

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成邀請或遊說收購、購買或認購證券的建議，或邀請訂立協議作出上述行動，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的建議。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。未辦理登記手續或未獲豁免相關登記規定前，不得在美國提呈或發售任何證券。證券將不會於美國公開發售。



远洋地产

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)

(股票代碼：03377)

發行

於二零一六年可贖回的400,000,000美元

永久性次級債券

茲提述本公司日期為二零一一年四月二十七日的公告，內容有關建議發行永久性次級債券。

於二零一一年五月六日，本公司及發行人與聯席牽頭經辦人訂立認購協議，據此，發行人同意發行而聯席牽頭經辦人同意盡一切合理努力尋求認購人認購及支付永久性次級債券的本金總額400,000,000美元。本公司同意擔保發行人就永久性次級債券應付的所有款項。

發行永久性次級債券的估計款項淨額，經扣除開支後(包括但不限於法律費用及聯席牽頭經辦人將會收取的費用)將約為388,000,000美元，本公司擬使用該款項淨額為新項目及現有項目(包括建設成本、土地成本及投資物業)提供資金以及用作一般公司用途。

永久性次級債券已原則上獲批准在新交所上市。永久性次級債券獲准在新交所正式上市並不視為發行人、本公司或永久性次級債券成功之指標。是次發行的永久性次級債券不會尋求在香港上市。

認購協議須待有關先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。詳情請參閱下文「認購協議」一節。由於認購協議可能會或可能不會完成，股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一一年四月二十七日的公告，內容有關建議發行永久性次級債券。

認購協議

日期： 二零一一年五月六日

訂約各方： (1) 發行人(作為發行人)
(2) 本公司(作為擔保人)
(3) 高盛、中銀國際及滙豐銀行發行人(聯席牽頭經辦人)

經一切合理查詢後，據董事所知、所得資料及所信，各聯席牽頭經辦人均為獨立第三方，並非本公司的關連人士。

認購及擔保：

發行人同意發行而聯席牽頭經辦人同意盡一切合理努力尋求認購人認購並支付永久性次級債券的本金總額400,000,000美元。本公司同意擔保發行人就永久性次級債券應付的所有款項。

永久性次級債券並無亦將不會根據證券法登記，且不得在美國境內提呈、出售或交付，除非其屬於證券法登記規定所豁免的交易或不受其規限。因此，永久性次級債券僅可發售及銷售予(1)根據證券法第144A條規定獲豁免遵守證券法登記規定或其他適用豁免所規定的美國合資格機構買家；及(2)符合證券法所頒佈S規例規定的美國境外人士。永久性次級債券概不會發售予香港公眾人士。

先決條件：

認購協議須待(其中包括)下列條件達成後方告完成：

- (a) (於交割日期或之前)簽立及交付信託契據及代理協議；
- (b) 新交所已同意永久性次級債券上市，惟須符合聯席牽頭經辦人合理信納的任何條件(或聯席牽頭經辦人須信納有關上市將獲批准)；
- (c) 應聯席牽頭經辦人要求，於交割日期或之前，以聯席牽頭經辦人信納的形式及內容向聯席牽頭經辦人交付若干法律意見書，以及有關永久性次級債券發行的該等其他決議案、同意、授權、文件、意見及證書；及
- (d) 於認購協議日期及交割日期，以聯席牽頭經辦人信納之形式及內容向聯席牽頭經辦人交付核數師釋疑函件。

聯席牽頭經辦人可酌情豁免遵守全部或部份上述先決條件。

完成：

認購協議完成及永久性次級債券發行將於交割日期發生。交付永久性次級債券憑證的總額證書及完成永久性次級債券持有人的登記即構成發行及交付永久性次級債券。

永久性次級債券的主要條款

永久性次級債券的主要條款概述如下：

- 發行人：發行人。
- 擔保人：本公司。
- 發行：於二零一六年可贖回的400,000,000美元永久性次級債券。
- 擔保：本公司按後償基準不可撤銷地擔保發行人就永久性次級債券支付所有到期款項（「擔保」）。
- 永久性次級債券的地位及後償情況：永久性次級債券構成發行人的直接及無抵押責任，該等責任(i)於任何時間均為同等地位，並無任何優先地位；(ii)將會按信託契據以及永久性次級債券的條款及條件規定的方式後償；及(iii)於任何時間與平價證券均為同等地位。
- 次級擔保：倘若本公司清盤，永久性次級債券持有人的權利及索償地位應優先於就本公司任何股本類別（包括優先股）提出索償之人士及優先於 Sino-Ocean Land Capital Finance Limited 於二零一零年七月二十七日

發行的於二零一五年可贖回的900,000,000美元永久性次級可換股證券，惟付款權利落後於支付予本公司所有其他現時及未來優先債權人(平價證券持有人的索償除外)的款項。

- 發行價** : 永久性次級債券本金額的100%。
- 形式及面值** : 永久性次級債券將以記名形式發行，每張面值200,000美元及1,000美元的較高完整倍數。
- 分派** : 永久性次級債券賦予權利，從交割日期(包括該日)起，於每年五月十三日及十一月十三日(「分派支付日」)後按適用分派率收取每半年應付的分派(「分派」)，惟須視乎永久性次級債券的條款所規定者而定。
- 分派率** : 分派率應為(i)就自交割日期(包括該日)起至交割日期第五週年當日(惟不包括該日)期間(「首個贖回日」)而言，每年為10.25%；及(ii)就(A)自首個贖回日(包括該日)起至緊隨重設日(惟不包括該日)期間而言及(B)自首個贖回日後各個重設日(包括該日)起至其緊隨之重設日(惟不包括該日)期間而言，為每年8.31%加3%加有關重設日的國庫券利率。
- 選擇延期分派** : 發行人根據永久性次級債券的條款可全權酌情選擇將分派延期。
- 到期日** : 並無到期日。

發行人選擇贖回 : 發行人可按(a)100%本金額連同所有拖欠的分派款項、額外分派金額(如有)及於首個贖回日或首個贖回日後任何分派付款日(亦為重設日)釐定贖回之日應計的分派;或(b)101%本金額連同所有拖欠的分派款項、額外分派金額(如有)及於首個贖回日後任何分派付款日(並非重設日)釐定贖回之日應計的分派贖回全部而非僅部份的永久性次級債券。

所得款項用途

發行永久性次級債券的估計款項淨額，經扣除開支後(包括但不限於法律費用及聯席牽頭經辦人將會收取的費用)將約為388,000,000美元，本公司擬使用該款項淨額為新項目及現有項目(包括建設成本、土地成本及投資物業)提供資金以及用作一般公司用途。

發行永久性次級債券的理由及裨益

董事預期永久性次級債券將被視為混合債券。董事亦認為永久性次級債券發行將會強化本公司的財務狀況，並進一步提高本公司的國際形象，且改善其進入國際資本市場的能力，以便在日後支持本集團的發展。

上市

永久性次級債券已原則上獲批准在新交所上市。永久性次級債券獲准在新交所正式上市並不視為發行人、本公司或永久性次級債券成功之指標。是次發行的永久性次級債券不會尋求在香港上市。

一般資料

本集團是北京和環渤海地區領先的房地產開發商之一，並積極落實「沿海、沿江」的擴展戰略布局。本集團主要開發中、高端住宅項目、高端辦公室物業、商用物業、酒店式公寓及酒店。

認購協議須待有關先決條件達成及／或獲豁免後，方告完成。詳情請參閱上文「認購協議」一節。由於認購協議可能會或可能不會完成，股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「代理協議」	指	由(其中包括)本公司、發行人及Bank of New York Mellon倫敦分行(作為主要代理人)訂立的代理協議
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「交割日期」	指	二零一一年五月十三日，或發行人、本公司與聯席牽頭經辦人可能協定的較後日期但不遲於二零一一年五月二十七日
「本公司」	指	遠洋地產控股有限公司(股票代碼：03377)，一家在香港註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「發行人」	指	遠洋地產(恒財)有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「聯席牽頭經辦人」	指	高盛、中銀國際及滙豐銀行
「平價證券」	指	就發行人及本公司(視乎情況而定)而言：(i)發行人發行或擔保的任何證券，與永久性次級債券享有或列為享有同等地位；(ii)本公司發行的任何證券，與擔保項下本公司的責任享有或列為享有同等地位；及(iii)本公司擔保的任何證券或本公司以其他方式承擔責任的任何證券，當中本公司於相關擔保項下的責任或承擔的其他責任與本公司於擔保項下的責任享有或列作享有同等地位
「永久性次級債券」	指	發行人將予發行於二零一六年可贖回的400,000,000美元永久性次級債券，並由本公司根據認購協議的條款擔保
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重設日」	指	首個贖回日及首個贖回日後每五個曆年各日
「證券法」	指	美國一九三三年證券法，經不時修訂
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司

「認購協議」	指	由發行人、本公司及聯席牽頭經辦人於二零一一年五月六日訂立的認購協議，內容有關發行永久性次級債券
「國庫券利率」	指	相等於在最近期出版的統計數據新聞稿「H.15(519)」上或聯邦儲備局每週出版的任何後繼刊物上載列的孳息率的年利率，為交投活躍的美國國庫券的孳息率，並就對應於Bank of New York Mellon倫敦分行(作為計算代理人)為永久性次級債券所挑選的五年期美國國庫券，於挑選時及按照金融慣例為到期年期為五年的新發行公司債務證券定價時應使用的到期年期，調整至「國庫券固定年期」項下的固定年期
「信託契據」	指	由(其中包括)本公司、發行人與Bank of New York Mellon倫敦分行(作為永久性次級債券持有人的受託人)訂立的信託契據
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣
「清盤」	指	有關發行人或本公司(視乎情況而定)的清盤、清算或類似訴訟的最終及有效的頒令或決定

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
 公司秘書
沈培英

香港，二零一一年五月六日

於本公告刊發日期，本公司董事局包括三名執行董事李明先生、王曉光先生及陳潤福先生；三名非執行董事劉暉女士、楊征先生及張世成先生；以及四名獨立非執行董事曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生及趙康先生。