

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布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。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

須予披露交易

出售朝隆集團有限公司之 49%權益

於二零一二年九月五日，本公司及賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份，總代價為 500,000,000 美元（相當於約 3,878,450,000 港元），而代價將於交易完成時按以下方式支付：(i)以現金支付 200,000,000 美元（相當於約 1,551,380,000 港元）；及 (ii)買方向賣方發行本金額為 300,000,000 美元（相當於約 2,327,070,000 港元）之貸款票據。

由於出售事項及自動出售各自之適用百分比率均超過 5%但低於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項及自動出售各自構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報及公布規定。

賣方可酌情行使買入選擇權。根據上市規則第 14.75(1)條，於授出買入選擇權時，對百分比率之計算將僅計及溢價（其數值為零）。本公司於行使買入選擇權時將遵守相關上市規則。

出售選擇權不可由賣方酌情行使。根據上市規則第 14.74 條，於出售選擇權授出時，交易之分類將猶如出售選擇權已獲行使。出售選擇權之授出將被視為一項交易，並根據上市規則第 14.04(1)(b)條及第 14.73 條規定之百分比率分類。由於適用於出售選擇權之授出之百分比率超過 5%但低於 25%，向買方授出出售選擇權構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報及公布規定。

出售事項

於二零一二年九月五日，本公司及賣方與買方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份。該協議之主要條款載列如下：-

- 日期** : 二零一二年九月五日
- 訂約方** : (i) 賣方，作為賣方；
(ii) 買方，作為買方；及
(iii) 本公司，作為賣方擔保人。
- 所出售資產** : 銷售股份，佔朝隆全部已發行股本之 49%。誠如下文「朝隆集團之資料」一節所披露，朝隆之主要資產為其於啓東通譽及啓東寶豐之 100%間接股本權益，而上述兩間公司則擁有物業發展項目。
- 代價** : 買方根據該協議應付之代價為 500,000,000 美元（於本公布日期相當於約 3,878,450,000 港元）。
- 代價須於交易完成時按以下方式支付：(i)以現金支付 200,000,000 美元（相當於約 1,551,380,000 港元）；及(ii)買方向賣方發行本金額為 300,000,000 美元（相當於約 2,327,070,000 港元）之貸款票據，而代價由訂約方經公平磋商釐定。於釐定代價時，本集團主要考慮本集團於二零一一年六月之原投資成本 500,000,000 美元（相當於約 3,888,950,000 港元），以及預測持有銷售股份之投資於未來數年所產生之現金流與出售事項所產生之估計現金流之比較。
- 交易完成** : 交易完成將於簽立該協議五個營業日後之日發生。
- 擔保** : 本公司須向買方擔保，該協議及根據該協議訂立之任何其他交易文件及協議所載之各項賣方責任將獲準時及妥善履行。
- 買入選擇權** : 倘發生下列任何事件，賣方有權選擇按照該協議之條款向買方購買全部（但並非部分）銷售股份：-

- (a) 買方向賣方送達一項索償通知並指明索償金額，而索償之金額與(i)賣方按照買方提出任何及全部其他索償所支付之金額及(ii)買方所提出所有尚未索償之金額合計後，超過 5,000,000 美元（相當於約 38,784,500 港元）；或
- (b) 就貸款票據而言：
 - (i) 倘贖回日期並非因終止事件或不合法事件而發生，且買方既無償還贖回金額，亦無選擇行使其出售選擇權（詳情載於下文）；
 - (ii) 已發生終止事件，且買方並無償還貸款票據之贖回金額；或
 - (iii) 已發生不合法事件，且買方並無償還貸款票據之贖回金額。

倘行使買入選擇權，則買賣銷售股份之價格為 500,000,000 美元（相當於約 3,878,450,000 港元），惟倘根據上文(b)(iii)項行使選擇權，則有關價格為 200,000,000 美元（相當於約 1,551,380,000 港元）。

此外，於上述買賣完成後，(i)貸款票據及股份押記將予免除及解除；(ii)倘根據上文(a)段行使買入選擇權，則賣方須向買方退還貸款票據利息（倘適用）；(iii)買方須向賣方退還股息及索償金額；及(iv)倘根據上文(b)(i)或(ii)段行使買入選擇權，則買方須向賣方支付 100,000,000 美元（相當於約 775,690,000 港元）之費用。買方應付賣方之金額將扣減及抵銷於完成時賣方應付買方之金額。

上述買賣須不遲於以下日期完成：(a)作出有關行使買入選擇權之通知之日後十個營業日；或(b)本公司獲得股東之必要批准（若聯交所或上市規則如此要求）後第五個營業日之日（以較晚者為準）。

上述賣方向買方購買所有銷售股份的選擇權及該選擇權項下擬進行之交易統稱為「買入選擇權」。

出售選擇權 : 倘發生下列任何事件，買方有權選擇按照該協議之條款向賣方出售全部（但並非部分）銷售股份：-

- (a) 就貸款票據而言，倘贖回日期並非因終止事件或不合法事件而發生；
- (b) 就貸款票據而言，已發生不合法事件，且買方並無償還贖回金額；或
- (c) 買方向賣方送達一項索償通知並指明索償金額，而索償之金額與(i)賣方按照買方提出任何及全部其他索償所支付之金額及(ii)買方所提出所有尚未索償之金額合計後，超過 5,000,000 美元（相當於約 38,784,500 港元）。

倘行使出售選擇權，則買賣銷售股份之價格為 500,000,000 美元（相當於約 3,878,450,000 港元），惟倘根據上文(b)段行使選擇權，則有關價格為 200,000,000 美元（相當於約 1,551,380,000 港元）。

此外，於上述買賣完成後，(i)貸款票據及股份押記將予免除及解除；(ii)倘根據上文(c)段行使出售選擇權，則賣方須向買方退還貸款票據利息（倘適用）；(iii)買方須向賣方退還股息及索償金額；及(iv)倘根據上文(a)段行使出售選擇權，則買方須向賣方支付 100,000,000 美元（相當於約 775,690,000 港元）。買方應付賣方之金額將扣減及抵銷於完成時賣方應付買方之金額。

上述買方向賣方出售所有銷售股份的選擇權及該選擇權項下擬進行之交易統稱為「**出售選擇權**」。

自動出售 : 只要有任何債務證券擔保尚未履行，倘於二零一六年一月二十日或之前發生違約事件（定義見債務證券）而有關違約事件並無獲豁免、補救或糾正，或因其他原因於二零一六年一月二十日仍持續；或若根據任何債務證券擔保向朝隆及／或智煌提出要求，及／或根據任何債務證券擔保採取任何強制執行行動，則買方須出售而賣方須購買全部（但並非部分）銷售股份。

買賣銷售股份之價格為 500,000,000 美元（相當於約 3,878,450,000 港元）。

此外，於上述買賣完成後，(i)貸款票據及股份押記將予免除及解除；(ii)賣方須向買方退還貸款票據利息（倘適用）；及(iii)買方須向賣方退還股息及索償金額。買方應付賣方之金額將扣減及抵銷於完成時賣方應付買方之金額。

賣方購買而買方出售全部銷售股份之義務以及上述據此擬進行之交易統稱為「自動出售」。

有關出售事項之其他交易文件

有關出售事項之若干其他交易文件已告簽立或將於出售事項完成後簽立，包括但不限於下列文件：-

1. 交易完成後，賣方及買方將簽立出讓契據，據此（其中包括），賣方須向買方出讓賣方、朝隆、盛建及恆大之間於二零一一年六月二十二日訂立之彌償保證契據下之所有權利及利益，包括盛建及恆大於其中就若干稅務索償提供並以賣方及朝隆為受益人之彌償；
2. 交易完成後，本公司與賣方將簽立以買方為受益人之彌償保證契據，據此（其中包括），本公司與賣方須向買方彌償於二零一一年六月二十三日起至交易完成日期止期間發生之事件或事項而引致之若干稅務索償；
3. 交易完成後，賣方與買方將簽立出讓契據，據此（其中包括），賣方須向買方出讓於賣方、盛建及恆大於二零一一年五月十六日就（其中包括）盛建向賣方出售朝隆 49% 已發行股本而訂立之協議下之所有權利及利益；
4. 於二零一二年九月五日，恆大及盛建發出以賣方為受益人之函件協議（「**函件協議**」），據此，彼等同意以賣方為受益人提供若干有關朝隆之進一步承諾；及
5. 交易完成後，賣方與買方將簽立出讓契據，據此，賣方須向買方出讓於函件協議下之所有權利及利益。

交易完成後，賣方將不再根據盛建、賣方及朝隆於二零一一年六月二十二日就朝隆訂立之股東協議擁有任何權利或義務（與先前之違約有關者除外）。

貸款票據

貸款票據之主要條款載列如下：-

- 本金額** : 300,000,000 美元（相當於約 2,327,070,000 港元）
- 發行人** : 買方
- 發行日期** : 交易完成日期
- 贖回日期** : 以下之較早者：
- (a) 交易完成後滿九個月當日；
 - (b) 發生貸款票據所載列之終止事件當日；及
 - (c) 於不合法事件之情況下，賣方向買方通知之日期。
- 利息** : (a) 自交易完成日期起至其後滿六個月當日（「**遞增日期**」）（不包括該日）止期間每年 2%；及
- (b) 自遞增日期起（包括該日）至貸款票據全數償還或贖回之日止期間每年 12%。

除貸款票據另有規定外，所有應計利息須於贖回日期支付。

- 贖回** : 買方可於給予賣方最少三個營業日之事先書面通知後，贖回全部或部分貸款票據之本金額（惟倘贖回部分本金額，則為 1,000,000 美元（相當於約 7,756,900 港元）之整數倍數），連同贖回貸款票據金額之全部應計利息。

除先前已贖回外，於贖回日期之未償還本金額，連同其截止贖回日期止（不包括該日）之所有應計利息，均須於該日贖回。

若發生不合法事件，賣方須通知買方，而買方須於賣方通知之日期贖回貸款票據之所有未償還本金額，連同所有應計利息。

抵押 : 買方於貸款票據項下之責任及義務將以股份押記作為抵押。

轉讓 : 賣方不得轉讓其於貸款票據之權益，惟轉讓予聯營公司或獲買方同意之情況除外。

進行出售事項之理由與裨益及所得款項用途

董事相信，出售事項將可增加本集團之現金儲備，以應付全球經濟環境之挑戰，符合本集團政策（詳情見於二零一二年八月十五日發出截至二零一二年六月三十日止六個月之最新中期業績公布內所述）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議（包括出售事項、自動出售、買入選擇權及出售選擇權各項）、貸款票據、股份押記及有關出售事項之其他交易文件之條款乃按一般商業條款達成，屬公平合理，而訂立該協議、貸款票據、股份押記及據此擬進行之交易（包括出售事項、自動出售、買入選擇權及出售選擇權各項）符合本公司及本公司股東之整體利益。

根據於本公布日期，待售投資項下朝隆之49%股本權益之賬面值約3,888,950,000港元（相當於500,000,000美元）計算，估計本集團將於交易完成後錄得除稅前約10,500,000港元之虧損。出售事項之所得款項淨額將撥作本集團一般營運資金用途。

朝隆集團之資料

朝隆為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於交易完成前，朝隆之49%權益由賣方擁有，而其餘51%權益則由盛建擁有。朝隆之主要業務為投資控股。

智煌為一間於香港註冊成立之有限公司，由朝隆100%全資擁有。智煌之主要業務為投資控股，並擁有啓東通譽及啓東寶豐之全部股本權益。

啓東通譽為一間於中國成立之外商獨資企業。啓東通譽之主要業務為物業發展，並擁有該物業發展項目之若干部分。

啓東寶豐為一間於中國成立之外商獨資企業。啓東寶豐之主要業務為物業發展，並擁有該物業發展項目之若干部分。

根據朝隆集團於二零一二年六月三十日之未經審核綜合財務報表（按香港財務報告準則編製），朝隆集團之未經審核綜合總資產約為人民幣2,667,830,000元（相當於約3,260,620,000港元），朝隆集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣24,350,000元（相當於約29,760,000港元），而該物業發展項目之綜合賬面值則約為人民幣2,225,610,000元（相當於約2,720,140,000港元）。

朝隆集團之財務摘要載列如下：-

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 (人民幣)	二零一一年 (人民幣)
營業額	-	-
除稅前（虧損）／溢利	(6,909,000元) (相當於約 8,444,000港元)	9,280,000元 (相當於約 11,342,000港元)
除稅後（虧損）／溢利	(5,259,000元) (相當於約 6,428,000港元)	11,227,000元 (相當於約 13,722,000港元)

於交易完成後，賣方將不再持有任何朝隆之已發行股本，因此，亦將不再擁有智煌、啓東通譽及啓東寶豐之任何間接權益。

該物業發展項目之資料

該物業發展項目位於中國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部。該物業發展項目之總地盤面積約為1,335,000平方米。該物業發展項目將發展成結合住宅、商業及渡假之綜合發展項目，估計總建築面積為1,580,000平方米。於本公布日期，第一期發展項目之建築工程經已展開，而第一期已於二零一二年七月開始推售。

賣方及本集團之資料

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債，以及化妝品分銷與貿易業務。

賣方為一間投資控股公司。

買方之資料

買方乃由SPARX Asia Capital Management Limited管理之投資基金所控制，而SPARX Asia Capital Management Limited則為SPARX Group Co., Ltd.之全資擁有附屬公司。買方主要從事投資控股業務，而SPARX Group Co., Ltd.則主要從事投資管理業務。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、SPARX Asia Capital Management Limited、SPARX Group Co., Ltd.、SPARX Group Co., Ltd.之控股股東及SPARX Group Co., Ltd.控股股東之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

一般事項

由於出售事項及自動出售各自之適用百分比率均超過 5%但低於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項及自動出售各自構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章下之申報及公布規定。

賣方可酌情行使買入選擇權。根據上市規則第14.75(1)條，於授出買入選擇權時，對百分比率之計算將僅計及溢價（其數值為零）。本公司於行使買入選擇權時將遵守相關上市規則。

出售選擇權不可由賣方酌情行使。根據上市規則第14.74條，於出售選擇權授出時，交易之分類將猶如出售選擇權已獲行使。出售選擇權之授出將被視為一項交易，並根據上市規則第14.04(1)(b)條及第14.73條規定之百分比率分類。由於適用於出售選擇權之授出之百分比率超過5%但低於25%，向買方授出出售選擇權構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章下之申報及公布規定。就計算適用百分比率而言，代價包括溢價（其數值為零）及出售選擇權之行使價。出售選擇權之最高行使價之實際貨幣價值已用於計算百分比率。本公司於行使出售選擇權時將遵守相關上市規則。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」 指 由本公司、賣方及買方就出售事項於二零一二年九月五日訂立之買賣協議；

「董事會」	指	本公司之董事會；
「索償」	指	買方就違反該協議或該協議下所訂明之任何交易文件項下之任何保證或任何其他條款所提出之索償；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「交易完成」	指	完成該協議；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份，總代價為500,000,000美元（相當於約3,878,450,000港元）；
「股息及索償金額」	指	買方於有關買賣完成日期前就銷售股份已收取之全部現金股息之總金額及買方於有關買賣完成日期前就其提出任何索償已收取之任何金額；
「恆大」	指	恆大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「朝隆」	指	朝隆集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於交易完成前，49%權益由賣方擁有，而其餘51%權益則由盛建擁有；
「朝隆集團」	指	朝隆及其附屬公司，即智煌、啓東通譽及啓東寶豐；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「不合法事件」	指	與貸款票據項下有關辭彙所界定者具有相同涵義；
「債務證券」	指	恆大就將分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年到期之若干優先票據所發出的三份債務證券；

「債務證券擔保」	指	朝隆及智煌各自授出與債務證券有關之若干擔保及／或彌償，以及朝隆就其所持智煌若干股份而授出與債務證券有關之股份押記；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款票據」	指	買方於交易完成時以賣方為受益人發行本金額 300,000,000 美元（相當於約 2,327,070,000 港元）之有抵押貸款票據，以支付出售事項之部分代價，其主要條款載於本公布「貸款票據」一節；
「貸款票據利息」	指	買方就貸款票據項下直至有關完成日期全部已付利息之總金額；
「智煌」	指	智煌控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由朝隆 100%全資擁有；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業發展項目」	指	位於中國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之物業發展項目；
「買方」	指	Dynamic Grand Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其詳情載於本公布「買方之資料」一節；
「啓東寶豐」	指	啓東寶豐置業有限公司，於中國成立之有限責任外商獨資企業，擁有物業發展項目之若干部分；
「啓東通譽」	指	啓東通譽置業有限公司，於中國成立之有限責任外商獨資企業，擁有物業發展項目之若干部分；
「銷售股份」	指	49 股股份，即朝隆全部已發行股本之 49%；

「股份」	指	朝隆股本中每股面值 1.00 美元之股份；
「股份押記」	指	於交易完成時，買方以賣方為受益人，就買方支付或履行其於貸款票據項下之所有責任及義務，以銷售股份作為抵押而簽立之股份押記；
「盛建」	指	盛建（BVI）有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為恆大之間接全資擁有附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「終止事件」	指	與貸款票據項下有關辭彙所界定者具有相同涵義；
「賣方」	指	忠榮有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

於本公布內所用匯率為1美元兌7.7569港元及人民幣1元兌1.2222港元，僅供參考。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一二年九月五日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>