

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。



**遠洋集團**

關於  
**(1) 投資物業基金**  
及  
**(2) 出售物業控股公司予物業基金**  
之  
須予披露交易

**投資物業基金**

董事局欣然宣佈，於二零一八年十二月二十一日（聯交所交易時段後），(i) 遠洋集團指定有限合夥人（本公司的全資附屬公司）、(ii) 合資夥伴指定有限合夥人（合資夥伴的全資附屬公司）、及 (iii) GP（本公司的合營公司，由南勝（本公司的全資附屬公司）及世基（合資夥伴的全資附屬公司）分別擁有 50%）訂立有限合夥協議，據此，訂約方協定（其中包括）管理及投資物業基金。物業基金的設立目的為收購項目公司。南勝、世基及 GP 亦於同日訂立股東協議，據此，訂約方協定（其中包括）物業基金集團的營運及管理。

**出售物業控股公司予物業基金**

緊隨有限合夥協議簽署後，於二零一八年十二月二十一日（聯交所交易時段後），賣方（本公司的全資附屬公司）與買方（物業基金的全資附屬公司）訂立出售協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司的全部已發行股本。

目標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，而項目公司則持有該物業，即遠洋光華國際（北京）（位於中國北京市朝陽區 CBD 核心區的一幢甲級寫字樓）。

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

## 投資事項及出售事項的理由及裨益

透過投資事項及出售事項，本集團的投資回報及估值將得以提升，同時本集團將能夠保留其於目標公司的間接重要持份。本集團，作為物業基金的有限合夥人之一以及持有普通合夥人50%權益的股東，亦可從物業基金收取分派及管理費。自出售事項收回的現金流亦能夠降低本集團的槓桿比例及優化本集團的財務指標。出售事項亦預期為本集團帶來約人民幣17.95億元的收益(須待審核)，從而使股東的回報得以增加。

完成後，目標集團各成員公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不再於本公司綜合財務報表綜合入賬。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則就投資事項計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，投資事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

此外，由於根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

## 有限合夥協議

有關物業基金的有限合夥協議主要條款如下：

### 日期

二零一八年十二月二十一日

### 訂約方

- (1) 遠洋集團指定有限合夥人(本公司的全資附屬公司)，作為有限合夥人；
- (2) 合資夥伴指定有限合夥人(合資夥伴的全資附屬公司)，作為有限合夥人；及
- (3) GP(本公司的合營公司，由南勝(本公司的全資附屬公司)及世基(合資夥伴的全資附屬公司)分別擁有50%)，作為普通合夥人。

## 物業基金

物業基金為一家根據開曼群島二零一八年豁免有限合夥法於開曼群島註冊的豁免有限合夥企業。

## 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

## 約定出資額

根據有限合夥協議，有限合夥人於物業基金的約定出資額如下：

有限合夥人	約定出資額	約定出資 總額佔比
遠洋集團指定有限合夥人	人民幣900,000,000元的等值美元	50%
合資夥伴指定有限合夥人	人民幣900,000,000元的等值美元	50%

各有限合夥人須於GP釐定及GP向有限合夥人發出的提款通知中訂明的日期以美元等值出資，惟有關通知須至少於提款通知內所訂明的到期日前三個營業日發出。就有限合夥協議而言，任何以人民幣計值的金額換算為美元(反之亦然)須以確定相關金額之日前第五個營業日或有限合夥人同意的該等其他日期，中國人民銀行於上午11時正公佈的人民幣兌美元的收市匯率中間價計算(反之亦然)。

各有限合夥人的出資金額由訂約方公平協商，並經參考(其中包括)物業基金的預計資本需求及彼等各自於物業基金的權益百分比(即50%)而釐定。

各合夥人已同意，除非合夥人另有約定，否則完成日期(即有限合夥人累計出資金額不少於上文所載其各自約定出資金額的出資當日)不得遲於二零一八年十二月三十一日。

有關出售事項的代價(其進一步詳情載於本公告下文「出售協議—代價」一節)將以有限合夥協議所規定的約定出資額(如上文所載)及外部融資(由買方或其附屬公司獲取)支付，並預期代價的餘下部分(如有的話)將由有限合夥人按其各自於物業基金的權益(即各自50%)按比例向物業基金進一步出資以支付。

本集團擬向物業基金的出資將由本集團的內部資源撥付。

本集團於物業基金的權益將作為本公司的合營公司入賬，而不會作為本公司的附屬公司入賬。

## **物業基金的目的及投資範圍**

物業基金的設立目的為收購項目公司，而項目公司則持有該物業（其詳情載於本公告下文「目標集團及該物業的資料」一節）。

## **期限**

物業基金將持續營運，直至完成日期後5年屆滿為止（除非合夥人書面另行協定延長該期限）。物業基金的清盤將於完成日期起計五年屆滿時開始，屆時物業基金不得進一步開展業務，惟採取有序清盤物業基金事務、保障及變現物業基金資產及其在合夥人之間分派所需的行動除外。

## **所得款項分派**

除非有限合夥人另行協定外，否則物業基金及其投資所得款項將由GP酌情決定及按有限合夥人各自的出資比例以美元向彼等分派，並受有限合夥協議條款約束。

## **物業基金營運及管理**

GP將有全面權力及授權代表物業基金作出GP合理認為就物業基金的營運或促進物業基金的業務發展而言屬必需或適宜的所有事宜。

有限合夥人不得參與物業基金的營運或管理、開展或控制其業務及事務。

於完成日期，GP應就物業基金設立投資委員會。進一步詳情，請參閱本公告「股東協議－物業基金的投資委員會」一節。

## **管理費**

自完成日期開始直至物業基金清盤止，GP以作為物業基金普通合夥人的唯一身份，有權收取管理費，而就每名有限合夥人而言，管理費的年度金額相當於該有限合夥人總出資額的1%。

## **股東協議**

於二零一八年十二月二十一日（聯交所交易時段後），南勝、世基及GP亦就GP訂立股東協議，據此，訂約各方已就（其中包括）物業基金集團的營運及管理達成協議。

股東協議的主要條款如下。

### **GP 的主要業務**

GP 的主要業務是募集及管理物業基金，以收購目標公司及項目公司，進而持有及管理其資產，以及作為物業基金的普通合夥人。

### **物業基金集團的董事會代表及管理**

除明確保留予股東的事項或已由投資委員會另行決策的事宜外，除非適用法律、法規及規則另有規定，物業基金集團各成員公司的董事會負責彼等各自的所有事務。物業基金集團各成員公司的董事會將由四名董事組成，在南勝及世基各自於 GP 的權益百分比維持不變的情況下，其將各有權提名兩名董事。

物業基金集團成員公司董事會會議的法定人數至少有一名由南勝及世基各自委派的董事出席。倘董事會會議並無有效的法定人數，該會議可延期至其後五個營業日，而任何兩名出席該延期會議的董事即構成法定人數，惟擬就任何關鍵決定達成任何決議，仍要至少有一名由南勝及世基各自委派的董事出席。通過任何董事會決議案須獲得出席董事會會議的超過 50% 的董事批准。

### **物業基金的投資委員會**

GP 應就物業基金設立投資委員會。投資委員會須由 4 名成員組成，在南勝及世基各自於 GP 的權益百分比維持不變的情況下，南勝及世基將各有權提名兩名成員。

### **GP 的股東大會**

GP 的股東大會須由全體股東出席，且通過任何股東決議案須取得持有 GP 全部已發行股本不低於三分之二的股東批准。

### **轉讓 GP 股份的限制**

除股東協議另有規定外，未經 GP 另一股東書面同意，股東不得轉讓或以其他方式處置其持有 GP 股權任何部分或令其持有 GP 股權任何部分造成產權負擔。

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

## 出售協議

出售協議的主要條款如下：

### 日期

二零一八年十二月二十一日

### 訂約方

- (1) 賣方(本公司的全資附屬公司)，作為賣方；及
- (2) 買方(物業基金的全資附屬公司)，作為買方。

### 擬出售的資產

根據出售協議，賣方已同意出售而買方已同意收購目標公司的全部已發行股本。

目標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，而項目公司則持有該物業，即遠洋光華國際(北京)(位於中國北京市朝陽區CBD核心區的一幢甲級寫字樓)。有關目標集團及該物業的進一步資料載於本公告下文「目標集團及該物業的資料」一節。

### 代價

買賣目標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，須由買方按以下方式以美元支付予賣方：

- (a) 相等於人民幣1,800,000,000元的等值美元金額，須於完成當日支付；
- (b) 相等於外部融資(將由買方或其附屬公司獲取)金額的等值美元金額，須在外部融資每次提取的先決條件達成且每次提取外部融資已完成之日(預計首次提取不遲於二零一九年六月三十日)起計三個工作日內支付；及
- (c) 除訂約方另行協定外，代價尚未支付部分須於買方收到賣方通知後五個工作日內(或訂約方另行約定的其他日期)支付，而有關通知須於以下條件達成後發出(代價尚未支付部分預計不遲於二零一九年十二月三十一日前支付)：
  - (i) 總金額為約人民幣15.4億元的目標集團應收本集團款項已被全部收回；及
  - (ii) 相關停車位的業權轉讓登記已完成，且北京遠新已獲取相關所有權證明書。

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

就出售協議而言，任何以人民幣計值的金額換算為其他貨幣須以該金額到期日前的第五個工作日，中國人民銀行於上午11時正公佈的人民幣兌有關貨幣的收市匯率中間價計算。

代價由訂約方按一般商業條款公平磋商協定，並經參考(其中包括)中國物業市場近況、該物業的相關地點類似物業的當前市價、目標集團的未經審核綜合資產淨值，以及該物業的估值而釐定。

董事認為出售事項的條款及條件(包括代價)公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 完成

完成將在賣方及買方書面約定的一個工作日進行，惟有關日期不得遲於簽署出售協議後七個工作日。

### 目標集團及該物業的資料

目標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。目標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，而項目公司則持有該物業。項目公司的其餘5.97%(概約)股權目前由本公司另一家全資附屬公司持有，且於完成後，仍將由該附屬公司持有。

該物業為二零零九年落成的遠洋光華國際(北京)，乃位於中國北京市朝陽區CBD核心區的一幢甲級寫字樓，總建築面積約為108,000平方米。截至二零一八年六月三十日止六個月，該物業產生租金收入總額約人民幣156,000,000元(未經審核)，出租率約為93%。

### 目標集團的財務資料

下表概述根據中國會計準則編製的目標集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年十一月三十日止十一個月未經審核綜合財務業績：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一八年 十一月三十日 止十一個月 (未經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前溢利	872,977	478,699	456,698
除稅及非經常項目後溢利	646,344	357,611	340,086

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



於二零一八年十一月三十日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣38.36億元。

## 出售事項的財務影響

出售事項所得款項淨額(已扣除開支)預期約為人民幣53.8億元，將由本集團用作一般營運資金。出售事項產生的未經審核除稅前收益估計約為人民幣17.95億元，相當於代價與於二零一八年十一月三十日的未經審核目標集團擁有人應佔綜合資產淨值之間的差額。上述財務影響僅作說明用途，本公司因出售事項錄得的實際收益或虧損將由本公司核數師審閱及最終審核而定。

完成後，目標集團各成員公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不再於本公司綜合財務報表綜合入賬。

## 投資事項及出售事項的理由及裨益

透過投資事項及出售事項，本集團的投資回報及估值將得以提升，同時本集團將能夠保留其於目標公司的間接重要持份。本集團，作為物業基金的有限合夥人之一以及持有普通合夥人50%權益的股東，亦可從物業基金收取分派及管理費。自出售事項收回的現金流亦能夠降低本集團的槓桿比例及優化本集團的財務指標。出售事項亦預期為本集團帶來約人民幣17.95億元的收益(須待審核)，從而使股東的回報得以增加。

董事認為，有限合夥協議、股東協議、出售協議及其所涉交易(包括投資事項及出售事項)的條款屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

## 有關本集團、遠洋集團指定有限合夥人、南勝及賣方的資料

本公司為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。本公司的主要業務為投資控股。

遠洋集團指定有限合夥人為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，主要從事投資控股。

南勝為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，以及持有GP 50%權益的股東。其主要從事投資控股。

賣方為根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 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



本集團為一家國內領先的大型房地產開發商，在中國重點經濟區進行開發，包括京津冀地區、長三角地區、長江中游地區、珠三角地區及成渝地區。本集團主要從事中高端住宅物業開發、城市綜合體和寫字樓投資營運、物業服務、養老產業、物流地產、長租公寓、房地產基金、股權投資、資產管理和海外投資。

### 有關合資夥伴指定有限合夥人、世基及合資夥伴的資料

合資夥伴指定有限合夥人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合資夥伴的全資附屬公司，主要從事投資控股。

世基為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合資夥伴的全資附屬公司，以及持有 GP 50% 權益的股東。其主要從事投資控股。

合資夥伴為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合資夥伴指定有限合夥人、世基、合資夥伴及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

### 有關 GP 的資料

GP 為於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的合營公司，由南勝(本公司的全資附屬公司)及世基(合資夥伴的全資附屬公司)分別擁有 50%。GP 為物業基金的普通合夥人，主要從事物業基金(作為其普通合夥人)的管理。

### 有關買方的資料

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業基金的全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則就投資事項計算的一項或多項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，投資事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

此外，由於根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，出售事項亦構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

### 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

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「北京遠新」	指	北京遠新資產管理有限公司，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
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港、英屬處女群島、開曼群島及中國的銀行一般開放進行一般銀行業務的日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「CBD」	指	中央商務區
「世基」	指	世基投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合資夥伴的一家全資附屬公司，以及持有GP 50%權益的股東
「完成日期」	指	有限合夥人累計作出金額不少於有限合夥協議所載其各自約定出資金額的出資當日
「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)
「完成」	指	根據出售協議的條款及條件完成出售事項
「代價」	指	出售協議所載有關出售事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議的條款及條件向買方出售目標公司全部已發行股本的事項
「出售協議」	指	賣方與買方於二零一八年十二月二十一日就出售事項訂立的股權購買協議
「外部融資」	指	買方或其附屬公司就收購項目公司(或項目公司的控股公司)取得的外部融資

「GP」	指	SOL Property Fund GP II Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的合營公司，由南勝(本公司的全資附屬公司)及世基(合資夥伴的全資附屬公司)各自擁有50%
「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
「投資事項」	指	本集團根據有限合夥協議的條款及條件投資於物業基金的事項
「合資夥伴」	指	工銀國際投資管理有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「合資夥伴指定有限合夥人」	指	永帆國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合資夥伴的全資附屬公司及物業基金的有限合夥人
「有限合夥人」	指	遠洋集團指定有限合夥人與合資夥伴指定有限合夥人的統稱
「有限合夥協議」	指	遠洋集團指定有限合夥人、合資夥伴指定有限合夥人(作為有限合夥人)與GP(作為普通合夥人)於二零一八年十二月二十一日訂立的經修訂及經重述的豁免有限合夥協議，內容關於(其中包括)管理及投資物業基金
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	有限合夥人與GP的統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「中國會計準則」	指	中國企業會計準則
「項目公司」	指	北京龍澤源置業有限公司，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，由目標公司間接持有約94.03%及本公司另一家全資附屬公司持有約5.97%
「該物業」	指	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

「物業基金」	指	SOL Property Fund III LP，一家於開曼群島註冊的豁免有限合夥企業
「物業基金集團」	指	GP、物業基金之附屬公司及目標集團的合稱
「買方」	指	港匯創投有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業基金的全資附屬公司
「相關停車位」	指	根據日期為二零一五年九月二十八日，由項目公司及北京遠新訂立的一項協議，項目公司向北京遠新出售的368個停車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	南勝、世基及GP就(其中包括)物業基金集團的管理及事務於二零一八年十二月二十一日訂立的股東協議
「遠洋集團指定有限合夥人」	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物業基金的有限合夥人
「南勝」	指	南勝控股有限公司，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，以及持有GP 50%權益的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	城暉控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，完成前為本公司的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括項目公司)的合稱
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	迅榮創富有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「工作日」 指 除星期六、星期日或中國及香港公眾假期外的日子

「%」 指 百分比

承董事局命  
遠洋集團控股有限公司  
公司秘書  
黎燕萍

香港，二零一八年十二月二十三日

於本公告日期，董事包括執行董事李明先生、溫海成先生及沈培英先生；非執行董事趙立軍先生、符飛先生、方軍先生及栗利玲女士；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。