

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



有關資產內部重組的須予披露交易

該交易

於二零二五年七月十六日，本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋服務（本公司擁有63.82%權益的附屬公司，代表遠洋服務集團各相關成員公司）訂立框架協議，據此，本集團與遠洋服務集團已有條件同意由遠洋服務集團將目標資產退回予本集團。將予退回的目標資產包括位於中國的2,684個車位，其構成本集團根據原資產轉讓框架協議轉讓予遠洋服務集團之資產的一部分。退回事項將以撤銷原資產轉讓的方式進行，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由遠洋服務貸款人（即遠洋服務或其指定的全資附屬公司）向遠洋集團借款人（即本公司指定的全資附屬公司）提供的長期貸款結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

上市規則涵義

由於退回事項實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，將導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益，因此退回事項的影響將按淨收購之基準考慮。

由於有關退回事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，退回事項構成本公司的須予披露交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

該交易

於二零二五年七月十六日，經考慮本公告「進行該交易的理由及裨益」一節所述之該交易的理由及裨益，本公司與遠洋服務就遠洋服務集團將目標資產退回予本集團訂立框架協議，退回事項以撤銷原資產轉讓的方式進行，而原資產轉讓框架協議項下的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回並由長期貸款結算。

框架協議

框架協議的主要條款載列如下。

日期

二零二五年七月十六日

訂約方

- (1) 本公司(代表本集團各相關成員公司)；及
- (2) 遠洋服務(代表遠洋服務集團各相關成員公司)。

標的事項

本集團與遠洋服務集團有條件同意撤銷原資產轉讓及向本集團退回目標資產。目標資產包括位於中國的2,684個車位，其構成本集團根據原資產轉讓框架協議轉讓予遠洋服務集團之資產的一部分。原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回，並由遠洋服務貸款人向遠洋集團借款人提供的長期貸款結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

目標資產為本集團全資擁有開發項目的附屬資產，於二零二三年由本集團根據原資產轉讓框架協議轉讓予遠洋服務集團。

有關目標資產的進一步詳情，請參閱本公告「有關目標資產的資料」一節。

框架協議為載有訂約方執行該交易所依據的原則、機制及條款的框架協議。簽訂框架協議後，本集團各相關成員公司連同遠洋服務集團各相關成員公司將根據框架協議之條款分別訂立有關目標資產之解除協議、長期貸款之貸款協議及任何相關附屬文件(統稱「**相關交易協議**」)。相關交易協議之簽署及相關交易協議項下擬進行之交易之交割須待框架協議之所有條件達成(或獲豁免，如適用)後方可落實。

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

對價及支付條款

為退回事項之目的，原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價人民幣323,200,000元將予以退回並由遠洋服務貸款人向遠洋集團借款人提供等額人民幣323,200,000元的長期貸款結算，而本公司作為長期貸款的擔保人。

該對價人民幣323,200,000元等同於原資產轉讓框架協議項下目標資產的原轉讓價，該對價乃框架協議訂約方經考慮本公告「進行該交易的理由及裨益」一節所述之該交易的理由及裨益後按公平原則磋商後釐定。

下文載列框架協議項下長期貸款的主要條款，該等條款將記錄於相關訂約方訂立的正式貸款協議內。

訂約方

- (1) 遠洋服務貸款人(作為貸款人)；
- (2) 遠洋集團借款人(作為借款人)；及
- (3) 本公司(作為擔保人)。

貸款金額

人民幣323,200,000元

長期貸款僅可用作結算該對價。遠洋服務貸款人將向遠洋集團借款人提供貸款金額，遠洋集團借款人將根據相關交易協議，將貸款金額匯付予本集團相關成員公司，以就應付遠洋服務集團相關成員公司之該對價提供資金。本集團將與遠洋服務集團共同監控貸款金額的資金流向，以確保該貸款金額將用於結算該對價。

期限

自長期貸款動用日期(「動用日期」)起120個月

年化利率

長期貸款將自動用日期(包括該日)或自己支付或妥為撥備利息之最近付息日起計息，每半年支付一次，悉數以現金支付及到期後支付，年利率為2.00%，惟：(i)就動用日期後首48個月應付的任何利息而言，遠洋集團借款人將有權將長期貸款本金各部分的有關利

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

息遞延至本金有關部分的相應攤銷支付日期支付；及(ii)所有獲遞延支付的利息將不會產生任何利息，惟進一步規定(a)就動用日期後第25個月至第36個月的利息期而言，應至少支付長期貸款未償還本金0.25%的利息，及(b)就動用日期後第37個月至第48個月的利息期而言，應至少支付長期貸款未償還本金1.5%的利息。

本金還款計劃

佔本金的百分比	還款日期
4.5%	動用日期後第48個月
10.5%	動用日期後第60個月
10.0%	動用日期後第72個月
15.0%	動用日期後第84個月
20.0%	動用日期後第96個月
20.0%	動用日期後第108個月
20.0%	動用日期後第120個月

本公司同意為長期貸款項下遠洋集團借款人的還款責任提供以遠洋服務貸款人為受益人的公司擔保。

先決條件

框架協議的先決條件包括：

- (a) 本集團根據框架協議向遠洋服務集團作出的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面屬真實、準確及完整；
- (b) 框架協議訂約方已同意相關交易協議的內容及格式；及
- (c) 本集團及遠洋服務集團已取得框架協議及相關交易協議項下擬進行之交易的所有必要內部及外部授權及批准（包括上市規則項下所規定的遠洋服務獨立股東的批准）。

上文(b)及(c)分段所載的先決條件不可豁免，而上文(a)分段所載的先決條件可由遠洋服務集團豁免。

訂約方須盡合理努力促使以上先決條件於二零二五年十二月三十一日（或框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期）或之前達成。倘任何先決條件未能於有關日期達成（或獲豁免，如適用），則框架協議應予終止。

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

交割

於所有先決條件均已獲達成(或獲豁免,如適用)後,框架協議訂約方應促使相關交易協議之簽署及生效以落實該交易,就此退回事項的對價將由長期貸款全額結算,有關結算完成後當日,遠洋服務集團相關成員公司應與本集團相關成員公司簽署資產交接確認書,確認遠洋服務集團完成將目標資產退回予本集團。就已經根據原資產轉讓框架協議完成不動產變更登記相關網簽備案的目標資產,遠洋服務集團相關成員公司應於簽署有關該等目標資產的資產交接確認書後,配合本集團相關成員公司盡快辦理該等目標資產的網簽備案撤銷手續。框架協議項下擬進行之交易之交割應於上述事項完成之日落實。

訂約方須盡合理努力促使上述事項於二零二五年十二月三十一日(或框架協議訂約方以書面形式協定的有關較後日期)或之前完成。倘因任何原因導致除網簽備案撤銷手續以外的任何該等事項未能於有關日期完成,則框架協議及任何已簽署的相關交易協議應予終止,及匯付至本集團之任何貸款金額或本集團因框架協議所獲的任何收益,須於該日期後30個工作日內退回予遠洋服務貸款人。

有關目標資產的資料

目標資產包括位於中國華東區域的2,684個車位(其為本集團的全資擁有開發項目的附屬資產),總建築面積合計約為42,174平方米。目標資產先前為本集團根據原資產轉讓框架協議於二零二三年轉讓予遠洋服務集團的資產的一部分。

於截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度,並無歸屬於目標資產的淨溢利(除稅前及除稅後)。

於二零二五年五月三十一日,目標資產的賬面值約為人民幣246百萬元。

進行該交易的理由及裨益

目標資產於二零二三年由本集團根據原資產轉讓框架協議轉讓予遠洋服務集團(遠洋服務為本公司持有63.82%權益的附屬公司),詳情載於本公司日期為二零二三年七月二十一日公告。原資產轉讓實質上是於本集團內進行的本集團內部資產重組,旨在優化庫存結構,並通過利用遠洋服務集團的專業物業及社區資產管理能力及累積的市場信息,

提升目標資產的銷售回報。誠如本公司日期為二零二三年七月二十一日的公告所述，受限於車位所在地轉讓政策的限制，原資產轉讓項下部分項目的車位轉讓透過使用權轉讓進行。原資產轉讓已於二零二三年交割。

近年來，中國整體房地產市場面臨重大挑戰。包括本集團在內的房地產開發商均遭遇前所未有的流動性及資金籌措困境。在此情形下，本集團持續採取措施積極應對，例如加快銷售及回款、推進資產處置以及嚴控成本開支等，竭力償還債務。但行業銷售及融資環境長期未見明顯改善，隨著本集團的協議銷售額快速下滑，資產處置的不確定性增加，且在各項融資活動中持續面臨限制，本集團的流動性逐步枯竭。雖然自二零二四年下半年以來，中央及各地政府已陸續出台一系列政策以穩定房地產市場，但至今為止，房地產市場仍在艱難築底，本集團銷售額進一步下滑，在融資方面亦仍面臨重重困難。

在此等艱難背景下，於原資產轉讓交割後，因涉及本集團在開發項目公司層面的相關成員公司（作為註冊擁有人）的訴訟、糾紛或未償還債務，引發與目標資產相關的問題，致使遠洋服務集團難以通過出售目標資產以產生現金，從而削弱了原資產轉讓的初衷。鑒於上述情況，本公司與遠洋服務就將目標資產退回予本集團，並以長期貸款結算該對價事宜展開商討。

遠洋服務集團向本集團作出之目標資產退回事項，實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，藉此解決有關目標資產的問題，從而使本集團內的目標資產重新發揮作用，以反映目標資產的價值，此乃考慮到上文所述問題使遠洋服務集團難以通過出售目標資產以產生現金，而本集團在開發項目公司層面的相關成員公司能夠更好地採取必要措施及透過出售及／或債務抵銷方式處置目標資產，以實現目標資產的價值。

鑒於中國房地產市場的現況以及本集團的流動性困境，尤其是本集團可動用的現金資源已預留作中國「保交樓」及「保運營」政策下關鍵業務運營之用，以長期貸款結算該對價可緩解本集團的流動性壓力，有助確保本公司的持續經營能力及實現可持續運作。訂約方主要考慮的條款與本集團境外債務重組項下新貸款的條款相若，設定長達十年的延長還款期限，年利率為2.00%。從財務角度而言，由於退回事項的對價將由長達十年還款期限的長期貸款全額結算，同時鑒於長期貸款相較於本集團總資產的相對規模大小，預期該交易不會對本集團現時的流動性、營運資本及財務狀況造成顯著不利影響。

考慮到上述情況，董事認為框架協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本公司及本集團

本公司主要從事投資控股。

本集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，其他業務涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、地產基金等，並在輕資產代建領域形成獨特優勢。

遠洋服務及遠洋服務集團

遠洋服務(本公司擁有63.82%權益的附屬公司)為一家投資控股公司。

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)。除物業管理服務外，遠洋服務集團亦向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。

上市規則涵義

由於退回事項實質上為本集團的內部資產重組，即由本公司擁有63.82%權益的附屬公司重組至本公司全資附屬公司，將導致本集團淨收購目標資產約36.18%的權益，因此退回事項的影響將按淨收購之基準考慮。

由於有關退回事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，因此，退回事項構成本公司的須予披露交易及須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有要求外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指 董事局
「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）
「先決條件」	指 該交易交割之先決條件
「該對價」	指 因退回事項而須由本集團支付予遠洋服務集團的款項，總額為人民幣323,200,000元
「董事」	指 本公司董事
「框架協議」	指 本公司（代表本集團各相關成員公司）與遠洋服務（代表遠洋服務集團各相關成員公司）就該交易訂立的日期為二零二五年七月十六日的框架協議
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「長期貸款」	指 由遠洋服務貸款人（作為貸款人）向遠洋集團借款人（作為借款人）提供本金為人民幣323,200,000元的長期貸款，並由本公司作為擔保人
「遠洋億家」	指 遠洋億家物業服務股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為遠洋服務之全資附屬公司
「遠洋億家集團」	指 遠洋億家及其附屬公司
「原資產轉讓」	指 根據原資產轉讓框架協議轉讓目標資產

「原資產轉讓框架協議」	指	遠洋億家(代表遠洋億家集團各相關成員公司)與遠洋控股(代表遠洋控股集團各相關成員公司)就遠洋億家集團分別向遠洋控股集團相關成員公司收購若干車位及商用物業訂立之日期為二零二三年七月二十一日之車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議之統稱,有關詳情載於本公司日期為二零二三年七月二十一日的公告
「中國」	指	中華人民共和國
「退回事項」	指	遠洋服務集團根據框架協議以撤銷原資產轉讓的方式按原轉讓價人民幣323,200,000元將目標資產退回予本集團
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「遠洋集團借款人」	指	本公司的全資附屬公司,被本公司指定為長期貸款的借款人
「遠洋控股」	指	北京遠洋控股集團有限公司(前稱為遠洋控股集團(中國)有限公司),一家根據中國法律成立的有限責任公司,為本公司的全資附屬公司
「遠洋控股集團」	指	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司,一家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),為本公司擁有63.82%權益的附屬公司
「遠洋服務集團」	指	遠洋服務及其附屬公司
「遠洋服務貸款人」	指	遠洋服務或其指定的全資附屬公司,即長期貸款的貸款人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	本集團根據原資產轉讓框架協議向遠洋服務集團轉讓的2,684個車位,單獨為一項「目標資產」

「該交易」	指 退回事項及以長期貸款結算該對價
「相關交易協議」	指 具有本公告「框架協議 — 標的事項」一節所賦予之涵義
「動用日期」	指 具有本公告「框架協議 — 對價及支付條款」一節所賦予之涵義
「%」	指 百分比

於本公告內，除文義另有要求外，「百分比率」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙之涵義。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
公司秘書
沈培英

香港，二零二五年七月十六日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生、崔洪杰先生及柴娟女士；非執行董事張忠黨先生、于志強先生、孫建新女士及王滿玲女士；以及獨立非執行董事韓小京先生、呂洪斌先生、劉景偉先生、蔣琪先生及陳國鋼先生。