

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。



## 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)



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

## 聯合公告

須予披露交易

須予披露交易

出售盛聯管理有限公司  
的 49% 已發行股本

收購盛聯管理有限公司  
的 24.5% 已發行股本

於二零一零年十二月三十一日，遠洋地產(香港)(遠洋的間接全資附屬公司)、綠城與浙江省鐵路集團訂立合作協議，據此(i)遠洋地產(香港)同意出售而綠城同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯24.5%股份；及(ii)遠洋地產(香港)同意出售而浙江省鐵路集團同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯額外24.5%股份，應付予遠洋地產(香港)的總代價為約人民幣1,846,000,000元(相當於約2,104,440,000港元)(即綠城及浙江省鐵路集團各自支付約人民幣923,000,000元(相當於約1,052,220,000港元))，按合作協議條款進行。

於本公告刊發日期，盛聯為遠洋的間接全資附屬公司，亦為間接持有該三個項目公司全部股權的投資控股公司。於根據合作協議條款完成出售事項後，盛聯將由遠洋地產(香港)、綠城及浙江省鐵路集團分別持有51%、24.5%及24.5%權益。

由於出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成遠洋之須予披露交易，須遵守上市規則之公告規定，惟豁免遵守獲得獨立股東批准之規定。

由於綠城收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成綠城之須予披露交易，須遵守上市規則之公告規定，惟豁免遵守獲得獨立股東批准之規定。

於二零一零年十二月三十一日，遠洋地產(香港)(遠洋的間接全資附屬公司)、綠城與浙江省鐵路集團訂立合作協議，據此(i)遠洋地產(香港)同意出售而綠城同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯24.5%股份；及(ii)遠洋地產(香港)同意出售而浙江省鐵路集團同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯額外24.5%股份，應付予遠洋地產(香港)的總代價為約人民幣1,846,000,000元(相當於約2,104,440,000港元)(即綠城及浙江省鐵路集團各自支付約人民幣923,000,000元(相當於約1,052,220,000港元))，按合作協議條款進行。

## 合作協議

合作協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零一零年十二月三十一日

### 訂約方

- (a) 遠洋地產(香港)作為賣方；
- (b) 綠城作為買方；及
- (c) 浙江省鐵路集團作為買方。

於本公告刊發日期，遠洋地產董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，綠城、浙江省鐵路集團及彼等各自的最終實益擁有人均獨立於遠洋及遠洋任何關連人士(定義見上市規則)。

於本公告刊發日期，綠城董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，遠洋地產(香港)、浙江省鐵路集團及彼等各自的最終實益擁有人均獨立於綠城及綠城任何關連人士(定義見上市規則)。

## 有關事項

根據合作協議條款，(i)遠洋地產(香港)同意出售而綠城同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯24.5%股份，佔盛聯已發行股本24.5%；及(ii)遠洋地產(香港)同意出售而浙江省鐵路集團同意由其或透過其指定海外聯繫人購買盛聯額外24.5%股份，佔盛聯已發行股本24.5%。

## 代價

盛聯24.5%股份及盛聯額外24.5%股份的總代價為約人民幣1,846,000,000元，乃遠洋地產(香港)、綠城及浙江省鐵路集團參考(其中包括)(i)遠洋地產集團向該三個項目公司投入的註冊資本；(ii)遠洋地產集團提供給該三個項目公司的股東貸款；及(iii)已採用直接比較法以釐定該等土地於二零一零年十一月三十日的價值的獨立估值師所釐定的該等土地評估值後，經公平磋商後釐定。

## 付款條款

總代價將按下列方式分期支付予遠洋地產(香港)指定的銀行戶口：

- (i) 不少於人民幣1,300,000,000元(或另一貨幣的等值)，將於二零一零年十二月三十一日或之前由綠城(或其聯繫人)及浙江省鐵路集團(或其聯繫人)共同或個別承擔支付；及
- (ii) 總代價之餘額約人民幣546,000,000元(或另一貨幣的等值)將於二零一一年一月三十一日或之前由綠城(或其聯繫人)及浙江省鐵路集團(或其聯繫人)共同或個別承擔支付。

倘綠城或浙江省鐵路集團或彼等各自之聯繫人無法根據上述的協定時間付清總代價，則遠洋地產(香港)將有權取消出售事項。

綠城及浙江省鐵路集團共同及個別承擔付清總代價。倘綠城或浙江省鐵路集團無法支付總代價的任何部分，則遠洋地產(香港)可直接要求其他買方履行全部付款責任。

## **完成**

出售事項將於總代價付清之日或之後各方同意的日期完成，於任何情況下均不可遲於二零一一年二月二十八日。

## **其他重要條款**

### **董事會的組成**

盛聯及該三個項目公司各自的董事會將由五名董事組成。遠洋地產(香港)有權提名三名董事，而綠城及浙江省鐵路集團各自有權提名一名董事。

### **其他投資者**

遠洋地產(香港)有權按杭州商務區項目之發展需要，引薦第三方策略投資者，而綠城及浙江省鐵路集團同意於該等情況下，按比例轉讓其於盛聯之部分股權予有關策略投資者，或同意由盛聯或任何該三個項目公司發行新股份予有關策略投資者，致使攤薄彼等各自於任何該三個項目公司之權益，以確保該等策略投資者完成於杭州商務區項目之投資。

### **優先購買權**

任何訂約方轉讓、質押或以其他方式處置其於盛聯之部分或全部股權前，應取得其他訂約方之事先書面同意。倘其他訂約方反對有關轉讓，該等訂約方將有優先購買權購買該等盛聯股份。

### **有關盛聯集團的資料**

盛聯為一間根據英屬維京群島法律註冊成立的有限公司。於本公告刊發日期，盛聯為遠洋的間接全資附屬公司，亦為間接持有該三個項目公司全部股權的投資控股公司。該三個項目公司為位於該等土地的杭州商務區項目發展商。

根據香港公認會計原則編製的盛聯集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料，盛聯集團分別錄得未經審核虧損(除稅及特別項目前後)約人民幣4,290,000元及人民幣13,650,000元。

於二零一零年六月三十日，盛聯集團的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣5,696,000,000元及人民幣2,138,000,000元。

根據合作協議條款完成出售事項後，盛聯將由遠洋地產(香港)、綠城及浙江省鐵路集團分別持有51%、24.5%及24.5%權益，而盛聯將仍為遠洋的附屬公司。

遠洋計劃運用所得款項淨額約人民幣1,846,000,000元作為遠洋地產集團的一般營運資金。出售事項所產生應計予遠洋的收益估計將約為人民幣300,000,000元，乃參考(i)綠城及浙江省鐵路集團應付遠洋地產(香港)代價與(ii)盛聯集團於二零一零年六月三十日的49%資產淨值(經該等土地於二零一零年十一月三十日的升值調整)的差額而計算得出。

#### 訂立合作協議的理由及裨益

遠洋正積極物色於杭州擁有強大資金基礎和業務架構的策略夥伴，並與其合作發展杭州商務區項目。遠洋相信其將可憑藉有關策略夥伴的當地市場專業知識及認識，對杭州商務區項目的長遠發展及本公司於杭州的日後其他項目有所助益。遠洋地產董事相信，綠城及浙江省鐵路集團將透過出售事項成為杭州商務區項目的策略夥伴。透過於出售事項完成後與綠城及浙江省鐵路集團合作，遠洋地產集團能夠與中國知名地產發展商共同發展杭州商務區項目。遠洋地產董事進一步相信，透過與綠城及浙江省鐵路集團合作，憑藉各方的品牌及網絡，有利杭州商務區項目成功吸引更多知名企業加入成為其客戶或租戶。

綠城收購事項可讓綠城集團加強其位於杭州之地產行業的市場份額。綠城董事相信，綠城收購事項將增加綠城集團之土地總儲備，因此可改善綠城集團的收入基礎

及增加盈利。綠城董事亦相信透過綠城收購事項，綠城集團將與遠洋地產集團及浙江省鐵路集團結成策略夥伴共同發展杭州商務區項目，憑藉各方的品牌及網絡，有利杭州商務區項目成功吸引更多知名企業加入成為其客戶或租戶。綠城董事亦對杭州物業市場的前景感到樂觀。

遠洋董事認為，合作協議乃按一般商業條款訂立，合作協議的條款屬公平合理，並符合遠洋及其股東的整體利益。

綠城董事認為，合作協議乃按一般商業條款訂立，合作協議的條款屬公平合理，並符合綠城及其股東的整體利益。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成遠洋之須予披露交易，須遵守上市規則之公告的規定，惟豁免遵守獲得獨立股東批准之規定。

由於綠城收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，該交易構成綠城之須予披露交易，須遵守上市規則之公告的規定，惟豁免遵守獲得獨立股東批准之規定。

### 有關遠洋及綠城及交易的訂約方的一般資料

遠洋為一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。遠洋的主要業務為投資控股。遠洋的主要附屬公司主要在中國從事發展物業、投資物業及其他業務(包括酒店經營、物業管理、物業銷售代理及相關服務)。遠洋地產(香港)為一間在香港註冊成立的有限公司，為遠洋間接全資附屬公司。遠洋地產(香港)的主要業務為投資控股。

綠城為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。綠城集團為中國領先的住宅物業發展商之一，主要從事高級住宅物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

浙江省鐵路集團為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為主要從事鐵路投資、營運、管理及建設的大型國有企業。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局
「合作協議」	指	遠洋地產(香港)、綠城與浙江省鐵路集團就買賣盛聯24.5%股份及盛聯額外24.5%股份而訂立日期為二零一零年十二月三十一日的合作協議
「出售事項」	指	出售盛聯24.5%股份及盛聯額外24.5%股份，佔遠洋地產(香港)根據合作協議擬出售的盛聯已發行股本49%
「綠城」	指	Greentown China Holdings Limited (綠城中國控股有限公司*)，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：03900)
「綠城收購事項」	指	綠城根據合作協議擬向遠洋地產(香港)收購盛聯24.5%股份，佔盛聯已發行股本24.5%
「綠城董事」	指	綠城董事
「綠城集團」	指	綠城及其附屬公司
「杭州商務區項目」	指	位於該等土地上的商業及住宅物業發展項目

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「盛聯」	指	盛聯管理有限公司，一間在英屬維京群島註冊成立的有限公司，於本公告刊發日期為遠洋間接全資附屬公司
「盛聯24.5%股份」	指	遠洋地產(香港)所持有的盛聯已發行股本24.5%
「盛聯額外24.5%股份」	指	遠洋地產(香港)所持有的盛聯已發行股本24.5%
「盛聯集團」	指	盛聯及其附屬公司，包括該三個項目公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該等土地」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區大關街101號，總地盤面積約198,782平方米之地塊
「遠洋」	指	遠洋地產控股有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：03377)
「遠洋地產董事」	指	遠洋董事
「遠洋地產集團」	指	遠洋及其附屬公司
「遠洋地產(香港)」	指	遠洋地產(香港)有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，為遠洋間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該三個項目公司」	指	杭州遠洋天祺置業有限公司、杭州遠洋運河商務區開發有限公司及杭州遠洋新河酒店置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為盛聯間接全資附屬公司
「浙江省鐵路集團」	指	浙江省鐵路投資集團有限公司，一間根據中國法律成立的國有公司，並無於聯交所上市

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1元兌1.14港元的匯率(倘適用)。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元金額已按、應可按或可按該匯率兌換。

\* 僅供識別

承董事局命  
遠洋地產控股有限公司  
公司秘書  
沈培英

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平先生

香港，二零一零年十二月三十一日

於本公告刊發日期，遠洋地產董事如下：

執行董事：	非執行董事：	獨立非執行董事：
李明先生	劉暉女士	曾慶麟先生
王曉光先生	梁岩峰先生	顧雲昌先生
陳潤福先生	王曉東先生	韓小京先生
		趙康先生

於本公告刊發日期，綠城董事如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
宋卫平先生	賈生華先生
壽柏年先生	蔣偉先生
羅釗明先生	史習平先生
郭佳峰先生	唐世定先生
	柯煥章先生
	肖志岳先生