

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(1) 對一家物業開發公司的投資 — 非常重大收購事項 及 授出認購期權 — 可能主要交易 (2) 重選退任董事 及 (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

遠洋集團控股有限公司謹訂於二零二一年三月十七日(星期三)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，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至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，並載於聯交所網站。倘閣下有意委任受委代表出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並儘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(即不遲於二零二一年三月十五日(星期一)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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制性體溫篩檢/檢查
- (2) 佩戴外科口罩

不遵守上述預防措施之與會者或會被拒絕進入股東特別大會會場。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

二零二一年二月二十四日

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

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全及防止新型冠狀病毒大流行傳播，以下預防措施將於本公司股東特別大會上實施：

- (1) 每位與會者將須在股東特別大會會場入口進行體溫篩檢／檢查。
- (2) 每位與會者將被要求在股東特別大會上全程佩戴外科口罩，並安排與其他與會者之座位間留有距離。

與會者須於股東特別大會全程保持良好的個人衛生。

在法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入股東特別大會會場，或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會與會者的健康安全。

由於新型冠狀病毒大流行狀況不斷變化，本公司可能須於適當時候通知更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站及／或聯交所網站以取得股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表，代其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	
緒言	6
對一家物業開發公司的投資 — 非常重大收購事項及 授出認購期權 — 可能主要交易	7
重選退任董事	20
股東特別大會	21
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	22
推薦意見	22
額外資料	22
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 該土地的估值報告	V-1
附錄六 — 頤堤港1的估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
附錄八 — 重選退任董事詳情	VIII-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。

「額外資金」	指	具有董事局函件「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	董事局函件「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

釋 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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年三月十七日(星期三)上午九時三十分假座於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或其任何續會
「經擴大集團」	指	於本公司完成向目標公司出資後
「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	具有董事局函件「 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
「第一間附屬公司」	指	北京穎煜企業管理諮詢有限公司，本公司全資附屬公司，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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「投資者」	指	具有董事局函件「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
「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控股公司」	指	北京麟聯置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二一年二月十九日，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
「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

釋 義

「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	具有董事局函件「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	具有董事局函件「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「第二份認購期權」	指	具有董事局函件「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
「第二間附屬公司」	指	天津頤港通企業管理有限公司，本公司全資附屬公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「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

釋 義

「股東貸款」	指	具有董事局函件「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
「股份」	指	本公司無面值的普通股
「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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



執行董事：
李明先生(主席)
王洪輝先生
崔洪杰先生

非執行董事：
趙鵬先生
符飛先生
侯俊先生
栗利玲女士

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：

註冊辦事處：
香港
金鐘道88號
太古廣場一座601室

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

(1) 對一家物業開發公司的投資—非常重大收購事項
及
授出認購期權—可能主要交易
及
(2) 重選退任董事

緒言

茲提述本公司日期為(i)二零二零年十二月十八日的公告，內容有關投資、首份認購期權及第二份認購期權；及(ii)二零二零年六月四日的公告，內容有關委任崔洪杰先生為執行董事。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關投資、首份認購期權及第二份認購期權的進一步詳情；(ii)重選退任董事；及(iii)召開股東特別大會的通告。

(1) 對一家物業開發公司的投資 — 非常重大收購事項及授出認購期權 — 可能主要交易

投資

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。

董事局函件

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。

	於最後實際 可行日期 目標公司 註冊資本		完成出資後 目標公司 註冊資本	
	(人民幣元)	%	(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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,154,729,200</u>	<u>64.79%</u>
合營夥伴	-	-	3,325,000,000	35.00%
現有股東	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>20,270,800</u>	<u>0.21%</u>
總計	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>9,500,000,000</u>	<u>100%</u>

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。

董事局函件

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局的任何董事；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%。該利率乃由進行投資的該等附屬公司與合營夥伴經參考目標公司可自第三方貸款人獲得五年以上的貸款市場報價利率(「LPR」)加1.85%後公平磋商釐定。

董事局函件

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

目標公司的董事局將由八名董事組成。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任何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。

董事局函件

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%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%的股權及相應股東貸款予合營夥伴。

3. 頤堤港1購股權協議

(a) 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。有關調整指添置其他資產（主要包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項）人民幣2.13億元及撇除頤堤港1控股公司的銀行借款及其他負債（主要包括貿易及其他應付款項，不包括股東貸款）人民幣16.96億元。

鑑於行使價的基準及第二份認購期權的行使價反映於太古中國授出的互惠認購期權，董事局認為行使價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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。

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。

董事局函件

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，目標公司的經審核虧絀淨額(根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」))約為人民幣42,249,000元。

根據香港財務報告準則，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經審核除稅前及除稅後淨虧損如下：

	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	(1,222)	(43)
除稅後淨虧損	(1,222)	(43)

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淨溢利如下：

	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)
除稅前淨溢利	107,889	110,410
除稅後淨溢利	107,889	103,558

投資對本集團資產及負債及盈利的財務影響

於完成本集團應佔出資額後，預期本集團的資產（「於合營企業的投資」及「貿易及其他應收款項及預付款項」項下）將按出資額總額及本集團應佔的相關資本化交易成本增加。視乎內部資源的可用程度，本集團的現金及現金等價物將按相同金額減少，而本集團負債（於「借款」或「貿易及其他應付款項」項下）（如適用）會相應地增加。

於完成本集團應佔出資額後，本集團亦將根據其於目標公司的股權分佔目標公司的業績。

行使首份認購期權及第二份認購期權的財務影響

(i) 首份認購期權

鑒於首份認購期權的行使價僅將於行使首份認購期權時釐定，故於最後實際可行日期無法確定行使首份認購期權的實際財務影響。

(ii) 第二份認購期權

於行使第二份認購期權後，待本公司核數師進行最終審閱後，基於代價人民幣27億元以及頤堤港1控股公司截至二零二零年十月三十一日止期間的管理賬目，預期完成出售頤堤港1控股公司50%股權後，本公司將錄得收益約人民幣5.11億元，故本集團的資產淨值將增加相同數額。

該土地及頤堤港1價值對賬報表

以下列示本通函附錄五所披露該土地之價值與附錄二所披露目標集團於二零二零年九月三十日之財務狀況表所反映該土地之賬面淨值之對賬。

	人民幣千元
該土地於二零二零年九月三十日的賬面淨值	11,256,150
於二零二零年九月三十日至二零二零年十二月三十一日	
期間的變動淨額(即土地開發成本)	214,850
該土地於二零二零年十二月三十一日的賬面淨值	11,471,000
公平值變動	—
該土地於二零二零年十二月三十一日的估值	11,471,000

董事局函件

以下列示本通函附錄六所披露頤堤港1的價值與頤堤港1控股公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的管理賬目所反映頤堤港1的賬面淨值的對賬。

	人民幣千元
頤堤港1於二零二零年十二月三十一日的賬面淨值	6,783,966
公平值變動	99,034
頤堤港1於二零二零年十二月三十一日之估值	6,883,000

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：(a)物業投資，即開發、租賃及管理

董事局函件

商業、零售及部分住宅物業；(b)物業買賣，即開發及建設物業(主要為住宅公寓)以作銷售；及(c)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。

出資額包括(i)注資人民幣95億元、(ii)股東貸款人民幣26億元，及(iii)額外資金人民幣109億元。

注資及股東貸款合共人民幣121億元(較該土地可比市值人民幣114.71億元溢價5.5%)乃參考該土地之成本、過往開發成本、目標公司之短期資金需求、目標公司之未償還債務及該土地之可資比較市值人民幣114.71億元而釐定。

額外資金人民幣109億元指目標公司根據該物業的現有開發計劃所需的未來開發成本及營運資金。

本集團、合營夥伴及現有股東已參考多項因素(如中國經濟、購物商場、辦公室及酒店的市場需求、該物業的市場地位、頤堤港1的表現、頤堤港1及該物業的綜合發展項目的開發計劃、未來前景、利率、現金流量及該物業的盈利能力)評估出資額是否適當。

預期該物業將包括購物綜合體、寫字樓及一間酒店。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。

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：

- (a) 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
- (b) 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。

(a) 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。

董事局函件

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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(2) 重選退任董事

於最後實際可行日期，執行董事為李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事為趙鵬先生、符飛先生、侯俊先生及栗利玲女士；及獨立非執行董事為韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。

董事局函件

根據本公司組織章程細則第107條，崔洪杰先生於二零二零年六月五日因填補臨時空缺而獲董事局委任，將於股東特別大會退任及符合資格並願意在股東特別大會上膺選連任為執行董事。

有關崔洪杰先生(彼願意在股東特別大會上膺選連任)的詳情載於本通函附錄八。

股東特別大會

有關**(1)對一家物業開發公司的投資 — 非常重大收購事項及授出認購期權 — 可能主要交易的投票表決：**

由於本公司已取得「上市規則涵義 — 豁免嚴格遵守上市規則第14.34 (2) 條、第14.40條和第14.49條」一節所載的豁免，故該等協議的訂立毋須取得股東批准。

倘該等協議須待取得股東批准後方可作出，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須根據上市規則放棄投票。

有關**(2)重選退任董事**的投票表決：

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以真誠原則做出決定，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。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須根據上市規則放棄投票。

本公司謹訂於二零二一年三月十七日(星期三)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，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，其旨在(a)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；及(b)考慮及酌情批准重選退任董事。

董事局函件

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二一年三月十五日(星期一)上午九時三十分(香港時間))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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

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，本公司將由二零二一年三月十五日(星期一)至二零二一年三月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。

謹此提醒股東，為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二一年三月十二日(星期五)下午四時三十分送交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。

推薦意見

董事局認為投資、首份認購期權及第二份認購期權的條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘舉行股東大會，董事局將建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准投資、首份認購期權及第二份認購期權。

董事局認為重選退任董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事局建議所有股東應投票贊成股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的決議案。

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函其他章節及附錄，當中載列有關目標公司、經擴大集團、該土地、頤堤港1及將予重選董事的履歷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

二零二一年二月二十四日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料分別於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第113頁至247頁、截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第109頁至272頁、截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第121頁至280頁及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告第60頁至99頁(均已於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk/>，及本公司網站<http://www.sinooceangroup.com/>刊發)披露。有關財務資料的快速連結如下：

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0412/ltn20180412989_c.pdf

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn201904101036_c.pdf

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

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0910/2020091000729_c.pdf

2. 債務

於二零二零年十二月三十一日(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82,203,728,000元，其中包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣24,592,102,000元，其中人民幣5,012,388,000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權益作抵押，而人民幣19,579,714,000元則為無抵押；
- (b) 其他借款約人民幣6,417,934,000元，其中人民幣4,197,073,000元由投資物業、發展中物業及本集團若干附屬公司權益作抵押，而人民幣2,220,861,000元則為無抵押；
- (c) 公司債券約人民幣51,193,692,000元；

於二零二零年十二月三十一日，本集團就合營企業及第三方的借款提供擔保約人民幣3,307,590,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團提供擔保人民幣9,799,686,000元，以擔保若干客戶償還按揭貸款的責任。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣147,931,000元，其中人民幣50,513,000元為即期，而人民幣97,418,000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，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，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

就董事所知，自二零一九年十二月三十一日(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，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本公司的出資部份及經擴大集團可取得財務資源(包括內部產生資金及可取得信貸融資)，董事認為經擴大集團具備充足營運資金應付其目前需求(即本通函日期起未來最少十二個月的需求)。

5. 經擴大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。

誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的二零二零年中期報告所披露，董事局注意到新型冠狀病毒疫情下物業發展行業競爭依舊激烈，並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。

完成向目標公司出資後，經擴大集團將繼續主要在中國境內從事物業發展及物業投資。本集團擬將該土地開發成該物業，預期包括購物中心、甲級寫字樓及一座酒店。董事認為，收購事項使本公司整合該物業的運營及本集團於附近範圍開發的物業，以便增強該範圍內的物業的整體商業運營能力並提高其總價值。

本集團的管理層討論及分析

下文載列截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月就本集團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本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的經審核年報及截至二零二零年六月三十日止六個月未經審核中期報告。

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月

業務回顧

於二零二零年首六個月，本集團連同其聯營公司和合營公司實現協議銷售額人民幣418.4億元，銷售面積約2,185,700平方米。於一月及二月，整體銷售情況受疫情影響較大，本集團迅速反應，各項工作全面提速、全面加力。線下售樓處關閉，線上購房小程序及時補位；工程極致復工復產，針對供貨風險和竣備風險項目精準調配資源，12個物業開發項目實現提前結轉。本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備及土地儲備應佔權益部分均於二零二零年六月三十日分別較於二零一九年十二月三十一日輕微上升至37,418,000平方米及20,163,000平方米。

於二零二零年六月三十日，本集團及其合營企業和聯營公司持有超過19個投資物業，其中以寫字樓為主。本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、購物中心及商業綜合體，並隨着部分物流項目於二零二零年上半年落成，於二零二零年六月三十日可租賃面積合共為1,793,000平方米。

財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的營業額約為人民幣193.74億元，同比上升18%。物業開發業務的營業額為人民幣161.07億元，同比上升26%；來自物業投資的營業額減少了12%至人民幣2.70億元，營業

額減少主要由於受新型冠狀病毒疫情的影響；來自其他營運的營業額約為人民幣29.97億元，同比下降12%。

期內銷售成本同比上升14%至人民幣149.04億元。期內毛利為人民幣44.70億元，同比上升33%，主要由於毛利率上升至23%。截至二零二零年六月三十日止六個月的利息及其他收入同比下降8%至人民幣13.80億元，主要原因是由於期內金融資產投資收入減少。本集團於期內取得其他收益淨額人民幣1.24億元，主要包含按公平值計入損益的金融資產及金融負債的公平值收益、匯兌虧損及出售按公平值計入損益的金融資產的虧損之淨收益。

受新型冠狀病毒疫情的影響，於二零二零年上半年，本集團確認之投資物業公平值減少(扣除稅項及非控制性權益前)約人民幣0.23億元。銷售和市場推廣費用基本與二零一九年同期持平，而行政費用較二零一九年上半年減少至人民幣7.50億元。由於二零二零年上半年本集團獲取的融資成本較低，已付或應計的利息總開支下降至人民幣23.38億元，其中人民幣9.62億元因未能資本化而透過簡明綜合收益表扣除。

由於上述原因，二零二零年上半年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣12.23億元，較去年同期的人民幣18.75億元下降35%。

財務狀況及分析

於二零二零年六月三十日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣437.39億元，其主要的現金資源為人民幣。本集團亦有尚未使用的授信額度約人民幣2,274.04億元。本集團的流動比率及淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)於二零二零年六月三十日分別為1.61倍及65%。

財務擔保及資產抵押

於二零二零年六月三十日，本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127.24億元。

於二零二零年六月三十日，本集團以其部分發展中物業、已落成待售物業、投資物業及其他資產作為抵押，以獲得短期銀行貸款(包括長期貸款

的即期部分)及長期銀行貸款分別人民幣5.79億元及人民幣23.15億元。於二零二零年六月三十日，總抵押資產佔本集團總資產值約5%。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議，而資本承擔總額為人民幣103.05億元。

或然負債

本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於二零二零年六月三十日，上述擔保總金額為人民幣127.24億元。

外匯風險

於二零二零年六月三十日，本集團約48%的貸款為美元及港元。因此，本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，本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潛在匯兌損失。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團共有員工13,646人，而二零一九年十二月三十一日為12,613名。員工數量增加主要為強化一線銷售部門戰鬥力量。計及購股權的攤銷費用及政策減免的社保費用，本集團於二零二零年上半年員工薪酬開支約為人民幣12.19億元。

購股權計劃

本公司根據日期為二零零七年九月三日的股東書面決議案採納的前購股權計劃(「二零零七年購股權計劃」)為有效及有效期為十年，並已於二零一七年九月二十七日屆滿。即使二零零七年購股權計劃屆滿後，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

於二零一八年八月六日，股東批准一新購股權計劃(「二零一八年購股權計劃」)，有效期為十年期直至二零二八年八月五日為止，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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

(b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團繼續堅持主業規模化發展的策略，開發類業務規模進一步提升。交付可售樓面面積上升30%至二零一九年約2,975,000平方米。本集團連同其聯營公司和合營公司全年協議銷售額達人民幣1,300.03億元，較去年上升19%，再創歷史新高。本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於二零一九年十二月三十一日同比下降8%至約37,243,000平方米，而土地儲備應佔權益部分則下降8%至20,119,000平方米。

與主營業務規模增長同步，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業發展業務有序推進。一方面，本集團探索實施「輕資產」戰略道路步履不停；同時，不動產及城市綜合體項目的開發及運營管理能力均有顯著提升。在輕資產模式探索方面，本集團將天津遠洋國際中心置入REITs項目二期，實現了物業資產證券化的又一次嘗試。在不動產開發及運營方面，多個不動產項目取得新成績。寫字樓項目中，北京CBD核心區新入市項目中國人壽金融中心正式啓用。位於北京麗澤商圈的新銳寫字樓項目遠洋銳中心工程樣板間正式開放。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的營業額約為人民幣509.26億元，較去年同比上升23%。物業開發業務的營業額為人民幣431.00億元，同比上升21%；來自物業投資的營業額減少了37%至人民幣6.78億元，營業額減少主要由於受新型冠狀病毒疫情的影響；本集團對投資物業進行的輕資產化處理。來自物業投資的營業額約為人民幣71.48億元，同比上升47%。

銷售成本同比上升23%至人民幣407.04億元。年內毛利為人民幣102.22億元，較去年同比上升23%。毛利率維持在20%。截至二零一九年十二月三十一日止年度的利息及其他收入上升9%至人民幣27.71億元

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認之投資物業公平值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣3.73億元，較去年錄得的人民幣23.61億元大幅下降。去年確認的投資物業公平值收益主要由於一幢北京核心區寫字樓轉入投資物業。銷售和市場推廣費用及行政費用分別上升至人民幣12.70億元及人民幣19.19億元。已付或應計的總利息開支為人民幣52.36億元，年內人民幣23.94億元因未能資本化而透過綜合收益表支銷。利息支出的增加主要是由於上半年財務槓桿短期有所上升。

由於上述原因，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣26.56億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣35.74億元下降26%。

財務狀況及分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金資源(包括現金及現金等價物，以及受限制銀行存款)共計人民幣335.66億元，其中85%的現金資源為人民幣，餘下的為其他貨幣。本集團亦有尚未使用的授信額度約人民幣2,207.46億元。本集團的流動比率及淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)於二零一九年十二月三十一日分別為1.8倍及77%。

財務擔保及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本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95.95億元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團以其部分廠房及設備、土地使用權、發展中物業、已落成待售物業、投資物業及其他資產作為抵押，以獲得短期(包括長期貸款的即期部分)及長期銀行貸款分別人民幣6.69億元及人民幣15.14億元。於二零一九年十二月三十一日，總抵押資產佔本集團總資產值約7%。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議，及資本承擔總額為人民幣84.34億元。

或然負債

按照國內通行的商業慣例，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款提供擔保。於二零一九年十二月三十一日，上述擔保總金額為人民幣95.95億元。

外匯風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團46%的貸款為美元及港元。因此，本集團承受匯率波動的淨貨幣風險。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團通過訂立一定比例的遠期合約，以對沖外匯損失。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有員工12,613人，為本集團服務的總員工數量基本保持穩定。截至二零一九年十二月三十一日止年度，計及購股權的攤銷費用後，本集團仍能維持整體員工成本水準約為人民幣30.44億元。本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場同業薪酬水平後釐定。本公司亦於適當時候提供購股權及限制性股份，以獎勵優越僱員，提供具有市場競爭力的員工薪酬待遇，為本公司的持續發展提供人力資源保障。

購股權計劃

二零零七年購股權計劃為有效及有效期為十年，並已於二零一七年九月二十七日屆滿。即使二零零七年購股權計劃屆滿後，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

於二零一八年八月六日，股東批准二零一八年購股權計劃，有效期為十年期直至二零二八年八月五日為止，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

於二零一九年二月一日，傑寧有限公司（「傑寧」）（本公司的全資附屬公司）、瑞喜創投有限公司（「瑞喜創投」）（當時為本公司的全資附屬公司）與若干投資者（「瑞喜創投投資者」）訂立一份認購協議，據此，瑞喜創投已同意配發及發行且瑞喜創投投資者已同意認購合共5,100股瑞喜創投普通股，總認購價為295,800,000美元。認購股份相當於緊接完成向瑞喜創投投資者配發及發行認購股份後瑞喜創投已發行股份總數的51.00%。傑寧、瑞喜創投投資者及瑞喜創投亦於二零一九年二月一日訂立一份股東協議，據此，訂

約方已協議(其中包括)瑞喜創投的管理及事務。完成已於二零一九年二月二十七日進行,此後瑞喜創投已不再是本公司的全資附屬公司,而由於本公司當時控制瑞喜創投董事局大部分成員的組成,瑞喜創投成為本公司的非全資附屬公司,其財務業績繼續於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

於二零一九年六月二十日,傑寧、瑞喜創投投資者及瑞喜創投訂立一份修訂協議以修訂股東協議的若干條款,據此,訂約方已協議瑞喜創投董事局組成變更,此後瑞喜創投已不再為本公司的非全資附屬公司,而其財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及合併計算。

(c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度,在行業整體競爭環境日趨激烈、市場預期不斷轉冷的背景下,本集團連同其聯營公司和合營公司實現創記錄的協議銷售額人民幣1,095.1億元,同比增長55%。本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備於二零一八年十二月三十一日同比上升19%至約40,444,000平方米,而土地儲備應佔權益部分則同比上升18%至21,761,000平方米。

本集團在保障投資物業收入穩定增長的同時,通過資產證券化、搭建核心物業基金等方式,持續優化資產結構,增強流動性。以北京、天津的商業物業為基礎,本集團成功發行商業地產REITs產品—「中聯前海開源—遠洋集團一號資產支持專項計劃」。本集團設立投資物業基金,將北京核心地段物業控股公司售予投資物業基金。

財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度,本集團的營業額較去年同期下降10%至人民幣414.22億元,物業開發的營業額約為人民幣354.93億元,同比下降15%。營業額下降的主要原因包括二零一八年第一季度環保停工導致工期推後及部分項目以股權轉讓形式出售,收益未計入營業額,來自物業投資的營業額同比增加了10%至人民幣10.77億元,而來自其他業務同比增加了48%至約人民幣48.52億元。

銷售成本同比溫和下降4%至人民幣331.36億元。年內毛利為人民幣82.87億元，較去年下降26%，主要由於營業額減少及毛利率減少。毛利率下降至20%，主要由於存貨減值撥備及業務合併收益對應的收購物業評估增值的攤銷金額增加。

年內利息及其他收入同比上升128%至人民幣25.43億元，主要是由於提供的委託貸款增加及整體利息收入相應上升。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認之投資物業公平價值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣23.61億元，主要由於一幢北京核心區寫字樓轉入投資物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售和市場推廣費用及行政費用分別上升至人民幣12.06億元及人民幣17.30億元。已付或應計的總利息開支為人民幣42.10億元，其中人民幣17.75億元尚未資本化及於年內在綜合收益表支銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣35.74億元，較去年的人民幣51.15億元下降30%。

財務狀況及分析

於二零一八年十二月三十一日，本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)達人民幣425.71億元，其中84%為人民幣，餘下的為其他貨幣。本集團亦有尚未使用的授信額度約人民幣1,894億元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率及淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)分別為1.6倍及73%。

財務擔保及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本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81.59億元。

於二零一八年十二月三十一日，本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、投資物業及其他資產作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部分)及長期銀行貸款分別人民幣28.33億元及人民幣55.90億元。於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押資產佔總資產值約8%。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本承擔總額為人民幣66.24億元。

或然負債

誠如上文所述，於二零一八年十二月三十一日，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供合共人民幣81.59億元的擔保。

外匯風險

於二零一八年十二月三十一日，本集團38%的貸款為美元及港元。因此，本集團存在外匯風險淨敞口，受外匯波動影響。由於人民幣潛在的貶值趨勢，本集團已着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合同，以對沖匯兌損失。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有員工13,131人，去年員工則有10,081人，人員增加主要來自業務擴展及新駐城市增多。截至二零一八年十二月三十一日止年度，計及購股權的攤銷費用後，本集團產生的整體員工成本合共為人民幣25.65億元。本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場競爭者薪酬水平後釐定。本公司亦提供購股權及引進限制性股份獎勵計劃，以獎勵優越僱員，提供具競爭力的員工薪酬待遇，為本公司的持續發展提供人力資源保障。

購股權計劃

二零零七年購股權計劃獲股東書面決議案批准，有效期為十年期，並已於二零一七年九月二十七日屆滿。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

於二零一八年八月六日，股東批准二零一八年購股權計劃，有效期為十年期直至二零二八年八月五日為止，惟根據二零一八年購股權計劃的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

(a) 向資產支持專項計劃(「ABS」)出售物業控股公司

於二零一八年十二月十三日，遠洋控股集團(中國)有限公司(「轉讓方」，本公司的全資附屬公司)、前海開源資產管理有限公司(「ABS管理人」)(代表ABS行事)與中聯前源不動產基金管理有限公司(「基金管理人」)訂立一份基金份額轉讓協議，據此，轉讓方同意出售且ABS管理人(代表ABS行事)同意收購轉讓方於中聯前源—遠洋集團一號私募投資基金(「基金」)中持有的全部權益(「目標基金份額」)，完成後，基金的全部權益將由ABS持有。

目標基金份額的代價應相當於截至轉讓日期目標基金份額的全部實繳金額，即人民幣1,000,000元。ABS管理人亦應通過動用根據ABS籌集的所得款項實繳金額為人民幣3,201,000,000元的目標基金份額剩餘出資，而基金管理人將動用基金的實繳出資金額悉數償還基金應付本集團合共人民幣3,200,000,000元，有關金額代表基金於一項內部重組(根據有關內部重組，轉讓方已向基金轉讓(i)北京睿鴻商業管理有限公司，(ii)北京睿輝商業管理有限公司及(iii)天津市遠馳房地產開發有限公司(合稱「項目公司」)的股權)項下應付的總金額(包括項目公司的股權轉讓代價及償付項目公司應付本集團的金額)。

完成目標基金份額轉讓之後，ABS通過基金持有項目公司，而項目公司則持有(i)遠洋未來廣場(北京)，(ii)遠洋山水未來匯(北京)及(iii)遠洋未來廣場(天津)(合稱「該等物業」)。根據ABS，ABS管理人(作為ABS的管理人)已向持有人發行金額為人民幣3,203,000,000元的資產支持證券，而ABS持有人則享有該等物業產生的經濟利益。

(b) 投資物業基金及向物業基金出售物業控股公司

於二零一八年十二月二十一日，(i)新耀環球有限公司(「遠洋集團指定有限合夥人」，本公司的全資附屬公司)、(ii)永帆國際有限公司(「合資夥伴指定有限合夥人」，工銀國際投資管理有限公司(「基金合資夥伴」)的全資附屬公司)、及(iii) SOL Property Fund GP II Limited(「GP」，本公司的合營公司，

由南勝控股有限公司(「南勝」, 本公司的全資附屬公司)及世基投資有限公司(「世基」, 基金合資夥伴的全資附屬公司)分別擁有50%)訂立一份經修訂及經重述的豁免有限合夥協議, 據此, 訂約方協定(其中包括)管理及投資SOL Property Fund III LP(「物業基金」), 而遠洋集團指定有限合夥人及合資夥伴指定有限合夥人各自的約定出資額為人民幣900,000,000元的等值美元。物業基金的設立目的為收購北京龍澤源置業有限公司(「項目公司」)。南勝、世基及GP亦於同日訂立一份股東協議, 據此, 訂約方協定(其中包括)GP、物業基金之附屬公司、城暉控股有限公司(「被收購公司」)及其附屬公司(包括項目公司)的營運及管理。

緊隨有限合夥協議簽署後, 於二零一八年十二月二十一日, 迅榮創富有限公司(「迅榮」, 本公司的全資附屬公司)與港匯創投有限公司(「港匯」, 物業基金的全資附屬公司)訂立一份出售協議, 據此, 迅榮同意出售而港匯同意收購被收購公司的全部已發行股本。被收購公司的主要資產為其所間接持有的項目公司94.03%(概約)股權, 而項目公司則持有遠洋光華國際(北京)(位於中國北京市朝陽區CBD核心區的一幢甲級寫字樓)。買賣被收購公司全部已發行股本的代價為人民幣5,383,815,855元的等值美元。

(d) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度, 本集團及其合資企業及聯營公司的協議銷售額達到新高至人民幣705.6億元, 同比增長40%。超過80%的整體銷售額來自京津冀、長三角、珠三角和長江中游等核心城市群。本集團(包括其合資企業及聯營公司)堅決執行重點城市群深耕原則, 擴大投資規模, 補充土地資源超過15,000,000平方米、總貨值超過人民幣2,600億元, 新進入14個城市, 主要位於京津冀、長三角、珠三角、長江中游城市群及成渝核心城市群。本集團(包括其合資企業及聯營公司)的土地儲備於二零一七年十二月三十一日同比增加57%至約34,088,000平方米, 而土地儲備應佔權益部分則同比上升35%至18,490,000平方米。

投資性物業發展進入收穫期, 運營規模、運營能力、利潤水平全綫提升。已運營物業規模達1.10億平方米, 同比增加31%, 且大部分位於北京、上海、天津、杭州、成都等核心城市。辦公物業方面, 本集團與聯合辦公領導者

WeWork進一步深化合作，二零一七年實現北京、上海等地3個合作項目開業。此外，自營商業項目杭州樂堤港正式開業，成都遠洋太古里、北京未來廣場、天津未來廣場等項目銷售額、客流均實現明顯增長。

財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的營業額同比增加了33%至人民幣458.37億元。物業開發的營業額同比增加了35%至約人民幣415.78億元；來自物業投資的營業額同比增加了10%至人民幣9.77億元；而來自其他業務的營業額同比增加了15%至約人民幣32.82億元。

銷售成本同比增加了29%至人民幣345.99億元。本年度毛利為人民幣112.39億元，較去年上升47%，乃由於營業額的增加及毛利率增加。毛利率上升至25%。

利息及其他收入較去年的人民幣15.08億元下降26%至人民幣11.16億元。本集團錄得其他收益淨額人民幣9.75億元，主要包含年內確認的匯兌收益及視作出售收益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認之投資物業公平價值收益(扣除稅項及非控制性權益前)為人民幣4.40億元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售和市場推廣費用及行政費用分別上升至人民幣8.00億元及人民幣12.40億元。已付或應計的總利息開支為人民幣31.87億元，其中人民幣11.74億元尚未資本化及於年內在綜合收益表支銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利大幅增長34%至人民幣51.15億元，去年則為人民幣38.12億元。

財務狀況及分析

於二零一七年十二月三十一日，本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)達人民幣247.66億元，其中85%為人民幣，餘下的為其他貨幣。此外，本集團尚未使用的授信額度約人民幣1,471.41億元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率及淨借貸比率(即貸款總額減去現金資源總額再除以權益總額)分別為1.8倍及62%。

財務擔保及資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本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105.52億元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團以部分發展中物業、已落成待售物業、投資物業、貿易及其他應收款項作為抵押，獲得短期銀行貸款(包括長期貸款的即期部份)及長期銀行貸款分別為人民幣7,500萬元及人民幣23.35億元。於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押資產佔總資產值約12%。

資本承擔

本集團已就土地購置及物業開發簽訂若干協議。於二零一七年十二月三十一日，本集團的資本承擔總額為人民幣58.84億元。

或然負債

誠如上文所述，於二零一七年十二月三十一日，本集團須對物業買家在辦妥按揭抵押登記前的按揭貸款向銀行提供合共人民幣105.52億元的擔保。

外匯風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團39%的貸款為美元及港元。因此，本集團存在外匯風險淨敞口，受外匯波動影響。由於人民幣及其他貨幣的匯率潛在貶值趨勢，本集團已着手調整外幣借款佔比，及已經訂立一定比例的遠期合約，以對沖匯兌損失。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有員工10,081人，而上一年度則為8,340名僱員。人員增加主要來自本集團內各公司部門發展。截至二零一七年十二月三十一日止年度，計及購股權的攤銷費用後，本集團產生的整體員工成本合共為人民幣20.81億元。本集團的薪酬政策乃參照公司經營業績，員工個人表現與績效及市場競爭者薪酬水平後釐定。本公司亦提供購股權及引進限制性股份獎勵計劃，以獎勵優越僱員，提供具有競爭力的員工薪酬待遇，為本公司的持續發展提供人力資源保障。

購股權計劃

二零零七年購股權計劃獲股東書面決議案批准，有效期為十年期，並已於二零一七年九月二十七日屆滿。儘管二零零七年購股權計劃已屆滿，於該計劃屆滿前根據該計劃授出之購股權仍然有效。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司概無有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

致遠洋集團控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等謹此就北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-18頁)，該等歷史財務資料包括目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年九月三十日止九個月(「往績記錄期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-18頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)於二零二一年二月二十四日就貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標公司於往績記錄期間的財務報表(「相關財務報表」)乃由目標公司董事編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「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」)編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

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，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日的財務狀況，以及目標公司於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年九月三十日止九個月的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行之審核的範圍

為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年二月二十四日

I. 目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載目標公司歷史財務資料(「歷史財務資料」)構成本會計師報告的一部分。

作為歷史財務資料基礎的目標公司相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日 止九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收益	—	—	—	—	—
銷售成本	—	—	—	—	—
毛利	—	—	—	—	—
行政開支	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)
經營虧損	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)
除所得稅前虧損	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)
所得稅開支	—	—	—	—	—
年/期內虧損	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)
其他全面收益	—	—	—	—	—
年/期內虧損及 全面收益總額	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		11	6	126	91
預付款項		8,621	26,918	35,135	38,324
非流動資產總額		<u>8,632</u>	<u>26,924</u>	<u>35,261</u>	<u>38,415</u>
流動資產					
預付款項		227	3,504	3,265	732
土地開發成本	5	6,357,754	7,507,751	8,415,307	11,256,150
現金及現金等價物	6	747,374	293,470	217,693	13,344
流動資產總額		<u>7,105,355</u>	<u>7,804,725</u>	<u>8,636,265</u>	<u>11,270,226</u>
資產總額		<u>7,113,987</u>	<u>7,831,649</u>	<u>8,671,526</u>	<u>11,308,641</u>
權益					
實收資本		10,000	10,000	10,000	10,000
累計虧損		(50,984)	(52,206)	(52,249)	(52,286)
權益總額虧絀		<u>(40,984)</u>	<u>(42,206)</u>	<u>(42,249)</u>	<u>(42,286)</u>
負債					
非流動負債					
借款	8	6,507,033	—	2,142,357	9,000,000
非流動負債總額		<u>6,507,033</u>	<u>—</u>	<u>2,142,357</u>	<u>9,000,000</u>
流動負債					
借款	8	330,000	7,517,033	6,219,033	2,026,855
貿易及其他應付款項	7	317,938	356,822	352,385	324,072
流動負債總額		<u>647,938</u>	<u>7,873,855</u>	<u>6,571,418</u>	<u>2,350,927</u>
負債總額		<u>7,154,971</u>	<u>7,873,855</u>	<u>8,713,775</u>	<u>11,350,927</u>
權益及負債總額虧絀		<u>7,113,987</u>	<u>7,831,649</u>	<u>8,671,526</u>	<u>11,308,641</u>

權益變動表

	目標公司擁有人應佔		
	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘	10,000	(50,228)	(40,228)
年內虧損	—	(756)	(756)
全面虧損總額	—	(756)	(756)
於二零一七年十二月三十一日的結餘	<u>10,000</u>	<u>(50,984)</u>	<u>(40,984)</u>
於二零一八年一月一日的結餘	10,000	(50,984)	(40,984)
年內虧損	—	(1,222)	(1,222)
全面虧損總額	—	(1,222)	(1,222)
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<u>10,000</u>	<u>(52,206)</u>	<u>(42,206)</u>
於二零一九年一月一日的結餘	10,000	(52,206)	(42,206)
年內虧損	—	(43)	(43)
全面虧損總額	—	(43)	(43)
於二零一九年十二月三十一日的結餘	<u>10,000</u>	<u>(52,249)</u>	<u>(42,249)</u>
於二零一九年一月一日的結餘	10,000	(52,206)	(42,206)
期內虧損	—	(29)	(29)
全面虧損總額	—	(29)	(29)
於二零一九年九月三十日的結餘 (未經審核)	<u>10,000</u>	<u>(52,235)</u>	<u>(42,235)</u>
於二零二零年一月一日的結餘	10,000	(52,249)	(42,249)
期內虧損	—	(37)	(37)
全面虧損總額	—	(37)	(37)
於二零二零年九月三十日的結餘	<u>10,000</u>	<u>(52,286)</u>	<u>(42,286)</u>

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
經營所用現金	10 (a)	(616,782)	(554,699)	(203,841)	(174,177)	(2,118,728)
已付利息		(322,605)	(579,205)	(716,145)	(668,719)	(751,086)
經營活動所用現金淨額		<u>(939,387)</u>	<u>(1,133,904)</u>	<u>(919,986)</u>	<u>(842,896)</u>	<u>(2,869,814)</u>
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(148)</u>	<u>(148)</u>	<u>—</u>
投資活動所用現金淨額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(148)</u>	<u>(148)</u>	<u>—</u>
融資活動所得現金流量						
借款所得款項		2,713,641	680,000	2,215,507	2,140,197	22,504,042
償還借款		<u>(1,318,000)</u>	<u>—</u>	<u>(1,371,150)</u>	<u>(1,371,150)</u>	<u>(19,838,577)</u>
融資活動所得現金淨額		<u>1,395,641</u>	<u>680,000</u>	<u>844,357</u>	<u>769,047</u>	<u>2,665,465</u>
現金及現金等價物						
增加/(減少)淨額		456,254	(453,904)	(75,777)	(73,997)	(204,349)
年/期初現金及現金等價物		<u>291,120</u>	<u>747,374</u>	<u>293,470</u>	<u>293,470</u>	<u>217,693</u>
年/期末現金及現金等價物		<u><u>747,374</u></u>	<u><u>293,470</u></u>	<u><u>217,693</u></u>	<u><u>219,473</u></u>	<u><u>13,344</u></u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)為一間於二零一五年七月八日在北京註冊成立之有限公司。目標公司的註冊辦事處位於北京市朝陽區將台鄉壩河北岸9號。目標公司主要從事位於北京市朝陽區的一級土地開發項目。

北京星泰泓信資產管理有限公司(「現有股東」)為於北京註冊成立的有限公司，並為目標公司的直接控股公司。現有股東的最終控股股東為將台鄉政府。

歷史財務資料以人民幣呈列，與目標公司的功能貨幣相同。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度／期間貫徹應用。

2.1 編製基準

根據香港會計師公會(「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」)編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

務請注意，編製歷史財務資料時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及較高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇載於附註4「關鍵會計估計及判斷」。

目標公司已於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月(統稱為「往績記錄期間」)貫徹應用於二零二零年一月一日開始的財政年度強制生效的所有生效準則、準則修訂及詮釋。

就於二零二零年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效且目標公司並無提早採納的準則及修訂如下：

	於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號—保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂—將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第3號之修訂—更新概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂—擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂—虧損合約—履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 —投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

目標公司董事認為，上述已頒佈的新訂準則及現有準則的修訂預期不會對目標公司的重大會計政策造成任何重大影響。

2.2 土地開發成本

土地開發成本按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。土地開發成本包括土地使用權成本、房屋拆遷成本、土地平整工程成本及施工期間產生的借款成本。

可變現淨值計及最終預期變現的價格，減適用的可變銷售開支及預期竣工成本。土地開發成本分類為流動資產，除非相關土地開發項目的建築期預期超出正常營運週期。

2.3 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、原到期日為三個月或以下、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的其他短期高流動性投資。

2.4 預付款項

目標公司的預付款項主要指自未來期間銷項稅額扣除的進項稅額。

待抵扣進項稅額根據估計可抵扣時間分類為流動資產及非流動資產。

2.5 貿易應付款項

貿易應付款項是指在財政年度結束前就提供給目標公司的貨物及服務未付的負債。除非貿易應付款項並非於報告期後12個月內到期，否則其將呈列為流動負債。貿易應付款項最初按其公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.6 借款及借款成本

借款扣除所產生之交易成本後初步按公平值確認，其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額間之差額於借款期間以實際利率法於損益確認。於貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約列明的責任被解除、取消或到期時，借款自財務狀況表中剔除。已消除或轉撥至另一方的金融負債的賬面值與已付代價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或已承擔的負債，在損益中確認為其他收入或融資成本。

如金融負債的條款重新磋商，而實體向債權人發行權益工具，以消除全部或部分負債(債轉股)，按該項金融負債賬面值與所發行權益工具公平值的差額計量的收益或虧損在損益表中確認。除非目標公司有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將分類為流動負債。

直接涉及合資格資產(即需要一段較長時間始能投入作擬定用途或出售之資產)之收購、興建或生產之一般及特定借款成本計入該等資產成本，直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自可撥作資本之借款成本中扣除。所有其他借款成本(如有)於產生期間於損益中確認。

2.7 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項在收益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

2.7.1 即期所得稅

即期所得稅支出根據目標公司經營及產生應課稅收入的國家/地區於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

2.7.2 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在歷史財務資料的賬面值的差額而產生的暫時差額。然而，若遞延所得稅來自在交易中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅溢利或虧損，則不予確認。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅溢利抵銷暫時差額時方會確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標公司的主要金融工具包括現金及現金等價物以及其他計息借款。該等金融工具主要為目標公司的營運提供資金。目標公司有其他負債，如貿易及其他應付款項，乃直接自其日常營運產生。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司並無持有或發行衍生金融工具作投機用途。董事局審閱並同意管理各項該等風險的政策，概述如下：

3.1.1 利率風險

按浮動利率計息的借款令目標公司面臨現金流量利率風險。於各結算日，目標公司並無任何按浮動利率計息的借款。

按固定利率計息的借款令目標公司面臨公平值利率風險。目標公司目前並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

3.1.2 信貸風險

目標公司的現金及現金等價物主要存放於中國內地信譽良好的銀行及國有銀行。計入財務狀況表的現金及現金等價物的賬面值指目標公司就其金融資產所面臨的最大信貸風險。目標公司並無其他附帶重大信貸風險的金融資產。

3.1.3 流動資金風險

目標公司使用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺風險。該工具考慮借款及利率以及來自經營業務的預測現金流量。

目標公司的目標為透過使用其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。

根據合約未貼現付款，目標公司於報告期末的金融負債到期情況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年				
十二月三十一日				
借款	715,321	6,775,764	—	7,491,085
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	317,938	—	—	317,938
	<u>1,033,259</u>	<u>6,775,764</u>	<u>—</u>	<u>7,809,023</u>
於二零一八年				
十二月三十一日				
借款	7,975,533	—	—	7,975,533
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	356,822	—	—	356,822
	<u>8,332,355</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,332,355</u>
於二零一九年				
十二月三十一日				
借款	6,813,609	2,216,840	—	9,030,449
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	352,385	—	—	352,385
	<u>7,165,994</u>	<u>2,216,840</u>	<u>—</u>	<u>9,382,834</u>
於二零二零年九月三十日				
借款	2,952,802	9,810,000	—	12,762,802
貿易及其他應付款項 (不包括法定負債)	324,072	—	—	324,072
	<u>3,276,874</u>	<u>9,810,000</u>	<u>—</u>	<u>13,086,874</u>

4 關鍵會計估計及判斷

目標公司對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。有重大風險會導致於未來財政年度對資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

4.1 遞延所得稅資產

倘可能有未來應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額及稅項虧損可予動用，則遞延所得稅資產會就所有可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認。可予確認的遞延所得稅資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。截至二零二零年九月三十日，目標公司並無就可結轉抵銷未來應課稅收入為數人民幣52,276,000元的稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣13,069,000元，且所有該等未確認稅項虧損將於二零二五年十二月三十一日前屆滿。管理層認為，目標公司是否將能夠產生足夠應課稅溢利以於該等未確認稅項虧損屆滿前動用有關稅項虧損仍然未知。因此，概無就該等稅項虧損確認遞延所得稅資產。

5 土地開發成本

土地開發成本指位於北京朝陽區將台鄉駝房營村兩幅土地(「該土地」)的一級土地開發項目的資本化成本。一級土地開發項目的主要活動包括拆遷及「三通一平」前期建設工程，如工地的通水、通電、通路以及平整工地工程。

根據目標公司與北京市規劃和自然資源委員會訂立日期為二零二零年七月九日的土地出讓合同，該土地的土地使用權證已於二零二零年九月二日授予目標公司。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
土地開發成本的變動如下：					
期初賬面淨值	5,109,519	6,357,754	7,507,751	7,507,751	8,415,307
添置	795,941	532,248	196,027	167,531	2,225,867
資本化利息	452,294	617,749	711,529	486,575	614,976
期末賬面淨值	<u>6,357,754</u>	<u>7,507,751</u>	<u>8,415,307</u>	<u>8,161,857</u>	<u>11,256,150</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
土地開發成本包括：					
土地使用權	5,520,047	6,052,295	6,248,322	6,219,826	8,474,189
資本化利息	837,707	1,455,456	2,166,985	1,942,031	2,781,961
	<u>6,357,754</u>	<u>7,507,751</u>	<u>8,415,307</u>	<u>8,161,857</u>	<u>11,256,150</u>

誠如附註7(b)所載，根據協議，該土地部分將由現有股東保留及擁有。因此，目標公司於二零二零年十二月終止確認部分土地使用權(其於二零二零年九月三十日的賬面值為人民幣93,409,000元)。

截至二零二零年九月三十日，誠如附註7(b)所詳述，就有意落實安排而向現有股東收取的代價為數人民幣93,409,000元，故管理層認為終止確認相關土地使用權將不會導致目標公司產生任何重大損益。

6 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元
手頭現金	7	5	5	1
銀行存款(a)	747,367	293,465	217,688	13,343
	<u>747,374</u>	<u>293,470</u>	<u>217,693</u>	<u>13,344</u>
減：受限制銀行存款	—	—	—	—
現金及現金等價物	<u>747,374</u>	<u>293,470</u>	<u>217,693</u>	<u>13,344</u>

(a) 銀行存款全部以人民幣計值。

7 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項(a)	188,250	188,250	188,700	202,994
應付利息	129,688	168,232	163,616	27,506
已收按金(b)	—	240	40	93,529
其他應付款項	—	100	29	43
總計	<u>317,938</u>	<u>356,822</u>	<u>352,385</u>	<u>324,072</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

(a) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元
6個月內	188,250	188,188	188,688	202,975
6個月至12個月	—	—	12	—
1年至2年	—	62	—	19
	<u>188,250</u>	<u>188,250</u>	<u>188,700</u>	<u>202,994</u>

- (b) 根據日期為二零二零年十二月十八日的股東協議及注資協議(「協議」)，與該土地上將予建設的20,000平方米建築面積相關的土地(「保留物業」)將由現有股東代表將台鄉政府保留及擁有。附屬公司及合營夥伴(定義見附註14)將不會承擔就開發保留物業產生的任何開支或成本。於上述有關保留物業的安排正式落實前，現有股東已向目標公司預付抵押按金人民幣93,409,000元，其將主要用作就保留物業結算部分土地使用權。

8 借款

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
其他借款(a)	<u>6,837,033</u>	<u>7,517,033</u>	<u>8,361,390</u>	<u>11,026,855</u>
減：非流動部分	<u>(6,507,033)</u>	<u>—</u>	<u>(2,142,357)</u>	<u>(9,000,000)</u>
流動部分	<u>330,000</u>	<u>7,517,033</u>	<u>6,219,033</u>	<u>2,026,855</u>

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，到期期限為21個月及按固定年利率介乎5%至7%計息的應付第三方未償還貸款為人民幣6,507,033,000元，以現有股東於目標公司的全部股權作抵押。到期期限為4個月按固定年利率介乎9%至11%計息的餘下應付第三方未償還無抵押貸款為人民幣330,000,000元，該貸款已於二零一八年四月悉數償還。

於二零一八年十二月三十一日，到期期限為9個月及按固定年利率9%計息的應付第三方未償還貸款為人民幣6,507,033,000元，以現有股東於目標公司的全部股權作抵押。到期期限為4個月按固定年利率介乎9%至13%計息的餘下應付第三方未償還無抵押貸款為人民幣1,010,000,000元，該貸款已於二零一九年四月悉數償還。

於二零一九年十二月三十一日，到期期限為9個月及按固定年利率9%計息的應付第三方未償還貸款為人民幣6,207,033,000元，以現有股東於目標公司的全部股權作抵押。該貸款已於二零二零年八月悉數償還。於二零一九年十二月三十一日，到期期限為9個月的應付現有股東無抵押免息貸款為人民幣12,000,000元。到期期限為17個月及按固定年利率9%計息的餘下應付第三方未償還無抵押貸款為人民幣2,142,357,000元，該貸款已於二零二零年五月悉數償還。

於二零二零年九月三十日，到期期限為8個月及按固定年利率9%計息的應付第三方未償還貸款為人民幣2,026,855,000元，以現有股東於目標公司的全部股權作抵押。該款項已於二零二零年十二月償還。到期期限為24個月及按固定年利率9%計息的應付第三方其他未償還無抵押貸款為人民幣9,000,000,000元，該貸款已於二零二零年十月悉數償還。

- (b) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司應償還的借款如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 人民幣千元
1年內	330,000	7,517,033	6,219,033	2,026,855
1至2年	<u>6,507,033</u>	<u>—</u>	<u>2,142,357</u>	<u>9,000,000</u>
	<u>6,837,033</u>	<u>7,517,033</u>	<u>8,361,390</u>	<u>11,026,855</u>

- (c) 由於大部分該等借款按第三方釐定的利率計息(管理層認為其與市場利率相若)且貼現影響並不重大，故非即期借款的公平值與其賬面值相若。

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
利息開支：				
—其他借款	452,294	617,749	711,529	614,976
減：資本化利息	<u>(452,294)</u>	<u>(617,749)</u>	<u>(711,529)</u>	<u>(614,976)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資本化利率(每年)	<u>6.49%</u>	<u>8.78%</u>	<u>9.13%</u>	<u>9.13%</u>

10 現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年/期內虧損	(756)	(1,222)	(43)	(29)	(37)
調整：					
折舊	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>28</u>	<u>16</u>	<u>35</u>
	<u>(750)</u>	<u>(1,217)</u>	<u>(15)</u>	<u>(13)</u>	<u>(2)</u>
營運資金變動：					
預付款項	(8,275)	(21,574)	(7,978)	(6,610)	(656)
土地開發成本	(795,941)	(532,248)	(196,027)	(167,531)	(2,225,867)
貿易及其他應付款項	<u>188,184</u>	<u>340</u>	<u>179</u>	<u>(23)</u>	<u>107,797</u>
經營所用現金	<u>(616,782)</u>	<u>(554,699)</u>	<u>(203,841)</u>	<u>(174,177)</u>	<u>(2,118,728)</u>

(b) 融資活動所得負債對賬

本節載列各呈列年度／期間的融資活動所得負債分析及變動。

	於十二月三十一日			於九月三十日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款—須於一年內償還(附註8)	(330,000)	(7,517,033)	(6,219,033)	(6,219,033)	(2,026,855)
借款—須於一年後償還(附註8)	(6,507,033)	—	(2,142,357)	(2,067,047)	(9,000,000)
借款總額	<u>(6,837,033)</u>	<u>(7,517,033)</u>	<u>(8,361,390)</u>	<u>(8,286,080)</u>	<u>(11,026,855)</u>
定息借款總額	<u>(6,837,033)</u>	<u>(7,517,033)</u>	<u>(8,361,390)</u>	<u>(8,286,080)</u>	<u>(11,026,855)</u>

	融資活動產生的負債		
	1年內 到期的借款 人民幣千元	於1年後 到期的借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日	—	(5,441,392)	(5,441,392)
現金流量	(330,000)	(1,065,641)	(1,395,641)
於二零一七年十二月三十一日	<u>(330,000)</u>	<u>(6,507,033)</u>	<u>(6,837,033)</u>
於二零一七年十二月三十一日	(330,000)	(6,507,033)	(6,837,033)
現金流量	(680,000)	—	(680,000)
其他非現金變動	(6,507,033)	6,507,033	—
於二零一八年十二月三十一日	<u>(7,517,033)</u>	<u>—</u>	<u>(7,517,033)</u>
於二零一八年十二月三十一日	(7,517,033)	—	(7,517,033)
現金流量	1,298,000	(2,142,357)	(844,357)
於二零一九年十二月三十一日	<u>(6,219,033)</u>	<u>(2,142,357)</u>	<u>(8,361,390)</u>
於二零一八年十二月三十一日	(7,517,033)	—	(7,517,033)
現金流量	1,298,000	(2,067,047)	(769,047)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	<u>(6,219,033)</u>	<u>(2,067,047)</u>	<u>(8,286,080)</u>
於二零一九年十二月三十一日	(6,219,033)	(2,142,357)	(8,361,390)
現金流量	6,334,535	(9,000,000)	(2,665,465)
其他非現金變動	(2,142,357)	2,142,357	—
於二零二零年九月三十日	<u>(2,026,855)</u>	<u>(9,000,000)</u>	<u>(11,026,855)</u>

11 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未計提撥備： 發展中物業(a)	97,792	87,214	484,042	420,363

(a) 資本承擔指於結算日已訂約但尚未產生的土地開發成本應佔的開發成本。

12 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
將台鄉政府	最終控股公司
現有股東	直接控股公司

(b) 應付關聯方款項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
現有股東：					
於一月一日	—	—	—	—	—
年/期內添置(附註7b)	—	—	—	—	93,409
於十二月三十一日	—	—	—	—	93,409

添置指向現有股東收取的按金。有關詳情，請參閱附註7(b)。

13 董事利益及權益

董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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
Liu Qing先生(附註)	—	—	—	—	—

附註：

董事Liu Qing先生的薪酬由將台鄉政府承擔。

14 期後事項

除歷史財務資料另行披露者外，目標公司亦有下列期後事項：

- (a) 於二零二零年十月，目標公司向一名第三方借入到期期限為8個月按年利率9%計息的定期貸款人民幣90億元，該貸款已於二零二零年十二月前悉數償還。

於二零二零年十一月二十日，目標公司向一名第三方借入到期期限為1年按年利率7%計息的定期貸款人民幣20億元。

於二零二零年十一月及十二月，目標公司抵押該土地及向一間中國商業銀行借入到期期限為1年按年利率7%計息本金總額為人民幣40億元的若干定期貸款。

- (b) 於二零二零年十二月十八日，北京穎煜企業管理諮詢有限公司（「穎煜」或「第一附屬公司」）及天津頤港通企業管理有限公司（「頤港通」或「第二附屬公司」）（均為遠洋集團控股有限公司的全資附屬公司）（統稱「該等附屬公司」）及緻港有限公司（「緻港」或「合營夥伴」）獲告知其透過北京農村產權交易所進行的公開掛牌成功投得目標公司99.79%股權。

根據協議，誠如附註7(b)所述，目標公司將其實收資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣9,500,000,000元。第一附屬公司、第二附屬公司及合營夥伴分別向目標公司注資人民幣3,325,000,000元、人民幣2,840,000,000元及人民幣3,325,000,000元。注資後，目標公司由附屬公司、合營夥伴及現有股東分別擁有64.79%、35.00%及0.21%。

目標公司的管理層討論及分析

下文載列目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。以下財務資料乃根據本通函附錄二所載目標公司的會計師報告作出。

一般資料

目標公司為於二零一五年七月八日在中國成立的有限公司。目標公司的主要資產為該土地，其正在進行土地平整工程，目前為空置地塊。根據土地出讓合同，該土地的建議用途為綠隔產業用地，包括商業、辦公室、地下停車場及地下倉儲用途。

財務回顧

財務表現分析

下文載列目標公司於有關期間的財務表現報表摘要(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
收益	—	—	—	—	—
除稅後淨虧損	<u>(756)</u>	<u>(1,222)</u>	<u>(43)</u>	<u>(29)</u>	<u>(37)</u>

收益

該土地仍在進行土地平整階段，故於有關期間並無確認收益。

年內虧損

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年九月三十日止九個月，目標公司錄得淨虧損分別為人民幣80萬元、人民幣120萬元、人民幣4萬元及人民幣4萬元，其主要為於有關期間產生的雜項開支。

財務狀況分析

下文載列目標公司於各有關期間結束時的財務狀況報表摘要(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	9	27	35	39
流動資產	7,105	7,805	8,636	11,270
總資產	7,114	7,832	8,671	11,309
非流動負債	6,507	—*	2,142	9,000
流動負債	648	7,874	6,571	2,351
負債總額	7,155	7,874	8,713	11,351
負債淨額	41	42	42	42

* 指金額少於人民幣100萬元。

於二零一七年十二月三十一日

目標公司於二零一七年十二月三十一日的總資產為人民幣71.14億元，包括絕大部分流動資產，即現金及現金等價物人民幣7.47億元及資本化土地收購成本人民幣63.58億元。

目標公司於二零一七年十二月三十一日的負債總額為人民幣71.55億元，主要指長期借款人民幣65.07億元、短期借款人民幣3.30億元及應付利息人民幣1.30億元。有關負債乃由於目標公司就該土地進行收購、拆除及土地平整工程所產生。

於二零一八年十二月三十一日

目標公司於二零一八年十二月三十一日的總資產為人民幣78.32億元，即與二零一七年十二月三十一日相比較增長10.1%。有關資產包括其絕大部分流動資產，即現金及現金等價物人民幣2.93億元、預付款項人民幣400

萬元以及資本化土地收購成本人民幣75.08億元。總資產金額增加乃主要由於資本化土地收購成本增加人民幣11.50億元，部分被現金及銀行結餘減少人民幣4.54億元所抵銷。

另一方面，目標公司於二零一八年十二月三十一日的負債總額為人民幣78.74億元，即與二零一七年十二月三十一日相比較增長10.0%，乃主要由於總借款增加人民幣6.80億元所致。

於二零一九年十二月三十一日

目標公司於二零一九年十二月三十一日的總資產為人民幣86.71億元，即與二零一八年十二月三十一日相比較增長10.7%。有關資產包括其絕大部分流動資產，即現金及現金等價物人民幣2.18億元、預付款項人民幣300萬元以及資本化土地收購成本人民幣84.15億元。總資產金額增加乃主要由於資本化土地收購成本增加人民幣9.07億元，部分被現金及現金等價物減少人民幣7,500萬元所抵銷。

另一方面，目標公司於二零一九年十二月三十一日的負債總額為人民幣87.13億元，即與二零一八年十二月三十一日相比較增長10.7%，乃主要由於總借款增加人民幣8.44億元所致。

於二零二零年九月三十日

目標公司於二零二零年九月三十日的總資產為人民幣113.09億元，即與二零一九年十二月三十一日相比較增長30.4%。有關資產包括其絕大部分流動資產，即現金及現金等價物人民幣1,300萬元及資本化土地收購成本人民幣112.56億元。總資產金額增加乃主要由於資本化土地收購成本增加人民幣28.41億元，部分被現金及現金等價物減少人民幣2.05億元所抵銷。

目標公司於二零二零年九月三十日的負債總額為人民幣113.51億元，即與二零一九年十二月三十一日相比較增長30.3%，乃由於總借款增加人民幣26.66億元所致。

資產負債比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司的資產負債比率(負債總額除以總資產)分別為100.58%、100.54%、100.48%及100.37%。

資本架構

於有關期間，目標公司僅以外部借款撥支其營運，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，外部借款分別為人民幣68.37億元、人民幣75.17億元、人民幣83.61億元及人民幣110.27億元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司的負債淨額分別為人民幣4,100萬元、人民幣4,200萬元、人民幣4,200萬元及人民幣4,200萬元。儘管其於有關期間的總資產及負債總額逐漸增加，負債淨額維持穩定，原因為所得借款用於土地收購及土地平整工程，其資本化為相應期間的土地價值。

分部資料

由於目標公司自其註冊成立以外並無進行任何業務活動，故概無呈列經營或可呈報分部資料，惟有關收購該土地及於該土地進行土地平整工程的業務除外。

資產開支

於各有關期間結束時，目標公司並無有關其資產的未結付開支或產權負擔。

或然負債

於各有關期間結束時，目標公司並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司已就土地開發訂立若干協議，資本承擔總額分別為人民幣9,800萬元、人民幣8,700萬元、人民幣4.84億元及人民幣4.20億元。

外匯風險

於有關期間，目標公司僅於中國營運，其大部分交易乃以人民幣計值及結付。就此而言，其營運現金流量並無重大貨幣錯配，且目標公司於營運中並無面臨任何重大外匯風險。於有關期間，目標公司並無就外匯交易、資產及負債設立外匯對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日，目標公司分別合共有約1名僱員、3名僱員、12名僱員及12名僱員。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年九月三十日止年度，已付薪酬分別為人民幣零元、人民幣40萬元、人民幣320萬元及人民幣360萬元。目標公司採取的薪酬政策既重視薪酬的市場競爭力亦注重僱員間的公平。

所持重大投資

於有關期間，除收購該土地的全部權益外，目標公司概無持有重大投資。

重大投資及資本資產的未來計劃

除發展該物業外，於本通函日期，目標公司概無有關重大投資及資本資產的任何未來計劃。

未來前景

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。其業務範圍包括住宅及綜合發展項目、物業發展項目及營運、業務發展及客戶服務。董事局認為，投資乃有利可圖的商機，並將為本集團帶來客觀的現金流量及溢利。

該物業的發展計劃預期將包括購物綜合體、寫字樓及一間酒店。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。

董事認為，收購事項將令本集團能夠該物業的營運與本集團於周邊地區開發的其他物業相整合，從而提升商業營運能力，以及整體上提高該地區物業的總價值。有鑒於此，董事認為收購該土地的條款按現行物業市場狀況而言屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

I. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團的說明性及未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表、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，其乃根據下文所載附註編製，旨在說明本集團向北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)出資(「交易事項」)的影響，猶如交易事項已於(i)二零一九年一月一日(就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而言)；及(ii)二零二零年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)進行。

未經審核備考財務資料乃由董事根據本集團於二零一九年十二月三十一日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表(載於本公司已刊發的二零一九年年報)及本集團於二零二零年六月三十日及截至該日止六個月的未經審核中期財務報表(載於本公司已刊發的二零二零年中期報告)、目標公司於二零二零年九月三十日及截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核歷史財務資料(摘錄自本通函附錄二)以及為反映隨附附註所述交易事項的影響而編製的未經審核備考調整編製。

本未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映倘交易事項於特定日期或任何未來日期完成後經擴大集團的財務狀況、經營業績及現金流量。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃採用與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報及本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團的會計政策一致的會計政策編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整		經擴大集團
	於二零二零年 六月三十日的 未經審核綜合 財務狀況表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日的 未經審核備考 綜合財務狀況表 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,763,350	—	—	1,763,350
使用權資產	151,468	—	—	151,468
土地使用權	196,684	—	—	196,684
無形資產	71,196	—	—	71,196
商譽	148,515	—	—	148,515
投資物業	13,337,269	—	—	13,337,269
於合營企業的投資	15,377,524	6,165,000	3,696	21,546,220
於聯營公司的投資	7,425,581	—	—	7,425,581
按公平值計入其他全面收益的 金融資產	2,608,684	—	—	2,608,684
按公平值計入損益的金融資產	6,891,858	—	—	6,891,858
貿易及其他應收款項及預付款項	14,215,668	—	—	14,215,668
遞延所得稅資產	1,465,073	—	—	1,465,073
非流動資產總額	63,652,870	6,165,000	3,696	69,821,566
流動資產				
土地使用權預付款項	1,951,260	—	—	1,951,260
發展中物業	69,409,170	—	—	69,409,170
存貨，按成本	540,604	—	—	540,604
可收回土地開發成本	1,549,415	—	—	1,549,415
已落成待售物業	18,359,025	—	—	18,359,025
按公平值計入損益的金融資產	577,989	—	—	577,989
貿易及其他應收款項及預付款項	53,130,844	—	—	53,130,844
合約資產	1,161,073	—	—	1,161,073
受限制銀行存款	1,839,983	—	—	1,839,983
現金及現金等價物	41,899,452	(6,165,000)	(3,696)	35,730,756
流動資產總額	190,418,815	(6,165,000)	(3,696)	184,250,119
總資產	254,071,685	—	—	254,071,685

	本集團	備考調整		經擴大集團
	於二零二零年 六月三十日的 未經審核綜合 財務狀況表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	於二零二零年 六月三十日的 未經審核備考 綜合財務狀況表 人民幣千元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	27,329,232	—	—	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃 而持有的股份	(179,849)	—	—	(179,849)
儲備	(1,656,772)	—	—	(1,656,772)
保留盈利	24,919,225	—	—	24,919,225
	50,411,836	—	—	50,411,836
非控股權益	16,732,194	—	—	16,732,194
權益總額	67,144,030	—	—	67,144,030
負債				
非流動負債				
借款	65,361,641	—	—	65,361,641
租賃負債	101,065	—	—	101,065
貿易及其他應付款項	18,837	—	—	18,837
遞延所得稅負債	3,191,458	—	—	3,191,458
非流動負債總額	68,673,001	—	—	68,673,001
流動負債				
借款	22,039,511	—	—	22,039,511
租賃負債	55,941	—	—	55,941
貿易及其他應付款項	60,250,590	—	—	60,250,590
合約負債	25,599,293	—	—	25,599,293
應付所得稅	10,183,860	—	—	10,183,860
按公平值計入損益的金融負債	125,459	—	—	125,459
流動負債總額	118,254,654	—	—	118,254,654
負債總額	186,927,655	—	—	186,927,655
權益及負債總額	254,071,685	—	—	254,071,685

經擴大集團的未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日止 年度經審核 綜合全面 收益表 (附註1) 人民幣千元	備考調整 (附註3) 人民幣千元	經擴大 集團截至 二零一九年 十二月 三十一日止 年度未經審核 備考綜合全面 收益表 人民幣千元
收益	50,926,490	—	50,926,490
銷售成本	(40,704,418)	—	(40,704,418)
毛利	10,222,072	—	10,222,072
利息及其他收益	2,770,938	—	2,770,938
其他收益—淨額	698,520	—	698,520
投資物業公平值收益	373,381	—	373,381
銷售及營銷開支	(1,270,120)	—	(1,270,120)
行政開支	(1,919,326)	—	(1,919,326)
經營溢利	10,875,465	—	10,875,465
融資成本	(2,393,714)	—	(2,393,714)
分佔合營企業業績	1,519,370	(28)	1,519,342
分佔聯營公司業績	415,361	—	415,361
除所得稅前溢利	10,416,482	(28)	10,416,454
所得稅開支	(6,250,215)	—	(6,250,215)
年內溢利	4,166,267	(28)	4,166,239

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日止 年度經審核 綜合全面 收益表 (附註1) 人民幣千元	備考調整 (附註3) 人民幣千元	經擴大 集團截至 二零一九年 十二月 三十一日止 年度未經審核 備考綜合全面 收益表 人民幣千元
年內溢利	4,166,267	(28)	4,166,239
其他全面收益 其後不會重新分類至 損益的項目 按公平值計入其他全面 收益的金融資產 公平值收益，扣除稅項 可能重新分類至損益的 項目 轉撥至投資物業的 物業、廠房及設備的 公平值收益 貨幣換算差額	25,794	—	25,794
年內其他全面收益	151,884	—	151,884
年內全面收益總額， 扣除稅項	4,318,151	(28)	4,318,123
以下人士應佔全面 收益總額：			
本公司擁有人	2,497,211	(28)	2,497,183
非控股權益	1,820,940	—	1,820,940
	4,318,151	(28)	4,318,123

經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度經審核 綜合現金流 量表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	備考調整 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
年內溢利	4,166,267	—	(28)	—	4,166,239
就下列各項進行調整：					
所得稅開支	6,250,215	—	—	—	6,250,215
折舊	96,380	—	—	—	96,380
土地使用權攤銷	5,056	—	—	—	5,056
無形資產攤銷	11,800	—	—	—	11,800
使用權資產攤銷	153,292	—	—	—	153,292
投資物業估值收益	(373,381)	—	—	—	(373,381)
分佔合營企業業績	(1,389,216)	—	28	—	(1,389,188)
分佔聯營公司業績	(335,257)	—	—	—	(335,257)
出售合營企業及聯營公司的 收益	(108,018)	—	—	—	(108,018)
視作出售合營企業及聯營公司 的收益	(107,513)	—	—	—	(107,513)
股息收益	(232,314)	—	—	—	(232,314)
利息收入	(2,390,318)	—	—	—	(2,390,318)
出售附屬公司權益的收益	(716,413)	—	—	—	(716,413)
出售按公平值計入損益的 金融資產的收益	(32,379)	—	—	—	(32,379)
出售物業、廠房及設備虧損	4,821	—	—	—	4,821
按公平值計入損益的金融資產 及金融負債的公平值收益	(228,937)	—	—	—	(228,937)
減值開支	601,695	—	—	—	601,695
終止確認商譽	29,428	—	—	—	29,428
融資成本	2,393,714	—	—	—	2,393,714
收購一間附屬公司的收益	(798)	—	—	—	(798)
出售投資物業的收益	(865)	—	—	—	(865)
匯兌收益	(408,843)	—	—	—	(408,843)
以股份為基礎的付款	272,960	—	—	—	272,960

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度經審核 綜合現金流 量表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	備考調整 (附註3) (附註4) 人民幣千元 人民幣千元		經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
營運資金變動(不包括收購事項 及綜合賬目時的匯兌差額 的影響):					
已落成待售物業	(201,886)	—	—	—	(201,886)
存貨, 按成本	(367,079)	—	—	—	(367,079)
應收客戶合約工程款 貿易及其他應收款項及 預付款項	(314,411) (7,878,647)	—	—	—	(314,411) (7,878,647)
可收回土地開發成本	(114,659)	—	—	—	(114,659)
土地使用權預付款項	(486,396)	—	—	—	(486,396)
貿易及其他應付款項	657,874	—	—	—	657,874
按公平值計入損益的金融資產	(83,800)	—	—	—	(83,800)
預收客戶款項	(4,245,382)	—	—	—	(4,245,382)
發展中物業	10,315,826	—	—	—	10,315,826
受限制銀行存款	851,193	—	—	—	851,193
經營所得現金	5,794,009	—	—	—	5,794,009
已付利息	(5,088,722)	—	—	—	(5,088,722)
已付所得稅	(4,008,105)	—	—	—	(4,008,105)
經營活動所用現金淨額	(3,302,818)	—	—	—	(3,302,818)

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度經審核 綜合現金流 量表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	備考調整 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
投資活動所得現金流量					
購置物業、廠房及設備	(551,364)	—	—	—	(551,364)
出售物業、廠房及設備 所得款項	22,254	—	—	—	22,254
出售投資物業所得款項	3,234	—	—	—	3,234
購買投資物業	(86,398)	—	—	—	(86,398)
購買無形資產	(113)	—	—	—	(113)
購買按公平值計入損益的 金融資產	(3,435,869)	—	—	—	(3,435,869)
出售按公平值計入損益的 金融資產的所得款項	135,476	—	—	—	135,476
已收股息	232,314	—	—	—	232,314
購買土地使用權	(132,439)	—	—	—	(132,439)
收購附屬公司，扣除所得現金	(450,839)	—	—	—	(450,839)
出售附屬公司權益所得款項， 扣除已出售現金	(64,259)	—	—	—	(64,259)
向合營企業注資	(2,647,779)	(6,165,000)	—	—	(8,812,779)
與投資合營企業直接相關的 交易成本	—	—	—	(3,696)	(3,696)
出售合營企業所得款項	1,722,364	—	—	—	1,722,364
向聯營公司注資	(160,047)	—	—	—	(160,047)
出售一間聯營公司權益所得 款項	51,798	—	—	—	51,798
已收合營企業及聯營公司股息	697,260	—	—	—	697,260
墊付委託貸款	(25,403,881)	—	—	—	(25,403,881)
償還委託貸款	23,113,799	—	—	—	23,113,799
已收利息	2,390,318	—	—	—	2,390,318
投資活動所用現金淨額	(4,564,171)	(6,165,000)	—	(3,696)	(10,732,867)

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度經審核 綜合現金流 量表 (附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	備考調整 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	經擴大集團 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 現金流量表 人民幣千元
融資活動所得現金流量					
借款所得款項	40,045,123	—	—	—	40,045,123
償還借款	(42,465,196)	—	—	—	(42,465,196)
應付非控股權益款項	—	—	—	—	—
與非控股權益交易所付代價	(60,824)	—	—	—	(60,824)
非控股權益注資	4,491,101	—	—	—	4,491,101
向非控股權益派付股息	(431,941)	—	—	—	(431,941)
向本公司股東派付股息	(1,244,768)	—	—	—	(1,244,768)
有關股本證券的分派	(407,971)	—	—	—	(407,971)
償還股本工具	(3,500,000)	—	—	—	(3,500,000)
就限制性股份獎勵計劃購買 股份	(1,030)	—	—	—	(1,030)
因行使僱員購股權而發行股份	346	—	—	—	346
發行股本證券	3,168,900	—	—	—	3,168,900
有關股本工具的分派	(289,874)	—	—	—	(289,874)
融資活動所用現金淨額	(696,134)	—	—	—	(696,134)
現金及現金等價物減少	(8,563,123)	(6,165,000)	—	(3,696)	(14,731,819)
年初現金及現金等價物	39,208,481	—	—	—	39,208,481
現金及現金等價物匯兌收益	408,843	—	—	—	408,843
年末現金及現金等價物	31,054,201	(6,165,000)	—	(3,696)	24,885,505

II. 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

- 1 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及綜合現金流量表。
- 2 (a) 根據日期為二零二零年十二月十八日的股東協議，本集團已透過其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(統稱「該等附屬公司」)以現金向目標公司注資人民幣6,165,000,000元，該金額以本集團的內部資源(即現金及現金等價物)撥付。於交易完成後，目標公司將根據本集團的會計政策及香港財務報告準則於經擴大集團的綜合財務狀況表入賬列作合營企業投資。調整指上述就交易向目標公司注資。目標公司於二零二零年九月三十日的公平值約為人民幣9,491,564,000元，而本集團應佔目標公司的公平值部分約為人民幣6,149,584,000元。因此，名義商譽約人民幣19,112,000元，即合營企業的投資成本超出本集團應佔所收購合營企業的可識別資產淨值的公平值的金額，獲計入於合營企業的投資賬面值。
- (b) 根據合營夥伴、該等附屬公司及現有股東所訂立日期為二零二零年十二月十八日的股東協議(「協議」)，合營夥伴及該等附屬公司將進一步向目標公司按其各自於目標公司的股權比例提供不超過人民幣2,600,000,000元的股東貸款(「股東貸款」)，按擬定年利率6.5%計息。附屬公司可能提供的股東貸款部分將不超過人民幣1,684,540,000元。就未經審核備考財務資料而言，概無就附屬公司可能進一步提供的股東貸款部分作出調整。
- (c) 根據協議，倘目標公司自第三方取得額外融資，附屬公司及合營夥伴已同意於第三方貸款人要求的情況下按其各自於目標公司的股權比例就目標公司的外部借款提供信用升級。倘目標公司未能就額外資金向第三方貸款人借入足夠資金，合營夥伴及附屬公司擬

按其各自於目標公司的股權比例向目標公司提供進一步注資或額外股東貸款(如必要)。就未經審核備考財務資料而言，概無就附屬公司可能進一步提供的潛在信貸升級、進一步注資或額外股東貸款作出調整。

- 3 該調整指分佔目標公司業績(假設交易於二零一九年一月一日完成)。該金額乃根據目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的歷史財務資料(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)計算。
- 4 該調整指就上文附註2所述目標公司的資本承擔而直接產生的交易成本(包括法律費用、印刷成本、申報會計師費用及其他相關開支)，將由本集團承擔人民幣3,696,000元。有關金額將於經擴大集團的綜合財務狀況表內於合營企業的投資中資本化。
- 5 上述調整預期不會對經擴大集團的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產生持續影響。
- 6 除上述者外，概無作出其他調整以反映本集團於(i)二零二零年六月三十日(就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言)；及(ii)二零一九年十二月三十一日(就編製經擴大集團的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而言)後的任何交易業績或訂立的其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

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

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(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)及北京星泰通港置業有限公司(「目標公司」)的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 貴公司日期為二零二一年二月二十四日有關 貴公司建議收購目標公司(「交易事項」)的通函第IV-1至IV-11頁所載於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表；及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。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第IV-1至IV-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易事項對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如收購事項已分別於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日進行。作為此程序的一部分，其由董事摘錄自中期報告所載的 貴集團截至二零二零年六月三十日止期間的中期財務資料(已就此刊發審閱報告)，而有關 貴集團財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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控制

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。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

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通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選

擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證交易事項於二零二零年六月三十日或二零一九年一月一日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該事項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該公司性質的了解、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由董事按所述基準妥為編製；
- (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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年二月二十四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標公司持作未來發展物業權益於二零二零年十二月三十一日的估值意見而編製的函件全文及估值報告，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：

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，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對北京星泰通港置業有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益（「該物業」）進行估值（詳情載於隨附的估值報告），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其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年十二月三十一日（「估值日期」）的價值的意見。

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「資產或負債經適當市場推廣後，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」。

吾等確認估值乃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）進行。

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。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5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，吾等假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付地價。吾等依賴 貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)就該物業的業權及該物業的權益所提供的意見。

於二零二一年二月十九日，於目標公司的投資的訂約方之間並無有關股權及溢利分成之具體安排。目標公司作出的任何分派須遵守於相關時間適用於目標公司的相關法律及法規。

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。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤面積的準確性，惟假設 貴公司向吾等提供的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

市場不明朗因素

近期爆發的新型冠狀病毒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。無法確定估值可維持的時間及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之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可能會或可能不會變動。

估值方法

在對該物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，該方法被普遍認為是對大部分形式的房地產進行估值的最常用估值方法。此涉及分析類似物業的近期市場銷售證據，以與估價物業作比較。各項可資比較項目乃按其單位價格進行分析；可資比較項目之各項屬性其後與目標項目進行比較，如有差異，則調整單位價格以達致目標項目之適當單位價格。此乃透過就多項因素(如位置、規模、交通方便程度等)對單位價格作出調整而達致。於達致該物業的最終價值時，吾等亦已計及已產生的建築成本。

此外，吾等亦已考慮該物業的發展價值，猶如該物業已竣工，惟須考慮就相關開發成本及相關風險計提撥備。然而，該物業為處於概念規劃早期階段的空地，於釐定具體開發計劃前仍存在不確定性。因此，吾等僅使用該方法進行交叉檢查，但於達致估值意見時並無依賴該方法。

資料來源

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、建築成本、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、發展計劃、目標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、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。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，吾等獲提供位於中國的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。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。吾等亦無法核證業權證書或確定該物業的業權，因此，吾等依賴法律顧問就目標公司於該物業之權益所提供的意見。

實地視察

Eric Liu 劉鵬博(高級助理董事, MRICS, CIREA)於二零二一年一月十二日視察該物業。然而, 吾等並無進行任何實地調查, 以確定土壤狀況及設施等是否合適作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等方面均令人滿意, 且於建築期間不會產生任何額外成本或延誤。此外, 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地盤面積, 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。

確認獨立性

吾等已於二零二零年十二月三十一日為北京星泰通港置業有限公司就財務報告目的對該物業進行估值, 金額與本報告所呈報相同。

吾等謹此確認, 戴德梁行及簽署人並無任何金錢利益或其他利益可能與該物業的適當估值存在衝突, 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室

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
林淑敏
MRICS、MHKIS、RPS(GP)

二零二一年二月二十四日

附註: 林淑敏女士為註冊專業測量師, 於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值領域擁有逾25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

二零二零年
十二月三十一日
於現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況下的市值
中國北京市朝陽區將台鄉駝房營村頤堤港二期在建土地，頤堤港一期以東、小陳莊南街以北、市政綠化用地以西及以南，627號地塊和628號地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積為78,298.68平方米的土地，擬發展為一個稱為頤堤港二期的綜合發展項目。</p> <p>誠如 貴公司所告知，於完成後，發展項目將包括以下建築面積：</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣11,471,000,000元</p> <p>(人民幣壹佰壹拾肆億柒仟壹佰萬元整)</p>
	用途	計劃建築面積 (平方米)	
	辦公室	281,800.78	
	商業	88,139.82	
	酒店	29,447.00	
	倉儲	1,867.52	
	停車場	75,988.03	
	其他	87,473.78	
	總計	564,716.93	
	<p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途(於二零二零年七月八日屆滿，為期40年)及辦公、地下倉儲及地下停車場用途(於二零二零年七月八日屆滿，為期50年)。</p>		

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，詳情如下：

證書編號	土地使用年期屆滿日期	用途	地盤面積 (平方米)
(2020) 0055444	地下倉儲：二零二零年七月八日 地下停車場：二零二零年七月八日 辦公室：二零二零年七月八日 商業：二零二零年七月八日	地下倉儲 地下停車場 辦公室 商業	44,298.68
(2020) 0055443	地下倉儲：二零二零年七月八日 地下停車場：二零二零年七月八日 辦公室：二零二零年七月八日 商業：二零二零年七月八日	地下倉儲 地下停車場 辦公室 商業	34,000.00
總計：			78,298.68

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。倘違反上述規定出讓人有權收回該宗地國有建設用地使用權。
 - 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，該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、地下停車場及地下儲存用途(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)
- 建築契諾 : 於二零二一年四月十五日前動工；
 於二零二三年四月十五日前竣工
- 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，且未經出讓人事先許可，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，出讓人有權收回該宗地國有建設用地使用權。

- (3) 根據北京市規劃和自然資源委員會發出的兩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 總建築面積 (平方米)
1	(2020) 0031	二零二零年八月三日	254,500.00
2	(2020) 0030	二零二零年七月三十日	310,216.93
總計：			<u>564,716.93</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 總建築面積 (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	196,598.48
			<u>564,716.93</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，惟須按成本作出補償。
- (6) 誠如 貴公司所告知，於估值日期產生的總建築成本約為人民幣714,000,000元。於估值過程中，吾等已計及該等已產生成本。
- (7) 根據日期為二零一五年十月二十日的營業執照第911101053484670581號，北京星泰通港置業有限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10,000,000元，有效營業期由二零一五年七月八日至二零四五年七月七日。
- (8) 吾等已獲法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的不動產權證書為合法、有效及可強制執行；

- (b) 所有土地出讓金已悉數支付；
- (c) 建議發展項目的設計及建設符合當地規劃規定，並已獲有關當局批准；及
- (d) 北京星泰通港置業有限公司有權自由佔用、使用及租賃土地使用權。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，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

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對頤堤港1控股公司物業權益於二零二零年十二月三十一日的估值意見而編製的函件全文及估值報告，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：

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，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對北京麟聯置業有限公司(「頤堤港1控股公司」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益(「該物業」)進行估值(詳情載於隨附的估值報告)，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其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二零年十二月三十一日(「估值日期」)的價值的意見。

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「資產或負債經適當市場推廣後，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」。

吾等確認估值乃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)進行。

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。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5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，吾等假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付地價。吾等依賴貴公司中國法律顧問(「法律顧問」)就該物業的業權及該物業的權益所提供的意見。

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。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業地盤及樓面面積的準確性，惟假設貴公司向吾等提供的文件及／或正式圖則所示的地盤及樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

市場不明朗因素

近期爆發的新型冠狀病毒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。無法確定估值可維持的時間及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之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可能會或可能不會變動。

估值方法

對該物業的零售、辦公及停車場部分進行估值時，吾等已採用收入法下的投資法，方法為將現有租約所得租金收入撥充資本，並(如有)就歸復收入潛力按適當的資本化率對物業的各個組成部分作出適當撥備。吾等亦已對相關市場的可比較銷售證據進行相互對照檢查。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，由於投資物業部分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(亦普遍用於評估作投資用途的物業)為評估該等物業部分價值的最佳方法。

在採用投資法時，吾等主要參考標的物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，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經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。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。吾等已根據收入法採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法對該物業之酒店部分進行估值，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。

資料來源

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、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、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。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，吾等獲提供位於中國的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。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否有任何並無載於吾等所獲文件的修訂。吾等亦無法核證業權證書或確定該物業的業權，因此，吾等依賴法律顧問就頤堤港1控股公司於該物業之權益所提供的意見。

實地視察

Eric Liu 劉鵬博(高級助理董事，MRICS, CIREA)於二零二一年一月十二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地盤面積，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。

確認獨立性

吾等已於二零二零年十二月三十一日為北京麟聯置業有限公司就財務報告目的對該物業進行估值，金額與本報告所呈報相同。吾等謹此確認，戴德梁行及簽署人並無任何金錢利益或其他利益可能與該物業的適當估值存在衝突，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室

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
林淑敏
MRICS、MHKIS、RPS(GP)

二零二一年二月二十四日

附註：林淑敏女士為註冊專業測量師，於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值領域擁有逾25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	二零二零年 十二月三十一日 於現況下的市值
中國 北京市 朝陽區 酒仙橋路18號 頤堤港一期	該物業包括名為頤堤港一期的整個綜合發展項目，包括購物商場、一座寫字樓、一間酒店及1,245個停車位。該物業的零售、辦公及停車場部分於二零一一年至二零一二年間落成。	於估值日期，可出租總建築面積約為45,730平方米的零售發展項目部分受多份租約或意向書規限，最新一份租約將於二零三一年八月屆滿，每月租金總額約為人民幣19,000,000元。	人民幣 6,883,000,000元 (人民幣陸拾捌億捌仟叁佰萬元整)
	根據 貴公司提供的資料，該物業的總建築面積為175,294平方米(不包括停車位)。	於估值日期，總建築面積約為36,184平方米的辦公室發展項目部分受多份租約或意向書規限，最新一份租約將於二零二五年五月屆滿，每月租金總額約為人民幣10,000,000元。	
	用途	總建築面積 (平方米)	
	零售	87,281	
	辦公	54,726	
	369間客房酒店	33,287	
	總計	175,294	
	該物業已獲授土地使用權，作商業及設施用途，為期40年，於二零四四年八月二十八日屆滿；作辦公及地下停車場用途，為期50年，於二零五四年八月二十八日屆滿。	零售、辦公室及停車場的餘下部分為空置。 酒店由擁有人經營及管理。	

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2007) 0529號，該物業(地盤面積為58,368.58平方米)的土地使用權已歸屬於北京麟聯置業有限公司，土地使用年期為40年，於二零四四年八月二十八日屆滿，作商業及地下商業用途；以及為期50年，於二零五四年八月二十八日屆滿，作辦公、地下辦公及地下停車場用途。

- (2) 根據北京市規劃和國土資源管理委員會於二零一八年一月五日至二零一八年二月九日發出的4份不動產權證書，該物業地盤面積為58,368.58平方米及總建築面積為272,615.10平方米的房地產所有權部分歸屬於北京麟聯置業有限公司。詳情如下：

證書編號	部分	用途	建築面積 (平方米)	土地使用年期屆滿
0011141	LG1-LG3層	商業、設施、 停車場及單 車停放	116,032.97	商業：二零四四年八月二十八日 地下停車場：二零五四年八月二十八日
0011142	1-4層	商業	68,568.98	二零四四年八月二十八日
0010980	3-24層	辦公室	54,726.19	二零五四年八月二十八日
0023474	1-24層	酒店	33,286.96	二零四四年八月二十八日
總計：			<u>272,615.10</u>	

- (3) 根據建設用地規劃許可證第2008(0053)號，該物業的擬定建設用地用途符合城市規劃規定，而總地盤面積58,628.35平方米的建設許可已授予北京麟聯置業有限公司。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第2008(0178)號，頤堤港1的建議建設工程符合城市規劃規定，獲許可總建築面積為306,462平方米。
- 根據建設工程規劃許可證第2010(0016)號，頤堤港1的建議建設工程符合城市規劃規定，獲許可總建築面積為295,205平方米。
- (5) 根據建築工程施工許可證第2009(0016)號，頤堤港1的建議建設工程符合建築工程施工條件，獲許可總建築面積為306,462平方米。獲准施工期由二零零八年十二月一日至二零一一年十一月十六日。
- (6) 根據日期為二零一一年十二月二十九日的竣工驗收備案表第(朝陽)2011-270號，頤堤港1總建築面積為55,320平方米的寫字樓已通過竣工驗收。
- 根據日期為二零一二年二月二十三日的竣工驗收備案表第0066號(朝陽)2012(建)0016號，頤堤港1總建築面積為87,281平方米的商業大樓已通過竣工驗收。
- 根據日期為二零一一年十二月二十九日的竣工驗收備案表第(朝陽)2011-271號，頤堤港1總建築面積為119,320平方米的地下停車場及配套設施已通過竣工驗收。
- 根據日期為二零一七年九月四日的竣工驗收備案表第(朝陽)2017-145號，頤堤港1總建築面積為33,284平方米的酒店大樓已通過竣工驗收。
- (7) 根據日期為二零二零年六月十八日的營業執照第91110105798502324A號，北京麟聯置業有限公司於二零零七年二月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效營業期由二零零七年二月一日至二零二七年一月三十一日。

(8) 吾等已獲法律顧問就該物業提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 北京麟聯置業有限公司根據中國法律合法擁有房地產以及不動產權證書中的土地使用權；

(b) 北京麟聯置業有限公司有權自由佔用、使用及租賃土地使用權。

(9) 根據吾等獲提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	是
不動產權證書	是
建設土地規劃許可證	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
竣工驗收備案表	是

(10) 該物業組成部分的價值載列如下：

零售部分	:	人民幣3,317,000,000元
辦公室部分	:	人民幣2,489,000,000元
酒店部分	:	人民幣820,000,000元
停車場部分	:	人民幣257,000,000元

(11) 進行估值時，吾等已參考朝陽區類似酒店的現行房租及入住率，分別介乎每晚人民幣800元至人民幣1,300元及30%至40%。

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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員(包括彼等各自之聯繫人)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或股本證券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 董事於股份及相關股份的權益(好倉)：

董事姓名	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 發行股份的 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	81,000,000	146,445,000	1.923%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	4,400,000	4,673,295	0.061%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	4,670,000	5,039,571	0.066%
趙鵬先生	—	—	—	—	—
符飛先生	實益擁有人	—	600,000	600,000	0.008%
侯俊先生	—	—	—	—	—
栗利玲女士	實益擁有人	—	600,000	600,000	0.008%
韓小京先生	實益擁有人	460,000	2,300,000	2,760,000	0.036%
孫文德先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
王志峰先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
靳慶軍先生	實益擁有人	120,000	2,300,000	2,420,000	0.032%
林倩麗女士	實益擁有人	—	2,300,000	2,300,000	0.030%

附註：

- (i) 該等購股權為根據本公司購股權計劃而授出。
- (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) 根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數7,616,095,657股計算。

(ii) 董事於本公司相聯法團股份的權益(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 股本總額 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：根據盛洋投資(控股)有限公司於最後實際可行日期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，概無董事於本公司及其相聯法團(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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及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視為或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之任何權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的名冊，於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外)或實體載列如下：

股東名稱	身份	好倉／ 淡倉	持有 股份數目	佔本公司已 發行股本的 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」) (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股份有限公司(「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股份有限公司(「大家人壽保險」)的名義登記並由其實益擁有。大家保險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計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士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3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有本公司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. 於資產及合約以及競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事於存續對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；且概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發全年業績之編製日期)以來已收購或出售或租賃或經擴大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
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下的執業會計師
	香港法例第588章財務匯報局條例項下的註冊公眾利益實體核數師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

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二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發二零一九年全年業績的編製日期)以來所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，經擴大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，經擴大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

經擴大集團各成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 傑寧有限公司(本公司全資附屬公司)、Charm Reliance International Limited、Delight Finance International Limited、領昱投資有限公司及瑞喜創投有限公司(「瑞喜」，當時為本公司全資附屬公司)訂立日期為二零一九年六月二十日的修訂協議，修訂及補充訂約方訂立日期為二零一九年二月一日的股東協議，內容有關(其中包括)瑞喜的管理及事務，其詳情分別載於本公司日期為二零一九年六月二十日及二零一九年二月三日的公告；
- (ii) 諒解備忘錄；
- (iii) 股東協議；
- (iv) 增資協議；
- (v) 頤堤港1購股權協議；及
- (vi) 保留物業協議。

8. 備查文件

下列文件的副本將於自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間一般辦公時間(星期六及公眾假期除外)，於本公司的註冊辦事處(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座601室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；

- (c) 本附錄「重大合約」一節所指的合約；
- (d) 目標公司的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 該土地的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 頤堤港1的估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (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室。
- (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鍾啟昌先生。彼目前為香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許公司治理公會各自的資深會員。
- (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，概以英文本為準。

下文載列崔洪杰先生(彼將根據本公司組織章程細則退任及願意於股東特別大會上膺選連任)的詳情：

崔洪杰先生

崔洪杰先生，48歲，本公司執行董事、執行總裁，並兼任產品營造中心總經理。崔先生於一九九六年八月加入本公司，歷任本公司成本工程部總經理、技術成本中心總經理、總裁助理、副總裁職務。崔先生為聯交所上市公司遠洋服務控股有限公司(本公司的附屬公司)聯席主席、非執行董事、審核委員會及提名委員會成員。崔先生在房地產開發運營、產品營造管理等方面擁有豐富經驗。崔先生於一九九六年畢業於北京工業大學，獲工學學士學位；二零零一年畢業於北京工業大學，獲工學碩士學位。崔先生為英國皇家特許測量師協會會員、國家一級建造師及高級工程師。

於最後實際可行日期，崔先生實益擁有369,571股股份之權益，且根據本公司購股權計劃，崔先生實益擁有購股權之權益，可分別以每股港幣3.80元及港幣4.70元的行使價認購2,670,000股股份及2,000,000股股份。

本公司與崔先生現時並無就其作為董事的服務簽訂服務合約，惟崔先生與本集團已訂立並無固定服務年期之行政服務合約。委任崔先生為執行董事並無特定年期，惟須根據本公司組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。崔先生現有權收取包括年薪人民幣2,870,000元的酬金，當中人民幣1,250,000元是酌情薪金，將根據崔先生的個人績效而發放。彼也有權收取本公司根據本集團經營業績而釐定的酌情花紅。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，崔先生(i)與任何董事、本公司高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；(ii)並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何其他股份權益；(iii)於過去三年期間並無於其證券在香港或海外證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦沒有其他主要的任命及專業資格；及(iv)並無擔任本集團其他成員公司的任何其他職務。

除上文所披露者外，崔先生確認，概無其他與彼獲重選有關的事項須通知股東，亦無其他須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條作出披露的資料。



股東特別大會通告

茲通告遠洋集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年三月十七日(星期三)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」)以處理下列事項。本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年二月二十四日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

股東特別大會的目的

1. 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。

背景

於二零二零年十二月，本公司訂立該等協議，內容有關投資、首份認購期權及第二份認購期權。

投資、首份認購期權及第二份認購期權的主要條款載於通函。

誠如通函董事局函件「上市規則涵義—豁免嚴格遵守上市規則第14.34(2)條、第14.40條和第14.49條」一節所闡述，該等協議的訂立毋須取得股東批准。

因此，概無有關投資、首份認購期權及第二份認購期權的決議案將於股東特別大會上提呈。

2. 重選退任董事崔洪杰先生，並授權董事局釐定其薪酬。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
主席
李明

二零二一年二月二十四日

股東特別大會通告

附註：

- (a) 本公司將由二零二一年三月十五日(星期一)至二零二一年三月十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二一年三月十二日(星期五)下午四時三十分前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17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。
- (b) 凡有權出席大會並可於會上投票之股東，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，須於大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前(即不遲於二零二一年三月十五日(星期一)上午九時三十分(香港時間))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) 於本通告刊發日期，董事局包括三名執行董事為李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；四名非執行董事為趙鵬先生、符飛先生、侯俊先生及栗利玲女士；以及五名獨立非執行董事為韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。