、優先交付物業開發項目，以及尋求解決本集團成員公司所涉未決訴訟的方法。

考慮到本集團所採取的措施以及本集團截至二零二四年十二月三十一日止十八個月的營運資金預測，董事會認為本集團具備足夠資金，應對營運及財務責任的需要，本集團將繼續以持續經營方式經營。

復牌指引二 – 證明並無與管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的誠信有關的合理監管疑問可能會為投資者帶來風險及損害市場信心

誠如本公司日期為二零二三年九月二十二日的公告，獨立調查委員會已得出結論，對事發期間亦為董事會成員的現任董事的誠信並無顧慮。獨立調查委員會亦已得出結論，對中國奧園集團高級管理層的誠信並無顧慮。我們注意到，郭先生辭任執行董事、副主席、行政總裁及本公司授權代表，自二零二三年四月二十七日起生效，而於本公告日期，郭先生不再為本公司的主要股東。

本公司已委任黃煒強先生(「黃先生」)為獨立非執行董事，自二零二三年二月二十四日起生效，並已委任譚毅先生(「譚先生」)為執行董事，自二零二三年四月二十七日起生效(彼等之履歷詳情請參閱本公司日期為二零二三年二月二十四日及二零二三年四月二十七日的公告)。就(i)黃先生而言，鑑於其在會計及財務相關事宜方面的專業背景及豐富經驗；及(ii)譚先生而言，鑑於其在監督本集團日常營運、合規、投資及法律事務方面的豐富經驗，董事會相信，本集團將受益於黃先生及譚先生的專業經驗及意見，尤其是就有關(a)(就黃先生而言)財務管理及內部控制；及(b)(就譚先生而言)本公司在日常基礎上合規及法律管理工作的監督，並增強董事會的合規性及法律能力的事宜。

鑑於以上所述，獨立調查委員會認為，並無與管理層誠信及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的誠信有關的疑問可能會為投資者帶來風險及損害市場信心。

為完整起見，獨立調查委員會已注意調查報告中所載的內部控制缺陷、補救措施建議以及本公司實施補救措施的情況。在考慮已採納的補救措施後，董事會(包括獨立非執行董事)認為，本公司已針對構成資金往來事項的資金往來交易類型設立了適當且有效的內部控制系統。

復牌指引三 – 證明本公司遵守上市規則第13.24條

本集團主要從事物業發展及投資、城市更新、文化旅遊、科技等業務。根據本公司二零二二年年度報告及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告，本集團的主要財務資料載列如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度／於二零二二年 十二月三十一日	截至二零二三年 六月三十日 止六個月／ 於二零二三年 六月三十日
營業額	人民幣18,711百萬元	人民幣10,941百萬元
除稅後虧損	人民幣8,496百萬元	人民幣2,896百萬元
總資產	人民幣234,426百萬元	人民幣221,821百萬元
負債淨額	人民幣17,637百萬元	人民幣20,532百萬元

於二零二三年七月十七日本公司完成出售其於奧園健康29.9%的股權後，本公司保留其於奧園健康24.68%的股權，而奧園健康不再為本公司附屬公司。考慮到奧園健康集團對本集團業績的貢獻(奧園健康集團近期財務數據請參閱奧園健康二零二二年年度報告及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告)，董事會認為，出售其於奧園健康29.9%股權不會對中國奧園集團的營運水平及資產產生重大影響。

儘管本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月錄得虧損，中國奧園集團仍然繼續優先交付物業發展項目，並加速其物業的預售及銷售。誠如本公司日期為二零二三年六月三十日的公告所披露，中國奧園集團90%以上的房地產項目均按計劃進展，而中國奧園集團持續整合資源，盤活項目建設與銷售，降低營運開支。鑑於建設進度及中國奧園集團加速物業銷售的努力，董事會認為中國奧園集團的銷售及盈利能力將持續改善，而本公司的業務營運將為可行且可持續。

基於以上所述並考慮(a)本集團截至二零二四年十二月三十一日止十八個月的營運資金預測；(b)本公司債務重組方案的前景；及(c)為改善本集團的流動性及現金流而採取的措施(見有關復牌指引一的上文)，董事會認為，本公司已維持並將繼續維持足夠的營運水平及足夠價值的資產支持營運，滿足上市規則第13.24(1)條的規定。

復牌指引四 – 向市場公佈所有重要資訊，供本公司股東及投資者評估本公司狀況

自二零二二年四月一日暫停買賣以來，本公司已遵照上市規則第13.09(2)條及第13.24A條的規定公佈季度更新公告。

本公司亦披露了與下列(其中包括)有關的重要資訊：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各自的年度業績以及二零二一年及二零二二年年度報告；(b)截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月各自的中期業績以及二零二二年及二零二三年中期報告；(c)資金往來事項；(d)債務重組方案的狀況；(e)履行復牌指引狀況的季度更新；及(f)調查報告。

董事會認為，本公司已公佈其認為與本公司股東及投資者就評估本公司狀況相關且必要的所有重大資訊。

復牌指引五 – 重新遵守上市規則第3.10(1)及3.21條

於二零二三年二月二十四日委任黃先生為獨立非執行董事後，本公司擁有一名獨立非執行董事，本公司審核委員會包括至少三名成員，分別滿足上市規則第3.10(1)及3.21條。為完整起見，董事會至少三分之一成員由獨立非執行董事組成，亦符合上市規則規定。

恢復買賣

如上所述，本公司已履行復牌指引。

應本公司要求，本公司股份已自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於已履行復牌指引，本公司已向聯交所申請由二零二三年九月二十五日上午九時正起恢復本公司股份買賣。

境外債務重組更新

茲提述本公司日期為二零二二年七月二日的內幕消息公告(「境外債務重組公告」)。本公司及其附屬公司Add Hero(定義見境外債務重組公告)就於境外債務重組公告所載的境外債務重組方案持續作出重大進展。本公司重組相關文件的準備已取得良好進展，並準備向相關法院備案。本公司預期將於不久後向相關法院開始申請程序以開展於境外債務重組公告提及的協議安排。

本公司將適時另行刊發公告，通報有關境外債務重組方案的進展。

股東、本公司證券持有人及本公司其他投資者務請(i)不要僅依賴本公告所載的資料；及(ii)在買賣本公司股份及其他證券時考慮相關風險並審慎行事。

承董事會命
中國奧園集團股份有限公司
主席
郭梓文

香港，二零二三年九月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、馬軍先生、陳志斌先生及譚毅先生；及本公司獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。