

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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造成的無論何種損失承擔任何責任。



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)

(股票代碼：3377)

應披露之交易 收購青島頤中房地產

董事會宣佈，為收購一家位於中國青島的房地產開發公司青島頤中房地產100%的股權，本集團已於2007年10月26日與賣方簽署一份《主收購協議》。

根據《上市規則》，該收購構成公司一項應披露的交易。公司將在可行的情況下盡快向各股東分發包含有關收購詳情的通函。

1. 主收購協議

公司在中國註冊成立的間接全資子公司遠坤公司及天麟公司與賣方於2007年10月26日簽署了一份《主收購協議》，以收購青島頤中房地產的全部股權。就董事所能瞭解之全部並在進行所有合理的詢問後獲悉，賣方及其最終受益所有人均係獨立於公司及其關聯人的第三方。

(a) 收購

根據《主收購協議》：

- (1) 天麟公司將收購星日公司在青島頤中房地產所持有的46.26%所有權權益；及
- (2) 遠坤公司將收購自然人股東在青島頤中房地產所持有的剩餘的53.74%所有權權益。

待收購完成後，青島頤中房地產將成為本集團的全資子公司。

(b) 對價和付款

收購（即青島頤中房地產的100%的權益）應付的總對價為現金2,150,000,000元人民幣，遠坤公司及天麟公司將分別支付1,155,410,000元人民幣及994,590,000元人民幣。總對價以青島頤中房地產於2007年9月30日的淨資產（主要為物業及土地儲備）的初步估值結果約2,150,000,000元人民幣為基準釐定。該估值由香港的獨立第三方合資格估值師按照可比市值基準進行。

總對價須分期支付：合共225,900,000元人民幣將於天麟公司及遠坤公司分別被登記為其青島頤中房地產相應股權的擁有人後3個營業日內支付予賣方；890,090,000元人民幣將於完成收購青島頤中房地產的46.26%後15個營業日內支付；總對價餘額將於收購完成後2年內支付。本集團向蒲強先生（擁有青島頤中房地產10.35%股權的自然人股東之一）付款的責任將按下文第2段所述的方式遞延及支付。對價將由本集團的內部資源撥付。

收購是在對等條件下且根據正常商業條款進行談判和簽署的，對價由各方經過廣泛磋商後達成。董事會認為，應付的對價、為收購制定的付款方法以及《主收購協議》的其他條款公平合理，並且實施該收購符合公司及全體股東的最佳利益。

2. 期權協議

蒲強先生為青島頤中房地產的核心管理層成員及向本團出售青島頤中房地產10.35%股權的其中一名自然人股東。除《主收購協議》外，在本集團的推動下，本集團與蒲強先生也訂立了一項期權協議（「期權協議」）。根據期權協議，蒲強先生向本集團授出一項認沽期權以要求蒲強先生向本集團購買，而本集團向蒲強先生授出一項認購期權以要求本集團向蒲強先生出售，青島頤中房地產的10.35%權益。認沽期權及認購期權均免費授出。本集團的認沽期權可於收購完成起3年內行使，蒲強先生的認購期權可於收購完成一周年起2年內行使。在認沽期權或認購期權獲行使後，公司在收購中須向蒲強先生支付的其10.35%股權對價的責任（該責任遞延至上述行使後）將告消滅。如3年內並無任何一方行使認沽期權或認購期權，本集團將會就收購中向蒲強先生收購青島頤中房地產的10.35%股權而向其付款。自收購完成後3年內及在認沽期權或認購期權獲行使之前，蒲強先生有權收取青島頤中房地產的10.35%稅後可供分配利潤。

蒲強先生服務青島頤中房地產10多年，對青島房地產市場擁有豐富的管理經驗和廣泛的網絡。挽留蒲強先生留任原職，對青島頤中房地產的未來發展和成功至為重要。公司認為，期權協議的安排為激勵蒲先生在收購後留效本集團並對青島頤中房地產的持續發展作出貢獻的必要措施。董事會認為，期權協議的條款公平合理。

3. 收購的其他主要條款

(a) 完成收購的先決條件

完成收購需取決於某些條件，包括：(i) 賣方獲得所有必要的公司批准及相關政府和監管部門的批准；(ii) 賣方及青島頤中房地產在簽立《主收購協議》前披露的數據與本集團在進行盡職審查過程中發現的數據並無重大差異；及(iii) 青島頤中房地產的財務狀況、業務經營或前景無重大不利變化。

公司和賣方已達成一致，收購完成應不晚於2007年12月31日。

(b) 提供貸款

待收購完成後，公司同意在2007年11月15日或之前向青島頤中房地產提供一筆金額為950,000,000元人民幣的股東貸款，作為青島頤中房地產的營運資金。

4. 青島頤中房地產的資料

(a) 青島頤中房地產

青島頤中房地產於1998年10月以頤中海牛的名義成立於中國山東省青島市，其後改名為頤中星日。青島頤中房地產自2005年6月23日起採用現有的名稱。青島頤中房地產集團的主營業務為山東省房地產開發和投資，青島頤中房地產則主要在青島市從事中高端物業開發。截至本公告日期，青島頤中房地產在13家公司持有投資，所有權權益由13.3%至100%不等。在該13家公司中，10家公司為房地產公司，另外3家公司則分別從事物業管理、出售園林及提供園景設計服務。

青島頤中房地產是山東省領先的房地產公司之一，擁有廣泛的客戶群和高端的業務。「頤中房地產」在青島房地產市場上乃知名品牌。於2007年9月30日，青島頤中房地產集團已完成的項目總建築面積約為36萬平方米，並且擁有7個處於不同開發階段的項目。青島頤中房地產集團所有的房地產開發項目和物業均位於山東省。

目前，青島頤中房地產集團擁有土地使用權證、已簽署土地出讓合同或已成功中標的土地總儲備的總規劃建築面積約為118萬平方米。

根據按照中國會計準則編製的青島頤中房地產的未經審計合併管理帳目，青島頤中房地產於2007年9月30日的淨資產為39,000,000元人民幣，截至2006年12月31日止年度及截至2007年9月30日止9個月的稅前利潤分別為50,000,000元人民幣和17,000,000元人民幣，淨收入分別為113,000,000元人民幣和247,000,000元人民幣。

5. 收購的原因及益處

(a) 向選定高速增長地區發展

董事會認為，該收購是公司實施向中國新的高速增長地區發展並複製在北京的成功模式這一戰略的重要機遇。青島頤中房地產一直是青島和整個山東省（二者分別為環渤海地區重要城市和省份）的一家擁有良好往績的本地公司。董事會認為，收購能大大增強公司在該區的發展。

(b) 土地儲備的優化

本集團採取規範化的方式收購土地及以合理價格購置土地。青島頤中房地產集團在交通便利的地段擁有適合開發民用住宅項目和在黃金地段開發辦公及零售項目的地塊、以及適合進行綜合開發的大型地塊。董事會認為，收購完成後，青島頤中房地產集團的土地儲備將會改善及充實本集團的現有土地儲備，並為本集團在青島市及整個山東省提供誘人的項目開發渠道。

(c) 對本集團的財務表現並長遠優化股東價值作出貢獻

該收購將改善本集團的財務表現並為進一步長遠優化股東價值作出貢獻。

6. 交易在財務方面的影響

可以預期的是，該收購對本集團的現金流沒有任何重大不利影響。

7. 公司、天麟公司、遠坤公司及賣方的資料

(a) 公司的資料

公司為一家根據《香港公司條例》在香港成立的房地產有限責任公司，其股份在聯交所上市。根據中國指數研究院的資料，本集團為北京最大的房地產公司之一，於2004年1月1日至2007年7月31日的3年另7個月期間內，本集團按在北京售出的總建築面積計算排名第一。

(b) 天麟公司的資料

天麟公司是公司的一家成立於中國的全資子公司，主營業務為房地產開發。

(c) 遠坤公司的資料

遠坤公司是公司的一家成立於中國的全資子公司，主營業務為房地產開發。

(d) 星日公司的資料

星日公司是一家根據中國法律於2000年5月成立的股份有限公司，擁有青島頤中房地產46.26%的股權。星日公司的主營業務為捲煙配套原輔材料加工與銷售。

(e) 自然人股東的資料

自然人股東為33位中國公民，合計持有青島頤中房地產53.74%的所有權權益。

8. 上市規則的適用

由於本收購涉及的《上市規則》第14.06條規定的相關比例超過5%，但低於25%，所以根據《上市規則》第14章，該收購構成公司一項應披露的交易。公司將在可行的情況下盡快向各股東分發包含有關收購詳情的通函。

9. 釋義

「收購」	公司根據《主收購協議》收購青島頤中房地產100%的股權
「董事會」	公司董事會
「公司」	遠洋地產控股有限公司，一家根據《香港公司條例》成立的有限責任公司，其股份在聯交所上市
「建築面積」	建築面積
「本集團」	公司及其子公司
「自然人股東」	合計持有青島頤中房地產53.74%所有權權益的33位自然人
「上市規則」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主收購協議」	遠洋地產、天麟公司、遠坤公司、星日公司、自然人股東和青島頤中房地產於2007年10月26日就收購所簽署的協議
「中國」	中華人民共和國
「中國會計準則」	中國公認會計原則
「青島頤中房地產」	青島頤中房地產開發有限公司 (Qingdao Yizhong Real Estate Development Co., Ltd.*)，一家根據中國法律成立的有限責任公司

「青島頤中房地產集團」	青島頤中房地產及其子公司
「股東」	公司股份的持有人
「遠洋地產」	遠洋地產有限公司(Sino-Ocean Land Limited*)，一家依據中國法律成立的有限責任公司，公司的全資子公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「天麟公司」	北京市天麟房地產開發有限公司 (Beijing Tianlin Real Estate Development Co., Ltd.*)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，公司的全資子公司
「賣方」	星日公司和自然人股東
「星日公司」	青島頤中星日投資股份有限公司 (Qingdao Yizhong Xingri Investment Company Limited by Shares*)，一家根據中國法律成立的股份有限公司
「遠坤公司」	北京遠坤房地產開發有限公司(Beijing Yuankun Real Estate Development Co., Ltd.*)，一家根據中國法律成立的有限責任公司，公司的全資子公司

承董事會命
遠洋地產控股有限公司
羅東江
主席

香港，二零零七年十月二十六日

截至本公告發佈之日，董事會中包括：2名執行董事，即李明先生（首席執行官）和陳潤福先生；4名非執行董事，即羅東江先生（主席）、李建紅先生（副主席）、梁岩峰先生和鄭奕先生；以及4名獨立非執行董事，即曾慶麟先生、顧雲昌先生、韓小京先生和趙康先生。

* 僅為識別之用

請同時參閱本公佈於《經濟日報》刊登的內容。