

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

該等售後回租安排

於二零二三年三月十日，江蘇承租人與出租人訂立江蘇協議，據此，出租人將向江蘇承租人購買江蘇租賃資產，並會將江蘇租賃資產回租予江蘇承租人，為期六年，惟可根據江蘇協議的條款及條件提早終止。在租賃期屆滿後並在江蘇承租人全數支付所有租賃款項和其他應付款項前提下，江蘇租賃資產應由江蘇承租人以象徵式回購代價回購。

於本公告日期前，北京承租人與出租人於二零二三年一月三十日訂立北京協議，據此，出租人已向北京承租人購買北京租賃資產，並將北京租賃資產回租予北京承租人，為期六年，惟可根據北京協議的條款及條件提早終止。在租賃期屆滿後並在北京承租人全數支付所有租賃款項和其他應付款項前提下，北京租賃資產應由北京承租人以象徵式回購代價回購。

上市規則涵義

由於有關該等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，該等售後回租安排按合併基準計算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。有關該等售後回租安排之各項安排的適用百分比率按單獨基準計算概無超過5%。

緒言

於二零二三年三月十日，江蘇承租人與出租人訂立江蘇協議，據此，出租人將向江蘇承租人購買江蘇租賃資產，並會將江蘇租賃資產回租予江蘇承租人，為期六年，惟可根據江蘇協議的條款及條件提早終止。

於本公告日期前，北京承租人與出租人於二零二三年一月三十日訂立北京協議，據此，出租人已向北京承租人購買北京租賃資產，並將北京租賃資產回租予北京承租人，為期六年，惟可根據北京協議的條款及條件提早終止。

該等售後回租安排的主要條款載列如下。

該等售後回租安排

標的事項

於該等售後回租安排之各項安排中，待達成相關售後回租協議所載條件(包括但不限於相關承租人提供證明其擁有相關租賃資產之所有必要文件或資料、相關承租人就相關售後回租安排取得所有必需批准、相關承租人支付保證金及手續費，以及擔保協議之簽訂並生效)後，出租人將向相關承租人購買相關租賃資產，而有關租賃資產將回租予相關承租人，自出租人支付有關租賃資產的相關購買價格(或其首期款，如適用)日期起計為期六年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

購買價格

購買價格乃由相關承租人與出租人經參考相關租賃資產的估值(由中國獨立專業估值師以成本法評估)後協定。

該等租賃資產的法定所有權

出租人於相關租賃期內擁有該等租賃資產的法定所有權。

租賃款項及手續費

於租賃期內，有關各售後回租安排的租賃款項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出租人。

有關各售後回租安排的租賃款項總額指相關租賃本金金額(即出租人已或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。

於相關租賃期內,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,惟倘相關承租人先前或目前存在違約情況,則於相關LPR下調時將不會調整適用利率。

該等售後回租安排之各項安排的適用利率(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、出租人經考慮租賃利息及其他應收款項(如有)總額達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)按個別情況而有所不同。

該等承租人應向出租人支付執行該等售後回租安排的手續費。手續費金額乃經考慮出租人執行該等售後回租安排所部署的資源以及現行市況後按個別情況釐定。

該等租賃資產之回購

於相關承租人根據相關售後回租協議的條款向出租人支付所有租賃款項及其他應付款項(如有)後,相關承租人將根據相關售後回租協議以象徵式代價人民幣1.00元(「**象徵式回購代價**」)回購相關租賃資產,惟倘相關承租人於相關租賃期內拖欠租賃款項超過30天(包括30天),則象徵式回購代價應調整為相當於相關購買價格的2%的金額。

增信措施

相關承租人將就履行其於相關售後回租安排項下的義務向出租人支付一筆保證金。保證金金額乃於評估相關承租人之背景及信譽等因素後按個別情況釐定。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,則出租人有權將保證金用於抵扣任何對其欠付的款項,包括未付的租賃款項。倘相關承租人已完全履行其於相關售後回租安排項下的所有付款義務,經出租人同意,於租賃期屆滿後保證金可用於抵扣全部或部分最後一期租賃款項及出租人應將任何剩餘保證金退還有關承租人。

另外亦應提供以出租人為受益人的企業擔保、應收款項質押及股份質押，以就該等承租人於該等售後回租協議項下的所有義務及責任(包括但不限於租賃款項、利息、損失賠償金、罰款、實現債權產生的成本及其他應付款項)作出擔保。有關該等售後回租安排之各項安排的其他增信措施的進一步詳情，請參閱下表。

該等售後回租安排之各項安排的主要條款

該等售後回租安排之各項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：

	北京安排	江蘇安排
相關售後回租協議日期	二零二三年一月三十日	二零二三年三月十日
出租人	出租人	出租人
承租人	北京承租人	江蘇承租人
租賃資產	<p>(i) 數據中心的若干配套設備，如UPS(不間斷電源)、蓄電池、柴油發電機組、變壓器、配電櫃、冷水機組、蓄冷罐、冷卻塔、精密空調、電力電纜、集裝箱機房、服務器機櫃、DCIM(數據中心基礎設施管理)系統、核心路由器、一體化交流機、交流總裝機、端口模塊、電源模塊、交換機及服務器</p> <p>(ii) 若干機房相關配套設備及配套工程，如消防、電氣、弱電、水系統及通風設備</p>	<p>(i) 數據中心的若干配套設備，如UPS、蓄電池、柴油發電機組、變壓器、配電櫃、冷水機組、蓄冷罐、冷卻塔及精密空調</p> <p>(ii) 若干機房相關配套設備及配套工程，如消防、電氣、弱電及暖通設備</p>
購買價格	人民幣22,500萬元，其中第一期人民幣19,000萬元已支付，而第二期將於達成(或出租人豁免)若干先決條件(包括提供文件或資料證明北京承租人擁有的IDC(互聯網數據中心)的出租率達到70%及其他慣常條件)後支付	人民幣15,000萬元
租賃資產估值	於二零二二年十月三十一日約為人民幣24,822萬元	於二零二二年十月三十一日約為人民幣18,250萬元
租賃期	六年	六年
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

	北京安排	江蘇安排
租賃款項	最高為約人民幣25,893萬元(假設出租人支付全部購買價格),實際租賃款項之金額將根據出租人支付的購買價格之實際金額按比例計算,於租賃期內分24期每季度支付	約人民幣17,288萬元,於租賃期內分24期每季度支付
手續費	出租人將支付的購買價格之金額的2.25%(即就全部購買價格而言的最高金額為人民幣506.25萬元),於出租人支付每一期購買價格款項前支付	人民幣360萬元(相當於購買價格的2.4%),其中(i)人民幣337.5萬元於出租人支付購買價格前支付,而(ii)人民幣22.5萬元於支付第四期租賃款項前支付
增信措施	<ul style="list-style-type: none"> (i) 由北京承租人支付相當於出租人支付的實際購買價格款項的2.75%的保證金(即就全部購買價格而言的最高金額為人民幣618.75萬元); (ii) 遠洋集團中國作出之不可撤回擔保; (iii) 北京雲泰設立之應收款項質押;及 (iv) 深圳遠雲就其於北京雲泰數通之全部股權設立之股份質押 	<ul style="list-style-type: none"> (i) 由江蘇承租人支付相當於購買價格2.75%的保證金(即人民幣412.5萬元); (ii) 遠洋集團中國作出之不可撤回擔保; (iii) 北京雲泰設立之應收款項質押;及 (iv) 北京雲泰數通就其於江蘇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,該等售後回租安排項下擬進行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即時影響。

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

該等售後回租安排的理由及裨益

該等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該等租賃資產。

經考慮上述情況後,董事認為該等售後回租協議的條款及據此擬進行的該等售後回租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、深圳遠雲及該等承租人的資料

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為本公司之全資附屬公司。其主要從事投資控股。

深圳遠雲為一家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。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為本公司之非全資附屬公司，其由深圳遠雲全資擁有。其主要從事互聯網數據中心運營業務。

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控制。其為北京雲泰數通成立用於互聯網數據中心運營的持牌公司。

江蘇雲泰為一家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。其主要從事互聯網數據中心運營業務。

有關出租人的資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其主要從事融資租賃業務。出租人為中國廣核集團有限公司的全資附屬公司。中國廣核集團有限公司為由國務院國有資產監督管理委員會控制的中國國有企業，其與附屬公司主要從事發電及電力銷售，核電項目及非核清潔能源項目的建設、運營及管理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人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

由於有關該等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，該等售後回租安排按合併基準計算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。有關該等售後回租安排之各項安排的適用百分比率按單獨基準計算概無超過5%。

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：

「北京協議」	指	北京承租人與出租人就北京安排訂立日期為二零二三年一月三十日的融資租賃協議
「北京安排」	指	北京協議項下有關北京租賃資產的售後回租安排
「北京租賃資產」	指	北京安排項下的租賃資產
「北京承租人」	指	北京雲泰數通及北京雲泰之統稱
「北京雲泰數通」	指	北京雲泰數通互聯網科技有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司及為本公司的非全資附屬公司
「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控制的實體
「董事局」	指	董事局
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「江蘇協議」	指	江蘇承租人與出租人就江蘇安排訂立日期為二零二三年三月十日的融資租賃協議

「江蘇安排」	指	江蘇協議項下有關江蘇租賃資產的售後回租安排
「江蘇租賃資產」	指	江蘇安排項下的租賃資產
「江蘇承租人」	指	江蘇雲泰及北京雲泰之統稱
「江蘇雲泰」	指	江蘇雲泰互聯科技有限公司，一家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
「該等租賃資產」	指	北京租賃資產及江蘇租賃資產之統稱，及單獨指租賃資產
「該等承租人」	指	北京承租人及江蘇承租人之統稱，及單獨指承租人
「出租人」	指	中廣核國際融資租賃(天津)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「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
「象徵式回購代價」	指	具有本公告「該等售後回租安排 — 該等租賃資產之回購」一節所賦予其之涵義
「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	出租人向相關承租人購買相關租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等售後回租協議」	指	北京協議及江蘇協議之統稱，及單獨指售後回租協議
「該等售後回租安排」	指	北京安排及江蘇安排之統稱，及單獨指售後回租安排
「股東」	指	本公司股東
「深圳遠雲」	指	深圳遠雲數據有限公司，一家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

「遠洋集團中國」 指 遠洋控股集團(中國)有限公司，一家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

「%」 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，二零二三年三月十日

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。