

歷史、發展及重組

歷史概覽

本集團的歷史可追溯至二零零零年六月，其時中體、瀋陽華新及奧園集團有限公司成立我們於中國的第一家營運附屬公司廣州奧園。我們於二零一一年開始物業管理服務業務，截至二零一八年九月三十日已將物業管理服務的地理範圍從廣州拓展至中國25個城市。於二零一三年，我們開始向物業開發商及購物商場業主提供商業運營服務。我們於二零一七年建立並推出線上線下平台以提升我們客戶的體驗及滿意度。

我們於物業管理服務及商業運營服務方面多年的經驗使我們能全面瞭解客戶需求及整個行業，其構成我們物業管理服務及商業運營服務業務的核心競爭優勢。

根據CIA及中國房地產Top 10研究組的資料，於二零一八年我們就綜合實力而言在中國物業服務百強企業中排名第16位。於二零一八年九月三十日，我們為中國11個省份、直轄市及自治區25個城市的61處物業提供物業管理服務，涉及總在管建築面積約為10.4百萬平方米。此外，根據第一太平戴維斯報告，就於二零一八年九月三十日的合同總建築面積而言，我們在華南地區及廣東省的商業運營服務供應商中分別排名第二及第三，及在中國的商業運營服務供應商中排名第14位。於二零一八年九月三十日，我們在中國六個城市向八個正在運營的商場提供商業運營服務，在管建築面積約為377,000平方米，向25個商場訂約提供商業運營服務，合同建築面積約為1.3百萬平方米，其中我們向22個合同建築面積約為1.1百萬平方米的商場訂約提供商業運營及管理服務。

下表概述我們的主要業務發展里程碑。

年份	事件
二零零零年	我們的前身廣州奧園於二零零零年六月在中國廣東省廣州成立。
二零一一年	我們於中國開始物業管理服務業務。
二零一二年	我們的物業管理服務質量獲ISO 9001:2008質量管理系統證書認證。
二零一三年	我們於中國開始商業運營服務業務。
二零一五年	我們獲得中國物業服務企業一級資質證書。 我們將物業管理服務業務拓展至中國重慶市、遼寧省、江蘇省及廣西省。
二零一六年	我們獲中國企業新聞網、亞太經濟時報社及廣東省社會科學院企業研究所認可為2015-2016年度廣東省十佳最具競爭力物業服務企業。

歷史、發展及重組

年份	事件
	<p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心行業2016年度城市更新貢獻。</p> <p>我們自二零一六年連續三年獲CIA授予中國物業服務百強企業之一的榮譽。</p>
二零一七年	<p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心行業2017年度城市發展推動獎。</p> <p>我們獲中購聯授予中購聯中國購物中心2017年度行業優秀商業管理公司獎。</p> <p>我們推出「奧園物業」移動應用程式。</p> <p>我們將物業管理服務業務拓展至中國北京市、山東省、四川省及浙江省。</p> <p>我們的物業管理服務質量獲ISO 9001:2015質量管理系統證書認證。</p> <p>自二零一七年起，我們連續兩年獲CIA評為中國物業服務年度社會責任感企業及中國特色物業服務領先企業—智愛生活之一。</p>
二零一八年	<p>我們獲商業地產金坐標獎評選委員會及贏商網評為2017-2018年度商業地產優秀輕資產運營商及授予2017-2018年度商業地產創新表現獎。</p> <p>我們為珠海奧園廣場及蘿崗奧園廣場提供商業運營服務，彼等分別獲贏商大數據中心提名為2018年度品牌商關注新開業購物中心Top 100及2018年度品牌商關注擬開業購物中心Top 50之一。</p> <p>我們獲億翰智庫評為中國社區服務商Top 20之一。</p>

歷史、發展及重組

企業發展

下文載列本公司及其主要附屬公司的簡要公司歷史：

本公司

本公司於二零一六年十二月十三日在開曼群島註冊成為一間獲豁免有限公司，以擔任本集團於聯交所[編纂]時的控股公司。本公司之初步法定股本為380,000港元，可拆分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份。於二零一六年十二月十三日，一股未繳股款認購人股份獲發行及配發予初步認購人，認購人於同日將該一股未繳股款股份轉讓予中國奧園；於同日，另外9,999股未繳股款股份仍發行及配發予控股股東中國奧園。

奧園健康生活控股

奧園健康生活控股為一家於二零一六年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日，奧園健康生活控股按面值向本公司發行及配發1,000股認購人股份，據此，奧園健康生活控股成為本公司的直接全資附屬公司。

奧園健康生活投資

奧園健康生活投資為一家於二零一五年十二月十五日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於二零一五年十二月十五日，一股認購人股份獲發行及配發予初步認購人（一名獨立第三方），該股份於二零一六年一月四日按面值轉讓予中國奧園。於二零一八年五月二十三日，中國奧園將其於奧園健康生活投資的一股股份按面值轉讓予奧園健康生活控股。上述轉讓已妥善及合法地完成並結算。於上述轉讓完成後，奧園健康生活投資由奧園健康生活控股全資擁有並成為本公司的間接全資附屬公司。

奧園健康生活（香港）

奧園健康生活（香港）為一家於二零一八年六月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司。於同日，一股認購人股份獲發行及配發予奧園健康生活控股，據此，奧園健康生活（香港）成為奧園健康生活控股的全資附屬公司。

奧園商業物業管理

奧園商業物業管理主要從事投資控股，為我們位於中國的營運附屬公司的境內控股公司，其於二零一六年三月二十九日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元。於其成立至重組前，奧園商業物業管理乃由奧園商業地產全資擁有。

廣州奧園

廣州奧園主要從事提供物業管理服務，其於二零零零年六月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣81.0百萬元。於其成立日，廣州奧園由中體、瀋陽華新及奧園集團有限公司分別擁有約33.3%、33.3%及33.3%。中體及瀋陽華新均為獨立第三方。

歷史、發展及重組

自其成立起，廣州奧園已進行一系列股權轉讓，於二零零七年七月十二日（中國奧園於聯交所[編纂]），廣州奧園分別由奧園集團有限公司擁有約83.3%及由番禺金業園擁有約16.7%。於二零一一年十月十七日，廣州奧園的註冊資本減至人民幣10.0百萬元。於往績記錄期間開始日期，廣州奧園分別由奧園集團有限公司擁有約83.3%及由番禺金業園擁有約16.7%。

於二零一七年五月八日，奧園商業物業管理與奧園集團有限公司及番禺金業園訂立股權轉讓協議，據此，奧園集團有限公司及番禺金業園同意分別將彼等於廣州奧園的約83.3%及約16.7%股權轉讓予奧園商業物業管理，代價分別為人民幣8,332,000元及人民幣1,668,000元。該等代價乃經參考廣州奧園於截至轉讓時的註冊資本釐定。於上述轉讓完成後，廣州奧園由奧園商業物業管理全資擁有。

奧園商業經營

奧園商業經營主要從事提供商業運營服務，其於二零一五年七月十日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣10.0百萬元。於其成立日，奧園商業經營由奧園跨境電商全資擁有。於二零一七年四月五日，奧園跨境電商將其於奧園商業經營的全部股權轉讓予奧園商業物業管理，名義代價為人民幣1.0元。於上述轉讓完成後，奧園商業經營由奧園商業物業管理全資擁有。

深圳奧佳

深圳奧佳主要從事移動應用程式運營及提供軟件技術服務，其於二零一七年七月三日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5.0百萬元。自其成立日期起，深圳奧佳乃由奧園商業物業管理全資擁有。

收購若干附屬公司

於往績記錄期間，為擴大物業組合及地理範圍至中國若干地區，本集團已收購下列附屬公司：

安徽瀚林

於往績記錄期間開始時，安徽瀚林由獨立第三方南寧瀚林物業服務有限公司（「南寧瀚林」）全資擁有。為擴大物業組合及地理範圍至蚌埠，於二零一六年七月，南寧瀚林將安徽瀚林的全部股權以代價人民幣2.0百萬元轉讓予中國奧園的間接全資附屬公司安徽勤建房地產開發有限公司（「安徽勤建」），該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於二零一六年八月，安徽勤建將安徽瀚林的全部股權以代價人民幣2.0百萬元轉讓予廣州奧園，該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於完成該等轉讓後，安徽瀚林成為廣州奧園的全資附屬公司。

歷史、發展及重組

深圳華中

於往績記錄期間開始時，深圳華中由獨立第三方深圳市中南華利投資有限公司（「深圳中南」）全資擁有。為擴大物業組合及地理範圍至深圳，於二零一七年十一月，深圳中南將深圳華中的全部股權以代價人民幣2.5百萬元轉讓予廣州奧園，該代價乃經參考獨立估值師編製的估值報告經公平磋商釐定。於完成該等轉讓後，深圳華中成為廣州奧園的全資附屬公司。

出售／註銷部分附屬公司

為精簡本集團組織架構及專注我們的核心業務，以下附屬公司已出售或撤銷登記：

AMG Trademark

AMG Trademark 於二零一六年十一月三日於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，其獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一七年三月八日，AMG Trademark 向本公司發行及配發1,000股認購人股份，據此，AMG Trademark 成為本公司的直接全資附屬公司。AMG Trademark 自其註冊成立以來尚未開始營業。於二零一八年八月八日，本公司將其於AMG Trademark 的全部已發行股本按面值轉讓予母公司集團的附屬公司奧買家電子商務有限公司。上述轉讓在法律意義上已妥為完成及結算。於有關出售完成後，本集團不再持有AMG Trademark 任何權益。

株洲奧園

株洲奧園主要從事提供物業管理服務，其於二零一二年十一月五日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5.0百萬元。於成立日期，株洲奧園由廣州奧園全資擁有。自其成立起，株洲奧園的收入主要來自於預售活動期間向物業開發商提供銷售支援服務。為精簡本集團的企業架構，我們決定以廣州奧園的分辦事處替代若干非重要附屬公司。因此，株洲奧園於二零一五年十二月停止運營並於二零一六年十二月按成員自願基準正式撤銷註冊。

於二零一五年十二月三十一日，株洲奧園的資產淨值約為人民幣4.92百萬元。根據其未經審核管理賬戶，截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，株洲奧園的收益分別為約人民幣1.70百萬元、人民幣0.12百萬元及人民幣0.37百萬元，（毛損）毛利分別為約人民幣(0.20)百萬元、人民幣(0.03)百萬元及人民幣0.23百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度錄得毛損，乃主要由於株洲奧園按現金基準入賬其收入及開支，而其大部分開支於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度產生及確認。

董事及中國法律顧問確認，自其成立起及直至最後實際可行日期，株洲奧園概無嚴重違反任何適用中國法律法規及株洲奧園概無涉及屬重要或可能對本集團財務狀況或表現產生重大不利影響的任何重大稅項或其他不合規事件、申索、訴訟或法律程序（不論實質或可能發生）。

歷史、發展及重組

附註：

1. The Golden Jade Trust 為一間根據新加坡法律法規成立的全權家族信託。郭梓文先生及江女士各自為 The Golden Jade Trust 的設立人及受益人。
2. Ace Rise 由 Joy Pacific 及合嘉投資有限公司（由蘇超美女士（郭梓寧先生的配偶）全資及實益擁有）分別擁有 90% 及 10% 權益。
3. 奧園集團有限公司由 Add Hero 透過中間控股公司間接全資擁有。
4. 奧園倚蓮餘下 30% 股權乃由廣州市番禺物業經營（一名獨立第三方）擁有。
5. 玉林奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過玉林奧園康城擁有。
6. 重慶穗奧餘下 10% 股權乃由母公司集團透過廣東奧園置業擁有。
7. 瀋陽奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過瀋陽奧園新城擁有。
8. 昆山奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過佑林昆山擁有。
9. 中山奧園餘下 10% 股權乃由母公司集團透過中山廣場開發擁有。

明興成為本公司的直接控股公司

作為重組的一部分及自母公司集團分離業務，於二零一八年五月二十三日，中國奧園按面值向明興轉讓其於本公司的全部已發行股本。上述轉讓已妥善及合法地完成並結算，據此明興成為本公司的直接控股公司。

自母公司集團收購我們附屬公司的少數股東權益

於二零一八年三月七日，廣州奧園自佑林昆山收購昆山奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考昆山奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年三月二十八日，廣州奧園以零對價自廣東奧園置業收購重慶穗奧 10% 的股權。

於二零一八年四月九日，廣州奧園自中山廣場開發收購中山奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考中山奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年五月二十八日，廣州奧園自瀋陽奧園新城收購瀋陽奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.5 百萬元。該代價乃經參考瀋陽奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於二零一八年五月二十八日，廣州奧園自玉林奧園康城收購玉林奧園 10% 的股權，總代價為人民幣 0.3 百萬元。該代價乃經參考玉林奧園於轉讓時的註冊資本釐定。

於上述收購完成後，昆山奧園、重慶穗奧、中山奧園、瀋陽奧園及玉林奧園成為本公司的全資附屬公司。

歷史、發展及重組

收購瀋陽奧園會展廣場

於二零一八年五月二十五日，奧園商業經營與奧園商業地產訂立股權轉讓協議，據此，奧園商業經營自奧園商業地產收購其於瀋陽奧園會展廣場的全部股權，代價為人民幣5.0百萬元，該代價乃經參考瀋陽奧園會展廣場於轉讓時的註冊資本釐定。於有關收購完成後，瀋陽奧園會展廣場成為奧園商業經營的直接全資附屬公司。

成立若干營運附屬公司以進行及擴展我們的業務

我們成立以下營運附屬公司以擴大中國業務及豐富服務種類：

奧悅健康

奧悅健康主要從事提供健康管理諮詢服務，其於二零一八年七月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣64.05百萬元。自成立日期起，奧悅健康乃由奧園商業物業管理全資擁有。

奧悅醫療

奧悅醫療主要從事提供美容醫療診所服務，其於二零一八年八月八日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，奧悅醫療由奧悅健康全資擁有。

中醫門診部

中醫門診部主要從事提供中醫諮詢、複雜性疾病診斷、老年人保健服務，其於二零一八年九月六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，中醫門診部由奧園大健康產業全資擁有。

奧園健康生活園林綠化

奧園健康生活園林綠化主要從事提供清潔及園林綠化服務，其於二零一八年九月七日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元，以現金繳足。自成立日期起，奧園健康生活園林綠化乃由廣州奧園全資擁有。

中醫診所

中醫診所主要從事提供中醫諮詢、複雜性疾病診斷、老年人保健服務，其於二零一八年九月二十六日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，中醫診所由奧園大健康產業全資擁有。

歷史、發展及重組

奧園健康生活設計

奧園健康生活設計主要從事提供各種設計管理及諮詢服務，例如建築設計、園景設計及室內設計。奧園健康生活設計於二零一八年九月二十八日在中國註冊成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自成立日期起，奧園健康生活設計乃由廣州奧園全資擁有。

潮玩廣告

潮玩廣告於二零一九年一月十八日在中國成立為有限公司，主要從事於提供廣告及設計服務，初步註冊資本為人民幣1.0百萬元。自其成立日期起，潮玩廣告由奧園商業物業管理全資擁有。

收購奧園商業物業管理（「OPCO收購事項」）

於二零一八年八月六日，奧園健康生活投資與奧園商業地產訂立股權協議，據此，奧園商業地產同意轉讓其於奧園商業物業管理的全部股權予奧園健康生活投資。總代價為人民幣26,462,800元，其乃根據獨立估值師進行之估值報告釐定。於OPCO收購事項完成後，於二零一八年八月十三日當奧園商業物業管理取得新業務牌照時，奧園商業物業管理成為奧園健康生活投資的外商獨資附屬公司。於二零一八年十月三十一日，奧園商業物業管理的註冊資本增加至人民幣40.0百萬元，增加金額人民幣30.0百萬元由奧園健康生活投資於二零一八年十二月四日注資及繳足。於二零一八年十二月二十日，奧園商業物業管理的註冊資本進一步增至人民幣50.0百萬元，奧園健康生活投資注資增加金額人民幣10.0百萬元根據奧園商業物業管理的組織章程細則於二零二零年十二月三十一日前繳足。

誠如我們的中國法律顧問所告知，本節「企業發展」及「重組」各段所述有關我們中國附屬公司的所有股權轉讓、收購、出售及註銷已根據相關中國法律、法規及規例獲相關中國政府機構批准及／或於相關中國政府機構登記，並已妥善及合法地完成並結算。

[編纂]投資

於二零一八年五月二十三日，本公司(i)與獨立第三方Dawn Agile訂立Dawn Agile投資協議，據此本公司同意向Dawn Agile發行及配發，且Dawn Agile同意認購合共3,900股股份，代價為人民幣58,500,000元；(ii)與獨立第三方Winfield Investment訂立Winfield投資協議，據此本公司同意向Winfield Investment發行及配發，且Winfield Investment同意認購合共1,000股股份，代價為人民幣15,000,000元。[編纂]投資協議，5,100股股份將於完成時或之前發行及配發予明興。[編纂]投資於二零一八年五月三十日妥善合法完成及結清，據此本公司由明興、Dawn Agile及Winfield Investment分別擁有75.5%、19.5%及5.0%。

歷史、發展及重組

下表概述[編纂]投資的詳情：

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
[編纂] 投資者背景	<p>Dawn Agile 為一間於二零一八年二月七日於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，其由 Pine Capital Partners LP (「Pine Capital」) 全資擁有。Pine Capital 為一間於二零一八年二月二十日於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業及一間由 Pine General Partners Limited (「Pine GP」，作為其一般合夥人) 管理的私人基金機構，主要從事私募股權投資(重點投資進行房地產/物業管理服務的公司)。Pine GP 為一間於二零一八年二月十三日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司及由趙文煒先生(「趙先生」) 全資擁有。根據 Pine Capital 的經修訂及經重列獲豁免有限合夥協議，Pine Capital 的業務將由 Pine GP (除其有限合夥人外) 全權酌情進行、開展及管理，而 Pine Capital 的有限合夥人將不得參與 Pine Capital 的營運或管理或進行其業務及事宜。</p>	<p>Winfield Investment 為一間於二零一八年二月二十六日於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，其由 Winfield Capital Partners LP (「Winfield Capital」) 全資擁有。Winfield Capital 為一間於二零一八年二月二十日於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥及一間由 Winfield GP Limited (「Winfield GP」，作為其一般合夥人) 管理的私人基金機構，主要從事私募股權投資(重點投資進行房地產/物業管理服務的公司)。Winfield GP 為一間於二零一八年二月十三日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司及由趙先生全資擁有。根據 Winfield Capital 的經修訂及經重列獲豁免有限合夥協議，Winfield Capital 的業務將由 Winfield GP (除其有限合夥人外) 全權酌情進行、開展及管理，而 Winfield Capital 的有限合夥人將不得參與 Winfield Capital 的營運或管理或進行其業務及事宜。</p>
有關趙先生的背景資料	<p>趙先生為一名股權投資基金管理人，於金融行業擁有豐富經驗。彼現擔任合橋企業有限公司(「合橋企業」)的董事及負責人員。合橋企業獲准從事第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)，並主要於香港從事提供金融及投資服務。趙先生曾於一九九六年至二零零四年間擔任BNP Paribas Equities Hong Kong Limited 的研究部主任及於一九九三年至一九九六年間擔任和昇國際有限公司的研究部投資分析員。趙先生為獨立第三方。</p>	

歷史、發展及重組

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
本集團招攬[編纂]投資者	於二零一七年末，趙先生通過投資（中國奧園及趙先生所管理的一隻私募股權基金投資於投資目標並成為其少數股東）結識中國奧園。於二零一八年三月，中國奧園的管理層向趙先生介紹本集團的業務模式、業務活動、服務及前景，而趙先生代表其所管理的股權投資基金顯示其對投資本集團有初步興趣。於相關期間，中國奧園正在探尋透過[編纂]方式（包括於[編纂]前取得策略投資者的投資）將本集團[編纂]及於聯交所單獨[編纂]的可行性及機遇。因此，隨後，本集團及趙先生（Pine Capital及Winfield Capital的代表）就該等公司於本集團的建議股權投資開始磋商及最終，本公司與Dawn Agile及Winfield Investment於二零一八年五月二十三日分別訂立Dawn Agile投資協議及Winfield投資協議。	
戰略利益：	董事認為，本公司能夠從[編纂]投資者對本公司作出的承諾中獲益，其能夠加強我們的股東基礎。此外，[編纂]投資為本集團未來發展提供額外資金並表明[編纂]投資者對我們運營的信心，是對我們表現及前景的認可。	
[編纂]投資的完成日期	二零一八年五月三十日	二零一八年五月三十日
認購價	人民幣58,500,000元 (相當於72,540,000港元)	人民幣15,000,000元 (相當於18,600,000港元)
釐定認購價基準：	各項[編纂]投資的認購價乃由訂約方經公平磋商並經考慮（其中包括）(i)本集團過往財務表現（直至二零一七年十二月三十一日）；(ii)本集團經營表現；(iii)本集團業務前景；及(iv)中國物業管理服務及商業運營服務行業的當前市況後釐定。	

歷史、發展及重組

	<u>Dawn Agile Limited</u>	<u>Winfield Investment Limited</u>
付款日期	二零一八年五月三十日	二零一八年五月三十日
[編纂]投資者 於資本化發行後持有的 股份數目	[編纂]	[編纂]
[編纂] 投資者支付的 [編纂]概約成本 (計及資本化發行)	[編纂]港元	[編纂]港元
貼現[編纂]中位數的 概約百分比	[編纂]	[編纂]
完成[編纂] 投資後於本公司的 概約股權	[編纂]	[編纂]
緊隨資本化發行及[編纂][編纂] 完成後於本公司 的概約股權(假設 [編纂]並無獲行使)		[編纂]
[編纂]投資的 [編纂]:	[編纂]投資籌得的所得款項已用於(i)一般營運資金；(ii)結算奧園健康生活投資就與重組有關的OPCO收購事項應付的代價；及(iii)支付部分[編纂]相關開支，該等所得款項已由本集團於最後實際可行日期悉數動用。	
[編纂]	Dawn Agile 承諾於自 Dawn Agile 投資協議完成日期至[編纂]後十二月屆滿日期止(包括首尾兩日)期間不會出售其於本公司的任何權益或以其他方式就其於本公司的任何權益設立產權負擔。	Winfield Investment 承諾於自 Winfield 投資協議完成日期至[編纂]後十二月屆滿日期止(包括首尾兩日)期間不會出售其於本公司的任何權益或以其他方式就其於本公司的任何權益設立產權負擔。

歷史、發展及重組

Dawn Agile Limited

Winfield Investment Limited

公眾持股量

由於Dawn Agile及Winfield Investment均由趙先生最終控制，緊隨[編纂]及資本化發行完成後（假設[編纂]並無獲行使），Dawn Agile及Winfield Investment各自將成為本公司的一組主要股東及核心關連人士，因此就上市規則第8.08條而言，Dawn Agile及Winfield Investment持有的股份不再計為公眾持股量的一部分。

特權：

倘任何股東擬轉讓任何股份，[編纂]其他投資者擁有優先購買權，根據轉讓方發出的轉讓通知所載相同條款及條件按其各自持股比例購買該等股份。有關特權將於[編纂]後終止而失效。

[編纂]投資的 資金來源

[編纂]投資者的最終實益擁有人自其存款及先前業務投資中累積的個人財務資源

[編纂]投資者的獨立性

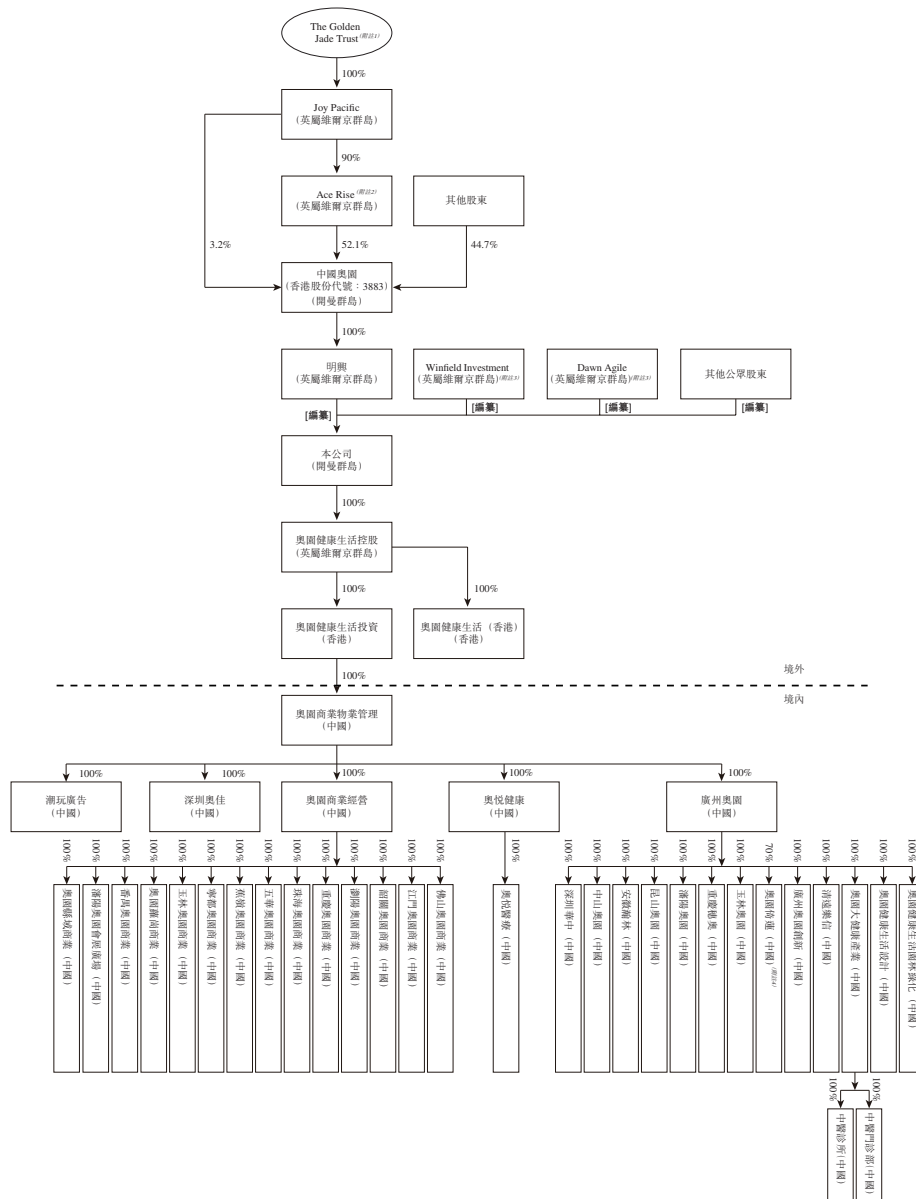
除[編纂]投資外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，[編纂]投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方。此外，除[編纂]投資協議外，[編纂]投資者與本集團、我們的股東、董事、高級管理層成員或任何彼等各自的聯繫人之間概無就[編纂]投資訂立其他協議或安排、諒解或承諾（不論以口頭或書面形式）。

聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為，[編纂]投資符合聯交所發出的指引函件HKEx-GL29-12（二零一二年一月發出，二零一七年三月更新）及HKEx-GL43-12（二零一二年十月發出，二零一三年七月及二零一七年三月更新）。

歷史、發展及重組

緊隨[編纂]完成後的公司架構（假設[編纂]並無獲行使）



附註：

1. The Golden Jade Trust 為一間根據新加坡法律法規成立的全權家族信託。郭梓文先生及江女士各自為 The Golden Jade Trust 的設立人及受益人。
2. Ace Rise 由 Joy Pacific 及合嘉投資有限公司（由蘇超美女士（郭梓寧先生的配偶）全資及實益擁有）分別擁有 90% 及 10% 權益。
3. Dawn Agile 由 Pine Capital 全資擁有及 Winfield Investment 由 Winfield Capital 全資擁有。Dawn Agile 及 Winfield Investment 均由趙先生最終控制。更多詳情，請參閱本節「[編纂]投資」一段。
4. 奧園倚蓮餘下30% 權益乃由廣州市番禺物業經營（一名獨立第三方）持有。

歷史、發展及重組

建議[編纂]之理由

根據上市規則及根據本公司的企業架構及所有權，本公司[編纂]將構成中國奧園[編纂]（「建議[編纂]」）。

中國奧園董事會認為，建議[編纂]符合中國奧園及中國奧園股東之整體利益，原因如下：

- (a) 建議[編纂]將令母公司集團及本集團的業務重點更加清晰。鑒於兩個集團間的不同增長路徑及業務策略，建議[編纂]將實現以獨立平台發展母公司集團及本集團業務。
- (b) 母公司集團及本集團業務所需管理重心、專長及技能有所不同，而建議[編纂]將令營運與管理得以明確區分，令母公司集團與本集團的業務策略更集中及能更有效地分配資源。此外，股份獨立[編纂]將對其營運及財務表現的管理職責及責任作出更為直接的調整。此舉預期將導致管理重點優化，從而令決策程序得以改善、對市場變動作出更快應對措施及令營運效率得以提升。高級管理層團隊將接受投資者之直接及嚴格監督，及將本公司於股票市場之表現與於聯交所[編纂]的業界同行加以對比成為可能。亦可將管理層之獎勵與有關表現掛鉤，從而增強管理層之積極性及承擔。
- (c) 建議[編纂]可釋放中國奧園於本集團投資的價值，投資者可獨立於母公司集團評價及評估本集團的表現及潛力。此外，投資者將獲提供有關我們業務營運表現的更多詳情及獲得投資我們具體業務的機會。
- (d) 建議[編纂]將令本集團處於獨立[編纂]集團地位，而由此可直接接觸債務及股本資本市場，從而為未來增長提供資金。建議[編纂]將令有意分析及貸款予經營我們業務之公司之財務機構對本集團之信用狀況有更清晰之瞭解。
- (e) 建議[編纂]將令本集團進一步建立聲譽並令其在磋商及招攬更多業務時處於有利地位，而中國奧園將透過其於本公司的股權從本集團的增長中獲益。
- (f) 建議[編纂]可令本集團提升其企業形象，從而提升其吸引策略投資者（可為本集團製造協同效應）投資於本集團並與本集團直接成立戰略夥伴關係的能力。中國奧園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。

進行建議[編纂]符合上市規則應用指引第15條的規定。建議[編纂]將構成中國奧園視作出售本集團。由於建議[編纂]的適用百分比低於5%，就中國奧園而言，建議[編纂]獲豁免遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

歷史、發展及重組

中國法律合規

遵守併購規定

根據併購規定，外國投資者於下列情況須取得主管部門的批准(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的實體，使其轉換為外商投資企業，或通過增加註冊資本認購境內企業的新實體，使其轉換為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立外商投資企業購買及營運境內企業的資產，或購買境內企業資產及注入該等資產成立外商投資企業。根據併購規定第11條，倘境內公司或企業，或境內自然人，通過成立或受其控制的海外公司收購與其有關或有關連的境內公司須取得商務部批准。

我們的中國法律顧問認為，奧園健康生活投資收購奧園商業物業管理構成外資併購或併購規定列明的收購。由於根據併購規定，我們的最終控制人郭梓文先生為香港永久居民而非中國境內自然人，因此[編纂]無須取得中國證監會或商務部批准。

遵守37號文

於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，其對中國境內居民向特殊目的公司注入資產或股權向國家外匯管理局進行登記作出若干規定。詳情請參閱本文件「監管概覽—外匯有關法規」一段。

誠如我們的中國法律顧問所確認，我們的最終控制人郭梓文先生已根據中國法律完成外匯登記手續。