

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的任何損失承擔任何責任。



遠洋地產

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)

須予披露交易
出售蔚都有限公司的100%已發行股本

董事局欣然宣佈，於二零一四年十一月五日(交易時段後)，遠洋地產(香港)(作為賣方)與基金(作為買方)訂立協議，據此，遠洋地產(香港)同意出售而基金同意購買蔚都(本公司的間接全資附屬公司)的100%已發行股本，而遠洋地產(香港)將轉讓及促使名得轉讓股東貸款予基金。完成前，蔚都應持有光耀集團及盛偉控股各自的100%股權。

由於一個或以上的適用百分比率超逾5%但所有適用百分比率均少於25%，故根據上市規則第十四章，協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易。

董事局欣然宣佈，於二零一四年十一月五日(交易時段後)，遠洋地產(香港)(作為賣方)與基金(作為買方)訂立協議，據此，遠洋地產(香港)同意出售而基金同意購買蔚都(本公司的間接全資附屬公司)的100%已發行股本，而遠洋地產(香港)將轉讓及促使名得轉讓股東貸款予基金。完成前，蔚都應持有光耀集團及盛偉控股各自的100%股權。

協議

日期

二零一四年十一月五日(交易時段後)

訂約方

(a) 遠洋地產(香港)(作為賣方)；及

(b) 基金(作為買方)。

標的事項

遠洋地產(香港)將出售而基金將購買蔚都的100%已發行股本，而遠洋地產(香港)將轉讓及促使名得轉讓股東貸款予基金。

完成前，蔚都應持有光耀集團及盛偉控股各自的100%股權。

代價

基金應就出售事項向遠洋地產(香港)支付的總代價為463,000,000美元(約人民幣2,824,000,000元)，其中股東貸款的代價為人民幣2,603,294,113元。

代價基準

總代價乃由訂約方經參考蔚都、光耀集團及盛偉控股所持資產的外部估值及於二零一四年九月三十日彼等未經審核財務報表的資產淨值以及股東貸款的本金額後公平磋商釐定。

付款

出售事項的代價須按以下方式支付：

- (i) 基金須於簽署協議時向遠洋地產(香港)的書面指定銀行賬戶匯入 23,150,000 美元(約人民幣 141,000,000 元，即代價的 5%)；
- (ii) 基金須於簽署協議後 30 日內向遠洋地產(香港)的書面指定銀行賬戶匯入 208,350,000 美元(約人民幣 1,271,000,000 元，即代價的 45%)；及
- (iii) 基金須於完成時向遠洋地產(香港)的書面指定銀行賬戶匯入 231,500,000 美元(約人民幣 1,412,000,000 元，即代價的 50%)。

先決條件

完成轉讓蔚都 100% 已發行股本須於以下各項先決條件獲達成或獲豁免後方可作實(其中包括)：

- (i) 基金信納對蔚都、光耀集團及盛偉控股及其附屬公司以及股東貸款的盡職審查結果；
- (ii) 認購 Sino Prosperity Real Estate Fund L.P. 有限合夥權益的相關資本承擔可予提取；
- (iii) 遠洋地產(香港)的中國法律顧問以必要形式提供法律意見；
- (iv) 基金所作各項聲明、保證及承諾自協議日期起直至完成日期(包括該日)在所有重大方面真實準確，猶如基金於完成日期前每日進行重申；

- (v) 基金已就妥善履行及遵守其於協議項下的所有承諾及責任取得所有必要同意、許可及授權，且有關同意、許可及授權仍屬有效；
- (vi) 基金簽署協議並無嚴重違反(a)任何法律、法規、規例或其他規範文件，或(b)對基金具有約束力的任何文件或合約；
- (vii) 遠洋地產(香港)已就妥善履行及遵守其於協議及股東貸款轉讓契據項下的所有承諾及責任取得所有必要同意、許可及授權，及有關同意、許可及授權仍屬有效；及
- (viii) 遠洋地產(香港)簽署協議並無嚴重違反(a)任何法律、法規、規例及其他規範文件，或(b)對遠洋地產(香港)具有約束力的任何文件或合約。

基金可透過向遠洋地產(香港)發出書面通知全權酌情豁免任何或所有先決條件(上述條件(ii)、(v)、(vi)、(vii) and (viii)除外)。倘先決條件未能於二零一四年十二月三十一日或之前或遠洋地產(香港)與基金書面協定的其他日期達成，則協議將告終止，惟對訂約方已於協議終止前獲得的權利不構成影響，且訂約方不得就因協議終止所引致的任何支出、虧損、開支、損失或其他費用提出任何索償。

完成

完成將於協議所載先決條件獲達成或獲豁免後第三個營業日(或遠洋地產(香港)與基金可能書面協定的其他日期)進行。

訂立協議的理由及裨益

董事局相信，出售事項將有助於本集團剝離非核心業務以及銷售較慢、毛利率較低或位於三線城市(包括撫順及秦皇島)不再為本集團未來重點發展項目。同時，重組預期將提高本集團的總體資產周轉率，使本集團能繼續專注發展高毛利率項目，從而使本集團受益。本集團就出售事項將會獲得現金約463,000,000美元(約人民幣2,824,000,000元)，同時本集團的總貸款額將降低約人民幣5,000,000,000元。所得現金將用於項目再投資及償還現有債務，此舉將減少本集團的總貸款並提高本集團的淨借貸比率。

董事局認為，出售事項的條款乃由訂約方按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司估計出售事項將確認收益約2,130,000美元(約人民幣13,000,000元)(有待審核)，即出售事項的代價與蔚都、光耀集團及盛偉控股的合共賬面值及股東貸款之間的差額。

有關蔚都、光耀集團及盛偉控股的資料

蔚都為一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

光耀集團為一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

盛偉控股為一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

於本公告日期，蔚都、光耀集團及盛偉控股均為本公司的間接全資附屬公司。

完成後，本公司將不再於蔚都、光耀集團及盛偉控股持有任何權益。

有關蔚都、光耀集團及盛偉控股的財務資料

下文載列摘錄自蔚都、光耀集團及盛偉控股的未經審核合併財務報表(根據香港財務報告準則編製)的若干財務資料：

	截至2012年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2013年 12月31日止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	270,346	327,410
除稅後純利	182,315	239,210
		於2014年 9月30日 (人民幣千元)
淨資產		619,091

蔚都、光耀集團及盛偉控股持有的物業及其他房地產相關項目

下文載列蔚都、光耀集團及盛偉控股於本公告日期間接持有的物業及其他房地產相關項目詳情：

項目名稱	項目描述	項目位置	總規劃 建築面積 (約平方米)	應佔權益 %
一、蔚都				
遠洋時代城(大連)	住宅及商業	大連市開發區 大黑山東南側， 大連大學對面	563,000	100%

項目名稱	項目描述	項目位置	總規劃 建築面積 (約平方米)	應佔權益 %
遠洋假日養生莊園(大連)	住宅	大連金石灘	408,000	100%
遠洋·大河宸章(杭州)	住宅	浙江省杭州市拱墅區 小河路與吉如街交叉口	208,000	70%
遠洋·海世紀(秦皇島)	住宅及商業	河北省秦皇島市海港區	1,489,000	100%
遠洋·香奈印象(上海)	住宅	上海市寶山區楊行鎮	368,000	100%
遠洋·博堡 及遠洋鴻郡(上海)	住宅及別墅	上海市寶山區美蘭湖	192,000	100%
遠洋香奈河畔(鎮江)	住宅及商業	江蘇省鎮江市潤州區 官塘橋路與谷陽路交匯處	914,000	55%
遠洋裝飾	裝修及裝飾	北京市海澱區海澱北二街 8號中關村SOHO16層	不適用	80%
二、光耀集團				
遠洋公館(青島)	住宅	青島市市南區泉州路5號， 燕兒島路與泉州路交叉處	133,000	100%
三、盛偉控股				
遠洋城(撫順)	住宅	遼寧省撫順市順城區 高山路與靖宇街交匯處	2,005,000	65%

本集團及協議訂約方的資料

本公司為一間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。本集團為中國具領先地位的房地產開發商之一，在主要經濟區擁有發展項目，積極實踐本集團「沿海、沿江」的全國性戰略佈局。本集團著重發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。

遠洋地產(香港)為一家根據香港法例註冊成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

基金為於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限公司，主要從事投資控股。基金分別由盛洋(本公司的間接非全資附屬公司)及中資國信(本公司的獨立第三方)間接持有50%及50%。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中資國信的最終實益擁有人亦為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於一個或以上的適用百分比率超逾5%但所有適用百分比率均少於25%，故根據上市規則第十四章，協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易。

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：

「協議」	指	由遠洋地產(香港)與基金就出售事項訂立的日期為二零一四年十一月五日的股份轉讓協議
「董事局」	指	董事局
「光耀集團」	指	光耀集團有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港及中國的持牌銀行開門辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及香港及中國的公眾假日)
「中資國信」	指	中資國信控股有限公司*(China Corporate Assets Holdings Limited)，一家根據英屬處女群島註冊成立的公司
「本公司」	指	遠洋地產控股有限公司，一家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)
「完成」	指	根據協議所載條款及條件完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議遠洋地產(香港)出售蔚都的100%股權及遠洋地產(香港)與名得轉讓股東貸款予基金
「名得」	指	名得控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「基金」	指	Sino Prosperity Holdings Two Limited，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，自二零一四年十月二十日起生效並分別由盛洋及中資國信間接持有50%及50%
「盛洋」	指	盛洋投資(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：00174)
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「盛偉控股」	指	盛偉控股有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「蔚都」	指	蔚都有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東貸款」	指	蔚都、光耀集團及盛偉控股到期欠付遠洋地產(香港)及名得本金總額人民幣2,603,294,113元的股東貸款

「遠洋地產(香港)」	指	遠洋地產(香港)有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別

就本公告而言，在適用情況下所採納的美元兌人民幣匯率為1美元兌人民幣6.1元，惟僅供參考，並不表示曾經、可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期，按任何特定匯率兌換任何款項。

承董事局命
遠洋地產控股有限公司
公司秘書
藍梓健

香港，二零一四年十一月五日

於本公告刊發日期，本公司董事如下：

執行董事：

李明先生
劉暉女士
張世成先生
陳潤福先生
溫海成先生

非執行董事：

楊征先生
方軍先生
鍾振光先生

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