

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，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



有關出售目標公司的 股權及債權之 非常重大出售事項及關連交易

出售事項

於二零二四年六月七日，本公司、該等賣方（均為本公司全資附屬公司）、該等買方及目標公司訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購目標股權及目標債權。根據買賣協議之條款，本公司、賣方1、買方2（股權）及買方2（債權）亦已訂立買方2協議，內容有關（其中包括）買方2（股權）（作為目標公司的現有股東）放棄優先購買權以及買方2（股權）就出售事項應付的代價的調整及支付。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方1為一家有限合夥企業，中國人壽保險（其為主要股東，持有本公司約29.59%已發行股本總數）及中國人壽保險（集團）公司（中國人壽保險的控股公司）的全資附屬公司分別持有其約99.99%及約0.01%的有限合夥權益。因此，買方1為中國人壽保險之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）。於本公告日期，中國人壽保險為主要股東，因此須就將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議的獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議的獨立財務顧問函件；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告的通函及代表委任表格預期將於二零二四年六月二十五日或之前寄發予股東。

出售事項

於二零二四年六月七日，本公司、該等賣方（均為本公司全資附屬公司）、該等買方及目標公司訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購目標股權及目標債權。根據買賣協議之條款，本公司、賣方1、買方2（股權）及買方2（債權）亦已訂立買方2協議，內容有關（其中包括）買方2（股權）（作為目標公司的現有股東）放棄優先購買權以及買方2（股權）就出售事項應付的代價的調整及支付。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下。

日期：二零二四年六月七日

訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 賣方1(為本公司之一家全資附屬公司)；
- (iii) 賣方2(為本公司之一家全資附屬公司)；
- (iv) 買方1；
- (v) 買方2(股權)；
- (vi) 買方2(債權)；及
- (vii) 目標公司。

標的事項

該等賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購目標股權及目標債權，總代價為人民幣40億元。

1. 目標股權轉讓

買方1及買方2(股權)有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售目標公司合計64.79%的股權，總代價為人民幣3,875,171,911.36元，詳情如下：

- (i) 買方1有條件同意收購目標公司的合計49.895%股權，其中包括：
 - (a) 賣方1將出售的目標公司的20.105%股權，代價為人民幣1,202,505,498.96元；及
 - (b) 賣方2將出售的目標公司的29.79%股權，代價為人民幣1,781,777,608.26元。
- (ii) 買方2(股權)有條件同意收購而賣方1有條件同意出售目標公司的14.895%股權，代價為人民幣890,888,804.14元。

2. 目標債權轉讓

買方1及買方2(債權)有條件同意按等額基準收購總金額為人民幣124,828,088.64元的目標債權，其相等於目標債權之未付本金及利息於二零二三年十二月三十一日之於目標公司之賬面值。買方1及買方2(債權)分別有條件同意收購金額為人民幣96,130,536.85元及人民幣28,697,551.79元的目標債權，其為與買方1及買方2(股權)根據買賣協議將收購的目標公司股權百分比相對應的目標債權比例金額。

向買方1轉讓目標公司合計49.895%的股權及相應的債權，以及向買方2轉讓目標公司14.895%的股權及相應的債權乃互為條件。

支付條款

出售事項的代價應分兩期支付。

1. 第一期付款(總金額為人民幣38億元)

於達成支付第一期付款的先決條件(載於本公告下文「支付第一期付款的先決條件」一節)後，該等賣方實體應向該等買方各自出具一份確認函，以明確第一期付款的先決條件均已達成。在該等買方均收到確認函且經該等買方均審核確認後10個營業日內(惟屆滿後享有5個營業日的寬限期)，由該等買方向該等賣方支付合計人民幣38億元的出售事項第一期代價，具體為：

- (i) 由買方1向賣方1支付代價總額人民幣1,236,573,989.20元，其中人民幣96,130,536.85元為買方1就買方1將收購的目標債權部分應付的代價，及人民幣1,140,443,452.35元為買方1就收購賣方1所持目標股權應付的部分代價；
- (ii) 由買方1向賣方2支付人民幣1,689,818,972.67元作為買方1就收購賣方2所持目標股權應付的部分代價；及
- (iii) 由買方2(債權)就買方2(債權)將收購的目標債權部分向賣方1支付人民幣28,697,551.79元的代價，及由買方2(股權)就收購賣方1所持目標股權向賣方1支付部分代價，金額為人民幣844,909,486.34元。

支付第一期付款的先決條件

第一期代價的付款須達成(除非經該等買方共同同意豁免或變更)(其中包括)以下條件後,方可作實:

- (i) 出售事項的交易文件(包括但不限於新股東協議)已合法簽署且生效;
- (ii) 出售事項的先決條件(詳情載於本公告「出售事項的先決條件」一節)已全部達成;
- (iii) 該等賣方實體在買賣協議項下分別向買方1及買方2作出的陳述與保證均維持真實有效;
- (iv) 如果根據適用中國法律或監管部門的要求,需就出售事項進行經營者集中申報,則取得所需的反壟斷批准文件;
- (v) 完成有關該等賣方委任至目標公司的現有董事會代表(八人中的四人)及管理層的安排,據此,現時由該等賣方委任的四名董事會代表將由買方1重新委任,其中一名將為中國人壽保險提名的本公司董事,及該等賣方委任至目標公司的指定管理人員的變更或辭任應根據買賣協議完成;
- (vi) 該等賣方、買方2(股權)及將台管理機構實體訂立的現有股東協議及其補充協議已終止及買方1、買方2(股權)及將台管理機構實體的新股東協議已訂立;
- (vii) 目標股權轉讓變更登記及備案手續均已完成,及目標公司股東名冊的股東變更事項已完成;
- (viii) 不遲於出售事項交割日期,由該等賣方實體向該等買方移交目標公司的若干物項,包括但不限於目標公司的營業執照、印鑒及財務數據;
- (ix) 除已披露的債務、對外擔保以及買賣協議日期後目標公司因日常經營所發生的且經該等買方事先同意的債務外,目標公司不存在任何其他負債、或有負債或對外擔保;
- (x) 除已披露的合同以及買賣協議日期後目標公司因日常經營需要而簽署的且經該等買方事先同意的合同外,目標公司不存在未披露的正在履行的合同;

- (xi) 目標公司不存在任何未披露、未決的訴訟、仲裁、查封、強制執行、行政處罰等情形，且不存在欠稅；
- (xii) 頤堤港二期除以項目地塊的土地使用權及項目地塊上的建築物為目標公司現有銀團項目貸款提供抵押擔保外，不存在任何其他抵押、查封、應收賬款質押等權利限制情形；除頤堤港二期外的目標公司資產也不存在任何抵押、查封等權利限制情形；
- (xiii) 該等賣方實體已遵守有關過渡期（即自簽署買賣協議之日起至出售事項交割之日止期間）的約定。該等賣方實體不存在違約行為，或雖存在違約行為（如有）、已實質得以糾正；
- (xiv) 該等賣方實體就出售事項所需的所有內部和外部批准、備案、登記、披露手續均已經辦理完畢且持續有效；
- (xv) 相關監管機構未採取任何行動限制、阻止或以其他方式禁止買方1收購目標股權及目標債權；
- (xvi) 該等賣方已履行了與買方2（股權）就買方2（股權）（作為目標公司的現有股東）放棄有關出售買方1根據出售事項將收購的目標股權部分的優先購買權而達成的書面安排的全部相關義務（有關此書面安排的詳情，請參閱本公告「買方2協議」一節）；及
- (xvii) 有關收取代價的指定賬戶，賣方1及賣方2已與包括該等買方在內的相關方簽署銀行賬戶監管協議。該指定賬戶的資金將由相關方監管，用於清償該等賣方實體關聯方結欠相關債權人之若干現有債務。

2. 第二期付款（總金額為人民幣2億元）

於達成支付第二期付款的先決條件（載於下文「支付第二期付款的先決條件」一節）後，出售事項的剩餘代價人民幣2億元將按以下方式支付：

- (i) 買方1應向賣方1支付代價人民幣62,062,046.61元，及應向賣方2支付代價人民幣91,958,635.59元；及
- (ii) 買方2（股權）應向賣方1支付代價人民幣45,979,317.80元。

支付第二期付款的先決條件

第二期代價的付款須達成(除非經該等買方共同同意豁免或變更)(其中包括)以下條件後,方可作實:

- (i) 支付第一期付款的先決條件(其詳情概述於本公告「支付第一期付款的先決條件」一節)已全部達成;
- (ii) 已根據買賣協議之規定完成有關遠洋建設與目標公司就部分地塊結算若干建築費用以及有關更換該部分地塊總承包方及機電工程總承包方之交接及撤場工作的相關事項;
- (iii) 遠洋建設與目標公司之間的債權及債務已全部結清;
- (iv) 該等賣方實體應配合目標公司,並應確保遠洋建設及其他實體配合目標公司,以完成更換部分地塊的總承包方及機電總承包方;及
- (v) 該等賣方實體不存在違反買賣協議行為,或雖存在違約行為(如有),但已實質得以糾正。

根據買賣協議之條款,如果於買賣協議簽署後1年內,由於非該等買方原因導致支付第二期付款的任何先決條件無法達成,買方1及買方2(股權)無需再支付上述總額為人民幣2億元的第二期付款。

出售事項的先決條件

出售事項之交割須待(其中包括)以下先決條件(除非經該等買方共同同意豁免或變更)於簽署買賣協議後90日內達成後,方可作實:

- (1) 該等賣方實體應促使目標公司與北京市規劃和自然資源委員會簽署書面文件或由北京市規劃和自然資源委員會出具書面文件,明確北京市規劃和自然資源委員會同意目標股權轉讓;

- (2) 該等賣方實體應負責促使目標公司與北京市規劃和自然資源委員會簽署補充協議或其他書面文件，或促使該等買方認可的其他政府機構出具書面文件，就目標公司股東此後向其他實體轉讓所持有的目標公司股權事項、頤堤港二期產權登記事項、頤堤港二期竣工日期延長事項作出經該等買方認可的安排；
- (3) 該等賣方實體應確保該等賣方各股東的股權質押及股權凍結以及該等賣方的目標公司股權收益權質押及可能影響出售事項之所有相關股權質押、股權凍結及收益權質押事宜均按照該等買方的要求妥善解決。該等賣方實體應就此向該等買方出具書面確認文件及相關證明材料；
- (4) 就目標公司的現有銀團項目貸款事宜而言，目標公司應按照該等買方的要求達成各方可接受的安排，且目標公司應就前述事項與相關實體簽署經該等買方認可的有效協議。該等賣方實體應確保全面配合完成前述事項，如基於相關銀團項目貸款的協議約定，需就出售事項通知有關項目貸款的放貸銀行及／或取得放貸銀行的同意，則應確保目標公司通知放貸銀行及／或取得放貸銀行的同意；
- (5) 該等賣方實體應負責協調將台管理機構實體出具同意目標股權轉讓且放棄優先購買權的書面文件；
- (6) 該等賣方實體應確保目標公司取得目標公司簽署的各協議中所要求的同意和批准，並向該等買方出具確認前述事項完成的確認書；
- (7) 已達成經買方1及買方2(股權)認可的有關物管公司及物管公司與目標公司之間相關服務協議的安排，並已簽署買方1及買方2(股權)認可的相應書面協議，而該等賣方實體應在此方面予以配合；
- (8) 除遠洋建設與目標公司之間有關頤堤港二期部分地塊建設的總承包協議及物管公司與目標公司之間的相關服務協議外，目標公司與該等賣方實體及其關聯方之間的所有協議、合同或合作安排均已根據該等買方的要求予以終止，且終止協議應經該等買方認可，並應明確相關協議項下的費用結算及支付事宜；

- (9) 對於目標公司使用的該等賣方實體及彼等關聯方的全部信息系統及審批平台，該等賣方實體應確保按照該等買方的要求終止使用。該等賣方實體應按照該等買方的要求將所有數據、信息及材料移交給目標公司，並配合目標公司啟用新系統、新平台；
- (10) 頤堤港二期的相關施工圖紙圖審合格，且目標公司已就地塊的指定部分取得新的施工許可證，及取得頤堤港二期項目所需的全部排水許可證；
- (11) 對於目標公司簽署的拆遷、騰退、安置類協議，在買賣協議簽署後，該等賣方實體應盡快協調目標公司、將台鄉政府或其下屬公司，以簽署經該等買方認可的相關書面文件；
- (12) 各方已經就出售事項的交易文件達成一致，本公司負責協調將台管理機構實體簽署相關交易文件，以完成買賣協議項下全部交易安排；
- (13) 該等賣方實體應確保遠洋建設於簽訂買賣協議當日就本公告「支付第二期付款的先決條件」一節項下第(ii)及(iv)段所述事宜向該等買方發出承諾函；
- (14) 該等賣方實體應就出售事項的相關交易文件的簽署及履行而履行必要的內部決策程序，及按適用法律法規作出必要的披露及獲得必要的批准，包括就出售事項獲得股東的批准；及
- (15) 該等買方（包括買方1的有限合夥人及執行事務合夥人）應(i)就簽署有關出售事項之相關交易文件履行必要的內部決策程序和對外公示程序；及(ii)已取得任何適用的政府機構的任何同意、批准、命令或授權；或向任何政府機構辦理適用的任何登記、資格審查、指定、申報或備案（包括但不限於就出售事項取得經營者集中反壟斷審查的書面或電子審批文件），但需要履行向國家金融監督管理總局報備及辦理中國證券投資基金業協會備案的除外。

如上述先決條件不能在買賣協議日期後90日內達成的，買方1及買方2（股權）共同同意可給予寬限期（該寬限期由買方1及買方2（股權）協商確定後釐定），並書面通知該等賣方。在寬限期（如有）內如有關先決條件仍不能達成的，則買方1及買方2（股權）可共同決定終止買賣協議且不需承擔任何責任。

交割

出售事項應於以下日期交割：(i)買方1及買方2(股權)已於市場監督管理機關完成與將收購的目標股權有關的變更登記；及(ii)買方1及買方2(股權)已於目標公司的股東名冊上各自登記為目標公司的股東。

優先報價權

儘管該等買方有權向本公司以外的其他方轉讓或出售目標公司的股權及／或其相應的債權，惟買賣協議之條款賦予本公司優先報價權，可於與相關買方所協定之出售事項交割後某個時點，按固定代價或所協定之代價釐定基準回購當時由該等買方持有之目標股權及目標債權，從而使本集團有機會於其財務狀況改善時重新參與頤堤港二期項目。優先報價權的詳情如下。

1. 有關買方1持有目標公司股權及債權的優先報價權

在未觸發買賣協議內有關本公司喪失優先報價權的條款的前提下，本公司有權按照下述約定行使對買方1的優先報價權：

(1) 期間優先報價權

受限於買方1就市場變化作出的判斷及內部決策，在出售事項交割日起5年內，買方1有意持續持有目標公司49.895%的股份權益。在交割日起屆滿5年後及於二零三七年九月三十日之前(「期間」)，如買方1擬轉讓其持有的目標公司部分或全部股權，買方1將向本公司發出通知，而本公司應根據買賣協議之條款確認其是否將對通知所載有關股權和債權(如有)行使其優先報價權。

(2) 5年屆滿優先報價權

在交割日起屆滿5年之日，如買方1屆時持有目標公司股權，則本公司有權按照買賣協議對買方1屆時持有的目標公司全部股權及買方1屆時對目標公司享有的全部債權(如有)行使優先報價權。

如本公司擬行使上述優先報價權，則應由本公司根據買賣協議之條款向買方1發出正式書面通知(「5年期行權通知」)。

(3) 7年屆滿優先報價權

如本公司並未按照上述第(2)段約定發出5年期行權通知，則在交割日起屆滿7年之日，如買方1屆時持有目標公司股權，則本公司有權按照買賣協議對買方1屆時持有的目標公司全部股權及買方1屆時對目標公司享有的全部債權(如有)行使優先報價權。

如本公司擬行使上述優先報價權，則應由本公司根據買賣協議之條款向買方1發出正式書面通知(「7年期行權通知」)。

(4) 期末優先報價權

如本公司並未按照上述第(2)段約定發出5年期行權通知且也未按照上述第(3)段約定發出7年期行權通知，則在截至二零三七年九月三十日止期間屆滿時，如買方1屆時仍持有目標公司股權，則本公司有權按照買賣協議對買方1屆時持有的目標公司全部股權及買方1屆時對目標公司享有的全部債權(如有)行使優先報價權。

如本公司擬行使上述優先報價權，則應由本公司根據買賣協議之條款向買方1發出正式書面通知。

為免疑義，上述本公司享有優先報價權的安排並不限制買方1以任何形式處分其持有的目標公司股權和／或對目標公司享有的債權的權利，除新股東協議另有約定外，買方1有權對買方1持有的目標公司股權和／或債權進行任何形式的轉讓、設立抵押、處置和／或其他任何形式的安排。

本公司按照買賣協議行使優先報價權的，就擬議收購向買方1支付的代價應不低於下述兩項款項中的較高金額，基於前述原則，具體由買方1與本公司協商確定：

- (i) 買方1就收購買方1於擬議轉讓將轉讓的目標公司股權及債權的投資款(由買方1計算確定)，另加按照買方1投資款內部收益率8%的標準計算的金額(計算期間從買方1按買賣協議支付第一期出售事項代價之日起至買方1收回買方1收購於擬議轉讓將轉讓的目標公司股權及債權的全部投資款之日止)；及

(ii) 根據屆時相關國資監管規定對擬轉讓的股權和／或債權得出的評估值。

2. 有關買方2持有目標公司股權及債權的優先報價權

在未觸發有關本公司喪失優先報價權的條款的前提下，本公司將有權按照下述約定行使對買方2的優先報價權：

(1) 2年屆滿優先報價權

在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起2年屆滿之日，如買方2(股權)屆時仍持有目標公司股權，則本公司有權按照買賣協議對買方2(股權)屆時持有的目標公司14.895%股權及買方2(債權)屆時持有的未獲清償債權(即由買方2(債權)根據出售事項所收購目標債權部分於目標公司之賬面值)行使優先報價權。

如本公司擬行使上述優先報價權，則應由本公司在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起2年屆滿之日，向買方2(股權)發出正式書面通知(「2年期行權通知」)。

(2) 3年屆滿優先報價權

如本公司並未按照上述第(1)段約定發出2年期行權通知，則在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起3年屆滿之日，若買方2(股權)屆時仍持有目標公司股權，則本公司有權按照買賣協議約定對買方2(股權)屆時持有的目標公司14.895%股權及買方2(債權)屆時持有的未獲清償債權(即由買方2(債權)根據出售事項所收購目標債權部分於目標公司之賬面值)行使優先報價權。

如本公司擬行使上述優先報價權，則應由本公司在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起3年屆滿之日，向買方2(股權)發出正式書面通知(「3年期行權通知」)。

為免疑義，買方2有權自行對買方2(股權)持有的目標公司股權和／或買方2(債權)對目標公司享有的全部債權進行任何形式的轉讓、處置和／或其他任何形式的安排(新股東協議另有約定的除外)。

倘本公司決定根據買賣協議及買方2協議(如下文「買方2協議」一節所進一步詳述)的條款行使任何該優先報價權，並與買方1及／或買方2簽署轉讓協議，本公司將根據上市規則的要求於適當時候刊發公告。

買方2協議

根據買賣協議的條款，於二零二四年六月七日，本公司、賣方1、買方2(股權)與買方2(債權)簽署買方2協議，內容有關(其中包括)買方2(股權)(作為目標公司現有股東)放棄有關出售買方1根據出售事項將收購的目標股權部分的優先購買權、買方2(股權)應付出售事項代價的調整與支付及本公司行使其優先報價權及有關代價的支付。

買方2(股權)放棄優先購買權

受限於賣方1向買方2(股權)支付人民幣1.84億元之前提，買方2(股權)同意放棄其對該等賣方合共持有的並擬根據買賣協議轉讓予買方1的目標公司的49.895%股權所享有的優先購買權。

買方2(股權)根據買賣協議作出的代價的調整與支付

如本公司及賣方1並未按買方2協議條款支付放棄優先購買權代價，則買方2(股權)有權將前述放棄優先購買權代價(即人民幣1.84億元)自買方2(股權)根據買賣協議應支付給賣方1的出售事項第一期代價中抵扣相同金額。

本公司根據買賣協議行使優先報價權及支付相關代價

倘本公司根據買賣協議之條款行使買方2(股權)所持目標公司之14.895%股權及尚未償還債權(構成買方2(債權)根據出售事項所收購於目標公司之目標債權之一部分)之優先報價權,買方2協議協定本公司就收購股權及相應債權應付買方2之代價總額如下:

- (i) 如本公司發出2年期行權通知的,代價總額將約為人民幣906百萬元,另加買方2(債權)根據出售事項所收購目標公司的目標債權的賬面未付本金及利息金額;及
- (ii) 如本公司發出3年期行權通知的,代價總額將約為人民幣1,006百萬元,另加買方2(債權)根據出售事項所收購目標公司的目標債權的賬面未付本金及利息金額。

有關目標公司的資料

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司。於本公告日期,目標公司於本集團綜合財務報表入賬列作本公司合營企業,並由賣方1、賣方2、買方2(股權)(太古地產全資附屬公司)及將台管理機構實體(由將台鄉政府全資擁有)分別擁有35%、29.79%、35%及0.21%權益。目標公司主要從事物業發展,並主要負責該物業的開發及運營以計劃開發名為頤堤港二期之項目。頤堤港二期位於商業氛圍濃厚的北京市大望京商圈,擬開發為旗艦級商業綜合大廈。

下文載列目標公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度各年根據中國企業會計準則編製的財務資料:

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨虧損	4,575	1,405,957
除稅後淨虧損	4,575	1,405,957

根據中國企業會計準則編製的目標公司於二零二四年四月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣80億元。根據香港財務報告準則編製的目標公司於二零二四年四月三十日的未經審核資產淨值(經考慮該物業於二零二四年四月三十日的估值)約為人民幣84億元。

該物業的估值

於對該物業進行估值時，獨立物業估值師(戴德梁行有限公司)首先評估該物業各組成部分(即零售、寫字樓及酒店部分)的開發價值(猶如已建成)。猶如已建成後的開發價值指假設該物業各組成部分於估值日(即二零二四年四月三十日)建成的情況下，該物業各組成部分的總價值。在得出該物業的最終估值時，獨立物業估值師亦考慮建成開發將產生的開發成本。誠如獨立物業估值師所告知，於評估中國的開發中物業時通常採用此種估值方法。

於評估該物業零售及寫字樓部分的發展價值(猶如已建成)時，獨立物業估值師採用投資法，按適當的資本化率將該物業各組成部分的市場租金予以資本化。獨立物業估值師參考北京類似用途物業的相關可比證據的出租情況，並在地段、交通便利程度、樓齡、品質、行業組合、面積及時間等方面進行適當調整，以根據投資法釐定市場租金。

於評估該物業酒店部分的開發價值(猶如已建成)時，獨立物業估值師採用貼現現金流量法，按適當的貼現率將該物業於某預測期內扣除營運相關及物業相關資本稅項後的未來淨現金流量(即淨營運收入)貼現至現值，並將其後預期應收的淨營運收入按適當的最終資本化率資本化，直至各未屆滿土地使用年期結束為止。獨立物業估值師參考(其中包括)北京同類酒店的現行房價及入住率以及當前及預期的市場條件編製10年現金流量預測。

進一步詳情將於通函所載的該物業估值報告中披露。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於出售事項交割後，本公司將不再擁有目標公司任何權益。

估計本集團將就出售事項錄得未經審核虧損約人民幣17.63億元，其乃參考目標股權及目標債權的代價淨額(即人民幣38.16億元)減(i)本集團對目標股權的長期股權投資於二零二三年十二月三十一日的經審核賬面值(即約人民幣54.61億元)及(ii)本集團綜合財務報表所載目標債權於二零二三年十二月三十一日的賬面值約人民幣1.18億元計算所得。本集團將因出售事項錄得的實際損益金額可能與上文所述者不同且將須經本集團核數師的審閱及最終審核後，方可作實。

出售事項所得款項預期將用於償付有關優先級債務及必要的支付義務。

進行出售事項的理由及裨益

受中國房地產市場下行的影響，本集團面臨重大流動性壓力，難以通過慣常渠道取得融資。誠如本公司二零二三年年報所披露，於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元。此外，本集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中約人民幣697.5億元須於一年內償還及約人民幣110.3億元須於一至兩年內償還，而本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣19.9億元。誠如本公司二零二三年年報所披露，由於有關持續經營的多項不確定因素，本公司核數師不對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。本集團宣佈了對其境外債務進行整體重組，截至本公告日期，重組仍在進行中，本集團亦暫停支付所有境外債務(經考慮相關債權人的權利及優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款除外)。有關本集團建議整體債務重組的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月十五日、二零二三年十月十二日、二零二三年十一月十日、二零二四年二月八日及二零二四年四月三十日的公告。

為改善流動性並獲得資金以滿足其財務需求及承諾，本集團一直積極制定多項計劃及措施，包括按符合本公司及其持份者的整體最佳利益的條款為資產尋找潛在買家。頤堤港二期為規模可觀且適合變現的物業資產之一。

鑑於目前流動資金的狀況，本集團於按計劃為目標公司提供與頤堤港二期項目開發相關的資金方面遇到極大困難。誠如本公司日期為二零二一年二月二十四日內容有關(其中包括)對目標公司的投資的通函所披露，股東對目標公司的投資總額為人民幣230億元，其中本集團(作為持股64.79%的股東)於截至二零二四年四月三十日已出資約人民幣63億元(相當於目標股權及目標債權之出資額)。因此，只要本集團仍為目標公司的股東，鑑於頤堤港二期項目僅處於建設階段，預期頤堤港二期的總投資額中的很大一部分資金仍將由本集團(作為持股64.79%的股東身份)出資。頤堤港二期的地庫及上層建築工程正在建造當中，且預計將於二零二五年至二零二六年完成，因此，預期頤堤港二期短期內不會為本集團帶來現金回報。頤堤港二期項目與住宅物業項目不同，住宅物業項目建成後通常會出售予物業買家，從而能於較短時間內收回大部分或全部原始投資，而頤堤港二期項目則是一個以辦公為主的綜合發展項目，預期將由目標公司持有作長期投資用途，因此預期該項目的未來現金流入將主要來自物業的未來租金收入。考慮到項目的情況，確保有資金支持項目的正常發展及建造以及後續運營乃當務之急。出售事項不僅可使本集團變現其於目標公司的投資，立即收回現金資源用於償付有關優先級債務及必要的支付義務，亦可解除本集團對該項目的未來出資義務(鑑於其目前的財務及流動性狀況，本集團將難以履行該義務)。

根據有關目標公司的現有股東協議，於截至頤堤港二期項目開發完成日期前之期間，未經目標公司其餘股東一致批准，該等賣方或買方2(股權)均不得轉讓於目標公司的任何股權(集團間內部轉讓或由該等賣方向經買方2(股權)批准的第三方投資者轉讓目標公司29.79%股權除外，惟受下文所述的最終取捨權的限制)。此外，買方2(股權)享有最終取捨權，可以拒絕引薦已確定的投資者及／或要求該等賣方向其轉讓目標公司14.895%的股權及相應的債權。現有股東協議中的上述條款使得在未獲得目標公司其他股東同意的情況下無法變現本集團於目標公司的任何權益，從而使出售過程變得複雜。由於目標股權並不代表對相關項目的完全控制權，這意味著任何新買方均需要與目標公司的其他現有股東合作完成項目，這進一步加大了該等賣方尋找合適買方的難度。儘管本集團在一年半的時間內積極尋找不同對手方及與不同對手方磋商，惟截至本公告日期，尚未收到任何一方(除該等買方外)的正式提案。

預期本集團將就目標股權收取代價約人民幣39億元。上述代價乃由本公司、該等賣方及該等買方經過公平磋商，並經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)根據香港財務報告準則編製的目標公司於二零二四年四月三十日的未經審核資產淨值(經考慮該物業於二零二四年四月三十日的估值)約人民幣84億元；(ii)獨立物業估值師戴德梁行有限公司對該物業於二零二四年四月三十日的估值約為人民幣122億元(誠如上文「該物業的估值」一節所載)；(iii)按照與該等買方的協定及公平磋商，對目標股權應佔的上文目標公司未經審核資產淨值作出約29%的折讓，當中考慮到本集團變現其於頤堤港二期權益以減輕本集團當前流動資金壓力的緊迫性，其與本集團的個別限制／情況有關，而於市場的一般願意賣方不受該等限制／情況所規限；及(iv)於本節所述之進行出售事項的理由及裨益。

於釐定賣方1根據買方2協議向買方2(股權)作出的人民幣1.84億元建議付款時，本集團已考慮(其中包括)(i)上述目標公司現有股東協議項下的轉讓限制，該限制使本集團無法在未取得買方2(股權)同意的情況下於頤堤港二期的建設階段向第三方出售其目標股權及目標債權，及買方2(股權)作為目標公司的現有股東，願意不行使優先購買權，並另外就買方1投資目標公司提供所需同意；(ii)相對於買方1將有權委任目標公司董事會代表(八人中的四人)(以取代本集團目前委任的四名代表)的情況，買方2(股權)收購目標公司14.895%的股權並不能使其增加目前於目標公司董事會的代表席位(八人中的四人)，因此這僅為收購目標公司的經濟利益；(iii)誠如本公司日期為二零二四年四月二十九日之公告所披露，買方1已表明有意向本集團收購目標公司49.895%股權及相關債務，而買方2(股權)是本集團於一年半以來不懈努力就有關出售積極尋求有意買家後，唯一有真實意願購買餘下部分(即目標公司14.895%的股權及相關債務)的買方；及(iv)倘本集團繼續持有目標公司的餘下14.895%股權，則未來將對頤堤港二期負有繼續出資的義務，且如上文所述其未來回報僅可在長期實現，因此，出售目標公司的餘下14.895%股權對本集團而言為最明智的選擇，既可緩解本集團當前緊迫的財務及流動資金需求，又可解除本集團未來對頤堤港二期的出資義務。

鑑於該物業的優越地段及發展規劃，本公司認為頤堤港二期為大有前景的發展項目。出售事項可為本集團提供亟需的流動資金並將解除其對頤堤港二期的出資義務，任何可於未來重新參與頤堤港二期項目的機會亦屬可取。儘管該等買方有權向本公司以外的其他方轉讓或出售於目標公司的股權及／或其相應債權，惟買賣協議之條款授予本公司優先報價權，可於與相關買方所協定之出售事項交割後某個時點，按固定代價或所協定之代價釐定基準回購當時由該等買方持有之目標股權及目標債權，從而使本集團有機會於其財務狀況改善時及在未觸發買賣協議所載有關喪失該權利的條款的情況下，重新參與頤堤港二期項目。

儘管預期將因出售事項產生一次性虧損，但本集團認為出售事項將是最合適的選擇，可即時帶來大量現金流入，有助於緩解本集團目前的流動資金困境。因此，考慮到本集團面臨的流動資金壓力及困難，本集團認為出售事項所產生的虧損將是不可避免的，但可接受。

經對上述情況進行審慎評估並考慮到本集團的流動資金和當前的市況後，於平衡出售事項將給本集團帶來的即時利益及出售事項造成的虧損後，董事（不包括(i)獨立非執行董事，其將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後在通函發表意見；及(ii)放棄表決權之董事）認為，出售協議的條款及其項下擬進行之交易（包括出售事項及就買方2（股權）放棄優先購買權向買方2（股權）付款）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

放棄表決權之董事（即柴娟女士、張忠黨先生及于志強先生，均為中國人壽保險提名之董事）已就批准出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）之相關董事局決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於出售協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須就相關決議案放棄投票。

出售事項交割後的可能持續關連交易

於出售事項交割後，目標公司將由買方1擁有49.895%權益，而買方1為中國人壽保險（主要股東）的聯繫人，故目標公司將成為本公司的關連人士。由於本集團可能繼續向目標公司提供若干諮詢服務（如建築諮詢服務），根據上市規則第十四A章，本集團向目標公司提供有關諮詢服務將構成本公司的持續關連交易。本集團將根據適用上市規則於適當時候就該等可能持續關連交易作出進一步公告（倘必要）。

有關本公司、本集團及該等賣方的資料

本公司為一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。

本集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。

該等賣方各自為一家根據中國法律成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司。該等賣方各自主要從事投資控股業務。

有關該等買方的資料

買方1

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方1為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其有限合夥權益由中國人壽保險持有約99.99%及由中國人壽保險(集團)公司(中國人壽保險的控股公司)的全資附屬公司持有約0.01%。買方1主要從事股權投資、投資管理及資產管理等業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國人壽保險為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司(其於聯交所(股份代號：02628)及上海證券交易所(股份代號：601628)上市)及為本公司的主要股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本總數約29.59%。中國人壽保險為中國領先的人壽保險公司之一，提供人壽保險、健康保險、意外傷害保險等各類人身保險業務，上述保險業務的再保險業務，中國適用法律、法規允許或中華人民共和國國務院批准的資金運用業務，各類人身保險服務、諮詢和代理業務，證券投資基金銷售業務，以及中國銀行保險監督管理委員會批准的其他業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國人壽保險(集團)公司為中國人壽保險之控股公司，由中華人民共和國財政部及全國社會保障基金理事會分別持有其90%及10%權益。其向團體及個人提供由中國人壽保險根據保險業務代理協議管理的各種保險。

買方2

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方2(股權)及買方2(債權)各自均由太古地產全資擁有。買方2(股權)主要從事投資控股業務，而買方2(債權)主要從事物業投資業務。太古地產為於香港註冊成立之有限公司，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：(a)物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(b)物業買賣，即發展及興建物業(主要為住宅單位)供出售用途；及(c)投資及經營酒店。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除作為本集團若干項目的合營夥伴外，買方2(股權)及買方2(債權)及彼等之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司的一項非常重大出售事項，故須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方1為一家有限合夥企業，中國人壽保險(其為主要股東，持有本公司約29.59%已發行股本總數)及中國人壽保險(集團)公司(中國人壽保險的控股公司)的全資附屬公司分別持有其約99.99%及約0.01%的有限合夥權益。因此，買方1為中國人壽保險之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)。於本公告日期，中國人壽保險為主要股東，因此須就將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)的決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

一般事項

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議的獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議的獨立財務顧問函件；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告的通函及代表委任表格預期將於二零二四年六月二十五日或之前寄發予股東。

出售事項須待買賣協議所載之先決條件（包括但不限於獨立股東於股東特別大會上批准）獲達成後方告完成，且出售事項可能或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有疑問，股東及潛在投資者應諮詢彼等之專業顧問。

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：

「2年期行權通知」	指	具有本公告中「買賣協議 — 優先報價權」一節所賦予的涵義
「3年期行權通知」	指	具有本公告中「買賣協議 — 優先報價權」一節所賦予的涵義
「5年期行權通知」	指	具有本公告中「買賣協議 — 優先報價權」一節所賦予的涵義
「7年期行權通知」	指	具有本公告中「買賣協議 — 優先報價權」一節所賦予的涵義
「放棄表決權之董事」	指	柴娟女士、張忠黨先生及于志強先生之統稱，均為由中國人壽保險提名的董事
「董事局」	指	董事局

「中國人壽保險」	指	中國人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其於聯交所主板(股份代號：02628)及上海證券交易所(股份代號：601628)上市，為本公司的主要股東
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該等賣方出售(i)目標公司之合計64.79%股權及(ii)賣方1於目標公司持有之債權(總金額為人民幣124,828,088.64元)
「出售協議」	指	買賣協議及買方2協議之統稱
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)
「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
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，其成員包括獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生，以就出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，一間可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見香港法例第571章證券及期貨條例)之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須根據上市規則就股東特別大會上提呈批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)的決議案放棄投票的股東

「內部收益率」	指	投資所得之所有正現金流量及負現金流量之淨現值均為零之年度複合、累計內部收益率
「將台管理機構實體」	指	北京星泰泓信資產管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限集體企業，由中國北京朝陽區將台鄉政府間接及全資擁有
「地塊」	指	該物業所在的兩幅地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股東協議」	指	買方1、買方2(股權)及將台管理機構實體於出售事項交割後就管治目標公司的新安排訂立的新股東協議
「期間」	指	具有本公告「買賣協議 — 優先報價權」一節所賦予的涵義
「物管公司」	指	北京頤堤港物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為遠洋服務控股有限公司(本公司一家非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677))的合營企業，為頤堤港二期之物業管理公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國北京朝陽區將台鄉駝房營村名為頤堤港二期的建議開發項目的開發地盤
「買方1」	指	國壽啟航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「該等買方」	指	買方1及買方2之統稱
「買方2」	指	買方2(股權)及買方2(債權)之統稱

「買方2(債權)」	指	北京三里屯南區物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為太古地產的全資附屬公司
「買方2(股權)」	指	緻港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司及為太古地產的全資附屬公司
「買方2協議」	指	由本公司、賣方1及買方2就(其中包括)買方2(股權)放棄優先購買權、買方2(股權)應付出售事項代價之付款的調整及本公司行使優先報價權以及相關代價付款所訂立之日期為二零二四年六月七日之協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司、該等賣方、該等買方及目標公司就出售事項訂立之日期為二零二四年六月七日之買賣協議
「賣方1」	指	北京穎煜企業管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司的全資附屬公司
「賣方2」	指	天津頤港通企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司的全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方1及賣方2之統稱
「該等賣方實體」	指	本公司及該等賣方之統稱
「股東」	指	本公司股東
「遠洋建設」	指	遠洋國際建設有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司的全資附屬公司，為地塊指定部分的現有總承包方及機電工程總承包方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太古地產」	指	太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01972)

「目標公司」	指 北京星泰通港置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「目標債權」	指 賣方1就其借予目標公司的貸款而於目標公司持有的所有債權
「目標股權」	指 於目標公司的合計64.79%股權
「%」	指 百分比

於本公告內，除文義另有要求外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙之涵義。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
公司秘書
沈培英

香港，二零二四年六月七日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事趙鵬先生、張忠黨先生、于志強先生及孫勁峰先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生。