

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有遠洋集團控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之註冊證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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。



### (1)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 及 (2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第6頁至第30頁。

遠洋集團控股有限公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午九時三十分假座中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁及第EGM-2頁。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何該表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(不包括公眾假期的任何部份)(即不遲於二零二四年七月九日(星期二)上午九時三十分(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

二零二四年六月二十五日

股份代號: 03377

## 目錄

	頁碼
釋義 .....	1
董事局函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	31
獨立財務顧問函件 .....	33
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 該物業的估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，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	具有本通函董事局函件中「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	具有本通函董事局函件中「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	具有本通函董事局函件中「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	具有本通函董事局函件中「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
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年六月七日之公告，內容有關(其中包括)出售事項
「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，為持有2,253,459,151股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份總數約29.59%)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)
「大家人壽保險」	指	大家人壽保險股份有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為持有2,252,646,115股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份總數約29.58%)的主要股東

## 釋 義

「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	本公司將於二零二四年七月十一日(星期四)上午九時三十分假座中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31層會議室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)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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」或 「鎧盛資本」	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

## 釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十九日，即就確認載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新股東協議」	指	買方1、買方2(股權)及將台管理機構實體將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	具有本通函董事局函件中「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的合營企業，即頤堤港二期之物業管理公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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

## 釋 義

「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
「餘下集團」	指	假設出售事項已交割的本集團(不包括目標公司)
「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司無面值的普通股

## 釋 義

「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，即地塊指定部分的現有總承包方及機電工程總承包方
「遠洋服務」	指 遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：06677)，為本公司的非全資附屬公司
「平方米」	指 平方米
「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
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「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」的詞彙均具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。



執行董事：

李明先生 (主席兼行政總裁)

王洪輝先生

崔洪杰先生

柴娟女士

非執行董事：

趙鵬先生

張忠黨先生

于志強先生

孫勁峰先生

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

蔣琪先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601

主要營業地點：

中國

北京

朝陽區

東四環中路56號

遠洋國際中心

A座31-33層

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

緒言

茲提述該公告。本通函旨在為閣下提供(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。

遠洋集團控股有限公司

(根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司)

股份代號：03377



## 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(載於本函件下文「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(詳情載於本函件「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

## 董事局函件

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；

## 董事局函件

- (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，請參閱本函件「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(載於本函件下文「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(其詳情概述於本函件「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

## 董事局函件

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；

## 董事局函件

- (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函件「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。於最後實際可行日期，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%、

## 董事局函件

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香港財務報告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 (未經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨虧損	24,283	1,479,335
除稅後淨虧損	19,375	1,111,253

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。

請參閱本通函附錄五所載的該物業的估值報告。

### 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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合資產總值及負債總值(摘錄自本公司二零二三年年報)分別約為人民幣2,061.72億元及人民幣1,853.80億元。鑒於本集團估計就出售事項將錄得虧損約人民幣17.63億元(待審核)，其計算基準為目標股權及目標債權的代價淨額約人民幣38.16億元低於本集團於二零二三年十二月三十一日對目標股權的長期股權投資及目標債權的賬面淨值的虧拙，於出售事項交割後，本集團的綜合資產總值預計將減少約人民幣17.63億元至約人民幣2,044.09億元，而本集團的負債總值預計將維持不變，約為人民幣1,853.80億元(待審核)。

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。具體而言，目標股權及目標債權的代價淨額人民幣38.16億元預期將按以下方式運用：(1)約人民幣30.71億元用於償還若干貸款等負債的本金及／或利息，有關貸款已到期應付或將於二零二四年下半年到期；(2)誠如上文「支付第二期付款的先決條件」一節下第(ii)及(iii)段所披露，約人民幣4.43億元用於根據買賣協議之規定有關遠洋建設與目標公司就部分地塊

結算若干建築費用(有關更換該部分地塊總承包方及機電工程總承包方)，及結算遠洋建設與目標公司之間的債權及債務；及(3)約人民幣3.02億元用於確保本集團一般營運用途。

### 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，於最後實際可行日期，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。

就中國政府於近期推出的政策措施而言，「保交樓」主要側重於開發中住宅類項目和部分重點在建持有型物業的按期交付，儘管頤堤港二期已納入白名單，但目的僅為確保銀行貸款放款以支持項目持續開發。由於項目體量大，自投入到現金流回正的週期極長，且項目至竣工仍要投入大量資金，本集團當前的現金流情況已無力支撐。

「提振住房需求」主要側重於降低購房貸款利率和下調首付比例等方面，雖然各城市利好持續出台，但政策傳導仍需要一定時間，市場暫未實際回暖。本集團銷售表現方面，受限於(1)可銷售資源的總量和結構不佳，以及(2)為在利潤和現金流取得平衡，所以未做大量降價促銷活動，本集團(包括其合營企業及聯營公司)二零二四年五月協議銷售額環比下降13%，二零二四年一月至五月月均協議銷售額約人民幣19億元，較二零二三年下半年月均協議銷售額人民幣25億元仍下降24%。此外，即使各項目產生銷售回款

也需嚴格留存於預售資金監管賬戶，確保用於項目保交樓和銀行貸款償還等用途，無法回流至本集團層面。

鑑於上述對政策影響的分析，儘管出台相關有利政策，對於本集團實際可用的現金流作用有限，在債務出現集中到期時，本集團仍然只能通過對大宗資產的轉讓實現現金快速回流。此外，即使後續銷售表現受惠於政策出台逐步回暖，本集團認為在當前大宗資產市場較為慘淡的情況下，能成功出售資產也將對本集團的現金流改善產生更為及時、有效的幫助。

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）。

## 董事局函件

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，包括本集團直接與兩名投資者接洽，以及透過本集團委任的一名財務顧問間接與多名投資者接洽，惟截至買賣協議日期，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局代表(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

## 董事局函件

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局的代表席位(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(包括獨立非執行董事，但不包括放棄表決權之董事)認為，出售協議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)的條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。各放棄表決權之董事概無於本公司持有股份。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，於最後實際可行日期，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。

### 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定可享有出席股東特別大會的權利，本公司將由二零二四年七月八日(星期一)至二零二四年七月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午九時三十分假座中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31層會議室舉行股東特別大會(大會通告載於本通函第EGM-1頁及第EGM-2頁)，藉以考慮及酌情批准將於股東特別大會上提呈有關出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)的決議案。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函並載於本公司網站及聯交所網站。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何該表格須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前(不包括公眾假期的任何部份)(即不遲於二零二四年七月九日(星期二)上午九時三十分(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

### 於股東特別大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決均須以股數投票方式進行。

倘若投票表決的票數相同，根據本公司組織章程細則，除其作出的任何其他表決外，大會主席有權作出決定性的一票。

中國人壽保險及其聯繫人(為本公司的關連人士，於出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)中擁有重大權益)須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，中國人壽保險持有2,253,459,151股股份，相當於本公司已發行股本總額約29.59%。根據上市規則第2.07C條，投票結果將於股東特別大會後公佈。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除中國人壽保險及其聯繫人外，概無股東於出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)中擁有重大權益並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

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，並就如何於股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第31頁及第32頁。

## 董事局函件

鎧盛資本已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第33頁至第77頁。

### 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事(其意見載於獨立董事委員會函件)，但不包括放棄表決權之董事)認為，儘管訂立出售協議並非於本集團之日常業務過程中進行，惟出售協議及其項下擬進行交易(包括出售事項)的條款屬公平合理，且訂立出售協議符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，但不包括放棄表決權之董事)建議全體獨立股東投票贊成股東特別大會通告中所載的普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)本通函附錄，其載有有關本集團、目標公司及該物業之進一步資料及根據上市規則須披露之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
主席  
李明  
謹啟

二零二四年六月二十五日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，當中載有其就出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)出具的推薦意見，以供載入本通函。



敬啟者：

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

茲提述本公司日期為二零二四年六月二十五日的通函(「通函」)，本函件組成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙將與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事局委任為獨立董事委員會成員，以就出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)(其詳情載於通函內)向獨立股東提供意見。鎧盛資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)乃按一般商業條款訂立，且儘管訂立出售協議並非於本集團日常業務過程中進行，惟其屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)。

獨立董事委員會函件

吾等亦提請獨立股東垂注(i)董事局函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

遠洋集團控股有限公司

獨立董事委員會

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

蔣琪先生

謹啟

二零二四年六月二十五日

以下為獨立財務顧問致獨立股東及獨立董事委員會的意見函件全文，當中載有其出具的推薦意見，乃為載入本通函編製。



香港  
中環  
雲咸街8號11樓

敬啟者：

## 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

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就與該等買方訂立買賣協議及買方2協議（統稱為「出售協議」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，據此（其中包括）買方1、買方2（股權）及買方2（債權）（視情況而定）有條件同意收購(i)目標公司合計64.79%的股權；(ii)合計金額約為人民幣124.8百萬元的目標債權；及(iii)買方2（股權）（即目標公司現有股東）放棄有關根據出售事項向買方1出售目標公司49.895%股權的優先購買權。

出售協議及出售事項之詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零二四年六月二十五日之通函（「通函」）所載之董事局函件內，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，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 貴公司約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 貴公司之關連人士。由於買方1為 貴公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，出售協議項下擬進行之交易構成 貴公司的關連交易。

## 獨立財務顧問函件

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，因此除構成關連交易之外，出售事項亦構成 貴公司的非常重大出售交易，故出售事項須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。中國人壽保險及其聯繫人以及於出售協議中擁有重大權益的任何股東須就批准出售協議、出售事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即韓小京先生、靳慶軍先生、呂洪斌先生、劉景偉先生及蔣琪先生)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)的條款對獨立股東而言是否公平合理及符合 貴公司及獨立股東的整體利益，並就如何於股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於吾等獲委任之日止過去兩年內，除另一項獨立財務顧問委聘之外，吾等並無與 貴公司及任何其他各方有任何其他關係或權益而被合理視為可影響吾等之獨立性。除就委任吾等而向吾等正常支付／應付之專業費用外，並不存在任何安排已讓吾等自 貴公司或交易之任何其他各方收取任何費用或利益而被合理視為與吾等之獨立性有關。因此，根據上市規則第13.84條，對於吾等就出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而言，吾等屬獨立。

### 吾等意見之基準

於制定吾等之意見時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供之資料、財務資料及事實以及彼等向吾等作出之陳述，並假設向吾等所提供或於 貴公司日期為二零二四年六月七日之公告及通函所述之一切有關資料、財務資料、事實及任何向吾等作出之陳述(彼等須就此承擔全部責任)，於作出時及截至本函件日期均屬真實、準確及完整，並經董事及／或 貴公司管理層經適當及審慎查詢後作出。吾等獲董事及／或 貴公司管理層告知，一切有關資料均已向吾等提供，而向吾等提供之資料及作出之陳述概無遺漏重大事實。吾等亦依賴若干可公開取得之資料，並假設該等資料乃屬準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供之資料及事實之完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及作出之陳述會變得不真實、不準確或有所誤導。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司所提供之資料(包括出售協議)及在公開渠道獲得之若干已發佈資料。吾等亦已與董事及／或 貴公司管理層就出售協議項下擬進行之交易之條款及理由進行討論，並認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行任何獨立查核，亦無就 貴集團、目標公司、該等買方、中國人壽保險、太古地產、彼等各自之聯繫人以及出售協議項下擬進行之交易之參與各方之業務、事務、法律立場、財務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

### 考慮之主要因素及理由

吾等就出售協議項下擬進行之交易達致推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立出售協議的背景及理由

貴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。 貴公司的主要業務為投資控股。

貴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。 貴集團以住宅開發、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。

根據 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，儘管中國政府出台一系列利好政策措施，對整體房地產市場起到穩定作用，於二零二三財年，商品房銷售面積同比下降8.5%，房地產開發企業到位資金亦較上一財政年度下降13.6%。房企普遍受到銷售回款減少、資產處置困難和再融資艱難影響，面臨較大風險挑戰，行業持續整頓。 貴集團預計短期內中國房地產市場制約因素依然持續，需求可能持續下降，市場信心恢復、房企修復仍需時間。

## 獨立財務顧問函件

於二零二三年上半年，貴集團於公開市場出售其若干核心投資物業以及時償還債務。於該年度下半年，貴集團面對持續嚴峻的市場環境以及融資及流動性壓力。為改善貴集團的流動性狀況及實施後續償債安排，貴公司已於年內在國內及境外公開市場尋求債務延期，宣佈就境外債務進行整體債務管理，並加大力度開展銷售、資產處置及嚴控成本。考慮到有關不利市況，貴集團認為該策略將能夠取得現金流，確保貴集團的運營穩定進行並及時償債。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)大幅上升至約438%，而二零二二年十二月三十一日為196%(經重述)。淨借貸比率上升是由於二零二三年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響。此外，誠如貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載，貴公司核數師對貴集團是否能夠持續經營情況產生疑問，故不發表意見。

誠如本通函載列之董事局函件所載，受中國房地產市場下行的影響，貴集團面臨重大流動性壓力，難以通過慣常渠道取得資金。為改善流動性並獲得融資以滿足其財務需求及承諾，貴集團一直積極制定多項計劃及措施，包括按符合貴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。

誠如貴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，其中貴集團(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，只要貴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貴集團(作為持股64.79%的股東身份)出資。鑑於目前流動資金

的狀況，貴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。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，因此預期貴集團不會於近期從頤堤港二期獲得現金回報。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，從而在較短的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發展及建造以及後續運營乃當務之急。出售事項不僅可使貴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，亦可解除貴集團對該項目的未來出資義務（鑑於其目前的財務和流動性狀況，貴集團將難以履行該義務）。

考慮到上文所述，董事（不包括(i)獨立非執行董事；及(ii)放棄表決權之董事）認為而吾等認同，訂立出售協議及其項下擬進行之交易（包括出售事項）符合貴公司及股東的整體利益。

## 2. 有關 貴集團的資料

### 2.1 有關 貴集團的財務表現

下文載列 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度（「二零二一財年」）、二零二二年十二月三十一日止財政年度（「二零二二財年」）及二零二三年十二月三十一日止財政年度（「二零二三財年」）之綜合財務資料概要（摘錄自二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年年報）：

	二零二一財年 人民幣千元 (經審核)	二零二二財年 人民幣千元 (經審核) (經重述)	二零二三財年 人民幣千元 (經審核)
營業額	64,247,332	46,126,585	46,459,008
銷售成本	(52,989,257)	(43,749,646)	(45,276,191)
毛利	11,258,075	2,376,939	1,182,817
除所得稅前溢利／(虧損)	9,797,114	(16,130,781)	(19,560,765)
年內溢利／(虧損)	5,091,286	(18,756,180)	(20,984,885)
貴公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	2,729,143	(19,036,534)	(21,096,541)

二零二一財年及二零二二財年

貴集團營業額由二零二一財年的人民幣64,247百萬元減少約28%至二零二二財年的人民幣46,127百萬元，乃由於物業發展業務營業額減少所致。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的80%及由於可銷售建築面積(尤其是在一線城市)的交付量下降以及COVID-19的影響導致經濟下滑，物業開發業務單獨錄得營業額33%的減少。

另一方面，銷售成本下降幅度較小，由二零二一財年的人民幣52,989百萬元減少17%至二零二二財年的人民幣43,750百萬元，原因為位於需要較高建築成本的一線城市的項目交付量減少，而土地成本相對較低的二線城市的項目交付量增加。

誠如上文所述，二零二二財年的毛利由二零二一財年的人民幣11,258百萬元大幅下降79%至人民幣2,377百萬元，且毛利率亦由二零二一財年的18%下降至二零二二財年的僅5%。

除錄得毛利大幅下降外，貴集團於二零二二財年亦錄得其他虧損人民幣2,689百萬元，而於二零二一財年錄得其他收益人民幣76百萬元，乃主要由於二零二二財年人民幣對美元貶值由產生匯兌收益淨額人民幣348百萬元轉為產生匯兌虧損淨額人民幣1,178百萬元，以及按公平值計入損益之金融資產及金融負債的公平值虧損以及出售附屬公司虧損所致。貴集團亦於二零二二財年錄得較高的金融資產減值虧損人民幣7,850百萬元(經重述)，而於二零二一財年則為人民幣177百萬元，乃主要由於考慮到經濟低迷以及疫情復發的影響而對貿易及其他應收款項的預期信貸虧損作出撥備所致。同時，由於融資成本及利息開支較高，貴公司的財務費用由人民幣2,239百萬元大幅增加至人民幣3,066百萬元。

受上述合併因素影響，貴集團於二零二二財年錄得貴公司擁有人應佔虧損人民幣19,037百萬元(經重述)，而二零二一財年貴公司擁有人應佔溢利為人民幣2,729百萬元。

二零二二財年及二零二三財年

貴集團於二零二三財年的整體營業額與二零二二財年持平。物業開發業務繼續保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的84%。物業開發業務單獨錄得營業額5%的增加乃主要由於一線及核心二線城市於二零二三財年交付更多項目所致。隨著物業開發業務營業額的增加，貴集團的銷售成本亦由二零二二財年的人民幣43,750百萬元增加4%至二零二三財年的人民幣45,276百萬元，原因為二零二三年於土地成本相對較高的一線及核心二線城市交付更多的項目。物業開發業務營業額的增加被其他房地產業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產、養老服務等)營業額的減少所抵銷，並導致二零二三財年的整體營業額與二零二二財年持平。

二零二三財年的毛利為人民幣1,183百萬元，與二零二二財年的人民幣2,377百萬元相比大幅下降50%，而毛利率由二零二二財年的5%下降至二零二三財年的3%。毛利率下降乃主要由於二零二三年中國房地產市場整體情緒低迷，包括(i)行業毛利率並無明顯回升；及(ii)貴集團的存貨撥備增加所致。

此外，貴集團於二零二三財年錄得其他虧損人民幣672百萬元，而於二零二二財年則為人民幣2,689百萬元，於二零二三財年錄得其他虧損乃主要由於中國房地產市場低迷導致經營困難。其乃主要由於二零二三財年出售合營企業及聯營公司的淨收益被按公平值計入損益之金融資產及金融負債的公平值虧損以及訴訟撥備的淨影響抵銷所致。貴集團亦於二零二三財年錄得較高的金融資產減值虧損人民幣11,283百萬元，而於二零二二財年則為人民幣7,850百萬元(經重述)，乃主要由於考慮到二零二三年宏觀經濟及行業環境不景氣以及融資渠道困難的影響而對貿易及應收款項的預期信貸虧損作出撥備所致。同時，由於利息開支較高，貴公司的財務費用由人民幣3,066百萬元大幅增加至人民幣3,517百萬元。

受上述合併因素影響，於二零二三財年錄得貴公司擁有人應佔虧損為人民幣21,097百萬元，而於二零二二財年則為人民幣19,037百萬元(經重述)，二零二三年錄得虧損乃主要歸因於(i)中國房地產市場整體低迷，導致毛利率下降，以及物業項目減值撥備增加；及(ii)二零二三財年應佔合營企業及聯營企業業績減少。

## 獨立財務顧問函件

### 2.2 有關 貴集團的財務狀況

下表概述 貴集團於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日的資產及負債(摘錄自二零二三年年報及二零二二年年報)：

	於十二月三十一日		
	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核) (經重述)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	68,518,823	53,523,900	60,158,570
流動資產	<u>212,733,219</u>	<u>189,442,108</u>	<u>146,013,756</u>
<b>總資產</b>	<b><u>281,252,042</u></b>	<b><u>242,966,008</u></b>	<b><u>206,172,326</u></b>
非流動負債	76,139,240	60,794,272	30,915,031
流動負債	<u>128,665,433</u>	<u>137,392,075</u>	<u>154,465,312</u>
<b>總負債</b>	<b><u>204,804,673</u></b>	<b><u>198,186,347</u></b>	<b><u>185,380,343</u></b>
<b>淨資產</b>	<b>76,447,369</b>	<b>44,779,661</b>	<b>20,791,983</b>
貴公司擁有人應佔權益	55,073,811	28,641,157	7,028,557
非控制性權益	<u>21,373,558</u>	<u>16,138,504</u>	<u>13,763,426</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>76,447,369</u></b>	<b><u>44,779,661</u></b>	<b><u>20,791,983</u></b>
受限制銀行存款	5,423,573	4,763,360	3,033,268
現金及現金等價物	<u>21,655,471</u>	<u>4,623,126</u>	<u>1,988,738</u>
<b>現金及銀行結餘</b>	<b><u>27,079,044</u></b>	<b><u>9,386,486</u></b>	<b><u>5,022,006</u></b>
<b>貸款</b>			
流動貸款	18,667,628	38,091,736	69,750,588
非流動貸款	<u>73,556,834</u>	<u>58,931,713</u>	<u>26,392,734</u>
<b>貸款總額</b>	<b><u>92,224,462</u></b>	<b><u>97,023,449</u></b>	<b><u>96,143,322</u></b>
<b>負債比率(附註)</b>	<b><u>85%</u></b>	<b><u>196%</u></b>	<b><u>438%</u></b>

附註： 貴集團的負債比率按貸款總額減去現金資源總額(包括受限制銀行存款)再除以權益總額計算得出。

於二零二二年十二月三十一日

### 總資產

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的總資產為約人民幣242,966百萬元(經重述)，主要包括(i)貿易及其他應收款項及預付款項人民幣89,183百萬元(經重述)；(ii)發展中物業人民幣73,300百萬元；(iii)於合營企業權益人民幣20,464百萬元；及(iv)已落成待售物業人民幣20,234百萬元。貴集團的總資產於二零二一財年末由人民幣281,252百萬元減少約14%。該減少主要由於於合資企業權益、發展中物業及已落成待售物業減少所致。此外，貴集團於二零二二財年末的現金及銀行結餘(包括受限制銀行存款)為人民幣9,386百萬元，較二零二一財年的人民幣27,079百萬元大幅減少約65%。

### 總負債

貴集團於二零二二年十二月三十一日的總負債為約人民幣198,186百萬元，主要包括(i)貸款總額人民幣97,023百萬元；(ii)貿易及其他應付款項人民幣44,938百萬元；(iii)合約負債人民幣41,026百萬元；及(iv)應付所得稅人民幣13,149百萬元。貴集團的總負債較二零二一年十二月三十一日的人民幣204,805百萬元減少約3%。

### 負債比率

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的淨借貸比率為約196%(經重述)，而於二零二一年十二月三十一日則為85%。淨借貸比率大幅上升乃受到多種極端因素的影響，包括市場持續低迷、整體銷售額明顯下滑以及二零二二年中國融資環境非常嚴峻。加之現金收款進度放緩，以及年內人民幣兌美元大幅貶值產生的匯兌虧損，貴集團的負債比率錄得大幅上升。

於二零二三年十二月三十一日

#### 總資產

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的總資產為約人民幣206,172百萬元，主要包括(i)貿易及其他應收款項及預付款項人民幣69,288百萬元；(ii)發展中物業人民幣48,516百萬元；(iii)於合營企業權益人民幣18,680百萬元；(iv)已落成待售物業人民幣26,714百萬元；及(v)投資物業人民幣15,857百萬元。貴集團的總資產由二零二二財年末的人民幣242,966百萬元(經重述)減少約15%。該減少主要由於發展中物業、於合資企業權益以及貿易及其他應收款項及預付款項減少所致。此外，貴集團於二零二三財年末的現金及銀行結餘(包括受限制銀行存款)為人民幣5,022百萬元，較二零二二財年的人民幣9,386百萬元大幅減少約46%。

#### 總負債

貴集團於二零二三年十二月三十一日的總負債為約人民幣185,380百萬元，主要包括(i)貸款總額人民幣96,143百萬元；(ii)貿易及其他應付款項人民幣49,780百萬元；(iii)合約負債人民幣20,873百萬元；及(iv)應付所得稅人民幣14,561百萬元。貴集團的總負債較二零二二年十二月三十一日的人民幣198,186百萬元減少約7%。

#### 負債比率

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的淨借貸比率為約438%，而於二零二二年十二月三十一日則為196%(經重述)。淨借貸比率大幅上升乃受到多種極端因素的影響，包括市場持續低迷、整體銷售額明顯下滑以及二零二三年中國融資環境非常嚴峻。加之現金收款進度放緩以及整個行業的盈利能力受到侵蝕，貴集團的負債比率錄得大幅上升。

### 2.3 有關綜合財務報表二零二三年財務業績的不發表意見

根據 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報，由於有關持續經營的多項不確定因素， 貴集團的核數師對 貴集團的綜合財務報表不發表意見，該等因素包括(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得淨虧損約人民幣209.8億元，而 貴集團流動負債超過其流動資產；(ii) 貴集團貸款總額約人民幣961.4億元，其中即期貸款約人民幣697.5億元，且 貴集團現金及現金等價物僅約人民幣19.9億元。於二零二三年十二月三十一日後， 貴集團三筆債券的本息合計約為人民幣84.2億元，其中約人民幣64.2億元已到期但尚未償還；(iii)鑑於 貴集團流動資金緊張的狀況，於二零二三年九月十五日， 貴集團宣佈開始對其境外債務進行全面重組(「境外債務重組」)，並在境外債務重組及／或延期解決方案實施前，暫停支付其所有境外債務(經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款除外)。於二零二三年十二月三十一日，此等境外債務包括七筆賬面金額為約人民幣232.5億元的擔保票據及一筆賬面金額為約人民幣45.7億元的永久次級擔保資本證券，由於暫停付款， 貴集團接獲有關若干境外債務的催款函、加速付款通知書以及其他法律信函；(iv) 貴集團已就未付貸款、未付建造及應付日常營運款項、多個項目延遲交付及其他事項涉及多宗訴訟，而 貴集團已就此作出撥備；及(v) 貴集團內部資金逐步萎縮，且 貴集團亦因取得外部資金為其建設項目融資的渠道有限而面臨流動資金壓力。所有上述原因及其他事件或情況均表明存在多種重大不確定因素，可能會對 貴集團的持續經營能力產生重大疑問。

鑑於上述免責審計意見以及 貴集團的財務表現、流動資金及財務狀況，吾等同意董事的觀點，即 貴集團一直面臨著巨大的流動資金壓力，為改善流動性並獲得資金以滿足其財務需求及承擔，頤堤港二期為規模可觀且適合變現獲得額外流動資金的物業資產之一。

### 3. 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。於最後實際可行日期，目標公司於 貴集團綜合財務報表入賬列作 貴公司合營企業，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。

#### 有關目標公司的財務資料

下文載列目標公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二四年四月三十日止四個月根據香港財務報告準則編製的財務資料(摘錄自通函附錄二 — 目標公司的財務資料)：

	二零二一財年	二零二二財年	二零二三財年	截至 二零二四年 四月三十日 止四個月
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前				
溢利/(虧損)	76,404	(24,283)	(1,479,335)	102,135
除所得稅後				
溢利/(虧損)	53,166	(19,375)	(1,111,253)	75,942

於二零二三財年，目標公司錄得除所得稅前虧損人民幣1,480百萬元，而二零二二財年為除所得稅前虧損人民幣24.3百萬元。於二零二三財年虧損增加乃主要由於該物業的公平值變動導致目標公司所持投資物業出現減值虧損人民幣1,472百萬元。於二零二二財年，目標公司錄得除所得稅前虧損人民幣24.3百萬元，而二零二一財年為除所得稅前溢利人民幣76.4百萬元。目標公司於二零二一財年錄得溢利，而於二零二二財年則錄得虧損，乃主要由於二零二一財年錄得投資物業公平值變動收益，而於二零二二財年則錄得虧損。

## 獨立財務顧問函件

截至二零二四年四月三十日止四個月，期內除所得稅前溢利為人民幣102百萬元，主要為該期間內該物業公平值變動收益增加。

	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 四月三十日 人民幣千元 (未經審核)
流動資產	5,591	10,090	87,560	71,731
非流動資產	<u>12,193,283</u>	<u>12,962,809</u>	<u>12,581,365</u>	<u>12,748,688</u>
<b>資產總額</b>	<b><u>12,198,874</u></b>	<b><u>12,972,899</u></b>	<b><u>12,668,925</u></b>	<b><u>12,820,419</u></b>
流動負債	484,805	278,497	352,043	326,465
非流動負債	<u>2,213,398</u>	<u>3,213,106</u>	<u>3,946,839</u>	<u>4,047,969</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>2,698,203</u></b>	<b><u>3,491,603</u></b>	<b><u>4,298,882</u></b>	<b><u>4,374,434</u></b>
控股公司應佔淨資產	<u>9,500,671</u>	<u>9,481,296</u>	<u>8,370,043</u>	<u>8,445,985</u>

於二零二二年十二月三十一日

### 資產總額

於二零二二年十二月三十一日，目標公司的資產總額約為人民幣12,973百萬元，主要包括(i)投資物業(即該物業(即頤堤港二期)在建工程)人民幣12,700百萬元；及(ii)其他應收款項及預付款項，主要包括超期一年未抵扣進項增值稅及預付建築成本人民幣263百萬元。目標公司的資產總額由二零二一財年末的人民幣12,199百萬元增加至二零二二財年末的人民幣12,973百萬元，乃主要由於投資物業的公平值由二零二一財年末的人民幣12,152百萬元增加至二零二二財年末的人民幣12,700百萬元以及於二零二二財年末錄得其他應收款項及預付款項增加。

### 負債總額

目標公司於二零二二財年末錄得負債總額人民幣3,492百萬元。負債總額主要包括(i)銀行貸款的長期借款人民幣3,063百萬元；及(ii)其他應付款項人民幣410百萬元。目標公司的負債總額由二零二一財年末的人民幣2,698百萬元增加至二零二二財年末的人民幣3,492百萬元，乃主要由於銀行貸款及其他應付款項的金額增加。

由於上文所述，目標公司於二零二二年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣9,481百萬元。

於二零二三年十二月三十一日

### 資產總額

於二零二三年十二月三十一日，目標公司的資產總額約為人民幣12,669百萬元，主要包括(i)投資物業(即該物業在建工程)公平值人民幣11,986百萬元；(ii)其他應收款項及預付款項，主要包括超期一年未抵扣進項增值稅及預付建築成本人民幣246百萬元；及(iii)遞延所得稅資產人民幣350百萬元。目標公司的資產總額由二零二二財年末的人民幣12,972百萬元減少至二零二三財年末的人民幣12,669百萬元，乃主要由於投資物業公平值由人民幣12,700百萬元減少至人民幣11,986百萬元，但被於二零二三財年錄得遞延所得稅資產(而於二零二二財年並無錄得有關項目)以及現金及銀行結餘由人民幣8.9百萬元增加至人民幣86.6百萬元所略微抵銷。

### 負債總額

目標公司於二零二三財年末錄得負債總額人民幣4,299百萬元。負債總額主要包括(i)銀行貸款的長期借款人民幣3,760百萬元；及(ii)其他應付款項人民幣539百萬元。目標公司的負債總額由二零二二財年末的人民幣3,492百萬元增加至二零二三財年末的人民幣4,299百萬元，乃主要由於銀行貸款以及其他應付款項的金額增加。

由於上文所述，目標公司於二零二三年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣8,370百萬元。

於二零二四年四月三十日，根據香港財務報告準則編製的目標公司未經審核資產淨值約為人民幣8,446百萬元。資產淨值增加乃主要由於錄得投資物業公平值增加，惟被期內借款金額增加略微抵銷。

### 該物業

該物業包括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綜合發展項目78,298.69平方米的開發地盤。據 貴公司所告知，該物業將開發為一個涵蓋辦公樓、商業空間、酒店、車位、倉儲及其他公用設施的綜合體，計劃總建築面積為564,716.93平方米。緊鄰地區多為商業發展項目及產業園。竣工後預期將直連地鐵14號線。從該物業駕車約15分鐘可達北京中央商務區，駕車30分鐘可達北京首都國際機場。

該物業的商用土地使用權年限為40年(於二零六零年七月八日到期)，而辦公、地下倉儲及地下車位用途的土地使用權年限為50年(於二零七零年七月八日到期)。於估值日期(即二零二四年四月三十日)，該物業正在建造中，估計將於二零二五年至二零二七年之間分期竣工。

根據估值報告，於二零二四年四月三十日，該物業的市場價值為人民幣12,168百萬元。 貴集團應佔該物業的64.79%權益估值達人民幣7,883.6百萬元。

#### 4. 有關該等賣方的資料

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 貴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。

#### 5. 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 貴公司的主要股東，於最後實際可行日期，其持有 貴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(股權)及買方2(債權)**

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 貴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 貴公司及 其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 6. 出售協議的主要條款

出售協議的主要條款載列如下：

### (A) 買賣協議

買賣協議的條款詳情載列如下：

日期：二零二四年六月七日

訂約方：

- (i) 貴公司；
- (ii) 賣方1(為 貴公司一家全資附屬公司)；
- (iii) 賣方2(為 貴公司一家全資附屬公司)；
- (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(載於本函件下文「支付第一期付款的先決條件」分節)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共計人民幣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支付代價人民幣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(詳情載於本通函所載董事局函件之「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 貴公司董事，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；

## 獨立財務顧問函件

- (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之間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，目標公司不存在任何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)、但已實質得以糾正；

## 獨立財務顧問函件

- (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，請參閱本通函所載董事局函件之「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(載於本函件下文「支付第二期付款的先決條件」分節)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(其詳情概述於本通函「董事局函件」之「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工程總承包方；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，方告作實：

- (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與將台管理機構實體協調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， 貴公司負責與將台管理機構實體協調簽署相關交易文件，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通函所載董事局函件之「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 貴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 貴公司優先報價權，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 貴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 貴公司喪失優先報價權的條款的前提下， 貴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 貴公司發出通知，而 貴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 貴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 貴公司擬行使上述優先報價權，則應由 貴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 貴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 貴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 貴公司擬行使上述優先報價權，則應由 貴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 貴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 貴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 貴公司擬行使上述優先報價權，則應由 貴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 貴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。

貴公司按照買賣協議行使優先報價權的，就建議收購向買方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，其由買方1與 貴公司協商確定：

- (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 貴公司喪失優先報價權的條款的前提下， 貴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屆滿2年之日，如買方2(股權)屆時仍持有目標公司股權，則 貴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 貴公司擬行使上述優先報價權，則應由 貴公司在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起屆滿2年之日，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 貴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屆滿3年之日，若買方2(股權)屆時仍持有目標公司股權，則 貴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 貴公司擬行使上述優先報價權，則應由 貴公司在賣方1首次收到買方2按照買賣協議約定支付的代價之日起屆滿3年之日，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 貴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。 貴公司將根據上市規則的要求於適當時候刊發公告。

**(B) 買方2協議**

根據買賣協議的條款，於二零二四年六月七日， 貴公司、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 貴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49.895%的股權所享有的優先購買權。

*買方2(股權)於買賣協議代價的調整與支付*

如 貴公司及賣方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)有權將相當於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)應按買賣協議支付給賣方1的出售事項第一期代價中抵扣相同金額。

*貴公司於買賣協議行使的優先報價權及支付相關代價*

倘 貴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(構成由買方2(債權)根據出售事項所收購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 貴公司就收購股權及相應債權應付買方2之代價總額將如下：

- (i) 如 貴公司發出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 貴公司發出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。

## 7. 代價分析

根據董事提供的資料，有關目標股權、目標債權的代價以及買方1及買方2各自應付的代價乃由出售協議的相關訂約方按公平原則磋商，並參考多項因素釐定，包括(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)目標債權的賬面值；(iii)獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)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；及(iv)按照與該等買方的協定及公平磋商，對上文目標股權應佔的目標公司未經審核資產淨值作出約29%的折讓，當中考慮到 貴集團變現其於頤堤港二期權益以減輕 貴集團當前流動資金壓力的緊迫性，其與 貴集團的個別限制／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。

該物業於二零二四年四月三十日的估值乃由估值師採用多種估值方法就目標公司持有的發展項目所包含的不同物業類型進行。

有關估值報告的進一步詳情，請參閱通函附錄五。

### (i) 估值師的專業知識及獨立性

為評估估值師的專業知識及獨立性，吾等已(i)審閱估值師的委聘函；及(ii)與參與目標公司估值的估值團隊成員討論，以了解彼等的經驗、與 貴公司的關係以及所採納的估值方法。

根據吾等與估值師的討論及來自公共領域的資料，估值師戴德梁行於二零二一年為逾120,000項物業提供估值服務，價值超過人民幣6萬億元，彼等亦為多家大型國有企業的戰略改革、資產盤活、併購及合資委託提供建議。估值團隊由林淑敏女士(彼為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，於物業估值擁有逾30年經驗)領導。吾等亦了解到，參與估值的估值團隊其他成員具有於中國物業分部開展估值的相關工作經

驗且估值師的工作範圍適合所提供的意見，吾等並不知悉任何可能對估值師編製所發出的估值報告造成不利影響的工作範圍限制。

估值師已確認其為 貴公司、該等買方及彼等各自聯繫人的獨立第三方。此外，估值師已向吾等確認，除其就獲委聘刊發估值報告及不時的其他估值委聘而應獲支付的正常專業費用外，概不存在任何安排令其可據此向 貴集團、該等買方、該等賣方及其各自的聯繫人收取任何費用或利益。

根據吾等與估值師的討論以及吾等對其工作範圍的審查，吾等並無發現任何可能導致吾等對估值師的專業知識及獨立性產生懷疑的事宜。

## (ii) 估值

於評估目標公司估值的公平性及合理性時，吾等已審閱估值報告、所作基準及假設，以及估值師編製估值時所採用的方法。有關假設詳情載於通函附錄五所載的估值報告內。

吾等了解到該物業正在建造中，而估值評估乃根據該物業各組成部分於估值日期(即二零二四年四月三十日)已竣工的發展價值進行，並計及已產生的發展成本及為完成該物業的發展而將會產生的成本。

該物業為綜合用途發展項目，稱為頤堤港二期，主要用途包括(其中包括)辦公、商業、酒店及停車場等。根據估值報告，該物業的不同用途類型採用不同的估值方法，詳情如下：

### 零售及辦公部分

#### a) 估值方法

於評估該物業(猶如已竣工)零售及辦公部分的開發價值時，估值師已採納收入法下的投資法，通過按適當的資本化比率將該物業各組成部分的市場租金資本化，並對相關市場的可資比較銷售憑證進行相互對照檢查。

於應用投資法時，估值師已參考出租用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證(可予適當調整)。於估值時採用的資本化比率乃基於估值師經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算得出。有關資本化比率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計得出，當中隱含反映該等物業的類型及質素、對未來潛在租金增長的預期、資本升值及相關風險因素。

b) 所採納主要假設

假設

分析

可資比較租金  
憑證

吾等注意到估值師已就零售及寫字樓物業各採用4項可比物業。吾等自估值師獲悉，可比租金憑證已獲採納，乃經參考出租物業的要價，並已就性質、位置及交通便利性、質素、市場地位及客戶群、主題及數量作出調整。

吾等已審閱所採納可資比較租金要價憑證，並留意到該等租賃交易鄰近該物業，且等級與該物業將開發的零售及辦公部分相若。吾等亦已與估值師討論，並了解到該等調整因素為該等性質物業的一般應用物業估值。

鑑於可資比較租金憑證來自己公佈(i)近期於市場上識別者；(ii)就鄰近該物業的零售、及／或辦公物業；及(iii)倘該物業擬發展的零售及寫字樓部分的等級相若，且就該物業與所採納的可比物業之間的任何差異而言，已於調整該物業所採納的可比物業的差異時作出調整，吾等與估值師一致認為，該等可比物業及所採用的調整適用於該物業的估值。

假設

分析

經參考上述可比物業及調整後，該物業寫字樓部分的估值採用平均單位市場租金每月每平方米人民幣365元及該物業零售部分的平均單位市場租金每月每平方米人民幣609元。

**估值中採用的辦公室租金**

就該物業寫字樓部分每月每平方米人民幣365元而言，吾等自太古地產有限公司二零二三年第四季度營運報表公告（「營運數據公告」）獲悉，毗鄰該物業的頤堤港一期的最新租金範圍為每月每平方米人民幣200元中位至人民幣300元中位，該物業估值所採用的每月每平方米人民幣365元略高於營運數據公告所述的範圍，鑑於該物業將為一項新物業，而頤堤港一期已於二零一二年竣工，且 貴集團正在出售該物業，因此估值所採用的高於頤堤港一期的租金估計為可接受。

**估值中採用的零售租金**

就該物業零售部分每月每平方米人民幣609元而言，吾等已自公開領域獲悉物業代理（擁有超過160年經營歷史且當前於中國擁有業務）於二零二四年一月十七日刊發的「北京零售二零二三年下半年」文章所公佈的研究數據，於二零二三年第三季度，北京購物中心的每平方米月租金介乎郊區購物中心最低人民幣400元至次級購物中心最低人民幣600元及優質購物中心近人民幣1,400元。鑒於該物業的位置並非位於北京黃金地段（即北京一環），每月每平方米人民幣609元與該物業零售部分的次級購物中心月租相若，屬合適。

假設

分析

資本化比率

於估值過程中，估值師已考慮相關市場分部的回報率的分析，表明商業物業的回報率大多介乎5.70%至6.50%，因此採用介乎6%至6.25%的資本化比率。

誠如與估值師所討論，所採用的資本化比率乃參考位於該物業附近的各單獨物業類別的公開市場交易數據（「市場參考」）。吾等已於公共領域查核市場參考的物業位置及可用地址，並注意到有關物業位於距離該物業20分鐘車程內，吾等同意估值師，認為有關市場參考為合適的參考。

就介乎6%至6.25%的資本化率而言，吾等自一家全球房地產代理所發佈有關亞太地區上限率的公開文件了解到，於二零二三年第四季度，北京寫字樓及零售的上限率介乎5.25%至6.5%，其中該物業寫字樓及零售部分估值採用的資本化率位於自公共領域獲得的數據範圍內。

酒店部分

a) 估值方法

由於酒店物業交易稀少，估值師無法依賴市場比較法，而是根據收益法中的貼現現金流量法（「貼現現金流量法」）對該物業（猶如已完工）酒店部分的開發價值進行估值。貼現現金流量法涉及使用反映第三方投資者就此

類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業於特定預測期間的未來現金流量淨額(扣除營運相關及物業相關資本稅項後)(即經營收入淨額)及其後按適當最終資本化率資本化的預期應收經營收入淨額貼現至其現值，直至各尚未屆滿土地使用年期結束為止。估值師已參考當前及預期市況編製10年的現金流量預測(「貼現現金流量模型」)。

貼現現金流量法採用的貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需的回報率。於釐定反映與投資該物業有關的固有風險的貼現率時，估值師會考慮未來現金流量固有風險的補償、通脹、收益增長、估值師對投資者對類似物業預期回報的了解以及對類似物業進行估值所用的貼現率水平。

於釐定評估最終價值的最終資本化率時，估值師已適當考慮(其中包括)(i)對類似用途物業的已知銷售交易的分析，或(ii)倘並無類似用途物業的交易，估值師所採納的貼現率、該物業於10年預測期間的預測收益變動及該物業餘下土地使用年期。

b) 採納的主要假設

假設

分析

房價

根據估值報告，估值師已參考北京現行的酒店房價，介乎每晚人民幣1,330元至人民幣1,680元，視乎酒店的規模及經營情況而定。

吾等已將輸入估值師所採納貼現現金流量模型的房價人民幣1,100元至人民幣2,757元與自公共領域獲得的該物業鄰近酒店的房價進行交叉比對，並注意到貼現現金流量模型中應用的房價屬於該物業鄰近酒店的房價範圍之內。

吾等亦注意到，作為頤堤港一期項目一部分的酒店(與該物業距離較近)房價約為每晚人民幣900元至人民幣3,000元(取決於客房類型及日期)，與貼現現金流量模型中應用的房價相當。

假設

分析

由於貼現現金流量模型所採用的房價與公共領域所述的範圍相若，吾等認為應用該等房價屬適當。

入住率

根據估值報告，估值師已參考北京的酒店入住率，介乎40%至60%，視乎酒店的規模及經營情況而定。

吾等已將估值師於貼現現金流量模型中採用的入住率(介乎50%至78%)與公共領域公佈的北京酒店客房入住率的市場數據進行交叉比對，並注意到估值師所採用的入住率與北京於二零二二年十二月至二零二三年十二月期間錄得的入住率(介乎約35%至76.5%)相當。

由於所採用的入住率與公共領域公佈的範圍相當，故吾等認為採用有關入住率乃屬適當。

營運成本

於貼現現金流量模型中的營業毛利率估計為57.2%至61.7%，具體取決於運營年份。

吾等已將有關利潤率與聯交所內主營業務為酒店的上市公司(「可資比較酒店」)的毛利率進行交叉核對，並注意到貼現現金流量模型中的有關利潤率在可資比較酒店的毛利率範圍之內。

**(iii) 代價**

於考慮上述估值結果及目標公司於二零二四年四月三十日的未經審核資產淨值(經考慮根據香港財務報告準則編製的該物業於二零二四年四月三十日的估值)約為人民幣8,446百萬元後，對各買方應付代價淨額的分析如下：

		買方1	買方2 (視情況而定)
目標債權代價	(a)	人民幣96.1百萬元	人民幣28.7百萬元
目標債權於二零二三年 十二月三十一日的賬面值		人民幣96.1百萬元	人民幣28.7百萬元
溢價/折讓		按面值	按面值
目標股權代價	(b)	人民幣2,984.3百萬元 (總額及淨額)	人民幣890.9百萬元 (總額) 人民幣706.9百萬元 (淨額)
將收購的股權		49.895%	14.895%
目標股權的資產淨值(經計及 該物業根據香港財務報告 準則編製於二零二四年 四月三十日的估值)		人民幣4,214.1百萬元	人民幣1,258.0百萬元
將予收購之股權總代價折讓		29.2%	29.2%
將予收購之股權淨代價折讓		29.2%	43.8%

吾等了解目標債權代價乃按面值基準經參照各買方即將收購的股權而釐定，其為與各買方即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，買方1及買方2(債權)分別有條件同意收購金額為人民幣96.1百萬元及人民幣28.7百萬元的目標債權。

然而，目標股權的淨代價分別為向買方1及買方2(股權)折讓29.2%及43.8%，乃由 貴公司、該等賣方及該等買方經公平磋商後釐定。

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， 貴集團已考慮(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 貴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，並就買方1投資目標公司單獨提供所需同意；(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 貴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 貴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 貴集團收購目標公司49.895%股權及相關債務，而買方2(股權)是 貴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 貴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 貴集團而言為最明智的選擇，既可緩解 貴集團當前緊迫的財務及流動資金需求，又可解除 貴集團未來對頤堤港二期的出資義務。

據董事表示，根據與 貴集團的個別限制／情況的關係，目標公司未經審核資產淨值的相關折讓乃經與該等買方公平磋商後協定，考慮到 貴集團迫切需要變現其於頤堤港二期的權益，以緩和 貴集團目前的流動資金壓力，而市場上的一般願意出售的賣方不受此類限制／情況的限制，並考慮到買方2(股

權)作為目標公司當前股東所擁有的部份權利，根據協議並基於與買方2(股權)的公平談判，進一步折讓約人民幣1.84億元，除非他們同意出售事項，否則出售事項將無法進行。

經計及：

- (i) 受中國房地產市場下行的影響，貴集團面臨重大流動性壓力，難以通過慣常渠道取得融資，儘管中國政府近期宣佈了一系列提振中國房地產市場的利好政策(誠如通函「董事局函件」中概述)，惟該等政策更側重於住宅市場，特別是確保預售物業按時交付並為開發項目提供資金。然而，該等政策尚未能立即緩解貴集團即時的資金需求；
- (ii) 貴集團核數師已就貴集團綜合財務報表中有關持續經營之事項發出不發表意見，指明(其中包括)(a)於二零二三年十二月三十一日，貴集團的流動負債超出流動資產約人民幣84.5億元；(b) 貴集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而貴集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等價物約為人民幣19.9億元；及於二零二三年十二月三十一日後，貴集團三筆債券本金及利息金額合計約人民幣84.2億元，其中於二零二四年三月二十八日已到期未償還約人民幣64.2億元；
- (iii) 誠如貴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，其中貴集團(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，只要貴集團仍為目標公司的股東，鑑於該項目僅處於建設階段及作為持股64.79%的股東身份，預計頤堤港二期的總投資額的很大一部分資金仍將由貴集團出資，這對貴集團目前的財務及流動資金狀況構成負擔，而出售事項將解除貴集團日後對該項目的出資責任；

- (iv) 買方2(股權)應付的代價乃根據經計及相關付款安排後的代價淨額計算，以使買方2(股權)同意根據買賣協議放棄其有關出售該等賣方於目標公司合共持有的49.895%股權予買方1的優先購買權，若無該等豁免，出售事項將無法進一步進行，而買方2(股權)是 貴集團於一年半以來不懈努力就有關出售積極尋求且與不同對手方磋商後，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；
- (v) 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，且該物業的發展尚未完成，亦未產生任何正回報，這進一步加大了該等賣方尋找合適買方的難度；
- (vi) 吾等自 貴集團管理層獲悉，儘管 貴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(包括直接與兩名投資者接洽，以及透過 貴集團委任的一名財務顧問間接與多名投資者接洽)，惟尚未收到任何一方(除該等買方外)的正式提案；
- (vii) 鑑於買方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 貴公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，且買方1及買方2(股權)兩者之總代價之折讓相同，因此買方1向 貴集團提供的代價不遜於買方2(為獨立第三方)所提供者，及鑑於買方2(股權)已同意就根據出售事項向買方1出售於目標公司49.895%股權而放棄優先購買權，且於增加其於目標公司的股權後其將不會獲提供目標公司董事會成員的額外提名權，買方2(股權)獲提供總代價以外的額外折讓，據此，就代價淨額而言，買方2(股權)代價淨額之折讓高於買方1；

- (viii) 該物業的發展尚未完成，無法於不久將來產生任何正現金流以緩解 貴集團的流動資金壓力，而出售事項可為 貴集團提供即時現金流入以償還 貴集團的債務；及
- (ix) 鑑於該物業的優越地段及發展規劃， 貴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 貴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 貴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 貴公司優先報價權，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 貴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。

吾等與董事(不包括(i)獨立非執行董事；及(ii)放棄表決權之董事)一致認為，儘管代價淨額較目標股權的資產淨值有所折讓，並將導致一次性出售虧損(如下文進一步闡述)，惟於 貴集團出售目標公司時並未收到其他更佳要約及其他融資方案以緩解 貴集團目前的流動資金壓力的情況下，代價淨額數額屬合理。

## 8. 出售事項的財務影響

緊隨交割後， 貴公司將不再擁有目標公司任何權益，因此，目標公司的財務業績及財務狀況將不再對 貴公司的綜合財務報表有任何貢獻。

務請注意，以下分析僅供參考，並不代表交割後 貴集團的財務業績及狀況。

### 對溢利的影響

估計 貴集團將就出售事項錄得未經審核虧損，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) 貴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及(ii)於二零二三年十二月三十一日的目標債權計算所得。

貴集團將因出售事項錄得的實際收益或虧損金額可能與通函所披露者不同且須經 貴集團核數師審閱及最終審核後，方可作實。

然而，與出售事項有關的所有專業費用、稅項及其他開支(如有)(「**出售事項開支**」)將減少 貴集團的溢利。

### 對資產淨值的影響

根據上文分析，視出售事項是否會導致該出售事項的收益或虧損而定，該出售事項的收益或虧損將增加或減少 貴集團的資產淨值(視情況而定)。

參照該說明及根據上述估計， 貴集團可能於出售目標公司權益時錄得即時出售虧損，而該虧損連同出售事項開支將相應減少 貴集團的資產淨值。

### 對借貸比率及現金流量的影響

鑑於目標股權及目標債權的代價淨額人民幣38.16億元(扣除相關出售事項開支後)將用於償付有關優先級債務及必要的支付義務，預計 貴集團收到現金代價後將對 貴集團的現金流量及借貸比率產生積極影響。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)之條款，儘管並非於 貴集團日常及一般業務過程中作出，乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理且訂立出售協議符合 貴公司及股東之整體利益。

## 獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東(而吾等亦推薦獨立股東)於相關股東大會上表決贊成相關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
鎧盛資本有限公司  
董事總經理  
朱逸鵬  
謹啟

二零二四年六月二十五日

朱逸鵬先生為一名根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的人士，並視為鎧盛資本有限公司的負責人員，且在企業融資行業擁有逾24年經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的財務資料乃分別披露於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第124至255頁、本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第121至250頁、本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第110至243頁，上述文件均已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinooceangroup.com)。有關財務資料的快速連結如下：

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0408/2022040800441\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0408/2022040800441_c.pdf)

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700561\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0417/2023041700561_c.pdf)

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042604432\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042604432_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零二四年四月三十日，本集團尚未償還借款約為人民幣96,287,713,000元，其詳情載列如下：

	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款(a)	37,916,615
發行公司債券	18,261,663
有擔保票據	23,380,653
其他借款(b)	<u>16,728,782</u>
合計	<u><u>96,287,713</u></u>
應於以下期間償還的借款的賬面值：	
— 一年內	63,995,144
— 一年至兩年	7,478,094
— 兩年至五年	18,661,827
— 五年以上	<u>6,152,648</u>
	<u><u>96,287,713</u></u>

- (a) 於二零二四年四月三十日，銀行借款約為人民幣37,916,615,000元，其中人民幣21,314,624,000元的銀行借款以投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、開發中物業、已落成待售物業及本集團若干附屬公司的股權作抵押，而人民幣16,601,991,000元的銀行借款為無抵押。
- (b) 其他借款約為人民幣16,728,782,000元，其中人民幣12,918,009,000元的其他借款以金融資產、投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、開發中物業、已落成待售物業、貿易及其他應收款項、本集團若干附屬公司的股權及本集團若干合營企業及聯營公司的股權作抵押，而人民幣3,810,773,000元的其他借款為無抵押。

### 租賃負債

於二零二四年四月三十日，本集團未經審核尚未償還租賃負債約為人民幣2,018,823,000元，其詳情載列如下：

	人民幣千元 (未經審核)
流動部分項下的租賃負債	187,552
非流動部分項下的租賃負債	<u>1,831,271</u>
總計	<u><u>2,018,823</u></u>

### 或然負債

本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授予的按揭貸款提供擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二四年四月三十日，該項未經審核擔保金額約人民幣16,207,408,000元。

於二零二四年四月三十日，本集團就關聯方及第三方金額為約人民幣62,841,310,000元的借款提供擔保。此等各方擁有的發展中物業及其他資產為該等貸款的主要抵押品。

於二零二四年四月三十日，多方已就未付借款、未償還工程及日常營運應付款項、延遲交付若干項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。本公司董事已評估上述訴訟事項的影響且毋須就該等訴訟計提進一步撥備。本集團正積極與相關債權人溝

通，尋求各種方式解決該等訴訟。本公司董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

除上述及集團內部間之負債以及日常業務過程中正常貿易應付款項外，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何尚未償還債務證券(不論已發行及未償還，以及法定或以其他方式設定但未發行)、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

據本公司董事所知自二零二四年四月三十日以來本集團之債務狀況及或然負債並無任何重大不利變動。

### 3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無出現任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

於編製本集團有關營運資金充足之聲明時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及現金流量預測及其可用的融資來源，以評估本集團是否有足夠財務來源於本通函日期起計至少十二個月內持續經營。董事於編製營運資金充足之聲明時考慮的主要假設、若干計劃及採取的措施包括：

- (i) 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。本集團的借款總額約為人民幣961.4億元，其中流動借款約為人民幣697.5億元，而本集團的現金及現金等價物僅約為人民幣19.9億元。

本集團正積極與債券持有人協商調整境內公司債本息償還安排。

截至最後實際可行日期，已有八筆境內公司債總存續本金金額約人民幣152.7億元調整本息償還安排。根據調整安排，相關公司債券分別按分期計劃分至一年至五年來償還。調整後的償債安排已經相關債券持有人會議審議通過。

於二零二三年十二月三十一日之後及截至最後實際可行日期，本集團兩筆境內債券之本金及利息總額(本集團正就償還安排與債券持有人溝通)為約人民幣35.0億元，其已到期但尚未償還。

有鑑於本集團的流動性緊張，本集團於二零二三年九月十五日宣佈開始對其境外債務進行整體重組(「**境外債務重組**」)，並任命華利安諾基(中國)有限公司為財務顧問，盛德律師事務所為法律顧問，協助本集團評估現有資本結構和流動性挑戰並制定最佳解決方案。本集團亦宣佈，除了經考慮相關債權人的權利和優先權後將促進債務重組或屬債務重組附帶的付款之外，本集團已暫停其所有境外債務項下的付款，直至境外債務重組和／或實施展期解決方案。該等境外債務包括截至最後實際可行日期賬面價值約人民幣233.8億元的七筆美元擔保票據及賬面價值約人民幣46.6億美元的美元永續次級擔保資本證券。由於暫停付款，本集團已收到若干境外債務的要求函件、加速到期通知及其他法律函件。於最後實際可行日期，境外債務重組仍在進行中，境外美元證券在聯交所已暫停交易。本集團繼續與其財務顧問及法律顧問緊密合作，以評估本集團目前的財務及營運狀況，以期制定尊重所有利害關係人權利並提供永續資本結構的解決方案，為本集團穩定經營奠定基礎。有關境外債務重組的更多詳細信息，本公司已於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在聯交所發佈的公告中披露。

此外，本集團還涉及多項未付借款、未償付的建築及日常經營應付款項、項目延遲交付以及其他事項的訴訟案件，為此本集團已在負債中計提撥備。本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。本集團有信心能夠繼續就尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；

- (ii) 出售事項將於二零二四年第三季度完成，且代價將根據買賣協議予以結算；
- (iii) 本集團正積極與其他現有貸方討論續展本集團的若干借款及／或在本集團成功完成物業開發項目並從中產生足夠現金流之前不要求立即償還。這些討論具有

建設性，重點是根據當前情況可能採取的行動，但由於市場條件的不斷變化，確實需要時間來制定或實施；

- (iv) 本集團將繼續透過一切可能的渠道尋求更多新的融資來源；
- (v) 本集團將繼續保持積極對話，以確保與主要承建商和供應商保持持續正常的業務關係，包括就付款安排及施工計劃達成協議；
- (vi) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業和已竣工物業的預售和銷售，並加快收回尚未支付的銷售款項和其他應收款項。本集團將根據市場情緒積極調整銷售及預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，以達到最新預算銷售及預售數量和金額；
- (vii) 本集團將繼續控制行政成本並控制不必要的資本支出，以保持流動性。本集團也將繼續積極評估其他措施，以進一步減少酌情支出。

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可供動用的財務資源(包括內部產生的資金及可供動用的銀行信貸)，並假設本集團管理層能夠實現各項計劃及措施(包括上述計劃及措施)，在並無不可預見的情況下，本集團將有足夠營運資金為其營運撥付資金，並履行其自本通函日期起計至少未來十二個月內到期的財務責任。然而，倘本集團的計劃及措施未能成功實施，則本集團自本通函日期起計至少十二個月內將並無足夠的營運資金。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的有關確認。

## 5. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，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。

誠如本公司二零二三年年報所披露，本集團預計短期內房地產市場制約因素依然存在，需求可能穩中有降。中長期房地產持續發展有堅實支撐，來自城鎮化、改善、拆遷改造的需求將支撐未來市場規模，中國房地產行業仍然是值得深耕的大行業。房地產供求關係發生重大轉變，市場信心恢復、房企修復和出清仍需時日。行業進入發展新模式，原有的「高槓桿、高周轉、高風險」的發展模式不可持續，輕資產轉型業務是大勢所趨，轉向依靠產品、依靠服務實現可持續經營。

於出售事項交割後，餘下集團的主營業務將維持不變。出售事項將可即時帶來大量現金流入，有助於緩解餘下集團的流動資金困境。餘下集團的物業投資覆蓋範圍仍十分廣闊。餘下集團及其合營企業和聯營公司持有超過22個經營中投資物業，大多數為位於北京、上海及杭州等主要城市的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。餘下集團繼續致力於高質量交付、可持續運營及推廣輕資產業務模式。發展項目代建、城市更新、資產管理、商業物業管理、基金管理及專業服務等輕資產業務的擴展及增長，將有助鞏固及提升餘下集團的可持續經營及增長能力。餘下集團的輕資產代建業務已於北京、武漢、濟南等地獲得多個代建項目，涉及各種物業類別，例如住宅、商業、酒店及物流園。

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之報告全文，以供載入本通函。

## 獨立執業會計師有關目標公司的財務資料的審閱報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 致遠洋集團控股有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

吾等已審閱北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)載於第II-3至II-9頁之未經審核財務資料，當中包括目標公司於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年四月三十日之未經審核財務狀況表以及截至該等日期止各期間的未經審核損益表、未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及解釋附註(「未經審核財務資料」)。未經審核財務資料乃僅供納入遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)刊發有關出售目標公司之日期為二零二四年六月二十五日之通函(「通函」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)條而編製。

### 董事就未經審核財務資料的責任

貴公司董事負責根據未經審核財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列目標公司之未經審核財務資料。貴公司董事亦負責落實管理層認為編製未經審核財務資料所必要之內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。未經審核財務資料並無足夠資料構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定之全套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

### 執業會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等的協定委聘條款對未經審核財務資料作出意見，除此之外並無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

吾等已根據香港審閱委聘準則(「香港審閱委聘準則」)第2400號(修訂本)「審閱過往財務報表的委聘」及參考香港會計師公會頒佈的執業指引第750號「根據香港上市規則審閱非常重大出售事項的財務資料」進行審閱。根據香港審閱委聘準則第2400號(修訂本)的規定，吾等應就任何令吾等相信未經審核財務資料在各重大方面未根據適用財務報告框架編製的事項作總結。此準則亦要求吾等遵守相關道德規範。

根據香港審閱委聘準則第2400號(修訂本)審閱財務資料為有限鑒證工作。執業會計師審閱工作主要包括對於實體內管理層與其他人員進行詢問(如適用)，並應用分析程序以及對取得的證據進行評估。

審閱中執行的程序遠少於根據香港核數準則進行的審核中執行的程序。因此，吾等不對本財務資料發表審核意見。

## 結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項導致吾等認為目標公司於有關期間之未經審核財務資料在所有重大方面並無根據未經審核財務資料附註2所載的編製基準編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

香港，二零二四年六月二十五日

## 未經審核損益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	—	—	—	—	—
其他收入	1,454	1,283	106	24	53
其他虧損 — 淨額	(11,092)	—	—	—	—
投資物業公平值變動	92,954	(19,634)	(1,472,330)	16,573	104,773
銷售及市場推廣費用	—	(1,877)	(3,466)	(89)	(2,088)
行政費用	(6,912)	(4,055)	(3,645)	(921)	(603)
除所得稅前溢利／(虧損)	76,404	(24,283)	(1,479,335)	15,587	102,135
所得稅(開支)／抵免	(23,238)	4,908	368,082	(4,143)	(26,193)
年度／期間溢利／(虧損)	<u>53,166</u>	<u>(19,375)</u>	<u>(1,111,253)</u>	<u>11,444</u>	<u>75,942</u>

## 未經審核全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
年度／期間					
溢利／(虧損)	53,166	(19,375)	(1,111,253)	11,444	75,942
其他全面收益，					
扣除稅項					
其後將不會重新分類至					
損益之項目	—	—	—	—	—
其後可能重新分類至					
損益之項目	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
年度／期間全面					
收益／(虧損)總額	<u>53,166</u>	<u>(19,375)</u>	<u>(1,111,253)</u>	<u>11,444</u>	<u>75,942</u>

## 未經審核財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年四月三十日：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	四月三十日 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	524	685	931	804
投資物業	12,152,000	12,700,000	11,985,580	12,176,580
其他應收款項及 預付款項	40,759	262,124	245,102	247,745
遞延所得稅資產	—	—	349,752	323,559
<b>非流動資產總額</b>	<b>12,193,283</b>	<b>12,962,809</b>	<b>12,581,365</b>	<b>12,748,688</b>
<b>流動資產</b>				
其他應收款項及預付 款項	1,415	1,161	1,004	1,089
現金及現金等價物	4,176	8,929	86,556	70,642
<b>流動資產總額</b>	<b>5,591</b>	<b>10,090</b>	<b>87,560</b>	<b>71,731</b>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項	484,805	278,497	352,043	326,465
<b>流動負債總額</b>	<b>484,805</b>	<b>278,497</b>	<b>352,043</b>	<b>326,465</b>
<b>流動負債淨額</b>	<b>(479,214)</b>	<b>(268,407)</b>	<b>(264,483)</b>	<b>(254,734)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>11,714,069</b>	<b>12,694,402</b>	<b>12,316,882</b>	<b>12,493,954</b>
<b>非流動負債</b>				
貸款	2,111,000	3,063,630	3,760,060	3,861,190
其他應付款項	79,160	131,146	186,779	186,779
遞延所得稅負債	23,238	18,330	—	—
<b>非流動負債總額</b>	<b>2,213,398</b>	<b>3,213,106</b>	<b>3,946,839</b>	<b>4,047,969</b>
<b>資產淨額</b>	<b>9,500,671</b>	<b>9,481,296</b>	<b>8,370,043</b>	<b>8,445,985</b>
<b>權益</b>				
繳足股本	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
保留溢利／ (累計虧損)	671	(18,704)	(1,129,957)	(1,054,015)
<b>權益總額</b>	<b>9,500,671</b>	<b>9,481,296</b>	<b>8,370,043</b>	<b>8,445,985</b>

## 未經審核權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月：

	繳足股本 人民幣千元 (未經審核)	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於二零二一年一月一日	2,857,000	(52,495)	2,804,505
全面收益			
年度溢利	—	53,166	53,166
其他全面收益	—	—	—
年度全面收益總額	—	53,166	53,166
與目標公司擁有人進行的交易 來自股權持有人的注資	6,643,000	—	6,643,000
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	9,500,000	671	9,500,671
全面收益			
年度虧損	—	(19,375)	(19,375)
其他全面收益	—	—	—
年度全面收益總額	—	(19,375)	(19,375)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	9,500,000	(18,704)	9,481,296
全面收益			
年度虧損	—	(1,111,253)	(1,111,253)
其他全面收益	—	—	—
年度全面收益總額	—	(1,111,253)	(1,111,253)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	9,500,000	(1,129,957)	8,370,043
全面收益			
期間溢利	—	75,942	75,942
其他全面收益	—	—	—
期間全面收益總額	—	75,942	75,942
於二零二四年四月三十日	<u>9,500,000</u>	<u>(1,054,015)</u>	<u>8,445,985</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	9,500,000	(18,704)	9,481,296
全面收益			
期間溢利	—	11,444	11,444
其他全面收益	—	—	—
期間全面收益總額	—	11,444	11,444
於二零二三年四月三十日	<u>9,500,000</u>	<u>(7,260)</u>	<u>9,492,740</u>

## 未經審核現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年及二零二四年四月三十日止四個月：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額	4	16,179	10,093	(4,449)	327	(2,589)
投資活動的現金流量						
購買投資物業		(335,183)	(435,724)	(468,676)	(174,448)	(96,849)
建造投資物業之預付款項		—	(204,612)	(102,347)	(8,019)	—
購買物業、機器及設備		(598)	(714)	(298)	(169)	(91)
已付利息		(266,107)	(144,047)	(144,317)	(38,256)	(45,015)
投資活動所用現金淨額		<u>(601,888)</u>	<u>(785,097)</u>	<u>(715,638)</u>	<u>(220,892)</u>	<u>(141,955)</u>
融資活動的現金流量						
來自股權持有人的注資		6,643,000	—	—	—	—
貸款所得款項		2,111,000	952,630	696,430	214,000	101,130
償還貸款		(6,000,000)	—	—	—	—
應收權益持有人之信託貸款所得款項		3,324,784	219,419	127,997	22,530	27,500
償還權益持有人之信託貸款		<u>(5,508,235)</u>	<u>(392,292)</u>	<u>(26,713)</u>	<u>(17,915)</u>	<u>—</u>
融資活動所得現金淨額		<u>570,549</u>	<u>779,757</u>	<u>797,714</u>	<u>218,615</u>	<u>128,630</u>
現金及現金等價物						
(減少)／增加		(15,160)	4,753	77,627	(1,950)	(15,914)
匯率變動之影響		(11,139)	—	—	—	—
年／期初現金及現金等價物		<u>30,475</u>	<u>4,176</u>	<u>8,929</u>	<u>8,929</u>	<u>86,556</u>
年／期末現金及現金等價物		<u><u>4,176</u></u>	<u><u>8,929</u></u>	<u><u>86,556</u></u>	<u><u>6,979</u></u>	<u><u>70,642</u></u>

## 未經審核財務資料附註

### 1. 一般資料

遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)為一間於二零零七年三月十二日在香港註冊成立的有限公司。貴公司及其附屬公司(「貴集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)境內從事投資控股、物業發展及物業投資等業務。貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)為一家於中國成立的有限責任公司。目標公司主要於中國從事土地和房地產開發業務。

於二零二四年六月七日，貴集團之全資附屬公司北京穎煜企業管理諮詢有限公司及天津頤港通企業管理有限公司(「該等賣方」)與國壽啟航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)、北京三里屯南區物業管理有限公司及緻港有限公司(「該等買方」)訂立股權及債權轉讓協議，據此，該等賣方有條件同意出售目標公司合共64.79%之股權，並轉讓目標公司於該建議出售交割時結欠該等賣方的全部貸款(「出售事項」)。

未經審核財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有說明者外，所有金額已約整至最接近之千位數(人民幣千元)。

### 2. 編製未經審核財務資料基準

目標公司於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年四月三十日止四個月(「有關期間」)的未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供納入貴公司將就出售事項發出之通函內。

於出售事項交割後，目標公司將不再為貴集團的合營企業及目標公司財務業績將不再於貴集團的綜合財務報表入賬。

目標公司的未經審核財務資料乃根據貴公司於有關期間之會計政策確認及計量，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。目標公司的未經審核財務資料按歷史成本法編製，並就重估投資物業(按公平值入賬)作出修訂。

未經審核財務資料並無足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所述之全套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告，並應與貴集團於有關期間之相關已刊發年度報告及／或中期財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策變動

編製未經審核財務資料所採納的會計政策與編製 貴公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的年度財務報表時所採納的會計政策一致，惟於截至二零二四年四月三十日止四個月首次採納的以下修訂除外。

香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (經修訂)之相關修訂及附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號的修訂	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回交易中的租賃負債

上述修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，對目標公司的未經審核財務資料並無任何影響。

### 4. 現金流量資料

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>					
年／期內溢利／(虧損)	53,166	(19,375)	(1,111,253)	11,444	75,942
就以下項目作出調整：					
所得稅開支／(抵免)	23,238	(4,908)	(368,082)	4,143	26,193
匯兌收益及虧損淨額	11,139	—	—	—	—
物業、機器及設備折舊	92	253	382	113	154
其他應收款項減值虧損	12	74	58	5	12
投資物業公平值 (收益)／虧損	<u>(92,954)</u>	<u>19,634</u>	<u>1,472,330</u>	<u>(16,573)</u>	<u>(104,773)</u>
營運資金變動前之 營運虧損	(5,307)	(4,322)	(6,565)	(868)	(2,472)
其他應收款項及預付款 項減少／(增加)	2,411	(37,964)	(11,602)	(6,265)	(3,287)
其他應付款項增加	<u>19,075</u>	<u>52,379</u>	<u>13,718</u>	<u>7,460</u>	<u>3,170</u>
<b>經營活動所得／(所用) 現金淨額</b>	<u>16,179</u>	<u>10,093</u>	<u>(4,449)</u>	<u>327</u>	<u>(2,589)</u>

## 緒言

下文載列本集團(不包括目標公司(定義見下文))(**「餘下集團」**)於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關註釋(**「未經審核備考財務資料」**)，內容有關建議出售本集團於北京星泰通港置業有限公司(**「目標公司」**)全部股權及其對應的債權(**「出售事項」**)，此乃按下文所載附註的基準編製，以供說明出售事項的影響，猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日(如適用)完成。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本集團二零二三年年報的本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(已就出售事項作出下文所載備考調整)編製。本集團二零二三年年報包括本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

餘下集團的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本集團二零二三年年報的本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(已就出售事項作出下文所載備考調整)編製。

未經審核備考財務資料乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(**「上市規則」**)第4.29段，並參照香港會計師公會(**「香港會計師公會」**)頒佈之會計指引第7號**「編製備考財務資料以供載入投資通函」**，基於彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，其未必能真實反映倘出售事項於二零二三年十二月三十一日完成，餘下集團於二零二三年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或倘出售事項於二零二三年一月一日完成，餘下集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團二零二三年年報所載本集團歷史財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱覽。

## 餘下集團未經審核備考綜合損益表

	備考調整					餘下集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註8
	本集團 截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註8	
營業額	46,459,008	—	—	—	—	46,459,008
銷售成本	(45,276,191)	—	—	—	—	(45,276,191)
毛利	1,182,817	—	—	—	—	1,182,817
利息及其他收入	854,411	—	—	(6,806)	—	847,605
其他虧損 — 淨額	(672,379)	—	—	—	(2,477,468)	(3,149,847)
投資物業公平值變動	(928,020)	—	—	—	—	(928,020)
銷售及市場推廣費用	(1,169,502)	—	—	—	—	(1,169,502)
金融資產減值虧損	(11,282,720)	—	1,971	—	—	(11,280,749)
行政費用	(1,694,518)	—	—	—	—	(1,694,518)
經營虧損	(13,709,911)	—	1,971	(6,806)	(2,477,468)	(16,192,214)
財務費用	(3,517,124)	—	—	—	—	(3,517,124)
分佔合營企業業績	(936,319)	723,074	—	—	—	(213,245)
分佔聯營公司業績	(1,397,411)	—	—	—	—	(1,397,411)
除所得稅前虧損	(19,560,765)	723,074	1,971	(6,806)	(2,477,468)	(21,319,994)
所得稅開支	(1,424,120)	—	—	—	—	(1,424,120)
年度虧損	(20,984,885)	723,074	1,971	(6,806)	(2,477,468)	(22,744,114)
應佔：						
— 本公司擁有人	(21,096,541)	723,074	1,971	(6,806)	(2,477,468)	(22,855,770)
— 非控制性權益	111,656	—	—	—	—	111,656
	<u>(20,984,885)</u>	<u>723,074</u>	<u>1,971</u>	<u>(6,806)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(22,744,114)</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合全面收益表

	本集團				備考調整		餘下集團	
	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註8
年度虧損	<u>(20,984,885)</u>	<u>723,074</u>	<u>1,971</u>	<u>(6,806)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(22,744,114)</u>
其他全面(虧損)/ 收益，除稅後 後續不會重新分類至 損益的項目：								
按公平值計入其他 全面收益的金融 資產的公平值變 動，除稅後	(190,269)	—	—	—	—	—	—	(190,269)
後續可能重新分類至 損益的項目：								
匯兌差異	(273,403)	—	—	—	—	—	—	(273,403)
遞延對沖收益	56,486	—	—	—	—	—	—	56,486
享有按權益法入賬 的投資的其他 全面收益份額	<u>164,174</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>164,174</u>
年度其他全面虧損	<u>(243,012)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(243,012)</u>
年度全面虧損總額	<u>(21,227,897)</u>	<u>723,074</u>	<u>1,971</u>	<u>(6,806)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(22,987,126)</u>
應佔年度全面 (虧損)/ 收益總額：								
— 本公司擁有人	(21,410,410)	723,074	1,971	(6,806)	(2,477,468)	(2,477,468)	(2,477,468)	(23,169,639)
— 非控制性權益	<u>182,513</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>182,513</u>
年度全面虧損總額	<u>(21,227,897)</u>	<u>723,074</u>	<u>1,971</u>	<u>(6,806)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(2,477,468)</u>	<u>(22,987,126)</u>

## 餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		備考調整		餘下集團	
	於二零二三年				於二零二三年	
	十二月				十二月	
	三十一日				三十一日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2、4	附註3、4	附註4		
<b>資產及負債</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、機器及設備	3,492,480	—	—	—	3,492,480	
使用權資產	1,745,946	—	—	—	1,745,946	
土地使用權	212,009	—	—	—	212,009	
無形資產	400,164	—	—	—	400,164	
商譽	1,243,182	—	—	—	1,243,182	
投資物業	15,857,341	—	—	—	15,857,341	
於合營企業之權益	18,679,921	(5,460,706)	—	—	13,219,215	
於聯營公司之權益	3,915,886	—	—	—	3,915,886	
按公平值計入其他全面收益的						
金融資產	777,280	—	—	—	777,280	
按公平值計入損益的金融資產	4,748,336	—	—	—	4,748,336	
貿易及其他應收款項及預付款項	6,878,282	—	(105,196)	—	6,773,086	
遞延所得稅資產	2,207,743	—	—	—	2,207,743	
<b>非流動資產總額</b>	<b>60,158,570</b>	<b>(5,460,706)</b>	<b>(105,196)</b>	<b>—</b>	<b>54,592,668</b>	
<b>流動資產</b>						
發展中物業	48,516,015	—	—	—	48,516,015	
存貨(按成本)	1,379,381	—	—	—	1,379,381	
可收回土地發展成本	1,279,428	—	—	—	1,279,428	
已落成待售物業	26,713,610	—	—	—	26,713,610	
按公平值計入損益的金融資產	646,833	—	—	—	646,833	
貿易及其他應收款項及預付款項	62,409,893	—	(13,376)	3,816,000	66,212,517	
合約資產	46,590	—	—	—	46,590	
受限制銀行存款	3,033,268	—	—	—	3,033,268	
現金及現金等價物	1,988,738	—	—	—	1,988,738	
<b>流動資產總額</b>	<b>146,013,756</b>	<b>—</b>	<b>(13,376)</b>	<b>3,816,000</b>	<b>149,816,380</b>	

	本集團		備考調整		餘下集團	
	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2、4	人民幣千元 附註3、4	人民幣千元 附註4	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	附註4
<b>流動負債</b>						
貸款	69,750,588	—	—	—	69,750,588	
租賃負債	150,898	—	—	—	150,898	
貿易及其他應付款項	49,096,209	—	—	—	49,096,209	
合約負債	20,872,878	—	—	—	20,872,878	
應付所得稅	14,560,975	—	—	—	14,560,975	
按公平值計入損益的金融負債	33,764	—	—	—	33,764	
<b>流動負債總額</b>	<u>154,465,312</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>154,465,312</u>	
<b>流動負債淨額</b>	<u>(8,451,556)</u>	<u>—</u>	<u>(13,376)</u>	<u>3,816,000</u>	<u>(4,648,932)</u>	
<b>總資產減流動負債</b>	<u>51,707,014</u>	<u>(5,460,706)</u>	<u>(118,572)</u>	<u>3,816,000</u>	<u>49,943,736</u>	
<b>非流動負債</b>						
貸款	26,392,734	—	—	—	26,392,734	
租賃負債	1,822,109	—	—	—	1,822,109	
貿易及其他應付款項	683,491	—	—	—	683,491	
遞延所得稅負債	2,016,697	—	—	—	2,016,697	
<b>非流動負債總額</b>	<u>30,915,031</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,915,031</u>	
<b>資產淨額</b>	<u>20,791,983</u>	<u>(5,460,706)</u>	<u>(118,572)</u>	<u>3,816,000</u>	<u>19,028,705</u>	

	本集團		備考調整		餘下集團
	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2、4	人民幣千元 附註3、4	人民幣千元 附註4	於二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益					
股本	27,329,232	—	—	—	27,329,232
其他儲備	(7,854,369)	—	—	—	(7,854,369)
累計虧損	<u>(12,446,306)</u>	<u>(5,460,706)</u>	<u>(118,572)</u>	<u>3,816,000</u>	<u>(14,209,584)</u>
	<u>7,028,557</u>	<u>(5,460,706)</u>	<u>(118,572)</u>	<u>3,816,000</u>	<u>5,265,279</u>
非控制性權益	<u>13,763,426</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,763,426</u>
權益總額	<u><u>20,791,983</u></u>	<u><u>(5,460,706)</u></u>	<u><u>(118,572)</u></u>	<u><u>3,816,000</u></u>	<u><u>19,028,705</u></u>

## 餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團			餘下集團
	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	備考調整		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
		人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註9	
<b>經營活動的現金流量</b>				
經營所得現金	5,716,955	—	—	5,716,955
已付利息	(3,548,456)	—	—	(3,548,456)
已付所得稅	(538,421)	—	—	(538,421)
經營活動所得現金淨額	<u>1,630,078</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,630,078</u>
<b>投資活動的現金流量</b>				
購買物業、機器及設備	(173,265)	—	—	(173,265)
購買投資物業	(20,799)	—	—	(20,799)
出售物業、機器及設備所得款項	73,645	—	—	73,645
出售投資物業所得款項	19,050	—	—	19,050
購買無形資產及土地使用權	(11,088)	—	—	(11,088)
購買按公平值計入損益的金融資產	(259,100)	—	—	(259,100)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	22,607	—	—	22,607
收取金融工具股息	57,000	—	—	57,000
扣除因收購而取得現金後購買附屬公司	(391,940)	—	—	(391,940)
扣除因處置而取得現金後出售附屬公司權益	436,028	—	—	436,028
注資予合營企業	(99,777)	—	—	(99,777)

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註8	人民幣千元 附註9	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
<b>投資活動的現金流量(續)</b>				
合營企業之股本減少	10,780	—	—	10,780
出售委託貸款所得款項	—	124,828	—	124,828
出售合營企業所得款項	4,556,749	3,691,172	—	8,247,921
聯營公司之股本減少	78,702	—	—	78,702
出售聯營公司權益所得款項	30,124	—	—	30,124
收取合營企業及聯營公司股息	46,872	—	—	46,872
借予第三方及關聯方委託貸款	(407,757)	—	—	(407,757)
償還第三方及關聯方委託貸款	1,169,961	—	(17,307)	1,152,654
預付關聯方及第三方款項	(7,075,039)	—	20,947	(7,054,092)
關聯方及第三方償還款項	8,196,796	—	—	8,196,796
已收利息	249,408	—	—	249,408
	<u>6,508,957</u>	<u>3,816,000</u>	<u>3,640</u>	<u>10,328,597</u>
投資活動所得現金淨額				

	本集團			餘下集團		
	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註1	備考調整		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 附註8	附註9	
<b>融資活動的現金流量</b>						
貸款所得款項	6,765,318	—	—	6,765,318		
償還貸款	(16,276,280)	—	—	(16,276,280)		
非控制性權益注資	108,381	—	—	108,381		
向非控制性權益派付股息	(394,221)	—	—	(394,221)		
有關股本證券的分紅	(144,827)	—	—	(144,827)		
與非控制性權益交易所付代價	(577,079)	—	—	(577,079)		
有關資本工具的分紅	(15,941)	—	—	(15,941)		
租賃負債付款	(239,314)	—	—	(239,314)		
融資活動所用現金淨額	(10,773,963)	—	—	(10,773,963)		
現金及現金等價物(減少)/增加	(2,634,928)	3,816,000	3,640	1,184,712		
年初現金及現金等價物	4,623,126	—	—	4,623,126		
現金及現金等價物匯率變動影響	540	—	—	540		
年終現金及現金等價物	1,988,738	3,816,000	3,640	5,808,378		

## 未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度年報所載本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表。
2. 該調整指終止確認於目標公司的股權(猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行)。該金額指本集團應佔目標公司的淨資產,其乃摘錄自本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
3. 該調整指終止確認借予目標公司委託貸款的賬面淨值(經扣除虧損撥備)(猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行)。借予目標公司委託貸款乃摘錄自本集團於二零二三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
4. 該調整指出售事項的備考虧損(猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行),其計算如下:

	附註	人民幣千元
總代價	(i)	3,816,000
減: 於目標公司的股權	2	(5,460,706)
減: 借予目標公司委託貸款	3	<u>(118,572)</u>
出售事項的備考虧損		<u><u>(1,763,278)</u></u>

(i) 該金額指將自出售事項日期起一年內收取的出售事項的現金代價淨額人民幣3,816百萬元。

5. 該調整指撥回分佔目標公司業績,其乃摘錄自本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表(假設出售事項已於二零二三年一月一日進行)。
6. 該調整指借予目標公司委託貸款的預期信貸虧損撥備撥回,其乃摘錄自本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表(假設出售事項已於二零二三年一月一日進行)。
7. 該調整指就借予目標公司委託貸款所確認利息收入的撥回,其乃摘錄自本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表(假設出售事項已於二零二三年一月一日進行)。

8. 該調整指出售事項的備考虧損及淨現金流量(猶如出售事項已於二零二三年一月一日進行)，其計算如下：

	附註	人民幣千元
總代價	(i)	3,816,000
減：於目標公司的股權	(ii)	(6,183,780)
減：借予目標公司委託貸款	(iii)	<u>(109,688)</u>
出售事項的備考虧損		<u><u>(2,477,468)</u></u>

	附註	人民幣千元
總代價	(i)	<u>3,816,000</u>
出售事項的淨現金流量		<u><u>3,816,000</u></u>

- (i) 該金額指將自出售事項日期起一年內收取的出售事項的現金代價淨額人民幣3,816百萬元。
- (ii) 該金額指於二零二三年一月一日本集團應佔目標公司的淨資產。
- (iii) 該金額指於二零二三年一月一日借予目標公司委託貸款的賬面淨值。
9. 該調整指目標公司償還委託貸款及預付目標公司委託貸款之撥回，其乃摘錄自本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表(假設出售事項已於二零二三年一月一日進行)。
10. 上述有關未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對餘下集團產生持續影響。
11. 概無就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出調整，以反映二零二三年一月一日之後本集團訂立的任何貿易或其他交易，以及概無就未經審核備考綜合財務狀況表作出調整，以反映二零二三年十二月三十一日之後本集團訂立的任何貿易或其他交易。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之餘下集團的未經審核備考財務資料報告全文，以供載入本通函。

### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

### 致遠洋集團控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就遠洋集團控股有限公司（「貴公司」）董事編製的 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括日期為二零二四年六月二十五日有關建議出售 貴集團於北京星泰通港置業有限公司（「目標公司」）之全部股權及其對應的債權的通函（「通函」）附錄三第III-1頁至第III-11頁所載於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議出售 貴集團於目標公司之全部股權及其對應的債權（「出售事項」）對 貴集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況（猶如出售事項已於二零二三年十二月三十一日進行）及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（猶如出售事項已於二零二三年一月一日進行）的影響。作為此過程的一部分，有關 貴集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表的資料已由 貴公司董事自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中摘錄出來，而關於該財務報表的不發表意見的核數師報告已予刊發。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所進行財務報表的審核或審閱或其他核證或相關服務工作所採取質量管理」，該準則要求事務所設計、執行及運作質量管理制度，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。除對吾等於發出日期所指明的收件人所負的責任外，吾等概不就以往發出編製未經審核備考財務資料所用財務資料的任何報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明一項重大事件或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如事件已發生或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零二三年十二月三十一日或二零二三年一月一日的出售事項的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二四年六月二十五日

## 餘下集團的管理層討論及分析

下文載列截至2021年、2022年及2023年12月31日止3個年度各年就餘下集團的經營業績的管理層討論及分析。下文載列資料主要分別摘錄自2021年年報、2022年年報及2023年年報。

下文對餘下集團的管理層討論及分析乃不包括目標公司的情況，僅就本通函及說明用途下作出。餘下集團的主要業務不會因出售事項而改變。出售事項後，餘下集團將繼續開展其現有業務。

### (a) 截至2023年12月31日止年度

#### 財務回顧

##### 營業額

截至2023年12月31日止年度，餘下集團2023年營業額較2022年的人民幣461.27億元上升約1%至人民幣464.59億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的84%。於2023年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為7%，26%，18%，16%，29%及4%。

於2023年，來自物業投資的營業額增加了約14%至人民幣4.46億元(2022年：人民幣3.91億元)。於2023年12月31日，餘下集團及其合營企業和聯營公司合共持有超過22個經營中投資物業，大多數為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。其中，北京遠洋樂堤港商業部分於2023年6月開業，寫字樓部分亦於2023年12月入市。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。2023年，餘下集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣28.85億元，較2022年的人民幣28.68億元上升了約1%，維持高效的營運能力及與主業之協同效應。

受國內整體房地產市場下行的影響，其他房地產相關業務(包括建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等業務)的整體收入為人民幣41.35億元(2022年：人民幣57.36億元)，於2023年下降幅度較大。

### 銷售成本

於2023年，餘下集團總銷售成本為人民幣452.76億元(2022年：人民幣437.50億元)。餘下集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2023年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2022年每平方米約人民幣5,700元上升至每平方米約人民幣6,500元，主要是由於2023年位於一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,700元(2022年：每平方米人民幣5,500元)。

### 毛利

本年度毛利為人民幣11.83億元，較2022年下降約50%。於2023年，毛利率下降至3%(2022年：5%)。毛利率的下降主要是由於2023年國內整體房地產市場氣氛仍然低迷，(i)行業毛利率未有顯著回升；及(ii)餘下集團對存貨計提減值撥備增加。

### 利息及其他收入及其他虧損(淨額)

於2023年，利息及其他收入較2022年的人民幣10.87億元下降約22%至人民幣8.48億元，下降主要原因是由於年內利息收入和股息收入減少。

於2023年，餘下集團錄得其他虧損(淨額)人民幣6.72億元(2022年：人民幣26.89億元)，錄得其他虧損(淨額)的主要原因是年內國內房地產市場低迷，經營環境嚴峻。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的出售合營企業及聯營公司淨收益、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及訴訟撥備。

### 投資物業重估

於2023年，受國內整體房地產市場下行影響，餘下集團於2023年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣9.28億元(2022年：人民幣2.56億元)。

### 營運費用

2023年的銷售和市場推廣費用為人民幣11.70億元(2022年：人民幣18.03億元)，較去年減少約35%。年內該費用減少主要是由於國內整體房地產市場氣氛低

迷，(i)協議銷售額下降；及(ii)餘下集團為此推出較多市場推廣活動，以期推動項目銷售的綜合反映。該等成本佔2023年協議銷售總額約2.3% (2022年：1.8%)。

餘下集團實行嚴格的成本控制政策，2023年的行政費用輕微下降至人民幣16.95億元(2022年：人民幣16.98億元)，約佔2023年營業額3.6% (2022年：3.7%)。餘下集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

#### 金融資產減值損失淨額

於2023年，餘下集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣112.81億元(2022年：人民幣78.46億元(經重述<sup>註1</sup>)。該費用增加主要是由於年內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難等多重不利因素的疊加影響，餘下集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。

#### 財務費用

於2023年，餘下集團加權平均利率由2022年的5.16%上升至5.63%。年內餘下集團已付或應計的總利息開支上升至人民幣53.58億元(2022年：人民幣50.64億元)。其中人民幣35.17億元(2022年：人民幣30.66億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

#### 稅項

於2023年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣3.61億元(2022年：人民幣11.75億元)。該費用的下降是主要由於資產減損相關原因導致的先前年度確認的應納稅暫時性差異減少。此外，土地增值稅於2023年下降至人民幣10.63億元(2022年：人民幣14.51億元)，下降的主要原因是2023年適用的稅率較低。

#### 餘下集團擁有人應佔虧損

2023年餘下集團擁有人應佔虧損為人民幣203.78億元(2022年：人民幣190.24億元(經重述<sup>註1</sup>)。2023年錄得虧損的主要原因包括於年內(i)中國的整體房地產市場低迷，導致毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥備增加；及(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降。

註1：於編製本集團截至2023年12月31日止財政年度的綜合財務報表時，本集團管理層發現了先前發佈的綜合財務報表中的會計錯誤。因此，本集團重新評估本集團於2022年12月31日於瑞喜

投資的賬面值及其截至2022年12月31日止年度應佔損益及其他全面收益，以及應於2022年12月31日確認的減值虧損金額。詳情請參閱本集團2023年的年報。

### 財務資源及流動資金

於2023年，餘下集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策和目標，以降低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2022年年底的人民幣970.23億元下降至2023年底的人民幣961.43億元，其中60%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如美元及港元。約63%的集團借款為定息借款。

於2023年12月31日，餘下集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣50.22億元，其中約99%(2022年12月31日：99%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為美元及港元；流動比率為0.97倍。於2023年，餘下集團積極開展流動性風險化解工作，持續專注於物業開發項目的高品質交付，設法釋放經營現金流，以維持餘下集團的業務穩定。

於2023年12月31日，餘下集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為478%(2022年12月31日：207%(經重述))。淨借貸比率上升主要是由於2023年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻等極端因素疊加的影響，整體行業利潤被侵蝕，導致資金回籠速度仍然較慢，使淨借貸比率上升。

餘下集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2023年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2022年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	69,751	73%	38,092	39%
1年至2年內到期	11,027	11%	21,062	22%
2年至5年內到期	9,386	10%	30,061	31%
5年以上到期	<u>5,979</u>	<u>6%</u>	<u>7,808</u>	<u>8%</u>
合計	<u>96,143</u>	<u>100%</u>	<u>97,023</u>	<u>100%</u>

#### 財務擔保及資產抵押

於2023年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣165.91億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。

於2023年12月31日，餘下集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業、餘下集團若干附屬及聯屬公司權益及貿易及其他應收款項作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣163.05億元(2022年12月31日：人民幣103.70億元)及長期貸款人民幣164.76億元(2022年12月31日：人民幣152.75億元)。於2023年12月31日，餘下集團抵押資產佔總資產值約27%(2022年12月31日：18%)。

#### 資本承擔

餘下集團已就土地購置及物業項目簽訂若干協議。於2023年12月31日，餘下集團的資本承擔總額為人民幣88.19億元(2022年12月31日：人民幣96.26億元)。

#### 或然負債

於2023年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣165.91億元(2022年12月31日：人民幣206.77億元)。

於2023年12月31日，餘下集團就合營企業、聯營公司及第三方的借款提供擔保為人民幣605.94億元(2022年12月31日：人民幣55.23億元)。

### 外匯風險

於2023年12月31日，餘下集團約40%的貸款為美元及港元。因此，餘下集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，餘下集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。餘下集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。我們的營運資金並未受到匯率波動的的重大影響，餘下集團亦將持續密切監察匯率波動情況，考慮採取適當措施盡可能降低匯率風險。

### 僱員

於2023年12月31日，餘下集團共有員工13,942人(2022年12月31日：13,428人)，員工數量增加主要是由於餘下集團客戶服務業務板塊擴展。同時，餘下集團在2023年繼續主動對人員配置進行優化，着力提升運營效率，優化資源配置。計及購股權的攤銷費用，餘下集團於2023年員工薪酬開支減少約9%至人民幣24.41億元(2022年：人民幣26.84億元)。該減少主要為開發業務板塊員工薪酬開支的減少及客戶服務業務板塊擴展的綜合反映。

### 購股權計劃

於2018年8月6日，股東批准一項購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)(詳情於本公司於2018年7月16日的通函載列)有效期為十年期直至2028年8月5日為止，惟根據二零一八年購股權計劃規定提早終止則除外。

### 有關附屬公司、合營企業及聯營公司的重大收購及出售

- 收購中國一家物業開發公司全部股權

於2023年2月8日，於透過山東產權交易中心完成競投程序後，北京遠盛昌房地產開發有限公司(「北京遠盛昌」，本公司之全資附屬公司)(作為買方)與山東德天置業有限公司(「山東德天」)(作為賣方)訂立產權交易協議，內容有關北京遠盛昌向山

東德天收購(a)山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)的全部股權及(b)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)(金額為人民幣1,584,414,200元)，總代價為人民幣1,584,414,201元。山東德天嘉業主要業務為物業開發及其主要資產為位於中國山東省濟南市北湖核心區的四幅土地，總佔地面積為137,504平方米，總建築面積約為534,600平方米，作住宅及商業用途。

於上述交易交割後，山東德天嘉業應成為本公司之全資附屬公司，其財務業績應併入餘下集團之財務報表。上述交易已於2023年期間完成交割。

上述交易的詳情已於本公司日期為2023年2月8日的公告中披露。

- 售後回租安排

於2023年1月至3月期間，北京雲泰數通互聯網科技有限公司(本公司非全資附屬公司)及其控制的若干全資附屬公司或實體(作為承租人)分別與誠通融資租賃有限公司及中廣核國際融資租賃(天津)有限公司(各自作為出租人)就若干租賃資產(主要包括數據中心的配套設備及設施)訂立售後回租協議，據此，相關出租人會向相關承租人購買相關租賃資產(最高購買價格總額分別為人民幣475百萬元及人民幣375百萬元)，並會將有關租賃資產回租予相關承租人(最高租賃款項總額分別約為人民幣535.08百萬元及人民幣431.81百萬元)，各自分別為期五年及六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。待相關承租人已根據相關售後回租協議的條款向相關出租人支付所有租賃款項及其他應付款項(如有)後，相關承租人有權以象徵式代價回購相關租賃資產。根據香港財務報告準則，上述售後回租安排項下的交易應作為融資安排入賬。

上述售後回租安排的詳情已於本公司日期分別為2023年2月27日及2023年3月10日的公告中披露。

- 有關一個中國物業項目的交易

於2023年5月29日，遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股中國」)(本公司之全資附屬公司)、中遠酒店物業管理有限公司(「中遠酒店物管公司」)(遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司)及北京居然之家家居連鎖有限公司(「居然之家」)就(其中包括)以下各項訂立合作協議：(1)遠洋控股中國向居然之家轉讓有關北京睿鴻商業管理有限公司(「北京睿鴻」，為位於中國北京稱為遠洋未來廣場(北京)的一個購物中心(「北京物業」)的業主)全部或部分股權及債務權益的優先收購權(「優先收購權轉讓」)，據此，遠洋控股中國應指定居然之家作為行使該優先收購權的實體，以向中聯前源不動產基金管理有限公司(代表中聯前源 — 遠洋集團一號私募投資基金(其中所有基金單位由一項資產支持專項計劃持有，而本公司的聯繫人為根據計劃發行的次級類別證券的持有人))購買北京睿鴻的全部股權及債務權益(「北京睿鴻買賣」)；(2)中遠酒店物管公司透過於優先收購權轉讓及北京睿鴻買賣交割後向北京睿鴻出售的方式將位於北京物業的53個停車位出售予居然之家(「停車位出售」)；及(3)遠洋控股集團(中國)有限公司北京朝陽分公司(遠洋控股中國之分支機構公司)透過於優先收購權轉讓及北京睿鴻買賣交割後向北京睿鴻轉讓的方式將有關北京物業的人防工程及其配套設施之使用權轉讓予居然之家(「人防工程轉讓」)。上述交易的總代價為人民幣359,170,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)，其中人民幣348,835,615.68元(須作交割調整，金額不超過人民幣20,000,000元)為優先收購權轉讓的代價及人民幣10,335,000元為停車位出售的代價。人防工程轉讓並沒有指定單獨代價。

北京睿鴻主要從事投資控股，且為北京物業的業主。於上述合作協議日期，北京睿鴻於餘下集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。於優先收購權轉讓及北京睿鴻買賣交割後，餘下集團應不再於北京睿鴻中擁有任何權益，且北京睿鴻

應不再於餘下集團的綜合財務報表入賬列為本公司的合營企業。上述交易已於2023年期間完成交割。

上述交易的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年5月29日的聯合公告中披露。

- *出售物業控股公司及物業管理公司權益之交割*

於2023年2月22日，餘下集團向太古地產有限公司附屬公司出售(1)乾林中國控股有限公司已發行股份的合共50%、(2)成都銀港置業有限公司的合共50%股權、及(3)成都乾豪物業服務有限公司的合共50%股權之所有交易已交割，其後餘下集團不再於該等目標公司擁有任何權益。

上述交易的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年12月15日的聯合公告、本公司日期為2023年1月19日的通函、本公司日期為2023年2月22日的公告及以下有關截至2022年12月31日止年度的(b)分部項下「有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售」段落中披露。

- *資產內部重組*

於2023年7月21日，遠洋控股中國與遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」，遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司）訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容分別有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個車位及168項商用物業（總建築面積合共約12,901平方米）（「目標資產」）（「資產轉讓」）。資產轉讓的總代價為人民幣626,350,000元，其將與遠洋服務及其附屬公司（「遠洋服務集團」）應收餘下集團（為免生疑問，不包括遠洋服務集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

資產轉讓實質上為餘下集團的內部資產重組。於資產轉讓交割後，目標資產之財務業績應繼續併入餘下集團的財務報表。資產轉讓已於2023年期間完成交割。

資產轉讓的詳情已於本公司及遠洋服務日期為2023年7月21日的聯合公告中披露。

**(b) 截至2022年12月31日止年度**

*財務回顧*

*營業額*

餘下集團2022年營業額較2021年的人民幣642.47億元下降28%至人民幣461.27億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的80%。於2022年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的物業開發收入佔比分別為12%，29%，22%，15%，18%及4%。

於2022年，來自物業投資的營業額減少了5%至人民幣3.91億元(2021年：人民幣4.10億元)，營業額減少主要由於餘下集團對投資物業推進中輕資產化模式。於2022年12月31日，餘下集團合共持有超過22個經營中投資物業。餘下集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。2022年，餘下集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣28.68億元，較2021年的人民幣25.30億元上升了13%，主要由於主業之協同效應及與營運能力之提升。

其他房地產相關業務涵蓋建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務等。其他房地產相關業務的總營業額為人民幣57.36億元，跟2021年(2021年：人民幣61.77億元)相對維持穩定。

*銷售成本*

於2022年，餘下集團收入下降，使總銷售成本相應地減少至人民幣437.50億元(2021年：人民幣529.89億元)。餘下集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2022年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2021年每平方米約人民幣8,300元下降至每平方米約人民幣5,700元，主要是由於2022年有較多二線城市項目結轉，相應的土地成本較低。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)

為每平方米約人民幣5,500元，較2021年每平方米約人民幣5,900元下降7%，主要是由於2021年的別墅及一線城市項目結轉較多，相應的建築成本較高。

### 毛利

本年度毛利為人民幣23.77億元，較2021年下降79%。於2022年，毛利率下降至5%（2021年：18%）。毛利率的下降主要是由於2022年國內房地產市場氣氛低迷，(i)為降低經營風險，盤活資金，餘下集團加快項目尾盤的出清；及(ii)餘下集團對存貨計提減值撥備增加。

### 利息及其他收入及其他(虧損)／收益(淨額)

於2022年，利息及其他收入較2021年的人民幣21.77億元下降50%至人民幣10.87億元。主要是由於年內委託貸款的加權平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

餘下集團於2022年錄得其他虧損(淨額)人民幣26.89億元(2021年：其他收益(淨額)人民幣0.76億元)。其他虧損(淨額)主要包含年內確認的匯兌虧損淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及出售子公司淨損失。2022年度錄得其他虧損(淨額)的主要原因是2022年人民幣兌美元貶值幅度較大，造成匯兌淨虧損人民幣11.78億元(2021年：匯兌淨收益人民幣3.48億元)。

### 投資物業重估

於2022年，受新冠肺炎疫情反覆的影響，餘下集團於2022年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣2.56億元(2021年：公平值減少人民幣0.64億元)。

### 營運費用

2022年的銷售和市場推廣費用為人民幣18.03億元(2021年：人民幣16.65億元)，較去年增加8%。年內該費用增加主要由於增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響。該等成本佔2022年協議銷售總額約1.8%(2021年：1.2%)。年內，餘

下集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解餘下集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的品牌價值和持續的收入增長。

餘下集團實行嚴格的成本控制政策，2022年的行政費用輕微下降至人民幣16.98億元(2021年：人民幣17.77億元(重列))，約佔2022年營業額3.7%(2021年：2.8%(重列))。餘下集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

#### 金融資產減值損失淨額

於2022年，餘下集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣78.46億元(2021年：人民幣1.77億元(重列))。該費用增加主要是由於年內受宏觀市場和行業不景氣、融資艱難、疫情反覆等多重不利因素的疊加影響，餘下集團對貿易及其他應收款項等計提了預期信用損失撥備。2022年數字其後在2023年12月31日的年度經重述。詳情請參閱上述「截至2022年12月31日止年度的財務回顧」及本集團2023年的年報。

#### 財務費用

於2022年，餘下集團加權平均利率由2021年的4.96%上升至5.16%。由於年內餘下集團獲取融資的成本上升，已付或應計的總利息開支上升至人民幣50.64億元(2021年：人民幣46.39億元)。其中人民幣30.66億元(2021年：人民幣22.39億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

#### 稅項

於2022年，企業所得稅和遞延稅項總額下降至人民幣11.75億元(2021年：人民幣26.84億元)。該費用的下降主要是由於年內營業額及毛利下降等綜合因素所致。此外，土地增值稅於2022年下降至人民幣14.51億元(2021年：人民幣20.22億元)，下降的主要原因是2022年適用的稅率較低。

#### 餘下集團擁有人應佔(虧損)/溢利

2022年餘下集團擁有人應佔虧損為人民幣190.24億元(2021年：溢利人民幣26.23億元)。2022年錄得虧損的主要原因包括於年內(i)中國的整體房地產市場低迷及新型冠狀病毒疫情持續導致營業額及毛利率下降，以及對物業項目計提的減值撥

備增加；(ii)分佔合營企業和聯營公司的業績下降；及(iii)由於人民幣貶值造成的匯兌虧損。2022年數字其後在2023年12月31日的年度經重述。詳情請參閱上述「截至2022年12月31日止年度的財務回顧」及本集團2023年的年報。

### **財務資源及流動資金**

於2022年，餘下集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。餘下集團憑藉投資者的大力支持，於2022年成功發行了美元4億的綠色票據、人民幣13.20億元的公司債券、人民幣20億元的非公開定向債務融資工具以及人民幣13.03億元的房地產投資信託基金。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2021年年底的人民幣922.24億元上升至2022年底的人民幣970.23億元，其中59%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約67%的集團借款為定息借款。

於2022年12月31日，餘下集團現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣93.86億元，其中約99%(2021年12月31日：89%)的現金資源為人民幣，餘下的主要為港元及美元；流動比率為1.41倍；連同尚未使用的授信額度約人民幣1,652.00億元，餘下集團對其流動性充滿信心。

於2022年12月31日，餘下集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約207%(2021年12月31日：88%)。淨借貸比率上升主要是由於2022年持續受到國內房地產市場低迷，整體銷售額顯著下降，行業融資環境嚴峻，新冠肺炎疫情反覆等極端因素疊加的影響，導致資金回籠速度仍然較慢，加上人民幣兌美元貶值幅度較大，使淨借貸比率上升。面對整體國內房地產融資環境的急劇惡化，得益於主要股東及金融機構的鼎力支持，餘下集團保持經營穩定。

餘下集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2022年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2021年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	38,092	39%	18,668	20%
1年至2年內到期	21,062	22%	17,354	19%
2年至5年內到期	30,061	31%	46,077	50%
5年以上到期	<u>7,808</u>	<u>8%</u>	<u>10,125</u>	<u>11%</u>
合計	<u>97,023</u>	<u>100%</u>	<u>92,224</u>	<u>100%</u>

### 財務擔保及資產抵押

於2022年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣206.77億元(2021年：人民幣158.26億元)。

於2022年，餘下集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業及餘下集團若干附屬公司權益作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣103.70億元(2021年：人民幣20.29億元)及長期貸款人民幣152.75億元(2021年：人民幣151.67億元)。於2022年12月31日，餘下集團抵押資產佔總資產值約18%(2021年：7%)。

### 資本承擔

餘下集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2022年12月31日，餘下集團的資本承擔總額為人民幣96.26億元(2021年：人民幣156.32億元)。

### 或然負債

於2022年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣206.77億元(2021年：人民幣158.26億元)。

於2022年12月31日，餘下集團就合營企業及第三方的借款提供擔保為人民幣55.23億元(2021年12月31日：人民幣20.13億元)。

### 外匯風險

於2022年12月31日，餘下集團約41%的貸款為美元及港元。因此，餘下集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，餘下集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。餘下集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。鑑於潛在的人民幣匯率波動，餘下集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

### 僱員

於2022年12月31日，餘下集團共有員工13,428人(2021年12月31日：14,890人)，員工數量減少主要是由於餘下集團各部門基於經營節奏變化，主動對人員配置進行優化，着力提升運營效率，優化資源配置。計及購股權的攤銷費用，餘下集團於2022年員工薪酬開支下降約10%至人民幣26.84億元(2021年：人民幣29.82億元)。

### 購股權計劃

於2018年8月6日，股東批准二零一八年購股權計劃，有效期為十年期直至2028年8月5日為止，惟根據二零一八年購股權計劃規定提早終止則除外。

### 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

- 收購一間物業管理公司全部股權

於2022年8月12日，(i)遠洋億家作為買方，及(ii)大連正乾置業有限公司(本公司的全資附屬公司)及本公司的一家聯營公司作為賣方(統稱「出售方」)訂立框架協議，內容有關遠洋億家向出售方各自以人民幣2.5億元收購天津熙合供應鏈服務有限公司(「天津熙合」)的50%股權，即天津熙合全部股權的總代價為人民幣5億元(「收購事項」)。天津熙合及其附屬公司(「天津熙合集團」)主要於中國從事物業管理業務。於上述框架協議日期，天津熙合於餘下集團的綜合財務報表內入賬列作本公

公司的合營企業。於2022年11月3日收購事項交割後，天津熙合成為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司，而天津熙合集團的財務業績已併入遠洋服務集團及餘下集團各自的財務報表。

收購事項的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年8月12日的聯合公告中披露。

- 出售物業控股公司及物業管理公司權益

於2022年12月15日，(i)本公司、遠洋服務、穎源有限公司(本公司的全資附屬公司)、北京銀港房地產開發有限公司(本公司的全資附屬公司)(連同穎源有限公司，統稱為「物業控股公司賣方」、北京億馳物業服務有限公司(遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司)(「物管賣方」、Swire Properties (Chengdu) Limited、天津麟松城市建設開發有限公司(連同Swire Properties (Chengdu) Limited，統稱為「物業控股公司買方)」及北京浩倡諮詢有限公司(「物管買方)」就買賣(a)乾林中國控股有限公司(「境外合資公司)」已發行股份的15%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於根據第一份總協議進行之交易之交割(「第一期交割)」時結欠餘下集團任何成員公司款項的30%，(b)成都銀港置業有限公司(「境內合資公司)」的15%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於第一期交割時結欠餘下集團任何成員公司款項的30%，及(c)成都乾豪物業服務有限公司(「目標物管公司)」的15%股權(「第一期交易)」訂立第一份總協議；(ii)本公司、遠洋服務、物管賣方及物管買方就買賣目標物管公司的35%股權(「第二期交易)」訂立第二份總協議；及(iii)本公司、物業控股公司賣方及物業控股公司買方就買賣(a)境外合資公司已發行股份的35%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於根據第三份總協議進行之交易之交割(「第三期交割)」時結欠餘下集團任何成員公司的所有款項，及(b)境內合資公司的35%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於第三期交割時結欠餘下集團任何成員公司的所有款項(連同第一期交易及第二期交易，統稱為「合併交易)」訂立第三份總協議。合併交易之總代價為人民幣5,550,000,000元。

境外合資公司及境內合資公司各自主要從事投資物業的開發及運營。境外合資公司(透過其全資附屬公司)及境內合資公司為名為遠洋太古里(成都)的以零售為主導的綜合發展項目(主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店)〔成都物業〕的共同擁有人，成都物業位於中國成都市錦江區，乃由本公司與太古地產有限公司共同開發。目標物管公司主要從事向成都物業提供物業管理服務。於上述總協議日期，境外合資公司及境內合資公司各自為本公司擁有50%權益的合營企業，及目標物管公司為遠洋服務擁有50%權益的合營企業。於2023年2月22日，合併交易之所有交易已交割，其後餘下集團不再於境外合資公司、境內合資公司及目標物管公司擁有任何權益。

合併交易的詳情已於本公司與遠洋服務日期為2022年12月15日的聯合公告、本公司日期為2023年1月19日的通函及本公司日期為2023年2月22日的公告中披露。

### (c) 截至2021年12月31日止年度

#### 財務回顧

##### 營業額

截至2021年12月31日止年度，餘下集團2021年營業額較2020年的人民幣565.11億元上升14%至人民幣642.47億元。物業開發業務仍然保持着最大的貢獻，其營業額約佔總營業額的86%。於2021年，來自於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域的開發收入佔比分別為19%，15%，22%，21%，17%及6%。

於2021年，來自物業投資的營業額減少了17%至人民幣4.10億元(2020年：人民幣4.94億元)，營業額減少主要由於餘下集團對投資物業推進中輕資產化模式。於2021年12月31日，餘下集團合共持有超過23個經營中投資物業。餘下集團的投資物業項目大多數均為處於優良地段的甲級寫字樓、購物中心、商業綜合體及物流項目。

物業管理及相關服務涵蓋(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。截至2021年12月31日止年度，餘下集團來自物業管理及相關服務的營業額為人民幣25.30億元，較2020年的人民幣17.63億元上升了44%，主要由於主業之協同效應及與營運能力之提升。

其他房地產相關業務的營業額為人民幣61.77億元。其他房地產相關業務的增長主要為建築建造全產業鏈服務、數據地產及養老服務的收入貢獻增加。

#### 銷售成本

於2021年，餘下集團收入上升，使總銷售成本相應地增加至人民幣529.89億元(2020年：人民幣460.53億元)。餘下集團總銷售成本主要為物業開發成本，而物業開發成本主要由土地成本和建築成本組成。

2021年物業開發業務的平均土地成本(不包括車位)從2020年每平方米約人民幣6,200元上升至每平方米約人民幣8,300元，主要是由於2021年一線及核心二線城市的項目結轉較多，相應的土地成本較高。年內，物業開發業務的平均建築成本(不包括車位)為每平方米約人民幣5,900元，較2020年每平方米約人民幣5,400元上升9%，主要是由於2021年的別墅及一線城市項目結轉較多，相應的建築成本較高。

#### 毛利

本年度毛利為人民幣112.58億元，較2020年上升8%。於2021年，毛利率下降至18%(2020年：19%)。

#### 利息及其他收入及其他收益／(虧損)(淨額)

於2021年，利息及其他收入較2020年的人民幣23.94億元下降9%至人民幣21.77億元。主要是由於年內委託貸款的加權平均餘額及利率下降，使委託貸款利息收入相應減少。

餘下集團於2021年錄得其他收益(淨額)人民幣0.76億元(2020年：其他虧損(淨額)人民幣10.18億元)。其他收益(淨額)主要包含年內確認的匯兌收益淨額、按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值損失及出售子公司淨收益。

#### 投資物業重估

由於租賃市場仍處於復甦階段，餘下集團於2021年確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)人民幣0.64億元(2020年：人民幣1.56億元)。

### 營運費用

2021年的銷售和市場推廣費用為人民幣16.65億元(2020年：人民幣12.93億元)，較去年增加29%。年內該費用增加主要由於(i)增加市場推廣活動，以應對市場氣氛轉冷影響；(ii)新開盤項目增加；及(iii)2021年防疫措施有所放鬆，市場推廣活動得以增加。該等成本佔2021年協議銷售總額約1.2%(2020年：1.0%)。於2021年，餘下集團對銷售和市場推廣環節投放更多資源，旨在更好地讓市場了解餘下集團對住宅開發、不動產開發運營、物業服務和建築建造全產業鏈服務的品質追求，並最終在未來轉化為更高的收入。

餘下集團實行嚴格的成本控制政策，2021年的行政費用上升至人民幣19.55億元(2020年：人民幣18.16億元)，佔2021年營業額3.0%(2020年：3.2%)。餘下集團將繼續採納嚴謹的成本控制措施，將各成本維持在相對穩定及較低的水平。

### 財務費用

於2021年，餘下集團加權平均利率由2020年的5.10%下降至4.96%。由於年內餘下集團獲取融資的成本降低，已付或應計的總利息開支下降至人民幣46.39億元(2020年：人民幣48.32億元)。其中人民幣22.39億元(2020年：人民幣21.11億元)因未能資本化而透過綜合收益表支銷。

### 稅項

於2021年度，企業所得稅和遞延稅項總額輕微上升至人民幣26.84億元(2020年：人民幣25.50億元)，而有效稅率為35%(2020年：35%)，與去年持平。此外，土地增值稅於2021年下降至人民幣20.22億元(2020年：人民幣28.17億元)，下降的主要原因是2021年適用的稅率較低。

### 餘下集團擁有人應佔溢利

2021年餘下集團擁有人應佔溢利增加至人民幣26.23億元，相較於2020年則為人民幣5.14億元，主要為上述變動的綜合反映。

### 財務資源及流動資金

於2021年，餘下集團致力理順融資結構、流動資金狀況及信貸政策，以減低我們於金融市場及全球經濟環境變幻不定所面對的風險。餘下集團憑藉投資者的大力支持，於2021年成功發行了累計美元7.2億元的有擔保綠色票據、人民幣45.5億元

的公司債券、人民幣60億元的非公開定向債務融資工具及人民幣32.01億元商業抵押貸款支持票據。我們致力控制貸款至適當水平，貸款總額由2020年年底的人民幣822.04億元上升至2021年底的人民幣922.24億元，其中58%的貸款為人民幣，餘下貸款為其他貨幣，如港元及美元。約65%的集團借款為定息借款。

於2021年12月31日，餘下集團的現金資源總額(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣270.79億元，其中89%(2020年12月31日：92%)的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣；流動比率為1.68倍(2020年12月31日：1.50倍)。

於2021年12月31日，餘下集團淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)約為88%(2020年12月31日：57%)，淨借貸比率上升主要是受到2021年下半年房地產市場整體融資政策收緊、銀行按揭貸款額度過度收縮等極端因素影響，導致資金回籠速度較慢，另外，為應對極端行業風險，餘下集團亦適當增加了開發貸的支取以保障後續的財務穩健。得益於境內外各金融機構的充分信任，餘下集團境內外的融資渠道暢通，於2021年12月31日的尚未使用的授信額度為約人民幣2,322.30億元。

餘下集團總貸款到期日如下：

(人民幣百萬元)	於2021年 12月31日	佔貸款總額 的百分比	於2020年 12月31日	佔貸款總額 的百分比
1年內到期	18,668	20%	25,934	32%
1年至2年內到期	17,354	19%	17,459	21%
2年至5年內到期	46,077	50%	27,005	33%
5年以上到期	10,125	11%	11,806	14%
合計	<u>92,224</u>	<u>100%</u>	<u>82,204</u>	<u>100%</u>

#### 財務擔保及資產抵押

於2021年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣158.26億元(2020年：人民幣98.00億元)。

於2021年，餘下集團以部分固定資產、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業及餘下集團若干附屬公司權益作為抵押，獲得短期貸款(包括長期貸款的即期部分)人民幣20.29億元(2020年：人民幣47.24億元)及長期貸款人民幣151.67億元(2020年：人民幣44.85億元)。於2021年12月31日，餘下集團抵押資產佔總資產值約7%(2020年：5%)。

#### 資本承擔

餘下集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於2021年12月31日，餘下集團的資本承擔總額為人民幣156.32億元(2020年：人民幣130.63億元)。

#### 或然負債

於2021年12月31日，餘下集團就物業買家辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供的擔保總額為人民幣158.26億元(2020年：人民幣98.00億元)。

於2021年12月31日，餘下集團就合營企業及第三方的借款提供擔保為人民幣20.13億元(2020年12月31日：人民幣33.08億元)。

### 外匯風險

於2021年12月31日，餘下集團約42%的貸款為美元及港元。因此，餘下集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於非人民幣貨幣貸款受匯率波動所影響，餘下集團審慎使用非人民幣貨幣貸款，並已訂立若干遠期合約以對沖未來年度的潛在匯兌損失。餘下集團從未從事任何投機金融衍生工具交易。鑑於潛在的人民幣匯率波動，餘下集團將繼續考慮採取適當措施，包括將非人民幣貸款與相應的非人民幣資產相匹配，並安排適當水平的對沖工具。

### 僱員

於2021年12月31日，餘下集團共有員工14,890人(2020年12月31日：13,201人)，員工數量增加主要為餘下集團的物管服務、養老服務、酒店業務等服務人員增加。

### 購股權計劃

於2018年8月6日，股東批准二零一八年購股權計劃，有效期為十年期直至2028年8月5日為止，惟根據二零一八年購股權計劃規定提早終止則除外。

### 有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

- 有關投資物業發展公司之合作

於2021年7月18日，遠洋控股中國(本公司的間接全資附屬公司)就有關餘下集團通過合營企業間接投資重慶紅星美凱龍企業發展有限公司(「重慶紅星美凱龍」)訂立合作框架協議。根據合作框架協議，餘下集團將向合營企業投入的最大注資額為人民幣20億元。重慶紅星美凱龍及其附屬公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務。

有關餘下集團投資重慶紅星美凱龍之合作的詳情已載於本公司日期為2021年7月18日及2021年7月22日的公告。

- 出售物業控股公司及投資一家有限合夥企業

於2021年10月13日，迅榮創富有限公司(本公司之一間全資附屬公司)及遠洋控股中國作為賣方與翠運環球有限公司及北京遠睿企業管理諮詢有限公司(均為Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)的全資投資組合公司)作為買方訂立買賣協議，以買賣(a)崇高發展有限公司(「Z6目標公司」)(其持有北京天江通睿置業有限公司(「Z6項目公司」)99.9%的股權)的全部已發行股本；及(b)Z6項目公司餘下0.1%的股權。Z6項目公司為位於中國北京市朝陽區東三環商務中心區(CBD)核心區Z6地塊的土地之唯一擁有人，而於該土地上正在建造一座甲級辦公樓(「Z6物業」)。對價包括境外部分及境內部分，而預期總對價將約為人民幣6,414,550,000元。於Z6目標公司之全部已發行股本之買賣完成交割後，Z6目標公司及Z6項目公司已不再為本公司的附屬公司，而Z6目標公司及Z6項目公司的財務業績亦不再於餘下集團的賬目綜合入賬。

同日，新耀環球有限公司(本公司的間接全資附屬公司)亦已簽訂認購協議，據此，新耀環球有限公司(作為保薦有限合夥人)將向合夥企業注資最多4億美元。其他三名外部有限合夥人(均為全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者)亦將分別向合夥企業注資4億美元、4億美元及2億美元。合夥企業主要投資位於中國北京市中心地段的優質辦公樓項目，包括Z6物業(不包括將出售予一名第三方(為一家著名國際銀行及金融服務機構的成員)的部分)，以及位於中國北京市朝陽區金桐西路10-12號及中國北京市朝陽區景華南街5號之地塊名為遠洋光華國際的甲級辦公樓綜合項目。交割完成後，餘下集團於合夥企業的投資已於餘下集團財務報表中入賬列作為對合營企業的投資。

有關出售Z6目標公司及Z6項目公司以及餘下集團對合夥企業之投資的詳情已載於本公司日期為2021年10月13日及2021年12月10日的公告及本公司日期為2021年11月24日的通函。

- 認購物流地產公司股份

於2021年11月19日，樂階國際有限公司（「樂階」）（本公司的間接全資附屬公司）與遠洋物流地產控股有限公司（「目標物流公司」）及海昌環球有限公司訂立認購協議，據此，樂階同意認購且目標物流公司同意按總認購價人民幣780,000,000元配發及發行若干認購股份。認購股份相當於交割完成後目標物流公司經擴大已發行股本的30%。目標物流及其附屬公司主要從事物業地產投資，以及物流地產的建設和資產管理。交割完成後，目標物流公司已於本公司綜合財務報表中列賬為合營企業。

有關餘下集團對目標物流公司之投資的詳情已載於本公司日期為2021年11月19日的公告。

- 認購一家非全資附屬公司股份

於2021年12月29日，巨利創建有限公司（「巨利」）（本公司之間接全資附屬公司）與遠洋雲泰數據科技有限公司（「目標數據中心公司」）（本公司之間接非全資附屬公司）訂立認購協議，據此，巨利同意認購且目標數據中心公司同意按總認購價人民幣1,023,829,000元之等值美元發行及出售若干認購股份。認購股份相當於交割完成後目標數據中心公司經擴大已發行股本約24.83%。目標數據中心公司及其附屬公司主要於中國從事數據中心運營及提供數據中心綜合解決方案。於2021年12月31日，該部分業務的營運及財務對餘下集團而言並不重大，且餘下集團已根據常規的、通常性的協議及相關規定，通過相關安排合併其財務業績。交割完成後，餘下集團於目標數據中心公司之股權已由約34.72%增加至約50.92%，而目標數據中心公司繼續為本公司的間接非全資附屬公司。

有關餘下集團對目標數據中心公司之投資的詳情已載於本公司日期為2021年12月29日的公告。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對該物業於二零二四年四月三十日之估值意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和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

### 指示、目的及估值日期

根據遠洋集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對 貴公司及／或其附屬公司（統稱為「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的題述物業（「該物業」）進行估值（詳情載於隨附的估值報告），吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二四年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

吾等對該物業的估值乃按整體權益基準進行。

## 估值假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可取得價值的任何因素)所引致的估價升跌。

吾等確認，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定。

在吾等對該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問北京金誠同達律師事務所(「**法律顧問**」)就該物業的業權及 貴公司於位於中國的該物業的權益所提供的資料及意見。除非就位於中國的該物業所提供的法律意見另有註明，否則於對該物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有該物業之可行使業權及有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。吾等假設 貴集團已經獲授工程計劃所需的一切有關政府機關的同意、批准及許可，且無影響其價值的不利條件或拖延。吾等亦假設該物業的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、質押或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等按該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷的基準進行估值。

## 估值方法

該物業當前處於建設當中且吾等之估值依據為該物業將根據 貴公司向吾等提供之最新開發計劃進行開發及完工。吾等首先評估該物業各組成部分的開發價值(猶如已建成)。猶如已建成後的開發價值指假設開發項目各組成部分將於估值日期建成的情況下，吾等對開發項目各組成部分總價值的意見。在得出該物業的最終估值時，吾等亦考慮已產生的開發成本及建成開發將產生的成本。

市場比較法為將直接評估的物業與近期易手的其他可資比較物業進行比較的估值方法。然而，此方法的應用受到限制，尤其是在有關物業交易較少及物業性質不一致的情

況下。由於在建物業或整售已建成物業之交易稀少，故未採用市場比較法。於評估該物業零售及寫字樓部分的開發價值(猶如已建成)時，吾等採用投資法，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。

在採用投資法時，吾等主要參考用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質素、行業組合、大小、時間及其他相關因素。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於對用途相若物業的收益率的分析並經適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

吾等採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該物業酒店部分的開發價值(猶如已建成)進行估值。貼現現金流量法乃使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業於特定預測期間的未來現金流量淨額(扣除營運相關及物業相關資本稅項後)(即經營收入淨額)及其後按適當最終資本化率資本化的預期應收經營收入淨額貼現至其現值，直至各尚未屆滿土地使用年期結束為止。吾等已參考當前及預期市況編製10年的現金流量預測。

貼現現金流量法採用的貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需的回報率。於釐定反映與投資該物業有關的固有風險的貼現率時，吾等會考慮未來現金流量固有風險的補償、通脹、收益增長、吾等對投資者對類似物業預期回報的了解以及對類似物業進行估值所用的貼現率水平。經考慮相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場慣例。

於釐定評估最終價值的最終資本化率時，吾等已適當考慮(其中包括)(i)吾等對類似用途物業的已知銷售交易的分析，或(ii)倘並無類似用途物業的交易，吾等所採納的貼現率、吾等於10年預測期間的預測收益變動及該物業餘下土地使用年期。經考慮相關分析後，所採用的最終資本化率屬合理，並符合市場慣例。

就附近具有特定性質且並無相同特徵銷售交易之物業而言，可採用成本法。成本法以買方將不會為資產支付多於獲取具相同效用之資產（不論透過購買或建造取得，除非涉及不適當時間、造成不便、風險或其他因素）之成本之經濟原則提供價值指標。然而，考慮到該物業產生收入之潛力及根據一般市場常規，吾等認為有關方法並不合適。

### 資料來源

於吾等進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、開發方案、開發時間表、開發成本、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、客房及停車位數目、設施、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度資料及面積均以提供予吾等之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供文件文本主要以中文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業當前業權的文件文本。然而，吾等無法進行調查以核實該物業之擁有權，且吾等並無查閱文件正本，以確定是否有任何並無載於吾等所獲文件的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的該物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司所提供的意見及中國法律意見。

### 實地視察

管鑫鵬（北京辦事處助理經理）於二零二四年一月十一日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生

額外成本或延誤。除另有說明外，吾等未進行實地測量以核實該物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等所獲文件文本所示面積均屬正確。

### 貨幣

除另有說明者外，吾等之估值所載之所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

### 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及簽署人並無任何可能與該物業的適當估值存在衝突的金錢利益或其他利益，或可能合理被視為能夠影響吾等提供無所偏頗意見的能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

### 報告擬定用途

本估值報告僅供 貴公司用作監管披露用途。

隨函附奉估值報告。

此 致

遠洋集團控股有限公司

列位董事 台照

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601

代表

戴德梁行有限公司

林淑敏

*MHKIS、MRICS、RPS (GP)*

大中華區估價及顧問服務部

高級總監

謹啟

二零二四年六月二十五日

附註：

- (1) 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有足夠的當前國家市場知識以及勝任估值工作的技能及理解。

## 估值報告

## 貴公司於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年四月三十日 於現況下的市值
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	<p>該物業包括一幅地盤面積為78,298.68平方米的土地，擬發展為一個名為頤堤港二期的綜合發展項目。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該開發項目將包括七座16層高寫字樓、一座4層高商業裙樓、一間18層高酒店(提供318間客房)及合共1,821個停車位。</p>	於估值日期，該物業正在建造中，估計將分期竣工，大部分於二零二五年至二零二六年竣工，最晚於二零二七年竣工。	<p>人民幣12,168,000,000元</p> <p>(人民幣壹佰貳拾壹億陸仟捌佰萬元整)</p> <p>(歸屬於 貴公司之64.79%權益：人民幣7,883,647,200元)</p>

規劃建築面積詳情如下：

用途	規劃建築面積 (平方米)
辦公	280,972.02
商業	82,646.62
酒店	32,218.78
倉儲	7,966.98
停車位(非人防)	58,016.95
其他	<u>102,895.58</u>
<b>總計</b>	<b><u>564,716.93</u></b>

該物業已獲授土地使用權，作商業用途(於二零六零年七月八日屆滿，為期40年)及辦公、地下倉儲及地下停車場用途(於二零七零年七月八日屆滿，為期50年)。

該物業位於朝陽區，緊鄰地區多為商業發展項目及產業園。竣工後預期將直連地鐵14號線。從該物業駕車約15分鐘可達北京中央商務區，駕車約30分鐘可達北京首都國際機場。

附註：

- (1) 根據北京市規劃和自然資源委員會(「授予人」)發出的兩份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬於北京星泰通港置業有限公司(「承授人」)，詳情如下：

證書編號	土地使用年期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2020)0055444	地下倉儲：二零七零年七月八日 地下停車場：二零七零年七月八日 辦公室：二零七零年七月八日 商業：二零六零年七月八日	44,298.68
(2020)0055443	地下倉儲：二零七零年七月八日 地下停車場：二零七零年七月八日 辦公室：二零七零年七月八日 商業：二零六零年七月八日	34,000.00
<b>總計：</b>		<b><u>78,298.68</u></b>

務請注意以下契諾：

- (a) 該等地盤為鄰近公園的綠化帶。
- (b) 該等地盤必須用於開發房地產物業以實現自身可持續經營。
- (c) 房地產所有權持有人必須持有及經營房地產物業，未經授予人事先許可，不得轉讓或出售房地產物業或權益，或更改計劃土地用途。倘違反上述規定，受讓人有權收回該宗地的土地使用權。
- (d) 土地使用年期屆滿後，土地使用權將歸還予中央政府。
- (2) 根據兩份日期為二零二零年七月九日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，物業的土地使用權已訂約出讓予北京星泰通港置業有限公司，主要詳情如下：

合約編號	： 京地出(合)(2020) 0081(地塊2) 京地出(合)(2020) 0082(地塊1)
土地用途	： 商業、辦公室、地下停車場、地下倉儲(作為綠化帶)
地盤面積	： 34,000平方米(地塊2) 44,298.68平方米(地塊1) 78,298.68平方米(總計)
土地使用年期	： 40年作商業用途(作為綠化帶) 50年作辦公室、地下停車場及地下倉儲用途(作為綠化帶)

許可建築面積	:	254,500平方米(地塊2) 310,216.93平方米(地塊1) 564,716.93平方米(總計)
土地出讓金	:	人民幣780,465,070元(地塊2) 人民幣1,061,654,377元(地塊1) 人民幣1,842,119,447元(總計)
讓與限制	:	房地產所有權持有人必須持有及經營房地產物業，且未經授予以人 事先許可，不得轉讓或出售房地產物業或股權，或更改規劃土地 用途。倘違反上述規定，受讓人有權收回該宗地的土地使用權。

- (3) 根據北京市規劃和自然資源委員會發出的四份建設工程規劃許可證，該發展項目的建設工程符合建設工程規定並已獲批准，詳情如下：

編號	許可證編號	發出日期	規劃建築面積 (平方米)
1	(2021)0041	二零二一年十二月三十日	137,994.67
2	(2021)0042	二零二一年十二月三十日	123,693.86
3	(2021)0043	二零二一年十二月三十日	162,677.90
4	(2021)0044	二零二一年十二月三十日	<u>140,350.50</u>
總計：			<u><b>564,716.93</b></u>

- (4) 根據北京市朝陽區住房和城鄉建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，該發展項目的建設工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

編號	許可證編號	發出日期	規劃建築面積 (平方米)
1	(2020)0490	二零二零年九月九日	121,840.00
2	(2020)0493	二零二零年九月九日	132,660.00
3	(2020)0494	二零二零年九月九日	113,618.45
4	(2020)0491	二零二零年九月九日	<u>196,598.48</u>
總計：			<u><b>564,716.93</b></u>

- (5) 誠如 貴公司所告知，於發展項目完成後，總建築面積20,000平方米將按要求交付予當地鄉鎮政府，惟須作出補償。
- (6) 誠如 貴公司所告知，於估值日期產生的建築成本約為人民幣2,129,000,000元。於估值日期完成開發項目的估計尚未支付建築成本約為人民幣5,980,000,000元。於估值過程中，吾等已計及有關成本。

- (7) 該物業於估值日期的開發價值(猶如已建成)為人民幣21,427,000,000元(不包括增值稅)。
- (8) 開發價值(猶如已建成)與現況下的市場價值之間的對賬：

		人民幣元
開發價值(猶如已建成)	(a)	21,427,000,000
作出以下調整：		
估計建築成本總額		8,109,000,000
於估值日期已支出的建築成本		2,129,000,000
未付的建築成本撥備	(b)	5,980,000,000
行政及專業費用撥備	(c)	359,000,000
利息成本撥備	(d)	1,396,000,000
開發商溢利及風險撥備，以進一步完成開發項目	(e)	1,524,000,000
現況下的市值(a) - (b) - (c) - (d) - (e)		12,168,000,000

- (9) 根據日期為二零二二年一月十七日的營業執照第911101053484670581號，北京星泰通港置業有限公司(「項目公司」)於二零一五年七月八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣9,500,000,000元，有效營業期由二零二一年一月十二日至二零五一年一月十一日。

誠如 貴公司所告知，北京星泰通港置業有限公司的股東為緻港有限公司(持有項目公司35%的股權)、北京穎煜企業管理諮詢有限公司(持有項目公司35%的股權)、天津頤港通企業管理有限公司(持有項目公司29.7866%的股權)及北京星泰泓信資產管理有限公司(持有項目公司0.2134%的股權)。

- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 北京星泰通港置業有限公司之股東為緻港有限公司(持有項目公司35%股權)、北京穎煜企業管理諮詢有限公司(持有項目公司35%股權)、天津頤港通企業管理有限公司(持有項目公司29.7866%股權)及北京星泰泓信資產管理有限公司(持有項目公司0.2134%股權)；
- (b) 房地產所有權持有人必須持有及經營房地產物業，未經授予人事先許可，不得轉讓或出售房地產物業或權益，或更改計劃土地用途。倘違反上述規定，受讓人有權收回該宗地的土地使用權；
- (c) 北京星泰通港置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且為該物業土地使用權的合法擁有人；
- (d) 北京星泰通港置業有限公司已就取得該物業土地使用權獲得所有批文及許可；
- (e) 北京星泰通港置業有限公司已足額結清土地出讓金；

- (f) 北京星泰通港置業有限公司有權合法佔用、使用及出租該物業的土地使用權；
- (g) 該等地盤為綠化帶；及
- (h) 該物業受限於就自二零二一年一月二十六日起至二零四一年一月二十五日屆滿之定期貸款作出的法定押記。

(11) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

不動產權證書	是
國有土地使用權出讓合同及補充協議	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

(12) 吾等已於附近發展項目識別相關可資比較租金。可資比較物業乃根據以下標準挑選：(i)可資比較物業位於北京；(ii)可資比較物業乃於過去12個月交易；及(iii)可資比較物業的類型與該物業相若(零售／辦公室物業)。

#### 零售

吾等已選擇四個相關的零售租金比較；該等可資比較物業的單位租金介乎約每月每平方米人民幣540元至每月每平方米人民幣730元。

可資比較租金的詳情載列如下：

編號	零售租金可資比較物業	位置	租賃面積 (平方米)	要價單位租金 (人民幣／平方米／每月)
1	萬科時代中心 — 望京	北京	35	543
2	佳境天城	北京	300	536
3	望京國際商業中心	北京	33	727
4	寶星華庭	北京	89	540

在作出主要假設時，吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異(包括但不限於位置、面積、質量及其他實際環境)而作出適當調整及分析。調整以「倘該物業較可資比較物業優質，租金則予以調高」或「倘該物業不如可資比較物業或較為遜色，租金則予以調低」為一般依據。

在吾等進行估值時作出(包括但不限於)以下調整：

調整	範圍
性質	-2%
位置及交通	+13%至+19%
質量	+10%至+20%
市場地位及客戶群	+11%至+19%
主題	+15%至+20%
定量	-5%至0%

就性質而言，由於所有可資比較物業均為要價租金，故予以調低。

由於所有可資比較物業的位置及交通與該物業相比均遜色，故予以調高。

就品質、市場地位、客戶群及主題而言，該物業優於所有可資比較物業，故予以調高。

可資比較物業2的規模與該物業的標準單元相似，故無需予以調整，而可資比較物業1、3及4的規模小於該物業的標準單元，故予以調低。

經過吾等進行適當調整後，四個可資比較物業均佔有相同比重。零售部分的平均單位市場租金為每月每平方米人民幣609元。

#### 辦公室

吾等已選擇四個相關的辦公室租金比較；該等可資比較物業的單位租金介乎約每月每平方米人民幣320元至每月每平方米人民幣430元。

可資比較租金的詳情載列如下：

編號	辦公室租金可資比較物業	位置	租賃面積 (平方米)	要價單位租金 (人民幣/平方米/每月)
1	金輝大廈	北京	436	319
2	中國人壽金融中心	北京	6,600	375
3	國航大廈	北京	1,500	360
4	北京中信大廈	北京	2,000	432

在作出主要假設時，吾等已考慮該物業與可資比較物業在多個方面的差異(包括但不限於位置、面積、樓層、質量及其他實際環境)而作出適當調整及分析。調整以「倘該物業較可資比較物業優質，租金則予以調高」或「倘該物業不如可資比較物業或較為遜色，租金則予以調低」為一般依據。

在吾等進行估值時作出(包括但不限於)以下調整：

調整	範圍
性質	-2%
位置及交通	-12%至-1%
樓齡及質量	+8%至+9%
定量	-2%至+10%
樓層	-2%至+2%

就性質而言，由於所有可資比較物業均為要價租金，故予以調低。

由於所有可資比較物業的位置及交通與該物業相比均較優，故予以調低。

該物業的質量較所有可資比較物業卓越且樓齡較短，故予以調高。

由於可資比較物業1的面積較該物業的標準單元面積小，故予以調低；由於可資比較物業2、3及4的面積較該物業的標準單元面積大，故予以調高。

由於可資比較物業3位於高樓層，故對其在樓層方面予以調低。由於可資比較物業2位於低樓層，故對其在樓層方面予以調高。由於可資比較物業1及可資比較物業4位於中間樓層，故並未對其作出調整。

經過吾等進行適當調整後，四個可資比較物業均佔有相同比重。辦公室部分的平均單位市場租金為每月每平方米人民幣365元。

根據吾等對上述可資比較租賃進行的獨立調整，吾等認為該物業的市場租金屬公平合理。

- (13) 按貼現現金流量法計算的酒店部分的開發價值(猶如已竣工)為人民幣1,169,000,000元。吾等已參考北京酒店的現行日均房價及入住率，介乎每晚人民幣1,330元至人民幣1,680元及40%至60%，視乎酒店的規模及營運而定。

於評估該物業酒店部分的開發價值(猶如已竣工)時，所採用的貼現率及最終資本化比率分別為9.00%及6.00%。上述部分現金流量分析所採用的第一年平均每日房價及入住率分別約為每晚人民幣1,100元及50%。

- (14) 按投資法計算的零售、寫字樓、車位部分的開發價值(猶如已竣工)分別為人民幣4,132,000,000元、人民幣15,632,000,000元及人民幣494,000,000元。吾等已按照附註(12)所述的適當資本化比率將所採用的市場租金資本化。

於估值過程中，吾等分別採用資本化比率6.00%及6.25%對該物業零售及寫字樓部分的開發價值(猶如已竣工)進行估值，此乃考慮到相關市場分部的回報率分析，其顯示零售物業及寫字樓物業的收益率大多分別介乎5.70%至6.40%及6.20%至6.50%，並適當考慮該物業於開始出租業務時的租金優惠。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須於其所述之登記冊登記之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份及相關股份的好倉

董事名稱	身份／權益性質	持有 股份數目 (好倉)	本公司 購股權涉及 之相關股份 數目 (附註i)	合計	佔本公司已發 行股本總額的 概約百分比 (附註iv)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	—	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	—	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	—	65,445,000	0.859%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	—	273,295	0.004%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	—	369,571	0.005%
柴娟女士	—	—	—	—	—
趙鵬先生	—	—	—	—	—
張忠黨先生	—	—	—	—	—
于志強先生	—	—	—	—	—
孫勁峰先生	—	—	—	—	—
韓小京先生	實益擁有人	460,000	600,000	1,060,000	0.014%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	600,000	720,000	0.009%
呂洪斌先生	—	—	—	—	—
劉景偉先生	—	—	—	—	—
蔣琪先生	—	—	—	—	—

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司二零一八購股權計劃而授出，購股權計劃的詳情載於本公司於二零二四年四月二十六日刊發的二零二三年年報「本公司購股權計劃」一節。
- (ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據於最後實際可行日期本公司的已發行股份總數7,616,095,657股股份計算。

**(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉**

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有相聯法團 普通股數目 (好倉)	佔相聯法團 已發行股本 總數的概約 百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資(控股) 有限公司	實益擁有人	132,000	0.021%

附註： 根據於最後實際可行日期盛洋投資(控股)有限公司的已發行普通股總數635,570,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券證中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入於其所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東權益**

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之人士(董事或本公司主要行政人員除外)載列如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／ 淡倉	持有股份數目	佔本公司已 發行股本總額的 概約百分比 (附註iii)
中國人壽保險(集團) 公司(「中國人壽 集團」) (附註i)	受控制公司權益	好倉	2,253,459,151	29.59%
大家保險集團有限責 任公司(「大家保險 集團」) (附註ii)	受控制公司權益	好倉	2,252,646,115	29.58%

附註：

- (i) 該等2,253,459,151股股份以中國人壽保險的名義登記並由其實益擁有。中國人壽集團擁有中國人壽保險68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽集團被視為擁有該等股份的權益。
- (ii) 該等2,252,646,115股股份以大家人壽保險的名義登記並由其實益擁有。大家保險集團擁有大家人壽保險的99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於最後實際可行日期本公司的已發行股份總數7,616,095,657股股份計算。
- (iv) 於最後實際可行日期，以下董事為上述股東的董事及／或僱員：

董事名稱	擔任的職務
趙鵬先生	大家保險集團總經理助理兼董事會秘書

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立僱主不可於一年內毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 4. 於資產及合約之權益以及競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事於存續對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；且概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 5. 專家資格及同意書

以下為發表本通函所載建議、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
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(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上文已識別各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，上文已識別各專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文已識別各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 6. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接刊發本通函前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) (i)遠洋億家物業服務股份有限公司（「遠洋億家」）（遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司）與(ii)大連正乾置業有限公司（本公司之全資附屬公司）及遠洋資本有限公司（統稱「出售方」）所訂立日期為二零二二年八月十二日的框架協議，內容有關遠洋億家向出售方各自收購天津熙合供應鏈服務有限公司50%股權，有關詳情載於本公司與遠洋服務日期為二零二二年八月十二日之聯合公告；
- (b) 本公司、遠洋服務、穎源有限公司（「境外賣方」）（本公司之全資附屬公司）、北京銀港房地產開發有限公司（「境內賣方」）（本公司全資附屬公司）、北京億馳物業服務有限公司（「物管賣方」）（遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司）、Swire Properties (Chengdu) Limited（「境外買方」）、天津麟松城市建設開發有限公司（「境內買方」）及北京浩倡諮詢有限公司（「物管買方」）所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議，內容有關買賣(i)乾林中國控股有限公司（「境外合資公司」）已發行股份的15%，連同境外合資公司（或其任何附屬公司）於根據總協議進行買賣交割時結欠本集團任何成員公司款項的30%，(ii)成都銀港置業有限公司（「境內合資公司」）的15%股權，連同境內合資公司（或

其任何附屬公司)於根據總協議進行買賣交割時結欠本集團任何成員公司款項的30%及(iii)成都乾豪物業服務有限公司(「目標物管公司」)的15%股權，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告及本公司日期為二零二三年一月十九日的通函；

- (c) 本公司、遠洋服務、物管賣方及物管買方所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議，內容有關買賣目標物管公司的35%股權，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告及本公司日期為二零二三年一月十九日的通函；
- (d) 本公司、境外賣方、境內賣方、境外買方及境內買方所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議，內容有關買賣(i)境外合資公司已發行股份的35%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於根據總協議進行買賣交割時結欠本集團任何成員公司的所有款項及(ii)境內合資公司的35%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於根據總協議進行買賣交割時結欠本集團任何成員公司的所有款項，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告及本公司日期為二零二三年一月十九日的通函；
- (e) 北京遠盛昌房地產開發有限公司(「北京遠盛昌」)(本公司之全資附屬公司)及山東德天置業有限公司(「山東德天」)所訂立日期為二零二三年二月八日的產權交易協議，內容有關北京遠盛昌自山東德天收購(i)山東德天嘉業置業有限公司(「山東德天嘉業」)全部股權及(ii)山東德天嘉業結欠山東德天的貸款(包括利息)，有關詳情載於本公司日期為二零二三年二月八日的公告；
- (f) 遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股中國」)(本公司之全資附屬公司)、中遠酒店物業管理有限公司(「中遠酒店物管公司」)(遠洋服務之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司)及北京居然之家家居連鎖有限公司(「居然之家」)所訂立日期為二零二三年五月二十九日的合作協議，內容有關(其中包括)(i)遠洋控股中國向居然之家轉讓有關北京睿鴻商業管理有限公司(「北京睿鴻」，為位於中國北京稱為遠洋未來廣場(北京)的一個購物中心(「北京物業」)的業主)全部或部分股權及債務權益的優先收購權(「優先收購權轉讓」)，據此遠洋控股中國應指定居然之家作為行使該優先收購權的實體，以向中聯前源不動產基金管

理有限公司(代表中聯前源 — 遠洋集團一號私募投資基金(其中所有基金單位由一項資產支持專項計劃持有,而本公司的聯繫人為根據計劃發行的次級類別證券的持有人))購買北京睿鴻的全部股權及債務權益(「北京睿鴻買賣」);(ii)中遠酒店物管公司透過於優先收購權轉讓及北京睿鴻買賣交割後向北京睿鴻出售的方式將位於北京物業的53個停車位出售予居然之家;及(iii)遠洋控股集團(中國)有限公司北京朝陽分公司(遠洋控股中國之分支機構公司)透過於優先收購權轉讓及北京睿鴻買賣交割後向北京睿鴻轉讓的方式將有關北京物業的人防工程及其配套設施之使用權轉讓予居然之家,有關詳情載於本公司及遠洋服務日期為二零二三年五月二十九日的聯合公告;

- (g) 遠洋控股中國與遠洋億家所訂立日期為二零二三年七月二十一日的車位轉讓框架協議,內容有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的4,961個停車位,有關詳情載於本公司及遠洋服務日期為二零二三年七月二十一日的聯合公告;
- (h) 遠洋控股中國與遠洋億家所訂立日期為二零二三年七月二十一日的商用物業轉讓框架協議,內容有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購位於中國的168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米),有關詳情載於本公司及遠洋服務日期為二零二三年七月二十一日的聯合公告;
- (i) 買賣協議;及
- (j) 買方2協議。

## 8. 展示文件

以下文件由本通函日期起至其後14日內於本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱:

- (a) 買賣協議;
- (b) 買方2協議;
- (c) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函內「獨立董事委員會函件」一節;

- (d) 獨立財務顧問鎧盛資本函件，其全文載於本通函內「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 目標公司的財務資料的審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 餘下集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所識別專家出具的同意書；及
- (i) 本通函。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港金鐘道88號太古廣場一座601。
- (b) 本公司的主要營業地點位於中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31-33層。
- (c) 本公司的公司秘書為沈培英先生，彼為香港會計師公會資深會員以及英格蘭和威爾士特許會計師協會資深會員。
- (d) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文版本為準。



## 股東特別大會通告

茲通告遠洋集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年七月十一日(星期四)上午九時三十分假座中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 茲批准、確認及追認本公司、北京穎煜企業管理諮詢有限公司(「賣方1」)、天津頤港通企業管理有限公司(連同賣方1，統稱「該等賣方」)、國壽啟航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「買方1」)、緻港有限公司(「買方2(股權)」)、北京三里屯南區物業管理有限公司(連同買方2(股權)，統稱「買方2」)及北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)就該等賣方出售(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(「出售事項」)所訂立之日期為二零二四年六月七日之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議文本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及買賣協議項下擬進行之交易；
- (b) 茲批准、確認及追認本公司、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(「買方2協議」)，連同買賣協議，統稱「出售協議」(註有「B」字樣之買方2

## 股東特別大會通告

協議文本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及買方2協議項下擬進行之交易；及

- (c) 授權本公司任何董事作出所有其他行動及事宜，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼認為必要、適宜或權宜之一切步驟，使出售協議及其項下擬進行之交易之條款得以實行及／或生效。」

附註：由於訂立買方2協議為根據買賣協議支付代價的先決條件之一，並被視為出售事項的組成部分，故提請本公司股東於單一普通決議案批准買賣協議及買方2協議。因此，本公司股東於並無以相同方式就買方2協議投票的情況下將無法就買賣協議投票，反之亦然。

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
主席  
李明

香港，二零二四年六月二十五日

附註：

- (a) 本公司將由二零二四年七月八日(星期一)至二零二四年七月十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會登記股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二四年七月五日(星期五)下午四時三十分，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 凡有權出席大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前(不包括公眾假期的任何部份)送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (c) 於本通告日期，本公司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。