

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(股份代號：03377)

關連交易 — 收購三個項目公司的股權

董事局宣佈：

- (i) 於二零一三年八月五日，賣方與買方(本公司的全資附屬公司)就(其中包括)透過遠恒開發南頭項目訂立遠恒合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的遠恒51%股權；
- (ii) 於二零一三年八月三十一日，賣方與北京遠盛(本公司的全資附屬公司)訂立第二份遠恒股權轉讓協議，據此，賣方同意向北京遠盛出售及北京遠盛同意向賣方購買賣方持有的遠恒10%股權；
- (iii) 於二零一三年十二月三十日，賣方與買方就(其中包括)透過博信開發東鳳項目訂立東鳳合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的博信51%股權；及
- (iv) 於二零一四年四月三日，賣方與買方就(其中包括)透過盛信開發連興圍項目訂立盛信合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的盛信51%股權。

上市規則的涵義

根據上市規則第 14A 章，賣方(為本公司的附屬公司中山市遠見房地產開發有限公司的主要股東)構成本公司的關連人士。因此，該等協議項下的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。根據上市規則，由於該等協議均與同一訂約方訂立及／或於十二個月期間內完成，故須予以合併計算。由於該等協議的適用百分比率按合併基準計算超過 1% 但低於 5%，故根據上市規則，該等協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

緒言

董事局宣佈：

- (i) 於二零一三年八月五日，賣方與買方(本公司的全資附屬公司)就(其中包括)透過遠恒開發南頭項目訂立遠恒合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的遠恒 51% 股權；
- (ii) 於二零一三年八月三十一日，賣方與北京遠盛(本公司的全資附屬公司)訂立第二份遠恒股權轉讓協議，據此，賣方同意向北京遠盛出售及北京遠盛同意向賣方購買賣方持有的遠恒 10% 股權；
- (iii) 於二零一三年十二月三十日，賣方與買方就(其中包括)透過博信開發東鳳項目訂立東鳳合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的博信 51% 股權；及
- (iv) 於二零一四年四月三日，賣方與買方就(其中包括)透過盛信開發連興圍項目訂立盛信合作協議，據此，賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的盛信 51% 股權。

(I) 遠恒合作協議

遠恒合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一三年八月五日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)
(ii) 買方(作為買方)
(iii) 遠恒(作為目標公司)

收購遠恒51%股權

賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的遠恒51%股權，代價為人民幣25,500,000元。

於二零一三年九月二十六日完成買賣遠恒51%股權後，賣方及買方分別持有遠恒49%及51%股權，而遠恒成為本公司的非全資附屬公司。

代價

買方就遠恒51%股權應付賣方的總代價為人民幣25,500,000元。此外，買方承諾於買方完成收購遠恒項目後兩個月內透過遠恒向賣方提供人民幣22,240,000元，作為對賣方向遠恒初步出資的償還。

相關股權轉讓協議由賣方與買方於二零一三年八月五日訂立，而代價人民幣25,500,000元由買方於二零一三年九月三十日以現金悉數付清。

遠恒的董事局組成及管理層

遠恒的董事局將由五名董事組成，其中三名董事將由買方提名，兩名董事將由賣方提名。遠恒的董事局主席亦將為遠恒的法人代表並由買方提名。

遠恒將擁有兩名監事，其中一名監事將由買方提名，另一名監事將由賣方提名。每名監事將獲委任三年的初步年期，並可於初步年期屆滿時獲重新委任。提名監事的一方須負責其薪酬。

遠恒將擁有一名總經理、若干副總經理及一名財務總監，彼等均將由遠恒董事局委任。買方將提名總經理及財務總監。

(II) 第二份遠恒股權轉讓協議

第二份遠恒股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：二零一三年八月三十一日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)
(ii) 北京遠盛(作為買方)

將予收購的資產：遠恒10%股權

代價：以現金支付人民幣5,000,000元

代價由北京遠盛於二零一三年九月三十日悉數付清。第二份遠恒股權轉讓協議於二零一三年九月三十日完成後，賣方、買方及北京遠盛分別持有遠恒39%、51%及10%股權，而本公司間接持有遠恒61%權益。

(III) 東鳳合作協議

東鳳合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一三年十二月三十日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)
(ii) 買方(作為買方)

收購博信 51% 股權

根據東鳳合作協議，賣方同意：(i) 於簽署東鳳合作協議後 15 天內成立博信；及 (ii) 於成立博信後 10 天內將東鳳項目的國有土地使用權轉讓予博信。雙方進一步協定，向博信轉讓東鳳項目的國有土地使用權完成後五天內，賣方與買方將訂立股權轉讓協議，據此，賣方將出售及買方將購買博信的 51% 股權。博信於二零一四年一月二日成立及相關股權轉讓協議於二零一四年三月九日訂立。

於二零一四年三月十四日完成買賣博信的 51% 股權後，賣方及買方分別持有博信 49% 及 51% 股權，博信成為本公司的非全資附屬公司。

代價

買方就博信的 51% 股權應付賣方的總代價為人民幣 15,300,000 元。

相關股權轉讓協議乃由賣方及買方於二零一四年三月九日訂立，代價人民幣 15,300,000 元已由買方於二零一四年三月十八日以現金悉數付清。

博信的董事局組成及管理層

博信的董事局將由五名董事組成，其中三名董事將由買方提名，兩名董事將由賣方提名。博信的董事局主席亦將為博信的法人代表並將由買方提名。

博信將擁有兩名監事，其中一名監事將由買方提名，另一名監事將由賣方提名。每名監事將獲委任三年的初步年期，並可於初步年期屆滿時獲重新委任。提名監事的一方須負責其薪酬。

博信將擁有一名總經理、若干副總經理及一名財務總監，彼等均將由博信董事局委任。買方將提名總經理及財務總監。

(IV) 盛信合作協議

盛信合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一四年四月三日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)
(ii) 買方(作為買方)
(iii) 盛信(作為目標公司)

收購盛信的51%股權

賣方同意向買方出售及買方同意向賣方購買賣方持有的盛信51%股權。相關股權轉讓協議將於簽署盛信合作協議後五個營業日內訂立。於完成買賣盛信的51%股權後，賣方及買方將分別持有盛信的49%及51%股權，盛信將成為本公司的非全資附屬公司。

代價

買方就盛信的51%股權應付賣方的總代價為人民幣14,280,000元。此外，買方承諾於股權轉讓登記後10個營業日內向盛信提供人民幣69,390,000元委託貸款。

由於盛信已於二零一四年一月取得一筆為人民幣240,000,000元的銀行貸款為連興圍項目的開發及建設成本提供資金，賣方及買方進一步同意於股權轉讓完成後兩個月內就該筆銀行貸款協助提供擔保。

支付代價

買方同意於簽署相關股權轉讓協議後五天內以現金向賣方支付代價人民幣14,280,000元。

認沽期權

根據盛信合作協議，買方獲授一項期權，據此，買方有權於連興圍項目的地面可出售總面積(不包括中心商務區)的90%獲出售後六個月內，按盛信的公平市值向賣方出售買方於盛信持有的股權。

盛信的董事局組成及管理層

盛信的董事局將由五名董事組成，其中三名董事將由買方提名，兩名董事將由賣方提名。盛信的董事局主席亦將為盛信的法人代表並將由買方提名。

盛信將擁有兩名監事，其中一名監事將由買方提名，另一名監事將由賣方提名。每名監事將獲委任三年的初步年期，並可於初步年期屆滿時獲重新委任。提名監事的一方須負責其薪酬。

盛信將擁有一名總經理、若干副總經理及一名財務總監，彼等均將由盛信董事局委任。買方將提名總經理及財務總監。

訂立該等協議的理由及裨益

訂立該等協議及其擬進行的交易可使本集團取得位於中國重點區域的三個項目的控制權，同時憑藉優秀的管理團隊及專業知識提高本集團在中山房地產市場的佔有率。

買方及北京遠盛根據該等協議應付的代價乃由訂約方之間經公平磋商後參考目標項目毗鄰土地的市價釐定。代價將以本集團內部資金撥付。

有關本集團的資料

本集團是北京和環渤海地區具領先地位的房地產發展商之一，積極實踐其「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團專注於開發中、高端住宅物業、高端寫字樓物業及零售物業。

買方是一家在中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產開發。

北京遠盛是一家在中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事房地產開發項目相關投資。

有關賣方的資料

賣方是在中國成立以房地產開發、經營為主的民營企業。賣方的業務包括房地產開發、物業管理、商業及室內裝修。其子公司及工程項目分佈於中山市各地。

有關目標公司的資料

遠恒及盛信持有或博信擬收購的南頭項目、東鳳項目及連興圍項目詳情載列如下：

項目名稱	項目地址	項目描述	總建築面積 (規劃)	土地成本 (包括契稅) 人民幣百萬元
南頭項目	中國中山市 南頭鎮北帝村	商業及 住宅物業	約 372,000 平方米	250
東鳳項目	中國中山市 東鳳鎮民樂村	住宅物業	約 199,000 平方米	107
連興圍項目	中國中山市西區 彩虹大道側 金莎西路	商業及 住宅物業	約 148,000 平方米	65

視乎開發上述項目的未來營運資金需求而定，本集團及賣方可能以股東貸款或有關上述項目的銀行貸款以公司擔保的方式提供財務資助。

遠恒、盛信及博信的未經審核財務資料載列如下：

目標公司	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度的淨利潤 (人民幣千元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度的淨利潤 (人民幣千元)	於二零一三年 十二月三十一日的 資產淨值 (人民幣千元)
遠恒	472 (除稅前) 354 (除稅後)	不適用 不適用	50,354
博信	不適用	不適用	不適用
盛信	0 (除稅前) 0 (除稅後)	0 (除稅前) 0 (除稅後)	28,000

註：由於博信於二零一四年一月二日成立，故並無其於二零一三年十二月三十一日或之前的財務資料。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A章，賣方(為本公司的附屬公司中山市遠見房地產開發有限公司的主要股東)構成本公司的關連人士。因此，該等協議項下的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。根據上市規則，由於該等協議均與同一訂約方訂立及/或於十二個月期間內完成，故須予以合併計算。由於該等協議的適用百分比率按合併基準計算超過1%但低於5%，故根據上市規則，該等協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

董事局確認，概無董事於該等協議中擁有任何重大權益，因此，董事毋須就有關該等協議於董事局決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除非另有界定，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	遠恒合作協議、東鳳合作協議、盛信合作協議及第二份遠恒股權轉讓協議
「北京遠盛」	指	北京遠盛瑞通投資管理中心(有限合夥)，一家在中國成立的有限合夥企業，為本公司的全資附屬公司
「董事局」	指	董事局
「博信」	指	中山市博信房地產開發有限公司，一間根據中國法律於二零一四年一月二日成立的有限公司
「本公司」	指	遠洋地產控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「東鳳合作協議」	指	賣方與買方就(其中包括)買方收購博信51%股權訂立日期為二零一三年十二月三十日的合作協議

「東鳳項目」	指	一項位於中國中山市東鳳鎮民樂村規劃建築面積約199,000平方米的住宅開發項目
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「連興圍項目」	指	一項位於中國中山市西區彩虹大道側金莎西路規劃建築面積約148,000平方米的商業及住宅開發項目
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南頭項目」	指	一項位於中國中山市南頭鎮北帝村規劃建築面積約372,000平方米的商業及住宅開發項目
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言及除非文義另有所指，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	北京遠東新地置業有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份遠恒股權轉讓協議」	指	賣方與北京遠盛就(其中包括)北京遠盛收購遠恒10%股權訂立日期為二零一三年八月三十一日的股權轉讓協議
「盛信」	指	中山市盛信房地產開發有限公司，一間根據中國法律於二零零九年十月二十六日成立的有限公司

「盛信合作協議」	指	賣方、買方及盛信訂立日期為二零一四年四月三日的合作協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞的相同涵義
「賣方」	指	中山市大信置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「遠恒」	指	中山市遠恒房地產開發有限公司，一間根據中國法律於二零一三年四月二日成立的有限公司
「遠恒合作協議」	指	賣方、買方及遠恒訂立日期為二零一三年八月五日的合作協議

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
 公司秘書
藍梓健

香港，二零一四年四月三日

於本公告刊發日期，本公司董事包括：

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