

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



聯合公告

有關出售物業控股公司及 物業管理公司權益之 主要交易

有關出售物業管理公司權益之 須予披露交易

於二零二二年十二月十五日，(i)遠洋集團控股、遠洋服務、該等賣方及該等買方就買賣第一期出售權益而訂立第一份總協議；(ii)遠洋集團控股、遠洋服務、物管賣方及物管買方就買賣第二期物管出售權益而訂立第二份總協議；及(iii)遠洋集團控股、物業控股公司賣方及物業控股公司買方就買賣第二期物業控股公司出售權益而訂立第三份總協議。

於本聯合公告日期，各物業控股公司均為遠洋集團控股的合營企業，由遠洋集團控股及太古地產各自間接擁有50%權益，而物管公司為遠洋服務之合營企業，由遠洋服務及太古地產各自間接擁有50%權益。

於第一期交割後，遠洋集團控股及遠洋服務各自於物業控股公司及物管公司之權益將由50%減少至35%。於第二期交割後，遠洋服務將不再擁有物管公司任何權益，及於第三期交割後，遠洋集團控股將不再擁有物業控股公司任何權益。

上市規則涵義

遠洋集團控股

由於有關合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故合併交易構成遠洋集團控股的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

據遠洋集團控股董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無遠洋集團控股股東於合併交易中擁有重大權益，因此，概無遠洋集團控股股東須放棄投票（倘遠洋集團控股召開股東大會以批准合併交易）。於本聯合公告日期，有關股東（作為一批有密切聯繫的遠洋集團控股股東，原因為彼等已按相同模式就彼等有權投票的所有股東決議事項（於股東週年大會上的例行決議除外）進行投票）合共持有4,506,105,266股遠洋集團控股股份，相當於遠洋集團控股已發行股本總額約59.17%。遠洋集團控股已根據上市規則第14.44條就合併交易獲得有關股東的股東書面批准，以取代舉行股東大會。

一份載有（其中包括）(i)該等總協議項下擬進行之合併交易的進一步詳情；(ii)該物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料的通函將寄發予遠洋集團控股股東（僅供參考）。由於預期需要額外時間編製將載入通函之資料，遠洋集團控股將向聯交所申請將寄發通函之時間延長至二零二三年一月二十日或之前。

遠洋服務

由於有關物管出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故第一份總協議及第二份總協議項下擬進行的物管出售事項構成遠洋服務的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

該等總協議

於二零二二年十二月十五日：

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

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

該等總協議之主要條款載列如下。

標的事項

根據第一份總協議，

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

根據第二份總協議，物管賣方同意出售及物管買方同意購買第二期物管出售權益。

根據第三份總協議，

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

代價及付款條款

第一期出售權益的代價如下：

第一期出售權益

(1) 第一期境外出售權益	人民幣779,000,000元
(2) 第一期境內出售權益	人民幣195,000,000元
(3) 第一期物管出售權益	人民幣26,000,000元

總計 人民幣1,000,000,000元

第一期出售權益的代價須於第一期交割以現金支付。

第二期物管出售權益的代價如下：

第二期物管出售權益 人民幣59,000,000元

第二期物管出售權益的代價須於第二期交割由物管買方以現金支付。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

第二期物業控股公司出售權益的代價如下：

第二期物業控股公司出售權益

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

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

條件及交割

第一期交易須取決於若干條件(「**第一期交易條件**」)，包括：

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

第一期交割將於所有第一期交易條件獲達成或豁免(視情況而定)後的首個營業日落實。於第一期交割後，(i)物業控股公司將分別由遠洋集團控股及太古地產間接擁有35%及65%權益，及(ii)物管公司將分別由遠洋服務及太古地產間接擁有35%及65%權益。

倘任何第一期交易條件於第一期交割最後限期或之前尚未獲達成(或獲豁免，倘適用)，則任何訂約方可終止第一份總協議。

第二期交易須取決於若干條件(「**第二期交易條件**」)，包括：

- (i) 獲得第二期交易的反壟斷批准；

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

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

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

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

第三期交易須取決於若干條件（「**第三期交易條件**」），包括：

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

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

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

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

第一份總協議及第三份總協議各自項下有關相關融資安排項下所需同意的第(ii)項條件已獲達成。

此外，遠洋集團控股已根據上市規則規定就合併交易獲得有關股東的股東書面批准。基於此，該等總協議各自項下有關遠洋集團控股股東批准的第(iii)項條件亦已獲達成。

其他該等條件尚未獲達成，及可由相關買方根據相關總協議全部或部份豁免。

根據該等總協議中每一份協議，倘違反(i)物業控股公司賣方、物管賣方、遠洋服務及遠洋集團控股任何一方於第一份總協議項下之任何責任；(ii)物管賣方、遠洋服務及遠洋集團控股任何一方於第二份總協議項下之任何責任；或(iii)物業控股公司賣方及遠洋集團控股任何一方於第三份總協議項下之任何責任，且第一期交割、第二期交割或第三期交割（視情況而定）未能落實，而其後第一期出售權益、第二期物管出售權益或第二期物業控股公司出售權益或其中任何一項被其他人士於第一份總協議（就第一期出售權益而言）、第二份總協議（就第二期物管出售權益而言）或第三份總協議（就第二期物業控股公司出售權益而言）日期後九個月內任何時間按超出該等總協議項下的相應代價購買，則該等賣方同意向該等買方支付一筆與超出金額相同的款項（並未限制該等買方就相關違約的權利及補救措施）。該款項為該等買方根據目標公司各自的組織章程細則及相關股東協議行使其優先要約權或（視情況而定）優先購買權而須就出售權益（或出售權益之相關部分）支付的額外金額，且經各訂約方同意，其為該等買方可能因相關違約而蒙受的損失的真正合理預估款項。

擔保

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

股息

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

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

有關目標公司的資料

各物業控股公司均為遠洋集團控股的合營企業，主要從事投資物業的開發及運營，於本聯合公告日期分別由遠洋集團控股及太古地產間接擁有50%及50%權益。境外合資公司（透過其全資附屬公司）及境內合資公司為該物業的共同擁有人，該物業名為遠洋太古里（成都），位於中國成都市錦江區，乃以零售為主導的綜合發展項目（主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店），由遠洋集團控股與太古地產共同開發。

物管公司為遠洋服務的合營企業，主要從事向該物業提供物業管理服務，於本聯合公告日期分別由遠洋服務及太古地產間接擁有50%及50%權益。

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

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

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

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

該等交易的財務影響及所得款項用途

於本聯合公告日期，各物業控股公司均為遠洋集團控股的合營企業，分別由遠洋集團控股及太古地產間接擁有50%及50%權益，而物管公司則為遠洋服務的合營企業，分別由遠洋服務及太古地產間接擁有50%及50%權益。

遠洋集團控股

就遠洋集團控股集團而言，於第一期交割後，遠洋集團控股集團於各目標公司的權益將由50%減至35%。此外，於第二期交割後，遠洋集團控股集團將不再擁有物管公司任何權益，而於第三期交割後，遠洋集團控股集團將不再擁有物業控股公司任何權益。

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

遠洋集團控股集團將錄得的實際損益金額將取決於遠洋集團控股的核數師的審閱及最終審核。

遠洋集團控股集團擬將合併交易的出售所得款項用於償還其現有債務。

遠洋服務

就遠洋服務集團而言，於第一期交割後，遠洋服務集團於物管公司的權益將由50%減至35%。此外，於第二期交割後，遠洋服務集團將不再擁有物管公司任何權益。

估計遠洋服務集團將確認(i)出售第一期物管出售權益的收益約人民幣10百萬元，其乃參考第一期物管出售權益的總代價及遠洋服務集團於二零二二年九月三十日於物管公司的相應長期股權投資(經派息安排調整)計算；及(ii)出售第二期物管出售權益的收益約人民幣23百萬元，其乃參考第二期物管出售權益的總代價及遠洋服務集團於二零二二年九月三十日於物管公司的相應長期股權投資(經派息安排調整)計算，導致物管出售事項整體產生淨收益約人民幣33百萬元。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

遠洋服務集團將錄得的實際損益金額將取決於遠洋服務的核數師的審閱及最終審核。

遠洋服務集團擬將物管出售事項的出售所得款項用作其一般營運資金。

進行該等交易的理由及裨益以及代價基準

遠洋集團控股

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

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

尤其是，經考慮(i)遠洋集團控股即將按計劃償還其債務，(ii)中國房地產開發商(包括遠洋集團控股)在當前不穩定的市場條件下普遍難以以合理的成本和可接受的條款迅速獲得外部融資以及(iii)倘於一項單一交易中處置全部物業控股公司出售權益，滿足該交易交割條件所需的時間，遠洋集團控股董事局認為將物業控股公司出售事項的架構設定為第一期交易及第三期交易將有利於遠洋集團控股，由此遠洋集團控股可於第一期交割後獲得即時現金流(預期將於簽署該等總協議後很快(並且於第三期交割之前)落實)。就此而言，遠洋集團控股董事局亦認為第一期物業控股公司出售權益及第二期物業控股公司出售權益的代價分配合理，因為有關分配反映了各自出售所得款項的時間價值差異以及若一個合理的買家能夠在收購後持有一家私人公司100%股份，該買家將願意支付的溢價。

基於上述，遠洋集團控股董事認為，該等總協議的條款(其中包括第一期物業控股公司出售權益及第二期物業控股公司出售權益的相應代價)及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合遠洋集團控股及遠洋集團控股股東的整體利益。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

遠洋服務

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

物管出售權益的總代價乃由遠洋服務與太古地產參考以下各項並經公平磋商後釐定：
(i)獨立估值師博浩企業顧問有限公司通過採用市場法項下的市盈率(P/E)，對物管出售權益於二零二二年九月三十日的初步估值約人民幣83百萬元；及(ii)遠洋服務集團應佔物管公司的資產淨值。

基於上述，遠洋服務董事認為，物管出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合遠洋服務及遠洋服務股東的整體利益。

有關遠洋集團控股、遠洋集團控股集團、境外賣方及境內賣方的資料

遠洋集團控股主要從事投資控股。遠洋集團控股集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。遠洋集團控股集團主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

境外賣方為遠洋集團的全資附屬公司，及主要從事投資控股。

境內賣方為遠洋集團的全資附屬公司，及主要從事投資控股。

有關遠洋服務、遠洋服務集團及物管賣方的資料

遠洋服務主要從事投資控股。遠洋服務集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。遠洋服務集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業(如購物中心及寫字樓)及公共及其他物業(如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施)。遠洋服務集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，遠洋服務集團亦向其在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務(包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

服務)，以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

物管賣方為遠洋服務的全資附屬公司及遠洋集團控股的非全資附屬公司。物管賣方主要從事投資控股。

有關太古地產及該等買方的資料

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

境外買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

境內買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

物管買方為太古地產的附屬公司，及主要從事投資控股。

據遠洋集團控股董事及遠洋服務董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等買方及其最終實益擁有人均為獨立於遠洋集團控股、遠洋服務及彼等各自的關連人士的第三方。

上市規則涵義

遠洋集團控股

由於有關合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故合併交易構成遠洋集團控股的一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據遠洋集團控股董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無遠洋集團控股股東於合併交易中擁有重大權益，因此，概無遠洋集團控股股東須放棄投票(倘遠洋集團控股召開股東大會以批准合併交易)。於本聯合公告日期，有關股東(作為一批有密切聯繫的遠洋集團控股股東，原因為彼等已按相同模式就彼等有權投票的所有股東決議事項(於股東週年大會上的例行決議除外)進行投票)合共持有4,506,105,266股遠洋集團控股股份，相當於遠洋集團控股已發行股本總額約59.17%。遠洋集團控股已根據上市規則第14.44條就合併交易獲得有關股東的股東書面批准，以取代舉行股東大會。

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

一份載有(其中包括)(i)該等總協議項下擬進行之合併交易的進一步詳情；(ii)該物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料的通函將寄發予遠洋集團控股股東(僅供參考)。由於預期需要額外時間編製將載入通函之資料，遠洋集團控股將向聯交所申請將寄發通函之時間延長至二零二三年一月二十日或之前。

遠洋服務

由於有關物管出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故第一份總協議及第二份總協議項下擬進行的物管出售事項構成遠洋服務的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「合併交易」	指	第一期交易、第二期交易及第三期交易之統稱
「反壟斷批准」	指	根據中國《反壟斷法》須對第二期交易或第三期交易(視情況而定)進行的反壟斷批准
「中國人壽」	指	中國人壽保險股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司並分別於聯交所(股份代號：02628)及上海證券交易所(股份代號：601628)上市，為遠洋集團控股的主要股東，持有2,253,459,151股遠洋集團控股股份，相當於遠洋集團控股於本聯合公告日期已發行股本總額約29.59%
「該等條件」	指	第一期交易條件、第二期交易條件及第三期交易條件之統稱
「大家保險」	指	大家人壽保險股份有限公司，根據中國法律成立的公司，為遠洋集團控股的主要股東，持有2,252,646,115股遠洋集團控股股份，相當於遠洋集團控股於本聯合公告日期已發行股本總額約29.58%
「派息安排」	指	具有本聯合公告「該等總協議 — 股息」一節所賦予其之涵義
「第一期交割」	指	根據第一份總協議完成買賣第一期出售權益之交割

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

「第一期交割最後限期」	指	二零二三年一月三日(或該等賣方、該等買方、遠洋集團控股及遠洋服務可能協定或該等買方釐定的有關較後日期)
「第一份總協議」	指	遠洋集團控股、遠洋服務、該等賣方及該等買方就第一期交易所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議
「第一期境外出售權益」	指	境外合資公司已發行股份的15%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於第一期交割時結欠遠洋集團控股集團任何成員公司款項的30%
「第一期境內出售權益」	指	境內合資公司的15%股權，連同境內合資公司(或其任何附屬公司)於第一期交割時結欠遠洋集團控股集團任何成員公司款項的30%
「第一期物管出售權益」	指	物管公司的15%股權
「第一期物業控股公司出售權益」	指	第一期境外出售權益及第一期境內出售權益之統稱
「第一期出售權益」	指	第一期物業控股公司出售權益及第一期物管出售權益之統稱
「第一期交易」	指	根據第一份總協議擬進行的第一期出售權益之買賣
「第一期交易條件」	指	具有本聯合公告「該等總協議 — 條件及交割」一節所賦予其之涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「頤堤港北京」	指	北京麟聯置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司並由(i)太古地產集團及(ii)遠洋集團控股集團之合營公司各自間接擁有50%權益，其主要業務為投資物業開發及運營
「合資公司」	指	頤堤港北京或遠洋集團控股集團任何成員公司與太古地產集團任何成員公司之間的任何合營企業(不包括目標集團的任何成員公司)

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

「合營折扣」	指	(i)當有關合資公司有資金需求但無法按可接受條款取得銀行融資時，遠洋集團控股集團任何成員公司未能向該合資公司提供的股東貸款，及(ii)遠洋集團控股集團任何成員公司或任何合資公司(倘歸屬於遠洋集團控股集團)結欠目標集團任何成員公司、太古地產集團任何成員公司或任何合資公司的任何款項的總和
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等總協議」	指	第一份總協議、第二份總協議及第三份總協議之統稱，及單獨稱為總協議
「境外集團」	指	境外合資公司及其附屬公司
「境外合資公司」	指	乾林中國控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團控股擁有50%權益的合營企業，且於本聯合公告日期由境外賣方及境外買方分別擁有50%及50%權益
「境外買方」	指	Swire Properties (Chengdu) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及為太古地產的全資附屬公司
「境外出售權益」	指	第一期境外出售權益及第二期境外出售權益之統稱
「境外賣方」	指	穎源有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為遠洋集團控股的全資附屬公司
「境內集團」	指	境內合資公司及其附屬公司(如有)
「境內合資公司」	指	成都銀港置業有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋集團控股擁有50%權益的合營企業，且於本聯合公告日期由境內賣方及境內買方分別擁有50%及50%權益
「境內買方」	指	天津麟松城市建設開發有限公司，於中國註冊成立的公司及為太古地產的全資附屬公司
「境內出售權益」	指	第一期境內出售權益及第二期境內出售權益之統稱

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

「境內賣方」	指	北京銀港房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋集團控股的全資附屬公司
「物管公司」	指	成都乾豪物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋服務擁有50%權益的合營企業，且於本聯合公告日期由物管賣方及物管買方分別擁有50%及50%權益
「物管出售事項」	指	物管賣方根據第一份總協議及第二份總協議向物管買方出售物管出售權益
「物管集團」	指	物管公司及其附屬公司(如有)
「物管買方」	指	北京浩倡諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司及為太古地產的全資附屬公司
「物管出售權益」	指	第一期物管出售權益及第二期物管出售權益之統稱
「物管賣方」	指	北京億馳物業服務有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋服務的全資附屬公司及遠洋集團控股的非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	名為遠洋太古里(成都)，位於中國成都市錦江區，以零售為主導的綜合發展項目(主要包括一個開放式的街區式購物中心和一間附設服務式住宅的精品酒店)，由遠洋集團控股與太古地產共同開發並由境外合資公司(透過其全資附屬公司)及境內合資公司共同擁有
「物業控股公司」	指	境外合資公司及境內合資公司之統稱
「物業控股公司出售事項」	指	境外賣方與境內賣方各自根據第一份總協議及第三份總協議出售境外出售權益及境內出售權益
「物業控股公司買方」	指	境外買方及境內買方之統稱

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

「物業控股公司 出售權益」	指	第一期物業控股公司出售權益及第二期物業控股公司出售權益之統稱
「物業控股公司賣方」	指	境外賣方及境內賣方之統稱
「該等買方」	指	境外買方、境內買方及物管買方之統稱，及單獨稱為買方
「有關股東」	指	中國人壽及大家保險之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	物業控股公司出售權益及物管出售權益之統稱
「國家市場監督管理 總局」	指	中國國家市場監督管理總局或其地方分局
「第二期交割」	指	根據第二份總協議完成買賣第二期物管出售權益之交割
「第二期交割最後 限期」	指	二零二三年三月三十一日(或物管買方、物管賣方、遠洋服務及遠洋集團控股可能協定或物管買方釐定的有關較後日期)
「第二份總協議」	指	遠洋集團控股、遠洋服務、物管賣方及物管買方就第二期交易所訂立日期為二零二二年十二月十五日的總協議
「第二期境外出售 權益」	指	境外合資公司已發行股份的35%，連同境外合資公司(或其任何附屬公司)於第三期交割時結欠遠洋集團控股集團任何成員公司的所有款項
「第二期境內出售 權益」	指	境內合資公司的35%股權，連同於第三期交割時境內合資公司(或其任何附屬公司)結欠遠洋集團控股集團任何成員公司的所有款項
「第二期物管出售 權益」	指	物管公司的35%股權
「第二期物業控股公司 出售權益」	指	第二期境外出售權益及第二期境內出售權益之統稱
「第二期交易」	指	第二份總協議項下擬進行的第二期物管出售權益之買賣

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

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677

「第二期交易條件」	指	具有本聯合公告「該等總協議 — 條件及交割」一節所賦予其之涵義
「該等賣方」	指	境外賣方、境內賣方及物管賣方之統稱，及單獨稱為賣方
「遠洋集團控股」	指	遠洋集團控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377）
「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：06677），並為遠洋集團控股的非全資附屬公司
「遠洋集團控股董事局」	指	遠洋集團控股董事局
「遠洋集團控股董事」	指	遠洋集團控股之董事
「遠洋集團控股集團」	指	遠洋集團控股及其附屬公司（包括遠洋服務集團）
「遠洋集團控股股份」	指	遠洋集團控股之無面值普通股
「遠洋集團控股股東」	指	遠洋集團控股之股東
「遠洋服務董事局」	指	遠洋服務董事局
「遠洋服務董事」	指	遠洋服務之董事
「遠洋服務集團」	指	遠洋服務及其附屬公司
「遠洋服務股東」	指	遠洋服務之股東
「太古地產集團」	指	太古地產及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太古地產」	指	太古地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01972）
「目標公司」	指	境外合資公司、境內合資公司及物管公司之統稱
「目標集團」	指	境外集團、境內集團及物管集團之統稱

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

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

「第三期交割」	指	根據第三份總協議完成第二期物業控股公司出售權益買賣之交割
「第三期交割最後限期」	指	二零二三年四月三十日(或遠洋集團控股、物業控股公司賣方及物業控股公司買方可能協定或物業控股公司買方釐定的有關較後日期)
「第三份總協議」	指	遠洋集團控股、物業控股公司賣方及物業控股公司買方於二零二二年十二月十五日就第三期交易訂立的總協議
「第三期交易」	指	第三份總協議項下擬進行的第二期物業控股公司出售權益之買賣
「第三期交易條件」	指	具有聯合公告「該等總協議 — 條件及交割」一節所賦予其之涵義
「%」	指	百分比

於本聯合公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 公司秘書
沈培英

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二二年十二月十五日

於本聯合公告日期，遠洋集團控股董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；以及獨立非執行董事韓小京先生、孫文德先生、王志峰先生、靳慶軍先生及林倩麗女士。

於本聯合公告日期，遠洋服務董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。

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

遠洋服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 06677