

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。



須予披露交易 有關投資物業發展公司之合作

合作框架協議

於二零二一年七月十八日，遠洋集團中國(本公司的全資附屬公司)與合資夥伴訂立合作框架協議，據此，訂約方已同意透過認購事項成立50-50持股的合資公司(即合資公司)，以共同投資目標公司。

目標公司的資料

於合作框架協議日期前，合資夥伴及天津遠璞(合資公司的全資附屬公司)已就天津遠璞向紅星美凱龍控股收購目標公司合共70%股權的收購事項與(其中包括)紅星美凱龍控股訂立收購框架協議。

目標公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務。根據收購框架協議，於完成收購事項後，目標公司連同其附屬公司、合營企業及聯營公司將於中國持有91個物業項目。

上市規則的涵義

由於上市規則項下有關本集團於合作框架協議項下的注資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故合作框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二一年七月十八日，遠洋集團中國(本公司的全資附屬公司)與合資夥伴訂立合作框架協議，據此，訂約方已同意透過認購事項成立50-50持股的合資公司(即合資公司)，以共同投資目標公司。

合作框架協議

合作框架協議及其附屬協議，以及該等協議項下擬進行交易的詳情載列如下：

日期

二零二一年七月十八日

訂約方

- (1) 遠洋集團中國；
- (2) 合資夥伴；及
- (3) 天津遠璞。

本集團之注資

根據合作框架協議，遠洋集團中國(或其指定實體)應：

- (i) 於合作框架協議日期後七個工作日內，訂立協議以按面值1美元認購合資公司股本中的一股普通股(「認購事項」)，其應佔合資公司經擴大已發行股本的50%；及
- (ii) 視乎天津遠璞的資金情況，於認購事項完成後10個工作日內，向天津遠璞提供一筆不多於人民幣20億元的股東投入，

(以上(i)及(ii)所述的總金額，統稱「注資」)。

注資金額乃由訂約方經公平磋商，並參考(其中包括)合資公司及其附屬公司之資金需求(即天津遠璞就目標公司的股權收購事項的對價)，以及遠洋集團中國及合資夥伴於認購事項完成後於合資公司的持股比例後釐定。本集團擬將使用其內部資源撥付注資。

認購事項完成後，合資公司將於本集團的綜合財務報表內入賬列作本公司的合營企業。

合資公司的資料及業務範圍

合資公司為一家投資控股公司，其主要業務是透過中層控股公司(包括天津遠璞)直接或間接持有目標公司的投資。除了其於目標公司的權益外，合資公司並無其他資產或業務。有關目標公司的進一步詳情，請參閱下文「目標公司的資料」一節。

溢利分配

合資公司可分配溢利的分配將由合資公司董事局決定並將按其股東各自於合資公司的持股比例向彼等作出。

合資公司的管治

合資公司的股東應於股東大會上按彼等各自於合資公司的持股比例行使彼等的投票表決權。股東大會的任何決議案應由合資公司的全體股東一致批准後方可通過。

合資公司董事局應由四名董事組成，其中兩名董事應由遠洋集團中國委任及另外兩名董事應由合資夥伴委任。任何董事局會議僅可在全體董事出席的情況下予以召開。董事局的任何決議案應由全體董事一致批准後方可通過。

出售的限制

合資公司股東概不得在未經另一股東書面同意的情況下向其聯屬方以外的任何人士轉讓或以其他方式出售其於合資公司的全部或部分股權。

天津遠璞及合資夥伴的資料

天津遠璞是一家近期於中國成立的有限公司並為合資公司的全資附屬公司，而合資公司於認購事項完成前由合資夥伴全資擁有。天津遠璞的主要資產為其於目標公司的股權。

合資夥伴是一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。合資夥伴連同其附屬公司為專注於從事另類資產管理的專業機構，其業務範圍包括不動產投資、私募股權投資、結構化投資、戰略與創新投資。

於本公告日期，合資夥伴由本公司、Huamao Focus Limited及Leading Bright Investment Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益。Huamao Focus Limited由Huamao Property Holdings Ltd擁有87%權益，而Huamao Property Holdings Ltd則(i)由Siberite Limited(由Chia Seok Eng及Lin Minghan分別最終擁有其50%及50%權益)擁有40.48%權益；(ii)由RCA02(由一家國際律師事務所Maples and Calder的股權合夥人最終擁有全部普通股股權)擁有41.84%權益；及(iii)由Risun Holdings Limited(一家由Fang Chao及Liu Jun分別擁有80%及20%權益之公司)擁有17.68%權益。Leading Bright Investment Limited由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由Ko Kwong Woon Ivan最終實益擁有)全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津遠璞及合資夥伴以及彼等的最終實益擁有人(本公司除外)各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

目標公司的資料

天津遠璞收購目標公司的股權

於合作框架協議日期前，合資夥伴及天津遠璞已就天津遠璞向紅星美凱龍控股以對價人民幣40億元收購目標公司合共70%股權的收購事項與(其中包括)紅星美凱龍控股訂立收購框架協議。對價乃經紅星美凱龍控股及天津遠璞公平磋商，並參考(其中包括)天津遠璞可分享的目標公司的資產淨值約人民幣40億元(按目標公

司及其附屬公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值扣除(i)目標公司合併資產淨值中的資本工具，(ii)其他儲備及少數股東權益，及(iii)由原股東紅星美凱龍控股分享之未分配利潤，再乘以持股比例，並加上雙方經調整分享之未分配利潤而計算)、後續利潤分成安排，以及目標公司的業務及發展前景後釐定。

遠洋集團中國同意通過合資公司與合資夥伴共同投資於目標公司，並於合作框架協議日期與天津遠璞、合資夥伴、紅星美凱龍控股及目標公司訂立協議，據此認可遠洋集團中國連同天津遠璞及合資夥伴整體為有關收購事項的承讓人。董事局在考慮上述釐定對價的因素後認為對價屬公平合理。

於本公告日期，天津遠璞已完成收購目標公司的18%股權，並預期分別於二零二一年七月三十日、二零二一年八月十日及二零二二年一月十日或前後分階段完成收購目標公司餘下的22%、11%及19%股權。

目標公司的管治

根據收購框架協議，目標公司的董事局應由七名董事組成，其中五名董事(包括主席)應由天津遠璞委任，兩名董事(包括副主席)應由紅星美凱龍控股委任。董事局的任何決議案應由全體董事半數以上批准後方可通過。若干保留事項須由目標公司股東以簡單多數票批准。

後續利潤分成安排

根據收購框架協議，(i)截至二零二零年十二月三十一日，已售但未結轉的開發物業及自持物業的利潤，將由紅星美凱龍控股及天津遠璞按85%：15%的比例進行分配；及(ii)於二零二零年十二月三十一日未售的開發物業及自持物業的利潤，將由紅星美凱龍控股及天津遠璞按70%：30%的比例進行分配(「後續利潤分成安排」)。

儘管後續利潤分成安排，天津遠璞將通過收購目標公司70%股權及任命目標公司過半數董事而對目標公司的管理及營運掌有決策權。此將使目標公司能夠利用本集團的資源、網絡、品牌名稱、項目管理系統及經驗、財務資金管理以及質量控制進行其業務營運及擴張。

目標公司的物業項目

目標公司主要於中國從事房地產項目開發及相關業務(包括物業管理業務，有關業務佔目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合營業額的10%以下)。根據收購框架協議，於完成收購事項後，目標公司連同其附屬公司、合營企業及聯營公司將於中國持有91個物業項目。有關物業項目的建築面積(不計及車位)的摘要如下：

地區	項目數量	住宅建築面積 (平方米)	商業建築面積 (平方米)
北京區域	9	3,397,000	540,000
環渤海區域	15	2,552,000	1,205,000
華東區域	35	5,769,000	1,647,000
華南區域	1	84,000	194,000
華中區域	6	1,604,000	670,000
華西區域	25	6,765,000	1,996,000
總計	91	20,171,000	6,252,000

根據收購框架協議，目標公司持有的商場及商業街，受限於天津遠璞的評估及管理，原則上委託紅星美凱龍控股指定的服務提供商運營。

根據收購框架協議，天津遠璞有權(有關權利可於二零二一年八月三十一日後行使)收購目標公司持有的物業管理公司的全部股權(及相關股東貸款)，對價應為相關公司的資產淨值加上相關股東貸款金額(如有)。倘若天津遠璞行使相關權利，本公司將遵守上市規則及由本公司作出的任何不競爭承諾項下的適用規定(如有)。

目標公司的財務資料

於二零二零年十二月三十一日，目標公司及其附屬公司的未經審核資產淨值約為人民幣16,749百萬元(含資本工具)(附註1)。下表載列目標公司及其附屬公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核模擬財務資料摘要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣百萬元)
除稅前溢利	2,037	2,426
除稅後溢利	1,502	1,811

附註：

1. 天津遠璞根據收購框架協議收購的目標公司70%股權對應的未經審核資產淨值約為人民幣40億元。
2. 上述未經審核財務資料不包括目標公司根據有關收購事項的重組步驟(由紅星美凱龍控股與天津遠璞根據收購框架協議協定)已出售或將予出售的若干公司(包括但不限於上海紅星美凱龍置業有限公司及上海新華成城資產管理有限公司)的財務資料。
3. 目標公司及其附屬公司的資料及財務數據由紅星美凱龍控股提供。

於收購事項完成後，目標公司將於合資公司的財務報表內入賬列作聯營公司。

與合資夥伴合作共同投資目標公司的理由及裨益

本集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區取得領先地位，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。本集團主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、客戶服務、產品營造，非主營業務包括房地產金融、物流地產、數據地產、養老服務等。

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

合資夥伴連同其附屬公司為專注於從事另類資產管理的專業機構，其業務範圍包括不動產投資、私募股權投資、結構化投資、戰略與創新投資。董事局認為，透過訂立合作框架協議，本集團與合資夥伴將結成強大聯盟，藉助合資夥伴在投資方面的豐富經驗、資源及網絡，進一步鞏固本集團作為中國國家級房地產開發商的領先地位及市場影響力。

此外，合作框架協議的目的旨在讓本集團與合資夥伴通過合資公司共同投資目標公司。本公司認為，目標公司的物業項目(主要包括住宅及商業物業)品質優良，與本集團的主營業務一致。目標公司於物業項目運營方面擁有完善的管理制度及專業的團隊。另外，紅星美凱龍控股於商業及住宅房地產行業具有良好的聲譽。董事局認為，本集團通過合資公司間接投資目標公司，將促進本集團與紅星美凱龍控股之間的戰略合作，為未來的潛在業務合作鋪路。

因此，董事認為，合作框架協議及收購事項的條款乃由訂約方公平磋商後釐定，為一般商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則項下有關本集團於合作框架協議項下的注資的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故合作框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	天津遠璞根據收購框架協議向紅星美凱龍控股收購目標公司合共70%股權
「收購框架協議」	指	合資夥伴及天津遠璞與(其中包括)紅星美凱龍控股就收購事項訂立的協議
「董事局」	指	董事局
「注資」		具有本公告「合作框架協議—本集團之注資」一節所賦予該詞彙的涵義
「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)
「對價」	指	人民幣40億元，為天津遠璞根據收購框架協議就收購目標公司合共70%股權而應向紅星美凱龍控股支付的總對價
「合作框架協議」	指	遠洋集團中國、合資夥伴及天津遠璞於二零二一年七月十八日就遠洋集團中國向合資公司注資訂立的合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「後續利潤分成安排」		具有本公告「目標公司的資料—後續利潤分成安排」一節所賦予該詞彙的涵義
「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

「合資公司」	指	動發創投有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於認購事項完成前為合資夥伴的全資附屬公司
「合資夥伴」	指	瑞喜創投有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司、Huamao Focus Limited及Leading Bright Investment Limited分別直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益；如文義所需，對合資夥伴的任何提述包括合資夥伴及／或其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「紅星美凱龍控股」	指	紅星美凱龍控股集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，主要從事企業投資、影視產業、藝術文化產業、投資管理、業務管理、投資諮詢及物業管理業務，其最終實益擁有人為車建興及車建芳，均為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「股東」	指	本公司股東
「遠洋集團中國」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；如文義所需，對遠洋集團中國的任何提述包括遠洋集團中國及／或其附屬公司／同系附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購事項」		具有本公告「合作框架協議—本集團之注資」一節所賦予該詞彙的涵義
「目標公司」	指	重慶紅星美凱龍企業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司
「天津遠璞」	指	天津遠璞企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司，為合資公司的全資附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 公司秘書
鍾啟昌

香港，二零二一年七月十八日

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

非執行董事：
 黃秀美女士
 符飛先生
 侯俊先生
 栗利玲女士

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
 林倩麗女士