
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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的股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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)

**關於出售夏威夷資產
之主要交易**

董事會函件載於本通函第6至20頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條以股東書面批准代替本公司股東大會予以批准。本通函寄發予股東僅供參考用途。

本通函以中英文編製。倘中英文文本有任何歧義，概以英文文本為準。

2022年4月28日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「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的書面通知
「聯屬公司」	指	就賣方而言，指其至少50.1%的投票權及股權由本公司（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
「Aina Nui 契諾、條件及限制的豁免」	指	豁免有關買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）中擬進行交易的契諾、條件及限制要求，其形式須經買方審閱和批准，而有關批准不得無理拒絕、附加條件或延遲
「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、享受及其他活動的美國聯邦、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	董事會
「營業日」	指	星期一至星期五，不包括法定假日或城市的商業銀行須或獲授權關門的日子

釋義

「買方」	指	Tower Kapolei MF Holdings, LLC，一間美國夏威夷有限責任公司
「買方條件」	指	為完成買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下擬進行的交易，買方有責任於完成日期或之前滿足(或豁免)的條件
「契諾、條件及 限制要求」	指	賣方記錄契諾、條件及限制的責任
「契諾、條件及限制」	指	保護性契諾、條件和限制聲明；賣方要求在出售該物業前記錄對該物業的保留權利
「城市」	指	美國夏威夷州檀香山市郡
「完成」	指	完成買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)於完成時須向賣方支付的所有資金
「完成日期」	指	完成實際發生當日
「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的有限責任公司，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的涵義
「代價」	指	買賣該物業的代價為92,920,000美元(相等於約港幣7.2702億元)
「控股股東」	指	泛海控股國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為本公司的控股股東

釋義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)出售該物業
「盡職審查截止」	指	於(a)賣方向買方交付已簽立的同意及寬限協議(定義見下文)當日起的第六十(60)個曆日之日;或(b)第一份修訂協議當日起計的第六十(60)個曆日之日(以較晚者為準)下午5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
「第一份修訂協議」	指	日期為2022年4月4日(夏威夷時間)的買賣協議的第一份修訂,由賣方與買方就修訂買賣協議的一條條款而訂立
「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、監管或執行權的任何部門、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,香港的法定貨幣
「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
「最後實際可行日期」	指	2022年4月25日,即本通函付印前就確認其所載若干資料的最後實際可行日期

釋義

「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
「重大損失」	指	在買方商業合理確定的情況下，合理估計成本或估價或影響該物業價值的損害或破壞超過1,000,000美元(相等於約港幣782萬元)
「泛海控股」	指	泛海控股股份有限公司(證券代碼：000046)，一家於中國成立的股份有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市，為間接控股股東
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	未經改良地塊，被劃定為「第18252號地塊」；「第18250-A號地塊」；「第18734號地塊」；「第30001號地塊」；「第30002號地塊」；「第30003號地塊」及「第30004號地塊」，位於美國夏威夷州檀香山市郡歐胡島愛娃區火奴魯里卡珀雷區
「買賣協議」	指	日期為2022年3月15日(夏威夷時間)的買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，由賣方及買方就買賣該物業而訂立
「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的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋義

「賣方條件」	指	為完成買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下擬進行的交易，賣方有責任於完成日期或之前滿足(或豁免)的條件
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該調查」	指	將由賣方交付予買方對該物業進行的當前ALTA/NSPS調查
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣

於本通函內美元兌港幣乃基於1.00美元兌港幣7.8242元的匯率換算，僅供說明之用。概不表示任何美元金額可實際兌換為港幣，或港幣金額可以上述匯率或按任何其他匯率實際兌換為美元。

* 僅供識別



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)

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

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

趙英偉先生

總辦事處及主要營業地點：

香港
花園道1號
中銀大廈64樓

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
嚴法善先生
盧華基先生

敬啟者：

關於出售夏威夷資產 之主要交易

緒言

茲提述本公司2022年3月16日的公告，內容關於買賣協議及其項下擬進行的交易。2022年3月15日(夏威夷時間)／2022年3月16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的該物業，代價為92,920,000美元(相等於約港幣7.2702億元)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)及其項下擬進行的交易詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)該物業的估值報告。

買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)

買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)的主要條款及條件概述如下：

買賣協議日期

2022年3月15日(夏威夷時間)／2022年3月16日(香港時間)(經日期為2022年4月4日(夏威夷時間)／2022年4月5日(香港時間)的第一份修訂協議作出修訂及補充)

訂約方

賣方：泛海夏威夷度假社區有限公司*

買方：Tower Kapolei MF Holdings, LLC.

將予出售的資產概要

房地產

買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下所涉及的房地產為該物業。被劃定為第30001、30002、30003及30004號地塊的物業部分為以前被劃定為第18733-B號地塊的較大土地法院地塊的一部分。截至最後實際可行日期，第30001、30002、30003及30004號地塊尚未獲土地法院批准自第18733-B號地塊分宗。當土地法院發出分宗該物業的命令以作記錄(賣方已向土地法院提出申請)並發佈反映相同內容的修訂所有權報告(「**最終土地法院分宗批准**」)後，於面積較大的地塊中分宗該物業第30001、30002、30003及30004號地塊的事宜將獲最終落實。買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)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宗批准(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。

代價

代價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愛娃區火奴魯里卡珀雷區(該物業的所在地)的住宅及商業發展、相關地區土地的市價及該物業的預期住宅及商業發展潛力後釐定，並依據以下的考慮。

由獨立估值師睿力評估諮詢有限公司於2022年2月28日對該物業進行評估的估值為1.12億美元(相等於約港幣8.7631億元)。估值報告載於本通函附錄二。該物業的購買價為9,292萬美元(相等於約港幣7.2702億元)，該價格為與在多個潛在買家中所選出的買方進行多次討論後而達致，原因是在該等潛在買家中，買方的建議代價金額為最高。由2021年8月至11月，多名對該物業有興趣之投資者與市場營銷代理Colliers International HI, LLC(「Colliers」)接洽。買方於2021年9月獲選出就買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)的詳細條款作進一步磋商。董事會經考慮(i)該物業仍需要龐大現場或場外的基礎建設及道路工程，而該等工程將需要大量時間且在開始開發之前將會產生巨大成本；及(ii)本集團現時面對的流動資金壓力，即票據持有人要求本集團即時結付票據或出售已抵押的該物業(有關詳情，請參閱本公司2019年11月6日之公告)後認為，估值與該物業協定價值之間的差額乃屬合理。因此，本公司認為，(i)較獨立估值師睿力評估諮詢有限公司評估的估值金額折讓約17%；及(ii)根據賣方與買方之間進行公平磋商後而達致的代價9,292萬美元(相等於約港幣7.2702億元)乃屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，原因為根據買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)出售該物業後可取得現金流量及減低本集團的債務均對本集團有利。

董事會函件

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1,000,000美元(相等於約港幣782萬元)；
- (b) 買方應在不遲於買方交付買方的接受通知後兩(2)個營業日向託管代理存放額外金額2,000,000美元(相等於約港幣1,565萬元)。除非買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)中另有明確規定，於買方向賣方及託管代理交付買方的接受通知後，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。按金之應計利息將於完成時作為代價的一部分歸買方所有，或於完成並未落實且買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)已予終止時作為構成按金的一部分並支付予有權獲得按金的任何人士；及
- (c) 買方應在不少於完成前兩(2)個營業日以即時可動用的資金向託管代理存放代價餘額。

於最後實際可行日期，買方已根據上文第(a)段向託管代理存放金額1,000,000美元(相等於約港幣782萬元)。於完成日期或之前，賣方應支付結欠買方房地產經紀Tower Commercial, LLC的佣金總額的百分之一(1%)，該金額須自代價扣除。

賣方出售選擇權

若該物業或其任何部分於完成前因洪水或其他事故而被毀壞或損壞，賣方應立即通知買方。倘出現重大損失，買方可選擇於有關譴責、銷毀或損壞當日起計十五(15)天內(但不遲於緊接完成前)向賣方發出書面通知以終止買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)。倘毀壞或損壞並未導致重大損失，儘管存在有關毀壞或損壞，賣方及買方亦應完成買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下擬進行的交易。

董事會函件

若在買方商業合理確定的情況下，合理估計成本或估價或影響該物業價值的重大損失高達5,000,000美元（相等於約港幣3,912萬元），賣方有權選擇將代價下調相當於所述的該物業損壞、毀壞或影響價值成本或價值的一半金額（「賣方出售選擇權」）。倘賣方行使賣方出售選擇權，買方無權終止買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充），而訂約方應落實完成。

若買方選擇終止本節「賣方出售選擇權」所載的買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充），則應退還按金予買方（連同應計利息，如有），而買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）在訂約方並無進一步行動的情況下將告失效及無效，除買賣協議另有規定外，訂約方均不享有買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）項下的任何進一步權利或義務。

盡職審查

誠如先前根據買賣協議及於訂立第一份修訂協議之前所協定，自賣方向買方交付(i)該調查；(ii)最終土地法院分宗批准；及(iii)已簽立的同意及寬限協議（定義見下文）中最後一份文件當日起計，買方將有三十(30)個曆日的期限進行買方認為屬必要或適當的盡職調查（受買賣協議所載的條款及條件約束）。

根據第一份修訂協議，買方進行盡職調查的期限（「盡職審查期間」）經已修改，故此盡職審查期間自2022年3月16日起及至(a)賣方向買方交付已簽立的同意及寬限協議（定義見下文）當日起的第六十(60)個曆日之日；或(b)第一份修訂協議當日起的第六十(60)個曆日之日（兩者中以較晚者為準）屆滿。

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（經第一份修訂協議作出修訂及補充），並將根據買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）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的股份有限公司）（「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日的若干物業按揭、擔保協議及固定附著物項下的按揭人。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的物業。

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」）獲得賣方、海通及託管代理就訂立該物業的海通抵押協議（「同意及寬限協議」）。倘賣方已盡商業上合理的努力後無法於海通同意截止日期前獲得同意及寬限協議，買方有權將海通同意截止日期額外延長兩(2)次三十(30)天期限，以使賣方有更多時間透過商業上合理的努力獲得同意及寬限協議（各「延長期限」）。倘賣方無法於海通同意截止日期或之前獲得同意及寬限協議，由於同樣可以延期，則於目前延長期限屆滿時，買方及賣方應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（經第一份修訂協議作出修訂及補充）。倘買方或賣方選擇終止買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充），買方將根據買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）收取退回按金（包括所有應計利息），而賣方及買方於買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）項下概不負有任何進一步權利或義務，惟有關於買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）終止後繼續明確生效的條文除外。

董事會函件

不論買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)的任何其他規定,支付代價、發佈及/或記錄買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載的若干文件以及解除海通按揭須按同意及寬限協議的條款進行。

同意及寬限協議於2022年4月6日簽立。

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:

買方完成條件:

- a. 賣方及買方應已收到海通、賣方及託管代理妥為簽立的同意及寬限協議。
- b. (i)已自Aina Nui處收到Aina Nui契諾、條件及限制的豁免,或(ii)倘Aina Nui拒絕同意交付Aina Nui契諾、條件及限制的豁免,(A)買方與賣方應已就契諾、條件及限制之形式達成共識,(B)賣方亦應已收到Aina Nui契諾、條件及限制的批准,及(C)賣方應須已簽署並交付契諾、條件及限制。
- c. 賣方應已收到最終土地法院分宗批准。
- d. 買方及賣方應已協定賣方維護結束日期(定義見下文)。
- e. 賣方應已將賣方須交付的買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下所有物品交付予託管代理。
- f. Title Guaranty of Hawaii, LLC於完成時應已向買方交付具約束力的承諾書,以出具代價金額的業權保單(擔保買方對該物業之業權),並包含買方在盡職調查期間合理要求的有關背書。
- g. 買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載賣方的所有聲明及保證於完成日期應均屬真實準確。
- h. 賣方於完成日期應已履行及注意買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載所有賣方須履行及注意的契諾及協議。

董事會函件

- i. 應概無會影響該物業的重大不利變動。

買方同意盡商業上合理的努力達成買方條件。買方條件僅可由買方豁免。

賣方完成條件：

- a. 賣方及買方應已收到海通、賣方及託管代理妥為簽立的同意及寬限協議。
- b. (i) 已自 Aina Nui 處收到 Aina Nui 契諾、條件及限制的豁免，或 (ii) 倘 Aina Nui 拒絕同意交付 Aina Nui 契諾、條件及限制的豁免，(A) 買方與賣方應已就契諾、條件及限制之形式達成共識，(B) 賣方亦應已收到 Aina Nui 契諾、條件及限制的批准，及 (C) 買方應須已簽署並交付契諾、條件及限制。
- c. 賣方應已收到最終土地法院分宗批准。
- d. 買方及賣方應已協定賣方維護結束日期(定義見下文)。
- e. 託管代理應持有代價。
- f. 買方應已將買方須交付予託管代理的買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載所有物品交付予託管代理。
- g. 買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載買方之所有聲明及保證於完成日期應均屬真實準確。
- h. 買方於完成日期應已交付代價，並履行及注意買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載所有買方須履行及注意的契諾及協議。
- i. 賣方應已獲得落實完成所需之所有同意及批准，包括但不限於(i)買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)及其項下擬進行的交易已獲股東批准；及(ii)已取得聯交所、香港證券及期貨事務監察委員會以及香港或其他地方的任何相關政府或監管機構就訂立、執行、交付及履行買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)及其項下擬進行的交易的所有必要同意(如需要)。

董事會函件

賣方同意盡商業上合理的努力達成賣方條件。賣方條件僅可由賣方豁免(上文第(i)段的條件除外)。

除賣方條件第(i)段外，若買方或賣方的任何上述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的其他時間範圍內獲另一方達成或豁免，條件對其有利的一方可以：**(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，從而豁免未獲達成的條件；或**(c)**終止買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，在此情況下，按金及其任何應計利息應退還予買方，除非僅因買方違約事件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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下的補救措施，包括保留按金連同其任何應計利息的權利。

倘上述第(i)段中包含的任何賣方條件在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的其他時間範圍內未得到滿足，賣方應向買方發出書面通知，描述尚未滿足的一個或多個條件，而賣方應通過向買方提供書面通知終止買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，在這種情況下**(i)**按金及由此產生的任何利息應退還予買方，及**(ii)**賣方應就買方記錄在案的與買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)相關的自付費用(包括律師費)向買方報銷，最高為200,000美元(相等於約港幣156萬元)，並應以已付發票證明；若因買方違約事件而賣方僅未能滿足上述第(i)段中的賣方條件，賣方則應因有關違約而享有買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下的補救措施，包括保留按金連同其任何應計利息的權利。

違約事件

若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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，惟須受任何買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)所載的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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)項下擬進行的交易，則賣方有權獲得與按金等額的損害賠償及任何應計利息(統稱「賠償金額」)。若買方未能根據買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)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的金額，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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)將不得終止，且任何一方均無權終止買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，惟(b)各訂約方應獲得因該違約而致使其可能獲得所有其他在法律及衡平法上的補救措施(包括追討賠償及起訴強制履約的權利)。

完成

待上述完成的所有條件獲達成(或豁免)後，完成須於買方交付接受通知後十五(15)日當日進行，惟(a)訂約方可透過相互書面協定選擇提早進行完成；及(b)任何一方均可通過向另一方發出書面通知單方面將完成日期延長至買方交付接受通知後三十(30)個曆日當日。倘任何完成的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(倘彼等並無違反買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充))均有權通過向另一方遞交書面通知終止買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)，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(經第一份修訂協議作出修訂及補充)終止後明確維持有效的條文則除外。賣方及買方可各自根據買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)的條款選擇將完成日期延長至經延後完成日期之後。

董事會函件

倘完成發生，賣方明確保留權利(由賣方自行承擔成本及費用)(i)進入第30004號地塊，以安裝及進行園林綠化維護改進工程(「園林綠化」)；(ii)進入第30004號地塊，以進行若干公用設施改進工程(「公用設施改進」)；及(iii)在賣方認為合理必要的情況下，向與園林綠化及公用設施改進有關的公用事業部門或其他人士提供與園林綠化及公用設施改進有關的契約或授予地役權或進入權。賣方須全權負責維護園林綠化，直至(以較早者為準)：(i)第30004號地塊專門用於城市事宜之時；或(ii)賣方與買方共同協定的日期，訂約雙方須在盡職審查截止之前確定該日期(「賣方維護結束日期」)。倘第30004號地塊在賣方維護結束日期之前並未專門用於城市事宜，買方確認並同意此後買方將自行承擔成本及費用，負責將園林綠化維持在用於城市事宜的可接受標準，直至第30004號地塊專門用於城市事宜之時。買方確認並同意，在完成園林綠化後，買方將自行承擔成本及費用，將第30004號地塊專用於城市事宜。

有關該物業的資料

該物業由位於美國夏威夷州歐胡島卡珀雷、稱號為「第18252號地塊」；「第18250-A號地塊」；「第18734號地塊」；「第30001號地塊」；「第30002號地塊」；「第30003號地塊」及「第30004號地塊」的未開發地塊組成，總面積約為486.4英畝。

有關本集團的資料

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。

有關賣方的資料

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，主要從事房地產開發業務。

有關買方的資料

買方實體是根據美國夏威夷州法律註冊成立的新組建有限責任公司。買方實體是專門為買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）中擬進行的交易而創建。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期：

- (i) 買方為由經理管理的有限公司。其由 Tower Development, Inc. 及 TDI Partners, LLC 擁有，而 Tower Development, Inc. 及 TDI Partners, LLC 則由 Edward Bushor 及 Stuart Miller 擁有；
- (ii) 買方的經理為 Tower Development, Inc.（一間美國夏威夷公司）；
- (iii) 上述經理 Tower Development, Inc. 的總監為：Edward Bushor（執行總裁兼董事）；Stuart Miller（總裁兼董事）；Noel Ross（副總裁）；及 Lynn Bushor（財務主管）；
- (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的第三方；及
- (v) 上文(ii)提及的買方經理和上文(iii)提及的經理的執行總裁兼董事 Edward Bushor 在美國夏威夷州主要從事住宅房地產開發的業務，經驗豐富。

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。

經考慮出售事項將(i)為本集團提供現金流入以償還本集團債務；(ii)變現未能產生即時收入的資產；及(iii)減輕本集團未來財務成本負擔，董事認為出售事項屬必要及適當，乃本集團清償尚未償還債務且減少經常性財務成本的良機。

鑒於上述理由，董事認為買賣協議（經第一份修訂協議作出修訂及補充）的條款（包括代價）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。

所得款項用途

出售事項的所得款項淨額將為約8,900萬美元(相等於約港幣6.964億元)，是從所得款項總額9,290萬美元(相等於約港幣7.269億元)中扣除與出售事項有關的直接成本387萬美元(相等於約港幣3,028萬元)後而得出。金額為約8,900萬美元(相等於約港幣6.964億元)所得款項淨額，當中將用於償付有關夏威夷土地(包括卡珀雷、科琳娜一號及科琳娜二號地)的欠繳物業稅為合共約1,000萬美元(相等於約港幣7,820萬元)，約400萬美元(相等於約港幣3,130萬元)將保留用作償還夏威夷公司當地賬簿中的其他應計負債，而餘下7,500萬美元(相等於約港幣5.868億元)將用作償還根據已簽訂之同意及寬限協議結欠海通的債務。

進行出售事項之財務影響

截至2021年12月31日及2020年12月31日止兩個財政年度，該物業概無應佔收入。截至2021年12月31日及2020年12月31日止兩個財政年度，該物業應佔淨虧損(除稅前及除稅後)分別約為237,000美元(相等於約港幣185萬元)及1,520,000美元(相等於約港幣1,189萬元)。

於2021年12月31日，該物業經審核賬面值(經減值撥備約港幣1.6658億元後)為約港幣7.246億元。於2020年12月31日，該物業經審核賬面值為1.132億美元(相等於約港幣8.8570億元)。

於出售事項完成後，本集團的債務將減少7,500萬美元(相等於約港幣5.868億元)。於2022年2月28日的債務為港幣144.812億元，而於出售事項完成後的債務將減少港幣5.868億元至港幣138.944億元。餘下債務將按以下方式償付：(i)來自其他出售若干不會立即產生收入或處於初步規劃階段的資產(如紐約項目、科琳娜一號項目及科琳娜二號項目)的所得款項；(ii)就該等已違約或將於2021年12月31日後十二個月內到期的貸款而言，本集團正持續及一直積極說服貸款人就本集團的現有未償還借款及利息進行債務重組，包括修改原融資協議的若干主要條款及條件，如延長本集團現有借款的本金及利息支付時間表；及(iii)本集團正繼續向銀行、獨立金融機構及其他交易方尋求額外銀行及其他借款，以為償付其現有財務責任提供資金。

盈利

根據本集團於2021年12月31日的經審核財務報表，該物業經減值後的經審核賬面值約為港幣7.246億元。估計基於代價9,292萬美元(相等於約港幣7.2702億元)，本集團預期將錄得來自出售事項的虧損約為港幣2,786萬元(經計及相關交易成本總額為387萬美元(相等於約港幣3,028萬元)後)。相關交易成本主要包括銷售代理佣金、轉讓稅、託管費用及與出售事項有關的應計法律及專業費用。然而，將於截至2022年12月31日止年度記錄的出售事項實際虧損可能有所不同，並須待核數師審閱及確認。根據同意及寬限協議，出售事項所得款項淨額將會交付予海通。

資產及負債

由於出售事項，本集團之綜合發展中物業將會減少約港幣7.246億元。在悉數收取代價以及經計及悉數償付交易成本港幣3,028萬元及餘下結餘以償還本集團的債務後，本集團的計息借款將減少約港幣5.868億元、本集團應計負債將減少港幣1.095億元、本集團的現金將增加港幣44萬元及本集團的綜合淨資產將減少約港幣2,786萬元。上述計算僅屬估計，以供說明用途，並須經本公司核數師進一步審核。

上市規則涵義

由於出售事項相關的一項或多項適用的百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已接獲控股股東發出有關出售事項的書面批准，而該控股股東持有本公司全部已發行股份約70.28%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司毋須就批准出售事項召開股東大會。

董事會函件

推薦建議

董事認為，買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，儘管本公司將不會召開股東大會，倘本公司就批准出售事項召開股東大會，董事建議股東投票贊成普通決議案以批准買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)及其項下擬進行之交易。

其他資料

閣下亦請留意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生
謹啟

2022年4月28日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2021年12月31日止三個年度財務資料分別披露於以下文件，有關文件刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.oceanwide.hk)：

- (i) 本公司截至2019年12月31日止年度的年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801660_c.pdf
- (ii) 本公司截至2020年12月31日止年度的年報
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042602021_c.pdf
- (iii) 本公司截至2021年12月31日止年度的全年業績公告
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0329/2022032902945_c.pdf

2. 債項聲明

債項

於2022年2月28日(即確定有關本債項聲明資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償債項總額約為港幣144.812億元，包括：

- i. 來自第三方的其他貸款港幣46.9447億元，由本集團的若干物業、廠房及設備、發展中物業及投資物業作擔保及抵押；
- ii. 無擔保及無抵押的來自同系附屬公司的其他貸款港幣4.7994億元；
- iii. 應付一間中間控股公司及關聯方款項(無擔保及無抵押)，分別為港幣86.335億元及港幣2,434萬元；
- iv. 無擔保及無抵押的可換股票據負債港幣5.639億元；及
- v. 與本集團作為承租人租賃物業的租賃負債港幣8,505萬元。

於2022年2月28日，本集團為借款作抵押的資產賬面值約為港幣179.3625億元。

或有負債

2020年3月5日(洛杉磯(「洛杉磯」)時間)，本公司與本集團在美國洛杉磯的房地產開發項目(「洛杉磯項目」)的總承包商(「總承包商」)訂立母公司擔保(「母公司擔保」)，以(其中包括)就泛海廣場有限公司*(「泛海廣場」，本公司的全資附屬公司)須向總承包商履行的付款責任提供擔保。母公司擔保規定，倘泛海廣場並無履行此項責任：(i) 總承包商可依照美國仲裁協會的「快速通道」規則(Fast track Rules) 強制本公司在洛杉磯就此事宜進行仲裁，(ii) 本公司豁免所有抗辯；及(iii) 仲裁人將僅就泛海廣場是否已履行此項責任作出裁決。泛海廣場並無完全履行此項責任，尚欠餘額38,440,000 美元(相等於約港幣3.008 億元)。

2021年6月24日(洛杉磯時間)，本公司接獲美國加利福尼亞中區聯邦地區法院的判決，確認本公司須向總承包商支付總金額4,270 萬美元(相等於約港幣3.341 億元)(包括判決前利息及仲裁費用)的裁決。

此外，2022年2月28日營業時間結束時，本集團與其承包商(包括總承包商)存在有關洛杉磯項目的糾紛。上述糾紛的相應潛在最高訴訟責任將為約2.1928 億美元(相等於約港幣17.1569 億元)。於2022年2月28日，根據最佳估計，已就洛杉磯項目的開支及留置權事項合共計提約港幣12.5221 億元。

除上文所披露者及集團內公司間的負債及一般業務營運所產生的應付款項外，本集團於2022年2月28日(即本通函付印前就確認本集團債項的最後實際可行日期)營業時間結束時並無任何已發行在外，或為法定或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、借貸資本、其他借貸或屬於借貸性質之債項(包括銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸，或其他類似債項)，或重大租購承擔、租賃承擔、按揭及押記、未償還之重大或然負債及擔保。

董事確認，自本通函付印前就確認本集團債項的最後實際可行日期起，本集團的債務或或有負債並無任何重大變動。

3. 營運資金

2022年2月28日，本集團的發展中物業為約港幣123.1253億元，分類為流動資產，預計一年後落成及收回。於2022年2月28日，倘撇除該等性質屬非流動的發展中物業，則本集團的流動負債將較其流動資產超出約港幣80.9481億元。此外，本集團的美國房地產開發業務及印尼能源電力發展業務屬資本密集性質，在可預見將來為該等業務的持續發展融資將需要大量資本。於2022年2月28日，本集團的已訂約但未撥備的資本承擔為約港幣14.848億元。

2022年2月28日，本集團的債項(包括借款及租賃負債)分別為約港幣57.3831億元及港幣4,110萬元，該等債項將自2022年2月28日起計十二個月內到期。在本集團的借款中，於2022年2月28日，由於發生遲繳或逾期支付貸款本金及利息的違約事件或與其他借款的交叉違約事件，本集團拖欠本金金額約港幣47.1418億元的借款，而有關拖欠款項在貸款方要求時須立即償還。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。有鑑於此，於評估本集團於本通函日期起計未來12個月是否具備足夠財務資源用作持續經營時，董事已審慎考慮未來流動性、本集團就美國和印尼項目作出的承擔、本集團的表現以及可用融資來源。

鑒於上述情況，除出售事項外，董事已採取以下措施及行動：

- (i) 2022年2月28日，本公司的中間控股公司中泛集團有限公司(「中泛集團」)向本集團提供約港幣86.335億元的無抵押計息貸款，貸款到期日為2023年12月31日。中泛集團同意於2023年12月31日到期日之前不會要求償還任何尚欠貸款。此外，於2022年2月28日，中泛集團亦同意向本集團提供可用未提取融資約港幣38.619億元(統稱「中泛集團財務融資」)；

- (ii) 2022年3月22日，本集團就間接控股股東泛海控股向本公司提供的財務支援取得承諾函，據此，泛海控股同意向本集團提供充足資金，以令本集團能履行自綜合財務報表日期起計未來12個月內到期的所有財務責任（「**財務支援**」）；及
- (iii) 2021年12月22日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與Alaka' i Apartments II LP（「**Alaka' i Apartments**」）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而Alaka' i Apartments有條件同意購買位於美國夏威夷州的物業，連同交通影響費抵免的總代價約為2,329萬美元（相等於約港幣1.8223億元）（「**項目出售事項**」），有關詳情載於本公司2021年12月22日的公告。

此外，董事亦已實施或正在實施多項減輕流動資金壓力的其他措施及計劃，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正考慮進行其他出售事項，以出售若干不會立即產生收入或處於初步規劃階段的資產，以減少本集團的整體債務，從而減少本集團的經常性融資成本及營運資金負擔（「**其他出售計劃**」）；
- (ii) 本集團現正接洽潛在投資者以提供項目融資或進行共同發展計劃（「**洛杉磯項目融資計劃**」），以就洛杉磯項目竣工提供融資及清償洛杉磯項目債權人的所有現有債務；
- (iii) 就該等已違約或將於2022年2月28日起計12個月內到期的貸款而言，本集團一直積極說服貸款人就本集團的現有未償還借款（包括利息）進行債務重組，以修改原融資協議的若干主要條款及條件，如延長本集團現有借款本金及利息支付時間表（「**債務重組計劃**」）；及
- (iv) 連同中泛集團財務融資、財務支援、洛杉磯項目融資計劃及債務重組計劃，本集團正繼續向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，以為償付其現有財務責任、承諾及未來營運及資本開支提供資金，及為本集團的營運維持充足現金流（統稱「**融資計劃**」）。

董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流預測。現金流預測涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月的期間。董事認為，經計及上述行動、計劃及措施後，本集團將有充足營運資金為其營運撥付資金及應付其於自本通函日期起計十二個月內到期的財務責任及承擔。

股東務請注意，上述有關本集團營運資金充足的聲明是否有效，將取決於本集團已經或正在採取的計劃及措施的成果，而其受到多項不明朗因素所規限，包括：

- (i) 根據本集團預期的條款及條件、金額及時間，成功完成出售事項及項目出售事項；
- (ii) 成功執行及完成其他出售計劃，以減少本集團的整體債務，從而減少本集團的經常性融資成本及營運資金負擔；
- (iii) 成功執行及完成融資計劃，以於需要時再融資及／或重續現有借款及／或取得新及額外資金來源；及
- (iv) 本集團成功產生營運現金流及取得額外融資來源（上述者除外），以為償還其現有財務責任、承擔及未來營運及資本開支撥付資金，以及為本集團營運維持充足現金流。

倘本集團未能成功實施上述計劃及措施，則本集團未必會有充足營運資金應付其自本通函日期起計未來12個月內的需求。

4. 重大不利變動

2022年2月14日，中國上海物業抵押貸款的貸款人已發出函件，要求就債務違約作出償還，並且已就本公司直接全資附屬公司中泛置業控股有限公司（「中泛置業控股」，其間接持有於截至2021年12月31日止年度為本集團貢獻逾90%收益的上海物業）的已發行股份委任共同及個別接管人。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月15日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事已確認，本集團的財務或營業狀況自2021年12月31日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來概無任何重大不利變動。

5. 財政及經營前景

誠如本通函所披露，本集團將動用出售事項所得款項以(其中包括)償還其未償還債務。經考慮出售事項將為本集團提供現金流入以償還本集團債務、變現不會立即產生收入的資產及減輕本集團未來的融資成本負擔，董事認為出售事項為本集團結清其未償還債務的良機，並可降低經常性融資成本。

自2021年以來，中國房地產開發商一直受到中央政府「房住不炒」指導方針的嚴格監管，在房地產相關債券受到壓制的同時，低信用等級的開發商發行債券更變得困難，觸發多家房地產開發商違約事件增加，其中包括本公司中間控股公司泛海控股。由於金融機構對房地產開發商提供再融資持謹慎態度，本集團面臨流動性壓力。

鑑於發生遲繳或逾期支付貸款本金及利息的違約事件：(i) 2021年7月27日，若干票據的擔保代理人已就本公司的直接全資附屬公司中泛房地產開發控股有限公司委任共同及個別接管人；及(ii) 2022年2月14日，一筆貸款的貸款人已就本公司的直接全資附屬公司中泛置業控股委任共同及個別接管人。

預計香港、中國及美國的整體營商環境於短期內仍面臨挑戰。由於新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒**」)的高度可傳播變種病毒Omicron已經廣泛傳播，故無法預測新疫情發展，令經濟及社區復甦受到進一步阻礙。新型冠狀病毒疫情爆發對經濟造成不利影響，加上本集團目前面臨流動資金問題，預計將繼續對本集團的業務造成壓力。在如此動蕩的時期，本集團必須保持審慎以管理其業務及策略，主要目的是出售尚處於初步階段且不會為本集團帶來即時收入的資產，從而減輕本集團的債務及未來融資成本負擔。

鑑於與美國項目相關的資本成本及所面臨的減值風險增加，本集團決定出售若干不會產生即時收入或處於初步規劃階段的資產，以減少本集團的整體債務，從而減少本集團經常性融資成本及營運資金負擔，因此可將更多財政資源分配予已經開始動工且預計完成日期較近的項目。

誠如本公司2021年12月22日的公告所披露，本集團與獨立第三方Alaka'i Apartments訂立買賣協議，以出售一項位於美國夏威夷州的物業，連同交通影響費抵免的總代價為23,286,048美元(相等於約港幣1.822億元)。出售完成後，本集團的債務責任預計將會減少。

儘管於2021年12月22日及2022年3月16日就本通函中關於出售該物業的公告出售夏威夷土地，但本集團目前仍然保留其四個板塊：於中國從事物業投資、於美國從事房地產開發、於印尼從事能源電力行業發展，以及財務投資及其他。

就房地產開發板塊而言，本集團仍擁有洛杉磯項目、紐約項目及兩個夏威夷土地項目。於2021年12月31日，洛杉磯項目的在建物業及投資物業佔本集團總資產約47%。考慮到紐約項目及其餘兩個夏威夷土地項目的土地處於閒置狀態，尚未開工建設且土地亦不會立即產生收入，管理層計劃出售該等地塊以償還本集團的債務，從而降低本集團的經常性融資成本及營運資金負擔。該項目已進行市場推廣，計劃於2022年完成出售。誠如本公司日期為2022年3月29日的業績公告所披露，洛杉磯項目已於2014年下半年開工建設。現階段，該項目的所有主體結構工程封頂及主體外牆幕牆工程已經完成；機電工程目前已完成超過85%；2、3號樓室內隔牆部分已完成超過60%。然而，該項目自2020年10月開始暫停建設。

本集團已接獲來自潛在投資者的多份意向書及建議，包括洛杉磯項目的融資、聯合開發及出售。本集團正在仔細研究合作方案並評估該等建議的回報。

本集團將繼續理順發展，全力有效推進融資，及引進戰略投資者完成該項目。

截至2021年12月31日止年度，物業投資板塊透過其位於中國上海的兩幢辦公室及商用物業於年內繼續帶來穩定的租金收益和利潤，該物業為物業投資板塊的唯一物業。然而，於2022年2月，上海物業抵押貸款的貸款方因債務違約而發出信函執行抵押物，中泛置業控股已被接管。本集團一直積極與貸款人商討更新的還款計劃，並尋求融資公司為現有貸款再融資，以繼續進行物業投資業務。

能源板塊方面，本集團現正積極接洽潛在投資者，以重新啟動建設，為項目完成融資並償還項目債權人的所有當前債務，或供潛在投資者收購項目。

本集團將繼續通過財務投資及其他板塊獲得融資，並將作為支持本集團營運的公司辦事處。

變種新冠病毒 Omicron 廣泛傳播加上本集團的資金問題令本集團遇到前所未有的巨大困難，展望未來，在局勢多變和經濟不確定的情況下，經濟復甦仍將充滿挑戰。在經濟重啟步伐不明朗及房地產開發行業強監管的情況下，本集團資金流問題難免於 2022 年持續。面對挑戰，本集團將繼續處置不會產生即時收益或處於初步規劃階段的資產，以減少整體負債，從而減輕經常性財務成本及營運資金負擔。此外，對於現有未償還的借款，本集團一直在積極與貸款方商議債務重組，包括簽署補充協議以修改原始融資協議的若干主要條款和條件，例如延長本金和利息支付時間表。本集團亦將積極向銀行、獨立金融機構及其他交易對手尋求額外銀行及其他借款，以支付其現有財務責任、承諾及未來營運及資本開支，並為本集團維持充足現金流。雖然本集團將出售不會立即產生收入的資產，本集團仍會繼續維持現有未被出售或被接管的業務並騰出資源以發展接近完成的洛杉磯項目，並將繼續做好精簡經營、全力推進融資、引進戰略投資者、資產處置、優化管控等一系列工作。本集團亦將繼續齊心協力、克難攻堅，頂住巨大壓力，克服種種困難，堅定不移加快資產處理，並引進戰略投資者，在逐步解決矛盾和問題過程中開闢發展新境界。本集團相信，只要通過解決系統性問題，就可以戰勝當前困難，為未來打好基礎。

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2022年2月28日之估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港上環永樂街93-103號403室

網址: www.mpval.com

敬啟者：

指示

吾等遵照中泛控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對貴集團所持位於美利堅合眾國（「美國」）夏威夷州檀香山市縣愛娃區火奴魯里卡珀雷區地塊18734、18250-A、18252及部分18733-B（即地塊30001、30002、30003及30004）的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2022年2月28日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行，市值定義為「經適當市場營銷後，自願買方及自願賣方各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中於估值日期交換資產或負債之估計金額」。

估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有註明外，吾等假設該等物業各自的業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、附加產權負擔、按揭或以其他方式處置該等物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府補額外地價。

除本報告另有說明外，吾等假設有關於物業為空置。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以自任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必要執照、同意書或其他法定或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除本報告另有說明外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業於估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按該等物業的指定用途進行估值，並知悉該等物業將用作該等用途（下文稱為「**持續用途**」）。

於對物業權益進行估值時，吾等已以市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於比較有關銷售及物業時，已考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

鑑於物業為地塊且市面上具有充足交易／叫價資料，因此市場法為最適合的估值方法。

另一方面，鑑於物業並無產生租金收入，因此收益法於此情況下並不適合。此外，鑑於物業為地塊，一般而言成本法並不適合用於地塊估值。

業權調查

吾等已獲提供物業權益業權的相關文件副本。於可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地勘察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。實地視察由區永源（睿力評估諮詢有限公司董事總經理）於2019年12月12日至14日進行，而Greivis Sze（睿力評估諮詢有限公司助理總監）於2022年3月18日對該物業進行直播。然而，吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

資料來源

除另有註明外，吾等於頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示的面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

限制條件

本報告內容凡摘錄及翻譯自相關中文文件者，倘用語有歧義，概以文件正本為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以美元（「美元」）計值。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

中泛控股有限公司

香港花園道1號

中銀大廈64樓

董事會 台照

代表

睿力評估諮詢有限公司

註冊專業測量師(產業測量)

董事總經理

區永源

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

謹啟

2022年4月28日

附註：區永源先生香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

貴集團將予出售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2022年 2月28日 現況下之市值 美元
美利堅合眾國夏威夷州檀香山市縣愛娃區火奴魯里卡珀雷區地塊18734、18250-A、18252及部分18733-B(即地塊30001、30002、30003及30004)	<p>物業由總佔地面積約486.40畝(約21,187,627平方呎)的三幅地塊組成。</p> <p>該物業處於多用途(包括住宅、商業及保育)規劃區域。</p> <p>該物業位於檀香山市縣卡珀雷區，鄰近Target購物中心及Ko Olina高爾夫俱樂部，距離卡拉埃洛亞機場(JRF)約7公里。</p> <p>該物業以完全所有權方式持有。</p>	誠如 貴集團所告知，截至估值日期，該物業為空置地方用作未來開發。	112,000,000 (全部權益歸 貴集團所有： 112,000,000)

附註：

- i. 該等地塊之擁有人為泛海夏威夷度假社區有限公司(Oceanwide Resort Community HI LLC)。
- ii. 根據 貴集團所提供之資料， 貴公司現時並無任何有關該物業之經批准建築規劃，亦無獲授發展之規劃同意。
- iii. 於吾等進行估值時，吾等乃參照相關及鄰近發展的可資比較土地之部分交易價格／叫價參考。吾等已採納介乎每平方呎3美元至6美元(住宅及保育用途)及每平方呎21美元至26美元(商業用途)之單位價格。吾等假設的單位價格與上述價格參考一致。於達致主要假設時，已考慮對該等價格參考的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、位置及大小等因素。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則作出的資料，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜而導致本通函所載任何聲明或本通函具誤導性。

2. 權益披露

2.1. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條例所指的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	估本公司 股權的概約 百分比(%)
劉紀鵬	實益擁有人	個人權益	9,212,000	0.05

於本公司相聯法團股份的好倉

於泛海控股的好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持泛海控股的普通股數目	佔泛海控股股權的概約百分比(%)
韓曉生	實益擁有人	個人權益	3,500,000	0.06
劉洪偉	實益擁有人	個人權益	30,000	0.0005
劉冰	實益擁有人	個人權益	90,000	0.001
劉國升	實益擁有人	個人權益	400,000	0.007
趙英偉	實益擁有人	個人權益	200,000	0.003

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須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的任何權益或淡倉或已列入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為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分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

2.2. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，除上文所披露的董事及本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有須列入按證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

於股份或相關股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 股權的概約 百分比(%)
盧志強	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註1)	74.94
通海控股有限公司	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註2)	74.94
泛海集團有限公司	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註3)	74.94
中國泛海控股集團有限公司	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註4)	74.94
泛海控股	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註5)	74.94
中泛集團	受控制公司的權益	12,097,721,178 (附註5)	74.94
泛海控股國際有限公司	實益擁有人	11,346,221,178 (附註5)	70.28
海通證券股份有限公司	受控制公司的權益	9,725,142,183 (附註6)	60.24
海通國際控股有限公司	受控制公司的權益	9,725,142,183 (附註7)	60.24
海通國際證券集團有限公司	受控制公司的權益	9,725,142,183 (附註8)	60.24
Haitong International Financial Products (Singapore) Pte. Ltd.	持有股份的保證權益	9,001,903,108 (附註8)	55.76

附註：

- (1) 盧志強先生持有通海控股有限公司股東大會上超過三分之一的投票權。根據證券及期貨條例，盧志強先生被視為於通海控股有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (2) 通海控股有限公司持有泛海集團有限公司100%股權。根據證券及期貨條例，通海控股有限公司被視為於泛海集團有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (3) 泛海集團有限公司持有中國泛海控股集團有限公司98%股權。根據證券及期貨條例，泛海集團有限公司被視為於中國泛海控股集團有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (4) 中國泛海控股集團有限公司直接持有泛海控股62.83%股權。根據證券及期貨條例，中國泛海控股集團有限公司被視為於泛海控股擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (5) 泛海控股國際有限公司及泛海控股國際金融有限公司為中泛集團的全資附屬公司，而中泛集團乃泛海控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，中泛集團及泛海控股被視為合共擁有12,097,721,178股股份的權益，包括：(i)泛海控股國際有限公司持有的11,346,221,178股股份；及(ii)泛海控股國際金融有限公司持有的751,500,000股股份。泛海控股國際有限公司及泛海控股國際金融有限公司就一項貸款融資分別抵押8,250,403,108股股份及751,500,000股股份予Haitong International Financial Products (Singapore) Pte. Ltd.。泛海控股國際有限公司亦抵押3,095,818,070股股份予中國民生銀行股份有限公司香港分行，以擔保泛海控股的非全資附屬公司中國通海國際金融有限公司（「中國通海國際金融」，其股份於聯交所上市（股份代號：952））於一項信貸融資項下的責任。
- (6) 海通證券股份有限公司持有海通國際控股有限公司100%股權。根據證券及期貨條例，海通證券股份有限公司被視為於海通國際控股有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (7) 海通國際控股有限公司持有海通國際證券集團有限公司64.40%股權。根據證券及期貨條例，海通國際控股有限公司被視為於海通國際證券集團有限公司擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (8) Haitong International Financial Products (Singapore) Pte. Ltd. 及海通國際金融產品有限公司為海通國際證券集團有限公司的間接附屬公司。根據證券及期貨條例，海通國際證券集團有限公司被視為(i)於Haitong International Financial Products(Singapore) Pte. Ltd. 擁有保證權益的9,001,903,108股股份；及(ii)海通國際金融產品有限公司實益擁有的723,239,075股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份或相關股份中擁有須列入按證券及期貨條例第XV部第336條存置的登記冊的權益及／或淡倉，或為主要股東。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事在透過下列公司、彼等的附屬公司、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於截至2021年12月31日年度內經營的主要業務有直接或間接競爭或可能存在競爭的下列業務(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)條須作出披露：

董事姓名	公司名稱	董事職位	競爭業務性質
韓曉生	中國泛海控股集團有限公司	董事	房地產投資
劉洪偉	中國泛海控股集團有限公司	副總裁	房地產投資
	泛海控股	監事	房地產開發與投資
劉冰	中國泛海控股集團有限公司	董事	房地產投資
劉國升	泛海控股	執行副總裁、財務總監及董事	房地產開發與投資
趙英偉	中國泛海控股集團有限公司	執行董事、執行副總裁及財務總監	房地產投資
	泛海控股	監事會副主席	房地產開發與投資
嚴法善	泛海控股	獨立董事	房地產開發與投資

中國泛海控股集團有限公司為一間在中國成立的股份有限責任公司。其為泛海控股的控股股東，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、基建項目、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、租賃商用物業、辦公場地、物業發展與投資、停車位、電信、辦公自動化、裝飾材料及設備、以及有關上述業務的經濟、技術及管理顧問服務。

泛海控股為一間在中國成立的股份有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市。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、房地產業務經營及物業管理、物業發展及投資、自有物業租賃、企業管理諮詢及建築材料、裝飾材料及機械設備銷售。

由於董事會與上述兩家實體的董事會分開獨立營運，因此本集團業務與上述實體的業務獨立及公平地經營。另外，雖然上述實體亦從事房地產發展／投資，惟概無被視為存在於本集團（側重境外投資）與上述實體（側重境內投資）之間的競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接的競爭或可能存在競爭的業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團的任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 董事及專家於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事或名列本通函的專家於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約的權益

概無董事於本集團的任何成員公司所訂立及對本集團業務有重大影響力，而於最後實際可行日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

本集團與其承包商存在有關洛杉磯項目的糾紛。

2019年1月31日(洛杉磯時間)，洛杉磯項目的一名分包商(「該分包商」)向洛杉磯縣高等法院起訴泛海廣場、總承包商及泛海廣場的一名貸款人，並在洛杉磯項目業權設置約為5,290萬美元(相等於約港幣4.139億元)的施工留置權(「第一留置權」)及止贖。於2019年2月19日(洛杉磯時間)，該分包商提交登記，將留置權的金額修訂為約4,940萬美元(相等於約港幣3.865億元)，並解除第一留置權，但當時未有修訂其申訴。於2019年3月26日(洛杉磯時間)，該分包商提交了新的留置權登記(「第三留置權」)，金額約為6,030萬美元(相等於約港幣4.718億元)，並就此新金額提交了首次更改申訴的登記。泛海廣場於2019年4月2日(洛杉磯時間)收到第三留置權的登記。泛海廣場現正準備積極抗辯，但亦尋求機會與該分包商進行協商和解以解決糾紛。

除上述案件外，2021年12月31日，共38名承包商設置了施工留置權，總額約3.639億美元(相等於約港幣28.472億元)，其中33名承包商，連同另外一名已解除其留置權但尚未撤回訴訟的承包商正起訴泛海廣場，並止贖其施工留置權，涉及申索金額合共約3.637億美元(相等於約港幣28.457億元)。然而，該兩筆款項包括總承包商金額約為2.188億美元(相等於約港幣17.119億元)的留置權。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年3月29日的公告。

2022年2月28日，上述糾紛的相應潛在最高訴訟責任將為約2.1928億美元(相等於約港幣17.1569億元)，以及已就洛杉磯項目的訴訟事項合共計提約港幣12.5221億元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，本集團任何成員公司亦無任何支決或構成威脅的重大訴訟或申索。

8. 同意書及專家資格

(a) 以下為本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
睿力評估諮詢有限公司	獨立估值師

(b) 於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有任何認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論其可否合法強制執行）。

(c) 以上專家就刊發本通函發出同意書，同意以現時所示的格式及涵義，在本通函轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

(d) 以上專家並無直接或間接於自本公司編製最近期刊發經審核財務報表的日期（即2021年12月31日）起由本集團任何成員公司已收購或出售或租用或建議由本集團任何成員公司將予收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

(e) 睿力評估諮詢有限公司的估值報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下合約（即並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）：

(a) 中泛房地產開發第三有限公司（本公司間接全資附屬公司，作為借款人）與DW 80 South, LLC（一間於美國註冊成立的有限責任公司，作為初步貸款人）及本公司及本集團若干成員公司（作為擔保人）於2019年5月22日訂立的融資協議，內容有關一筆金額為175,000,000美元的定期貸款及初步貸款人、借款人與融資協議的其他訂約方於2021年11月24日訂立的延期執行通知，詳情披露於本公司分別為2019年5月23日及2021年11月25日的公告；

(b) 本公司的全資附屬公司（作為借款人）與一家中國持牌銀行（作為貸款人）於2020年5月8日就一項人民幣600,000,000元、期限為36個月的融資訂立的融資協議，其詳情披露於本公司日期為2020年5月8日的公告；

- (c) 本公司於2021年8月24日與泛海控股(控股股東)及中國通海國際金融(一家其股份於聯交所上市的公司,並由泛海控股間接擁有72.51%)訂立的債務清償協議,據此,泛海控股有條件同意(其中包括)向中國通海國際金融(或其代名人)轉讓武漢中央商務區股份有限公司(泛海控股的中國附屬公司)的股份,以清償本公司結欠中國通海國際金融本金額為港幣480,000,000元的無抵押債務,以及本公司於2021年11月30日及2022年3月31日與泛海控股及中國通海國際金融訂立有關債務清償協議的補充協議,其詳情披露於本公司日期分別為2021年8月24日、2021年11月30日及2022年3月31日的公告;
- (d) 賣方(本公司全資附屬公司)與Alaka'i Apartments於2021年12月21日(夏威夷時間)/2021年12月22日(香港時間)訂立的買賣協議,據此,賣方有條件地同意出售,而Alaka'i Apartments有條件地同意購買位於美國夏威夷州的物業,連同交通影響費抵免的總代價為23,286,048美元,其詳情披露於本公司日期為2021年12月22日的公告;及
- (e) 買賣協議(經第一份修訂協議作出修訂及補充)。

10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點為香港花園道1號中銀大廈64樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited, 地址為4th floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記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號舖。

- (e) 本公司的公司秘書為林慧怡女士，彼為香港公司治理公會（前稱為香港特許秘書公會）與英國特許公司治理公會（前稱為特許秘書及行政人員公會）的資深會員。
- (f) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

以下文件的副本由本通函日期起 14 天期間將於本公司網站 (www.oceanwide.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊發：

- (a) 買賣協議；
- (b) 第一份修訂協議；
- (c) 睿力評估諮詢有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (d) 本附錄「同意書及專家資格」一段所述的書面同意書。