

**此 乃 要 件      請 即 處 理**

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 Chinese Estates Holdings Limited 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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)

**須 予 披 露 之 交 易**

**收 購 Moon Ocean Ltd. 70.01% 股 本 權 益**

二零零六年一月二十日

# 目 錄

頁次

釋義 .....	ii
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	一
買賣協議 .....	二
股東協議 .....	三
Moon Ocean 之資料 .....	六
賣方及 Best Express 之資料 .....	八
本集團之資料 .....	八
有關交易之理由及利益 .....	八
有關交易之財務影響 .....	九
須予披露之交易 .....	九
其他資料 .....	九
<b>附錄：一般資料</b> .....	十

## 釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購出售股份，為 Moon Ocean 已發行股本之 70.01%
「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，於最後實際可行日期為 2,999 股 Moon Ocean 無投票權遞延股份之登記股東
「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	買賣協議根據其條款於二零零六年一月五日完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價 1,000,000 港元，乃根據買賣協議之條文釐定
「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，已根據解除契據解除
「解除契據」	指	放債人於二零零六年一月五日向買方簽立，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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

<b>釋 義</b>
------------

「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「董事會函件」一節「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
「最後實際可行日期」	指	二零零六年一月十六日，為本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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，為獨立第三者且據董事所知並非 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，已於二零零六年一月九日全數償還
「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，已於二零零六年一月九日終止
「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

<b>釋 義</b>
------------

「Moon Ocean 董事會」	指	Moon Ocean 於完成後不時之董事會
「Moon Ocean 無投票權遞延股份」	指	Moon Ocean 之已發行股本中每股面值 1.00 美元之無投票權遞延股份
「Moon Ocean 股份」	指	Moon Ocean 之已發行股本中每股面值 1.00 美元之普通股份
「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，已根據解除契據解除
「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 Moon Ocean 股份，佔 Moon Ocean 現有已發行股本之 70.01%，已根據買賣協議所載之條款及條件由賣方售予買方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例，經不時補充或修訂
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	買方、Best Express 與 Moon Ocean 於二零零六年一月五日訂立之股東協議
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

## 釋 義

「成交費用」	指	買方須按「董事會函件」一節「股東協議」一段 (c) 條所述之方式向 Best Express 支付總額為 199,000,000 港元之成交費用
「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

備註：就本通函而言及僅供參考，除另有註明外，港元兌澳門元乃按 1.00 港元 = 1.03 澳門元之匯率換算。此等換算不應視為表示有關數額已經、應可或可以按任何特定匯率換算。

董事會函件



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)

**執行董事：**

劉鑾鴻 (主席)

劉鑾雄 (行政總裁)

**非執行董事：**

劉玉慧

**獨立非執行董事：**

官永義

鍾 貴

陳國偉

**註冊辦事處：**

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

**香港主要辦事處：**

香港

灣仔

告士打道 38 號

美國萬通大廈

26 樓

敬啟者：

**須予披露之交易  
收購 Moon Ocean Ltd. 70.01% 股本權益**

**緒言**

於二零零五年十二月三十日，本公司宣布於同日，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出售股份。買賣協議已於二零零六年一月五日完成。

有關收購事項及股東協議之進一步資料分別載於「買賣協議」及「股東協議」兩節。

根據上市規則第 14 章，有關交易構成本公司須予披露之交易。本通函旨在向閣下提供有關交易之進一步資料。

## 董事會函件

### 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，於最後實際可行日期，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 已就轉讓土地之地契產生之權利予 Moon Ocean 而訂立若干協議。

### 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，並已於完成時發放予賣方。代價乃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，而考慮到土地發展為辦公大樓、公寓式酒店及住宅大廈之潛力，買方在商業上接納賣方所建議之代價。

### 先決條件及完成：

下文概列載於買賣協議之先決條件（下文所列之條件 (c)(i) 及 (ii) 除外，該等條件已按其條款豁免）已經達成，而買賣協議經訂約方達成書面協議後已於二零零六年一月五日完成。根據該書面協議，下文所列之條件 (c)(i) 及 (ii) 乃買方在得到賣方承諾（由賣方同時根據該書面協議作出）(i) 下文 (c)(i) 所述之澳門法律意見將於完成日期後 21 個營業日內（按買賣協議所界定）向買方出具及 (ii) 下文 (c)(ii) 所述之英屬維爾京群島法律意見將於完成日期後 14 個營業日內（按買賣協議所界定）向買方出具後豁免。於最後實際可行日期，澳門法律意見已向買方出具，預期英屬維爾京群島法律意見將於適當時候向買方出具。

完成之先決條件如下：

## 董事會函件

- (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形式及內容為買方所合理滿意之法律意見；
- (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，以擔保 Moon Ocean 根據貸款協議之責任。

### 股東協議

於二零零六年一月五日，買方與 Moon Ocean 及 Best Express 訂立股東協議。股東協議之主要條款及於最後實際可行日期之狀況概列如下：

(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 董事會之主席將為買方委任之其中一名董事。

## 董事會函件

(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下文所述之成交費用之第一期款項 149,000,000 港元時盡快將其實益持有之 2,999 股 Moon Ocean 股份轉換為 2,999 股 Moon Ocean 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，而第二期款項 50,000,000 港元須於到期支付上述成交費用之第一期款項 149,000,000 港元之日期後三個月內支付。

根據股東協議，買方須於股東協議訂立日期（即二零零六年一月五日）後七個營業日內（按股東協議所界定）向 Best Express 支付成交費用之第一期款項 149,000,000 港元。然而，在 Best Express 之書面要求下，於二零零六年一月五日只向 Best Express 支付第一期款項中之 99,000,000 港元。應 Best Express 之進一步書面指示，成交費用之第一期款項之餘額 50,000,000 港元已於二零零六年一月十六日支付 Best Express。成交費用之第二期款項 50,000,000 港元須於二零零六年一月五日支付 99,000,000 港元後三個月內支付。

成交費用之第一期款項 149,000,000 港元及成交費用之第二期款項 50,000,000 港元乃由本集團之內部資源撥付。向 Best Express 支付以換取 Best Express 履行其根據股東協議之責任（如上文 (c)(iii) 所述）之成交費用乃在商業上為買方所接受，當中亦考慮到

## 董事會函件

Best Express 已同意遞延其分享 Moon Ocean 最高達 1,000,333,445 港元之累積可供分派溢利之權利（如下文 (d) 所述），買方實際上取得收取 Best Express 所持之 Moon Ocean 股份按比例應可享有之上述可供分派溢利部份（即 29.99%）之權利，該部份之可供分派溢利（如有）最高約達 300,000,000 港元。

### (d) 類別權利之轉變

於買方向 Best Express 支付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案，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 Moon Ocean 股份盡快轉換為 2,999 股 Moon Ocean 無投票權遞延股份，而 Moon Ocean 之組織大綱及章程須作出相關之修訂。

根據經由 Moon Ocean 股東之該等決議案而修訂之 Moon Ocean 組織章程，Moon Ocean 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或於會上投票；(ii) 只會有權與 Moon Ocean 股份之持有人分享 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（任何不多於該數額之累積可供分派溢利需分派予 Moon Ocean 股份之持有人（「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 Moon Ocean 股份之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 Moon Ocean 股份之持有人之分派金額之任何部份）之首部份資產。

當時由 Best Express 實益持有之 2,999 股 Moon Ocean 股份已於二零零六年一月五日轉換為 2,999 股 Moon Ocean 無投票權遞延股份。

### (e) Moon Ocean 之資金安排

- (i) 買方負責 Moon Ocean 及其附屬公司之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 Moon Ocean 之股份），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 股東貸款需按 Moon Ocean 董事會與該等 Moon Ocean 股東協定之息率計息。

## 董事會函件

(iv) 除繳付其持有之 Moon Ocean 股份之股款外（該等股款已於最後實際可行日期全數繳付），Best Express 並無責任以進一步認購 Moon Ocean 之股份或提供 Moon Ocean 股東貸款之方式向 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 Moon Ocean 股份及 Moon Ocean 無投票權遞延股份持有人的類別權利）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，於最後實際可行日期擁有兩間全資附屬公司，分別於二零零五年七月及十一月新近成立，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。

於二零零六年一月五日，經買方向 Best Express 支付 99,000,000 港元後（為成交費用之第一期款項 149,000,000 港元之一部份），當時由 Best Express 實益持有之 2,999 股 Moon Ocean 股份已隨即轉換為 2,999 股 Moon Ocean 無投票權遞延股份。成交費用之第一期款項之餘額 50,000,000 港元已於二零零六年一月十六日支付。

於最後實際可行日期，Moon Ocean 之已發行股本由買方擁有 70.01%，另由 Best Express 擁有 29.99%，而所有 Moon Ocean 股份由買方持有，所有 Moon Ocean 無投票權遞延股份則由 Best Express 持有。

## 董事會函件

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： 分別為地段 1C、地段 2、地段 3、地段 4 及地段 5（地塊 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

土地之成本約為 1,368,000,000 澳門元（約 1,328,000,000 港元），其中約 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元）已經支付。餘下未付之款項約 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 之前根據貸款協議（其條款為一般商業條款）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，兩者已根據解除契據於二零零六年一月五日解除。於二零零六年一月九日，為數約 733,000,000 港元之款項（為貸款之未償還本金額約 718,000,000 港元及應計利息約 15,000,000 港元）已自本集團之內部資源全數償付放債人，而貸款協議亦已告終止，因此華置並無按原先計劃簽立公司擔保。

於最後實際可行日期，Moon Ocean 就澳門項目之投資成本約為 733,000,000 港元，包括 (i) 土地成本之已付部份約 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元），及 (ii) 撥充資本之專業費用及利息約 69,000,000 港元。此外，於最後實際可行日期，本集團根據有關交易就澳門項目之財務承擔約為 1,597,000,000 港元，已計入 (aa) Moon Ocean 所需之資金約 1,397,000,000 港元，為 Moon Ocean 之投資成本約 733,000,000 港元及有關土地成本之未付部份之資本承擔約 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元），(bb) 代價 1,000,000 港元，及 (cc) 上文所述之成交費用 199,000,000 港元。Moon Ocean 可能需要額外資金以應付澳門項目之資金需要，如其未能從外間籌措足夠資金，本集團可能需要進一步向 Moon Ocean 出資。然而，於最後實際可行日期未有具體發展計劃，故此本集團在現階段無法確定任何進一步出資額。

## 董事會函件

本集團就有關交易之財務承擔約為 1,597,000,000 港元，根據土地之總樓面面積約 392,505 平方米計算，相當於發展土地之樓面價每平方米約 4,069 港元或每平方呎約 378 港元。經參考香港目前之土地樓面價及專業估值師於二零零五年十二月二十九日就土地之初步口頭指示估價約 1,700,000,000 港元，董事（包括獨立非執行董事）認為有關交易符合本集團之商業利益。

根據同一專業估值師於二零零五年十二月期間就土地進行之最後估值，土地於二零零五年十二月三十日之價值約為 1,700,000,000 港元，土地之樓面價因此為每平方米約 4,331 港元或每平方呎約 402 港元。該估值乃由估值師根據土地之現況而進行，該價值乃使用成交地價之直接比較法，並參考澳門地產市場之住宅、寫字樓、酒店、工業及零售物業之有關銷售而釐定。據董事所知，該專業估值師乃獨立第三者。

於最後實際可行日期，所有 Moon Ocean 股份由買方持有，所有 Moon Ocean 無投票權遞延股份則由 Best Express 持有。由於 Moon Ocean 無投票權遞延股份之持有人 (i) 並無投票權，(ii) 有遞延分享 Moon Ocean 可供分派溢利之權利，及 (iii) 於 Moon Ocean 清盤時有遞延收取發還資產之權利，於最後實際可行日期，除上文所述 Moon Ocean 無投票權遞延股份之持有人遞延分享 Moon Ocean 可供分派溢利之權利外，本公司實質上擁有 Moon Ocean 及其附屬公司之 100% 經濟權益。因此及鑑於土地之估值約為 1,700,000,000 港元，董事認為本集團根據有關交易之財務承擔約 1,597,000,000 港元乃公平合理。

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約為 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約為 41,000 港元。於二零零五年十二月二十九日，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。

### 賣方及 Best Express 之資料

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

### 本集團之資料

本集團之主要業務為物業發展及買賣、物業租賃、放債、證券投資、投資控股及經紀業務。

### 有關交易之理由及利益

有見於澳門地產市場之長線前景，有關交易將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。

## 董事會函件

考慮到土地之價值及上述之其他因素，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、股東協議及償還貸款）之條款乃公平合理，符合本集團及股東之整體利益。

### 有關交易之財務影響

於最後實際可行日期，Moon Ocean 由買方擁有 70.01%，另由 Best Express 擁有 29.99%，而所有 Moon Ocean 股份由買方持有，所有 Moon Ocean 無投票權遞延股份則由 Best Express 持有。因此，Moon Ocean 及其附屬公司已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。

於完成、償還貸款及全數支付成交費用後，本集團之已付按金總額將增加約 933,000,000 港元，包括 (i) 由買方之同系附屬公司於二零零六年一月九日向 Moon Ocean 墊付以供向放債人償付貸款之未償還本金額及其應計利息之股東貸款約 733,000,000 港元（已用於支付土地之首部份成本、專業費用及利息），(ii) 代價 1,000,000 港元，及 (iii) 成交費用 199,000,000 港元。因此，本集團之現金或現金等值將減少約 933,000,000 港元。於最後實際可行日期，本集團就澳門項目之資本承擔為餘下未付部份之土地成本約 684,000,000 澳門元（約 664,000,000 港元）。預期有關交易不會即時對本集團之盈利產生任何重大影響。

### 須予披露之交易

由於根據上市規則第 14.07(4) 條釐定之有關交易之代價比率超過 5% 但少於 25%，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。

### 其他資料

本通函附錄載列其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
劉鑾鴻  
謹啓

二零零六年一月二十日

## 1. 責任

本通函載有根據上市規則而提供有關本集團之資料。董事對本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及相信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事及本公司最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須登記於該條所述之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 好倉

#### (a) 本公司

董事姓名	身份	股份數目	已發行股本 百分比
劉鑾雄先生 （「劉鑾雄先生」）	其他權益	275,143,456 <sup>(附註 1)</sup>	13.17%
	其他權益	1,000,000,000 <sup>(附註 2)</sup>	47.88%
		<u>1,275,143,456</u>	<u>61.05%</u>
劉鑾鴻先生 （「劉鑾鴻先生」）	其他權益	<u>199,207,187</u> <sup>(附註 3)</sup>	<u>9.53%</u>

附註：

- 該等股份由一項以劉鑾雄先生為成立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。
- 該等股份由一項以劉鑾雄先生為其中一位基金單位持有人之單位信託基金持有。該單位信託基金餘下之基金單位由一項以劉鑾雄先生為成立人及劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託持有。
- 該等股份由一項以劉鑾鴻先生及其若干家族成員為合資格受益人之全權信託間接擁有。

## (b) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	股份數目	已發行股本百分比
至祥置業有限公司 (「至祥」)	劉鑾雄先生	受控制公司之權益	209,931,186 <sup>(附註 1)</sup>	61.96%
金匡企業有限公司 (「金匡」)	劉鑾雄先生	受控制公司之權益	397,858,761 <sup>(附註 2)</sup>	50.10%

## 附註：

- 正如上文第 (a) 段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中 61.05% 之權益，故被視為於本公司之全資附屬公司 Lucky Years Ltd. 之全資附屬公司 Billion Up Limited 直接持有之 209,931,186 股至祥股份中擁有權益。
- 正如上文第 (a) 段所披露，劉鑾雄先生因擁有本公司已發行股本中 61.05% 之權益，故根據證券及期貨條例之條文被視為於 397,858,761 股金匡股份中擁有權益。本公司擁有之 397,858,761 股金匡股份，其中 170,000,000 股、113,818,911 股、37,162,165 股及 76,877,685 股分別由 Million Point Limited (「Million Point」)、Paul Y. Holdings Company Limited (「Paul Y」)、Great Empire International Ltd. (「Great Empire」) 及樂邦投資有限公司 (「樂邦」) 持有。

由於本公司擁有華人置業有限公司之全部已發行股本，而華人置業有限公司擁有 Cosmos Success Limited 之全部已發行股本，後者則擁有 Million Point 之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例被視為擁有上述 170,000,000 股金匡股份之權益。

由於本公司擁有 Paul Y 之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述 113,818,911 股金匡股份之權益。

由於本公司擁有 Paul Y 之全部已發行股本，而 Paul Y 擁有 Goldstance Group Limited 之全部已發行股本，後者則擁有 Great Empire 之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述 37,162,165 股金匡股份之權益。

由於本公司擁有中華娛樂置業有限公司之全部已發行股本，而中華娛樂置業有限公司擁有樂邦之全部已發行股本，故本公司根據證券及期貨條例亦被視為擁有上述 76,877,685 股金匡股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須登記於該條所述之登記冊中之權益或淡倉，或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 股東權益

就董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益：

#### 好倉

##### (a) 本公司

股東名稱	身份	股份數目	已發行股本百分比
GZ Trust Corporation	信託人及一項信託之受益人	1,000,000,000 <small>(附註 1)</small>	47.88%
	信託人及受控制公司之權益	275,143,456 <small>(附註 2)</small>	13.17%
		1,275,143,456	61.05%
Global King Ltd.	信託人	1,000,000,000 <small>(附註 1)</small>	47.88%
Joseph Lau Luen Hung Investments Limited	實益擁有人	275,143,456 <small>(附註 2)</small>	13.17%
葉淑婉	全權信託之成立人	199,207,187 <small>(附註 3)</small>	9.53%
J.P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited	信託人及受控制公司之權益	199,207,187 <small>(附註 4)</small>	9.53%
Sunny Trend Limited	實益擁有人	199,207,187 <small>(附註 4)</small>	9.53%
李嘉誠	全權信託之成立人及受控制公司之權益	174,660,000 <small>(附註 5 及 6)</small>	8.36%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited	信託人及一項信託之受益人	174,660,000 <small>(附註 5 及 6)</small>	8.36%

股東名稱	身份	股份數目	已發行股本百分比
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited	信託人及一項信託之受益人	174,660,000 (附註 5 及 6)	8.36%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited	信託人	174,660,000 (附註 5 及 6)	8.36%
長江實業(集團)有限公司	受控制公司之權益	174,660,000 (附註 5 及 6)	8.36%
和記黃埔有限公司	受控制公司之權益	174,660,000 (附註 5)	8.36%
和記企業有限公司	一間受控制公司之權益	174,660,000 (附註 5)	8.36%
Primetek Holdings Limited	實益擁有人	174,660,000 (附註 5)	8.36%

## 附註：

1. GZ Trust Corporation (作為一項全權信託之信託人) 持有一項以 Global King Ltd. 為信託人之單位信託基金之基金單位，故被視為擁有 Global King Ltd. 所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第 2(a) 段「董事權益」一節所披露劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批 1,000,000,000 股股份。劉鑾雄先生為 Global King Ltd. 之董事。
2. GZ Trust Corporation (作為另一項全權信託之信託人) 持有 Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 之全部已發行股本，故被視為擁有 Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 所持有之同一批股份之權益。上述股份為上文第 2(a) 段「董事權益」一節所披露劉鑾雄先生之「其他權益」中所指之同一批 275,143,456 股股份。劉鑾雄先生為 Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 之董事。
3. 該等股份由一項以葉淑婉女士為成立人之全權信託間接擁有。上述股份為上文第 2(a) 段「董事權益」一節所披露劉鑾鴻先生之「其他權益」中所指之同一批股份。
4. J. P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited (作為一項全權信託之信託人) 擁有 Sunny Trend Limited 之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，J. P. Morgan Trust Company (Bahamas) Limited 被視為擁有 Sunny Trend Limited 持有之 199,207,187 股股份。上述股份為上文第 2(a) 段「董事權益」一節所披露劉鑾鴻先生之「其他權益」中及本附註 3 所指之同一批股份。劉鑾鴻先生為 Sunny Trend Limited 之董事。
5. Primetek Holdings Limited (「Primetek」) 為和記企業有限公司 (「和記企業」) 之全資附屬公司，而後者為和記黃埔有限公司 (「和黃」) 之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃及和記企業被視為擁有 Primetek 持有之 174,660,000 股股份。

6. 由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有全部已發行股本之三分之一權益之 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited，擁有 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited（「TUT1」）之全部已發行股本。TUT1 以 The Li Ka-Shing Unity Trust（「UT1」）信託人之身份，連同若干公司（TUT1 以 UT1 信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權之公司）合共持有長江實業（集團）有限公司（「長實」）已發行股本三分之一以上。長實之附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 亦擁有 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited（「TDT1」，The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust（「DT1」）之信託人）及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited（「TDT2」，另一全權信託（「DT2」）之信託人）之全部已發行股本。TDT1 及 TDT2 各持有 UT1 之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生（為 DT1 及 DT2 之財產授予人，就證券及期貨條例而言可被視為 DT1 及 DT2 之成立人）、TDT1、TDT2、TUT1 及長實各被視為擁有 Primetek 持有之 174,660,000 股股份。

#### (b) 本公司附屬公司

附屬公司名稱	股東名稱	已發行股本百分比
金怡彩有限公司	Steamroller Limited	25%
新城鎮投資有限公司	Rothschild Investments Limited	25%
千德道發展有限公司	Rush Will Limited	30%
冠盛企業有限公司	Earlway International & Development Ltd.	49%
金匡企業有限公司 （「金匡」）	和記企業有限公司 <sup>（附註）</sup>	12.70%

附註：該等股份包括 62,899,924 股由和記企業有限公司（「和記企業」）實益擁有之股份及 37,987,988 股由 Koga Limited（「Koga」）實益擁有之股份。

和記企業為和記黃埔有限公司（「和黃」）之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和黃被視為於和記企業所擁有之同一批 62,899,924 股股份中擁有權益。

Koga 為 Cheung Kong Infrastructure (BVI) Limited 之全資附屬公司，而後者為長江基建集團有限公司之全資附屬公司。長江基建集團有限公司為 Hutchison Infrastructure Holdings Limited 之附屬公司，而後者為和記企業之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，和記企業及和黃各被視為於 Koga 所擁有之同一批 37,987,988 股股份中擁有權益。

由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有全部已發行股本三分之一權益之 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 擁有 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited（「TUT1」）全部已發行股本。TUT1 以 The Li Ka-Shing Unity Trust（「UT1」）信託人之身份，連同若干公司（TUT1 以 UT1 信託人之身份有權在其股東大會上行使或控制

行使三分之一以上投票權之公司)合共持有長江實業(集團)有限公司(「長實」)三分之一以上之已發行股本。長實若干附屬公司有權在和黃之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權。此外, Li Ka-Shing Unity Holdings Limited 亦擁有 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」, The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」)之信託人)及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」, 另一全權信託(「DT2」)之信託人)之全部已發行股本。TDT1 及 TDT2 各持有 UT1 之單位。李嘉誠先生為 DT1 及 DT2 之財產授予人,就證券及期貨條例而言可被視為 DT1 及 DT2 之成立人。根據證券及期貨條例,李嘉誠先生、TDT1、TDT2、TUT1 及長實各被視為於和黃所擁有之 100,887,912 股金匡股份中擁有權益。

就董事或本公司最高行政人員所知,除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉,或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有一年內若由本集團終止合約時須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

#### 5. 競爭性業務

兩名執行董事均於在香港從事物業發展及投資、證券投資及放債之私人公司中擁有個人權益。因此,彼等可被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務擁有權益。然而,其於該等投資所涉之金額與本集團之業務規模及投資組合比較,於該等業務公司之投資與本公司之業務權益相比乃微不足道。鑑於本集團及私人公司之業務乃由不同管理隊伍獨立經營,董事認為本公司能獨立於該等競爭性業務且在公平原則下經營其業務。兩名執行董事目前均無意將任何該等權益注入本集團。

#### 6. 重大訴訟

就董事所知,於最後實際可行日期,本集團之成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

#### 7. 其他資料

- (a) 林光蔚先生為英國特許公認會計師公會資深會員(FCCA),乃本公司之公司秘書及合資格會計師。

- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司之主要辦事處位於香港灣仔告士打道 38 號美國萬通大廈 26 樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處及過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號商舖。
- (d) 本通函之中英文本如有任何差異，概以英文本為準。