

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)

有關出售夏威夷資產之 須予披露交易

出售資產

董事會宣佈，於2021年12月21日(夏威夷時間)／2021年12月22日(香港時間)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買位於美國夏威夷州之物業，以及交通影響費抵免之總代價為23,286,048美元(相當於約港幣1.816億元)。

上市規則涵義

由於出售事項適用之最高百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項須待多項先決條件達成後方可落實，故出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於2021年12月21日(夏威夷時間)／2021年12月22日(香港時間)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售，而買方有條件地同意購買位於美國夏威夷州之物業(定義見下文)，以及交通影響費抵免(定義見下文)之總代價為23,286,048美元(相當於約港幣1.816億元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款及條件概述如下。

買賣協議日期

2021年12月21日(夏威夷時間)／2021年12月22日(香港時間)

訂約方

賣方： 泛海夏威夷度假社區有限公司*

買方： Alaka'i Apartments II LP

將予出售之資產概要

房地產

買賣協議項下所涉及之房地產為一塊被劃定為「第30000號地塊」，並位於美國夏威夷州檀香山市郡歐胡島埃瓦區火奴魯里卡珀雷區、面積為19.082英畝之未經改良地塊(「該物業」)。該物業乃由賣方於2016年所收購之一塊較大、面積約423.726英畝之地塊中分割而成，此地塊原為其收購地區名為「卡珀雷西區」之一部分。當夏威夷州土地法院基於賣方已向土地法院提出之申請而發出分割該物業之命令(「最終土地法院分割批准」)後，於面積較大之地塊中分割該物業之事宜將獲最終落實。買賣協議將交由託管代理託管，除非且直至賣方獲得最終土地法院分割批准(且所有其他完成條件均已獲達成或豁免)，否則完成出售將不會落實。

其他資產

除該物業外，賣方將向買方轉讓價值600,000美元(相當於約港幣470萬元)之若干交通影響費抵免(「交通影響費抵免」)。待於完成時或之前獲得適當政府機關之書面批准(其中可能包括來自規劃許可署認可及批准轉讓之信函)(如需有關批准)後，賣方須於完成時向買方轉讓交通影響費抵免。然而，倘賣方無法於完成時或之前向買方轉讓交通影響費抵免，則賣方將向買方提供金額為600,000美元(相當於約港幣470萬元)之購買價(定義見下文)抵免。

代價

買賣該物業及交通影響費抵免之總代價為23,286,048美元(「代價」或「購買價」)(相當於約港幣1.816億元)，乃經賣方及買方公平磋商，並參考美國夏威夷州檀香山市郡歐胡島埃瓦區火奴魯里卡珀雷區(該物業之所在地)之住宅及商業發展、相關地區土地之市價及該物業之預期住宅及商業發展潛力後釐定。

代價將按以下方式支付：

- (a) 買方應在不遲於生效日期後三(3)個曆日向託管代理存放金額150,000美元(相當於約港幣120萬元)；
- (b) 買方應在不遲於盡職審查截止後兩(2)個營業日向託管代理存放額外金額200,000美元(相當於約港幣160萬元)。除非買賣協議中另有明確規定，於買方交付接受通知後，上述按金(統稱「按金」)將不予退還。按金將由託管代理存放於計息賬戶內。按金之應計利息將(i)於完成時作為購買價之一部分歸買方所有，或(ii)於完成並未落實且買賣協議已予終止時作為構成按金之一部分並支付予有權獲得按金之任何人士。
- (c) 買方應在不少於完成前兩(2)個營業日以即時可動用之資金向託管代理存放代價餘額。

盡職審查

自賣方向買方交付已簽立之同意及寬限協議(定義見下文)當日起，買方將有七十五(75)個曆日之期限進行買方認為屬必要或適當之盡職調查(受買賣協議所載之條款及條件約束)。倘買方未能於盡職審查截止前發出接受通知，買方將被視作已選擇終止買賣協議，並將根據買賣協議收取退回按金(包括所有應計利息)。

海通按揭及同意及寬限協議

海通按揭；止贖行動

賣方以海通國際證券集團有限公司(一間根據香港法律註冊成立之股份有限公司)(「海通」，作為受押人並於(其中包括)該物業中設立產權負擔(「海通按揭」))為受益人，作出日期為2019年11月6日之若干物業按揭、擔保協議及固定附著物項下之按揭人。針對涉及賣方聯屬公司擁有之其他物業的若干訴訟，海通已向美國夏威夷州第一巡迴上訴法院，對賣方及賣方若干聯屬公司提出多項民事訴訟，以止贖海通按揭、其他按揭及其他有關按揭(包括該物業)，以及賣方聯屬公司以海通為受益人就獲海通按揭設立產權負擔之物業。

同意及寬限協議

為使買賣協議項下擬進行之交易按其所載條款進行，海通與賣方目前正就賣方、海通及託管代理之間訂立該物業之海通抵押協議進行磋商(「同意及寬限協議」)。賣方應於生效日期後四十五(45)個曆日(「海通同意截止日期」)獲得同意及寬限協議。倘賣方無法於海通同意截止日期前獲得同意及寬限協議，買方及賣方均有權於向另一方發出書面通知十五(15)日後單方面終止買賣協議。倘買方或賣方選擇終止買賣協議，買方將根據買賣協議收取退回按金(包括所有應計利息)。

不論買賣協議之任何其他規定，支付購買價、發佈及／或記錄買賣協議所載之若干文件以及解除海通按揭須按同意及寬限協議之條款進行。

先決條件

完成須待各項先決條件獲達成或豁免後方可作實，包括：

買方先決條件：

- a. 賣方及買方應已收到海通、賣方及託管代理妥為簽立之同意及寬限協議。
- b. 買方與賣方應已就契諾、條件及限制之形式達成共識，且賣方亦已收到 **Aina Nui** 契諾、條件及限制的批准。
- c. 賣方應已訂立經買方批准之園林綠化合約。
- d. 賣方應已收到最終土地法院分割批准。
- e. 賣方應已訂立園林綠化維護合約。
- f. 賣方應已將賣方須交付之買賣協議項下所有物品交付予託管代理。
- g. **Title Guaranty of Hawaii, LLC** 於完成時應已向買方交付具約束力之承諾書，以出具代價金額之業權保單（擔保買方對該物業之業權）。
- h. 買賣協議所載賣方之所有聲明及保證於完成日期應均屬真實準確。
- i. 賣方於完成日期應已履行及注意買賣協議所載所有賣方須履行及注意之契諾及協議。
- j. 應概無會影響該物業之重大不利變動。

賣方先決條件：

- a. 賣方及買方應已收到海通、賣方及託管代理妥為簽立之同意及寬限協議。
- b. 買方與賣方應已就契諾、條件及限制之形式達成共識，且賣方亦已收到 Aina Nui 契諾、條件及限制的批准。
- c. 賣方應已訂立經買方批准之園林綠化合約。
- d. 賣方應已收到最終土地法院分割批准。
- e. 賣方應已訂立園林綠化維護合約。
- f. 賣方應已收到適當政府機關之書面確認，確認交通影響費抵免將於完成日期轉讓予買方。
- g. 託管代理應持有購買價。
- h. 買方應已將買方須交付予託管代理之買賣協議所載所有物品交付予託管代理。
- i. 買賣協議所載買方之所有聲明及保證於完成日期應均屬真實準確。
- j. 買方於完成日期應已履行及注意買賣協議所載所有買方須履行及注意之契諾及協議。
- k. 賣方應已獲得落實完成所需之所有同意及批准。

倘買方或賣方之任何上述先決條件未能於經延後完成日期或之前，或就完成於經延後完成日期前或當日發生時可能需要之其他時間範圍內獲另一方達成或豁免，先決條件對其有利之一方可以：**(a)**將完成延遲最多七(7)個營業日，以便另一方有時間嘗試達成一個或多個此類條件；**(b)**落實完成，從而豁免未獲達成之條件；或**(c)**終止買賣協議，在此情況下，按金及其任何應計利息應退還予買方，除非因買方違約事件(定義見下文)而未能達成賣方條件，在此情況下，賣方則應因有關違約而享有買賣協議項下之補救措施，包括保留按金連同其任何應計利息之權利。

違約事件

倘違約事件(「**違約事件**」)於完成前發生，則另一方有權(除其他補救措施外)追討賠償、起訴強制履約或終止買賣協議，惟須受任何買賣協議所載之適用通知及補救條文所規限。倘違約事件為買方未能及時完成買賣協議項下擬進行之交易，則賣方有權獲得與按金等額之損害賠償及任何應計利息(統稱「**賠償金額**」)。倘買方未能根據買賣協議之條款收購該物業，而賣方及買方已合理地盡力，但仍未能確定一筆與在買方未能收購該物業以致賣方蒙受之實際損失有合理關連之金額，則買方同意並授權託管代理向賣方支付賠償金額作為違約賠償。

倘違約事件於完成後發生且一直持續，則(a)買賣協議應將不得終止，且任何一方均無權終止買賣協議，惟(b)各訂約方應獲得因該違約而致使其可能獲得之所有其他在法律及衡平法上之補救措施(包括追討賠償及起訴強制履約之權利)。

完成

待上述完成之所有先決條件獲達成(或豁免)後，完成須於以下兩項中之較後者進行：**(a)**於買方交付接納通知後六十(60)個曆日當日；及**(b)**以下兩項條件均獲達成之日後六十(60)日當日：**(i)**賣方須收到最終土地法院分割批准；及**(ii)**賣方須訂立園林綠化維護合約，惟訂約方可透過相互書面協定選擇提早進行完成，及進一步前提是倘任何完成之條件並未於經延後完成日期前獲達成或豁免，則買方或賣方均有權通過向另一方遞交書面通知終止買賣協議，而在該情況下託管代理應將按金及所有應計利息退還予買方，且賣方及買方據此將概無進一步權利或責任，惟於買賣協議終止後明確維持有效之條文則除外。賣方及買方可各自根據買賣協議之條款選擇將完成日期延長至經延後完成日期之後。

賣方之完成後責任

就分割該物業而言，賣方過往曾承接該物業附近道路之建設工程，目的是將道路及其下之土地轉交予適當政府機關。在進行該轉交前，賣方須於上述道路沿路鋪設草毯。根據買賣協議，賣方同意將購買價之一部分(相當於園林綠化合約價格之110%)以託管形式予以保留，並將根據及由賣方、買方及託管代理簽立之託管暫扣協議持有、支付及以其他方式受規管。

買方選擇建設公寓

買方有權在賣方將該物業轉讓予買方之前，選擇根據適用夏威夷法律建設涵蓋該物業及包含兩(2)個或以上空間之公寓單位之公寓物業體制，及使賣方於完成時通過不多於兩(2)份契約將建設之公寓單位轉讓予買方及／或買方之指定人士(「**公寓選擇權**」)。

倘買方有意行使公寓選擇權，則買方須在不遲於盡職審查截止日期前第十五(15)個曆日之下午5時正(夏威夷時間)，就其公寓選擇權之行使向賣方發出書面通知，並附有買賣協議指明之文件建議草擬本(「**公寓文件**」)。

賣方根據買賣協議條款與買方就公寓選擇權而合作之協議是以完成該物業根據買賣協議條款之銷售，而有關完成銷售不會因擬進行之公寓選擇權而導致以任何方式被延遲或受到不利影響，且賣方不會因買方行使該公寓選擇權而致使其產生任何額外成本為條件。

倘買方將行使公寓選擇權而賣方對公寓文件並無異議，或任何該等異議根據買賣協議之條款應已獲得解決，則購買價及交通影響費抵免(倘根據買賣協議之條款為可轉讓)應按買方釐定於該等單位之間進行分配，惟購買價不得有任何折扣或扣減。

有關該物業之資料

該物業為一幅空置且未開發、稱號為「第30000號地塊」之地塊，位於美國夏威夷州歐胡島卡珀雷，面積為19.082英畝。該物業是從一幅約423.726英畝之更大地塊分割而成，為賣方於2016年收購作為其「卡珀雷西區」地區之一部分。

有關賣方之資料

賣方為一間美國特拉華州有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司，其主要從事房地產開發業務。

有關買方之資料

買方實體為一間根據美國夏威夷州法律組成之新成立有限合夥。買方實體乃專為買賣協議中擬進行之交易而設立。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) 買方之普通合夥人為AD WEST OAHU II LLC，為一間由美國夏威夷經理管理之有限責任公司，其最終委託人主要於美國夏威夷州從事住宅房地產發展業務，並在該領域擁有豐富經驗；
- (ii) AD WEST OAHU II LLC由ALAKA'I DEVELOPMENT II LLC管理，其亦為一間由美國夏威夷經理管理之有限責任公司，其最終委託人主要於美國夏威夷州從事住宅房地產發展業務，並在該領域擁有豐富經驗；
- (iii) ALAKA'I DEVELOPMENT II LLC由個別人士Jon Wallenstrom及Cayenne Pe'a管理；及
- (iv) 買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資、於美國從事房地產開發及於印尼從事能源電力行業發展，以及從事金融投資及其他業務。

考慮到海通按揭的要求及本公司目前的經營情況，董事認為出售事項屬必要及適當，以減少本集團的債務責任。

鑒於上述理由，董事認為買賣協議的條款(包括購買價)符合一般商業條款且屬公平合理，而且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

進行出售事項之財務影響

截至2020年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度，該物業並無應佔收入。截至2020年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度，該物業應佔淨虧損(稅前及稅後)分別約為223,000美元(相當於約港幣170萬元)及6,000美元(相當於約港幣47,000元)。

於2020年12月31日及2019年12月31日，該物業的未經審核賬面值分別約為1,660萬美元(相當於約港幣1.295億元)及約1,650萬美元(相當於約港幣1.287億元)。

於完成後，本集團預計將錄得出售事項未經審核收益(扣除稅項)約280萬美元(相當於約港幣2,180萬元)。出售事項的所得款項淨額將按照同意及寬限協議交付予海通。

上市規則涵義

由於出售事項適用之最高百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

釋義

除另有說明外，下列未有於本公告上文定義的詞彙具有以下涵義：

「接受通知」	指	買方於盡職審查截止前將向託管代理及賣方發出無條件接受該物業狀況之書面通知
「聯屬公司」	指	就賣方而言，指其至少50.1%的投票權及股權由中泛集團有限公司(一間香港公司)、中泛控股有限公司(一間百慕達公司)或中泛房地產開發第二有限公司(一間英屬維爾京群島公司)直接或間接擁有和控制並由其行使有效控制權的人士，而就買方而言，指控制買方、受買方控制或與買方受同一控制的人士

「Aina Nui」	指	Aina Nui Corporation，一間美國夏威夷公司，為賣方對該物業擁有權益的前身
「Aina Nui 契諾、條件及限制的批准」	指	Aina Nui 同意契諾、條件及限制的形式
「該等適用法律」	指	所有現在或未來可能適用於該物業、賣方或買方，以及適用於與該物業有關的任何佔有、開發、改進、營運、佔用、使用、享受及其他活動之美國聯邦、州及地方法律、法令、條例、規範、規則、規定、標準、指令、批准、許可及對通過、允許及所有立法、行政或司法命令、法令、要求、裁決或判決的詮釋和條件
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	Alaka'i Apartments II LP，一間根據美國夏威夷州法律組建的有限合夥企業
「營業日」	指	星期一至星期五，不包括法定假日或美國夏威夷州檀香山市郡的商業銀行須或獲授權關門之日
「契諾、條件及限制」	指	保護性契諾、條件和限制聲明；賣方要求在完成日期記錄對該物業的保留權利
「本公司」	指	中泛控股有限公司(股份代號：715)，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「完成」	指	完成買賣協議項下擬進行的所有交易，包括在土地法院妥為提交及記錄有限保證契據，以及根據買賣協議於完成時支付須向賣方支付的所有資金
「完成日期」	指	完成實際發生當日

「規劃許可署」	指	美國夏威夷州檀香山市郡規劃許可署
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售該物業
「盡職審查截止」	指	賣方向買方交付已簽立之同意及寬限協議當日起的第七十五(75)個曆日下午四時正(夏威夷時間)
「生效日期」	指	買賣協議日期
「託管代理」	指	Title Guaranty Escrow Services, Inc.，一間美國夏威夷公司
「政府機關」	指	任何政府或半官方實體，包括但不限於現在或以後根據該等適用法律或與之相關的規定具有司法管轄權、監督、政策制定、監管或執行權之任何部門、董事會、委員會、機關、機構、審議機構或其他組成部分或分部
「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
「土地法院」	指	美國夏威夷州土地法院助理司法常務官辦公室
「園林綠化合約」	指	賣方與在美國夏威夷州獲得許可的承包商訂立的合約，內容為在Kapolei Parkway的道路中間及路邊鋪設草毯，該改進工程包括：道路的中間應鋪有草毯，道路的中間及兩側應有行道樹，以及各物業的路邊應鋪設草坪，詳情見買賣協議

「園林綠化維護合約」	指	賣方將聘請園林綠化承包商來維護根據園林綠化合約鋪設的草毯的合約，從鋪設該等草毯之日開始，直至道路專屬於適當政府機關之日為止
「有限保證契據」	指	賣方將在完成時將該物業轉讓予買方的有限保證契據
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經延後完成日期」	指	生效日期第一個週年
「該人士」	指	任何個人、公司、合夥企業、有限責任公司、合營企業、協會、信託、非法人組織、政府機關或任何代理或其政治分支機構或任何其他實體
「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
「買賣協議」	指	日期為2021年12月21日(夏威夷時間)的買賣協議，由賣方及買方就買賣該物業及交通影響費抵免而訂立
「賣方」	指	泛海夏威夷度假社區有限公司*，一間於美國特拉華州之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股持有人
「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

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生

香港，2021年12月22日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：

韓曉生先生(主席)
劉洪偉先生(副主席)
劉冰先生
劉國升先生

非執行董事：

趙英偉先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
嚴法善先生
盧華基先生

除非另有指明，否則於本公告內美元兌港幣乃基於1.00美元兌港幣7.8007元的匯率換算，僅供說明之用。概不表示任何美元或港幣款項可以或應可以於有關日期按上述匯率或按任何其他匯率兌換。

* 僅供識別