

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)

自願性公布 出售至祥集團

買賣協議

董事會宣布，於二零一二年十二月五日，(i)賣方，本公司之間接全資擁有附屬公司；(ii)本公司，即賣方之擔保人；及(iii)買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意購買銷售股份，代價為560,532,475港元（惟可根據買賣協議向下調整）。銷售股份為(i)本集團持有之全部至祥股份；及(ii)相當於本公布日期至祥之全部已發行股本約61.96%。出售事項能否完成須待有關條件獲履行後，方告落實。

一般事項

根據上市規則，由於出售事項之任何適用百分比率均不超過 5%，因此出售事項並非本公司一項須就上市規則第 14 章項下申報、公布及股東批准規定之須予公布交易。

出售至祥集團

買賣協議

日期： 二零一二年十二月五日

- 訂約方：
- (i) 賣方，本公司之間接全資擁有附屬公司（作為賣方）；
 - (ii) 本公司（作為保證賣方履行買賣協議項下之責任之賣方擔保人）；
及
 - (iii) 買方，獨立第三方（作為買方）。

買賣協議之主題事項

根據買賣協議，賣方同意出售而買方亦同意購買銷售股份，銷售股份為(i)本集團持有之全部至祥股份；及(ii)相當於本公布日期至祥之全部已發行股本約 61.96%。

代價

代價為 560,532,475 港元（惟可根據買賣協議向下調整，如下文所概述）。

代價須按以下方式支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時，已支付按金 56,053,248 港元（相當於代價約 10%）予賣方；及
- (ii) 於簽訂買賣協議時，已將餘額 504,479,227 港元（相當於代價約 90%）存放於託管代理，而該餘額將於完成時發放予賣方。

若完成賬目所列至祥之資產淨值（「**完成資產淨值**」）低於 584,531,340 港元（「**協定最低資產淨值**」），代價將須按以下方式調整（「**經調整代價**」）：

$$\text{經調整代價} = \text{OC} - [(\text{A} - \text{B}) \times \text{C}]$$

其中，OC	=	560,532,475 港元
A	=	協定最低資產淨值
B	=	完成資產淨值
C	=	209,931,186 / 338,765,987

惟代價將只會於代價與經調整代價之差額多於 1,000,000 港元時予以調整。為免產生疑問，若完成資產淨值超過協定最低資產淨值，或代價與經調整代價之差額等於或低於 1,000,000 港元，則不會調整代價。

條件

買賣協議能否完成，須待以下條件於最後交易日期或之前達成且仍獲履行（或獲豁免），方告落實：

- (i) 聯交所及執行理事告知，彼等對至祥與買方就買賣協議擬進行之交易擬刊發之聯合公布再無其他意見；
- (ii) 買賣協議項下之保證於買賣協議日期及完成時在各重大方面仍然真確且不具誤導性；

- (iii) (甲) 至祥股份現有之上市地位並無遭撤銷、(乙) 至祥股份於完成日期之前繼續於聯交所買賣(惟任何不多於七個連續交易日或買方以書面方式同意之其他期間的暫停股份買賣或就買賣協議擬進行之交易而暫停股份買賣除外)及(丙)於完成日期前,並無接獲聯交所或證監會之指示,表明由於與買賣協議擬進行之交易有關之原因而反對至祥股份繼續上市;
- (iv) Longman 向至祥償付融資協議項下 490,000,000 港元之本金及其應計利息,該 490,000,000 港元之款項乃根據融資協議向 Longman 授出之 900,000,000 港元融資款項之一部分,及至祥按買賣協議所載向其股東宣派金額約為 490,000,000 港元之特別中期股息(「償付股息」),以及(若收購守則及上市規則要求)就至祥宣派及支付該等償付股息取得一切所需之同意及批准;
- (v) 至祥之股東根據上市規則通過所需之決議案,以批准景亨買賣協議及據該協議擬進行之交易;
- (vi) (若收購守則要求)已取得執行理事就景亨買賣協議及據該協議擬進行之交易所作出之同意,且有關同意並無於景亨買賣協議完成之前撤銷;及
- (vii) 完成景亨買賣協議。

完成

完成將於完成日期發生,亦即最後一項條件達成(或獲豁免)當日後第五個營業日,或買方及賣方以書面方式議定之其他日期。

於完成後,至祥集團將不再為本公司之附屬公司,其財務業績將不再計入本公司之賬目內。

景亨買賣協議

於二零一二年十二月五日,至祥集團與本集團已就買賣協議簽訂景亨買賣協議,據此,至祥集團已有條件同意出售,而本集團亦已有條件同意購買景亨(至祥之間接全資擁有附屬公司)之全部已發行股本、股東貸款及若干債項,惟須待景亨買賣協議項下之若干條件獲履行後,方告落實。景亨買賣協議之代價等於有關物業之協定價值加完成賬目所示於景亨買賣協議完成日期之景亨總資產面值(不包括有關物業),減去完成賬目所示於景亨買賣協議完成日期之景亨總負債面值(不包括股東貸款及若干債項),惟最低金額為 41,000,000 港元及最高金額為 42,000,000 港元。

根據上市規則，由於有關景亨買賣協議項下擬進行之交易之任何適用百分比率均不超過 5%，因此該交易並非本公司一項須就上市規則第 14 章項下申報、公布及股東批准規定之須予公布交易。

於景亨買賣協議完成後，景亨將不再為至祥之附屬公司，但將成為本公司之全資擁有附屬公司。

本集團及賣方之資料

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。賣方乃一間為持有至祥集團權益而成立之投資控股公司。

至祥集團之資料

至祥乃一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：112）。至祥集團主要從事物業發展、物業租賃，以及證券投資及融資業務。

進行出售事項之原因

董事認為，出售事項可讓本公司更加善用現有資源，優化本集團之架構及有助節省維持至祥上市地位之相關成本。

本集團擬將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

本集團於出售事項後將繼續從事其主要業務，包括物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債，以及化妝品分銷與貿易。

一般事項

根據上市規則，由於出售事項之任何適用百分比率均不超過 5%，因此出售事項並非本公司一項須就上市規則第 14 章項下申報、公布及股東批准規定之須予公布交易。

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：

- | | | |
|-----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島； |
| 「至祥」 | 指 | 至祥置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：112）； |
| 「至祥集團」 | 指 | 至祥及其附屬公司； |

「至祥股份」	指	至祥之已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited ，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成出售事項；
「完成賬目」	指	將由至祥核數師根據買賣協議編製之至祥於完成日期之綜合財務狀況報表；
「完成日期」	指	完成之日期；
「條件」	指	本公布「條件」一節所載有關完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	560,532,475 港元，即銷售股份之代價（惟可根據買賣協議向下調整）；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份；
「執行理事」	指	證監會企業融資部不時之執行理事或執行理事之任何代表；
「融資協議」	指	至祥（作為貸方）、 Longman （作為借方）及本公司（作為擔保人）於二零一一年九月二十二日訂立之貸款協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（不包括至祥集團）；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後交易日期」	指	二零一三年一月三十一日，或賣方及買方書面協定之較後日期；
「Longman」	指	Longman Limited ，一間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；

「有關物業」	指	由景亨所擁有，位於香港九龍紅磡民樂街二十三號駿昇中心之天台連同若干車位；
「買方」	指	與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方；
「買賣協議」	指	賣方、本公司（作為賣方之擔保人）及買方就買賣銷售股份而於二零一二年十二月五日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	買方根據買賣協議將向賣方收購之合共 209,931,186 股至祥股份，佔至祥於本公布日期全部已發行股本約 61.96%；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	證監會頒布之《公司收購及合併守則》；
「賣方」	指	Billion Up Limited ，一間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；
「景亨」	指	景亨投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公布日期為至祥之間接全資擁有附屬公司；
「景亨買賣協議」	指	於二零一二年十二月五日由本集團及至祥集團就出售景亨之全部已發行股本、股東貸款及若干債項而訂立之買賣協議；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一二年十二月五日

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>