

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**

## 須予披露交易及關連交易

董事局宣佈，於二零一九年六月二十日（聯交所交易時段後），傑寧（本公司的全資附屬公司）、投資者及目標公司訂立修訂協議，據此，訂約方已協定董事局組成變更，此後目標公司將不再為本公司的非全資附屬公司，並將成為本公司的聯營公司，而目標公司的財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及綜合入賬。

根據上市規則第十四章，由於出售事項的一項或多項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

此外，於本公告日期，各投資者為目標公司的主要股東，而目標公司於董事局組成變更前為本公司的非全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，各投資者於修訂協議訂立之時為本公司於附屬公司層面的關連人士，而出售事項亦構成本公司的關連交易。

由於董事局已批准出售事項，及獨立非執行董事已確認出售事項的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，因此根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

此外，於認購事項前，本集團（作為母公司）已向目標集團提供公司間貸款及擔保。於董事局組成變更後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司的聯營公司，而根據上市規則第十四章，繼續提供公司間貸款及擔保將構成本公司的交易。根據上市規則第十四章，由於公司間貸款及擔保合計的一項或多項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故繼續提供公司間貸款及擔保構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

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

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年二月三日的公告，內容有關(其中包括)(i)認購事項(認購事項已於二零一九年二月二十七日完成)；及(ii)傑寧、投資者及目標公司之間的股東協議的訂立(股東協議已於認購事項完成後生效)。

董事局宣佈，於二零一九年六月二十日(聯交所交易時段後)，傑寧(本公司的全資附屬公司)、投資者及目標公司訂立修訂協議，據此，訂約方已協定董事局組成變更。

## 修訂協議

修訂協議的主要條款如下：

### 日期

二零一九年六月二十日

### 訂約方

- (1) 第一名投資者 A；
- (2) 第一名投資者 B；
- (3) 第二名投資者；
- (4) 傑寧；及
- (5) 目標公司。

### 標的事宜

根據修訂協議，訂約方已協定董事局組成變更，據此，於修訂協議生效後(即修訂協議訂約方簽署修訂協議後)(i)第一名投資者有權共同任命兩名成員加入目標公司董事局；(ii)第二名投資者有權任命一名成員加入目標公司董事局；及(iii)傑寧有權任命四名成員加入目標公司董事局。目標公司董事局的主席及執行董事仍由傑寧任命的董事擔任。

目標公司董事局於董事局組成變更前後的組成如下：

	由以下人士任命的董事數目：			
	第一名 投資者	第二名 投資者	傑寧	總計
董事局組成變更前	1	1	5	7
董事局組成變更後	2	1	4	7

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

儘管本集團(通過傑寧)仍控制目標公司董事局大多數成員的組成，於董事局組成變更後，本集團不再有權委任目標公司三分之二或以上的董事，即批准目標集團年度預算及業務計劃所需人數。因此，根據香港財務報告準則的現行會計準則，目標公司將不再入賬列為本公司的附屬公司，及目標公司的財務業績將不再於本集團的綜合賬目中入賬及綜合入賬。因此，訂立修訂協議及其項下擬進行之董事會組成變更根據相關會計準則將被視為本集團視作出售目標公司之額外權益，即出售事項。

除本公告所披露者外，股東協議的所有其他主要條款及規定保持不變，而股東協議的主要條款已披露於本公司日期為二零一九年二月三日的公告內。

### 有關目標集團的資料

目標公司是一間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。目標集團主要從事地產投資、股權投資、投資顧問、海外投資及其他業務。

### 目標集團的財務資料

下表概述目標集團根據國際財務報告準則編製的截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務業績：

	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 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前溢利	713,490	454,325
除稅及非經常項目後溢利	583,021	330,491

於二零一九年五月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣7,805,000,000元。

來自出售事項的未經審核除稅前收益估計約為人民幣356,000,000元，代表於出售事項時本集團持有目標集團份額的公允價值與賬面價值之間的差額。列示上述財務影響僅供說明用途，本公司將錄得的出售事項產生的收益或虧損的實際款項將須由本公司的核數師審閱及最終審計。

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

此外，於認購事項前，本集團(作為母公司)已向目標集團提供無抵押公司間貸款及擔保。於本公告日期，公司間貸款及擔保之詳情如下：

類別	於本公告日期 尚未償還金額 人民幣千元(約數)	於本公告日期的 年利率	到期日
<b>公司間貸款</b>			
永續債	2,000,000	6% (每5年增加 1%，上限為8%)	不適用(永續)
委託貸款	245,000	10%	按要求償還
貸款	2,380,000	—	按要求償還
<b>擔保</b>			
	250,000 (註1)	不適用	2021年9月20日
	92,000 (註2)	不適用	2021年5月31日
<b>總數</b>	<b>4,967,000</b>		

註：

- (1) 該擔保由遠洋集團(中國)(本公司一家全資附屬公司)向中國光大銀行股份有限公司廣州分行提供，以擔保一家目標集團成員公司於一份借款合同項下的付款責任。
- (2) 該擔保由遠洋集團(中國)(本公司的一家全資附屬公司)向中建投租賃股份有限公司提供，以擔保一家目標集團成員公司於一份融資租賃合同項下的付款責任。

於董事局組成變更後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司的聯營公司，而根據上市規則第十四章，繼續提供公司間貸款及擔保將構成本公司的交易。

#### 訂立修訂協議及繼續公司間貸款及擔保的理由及裨益

自於二零一九年二月透過認購事項向目標公司引薦投資者以來，本集團一直就往後目標集團的管理及企業管治與投資者進行協商。為進一步加強目標集團的企業管治及內部控制，同時加強目標公司與其股東之間的協同合作效應，傑寧與投資者共同協商後決定，第一名投資者有權任命一名額外成員加入目標公司董事局，以替代本集團任命的其中一名董事。董事局組成變更亦能增強投資者對目標集團的信心，同時加強目標公司與其股

東之間的協同合作效應，從長遠來看，有利於目標集團。本集團仍將在目標公司董事局七名代表中保留四名代表，而目標公司的主席及執行董事亦將繼續由本集團任命的董事擔任。因此，本集團仍能對目標集團的運營及管理行使重大影響力。

同時，於認購事項前，本集團（作為母公司）已向目標集團提供公司間貸款及擔保以滿足其營運需求。儘管目標集團仍處於前期投資階段並將繼續需要資金以成長及發展，本集團，作為目標集團的創建人及持有目標公司49%權益的單一最大股東，仍堅信目標集團的發展潛力和業務前景，預期其於投資期後將帶來有價值的豐厚回報。繼續為目標集團提供公司間貸款及擔保將避免目標集團的運營出現不必要的中斷，從而使本集團受益。

經考慮以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，修訂協議及其項下擬進行的董事局組成變更乃按一般商業條款訂立，而出售事項及繼續提供公司間貸款及擔保屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### **有關傑寧及本集團的資料**

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。

傑寧是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

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。

### **有關投資者的資料**

第一名投資者A和第一名投資者B的最終實益擁有人相同。第一名投資者A為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。第一名投資者B為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，第一名投資者共同持有目標公司25.5%的股權。

第二名投資者為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，第二名投資者持有目標公司25.5%的股權。

**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

各投資者為目標公司的主要股東，而目標公司於董事局組成變更前為本公司的非全資附屬公司。因此，各投資者於修訂協議訂立之時為本公司於附屬公司層面的關連人士。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第十四章，由於出售事項的一項或多項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

此外，於本公告日期，各投資者為目標公司的主要股東，而目標公司於董事局組成變更前為本公司的非全資附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，各投資者於修訂協議訂立之時為本公司於附屬公司層面的關連人士，而出售事項亦構成本公司的關連交易。

由於董事局已批准出售事項，及獨立非執行董事已確認出售事項的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，因此根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

概無董事於出售事項中擁有重大權益，亦無董事放棄就相關決議案進行投票。

於董事局組成變更後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司的聯營公司，而根據上市規則第十四章，繼續提供公司間貸款及擔保將構成本公司的交易。根據上市規則第十四章，由於公司間貸款及擔保合計的一項或多項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，故繼續提供公司間貸款及擔保構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

### 釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「修訂協議」	指	傑寧、投資者及目標公司於二零一九年六月二十日訂立的修訂協議，內容有關修訂股東協議的若干條款
「董事局」	指	董事局
「董事局組成變更」	指	修訂協議項下擬進行的目標公司董事局組成變更

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

「本公司」	指	Sino-Ocean Group Holding Limited (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)
「關連人士」		具有上市規則所賦予該詞彙的涵義
「出售事項」	指	因董事局組成變更導致視作本集團出售目標公司權益的事項
「董事」	指	本公司董事
「第一名投資者」	指	第一名投資者 A 及第一名投資者 B 的統稱
「第一名投資者 A」	指	Charm Reliance International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名投資者
「第一名投資者 B」	指	Delight Finance International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名投資者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本集團提供的擔保，以保證目標集團的付款責任
「傑寧」	指	Heroic Peace Limited (傑寧有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈及／或採納的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會不時頒佈及／或採納的國際財務報告準則
「公司間貸款」	指	由本集團向目標集團提供的公司間貸款及／或借款，及／或目標集團向本集團發行的永續債
「投資者」	指	第一名投資者及第二名投資者的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二名投資者」	指	Leading Bright Investment Limited (領昱投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為其中一名投資者
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	傑寧、投資者及目標公司於二零一九年二月一日就(其中包括)目標公司的管理及事務訂立的股東協議
「遠洋集團(中國)」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一間根據中國法律成立的公司，為本公司全資附屬公司
「認購事項」	指	投資者根據認購協議的條款及條件合共認購目標公司5,100股每股面值1.00美元的普通股(相當於緊隨認購事項完成後目標公司已發行股份總數的51%)的事項
「認購協議」	指	傑寧、投資者及目標公司於二零一九年二月一日就認購事項訂立的認購協議
「主要股東」		具有上市規則所賦予該詞彙的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Fortune Joy Ventures Limited (瑞喜創投有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標公司董事局」	指	目標公司的董事局
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司的統稱
「%」	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，二零一九年六月二十日

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。

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