

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，並明確表示概不就因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

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

公 布
須 予 披 露 之 交 易

董事會宣布於二零零五年十二月三十日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此買方有條件地同意向賣方買入 Moon Ocean 之 70.01% 權益，總現金代價為 1,000,000 港元。待完成後，華置將會為 Moon Ocean 根據公司擔保取得最高為 750,000,000 港元之貸款作出還款擔保。作為 Best Express 繼續進行有關收購及發展土地之監管、程序及條例依從事宜之工作代價，且就 Best Express 實益持有之 2,999 股股份根據股東協議轉換為 2,999 股無投票權遞延股份，並據此所有股份將由買方持有，而所有無投票權遞延股份將由 Best Express 持有，買方將分兩期向 Best Express 支付合共 199,000,000 港元之成交費用。

Moon Ocean 已就土地之收購訂立若干協議。

有關交易根據上市規則第 14 章構成本公司須予披露之交易。一份載有（其中包括）有關交易之進一步詳情之通函將會在實際可行之情況下盡快寄發予股東。

買賣協議

訂立日期： 二零零五年十二月三十日

訂約方：

賣方： Easy Action Limited

買方： Union Team Limited

據董事所知、所悉及所信，於本公布日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三者。

有關交易：

根據買賣協議之條款及條件且在其規限下，買方有條件地同意買入而賣方有條件地同意出讓出售股份。

出售股份佔 Moon Ocean 現有已發行股本之 70.01%。Moon Ocean 餘下之 29.99% 股權由獨立第三者 Best Express 持有。Moon Ocean 已就土地之收購訂立若干協議。

代價及付款條款：

出售股份之代價為 1,000,000 港元，已於簽訂買賣協議時，由買方以現金全數支付予賣方之律師及由其保管。待完成後及於完成時，代價將發放予賣方。代價已由本集團之內部資源撥付。代價乃由賣方與買方按公平原則磋商釐定，而考慮到土地之發展潛力，買方在商業上接納賣方所建議之代價。

先決條件及完成：

完成之先決條件如下：

- (a) 買方已完成其對 Moon Ocean 及其附屬公司以及土地之法律、財務、稅務及其他方面之盡職審查，而買方滿意該等盡職審查之結果（由買方全權酌情決定）；
- (b) 在放債人要求及買方同意之合理條件之規限下，放債人已同意及 / 或承諾 (i) 出售股份之出讓，(ii) 於完成日期或之前簽立解除契據，及 (iii) 維持向 Moon Ocean 提供貸款直至二零零六年十月十五日；
- (c) (i) 澳門之法律執業者就土地正式出具形式及內容為買方所合理滿意之法律意見；及
(ii) 英屬維爾京群島之法律執業者就 (I) 賣方妥為簽立買賣協議及根據買賣協議之一切文件，以及 (II) 根據買賣協議，向買方轉讓出售股份之妥為簽立、有效性及具法律效力正式出具法律意見；
- (d) Best Express 及 Moon Ocean 已同意於完成日期或之前簽訂股東協議；
- (e) 買方及本公司已就買賣協議擬進行之交易按買方及本公司滿意之條款取得一切所需之政府及監管批准，而該等批准仍維持十足效力；
- (f) 在完成前並無任何政府或官方機構擬訂、施行或作出任何將會禁止、限制或重大地阻延買方對出售股份之買入及轉讓或 Moon Ocean 之營運之法規、規例或決定；及
- (g) 華置已作出書面承諾，表示於完成日期後七日內根據買賣協議所載之形式向放債人簽訂公司擔保。

如以上任何一項先決條件未能於買賣協議訂立日期起計九個月內達成（或獲得買方豁免（就條件 (a) 至 (f) 之任何一項或全部條件而言）或賣方豁免（就條件 (g) 而言）），買賣協議於當日將告自動失效而不再具有任何效力（有關買賣協議列出之釋義、保密及雜項事宜之條文除外），在此情況下，買方已向賣方律師支付之代價及所有應計利息（如有）隨即發還予買方。

待上述之先決條件達成（或（如適用）獲得豁免）後，有關交易將於以下兩者之較早日期：(a) 買賣協議之訂立日期起計第 30 日及 (b) 上述條件達成後之兩個營業日，或買賣協議之訂約方不時書面同意之其他日期完成。

股東協議

於完成後，買方將與 Moon Ocean 及 Best Express 訂立股東協議。股東協議之主要條款概列如下：

(a) Moon Ocean 之董事

Moon Ocean 董事會將由不超過五名董事組成，其中不超過四名董事將由買方委任，另外不超過一名董事將由 Best Express 委任。Moon Ocean 董事會之主席乃為買方委任之其中一名董事。

(b) Moon Ocean 及其附屬公司之業務

在股東協議存續期間，Moon Ocean 之業務為收購及發展土地、銷售及 / 或租賃及管理於土地落成之物業。

(c) 關於 Moon Ocean 及其附屬公司之業務之股東責任

(i) 買方負責管理及監督土地之發展。

(ii) Best Express 在過去及將來均負責一切有關收購及發展土地之監管、程序及條例依從事宜，包括但不限於以買方要求之方式與銀行、有關政府部門及監管機構就 (a) 出具有關支付土地之購買價餘額之銀行擔保；(b) 澳門政府批准將土地之地契產生之權利轉讓予 Moon Ocean；(c) Moon Ocean 於澳門物業登記局登記為土地之合法擁有人；及 (d) 一切有關或附帶於土地之發展之事宜進行磋商及跟進。

(iii) 作為 (a) Best Express 於股東協議後繼續進行上文 (ii) 所述之磋商及跟進工作；(b) Best Express 於實際可行之情況下採取一切必要行動在收取本公布所述之 149,000,000 港元第一期款項時盡快將其實益持有之 2,999 股股份轉換為 2,999 股無投票權遞延股份；及 (c) Best Express 同意簽署下文 (d) 項所述 Moon Ocean 股東之決議案，以令（其中包括）其享有 Moon Ocean 之分派溢利及其他分派之權利被遞延處理之代價，買方將向 Best Express 支付總額為 199,000,000 港元之成交費用，其中 149,000,000 港元須於股東協議之訂立日期後七個營業日內支付，餘額 50,000,000 港元須於到期支付上述之第一期款項 149,000,000 港元之日期後三個月內支付。成交費用將由本集團之內部資源撥付，並根據 Best Express 進行有關工作報價之費用釐定，在商業上為買方所接受。

(d) 類別權利之轉變

於買方向 Best Express 支付上文 (c)(iii) 所述成交費用之第一期款項 149,000,000 港元當日，Moon Ocean 股東須不可撤回及無條件地根據股東協議所載之形式簽署 Moon Ocean 股東之決議案，並註上日期及促使有關決議案送交英屬維爾京群島公司註冊處存檔，且須在切實可行之情況下採取一切必要行動以令 Best Express 實益持有之 2,999 股股份盡快轉換為 2,999 股無投票權遞延股份，而 Moon Ocean 之組織章程須作出相關之修訂。

根據上述 Moon Ocean 股東之決議案，Moon Ocean 之組織章程將作出修訂，以令無投票權遞延股份之持有人 (i) 將無權獲發 Moon Ocean 股東之任何會議之通告或出席該等會議及於會上投票；(ii) 只會有權與股份持有人分享 Moon Ocean 超過數額為 1,000,333,445 港元之累積可供分派溢利之部份（任何超越該數額之累積可供分派溢利需分派予股份持有人（「分派金額」）），及 (iii) 將無權於 Moon Ocean 因清盤或其他情況而退還資產時與股份持有人按比例收取金額為 1,000,333,445 港元或以下（扣除已分派予股份持有人之分派金額之任何部份）之首部份資產。

由於 Best Express 將同意遞延其分享 Moon Ocean 最高達 1,000,333,445 港元之累積可供分派溢利之權利，買方實際上以 199,000,000 港元之成交費用，獲得於完成後就 Best Express 所持股份按比例應付之上述可供分派溢利部份（即 29.99%），有關可供分派溢利部份最高約達 300,000,000 港元。

(e) Moon Ocean 之資金安排

- (i) 買方負責 Moon Ocean 及其附屬公司之資本及營運資金所需之融資及 / 或融資安排。
- (ii) 如任何向 Moon Ocean 及 / 或其附屬公司提供貸款之財務機構或外間融資來源要求抵押，Moon Ocean 股東須應要求提供及 / 或促使 Moon Ocean 應要求提供該等抵押（包括但不限於其股份），並簽立該等放債人要求之抵押文件。
- (iii) 如 Moon Ocean 股東以 Moon Ocean 股東貸款之方式出資以應付 Moon Ocean 及其附屬公司之業務營運之資金需要，Moon Ocean 須與該等 Moon Ocean 股東就此訂立正式協議，而該等 Moon Ocean 股東貸款得按 Moon Ocean 董事會與該等 Moon Ocean 股東協定之息率計息。
- (iv) Best Express 並無責任以進一步認購股份或提供 Moon Ocean 股東貸款或為 Moon Ocean 之利益向放債人以提供擔保之方式向 Moon Ocean 或其附屬公司出資。

(f) 股息政策

Moon Ocean 就任何財政年度可決定分派之溢利受所有適用法例及 Moon Ocean 之組織章程（包括當中註明之股份及無投票權遞延股持有人之類別權利）之規限。

(g) 先購權

如 Moon Ocean 股東有意出讓其任何 Moon Ocean 股份，其他 Moon Ocean 股東享有買入該等 Moon Ocean 股份之先購權。

(h) 股份轉讓

各 Moon Ocean 股東向其他 Moon Ocean 股東及向 Moon Ocean 承諾，除非根據股東協議及 Moon Ocean 之組織章程以及除非並在建議之承讓人、獲發行人或獲配發人（其本身當時並非 Moon Ocean 股東）簽立且受以股東協議所載之形式訂立之入股契據約束前，不會轉讓或以其他方式處置任何 Moon Ocean 股份或有關任何 Moon Ocean 股份之權益或期權。

買方向屬於買方之相聯機構之公司轉讓股份不受上述之先購權規限，亦毋須徵得其他 Moon Ocean 股東之同意或批准。

MOON OCEAN 之資料

Moon Ocean 乃於二零零五年五月二十五日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，擁有兩間全資附屬公司，分別新近於二零零五年七月及十一月成立，其中 (i) Grand Silver Limited 乃於英屬維爾京群島註冊成立，其主要業務乃作為土地之發展商，另外 (ii) 銀翠有限公司乃於澳門註冊成立，暫無業務。Moon Ocean 現由賣方擁有 70.01%，另由 Best Express 擁有 29.99%。

於二零零五年十月，Moon Ocean 與獨立第三者就轉讓土地之地契產生之權利予 Moon Ocean 而訂立土地協議。土地協議預期於二零零六年二月十五日或之前完成。土地包括五幅互相接連之土地，總面積約為 78,700 平方米，位於澳門氹仔偉龍馬路，接鄰澳門國際機場，其資料如下：

地段編號： 分別為 Lote 1C、Lote 2、Lote 3、Lote 4 及 Lote 5（Parcelas 5A-5B）

地盤面積： 分別為 4,012 平方米、13,425 平方米、18,707 平方米、8,750 平方米及 33,848 平方米

總樓面面積： 約 392,505 平方米

目前地盤狀況： 空置及暫無具體發展計劃

土地擬作之用途： 辦公大樓、公寓式酒店及住宅大廈

土地之成本為 1,368,000,000 澳門元（約 1,328,000,000 港元），其中 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元）已經支付。餘下未付之款項 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元）將由本集團之內部資源及 / 或本集團之外部資金安排或融資撥付。

為應付澳門項目所需資金，Moon Ocean 根據貸款協議（其條款為一般商業條款）已取得最高為 750,000,000 港元之信貸額，由債權證及按揭作為擔保，兩者將於完成時解除，並將於完成後由公司擔保取代。於本公布日期，未償還之貸款本金額約為 717,900,000 港元。

目前，Moon Ocean 之資金安排預期不超過約 1,414,000,000 港元，其中包括 (i) 土地之尚餘未付成本 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元），及 (ii) Moon Ocean 取得之貸款 750,000,000 港元，華置將根據公司擔保提供還款擔保。本集團就有關交易之財務承擔將約為 1,614,000,000 港元，已計入 (aa) Moon Ocean 所需之資金約 1,414,000,000 港元，(bb) 代價 1,000,000 港元，及 (cc) 買方應付 Best Express 之成交費用 199,000,000 港元。

本集團就有關交易之財務承擔 1,614,000,000 港元，相當於發展土地之樓面價每平方米 4,112 港元或每平方呎 382 港元（根據土地之總樓面面積 392,505 平方米計算），在參照香港土地之樓面價後，董事認為有關樓面價符合本集團之商業利益。

緊隨完成後，Moon Ocean 將由買方擁有 70.01%，另由 Best Express 擁有 29.99%。當 Best Express 實益持有之 2,999 股股份根據股東協議轉換為 2,999 股無投票權遞延股後，所有股份將由買方持有，而所有無投票權遞延股則由 Best Express 持有。因此，Moon Ocean 及其附屬公司將成為本公司之非全資附屬公司，該等公司之業績將綜合於本公司之賬目內。

根據 Moon Ocean 由二零零五年五月二十五日（即 Moon Ocean 註冊成立之日）至二零零五年十二月二十九日之未經審核綜合管理賬目，Moon Ocean 之除稅前及除稅後未經審核綜合虧損淨額均為 37,000 港元，而 Moon Ocean 於二零零五年十二月二十九日之未經審核綜合資產淨值為 41,000 港元。Moon Ocean 及其附屬公司之主要資產為就土地支付之按金，而主要負債為向放債人借入之貸款。

有關交易之理由及利益

考慮到澳門地產市場之長線前景，收購 Moon Ocean 之 70.01% 權益令本集團得以進入澳門地產市場，有利本集團日後之業務發展。有關交易是本集團與業務夥伴之主要經營活動之延續。

董事（包括獨立非執行董事）認為有關交易（包括但不限於買賣協議、股東協議及公司擔保）之條款乃公平合理，符合本集團及股東之整體利益。

一般資料

本集團主要從事物業發展及買賣、物業租賃、放債、證券投資及經紀業務。

賣方及 Best Express 之唯一業務為持有 Moon Ocean 股份。據董事所知，賣方、Best Express 及放債人並非有關連人士。

有關交易根據上市規則第 14 章構成本公司須予披露之交易。一份載有（其中包括）有關交易之進一步詳情之通函將會在實際可行之情況下盡快寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Best Express」	指	Best Express Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由一名獨立第三者實益擁有，並於買賣協議訂立日期為 2,999 股股份之登記股東
「董事會」	指	本公司董事會
「華置」	指	華人置業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	待買賣協議所載之先決條件達成（或根據其條款獲協議之訂約方豁免）後，根據買賣協議有關交易的完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣出售股份之代價 1,000,000 港元，乃按照買賣協議之條文釐定
「公司擔保」	指	華置將向放債人簽立之擔保契據，以保證 Moon Ocean 履行其根據貸款協議之責任
「債權證」	指	經有關貸款協議之補充協議及 Moon Ocean 就貸款向放債人簽立之確認契據修訂及補充之債權證
「解除契據」	指	放債人將於完成時向買方簽立，無條件解除債權證及按揭所產生之押記、按揭、轉讓及其他抵押權益之契據
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三者」	指	並非本公司之關連人士，並為與本公司或本公司或其任何附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之獨立人士或公司
「土地」	指	五幅位於澳門之土地，有關詳情載於本公布「Moon Ocean 之資料」一段
「土地協議」	指	Moon Ocean 與協議之其他各方於二零零五年十月十五日就轉讓土地之地契產生之權利予 Moon Ocean 而簽訂之五份協議

「放債人」	指	一家於英屬維爾京群島註冊成立之特別目的公司，以根據貸款協議向 Moon Ocean 提供最高為 750,000,000 港元之信貸額之放債人，為獨立第三者且並非 Best Express 或賣方之有關連人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	Moon Ocean 根據貸款協議向放債人借入最高為 750,000,000 港元之信貸
「貸款協議」	指	Moon Ocean 與放債人就貸款簽訂之貸款協議及補充協議
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門項目」	指	根據土地協議收購土地並按照澳門之法例及規例發展土地
「Moon Ocean」	指	Moon Ocean Ltd.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Moon Ocean 董事會」	指	Moon Ocean 於完成後不時之董事會
「Moon Ocean 股東」	指	Moon Ocean 股份之持有人
「按揭」	指	經賣方及 Best Express 就貸款向放債人簽立之兩份股份按揭確認契據修訂及補充之股份按揭
「無投票權遞延股份」	指	Moon Ocean 之已發行股本中每股面值 1 美元之無投票權遞延股份
「買方」	指	Union Team Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零五年十二月三十日就出售股份訂立之有條件買賣協議
「出售股份」	指	7,001 股股份，佔 Moon Ocean 已發行股本之 70.01%，將根據買賣協議所載之條款由賣方售予買方
「股份」	指	Moon Ocean 之已發行股本中每股面值 1 美元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	買方、Best Express 與 Moon Ocean 將於完成時訂立之股東協議
「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之涵義
「有關交易」	指	根據買賣協議及股東協議擬進行之交易
「賣方」	指	Easy Action Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為獨立第三者

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有註明外，就本公布而言，港元兌澳門元之匯率為 1.00 港元兌 1.03 澳門元。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零零五年十二月三十日

於本公布日期，董事會包括執行董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生，非執行董事劉玉慧女士，以及獨立非執行董事官永義先生、鍾貴先生及陳國偉先生。

網址：<http://www.chineseestates.com>

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。