

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

CWT INTERNATIONAL LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：521)

主要交易 透過出售一家附屬公司 出售美國高爾夫球場

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月一日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及收購待售股份及待售貸款，總代價為86,500,000美元(相當於約港幣674,700,000元)。於買賣協議日期，目標公司透過間接擁有該等美國項目公司全部股權持有該等美國物業。

由於本公司建議出售事項的一項或以上相關百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司的主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准的規定。本公司已於二零一九年九月三十日及二十九日分別獲得海航集團(國際)及香港海航(即一批有密切聯繫的股東)就批准建議出售事項的書面股東批准，以根據上市規則第14.44條代替舉行本公司股東大會以批准建議出售事項。

由於建議出售事項須待買賣協議所列先決條件獲達成後方告完成，建議出售事項未必能繼續進行直至完成。因此，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。

緒言

於二零一九年十一月一日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及收購待售股份及待售貸款(於二零一九年八月三十一日相當於賣方向目標公司授予的未償還股東貸款總額)，總代價為86,500,000美元(相當於約港幣674,700,000元)。於買賣協議日期，目標公司透過間接擁有該等美國項目公司全部股權持有該等美國物業。

買賣協議的主要條款

日期： 二零一九年十一月一日

訂約方：

賣方： 海航國際旅遊地產有限公司，本公司直接全資附屬公司，持有目標公司全部已發行股份

買方： Magic Radiance Limited，一家於薩摩亞獨立國註冊成立的有限公司

同意將予出售的資產

待售股份(於買賣協議日期相當於目標公司全部已發行股本)及待售貸款(於二零一九年八月三十一日相當於賣方向目標公司授予的未償還股東貸款總額)。

目標公司透過間接擁有該等美國項目公司全部股權持有該等美國物業。

誠意按金

根據項目誠意按金協議，買方已向賣方支付誠意按金合共3,000,000美元(「誠意按金」)，以於完成日期用作支付部分代價。

代價

建議出售事項的總代價為86,500,000美元(相當於約港幣674,700,000元)(「代價」)。

代價由買方以下列方式支付：

- (a) 於確認日期起計五日內，買方須將為數5,650,000美元(相當於約港幣44,070,000元)存入賣方賬戶以向賣方支付有關款項(「首筆付款」)；
- (b) 倘託管賬戶已於確認日期起計三星期內開設，買方須按賣方選擇(i)於確認日期起計六星期內將為數77,850,000美元(相當於約港幣607,230,000元)的款項(「第二筆付款」)存入以託管代理名義開設的託管賬戶內，並向託管代理發出指示，於完成時將第二筆付款釋放並轉讓予賣方賬戶或其指定賬戶；或(ii)於完成日期向賣方賬戶或其指定賬戶支付第二筆付款全額，而倘託管賬戶未有於確認日期起計三星期內開設，於完成時，買方須將第二筆付款全額支付予賣方賬戶或其指定賬戶；及
- (c) 於完成日期，誠意按金將自動用作支付部分代價，而第二筆付款將(以支付予託管賬戶者為限)釋放予賣方或由買方支付(以未支付予託管賬戶者為限)予賣方作為代價餘額。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中已考慮各項相關因素，包括為編製本公司二零一九年中期報告而編製有關該等美國物業的最新估值報告，以及本公告「建議出售事項之理由及裨益」一段所述事宜。

本集團在一段頗長時間內一直搜尋有興趣買家，並與有關方面洽商關於出售該等美國物業的條款。由於近期地緣政治因素影響對該等美國物業的興趣，物色合適買家對本公司而言一直甚具挑戰。

鑒於市況不景，本公司相信價格反映出該等美國物業的相對公允價值，而買方是基於有關狀況經過多月來搜尋得出的最佳可行買家。此交易亦將使本公司能夠有效地套現其資產及產生現金以償還本公司根據融資協議未償還債項及提升本公司一般營運資金。

先決條件

買方交割條件

賣方促成完成的責任須待買方達成以下條件後方可作實，惟賣方以書面豁免除外（「買方交割條件」）：

- (a) 買方於買賣協議日期及完成日期作出的所有聲明及保證在各重大方面屬真實、準確且並無有所誤導；
- (b) 買方已向賣方支付首筆付款；及
- (c) 倘適用，買方已於確認日期起計六星期內向託管賬戶支付第二筆付款。

截至本公告日期，買方交割條件第(b)項已獲達成。

假設賣方已達成所有賣方交割條件及賣方毋須就買方未能達成任何買方交割條件負責，倘任何買方交割條件不獲達成或豁免，賣方應有權(i)將完成押後至最後截止日期後不遲於五個營業日之日或訂約方書面協定的另一日期；或(ii)終止買賣協議及悉數沒收誠意按金及首筆付款(如買方已支付)，其後買方應毋須對賣方承擔買賣協議的進一步責任，惟該等列明可存續買賣協議終止者除外。

賣方交割條件

買方促成完成的責任須待賣方達成以下條件後方可作實，惟買方以書面豁免除外(「賣方交割條件」)：

- (a) 本公司根據上市規則所規定，獲得其股東於股東大會上通過批准建議出售事項，或如上市規則允許，獲得合共持有股東大會(惟就有關書面批准而言，以考慮建議出售事項)投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所授予的書面批准；
- (b) 本公司獲得貸款人集團同意；及
- (c) 賣方於買賣協議日期及完成日期作出的所有保證在各重大方面屬真實、準確且並無有所誤導。

截至本公告日期，賣方交割條件第(a)項已獲達成。

假設買方已達成所有買方交割條件及買方毋須就賣方未能達成任何賣方交割條件負責及(i)上文(a)或(b)段的賣方交割條件於最後截止日期前三個營業日不獲賣方達成；或(ii)上文(c)段的賣方交割條件不獲達成或豁免，買方應有權：(i)將完成押後至最後截止日期後不遲於五個營業日之日或訂約方書面協定的另一日期；或(ii)終止買賣協議，而在該情況下，賣方應將誠意按金及首筆付款(如買方已支付)悉數退還(或安排本公司退還)予買方或買方指定的第三方，其後賣方應毋須對買方承擔買賣協議的進一步責任，惟該等列明可存續買賣協議終止者除外。

完成

待買賣協議所載的先決條件獲達成或豁免(如適用)後，完成將於完成日期作實。於完成後，買方將擁有目標公司全部已發行股本，並持有全額待售貸款的利益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。

終止

賣方的終止權利

倘在所有賣方交割條件獲達成(或豁免)的情況下，買方違反其根據買賣協議的重大完成責任，以致完成未能於完成日期進行，賣方應有權(i)將完成押後至最後截止日期後不遲於五個營業日之日或訂約方書面協定的另一日期；或(ii)終止買賣協議及悉數沒收誠意按金及首筆付款(如買方已支付)。

倘(i)買方於最後截止日期前違反其根據買賣協議的任何重大完成責任(並非向託管賬戶支付首筆付款或第二筆付款的責任)，以致完成不再為實際可行；或(ii)買方未能根據買賣協議支付首筆付款或(如適用)第二筆付款予託管賬戶，則賣方應有權終止買賣協議並悉數沒收誠意按金及首筆付款(如買方已支付)。

倘買賣協議於以上任何情況下被終止，於如上文所述買方已付的相關款項被賣方沒收後，買方應毋須對賣方承擔進一步責任，惟該等列明可存續買賣協議終止者除外。

買方的終止權利

倘在所有買方交割條件獲達成(或豁免)及所有賣方交割條件獲達成(或豁免)的情況下，賣方違反其根據買賣協議的重大完成責任，以致完成未能於完成日期進行，買方應有權(i)將完成押後至最後截止日期後不遲於五個營業日之日或訂約方書面協定的另一日期；或(ii)終止買賣協議，而在該情況下，賣方應退還(或安排本公司退還)相當於誠意按金及首筆付款(如買方已支付)兩倍的金額予買方或買方指定的第三方，其後賣方應毋須對買方承擔進一步責任，惟該等列明可存續買賣協議終止者除外。

有關目標集團的資料

概覽

於本公告日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。目標集團主要從事該等美國物業的投資業務。

於買賣協議日期，目標公司透過間接擁有該等美國項目公司全部股權持有該等美國物業。該等美國物業包括八個高爾夫球場，由各相關的該等美國項目公司擁有如下：

美國項目公司	美國物業
1. HNA Newcastle Golf LLC	The Golf Club at Newcastle (位於華盛頓紐卡素)
2. HNA Harbour Pointe, LLC	Harbour Pointe Golf Club (位於華盛頓馬科爾蒂奧)
3. HNA Washington National Golf, LLC	Washington National Golf Club (位於華盛頓奧本)
4. HNA Redmond Ridge, LLC	The Golf Club at Redmond Ridge (位於華盛頓雷德蒙德)
5. HNA Plateau Golf, LLC	The Plateau Club (位於華盛頓瑟馬米什)
6. HNA Trophy Lake Golf, LLC	Trophy Lake Golf & Casting (位於華盛頓奧查德港)
7. HNA Hawks Prairie Golf, LLC	The Golf Club at Hawks Prairie (位於華盛頓萊西)
8. HNA Indian Summer Golf, LLC	Indian Summer Golf & Country Club (位於華盛頓奧林匹亞)

財務資料

下表載列目標集團截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩年度的若干未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (概約美元)	二零一八年 (概約美元)
除稅前淨溢利／(虧損)	1,166,225	(29,555,889)
除稅後淨(虧損)	(1,381,445)	(31,135,548)

於二零一九年六月三十日，目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值的賬面值(加回目標集團應付本集團其他實體的金額後)約為113,519,967美元(相當於約港幣885,456,000元)。

有關訂約方的資料

賣方為本公司的直接全資附屬公司，並為投資控股公司。本公司是一家主要從事商品貿易、金融服務及物流服務的香港投資控股公司。本公司還從事營運體育及休閒相關設施、物業投資、管理與開發業務，以及提供工程服務的附屬業務。

買方為一家私人持有的公司，其從事房地產投資、收購及管理。本公司知悉買方之最終實益擁有人為Elaine Bai，其持有買方全部已發行股本。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其關連人士的第三方。

建議出售事項的財務影響

預期自建議出售事項獲得的指示性估計淨虧損將為約30,200,000美元，該虧損乃按代價與目標集團擁有人應佔未經審核綜合資產淨值於二零一九年六月三十日的賬面值(加回目標集團應付本集團其他實體的金額及估計稅務影響及交易成本約3,300,000美元後)的差額釐定。

股東務請注意，上列財務影響僅供說明用途，尚待參考待售股份及待售貸款的賬面值及與建議出售事項相關的實際成本及開支而確定。

建議出售事項之理由及裨益

董事會認為，建議出售事項是出售本公司於該等美國物業權益的適當時機，這是因為考慮到不利的市場環境，包括中美貿易摩擦局勢緊張、宏觀經濟下行壓力、美國高爾夫球行業發展放緩、該等美國物業的平均營運表現以及本公司需要出售非核心資產以增加其流動資金及現金狀況，使本公司能夠償還根據融資協議授出總額約為港幣1,630,000,000元的部分貸款及相關利息付款(進一步詳情請參考本公司日期分別為二零一九年四月十六日、二十二日及三十日、二零一九年六月六日、十二日及二十七日、二零一九年七月九日及十九日以及二零一九年八月五日的公告)。此外，本公司認為，該等美國物業不會大大提升本公司的財務表現及業務優勢，且並無重大投資吸引力。鑒於影響該等美國物業的市場不確定性持續甚至增加，本公司在一段時間內一直尋找有興趣買家，目前進行建議出售事項對本公司有利。建議出售事項所得款項淨額將主要用作償還部分本公司根據融資協議未償還債項及提升本公司一般營運資金。

鑒於上述，尤其是考慮到市況、地緣政治不確定性及本公司的具體情況，並經考慮買賣協議的條款，董事認為，建議出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於本公司建議出售事項的一項或以上相關百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司的主要交易，因而須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准的規定。

於本公告日期，海航集團(國際)有限公司(「**海航集團(國際)**」)，持有本公司1,109,244,000股股份，相當於本公司已發行股本約9.73%)及香港海航實業集團有限公司(「**香港海航**」)，持有本公司4,734,008,489股股份，相當於本公司已發行股本約41.53%)為本公司的直接股東，最終由海航集團有限公司控制。因此，海航集團(國際)及香港海航為一批有密切聯繫的股東，持有本公司已發行股本約51.26%。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於本公司為批准買賣協議及其項下擬進行的交易而召開的股東大會上放棄投票。因此，

本公司已於二零一九年九月三十日及二十九日分別獲得海航集團(國際)及香港海航就批准建議出售事項的書面股東批准，以根據上市規則第14.44條代替舉行本公司股東大會以批准建議出售事項。

本公司將於二零一九年十一月二十二日或之前向其股東寄發一份載有(其中包括)買賣協議及建議出售事項進一步詳情的通函，以供參考。

由於建議出售事項須待買賣協議所列先決條件獲達成後方告完成，建議出售事項未必能繼續進行直至完成。因此，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。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期分別為二零一九年四月十日、二零一九年六月六日、二零一九年七月九日、二零一九年七月十九日、二零一九年八月五日及二零一九年十月九日的公告。應本公司要求，本公司股份自二零一九年四月十日下午二時三十二分起在聯交所短暫停牌。本公司股份將一直暫停買賣，直至本集團為償還融資協議項下到期應付款項而提出的出售計劃得到落實及聯交所批准本公司復牌建議為止。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	CWT International Limited，一家於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成按照買賣協議進行之建議出售事項
「完成日期」	指	買賣協議所載先決條件獲達成或(如適用)書面豁免之日後第三個營業日或賣方與買方協定的另一日期

「確認日期」	指	買賣協議日期或貸款人集團同意日期，以較後發生者為準
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「託管賬戶」	指	賣方與買方於指定銀行以賣方與買方委任的託管代理名義共同開設或將開設的獨立銀行賬戶
「融資協議」	指	本公司、該等貸款人與其他人士於二零一八年九月二十九日就向本公司提供貸款融資共計約港幣1,630,000,000元訂立的融資協議(經日期分別為二零一八年十月二十四日、二零一九年七月十九日及二零一九年八月二日的協議進一步修訂或補充)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「貸款人集團同意」	指	根據融資協議所規定的貸款人將就建議出售事項作出的書面同意
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後兩個月之日或賣方與買方可能書面協定的另一日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「項目誠意按金協議」	指	賣方與買方分別於二零一九年一月七日及二零一九年八月二十四日訂立的項目誠意按金協議及誠意按金協議，內容關於買方向賣方支付誠意按金
「建議出售事項」	指	建議賣方根據買賣協議的條款及條件出售待售股份及轉讓待售貸款予買方的有關事項
「買方」	指	Magic Radiance Limited，一家於薩摩亞獨立國註冊成立的有限公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一九年十一月一日訂立的股權收購協議書，內容關於建議出售事項
「待售貸款」	指	賣方向目標公司授予的無抵押股東貸款，於二零一九年八月三十一日的未償還股東貸款總額為141,395,928.03美元
「待售股份」	指	一股目標公司普通股，於買賣協議日期相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	海航國際旅遊地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「目標公司」	指	HNA International Recreational Property (BVI) Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為賣方的直接全資附屬公司

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(包括該等美國項目公司)
「美國」	指	美利堅合眾國
「該等美國項目公司」，各自為「美國項目公司」	指	下列八家公司：(i) HNA Newcastle Golf LLC；(ii) HNA Harbour Pointe, LLC；(iii) HNA Washington National Golf, LLC；(iv) HNA Redmond Ridge, LLC；(v) HNA Plateau Golf, LLC；(vi) HNA Trophy Lake Golf, LLC；(vii) HNA Hawks Prairie Golf, LLC；及(viii) HNA Indian Summer Golf, LLC，各自於美國特拉華州註冊成立，並為目標公司的間接全資附屬公司，分別持有本公告「有關目標集團的資料」一節所述的美國物業
「該等美國物業」，各自為「美國物業」	指	本公告「有關目標集團的資料」一節所述的八個營運中高爾夫球場，連同若干相關資產
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

為方便說明，除另有指明外，本公告所用匯率為港幣7.80元兌1.00美元。

承董事會命
CWT INTERNATIONAL LIMITED
 執行董事
 丁磊

香港，二零一九年十一月一日

於本公告日期，董事會由朱衛軍先生(執行董事兼聯席主席)、丁磊先生(執行董事兼聯席主席)、李同雙先生(執行董事兼行政總裁)、趙權先生(執行董事)、陳超先生(執行董事)、蒙品文先生(非執行董事)、梁順生先生(獨立非執行董事)、林子傑先生(獨立非執行董事)、林健鋒先生(獨立非執行董事)及陳麗華女士(獨立非執行董事)組成。