

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

須予披露交易

須予披露交易

董事局欣然宣佈，於二零一八年十二月十三日，轉讓方(本公司的全資附屬公司)、ABS 管理人(代表 ABS 行事)與基金管理人訂立基金份額轉讓協議，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。目標基金份額轉讓已於同日完成。

完成目標基金份額轉讓之後，ABS 通過基金持有項目公司，而項目公司則持有該等物業。根據 ABS，ABS 管理人(作為 ABS 的管理人)已向 ABS 持有人發行資產支持證券，而 ABS 持有人則享有該等物業產生的經濟利益。

根據 ABS 發行的資產支持證券分為 (i) 優先級類別證券(佔總發行量 90%)及 (ii) 次級類別證券(佔總發行量 10%)。轉讓方已認購次級類別證券的 50%，佔 ABS 之總發行量的 5%。資產支持證券將於上海證券交易所掛牌。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項、認購事項及其項下擬進行交易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、認購事項及其項下擬進行交易構成本公司須予披露交易，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

基金份額轉讓協議

基金份額轉讓協議的主要條款如下：

日期：二零一八年十二月十三日

訂約方：(a) 轉讓方(作為轉讓方)；
(b) ABS 管理人(作為受讓方，代表 ABS 行事)；及
(c) 基金管理人

標的事項：轉讓方同意出售且 ABS 管理人同意收購目標基金份額，即基金的 3,202,000,000 個每個面值人民幣 1.00 元的份額，其中人民幣 1,000,000 元已由轉讓方實繳出資，而人民幣 3,201,000,000 元尚未實繳出資。

基金管理人已同意目標基金份額之轉讓。

目標基金份額的價值(即人民幣 3,202,000,000 元)乃根據下文所述基金就收購項目公司應付總金額，加上就基金之設立及運作預期所需費用及開支而釐定。

代價：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 管理人應通過動用根據 ABS 籌集的所得款項於相關財務交割要求獲達成(或獲 ABS 管理人豁免)之日以現金向轉讓方指定的賬戶支付代價。

ABS 管理人亦應通過動用根據 ABS 籌集的所得款項於轉讓日期實繳金額為人民幣 3,201,000,000 元的目標基金份額剩餘出資(即目標基金份額價值人民幣 3,202,000,000 元與代價人民幣 1,000,000 元的差額)。

於本公告日期，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)。根據有關內部重組，轉讓方已向基金轉讓項目公司的股權，而項目公司則持有該等物業。

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

上文所述基金應付的總金額乃由訂約方參考(其中包括)中國房地產市場的近況、相關地區同類型物業的現行市價,以及獨立估值師於二零一八年七月三十一日對該等物業的估值約人民幣3,200,000,000元,按一般商業條款經公平磋商後釐定及協定。

待基金所有份額獲實繳出資(即目標基金份額已按上文所述獲ABS管理人實繳出資)後,基金管理人將動用基金的實繳出資金額悉數償還該等未償付金額。

完成

向ABS管理人(代表ABS行事)轉讓目標基金份額已於基金份額轉讓協議日期(即二零一八年十二月十三日,該日為ABS設立之日)完成。

於本公告日期,目標基金份額已獲ABS管理人實繳出資,而上文所述由基金根據內部重組項下應付本集團的金額將在切實可行情況下盡快由基金管理人償付。

ABS及認購事項

完成目標基金份額轉讓之後,ABS通過基金持有項目公司,而項目公司則持有該等物業。根據ABS,ABS管理人(作為ABS的管理人)已向ABS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。資產支持證券的價值乃根據上文所述ABS就收購目標基金份額應付的總金額,加上就ABS之設立及運作預期所需費用及開支而釐定。

根據ABS發行的資產支持證券分為(i)優先級類別證券,即優先A1類別(金額為人民幣1,601,500,000元)及優先A2類別(金額為人民幣1,281,200,000元)(分別佔總發行人量50%及40%);及(ii)次級類別證券(金額為人民幣320,300,000元)(佔總發行人量10%)。資產支持證券將於上海證券交易所掛牌。

資產支持證券的期限不超過五年(即三年期,加上兩年處分期)。優先級類別證券(於本公告日期由中誠信證券評估有限公司給予之信用評級為AAA_{sf})具有固定票面利率,優先A1類別為5.5%,優先A2類別為6.0%(倘證券及轉讓方之信用評級分別下調至AA₊_{sf}及AA₊或以下,有關利率將增加0.3%)。次級類別證券並無固定票面利率,但享有ABS在支付相關成本、開支,以及按規定向優先級類別證券持有人作出分派後所作出的餘下分派。

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

轉讓方及其他次級類別證券持有人各自已於二零一八年十二月十一日與ABS管理人訂立個別認購協議以認購次級類別證券的50%，有關金額為人民幣160,150,000元，佔ABS總發行量的5%。

轉讓方及其他次級類別證券持有人(各自為次級類別證券50%的認購人)亦於二零一八年十二月十三日與ABS管理人訂立增信協議(「增信協議」)，據此，倘若ABS沒有足夠資產向優先級類別證券持有人支付規定的分派，轉讓方及其他次級類別證券持有人就任何差額具有補足責任，並須留存相當於該等物業原估值與任何後續估值之間差額的金額，以確保履行有關責任。轉讓方及其他次級類別證券持有人協定，彼等將按其各自於ABS的投資金額比例(即各自為50%)承擔上述責任。

轉讓方及其他次級類別證券持有人亦於二零一八年十二月十三日與ABS管理人及基金管理人訂立優先收購權協議，據此，倘ABS踏入到期處分期(即自ABS設立滿三年後)，轉讓方及其他次級類別證券持有人獲授予優先收購權以收購(a)由ABS所持有的所有基金份額；(b)由基金所持有的項目公司所有或部分股權及債務權益；及(c)由項目公司所持有的所有或部分物業或相關權益(「優先收購權」)，而轉讓方及／或其他次級類別證券持有人則須就優先收購權按年支付費用予ABS，年度費用金額相當於目標基金份額總值約1%至2%。另外，在資產支持證券年期的任何期間，轉讓方及其他次級類別證券持有人亦於ABS管理人在發生某些提前處分觸發事件後根據ABS對其資產作出處分時擁有優先收購權。

ABS將於ABS管理人出售所有ABS資產及根據ABS將所得款項分派予ABS持有人後終止。

出售事項的財務影響

出售事項的未經審核除稅前收益估計約為人民幣263,000,000元，有關金額代表基金根據上文「基金份額轉讓協議—代價」一節所述之內部重組就轉讓項目公司股權應付的代價與項目公司於二零一八年十二月十二日的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。

出售事項所得款項預計為人民幣3,201,000,000元，本集團預期將有關所得款項用作一般營運資金。

認購事項由本集團內部資源撥付。

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

出售事項完成後，基金以及各項目公司的財務業績將不再於本集團的財務業績綜合入賬，且基金以及各項目公司已不再為本集團的附屬公司。

出售事項、認購事項及據此擬進行交易的理由及裨益

ABS 為本集團所建設之投資物業提供了資本退出渠道。透過出售事項及 ABS，本集團之資產將得以盤活，而其現金流及估值亦得以提升。出售事項產生的現金流亦能夠進一步支持本集團的主營業務發展。

此外，本集團對項目公司之表現充滿信心。透過認購事項及其項下擬進行之交易，在 ABS 支付相關成本及開支，以及按規定向優先級類別證券持有人作出分派後，本集團將享有 ABS 餘下分派的 50%。本集團亦將能夠分享於 ABS 出售相關資產後可能增加的資產價值。訂立優先收購權協議亦讓本集團有機會在計及當時物業市場狀況及本公司發展策略後重新購入 ABS 的相關資產。

董事認為，基金份額轉讓協議、認購事項以及其項下擬進行交易（包括訂立增信協議）及優先收購權協議的條款乃一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本公司是一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。

轉讓方為本公司的全資附屬公司及在中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發業務。

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、珠三角地區以及成渝地區，以及其他重點核心城市。本集團主要從事中高端住宅開發、城市綜合體和寫字樓投資運營、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、資產管理及海外投資。

有關 ABS 及 ABS 管理人的資料

ABS 管理人是一間於中國成立的有限責任公司，其為前海開源基金管理有限公司的附屬公司，主要從事特定客戶的資產管理業務及中國證監會許可的其他業務。

ABS 是由 ABS 管理人設立及管理的資產支持專項計劃，以透過向 ABS 持有人發行金額為人民幣 3,203,000,000 元的資產支持證券（將於上海證券交易所掛牌）將該等物業證券化。

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

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，ABS 管理人(包括其最終實益擁有人)為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人士。

有關基金及基金管理人的資料

基金管理人為一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事基金管理、投資管理及相關諮詢服務、股權投資及財務顧問服務業務。

基金為基金管理人根據中國適用法律設立的一項私募基金。於出售事項前，基金的全部份額由轉讓方持有。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，基金管理人(包括其最終實益擁有人)為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人士。

有關項目公司及該等物業的資料

各項目公司為於中國成立的有限責任公司，於出售事項前，各項目公司為本公司的全資附屬公司。該等公司主要業務為投資控股，持有該等物業(即北京及天津的購物中心)。

該等物業的詳情載列如下：

物業名稱：	遠洋未來廣場 (北京)	遠洋山水未來匯 (北京)	遠洋未來廣場 (天津)(包括配套 附屬設施)
物業擁有人：	北京睿鴻	北京睿暉	天津遠馳
位置：	中國北京市 朝陽區 北四環東路 73 號	中國北京市 石景山區 玉泉路 59 號	中國天津市 河東區華捷道 7-21 號(單號) 新開路 71 號
總建築面積：	約 62,398 平方米	約 26,852 平方米	約 166,386 平方米
可出租總面積：	約 31,223 平方米	約 24,798 平方米	商業：約 41,212 平方米； 會所：約 1,516 平方米； 1,175 個停車位

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

土地用途：	住宅、商業、辦公、 地下辦公(物業管理 用房)、地下商業、 地下車庫及地下倉儲	商務金融用地及 其他商服用地	其他商服用地、 公共設施用地、 公共基礎設施 用地及住宅用地
-------	--	-------------------	---

項目公司的財務資料

北京睿鴻及北京睿暉於二零一八年二月為持有各自該等物業而成立。根據北京睿鴻及北京睿暉的管理賬目，於二零一八年二月二十二日(註冊成立日期)至二零一八年十一月三十日期間北京睿鴻及北京睿暉的財務資料如下：

二零一八年二月二十二日至
二零一八年十一月三十日期間
(未經審核)
人民幣元

	北京睿鴻	北京睿暉
除稅前溢利	26,264,584	6,996,676
除稅後溢利	26,264,299	6,991,871

根據天津遠馳按中國會計準則編製的經審核財務報表，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度天津遠馳的財務資料如下：

截至
二零一六年
十二月三十一日
止年度
(經審核)
人民幣元

截至
二零一七年
十二月三十一日
止年度
(經審核)
人民幣元

除稅前(虧損)/溢利	(54,907,145)	53,515,487
除稅後(虧損)/溢利	(54,907,145)	53,515,487

於二零一八年十一月三十日，北京睿鴻、北京睿暉及天津遠馳各自的未經審核資產淨值分別為人民幣356,817,210元、人民幣175,630,096元及人民幣597,327,200元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則就出售事項、認購事項及其項下擬進行交易(包括訂立增信協議)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、認購事項及其項下擬進行交易構成本公司須予披露交易，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，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「ABS」	指	由ABS管理人管理的資產支持專項計劃，以透過向ABS持有人發行金額為人民幣3,203,000,000元的資產支持證券將該等物業證券化
「ABS持有人」	指	根據ABS發行的資產支持證券的持有人
「ABS管理人」	指	前海開源資產管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為ABS的管理人
「北京睿鴻」	指	北京睿鴻商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「北京睿暉」	指	北京睿暉商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，一間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)
「增信協議」	具有	本公告「ABS及認購事項」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	透過向ABS轉讓目標基金份額向ABS出售於項目公司的權益
「基金」	指	中聯前源－遠洋集團一號私募投資基金
「基金份額轉讓協議」	指	轉讓方、ABS管理人(代表ABS行事)及基金管理人就向ABS轉讓目標基金份額訂立的日期為二零一八年十二月十三日的基金份額轉讓協議
「基金管理人」	指	中聯前源不動產基金管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為基金的管理人

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」	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
「其他次級類別證券持有人」	指	一間於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發，為次級類別證券50%的認購人，亦為本公司的業務夥伴及若干非重要附屬公司的主要股東
「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
「優先收購權協議」	指	轉讓方、其他次級類別證券持有人、ABS管理人及基金管理人訂立的日期為二零一八年十二月十三日的優先收購權協議
「項目公司」	指	(i) 北京睿鴻、(ii) 北京睿暉及(iii) 天津遠馳的統稱，於出售事項前各為本公司的全資附屬公司
「該等物業」	指	(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)的統稱
「優先收購權」	具有	本公告「ABS及認購事項」一節所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「優先級類別證券」	指	根據ABS發行的優先級類別資產支持證券
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級類別證券」	指	根據ABS發行的次級類別資產支持證券
「認購事項」	指	轉讓方認購次級類別證券的50%之事項

「目標基金份額」	指	轉讓方於基金中持有的全部權益，即為3,202,000,000個每個面值人民幣1.00元的基金份額，其中人民幣1,000,000元已由轉讓方實繳出資，而人民幣3,201,000,000元尚未實繳出資
「天津遠馳」	指	天津市遠馳房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「轉讓日期」	指	目標基金份額由轉讓方轉讓予ABS管理人的日期，即ABS設立之日期(即二零一八年十二月十三日)
「轉讓方」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	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。