

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。



有關售後回租安排之 須予披露交易

售後回租安排

於二零二三年二月二十四日，(i)廣東瑞和(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與誠通融資租賃(作為出租人)訂立瑞和協議；及(ii)南方雲泰(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與誠通融資租賃(作為出租人)訂立雲泰協議，據此，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，並將該等租賃資產回租予相關承租人，為期五年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

上市規則涵義

由於有關根據售後回租協議項下的售後回租安排的一項或多項適用百分比率按合併基準計算超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，售後回租安排構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

緒言

於二零二三年二月二十四日，(i)廣東瑞和(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與誠通融資租賃(作為出租人)訂立瑞和協議；及(ii)南方雲泰(本公司的非全資附屬公司，作為承租人)與誠通融資租賃(作為出租人)訂立雲泰協議，據此，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，並將該等租賃資產回租予相關承租人，為期五年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。售後回租安排的主要條款載列如下。

售後回租安排

標的事項

於各售後回租安排中，待達致相關售後回租協議所載條件（包括但不限於承租人提供證明其擁有租賃資產之所有必要文件或資料、承租人就售後回租安排取得所有必需的批准、承租人支付保證金及簽訂保證金協議並生效）後，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，而該等租賃資產將回租予相關承租人，自誠通融資租賃支付相關租賃資產的購買價格日期起計為期五年（「租賃期」），惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

倘未於二零二三年四月二十四日或之前達成相關售後回租協議項下的任何條件，誠通融資租賃將有權單方面終止相關售後回租協議。

購買價格

購買價格乃由相關承租人與誠通融資租賃經參考相關租賃資產的估值（由獨立專業中國估值師以成本法評估）後協定。

租賃資產的法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

於租賃期內，有關各售後回租安排的租賃付款總額應由相關承租人根據相關售後回租協議所載的付款時間表支付予誠通融資租賃。

有關各售後回租安排的租賃付款總額指相關租賃本金金額（即誠通融資租賃將支付的相關購買價格金額）與租賃利息之總和，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按浮動利率計算所得，而該浮動利率將不時按相關LPR加以固定溢價釐定。

於租賃期內，租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘相關LPR變動，租賃利率將調整至新LPR加以上述固定溢價之利率，惟倘相關承租人有逾期租賃付款且未支付所有逾期付款及違約賠償金，則於相關LPR下調時將不會調整適用利率。

各售後回租安排的適用利率(包括適用LPR及溢價)為訂約方按公平原則磋商的主要商業條款之一,並視乎多項因素(如租賃本金的相關金額、租賃期、誠通融資租賃經考慮租賃利息及其他應收款項總額(如有)達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)按個別情況而有所不同。

承租人回購租賃資產的權利

待承租人已根據相關售後回租協議的條款向誠通融資租賃支付所有租賃付款及其他應付款項(如有)後,承租人有權以人民幣1.00元的象徵式代價回購相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

增信措施

廣東瑞和及南方雲泰將分別就履行其於瑞和安排及雲泰安排項下的責任向誠通融資租賃支付保證金。保證金金額乃於評估相關承租人之背景及信譽等後按個別基準釐定。倘相關承租人未能完全履行相關售後回租安排項下之任何義務,則誠通融資租賃有權按以下次序將保證金用於抵銷相關承租人向其結欠之任何金額:違約金、其他應付款項(包括但不限於損害賠償(如有)、未付及預期租賃付款及回購價格)。倘承租人已完全履行其於相關售後回租安排項下之所有義務,則誠通融資租賃須於承租人出示保證金收據時向承租人退還保證金。

有關各售後回租安排的其他增信措施的進一步詳情,請參閱下表。

每項售後回租安排的主要條款

每項售後回租安排的一般條款及條件大致上相同。彼等各自的主要條款概述如下：

	瑞和安排	雲泰安排
相關售後回租協議日期	二零二三年二月二十四日	二零二三年二月二十四日
出租人	誠通融資租賃	誠通融資租賃
承租人	廣東瑞和	南方雲泰
租賃資產	(i) 數據中心的若干柴油發電機組、開關控制櫃、集裝箱以及配套設備及設施 (ii) 數據中心的若干系統設備、外部電力設備以及配套設備及設施	(i) 數據中心的若干柴油發電機組、組合系統櫃、排水泵以及配套設備及設施 (ii) 數據中心的若干系統設備、外部電力工程以及配套設備及設施
購買價格	人民幣22,500萬元	人民幣25,000萬元
租賃資產估值	於二零二二年十月三十一日約為人民幣23,286萬元	於二零二二年十月三十一日約為人民幣26,547萬元
租賃期	五年	五年
利率	浮動利率，不時按五年期LPR加以固定溢價釐定	浮動利率，不時按五年期LPR加以固定溢價釐定
租賃付款	約人民幣25,346萬元，於租賃期內分二十期每季度支付	約人民幣28,162萬元，於租賃期內分二十期每季度支付
增信措施	(i) 廣東瑞和將支付之保證金人民幣414萬元； (ii) 北京雲泰及遠洋集團中國作出之不可撤回擔保； (iii) 廣東瑞和及北京雲泰設立之應收款項質押；及 (iv) 北京雲泰數通就其於廣東瑞和之全部股權設立之股份質押	(i) 南方雲泰將支付之保證金人民幣460萬元； (ii) 北京雲泰及遠洋集團中國作出之不可撤回擔保； (iii) 南方雲泰及北京雲泰設立之應收款項質押；及 (iv) 北京雲泰數通就其於南方雲泰之全部股權設立之股份質押

財務影響及所得款項用途

預期根據香港財務報告準則，售後回租安排項下的交易將作為融資安排入賬，因此不會對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的盈利產生任何重大的直接影響。

本集團擬將售後回租安排所得款項用作補充本集團營運資金及為現有融資安排再融資。

售後回租安排的理由及裨益

售後回租安排為融資安排，將使本集團進一步優化現金流，擴大本集團的融資渠道，從而進一步補充本集團的營運資金，同時允許本集團繼續使用租賃資產。

經考慮上述情況後，董事認為售後租回協議的條款及據此擬進行的售後租回安排乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、本集團、遠洋集團中國、北京雲泰數通、北京雲泰及承租人的資料

本公司為一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務為投資控股。

本集團為一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，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。本集團以住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務為主營業務，並涵蓋養老服務、數據地產、物流地產、房地產金融等領域。

遠洋集團中國為一家根據中國法律成立的有限責任公司及本公司之全資附屬公司。其主要從事投資控股。

北京雲泰數通為一家根據中國法律成立的有限責任公司及本公司之非全資附屬公司。其主要從事經營互聯網數據中心業務。

北京雲泰為一家根據中國法律成立的有限責任公司及由北京雲泰數通透過合約安排而控制。其為北京雲泰數通為經營互聯網數據中心而成立的持牌公司。

廣東瑞和為一家根據中國法律成立的有限責任公司及北京雲泰數通之全資附屬公司。其主要從事經營互聯網數據中心業務。

南方雲泰為一家根據中國法律成立的有限責任公司及北京雲泰數通之全資附屬公司。其主要從事經營互聯網數據中心業務。

有關誠通融資租賃的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，誠通融資租賃為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其主要從事租賃業務。誠通融資租賃為中國誠通發展集團有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：00217））的全資附屬公司。中國誠通發展集團有限公司及其附屬公司主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，誠通融資租賃及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則涵義

由於有關根據售後回租協議項下的售後回租安排的一項或多項適用百分比率按合併基準計算超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，售後回租安排構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章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：

「北京雲泰數通」	指	北京雲泰數通互聯網科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司之非全資附屬公司
「北京雲泰」	指	北京雲泰數通互聯科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及由北京雲泰數通透過合約安排而控制的實體
「董事局」	指	董事局
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「本公司」	指	遠洋集團控股有限公司，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）

「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「廣東瑞和」	指 廣東瑞和雲科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及為北京雲泰數通之全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「租賃期」	指 具有本公告「售後回租安排 — 標的事項」一節所賦予其之涵義
「租賃資產」	指 瑞和安排及／或雲泰安排（視乎情況而定）項下的租賃資產
「承租人」	指 廣東瑞和及南方雲泰之統稱
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「LPR」	指 中國人民銀行轄下機關 — 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率
「南方雲泰」	指 南方雲泰互聯網科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司及為北京雲泰數通之全資附屬公司
「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
「購買價格」	指 誠通融資租賃向相關承租人購買租賃資產應付的代價
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「瑞和協議」	指 兩份下列協議（與兩批租賃資產有關）的統稱，日期均為二零二三年二月二十四日並由廣東瑞和與誠通融資租賃簽署：(1)回租資產轉讓協議，及(2)融資租賃協議（售後回租）
「瑞和安排」	指 瑞和協議項下的售後回租安排
「售後回租協議」	指 瑞和協議及雲泰協議之統稱
「售後回租安排」	指 瑞和安排及雲泰安排之統稱

「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，一間根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「雲泰協議」	指 兩份下列協議(與兩批租賃資產有關)的統稱，日期均為二零二三年二月二十四日並由南方雲泰與誠通融資租賃簽署：(1)回租資產轉讓協議，及(2)融資租賃協議(售後回租)
「雲泰安排」	指 雲泰協議項下的售後回租安排
「%」	指 百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」的詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

承董事局命
遠洋集團控股有限公司
 公司秘書
 沈培英

香港，二零二三年二月二十七日

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。