

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)

內幕消息 出售夏威夷物業

本公告乃本公司根據上市規則第 13.09(2)(a) 條，以及香港法例第 571 章證券及期貨條例第 XIVA 部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司 2022 年 3 月 16 日的公告及本公司 2022 年 4 月 28 日的通函，內容關於就出售位於美國夏威夷州原有物業(定義見下文)的主要交易。根據泛海夏威夷度假社區有限公司* (「賣方」)(一間根據美國特拉華州法律成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司)與 Tower Kapolei MF Holdings, LLC (「Tower」)(一間根據美國夏威夷州法律成立的有限責任公司)訂立日期為 2022 年 3 月 15 日的買賣協議(「買賣協議」，經日期為 2022 年 4 月 4 日的第一次修訂買賣協議及日期為 2022 年 6 月 15 日的第二次修訂買賣協議所修訂)(統稱為「原訂購買協議」)的條款。就原訂購買協議將出售予 Tower 的原有物業(「原有物業」)共包括位於歐胡島愛娃區卡珀雷區，現時稱號「第 18252 號地塊」、「第 18250-A 號地塊」、「第 18734 號地塊」、「第 20188 號地塊」(前稱「第 30001 號地塊」)、「第 20189 號地塊」(前稱「第 30002 號地塊」)、「第 20190 號地塊」(前稱「第 30003 號地塊」)及「第 20191 號地塊」(前稱「第 30004 號地塊」)的未經改良土地若干地塊，及其有關權利、改進工程、有形個人財產及無形財產。

根據原訂購買協議，Tower 須於盡職審查截止日期 2022 年 7 月 15 日（「原訂盡職審查截止」）前發出接受通知，不然 Tower 將被視作選擇終止原訂購買協議，並收取退回按金（包括所有應計利息）。Tower 於原訂盡職審查截止前並無發出接受通知。因此，原訂購買協議已根據其條款與原訂盡職審查截止同時終止。自原訂盡職審查截止起，Tower 未曾要求退回按金 1,000,000 美元（相等於約港幣 785 萬元）。截至本公告日期，該 1,000,000 美元（相等於約港幣 785 萬元）款項仍存放於託管代理。

茲亦提述本公司 2021 年 12 月 17 日的公告，內容關於（其中包括）(i) 有關票據違約事件的發生；(ii) 委任接管人接管中泛房地產開發控股所有已發行股份；及 (iii) 中泛房地產開發控股、中泛房地產開發第二有限公司、中泛房地產開發第四有限公司及中泛房地產開發第五有限公司於 2021 年 7 月的董事變動。有關未支付（其中包括）由票據產生或涉及票據的本金金額及利息而發生的違約事件乃由於本集團目前正面對財務困難所致。2022 年 7 月 8 日，接管人罷免該物業（定義見下文）的中間控股公司夏威夷泛海不動產開發的唯一董事，並以接管人所指定的一名人士接替。

儘管原訂購買協議已根據其條款終止，惟董事會已獲賣方及 Tower 告知擬：(a) 恢復原訂購買協議；及 (b) 重訂及修訂原訂購買協議的全部內容，以供（其中包括）：

- (i) WT Lulima Holdings, LLC（根據美國猶他州法律成立的有限責任公司）（「買方」）轉讓 Tower 於原訂購買協議中的所有權益；
- (ii) 買方接納及賣方同意有關轉讓；及
- (iii) 除出售原有物業外，出售同樣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，稱號為「第 20187 號地塊」的未經改良土地，及其有關權利、改進工程、有形個人財產及無形財產（「額外物業」；連同原有物業稱為「該物業」）。

因此，賣方、Tower與買方於2022年11月8日(夏威夷時間)／2022年11月9日(香港時間)訂立經修訂及經重列買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買該物業，代價為95,000,000美元(相等於約港幣7.4567億元)(「**購買價**」)。經修訂及經重列買賣協議載列有關出售該物業的條款及條件(「**出售事項**」)。

即使經修訂及經重列買賣協議中有任何其他條文，購買價的支付、經修訂及經重列買賣協議所載若干文件的解除及／或記錄及海通按揭的解除應根據經修訂及經重列同意及寬限協議的條款進行。

由於(i)自控制賣方的夏威夷泛海不動產開發董事變更後，本公司於出售事項並無控制權；及(ii)誠如上文所披露，有關票據的違約事件乃由於本集團現有的財務困難所致，出售事項並不構成本公司的須予公佈交易，故毋須遵守上市規則第14章項下的規定。

買方資料

買方實體是根據美國猶他州法律成立的新組建有限責任公司。買方實體是專門為經修訂及經重列買賣協議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：

- (a) 買方為由經理管理的有限責任公司；
- (b) 買方由個人DELL LOY HANSEN管理；
- (c) Tower為買方的成員公司；
- (d) 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
- (e) 買方及其最終實益擁有人主要於美國從事房地產發展業務並擁有經驗。

出售事項的理由及裨益

本集團主要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。

出售事項的銷售所得款項預期將用作支付交易成本、賣方未償應付款項及本集團若干債務。

本公司正持續評估就中泛房地產開發控股全部已發行股份委任接管人對本集團的法律、財務及營運影響。董事會將密切關注有關事態發展，並將適時另行公告。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「經修訂及經重列同意及寬限協議」	指	賣方、海通及託管代理於簽立經修訂及經重列買賣協議同時簽立的經修訂及經重列書面承諾，以確認海通概不會在止贖行動中對賣方或該物業採取任何行動或以其他方式妨礙賣方履行其在經修訂及經重列買賣協議項下義務的能力
「經修訂及經重列買賣協議」	指	賣方、買方及 Tower 就買賣該物業訂立日期為 2022 年 11 月 8 日 (夏威夷時間) / 2022 年 11 月 9 日 (香港時間) 的經修訂及經重列買賣協議
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	完成經修訂及經重列買賣協議項下擬進行的所有交易
「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
「中泛房地產開發控股」	指	中泛房地產開發控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據經修訂及經重列買賣協議出售該物業
「托管代理」	指	Title Guaranty Escrow Services, Inc. ，一間根據美國夏威夷州法律成立的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通」	指	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
「海通按揭」	指	以海通(作為受押人)為受益人並於(其中包括)該物業中設立產權負擔而作出的按揭
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	根據(其中包括)本公司(作為票據母擔保人)、中泛房地產開發控股(作為票據發行人)及海通(作為票據代理及擔保代理)訂立日期為2019年11月6日的認購協議(於2021年3月29日經一份修訂協議修訂)發行本金總額最高為250,000,000美元(相等於約港幣19.6230億元)的票據
「夏威夷泛海不動產開發」	指	夏威夷泛海不動產開發公司*，一間於美國特拉華州成立的有限責任公司
「購買價」	指	95,000,000美元(相等於約港幣745,670,000元)
「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成立的有限責任公司
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Tower」	指	Tower Kapolei MF Holdings, LLC，根據美國夏威夷州法律成立
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
劉國升

香港，2022年11月9日

於本公告日期，董事會由以下成員組成：

執行董事：

劉國升先生(主席)
劉洪偉先生(副主席)
劉 冰先生

獨立非執行董事：

劉紀鵬先生
嚴法善先生
盧華基先生

非執行董事：

趙英偉先生

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7.8492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