

## 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)有關出售物業控股公司之主要交易、
- (2)有關投資一家有限合夥企業之主要交易、
- (3)重選退任董事

及

### (4)股東特別大會通告

本公司之財務顧問

ANGLO CHINESE  
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

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十二月十日(星期五)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頁至EGM-3頁。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函，並載於本公司網站(www.sinooceangroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。倘閣下有意委任受委代表出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於四十八小時前(即不遲於二零二一年十二月八日(星期三)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，在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視為撤銷論。

#### 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。

## 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) 每位與會者將須在股東特別大會會場入口進行強制性體溫篩檢／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會場全程遵守及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其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更改股東特別大會安排。股東應查閱本公司網站([www.sinooceangroup.com](http://www.sinooceangroup.com))及／或聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))以取得股東特別大會安排之進一步公告及最新資訊。

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 .....	8
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團的未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 種子項目的估值報告 .....	III-1
附錄四 — 重選退任董事詳情 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-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。

「該貸款」	指	境內賣方於交割日期或之前向項目公司提供的貸款，根據目標公司備考交割綜合財務報表，其提供之本金額約為人民幣1,038,540,000元
「協定建造成本」	指	人民幣2,550,000,000元，即賣方與買方協定的物業A的建造及開發成本
「協定價值」	指	人民幣8,850,000,000元，即賣方與買方根據預計總建築面積協定的物業A的價值
「組織章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)
「經審核交割財務報表」	指	賣方及買方將共同委聘的核數師編製的目標公司於交割日期的經審核綜合財務報表
「北京市監局」	指	北京市市場監督管理局或其地方單位
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港、中國及英屬處女群島銀行開門辦理一般業務的日子(星期六或星期日除外)
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)
「交割」	指	境外賣方根據買賣協議的條款向境外買方完成銷售於目標公司(該公司持有項目公司99.9%的股權)的全部已發行股本

## 釋 義

「交割日期」	指	買賣協議所載交割先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日之日期，惟無論如何交割日期不得遲於(i)二零二二年三月三十一日或(ii)合夥企業完成交割後一個月之最後營業日(或訂約方書面協定的其他日期)之較早者
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售銷售權益
「實際租金收入淨額」	指	物業A於任何過去12個月期間的實際租金收入淨額(以實際現金流為基準，含稅)(包括物業管理費、停車費及自物業A獲得的其他收入(如有))
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十二月十日(星期五)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層會議室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議、認購協議、合夥協議、據此擬進行的交易及重選退任董事
「預計資產淨值調整」	指	負值約人民幣1,770,000元，即根據目標公司備考交割綜合財務報表對資產淨值調整之預估值
「預計總建築面積」	指	105,500平方米，為總建築面積之預估值
「最終總建築面積」	指	物業A的不動產權證書所反映的最終總建築面積
「瑞喜」	指	瑞喜創投有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由本公司、Huamao Focus Limited及領昱投資有限公司直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益
「普通合夥人」	指	卓日有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，為瑞喜的全資附屬公司

## 釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資事項」	指	保薦有限合夥人根據認購協議及合夥協議於合夥企業的投資
「投資委員會」	指	合夥企業的投資委員會
「內部收益率」	指	就各有限合夥人而言，指按指定按年折算率計算之複合、累算淨權益內部收益率，而將該折算率應用於有關有限合夥人的現金流入及現金流出的各個項目並每年折算後，將得出相等於零之有關現金流淨現值
「該土地」	指	位於中國北京市朝陽區東三環商務中心區(CBD)核心區Z6地塊的土地
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十八日，即就確認載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「有限合夥人」	指	合夥企業的有限合夥人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值調整」	指	對目標公司綜合流動資產及流動負債的調整(不包括該貸款、物業B訂金、境外賣方尚欠目標公司的人民幣10億元及經審核交割財務報表中「在建物業」一項(即包括與物業B對應的分配該土地的資產之賬面價值))

## 釋 義

「物業B銷售所得款項淨額」	指	項目公司就物業B出售事項實際所收取的所得款項淨額及項目公司就物業B出售事項實際所收取的任何其他收入(扣除適用稅項及費用)
「遠洋光華國際」	指	甲級辦公樓綜合項目遠洋光華國際，由北京龍澤源置業有限公司直接擁有，位於中國北京市朝陽區金桐西路10-12號及中國北京市朝陽區景華南街5號之地塊
「境外對價」	指	具有本通函董事局函件「出售物業控股公司 — 對價」一節所界定的涵義
「境外買方」	指	翠運環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合夥企業全資擁有的投資組合公司
「境外賣方」	指	迅榮創富有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「境內對價」	指	具有本通函董事局函件「出售物業控股公司 — 對價」一節所界定的涵義
「境內買方」	指	北京遠睿企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，為合夥企業全資擁有的投資組合公司
「境內賣方」或「遠洋中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「遠洋光華國際控股公司」	指	欣樂環球企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由一個物業基金全資擁有，本公司的全資附屬公司為該物業基金之50%有限合夥人
「合夥企業」	指	Sino-Ocean Prime Office Partners I LP，一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業

## 釋 義

「合夥協議」	指 普通合夥人(為其本身及作為代理人並代表每名有限合夥人(特別有限合夥人除外)行事)與特別有限合夥人就合夥企業簽訂日期為二零二一年十月十三日之經修訂及經重列的有限合夥協議
「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
「項目公司」	指 北京天江通睿置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「該物業」	指 項目公司正於該土地建造的甲級辦公樓，包括物業A及物業B
「物業A」	指 該物業的第2至27層、第1層(不包括預計建築面積438平方米的零售空間)以及地下空間(不包括50個地下停車位及與物業B對應的分配地下空間)
「物業B」	指 該物業的第28至33層及第1層的若干零售空間(預計建築面積438平方米)以及該物業的50個地下停車位，且賣方及項目公司擬將其出售予獨立第三方
「物業B訂金」	指 一名獨立第三方就物業B出售事項已向目標公司支付的訂金人民幣10億元
「物業B出售事項」	指 物業B的出售事項(銷售或預售)
「物業B總成本」	指 有關建設及開發物業B於交割日期後產生之成本
「買方」	指 境外買方及境內買方之統稱
「出售權」	指 具有本通函董事局函件「投資有限合夥企業 — 出售權」一節所界定的涵義
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指 賣方、買方及項目公司就出售事項訂立日期為二零二一年十月十三日之買賣協議

## 釋 義

「銷售權益」	指 (i)目標公司(其持有項目公司99.9%股權)之全部已發行股本；及(ii)項目公司餘下0.1%股權之統稱
「種子項目」	指 物業A及遠洋光華國際之統稱
「賣方」	指 境外賣方及境內賣方之統稱
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股東」	指 本公司股東
「特別有限合夥人」	指 騰城有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司，為瑞喜的全資附屬公司
「保薦有限合夥人」	指 新耀環球有限公司，一家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及合夥企業的有限合夥人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指 保薦有限合夥人與普通合夥人就保薦有限合夥人投資合夥企業訂立之認購協議，該協議由保薦有限合夥人於二零二一年十月十三日簽署，日期為普通合夥人交割合夥企業之日
「目標公司」	指 崇高發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「總對價」	指 境外對價與境內對價之合計
「總建築面積」	指 (i)物業A地上建築面積及(ii)物業A地下建築面積零售部分的總和
「美元」	指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

## 釋 義

「%」 指 百分比



執行董事：

李明先生 (主席)

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室

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：

(1)有關出售物業控股公司之主要交易、

(2)有關投資一家有限合夥企業之主要交易、

(3)重選退任董事

及

(4)股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二一年十月十三日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議、認購協議及合夥協議；及(ii)本公司日期分別為二零二一年七月二十四日  
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

及二零二一年九月十七日之公告，內容有關(其中包括)委任趙鵬先生、陳子揚先生及詹忠先生為非執行董事。本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議、認購協議、合夥協議以及該等協議項下擬進行之交易的進一步詳情；(ii)種子項目的估值報告；(iii)有關重選退任董事的資料；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會通告連同代表委任表格。

### 出售事項及投資事項

- (i) **出售物業控股公司**：賣方(均為本公司的全資附屬公司)作為賣方與買方(均為合夥企業的全資投資組合公司)作為買方及項目公司於二零二一年十月十三日訂立買賣協議，以買賣銷售權益，銷售權益包括(a)目標公司(其持有項目公司99.9%的股權)的全部已發行股本；及(b)項目公司餘下0.1%的股權。

項目公司為該土地之唯一擁有人，而於該土地上正在建造該物業(包括物業A及物業B)。買賣協議項下擬進行交易之性質為買方對物業A之「遠期購買」。

- (ii) **投資有限合夥企業**：保薦有限合夥人(本公司的全資附屬公司)於二零二一年十月十三日簽立認購協議，據此，保薦有限合夥人(作為保薦有限合夥人)，連同其他外部有限合夥人(均為全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者)將向合夥企業注資。合夥企業主要投資位於中國北京市中心地段的優質辦公樓項目，包括種子項目(物業A為其一部分項目)及其他物業。

### 出售物業控股公司

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年十月十三日

## 訂約方

賣方：	境外賣方及境內賣方
買方：	境外買方及境內買方
項目公司：	項目公司

## 標的事項

買賣協議項下擬進行交易之性質為買方對物業A之「遠期購買」，其將以買賣銷售權益之方式進行，包括以下各項：

- (a) 境外賣方將向境外買方出售目標公司(其持有項目公司99.9%的股權)的全部已發行股本；及
- (b) 境內賣方將向境內買方出售項目公司0.1%的股權。

於訂立買賣協議前，目標公司及項目公司已就物業B出售事項與一名獨立於本公司及買方的第三方(為一家著名國際銀行及金融服務機構的成員)(「物業B買方」)進行磋商並簽訂合作協議(「合作協議」)(為本集團作為房地產開發商的日常及一般業務)，並已收取物業B訂金。根據合作協議，本集團與物業B買方尚未就物業B的最終購買價達成協議，該價格將根據就物業B出售事項而訂立的實際預售協議進行調整。有關物業B出售事項的預售協議載列購買價的支付時間表，將在合作協議所載的先決條件達成後訂立，包括(其中包括)獲得有關預售物業B的監管批准以及其他慣常條件，例如獲得相關方的內部批准及滿足盡職調查。

根據買賣協議，各方約定項目公司將根據合作協議出售物業B，而有關物業B出售事項之所得款項淨額將流回本集團。

## 對價

對價包括境外部分(「境外對價」)及境內部分(「境內對價」)。境外對價代表物業A之對價，而境內對價實際為將物業B出售事項之所得款項淨額流回本集團。

### 境外對價

境外對價預計約為人民幣6,298,230,000元，乃以物業A之協定價值人民幣8,850,000,000元（經考慮預計總建築面積）為基準，扣除(a)協定建造成本人民幣2,550,000,000元及(b)預計資產淨值調整約人民幣1,770,000元。

境外對價之最終金額須(a)因應物業A之不動產權證書所反映之最終總建築面積而對協定價值按比例進行調整，及(b)因應經審核交割財務報表所反映之資產淨值調整最終金額對預計資產淨值調整進行另一等值調整。

協定價值人民幣8,850,000,000元乃代表賣方及買方所協定之物業A價值，且由訂約方經參考（其中包括）預計總建築面積、近期中國物業市場狀況、位於中國北京市商務中心區之甲級辦公樓之現行市價、貨幣時間價值、獨立估值師對該土地之初步估值中物業A之總開發價值約人民幣8,710,000,000元及物業A之前景，經公平磋商後達致。協定建造成本乃經參考（其中包括）物業A之建築規格及預期建造成本、進行類似規模和複雜程度的建築的現行市場價格及本集團其他項目的建造成本而予以釐定。

境外對價應按人民幣基準計算，並於相關付款日期前第三個營業日之日期按中國人民銀行公佈的收盤匯率中間價以美元兌換及支付。

### 境內對價

境內對價，即物業B銷售所得款項淨額，扣除(a)物業B總成本及(b)截至交割日期該貸款尚未結清金額，須由項目公司代境內買方向境內賣方支付。

預計境內對價將約為人民幣116,320,000元，有關預計金額乃參考（其中包括）就物業B出售事項與獨立第三方訂立的合作協議、物業B的預計總建築面積、近期中國物業市場狀況、位於中國北京市商務中心區之甲級辦公樓之現行市價、貨幣時間價值、物業B的前景、預期物業B總成本、根據目標公司備考交割綜合財務報表該貸款的未償還金額及相關稅務支出而予以釐定。

基於上述情況，預期總對價將約為人民幣6,414,550,000元，且預期最終總對價金額不會導致出售事項被歸類為上市規則第十四章項下本公司的非常重大出售事項。

倘若總對價的實際金額導致買賣協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下本公司的非常重大出售事項，本公司將在合理可行的情況下盡快作出進一步公告並遵守上市規則的任何額外披露規定。

## 付款

### 境外對價

考慮到買賣協議項下擬進行交易之性質為對物業A之「遠期購買」，境外對價須由境外買方按以下方式向境外賣方分階段支付：

- (1) 約人民幣2,538,230,000元(須根據經審核交割財務報表所反映之資產淨值調整最終金額進行調整)將於交割日期支付；
- (2) 約人民幣3,260,000,000元(須根據物業A不動產權證書所反映之最終總建築面積及上述第(1)分段所述的第一筆付款的最終金額進行調整)將於買方從賣方收到證明物業A的出租率達75%的文件當日後15個營業日內支付；
- (3) 人民幣200,000,000元，如在合夥企業完成交割日期第七週年(a)物業A的出租率達75%及(b)實際租金收入淨額達到人民幣527,000,000元(倘最終總建築面積與預計總建築面積有所差異，則按比例作出調整，乃參考位於中國北京市商務中心區甲級辦公樓的現行市場租金而釐定)或以上，須於達成以上條件後15個營業日內支付；及
- (4) 人民幣300,000,000元，如在合夥企業完成交割日期第八週年前六個月前實際租金收入淨額達到人民幣620,000,000元(倘最終總建築面積與預計總建築面積有所差異，則按比例作出調整，乃參考位於中國北京市商務中心區甲級辦公樓的現行市場租金而釐定)或以上，須於達成以上條件後15個營業日內支付。

上文第(2)及(3)分段所述的75%出租率門檻是由賣方與買方經公平磋商後達成，並基於(其中包括)對本集團作為該物業的開發管理商的激勵措施、該物業的發展計劃及營運計劃(已參考本集團作為領先的大型物業開發商的豐富經驗及深厚專業知識)、中國近

期的物業市場狀況、位於中國北京市商務中心區的甲級辦公樓的趨勢及現行市場價格及出租率、資金的時間價值及買方的預期回報。考慮到上述因素，預計(i)物業A的出租率將在其開始運營後約一至兩年達到75%的門檻；及(ii)在合夥企業完成交割日期第七週年及合夥企業完成交割日期第八週年前六個月或之前實際租金收入淨額將分別達到人民幣527,000,000元及人民幣620,000,000元(倘最終總建築面積與預計總建築面積有所差異，則按比例作出調整)，董事局認為上述第(2)、(3)及(4)分段所述的付款時限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 境內對價

當項目公司收到與物業B出售事項有關的任何分期款項時，買方應促使項目公司將該等款項用於償還／支付當時未償還的該貸款和物業B總成本。

物業B移交給其買方後，境內買方須於收到有關金額的通知後五個營業日內促使項目公司支付當時計算的境內對價金額(該金額或會於結算有關該物業的所有建造成本及悉數償還有關物業B的開發貸款及結算有關稅項後有所調整)。上述支付後收到的任何物業B銷售所得款項淨額之任何進一步分期款項應由項目公司於五個營業日內全額向境內賣方支付。

### 先決條件

交割須待以下先決條件(獲買方或賣方(視情況而定)書面豁免除外，惟以下條件(b)不能獲豁免)獲達成後方可作實：

- (a) 合夥企業完成交割；
- (b) 賣方已就訂立買賣協議及據此擬進行之交易獲股東批准；
- (c) 截至認購協議日期及交割日期，買方根據認購協議作出的所有聲明及保證於所有方面均屬真實及正確且於任何方面並無誤導性；

## 董事局函件

- (d) 各買方已根據認購協議於交割日期及之前於所有重大方面履行其所有相關契諾及義務；
- (e) 截至認購協議日期及截至交割日期，認購協議項下的所有基本保證於所有方面均屬真實及正確且於任何方面並無誤導性，以及截至認購協議日期及交割日期，賣方根據認購協議作出的其他聲明及保證於所有重大方面均屬真實及正確且於任何重大方面並無誤導性；
- (f) 各賣方已根據認購協議於交割日期及之前於所有重大方面履行其所有相關契諾及義務；
- (g) 賣方已向買方交付以下文件：
  - (i) 項目公司的經修訂及經重列組織章程細則(以買方及境內賣方同意的形式及內容)已向北京市監局登記的書面憑證；
  - (ii) 證明待替換項目公司法定代表人後，認購協議所列項目公司所有銀行賬戶的授權簽署人已由買方書面指定的有關人士替換的書面文件；
  - (iii) 項目公司所有現任法定代表人、董事、監事及其他高級管理人員按照認購協議協定的格式向項目公司遞交的辭職函原件；
  - (iv) 由買方指定的有關人士替換項目公司的法定代表人、董事、監事及高級管理人員已向北京市監局登記(倘需要)；
  - (v) 項目公司已獲得北京市監局簽發的新營業執照，確認項目公司的法定代表人已由買方提名的有關人士替換；及
  - (vi) 該土地的業權證的副本；
- (h) 境外賣方已向境外買方提供接收境外對價的電匯指示及銀行賬戶詳情；及

- (i) 已訂立與境外買方及／或其境外關聯公司將獲得的外部融資(其全部或部分將用於支付境外對價)有關的融資文件並已達成提取有關外部融資的先決條件。

於最後實際可行日期，概未達成上述條件。

## 交割

交割將於買賣協議所載交割之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日進行，但無論如何交割日期不得遲於(i)二零二二年三月三十一日或(ii)合夥企業完成交割後一個月之最後營業日(或訂約方書面協定的其他日期)之較早者。此外，境內賣方持有項目公司0.1%股權的法定所有權將在境內賣方向境內買方發出書面通知後的第五個營業日轉讓予境內買方。

## 相互貸款

於訂立買賣協議前，境內賣方(本公司的全資附屬公司)一直向項目公司提供該貸款，以滿足項目公司的資金需求。該貸款為免息及按要求償還的貸款。根據目標公司備考交割綜合財務報表，該貸款未償還的本金額約為人民幣1,038,540,000元。該本金額乃參考(其中包括)本集團已收取的物業B訂金及項目公司的資金需求而釐定。

如上文「出售物業控股公司 — 付款 — 境內對價」一節所述，當項目公司收到與物業B出售事項有關的任何分期所得款項時，買方應促使項目公司將該等所得款項用於(其中包括)償還當時尚未償還的該貸款。考慮到(i)本集團將在交割後擔任該物業的開發管理商，從而獲得並監督目標公司及項目公司的重要財務資料；(ii)物業B將根據與物業B買方(一家著名國際銀行及金融服務機構的成員)訂立的合作協議予以出售；及(iii)截至最後實際可行日期，已經收到物業B訂金，董事局認為，本公司在該貸款及其償還方面的利益已經得到保障。

交割後，項目公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司的合營企業，而預期境內賣方將不會立即要求全額償還該貸款，以避免對項目公司的運營造成不必要的干

擾及為建造物業B提供資金。繼續提供該貸款構成本公司於上市規則第十四章項下的交易。

### 其他事項

本集團於交割後將擔任該物業之開發管理商。目前預計物業A的建造將由項目公司將獲得之開發貸款提供資金，而任何資金缺口將由任何買方或其聯屬公司向項目公司提供的公司間貸款提供資金。另一方面，物業B的建造將由任何賣方或其聯屬公司向項目公司提供或將提供的免息公司間貸款(包括當時尚未償還的該貸款)及/或(倘若賣方選擇並承擔相關費用)項目公司將獲得的開發貸款提供資金。目前預計賣方或其聯屬公司為建造物業B而向項目公司提供或將提供的貸款總額將不超過根據目標公司備考交割綜合財務報表該貸款的未償還金額，即約人民幣1,038,540,000元。倘本集團需要提供任何進一步貸款，本公司將進一步遵守上市規則項下的適用規定。

此外，相關部門就該物業的任何賠償、退款或其他補償(如有)應歸賣方所有。

### 有關目標公司及項目公司的資料

目標公司為一家於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股，而項目公司為一家於中國成立的公司，主要從事投資物業開發。目標公司及項目公司於出售事項交割前均為本公司的附屬公司。

於最後實際可行日期，境外賣方持有目標公司的全部已發行股本，而目標公司持有項目公司99.9%的股權；以及境內賣方持有項目公司0.1%的股權。於出售事項交割後，(i)目標公司的全部已發行股本將由境外買方持有，(ii)項目公司的全部股權將由買方直接及間接持有，及(iii)目標公司及項目公司將各自不再為本公司的附屬公司。

## 董事局函件

下表概述根據香港財務報告準則編製的目標公司分別截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
除稅前溢利	872	189,017
除稅後溢利	385	141,373

目標公司於二零二一年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣433,180,000元。

目標公司之主要資產為項目公司99.9%之股權。項目公司為位於中國北京市朝陽區東三環商務中心區核心區Z6地塊之該土地(地塊面積約為11,007.36平方米)的唯一擁有人，於該土地上正在建造該物業(包括物業A及物業B)，該物業為甲級辦公樓。

於該物業建設竣工後，物業A將由項目公司保留，而物業B將由項目公司出售，而任何有關物業B出售事項之所得款項淨額將根據買賣協議流回本集團。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

於交割後，目標公司及項目公司將不再為本公司的附屬公司，而目標公司及項目公司的財務業績將不再於本集團的賬目綜合入賬。預計於九年期間內，本集團將因出售事項累計獲得淨收益約人民幣1,330,430,000元(須經審核)，有關金額計算基準為總對價預期金額約人民幣6,414,550,000元，減去預期目標公司於交割日期的綜合資產淨值及有關出售事項的預計開支。於交割後，預計本集團的總資產及總負債將分別減少約人民幣1,002,300,000元及人民幣1,333,800,000元(須經審核)。

上述財務影響僅作說明用途，本公司將錄得的出售事項的實際收益或虧損金額將由本公司核數師進行審閱及最終審核。

出售事項所得款項淨額(扣除直接及間接開支後)預計約為人民幣6,411,520,000元，本集團將用作一般營運資金、償還本集團債務及／或投資事項。

## 投資有限合夥企業

根據保薦有限合夥人於二零二一年十月十三日簽立之認購協議(日期應為普通合夥人交割合夥企業之日)，保薦有限合夥人(本公司的全資附屬公司)將同意，待獲得股東就有關認購協議及合夥協議項下投資事項的批准後，作為保薦有限合夥人向合夥企業出資最多4億美元，並受日期為二零二一年十月十三日之合夥協議的條款所規限。

認購協議及合夥協議的主要條款載列如下：

### 合夥企業概況

合夥企業的名稱為「Sino-Ocean Prime Office Partners I LP」，為一家根據開曼群島法律成立的獲豁免有限合夥企業。

合夥企業的業務及目的包括通過物色、研究、磋商、作出、收購、持有、運營、變現及出售位於中國北京市中心地段的優質辦公樓項目的投資，以實現長期資本增值。

### 普通合夥人

卓日有限公司(瑞喜的全資附屬公司)為普通合夥人。

受限於合夥協議的條款及規定，合夥企業及其業務的管理、運營及控制權以及其投資政策的制定僅歸屬於普通合夥人。

普通合夥人可不時為合夥企業委聘投資顧問。

## 有限合夥人

保薦有限合夥人： 新耀環球有限公司(本公司的全資附屬公司)，其資本承擔為4億美元，相當於合夥企業目標資金規模的約28.57%。保薦有限合夥人應在整個合夥企業的期限內保持至少4億美元的資本承擔。保薦有限合夥人亦將承擔與出售權有關的其他義務，以及在合夥企業根據合夥協議以其保薦有限合夥人的身份開始清盤時的義務。有關詳情，請參閱下文「投資有限合夥企業 — 出售權」及「投資有限合夥企業 — 有關物業A之其他安排」各節。

特別有限合夥人： 騰城有限公司(瑞喜的全資附屬公司及普通合夥人的一間同系附屬公司)，其資本承擔為1.00美元以及有權根據合夥協議分佔外部有限合夥人獲分配的分派。有關詳情，請參閱下文「投資有限合夥企業 — 分配」一節。

外部有限合夥人： 於最後實際可行日期，三名外部有限合夥人亦已簽立認購協議，其各自的資本承擔分別為4億美元、4億美元及2億美元。

外部有限合夥人均為全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者。

## 承擔總額

根據各自的認購協議，受限於取得相關監管部門批准(包括反壟斷批准)，有限合夥人(不包括特別有限合夥人，其資本承擔為1.00美元)將承擔總額14億美元，其中保薦有限合夥人及其他三名外部有限合夥人將分別出資4億美元、4億美元、4億美元及2億美元，須應普通合夥人要求，為基金層面的任何資金缺口，不時於個別的催繳資本中以美元支付。保薦有限合夥人(作為保薦有限合夥人的身份)，應在合夥企業整個期間維持至

少4億美元的資本承擔。在取得所有有限合夥人的監管部門批准(如適用)及達到14億美元的目標基金規模之前，普通合夥人將不會接受有限合夥人的資本承擔且不得於各認購協議上注明日期，而合夥企業將不會完成交割。於最後實際可行日期，基金已達到14億美元的目標規模，而有關監管部門批准的條件則尚未達成。

各有限合夥人的資本承擔額乃經訂約方公平協商，並經參考(其中包括)合夥企業的預計資金需求及彼等各自於合夥企業的權益百分比而釐定。

普通合夥人要求本集團向合夥企業支付的出資額將擬由本集團的內部資源撥付。

本集團於合夥企業的投資將於本集團財務報表中入賬列作為於合營企業的投資。

### 期限

除非提前終止，否則合夥企業期限為自合夥企業完成交割日(目前預期於二零二一年十二月三十一日或之前進行)起計八年。經投資委員會批准後，普通合夥人可將合夥企業的期限延長最多兩次，每次為期一年。

### 投資戰略及標準

合夥企業將主要專注於投資種子項目及其他滿足(其中包括)以下主要投資標準的項目：

- 該項目位於中國北京市中心的黃金地段；
- 合夥企業將持有至少50%的股權；及
- 建築規格符合甲級標準及主要為辦公用途。

合夥企業應有一個年度業務計劃，而該計劃應由普通合夥人(或普通合夥人為合夥企業聘請的投資顧問(如適用))編製。該計劃應包括下一年度的一般投資及經營策略的詳情，以及合夥企業所擁有的每個項目的詳細預算(包括預測資本及行政開支、年度經營預算及預測收益)。尤其是，年度業務計劃應包括以下內容：

- (i) 業務計劃的執行摘要；
- (ii) 合夥企業的經營概況，包括費用明細及認購額度情況；
- (iii) 中國經濟及房地產市場趨勢之市場概述；

- (iv) 經營項目概況，包括(其中包括)其經營業績、財務狀況及預算以及租賃狀況、規劃和戰略；
- (v) 在建項目的最新情況，包括其規劃及目前進展；
- (vi) 合夥企業籌劃中的項目概況；
- (vii) 待投資委員會批准的事項；及
- (viii) 環境、社會及企業管治(ESG)概述。

### 投資委員會

潛在項目須提交至投資委員會(將由各資金承擔至少為2億美元的有限合夥人的一名代表組成)以獲得批准進行投資。保薦有限合夥人的代表將擔任投資委員會主席。

普通合夥人在進行任何根據合夥協議需要獲得投資委員會同意或批准的行動之前，應獲得投資委員會的同意或批准。投資委員會的決定須通過比例投票權作出，而投資委員會各成員有權投出與其指定在合夥企業及聯接工具中的權益相等票數。

### 種子項目

於最後實際可行日期，合夥企業已訂立協議，以通過收購其各自控股公司(即目標公司、項目公司及遠洋光華國際控股公司)之方式收購兩個種子項目，即(a)物業A及(b)遠洋光華國際。

### 分配

合夥企業經營(非出售)的可分配現金收入應按照普通合夥人全權酌情釐定至少每季度分配一次。

歸屬於合夥企業任何投資的現金分配應初步按照有限合夥人之間各自應佔投資百分比按比例分配。保薦有限合夥人將獲分配其獲分派的金額，其他外部有限合夥人各自獲分配的金額將按以下優先次序分派：

- (i) 首先，相當於外部有限合夥人當時累計注資總額的100%；

- (ii) 第二，倘有任何餘額，100%分配予外部有限合夥人，直到分配予有關外部有限合夥人的累計金額(經計及向其作出的所有先前分配)將能為有關外部有限合夥人提供預先確定的10%內部收益率；及
- (iii) 第三，倘有任何進一步的餘額，將根據合夥協議依據外部有限合夥人與特別有限合夥人之間訂立的分立安排於外部有限合夥人之間進行分配。

根據合夥協議規定的分派順序，特別有限合夥人將視乎所實現的內部收益率及／或外部有限合夥人收到的分配金額，分佔上述(iii)項下剩餘金額的20%至30%以及合夥協議項下協定追補金額的部分。

普通合夥人須盡其商業上合理的努力，每年分配不少於經審核綜合淨利潤的90%。

### 費用

合夥企業應承擔並被收取與組織、組建及啟動合夥企業有關的所有合理第三方費用及開支，包括於合夥企業交割之前發生的費用及開支，但不超過合夥協議中規定的上限金額，該上限金額乃根據與設立合夥企業有關的已發生及預期發生的金額釐定。

倘若本集團向合夥企業擁有的項目提供資產管理服務，本集團有權參照有關項目的物業經營收入淨額，按照合夥協議預定的市場費率收取資產管理費。

普通合夥人(或普通合夥人為合夥企業委聘的投資顧問，如適用)有權收取年度投資顧問費，每季度支付一次，而年度投資顧問費乃按預定的市場費率並參照有限合夥人對合夥企業投資的出資額而計算得出，惟有關物業A，於物業A的出租率達到75%之前，顧問費將參照(a)根據買賣協議支付的實際對價及(b)累計任何買方或其聯屬公司授予項目公司的任何建造貸款及／或公司間貸款及／或出資額而計算得出。

普通合夥人亦有權根據合夥協議按預定的市場費率收取其他費用(如與既不屬於種子項目亦不屬於本公司擁有或控制的項目之項目有關的收購費／租賃費)。

上述預定的市場費率是根據本集團的資料來源及市場情報，按照該地區類似的核心辦公室基金及其他市場可比較對象收取的費率釐定，其中資產管理費通常介乎有關項目物業經營收入淨額的1%至4.5%，管理費或投資顧問費通常介乎0.3%至1.5%，收購費通常介乎所收購物業的價值的0.5%至1.75%及租賃費通常介乎平均租金的0.5至3個月。考慮到根據合夥協議將收取的費用在上述費用範圍之內，董事局認為該等費用屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 轉讓合夥企業權益

除非合夥協議所載要求(包括其他有限合夥人享有的優先要約權相關規定)獲滿足，否則有限合夥人不可將其各自的合夥企業權益轉讓予任何其他有限合夥人或任何其他合資格人士。普通合夥人不得轉讓其權益或退出合夥企業，但可將其權益轉讓予本公司及其聯屬人士。

### 出售權

如該物業(包括物業A)的建造未於合夥企業交割日期第六週年或之前竣工，除該未能竣工乃由於包括(但不限於)項目公司違反管理協議及不可抗力因素等原因導致外，各外部有限合夥人將擁有出售權(「出售權」)要求保薦有限合夥人收購有關有限合夥人持有的全部種子項目應佔合夥企業權益。若由於(其中包括)相關政府部門的行為導致延遲簽發該物業建造所需的任何批准或許可證，且該物業的建造工期延遲一年以上，上述六年期須延長(a)普通合夥人或其聯屬公司為考慮或應對相關政府部門的作為、不作為、疏忽、慣例或政策的改變或偶然的公共事件導致相關政府部門的暫停運作，並導致延遲發放任何批准或許可證以完成該物業的建設而必須花費的天數，減去(b)365天。

出售權的購買價須以現金形式支付，金額(連同向外部有限合夥人作出的所有先前分派)相當於向外部有限合夥人就種子項目的出資額提供11%的整體內部收益率。

### 有關物業A之其他安排

倘合夥企業於其期限屆滿時開始清盤，且物業A的出租率從未達到75%，則合夥企業須於合理可行的情況下盡快解散並進行分派，據此各外部有限合夥人將收到一筆款項，金額(連同向外部有限合夥人作出的所有先前分派)相當於向外部有限合夥人就種子項目的出資額提供11%的整體內部收益率，而剩餘的清算所得款項應分派予保薦有限合夥人。如清算所得款項不足以為外部有限合夥人提供11%的內部收益率，則保薦有限合

夥人應支付差額。考慮到種子項目的黃金地段、規格、總開發價值或市場價值，以及外部有限合夥人就種子項目的預期實際出資額，預期該差額之支付與保薦有限合夥人於認購協議項下的資本承擔合計不會導致投資事項被歸類為上市規則第十四章項下本公司的非常重大收購事項。倘若該差額的實際金額與保薦有限合夥人於認購協議項下的資本承擔合計導致投資事項構成上市規則第十四章項下本公司的非常重大收購事項，本公司將在合理可行的情況下盡快作出進一步公告並遵守上市規則的任何額外披露規定。

有關出售權及物業A之其他安排之11%內部收益率乃經本集團與外部有限合夥人參考市場上其他核心基金的內部收益率及種子項目的預期內部收益率，並考慮位於中國北京市商務中心區的甲級辦公樓之內部收益率、北京房地產市場的未來增長情況、種子項目的業務前景及合夥企業下可能產生的協同效應而公平磋商後釐定，董事認為相關內部收益率乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 種子項目的資料

### 物業A

有關進一步詳情請參閱上文「有關目標公司及項目公司的資料」一節。

### 遠洋光華國際

遠洋光華國際指名為遠洋光華國際的甲級辦公樓綜合項目，位於中國北京市朝陽區金桐西路10-12號及中國北京市朝陽區景華南街5號之地塊，由遠洋光華國際控股公司間接全資擁有。

遠洋光華國際控股公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主營業務為投資控股。遠洋光華國際控股公司的主要資產為遠洋光華國際，該項目於二零零九年竣工及為位於中國北京市朝陽區商務中心區的核心區域的甲級辦公樓，建築面積約108,000平方米。

## 董事局函件

下表概述根據香港財務報告準則編製的遠洋光華國際控股公司及其附屬公司分別截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
除稅前溢利	113,762	18,053
除稅後溢利／(虧損)	67,467	(41,884)

遠洋光華國際控股公司及其附屬公司於二零二一年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣1,518,420,000元。

### 成立合夥企業對本集團的財務影響

根據本集團的會計政策及香港財務報告準則，於成立合夥企業後，合夥企業將於本集團的綜合資產負債表入賬為於合營企業的投資。假設合夥協議項下擬進行的交易全面生效，對本集團的直接財務影響將如下：(1)於合營企業權益的投資增加約人民幣620,000,000元；(2)本集團的現金淨額預期減少約人民幣620,000,000元；及(3)對本集團的盈利並無重大影響。出售權將不會對本集團產生重大的財務影響。

### 所涉及訂約方的資料

本集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區取得領先地位，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、物業服務及全產業鏈建設服務，以及房地產金融、養老服務、物流地產及互聯網數據中心等協同業務。

境外賣方為一家於香港註冊成立的有限公司。境內賣方為一家於中國成立的有限公司。境外賣方及境內賣方各自為本公司的全資附屬公司。境外賣方及境內賣方各自之主營業務為投資控股。

## 董事局函件

境外買方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。境內買方為一家於中國成立的有限公司。境外買方及境內買方各自為合夥企業的全資附屬公司。境外買方及境內買方各自之主營業務為投資控股。

保薦有限合夥人為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其主營業務為投資控股。於最後實際可行日期，其乃由本公司全資擁有。

普通合夥人為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其主營業務為擔任合夥企業的普通合夥人。於最後實際可行日期，其乃由瑞喜全資擁有。

特別有限合夥人為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。其主營業務為投資控股。於最後實際可行日期，其乃由瑞喜全資擁有。

瑞喜為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主營業務為投資控股。瑞喜連同其附屬公司為專注於另類資產管理的領先專業機構，其業務範圍包括不動產投資、私募股權投資、結構化投資、戰略與創新投資。於最後實際可行日期，瑞喜由本公司、Huamao Focus Limited及領昱投資有限公司分別直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益。Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited(由Chia Seok Eng及Lin Minghan分別最終擁有其50%及50%權益)擁有40.48%權益；(ii)由RCA02(由一家國際律師事務所Maples and Calder的股權合夥人最終擁有全部普通股股權)擁有41.84%權益；及(iii)由香港潤信控股有限公司(一家由房超及劉軍分別擁有80%及20%權益之公司)擁有17.68%權益。領昱投資有限公司由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由高廣垣最終實益擁有)全資擁有。

其他外部有限合夥人均為聲譽良好的全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者，該等基金長期在全球各個領域(包括不動產)投資且往績記錄良好，以實現長期資本增值及保值。該等合夥人通過複雜的投資戰略，投資多個資產類別的各種優質全球私募股權基金公司。

除於本通函所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，普通合夥人、特別有限合夥人、其他外部有限合夥人、買方以及彼等各自的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。

## 出售事項、投資事項及繼續提供該貸款之理由及裨益

本集團一直實施輕資產戰略。出售事項是進一步加強此戰略的一環，同時透過出售事項確認「出售事項的財務影響及所得款項用途」一節所述之預計收益，從而增加股東回報。出售事項產生的正現金流亦會降低槓桿率，完善本集團的財務指標。

另一方面，投資事項可讓本集團保留於項目公司的間接權益以於未來把握潛在機會。引入外部有限合夥人(均為全球主權財富基金或政府聯屬機構投資者)將可提供財務資源、寶貴的投資推薦及建議，結合並利用本集團在項目開發及建設、運營及管理方面的專業知識，可將物業A的價值最大化。本公司認為，該合夥企業可令合夥人之間產生協同效應，從而進一步提升本集團的形象，向其持份者傳遞積極信息，且是本集團為在行業內取得成功所作的巨大努力。

同時，在訂立買賣協議之前，境內賣方(本公司的全資附屬公司)一直向項目公司提供該貸款，以滿足項目公司的資金需求。繼續提供該貸款將為物業B的建造提供財務支持及可避免對項目公司運營不必要的干擾，從而對本集團有利。

經計及上述，董事認為，買賣協議、認購協議及合夥協議的條款及據此擬進行的交易(包括出售事項、投資事項及繼續提供該貸款)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

執行董事李明先生及王洪輝先生各自獲本公司提名亦為瑞喜的董事。經考慮李明先生及王洪輝先生及彼等各自的緊密聯繫人概無於瑞喜股份中擁有任何實益權益以及李明先生及王洪輝先生列席瑞喜董事會(合共由七名董事組成)並不佔主導地位，董事局認為概無董事於買賣協議、認購協議、合夥協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益及因此，概無董事須就相關董事局決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於有關買賣協議項下的出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故訂立買賣協議及據此擬進行的出售事項構成本公司的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。

交割後，目標公司及項目公司各自將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司的合營企業，且繼續提供該貸款構成本公司根據上市規則第十四章項下的交易。由於有關該貸款的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，繼續提供該貸款構成本公司根據上市規則第十四章的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

此外，由於有關認購協議及合夥協議項下的投資事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，認購協議及合夥協議項下的投資事項構成本公司的主要交易。此外，根據上市規則第14.76(1)條，行使出售權的酌情權歸屬於外部有限合夥人，因此根據合夥協議授出(及假定行使)出售權構成本公司的一項可能主要交易。因此，訂立認購協議及合夥協議及其項下之投資事項亦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。

根據上市規則第14.58(2)、14.60及14.66(4)條，外部有限合夥人的身份須於本通函中予以披露。由於(i)外部有限合夥人各自己向本集團確認，彼等將不會同意於本公司公告及本通函中披露其身份，本公司於嚴格遵守上述披露要求方面遇到實際困難；(ii)考慮到外部有限合夥人的背景以及相關的保密性、敏感性及安全性原因；及(iii)本公司已作出其他披露，於本通函中提供外部有限合夥人的額外及有意義的背景資料，本公司認為，不披露外部有限合夥人的實際身份不會不適當地損害股東的利益，概因彼等有機會獲得充分資料，可就批准(其中包括)認購協議、合夥協議(包括出售權)及其項下擬進行之交易的投票達致知情決定。本公司已就此向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14.58(2)、14.60及14.66(4)條規定。

## 重選退任董事

於最後實際可行日期，執行董事為李明先生、王洪輝先生和崔洪杰先生；非執行董事為黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生和詹忠先生；以及獨立非執行董事為韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生和林倩麗女士。

根據組織章程細則第107條，趙鵬先生、陳子揚先生及詹忠先生由董事局委任以填補臨時空缺或作為董事局成員的增補，彼等各自將於股東特別大會上退任，且彼等符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任為非執行董事。就彼等重選事宜將以獨立決議案形式於股東特別大會上提呈。

根據上市規則規定須予披露將於股東特別大會上提呈將重選的董事的資料，載於本通函附錄四。

## 股東特別大會及於股東特別大會上投票

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准有關買賣協議、認購協議、合夥協議、該等協議項下擬進行之交易以及重選退任董事之相關決議案。

本公司謹訂於二零二一年十二月十日(星期五)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頁至EGM-3頁，其旨在批准買賣協議、認購協議、合夥協議、該等協議項下擬進行之交易以及重選退任董事。

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，概無股東於買賣協議、認購協議、合夥協議、該等協議項下擬進行之交易以及重選退任董事中擁有重大權益，因此概無股東須就建議決議案於股東特別大會上放棄投票。

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，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中

## 董事局函件

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不少於四十八小時前(即不遲於二零二一年十二月八日(星期三)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。

### 暫停辦理股份過戶登記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並於會上投票的權利，本公司將由二零二一年十二月七日(星期二)至二零二一年十二月十日(星期五)(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，並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二一年十二月六日(星期一)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(i)買賣協議、認購協議及合夥協議以及該等協議項下各自擬進行之交易的條款乃屬公平合理；(ii)訂立買賣協議、認購協議、合夥協議以及該等協議項下擬進行之交易；及(iii)重選退任董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事將建議股東投票贊成股東特別大會通告載列將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函其他章節及附錄，當中載列有關本集團及種子項目的進一步資料，將予重選董事之履歷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

二零二一年十一月二十四日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料分別於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第114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127頁至280頁、截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第128頁至270頁及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告第60頁至101頁內披露，該等報告已於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk/>及本公司網站<https://www.sinooceangroup.com/>刊發。有關財務資料的快速連結如下：

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](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](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六月三十日止六個月之中期報告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900320\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900320_c.pdf)

## 2. 債務

於二零二一年九月三十日(即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93,733,670,000元，其中包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣30,853,428,000元，其中銀行借款人民幣5,617,101,000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25,236,327,000元則為無抵押；
- (b) 其他借款約人民幣8,342,135,000元，其中其他借款人民幣4,892,000,000元由發展中物業及本集團某一間附屬公司股權作抵押，而其他借款人民幣3,450,135,000元則為無抵押；
- (c) 公司債券約人民幣54,538,107,000元；

於二零二一年九月三十日，本集團就其合營企業的借款提供擔保約人民幣1,862,350,000元。

於二零二一年九月三十日，本集團提供擔保人民幣10,041,610,000元，以擔保若干客戶償還按揭貸款的責任。

於二零二一年九月三十日，本集團的租賃負債為人民幣442,144,000元，其中人民幣78,420,000元為即期，而人民幣363,724,000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，於二零二一年九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

就董事所知，自二零二零年十二月三十一日(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以及出售事項及投資事項的影響，本集團擁有足夠營運資金應付自本通函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。

誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月已刊發的中期報告所披露，董事局注意到物業開發行業的競爭於中長期內將繼續激烈。隨着淘汰能力較弱的參與者，優秀企業將保持良好地位。併購及戰略夥伴關係將變得更加普遍。同時，隨着行業變得更加趨於「製造型」及「服務型」，盈利能力將繼續下降。企業將堅持優質增長、透過精簡管理提升績效、提升主要業務的核心能力及積極探索第二個增長路線，以支持可持續擴張。

於交割後，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，出售事項及投資事項可引入外部有限合夥人提供財務資源、寶貴投資建議及意見，透過結合及利用本集團於項目開發及建設、運營及管理方面的專業知識，其可將項目公司以及本集團的價值最大化。本公司認為，有關合作夥伴關係將於合作夥伴之間產生協同效應，從而進一步提升本集團的形象，向利益相關者發出積極信息，為本集團為於行業取得成功而作出的不懈努力。

## 6. 該土地價值之對賬表

為遵守上市規則，本公司已委聘一名獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司對(其中包括)該土地進行估值。

估值報告之詳情載於本通函附錄三。下文載列該土地(包括「投資物業」項下之物業A及「發展中物業」項下之物業B)的賬面淨值與上市規則第5.07條規定的估值對賬的披露資料：

	人民幣千元
該土地於二零二一年六月三十日之賬面淨值	6,417,000
估值盈餘	31,000
於二零二一年七月一日至二零二一年八月三十一日期間內的變動淨額 (即土地開發成本)	<u>12,000</u>
該土地於二零二一年八月三十一日之市值	<u><u>6,460,000</u></u>

## I. 本集團的未經審核備考財務資料

以下為本集團的說明性及未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，其乃根據下文所載附註編製，旨在說明(i)本集團向Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)出售崇高發展有限公司(「目標公司」)的100%已發行股份(其持有北京天江通睿置業有限公司(「項目公司」)的99.9%股權及項目公司的0.1%股權(統稱「出售集團」)(「出售事項」)及(ii)作為保薦有限合夥人向合夥企業注資(金額為於合夥企業目標資金規模的約28.57%)及向合夥企業之外部有限合夥人授出出售權(下文統稱為「交易事項」)的影響，猶如交易事項已於二零二一年六月三十日進行。

未經審核備考財務資料乃由董事根據本集團於二零二一年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(載於本公司截至二零二一年六月三十日止六個月已刊發的中期報告)、出售集團於二零二一年六月三十日的未經審核資產負債表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本集團的資產負債表。

本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二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年報及本集團截至二零二一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。

## 本集團的未經審核備考財務資料

	本集團於				本集團於		本集團
	二零二一年 六月三十日的 未經審核 綜合資產 負債表 (附註1) 人民幣千元	出售集團於 二零二一年 六月三十日的 未經審核 資產負債表 (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		二零二一年 六月三十日的 未經審核備考 綜合資產 負債表 (附註5) 人民幣千元	假設出售權 於授出日期 立即獲行使的 備考調整 (附註5) 人民幣千元	假設出售權 於授出日期 立即獲行使的 未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	3,625,068	(53)	—	—	3,625,015	53	3,625,068
使用權資產	443,151	—	—	—	443,151	—	443,151
土地使用權	169,077	—	—	—	169,077	—	169,077
無形資產	227,686	—	—	—	227,686	—	227,686
商譽	340,895	—	—	—	340,895	—	340,895
投資物業	11,583,441	(5,100,000)	—	—	6,483,441	5,100,000	11,583,441
於合營企業的投資	24,008,331	—	620,000	(166,567)	24,461,764	(453,433)	24,008,331
於聯營公司的投資	5,968,890	—	—	—	5,968,890	—	5,968,890
按公平值計入其他全面收益的							
金融資產	6,251,666	—	—	—	6,251,666	—	6,251,666
按公平值計入損益的金融資產	5,035,565	—	—	346,649	5,382,214	(346,649)	5,035,565
貿易及其他應收款項及預付款項	13,761,818	—	—	2,586,295	16,348,113	(2,586,295)	13,761,818
遞延所得稅資產	1,697,867	—	—	110,994	1,808,861	(16,657)	1,792,204
<b>非流動資產總額</b>	<b>73,113,455</b>	<b>(5,100,053)</b>	<b>620,000</b>	<b>2,877,371</b>	<b>71,510,773</b>	<b>1,697,019</b>	<b>73,207,792</b>
<b>流動資產</b>							
發展中物業	72,330,934	(1,311,311)	—	—	71,019,623	1,311,311	72,330,934
存貨，按成本	311,788	—	—	—	311,788	—	311,788
可收回土地開發成本	1,312,553	—	—	—	1,312,553	—	1,312,553
已落成待售物業	19,369,197	—	—	—	19,369,197	—	19,369,197
按公平值計入損益的金融資產	10,150	—	—	—	10,150	—	10,150
貿易及其他應收款項及預付款項	61,028,183	(1,008,201)	—	1,002,482	61,022,464	5,719	61,028,183
合約資產	890,938	—	—	—	890,938	—	890,938
受限制銀行存款	5,418,686	(2)	—	—	5,418,684	2	5,418,686
現金及現金等價物	32,813,540	(844)	(620,000)	2,538,233	34,730,929	(1,917,389)	32,813,540
<b>流動資產總額</b>	<b>193,485,969</b>	<b>(2,320,358)</b>	<b>(620,000)</b>	<b>3,540,715</b>	<b>194,086,326</b>	<b>(600,357)</b>	<b>193,485,969</b>
<b>總資產</b>	<b>266,599,424</b>	<b>(7,420,411)</b>	<b>—</b>	<b>6,418,086</b>	<b>265,597,099</b>	<b>1,096,662</b>	<b>266,693,761</b>

## 本集團的未經審核備考財務資料(續)

	本集團於 二零二一年 六月三十日的 未經審核 綜合資產 負債表 (附註1) 人民幣千元	出售集團於 二零二一年 六月三十日的 未經審核 資產負債表 (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		本集團於 二零二一年 六月三十日的 未經審核備考 綜合資產 負債表 (附註5) 人民幣千元	本集團 假設出售權 於授出日期 立即獲行使的 備考綜合資產 負債表 人民幣千元
<b>權益</b>						
本公司擁有人應佔權益						
股本	27,329,232	—	—	—	27,329,232	27,329,232
就限制性股份獎勵計劃而持有的股份	(127,930)	—	—	—	(127,930)	(127,930)
儲備	104,800	—	—	—	104,800	104,800
保留盈利	26,537,101	—	—	331,483	26,868,584	26,435,482
	53,843,203	—	—	331,483	54,174,686	53,741,584
非控股權益	17,197,793	—	—	—	17,197,793	17,197,793
<b>權益總額</b>	<b>71,040,996</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>331,483</b>	<b>71,372,479</b>	<b>70,939,377</b>
<b>負債</b>						
非流動負債						
借款	65,388,932	—	—	—	65,388,932	65,388,932
租賃負債	371,268	—	—	—	371,268	371,268
貿易及其他應付款項	20,293	—	—	—	20,293	20,293
遞延所得稅負債	3,546,810	(501,713)	—	—	3,045,097	3,546,810
<b>非流動負債總額</b>	<b>69,327,303</b>	<b>(501,713)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>68,825,590</b>	<b>69,327,303</b>
流動負債						
借款	20,305,779	—	—	—	20,305,779	20,305,779
租賃負債	81,734	—	—	—	81,734	81,734
貿易及其他應付款項	55,695,635	(6,485,522)	—	5,457,471	54,667,584	55,695,635
合約負債	38,817,501	—	—	—	38,817,501	38,817,501
應付所得稅	11,047,553	—	—	195,956	11,243,509	11,243,509
按公平值計入損益的金融負債	282,923	—	—	—	282,923	282,923
<b>流動負債總額</b>	<b>126,231,125</b>	<b>(6,485,522)</b>	<b>—</b>	<b>5,653,427</b>	<b>125,399,030</b>	<b>126,427,081</b>
<b>負債總額</b>	<b>195,558,428</b>	<b>(6,987,235)</b>	<b>—</b>	<b>5,653,427</b>	<b>194,224,620</b>	<b>195,754,384</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>266,599,424</b>	<b>(6,987,235)</b>	<b>—</b>	<b>5,984,910</b>	<b>265,597,099</b>	<b>266,693,761</b>

## II. 本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二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合中期資產負債表。
2. 該等金額指摘錄自本集團於二零二一年六月三十日的已刊發未經審核簡明綜合中期資產負債表所載出售集團於二零二一年六月三十日的未經審核資產負債表(並無作出調整)。
3. 該調整代表本集團作為保薦有限合夥人擬向合夥企業注資。根據認購協議，本集團已有條件同意出資400,000,000美元(約相當於合夥企業目標資金規模的28.57%)。注資的調整金額指估計第一期注資95,974,000美元(約相當於人民幣620,000,000元)，並就本未經審核備考財務資料而言，假設已於二零二一年六月三十日支付。餘下注資金額並無於本未經審核備考財務資料入賬，因為合夥企業的普通合夥人將根據合夥企業的項目狀況，不時以個別催繳資本方式要求出資。根據本集團的會計政策及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，合夥企業將於本集團的綜合財務報表入賬列作為於合營企業的投資以及餘下注資金額將被披露為向合營企業提供的資本承擔。

- 4 該調整指根據日期為二零二一年十月十三日之買賣協議(「協議」)之出售事項之估計收益淨額(假設出售事項已於二零二一年六月三十日完成)，其計算如下：

	人民幣千元
根據協議之總對價(i)	6,414,546
減：公平值與協議所載盈利付款金額之差額(i)	<u>(153,351)</u>
估計總對價	6,261,195
減：估計未變現融資收入(ii)	(790,018)
於交割前應付賣方款項(iii)	<u>(4,454,989)</u>
將自出售事項收取之估計所得款項淨額	1,016,188
減：出售集團於二零二一年六月三十日之資產淨值(iv)	<u>(433,176)</u>
	583,012
減：該等交易之未變現收益(v)	(166,567)
所得稅開支(vi)	<u>(84,962)</u>
出售事項之估計收益淨額	<u><u>331,483</u></u>

- (i) 根據協議，本集團擬向合夥企業出售出售集團的100%股權，總對價為人民幣6,414,546,000元，包括(i)境外對價人民幣6,298,233,000元(包括人民幣500,000,000元的盈利付款)及(ii)境內對價人民幣116,313,000元。根據協議，付款將於若干階段結算。於第一階段，合夥企業將支付境外對價人民幣2,538,233,000元。就本未經審核備考財務資料而言，假設該第一階段付款已由本集團於二零二一年六月三十日收取。人民幣3,376,313,000元的餘下對價(不包括人民幣500,000,000元的盈利付款)按扣除估計未變現融資收入人民幣709,018,000元折現。就本未經審核備考財務資料而言，折現金額人民幣2,586,295,000元於二零二一年六月三十日由本集團入賬為長期應收款項。盈利付款公平值估計將為人民幣346,649,000元，就本未經審核備考財務資料而言，於二零二一年六月三十日由本集團入賬為按公平值計入損益的金融資產。預期本集團於9年期間將因出售事項應計收益約人民幣1,180,000,000元，其乃根據對價減出售集團於二零二一年六月三十日的資產淨值及與出售事項有關的估計開支計算。預計於退出合夥企業或通過出售我們於合夥企業的權益時，將實現約人民幣150,000,000元未變現收益。加上上述出售事項的收益人民幣1,180,000,000元，預計本集團於退出合夥企業或通過出售我們於合夥企業的權益而產生的整體收益約為人民幣1,330,000,000元。根據本集團的會計政策及香港財務報告準則，於完成交易事項後，本集團將不再綜合入賬出售集團。

- (ii) 該金額指由於貼現付款而產生的未變現融資收入，其乃使用5.04%的貼現率、本集團於二零二一年六月三十日之資本化率及根據協議的建議付款時間表計算。
- (iii) 該金額指於交割前目標公司於二零二一年六月三十日結欠賣方的負債，其將於根據協議支付對價時分階段結清。
- (iv) 該金額摘錄自出售集團於二零二一年六月三十日的未經審核資產負債表。
- (v) 該金額指向合夥企業(本集團將根據認購協議投資約28.57%權益)出售出售集團的未變現收益的對銷調整。由於出售集團並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定之業務，故出售事項所得收益僅於本集團的財務報表中確認為無關聯投資者於合夥企業中的權益範圍。調整金額乃根據稅前出售事項估計純利及本集團於合夥企業的權益計算。
- (vi) 該金額指就該等交易將產生的所得稅開支，其將由本集團承擔並按稅率10%(轉讓非居民企業持有的國內企業的股份的適用稅率)計算。詳情如下：

	人民幣千元
即期所得稅(a)	195,956
遞延所得稅(b)	<u>(110,994)</u>
所得稅開支	<u>84,962</u>
(a) 即期所得稅	
	人民幣千元
根據協議之總對價	6,414,546
減：於交割前應付賣方之款項	<u>(4,454,989)</u>
應課稅收入	<u>1,959,557</u>
按稅率10%計算的即期所得稅	<u>195,956</u>
(b) 遞延所得稅	
	人民幣千元
估計未變現融資收入	790,018
公平值與協議所載盈利付款金額之間的差額	153,351
來自該等交易的未變現收益	<u>166,567</u>
未變現收益總額	<u>1,109,936</u>
按稅率10%計算的遞延所得稅	<u>110,994</u>

(vii) 貿易及其他應收款項及預付款項金額的調整詳情如下：

	人民幣千元
非流動部分(a)	2,586,295
流動部分(b)	<u>1,002,482</u>
總計	<u><u>3,588,777</u></u>

(a) 該金額指貼現餘下對價人民幣3,376,313,000元(不包括人民幣500,000,000元盈利付款)。

(b) 該金額指出售集團於交割前應收本集團的款項，該款項由於出售集團不再合併入賬故已被調整。

(viii) 貿易及其他應付款項人民幣5,457,471,000元指於交割前出售集團應付本集團之款項，其因終止綜合計入出售集團作出調整。

(ix) 根據合夥協議，出售權將被授予三名外部有限合夥人(即並非為本集團成員公司的合夥企業有限合夥人)，該出售權將被確認為按公平值計入損益的金融負債。於考慮出售權獲行使的可能性時，估計公平值於授出日期近似為零。

- 由於就本未經審核備考財務資料而言，出售權的行使並非本公司酌情選擇，故假設出售權於授出日期已獲行使。該調整指本集團回購外部有限合夥人於合夥企業的權益及承擔就該等交易產生的所得稅開支。假設合夥企業的重大資產或負債為出售集團的重大資產或負債。於行使出售權後，本公司將獲得合夥企業的控制權並再次重新綜合入賬出售集團，就本未經審核備考財務資料而言，其構成資產收購，原因為建設工程尚未開始。所收購資產之公平值與其於出售權授出日期之公平值一致。由於假設出售權將於授出日期立即獲行使，因此並無對外部有限合夥人出資的整體內部收益率11%的保證回報作出計提。
- 就本未經審核備考財務資料而言，以美元列示的餘額按1.00美元兌人民幣6.4601元的匯率兌換成人民幣。概不表示美元金額已經、可以或可能按該匯率兌換為人民幣，或反之亦然。
- 除上述者外，概無對本未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團於二零二一年六月三十日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)就本集團的未經審核備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



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」)及其附屬公司(統稱「貴集團」，不包括崇高發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「出售集團」))董事(「董事」)編製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十一月二十四日有關 貴公司擬將出售集團出售以及擬向Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)注資及向合夥企業之外部有限合夥人授出出售權(「交易事項」)的通函(「通函」)第II-1頁至II-7頁所載於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「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II-1頁至II-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明交易事項對 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況的影響，猶如交易事項已於二零二一年六月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事自 貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表中摘錄出來，而關於該財務報表的審閱報告已予刊發。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

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條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。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 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)條的規定，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條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二零二一年六月三十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)條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，二零二一年十一月二十四日

以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國持有之物業權益於二零二一年八月三十一日之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



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

敬啟者：

關於： 位於中國北京市朝陽區東三環北京商務中心區(CBD)核心區Z6地塊(「該物業」)  
之估值

---

## 緒言

吾等遵照 閣下的指示對遠洋集團控股有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向 閣下提供吾等對該物業於二零二一年八月三十一日(「估值日」)現況之市值之意見，以供載入 貴公司於本通函日期刊發之通函。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值為吾等對市值(「市值」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行公平交易之估計金額」。

## 估值方法

就該物業進行估值時，吾等採納市場法，以根據向吾等提供的 貴公司最近開發方案將予開發及竣工的該物業為基準。達致吾等之估值意見時，吾等採納市場法，參考有關市場可取得之可資比較銷售證據，並考慮完成發展將需要支出之發展成本以反映已竣工發展項目之質素。「總發展價值」指吾等對該等物業上發展之可銷售單位總售價之意見（假設該等物業落成且全部以估值日所取得最高售價出售予獨立第三方）。市場法被認為是對開發中的物業進行估值的最可靠方法。

## 估值準則

於為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之皇家特許測量師學會估值 — 全球標準（二零二零年版）載列之所有規定。

## 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之各份文件。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益之現有業權或未有載於交予吾等之文件內之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團中國法律顧問北京德和衡律師事務所就位於中國之物業權益之業權有效性所提供的資料。

## 面積量度及視察

吾等之梁志鵬先生已於二零二一年九月二十三日對該物業之外部進行實地視察，彼持有學士學位，於物業估值方面擁有3年工作經驗。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且發展期間將不會產生任何特殊費用或延誤之假設而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業面積的準確性，惟假設吾等獲提供文件所載之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況或設施是否適合於其上進行任何物業發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。此外，吾等假設該土地的使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用地盤的邊界範圍內。此外，除估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

### 估值假設

吾等之估值假設業主將該物業按其現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響該物業價值。

吾等的估值中並無考慮物業權益結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並不附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

有關政府機關已就物業權益授出所有同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權。

除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。此外，除估值報告另有說明外，吾等已假設物業權益的使用及裝修均在所述物業權益的範圍內進行，且不存在侵佔或侵入的情況。

### 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就尤其是(但不限於)年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及辨識該物業之所有其他相關事宜給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無被勒令進行或作出環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮外，吾等假設適用的國家、省級及地方環境法律法規已獲全面遵守。

於估值日，吾等繼續面臨由新型冠狀病毒疫情引起的前所未有的一系列情況，以及缺乏相關／充足的市場證據以作為吾等判斷的依據。因此，吾等呈報的該物業估值受皇家特許測量師學會估值 — 全球標準(二零二零年版) VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」所規限。

因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更高審慎程度。為免生疑問，本說明附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示估值不可依賴。相反，本說明附註乃為確保透明度及提供有關編製估值意見所依據的市場環境的進一步見解而載入。鑑於市場狀況可能因新型冠狀病毒疫情的受控或未來傳播的變化而迅速變動，吾等謹此強調估值日的重要性。吾等概不就有關其後價值變動所產生的任何損失承擔任何責任或義務。考慮到估值不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

**備註**

除另有說明外，所有呈列金額均以人民幣(人民幣)計值。於估值日，在對中國之物業權益進行估值時所採用之匯率為1港元兌人民幣0.83元。此貨幣兌港元之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

於本估值報告中所載中文名稱的英文譯名均以\*表示，僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601室  
遠洋集團控股有限公司  
董事局 台照

為及代表  
博浩企業顧問有限公司

**陳嘉華**  
*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人  
謹啟

二零二一年十一月二十四日

本估值報告由以下人士分析及呈報：**陳坤樂**  
助理經理

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾18年經驗。陳嘉華於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

陳坤樂先生畢業於香港大學，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面擁有逾13年經驗。陳坤樂於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

## 估值報告

## 貴集團於中國持作開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
中國北京市朝陽區東三 環北京商務中心 區(CBD)核心區Z6地塊	該物業包括一幅土地面積約 為11,007.36平方米的地塊， 該地塊擬開發為一幢33層高 總建築面積約127,543.48平 方米的商業樓宇(不包括6層 高地庫，總建築面積約 50,823.68平方米(「擬開發 項目」)。	該物業於估值日處於建 設中。  根據所提供的資料，該物 業預計於二零二六年六 月竣工。	人民幣 6,460,000,000元
	該物業已獲授土地使用權， 於二零五二年八月二十九日 及二零六二年八月二十九日 屆滿，分別作商業及綜合用 途。		

## 附註：

1. 根據北京市國有土地資源局(「出讓人」)與 貴集團及其他獨立第三方(「受讓人」)訂立的日期為二零一二年八月三十日的國有土地使用權出讓合同(京地出(合)字(2012)合同第0254號)。該物業的土地使用權由出讓人出讓予受讓人(總佔地面積約11,007.36平方米)作商業及綜合用途。與該物業開發條件有關的主要條款如下：

主要獲准用途：	C2商業及金融
總建築面積：	不超過約190,000平方米(地上)
建築高度限制：	300至350米

根據國有土地使用權出讓合同的補充協議，受讓人變更為北京天江通睿置業有限公司(「項目公司」)。根據北京市規劃和自然資源委員會於二零二零年二月十二日發佈的有關商務中心區Z6地塊項目的規劃意見函件(文件編號：京規字函(2020)第240號)，該物業的建築高度限制修訂為不高於160米。

2. 根據一份日期為二零一八年九月三十日的不動產權證書(文件編號：京(2018)朝不動產權第0000209號)，該物業(總土地面積11,007.36平方米)的土地使用權獲授予項目公司，分別於二零五二年八月二十九日及二零六二年八月二十九日到期，作商業及綜合用途。
3. 根據 貴公司所提供的資料，該物業擬開發為一幢33層高總建築面積約127,543.48平方米的寫字樓(不包括6層高地庫，總建築面積約50,823.68平方米)。詳情如下：

樓層	擬定用途	概約總建築面積 (平方米)
地庫2至5層	停車位及其他配套設施	35,844.9
地庫1及1M層	商舖及其他配套設施	14,978.78
1及2層	商舖及大堂	6,942.55
3至33層	辦公單位	120,600.93
<b>總計</b>		<b>127,543.48</b>
		(不包括總建築面積約 50,823.68平方米的 地庫)

4. 根據 貴公司所提供的資料，擬開發項目一樓的1層商舖及28至33層的辦公單位(總估計建築面積約25,343.48平方米)及50個地庫停車位(「**B部分**」)將於未來轉讓予一名獨立第三方。擬開發項目的餘下部分(「**A部分**」)包括總估計地上建築面積約102,200平方米(不包括地庫1層及1M層的商舖及配套設施，估計總建築面積約14,978.78平方米及地庫2至5層的285個停車位及配套設施)。
5. 根據 貴公司所提供的資料，該物業於估值日已產生的開發成本及估計總開發成本(不包括土地成本)分別為約人民幣473,000,000元及約人民幣3,130,000,000元。其中，A部分已產生的開發成本及估計總開發成本(不包括土地成本)分別為人民幣332,000,000元及人民幣2,550,000,000元。

擬開發項目預計將於二零二六年六月竣工。

6. 該物業現況下的市值及總開發價值(竣工後市值)於估值日分別為人民幣6,460,000,000元及人民幣10,905,000,000元。其中，擬開發項目A部分現況下的市值及總開發價值(竣工後市值)於估值日分別為人民幣5,112,000,000元及人民幣8,710,000,000元。
7. 該物業位於北京市商務核心區，臨近樓宇主要為中高層商業樓宇。該物業距北京地鐵國貿站約10分鐘步行路程。北京鐵路站及北京首都國際機場距該物業分別約20分鐘及30分鐘車程。地鐵、出租車及公共汽車均可到達該物業。

8. 附近類似商業地塊於估值日的樓面地價介乎每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣60,000元之間。
9. 根據 貴集團所提供的資料，項目公司為 貴集團的全資附屬公司。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問北京德和衡律師事務所就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項資料：
  - (a) 該物業並無任何可能對該物業的所有權構成不利影響的質押、押令及其他法律產權負擔；及
  - (b) 項目公司為該物業的唯一權屬人，有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業。

以下為獨立物業估值師博浩企業顧問有限公司就本集團於中華人民共和國持有之物業權益於二零二一年八月三十一日之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



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

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國北京市朝陽區金桐西路10至11號及景華南街5號遠洋·光華國際AB座及C座多個商舖及辦公室單元及D座多個綜合服務單元（「遠洋光華國際物業」）之估值

---

## 緒言

吾等遵照閣下的指示對遠洋集團控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下提供吾等對遠洋光華國際物業於二零二一年八月三十一日（「估值日」）現況之市值之意見，以供載入貴公司於本通函日期刊發之通函。

本函件組成吾等估值報告之一部分，解釋估值基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮、業權調查及限制條件。

## 估值基準

估值為吾等對市值(「**市值**」)之意見，所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行公平交易之估計金額」。

## 估值方法

於為遠洋光華國際物業進行估值時，吾等採取收入法。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之方法。吾等已對相關市場的可比較銷售證據進行相互對照檢查，而涉及該地區類似性質及租賃架構的大型物業的交易太少。由於遠洋光華國際物業自出租／租賃安排產生租金收入，故吾等認為收入法(普遍用於評估作投資用途的物業)為評估遠洋光華國際物業價值的最可靠及最普遍的方法。

## 估值準則

於為該物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12項以及香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之皇家特許測量師學會估值 — 全球標準(二零二零年版)載列之所有規定。

## 業權調查

吾等已獲呈示有關物業權益之各份文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實物業權益之現有業權或未有載於交予吾等之文件副本內之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團中國法律顧問北京德和衡律師事務所就位於中國之物業權益之業權有效性所提供的資料。

## 面積量度及視察

吾等之梁志鵬先生已於二零二一年九月二十三日對遠洋光華國際物業之外部進行實地視察，彼持有學士學位，於物業估值方面擁有3年工作經驗。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重之結構損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報遠洋光華國際物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。此

外，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施等是否適合進行任何未來發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且發展期間將不會產生任何特殊費用或延誤之假設而編製。

吾等並無進行詳細實地測量以核實遠洋光華國際物業面積的準確性，惟假設吾等獲提供文件所載之面積準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況及設施是否適合於其上進行任何物業發展。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意且建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。此外，吾等假設該土地的使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地的邊界範圍內。此外，除估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

### 估值假設

吾等之估值假設業主將遠洋光華國際物業按其現況於市場出售，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響遠洋光華國際物業價值。

吾等的估值中並無考慮物業權益結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並不附帶可能影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

有關政府機關已就物業權益授出所有同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權。

除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。此外，除估值報告另有說明外，吾等已假設該等物業的使用及裝修均在所述該等物業的範圍內進行，且不存在侵佔或侵入的情況。

## 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納就尤其是(但不限於)年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、大小及建築面積以及辨識遠洋光華國際物業之所有其他相關事宜給予吾等之意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

吾等並無被勒令進行或作出環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮外，吾等假設適用的國家、省級及地方環境法律法規已獲全面遵守。

於估值日，吾等繼續面臨由新型冠狀病毒疫情引起的前所未有的情況，以及缺乏相關／充足的市場證據以作為吾等判斷的依據。因此，吾等呈報的遠洋光華國際物業估值受皇家特許測量師學會估值 — 全球標準(二零二零年版) VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」所規限。

因此，吾等之估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更高審慎程度。為免生疑問，本說明附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示估值不可依賴。相反，本說明附註乃為確保透明度及提供有關編製估值意見所依據的市場環境的進一步見解而載入。鑒於市場狀況可能因新型冠狀病毒疫情的受控或未來傳播的變化而迅速變動，吾等謹此強調估值日的重要性。吾等概不就有關其後價值變動所產生的任何損失承擔任何責任或義務。考慮到估值不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱本估值。

## 備註

除另有說明外，所有呈列金額均以人民幣(人民幣)計值。於估值日，在對中國之物業權益進行估值時所採用之匯率為1港元兌人民幣0.83元。此貨幣兌港元之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

於本估值報告中所載中文名稱的英文譯名均以\*表示，僅供參考，不應視為有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座601室  
遠洋集團控股有限公司  
董事局 台照

為及代表  
博浩企業顧問有限公司

陳嘉華  
*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*  
皇家特許測量師學會註冊估值師  
合夥人  
謹啟

二零二一年十一月二十四日

本估值報告由以下人士分析及呈報：**陳坤樂**  
助理經理

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積累逾18年經驗。陳嘉華於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

陳坤樂先生畢業於香港大學，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面擁有逾13年經驗。陳坤樂於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

## 估值報告

## 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
中國北京市朝陽區 金桐西路10至11號及 景華南街5號遠洋· 光華國際AB座及C座 多個商舖及辦公室 單元及D座多個綜合 服務單元	<p>遠洋光華國際(「該開發項目」)為擁有三幢23至24層高綜合樓宇的商業及公寓開發項目(不包括4層地庫),於二零零八年竣工。</p> <p>遠洋光華國際物業包括該開發項目地下1層及1、2層的多個商舖單元、3至28層的多個辦公室單元(第4、13、14及24層並無指定用途)、地下2層及4層的多間儲藏室,以及位於地下2層的員工食堂,遠洋光華國際物業的總建築面積約為92,267.71平方米(不包括約15,676.61平方米的地庫)。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權,具有不同年期,最遠屆滿日期為二零七三年八月二日,作商業、辦公室、公寓、地下商舖及地下停車位用途。</p>	<p>於估值日,遠洋光華國際物業部分空置,而遠洋光華國際物業部分由租戶佔用,作商業、辦公室及配套用途。</p> <p>租賃詳情概述於附註5。</p>	人民幣 5,787,000,000元

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證，該開發項目的土地使用權已授予北京龍澤源置業有限公司（「龍澤源」），具有不同年期，最遠期屆滿日期為二零七三年八月二日，作商業、辦公室、公寓、地下商舖及地下停車位用途。詳情如下：

樓宇	國有土地使用權證 (文件編號)	概約		許可用途	使用權屆滿日期
		土地面積 (平方米)	證書日期		
AB	京朝國用(2006出) 第0097號	7,369.79	二零零六年 五月十五日	辦公室 商業	二零五四年八月二十五日 二零四四年八月二十五日
C	京朝國用(2008出) 第0281號	6,348.22	二零零八年 九月十六日	辦公室 商業	二零五八年七月二十四日 二零四八年七月二十四日
D	京朝國用(2004出) 第0179號	7,761.03	二零零六年 五月十一日	公寓 地下商舖 地下停車位	二零七三年八月二日 二零四三年八月二日 二零五三年八月二日

2. 根據3份房屋所有權證，該開發項目總建築面積約117,176.09平方米的多個辦公室單元、商舖單元及地下停車位(不包括總建築面積約40,385.44平方米的地庫)的所有權已授予龍澤源。詳情如下：

樓宇	房屋所有權證 (文件編號)	概約總建築面積 (平方米)	許可用途	證書日期
AB	X京房權證朝字 第755296號	59,694.93	辦公室及商業	二零零九年 十一月十三日
C	X京房權證朝字 第759388號	57,481.16	辦公室及商業	二零零九年 十一月二十日
D	X京房權證朝字 第758389號	40,385.44	停車位及配套設施	二零零九年 十一月十九日
總計：		117,176.09 (不包括總建築面積 約40,385.44平方米的 地庫)		

3. 根據 貴集團所提供的資料，AB座12、13及15至22層的辦公室單元(總建築面積約為24,908.38平方米)及D座368個地下停車位(總建築面積約為24,708.83平方米)均已出售。因此，剩餘總建築面積約92,267.71平方米(不包括總建築面積約15,676.61平方米的地庫)歸屬於龍澤源。

## 4. 遠洋光華國際物業的市值明細如下：

樓宇	許可用途	概約總建築面積 (平方米)	於估值日現況下的市值 (人民幣)
AB & C	辦公室	80,979.14	4,997,000,000
	商業	11,288.57	500,000,000
D	地下商舖、員工食堂及儲藏室	<u>15,676.61</u>	<u>290,000,000</u>
	總計：	92,267.71平方米 (不包括總建築面積約 <u>15,676.61平方米的地庫</u> )	<u>5,787,000,000</u>

5. 根據 貴集團所提供的資料，遠洋光華國際物業總建築面積為84,816平方米部分已訂立多項租賃協議，最遲屆滿日期為二零二九年一月三十日，月租總額約為人民幣32,200,000元。
6. 遠洋光華國際物業位於北京市商務核心區，周邊樓宇主要為中高層商業樓宇。遠洋光華國際物業距北京地鐵國貿站約10分鐘步行路程。北京鐵路站及北京首都國際機場距遠洋光華國際物業分別約20分鐘及30分鐘車程。地鐵、出租車及公共汽車均可到達遠洋光華國際物業。
7. 於估值日，周邊商業及辦公樓宇的市場回報率介乎4%至5%之間。
8. 根據 貴集團所提供的資料，龍澤源為 貴集團及一名獨立第三方共同控制的投資基金的全資附屬公司。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問北京德和衡律師事務所就遠洋光華國際物業提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項資料：
- 根據不動產登記中心的資料，遠洋光華國際物業受制於龍澤源與滙豐銀行(中國)有限公司上海分行(滙豐)於二零一八年十二月二十一日訂立的房地產抵押協議。根據龍澤源與滙豐銀行於二零二一年九月二十六日訂立的房地產抵押解除協議，該抵押獲解除；
  - 根據龍澤源與滙豐銀行於二零二一年九月二十四日訂立的房地產抵押協議，遠洋光華國際物業被抵押予滙豐銀行，以獲得人民幣772,000,000元之貸款款額償還附註9(a)所述的抵押貸款餘額；
  - 除附註9(a)及(b)所述的抵押外，遠洋光華國際物業並無任何可能對遠洋光華國際物業的所有權構成不利影響的質押、押令及其他法律產權負擔；
  - 龍澤源為遠洋光華國際物業的唯一權屬人，有權佔用、轉讓、租賃及抵押遠洋光華國際物業；

- (e) 根據不動產登記中心的資料，該開發項目AB座及D座的登記土地面積均為約6,348.22平方米，與附註1所述國有土地使用權證的資料有別。龍澤源已申請對該土地面積進行核實。有關差異將不會影響遠洋光華國際物業的佔有、轉讓、租賃及抵押等權利；
- (f) 附註5所列的租賃協議具有法律約束力。

下文載列根據組織章程細則將於股東特別大會上退任及符合資格並願意膺選連任的董事履歷詳情。

### 非執行董事

#### 趙鵬先生

趙鵬先生(「趙先生」)，48歲，非執行董事及董事局審核委員會成員。趙先生於二零二一年七月加入董事局。趙先生現任大家保險集團有限責任公司(「大家保險集團」)總經理助理兼董事會秘書。趙先生自二零二一年六月起獲委任為中國民生銀行股份有限公司(一家於聯交所及上海證券交易所上市的公司)的非執行董事，亦自二零一八年八月起獲委任為深圳證券交易所上市公司金融街控股股份有限公司副董事長。趙先生曾於二零一八年六月十三日至二零二一年六月十二日擔任上海證券交易所上市公司北京同仁堂股份有限公司董事。趙先生在保險、銀行及法律等方面擁有豐富經驗。趙先生曾先後擔任中國保險監督管理委員會發展改革部副處長、處長，中國銀行保險監督管理委員會派駐安邦保險集團接管工作組成員等職務。趙先生於二零一四年畢業於中國政法大學經濟法學專業，獲博士學位。趙先生是經濟師。趙先生由主要股東大家人壽保險股份有限公司(「大家人壽保險」)提名。

於最後實際可行日期，趙先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

根據趙先生之聘書，其任期自二零二一年七月二十五日起為期一年，並須根據組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。趙先生現時有權收取每年380,000港元的董事袍金，此乃由董事局薪酬委員會建議，以及由董事局參照其工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，趙先生(i)與本公司的任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東概無任何其他關係；(ii)並無於本公司及其相聯法團的任何股份或相關股份或債券中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無其他主要的任命或專業資格；及(iv)並無於本集團其他成員公司出任任何其他職位。

除上文披露者外，趙先生確認概無其他與其重選有關之事宜須敦請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

#### 陳子揚先生

陳子揚先生（「陳先生」），44歲，非執行董事及董事局戰略及投資委員會成員。陳先生於二零二一年七月加入董事局。陳先生現任大家保險集團投資總監兼投資管理部總經理，亦是中國銀保監會償付能力監管專家諮詢委員會諮詢專家，中國保險行業協會核心人才資產負債管理專家團專家，中國保險資產管理業協會資產負債管理專業委員會委員，他在投資管理和資產負債管理方面擁有豐富經驗。陳先生曾任中國太平洋人壽保險股份有限公司資產管理中心研究與配置部總經理、賬戶與委託管理部總經理、資產配置部副總經理、資產管理部副總經理等職務。陳先生於二零零三年畢業於上海財經大學金融學專業，獲碩士學位。陳先生是特許金融分析師。陳先生由主要股東大家人壽保險提名。

於最後實際可行日期，陳先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

根據陳先生之聘書，其任期自二零二一年七月二十五日起為期一年，並須根據組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。陳先生現時有權收取每年380,000港元的董事袍金，此乃由董事局薪酬委員會建議，以及由董事局參照其工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，陳先生(i)與本公司的任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東概無任何其他關係；(ii)並無於本公司及其相聯法團的任何股份或相關股份或債券中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無其他主要的任命或專業資格；及(iv)並無於本集團其他成員公司出任任何其他職位。

除上文披露者外，陳先生確認概無其他與其重選有關之事宜須敦請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

#### 詹忠先生

詹忠先生（「詹先生」），53歲，非執行董事。詹先生於二零二一年九月加入董事局。詹先生自二零一九年七月起擔任中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」，一家於紐約證券交易所、聯交所及上海證券交易所上市的公司）副總裁。二零一七年至二零一九年期間，擔任中國人壽行銷總監。二零一五年至二零一七年期間，擔任中國人壽監事。二零一四年至二零一七年期間，擔任中國人壽個險銷售部總經理。二零一三年至二零一四年期間，擔任中國人壽青海省分公司副總經理（主持工作）、總經理。二零零九年至二零一三年期間，先後擔任中國人壽個險銷售部副總經理、總經理。二零零五年至二零零九年期間，先後擔任中國人壽廣東省分公司個險銷售部總經理、廣東省分公司總經理助理。二零零五年以前，曾先後擔任中保人壽保險有限公司成都高新支公司行銷部主任，成都分公司行銷部經理助理、經理，泰康人壽保險公司成都分公司副總經理。詹先生於一九八九年七月畢業於昆明工學院工業電氣自動化專業獲工學學士學位。詹先生由主要股東中國人壽提名。

於最後實際可行日期，詹先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

根據詹先生之聘書，其任期自二零二一年九月十八日起為期一年，並須根據組織章程細則於本公司下屆股東大會上退任及膺選連任。詹先生現時有權收取每年380,000港元的董事袍金，此乃由董事局薪酬委員會建議，以及由董事局參照其工作經驗、資格、在本公司需承擔的責任及現時市況釐定。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，詹先生(i)與本公司的任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東概無任何其他關係；(ii)並無於本公司及其相聯法團的任何股份或相關股份或債券中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益；(iii)於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無其他主要的任命或專業資格；及(iv)並無於本集團其他成員公司出任任何其他職位。

除上文披露者外，詹先生確認概無其他與其重選有關之事宜須敦請股東垂注，亦無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

## 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) 董事及最高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(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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須於其所述之登記冊登記之權益及淡倉；或(c)根據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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	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 概約百分比 (附註iv)
李明先生	酌情信託之成立人	127,951,178 (附註ii)	—	127,951,178	1.680%
	信託受益人	14,914,200 (附註iii)	—	14,914,200	0.196%
	實益擁有人	65,445,000	75,000,000	140,445,000	1.844%
王洪輝先生	實益擁有人	273,295	2,000,000	2,273,295	0.030%
崔洪杰先生	實益擁有人	369,571	2,000,000	2,369,571	0.031%
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	—	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，其詳情載於本公司日期為二零二一年八月十九日之二零二一年中期報告「購股權計劃」一節。
- (ii) 該等127,951,178股股份由李明先生為成立人的酌情信託所持有。
- (iii) 該等14,914,200股股份由李明先生、其配偶及兒子為受益人的酌情信託所持有。
- (iv) 根據於最後實際可行日期本公司的已發行股份總數7,616,095,657股股份計算。

**(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉**

董事名稱	相聯法團名稱	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 總額概約 百分比 (附註)
王洪輝先生	盛洋投資 (控股) 有限公司	實益擁 有 人	132,000	0.021%

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

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

**(b) 主要股東權益**

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊，於本公司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及聯交所披露之權益或淡倉之人士(董事或本公司主要行政人員或彼等各自的緊密聯繫人除外)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 (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的99.98%權益。根據證券及期貨條例，大家保險集團被視為擁有該等股份的權益。
- (iii) 根據於最後實際可行日期本公司的已發行股份總數7,616,095,657股股份計算。

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及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

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

### 4. 於資產及合約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二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

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

### 5. 專家資格及同意書

以下為發表本通函所載建議、函件或意見之專家之資格：

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

於最後實際可行日期，上文已識別各專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來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，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團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(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 太古地產中國控股有限公司(「太古中國」)與遠洋中國(本公司的全資附屬公司)就對北京星泰通港置業有限公司(「星泰通港」)的投資(「星泰通港投資」)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，其詳情載於本公司日期分別為二零二零年十二月十八日及二零二一年二月二十四日之公告及通函；
- (b) (i) 緻港有限公司(「合營夥伴」，為太古地產有限公司的全資附屬公司)；(ii) 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(均為本公司的全資附屬公司)(統稱為「該等附屬公司」)；及(iii) 北京星泰泓信資產管理有限公司(「現有股東」，一家由將台鄉政府全資擁有的集體企業)就星泰通港所訂立日期為二零二零年十二月十八日的股東協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二零年十二月十八日及二零二一年二月二十四日之公告及通函；

- (c) 合營夥伴、該等附屬公司、現有股東及星泰通港於二零二零年十二月十八日訂立的有關星泰通港投資的增資協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二零年十二月十八日及二零二一年二月二十四日之公告及通函；
- (d) 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(i)向太古中國授出遠洋中國於北京麟聯置業有限公司(「**頤堤港1控股公司**」)持有的50%權益的認購期權；及(ii)向遠洋中國授出太古中國於頤堤港1控股公司持有的50%權益的認購期權訂立的協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二零年十二月十八日及二零二一年二月二十四日之公告及通函；
- (e) 北京市朝陽區將台鄉人民政府(「**將台政府**」)、北京市朝陽將台鄉農工商總公司、合營夥伴、該等附屬公司、現有股東及星泰通港就現有股東代表將台政府保留若干物業所訂立日期為二零二零年十二月十八日的協議，其詳情載於本公司日期分別為二零二零年十二月十八日及二零二一年二月二十四日之公告及通函；
- (f) 遠洋中國、瑞喜及天津遠璞企業管理諮詢有限公司於二零二一年七月十八日就遠洋中國(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；
- (g) 買賣協議；
- (h) 認購協議；
- (i) 合夥協議；及
- (j) 由(i)樂階國際有限公司(「**樂階**」，本公司之全資附屬公司)、(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%)所訂立日期為二零二一年十一月十九日之認購協議，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。

## 8. 與買賣協議、認購協議及合夥協議中若干資料有關的個別披露豁免

根據上市規則第14.66(10)條及附錄1B第43(2)(c)段，倘為須予公佈交易通函，與該交易有關的任何合約均須自通函日期起不少於14日在聯交所及本公司網站上刊發。根據聯交所發佈的第075-2021號常見問題，倘發行人不希望披露若干資料於展示文件中，彼等可向聯交所申請個別披露豁免。

如下文所述，買賣協議、認購協議及合夥協議均為有關須於聯交所及本公司的網站需展示的交易合約。

本公司已申請且聯交所已授出個別披露豁免，以使買賣協議、認購協議及合夥協議的若干條文可自供公眾查閱的上述協議版本中編纂。經編纂的條文包括以下方面：

- (a) 就買賣協議而言，有關物業B買方的身份及相關描述以及與物業B買方訂立的協議的條文；
- (b) 就認購協議而言，若干將披露外部有限合夥人身份的條款，包括(其中包括)相關司法管轄區的適用法規；及
- (c) 就合夥協議而言，有關(i)物業B買方的身份及相關描述以及與物業B買方訂立的協議的條文；(ii)特別有限合夥人與外部有限合夥人之間合夥企業營運所產生可分配現金淨額的分派順序詳情；(iii)費用金額詳情；及(iv)列示將由普通合夥人(或普通合夥人就合夥企業委聘的投資顧問(如適用))編製的商業計劃格式及架構的年度商業計劃模板。

披露豁免的理由如下：

- (a) 外部有限合夥人及物業B買方均已向本集團確認，彼等不會同意披露其身份，本公司於嚴格遵守上述披露要求方面遇到實際困難；

- (b) 披露與合夥協議項下合夥企業的分派順序、費用金額及發展計劃有關的高度機密及商業敏感資料以及商業秘密資料，令競爭對手免費利用該等數據及資料以及對本公司造成嚴重損害及競爭危害形成不正當競爭；及
- (c) 本通函已載列與買賣協議、認購協議及合夥協議有關的所有重要資料，而經編纂的相關條文就股東評估買賣協議、認購協議及合夥協議以及其項下擬進行之交易而言並不重大。

## 9. 展示文件

以下文件由本通函日期起14日期間內（包括該日）於本公司網站(www.sinooceangroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 合夥協議；
- (d) 有關本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二；
- (e) 該種子項目的估值報告，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。

## 10. 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、香港公司治理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。



## 股東特別大會通告

茲通告遠洋集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月十日(星期五)上午九時三十分假座中國北京朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座31層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 茲批准、確認及追認迅榮創富有限公司及遠洋控股集團(中國)有限公司(作為賣方)、翠運環球有限公司及北京遠睿企業管理諮詢有限公司(作為買方)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%的股權)的全部股權；及(ii)項目公司餘下0.1%的股權所簽訂日期為二零二一年十月十三日的買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及買賣協議項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令買賣協議之條款及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」

2. 「動議：

- (a) 茲批准、確認及追認(i)新耀環球有限公司(「保薦有限合夥人」)及卓日有限公司(「普通合夥人」)就保薦有限合夥人於Sino-Ocean Prime Office Partners I LP(「合夥企業」)的投資所訂立由保薦有限合夥人於二零二一年十月十三日簽立的認購協議(「認購協議」)(註有「B」字樣之協議副本已

## 股東特別大會通告

提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及(ii)普通合夥人(為其本身及作為代理人並代表每名合夥企業的有限合夥人(騰城有限公司(即「特別有限合夥人」)除外)行事)與特別有限合夥人就合夥企業簽訂日期為二零二一年十月十三日的經修訂及重列有限合夥協議(「合夥協議」)(註有「C」字樣之協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)以及項下擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司任何董事作出所有其他行動及事宜、商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽立該等其他文件，以及採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切步驟，令認購協議、合夥協議之條款及其項下擬進行之交易得以實行及／或生效。」
3. (A) 重選趙鵬先生為本公司非執行董事並授權本公司董事局(「董事局」)釐定其酬金。
- (B) 重選陳子揚先生為本公司非執行董事並授權董事局釐定其酬金。
- (C) 重選詹忠先生為本公司非執行董事並授權董事局釐定其酬金。

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
主席  
李明

香港，二零二一年十一月二十四日

附註：

- (a) 本公司將由二零二一年十二月七日(星期二)至二零二一年十二月十日(星期五)(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相關股票，最遲須於二零二一年十二月六日(星期一)下午四時三十分前送交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。

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

## 股東特別大會通告

- (b) 凡有權出席大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席並代其投票。受委代表毋須為股東，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，須於大會或任何續會指定舉行時間不少於48小時前(即不遲於二零二一年十二月八日(星期三)上午九時三十分(香港時間))送交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) 就上述所提呈之第3項普通決議案而言，趙鵬先生、陳子揚先生及詹忠先生將於股東特別大會上退任為本公司非執行董事職務，彼等均符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。該等董事之重選將由本公司股東投票逐一表決。重選退任董事詳情載於本公司日期為二零二一年十一月二十四日之通函附錄四內。
- (d) 於本通告日期，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；五名非執行董事為黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；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。

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