

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



## 遠洋地產控股有限公司

### Sino-Ocean Land Holdings Limited

(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)

#### (1) 關連交易 –

關連人士根據特別授權認購新股份

#### (2) 須予披露及關連交易 –

收購兩個項目餘下權益

本公司的財務顧問

**J.P.Morgan**

#### 認購事項

於二零一三年九月二十七日，本公司分別與中國人壽及源榮(南豐集團成員公司)訂立認購協議，據此中國人壽及源榮有條件同意認購而本公司有條件同意分別配發及發行合共635,941,967股股份及686,611,211股股份，認購價為每股港幣4.74元。

認購股份佔本公告日期本公司已發行股本約22.48%及本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約18.35%(假設完成前並無其他股份將予發行)。

認購價較(i)二零一三年九月二十七日(即認購協議日期)聯交所所報收市價每股港幣4.66元溢價約1.72%；(ii)截至二零一三年九月二十七日(包括該日)止最後連續五個交易日聯交所所報平均收市價每股港幣4.67元溢價約1.41%；及(iii)截至二零一三年九月二十七日(包括該日)止最後連續20個交易日聯交所所報平均收市價每股港幣4.70元溢價約0.77%。

認購股份受自完成日期起計兩年的禁售期規限。本公司將向聯交所上市委員會申請認購股份上市及買賣。

### **主收購協議**

於二零一三年九月二十七日，名得(本公司間接全資附屬公司)及南豐中國(南豐集團成員公司)訂立主收購協議，據此南豐中國同意出售或促使出售而名得同意購買或促使購買CBD項目20%權益及大連項目約10%權益。

### **收購守則的涵義**

認購事項完成後，中國人壽及南豐集團各自將持有本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本20%以上。因此，中國人壽及南豐集團或因身為收購守則下本公司的關聯公司而被視為「一致行動」人士。執行人員就此確認，根據收購守則下一致行動的(1)類定義中國人壽與南豐集團間因認購事項完成而產生有關本公司的假定一致行動人士關係被否決，而即使中國人壽與南豐集團的合共股權增幅超過2%，彼等均不會因認購事項而觸發強制性全面要約。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中國人壽持有1,453,658,959股股份，佔本公司已發行股本約24.71%，並為本公司主要股東，故為本公司關連人士。於本公告日期，南豐集團持有826,548,080股股份，佔本公司已發行股本約14.05%，並為本公司主要股東，故源榮(即南豐集團成員公司)為本公司關連人士。因此，各認購事項構成上市規則下本公司一項不獲豁免之關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

南豐中國(南豐集團成員公司)為本公司的關連人士。由於收購事項一個或多個適用百分比率超過5%，但均低於25%，故收購事項構成上市規則下本公司一項須予披露及關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

### 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)各份認購協議及其項下擬進行交易，包括授出配發及發行認購股份的特別授權；及(ii)主收購協議及其項下擬進行交易。中國人壽及其聯繫人為本公司關連人士並於中國人壽認購事項擁有重大權益，而南豐集團及其聯繫人，為本公司關連人士，於南豐集團認購事項及收購事項中擁有重大權益(權益不同於獨立股東權益)，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，就(i)認購協議及其項下擬進行交易的條款；(ii)主收購協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)主收購協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦函件；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格的通函，預期將根據上市規則於二零一三年十月二十二日或之前寄發予股東。

## **(1) 關連交易－關連人士根據特別授權認購新股份**

### **認購協議**

#### **中國人壽認購協議**

日期：

二零一三年九月二十七日

發行人：

本公司

認購方：

中國人壽

認購股份：

中國人壽將認購635,941,967股股份，佔於本公告日期本公司現已發行股本約10.81%及本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約8.83% (假設完成前並無其他股份將予發行)。

認購價：

認購價為每股股份港幣4.74元。中國人壽將於完成中國人壽認購事項完成日期時以現金支付總認購價港幣3,014,364,924元的美元等額。

中國人壽認購事項的條件：

- (A) 中國人壽完成中國人壽認購事項的義務，須於完成之前或同時達成下列條件後，方可作實。而中國人壽可能豁免以下任何一項或多項條件(惟條件(iii)及(iv)不獲豁免)：
- (i) 於完成前任何時間，中國人壽並不知悉存在任何違反保證或任何事件導致保證在任何重大方面存在失實、錯誤或誤導；
  - (ii) 本公司已履行及遵守中國人壽認購協議內所有協議及義務的所有方面，而有關協議及義務須於完成時或之前履行或遵守；
  - (iii) 獨立股東於股東特別大會上已批准中國人壽認購協議及其項下擬進行交易(其中包括配發及發行中國人壽認購協議項下的認購股份)；
  - (iv) 聯交所上市委員會批准中國人壽認購協議項下的認購股份上市及買賣，且該上市及買賣的批准隨後未於交付代表認購股份的正式股票前被撤銷；
  - (v) 並無發生任何重大不利變動或事態發展(包括頒佈任何新法律或現有法律法規(或其司法詮釋)有所變動或任何其他類似事件)(不論是否屬永久性)以致市況、財務或其他方面，或者本集團任何成員公司或本集團整體的盈利、業務情況、經營狀況或前景(不論是否在一般業務過程中)可能出現重大不利變動；及
  - (vi) 並無出現任何事態發展(包括頒佈任何新法律或現有法律法規(或其司法詮釋)有所變動或任何其他類似事件)(不論是否屬永久性)而可能導致中國人壽根據中國人壽認購協議的條款完成成為非法、違規或不可能。

(B) 本公司完成配發及發行中國人壽認購協議項下的認購股份的義務，須待中國人壽於完成之前或同時達成下列條件後，方可作實，而本公司可能豁免任何一項或多項條件：

- (i) 本公司根據獨立股東於股東特別大會上批准的中國人壽認購協議及其他認購協議並收到的所得款項總額總金額將不低於港幣5,500,000,000元；
- (ii) 於完成前任何時間，本公司並無注意到中國人壽作出的認購方保證遭違反情況或有任何事件導致中國人壽作出的認購方保證失實、不確或誤導；
- (iii) 中國人壽履行及遵守中國人壽認購協議內所有協議及義務的所有方面，而有關協議及義務須於完成或之前履行或遵守；及
- (iv) 中國人壽已就發行及配發予本公司的認購股份正式以商定格式簽立股份申請函（註明收件人為本公司）。

倘若上述條件未能根據中國人壽認購協議的條款於二零一三年十一月二十七日或之前或訂約雙方可能協定的較後日期達成或獲豁免，則本公司及中國人壽就有關中國人壽認購事項的義務及責任（少數例外情況除外）將告終止；除非經訂約方另行協定，否則本公司或中國人壽概不得向對方提出索償（因先前違約行為造成者除外）。

本公司及中國人壽將各自盡最大努力達成上述條件。

完成：

中國人壽認購事項將於完成日期完成，即上述中國人壽認購協議的所有先決條件均已獲達成或豁免的日期後之第二個營業日或本公司與中國人壽可能協定的其他日期。

**出售限制：**

中國人壽已承諾其不會於自完成日期起的兩年期內出售根據中國人壽認購協議認購的635,941,967股股份或於其中的任何實益或其他權益，或以其他方式對其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，惟向其任何全資附屬公司轉讓該等股份則不受限制（「獲准中國人壽承讓人」），在此情況下：

- (i) 中國人壽僅須於建議轉讓日期前提前14個營業日向本公司發出書面通知以使向任何獲准中國人壽承讓人作出的建議轉讓生效；
- (ii) 中國人壽將負責確保獲准中國人壽承讓人遵守上述出售限制並向本公司書面承諾其將受中國人壽認購協議的條款所約束（猶如彼等即為認購協議中的認購方一樣）；及
- (iii) 如果獲准中國人壽承讓人於自完成日期起的兩年期屆滿前任何時候不再為中國人壽的全資附屬公司，則在此之前，該獲准中國人壽承讓人應（並且中國人壽應促使其如此行事）將任何認購股份的全部權益全部和有效地轉讓予中國人壽。

**董事局代表：**

於完成後，只要中國人壽直接或間接持有本公司全部已發行股本不少於24%，則中國人壽將有權在現時董事局內由中國人壽提名的兩名非執行董事外，另委任(i)一名執行董事進入董事局；及(ii)一名本公司高級管理層成員（惟須遵守適用法律、法規、上市規則及收購守則項下對董事及高級管理人員的規定）。本公司在遵守法律、法規、上市規則、收購守則及本公司組織章程細則的情況下，應促使獲提名的人士於可行情況下盡快獲委任為董事局董事及本公司高級管理人員。

**有關購回股份的承諾：**

本公司已向中國人壽承諾，倘純粹以聯交所網站的披露權益通知所披露的股權資料為基準，且本公司僅以該資料為計算基準，購回或註銷股份將使中國人壽於本公司的股權超過30%以致觸發收購守則的強制性全面收購責任時，則本公司將不會購回或註銷任何股份。

**南豐認購協議**

**日期：**

二零一三年九月二十七日

**發行人：**

本公司

**認購方：**

源榮

**認購股份：**

源榮將認購686,611,211股股份，佔於本公告日期本公司現已發行股本約11.67%及本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約9.53% (假設完成前並無其他股份將予發行)。

**認購價：**

認購價為每股股份港幣4.74元。源榮將於完成南豐認購事項完成日期時以現金支付總認購價港幣3,254,537,140元的美元等額。

南豐認購事項的條件：

- (A) 源榮完成南豐認購事項的義務，須於完成之前或同時達成下列條件後，方可作實。而源榮可能豁免以下任何一項或多項條件(惟條件(iii)至(v)不獲豁免)：
- (i) 於完成前任何時間，源榮並不知悉存在任何違反保證或任何事件導致保證在任何重大方面存在失實、錯誤或誤導；
  - (ii) 本公司已履行及遵守南豐認購協議內所有協議及義務的所有方面，而有關協議及義務須於完成時或之前履行或遵守；
  - (iii) 獨立股東於股東特別大會上已批准南豐認購協議及其項下擬進行交易(其中包括配發及發行南豐協議項下的認購股份)；
  - (iv) 聯交所上市委員會批准南豐協議項下的認購股份上市及買賣，且該上市及買賣的批准隨後未於交付代表認購股份的正式股票前被撤銷；
  - (v) 根據主收購協議進行的收購事項已完成；
  - (vi) 並無發生任何重大不利變動或事態發展(包括頒佈任何新法律或現有法律法規(或其司法詮釋)有所變動或任何其他類似事件)(不論是否屬永久性)以致市況、財務或其他方面，或者本集團任何成員公司或本集團整體的盈利、業務情況、經營狀況或前景(不論是否在一般業務過程中)可能出現重大不利變動；及

(vii)並無出現任何事態發展(包括頒佈任何新法律或現有法律法規(或其司法詮釋)有所變動或任何其他類似事件)(不論是否屬永久性)而可能導致源榮根據南豐認購協議的條款完成成為非法、違規或不可能。

(B) 本公司完成配發及發行南豐認購股份項下的認購股份的義務，須待源榮於完成之前或同時達成下列條件後，方可作實。而本公司可能豁免任何一項或多項條件(惟條件(ii)不獲豁免)：

(i) 本公司根據獨立股東於股東特別大會上批准的南豐認購協議及其他認購協議並收到的所得款項總額總金額將不低於港幣5,500,000,000元；

(ii) 根據主收購協議的收購事項已完成；

(iii) 於完成前任何時間，本公司並無注意到源榮作出的認購方保證遭違反情況或有任何事件導致源榮作出的認購方保證失實、不確或誤導；

(iv) 源榮履行及遵守南豐認購協議內所有協議及義務的所有方面，而有關協議及義務須於完成或之前履行或遵守；及

(v) 源榮已就發行及配發予本公司有關認購方的認購股份正式以商定格式簽立股份申請函(註明收件人為本公司)。

倘若上述條件未能根據南豐認購協議的條款於二零一三年十一月二十七日或之前或訂約雙方可能協定的較後日期達成或獲豁免，則本公司及源榮就有關南豐認購事項的義務及責任(少數例外情況除外)將告終止；除非經訂約方另行協定，否則本公司或源榮概不得向對方提出索償(因先前違約行為造成者除外)。

本公司及源榮將各自盡最大努力達成上述條件。

**完成：**

南豐認購事項將於完成日期完成，即上述南豐認購協議的所有先決條件均已獲達成的日期後之第二個營業日或本公司與源榮可能協定的其他日期。

**出售限制：**

源榮已承諾其不會於自完成日期起的兩年期內出售根據南豐認購協議認購的686,611,211股股份或於其中的任何實益或其他權益，或以其他方式對其設置任何期權、權利、權益或產權負擔，惟源榮向其任何聯屬人士轉讓該等股份則不受限制（「獲淮南豐承讓人」），在此情況下：

- (i) 源榮僅須於建議轉讓日期前提前14個營業日向本公司發出書面通知以使向任何獲淮南豐承讓人作出的建議轉讓生效；
- (ii) 源榮將負責確保獲淮南豐承讓人遵守上述出售限制並向本公司書面承諾其將受南豐認購協議的條款所約束（猶如獲彼等即為認購協議中的股份認購方一樣）；  
及
- (iii) 如果獲淮南豐承讓人於自完成日期起的兩年期屆滿前任何時候不再為源榮的聯屬人士，則在此之前，該獲淮南豐承讓人應（並且源榮應促使其如此行事）將任何認購股份的全部權益全部和有效地轉讓予源榮。

**董事局代表：**

於完成後，只要源榮及其聯屬人士持有本公司全部已發行股本不少於16%，則源榮將有權在現時董事局內由南豐集團提名的一名非執行董事外，另委任一名執行董事進入董事局（惟須遵守適用法律、法規、上市規則及收購守則項下對董事的規定）。

本公司須遵守法律、法規、上市規則、收購守則及本公司組織章程細則，促使獲提名的人士於可行情況下盡快獲委任為董事局董事。

### **發行認購股份的特別授權**

認購股份佔本公告日期本公司已發行股本約22.48%及本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約18.35% (假設完成前並無其他股份將予發行)。

本公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求配發及發行認購股份的特別授權。

認購價乃經參考股份現行市價及由本公司分別與各中國人壽及源榮公平磋商後釐定。認購價較(i)二零一三年九月二十七日(即認購協議日期)聯交所所報收市價每股港幣4.66元溢價約1.72%；(ii)截至二零一三年九月二十七日(包括該日)止最後連續五個交易日聯交所所報平均收市價每股港幣4.67元溢價約1.41%；及(iii)截至二零一三年九月二十七日(包括該日)止最後連續20個交易日聯交所所報平均收市價每股港幣4.70元溢價約0.77%。

### **申請上市**

本公司將向聯交所申請認購股份的上市及買賣。

## 對本公司股權架構的影響

以下為本公司於(i)本公告日期及(ii)緊隨認購事項完成後的股權架構(假設完成前並無其他股份將予發行)：

股東名稱	於本公告日期的股權		緊隨認購事項 完成後的股權	
	股份數目	概約百分比 %	股份數目	概約百分比 %
中國人壽(附註i)	1,453,658,959	24.71	2,089,600,926	29.00
陳廷驊先生(已辭世) (附註ii)	826,548,080	14.05	1,513,159,291	21.00
其他公眾股東	3,602,760,217	61.24	3,602,760,217	50.00
<b>總計</b>	<b>5,882,967,256</b>	<b>100.00</b>	<b>7,205,520,434</b>	<b>100.00</b>

附註：

- i. 該等1,453,658,959股股份以中國人壽的名義登記並由其實益擁有。中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽68.37%權益。根據香港法例第572章證券及期貨條例，中國人壽保險(集團)公司被視為擁有該等股份的權益。
- ii. 陳廷驊先生(已辭世)持有826,548,080股股份的好倉，包括分別由源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited實益擁有的695,692,130股股份及130,855,950股股份。源榮投資有限公司及Gavast Estates Limited均由Keymark Associates Limited全資擁有。Keymark Associates Limited由Golden Anchor Holdings Limited全資擁有。Golden Anchor Holdings Limited由南豐集團控股有限公司全資擁有。南豐集團控股有限公司由南豐國際控股有限公司全資擁有。南豐國際控股有限公司由陳氏集團國際有限公司全資擁有。而陳氏集團國際有限公司則由陳廷驊先生(已辭世)的遺產全資擁有。

## 於過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

## 進行認購事項的理由及所得款項用途

根據現行市況，董事局相信認購事項將改善本公司的財務狀況及允許本公司按合理成本募集所需資金，以支援本集團的現有業務及使本公司更加靈活地把握時機作進一步投資。認購事項進一步優化本集團的資本架構，從而可能使本公司的信譽得以提升，同時減少本集團日後的融資成本。認購事項將通過鞏固與中國人壽及南豐集團的關係為本公司創造策略性價值及帶來商機。尤其是董事局相信，認購事項將使本集團可增強其與中國人壽在多方面的策略性合作，包括融資、資本發展及物業投資。

認購事項的所得款項總額將約8.08億美元。認購事項的所得款淨額(扣除認購事項的所有適用成本及開支)約為8.04億美元(即每股淨認購價約港幣4.72元)，擬為新項目融資及用作本集團一般營運資金。

認購股份的總面值將為港幣1,058,042,542元。認購股份一經繳足，將在各方面於彼此間及於認購股份配發及發行日期與已發行股份享有同等地位。

## (2) 須予披露及關連交易－主收購協議

日期：

二零一三年九月二十七日

訂約方：

名得及南豐中國

標的事項：

在主收購協議的條款及條件的規限下，南豐中國同意出售或促使出售，而名得同意購買或促使購買：

(i) (就CBD項目而言) 目標公司一的1,000股每股1.00美元的普通股股份，佔目標公司一全部已發行股本(連同南豐集團墊付予目標公司一的相關股東貸款)，該等

概無何任何申索、產權負擔及第三方權益(連同其於收購事項完成日期應計的所有權益)；及

- (ii) (就大連項目而言) (i)目標公司二的24,667,288股普通股，佔目標公司二全部已發行股本約14.29%，(ii)目標公司三的21,550,621股普通股，佔目標公司三全部已發行股本約14.29%，(iii)目標公司四的26,166,124股普通股，佔目標公司四全部已發行股本約10.00%，及(iv)目標公司五的21,850,038股普通股，佔目標公司五全部已發行股本約10.00%(連同南豐集團墊付予彼等各自的相關股東貸款)，該等概無任何申索及產權負擔及第三方權益(連同其於收購事項完成日期應計的所有權益)。

**代價：**

買方就CBD權益及大連權益於收購事項完成日期時應支付予賣方的代價總額為3.14億美元，其中就CBD權益應付1.54億美元，就大連權益應付1.60億美元。

**簽署個別協議**

主收購協議的訂約各方於主收購協議的條款及條件的規限下，須於可行情況下盡快執行(或促使賣方及買方執行)適合有關收購事項的所有個別補充協議(「**個別協議**」)，惟彼等並不牴觸主收購協議。

**先決條件：**

收購事項完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方就收購事項於主收購協議及／或任何個別協議所作的各項聲明及保證須於其據稱作出的當日於各方面已經準確無誤，且於各方面須為準確無誤；

- (ii) 賣方就收購事項或目標公司一於主收購協議及／或任何個別協議所作的各項契諾及責任(該等契諾及責任須於收購事項完成或之前獲遵守或履行)須於各方面已獲遵守或履行；
- (iii) 主收購協議及／或任何個別協議的訂約各方須於收購事項完成日期之前或截至收購事項完成日期於所有重大方面已履行主收購協議及／或有關個別協議規定其履行的所有其他責任及契諾；
- (iv) 訂約各方須已正式且有效作出授權執行、交付及履行主收購協議及任何個別協議以及完善收購事項的所有必要行動，且有關訂約方須擁有主收購協議及任何個別協議規定的條款中完善收購事項的充分權力及權利；
- (v) 本公司已就主收購協議及收購事項一直遵守上市規則的所有披露規定；
- (vi) 獨立股東已於股東特別大會上批准主收購協議及收購事項；
- (vii) 根據南豐認購協議，認購股份已完成；
- (viii) 自主收購協議日期起，概無任何變動、事件或發展(無論單獨或合併)整體上對目標公司一及崇高的狀況(財務或其他方面)或對其盈利、商業事務、貿易狀況或前景構成重大不利影響(無論是否在日常業務過程中產生)；
- (ix) 買方須已完成目標公司一及崇高的所有業務、法律、財務、監管及稅務盡職審查並對此全權酌情信納；及
- (x) 買方合理信納南豐集團正式取得文中所述交易可能需取得所有該等其他第三方的同意書。

訂約各方須(及名得及南豐中國須促使個別協議的訂約各方)利用其所有合理努力，於二零一三年十一月二十七日或之前或訂約各方可能協定的較後日期達成上文載列的條件及個別協議載列的所有其他條件(如有)。買方可全權酌情書面豁免上文載列全部或部分的所有或任何先決條件(條件(v)及(vi)除外)。

**完成：**

完成收購事項將於收購事項完成日期(即所有條件獲達成或豁免當日後第二個營業日)或訂約各方可能協定的其他日期進行。

### **主收購協議的理由及裨益**

於本公告日期，(i)本集團與南豐集團分別實益擁有CBD項目80%及20%權益；及(ii)本集團與南豐集團分別實益擁有大連項目約90%及10%權益。根據收購事項，本集團將會從南豐集團實益收購其於CBD項目的20%權益及於大連項目約10%權益，從而全權控制CBD項目及大連項目。主收購協議將使本集團鞏固本集團於北京CBD其中一項主要商業物業及本集團於中國大連的其中一項旗艦項目的地位。收購事項亦將增加本集團於土地儲備的權益、提升決策程序的效率及落實有關CBD項目及大連項目的計劃，符合本公司及股東的整體利益。

收購事項的代價基準乃參考CBD項目及大連項目的市值加經本集團與南豐集團公平磋商後決定的市值折讓而釐定。

### **董事的確認**

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問意見後方才達致意見的獨立非執行董事)認為，認購協議(包括認購價)及主收購協議已按公平合理的一般商業條款訂立並符合本公司及股東整體利益。

南豐集團提名的非執行董事張世成先生因其於南豐認購事項及收購事項中擁有重大權益已就考慮及批准南豐認購協議及主收購協議於董事局決議案放棄投票，並已就考慮及批准中國人壽認購協議於董事局決議案自願放棄投票。中國人壽提名的非執行董事劉暉女士及楊征先生因其於中國人壽認購事項中擁有重大權益已就考慮及批准中國人壽認購協議於董事局決議案放棄投票，並已就考慮及批准南豐認購協議及主認購協議於董事局決議案自願放棄投票。除上文披露者外，根據上市規則及／或本公司章程細則，概無董事於認購事項或收購事項擁有重大權益或須就考慮及批准認購協議，主收購協議於董事局決議案以及據此擬進行的交易放棄投票。

## **本集團的資料**

本集團為北京和環渤海地區具領先地位的房地產發展商，積極實踐「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團主要業務範圍為中、高端住宅項目的開發及建設、高端寫字樓、商業物業的開發與持有經營。

## **認購方及南豐中國的資料**

中國人壽是中國國有企業，受到中共中央組織部中國保險監督管理委員會的監管。中國人壽在聯交所、紐約證券交易所及上海證券交易所上市。其是中國最大的保險公司，於二零一三年的《財富500強》公司中名列第111位。其亦是中國最大的機構投資者之一。

源榮與南豐中國各自為投資控股公司及南豐集團的成員公司，南豐集團主要從事物業開發、物業投資、建設、物業管理、投資及融資業務。

## **目標公司的資料**

各目標公司均為投資控股公司。

目標公司一持有崇高(一間於香港註冊成立的公司)的全部已發行股本，崇高發展有限公司持有北京天江通睿置業有限公司20%註冊股本，而北京天江通睿置業有限公司為CBD項目的法定持有人。

目標公司二為長盈集團有限公司全部已發行股本的註冊及實益擁有人，而長盈集團有限公司持有大連新悅置業有限公司70%註冊股本。目標公司三為冠中投資有限公司全部已發行股本的註冊及實益擁有人，而冠中投資有限公司持有大連廣宇置業有限公司70%註冊股本。目標公司四為創盛控股有限公司全部已發行股本的註冊及實益擁有人，而創盛控股有限公司持有大連潤峰置業有限公司及大連聖基置業有限公司全部註冊股本。目標公司五為商邦有限公司全部已發行股本的註冊及實益擁有人，而商邦有限公司持有大連永圖置業有限公司及大連至遠置業有限公司全部註冊股本。

大連新悅置業有限公司、大連廣宇置業有限公司、大連潤峰置業有限公司、大連聖基置業有限公司、大連永圖置業有限公司及大連至遠置業有限公司統稱為大連項目的法律擁有人。

根據收購事項，本集團將會從南豐集團實益收購其於CBD項目的20%權益及於大連項目約10%權益。

CBD項目及大連項目的詳情載列如下：

項目名稱	項目位置	項目概述	總樓面面積 (已計劃)
CBD項目	中國北京 朝陽區光華路 Z6地塊	商業物業	約250,000平方米
大連項目	中國遼寧省 大連市甘井子區 工興街，東北路 東及東方路南 遠洋鑽石灣A、B、 C及E地塊	住宅及零售複合物	約2,100,000平方米

## 目標公司的財務資料

根據目標公司按照香港財務報告準則編製的未經審核綜合賬目，目標公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合資產或負債及溢利或虧損淨值如下：

### 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度：

	未經審核 綜合 資產／(負債) 淨值 (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目前的 未經審核綜合 溢利／(虧損) (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目後的 未經審核綜合 溢利／(虧損) (概約人民幣 千元)
目標公司一	(75)	(65)	(65)
目標公司二	1,725,300	706	706
目標公司三	1,506,172	(2,781)	(2,781)
目標公司四	2,614,725	(215)	(215)
目標公司五	2,183,417	(193)	(193)

### 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度：

	未經審核 綜合 資產／(負債) 淨值 (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目前的 未經審核 綜合虧損 (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目後的 未經審核 綜合虧損 (概約人民幣 千元)
目標公司一	(2,414)	(2,339)	(2,339)
目標公司二	1,710,170	(19,897)	(19,897)
目標公司三	1,483,649	(22,524)	(22,524)
目標公司四	2,614,708	(17)	(17)
目標公司五	2,183,398	(19)	(19)

截至二零一三年六月三十日止六個月：

	未經審核 綜合 資產／(負債) 淨值 (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目前的 未經審核 綜合虧損 (概約人民幣 千元)	除稅及特殊 項目後的 未經審核 綜合虧損 (概約人民幣 千元)
目標公司一	(4,150)	(1,775)	(1,775)
目標公司二	1,702,211	(2,811)	(2,811)
目標公司三	1,480,411	(3,237)	(3,237)
目標公司四	2,614,706	(3)	(3)
目標公司五	2,183,362	(35)	(35)

### 收購守則的涵義

認購事項完成後，中國人壽及南豐集團各自將持有本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本20%以上。因此，中國人壽及南豐集團或因身為收購守則下本公司的關聯公司而被視為「一致行動」人士。執行人員就此確認，根據收購守則下一致行動的(1)類定義中國人壽與南豐集團間因認購事項完成而產生有關本公司的假定一致行動人士關係被否決，而即使中國人壽與南豐集團的合共股權增幅超過2%，彼等均不會因認購事項而觸發強制性全面要約。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，中國人壽持有1,453,658,959股股份，佔本公司已發行股本約24.71%，並為本公司主要股東，故為本公司關連人士。於本公告日期，南豐集團持有826,548,080股股份，佔本公司已發行股本約14.05%，並為本公司主要股東，故源榮(即南豐集團成員公司)為本公司關連人士。因此，各認購事項構成上市規則下本公司一項不獲豁免之關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

南豐中國(南豐集團成員公司)為本公司的關連人士。由於收購事項一個或多個適用百分比率超過5%，但均低於25%，故收購事項構成上市規則下本公司一項須予披露及關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)(i)各份認購協議及其項下擬進行交易，包括授出配發及發行認購股份的特別授權；及(ii)主收購協議及其項下擬進行交易。中國人壽及其聯繫人，為本公司關連人士並於中國人壽認購事項擁有重大權益，而南豐集團及其聯繫人，為本公司關連人士，於南豐集團認購事項及收購事項中擁有重大權益(權益不同於獨立股東權益)，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，就(i)認購協議及其項下擬進行交易的條款；及(ii)主收購協議條款及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)有關主收購協議及據此擬進行的交易的進一步資料；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見函件；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(v)召開股東特別大會的通告及代表委任表格的通函，預期將根據上市規則於二零一三年十月二十二日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬人士」	指	直接或間接控制的有關人士，或被有關人士控制或受共同控制的任何人士，而「控制」指直接或間接擁有權力指示或促成指示管理層及某一人士的政策（不論透過擁有具投票權的證券、以合約或以其他方式），並包括(a)直接或間接擁有該人士已發行股份或其他股本權益的50%以上，(b)直接或間接擁有該人士投票權的50%以上，或(c)直接或間接委任董事局或該人士類似規管機構大多數成員的權力
「收購事項」	指	本公司根據主收購協議建議收購CBD項目的20%權益及大連項目約10%權益
「收購事項完成日期」	指	主收購協議下所有先決條件獲達成或豁免當日後的第二個營業日或訂約各方可能協定的其他日期
「董事局」	指	現行董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（星期六及星期日除外）
「CBD權益」	指	賣方根據主收購協議向買方建議轉讓目標公司一股份以及南豐集團向目標公司一墊付的相應股東貸款

「CBD項目」	指	一項商業物業開發項目，位於中國北京朝陽區光華路Z6地塊，地盤面積約11,000平方米的土地，當中由本集團與南豐集團於本公告日期分別實際擁有80%及20%權益
「中國人壽」	指	中國人壽保險股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的股份制有限責任公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2628)
「中國人壽認購事項」	指	中國人壽根據中國人壽認購協議的條款認購股份
「中國人壽認購協議」	指	本公司與中國人壽訂立日期為二零一三年九月二十七日的認購協議
「本公司」	指	遠洋地產控股有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據相關認購協議所載條款及條件完成中國人壽認購事項或南豐認購事項(視情況而定)
「完成日期」	指	相關認購協議項下的先決條件獲達成或豁免當日隨後第二個營業日或本公司與相關認購方可能協定的其他日期
「大連權益」	指	賣方根據主收購協議向買方建議轉讓目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五的股份以及南豐集團向各目標公司墊付的相應股東貸款

「大連項目」	指	一項住宅及零售綜合開發項目，位於中國遼寧省大連市甘井子區工興街，東北路東及東方路南，遠洋鑽石灣A、B、C及E地塊、地盤面積約749,000平方米的土地，當中由本集團與南豐集團於本公告日期分別實際擁有約90%及10%權益
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)認購協議及其項下擬進行交易，包括授出配發及發行認購股份的特別授權；及(ii)主收購協議及據此擬進行的交易
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲執行人員轉授權力的人士
「名得」	指	名得控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港現行法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	將由董事局成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就(i)認購協議及其項下擬進行交易(包括認購事項)的條款；及(ii)主收購協議條款及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	在股東特別大會上將予提呈的相關決議案擁有重大權益以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主收購協議」	指	名得與南豐中國就收購事項訂立日期為二零一三年九月二十七日的主收購協議
「南豐中國」	指	Nan Fung Investment China Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為南豐集團的成員公司
「南豐集團」	指	由本公司主要股東陳廷驊先生(已辭世)控制並私人擁有的多間公司及業務權益，並以「南豐」的商號經營業務，持有本公司已發行股本的14.05%，其主要業務為房地產發展、物業投資、建築工程、物業管理、投資及融資業務。「南豐集團的一間成員公司」意指南豐集團旗下的任何一間公司
「南豐認購事項」	指	源榮根據南豐認購協議認購股份
「南豐認購協議」	指	本公司與源榮訂立日期為二零一三年九月二十七日的認購協議

「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	名得或其促使購買CBD權益及大連權益的代名人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.80元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求配發及發行認購股份的授權
「源榮」	指	源榮投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為南豐集團的成員公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	中國人壽及源榮
「認購方保證」	指	相關認購協議所載認購方的陳述及保證
「認購事項」	指	中國人壽認購事項及南豐認購事項
「認購協議」	指	中國人壽認購協議及南豐認購協議
「認購價」	指	每一股認購股份港幣4.74元
「認購股份」	指	認購方根據認購協議將予認購的合共1,322,553,178股股份
「崇高」	指	崇高發展有限公司，目標公司一的全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司一」	指	Sturdy Talent Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為南豐集團的成員公司

「目標公司二」	指	新浩有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由南豐集團持有約14.29%，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「目標公司三」	指	英域投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由南豐集團持有約14.29%，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「目標公司四」	指	Triumph Source Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由南豐集團持有約10.00%，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「目標公司五」	指	Alpha Anchor Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由南豐集團持有約10.00%，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「目標公司」	指	目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「保證」	指	相關認購協議所載本公司的陳述及保證
「美元」	指	美元，美國現行法定貨幣
「美元等額」	指	不論金額大小，本公告內的等額美元均按完成日期前一個營業日香港上海滙豐銀行有限公司及中國銀行(香港)有限公司所報中期匯率的平均匯率換算

「賣方」 指 南豐中國或其促使出售CBD權益及大連權益的代  
名人

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
公司秘書  
沈培英

香港，二零一三年九月二十七日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生  
陳潤福先生  
溫海成先生

非執行董事：

劉暉女士  
楊征先生  
張世成先生

獨立非執行董事：

曾慶麟先生  
顧雲昌先生  
韓小京先生  
趙康先生