

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中泛控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分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。

---



**中泛控股有限公司**  
**CHINA OCEANWIDE HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：715)

主要交易  
有關收購物業  
之買賣協議

---

除文義另有所指外，本通函所用詞彙與「釋義」一節項下所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。

本通函以中英文編製。倘若中英文本有任何歧義，概以英文文本為準。

2015年9月25日

---

## 目 錄

---

	頁數
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	14
附錄二 – 該等物業之估值報告 .....	19
附錄三 – 一般資料 .....	27

---

## 釋 義

---

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「80 South」	指	80 South, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購該等物業
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日及美國聯邦政府或美國紐約州或紐約市政府規定為公眾假期之日子以外之所有日子
「本公司」	指	中泛控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：715）
「完成」	指	按買賣協議所規定之方式完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期，為賣方獲得CPC認證後第四十五(45)日（或倘該日並非營業日，則為其後首個營業日）
「該等條件」	指	買賣協議內所規定之完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞彙之相同涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方之代價390,000,000美元（相當於約港幣3,042,000,000元）
「CPC」	指	美國紐約市城市規劃委員會
「CPC認證」	指	CPC就建議開發合併分區地段（該等物業構成其中一部份）發出可以使用經核證該等物業之開發權之認證，以容許SDH於完成時根據買賣協議項下之協定格式執行及交付經簽訂之開發權出讓

---

## 釋 義

---

「按金款項」	指	5,000,000美元（相當於約港幣39,000,000元），即買方於簽訂買賣協議時已支付予託管代理之初步按金及10,000,000美元（相當於約港幣78,000,000元）（「額外按金」），即已於買方收到CPC對賣方要求行政修改美國紐約市分區決議之書面答覆之副本之日後五(5)個營業日內由買方支付予託管代理之額外按金
「開發權」	指	SDH之303,113平方呎開發權
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	(i)本集團；(ii)本公司間接全資附屬公司中泛房地產開發第一有限公司（「美國買方」）與中泛集團有限公司（「美國賣方」）根據日期為2015年8月20日之有條件股份買賣協議（「美國出售協議」）將予收購之泛海建設國際投資有限公司（「美國目標公司」），及美國目標公司之附屬公司；及(iii)本公司間接全資附屬公司中泛電力投資第一有限公司（「印尼買方」）與中國泛海國際投資有限公司（「印尼賣方」）根據日期為2015年8月20日之有條件股份買賣協議（「印尼出售協議」）將予收購之中國泛海電力有限公司（「印尼目標公司」），及印尼目標公司之附屬公司
「託管代理」	指	Old Republic Title Insurance Company
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後實際可行日期」	指	2015年9月22日，即本通函付印前確認其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	買方及賣方

---

## 釋 義

---

「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞彙之相同涵義（適用於交易）
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「該等物業」	指	包括(i)位於31及13號地段72區1段（街道地址為80 South Street, New York, the U.S.及163 Front Street, New York, the U.S.）合共約14,718平方呎之若干幅土地；(ii)位於其上之樓宇及其他改善（如有）；(iii)對現有開發權之所有權利、業權及權益；(iv)有益於上述土地之任何地役權或許可證、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰或輔助全部或任何部份土地之任何街道及巷道使用權以及道路權（不論開放或建議）、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰之狹長區域及三角地帶、任何開發權、用水權及河岸權以及土地附帶之任何其他權利、利益、權益、特權、房租及可繼承財產；(v)就上述發出之任何政府許可、權利、許可證及批准；及(vi)受限於CPC認證之開發權等
「買方」	指	中泛房地產開發第三有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「買方違約事件」	指	(i)買方違反其支付額外按金之責任；(ii)買方違反其進行完成之責任；(iii)買方之任何其他重大違約，且有關其他重大違約並無於(a)完成日期及(b)賣方向買方發出有關重大違約通知後十(10)個營業日當日之較早者解決；或(iv)買賣協議項下之任何買方陳述及保證出現重大不準確
「買賣協議」	指	買方與賣方於2015年8月5日就收購事項訂立之買賣協議
「SDH」	指	Seaport Development Holdings, LLC，一間於美國特拉華州註冊成立之有限責任公司
「賣方違約事件」	指	(i)賣方違反其進行完成之責任；(ii)賣方之任何其他重大違約，且有關其他重大違約並無於(a)完成日期及(b)買方向賣方發出有關重大違約通知後十(10)個營業日當日之較早者解決；或(iii)買賣協議項下之任何賣方陳述及保證出現重大不準確

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	80 South及SDH
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司已發行股本中每股港幣0.1元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」或「U.S.」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，採用以下匯率：—

1.00美元=港幣7.8元



**中泛控股有限公司**  
**CHINA OCEANWIDE HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：715)

**董事：**

韓曉生，主席，執行董事  
劉 冰，執行董事  
劉洪偉，執行董事  
劉國升，執行董事  
秦定國，副主席，非執行董事  
鄭 東，副主席，非執行董事  
趙英偉，非執行董事  
齊子鑫，非執行董事  
劉紀鵬，獨立非執行董事  
蔡洪平，獨立非執行董事  
嚴法善，獨立非執行董事  
盧華基，獨立非執行董事

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**總辦事處及主要營業地點：**

香港  
花園道1號  
中銀大廈64樓

敬啟者：

**主要交易**  
**有關收購物業**  
**之買賣協議**

**緒言**

茲提述本公司日期為2015年8月5日有關買賣協議的公告。

於2015年8月5日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立了買賣協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售位於美國紐約之該等物業，代價為390,000,000美元（相當於約港幣3,042,000,000元）。

本通函旨在向閣下提供(i)收購事項之進一步詳情；(ii)該等物業之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概要載列如下：

### 日期

2015年8月5日

### 訂約方

(a) 中泛房地產開發第三有限公司，為買方

(b) 80 South及SDH，為賣方

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，賣方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

### 將予收購之資產

買方將予收購之該等物業包括但不限於(i)位於31及13號地段72區1段(街道地址為80 South Street, New York, the U.S.及163 Front Street, New York, the U.S.)合共約14,718平方呎之若干幅土地；(ii)位於其上之樓宇及其他改善(如有)；(iii)對現有開發權之所有權利、業權及權益；(iv)有益於上述土地之任何地役權或許可證、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰或輔助全部或任何部份土地之任何街道及巷道使用權以及道路權(不論開放或建議)、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰之狹長區域及三角地帶、任何開發權、用水權及河岸權以及土地附帶之任何其他權利、利益、權益、特權、房租及可繼承財產；(v)就上述發出之任何政府許可、權利、許可證及批准；及(vi)受限於CPC認證之開發權等。合資格及專業之估值師仲量聯行已根據上市規則對該等物業進行物業估值，而估值報告載於本通函附錄二。

該等物業位於紐約曼哈頓下城區80 South Street及163 Front Street，地盤面積約14,718平方呎及開發面積現時約514,671平方呎。該地盤位於紐約黃金地段，毗鄰華爾街、世界金融中心及布魯克林大橋。該地盤地理位置優越，住宅發展面積最多約441,077平方呎及商用發展面積最多約376,707平方呎，合共約817,784平方呎(須受預期於2015年10月或之前完成之增加該等物業容積率及CPC認證之申請所規限)及樓宇高度不限。

根據買賣協議，賣方正申請把合併分區地段(該等物業構成其中一部份)之容積率自21.6增至25。根據現時之容積率21.6，開發權項下經核證該等物業之最大面積約157,953平方呎，令該等物業之最大開發面積達至約672,624平方呎。倘容積率增至25，則開發權項下經核證該等物業之最大面積約303,113平方呎，令該等物業之最大開發面積達至約817,784平方呎。

收購事項須待（其中包括）賣方取得CPC認證（核證開發權項下之面積303,113平方呎或至少157,953平方呎至該等物業，即該等物業屆時將擁有約817,784平方呎或至少672,624平方呎之開發面積）後，方可作實。倘根據CPC認證，開發權項下經核證該等物業之面積少於303,113平方呎（即該等物業之開發面積少於817,784平方呎），則代價將因此調整（代價調整之詳情載於下文「代價」一節）。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，位於80 South Street, New York, the U.S.的建築物曾用作辦公室大樓，並已由2012年10月起空置；及位於163 Front Street, New York, the U.S.的建築物曾用作倉庫，並已空置少於一年。位於該等物業的建築物現時概無產生任何收益。因此，董事認為，根據上市規則第14.67(6)(b)條，該等物業並不構成會產生收益之資產。

### 代價

收購事項之代價為390,000,000美元（相當於約港幣3,042,000,000元），將由買方按下列方式支付：

- (i) 5,000,000美元（相當於約港幣39,000,000元）（即初步按金）於簽訂買賣協議時已支付予託管代理；
- (ii) 10,000,000美元（相當於約港幣78,000,000元）（即額外按金）已於買方收到CPC對賣方要求行政修改美國紐約市分區決議之書面答覆之副本之日後五(5)個營業日內支付予託管代理；及
- (iii) 餘額（「餘額」）375,000,000美元（相當於約港幣2,925,000,000元）須於完成時支付予賣方。

倘根據賣方將取得之CPC認證，開發權項下經核證該等物業之面積少於303,113平方呎惟不少於157,953平方呎，則代價（即餘額）將予以調整並減少，扣減金額將按下列公式計算：

$$(303,113 - A) \times 476.89 \text{ 美元}$$

就上述計算而言，「A」指根據賣方將取得之CPC認證，開發權項下經核證該等物業之面積。

倘根據賣方將取得之CPC認證，開發權項下經核證該等物業之面積少於157,953平方呎，則買賣協議將自動（而訂約方毋須採取進一步行動）終止，據此，按金款項將退還予買方，而其後買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

倘若CPC未於買賣協議日期後八(8)個月內（「CPC認證限期」）發出CPC認證，或除非訂約方另有協議，買方可自行決定延長CPC認證限期至最多（但不多於）一百二十(120)天；及倘若CPC仍未於已延長之CPC認證限期前發出CPC認證，則買賣協議將自動（而訂約方毋須採取

進一步行動)終止,據此,按金款項將退還予買方,而除買賣協議另行明文規定者外,買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

CPC認證申請涉及兩個階段之程序,即備案程序及正式審閱程序。備案程序包括資訊權益會議、編製及提交申請前聲明、參加跨部門會議以及提交及修訂(如需)申請草案。正式審閱程序於提交正式申請及支付相關申請費後開始。屆時申請將排期於公眾會議上向CPC提呈。最後,CPC將審閱申請及批准CPC認證之批文。

根據本公司現有資料,CPC認證之申請正處於備案程序,申請草案已由賣方於2015年8月底呈交CPC。申請過程通常需約六(6)至八(8)個月,預期可於2016年4月或之前取得CPC認證。

託管代理將按下列方式託管持有或交付按金款項:

- (i) 於完成時向賣方交付按金款項;
- (ii) 倘於完成前,賣方向託管代理遞交書面要求,聲明賣方根據買賣協議之條款有權得到按金款項,則託管代理應將賣方之書面要求副本交付予買方,而倘買方於有關交付後十(10)個營業日之期間內未向託管代理發出反對賣方之書面要求之通知,則託管代理應向賣方交付按金款項;
- (iii) 倘於完成前,買方向託管代理遞交書面要求,聲明買方根據買賣協議之條款有權得到按金款項,則託管代理應將買方之書面要求副本交付予賣方,而倘賣方於有關交付後十(10)個營業日之期間內未向託管代理發出反對買方之書面要求之通知,則託管代理應向買方交付按金款項;或
- (iv) 除上述者外,託管代理應繼續持有按金款項,直至收到賣方與買方的共同書面指令或具司法管轄權之法院之最終判決之另行指示為止。

此外,除代價外,買方已向賣方支付100美元(相當於約港幣780元),該款額乃賣方與買方明確承認及協定作為賣方簽訂及交付買賣協議之代價。

代價將透過本集團之內部資源及/或其他財務資源支付。預期完成將於2016年上半年進行,及除餘額外,本公司於完成前並無任何有關收購事項之資本承諾。根據本公司之財務資料並經計及美國出售協議及印尼出售協議項下之收購,本公司現時可能並無充裕資金撥付餘額。於完成時,本公司預期首先動用本集團之內部資源撥付餘額,及倘並無充裕資金,則本公司將考慮透過銀行貸款及/或其他集資活動(如股本融資)獲得額外融資以支付剩下餘額。於最後實際可行日期,概無有關任何股本集資措施詳情之討論、磋商或安排,亦無就任何股本集資措施訂立任何合約或協議或具體條款。於任何情況下,本公司已收到來自中間控股公司之不可撤銷承諾,確認其將就收購事項之財務責任向本公司提供財務支持。由於

---

## 董事會函件

---

本公司現時並無有關該等物業之任何具體未來重新發展計劃，故有關該等物業之後續發展成本之具體集資計劃尚未釐定。

代價乃由訂約方按公平基準並參考下列因素而釐定：

- (i) 美國紐約市曼哈頓下城區（該等物業之所在地）之發展情況；
- (ii) 相關鄰近區域近期土地之銷售情況，包括代價為223,000,000美元（相當於約港幣1,739,400,000元）（即每平方呎約599美元），開發面積約372,000平方呎位於101 Murray Street, New York, the U.S.之土地及代價為184,000,000美元（相當於約港幣1,435,200,000元）（即每平方呎約512美元），開發面積約359,000平方呎位於22 Thames, New York, the U.S.之土地；
- (iii) 該等物業之價值之初步估計（有關該等物業之估值詳情，請參閱載於本通函附錄二之估值報告）；及
- (iv) 該等物業之住宅及商業發展潛力。

### 完成之先決條件

完成須待（其中包括）以下該等條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 買方於完成時或之前支付餘額（須受任何調整或買方根據買賣協議應付之任何及所有其他款項所規限）；
- (ii) 簽訂及交付買方須根據買賣協議簽訂及交付之所有文件；
- (iii) 並無尚未解決之買方違約事件，亦無將構成買方違約事件之任何事件，且賣方當時並無終止買賣協議的權利；
- (iv) 賣方取得符合買賣協議及可根據買賣協議被認可為真誠（即開發權項下經核證該等物業之面積為303,113平方呎或至少157,953平方呎）的CPC認證；
- (v) 賣方交付已被全面簽訂及承認之27號地段合併文件之修訂本，據此，27號地段之擁有人將根據買賣協議放棄及解除其對任何該等物業之開發權之所有權利、業權及權益；
- (vi) 簽訂及交付（或促使簽訂及交付）賣方須根據買賣協議簽訂及交付之所有文件；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 持有之該等物業（屬交吉及並無任何租約）已根據買賣協議交付予買方；
- (viii) 該等物業之業權已根據買賣協議轉讓予買方；及
- (ix) 並無尚未解決之賣方違約事件，亦無將構成賣方違約事件之任何事件，且買方當時並無終止買賣協議的權利。

有關上述條件(v)，由於27號地段位於合併分區地段（該等物業（31及13號地段）構成其中一部份）及買方發現CPC批准了27號地段部份開發權（其可能影響該等物業之開發權）之認證，但買方並不知道該等開發權之狀況及詳情。買方需要證據證明：(i) 27號地段之擁有人已放棄其可能擁有該等物業之開發權之任何權利；及(ii)27號地段之擁有人可能擁有且可用於該等物業之任何其他開發權已被放棄及解除。

賣方可豁免上述該等條件(i)至(iii)並繼續進行至完成，而倘賣方繼續進行至完成，則賣方將被視為已豁免所有該等條件。

買方可豁免上述該等條件(iv)至(ix)並繼續進行至完成，而倘買方繼續進行至完成，則買方將被視為已豁免所有該等條件。買方目前無意豁免任何條件。

倘任何該等條件未能於完成日期當日達成或根據買賣協議獲豁免，則賣方或買方獲免除其於完成日期進行完成之責任，則除買方違約事件或賣方違約事件之情況外，訂約方將獲免除彼等於完成日期進行完成之責任並可終止買賣協議，據此，按金款項須退還予買方，而除買賣協議另行規定者外，買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

除CPC認證及增加該等物業容積率之申請外，於完成前並不需要其他政府批准或許可。

### 完成

待該等條件達成或獲豁免後，完成須於賣方取得CPC認證後第四十五(45)天（或倘該日並非營業日，則於其後首個營業日）進行。

### 有關本集團及買方之資料

本集團主要於中國從事物業投資。

買方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 有關賣方之資料

根據買方現有資料，80 South及SDH均主要從事地產業務。80 South及SDH為Howard Hughes Corporation之附屬公司，而Howard Hughes Corporation為一間於德克薩斯州達拉斯設立之主要房地產發展及管理公司，其股份於紐約證券交易所上市。

### 進行收購事項之原因及裨益

收購事項由泛海控股股份有限公司（本公司之間接控股股東，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000046），「泛海控股」）發起。中泛集團有限公司（泛海控股之全資附屬公司）及賣方於2015年6月8日訂立了無約束力意向書以容許其對該等物業進行盡職調查。訂約方隨即就買賣協議展開商討，其中一位董事參與了該商討。於盡職調查期間，前述董事認為收購事項乃本公司加強增長及價值之良機，並符合本公司之多元發展計劃。因此，收購事項由中泛集團有限公司向本公司引薦。

本集團現時主要於中國從事物業投資，現時擁有多個位於中國上海港陸黃浦中心及港陸廣場兩幢商業物業出租率理想的單位，為本集團持續產生穩定之租金收益及利潤。本公司擬將繼續出租該等物業，並將考慮於物業投資行業之其他合適未來投資機會（如有）。承如本公司截至2014年12月31日止年度之年報所述，本集團擬繼續其現有業務，但同時亦計劃將本集團由單一的物業投資業務線，轉變為從事房地產、金融及能源行業以及其他策略性投資的綜合企業，旨在將其建立為泛海控股於中國境外之綜合發展平台。因此，本公司一直在積極探索於中國境外之投資機會，包括對於投資美國物業發展業務之可能性。

董事會注意到美國紐約曼哈頓下城區物業市場下列之近期發展：

- (1) 物業價格顯著增加：根據2015年第二季度科克倫報告，住宅物業之中位價格自去年第二季之每平方呎1,036美元（相當於約港幣8,081元）增加10%至1,140美元（相當於約港幣8,892元）。平均售價自去年同期之每平方呎1,195美元（相當於約港幣9,321元）增加11%至1,328美元（相當於約港幣10,358元）。此外，新住宅物業之中位價格自每平方呎1,674美元（相當於約港幣13,057元）增加35%至2,265美元（相當於約港幣17,667元），而平均價格亦自去年第二季度之每平方呎2,424美元（相當於約港幣18,907元）增加8%至2,607美元（相當於約港幣20,335元）；
- (2) 零售物業需求上升：根據2015年第二季度曼哈頓下城區房地產市場概況，於第二季度末，區內總共有1,060間店舖及餐廳，較去年增加6%，而且75間新店及餐廳於2015年上半年開業。於未來數年，估計2,000,000平方呎零售場地將重新定位及發展；及

- (3) 酒店業務增長：根據受眾研究及分析，曼哈頓下城區之旅客人數自2014年第二季度之9,600,000人上升至2015年第二季度之12,400,000人。另根據2015年第二季度曼哈頓下城區房地產市場概況，2010年至2015年期間，酒店房間總數增加22%至5,100間。總體而言，入住率亦維持在88.6%之高位，較2015年第一季度增加16.4%。

收購事項為本集團擴展其房地產業務及實行其國際化策略之主要步驟之一。收購事項不僅擴大本集團之現有營業地點及產業分佈以分散風險，亦將加強本集團之資產結構及盈利能力。該等物業地盤面積約14,718平方呎，全部發展面積約817,784平方呎，其中住宅發展面積最多約441,077平方呎及商用發展面積最多約376,707平方呎（須受預期於2015年10月或之前完成之增加該等物業容積率及CPC認證之申請所規限）及該等物業上之樓宇高度不限。本公司初步計劃於該等物業上發展混合用途之商務及住宅大廈。預期現時位於該等物業的建築物將被拆除及重建。然而，本公司現時並無任何有關該等物業之確實未來重建計劃。該等物業之重建時間表及總投資成本預算只可於發出CPC認證後確定，因CPC認證可能影響開發權項下經核證該等物業之面積，並因此可能影響該等物業之未來重建之定案。收購事項符合本集團業務策略，並預期將為股東帶來持續及具價值之投資回報。

承上文所述，本集團既有之策略乃將其業務線自物業投資拓展。鑑於美國物業市場的近期發展及已進行多項可行性研究及風險評估研究，董事會相信，收購事項乃本集團憑藉本公司管理團隊之相關經驗（尤其是韓曉生先生、劉國升先生及鄭東先生之豐富經驗（彼等各自於物業發展、管理及投資業務擁有豐富經驗及多年來為泛海控股管理團隊之一部份））於中國境外將其主要業務自物業投資拓展至物業開發之良機。泛海控股已從事房地產業務逾20年，於住宅、商用住宅、寫字樓、酒店及城市綜合體發展方面擁有豐富經驗。

此外，董事會認為，該等物業位於紐約黃金地段，因此對該等物業之發展潛力充滿信心。考慮到已出現的有利機遇，董事會認為就本集團多樣化發展策略進行收購事項及擴展至美國物業發展市場屬及時。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議項下擬進行之交易及其條款及條件乃於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條項下有關收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之一項主要交易，因而須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准的規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於買賣協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘就批准買賣協議及其項下擬進行之交易召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行之交易獲得泛海控股國際有限公司之書面批准以代替舉行股東特別大會，而於買賣協議日期（即2015年8月5日），泛海控股國際有限公司為6,419,461,847股股份（約59.65%投票權）之實益擁有人。泛海控股國際有限公司有權於股東特別大會（倘召開）上投票以批准有關交易。因此，誠如根據上市規則第14.44條所准許，本公司毋須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易而召開股東特別大會。

## 推薦意見

儘管未召開股東特別大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，但董事認為，買賣協議項下擬進行之交易及其條款及條件乃於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，倘若召開股東特別大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，董事建議閣下投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議。

## 其他資料

謹請閣下垂注本通函內載有本集團之進一步資料、該等物業之估值報告及上市規則規定須予披露之其他資料之附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

主席  
韓曉生  
謹啟

2015年9月25日

**A. 本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度以及截至2015年6月30日止六個月之財務資料**

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度以及截至2015年6月30日止六個月之財務資料分別於本公司截至2012年12月31日止年度之年報第46至第92頁、本公司截至2013年12月31日止年度之年報第47至第95頁、本公司截至2014年12月31日止年度之年報第50至第97頁及本公司截至2015年6月30日止六個月之中報第12至第31頁披露（該等年報均刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.oceanwide.hk>)）。本公司年報及中報之快速連結載列如下。

1. 本公司截至2012年12月31日止年度之年報：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0403/LTN20130403938\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0403/LTN20130403938_C.pdf)
2. 本公司截至2013年12月31日止年度之年報：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0403/LTN201404031423\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0403/LTN201404031423_C.pdf)
3. 本公司截至2014年12月31日止年度之年報：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413222\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0413/LTN20150413222_C.pdf)
4. 本公司截至2015年6月30日止六個月之中報：  
[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0820/LTN20150820403\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0820/LTN20150820403_C.pdf)

**B. 最近期公佈之經審核賬目後之重大收購**

自2014年12月31日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）起，本集團之四項重大收購如下：

- (1) 於2015年3月18日，本公司（透過中泛國際資產管理有限公司，本公司之全資附屬公司）已向獨立於本公司及其關連人士之第三方賣方購買200,000,000股中國滙源果汁集團有限公司（一間根據開曼群島法律成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1886））股份，佔其於2015年3月18日之全部已發行股本約7.90%，現金代價（不含印花稅、交易費用、交易徵費及經紀佣金）為港幣389,300,000元（收購之詳情載於本公司日期為2015年3月19日之公告）；
- (2) 於2015年3月22日，中泛國際資產管理有限公司及Geoswift Investment Limited（「Geoswift」）已簽訂信託及代理契約（「信託及代理契約」），據此，中泛國際資產管理有限公司將透過Geoswift於廣發證券股份有限公司（一家於中國成立的股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000776），其H股在聯交所主板上市（股份代號：1776））之H股股份全球發售時認購總額不超過100,000,000美元（相當於約港幣780,000,000元）（不含代理費用、印花稅、交易

費、交易徵費及經紀佣金)之廣發證券股份有限公司H股股份。該認購於2015年4月完成。於2015年4月9日,中泛國際資產管理有限公司獲分配2,467,460股廣發證券股份有限公司H股股份,佔其全球發售後全部已發行股本約0.03%(假設超額配股權並無行使),總現金代價為港幣46,511,621元(相當於約5,963,028美元)(不含代理費用、印花稅、交易費、交易徵費及經紀佣金)(認購之詳情載於本公司日期為2015年3月30日及2015年4月9日之公告);

- (3) 於2015年8月20日,美國買方與美國賣方訂立美國出售協議,據此,美國買方有條件同意向美國賣方收購而美國賣方有條件同意向美國買方出售美國目標公司之100%已發行股本及由美國賣方向Oceanwide Plaza LLC(泛海廣場有限公司\*)提供之金額約為24,573,000美元(相當於約港幣191,700,000元)之公司間貸款(「美國股東貸款」),於美國出售協議完成時或訂約方可能約定的其他較後日期應付總現金代價為215,100,000美元(相當於約港幣1,677,800,000元)(收購之詳情載於本公司日期為2015年8月20日之公告);及
- (4) 於2015年8月20日,印尼買方與印尼賣方訂立印尼出售協議,據此,印尼買方有條件同意向印尼賣方購買而印尼賣方有條件同意向印尼買方出售印尼目標公司之100%已發行股本及印尼賣方向印尼目標公司提供之金額約為685,000美元(相當於約港幣5,300,000元)之公司間貸款(「印尼股東貸款」),於印尼出售協議完成時或訂約方可能約定的其他較後日期應付總現金代價為37,090,000美元(相當於約港幣289,300,000元)(收購之詳情載於本公司日期為2015年8月20日之公告)。

應付予中國滙源果汁集團有限公司、廣發證券股份有限公司、美國目標公司及印尼目標公司董事的酬金及彼等應得的實物利益(如有)總額將不會由於上述收購而更改。

### C. 債務聲明

於2015年7月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團概無任何借款,惟經擴大集團持有以下未償還之借款:

於2015年7月31日  
港幣百萬元

本集團	-
印尼目標公司及其附屬公司	
銀行借款	
— 有抵押	1,326.0
美國目標公司及其附屬公司	
其他借款	
— 有抵押	15.6
	1,341.6

於2015年7月31日，印尼目標公司及其附屬公司擁有銀行借款70,000,000美元（相當於約港幣546,000,000元），其乃由中國泛海控股集團有限公司擔保，並附有對中國泛海控股集團有限公司持有之若干投資股份之質押，及由美元備用信用證以銀行為受益人作出抵押之銀行借款100,000,000美元（相當於約港幣780,000,000元）。

於2015年7月31日，美國目標公司及其附屬公司擁有由美國目標公司及其附屬公司之優先留置權項目作出抵押及由泛海控股擔保之其他借款2,000,000美元（相當於約港幣15,600,000元）。

美國目標公司作為擔保人，向泛海控股共同控股之實體所發行之下列債券提供擔保：

- (1) 於2014年9月8日，泛海控股之間接全資附屬公司泛海建設國際投資有限公司按面額發行於聯交所上市，總面值320,000,000美元（相當於約港幣2,496,000,000元）之債券，其乃按年利率11.75%計息，有關利息須每半年支付；及
- (2) 於2015年8月11日，泛海控股之間接全資附屬公司泛海控股國際2015有限公司按面額發行於聯交所上市，總面值400,000,000美元（相當於約港幣3,120,000,000元）之債券，其乃按年利率9.625%計息，有關利息須每半年支付。

除上述及於一般業務過程中之集團內公司間負債及正常應付賬款外，於2015年7月31日營業時間結束時，概無其他(i)已發行及尚未行使以及法定或另行增設惟未發行之經擴大集團債務證券、區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之定期貸款；(ii)經擴大集團之借貸或具借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸或租購承擔，區分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)集團之按揭及押記；及(iv)經擴大集團之任何或然負債或擔保。

#### D. 營運資金

除收購事項外，本集團已訂立美國出售協議及印尼出售協議。倘完成該等收購，經擴大集團亦將須承擔被收購方之財務責任。經考慮該等建議收購之資金需求，董事認為，經計及本集團可用之財務資源（包括現時可用之內部資源及銀行融資），經擴大集團將不會擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。因此，如完成該等收購，經擴大集團將須取得額外融資。

董事預期，將可自下列來源取得足夠新融資：

1. 本集團管理層一直與多間銀行積極磋商取得新長期銀行貸款，為本集團之營運提供資金，包括就收購事項將予履行之財務責任。根據銀行與本集團管理層間之持續溝通，董事認為本集團將可取得足夠資金；

2. 美國目標公司及印尼目標公司之管理層一直與多間銀行積極磋商取得新長期銀行貸款，為美國目標公司及印尼目標公司之項目建設提供資金。根據銀行與美國目標公司（及其附屬公司）及印尼目標公司（及其附屬公司）之管理層間之持續溝通，董事相信將可獲得足夠資金以履行美國目標公司及印尼目標公司已承諾的建設責任；
3. 於2015年5月，美國目標公司之附屬公司與一間金融機構訂立協議，其向美國目標公司提供長期借貸融資最多為325,000,000美元（相當於約港幣2,535,000,000元），而該融資項目之每次提取均須受貸方之可用資金及金融機構之批准所規限；及
4. 於2015年7月31日，經擴大集團之銀行及其他借貸為港幣1,341,600,000元，其中港幣1,326,000,000元於自2015年7月31日起計未來十二個月內到期償還。本集團及印尼目標公司（及其附屬公司）正就最多為港幣4,256,000,000元之融資與多間銀行進行磋商，以於上述借貸到期時進行再融資及向本集團提供新營運資金。預期相關融資協議可於2015年年底前簽署。

截至本通函日期，基於本集團之財務實力，董事有信心，經擴大集團之所有必需借貸可獲續期，或另行以現有可用或新借貸替代（倘必要）。

倘若上述任何或全部借貸未能實現，董事有信心，在本公司控股股東之財務支持下，彼等將可透過其他集資活動獲得額外營運資金，如股本融資及／或獲得來自本公司之中間控股公司及／或任何其他人士之貸款。

於最後實際可行日期，概無有關任何股本集資措施詳情之討論、磋商或安排，亦無就任何股本集資措施訂立合約或協議或具體條款。董事知悉，本集團之流動資金狀況將取決於上述借貸及／或股本集資之實現情況。

鑑於上文所述，經計及本集團現時可動用之所有財務資源（包括現時可用之內部資源及銀行融資以及現時與潛在借款人磋商中之進一步借貸及來自本公司中間控股股東之潛在財務支持（倘必要））後，在並無不可預見之情況下，董事認為，本集團將擁有足夠營運資金應付其自本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。

## **E. 重大不利變動**

董事並不知悉自2014年12月31日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## **F. 本集團之財務及業務前景**

於最後實際可行日期，本集團之收入主要來自於中國之物業投資。

承如本公司截至2014年12月31日止年度之年報所述，本集團擬繼續其現有業務，但同時亦計劃將本集團由單一的物業投資業務線，轉變為從事房地產、金融及能源行業以及其他策略性投資的綜合企業，旨在將其建立為泛海控股於中國境外之綜合發展平台。

該等物業之位置優越且位於靠近紐約地標建築之黃金地段。該等物業之建築高度並無限制。本公司初步計劃於該等物業上發展混合用途之商務及住宅大廈。董事會認為，收購事項乃本集團憑藉本公司管理團隊之相關經驗於中國境外將其主要業務自物業投資拓展至物業開發之良機。此外，董事會認為該等物業位於紐約黃金地段，因此對該等物業之發展潛力充滿信心。

收購事項為本集團擴展其房地產業務及實行其國際化策略之主要步驟之一。董事認為收購事項符合本集團業務策略及會增強本集團之資產架構及盈利能力，並預期收購事項將為股東帶來持續及具價值之投資回報。

於收購事項完成後，本集團將繼續作為泛海控股於中國境外之綜合發展平台，且其管理層將繼續探索房地產、能源及金融行業之投資機遇，以促進本集團之多元化發展。

#### **G. 收購事項對本集團資產、負債及盈利之影響**

由於收購事項預期於2016年上半年完成，代價餘額可能會以本集團內部資源及／或其他融資資源償付（視乎本集團之其他業務計劃及拓展於完成前之財務資源需求而定）。倘代價餘額以內部資源償付，預期收購事項不會對本集團之資產及負債或盈利產生即時重大影響。然而，倘代價餘額以債務融資償付，本集團之資產及負債將相應增加該債務融資之金額，在此情況下，融資成本將於建築期間資本化成資產並將不會對本集團盈利產生任何即時重大影響。倘代價餘額以股本融資償付，本集團之資產將會增加但不會對本集團之負債及盈利產生即時重大影響。

謹請注意上述估計僅供說明，並不代表本集團於收購事項完成時之財務狀況。

\* 僅供識別

以下乃自獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司接獲之其於2015年7月31日就本集團將予收購之物業權益之估值之函件全文及估值證書，乃供收錄於本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

關於： 位於美利堅合眾國紐約曼哈頓No. 80 South Street及No. 163 Front Street之兩幅土地連同所附帶之多項現有開發權及其他開發權（「該等物業」或「物業權益」）之估值

我們遵照中泛控股有限公司（「貴公司」）之指示，對 貴公司間接全資附屬公司中泛房地產開發第三有限公司（以下統稱為「貴集團」）將予收購的物業權益進行估值。我們確認，我們曾進行視察、作出有關查詢及查冊，以及取得我們認為必要的其他資料，以就物業權益於2015年7月31日（「估值日期」）的市值提供我們的意見。除另行界定者外，本函件所用之詞彙與 貴公司日期為2015年9月25日有關收購該等物業之通函所界定者具有相同涵義。

我們對物業權益的估值指「市值」，而我們將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲得利益影響物業權益價值。

我們的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠負債項，亦無考慮於出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重的產權負擔、限制及支銷。

於進行物業權益估值時，我們已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章；皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－專業準則；香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則所載的一切規定。

我們於對該等物業進行估值時已採納市場法，並於評估物業權益的市值時參考可比較市場交易。此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可申延至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。

我們在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，亦接納彼向我們提供有關年期、規劃批文、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關資料的意見。

我們已獲提供有關物業權益的買賣協議及其他文件之副本並已作出相關查詢。然而，我們並無查詢文件正本以核實所有權或確定任何修訂。

我們並無理由懷疑指示方向我們所提供資料的真實性及準確性。我們亦已尋求指示方確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。我們認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

我們並無進行詳細量度，以核實該等物業面積的準確性，惟我們已假設所獲得的業權文件及正式地盤圖所示的面積均為準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察該等物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。我們的估值乃假設上述各方面均符合要求。此外，我們並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們並無對任何設施進行測試。

楊銘軍先生（其為特許測量師並擁有逾11年於世界各地的物業估值經驗）已於2015年8月27日進行實地視察。

除另有指明者外，本報告所列之所有貨幣數字均以美元（美元）計值。

隨函附奉我們的估值證書以供 閣下垂注。

此 致

香港  
中環花園道1號  
中銀大廈64樓  
中泛控股有限公司  
董事會 台照

2015年9月25日

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
陳志康  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

附註： 陳志康乃特許測量師，彼擁有22年於世界範圍內的物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團將予收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年7月31日 現況下之市值 美元
位於美利堅合眾國紐約曼哈頓13及31號地段72區1段No. 80 South Street及No. 163 Front Street之兩幅土地連同所附帶之多項現有開發權及其他開發權	該等物業包括兩幅地盤面積約14,718平方呎（「平方呎」）（或約1,368平方米）的土地連同現時矗立於該地盤上的兩幢商業樓宇。該等物業亦包括自其他地段出讓之現有開發權及該等物業之開發權。	該等物業為空置及待重新開發。	430,000,000
	待紐約市城市規劃委員會（「CPC」）批准後，該等物業將擁有總分區建築面積（「分區建築面積」）約817,784平方呎（75,975平方米），其中最大住宅可開發分區建築面積約為441,077平方呎（40,977平方米），而最高可開發商業分區建築面積約為376,707平方呎（34,997平方米）。有關更多詳情，請參閱附註8。		
	該等物業以完全產權權益持有。		

## 附註：

1. 該土地及改善連同現有開發權之擁有人為80 South, LLC及Seaport Development Holdings, LLC。
2. 根據80 South, LLC及Seaport Development Holdings, LLC（「賣方」）與中泛房地產開發第三有限公司（「買方」）訂立之日期為2015年8月5日的買賣協議（「買賣協議」），買方已同意以總代價390,000,000美元收購該等物業。
3. 買方將予收購之該等物業包括但不限於(i)位於31及13號地段72區1段（街道地址為80 South Street, New York, the U.S.及163 Front Street, New York, the U.S.）合共約14,718平方呎之若干幅土地；(ii)位於其上之樓宇及其他改善（如有）；(iii)對現有開發權之所有權利、業權及權益；(iv)有益於上述土地之任何地役權或許可證、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰或輔助全部或任何部份土地之任何街道及巷道使用權以及道路權（不論開放或建議）、於全部或任何部份土地之前方或毗鄰之狹長區域及三角地帶、任何開發權、用水權及河岸權以及土地附帶之任何其他權利、利益、權益、特權、房租及可繼承財產；(v)就上述發出之任何政府許可、權利、許可證及批准；及(vi)受按CPC認證所規限之開發權等。

4. 根據買賣協議，主要條款概要載列如下，

a. 收購事項之代價為390,000,000美元，將由買方按下列方式支付：

- (i) 5,000,000美元（即初步按金）於簽訂買賣協議時已支付予託管代理；
- (ii) 10,000,000美元（即額外按金）已於買方收到CPC對賣方要求行政修改美國紐約市分區決議之書面答覆之副本之日後五(5)個營業日內支付予託管代理；及
- (iii) 餘額（「餘額」）375,000,000美元須於完成時支付予賣方。

倘根據賣方取得之CPC認證，開發權項下經核證至該等物業之面積少於303,113平方呎惟不少於157,953平方呎，則代價（即餘額）將予以調整並減少，扣減金額將按下列公式計算：

$$(303,113 - A) \times 476.89 \text{ 美元}$$

就上述計算而言，「A」指根據賣方取得之CPC認證，開發權項下經核證至該等物業之面積。

倘根據賣方取得之CPC認證，開發權項下經核證至該等物業之面積少於157,953平方呎，則買賣協議將自動（而訂約方毋須採取進一步行動）終止，據此，按金款項將退還予買方，而其後買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

倘若CPC未於買賣協議日期後八(8)個月內（「CPC認證限期」）發出CPC認證，或除非訂約方另有協議，買方可自行決定延長CPC認證限期至最多（但不多於）一百二十(120)天；及倘若CPC仍未於已延長之CPC認證限期前發出CPC認證，則買賣協議將自動（而訂約方毋須採取進一步行動）終止，據此，按金款項將退還予買方，而除買賣協議另行明文規定者外，買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

b. 託管代理將按下列方式託管持有或交付按金款項：

- (i) 於完成時向賣方交付按金款項；
- (ii) 倘於完成前，賣方向託管代理遞交書面要求，聲明賣方根據買賣協議之條款有權得到按金款項，則託管代理應將賣方之書面要求副本交付予買方，而倘買方於有關交付後十(10)個營業日之期間內未向託管代理發出反對賣方之書面要求之通知，則託管代理應向賣方交付按金款項；
- (iii) 倘於完成前，買方向託管代理遞交書面要求，聲明買方根據買賣協議之條款有權得到按金款項，則託管代理應將買方之書面要求副本交付予賣方，而倘賣方於有關交付後十(10)個營業日之期間內未向託管代理發出反對買方之書面要求之通知，則託管代理應向買方交付按金款項；或
- (iv) 除上述者外，託管代理應繼續持有按金款項，直至收到賣方與買方的共同書面指令或具司法管轄權之法院之最終判決之另行指示為止。

此外，除代價外，買方向賣方支付100美元（相當於約港幣780元），該款額乃賣方與買方明確承認及協定作為賣方簽訂及交付買賣協議之代價。

- c. 完成須待（其中包括）以下該等條件達成或獲豁免後，方可作實：
- (i) 買方於完成時或之前支付餘額（須受任何調整或買方根據買賣協議應付之任何及所有其他款項所規限）；
  - (ii) 簽訂及交付買方須根據買賣協議簽訂及交付之所有文件；
  - (iii) 並無尚未解決之買方違約事件，亦無將構成買方違約事件之任何事件，且賣方當時並無終止買賣協議的權利；
  - (iv) 賣方取得符合買賣協議及可根據買賣協議被認為真誠（即開發權項下經核證該等物業之面積為303,113平方呎或至少157,953平方呎）的CPC認證；
  - (v) 賣方交付已被全面簽訂及承認之27號地段合併文件之修訂本，據此，27號地段之擁有人將根據買賣協議放棄及解除其對任何該等物業之開發權之所有權利、業權及權益；
  - (vi) 簽訂及交付（或促使簽訂及交付）賣方須根據買賣協議簽訂及交付之所有文件；
  - (vii) 持有之該等物業（屬交吉及並無任何租約）已根據買賣協議交付予買方；
  - (viii) 該等物業之業權已根據買賣協議轉讓予買方；及
  - (ix) 並無尚未解決之賣方違約事件，亦無將構成賣方違約事件之任何事件，且買方當時並無終止買賣協議的權利。

賣方可豁免上述該等條件(i)至(iii)並繼續進行至完成，而倘賣方繼續進行至完成，則賣方將被視為已豁免所有該等條件。買方可豁免上述該等條件(iv)至(ix)並繼續進行至完成，而倘買方繼續進行至完成，則買方將被視為已豁免所有該等條件。

倘任何該等條件未能於完成日期當日達成或根據買賣協議獲豁免，且因此賣方或買方獲免除其於完成日期進行完成之責任，則除買方違約事件或賣方違約事件之情況外，訂約方將獲免除彼等於完成日期進行完成之責任並可終止買賣協議，據此，按金款項須退還予買方，而除買賣協議另行規定者外，買賣協議之任何一方概不擁有買賣協議項下之任何進一步權利或責任。

- d. 待該等條件達成或獲豁免後，完成須於賣方取得CPC認證後第四十五(45)天（或倘該日並非營業日，則於其後首個營業日）進行。

## 5. 該等物業之一般說明及市場資料概述如下：

- 地點： 該等物業東南以South Street、西南以Fletcher Street及西北以Front Street為界。
- 周邊環境屬性： 穿過該等物業東南之South Street為Pier 15；穿過該等物業之西南為Continental Center；穿過該等物業之西北為AIG Global Marine & Energy之大廈；及穿過該等物業之東北為Imagination Playground。該等物業距離絕大部份核心就業基地（例如華爾街、百老匯街道、世界金融中心及新世貿中心）步行約10分鐘。
- 交通： 該等物業坐享周圍現代及便利之交通設施，包括地鐵站、公共汽車及自行車道、客輪碼頭及街景。
- 住宅市場概況： 曼哈頓下城區房屋市場顯示價格大幅增加。根據2015年第二季度柯克蘭報告，住宅物業之中位價格自去年第二季之每平方呎1,036美元增加10%至1,140美元。平均售價自去年同期之每平方呎1,195美元增加11%至1,328美元。此外，新發展市場顯示更大幅價格增長。新住宅物業之中位價格自每平方呎1,674美元增加35%至2,265美元，而平均價格亦自去年第二季度之每平方呎2,424美元增加8%至2,607美元。然而，銷量減少8%及庫存較去年增加8%。此乃主要由於更多新物業供應及更多單位推向市場。根據2015年第二季度曼哈頓下城區房地產市場概況，還有18個物業（超過3,500個單位）在建及13個物業（另外2,000單位）處於規劃階段。
- 零售市場概況： 近年來，曼哈頓下城區之零售市場依然繁榮，新時裝店及餐廳集中開業。根據2015年第二季度曼哈頓下城區房地產市場概況，於第二季度末，區內總共有1,060間店舖及餐廳，較去年增加6%，而75間新店及餐廳於2015年上半年開業。於未來數年，估計將再重新定位及發展2,000,000平方呎之零售場所。
- 酒店市場概況： 作為國際商業中心及旅遊勝地，紐約市市區一直吸引眾多奢華酒店，然而由於旅客人數持續增加，供應仍然不足。根據受眾研究及分析，曼哈頓下城區之旅客人數自2014年第二季度之9,600,000人上升至2015年第二季度之12,400,000人。另根據2015年第二季度曼哈頓下城區房地產市場概況，自2010年至2015年，酒店房間總數增加22%至5,100間。與此同時，14間酒店（2,400個房間）在建及7間酒店（另外1,200個房間）處於規劃階段。此外，入住率亦維持在88.6%之高位，較2015年第一季度增加16.4%。

6. 根據 貴集團所提供之資料，該等物業之地盤面積約為14,718平方呎，全部發展面積最大為約817,784平方呎，其中住宅發展面積最大約441,077平方呎及商用發展面積最大約376,707平方呎（須受預期於2015年10月或之前完成之增加該等物業之容積率及CPC認證之申請所規限），而該等物業上之樓宇高度不限。CPC認證之申請正處於備案程序，申請草案已於2015年8月底呈交CPC。申請過程通常需時約六(6)至八(8)個月，預期可於2016年4月或之前取得CPC認證。 貴公司初步計劃於該等物業上發展混合用途之商務及住宅大廈。預期現時位於該等物業的建築物將被拆除及重建。然而， 貴公司現時並無任何有關該等物業之確實未來重建計劃。該等物業之重建時間表及總投資成本預算只可於發出CPC認證後確定，因CPC認證可能影響開發權項下經核證至該等物業之面積，並因此可能影響該等物業之未來重建之定案。
7. 根據 貴集團所提供之資料， 貴公司現時並無任何有關該等物業之經批准之建築規劃，亦無獲授重新發展之規劃同意。吾等亦不知悉有關該等物業重新發展之任何重大限制（包括完成重新發展該等物業之建築契據及時間限制）。
8. 根據賣方提供之經吾等參考紐約市政府頒佈之公眾資料證實之資料，該等物業（31及13號地塊）分區為C5-3（曼哈頓下城區特區）並已與其他臨近地塊（即27、14、115、19、20、26、12號地塊）合併為總地盤面積為42,694平方呎（「平方呎」）之單一分區地塊。有關C5-3分區詳情，請參閱下文所概述之表格：

地塊	平方呎
31	8,190
13	6,528
<b>該土地之分區地塊平方呎</b>	<b>14,718</b>
27	7,554
14	2,906
115	1,441
19	6,244
20	1,721
26	5,128
12	2,982
<b>其他周邊地塊之分區地塊平方呎</b>	<b>27,976</b>
<b>總分區地塊平方呎</b>	<b>42,694</b>

根據城市規劃委員會刊發之紐約市分區決議，標的街區(91-60)獲准之現時最高容積率（「容積率」）為21.6。然而，該等物業獲授予之現時開發權項下之面積最大為514,671分區平方呎（「分區平方呎」）。最大化最高及最佳利用可建築面積672,624分區平方呎，開發權項下將須核證該等物業額外面積157,953分區平方呎。有關詳情，請參閱下文所概述之表格。

	平方呎
<b>總分區地塊平方呎</b>	<b>42,694</b>
<b>最高可建築容積率</b>	<b>21.6</b>
<b>最大建築分區平方呎</b>	<b>922,190</b>
減：現有住宅平方呎及分區平方呎	71,251
減：現有商業平方呎及保留平方呎	178,315
<b>最大可發展分區平方呎</b>	<b>672,624</b>
減：現時該等物業最大開發之分區平方呎	514,671
<b>現時該等物業將核證之額外可開發之分區平方呎</b>	<b>157,953</b>

然而，根據買賣協議，賣方將申請行政修改，以增至最高容積率25。最大化最高及最佳利用可建築面積817,784分區平方呎，開發權項下將須核證該等物業額外面積303,113分區平方呎。有關詳情，請參閱下文所概述之表格：

	平方呎
總分區地塊平方呎	<b>42,694</b>
最高可建築容積率	<b>25</b>
最高可建築分區平方呎	<b>1,067,350</b>
減：現有住宅平方呎及分區平方呎	71,251
減：現有商業平方呎及保留平方呎	178,315
最大可發展分區平方呎	<b>817,784</b>
減：現時該等物業最大可開發之分區平方呎	514,671
現時該等物業將核證之額外可開發之分區平方呎	<b>303,113</b>

9. 根據 貴集團之特別指示，吾等已估值該等物業，該等物業擁有約817,784平方呎 (75,975平方米) 分區建築面積之再發展潛力，連同容積率為25以及經核證該等物業額外可發展分區平方呎303,113平方呎。
10. 於吾等之估值中，吾等已識別及分析在當地與該等物業特點相似之多項相關銷售憑證。該等可比較物業之可建築面積之單位價格介乎每平方呎457.1美元至607.2美元。經考慮可比較物業與該等物業所在位置、面積及其他特點（如商業潛力）之差異而作出適當調整，以得出約817,784平方呎可建築面積之假定單位價格為每平方呎525.8美元。該等物業之估值為430,000,000美元。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定股本及已發行股本如下：

法定	港幣
<u>20,000,000,000 股股份</u>	<u>2,000,000,000.00元</u>
已發行及繳足	
<u>10,761,768,707 股股份</u>	<u>1,076,176,870.70元</u>

於最後實際可行日期，本公司概無任何尚未行使之認股權證、期權或可轉換為股份之證券。

## 3. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文本公司董事及最高

行政人員被視為或被當作擁有之權益及淡倉)，或已列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊內，或根據本公司本身之董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

**於本公司股份、相關股份及債券中之權益及淡倉**

於股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	本公司全部 已發行股本 之概約百分比
劉紀鵬	實益擁有人	個人權益	9,900,000	0.09%

**於本公司之相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉**

於泛海控股股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持泛海控股 普通股數目	泛海控股之 全部已發行 股本之 概約百分比
韓曉生	實益擁有人	個人權益	2,880,000	0.06%
鄭東	實益擁有人	個人權益	2,880,000	0.06%
劉洪偉	實益擁有人	個人權益	30,000	0.0007%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉），或已列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊內，或根據證券守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

除下文附註第3(b)段「主要股東及其他人士之權益」及第7段「競爭性權益」所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為任何公司（於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉）之董事或僱員。

**(b) 主要股東及其他人士之權益**

就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，除上文所披露本公司董事及最高行政人員之權益外，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已列入本公司須按證券及期貨條例第336條存置之登記冊或以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

**主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉**

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比
盧志強	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(5)</sup>	60.96%
黃瓊姿	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(5)</sup>	60.96%
通海控股有限公司	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(4)</sup>	60.96%
泛海集團有限公司	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(3)</sup>	60.96%
中國泛海控股集團有限公司	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(2)</sup>	60.96%
泛海控股	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(1)</sup>	60.96%
中泛集團有限公司	受控制公司之權益	6,559,883,847 <sup>(1)</sup>	60.96%
泛海控股國際有限公司	實益擁有人	6,419,461,847 <sup>(1)</sup>	59.65%
中國中信集團有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中信盛星有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%

股東姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比
中國中信股份有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中國中信有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中信信託有限責任公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中信証券股份有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中信証券國際有限公司	受控制公司之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%
中信信惠國際資本有限公司	於股份證券權益 之權益	1,650,608,520 <sup>(6)</sup>	15.34%

## 附註：

- (1) 泛海控股國際有限公司已抵押其於6,419,461,847股股份之股權以取得一筆貸款融資，而The Ka Wah Bank (Nominees) Limited為該等6,419,461,847股股份之註冊擁有人。泛海控股國際有限公司、泛海控股國際金融有限公司及泛海建設國際有限公司為中泛集團有限公司之全資附屬公司，而中泛集團有限公司乃泛海控股之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，中泛集團有限公司及泛海控股被視為合共擁有6,559,883,847股股份之權益，包括：(i)由泛海控股國際有限公司所持有之6,419,461,847股股份之權益；(ii)由泛海控股國際金融有限公司所持有之87,396,000股股份之權益；及(iii)由泛海建設國際有限公司所持有之53,026,000股股份之權益。韓曉生先生、劉國升先生及鄭東先生均為董事，亦為泛海控股國際有限公司、泛海控股國際金融有限公司及泛海建設國際有限公司之董事。
- (2) 中國泛海控股集團有限公司直接及間接持有泛海控股已發行股本之76.54%權益。根據證券及期貨條例，中國泛海控股集團有限公司被視為擁有由泛海控股所持有之所有股份之權益。
- (3) 泛海集團有限公司持有中國泛海控股集團有限公司已發行股本之97.44%權益。根據證券及期貨條例，泛海集團有限公司被視為擁有由中國泛海控股集團有限公司所持有之所有股份之權益。
- (4) 通海控股有限公司持有泛海集團有限公司之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，通海控股有限公司被視為擁有由泛海集團有限公司所持有之所有股份之權益。

- (5) 盧志強先生及黃瓊姿女士（盧志強先生之配偶）合共持有在通海控股有限公司股東大會上超過三分之一投票權。根據證券及期貨條例，盧志強先生及黃瓊姿女士被視為擁有由泛海集團有限公司所持有之所有股份之權益。
- (6) 中信信惠國際資本有限公司於1,650,608,520股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，中國中信集團有限公司、中信盛星有限公司、中國中信股份有限公司、中國中信有限公司、中信信託有限責任公司及中信證券股份有限公司被視為擁有由中信信惠國際資本有限公司所擁有之相同數目股份之權益。

中信信惠國際資本有限公司分別由中信信託有限責任公司及中信證券國際有限公司持有其51%及49%權益。中信信託有限責任公司由中國中信有限公司持有其80%權益及由中信興業投資集團有限公司持有其20%權益。中信興業投資集團有限公司為中國中信有限公司之全資附屬公司。中國中信有限公司為中國中信股份有限公司之全資附屬公司，而中國中信股份有限公司由中國中信集團有限公司間接持有其67.90%權益，其中38.00%權益乃透過中信盛星有限公司持有。中信證券國際有限公司由中信證券股份有限公司全資擁有。

#### 其他人士於股份及相關股份中之權益及淡倉

姓名	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 總數之 概約百分比
郭修圃	實益擁有人	820,036,000	7.62%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他被列入本公司登記冊之人士（本公司董事及最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或須列入本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊或以其他方式知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 4. 董事之資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自2014年12月31日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）起已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事之合約權益

經擴大集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然生效，且任何董事於其中擁有重大權益並對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由經擴大集團終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 7. 競爭性權益

於最後實際可行日期，下列董事在透過下列公司、其附屬公司、聯營公司或其他投資形式經營而被視為與本公司或其附屬公司經營之主要業務有直接或間接之競爭或可能存在競爭之下列業務（本公司或其附屬公司業務除外）中擁有權益，而根據上市規則第8.10(2)條須作出之披露如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務性質
韓曉生	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
	泛海控股	董事	物業發展與投資
劉冰	中國泛海控股集團有限公司	副總裁、風險控制總監	物業發展與投資
	泛海控股	副總裁	物業發展與投資
劉洪偉	中國泛海控股集團有限公司	副總裁	物業發展與投資
	泛海控股	監事	物業發展與投資
劉國升	泛海控股	財務總監	物業發展與投資
秦定國	中國泛海控股集團有限公司	董事、副總裁	物業發展與投資
	泛海控股	董事	物業發展與投資
鄭東	中國泛海控股集團有限公司	監事	物業發展與投資
	泛海控股	董事	物業發展與投資
趙英偉	中國泛海控股集團有限公司	董事、副總裁、財務總監	物業發展與投資
	泛海控股	董事	物業發展與投資
齊子鑫	中國泛海控股集團有限公司	董事	物業發展與投資
	泛海控股	董事	物業發展與投資
嚴法善	泛海控股	董事	物業發展與投資

中國泛海控股集團有限公司為一家於1988年在中國成立的股份有限公司。其為泛海控股之控股股東，主要從事廣泛的投資及投資管理活動，包括投資於科學技術、文化、教育、房地產、基建工程、房地產投資、資本管理、資產管理、酒店及物業管理、提供會議及展覽服務、租賃商用業物、辦公場地、物業發展及投資、停車位、電信、辦公自動化、裝飾材料及設備、以及經濟、技術、有關上述業務之管理顧問服務。根據中國泛海控股集團有限公司於2014年12月31日之經審核財務資料，其擁有總資產約人民幣127,230,000,000元及已產生總收益約人民幣8,901,000,000元。

泛海控股為一家於1989年在中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000046）。其為一家綜合企業及主要於中國、香港及美國從事投資及投資管理、金融、策略投資、資產管理、房地產業務經營、物業管理、物業發展及投資、自有物業租賃、企業管理諮詢及建築材料、裝飾材料機械設備銷售。

由於董事會與上述兩間實體之董事會分開獨立營運，因此本集團業務能獨立於上述實體之業務經營並按公平原則進行。另外，儘管上述實體亦從事物業發展及投資，但概無被視為存在於本集團（重點為境外投資）及上述實體（重點為境內投資）間之競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接之競爭或可能存在競爭之業務中擁有權益。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無待決或正面臨之重大訴訟或索償。

## 9. 專家及同意書

- (a) 以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行	專業測量師及估值師

- (b) 於最後實際可行日期，仲量聯行概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何持股權益或可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。
- (c) 仲量聯行已就刊發本通函發出同意書，同意分別以所示形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

- (d) 於最後實際可行日期，仲量聯行概無於經擴大集團任何成員公司自2014年12月31日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之編製日期）以來已經或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 10. 重大合約

本集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下屬或可能屬重大之重大合約：

- (a) 美國出售協議；
- (b) 美國買方與美國賣方於2015年8月20日就轉讓美國股東貸款訂立之轉讓契據；
- (c) 印尼出售協議；
- (d) 印尼買方與印尼賣方於2015年8月20日就轉讓印尼股東貸款訂立之轉讓契據；
- (e) 買賣協議；
- (f) 中泛國際資本投資管理有限公司與華能投資有限公司於2015年6月15日就本金額最多為港幣700,000,000元之貸款訂立之貸款協議；
- (g) 中泛國際資本投資管理有限公司與華能投資有限公司於2015年6月15日訂立之股份押記契據，據此，華能投資有限公司已向中泛國際資本投資管理有限公司抵押所有華能投資有限公司合法及實益擁有之天行國際（控股）有限公司已發行股本中之270,000,000股每股面值為港幣0.001元之普通股；
- (h) 本公司與海通國際證券有限公司於2015年4月29日就以私人配售最多1,793,628,000股新股份之方式訂立之配售協議；及
- (i) 信託及代理契約。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁妍鈺女士，彼為香港執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港花園道1號中銀大廈64樓。

- (d) 本公司之香港股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函備有中英文版本。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 12. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日內任何營業日之一般營業時間上午九時正至下午六時正在本公司之香港總辦事處及主要營業地點香港花園道1號中銀大廈64樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2013年及2014年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (d) 仲量聯行發出之該等物業之估值報告，其全文載於本通函第19至26頁；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；
- (f) 本公司日期為2015年9月25日有關美國出售協議及印尼出售協議之通函副本；及
- (g) 本通函之副本。