

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。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

須予披露的交易

收購成都遠洋太古里的進一步權益

截至本公告日期：

- (a) 目標集團（包括物控集團及物管集團）由 (i) 買方（其為太古地產的附屬公司，並包括物控買方及物管買方）及 (ii) 賣方（其為遠洋集團控股的附屬公司，並包括物控賣方及物管賣方）按 50:50 比例持有；及
- (b) 成都遠洋太古里由物控集團擁有並由物管集團營運。

於本公告日期：

- (1) 買方、賣方及賣方擔保方（即遠洋集團控股及其附屬公司遠洋服務）訂立第一份主協議，有關以總現金代價人民幣 1,000,000,000 元買賣第一期物控及物管出售權益（相當於目標集團的 15% 權益）；
- (2) 物管買方、物管賣方及賣方擔保方訂立第二份主協議，有關以現金代價人民幣 59,000,000 元買賣剩餘物管出售權益（相當於物管集團的 35% 權益）；及
- (3) 物控買方、物控賣方及遠洋集團控股訂立第三份主協議，有關以總現金代價人民幣 4,491,000,000 元買賣剩餘物控出售權益（相當於物控集團的 35% 權益）。

於第一次交割後，太古地產集團於目標集團的權益將由 50% 增加至 65%，而於第二次交割後其於物管集團的權益將進一步增加至 100%，以及於第三次交割後其於物控集團的權益將增加至 100%。

整體交易對各該等公司構成上市規則項下的一項須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

該等公司的股東及潛在投資者務請注意，各次該等交割皆受限於條件，包括（就第二次交割及第三次交割而言）反壟斷批准。因此，概不保證任何該等交割將會發生。故此，該等公司的股東及潛在投資者於買賣該等公司股份時務請審慎行事。

主協議

有關目標集團 15%權益的第一份主協議

於本公告日期，買方（其為太古地產的附屬公司）、賣方（其為遠洋集團控股的附屬公司）及賣方擔保方（即遠洋集團控股及其附屬公司遠洋服務）訂立第一份主協議，有關買賣第一期物控及物管出售權益，包括以下各項：

- (a) 境外物控賣方出售及境外物控買方收購第一期境外物控出售權益；
- (b) 境內物控賣方出售及境內物控買方收購第一期境內物控出售權益；及
- (c) 物管賣方出售及物管買方收購第一期物管出售權益。

有關物管集團 35%權益的第二份主協議

同日，物管買方、物管賣方及賣方擔保方訂立第二份主協議，有關物管賣方出售及物管買方收購剩餘物管出售權益。

有關物控集團 35%權益的第三份主協議

同日，物控買方、物控賣方及遠洋集團控股訂立第三份主協議，有關買賣剩餘物控出售權益，包括以下各項：

- (a) 境外物控賣方出售及境外物控買方收購剩餘境外物控出售權益；及
- (b) 境內物控賣方出售及境內物控買方收購剩餘境內物控出售權益。

出售權益

出售權益為遠洋集團於目標集團的全部權益。

於第一次交割後，太古地產集團於目標集團的權益將由 50%增加至 65%，而於第二次交割後其於物管集團的權益將進一步增加至 100%，以及於第三次交割後其於物控集團的權益將增加至 100%。

出售權益的代價

第一期物控及物管出售權益的代價如下，並將於第一次交割時以現金支付：

第一期物控及物管出售權益	代價
(1) 第一期境外物控出售權益	人民幣 779,000,000 元
(2) 第一期境內物控出售權益	人民幣 195,000,000 元
(3) 第一期物管出售權益	人民幣 26,000,000 元
總計	人民幣 1,000,000,000 元

剩餘物管出售權益的代價為人民幣 59,000,000 元，並將於第二次交割時以現金支付。

剩餘物控出售權益的代價如下：

剩餘物控出售權益	
(1) 剩餘境外物控出售權益	人民幣 3,593,000,000 元
(2) 剩餘境內物控出售權益	人民幣 898,000,000 元
總計	人民幣 4,491,000,000 元

剩餘物控出售權益的代價將於第三次交割時以現金支付，並可予以扣減，包括扣減以下各項：

- (a) 在任何合資公司有融資要求但其未能按可接受條款獲得銀行融資時，遠洋集團任何成員未能向該合資公司提供的股東貸款的金額；及
- (b) 遠洋集團任何成員或（遠洋集團需就其承擔的）任何合資公司對目標集團任何成員、太古地產集團任何成員或任何合資公司的任何欠款。

物管出售權益的代價乃由物管賣方及物管買方於作出公平磋商後釐定，並已考慮物管公司（根據其截至二零二二年九月三十日的未經審計資產負債表）的資產淨值。

物控出售權益的代價乃由物控賣方及物控買方於作出公平磋商後釐定，並已考慮境外物控公司及境內物控公司（根據其各自截至二零二二年九月三十日的未經審計資產負債表）的資產淨值以及成都遠洋太古里截至二零二二年六月三十日的獨立估值。

擔保

遠洋集團控股同意擔保各賣方履行其於主協議項下的義務，而遠洋服務則同意擔保物管賣方履行其於主協議項下的義務。

交割

第一次交割

第一次交割受限於若干條件獲滿足（或獲豁免），包括以下各項：

- (a) 任何上市規則所要求的遠洋集團控股的股東批准；
- (b) 物控集團的任何融資安排項下要求的任何同意；及
- (c) 就第一期境內物控出售權益及第一期物管出售權益辦理市場監管登記。

如任何該等條件未能於二零二三年一月三日（或訂約方可能同意或買方可能釐定的較後日期）或之前獲滿足（或獲豁免），任何訂約方可終止第一份主協議。

第二次交割

第二次交割受限於若干條件獲滿足（或獲豁免），包括以下各項：

- (a) 任何上市規則所要求的遠洋集團控股的股東批准；
- (b) 反壟斷批准；及
- (c) 就剩餘物管出售權益辦理市場監管登記。

如任何該等條件未能於二零二三年三月三十一日（或訂約方可能同意或物管買方可能釐定的較後日期）或之前獲滿足（或獲豁免），任何訂約方可終止第二份主協議。

第三次交割

第三次交割受限於若干條件獲滿足（或獲豁免），包括以下各項：

- (a) 任何上市規則所要求的遠洋集團控股的股東批准；
- (b) 物控集團的任何融資安排項下要求的任何同意；
- (c) 第二次交割；
- (d) 反壟斷批准；
- (e) 就剩餘境內物控出售權益辦理市場監管登記；及

(f) 清償以下所有計息欠款：

- (i) 目標集團任何成員對遠洋集團任何成員或任何合資公司的欠款（構成部份剩餘物控出售權益的任何貸款除外）；及
- (ii) 遠洋集團任何成員或任何合資公司對目標集團任何成員的欠款。

如任何該等條件未能於二零二三年四月三十日（或訂約方可能同意或物控買方可能釐定的較後日期）或之前獲滿足（或獲豁免），任何訂約方可終止第三份主協議。

該等交割條件的現況

根據遠洋集團控股及遠洋服務於本公告日期作出的聯合公告，(i) 整體交易構成遠洋集團控股的主要交易，而第一次交易及第二次交易項下的物管出售權益的處置則構成遠洋服務的須予披露的交易，及 (ii) 遠洋集團控股已獲取遠洋主要股東（其持有或控制遠洋集團控股超過 50% 的股份）按上市規則而就整體交易作出的書面批准。據此，各該等交割的第 (a) 項條件已獲滿足。

第一次交割及第三次交割各自的第 (b) 項條件已獲滿足。

各該等交割的其他條件尚未獲滿足，而相關主協議項下的買方可豁免全部或部分該等條件。

未能交割主協議

如任何遠洋方違反其於任何主協議項下的任何義務、該主協議項下的交割未有發生、以及於該主協議日期後九個月內該主協議項下的出售權益（或其任何部份）將由其他方以高於該主協議項下的對應代價所收購，則該主協議項下的賣方同意向該主協議項下的買方支付一筆相等於該溢價的款項（其將不會限制相關買方就該違反行為而享有的權利和救濟措施）。該款項代表該等買方因行使其於目標公司各自的章程細則及相關股東協議項下的優先購買權或（視情況而定）優先要約權而需就該等出售權益（或該等出售權益的相關部份）支付的額外金額，並經該主協議的訂約方同意為對該主協議項下買方可能因該違反行為而遭受的損失的真實及合理估算。

股息

物管公司已宣派一筆金額為人民幣 60,000,000 元的股息，並將支付予其現有股東（即物管買方及物管賣方）。

有關出售權益的其他資料

成都遠洋太古里是一個位於成都市錦江區並以零售為主導的綜合發展項目，其總樓面面積約為 1,600,000 平方尺，主要包括一個開放式及街區式的購物中心及一間附設服務式住宅的精品酒店。

經獨立估值師評估，成都遠洋太古里截至二零二二年六月三十日的估值約為人民幣 12,300,000,000 元。根據目標集團按香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》而編製的未經審計合併財務資料：

- (a) 截至二零二二年九月三十日，目標集團的資產淨值約為港幣 6,728,000,000 元；
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標集團應佔稅前及稅後淨利潤分別約為港幣 1,439,000,000 元及港幣 1,078,000,000 元；及
- (c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標集團應佔稅前及稅後淨利潤分別約為港幣 2,114,000,000 元及港幣 1,616,000,000 元。

進行整體交易的理由及裨益

太古地產集團擁有目標集團的 50% 權益。目標集團擁有及營運成都遠洋太古里，其為一個以零售為主導的綜合發展項目，並正就進駐該項目的奢侈品牌組合進行策略性升級，並持續鞏固其作為成都及中國內地西部地區高端購物及休閒地標的地位。整體交易將為太古地產集團提供收購成都遠洋太古里剩餘權益的機會，並預期將有助為太古地產帶來即時收入，並為太古地產及其股東創造長期價值。

太古公司各董事認為整體交易的條款屬公平合理，且符合太古公司及其股東的整體利益。

太古地產各董事認為整體交易的條款屬公平合理，且符合太古地產及其股東的整體利益。

上市規則的遵守

各該等公司確認，以其各董事所知所信，並經過所有合理查詢，遠洋方及彼等各自的最終實益擁有人皆為該家該等公司或其任何關連人士以外的獨立第三方，且與該家該等公司或其任何關連人士概無關連。

由於根據上市規則第 14.07 條各該等公司就整體交易的相關百分比率的最高數值超逾 5% 但低於 25%，整體交易對各該等公司構成上市規則項下的一項須予披露的交易。因此，整體交易須遵守上市規則第十四章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

該等公司的股東及潛在投資者務請注意，各次該等交割皆受限於條件，包括（就第二次交割及第三次交割而言）反壟斷批准。因此，概不保證任何該等交割將會發生。故此，該等公司的股東及潛在投資者於買賣該等公司股份時務請審慎行事。

董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉、張卓平；
非常務董事： 麥廣能、施銘倫、施維新；及
獨立非常務董事： 包逸秋、利乾、李慧敏、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張懌。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉、施銘倫；及
獨立非常務董事： 鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍及吳亦泓。

釋義

「 整體交易 」	第一次交易、第二次交易及第三次交易。
「 反壟斷批准 」	中國反壟斷法項下就第二次交易及第三次交易所要求的反壟斷批准。
「 該等交割 」	第一次交割、第二次交割及第三次交割。
「 該等公司 」	太古公司及太古地產。
「 第一次交割 」	第一次交易的交割。
「 第一份主協議 」	買方、賣方及賣方擔保方於本公告日期就第一次交易訂立的主協議。
「 第一期境外物控出售權益 」	境外物控公司股本中的 15 股股份（相當於境外物控公司已發行股本的 15%），連同境外物控公司（或其任何附屬公司）截至第一次交割時對遠洋集團任何成員的欠款的 30%。
「 第一期境內物控出售權益 」	境內物控公司的 15% 股權，連同境內物控公司（或其任何附屬公司）截至第一次交割時對遠洋集團任何成員的欠款的 30%。
「 第一期物控及物管出售權益 」	第一期境外物控出售權益、第一期境內物控出售權益及第一期物管出售權益。

「第一期物管出售權益」	物管公司的 15% 股權。
「第一次交易」	第一期物控及物管出售權益各自的買賣。
「港幣」	港幣，香港的法定貨幣。
「香港」	中國香港特別行政區。
「北京頤堤港」	北京麟聯置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，並由 (i) 太古地產集團及 (ii) 一家遠洋集團的合資公司各自擁有 50% 的權益，其主要業務為投資物業的發展及營運。
「合資公司」	北京頤堤港，或遠洋集團任何成員與太古地產集團任何成員之間的任何合資公司（目標集團任何成員除外）。
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「主協議」	第一份主協議、第二份主協議及第三份主協議。
「境外物控公司」	Great City China Holdings Limited 乾林中國控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司並由境外物控賣方及境外物控買方各自持有 50% 權益，其主要業務為物業及酒店投資。
「境外物控買方」	Swire Properties (Chengdu) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司並為太古地產的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「境外物控賣方」	Neo Origin Limited 穎源有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司並為遠洋集團控股的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「境內物控公司」	成都銀港置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司並由境內物控賣方及境內物控買方各自持有 50% 權益，其主要業務為物業投資。
「境內物控買方」	天津麟松城市建設開發有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為太古地產的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「境內物控賣方」	北京銀港房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為遠洋集團控股的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「物控集團」	境外物控公司及境內物控公司，及其各自的附屬公司。
「物控買方」	境外物控買方及境內物控買方。

「物控出售權益」	第一期境外物控出售權益、剩餘境外物控出售權益、第一期境內物控出售權益及剩餘境內物控出售權益。
「物控賣方」	境外物控賣方及境內物控賣方。
「物管公司」	成都乾豪物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的公司並由物管賣方及物管買方各自持有 50% 權益，其主要業務為物業管理。
「物管集團」	物管公司及其附屬公司。
「物管買方」	北京浩倡諮詢有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為太古地產的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「物管出售權益」	第一期物管出售權益及剩餘物管出售權益。
「物管賣方」	北京億馳物業服務有限公司，一家於中國註冊成立的公司並為遠洋服務的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。
「中國」	中華人民共和國（僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區）。
「買方」	境外物控買方、境內物控買方及物管買方。
「剩餘境外物控出售權益」	境外物控公司股本中的 35 股股份（相當於境外物控公司已發行股本的 35%），連同境外物控公司（或其任何附屬公司）截至第三次交割時對遠洋集團任何成員的全部欠款。
「剩餘境內物控出售權益」	境內物控公司的 35% 股權，連同境內物控公司（或其任何附屬公司）截至第三次交割時對遠洋集團任何成員的全部欠款。
「剩餘物控出售權益」	剩餘境外物控出售權益及剩餘境內物控出售權益。
「剩餘物管出售權益」	物管公司的 35% 股權。
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣。
「出售權益」	第一期物控及物管出售權益、剩餘物控出售權益及剩餘物管出售權益。
「市場監管登記」	就於第一次交易、第二次交易或第三次交易（視情況而定）中轉讓境內物控公司及／或物管公司的出售權益而於中國國家市場監督管理總局或其地方分局作出的登記。
「第二次交割」	第二次交易的交割。

「第二份主協議」	物管買方、物管賣方及賣方擔保方於本公告日期就第二次交易訂立的主協議。
「第二次交易」	剩餘物管出售權益的買賣。
「賣方擔保方」	遠洋集團控股及遠洋服務。
「賣方」	境外物控賣方、境內物控賣方及物管賣方。
「遠洋集團控股」	Sino-Ocean Group Holding Limited 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司而其股份於聯交所上市（股份代號：3377）。遠洋集團控股及其附屬公司的主要業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產、數據地產等。
「遠洋服務」	Sino-Ocean Service Holding Limited 遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司並為遠洋集團控股的附屬公司，而其股份於聯交所上市（股份代號：6677）。遠洋服務及其附屬公司的主要業務為提供涵蓋多種物業類型的物業管理服務、向購物中心及寫字樓提供的商業營運服務、及為其在管物業的業主及住戶提供的各種社區增值服務。
「成都遠洋太古里」	位於成都市錦江區並以零售為主導的綜合發展項目，其由物控集團擁有並由物管集團營運。
「遠洋集團」	遠洋集團控股及遠洋服務，及其各自的附屬公司。
「遠洋方」	賣方及賣方擔保方。
「遠洋主要股東」	中國人壽保險股份有限公司及大家人壽保險股份有限公司，其截至本公告日期分別持有遠洋集團控股已發行股本總數的約 29.59%及 29.58%。
「太古地產集團」	太古地產及其附屬公司。
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司。
「太古公司」	Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立且其股份於聯交所上市的投資控股有限公司，其附屬公司、聯屬公司及合資公司主要從事地產、飲料及航空業務，以及在醫療保健和可持續食品的新領域開拓的業務。太古公司是太古地產的母公司，持有約 82%太古地產已發行股份。
「太古地產」	Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：（i）物業投資，即發展、租

賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及 (iii) 投資及經營酒店。

- 「目標公司」 境外物控公司、境內物控公司及物管公司。
- 「目標集團」 物控集團及物管集團。
- 「第三次交割」 第三次交易的交割。
- 「第三份主協議」 物控買方、物控賣方及遠洋集團控股於本公告日期就第三次交易訂立的主協議。
- 「第三次交易」 剩餘物控出售權益各自的買賣。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二二年十二月十五日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
麥潔貞

香港，二零二二年十二月十五日