

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



遠洋集團

(1) 對一家物業開發公司的投資 — 非常重大收購事項

(2) 授出認購期權 — 可能主要交易

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED **英高**

投資目標公司

於二零二零年十二月十八日，該等附屬公司與合營夥伴獲告知，彼等已成功聯合競標目標公司99.79%的權益。

上市規則涵義

(1) 非常重大收購事項 — 該等附屬公司於目標公司的投資

由於根據上市規則第14.07條有關該等附屬公司所佔出資額部份的一項或多項適用百分比率超過100%，投資構成本公司的一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

(2) 可能主要交易 — 授出目標公司14.895%股權的首份認購期權

首份認購期權可由合營夥伴按將根據行使首份認購期權時由獨立評估師對目標公司的當時估值釐定的行使價酌情行使。由於行使價的貨幣價值於授出首份認購期權時並不知悉，故根據上市規則第14.76(1)條授出首份認購期權將至少分類為本公司的主要交易。

授出首份認購期權須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

(3) 可能主要交易 — 授出頤堤港1控股公司50%股權的第二份認購期權

根據上市規則第14.74條，由於第二份認購期權並非由本公司酌情決定是否行使，故授出第二份認購期權將被分類為猶如其已獲行使。

由於根據上市規則第14.07條有關第二份認購期權的一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，故授出第二份認購期權構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

投資目標公司

於二零二零年十二月十八日，該等附屬公司及合營夥伴獲告知，彼等已成功聯合競標於北京農村產權交易所公開掛牌的投資目標公司的99.79%權益。

公開掛牌的背景及主要條款

(1) 背景

根據公開掛牌之文件，於投資前，目標公司的註冊資本為人民幣1,000萬元，由現有股東出資。目標公司的主要資產為該土地的土地使用權。

(2) 投標的一般條款

根據公開掛牌之文件，目標公司擬將註冊資本由人民幣1,000萬元增加至人民

幣95億元。所得款項將用於償還目標公司部份未償還貸款。中標人作為目標公司股東還應提供股東貸款以償還目標公司所欠未償貸款的剩餘部份。

將在該土地上建造的該物業地上建築面積將不超過400,500平方米，其中的約380,500平方米由目標公司擁有，剩餘20,000平方米（「保留物業」）將由現有股東代將台政府保留及擁有。中標者將不負責建設保留物業產生的任何費用及成本。當建設完成時，預期保留物業將由目標公司或由中標者所挑選及委聘的物業管理公司管理。

(3) 擔保

本公司已向現有股東及目標公司就該等附屬公司履行彼等各自於投資項下的責任（包括出資及提供（或促使提供）股東貸款）提供擔保。

投資的主要條款

(1) 增資協議

出資

下表列示該等附屬公司及合營夥伴對目標公司擬作出的出資額以及彼等在完成出資後目標公司的股權架構。

	於本公告日期		完成出資後	
	目標公司 註冊資本 (人民幣元)	%	目標公司 註冊資本 (人民幣元)	%
第一間附屬公司	—	—	3,325,000,000	35.00%
第二間附屬公司	—	—	2,829,729,200	29.79%
小計	—	—	6,154,729,200	64.79%
合營夥伴	—	—	3,325,000,000	35.00%
現有股東	10,000,000	100%	20,270,800	0.21%
總計	10,000,000	100%	9,500,000,000	100%

出資須按以下方式作出：

- (i) 該等附屬公司將於增資協議日期起計30日內作出其至少30%的出資；
- (ii) 合營夥伴將於合營夥伴及該等附屬公司完成登記為目標公司股東起計30日內作出其至少30%的出資；及
- (iii) 出資餘額將於(a)合營夥伴及該等附屬公司登記為目標公司股東的第180日；及(b)二零二一年五月十九日(以較早者為準)作出。

保留0.21%的股權並不作商業用途，而是為讓將台政府履行其有關發展該土地的政府職能，並為將台鄉的原著居民爭取福利，這可體現在：(i)目標公司的唯一監事將由現有股東委任；(ii)現有股東無權委任目標公司董事會的任何董事；及(iii)鑒於現有股東在目標公司中的持股量甚微，現有股東在股東層面將不會產生任何實際影響。

(2) 股東協議及諒解備忘錄

總出資額

投資的出資額為人民幣23,000,000,000元。

出資額包括(i)出資人民幣9,500,000,000元；(ii)股東貸款人民幣2,600,000,000元；及(iii)額外資金人民幣10,900,000,000元。

現有股東按比例出資人民幣10,270,800元將由該等附屬公司作出。現有股東部分的出資要求是公開掛牌文件中的一項條款，及該等附屬公司與合營夥伴(經考慮投資的整體裨益及與投資規模相比較有關出資金額相對甚微)經公平磋商後同意該等附屬公司作出的出資安排。本公司認為，有關出資屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該等附屬公司的總出資額將分別約為人民幣6,165,000,000元、人民幣1,684,540,000元及人民幣7,085,000,000元，以作為出資、股東貸款及額外資金。

目標公司融資

目標公司股東將按其各自所持目標公司股權比例向目標公司提供初次股東貸款不多於人民幣2,600,000,000元(「股東貸款」)。該等附屬公司所佔股東貸款部分將為人民幣1,684,540,000元。股東貸款的預期年利率為6.5%。

除出資及提供股東貸款外，根據該物業的現時開發計劃，目前估計目標公司將需要額外金額約人民幣10,900,000,000元(「額外資金」，即總出資額減出資完成後目標公司的註冊資金及股東貸款金額)作為將來之開發成本及營運資金。

預期目標公司主要以第三方融資取得額外資金。該等附屬公司及合營夥伴同意按各自所持目標公司股權的比例就目標公司的貸款提供增信措施(如貸款人要求)。

倘目標公司未能就額外資金向第三方貸款人借得足夠資金，則預期合營夥伴及該等附屬公司將按各自所持目標公司股權比例向目標公司提供額外出資或(首選)額外股東貸款。該等附屬公司所佔額外資金部份將約為人民幣7,085,000,000元。

目標公司管理

目標公司將由八名董事組成。該等附屬公司合共可委任四名董事，而合營夥伴亦可委任四名董事。目標公司董事局會議上的決議案須由不少於六名董事通過。目標公司的監事將由現有股東委任。

目標公司股東大會上的決議案須由持有不少於目標公司總投票權三分之二的股東批准。

有關目標公司14.895%股權的首份認購期權

在目標公司由該等附屬公司、合營夥伴及現有股東分別擁有64.79%、35%及0.21%股權的情況下，合營夥伴有權要求該等附屬公司向合營夥伴轉讓目標公

司14.895%股權及相應的股東貸款(「首份認購期權」)，以使該等附屬公司和合營夥伴將持有目標公司49.895%的同等股權。

首份認購期權只可以在該物業營運階段的第四年起行使，前提為該物業於行使首份認購期權前緊接12個自然月的租金收入總和高於該物業於營運階段其他的連續12個自然月的租金收入總和。

轉讓目標公司14.895%股權的代價將參考由該等附屬公司及合營夥伴各自委任的兩名獨立評估師對目標公司的估值的平均值釐定。

目標公司股權禁售

於禁售期內，未經目標公司其餘股東的一致批准，合營夥伴或該等附屬公司概不得轉讓目標公司任何股權(集團內公司間轉讓或轉讓誠如下文「可能引入第三方投資者」中所述受限於最終取捨權的任何股權除外)。

可能引入第三方投資者

該等附屬公司將盡最大努力物色及促使獲該等附屬公司及合營夥伴批准的第三方投資者(「投資者」)投資於目標公司。

倘若能物色投資者，該等附屬公司可決定把目標公司29.79%股權及相應的股東貸款轉讓予投資者，以使該等附屬公司和合營夥伴將持有目標公司35.0%的同等股權。

倘若本公司進行以上出售，本公司將遵守適用的上市規則要求。

倘若合營夥伴未有行使首份認購期權，則合營夥伴亦享有最終取捨權，以拒絕投資者的引入，及／或要求該等附屬公司轉讓其於目標公司14.895%的股權予合營夥伴。

(3) 頤堤港1購股權協議

(i) 第二份認購期權

倘該等附屬公司未能履行彼等各自對出資及股東貸款的付款責任，太古中國可要求遠洋中國向太古中國轉讓頤堤港1控股公司的50%權益，即其於頤堤港1控股公司的全部權益（「第二份認購期權」）。

太古中國毋須就授出第二份認購期權支付溢價。第二份認購期權的行使價為人民幣2,700,000,000元。

行使價乃由遠洋中國與太古中國公平磋商釐定，當中經參考頤堤港1控股公司的隱含估值約人民幣5,400,000,000元，有關金額乃參考頤堤港1於二零二零年十二月的獨立估值約人民幣6,900,000,000元釐定，並根據頤堤港1控股公司的部分資產及負債作出調整。

倘該等附屬公司未能履行其付款責任及太古中國行使第二份認購期權，則行使價將按以下方式結算：

- (a) 倘違約金額相等於行使價，則太古中國於有關行使時將毋須支付任何金額；
- (b) 倘違約金額低於行使價，則太古中國應付的金額將為行使價與違約金額之間的差額；或
- (c) 倘違約金額超出行使價，則遠洋中國須向太古中國支付有關超出金額，而太古中國於有關行使時毋須支付任何金額。

在上述(a)至(c)項的情況下，該等附屬公司在目標公司中的權益將保留為列載「投資的主要條款 — (1)增資協議」一節下的表格中的百分比。

在(b)項的情況下，即倘違約金額低於行使價，則其餘所得款項將用於本公司的一般營運資金。

在(c)項的情況下，太古中國將就違反合同向遠洋中國提出索賠。

(ii) 互惠認購期權

授出第二份認購期權乃透過向遠洋中國授出其於太古中國持有的頤堤港1控股公司的50%權益的認購期權獲得回報，因此，倘合營夥伴未能履行其對出資及股東貸款的責任，遠洋中國可要求太古中國向遠洋中國出售頤堤港1控股公司的50%權益，即其於頤堤港1控股公司的全部權益（「互惠認購期權」）。

毋須就授出互惠認購期權支付溢價。互惠認購期權的行使價與第二份認購期權人民幣2,700,000,000元相同。行使價的結算亦基於第二份認購期權的相同原則進行。

(4) 保留物業協議

保留物業將位於628地塊下商業樓宇第9層、第10層至第14層，其將被開發作綠隔產業（辦公）。

於保留物業最終驗收完成後30日內，現有股東將向相關部門申請轉讓保留物業的所有權。

然而，該等附屬公司或合營夥伴將不會承擔開發保留物業所產生的任何開支或成本。於開發完成後，保留物業將由目標公司或由中標者所挑選及委聘的物業管理公司進行租賃及管理。

於本公告日期，第一間附屬公司已以現有股東為受益人向託管賬戶存入人民幣250,000,000元，作為保留物業的保證金。於登記保留物業所有權轉讓或將共同協定的替代資產抵押予現有股東（須遵守上市規則）後，有關按金將退還予第一間附屬公司。

有關目標公司的資料

目標公司的主要資產為該土地的土地使用權。

該土地目前空置，正在進行土地平整工程。根據土地出讓合同，該土地的擬定用途是綠隔產業用地，包括商業、辦公、地下停車場及地下倉庫用途。

投資完成後，目標公司將在本集團綜合財務報表中入賬列為本公司的合營企業。

於二零一九年十二月三十一日，目標公司的虧絀淨額約為人民幣41,925,000元。

目標公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的除稅前及除稅後淨溢利／(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前淨(虧損)／溢利	(1,138)	253
除稅後淨(虧損)／溢利	(1,138)	253

有關頤堤港1控股公司的資料

頤堤港1控股公司由太古中國及遠洋中國各自間接持有50%權益。

其主要從事物業投資。

頤堤港1控股公司的主要資產包括頤堤港1。

其作為本公司的合營企業於本集團的綜合財務報表中入賬。

倘第二份認購期權獲行使，估計本公司將於其綜合收益表確認未經審核除稅前收益約人民幣511,000,000元。實際收益或虧損將有待審核並於行使第二份認購期權時計算。

於二零一九年十二月三十一日，頤堤港1控股公司的資產淨值約為人民幣1,465,372,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度，頤堤港1控股公司的除稅前及除稅後純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前純利	107,889	110,410
除稅後純利	107,889	103,558

有關訂約方的資料

(1) 該等附屬公司及本集團

該等附屬公司各自為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

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。本公司的主要業務活動為投資控股。

本集團為國內一家領先的大型房地產開發商，在中國高速發展的城市及城市群中進行開發，包括北京地區、環渤海地區、華東地區、華南地區、華中地區、華西地區以及其他地區。業務範圍包括住宅和綜合開發、不動產開發運營、產業合作與客戶服務。

(2) 現有股東

於諒解備忘錄日期，目標公司的全部股權由現有股東全資擁有，而現有股東由北京市朝陽區將台鄉政府間接全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，現有股東及其最終實益擁有人各自並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

(3) 合營夥伴

合營夥伴是一家投資控股公司，由太古地產全資擁有。

太古地產為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(i) 物業投資，即開發、租賃及管理商業、零售及部分住宅物業；(ii) 物業買賣，即開發及建設物業(主要為住宅公寓)以作銷售；及(iii) 投資及營運酒店。

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，合營夥伴及其最終實益擁有人各自並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

理由及裨益

本集團對中國物業開發市場持樂觀態度，並積極探索機會以拓展在該市場的投資。憑藉本集團在房地產項目上的過往經驗，董事局相信投資是有回報的商業機會，並將為本集團貢獻可觀現金流及利潤。

該物業位於北京市，毗鄰名為頤堤港的城市綜合體（「頤堤港1」），包括一座購物中心、一座甲級寫字樓及一座酒店。本公司及合營夥伴之最終實益擁有人各自擁有持有、開發和運營頤堤港1之公司50%的股權。

該物業的開發計劃預期包括購物綜合體、寫字樓及一座酒店，購物綜合體將為客戶提供多樣商舖及餐廳以及更大的活動空間，同時提升客戶的購物及整體遊覽體驗，提升顧客數量，並最終增加租金收入。將建造的寫字樓連同頤堤港1的辦公室可組成知名特色商圈，供大中型跨國企業使用及擴張，並為本集團帶來穩定的收入。將建造的酒店為購物綜合體及辦公室的附屬設施，能夠相互帶來協同效應。

於頤堤港1獲得成功後，本集團對於有機會就投資與合營夥伴合作感到欣喜。鑒於合營夥伴在商業、零售及住宅物業開發及管理方面的豐富經驗，本集團相信本集團將從其有關該物業的設計、開發、運營及項目管理能力中受益。

該等協議的條款乃經相關各方公平磋商後達致。

出資額乃參考以下整體因素釐定：

- (i) 目標公司於二零二零年十一月三十日擁有的該土地部分的獨立估值約為人民幣11,380,000,000元；
- (ii) 該等附屬公司及合營夥伴現時就該物業的發展規劃；及
- (iii) 進行投資的理由及裨益載於上文「理由及裨益」一節。

本公司擬以內部資源及／或第三方融資為其出資額承擔提供資金。經考慮上文所述，董事局認為該等協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

上市規則涵義

(1) 非常重大收購事項 — 該等附屬公司於目標公司的投資

由於根據上市規則第14.07條有關該等附屬公司所佔出資額部份的一項或多項適用百分比率超過100%，投資構成本公司的一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

(2) 可能主要交易 — 授出目標公司14.895%股權的首份認購期權

首份認購期權可由合營夥伴按將根據行使首份認購期權時目標公司的當時估值釐定的行使價酌情行使。由於行使價的貨幣價值於授出首份認購期權時並不知悉，故根據上市規則第14.76(1)條授出首份認購期權將至少分類為本公司的主要交易。

授出首份認購期權須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

倘首份認購期權已獲行使，則本公司將發佈有關行使首份認購期權的公告，包括披露轉讓代價的資料。

(3) 可能主要交易 — 授出頤堤港1控股公司50%股權的第二份認購期權

根據上市規則第14.74條，由於第二份認購期權並非由本公司酌情決定是否行使，故授出第二份認購期權將被分類為猶如其已獲行使。

由於根據上市規則第14.07條有關第二份認購期權的一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，故授出第二份認購期權構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

倘第二份認購期權已獲行使，則本公司將發佈有關行使第二份認購期權的公告。

(4) 豁免嚴格遵守上市規則第14.34(2)條、第14.40條和第14.49條

本公司已申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守以下各項：

- (i) 第14.34(2)條有關於訂立該等協議(包括授出首份認購期權及第二份認購期權)及於公開掛牌時提交標書後在切實可行情況下盡快刊發公告；及
- (ii) 第14.40條及第14.49條有關於訂立該等協議(包括授出首份認購期權及第二份認購期權)及於公開掛牌時提交標書須待股東批准後，方可作實。

有關豁免乃按以下基準授出。

(1) 遵守第14.34(2)條、第14.40條及第14.49條的實際困難

按照上市規則第14.34(2)條規定，本公司須於訂立該等協議時及作出投標時刊發公告。於該等附屬公司及合營夥伴獲確認中標前宣佈投資之條款將削弱彼等投標之競爭力，原因為潛在競爭對手將可取得有關公開資料。

按照第14.49條及第14.40條規定，本公司作出投標、訂立該等協議(包括授出首份認購期權及第二份認購期權)須待股東批准後，方可作實。

本公司未能遵守第14.49條及第14.40條，原因為諒解備忘錄及頤堤港1購股權協議須於提交標書前訂立，而該等附屬公司及合營夥伴提交之標書須為無條件。於公開掛牌中標後，彼等有責任無條件進行投資。本公司屆時將無法根據第14.49條及第14.40條的規定尋求股東批准。

(2) 目標公司之投資實質上為合資格地產收購

根據中國憲法第30、95及105條，將台政府(即鄉政府)為政府機構。招標程序與中國常規的土地掛牌出讓程序類似，符合資格成為合資格地產收購。其架構合理且完善，投標人並無酌情權更改預先設定的條款。第14.33A(2)條項下之所有條件已獲達成。

(3) 持有本公司50%以上投票權之股東確認

本公司已取得合共持有本公司超過50%投票權之本公司股東之確認，於該等附屬公司及合營夥伴提交聯合投標前批准投資及合營安排。

(4) 保護知情權

儘管授出上述豁免，本公司將採取以下措施，以確保股東之知情權受到保障：

- 本公司將於寄發予股東的通函內披露投資、首份認購期權及第二份認購期權的主要條款，以及該土地的估值報告及頤堤港1的估值。
- 本公司將召開股東大會，為股東提供平台及機會就投資、首份認購期權及第二份認購期權提問及發表意見。

一般事項

載有(其中包括)投資(包括首份認購期權及第二份認購期權)的進一步詳情的通函，將寄發予股東作參考之用。

由於本公司預計會需要更多時間收集及校對將載入通函的資料，目前預期通函將於二零二一年二月二十四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「額外資金」 指 具有本公告「投資的主要條款 — (2) 股東協議及諒解備忘錄」一節賦予該詞的涵義

「該等協議」	指	本公告「投資的主要條款」一節所述有關投資的正式安排的文件，包括(i)諒解備忘錄；(ii)股東協議；(iii)增資協議；(iv)頤堤港1購股權協議；及(v)保留物業協議
「北京農村產權交易所」	指	北京農村產權交易所，是北京首都創業集團有限公司的間接附屬公司，而北京首都創業集團有限公司則是由北京市人民政府國有資產監督管理委員會監督的國有企業
「董事局」	指	本公司董事局
「增資協議」	指	現有股東、該等附屬公司、合營夥伴及目標公司於二零二零年十二月十八日訂立的有關投資的增資協議
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：03377)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「出資額」	指	人民幣23,000,000,000元，即出資額包括注資人民幣9,500,000,000元、股東貸款人民幣2,600,000,000元及額外資金人民幣10,900,000,000元；該等附屬公司的出資額分別為注資人民幣6,165,000,000元、股東貸款人民幣1,684,540,000元及額外資金人民幣7,085,000,000元；合營夥伴的出資額將分別為注資人民幣3,325,000,000元、股東貸款人民幣910,000,000元及額外資金人民幣3,815,000,000元；以及現有股東的出資額將分別為注資人民幣10,000,000元及股東貸款人民幣5,460,000元
「董事」	指	本公司董事

「現有股東」	指	北京星泰泓信資產管理有限公司，一家在中國成立的有限集體企業，由將台鄉政府間接及全資擁有
「首份認購期權」	指	具有本公告「 投資的主要條款 一 (2) 股東協議及諒解備忘錄 」一節賦予該詞的涵義
「第一間附屬公司」	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公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資者」	指	具有本公告「 投資的主要條款 一 (2) 股東協議及諒解備忘錄 」一節賦予該詞的涵義
「投資」	指	該等附屬公司及合營夥伴共同投資於目標公司的99.79%權益
「頤堤港1購股權協議」	指	由(其中包括)太古中國與遠洋中國於二零二零年十二月十五日就第二份認購期權及互惠認購期權訂立的協議
「頤堤港1控股公司」	指	北京麟聯置業有限公司，一家於中國成立的公司
「將台政府」	指	北京市朝陽區將台鄉人民政府
「合營夥伴」	指	緻港有限公司，為太古地產的全資附屬公司及於香港註冊成立的有限公司

「該土地」	指	位於北京朝陽區將台鄉駝房營村的兩幅地塊(即目標公司與北京市規劃和自然資源委員會所訂立日期為二零二零年七月九日之土地出讓合同下的627地塊及628地塊),面積分別為34,000平方米及44,298.68平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「禁售期」	指	自股東協議日期起至該物業發展完成日期止期間
「諒解備忘錄」	指	太古中國與遠洋中國所訂立日期為二零二零年十二月十五日的具法律約束力諒解備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	預期於該土地建造的物業
「公開掛牌」	指	在北京農村產權交易所進行的對目標公司的99.79%權益的公開掛牌,其於二零二零年十一月二十日至二零二零年十二月十七日(包括首尾兩日)進行
「合資格地產收購」	指	合資格地產收購(定義見上市規則第14.04(10C)條)
「互惠認購期權」	指	具有本公告「投資的主要條款 — (3) 頤堤港1購股權協議」一節賦予該詞的涵義
「保留物業」	指	具有本公告「公開掛牌的背景及主要條款 — (2) 投標的一般條款」一節賦予該詞的涵義
「保留物業協議」	指	將台政府、北京市朝陽將台鄉農工商總公司、現有股東、第一間附屬公司、第二間附屬公司、合營夥伴與目標公司就保留物業所訂立日期為二零二零年十二月十八日的協議

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份認購期權」	指	具有本公告「 投資的主要條款 一 (3) 頤堤港1購股權協議 」一節賦予該詞的涵義
「第二間附屬公司」	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公司
「股東協議」	指	合營夥伴、該等附屬公司及現有股東訂立日期為二零二零年十二月十八日的股東協議
「股東貸款」	指	具有本公告「 投資的主要條款 一 (2) 股東協議及諒解備忘錄 」一節賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股東
「遠洋中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，為本公司的全資附屬公司，為一家於中國成立的有限公司
「該等附屬公司」	指	第一間附屬公司及第二間附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太古中國」	指	太古地產中國控股有限公司，太古地產的全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股
「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，其股份於聯交所上市

「目標公司」 指 北京星泰通港置業有限公司，一家在中國成立的有限公司

「%」 指 百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
公司秘書
鍾啟昌

香港，二零二零年十二月十八日

於本公告日期，本公司董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事趙鵬先生、符飛先生、侯俊先生及栗利玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。