

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，並明確表示概不會就本公布全部或任何部份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

CHI CHEUNG INVESTMENT COMPANY, LIMITED

華人置業集團

至祥置業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

聯合公布

資產交易建議 (至祥重大及關連交易及華置關連交易) 及 至祥股本重組建議

買賣協議

於二零零三年二月十一日，華置與至祥及 Jumbo Legend 訂立買賣協議，據此：

- (i) 華置同意出售或促成出售及 Jumbo Legend 同意購入或促成購入銷售公司之全部已發行股本及銷售貸款之利益，而 Jumbo Legend 亦同意以更新方式承擔接納債務之責任；及
- (ii) 至祥同意出售或促成出售及華置同意購入或促成購入 Super Series 之全部已發行股本及 Super Series 貸款之利益。

根據 Super Series 之未經審核綜合管理賬目，華置代價估計約為 103,900,000 港元（可予調整），將以現金支付。根據各銷售公司之未經審核綜合管理賬目總額計算，至祥代價估計約為 637,200,000 港元（可予調整），其中一部份相等於華置代價之金額（約 103,900,000 港元）將以現金支付，而一部份（即代價餘額約 533,300,000 港元）將以按發行價每股 0.045 港元（入賬列作繳足）向華置配發及發行至祥股份約 11,850,400,000 股（可予調整）之代價股份（相等於約 237,000,000 股新股份）方式支付。根據至祥股份於二零零三年二月五日之收市價每股 0.028 港元計算，代價股份之市值約為 331,800,000 港元。根據買賣協議，各訂約方同意華置應付予至祥之金額及至祥代價中應付予華置之現金部份應於完成時互相抵銷。

至祥股本重組建議

為方便進行資產交易，至祥董事向至祥股東提出重組至祥股本之股本重組建議，以尋求批准：

- (i) 將至祥已發行及未發行股本中每股面值0.10港元之股份每50股合併一股面值5.0港元之至祥合併股份；
- (ii) 將每股已發行及未發行至祥合併股份之面值由每股5.00港元減低為每股面值0.01港元之新股份；及
- (iii) 於緊隨削減股本生效後將至祥之法定股本恢復至原值500,000,000港元。

按至祥於本公布日期之已發行股份2,971,305,343股計算，削減股本將產生一筆約296,536,273.2港元之進賬。在法院准許及在法院可能頒布之任何條件規限下，該進賬將用作註銷至祥之累計虧損。該進賬之餘額（如有）將撥入至祥之特別股本儲備賬。

削減股本之生效日期現時未能確定，並會就削減股本向法院提出申請。將在可行情況下盡快就此（包括削減股本及股本重組之生效日期）另行發表公布。

股本重組及資產交易並非互為制約。資產交易須待股本重組生效後，方可實行。

一般事項

根據上市規則，資產交易構成至祥一項重大交易。鑒於華置為至祥之控股股東，因此根據上市規則，資產交易亦構成至祥之關連交易，並須獲得至祥獨立股東之批准。由於至祥乃華置之非全資附屬公司，故資產交易構成華置之關連交易，並須獲得華置股東之批准。

股本重組須獲（其中包括）至祥股東批准及待法院確認後，方可作實。

於本公布日期，華置擁有2,159,475,904股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約72.7%。鑒於華置於資產交易之權益，華置於至祥股東特別大會上將就資產交易決議案放棄投票。同日，劉鑾雄先生、劉鑾鴻先生及彼等之聯繫人士（定義見上市規則）於1,648,124,855股華置股份中擁有權益，佔華置已發行股本約72.1%。為符合華置於一九九零年九月二十日向聯交所作出之承諾（經補充及修訂），彼等於華置股東特別大會上將就資產交易之決議案放棄投票。

由華置及至祥各自之董事會成員組成之獨立董事委員會將予成立，以考慮資產交易。獨立財務顧問將獲委任以便就資產交易分別向華置及至祥之獨立董事委員會提供意見。

一份聯合通函（當中載有資產交易、股本重組、華置獨立董事委員會意見、至祥獨立董事委員會意見、獨立財務顧問意見、該等物業及禧利街物業之估值報告、華置股東特別大會通告及至祥股東特別大會通告之詳情）將於實際可行情況下盡快寄發予華置股東及至祥股東。

聯交所已表明，倘於資產交易及股本重組完成後公眾人士所持之已發行新股份少於25%，或聯交所相信新股份之買賣出現或可能出現造市情況，或公眾人士所持新股份不足以維持有秩序之市場，聯交所將考慮行使其酌情權暫停新股份之買賣。

聯交所亦已表明倘資產交易及股本重組完成時公眾人士持有少於10%已發行新股份，其將行使其酌情權暫停新股份買賣。

股東於買賣至祥證券時務請小心審慎。

應至祥要求，至祥證券由二零零三年二月六日上午九時三十分起暫停
在聯交所買賣，以待發表本公布。至祥已申請於二零零三年二月十二
日上午九時三十分起恢復至祥證券之買賣。

買賣協議

日期

二零零三年二月十一日

訂約方

就銷售公司而言

賣方： 華置
買方： Jumbo Legend
擔保人： 至祥

就 Super Series而言

賣方： 至祥
買方： 華置

協議內容

華置同意出售或促成出售及 Jumbo Legend 同意購入或促成購入各銷售公司之全部已發行股本及銷售貸款之利益。Jumbo Legend 將予購入之銷售公司之全部已發行股份於完成時概不附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔（如有），並附有自完成日期起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後所宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。Jumbo Legend 亦同意以更新方式承擔接納債務之責任。

至祥同意出售或促成出售及華置同意購入或促成購入 Super Series 之全部已發行股本及 Super Series 貸款之利益。華置將予購入之 Super Series 全部已發行股份於完成時概不附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔（如有），並附有自完成日期起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後所宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。

至祥同意就 Jumbo Legend 履行買賣協議項下之責任作出擔保。

代價

華置代價乃華置與至祥按公平原則磋商後釐定，並將以現金支付。經考慮 Super Series 貸款及就禧利街物業於二零零二年十一月三十日進行之重估作出調整後，華置代價將相等於 Super Series 於二零零二年十一月三十日之經審核資產淨值。禧利街物業於二零零二年十一月三十日由獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司估值約為 125,000,000 港元。根據買賣協議，至祥已保證於完成時之 Super Series 未經調整綜合負債不會超過 Super Series 於二零零二年十一月三十日之經審核未經調整綜合負債。以 Super Series 於截至二零零二年十一月三十日止十一個月之未經審核綜合管理賬目為基準，估計華置代價將約為 103,900,000 港元。該估計華置代價乃根據 Super Series 未經審核負債淨額約 202,900,000 港元（計入 Super Series 貸款約 322,700,000 港元）計算，並已就禧利街物業於二零零二年十一月三十日之估值虧絀約 15,900,000 港元（即禧利街物業賬面值約 140,900,000 港元與於二零零二年十一月三十日之重估值約 125,000,000 港元之差額）作出調整。

至祥代價乃由至祥、Jumbo Legend 及華置按公平原則磋商釐定，其中一部份相等於華置代價之金額將以現金支付，而一部份將以向華置配發及發行入賬列作繳足之代價股份（可予調整）支付。經考慮銷售貸款及接納債務（已就該等物業於二零零二年十一月三十日之重估及應繳之地價及已訂約於買賣協議日期前出售物業須支付之地價及不包括賬面值惟包括銷售款項淨額作出調整）後，至祥代價將相等於各銷售公司於二零零二年十一月三十日之經審核資產／負債淨值總額。該等物業於二零零二年十一月三十日由獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司估值為約 640,000,000 港元。根據買賣協議，華置已保證銷售公司之未經審核綜合負債淨值總額（不計任何重估調整、完成前訂約出售物業及於二零零二年十一月三十日之前接獲及運用之任何銷售款項淨額（包括任何訂金或部份付款））不會超過銷售公司於二零零二年十一月三十日之經審核綜合負債淨值總額（不計以上所述各項）。以各銷售公司於截至二零零二年十一月三十日止十一個月之未經審核綜合管理賬目總額為基準，估計至祥代價將約為 637,200,000 港元。該估計至祥代價乃根據各銷售公司未經審核負債淨值總額約 93,000,000 港元（計入銷售貸款約 601,500,000 港元及接納債務約 500,000 港元）計算，並已就該等物業於二零零二年十一月三十日之估值盈餘約 178,400,000 港元（即該等物業賬面值約 461,600,000 港元與於二零零二年十一月三十日之重估值約 640,000,000 港元之差額）、應繳地價約 23,600,000 港元及已不包括賬面值及銷售款項淨額訂約於買賣協議日期前出售物業約 25,600,000 港元作出調整。

根據買賣協議，各訂約方同意華置應付予至祥之金額及至祥代價中應付予華置之現金部份（誠如上文所述估計約為 103,900,000 港元）應於完成時互相抵銷。有關至祥代價餘額（如上文所述估計約為 533,300,000 港元）之付款，估計將透過按發行價每股至祥股份 0.045 港元（或相等於約 237,000,000 股新股份）向華置發行約 11,850,400,000 股代價股份之方式支付。按照上述基準，根據至祥股份於二零零三年二月五日之收市價每股 0.028 港元計算，代價股份之市值約 331,800,000 港元。

華置及至祥各自之董事確認轉讓全部已發行股本及若干銷售公司結欠之銷售貸款之利益或須獲得獨立第三方同意或批准。倘華置未能於二零零四年二月十日或之前獲得一切所需批准或同意，訂約方將為餘下銷售公司繼續完成資產交易及將已獲得所需及／或毋須獲得同意之結欠該等餘下銷售公司之銷售貸款之利益轉讓，至祥及華置將別行發表公布。在該情況下，至祥代價（將以發行代價股份支付之金額）將予削減，金額相等於該等相關銷售公司（未得到同意或批准者）於二零零二年十一月三十日之經審核資產淨值（已計及相關銷售貸款及已就相關之該等物業於二零零二年十一月三十日之重估作出調整）。

作為代價之每股至祥股份之發行價0.045港元乃按二零零二年六月三十日公布之每股至祥股份之未經審核綜合資產淨值約0.045港元為基準釐定。每股作價0.045港元之至祥股份較至祥股份於二零零三年二月五日（至祥股份暫停買賣以待刊發本公布前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股0.028港元溢價約60.7%，較截至及包括二零零三年二月五日止在內10個交易日至祥股份之平均收市價每股0.028港元溢價約60.7%，以及較至祥股份於截至及包括二零零三年二月五日止在內60個交易日之平均收市價每股0.031港元溢價約45.2%。

於考慮代價股份發行價時，華置之董事及至祥之董事曾考慮（其中包括）以下事項：

- 至祥股份於二零零二年六月三十日之每股資產淨值約0.045港元；
- 華置代價及至祥代價應分別相等於Super Series經調整資產淨值與Super Series貸款及銷售公司經調整資產淨值與銷售貸款；及
- 至祥股份之市價。

華置及至祥之董事均認為買賣協議之條款乃屬公平合理，而買賣協議乃按一般商業條款訂立及符合股東之整體利益。

條件

資產交易須待以下先決條件於二零零四年二月十日或之前（或華置、至祥及Jumbo Legend可能議定之其他日期）達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (i) 已獲得監管機構（包括聯交所）之一切所需批准；
- (ii) 已就Super Series及其附屬公司作為訂約方之任何合約安排獲得有關資產交易所需或要求之一切必須批准並獲各訂約方信納；
- (iii) 已就華置或任何銷售公司、彼等各自之附屬公司或聯營公司作為訂約方之任何合約安排獲得有關資產交易所需或要求之一切必須批准並獲各訂約方信納；

- (iv) 已根據上市規則、至祥公司組織章程細則及適用之法例之規定，就資產交易及股本重組於至祥股東特別大會上獲至祥股東作出一切所需批准；
- (v) 已根據上市規則及適用法例所規定就資產交易於華置股東特別大會上獲華置股東作出一切所需批准；
- (vi) 聯交所批准上市及買賣下列股份：
 - (a) 當時已發行之新股份及於股本重組生效後根據行使至祥發行之任何現有認股權證所附認購權而發行之股份；及
 - (b) 將予發行之代價股份；
- (vii) Jumbo Legend及至祥信納代表Jumbo Legend及至祥對銷售公司、銷售貸款及該等物業進行之財務、法定及營運盡職審查之結果及華置披露函件之內容；
- (viii) 華置信納代表華置對Super Series、Super Series貸款及禧利街物業進行之財務、法定及營運盡職審查之結果及至祥披露函件之內容；
- (ix) 股本重組生效；
- (x) 為符合上市規則有關規定，華置及至祥已議定於資產交易及股本重組完成後恢復新股份公眾持股量之安排之方式；
- (xi) 向華置提交Super Series於二零零二年十一月三十日之經審核綜合賬目；
- (xii) 向至祥提交各銷售公司於二零零二年十一月三十日之經審核綜合賬目；及
- (xiii) 取得相關擔保及彌償保證之受益方發出確認書，確認由華置集團成員公司（銷售公司及彼等各自之附屬公司及聯營公司除外）就銷售公司（未獲得所需同意轉讓有關銷售貸款及／或有關銷售公司之股份者除外）或彼等各自之附屬公司之債務或責任作出之所有擔保及彌償保證（包括但不限於根據任何銷售公司或彼等各自之附屬公司乃訂約方之股東協議而作出之擔保及彌償保證）已獲得免除及解除，並接納至祥作出之替代擔保及彌償保證。

至祥及華置將於資產交易完成時另行發表公布。

有關該等物業及禧利街物業之資料

該等物業

銷售公司乃華置之間接全資附屬公司。其主要資產為其於該等物業之直接或間接權益。該等物業並無附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔。該等物業之詳情如下：

物業	用途	應佔權益	銷售公司
香港			
持作投資之物業權益			
1. 九龍紅磡民樂街23號駿昇中心3樓高層A-C單位、4樓A-G及H單位(包括其儲物室)、5樓C、G及H單位(包括其儲物室)、6樓H單位(包括其儲物室)、13樓C單位(包括其儲物室)、1樓及2樓天台連50個停車位以及3樓低層	貨倉	100.0%	景亨投資有限公司
2. 九龍旺角山東街47-51號中僑商業大廈星際城市3樓301室	商業	100.0%	First Castle Limited
3. 新界葵涌貨櫃碼頭道51-63號葵順工業中心1-6、8、9、11及12號天台	工業	100.0%	Queensway Development Ltd.，彼以Queensway Properties Limited之名義於香港經營業務
4. 新界沙田坳背灣街53-55號美高工業大廈主要天台之飯堂，包括其上之高層天台平台及主要天台上之其餘部份平台	商業	100.0%	先榮投資有限公司
5. 九龍觀塘鴻圖道1號若干單位	工業	33 ¹ / ₃ %	E-Trade.Com Limited
6. 九龍尖沙咀加連威老道94號明輝中心3樓全層及相連平台以及8樓全層	商業	50.0%	Comfort Tower Limited

7.	新界屯門和平徑2-8號、仁政街7-35號屯門中心地下14及16號舖及戲院，包括戲院上整個平台及戲院部份簷篷上之所有外牆及戲院部份簷篷下之該等外牆（但非大廈任何商舖或電力變壓房之外牆）及三個水井	商業	50.0%	Farnell Venture Inc.
----	--	----	-------	----------------------

持作出售之物業權益

8.	九龍紅磡民樂街23號駿昇中心7樓C至H單位（包括其儲物室）、16樓A至G單位（包括其儲物室）	貨倉	100.0%	景亨投資有限公司
----	--	----	--------	----------

持作日後發展之物業權益

9.	新界清水灣鎖匙頭丈量約份464號地段2、4、7、8及9號不可分割平均份數24份之9份	農地	100.0%	Country Homes Limited
10.	新界西貢馬游塘寶琳路丈量約份401號地段453號餘段	農地	100.0%	國賢有限公司

中國

持作出售之物業權益

11.	中國天津市河西區圍堤道146號華盛廣場待售部份（附註2）住宅	辦公室／零售／	50.0%	Jade Mountain Limited
-----	--------------------------------	---------	-------	-----------------------

持作日後發展之物業權益

12.	中國廣東省汕頭市澄海新津河河口澄海海麗花園（附註1）	地住	100.0%	Jinline Investments Limited
13.	中國廣東省廣州市番禺區鐘村鎮市廣路東側番禺科技城（附註2）	工業	100.0%	健諾投資有限公司

附註：

1. Jinline Investments Limited一家全資附屬公司已就該物業取得廣東省信托房產開發公司汕頭公司與澄海縣國土管理局一項國有土地使用權轉讓預先登記合同之訂約權。有關該物業之土地使用權轉讓合同並未簽訂，而國有土地使用權證亦並未獲得，未繳之地價約為23,600,000港元，將由Jinline Investments Ltd.之全資附屬公司支付。
2. 持有該等物業之持有公司已取得所有土地使用權並已繳付地價。

各銷售公司截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核總業績及各銷售公司截至二零零二年十一月三十日止十一個月之未經審核總業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度		截至十一月三十日止十一個月
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	26,802	17,097	12,089
經營(虧損)/溢利	(37,276)	20,055	2,676
除稅前(虧損)/溢利	(143,942)	54,565	(29,652)
股東應佔年度/期間(虧損)/溢利	(145,134)	53,473	(29,768)

於二零零二年十一月三十日，各銷售公司之未經審核總負債淨額約為93,000,000港元。

禧利街物業

Super Series乃一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為至祥之全資附屬公司。Super Series之主要資產為其於一家持有禧利街物業全部權益之公司之100%權益。

禧利街物業位於香港皇后大道中253-265號及禧利街30-38號，地盤面積約為4,570平方呎。目前，預期將於該地盤上興建一幢總建築面積約為42,314平方呎之商住大樓。興建禧利街物業之地基工程已完成，而上蓋工程已於二零零二年中展開。禧利街物業發展計劃預期於二零零三年第四季完成。禧利街物業(於二零零零年六月三十日價值約為190,000,000港元)乃根據一項於二零零零年之債務重組建議由華置按二零零零年六月三十日之估值注入至祥。

Super Series截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合業績及Super Series截至二零零二年十一月三十日止十一個月之未經審核綜合業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度		截至十一月三十日止十一個月
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元
營業額	—	—	—
經營溢利／(虧損)	8	(31)	(9)
除稅前虧損	(49,563)	(35,574)	(9)
股東應佔年度／期間虧損(附註)	(49,563)	(35,574)	(9)

附註：於截至二零零一年十二月三十一日止兩年，股東應佔年度虧損包括禧利街物業減值虧損分別約49,600,000港元及35,500,000港元。

於二零零二年十一月三十日，Super Series之未經審核綜合負債淨額約為202,900,000港元。

股本重組

於本公布日期，至祥之法定股本為500,000,000港元，分為5,000,000,000股至祥股份，其中2,971,305,343股股份為已發行及繳足股份。為方便進行資產交易，至祥董事將於至祥股東特別大會上提出將予批准之股本重組建議：

- (i) 將至祥已發行及未發行股本中每股面值0.10港元之股份每50股合併一股面值5.00港元之至祥合併股份；
- (ii) 將已發行及未發行之至祥合併股份之面值由每股5.00港元減低為每股面值0.01港元之新股份；及
- (iii) 於緊隨削減股本生效後將至祥之法定股本恢復至原值500,000,000港元。

緊隨上述股本重組後但於資產交易完成前，至祥股本將包含每股面值0.01港元之已發行普通股約59,426,106股，而至祥之已發行股本總面值將約為594,261.1港元。

按本公布日期之已發行2,971,305,343股至祥股份計算，削減股本將產生一筆約為296,536,273.2港元之進賬。在法院准許及在法院可能頒布之任何條件規限下，該進賬將用作註銷至祥之累計虧損。該進賬之餘額(如有)將撥入至祥之特別股本儲備賬。

至祥合併股份將以2,000股新股份為單位進行買賣。將予發行之新股份於股息、投票權及股本各方面均享有同等權益。新股份將擁有普通股之所有權利，並將會上市。根據上市規則之規定，新股份附有之投票權將視乎有關股份於繳足時之股本權益釐訂。

有關時間表、新股份之買賣安排（包括零碎股份之買賣安排）及免費換領新股份股票之手續，至祥將在實際可行情況下盡快另行公布。

根據至祥認股權證之條款及條件，至祥認股權證之認購價須根據認股權證所載之條文不時予以調整。至祥將在實際可行情況下盡快就調整認股權證之認購價另行發表公布。

股本重組之條件

預期股本重組須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 於至祥股東特別大會上通過一項普通決議案以批准股份合併及增加股本；
- (ii) 於至祥股東特別大會上通過一項特別決議案以批准削減股本；
- (iii) 聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣；及
- (iv) 削減股本獲法院確認及法院指令之正本及載有公司條例第61條規定詳情之記錄獲香港公司註冊處註冊存案。

假設以上條件達成，預料削減股本將緊隨法院指令及載有公司條例第61條規定詳情之記錄註冊存案之後生效。削減股本之生效日期現時未能確定。一項有關削減股本之申請將向法院提出，並將另行發表公布，將生效日期及（如適用）削減股本及股本重組之進展及結果，通知至祥之股東。

股本重組及資產交易並非互為制約。資產交易須待股本重組生效後，方可實行。

股本重組之影響

除支付相關開支外，進行股本重組不會令至祥本身及至祥集團之相關資產、負債、業務、管理或財務狀況或至祥股東權利產生變動。股本重組不會影響至祥股東於至祥之按比例權益及投票權。各至祥股東之地位將維持不變。

進行資產交易及股本重組之理由

華置集團主要在香港及中國從事物業投資及發展。其物業組合包括持作投資物業、發展中物業、持作日後發展物業、待售物業、已訂約出售物業及已訂約收購物業。

誠如華置及至祥於二零零零年八月二十九日發表之聯合文件所述，華置有意於完成收購至祥多數股權後將至祥發展為其香港物業發展分部。該聯合文件亦引述，華置將根據至祥之財務狀況、投資商機之規模、合營夥伴(如適用)及其他有關投資商機之環境因素而給予至祥日後投資於物業發展項目之商機。

由於自二零零零年年底以來香港物業市道持續惡化，華置之董事認為，將至祥發展為其物業發展分部之原先意願未必符合至祥集團及本集團之整體利益。因此，華置之董事認為，進行集團重組，以便重新集中於至祥集團之物業業務，將符合本集團之利益。其理由如下：

- (i) 禧利街物業乃華置根據一項債務重組建議於二零零零年注入至祥。華置集團完成收購至祥已達兩年，於該期間內，至祥持有一項持作投資物業，而於出售該項物業前，至祥為一家單一項目公司，僅持有禧利街物業以作發展用途。由於禧利街物業尚未落成，至祥集團錄得之收益極少。
- (ii) 鑒於至祥集團目前之財務狀況及物業組合，倘欠缺華置支持，至祥集團將難以單獨進行其他具前景之發展項目，此點從華置集團向至祥提供擔保以取得銀行融資作為發展禧利街物業之用可見一斑。
- (iii) 過去一年，由於未售物業持續供過於求，物業發展市場惡化，而鑒於物業發展一直存在風險，預期至祥集團之業務將不會出現重大改善。
- (iv) 資產交易為至祥集團提供一個可同時鞏固其資本基礎及收入基礎之商機。由於至祥乃華置之附屬公司，華置集團將可從至祥之增長中受惠。

華置之董事認為，重新集中之首要目標乃為至祥集團之未來發展提供一個收入基礎和增加未來發展之靈活性。就此而言，位於香港及中國之持作轉售物業、「面積細小」之投資物業，以及華置集團並無擁有重大權益及／或並非單一最大股東之物業(發展中物業除外)以及作日後香港發展之空置地盤均會由華置集團轉往至祥集團，惟第1項物業(此物業乃「大型」投資物業)則轉讓予至祥集團，因其在第8項物業之同一地點，亦因此禧利街物業將由至祥集團轉讓予華置集團。

該等將由華置集團轉往至祥集團之物業包括13項物業之權益，於二零零二年十一月三十日經獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司作出之估值約為640,000,000港元，而禧利街物業經同一估值師於同日作出之估值則約為125,000,000港元。該等物業於二零零二年十一月份租金收入約1,700,000港元。

至祥之董事認為，資產交易符合至祥股東之利益。其理由如下：

- (i) 透過於商機湧現時出售及／或再投資該等物業，至祥集團可把握進行資產交易前錯失之商機。至祥董事認為，儘管估計總建築面積達42,314平方呎之商／住大廈禧利街物業預期將於二零零三年第四季落成，為至祥集團帶來回報，惟憑藉現有資源，至祥集團將難以進一步發展其物業業務。
- (ii) 資產交易為至祥集團提供一個可同時鞏固其資本基礎及收入基礎之商機。

因此，至祥董事決定向獨立股東提呈資產交易。

華置將致力避免華置與至祥之間出現直接競爭。華置理解，由於華置集團亦是主要從事物業投資及發展業務，當中可能有競爭及利益衝突存在。於資產交易完成時，華置集團將繼續從事物業投資及物業發展項目，而至祥之物業業務將集中於物業投資及物業買賣。預期於資產交完成時，華置將集中於較大型之投資物業，而至祥則集中於面積細小之投資物業。預期至祥集團將持有該等物業及於時機成熟時出售該等物業。視乎可動用資源，至祥集團亦將於資產交易後從事物業投資及物業買賣業務。至祥董事亦將為至祥發掘其他業務商機（如有），使其繼續茁壯成長。

為求更清晰地界定資產交易完成之後華置及至祥之物業投資業務，華置董事認為，任何價值少於或相等於至祥集團不時資產淨值50%（參照最近期刊發之賬目）之未來物業投資項目，視至祥當時之財政資源規限下，華置（在華置仍為至祥控權股東情況下）將給予至祥進行有關項目之優先權。物業投資項目之詳情將在華置及至祥之年報中作出披露並須由董事（包括執行董事及獨立非執行董事）每年審議。

華置董事注意到資產交易將構成更改上文所述華置與至祥在二零零零年八月二十九日之聯合文件所載之意向，惟華置董事亦注意到資產交易之條款將獲華置及至祥之獨立財務顧問給予意見及須待彼等各自之獨立股東批准方可作實。

華置於一九二二年在香港註冊成立為有限公司，而至祥則於二零零零年十一月成為本集團之成員公司。於二零零二年六月三十日，每股至祥股份之資產淨值約為0.045港元，而至祥股份之收市價則介乎0.026港元至0.048港元，於過去3個月期間之平均收市價為0.031港元，所有價值均低於至祥股份面值0.10港元。公司條例並不容許公司在未獲法院同意下以該等股份面值之折讓價發行股份。為便於資產交易及進一步發行至祥股份提供靈活性，至祥董事認為，進行一項有效減低至祥普通股面值之計劃將對至祥有利。誠如上文所述，預期將發行相等於約11,850,400,000股至祥股份（相等於約237,000,000股新股份）作為買賣協議之代價。因此，於買賣協議完成後，預期至祥之已發行股份將相等於約14,821,700,000股（相等於約296,400,000股新股份）。為增加至祥每股股份之市值，至祥董事亦認為，進行一項計劃以合併至祥股份將對至祥有利。至祥董事認為，股本重組乃符合至祥之利益，並為公司條例所容許。

至祥之股權架構

下表呈列至祥現有股權架構(i)未計股本重組生效及發行代價股份前；(ii)已計股本重組生效但未計發行代價股份；及(iii)已計股本重組生效及發行代價股份，假設於本公布日期至資產交易及股本重組完成後之期間內並無行使至祥認股權證：

	未計股本重組 生效及發行代價 股份之至祥現 有股權架構		已計股本重組 生效但未計發行 代價股份之 至祥股權架構		生效及發行代價 股份之至祥 股權架構	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
華置	2,159,475,904	72.7	43,189,518	72.7	280,197,529	94.5
至祥公眾股東	811,829,439	27.3	16,236,588	27.3	16,236,588	5.5
	2,971,305,343	100.0	59,426,106	100.0	296,434,117	100.0

華置及至祥董事注意到經計及發行代價股份及假設於本公布日期起至股本重組完成期間概無至祥認股權證獲行使，華置將擁有280,197,529股新股份權益，佔至祥當時已發行股本約94.5%。華置擬維持至祥於聯交所之上市地位。至祥董事理解上市規則第8.08條之監管規定，以及不遵守有關規定乃構成違反上市規則。就此，華置及至祥已承諾於資產交易及股本重組完成後，將儘快採取適當措施確保至祥合併股份的公眾持股量將回復上市規則所規定之水平。視乎市況，該等措施或涉及配售股份及／或分派股份。有關安排詳情將另行公布。

聯交所已表明，倘於資產交易及股本重組完成後公眾人士所持之已發行新股份少於25%，或聯交所相信新股份之買賣出現或可能出現造市情況，或公眾人士所持新股份不足以維持有秩序之市場，聯交所將考慮行使其酌情權暫停新股份之買賣。

聯交所亦已表明倘資產交易及股本重組完成時公眾人士持有少於10%已發行新股份，其將行使其酌情權暫停新股份買賣。

有關華置之資料

華置為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。華置集團主要從事物業投資及發展、證券投資、經紀及放債業務。

本集團截至二零零一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合業績及截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績之概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元
營業額	649,698	714,520	395,031
經營溢利／(虧損)	459,584	232,864	(89,083)
除稅前虧損	(469,322)	(679,263)	(218,625)
未計少數股東權益前虧損	(481,536)	(622,245)	(233,004)
年度／中期股東應佔虧損	(472,598)	(535,797)	(177,804)

於二零零二年六月三十日，華置集團之未經審核綜合有形資產淨值約為15,518,000,000港元或約每股6.51港元（根據華置於二零零二年六月三十日之2,382,544,134股已發行股份計算）。

有關至祥之資料

至祥為一間於香港註冊成立之有限公司。至祥集團主要從事物業投資及業務發展。

至祥集團截至二零零一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合業績及截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績之概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月
	二零零零年	二零零一年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元
營業額	5,158	4,612	1,175
經營虧損	(40,736)	(42,697)	(974)
除稅前溢利／(虧損)	478,181	(47,133)	(819)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)	476,127	(46,630)	(819)
年度／中期股東應佔溢利／(虧損)	584,916	(46,630)	(819)

於二零零二年六月三十日，至祥集團之未經審核綜合有形資產淨值為約135,000,000港元或約每股0.045港元（根據至祥於二零零二年六月三十日之2,971,305,343股已發行股份計算）。

一般事項

至祥將向聯交所上市委員會提出申請分別於股本重組及資產交易完成後，批准新股份及代價股份在聯交所上市及買賣。

根據上市規則，資產交易構成至祥一項重大交易。鑒於華置為至祥之控權股東，因此根據上市規則，資產交易亦構成至祥之關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。由於至祥乃華置之非全資附屬公司，故資產交易構成華置之關連交易，並須獲得華置股東之批准。

股本重組須獲得（其中包括）至祥股東批准及待法院確認後，方可作實。

於本公布日期，華置擁有2,159,475,904股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約72.7%。鑒於華置於資產交易之權益，華置將就資產交易決議案於至祥股東特別大會上放棄投票。同日，劉鑾雄先生、劉鑾鴻先生及彼等之聯繫人士（定義見上市規則）擁有之1,648,124,855股華置股份權益，佔華置已發行股本約72.1%。為遵守華置於一九九零年九月二十日向聯交所作出之承諾（經補充及修訂），彼等將於華置股東特別大會上就資產交易之決議案放棄投票。

由華置及至祥各自之董事會成員組成之獨立董事委員會將予成立，以考慮資產交易。獨立財務顧問將獲委任以便就資產交易分別向華置及至祥之獨立董事委員會提供意見。

一份聯合通函（其中載有資產交易、股本重組、華置獨立董事委員會意見、至祥獨立董事委員會意見、獨立財務顧問意見、該等物業及禧利街物業之估值報告、華置股東特別大會通告及至祥股東特別大會通告之詳情）將根據上市規則之規定，將於實際可行情況下盡快寄發予華置股東及至祥股東。

暫停及恢復證券買賣

應至祥要求，至祥由二零零三年二月六日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。至祥已申請於二零零三年二月十二日上午九時三十分起恢復至祥證券之買賣。

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「資產交易」	指	買賣協議項下有關轉讓該等物業、銷售公司、禧利街物業、Super Series、銷售貸款、Super Series貸款及接納債務之交易
「接納債務」	指	於買賣協議日期華置集團其他成員公司結欠銷售公司之所有款額，於二零零二年十一月三十日約為500,000港元
「華置代價」	指	華置就購買Super Series全部已發行股本及買賣協議項下有關Super Series貸款之利益應付之代價

「削減股本」	指	建議每股已發行及尚未發行之至祥合併股份面值由5.00港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	股份合併、削減股本及增加股本
「至祥代價」	指	至祥就購買銷售公司之全部已發行股本及買賣協議項下有關銷售貸款之利益應付之總代價
「至祥合併股份」	指	藉股份合併增設之至祥股本中每股面值5.00港元之股份
「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，其證券於聯交所主板上市
「至祥披露函件」	指	關於由至祥及買方向華置作出保證之披露函件，連同其他所有附件
「至祥集團」	指	至祥及其附屬有限公司
「至祥股份」	指	至祥股本中每股面值0.10港元之普通股
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「華置披露函件」	指	關於由華置向至祥及買方作出保證之披露函件，連同其他所有附件
「華置集團」	指	華置有限公司及其附屬公司（不包括至祥集團）
「代價股份」	指	根據買賣協議而發行作為代價之至祥股份（以新股份之形式）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「法院」	指	香港高等法院初審法庭
「至祥股東特別大會」	指	至祥將舉行之股東特別大會，以考慮及批准資產交易及股本重組建議
「本集團」	指	華置集團及其附屬公司
「禧利街物業」	指	位於香港皇后大道中253-265號及禧利街30-38號之物業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加股本」	指	於緊隨削減股本後增加至祥之法定股本，以便將至祥法定股本恢復至原本500,000,000港元

「Jumbo Legend」	指	Jumbo Legend Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為至祥之全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所之證券上市規則
「新股份」	指	股本重組後至祥股本中每股面值0.01港元之股份
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	由銷售公司(直接或間接)持有之物業權益，詳見上文「有關該等物業及禧利街物業之資料」一節中「該等物業」一段
「銷售公司」	指	華置集團之全資附屬公司，其直接或間接持有該等物業(詳見上文「有關該等物業及禧利街物業之資料」一節中「該等物業」一段)之權益
「銷售貸款」	指	銷售公司及彼等各自之附屬公司或聯營公司於買賣協議日期結欠華置集團其他成員公司之全部金額面值，於二零零二年十一月三十日止約為601,500,000港元
「買賣協議」	指	由華置、Jumbo Legend與至祥於二零零三年二月十一日就(i)買賣銷售公司全部已發行股本、銷售貸款之利益及承擔接納債務；及(ii)買賣Super Series全部已發行股本及Super Series貸款之利益訂立之買賣協議
「華置股東特別大會」	指	華置將舉行之股東特別大會，以考慮及批准資產交易建議
「股份合併」	指	建議將已發行及尚未發行至祥股份每50股合併為一股至祥合併股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Super Series」	指	Super Series Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其為至祥集團之全資附屬公司，並擁有持有禧利街物業全部權益之公司100%間接權益
「Super Series貸款」	指	Super Series於買賣協議日期結欠至祥集團全部金額面值，於二零零二年十一月三十日止約為322,700,000港元

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

承董事會命
CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED
公司秘書
林光蔚

承董事會命
至祥置業有限公司
公司秘書
林光蔚

香港，二零零三年二月十一日

網址：
<http://www.chineseestates.com>
<http://www.chicheung.com>
http://www.iprasia.com/listco/chinese_estates

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」