

债券代码:

122437

122436

122401

122497

122498

136436

143402

143666

债券简称:

15远洋01

15远洋02

15远洋03

15远洋04

15远洋05

16远洋01

17远洋01

18远洋01

## 远洋控股集团(中国)有限公司关于控股股东出售、转让资产的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如有董事或具有同等职责的人员对临时公告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司应当在公告中作特别提示。

远洋控股集团(中国)有限公司控股股东远洋集团控股有限公司于二零一八年十二月二十一日订立了有限合伙协议及出售协议，考虑到出售资产对价金额为53.8亿元人民币、出售事项产生的未经审核除税前收益估计约为人民币17.95亿元，金额较大，因此为保证信息披露的时效性，保护投资机构利益，特此对该事项进行信息披露。

本次资产转让事项不会对企业生产经营、财务状况及偿债能力产生重大影响；亦对债券持有人无不利影响。远洋控股集团(中国)有限公司将进一步根据上海证券交易所信息披露要求对本次资产出售情况进行信息披露，烦请投资机构注意。

具体事项如下：

**远洋集团控股有限公司关于  
(1)投资物业基金  
及  
(2)出售物业控股公司予物业基金  
之  
须予披露交易**

**投资物业基金**

董事局欣然宣布，于二零一八年十二月二十一日（联交所交易时段后），(i)远洋集团指定有限合伙人（本公司的全资附属公司）、(ii)合资伙伴指定有限合伙人（合资伙伴的全资附属公司）、及(iii) GP（本公司的合营公司，由南胜（本公司的全资附属公司）及世基（合资伙伴的全资附属公司）分别拥有50%）订立有限合伙协议，据此，订约方协定（其中包括）管理及投资物业基金。物业基金的设立目的为收购项目公司。南胜、世基及GP亦于同日订立股东协议，据此，订约方协定（其中包括）物业基金集团的营运及管理。

**出售物业控股公司予物业基金**

紧随有限合伙协议签署后，于二零一八年十二月二十一日（联交所交易时段后），卖方（本公司的全资附属公司）与买方（物业基金的全资附属公司）订立出售协议，据此，卖方同意出售而买方同意收购目标公司的全部已发行股本。

目标公司的主要资产为其所间接持有的项目公司94.03%（概约）股权，而项目公司则持有该物业，即远洋光华国际（北京）（位于中国北京市朝阳区CBD核心区的一幢甲级写字楼）。

### 投资事项及出售事项的理由及裨益

透过投资事项及出售事项，本集团的投资回报及估值将得以提升，同时本集团将能够保留其于目标公司的间接重要持份。本集团，作为物业基金的有限合伙人之一以及持有普通合伙人50%权益的股东，亦可从物业基金收取分派及管理费。自出售事项收回的现金流亦能够降低本集团的杠杆比例及优化本集团的财务指标。出售事项亦预期为本集团带来约人民币17.95亿元的收益（须待审核），从而使股东的回报得以增加。

完成后，目标集团各成员公司将不再是本公司的附属公司，其财务业绩将不再于本公司综合财务报表综合入账。

### 上市规则的涵义

由于根据上市规则就投资事项计算的一项或多项适用百分比率高于5%但低于25%，投资事项构成本公司的须予披露交易，须遵守上市规则第十四章项下的申报及公告规定。

此外，由于根据上市规则就出售事项计算的一项或多项适用百分比率高于5%但低于25%，出售事项亦构成本公司的须予披露交易，须遵守上市规则第十四章项下的申报及公告规定。

### 有限合伙协议

有关物业基金的有限合伙协议主要条款如下：

#### 日期

二零一八年十二月二十一日

#### 订约方

- (1) 远洋集团指定有限合伙人（本公司的全资附属公司），作为有限合伙人；
- (2) 合资伙伴指定有限合伙人（合资伙伴的全资附属公司），作为有限合伙人；及
- (3) GP（本公司的合营公司，由南胜（本公司的全资附属公司）及世基（合资伙伴的全资附属公司）分别拥有50%），作为普通合伙人。

#### 物业基金

物业基金为一家根据开曼群岛二零一八年豁免有限合伙法于开曼群岛注册的豁免有限合伙企业。

## 约定出资额

根据有限合伙协议，有限合伙人于物业基金的约定出资额如下：

有限合伙人	约定出资额	约定出资 总额占比
远洋集团指定有限合伙人	人民币900,000,000元的等值美元	50%
合资伙伴指定有限合伙人	人民币900,000,000元的等值美元	50%

各有限合伙人须于GP厘定及GP向有限合伙人发出的提款通知中订明的日期以美元等值出资，惟有关通知须至少于提款通知内所订明的到期日前三个营业日发出。就有限合伙协议而言，任何以人民币计值的金额换算为美元（反之亦然）须以确定相关金额之日前第五个营业日或有限合伙人同意的该等其他日期，中国人民银行于上午11时正公布的人民币兑美元的收市汇率中间价计算（反之亦然）。

各有限合伙人的出资金额由订约方公平协商，并经参考（其中包括）物业基金的预计资本需求及彼等各自于物业基金的权益百分比（即50%）而厘定。

各合伙人已同意，除非合伙人另有约定，否则完成日期（即有限合伙人累计出资金额不少于上文所载其各自约定出资金额的出资当日）不得迟于二零一八年十二月三十一日。

有关出售事项的代价（其进一步详情载于本公告下文「出售协议－代价」一节）将以有限合伙协议所规定的约定出资额（如上文所载）及外部融资（由买方或其附属公司获取）支付，并预期代价的余下部分（如有的话）将由有限合伙人按其各自于物业基金的权益（即各自50%）按比例向物业基金进一步出资以支付。

本集团拟向物业基金的出资将由本集团的内部资源拨付。

本集团于物业基金的权益将作为本公司的合营公司入账，而不会作为本公司的附属公司入账。

### **物业基金的目的及投资范围**

物业基金的设立目的为收购项目公司，而项目公司则持有该物业（其详情载于本公告下文「目标集团及该物业的资料」一节）。

### **期限**

物业基金将持续营运，直至完成日期后5年届满为止（除非合伙人书面另行协定延长该期限）。物业基金的清盘将于完成日期起计五年届满时开始，届时物业基金不得进一步开展业务，惟采取有序清盘物业基金事务、保障及变现物业基金资产及其在合伙人之间分派所需的行动除外。

### **所得款项分派**

除非有限合伙人另行协定外，否则物业基金及其投资所得款项将由GP酌情决定及按有限合伙人各自的出资比例以美元向彼等分派，并受有限合伙协议条款约束。

### **物业基金营运及管理**

GP将有全面权力及授权代表物业基金作出GP合理认为就物业基金的营运或促进物业基金的业务发展而言属必需或适宜的所有事宜。

有限合伙人不得参与物业基金的营运或管理、开展或控制其业务及事务。

于完成日期，GP应就物业基金设立投资委员会。进一步详情，请参阅本公告「股东协议－物业基金的投资委员会」一节。

### **管理费**

自完成日期开始直至物业基金清盘止，GP以作为物业基金普通合伙人的唯一身份，有权收取管理费，而就每名有限合伙人而言，管理费的年度金额相当于该有限合伙人总出资额的1%。

### **股东协议**

于二零一八年十二月二十一日（联交所交易时段后），南胜、世基及GP亦就GP订立股东协议，据此，订约各方已就（其中包括）物业基金集团的营运及管理达成协议。

股东协议的主要条款如下。

### ***GP的主要业务***

GP的主要业务是募集及管理物业基金，以收购目标公司及项目公司，进而持有及管理其资产，以及作为物业基金的普通合伙人。

### ***物业基金集团的董事会代表及管理***

除明确保留予股东的事项或已由投资委员会另行决策的事宜外，除非适用法律、法规及规则另有规定，物业基金集团各成员公司的董事会负责彼等各自的所有事务。物业基金集团各成员公司的董事会将由四名董事组成，在南胜及世基各自于GP的权益百分比维持不变的情况下，其将各有权提名两名董事。

物业基金集团成员公司董事会会议的法定人数至少有一名由南胜及世基各自委派的董事出席。倘董事会会议并无有效的法定人数，该会议可延期至其后五个营业日，而任何两名出席该延期会议的董事即构成法定人数，惟拟就任何关键决定达成任何决议，仍要至少有一名由南胜及世基各自委派的董事出席。通过任何董事会决议案须获得出席董事会会议的超过50%的董事批准。

### ***物业基金的投资委员会***

GP应就物业基金设立投资委员会。投资委员会须由4名成员组成，在南胜及世基各自于GP的权益百分比维持不变的情况下，南胜及世基将各有权提名两名成员。

### ***GP的股东大会***

GP的股东大会须由全体股东出席，且通过任何股东决议案须取得持有GP全部已发行股本不低于三分之二的股东批准。

### ***转让GP股份的限制***

除股东协议另有规定外，未经GP另一股东书面同意，股东不得转让或以其他方式处置其持有GP股权任何部分或令其持有GP股权任何部分造成产权负担。

## 出售协议

出售协议的主要条款如下：

### 日期

二零一八年十二月二十一日

### 订约方

- (1) 卖方（本公司的全资附属公司），作为卖方；及
- (2) 买方（物业基金的全资附属公司），作为买方。

### 拟出售的资产

根据出售协议，卖方已同意出售而买方已同意收购目标公司的全部已发行股本。

目标公司的主要资产为其所间接持有的项目公司94.03%（概约）股权，而项目公司则持有该物业，即远洋光华国际（北京）（位于中国北京市朝阳区CBD核心区的一幢甲级写字楼）。有关目标集团及该物业的进一步资料载于本公告下文「目标集团及该物业的资料」一节。

### 代价

买卖目标公司全部已发行股本的代价为人民币5,383,815,855元的等值美元，须由买方按以下方式以美元支付予卖方：

- (a) 相等于人民币1,800,000,000元的等值美元金额，须于完成当日支付；
- (b) 相等于外部融资（将由买方或其附属公司获取）金额的等值美元金额，须在外部融资每次提取的先决条件达成且每次提取外部融资已完成之日（预计首次提取不迟于二零一九年六月三十日）起计三个工作日内支付；及
- (c) 除订约方另行协定外，代价尚未支付部分须于买方收到卖方通知后五个工作日内（或订约方另行约定的其他日期）支付，而有关通知须于以下条件达成后发出（代价尚未支付部分预计不迟于二零一九年十二月三十一日前支付）：
  - (i) 总金额为约人民币15.4亿元的目标集团应收本集团款项已被全部收回；及
  - (ii) 相关停车位的业权转让登记已完成，且北京远新已获取相关所有权证明书。

就出售协议而言，任何以人民币计值的金额换算为其他货币须以该金额到期日前的第五个工作日，中国人民银行于上午11时正公布的人民币兑有关货币的收市汇率中间价计算。

代价由订约方按一般商业条款公平磋商协定，并经参考（其中包括）中国物业市场近况、该物业的相关地点类似物业的当前市价、目标集团的未经审核综合资产净值，以及该物业的估值而厘定。

董事认为出售事项的条款及条件（包括代价）公平合理，并符合本公司及股东的整体利益。

### **完成**

完成将在卖方及买方书面约定的一个工作日进行，惟有关日期不得迟于签署出售协议后七个工作日。

### **目标集团及该物业的资料**

目标公司于英属处女群岛注册成立的有限公司，其主要业务为投资控股。目标公司的主要资产为其所间接持有的项目公司94.03%（概约）股权，而项目公司则持有该物业。项目公司的其余5.97%（概约）股权目前由本公司另一家全资附属公司持有，且于完成后，仍将由该附属公司持有。

该物业为二零零九年落成的远洋光华国际（北京），乃位于中国北京市朝阳区CBD核心区的一幢甲级写字楼，总建筑面积约为108,000平方米。截至二零一八年六月三十日止六个月，该物业产生租金收入总额约人民币156,000,000元（未经审核），出租率约为93%。

### **目标集团的财务资料**

下表概述根据中国会计准则编制的目标集团截至二零一七年十二月三十一日止两个年度及截至二零一八年十一月三十日止十一个月未经审核综合财务业绩：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未经审核) 人民币千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未经审核) 人民币千元	截至 二零一八年 十一月三十日 止十一个月 (未经审核) 人民币千元
除税及非经常项目前溢利	872,977	478,699	456,698
除税及非经常项目后溢利	646,344	357,611	340,086

于二零一八年十一月三十日，目标集团的未经审核综合资产净值约为人民币38.36亿元。

### **出售事项的财务影响**

出售事项所得款项净额（已扣除开支）预期约为人民币53.8亿元，将由本集团用作一般营运资金。出售事项产生的未经审核除税前收益估计约为人民币17.95亿元，相当于代价与于二零一八年十一月三十日的未经审核目标集团拥有人应占综合资产净值之间的差额。上述财务影响仅作说明用途，本公司因出售事项录得的实际收益或亏损将由本公司核数师审阅及最终审核而定。

完成后，目标集团各成员公司将不再是本公司的附属公司，其财务业绩将不再于本公司综合财务报表综合入账。

### **投资事项及出售事项的理由及裨益**

透过投资事项及出售事项，本集团的投资回报及估值将得以提升，同时本集团将能够保留其于目标公司的间接重要持份。本集团，作为物业基金的有限合伙人之一以及持有普通合伙人50%权益的股东，亦可从物业基金收取分派及管理费。自出售事项收回的现金流亦能够降低本集团的杠杆比例及优化本集团的财务指标。出售事项亦预期为本集团带来约人民币17.95亿元的收益（须待审核），从而使股东的回报得以增加。

董事认为，有限合伙协议、股东协议、出售协议及其所涉交易（包括投资事项及出售事项）的条款属公平合理，且符合本公司与股东的整体利益。

### **有关本集团、远洋集团指定有限合伙人、南胜及卖方的资料**

本公司为根据香港法例注册成立的有限公司，其股份于联交所主板上市。本公司的主要业务为投资控股。

远洋集团指定有限合伙人于英属处女群岛注册成立的有限公司，为本公司的全资附属公司，主要从事投资控股。

南胜为一家于英属处女群岛注册成立的有限公司，为本公司的全资附属公司，以及持有GP 50%权益的股东。其主要从事投资控股。

卖方为根据香港法例注册成立的有限公司，为本公司的全资附属公司，主要从事投资控股。

本集团为一家国内领先的大型房地产开发商，在中国重点经济区进行开发，包括京津冀地区、长三角地区、长江中游地区、珠三角地区及成渝地区。本集团主要从事中高端住宅物业开发、城市综合体和写字楼投资营运、物业服务、养老产业、物流地产、长租公寓、房地产基金、股权投资、资产管理和海外投资。

### 有关合资伙伴指定有限合伙人、世基及合资伙伴的资料

合资伙伴指定有限合伙人于英属处女群岛注册成立的有限公司，为合资伙伴的全资附属公司，主要从事投资控股。

世基为一家于英属处女群岛注册成立的有限公司，为合资伙伴的全资附属公司，以及持有GP 50%权益的股东。其主要从事投资控股。

合资伙伴于英属处女群岛注册成立的有限公司，主要从事投资控股。

据董事作出一切合理查询后所知、所悉及所信，合资伙伴指定有限合伙人、世基、合资伙伴及彼等的最终实益拥有人均为独立于本公司及其关连人士（定义见上市规则）的第三方。

### 有关GP的资料

GP为于开曼群岛注册成立的有限公司，为本公司的合营公司，由南胜（本公司的全资附属公司）及世基（合资伙伴的全资附属公司）分别拥有50%。GP为物业基金的普通合伙人，主要从事物业基金（作为其普通合伙人）的管理。

### 有关买方的资料

买方为于英属处女群岛注册成立的有限公司，为物业基金的全资附属公司，主要从事投资控股。

### 上市规则的涵义

由于根据上市规则就投资事项计算的一项或多项适用百分比率高于5%但低于25%，投资事项构成本公司的须予披露交易，须遵守上市规则第十四章项下的申报及公告规定。

此外，由于根据上市规则就出售事项计算的一项或多项适用百分比率高于5%但低于25%，出售事项亦构成本公司的须予披露交易，须遵守上市规则第十四章项下的申报及公告规定。

## 释义

除文义另有所指外，本公告所用词汇具有下列涵义：

「北京远新」	指	北京远新资产管理有限公司，一家根据中国法律成立的有限责任公司，为本公司的全资附属公司
「董事局」	指	董事局
「营业日」	指	香港、英属处女群岛、开曼群岛及中国的银行一般开放进行一般银行业务的日子（星期六或星期日或公众假期除外）
「CBD」	指	中央商务区
「世基」	指	世基投资有限公司，一家于英属处女群岛注册成立的有限公司，为合资伙伴的一家全资附属公司，以及持有GP 50%权益的股东
「完成日期」	指	有限合伙人累计作出金额不少于有限合伙协议所载其各自约定出资金额的出资当日
「本公司」	指	远洋集团控股有限公司，一家于香港注册成立的有限公司，其股份于联交所主板上市（股份代号：03377）
「完成」	指	根据出售协议的条款及条件完成出售事项
「代价」	指	出售协议所载有关出售事项的代价
「董事」	指	本公司董事
「出售事项」	指	卖方根据出售协议的条款及条件向买方出售目标公司全部已发行股本的事项
「出售协议」	指	卖方与买方于二零一八年十二月二十一日就出售事项订立的股权购买协议
「外部融资」	指	买方或其附属公司就收购项目公司（或项目公司的控股公司）取得的外部融资

「GP」	指	SOL Property Fund GP II Limited, 一家于开曼群岛注册成立的有限公司, 为本公司的合营公司, 由南胜 (本公司的全资附属公司) 及世基 (合资伙伴的全资附属公司) 各自拥有50%
「本集团」	指	本公司及其附属公司
「香港」	指	中国香港特别行政区
「投资事项」	指	本集团根据有限合伙协议的条款及条件投资于物业基金的事项
「合资伙伴」	指	工银国际投资管理有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司
「合资伙伴指定有限合伙人」	指	永帆国际有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司, 为合资伙伴的全资附属公司及物业基金的有限合伙人
「有限合伙人」	指	远洋集团指定有限合伙人与合资伙伴指定有限合伙人的统称
「有限合伙协议」	指	远洋集团指定有限合伙人、合资伙伴指定有限合伙人 (作为有限合伙人) 与GP (作为普通合伙人) 于二零一八年十二月二十一日订立的经修订及经重述的豁免有限合伙协议, 内容关于 (其中包括) 管理及投资物业基金
「上市规则」	指	联交所证券上市规则
「合伙人」	指	有限合伙人与GP的统称
「中国」	指	中华人民共和国
「中国会计准则」	指	中国企业会计准则
「项目公司」	指	北京龙泽源置业有限公司, 一家根据中国法律成立的有限责任公司, 为本公司的全资附属公司, 由目标公司间接持有约94.03%及本公司另一家全资附属公司持有约5.97%
「该物业」	指	远洋光华国际 (北京), 位于中国北京市朝阳区CBD核心区的一幢甲级写字楼

「物业基金」	指	SOL Property Fund III LP, 一家于开曼群岛注册的豁免有限合伙企业
「物业基金集团」	指	GP、物业基金之附属公司及目标集团的合称
「买方」	指	港汇创投有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司, 为物业基金的全资附属公司
「相关停车位」	指	根据日期为零二零一五年九月二十八日, 由项目公司及北京远新订立的一项协议, 项目公司向北京远新出售的368个停车位
「人民币」	指	中国法定货币人民币
「股东」	指	本公司股东
「股东协议」	指	南胜、世基及GP就 (其中包括) 物业基金集团的管理及事务于二零一八年十二月二十一日订立的股东协议
「远洋集团指定有限合伙人」	指	新耀环球有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司, 为本公司的全资附属公司及物业基金的有限合伙人
「南胜」	指	南胜控股有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司, 为本公司的全资附属公司, 以及持有GP 50%权益的股东
「联交所」	指	香港联合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「目标公司」	指	城晖控股有限公司, 一家于英属处女群岛注册成立的有限公司, 完成前为本公司的全资附属公司
「目标集团」	指	目标公司及其附属公司 (包括项目公司) 的合称
「美元」	指	美国法定货币美元
「卖方」	指	迅荣创富有限公司, 一家根据香港法例注册成立的有限公司, 为本公司的全资附属公司

「工作日」 指 除星期六、星期日或中国及香港公众假期外的日子  
「%」 指 百分比

承董事局命  
远洋集团控股有限公司  
公司秘书  
黎燕萍

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《远洋控股集团(中国)有限公司关于控股股东出售、转让资产的公告》之盖章页)

2018年12月24日

