

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分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。



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)

有關收購夏威夷物業之須予披露交易

於夏威夷時間2015年11月24日（即香港時間2015年11月25日），買方（為本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售位於美國夏威夷州之該等物業，代價為191,942,835美元（相當於約港幣1,497,200,000元）。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，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。

由於有關收購事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，並僅須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於夏威夷時間2015年11月24日（即香港時間2015年11月25日），買方（為本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售位於美國夏威夷州之該等物業，代價為191,942,835美元（相當於約港幣1,497,200,000元）。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

夏威夷時間2015年11月24日（即香港時間2015年11月25日）

訂約方

(a) 中泛房地產開發第四有限公司，為買方

(b) KO賣方及HRT，為賣方

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，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

買方或其允許之受讓人將予收購之該等物業位於美國夏威夷州檀香山市縣愛娃區火奴魯里（Honouliuli），並包括賣方於及對不動產物業之所有權利、業權及權益及所有享有權、地役權、空間權、開發權、（礦產權、油氣權、水、用水權（如有））及其附帶之任何其他權利、利益、權益及特權以及位於其上之所有改善設施。

不動產物業有權享有之建築總面積約為993,427平方呎（「**建築面積限制**」）。在建築面積限制之規限下，買方或其允許之受讓人可建設及發展最多兩間奢華品牌酒店及奢華品牌住宅公寓，並分別附有與各自品牌有關之商業部份。就最低限度而言，買方或其允許之受讓人須作出商業上合理之努力以於不動產物業上建設及發展不少於150間奢華品牌住宅公寓及至少一間設有不少於150間客房之奢華品牌酒店（「**最低發展要求**」）。奢華品牌住宅公寓項目須一直包括全方位服務酒店設施。

代價

收購事項之代價為191,942,835美元（相當於約港幣1,497,200,000元）。買方須於買賣協議之日期後五個營業日內以即時可用資金向託管持有人支付按金10,000,000美元（相當於約港幣78,000,000元），並將存入由託管持有人持有的託管賬戶內。按金將不可退還予買方，惟除買賣協議內另有規定者除外。倘若買方未能及時支付上述按金，則買賣協議將自動終止，且其任何訂約方於其項下概無任何進一步權利或責任，惟當中若干繼續有效之條款除外。於完成時，買方將以現金向賣方支付餘下代價181,942,835美元（相當於約港幣1,419,200,000元）。按金將於完成時悉數用於支付代價。

上述代價乃由訂約方基於各自獨立利益，並經參考美國夏威夷州檀香山市縣愛娃區（不動產物業所在地）之發展、相關地區土地之市價及該等物業之預期住宅及商業發展潛力後釐定。

代價將以本集團之內部資源及／或其他財務資源提供資金。於完成時，本公司預期將首先使用本集團之內部資源為代價餘額提供資金，而倘並無充足資金，本公司將考慮透過銀行貸款或透過來自本公司中層控股公司之股東貸款及／或其他集資活動（如股本融資）獲得額外融資。

完成之先決條件

完成須待（其中包括）以下條件獲達成及獲豁免後，方可作實：

買方之完成條件

- (i) 買賣協議內所載之賣方聲明及保證於及截止完成時實屬真實、完整及正確；
- (ii) 賣方已於完成時或之前實質履行應由彼等履行之所有責任；
- (iii) 概無任何未決或威脅提出的訴訟，旨在責令買賣協議的履行；及
- (iv) 賣方須已交付或促使交付於買賣協議內所載述之賣方完成交付文件。

倘若完成因買方之完成條件未獲達成而未能於完成日期或之前進行，則買方須透過書面通知：**(a)**豁免所有未獲達成之買方之完成條件及進行完成；或**(b)**終止買賣協議，惟須受任何當中所載之適用通知及補救條文所規限，據此，訂約方於買賣協議項下概無進一步權利或責任，惟當中若干繼續有效之條款除外。倘買方未能按規定交付書面通知，則買方將被視為已選擇根據上文條款**(b)**終止買賣協議。倘買賣協議因未達成買方之任何完成條件而被買方終止（或視為終止），則按金（扣減應付託管持有人之任何費用）須退還予買方。

賣方之完成條件

- (i) 買賣協議內所載之買方聲明及保證於及截止完成時實屬真實、完整及正確；
- (ii) 買方已於完成時或之前實質履行應由其履行之所有責任；及
- (iii) 買方已交付或促使交付買賣協議所載述之買方完成交付文件。

倘完成因賣方之完成條件未獲達成而未能於完成日期或之前進行，則賣方須透過書面通知：(a) 豁免所有未獲達成之賣方之完成條件及進行完成，或(b)終止買賣協議，惟須受任何當中所載之適用通知及補救條文所規限。倘賣方未能按規定交付書面通知，則賣方將被視為已選擇根據上文條款(a)進行完成。倘賣方選擇終止買賣協議，則除賣方違約或當中另行明確規定者外，賣方將有權保留按金（扣減應付託管持有人之任何費用），而訂約方於買賣協議項下概無進一步權利或責任，惟當中若干繼續有效之條款除外。

轉售禁令及回購期權

買方已同意，其將不會出售或進行市場推廣以出售全部或任何部分之該等物業（不包括公寓之出售及市場推廣），除非該等物業的發展達到最低發展要求（「轉售禁令」）。

作為賣方已向買方支付10美元之代價，除買賣協議項下所訂明之賣方可能擁有之任何權利外，買方授予賣方一項期權，讓其可於買方違反轉售禁令之情況下回購該等物業（「回購期權」）。倘若賣方行使回購期權，則總回購價將為下列之較低者：(i)代價加上完成後買方就發展不動產物業產生之所有自付成本及開支；或(ii)買方對不動產物業之建議售價。

完成

待條件獲達成或獲豁免後，完成須於完成日期（其不得遲於2015年12月18日下午2時正（夏威夷標準時間））進行，惟賣方擁有單方面權利延長該日期至2016年1月8日（夏威夷標準時間）。

有關本集團、買方及賣方之資料

本集團主要在中國從事物業投資及在美國從事物業發展。

買方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

根據買方可得之資料，KO賣方及HRT均主要從事不動產投資。

進行收購事項之原因及裨益

誠如本公司近期年報及通函所載，本集團會於適當的時候考慮從第三方購入資產及／或業務，以壯大本集團之資產，從而提升本集團之盈利能力及對股東之回報。長遠而言，本集團致力成為集地產、金融、能源及策略投資於一體之綜合企業。收購事項符合本集團之國際化發展策略，並為本集團提供拓展其海外物業領域之良機。

除進行位於洛杉磯及紐約之現時房地產發展項目外，本集團正繼續物色美國市場之其他優質潛在項目。根據本公司進行之調查，作為全球最熱門的旅遊地區之一，按長期地產投資之穩定性計，夏威夷位居美國五十個州之第三位。夏威夷歐胡島（不動產物業所在地）於2014年錄得航空旅客人次約517萬，較2013年增加13萬。歐胡島亦於2014年錄得奢華酒店客房之入住率為77.9%，較2013年增加約4.1%。就不動產物業之位置而言，其位於總體規劃社區Ko Olina Resort & Marina，公共設施齊備及可徒步行至海岸線。不動產物業為歐胡島上用作酒店發展之稀缺土地之一。本公司擬於不動產物業上發展及建設最多兩間奢華品牌酒店及奢華品牌住宅公寓。

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

由於有關收購事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故買賣協議項下擬進行之交易構成本公司之一項須予披露交易，並僅須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購該等物業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日或美國之銀行法定假期之任何日子
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	不遲於2015年12月18日下午2時正（夏威夷標準時間）之日期，惟賣方將擁有單方面權利延長該日期至2016年1月8日（夏威夷標準時間）
「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：715）
「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191,942,835美元（相當於約港幣1,497,200,000元）
「按金」	指	買方將於訂立買賣協議日期後之五個營業日內向託管持有人支付10,000,000美元（相當於約港幣78,000,000元）作為誠意金按金
「董事」	指	本公司董事
「託管持有人」	指	Title Guaranty Escrow Services, Inc.，一間於美國夏威夷州註冊成立之有限責任公司
「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

「HRT」	指	HRT Realty, LLC，一間於美國馬里蘭州成立之有限責任公司
「KO賣方」	指	Ko Olina Parcel 54-1 LLC及Ko Olina Parcel 55-1 LLC，於美國夏威夷州成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	買方及賣方
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義（適用於交易）
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「該等物業」	指	賣方於及對不動產物業之所有權利、業權及權益及所有享有權、地役權、空間權、開發權、（礦產權、油氣權、水、用水權（如有））及其附帶之任何其他權利、利益、權益及特權及位於其上之所有改善設施
「買方」	指	中泛房地產開發第四有限公司，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
「不動產物業」	指	位於美國夏威夷州檀香山市縣之面積約為17.28英畝之若干幅土地，包括(i)第16113號地塊，面積約為3.237英畝左右（誠如根據已故James Campbell遺囑及遺產存檔於夏威夷州土地法院助理司法常務官辦公室第1260號地圖（受託人之土地法院申請編號為1069）所示）；(ii)第16114號地塊，面積約為6.229英畝左右（誠如根據已故James Campbell遺囑及遺產存檔於夏威夷州土地法院助理司法常務官辦公室第1260號地圖（受託人之土地法院申請編號為1069）所示）；及(iii)第4613號地塊，面積約為7.814英畝左右（誠如根據已故James Campbell遺囑及遺產存檔於夏威夷州土地法院助理司法常務官辦公室第451號地圖（受託人之土地法院申請編號為1069）所示）

「買賣協議」	指	買方與賣方於夏威夷時間2015年11月24日（即香港時間2015年11月25日）訂立之有關收購事項之買賣協議
「賣方」	指	KO賣方及HRT
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生

香港，2015年11月25日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

韓曉生先生 (主席)
劉冰先生
劉洪偉先生
劉國升先生

非執行董事：

秦定國先生 (副主席)
鄭東先生 (副主席)
趙英偉先生
齊子鑫先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
蔡洪平先生
嚴法善先生
盧華基先生

就本公告而言，使用以下匯率：

1.00美元=港幣7.80元