



# 中遠國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 0517)

## 有關中遠房地產開發有限公司 的重大及關連交易

### 股權轉讓協議

本公司透過其全資附屬公司昇能，於二零零六年八月二十二日與中遠(集團)總公司及天津遠洋訂立股權轉讓協議，分別以人民幣329,400,000元(相等於約321,066,180港元)及人民幣65,880,000元(相等於約64,213,236港元)的現金代價，分別向中遠(集團)總公司及天津遠洋收購中遠房地產20%及4%的股權。上述收購事項代價乃經有關訂約方進行公平磋商後以較資產淨值溢價約10.3%及較經調整資產淨值折讓約17.4%的基準而釐定。中遠房地產主要在中國從事物業發展及投資、裝修、建材買賣及提供物業顧問服務等業務。待完成後，昇能將持有中遠房地產24%的股權。連同本公司另一家全資附屬公司穎博現持有中遠房地產20%的股權，本集團將持有中遠房地產合共44%的股權。

根據上市規則，收購事項構成本公司的重大交易。由於中遠(集團)總公司為本公司的最終控股股東，而天津遠洋是中遠(集團)總公司的附屬公司，所以中遠(集團)總公司及天津遠洋均屬本公司的關連人士；根據上市規則，股權轉讓協議項下的收購事項亦構成本公司的關連交易，因此，股權轉讓協議須獲獨立股東的批准通過。

一份載有(其中包括)股權轉讓協議的進一步詳情、由獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具並載有其意見的函件、獨立董事委員會的推薦意見及由獨立估值師編製的物業估值報告的通函，連同召開本公司股東特別大會的通告，將於可行情況下盡快寄發予股東。True Smart及其聯繫人將會就批准股權轉讓協議的決議案放棄投票。

### 股權轉讓協議

日期: 二零零六年八月二十二日

訂約方: 中遠(集團)總公司及天津遠洋(作為賣方); 及昇能(作為買方)

### 將予收購的資產

昇能將收購:

- (i) 中遠(集團)總公司持有的中遠房地產20%的股權; 及
- (ii) 天津遠洋持有的中遠房地產4%的股權。

待完成後，昇能將擁有中遠房地產24%的股權。連同本公司另一家全資附屬公司穎博持有的中遠房地產20%的股權，本集團將持有中遠房地產合共44%的股權。

### 代價

- (i) 就收購中遠(集團)總公司於中遠房地產20%的股權而應付的現金代價為人民幣329,400,000元(相等於約321,066,180港元); 及
- (ii) 就收購天津遠洋於中遠房地產4%的股權而應付的現金代價為人民幣65,880,000元(相等於約64,213,236港元)。

上述收購事項的代價乃經訂約方進行公平磋商後以較中遠房地產於二零零六年六月三十日的資產淨值約人民幣1,493,000,000元(相等於約1,455,227,100港元)的溢價約10.3%，及較中遠房地產的經調整資產淨值約人民幣1,993,000,000元(相等於約1,942,577,100港元)的折讓約17.4%的基準而釐定。昇能將分別向中遠(集團)總公司及天津遠洋以電匯方式存入彼等各自指定的銀行賬戶以支付上述代價。上述代價將在昇能從中遠(集團)總公司及天津遠洋取得證明已符合或獲豁免各項先決條件(下文(a)分段所載之先決條件除外)的所有文件當日後第五個工作日支付。本集團將以內部資源支付有關代價總額。

訂約方進一步協定，中遠(集團)總公司及天津遠洋分別有權分享中遠房地產自二零零六年七月一日起至國資委批准收購事項(下文所載先決條件之一)當日止累計的可分派溢利的20%及4%，有關金額根據中遠房地產的二零零六年經審核賬目按比例而釐定。昇能將由國資委批准收購事項當日後有權獲取中遠房地產可分派溢利的24%。

### 先決條件

除非昇能、中遠(集團)總公司及天津遠洋以書面形式豁免，交易須待(其中包括)以下先決條件實現後方告完成:

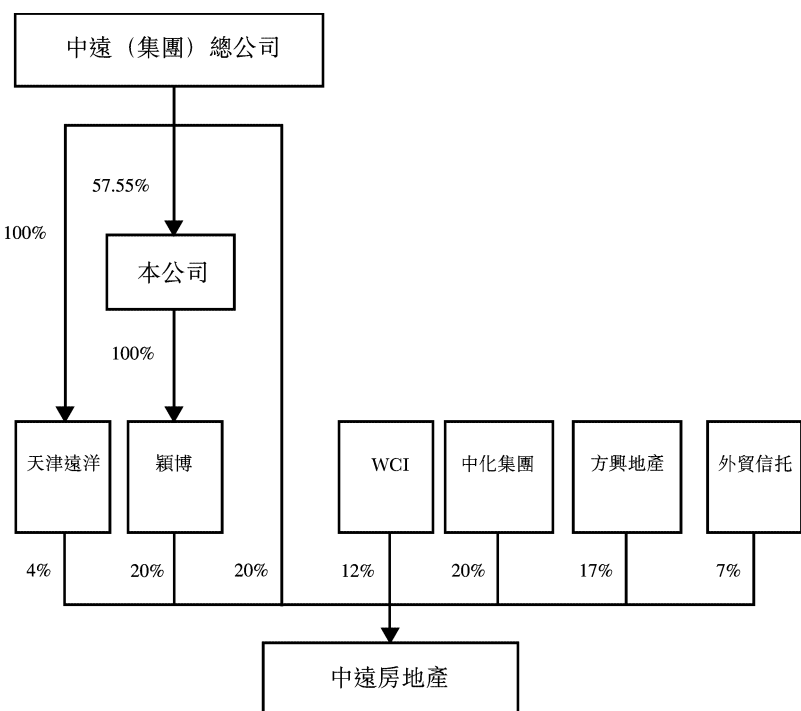
- a. 本公司依據上市規則的有關條文，完成股權轉讓協議項下交易所需作出的披露，及獨立股東於本公司的股東大會上通過批准股權轉讓協議及項下交易的決議案;
- b. 穎博、WCI、方興地產、中化集團及外貿信托(作為中遠房地產的其他股東)各自就股權轉讓協議項下的股權轉讓給予其書面同意，並依據中遠房地產的合資合同及章程細則，放棄其對有關股權的優先購買權;
- c. 中遠(集團)總公司依據中遠房地產的合資合同及章程細則，書面同意天津遠洋向昇能轉讓中遠房地產4%的股權，及放棄其對有關4%股權的優先購買權;
- d. 天津遠洋依據中遠房地產的合資合同及章程細則，書面同意中遠(集團)總公司向昇能轉讓中遠房地產20%的股權，及放棄其對有關20%股權的優先購買權;
- e. 取得中國商務部及有關政府部門對股權轉讓協議以及項下股權轉讓的批文或有關同意書;
- f. 完成股權轉讓協議項下股權轉讓的國有資產估值，並向國資委作出備案，及國資委批准股權轉讓;
- g. 取得中遠房地產批准股權轉讓協議的董事會決議案;
- h. 中遠(集團)總公司及天津遠洋已分別依照相關中國法律和/或其章程細則，作出同意股權轉讓協議的決定; 及
- i. 於有關中國政府登記機關完成股權轉讓的登記手續，及已簽發載有經修訂詳情的中遠房地產新營業執照。

上述先決條件須於二零零六年十二月三十一日或訂約方可能以書面協定的較後日期前得到完全達成及/或豁免。

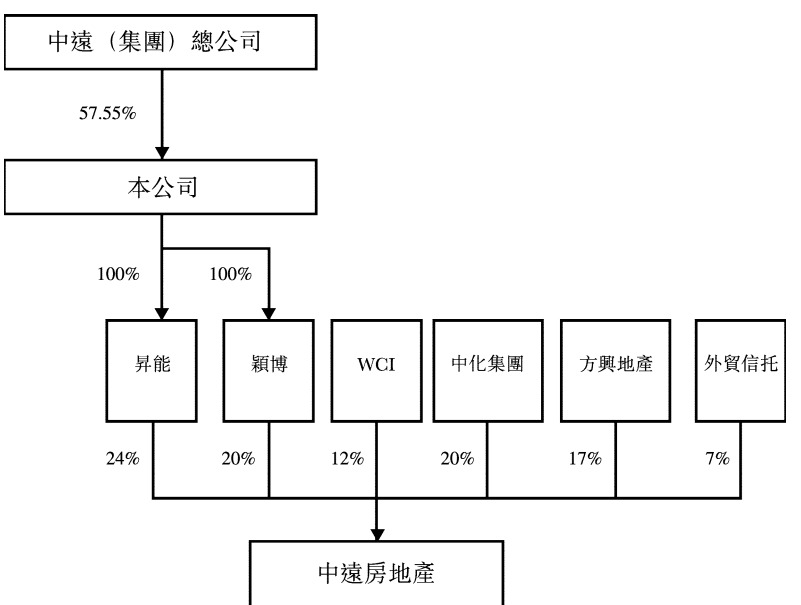
### 中遠房地產的資料

中遠房地產是一家於一九九三年六月十二日根據中國法律註冊成立的公司，現有註冊資本人民幣1,000,000,000元(約974,700,000港元)。中遠房地產主要在中國從事物業開發及投資、裝修、建材買賣及提供物業顧問服務等業務。獨立估值師初步表示，中遠房地產二零零六年六月三十日的物業組合價值約為人民幣11,000,000,000元(相等於約10,721,700,000港元)。緊接完成前，中遠房地產分別由天津遠洋實益擁有4%、穎博擁有20%、中遠(集團)總公司擁有20%、WCI擁有12%、中化集團擁有20%、方興地產擁有17%及外貿信托擁有7%。於完成後，中遠房地產隨即分別由昇能擁有24%、穎博擁有20%、WCI擁有12%、中化集團擁有20%、方興地產擁有17%及外貿信托擁有7%。下圖呈列中遠房地產於完成前後的股權變動。

### 緊接完成前



### 完成後



待完成後，本集團將於中遠房地產持有合共44%股權，而中遠房地產將成為本公司的聯營公司。目前，穎博已提名2名董事加入中遠房地產董事會；中遠(集團)總公司已提名2名董事加入中遠房地產董事會；而天津遠洋則無權提名任何董事加入中遠房地產董事會。待完成後，昇能將取代中遠(集團)總公司及天津遠洋，於中遠房地產擁有24%股權。昇能將於完成時及/或完成後就委任董事加入中遠房地產董事會作出適當安排。

中遠(集團)總公司投資於中遠房地產的20%股權的持有成本約為人民幣275,350,000元(相等於約268,383,645港元)，而天津遠洋投資於中遠房地產的4%股權的持有成本則約為人民幣43,650,000元(相等於約42,545,655港元)。

根據中遠房地產按照中國公認會計原則編製的經審核財務報表，截至二零零四年、二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月之經審核綜合除稅前溢利及除稅後溢利載於下表:

	(經審核) 截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	(經審核) 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	(經審核) 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣百萬元
除稅前溢利	219.7	344.5	42.1
除稅後溢利/(虧損)	112.1	207.9	(7.2)

與中遠房地產截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目所示的溢利(除稅後)相比，截至二零零四年十二月三十一日止年度，溢利(除稅後)人民幣112,100,000元中約65%在二零零四年下半年度確認及入賬；與中遠房地產截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目所示的溢利(除稅後)相比，截至二零零五年十二月三十一日止年度，溢利(除稅後)人民幣207,900,000元中約95%在二零零五年下半年度確認及入賬。

過去兩年(即二零零四年及二零零五年)，本集團因其於中遠房地產的現有20%股權而一直享有溢利及現金流量貢獻。然而，截至二零零六年六月三十日止六個月的綜合損益賬錄得虧損淨額，是由於:

- (i) 物業單位的銷售收益乃於完成及交付物業單位予物業買家後方會確認入賬。由於在二零零六年期間的物業項目預期將於二零零六年下半年度落成及交付，故於二零零六年上半年度的溢利貢獻微少。鑑於來自相對較低的營業額的毛利需扣除相對固定的間接成本及其他成本，故於二零零六年上半年度的損益賬內錄得虧損淨額。
- (ii) 由於在去年底前落成及交付的主要物業項目絕大部份已於二零零五年十二月三十一日的賬目內列賬，故依據上文(i)所述的會計方法於二零零六年賬目內確認來自二零零六年新物業項目所得銷售收益前將出現一段時差。

中遠房地產於二零零六年六月三十日的資產淨值約達人民幣1,493,000,000元(相等於約1,455,227,100港元)。中遠房地產的主要資產為其應佔多項中國物業的權益，及於從事(其中包括)物業投資及建材買賣的聯營公司的權益。

中遠房地產所持有的主要資產及物業權益包括16項主要物業(主要包括發展中物業)。該16項物業的樓面總面積(包括落成物業的樓面總面積以及發展中物業估計落成後的樓面總面積)合共約3,400,000平方米。在該16項物業當中，(i)其中13項樓面總面積合共約2,100,000平方米的物業位於中國北京；(ii)其中1項樓面總面積合共約240,000平方米的物業位於中國天津；(iii)其中1項樓面總面積合共約130,000平方米的物業位於中國大連；及(iv)其中1項樓面總面積合共約990,000平方米的物業位於中國中山。

### 訂立股權轉讓協議的原因

自二零零三年起，本集團以總代價人民幣218,260,000元(相等於約212,738,022港元)收購中遠房地產股份並於隨後向中遠房地產注資後，一直持有中遠房地產20%的股權。過去兩年間，本集團欣見是項投資所帶來豐厚溢利回報。董事認為現為適當時候將本集團於中遠房地產的股權由20%進一步增加至44%。鑑於近年中遠房地產的業務迅速增長，加上其於中國的物業發展業務往績理想，董事相信，收購事項最終會為本集團帶來可觀的溢利回報。因進行收購事項的緣故，本集團擬藉其於中遠房地產的投資權益，於中國經營物業發展業務。

董事相信，股權轉讓協議條款為公平合理並符合股東整體利益。

### 一般資料

本集團主要從事船舶服務業，其他業務營運包括物業發展及投資等業務。為配合本集團的策略，本集團擬專注於核心業務船舶服務。

中遠(集團)總公司為全球最大船東之一。天津遠洋為中遠(集團)總公司之全資附屬公司，主要從事國際航運業務。

根據上市規則，收購事項構成本公司的重大交易。由於中遠(集團)總公司為本公司的最終控股股東，而天津遠洋為中遠(集團)總公司的附屬公司，所以中遠(集團)總公司及天津遠洋均屬本公司的關連人士，根據上市規則，股權轉讓協議項下的收購事項構成本公司的關連交易，因此，股權轉讓協議須獲獨立股東批准通過。

獨立董事委員會已經組成，並擬就股權轉讓協議向獨立股東出具意見。本公司將委任獨立財務顧問，就股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東出具意見。True Smart及其聯繫人將會就批准股權轉讓協議的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)股權轉讓協議的其他詳情、由獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具並載有意見的函件、獨立董事委員會的推薦意見及由獨立估值師所編製物業估值報告的通函，連同召開本公司股東特別大會的通告，將於可行情況下盡快寄發予股東。

### 釋義

於本公佈，除非文義另有所指，否則以下用詞具下文所載涵義:

「收購事項」	指 根據股權轉讓協議，昇能分別向中遠(集團)總公司及天津遠洋收購其所持中遠房地產20%的股權及4%的股權
「經調整資產淨值」	指 根據獨立估值師對中遠房地產物業組合於二零零六年六月三十日之價值作出之初步估值就盈餘約人民幣500,000,000元作出調整的資產淨值
「聯繫人」	指 具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指 董事會
「本公司」	指 中遠國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指 根據股權轉讓協議，中遠(集團)總公司及天津遠洋，以總代價人民幣395,280,000元(相等於385,279,416港元)完成向昇能轉讓合共24%股權
「中遠(集團)總公司」	指 中國遠洋運輸(集團)總公司，於中國註冊成立之公司，為持有本公司約57.55%股權之最終實益擁有人
「中遠集團」	指 中遠(集團)總公司及其附屬公司
「天津遠洋」	指 天津遠洋運輸公司，於中國註冊成立之公司，為中遠(集團)總公司的全資附屬公司，目前擁有中遠房地產4%的股權
「董事」	指 本公司董事
「昇能」	指 昇能有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司的全資附屬公司
「外貿信托」	指 中國對外經濟貿易信托投資有限公司，於中國註冊成立之公司，為中化集團的附屬公司，目前擁有中遠房地產7%的股權
「方興地產」	指 方興地產(中國)有限公司，於香港註冊成立之公司，為中化集團的附屬公司，目前擁有中遠房地產17%的股權
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由陳昌寬先生、鄭志強先生及徐耀華先生組成的董事會獨立委員會，彼等均為本公司的獨立非執行董事，獲委任以考慮收購事項並就此向獨立股東作出推薦意見
「獨立股東」	指 True Smart及其任何聯繫人以外的股東
「獨立估值師」	指 威格斯資產評估顧問有限公司，為專業估值師
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「穎博」	指 穎博有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司的全資附屬公司，目前擁有中遠房地產20%的股權
「資產淨值」	指 如中遠房地產根據香港公認會計原則編製的未經審核管理賬目所載的二零零六年六月三十日的未經審核綜合資產淨值
「中國」	指 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指 中國國務院國有資產監督管理委員會
「股權轉讓協議」	指 昇能、中遠(集團)總公司及天津遠洋於二零零六年八月二十二日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「股東」	指 本公司的股份持有人
「中遠房地產」	指 中遠房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司
「中遠房地產集團」	指 中遠房地產及其附屬公司
「中化集團」	指 中國中化集團公司，於中國註冊成立之公司，目前擁有中遠房地產20%的股權
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「True Smart」	指 True Smart International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的間接控股公司中遠(香港)集團有限公司的全資附屬公司，直接持有本公司57.55%的股權
「WCI」	指 Wonderland Capital Inc.，於英屬處女群島註冊成立之公司，目前擁有中遠房地產12%的股權
「工作日」	指 中國及香港的商業銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及兩地的公眾假期)
「%」	指 百分比

附註: 以下為本公佈所用之人民幣兌港元匯率，僅供標示之用: 人民幣1元兌0.9747港元

承董事會命

中遠國際控股有限公司  
董事總經理  
梁岩峰

香港，二零零六年八月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會由十四名董事組成，其中魏家福先生(主席)、劉國元先生(副主席)、李建紅先生、賈連軍先生、王曉明先生、梁岩峰先生(董事總經理)、孟慶惠先生、陳學文先生、林立兵先生、王曉東先生及林文達先生為執行董事；而陳昌寬先生、鄭志強先生及徐耀華先生為獨立非執行董事。