

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)

主要交易 有關收購物業 之買賣協議

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）。

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，而於本公告日期，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。

一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。為預留充足時間編製將載入通函之資料（包括該等物業之估值報告），本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第**14.41(a)**條有關須於刊發本公告後**15**個營業日內向股東寄發通函之規定。預期通函將於**2015年9月30日**或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，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）。

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)開發權（受限於開發權項下經CPC認證核證可轉移至該等物業之面積）等。於該等物業上之現有樓宇現時並無租賃。合資格及專業之估值師將根據上市規則對該等物業進行物業估值，而估值報告將披露於將寄發予股東之本公司通函內。

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自本集團之內部資源及／或其他融資資源支付：

(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）須於買方收到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。

倘根據賣方取得之CPC認證，開發權項下經核證可轉移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，開發權項下經核證可轉移至該等物業之面積。

倘根據賣方取得之CPC認證，開發權項下經核證可轉移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。

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，買方應向賣方支付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。

上述代價乃由訂約方按公平基準並參考美國紐約市曼哈頓下城區（該等物業之所在地）之開發情況、相關區域之近期土地銷售情況及該等物業之潛在開發之估計成本及回報而釐定。

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可轉移至該等物業之面積等於303,113平方呎或倘少於303,113平方呎，至少達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。

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

根據買方可得之資料，80 South及SDH均主要從事地產業務。

進行收購事項之原因及裨益

本集團主要於中國從事物業投資。誠如本公司之2014年年報所載，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。長遠來說，本集團致力成為集地產、金融、能源及戰略投資於一體之綜合企業。

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。本公司現時計劃於該等物業上發展混合用途之商務及住宅大廈。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。

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，而於本公告日期，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。

一份載有（其中包括）收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。為預留充足時間編製將載入通函之資料（包括該等物業之估值報告），本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條有關須於刊發本公告後15個營業日內向股東寄發通函之規定。預期通函將於2015年9月30日或之前寄發予股東。

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：

- | | | |
|------------|---|------------------------------------|
| 「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）發出可以使用所轉讓開發權之認證，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
「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
「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
「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	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)開發權（受限於開發權項下經CPC認證核證可轉移至該等物業之面積）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其他重大違約通知後十(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
「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」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

承董事會命
中泛控股有限公司
主席
韓曉生

香港，2015年8月5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，採用以下匯率：—
1.00美元=港幣7.8元