

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。



## 有關出售物業控股公司及物業管理公司權益之 主要交易

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8頁至第19頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就合併交易取得持有超過本公司已發行股本總數50%（賦予權利出席股東大會並於會上投票）之有關股東的股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，將不會舉行股東大會以批准合併交易。

本通函寄發予股東僅供參考用途。

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）

二零二三年一月十九日

股份代號：03377

# 目 錄

	頁碼
釋義 .....	1
董事局函件 .....	8
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 該物業的估值報告 .....	II-1
附錄三 — 物管出售權益的估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-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。

「合併交易」	指	第一期交易、第二期交易及第三期交易之統稱
「該公告」	指	本公司及遠洋服務於二零二二年十二月十五日刊發內容有關(其中包括)合併交易之聯合公告
「反壟斷批准」	指	根據中國《反壟斷法》須對第二期交易或第三期交易(視情況而定)進行的反壟斷批准
「董事局」	指	董事局
「中國人壽」	指	中國人壽保險股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司並分別於聯交所(股份代號：02628)及上海證券交易所(股份代號：601628)上市，為主要股東，持有2,253,459,151股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約29.59%
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，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，根據中國法律成立的公司，為主要股東，持有2,252,646,115股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約29.58%
「董事」	指	本公司董事
「股息安排」	指	具有本通函董事局函件「該等總協議 — 股息」一節所賦予其之涵義
「第一期交割」	指	根據第一份總協議完成買賣第一期出售權益之交割
「第一份總協議」	指	本公司、遠洋服務、該等賣方及該等買方就第一期交易所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議

## 釋 義

「第一期境外出售權益」	指	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)於第一期交割時結欠本集團任何成員公司款項的30%
「第一期境內出售權益」	指	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本集團任何成員公司款項的30%
「第一期物管出售權益」	指	物管公司的15%股權
「第一期物業控股公司出售權益」	指	第一期境外出售權益及第一期境內出售權益之統稱
「第一期出售權益」	指	第一期物業控股公司出售權益及第一期物管出售權益之統稱
「第一期交易」	指	根據第一份總協議擬進行的第一期出售權益之買賣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括遠洋服務集團)
「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
「頤堤港北京」	指	北京麟聯置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司並由(i)太古地產集團及(ii)本集團之合營公司各自間接擁有50%權益，其主要業務為投資物業開發及運營
「合資公司」	指	頤堤港北京或本集團任何成員公司與太古地產集團任何成員公司之間的任何合營企業(不包括目標集團的任何成員公司)
「合營抵扣」	指	(i)當有關合資公司有資金需求但無法按可接受條款取得銀行融資時，本集團任何成員公司未能向該合資公司提供的股東貸款，及(ii)本集團任何成員公司或任何合資公司(倘歸屬於本集團)結欠目標集團任何成員公司、太古地產集團任何成員公司或任何合資公司的任何款項的總和

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月十二日，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
「該等總協議」	指	第一份總協議、第二份總協議及第三份總協議之統稱，及單獨稱為總協議
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「境外集團」	指	境外合資公司及其附屬公司
「境外合資公司」	指	乾林中國控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於該公告日期，為本公司擁有50%權益的合營企業，且由境外賣方及境外買方分別擁有50%及50%權益
「境外買方」	指	Swire Properties (Chengdu) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及為太古地產的全資附屬公司
「境外出售權益」	指	第一期境外出售權益及第二期境外出售權益之統稱
「境外賣方」	指	穎源有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「境內集團」	指	境內合資公司及其附屬公司(如有)
「境內合資公司」	指	成都銀港置業有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，於該公告日期，為本公司擁有50%權益的合營企業，且由境內賣方及境內買方分別擁有50%及50%權益
「境內買方」	指	天津麟松城市建設開發有限公司，於中國註冊成立的公司及為太古地產的全資附屬公司
「境內出售權益」	指	第一期境內出售權益及第二期境內出售權益之統稱

## 釋 義

「境內賣方」	指 北京銀港房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「物管公司」	指 成都乾豪物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，於該公告日期，為遠洋服務擁有50%權益的合營企業，且由物管賣方及物管買方分別擁有50%及50%權益
「物管出售事項」	指 物管賣方根據第一份總協議及第二份總協議向物管買方出售物管出售權益
「物管集團」	指 物管公司及其附屬公司(如有)
「物管買方」	指 北京浩倡諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司及為太古地產的全資附屬公司
「物管出售權益」	指 第一期物管出售權益及第二期物管出售權益之統稱
「物管賣方」	指 北京億馳物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司
「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 名為遠洋太古里(成都)，位於中國成都市錦江區，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)，由本公司與太古地產共同開發並由境外合資公司(透過其全資附屬公司)及境內合資公司共同擁有
「物業控股公司」	指 境外合資公司及境內合資公司之統稱

## 釋 義

「物業控股公司出售事項」	指	境外賣方與境內賣方各自根據第一份總協議及第三份總協議出售境外出售權益及境內出售權益
「物業控股公司買方」	指	境外買方及境內買方之統稱
「物業控股公司出售權益」	指	第一期物業控股公司出售權益及第二期物業控股公司出售權益之統稱
「物業控股公司賣方」	指	境外賣方及境內賣方之統稱
「該等買方」	指	境外買方、境內買方及物管買方之統稱，及單獨稱為買方
「有關股東」	指	中國人壽及大家人壽保險之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	物業控股公司出售權益及物管出售權益之統稱
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局或其地方分局
「第二期交割」	指	根據第二份總協議完成買賣第二期物管出售權益之交割
「第二期交割最後限期」	指	二零二三年三月三十一日(或物管買方、物管賣方、遠洋服務及本公司可能協定或物管買方釐定的有關較後日期)
「第二份總協議」	指	本公司、遠洋服務、物管賣方及物管買方就第二期交易所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議
「第二期境外出售權益」	指	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)於第三期交割時結欠本集團任何成員公司的所有款項
「第二期境內出售權益」	指	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本集團任何成員公司的所有款項

## 釋 義

「第二期物管出售權益」	指	物管公司的35%股權
「第二期物業控股公司出售權益」	指	第二期境外出售權益及第二期境內出售權益之統稱
「第二期交易」	指	第二份總協議項下擬進行的第二期物管出售權益之買賣
「第二期交易條件」	指	具有本通函董事局函件「該等總協議 — 條件及交割」一節所賦予其之涵義
「該等賣方」	指	境外賣方、境內賣方及物管賣方之統稱，及單獨稱為賣方
「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	本公司之無面值普通股
「股東」	指	本公司之股東
「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)，並為本公司的非全資附屬公司
「遠洋服務集團」	指	遠洋服務及其附屬公司
「太古地產集團」	指	太古地產及其附屬公司
「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，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	境外合資公司、境內合資公司及物管公司之統稱
「目標集團」	指	境外集團、境內集團及物管集團之統稱
「第三期交割」	指	根據第三份總協議完成第二期物業控股公司出售權益買賣之交割

## 釋 義

「第三期交割最後限期」	指	二零二三年四月三十日(或本公司、物業控股公司賣方及物業控股公司買方可能協定或物業控股公司買方釐定的有關較後日期)
「第三份總協議」	指	本公司、物業控股公司賣方及物業控股公司買方於二零二二年十二月十五日就第三期交易訂立的總協議
「第三期交易」	指	第三份總協議項下擬進行的第二期物業控股公司出售權益之買賣
「第三期交易條件」	指	具有本通函董事局函件「該等總協議 — 條件及交割」一節所賦予其之涵義
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有上市規則(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

註冊辦事處：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座601

非執行董事：

黃秀美女士

趙鵬先生

侯俊先生

陳子揚先生

詹忠先生

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

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

林倩麗女士

敬啟者：

## 有關出售物業控股公司及物業管理公司權益之 主要交易

### 緒言

茲提述該公告。本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關該等總協議項下擬進行之合併交易的進一步詳情；(ii)該物業的估值報告；(iii)物管出售權益的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

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

## 該等總協議

於二零二二年十二月十五日：

- (i) 本公司、遠洋服務、該等賣方及該等買方就買賣第一期出售權益而訂立第一份總協議；
- (ii) 本公司、遠洋服務、物管賣方及物管買方就買賣第二期物管出售權益而訂立第二份總協議；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第二期物業控股公司出售權益而訂立第三份總協議。

該等總協議之主要條款載列如下。

## 標的事項

根據第一份總協議，

- (i) 境外賣方同意出售及境外買方同意購買第一期境外出售權益；
- (ii) 境內賣方同意出售及境內買方同意購買第一期境內出售權益；及
- (iii) 物管賣方同意出售及物管買方同意購買第一期物管出售權益。

根據第二份總協議，物管賣方同意出售及物管買方同意購買第二期物管出售權益。

根據第三份總協議，

- (i) 境外賣方同意出售及境外買方同意購買第二期境外出售權益；及
- (ii) 境內賣方同意出售及境內買方同意購買第二期境內出售權益。

代價及付款條款

第一期出售權益的代價如下：

第一期出售權益	代價
(1) 第一期境外出售權益	人民幣779,000,000元
(2) 第一期境內出售權益	人民幣195,000,000元
(3) 第一期物管出售權益	<u>人民幣26,000,000元</u>
總計	<u><u>人民幣1,000,000,000元</u></u>

第一期出售權益的代價須於第一期交割由該等買方以現金支付。

第二期物管出售權益的代價如下：

第二期物管出售權益	<u><u>人民幣59,000,000元</u></u>
-----------	------------------------------

第二期物管出售權益的代價須於第二期交割由物管買方以現金支付。

第二期物業控股公司出售權益的代價如下：

第二期物業控股公司出售權益

(1) 第二期境外出售權益	人民幣3,593,000,000元
(2) 第二期境內出售權益	<u>人民幣898,000,000元</u>
總計	<u><u>人民幣4,491,000,000元</u></u>

第二期境外出售權益及第二期境內出售權益的代價須於第三期交割分別由境外買方及境內買方以現金支付(須作出抵扣，包括根據合營抵扣金額(如有)作出抵扣)。

條件及交割

第一期交易須取決於若干條件，包括：

- (i) 於國家市場監督管理總局登記第一期境內出售權益及第一期物管出售權益的轉讓；
- (ii) 境內集團及境外集團的融資安排項下所需的任何同意；
- (iii) 上市規則所規定的股東的任何批准；及
- (iv) 慣常先決條件，包括並無未經修正的違反任何聲明及保證的情況，且並無發生與任何目標集團有關的重大不利事實或情況。

於最後實際可行日期，第一期交割已落實，其後(i)物業控股公司各自分別由本公司及太古地產間接擁有35%及65%權益，及(ii)物管公司分別由遠洋服務及太古地產間接擁有35%及65%權益。

第二期交易須取決於若干條件(「**第二期交易條件**」)，包括：

- (i) 獲得第二期交易的反壟斷批准；
- (ii) 於國家市場監督管理總局登記第二期物管出售權益的轉讓；
- (iii) 上市規則所規定的股東的任何批准；及
- (iv) 慣常先決條件，包括並無未經修正的違反任何聲明及保證的情況，且並無發生與物管集團有關的重大不利事實或情況。

第二期交割將於所有第二期交易條件獲達成或豁免(視情況而定)後的首個營業日落實。於第二期交割後，遠洋服務將不再持有物管公司的任何權益及物管公司將由太古地產間接擁有100%權益。

倘任何第二期交易條件於第二期交割最後限期或之前尚未獲達成(或獲豁免，倘適用)，則任何訂約方可終止第二份總協議。

第三期交易須取決於若干條件(「第三期交易條件」)，包括：

- (i) 第二期交割；
- (ii) 境內集團及境外集團的融資安排項下所需的任何同意；
- (iii) 上市規則所規定的股東的任何批准；
- (iv) 獲得第三期交易的反壟斷批准；
- (v) 償還所有欠付之計息款項：
  - (a) 目標集團任何成員公司欠付本集團任何成員公司或任何合資公司的全部計息款項(不包括構成第二期物業控股公司出售權益一部分的任何貸款)；及
  - (b) 本集團任何成員公司或任何合資公司欠付目標集團任何成員公司的全部計息款項；
- (vi) 於國家市場監督管理總局登記第二期境內出售權益的轉讓；及
- (vii) 慣常先決條件，包括並無未經修正的違反任何聲明及保證的情況，以及並無發生與境外集團及境內集團有關的重大不利事實或情況。

第三期交割將於所有第三期交易條件獲達成或豁免(視情況而定)後首個營業日落實。於第三期交割後，本公司將不再持有各物業控股公司的任何權益，且各物業控股公司將由太古地產間接擁有100%權益。

倘任何第三期交易條件於第三期交割最後限期或之前尚未獲達成(或獲豁免，倘適用)，則任何訂約方可終止第三份總協議。

第三份總協議項下有關相關融資安排項下所需同意的第(ii)項條件已獲達成。此外，由於本公司已根據上市規則規定就合併交易獲得有關股東的股東書面批准，故第二份總協議及第三份總協議各自項下有關股東批准的第(iii)項條件亦已獲達成。於最後實際可行日期，其他第二期交易條件及第三期交易條件尚未獲達成，及可由相關買方根據相關總協議全部或部份豁免。

## 未能完成第二份總協議及第三份總協議之交割

根據第二份總協議及第三份總協議，倘違反(i)物管賣方、遠洋服務及本公司任何一方於第二份總協議項下之任何責任，或(ii)物業控股公司賣方及本公司任何一方於第三份總協議項下之任何責任，且第二期交割或第三期交割(視情況而定)未能落實，而其後第二期物管出售權益或第二期物業控股公司出售權益或其中任何一項被其他人士於第二份總協議(就第二期物管出售權益而言)或第三份總協議(就第二期物業控股公司出售權益而言)日期後九個月內任何時間按超出相關總協議項下的相應代價購買，則該等賣方同意向該等買方支付一筆與超出金額相同的款項(並未限制該等買方就相關違約的權利及補救措施)。該款項為該等買方根據目標公司各自的組織章程細則及相關股東協議行使其優先要約權或(視情況而定)優先購買權而須就第二期物管出售權益或第二期物業控股公司出售權益(或其相關部分)支付的額外金額，且經各訂約方同意，其為該等買方可能因相關違約而蒙受的損失的真正合理預估款項。

## 擔保

本公司已同意就妥為履行各賣方於該等總協議項下的責任提供擔保，且遠洋服務已同意就妥為履行物管賣方於該等總協議項下的責任提供擔保。

## 股息

於訂立第二份總協議前，物管公司已宣派股息並將向其各現有股東(即物管賣方及物管買方)支付股息人民幣30,000,000元(「股息安排」)。

## 有關目標公司的資料

於該公告日期，各物業控股公司均為本公司的合營企業，主要從事投資物業的開發及運營，分別由本公司及太古地產間接擁有50%及50%權益。於最後實際可行日期，第一期交割已落實，及物業控股公司各自分別由本公司及太古地產間接擁有35%及65%權益。境外合資公司(透過其全資附屬公司)及境內合資公司為該物業的共同擁有人，該物業名為遠洋太古里(成都)，位於中國成都市錦江區，乃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)，由本公司與太古地產共同開發。

## 董事局函件

於該公告日期，物管公司為遠洋服務的合營企業，主要從事向該物業提供物業管理服務，分別由遠洋服務及太古地產間接擁有50%及50%權益。於最後實際可行日期，第一期交割已落實，及物管公司分別由遠洋服務及太古地產間接擁有35%及65%權益。

下文載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年度，境外集團根據香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料，以及境內合資公司及物管公司根據中國企業會計準則編製的經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元
<b>境外集團</b>		
除稅前純利	1,051,269	1,522,058
除稅後純利	788,455	1,258,186
	人民幣千元	人民幣千元
<b>境內合資公司</b>		
除稅前純利	108,431	114,621
除稅後純利	81,268	85,907
<b>物管公司</b>		
除稅前純利	83,873	77,416
除稅後純利	63,937	57,989

於二零二二年九月三十日，根據香港財務報告準則，境外集團的未經審核綜合資產淨值約為4,662百萬港元，而根據中國企業會計準則及香港財務報告準則，境內合資公司及物管公司的未經審核資產淨值分別為(a)約人民幣279百萬元及人民幣65百萬元；及(b)約人民幣1,724百萬元及人民幣65百萬元。

### 該等交易的財務影響及所得款項用途

於該公告日期，各物業控股公司均為本公司的合營企業，分別由本公司及太古地產間接擁有50%及50%權益，而物管公司則為遠洋服務的合營企業，分別由遠洋服務及太古地產間接擁有50%及50%權益。

## 董事局函件

於第一期交割後，本集團於各目標公司的權益已由50%減至35%。於第二期交割後，本集團將不再擁有物管公司任何權益，而於第三期交割後，本集團將不再擁有物業控股公司任何權益。因此，本集團於合併交易交割後將不再分佔目標公司之財務業績。

估計本集團將確認(i)第一期交易的虧損約人民幣249百萬元，其乃參考第一期出售權益的總代價及本集團於二零二二年九月三十日於目標公司的相應長期股權投資(經股息安排調整)計算；(ii)第二期交易的收益約人民幣57百萬元，其乃參考第二期物管出售權益的總代價及本集團於二零二二年九月三十日於物管公司的相應長期股權投資(經股息安排調整)計算；及(iii)第三期交易的收益約人民幣1,579百萬元，其乃參考第二期物業控股公司出售權益的總代價及本集團於二零二二年九月三十日於物業控股公司的相應長期股權投資計算，導致合併交易整體產生除稅前淨收益約人民幣1,387百萬元。

本集團將錄得的實際損益金額將取決於本公司核數師的審閱及最終審核。

本集團擬將物業控股公司出售事項的出售所得款項用於償還其現有債務，而遠洋服務集團擬將物管出售事項的出售所得款項用作其一般營運資金。

本集團於二零二二年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債(摘自本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告)分別約為人民幣264,001百萬元及人民幣192,254百萬元。鑑於本集團估計合併交易整體將錄得淨收益約人民幣1,387百萬元(須經審核)，相當於出售權益總代價約人民幣5,550百萬元超出(經股息安排調整後)本集團於目標公司的長期投資及目標公司(或彼等之任何附屬公司)於二零二二年九月三十日結欠本集團任何成員公司的款項的差額，於合併交易交割後，本集團綜合總資產預期將增加約人民幣1,387百萬元至約人民幣265,388百萬元(須經審核)，而本集團總負債預期將維持不變為約人民幣192,254百萬元(須經審核)。

## 進行該等交易的理由及裨益以及代價基準

### 物業控股公司出售事項

董事局認為，物業控股公司出售事項使本集團可完善其資產結構，並為本集團以可觀利潤實現對開發該物業的投資價值並加速獲得投資回報的寶貴機會。物業控股公司出售事項亦將為本集團產生大量現金流入，從而補充其營運資金並將降低本集團的槓桿比率及完善本集團的財務指標。

物業控股公司出售權益的代價乃由本公司與太古地產參考多項因素並經公平磋商後釐定，包括(i)中國近期物業市場狀況；(ii)位於中國的可資比較商業物業的交易價格；(iii)獨立估值師戴德梁行有限公司通過(a)就該物業的零售及辦公部分採用投資法，及(b)就該物業的酒店及服務式公寓部分採用貼現現金流量法，對該物業於二零二二年六月三十日的估值約人民幣123億元；及(iv)物業控股公司的資產及負債金額。

尤其是，經考慮(i)本公司即將按計劃償還其債務，(ii)中國房地產開發商(包括本公司)在當前不穩定的市場條件下普遍難以以合理的成本和可接受的條款迅速獲得外部融資以及(iii)倘於一項單一交易中出售全部物業控股公司出售權益，滿足該交易交割條件所需的時間，董事局認為，相較於在單一交易出售全部物業控股公司出售權益，將物業控股公司出售事項的架構設定為第一期交易及第三期交易將有利於本公司，由此本公司可於二零二二年十二月二十一日(即簽署第一份總協議後四個營業日)第一期交割後迅速獲得總額為人民幣974,000,000元(即第一期物業控股公司出售權益的總代價)的即時現金流(而有關即時現金流無法輕易於市場獲得)，隨後於第三期交割(其將於達成或豁免(視情況而定)第三期交易條件(尤其是就第三期交易獲得反壟斷批准，其可能耗時數月)後不久落實)後將進一步獲得總額人民幣4,491,000,000元(即第二期物業控股公司出售權益的總代價)。就此而言，董事局亦認為第一期物業控股公司出售權益及第二期物業控股公司出售權益的代價分配合理，因為有關分配反映了各自出售所得款項的時間價值差異以及若一個合理的買家能夠在收購後100%持有一家私人公司，該買家將願意支付的溢價。

## 物管出售事項

物管出售事項將使遠洋服務集團可收回其於物管公司的投資，以將其資源重新部署至遠洋服務集團的其他投資或業務並使遠洋服務集團可將資源在其他投資及／或業務中進行更好的分配。

物管出售權益的總代價乃由遠洋服務與太古地產參考包括以下各項在內的多項因素並經公平磋商後釐定：(i)獨立估值師博浩企業顧問有限公司通過採用市場法項下的市盈率(P/E)，對物管出售權益於二零二二年九月三十日的初步估值之金額約人民幣83百萬元，最終估值報告載於本通函附錄三；(ii)物管公司歸屬於遠洋服務集團的資產淨值；及(iii)物管公司的業務範圍，其限於向該物業提供物業管理服務。

基於上述，董事認為，該等總協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本公司、本集團、遠洋服務、遠洋服務集團及該等賣方的資料

本公司主要從事投資控股。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。本集團主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

遠洋服務為本公司的非全資附屬公司，主要從事投資控股。遠洋服務集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。遠洋服務集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心及寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。遠洋服務集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，遠洋服務集團亦向其管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務)，以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

境外賣方為本公司的全資附屬公司，及主要從事投資控股。

境內賣方為本公司的全資附屬公司，及主要從事投資控股。

物管賣方為遠洋服務的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司。物管賣方主要從事投資控股。

### 有關太古地產及該等買方的資料

太古地產及其附屬公司主要從事(i)物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii)物業買賣，即發展及興建物業(主要為住宅單位)以供出售；及(iii)投資及經營酒店。

境外買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

境內買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

物管買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 上市規則涵義

由於有關合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故合併交易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、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於合併交易中擁有重大權益，因此，概無股東須放棄投票(倘本公司召開股東大會以批准合併交易)。於該公告日期，有關股東(作為一批有密切聯繫的股東，原因為彼等已按相同模式就彼等有權投票的所有股東決議事項(於股東周年大會上的例行決議除外)進行投票)合共持有4,506,105,266股股份，相當於本公司已發行股本總數約59.17%。本公司已根據上市規

## 董事局函件

則第14.44條就合併交易獲得有關股東的股東書面批准，以取代舉行股東大會。

### 推薦意見

本通函寄發予股東僅供參考用途。儘管將不會召開股東大會，董事認為，該等總協議及其項下擬進行的合併交易的條款屬公平合理，且訂立該等總協議及其項下擬進行的合併交易符合本公司及股東的整體利益。倘就批准合併交易召開股東大會，董事局會建議股東投票贊成批准該等總協議及其項下擬進行的合併交易之普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄，當中載列有關本集團、該物業及物管出售權益的進一步資料以及需根據上市規則予以披露的其他資料。

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

二零二三年一月十九日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的財務資料分別於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第127頁至第280頁、本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第128頁至第270頁、本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第124頁至第255頁及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告第58頁至第98頁內披露，該等報告已於本公司網站(www.sinooceangroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。有關財務資料的快速連結如下：

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041600560\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041600560_c.pdf)

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0408/2021040801035\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0408/2021040801035_c.pdf)

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六月三十日止六個月之中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092201164\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092201164_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二二年十一月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款總額約人民幣96,848,972,000元，其中包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣35,311,701,000元，其中銀行借款人民幣16,453,515,000元由投資物業、發展中物業、持作銷售的竣工物業及本集團若干附屬公司股權作抵押，而銀行借款人民幣18,858,186,000元則為無抵押；
- (b) 其他借款約人民幣10,416,800,000元，其中其他借款人民幣7,354,775,000元由發展中物業及本集團若干附屬公司股權作抵押，而其他借款人民幣3,062,025,000元則為無抵押；及
- (c) 公司債券約人民幣51,120,471,000元；

於二零二二年十一月三十日，本集團就其關聯方及第三方的借款提供擔保約人民幣5,615,560,000元。

於二零二二年十一月三十日，本集團提供擔保人民幣20,831,337,000元，以擔保若干客戶償還按揭貸款的責任。

於二零二二年十一月三十日，本集團的租賃負債為人民幣374,151,000元，其中人民幣61,165,000元為即期，而人民幣312,986,000元為非即期。

誠如上文所述或本附錄另有披露者外，除集團內公司間負債外，於二零二二年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的任何貸款資金、銀行透支、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。

### 3. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

經作出審慎周詳的考慮後，董事認為，經計及本集團現時可得的財務資源（包括內部產生資金）、現時可得的銀行及信貸融資（包括新簽署框架融資）以及出售事項的影響，本集團擁有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起至少未來十二個月的需求。

### 5. 本集團的財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要在中國境內從事物業發展及物業投資。本集團經營的其他業務主要包括物業管理服務、物業銷售代理服務及裝修服務。

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的二零二二年中期報告所披露，二零二二年上半年，受新冠肺炎疫情、國際形勢等影響，中國經濟增長面臨前所未有的壓力，居民消費及投資預期轉弱。目前中央政府穩增長舉措逐步落地，房地產調控政策漸趨放鬆，但中國房地產行業仍未走出自二零二一年下半年以來的陰霾，更多房地產企業感受到來自外部融資與內部經營的現金流層疊壓力，其中不少出現債務違約情況。在

經營端，雖然自二零二二年三月起，在「房住不炒」主基調下，房地產需求端調控政策陸續鬆動——中央政府調低個人住房貸款利率下限，地方政府因城施策，175城採取包括放鬆限購、下調首付、發放購房補貼等在內的措施，但終難化解居民收入預期轉弱、擔憂交房、房價下跌預期等對需求的影響，客戶入市信心不足、持幣觀望，市場持續低迷。二零二二年上半年中國商品房銷售額同比大幅減少28.9%，企業銷售回款承受重壓。在融資端，中央政府監管層先後發聲「支持房地產企業合理融資需求」、「保持房地產開發貸款平穩有序投放」等，但行業基本面未見改善之下，金融機構避險情緒濃重，行業融資環境持續惡化。二零二二年上半年100家典型房企融資總量同比下降53%，行業融資性現金流連續淨流出。於二零二二年下半年，預期行業政策將在堅持「房住不炒、因城施策」的主基調下，進一步放開供需兩端調控措施，並加快推進保障性租賃住房建設。政策效果將逐漸顯現，核心城市新房庫存達近兩年低點，市場有望延續二零二二年五月以來的「塑性」復甦態勢。但一切都需時間，出清尚未結束。

中長期看，行業未來清晰明朗，有規模、可持續，走向良性循環和健康發展的新階段。未來房地產行業仍是國民經濟支柱產業，將持續穩定在人民幣10萬億元以上規模，行業常做常新、常做常有。揮別「高風險、高盈利、高周轉」模式，中國房地產行業走入「中風險、中盈利、中周轉」的可持續發展模式，企業競爭圍繞產品品質、客戶服務、健康安全，前景可期。

於合併交易交割後，本集團將繼續主要於中國從事物業發展及物業投資。董事認為，物業控股公司出售事項使本集團可完善其資產結構，並為本集團以可觀利潤實現對開發該物業的投資價值並加速獲得投資回報的寶貴機會。物業控股公司出售事項亦將為本集團產生大量現金流入，從而補充其營運資金並將降低本集團的杠桿比率及完善本集團的財務指標。此外，物管出售事項將使遠洋服務集團(作為本集團的一部分)可以收回其對物管公司的投資，從而將其資源重新調配至遠洋服務集團的其他投資或業務，並使遠洋服務集團可以更好地將其資源分配至其他投資及／或業務。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對該物業於二零二二年十月三十一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四川省成都市錦江區東大街9號地塊，遠洋太古里(成都)、博舍及睿東中心部份寫字樓(「該物業」)

### 指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)，連同其附屬公司統稱為「貴集團」擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的題述物業進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二二年十月三十一日(「估值日期」)的估值的意見。

### 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

吾等對該物業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。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

對該物業的零售、辦公及停車場部分進行估值時，吾等已採用投資法，方法為將現有租約(如有)所得租金收入撥充資本，並就歸復收入潛力按適當的資本化率對該物業的各個組成部分作出適當撥備。涉及同區相同性質及租賃架構的大型物業的交易並不頻繁。另一方面，由於該物業大部分自或可自出租安排產生租金收入，且該等可資比較租金較易獲得，故吾等認為投資法(亦普遍用於評估用途類似的物業)為評估該等物業部分之價值的最佳方法。

在採用投資法時，吾等主要參考標的物業的出租情況及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。

由於酒店物業交易稀少，吾等並無依賴市場比較法。另一方面，由於該物業的酒店及服務式公寓部分已經營一段時間並存在可靠歷史交易記錄，吾等認為，貼現現金流量（「貼現現金流量」）法為最適合對該等物業部分進行估值之方法，此乃酒店物業估值普遍採用及廣泛接納之方法。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。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。

## 市場波動

爆發新型冠狀病毒疫情(COVID-19)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。難以確定估值可

維持的時間而物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值產生之影響均不可考慮在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等的估值，必須留意該期間之巨大市場波動，且物業價值自估值日期後可能會或可能不會有變動。

### 資料來源

吾等接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、客房及停車位數目、設施、佔用詳情、租金收入及收益、地盤及建築面積、 貴公司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，吾等獲提供該物業文件副本主要以中文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 閣下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法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權的文件摘要，但並無進行業權搜索。此外，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。吾等亦無法確定該物業的業權，因此，吾等依賴 貴公司或 貴公司法律顧問就 貴公司於該物業之權益所提供的意見。

### 實地視察

周雅婷(成都辦事處估值師)於二零二二年一月二十八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。除另有說明外，吾等未能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。

## 獨立性

吾等謹此確認，戴德梁行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。

## 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，以供 閣下垂注。

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  
*MRICS、MHKIS、RPS (GP)*  
大中華區估價及顧問服務部  
高級總監  
謹啟

二零二三年一月十九日

附註：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

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年十月三十一日 於現況下的市值																
中國四川省成都市 錦江區東大街9號 地塊，遠洋太古里 (成都)、博舍及睿 東中心部份寫字樓	<p>該綜合發展項目包括建於多幅地塊上的一個零售綜合體、一座寫字樓、一座服務式公寓樓、一間酒店及停車位。</p> <p>該發展項目已於二零一四年至二零一八年之間竣工。部分竣工發展項目已出售。因此，標的物業包括發展項目之未出售部分。</p> <p>該發展項目位於成都商務中心區的核心區域，並與城軌交通的其中一個入口相連。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積如下：</p>	<p>於估值日期，可出租總建築面積約為73,410平方米的持作投資的零售發展項目有部分受多份租約或意向書所規限，最後一份租約於二零二零年十一月屆滿，每月租金總額約為人民幣61,000,000元。</p> <p>零售的餘下部分為空置。</p> <p>辦公部分為持作自用。</p> <p>持作投資之停車位按月或小時基準出租。</p> <p>酒店及服務式公寓由擁有人經營及管理。</p>	<p>人民幣12,748,000,000元</p> <p>(人民幣壹佰貳拾柒億肆仟捌佰萬元)</p> <p>(歸屬於 貴公司之50%權益：人民幣6,374,000,000元)</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>122,163.950</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>3,160.140</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>18,256.370</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>10,206.060</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>58,832.780</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>24,839.960</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>237,459.260</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	122,163.950	辦公	3,160.140	酒店	18,256.370	服務式公寓	10,206.060	停車位	58,832.780	其他	24,839.960	<b>總計</b>	<b>237,459.260</b>		
用途	建築面積 (平方米)																		
零售	122,163.950																		
辦公	3,160.140																		
酒店	18,256.370																		
服務式公寓	10,206.060																		
停車位	58,832.780																		
其他	24,839.960																		
<b>總計</b>	<b>237,459.260</b>																		
	<p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途、商業及金融用途以及公共服務及設施，期限於二零五一年二月二十日屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據多份不動產權證書，部分該物業的不動產權已歸屬於成都銀港置業有限公司(「銀港」)及／或成都乾豪置業有限公司(「乾豪」)，期限於二零五一年二月二十日屆滿，主要詳情如下：

證書編號	部分	擁有人	分攤	
			佔地面積* (平方米)	建築面積 (平方米)
(2020) 0097371	1幢商業	乾豪	1,045.17	1,758.80
(2020) 0097479	2幢商業	乾豪	986.96	1,917.17
(2020) 0097442	3幢商業	乾豪	1,029.23	1,934.67
(2020) 0097459	4幢商業	銀港	936.72	2,187.62
(2020) 0097454	5幢商業	銀港	913.24	1,943.42
(2020) 0097452	6幢商業	銀港	612.94	1,505.13
(2020) 0097449	7幢商業	銀港	676.67	1,857.16
(2020) 0097467	8幢商業	銀港	1,064.70	2,537.41
(2020) 0097598	9幢商業	銀港	902.25	2,540.04
(2020) 0097350	10幢商業	乾豪	647.57	1,619.50
(2020) 0097320	11幢商業	乾豪	544.81	1,508.89
(2020) 0097345	12幢商業	乾豪	792.96	2,191.82
(2020) 0097335	13幢商業	乾豪	1,199.21	2,788.53
(2020) 0097346	14幢商業	乾豪	472.73	919.90
(2020) 0097418	15幢商業	乾豪	966.94	2,087.48
(2020) 0097622	16幢商業	乾豪	948.88	2,265.31
(2020) 0097357	17幢商業	乾豪	1,504.90	3,385.65
(2020) 0097358	18幢商業	乾豪	468.79	977.21
(2020) 0097208	19幢商業	乾豪	1,689.13	3,556.86
(2020) 0073056	20幢商業	乾豪	784.49	1,963.26
(2020) 0097378	21幢商業	乾豪	1,385.14	2,778.15
(2020) 0097292	22幢商業	乾豪	636.17	1,553.77
(2020) 0097391	23幢商業	乾豪	1,455.85	3,467.08
(2020) 0097430	24幢商業	乾豪	1,478.35	3,591.96
(2020) 0097476	25幢商業	乾豪	1,499.40	3,128.18
(2020) 0097383	26幢商業	乾豪	825.34	1,933.75
(2020) 0097373	27幢商業	乾豪	1,184.97	2,763.79
(2020) 0097429	28幢商業	乾豪	608.85	641.88
(2018) 0005887	28幢商業	乾豪	1,318.94	3,911.34
(2018) 0005921	29幢商業	乾豪	299.81	815.30
(2018) 0196757	30幢商業	乾豪	1,038.09	1,976.03
(2020) 0040337	酒店	乾豪	5,748.26	27,865.20
(2020) 0034767	停車場	乾豪	29,380.38	58,832.78
(2020) 0034822	地下商業及倉庫	乾豪	3,470.32	6,948.83
(2020) 0035991/ (2020) 0035992	地下商業	乾豪／銀港	27,012.56	54,088.54
總計			<b>95,530.72</b>	<b>215,742.41</b>

該物業大部分的不動產權證書均已獲得。據 貴集團告知，該物業的非創收部分(如設施、配套等)將不會獲發單獨的不動產權證書。

- (2) 根據於二零一五年三月二十三日登記的第4357096號房屋所有權證，該物業建築面積為98,820.08平方米的擴建寫字樓部分的房屋所有權已歸屬予成都乾豪置業有限公司。

\*據 貴公司告知，大部分辦公物業其後已出售及交付予其他人士，剩餘3,160.140平方米供業主自用。因此，估值範圍小於上述房屋所有權證規定的面積。

- (3) 吾等已獲提供 貴公司法律顧問出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 成都乾豪置業有限公司及成都銀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；
  - (b) 成都乾豪置業有限公司及成都銀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；
  - (c) 成都乾豪置業有限公司及成都銀港置業有限公司已足額結清土地出讓金；
  - (d) 成都乾豪置業有限公司及成都銀港置業有限公司有權合法佔用、使用及出租土地使用權及該物業；及
  - (e) 該物業受限於就自二零二一年一月二十五日起至二零三一年一月二十四日屆滿之定期貸款作出的法定押記。
- (4) 於估值過程中，考慮到相關市場分部的回報率分析(其顯示商業物業的收益率大多介乎6%至7%)后，吾等採納介乎6%至6.5%的資本化率。吾等對酒店及服務式公寓部分的估值採用9%的貼現率。

吾等已分別參考類似酒店的現行房價及入住率，介乎每晚人民幣1,000元至人民幣1,500元及20%至40%，視乎酒店的規模而定。

以下為獨立估值師博浩企業顧問有限公司就其對物管出售權益於二零二二年九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。



博浩企業顧問有限公司  
香港  
港灣道6至8號  
瑞安中心  
24樓2401-02室

敬啟者：

關於：成都乾豪物業服務有限公司（「目標公司」）50%股權的估值

茲遵照閣下之指示，吾等已對目標公司50%股權之市值（定義見下文）進行估值。目標公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之私人公司，主要於中國從事提供物業管理服務。吾等確認已作出有關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向閣下提供吾等對於二零二二年九月三十日（「估值日期」）的估值之意見。

本報告載明估值目的、估值前提、公司概況、資料來源，闡述調查及分析、吾等估值的方法及假設、限制條件、備註以及呈報吾等之估值意見。

## 1. 估值目的

博浩企業顧問有限公司（「博浩」）確認，本報告僅為遠洋集團控股有限公司及遠洋服務控股有限公司（統稱「客戶」）之董事及管理層編製，僅作公眾呈檔之用，及本估值報告將載入遠洋集團控股有限公司的通函。

吾等必須聲明本報告及所作估值僅供收件方使用，吾等概不就其內容的全部或任何部分對任何第三方負責。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

## 2. 估值前提

吾等之估值乃根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則編製，其訂明應以符合適用財務報告準則(包括香港財務報告準則及香港會計準則)規定之方式提供為載入財務報表而進行之估值。

吾等之估值乃根據持續經營前提按市值(「**市值**」)基準進行，而市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在各自知情、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」。

## 3. 公司概况

### 3.1. 客戶的背景

遠洋集團控股有限公司為一間投資控股公司，主要在中國從事物業發展及物業投資。其於北京、環渤海、華東、華南、華中及華西區域從事物業發展。其透過兩個主要分部經營業務：物業發展及物業投資。

遠洋服務控股有限公司為一間總部位於中國的公司，主要從事物業管理相關業務。其主要透過三個分部經營業務：物業管理及商業運營服務分部、社區增值服務分部及非業主增值服務分部。其主要於中國開展業務。

### 3.2. 目標公司的背景

目標公司為一間於二零一四年在中國註冊成立之有限責任公司。於估值日期，目標公司為由遠洋服務控股有限公司及太古地產有限公司分別間接擁有50%及50%權益之合營企業。其主要從事向位於中國成都市錦江區名為遠洋太古里(成都)的以零售為主導的綜合發展項目提供物業管理服務。

## 4. 資料來源

吾等依賴以下主要文件及資料進行估值分析。若干資料及材料由客戶管理層及／或其代表(「**管理層**」)提供。其他資料則摘錄自公開來源，例如政府來源、香港聯合交易所有限公司網站及彭博。

主要文件及資料包括但不限於以下各項：

- 目標公司之公司背景及業務描述；
- 目標公司的法律文件；
- 目標公司的歷史財務資料，包括收益表及資產負債表；及
- 彭博所得的財務及經濟數據。

於估值過程中，吾等已就目標公司所在行業及其業務發展與管理層展開討論。此外，吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假設該等資料及數據屬真實、準確及完整，惟未進行獨立查證(本報告內明確說明者除外)。然而，吾等認為，吾等已自上述來源獲取足夠資料以提供有關估值之可靠意見。

吾等謹此強調，預期財務資料之達成乃取決於所依據假設的持續有效性。實際結果可能有別於預期財務資料所示者，因為事實及情況經常不按預期般發生，而差異可能甚為重大。

## 5. 調查及分析

吾等之調查包括與管理層討論目標公司之歷史表現、前景、行業及其他相關資料。此外，吾等已作出相關查詢，並已獲得吾等認為就是次估值而言所需之其他公開來源之財務及業務資料。

對目標公司進行估值須考慮可能會影響業務運營之所有相關因素及其產生未來投資回報之能力。吾等在進行是次估值時所考慮之因素包括下列各項：

- 目標公司的業務性質及運營；
- 目標公司的歷史財務及運營資料；
- 目標公司的建議業務發展；
- 目標公司持有的相關協議、合約、牌照、許可及權利的性質及條款；
- 相關行業的法規及規則；
- 影響市場及其他附屬產業的經濟及行業數據；

- 類似企業的市場投資收益；及
- 整體經濟前景。

## 6. 估值方法

### 6.1. 估值方法

一般有三個公認估值方法，即市場法、成本法及收入法。

#### 市場法

市場法透過將業務實體與有價格資料可用之相同或可資比較(即類似)資產進行比較以提供價值指標。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對具同等吸引力之其他選擇而支付之金額。吾等採納此方法，首先會從近期售出之其他同類公司或公司股權之價格中尋找價值指標。

分析價值指標時採用之適當交易須為按公平基準出售，並假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫進行買賣。基於對該等交易進行分析得出之倍數(如市盈率、市銷率及市賬率)其後將應用於標的業務實體之基本財務變數，從而取得價值指標。

#### 成本法

成本法以買方將不會為業務實體支付多於獲取具相同效用之業務實體(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。此方法透過計算業務實體當時之重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式之陳舊情況後提供價值指標。

從估值角度而言，吾等將自賬面值(即歷史成本減折舊)重列業務實體所有類別資產及負債之價值至合適價值水平。重列後，吾等可識別業務實體之指標價值，或應用會計原則「資產減負債」，以計算業務實體之股權價值。

## 收入法

收入法透過將未來現金流轉換為單一現值以提供價值指標。根據收入法，業務實體價值乃參考業務實體產生之收入、現金流或所節省成本之價值釐定。此方法之相關理論為業務實體之價值可按其年期內將收取經濟利益之現值計量。

按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。另一方法為按適當資本化比率將下一期間收取之經濟利益資本化計算估值。此方法須假設該業務實體將繼續維持穩定的經濟利益及增長率。

## 6.2. 選擇方法

於選擇最合適的方法時，吾等已考慮是次估值目的及因而使用之估值前提，以及有關目標公司之資料的可得性及可靠性，以進行分析。吾等亦已就目標公司之性質及情況考慮各種方法的相對優缺點。

於是次估值中，並沒有應用成本法，此乃由於目標公司的估值按持續經營基準進行；因此，重造及替代其資產的成本並不適用，因為該方法忽視整體業務的未來經濟利益。收入法並不適用，此乃由於此方法需要目標公司之詳細運營資料及長期財務預測，而該等資料無法獲取。故此，吾等僅依賴市場法釐定吾等對估值之意見。

市場法項下有兩種常用方法，即指引公眾公司法及指引交易法。指引交易法並沒有被採用，因為並無與目標公司的性質相似的近期市場交易。目標公司的估值乃透過指引公眾公司法達致。該方法需要研究可資比較公司的基準倍數，並選用合適的倍數。為比較目標公司與可資比較公司的盈利能力，吾等於估值中採用了指引公眾公司法項下的市價盈利率（「**市盈率**」）。

## 7. 估值假設

### 7.1. 搜尋可資比較公司

於搜尋可資比較公司時，吾等已採納以下挑選標準：

- 於香港公開上市且市場交投活躍及有充足資料；
- 主要營業地點位於中國；及
- 主要收入來自商業物業管理相關業務。

根據吾等竭盡所能從彭博得到的資料，符合上述標準的可資比較公司詳盡名單列示如下：

公司名稱	彭博股份代號
浦江中國控股有限公司	1417 HK
寶龍商業管理控股有限公司	9909 HK
金融街物業股份有限公司	1502 HK
卓越商企服務集團有限公司	6989 HK
興業物聯服務集團有限公司	9916 HK
星盛商業管理股份有限公司	6668 HK

### 7.2. 市場倍數

下表列載可資比較公司於估值日期的追溯市盈率及市值，資料乃來自彭博：

公司名稱	市值 (百萬美元)	追溯市盈率
浦江中國控股有限公司	56.75	14.62
寶龍商業管理控股有限公司	270.26	3.98
金融街物業股份有限公司	111.81	6.41
卓越商企服務集團有限公司	427.51	5.53
興業物聯服務集團有限公司	41.27	5.98
星盛商業管理股份有限公司	175.42	7.24

吾等觀察到目標公司與獲挑選可資比較公司的公司規模有所不同。由於其業務規模及穩定性，較大公司的風險通常較低。此意味著市場對較大公司的預期回報率較低且其通常按較高定價倍數進行估值。因此，吾等考慮適當調整倍數。

各可資比較公司的追溯市盈率已使用下列算式進行調整：

$$\text{經調整市盈率} = \frac{1}{\left(\frac{1}{\text{市盈率}} + \theta\right)}$$

$\theta$  = 目標公司及可資比較公司的規模溢價差異(資料來自德安華資本成本指南)

就參數 $\theta$ 而言，其被用作一項調整，以反映可資比較公司與目標公司的規模差異。目標公司與可資比較公司的規模溢價乃根據其市值分別摘自德安華資本成本指南。其後，採用規模溢價差異以得出目標公司與可資比較公司的規模差異。

來自彭博的追溯市盈率乃根據公司規模的差異在下表中進行調整：

公司名稱	追溯市盈率	$\theta$	經調整 市盈率
浦江中國控股有限公司	14.62	0%	14.62 (離群值)
寶龍商業管理控股有限公司	3.98	8.83%	2.94
金融街物業股份有限公司	6.41	0%	6.41
卓越商企服務集團有限公司	5.53	9.07%	3.68
興業物聯服務集團有限公司	5.98	0%	5.98
星盛商業管理股份有限公司	7.24	4.83%	5.36
平均值(不包括離群值)			<b>4.88</b>

### 7.3. 缺乏市場流通性之折讓(「DLOM」)

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流動性，即擁有者於選擇出售時將其權益轉換為現金的速度及容易程度。DLOM反映私人公司股份並無現成市場的事實，而相對於公眾公司的類似權益，私人公司股份通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司股份的價值一般低於公眾持股公司可資比較股份的價值。

吾等已於本估值採用25.60%的DLOM，乃基於柏力克—舒爾斯期權定價模型。

### 7.4. 計算詳情

基於上述參數及目標公司計劃向其股東支付的建議股息人民幣(「人民幣」)60,000,000元(「建議股息分派」)，有關計算列示如下：

參數	單位	公式	輸入值
a. 目標公司自二零二二年一月至九月的淨利潤(不包括非經常性項目)	人民幣		43,523,593
b. 追溯十二個月淨利潤	人民幣	(a)/9 x 12	58,031,458
c. 經調整市盈率			4.88
d. 調整前的股權價值	人民幣	(b) x (c)	283,028,803
e. 減：建議股息分派	人民幣		60,000,000
f. 未計及DLOM之100%股權價值	人民幣	(d) - (e)	223,028,803
g. 就DLOM作出之調整			(1-25.60%)
h. 計及DLOM後之100%股權價值	人民幣	(f) x (g)	165,925,598
i. 計及DLOM後之50%股權價值	人民幣		82,962,799
j. 整數	人民幣		83,000,000

附註：貨幣金額顯示至最接近的整數。

### 7.5. 一般假設

吾等在達致評估價值時，已評估被認為對是次估值具重大敏感度影響之假設，以提供更準確合理之基準。吾等於是次估值已作出以下主要假設：

- 估值主要基於吾等獲提供之歷史財務資料。非經常性項目(如與車位銷售及翻新有關的收益及開支)未計入二零二二年一月至九月之淨利潤中；
- 是次估值已考慮建議股息分派；

- 為了持續經營，目標公司已或將擁有成功開展當前及未來業務運營所需的資源(財務、人力及物力)；
- 客戶向吾等提供之資料屬真確，且並無任何可能對所呈報價值造成不利影響之涉及目標公司之隱藏或未能預見之狀況；
- 目標公司經營所在地之利率及匯率與現行水平不會有重大差異；
- 相關協議之訂約方將根據訂約方之間的協議及理解之條款及條件行事且相關協議於到期時可予重續(如適用)；
- 於目標公司經營或擬經營的地區經營所需的來自任何地方、省或國家政府或私人實體或機構的所有相關同意書、營業證書、執照或其他立法或行政批文將被正式獲得且屆滿後可予重續(除非另有列明)；及
- 目標公司經營或有意經營的地區之政治、法律、技術、經濟或財務狀況及稅收法律將無任何會對目標公司業務造成不利影響之重大變動。

## 8. 限制條件

吾等對估值作出之結論乃自公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例很大程度上均依賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，且並非所有不明朗因素可被容易量化或確定。吾等無意就超出估值師能力而須具備法律、審計或其他特殊專業資格之事項發表意見。

於編製本報告時，吾等依賴於客戶及／或其代表向吾等提供之財務資料、預測、假設及其他數據之準確性、完整性及合理性。吾等並無開展任何屬審核性質之工作，吾等亦無被要求發表審核或可行性意見。吾等對該資料之真實性及準確性並不承擔任何責任。吾等之報告被用作客戶達致其估值結論的分析之一部分，而由於上述原因，吾等所得出價值之最終責任完全由客戶承擔。

吾等已向吾等視為有信譽之來源獲取公共行業及統計資料。然而，吾等對該資料之準確性及完整性並無作出任何聲明，並於無進行任何核實之情況下接受該資料。

管理層已審閱及同意報告，並確認基準、假設、計算及結果屬恰當及合理。報告之使用及／或有效性須受建議書之條款及全數結清費用及所有開支所規限。

吾等假設並無與所審閱標的事項相關之任何隱藏或不能預見之狀況而可能對所呈報結果造成不利影響。此外，吾等對估值日期後之市況、政府政策或其他事項之變動概不承擔責任。由於事件及情況經常不會如預期發生，吾等概不就客戶及／或目標公司所估計之結果是否能達成提供保證；實際及預期結果之差異可能重大；而是否達致預測結果取決於管理層之行動、計劃及假設。

吾等並無調查目標公司之所有權或任何法律責任，且不會就目標公司之所有權承擔責任。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人作上述指定用途排他使用。此外，作者並無意將報告及估值結論作為（及讀者不應將報告及估值結論詮釋為）任何形式之投資建議。估值結論乃根據客戶提供之資料及其他來源資料作出之考慮。吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

除用於上文所述目的外，在未獲吾等書面批准之情況下，本報告全部及任何部分內容以及對其任何提述均不得以將予以呈現之形式及內容載入任何文件、通函或聲明。

涉及估值標的之實際交易可能以較高或較低價值達成，視乎該項交易之情況以及買方及賣方當時之知識及動機而定。

## 9. 備註

除非另有說明，吾等之估值意見乃以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等於目標公司、客戶及其聯營公司或本報告所呈報價值中並無現有及預期權益。



## 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)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定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條規定須列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；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) 於股份及相關股份之好倉

董事名稱	權益性質	持有 股份數目 (好倉)	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 總數的 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%
王洪輝先生	實益擁有人	65,445,000	75,000,000	140,445,000	1.844%
	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%
黃秀美女士	—	—	—	—	—
趙鵬先生	—	—	—	—	—
侯俊先生	—	—	—	—	—
陳子揚先生	—	—	—	—	—
詹忠先生	—	—	—	—	—
韓小京先生	實益擁有人	460,000	1,800,000	2,260,000	0.030%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	1,800,000	1,920,000	0.025%
林倩麗女士	實益擁有人	—	1,800,000	1,800,000	0.024%

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出，有關詳情載於本公司日期為二零二二年八月三十一日之二零二二年中期報告「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股計算。

**(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉**

董事名稱	相聯法團名稱	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、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定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條須列入於該條所提及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) 主要股東的權益**

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	好倉／淡倉	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 總數的概約 百分比 (附註iii)
中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽保險集團」)(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股股份以中國人壽的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險集團擁有中國人壽68.37%權益。根據證券及期貨條例，中國人壽保險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股計算。
- (iv) 於最後實際可行日期，以下董事各自為上述股東的董事及／或僱員：

董事名稱	擔任的職務
黃秀美女士	中國人壽保險集團附屬公司之管理人員
趙鵬先生	大家保險集團總經理助理兼董事會秘書及大家人壽保險董事
侯俊先生	中國人壽保險集團投資管理部副總經理
陳子揚先生	大家保險集團投資總監兼投資管理部總經理
詹忠先生	中國人壽副總裁

除上文所披露者外，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終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 4. 於資產及合約以及競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍然有效及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二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之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擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

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與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 專家資格及同意書

以下為發表列入本通函及其所載之建議、函件、報告或意見之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
博浩企業顧問有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上文所識別專家各自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，上文所識別專家各自並無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之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擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

上文所識別專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，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，而本集團任何成員公司亦無任何（據董事所知）待決或所威脅或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團各成員公司於緊接本通函刊發日期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) 遠洋控股集團（中國）有限公司（「遠洋中國」）（本公司的全資附屬公司）、瑞喜創投有限公司及天津遠璞企業管理諮詢有限公司就遠洋中國（或其附屬公司或同系附屬公司）向動發創投有限公司注資而訂立的日期為二零二一年七月十八日的合作框架協議，其詳情載於本公司日期為二零二一年七月十八日之公告；
- (b) 迅榮創富有限公司（本公司的全資附屬公司）、遠洋中國、翠運環球有限公司、北京遠睿企業管理諮詢有限公司及北京天江通睿置業有限公司（「項目公司」）就出售(i)崇高發展有限公司（其進而持有項目公司99.9%股權）的全部已發行股本；及(ii)項目公司餘下0.1%股權而訂立的日期為二零二一年十月十三日的買賣協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二一年十月十三日及二零二一年十一月二十四日之公告及通函；
- (c) 新耀環球有限公司（「保薦有限合夥人」）（本公司之全資附屬公司）與卓日有限公司（「普通合夥人」）就保薦有限合夥人投資Sino-Ocean Prime Office Partners I LP（「合夥企業」）而訂立的認購協議，該協議由保薦有限合夥人於二零二一年

十月十三日簽訂，其後普通合夥人以二零二一年十二月十日（即完成合夥企業之交割之日）為該協議日期，其詳情載於本公司日期分別為二零二一年十月十三日及二零二一年十一月二十四日之公告及通函；

- (d) 普通合夥人（為其本身及作為代理人並代表每名合夥企業有限合夥人（騰城有限公司（「特別有限合夥人」）除外）行事）與特別有限合夥人就合夥企業而訂立的日期為二零二一年十月十三日的經修訂及經重列的有限合夥協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二一年十月十三日及二零二一年十一月二十四日之公告及通函；
- (e) 由(i)樂階國際有限公司（「樂階」）（本公司的全資附屬公司）、(ii)遠洋物流地產控股有限公司（「物流地產公司」）及(iii)海昌環球有限公司就樂階認購物流地產公司之30,000股股份（相當於其經擴大已發行股本之30%）而訂立的日期為二零二一年十一月十九日的認購協議，其詳情載於本公司日期為二零二一年十一月十九日之公告；
- (f) 巨利創建有限公司（「巨利」）（本公司的全資附屬公司）與遠洋雲泰數據科技有限公司（「目標數據中心公司」）（本公司的非全資附屬公司）就巨利認購目標數據中心公司之若干股份（佔其經擴大已發行股本之約24.83%）而訂立的日期為二零二一年十二月二十九日的認購協議，其詳情載於本公司日期為二零二一年十二月二十九日之公告；
- (g) (i)遠洋億家物業服務股份有限公司（「買方」）（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「賣方」）就買方向賣方各自收購天津熙合供應鏈服務有限公司50%股權而訂立的日期為二零二二年八月十二日的框架協議，其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；
- (h) 第一份總協議；
- (i) 第二份總協議；及

- (j) 第三份總協議。

## 8. 展示文件

以下文件之副本由本通函日期起至其後14日止於本公司網站(www.sinooceangroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發：

- (a) 第一份總協議；
- (b) 第二份總協議；
- (c) 第三份總協議；
- (d) 該物業的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 物管出售權益的估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 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
- (g) 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及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。