

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。



有關認購物流地產公司股份 的須予披露交易

認購事項

於二零二一年十一月十九日(聯交所交易時段後)，樂階(本公司的全資附屬公司)、目標公司及現有股東訂立認購協議，據此(其中包括)根據認購協議的條款及條件，樂階同意認購而目標公司同意按總認購價人民幣780,000,000元配發及發行認購股份。認購股份(即30,000股目標股份)相當於交割後目標公司經擴大已發行股本的30%。交割後，目標公司將於本公司綜合財務報表中列賬為合營企業。

目標集團主要從事物流地產投資，以及物流地產的建設和資產管理。進一步詳情請參閱本公告「目標集團的資料」一節。

上市規則的涵義

由於上市規則項下有關認購協議項下擬進行的認購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故訂立認購協議及其項下擬進行的認購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二一年十一月十九日（聯交所交易時段後），樂階（本公司的全資附屬公司）、目標公司及現有股東訂立認購協議，據此（其中包括）樂階同意認購而目標公司同意配發及發行認購股份。

認購協議的主要條款載列如下：

認購協議

日期

二零二一年十一月十九日

訂約方

- (1) 樂階，本公司的全資附屬公司，作為認購人；
- (2) 目標公司，作為發行人及保證人；及
- (3) 現有股東，作為保證人。

標的事宜

根據認購協議所載條款及條件，樂階同意認購而目標公司同意配發及發行認購股份（即30,000股目標股份，相當於交割後目標公司經擴大已發行股本的30%）。

認購價

認購股份的總認購價為人民幣780,000,000元，相關金額須於交割後45天內及在任何情況下於二零二一年十二月三十一日或之前由樂階支付予目標公司。認購價將參考交割日期的適用貨幣匯率以認購價的等值美元結算。

本集團預期以其內部資源撥支認購價。

認購價乃由樂階、目標公司及現有股東參考多項因素並經公平磋商後釐定，該等因素包括但不限於根據組成目標集團的公司的管理賬目，目標集團截至二零二一年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值約人民幣316,730,000元、訂立認購協議前現有股東以貸款資

本化方式作出的額外注資約人民幣1,550,780,000元、目標集團的過往財務及營運表現以及業務前景、中國物流地產行業的近期前景及市場需求、目標集團的資產狀況及業務組合以及市場可資比較公司的估值水平。

交割

交割將於簽署認購協議後的第二個營業日或認購協議訂約方可能協定的其他日期進行，據此，認購股份將以未繳股款形式配發及發行予樂階。認購股份將於樂階支付認購價後入賬列為繳足。認購股份與當時已發行的目標股份於各方面均享有同地位，包括享有於認購價獲悉數繳付之日或之後任何時間所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。

於交割後，現有股東及樂階將分別擁有目標公司的70%及30%權益，而目標公司將於本公司綜合財務報表中列賬為合營企業。

目標集團的資料

目標公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，主要從事投資控股。目標集團主要從事物業地產投資，以及物業地產的建設和資產管理。目標集團對物業地產進行全週期開發及管理、收購以及定制服務，涵蓋倉庫營運、冷鏈物流、點對點物流和物流營運商，為其客戶提供多元化的物流解決方案。於本公告日期，目標集團於中國20個城市管理43個物業地產項目。

下表載列根據組成目標集團的公司的管理賬目的目標集團未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨溢利	52,896	7,556
除稅後淨溢利	44,937	7,556

於二零二一年十月三十一日，目標集團的未經審核綜合資產淨值為約人民幣316,730,000元。

於本公告日期，目標公司由現有股東全資擁有，其主要從事投資控股，而現有股東由瑞喜間接全資擁有。瑞喜為一家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。瑞喜連同其附屬公司為專注於從事另類資產管理的專業機構，並處於領導地位，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，瑞喜分別由本公司、Huamao Focus Limited及領昱投資有限公司直接或間接擁有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其全部普通股股權)擁有41.84%權益；及(iii)由香港潤信控股有限公司(一家由房超及劉軍分別擁有80%及20%權益的公司)擁有17.68%權益。領昱投資有限公司由Bright Success Limited Partnership(其普通合夥人由高廣垣最終實益擁有)全資擁有。

除於本公告所披露外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉和確信，目標公司、現有股東及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行認購事項的理由及裨益

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、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產、數據地產等。樂階為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。樂階主要從事投資控股。

經考慮中國物流地產行業的近期前景及市場需求、目標集團的資產狀況、業務組合、過往財務及營運表現及業務前景，以及中國物流地產市場的潛力及對倉儲物業不斷增長的需求，董事認為目標集團具有良好發展前景，而認購事項為本集團繼續進軍中國物流地產市場提供了寶貴的機會，並為觀察該市場的投資機遇及商機，以及未來與業務合作夥伴開展其他業務合作鋪路。

經考慮本公司進行認購事項的理由及裨益，董事認為認購協議的條款及其項下擬進行的認購事項(包括認購價)乃由訂約方經公平磋商後達成、為一般商業條款、屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於上市規則項下有關認購協議項下擬進行的認購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故訂立認購協議及其項下擬進行的認購事項構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

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：

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港結算銀行開門進行一般銀行業務交易的日子(星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正之間任何時間香港政府宣佈八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號及／或超強颱風造成的極端情況生效的日子除外)
「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)
「交割」	指	由目標公司向樂階以未繳股款形式配發及發行認購股份
「董事」	指	本公司董事
「現有股東」	指	海昌環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為交割前目標公司的唯一股東
「瑞喜」	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，分別由本公司、Huamao Focus Limited及領昱投資有限公司直接或間接擁有49%、25.5%及25.5%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士概無關連的獨立第三方
「樂階」	指	樂階國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，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，中國的法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	樂階根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	樂階、目標公司及現有股東於二零二一年十一月十九日訂立有關認購事項的認購協議
「認購價」	指	人民幣780,000,000元，即認購股份的總發行價
「認購股份」	指	將於交割時以未繳股款形式配發及發行的30,000股目標股份，有關股份於樂階支付認購價後入賬列為繳足，相當於目標公司經擴大已發行股本的30%
「目標公司」	指	遠洋物流地產控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標股份」	指	目標公司股本中每股面值港幣0.1元的普通股

「美元」 指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「%」 指 百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「百分比率」、「關連人士」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義，並經聯交所不時作出修改。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
公司秘書
鍾啟昌

香港，二零二一年十一月十九日

於本公告日期，董事局包括執行董事李明先生、王洪輝先生及崔洪杰先生；非執行董事黃秀美女士、趙鵬先生、侯俊先生、陳子揚先生及詹忠先生；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。