

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。

本公布僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購 Chinese Estates Holdings Limited 或至祥置業有限公司任何證券之邀請或要約。

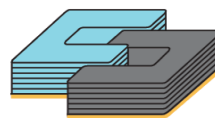


**CHINESE ESTATES HOLDINGS
LIMITED**

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)



**CHI CHEUNG INVESTMENT
COMPANY, LIMITED**

至祥置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：112)

聯合公布

建議資產交易

主要交易

**非常重大收購事項、非常重大出售事項
及關連交易**

恢復 CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED 及至祥置業有限公司股份買賣

至祥置業有限公司之財務顧問



茲提述華置及至祥於二零零七年八月八日發出之聯合公布。華置與至祥已於二零零七年八月三十日前達致資產交易之後期磋商，故華置與至祥已於二零零七年八月三十日決定要求暫停其各自之股份在聯交所買賣。

資產交易

於二零零七年九月十一日，華置與至祥訂立買賣協議，據此：

- (i) 華置同意促成出售而至祥買方同意購入或促成購入愛美高中國及高禧各自之全部已發行股份、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款；及

(ii) 至祥同意出售或促成出售而華置附屬公司同意購入或促成購入各至祥銷售公司之全部已發行股份、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款。

華置代價乃根據至祥於至祥銷售公司之權益之估值而釐定。有關估值包含之主要組成部分包括：

(i) 於至祥完成賬目所示至祥公司(不包括除外至祥公司)之合併有形資產淨值總額(不包括除外至祥物業應佔之賬面值)，並已就至祥物業(不包括除外至祥物業)於二零零七年七月三十一日之重估盈餘或虧損(已扣除稅務影響)作出調整；

(ii) 至祥銷售貸款之公平值及經許可額外至祥銷售貸款之公平值(減去華置承擔債務之公平值)；及

(iii) 至祥已收銷售所得款項。

至祥代價乃根據華置於愛美高中國及高禧之權益之 85%估值而釐定。有關估值包含之主要組成部分包括：

(i) 於華置完成賬目所示愛美高中國及高禧之合併有形資產淨值總額(惟不包括除外華置物業應佔之賬面值)，並已就華置物業(不包括重慶物業及除外華置物業)於二零零七年七月三十一日之重估盈餘或虧損(已扣除稅務影響)作出調整；

(ii) 華置銷售貸款之公平值及經許可額外華置銷售貸款之公平值(減去至祥承擔債務之公平值)；及

(iii) 華置已收銷售所得款項。

華置代價及至祥代價均由華置與至祥按公平原則磋商後釐定。根據(a)至祥公司以及(b)愛美高中國及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併賬目，臨時華置代價估計約為 689,500,000 港元(假設於資產交易完成前尚未進行 Canaria 收購事項)或約為 706,100,000 港元(假設於資產交易完成前已進行 Canaria 收購事項)，而臨時至祥代價則估計約為 10,450,200,000 港元(以澳門物業第一次估值為基礎)。

根據買賣協議(根據正常商業條款訂立)，各訂約方同意華置附屬公司應付予至祥之臨時華置代價及至祥買方應付予華置之臨時至祥代價之現金部分應於資產交易完成時互相抵銷，而至祥買方將透過下列方式支付餘額：(i)首先，至祥按發行價每股至祥股份 2.66 港元向華置或其代名人發行及配發代價股份。然而，將予發行之代價股份數目上限不得超過 176,573,217 股代價股份；(ii)其後，向華置或其代名人發行本金額不超過 18,500,000,000 港元之華置債券；及(iii)餘額以現金支付。

根據臨時華置代價估計約 689,500,000 港元（假設於資產交易完成前尚未進行 Canaria 收購事項）及臨時至祥代價估計約 10,450,200,000 港元（以澳門物業第一次估值為基礎），至祥將向華置或其代名人發行數目估計為 176,573,217 股之代價股份，及本金額估計為 9,291,000,000 港元之華置債券，並支付現金約 1,097 港元。

進行資產交易後，至祥之公眾持股量將由約 38.03% 下跌至 25.00%。華置將促成並確保至祥股份之公眾持股量一直維持於最少 25%。

根據上市規則，資產交易構成至祥一項非常重大之收購事項及一項非常重大之出售事項，以及華置一項主要交易。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一項關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。

於本公布日期，華置擁有 209,931,186 股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約 61.96%。鑒於華置於資產交易之利益，華置將就資產交易決議案於股東特別大會上放棄投票。

至祥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聘，以便就資產交易向至祥之獨立董事委員會提供意見。於資產交易完成後，預期華置之董事會組成將維持不變，而至祥擬額外委任一名執行董事。

申請豁免

根據該承諾，華置已向聯交所承諾，倘一項特定交易之代價或本金額（連同華置或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何特定交易之代價或本金額計算）超過 200,000,000 港元，華置則將不會與關聯人士訂立該特定交易，除非經華置股東於該關聯人士放棄投票之股東大會上批准則作別論。鑒於至祥由華置擁有約 61.96% 權益而成為該承諾所界定之關聯人士，故資產交易及財政資助構成華置一項特定交易，須獲得華置股東之批准，而任何屬關聯人士之華置股東將須就有關批准放棄投票。

劉鑾雄先生（擁有 1,080,245,897 股華置股份之權益，佔華置已發行股本約 47.29%）及其胞弟劉鑾鴻先生（擁有 150,036,697 股華置股份之權益，佔華置已發行股本約 6.57%）為一批有密切聯繫之華置股東，於本公布日期合共持有華置約 53.86% 投票權。除於華置之股權外，劉鑾雄先生及劉鑾鴻先生並無擁有任何至祥股份權益，亦無於資產交易中擁有任何權益。華置董事經作出一切合理查詢後深知，並無其他股東屬關聯人士或於資產交易或財政資助中擁有權益（於華置之股權除外）。由於沒有華置股東因資產交易及財政資助獲得其他華置股東不會獲得之利益，故無華置股東於資產交易及財政資助中擁有重大權益，亦無華置股東須於華置召開股東大會以批准資產交易或財政資助時放棄投票。

根據該承諾，資產交易及財政資助須經華置股東批准，而任何於交易中擁有權益之關聯人士須放棄投票。由於劉鑾雄先生及其聯繫人士已確認彼等將於獲授豁免後根據上市規則第 14.44 條以書面批准資產交易，以代替於股東大會上通過決議案，故華置認為其可倚賴劉鑾雄先生及其聯繫人士之書面批准以批准交易，而無須召開股東大會予以批准。因此，華置將向聯交所申請豁免嚴格遵守根據該承諾徵求股東批准資產交易及財政資助之規定。聯交所不一定授出有關豁免。倘聯交所不授出豁免，則資產交易及財政資助將仍須經華置之獨立股東（不包括連同劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生在內之關聯人士）批准。華置將於適當時候就豁免申請再作公布。

一般資料

一份聯合通函（其中載有資產交易之詳情、至祥獨立董事委員會意見、獨立財務顧問意見、華置物業及至祥物業各自之估值報告及向至祥股東發出之股東特別大會通告）將於實際可行情況下盡快寄發予華置股東及至祥股東。

應華置及至祥要求，華置及至祥之證券已由二零零七年八月三十日上午九時三十四分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公布。華置及至祥已申請由二零零七年九月十二日上午九時三十分起恢復華置及至祥證券之買賣。

茲提述華置及至祥於二零零七年八月八日發出之聯合公布。華置與至祥已於二零零七年八月三十日前達致資產交易之後期磋商，故華置與至祥已於二零零七年八月三十日決定要求暫停其各自之股份在聯交所買賣。

買賣協議

日期

二零零七年九月十一日

訂約方

就愛美高中國及高禧而言

賣方： 華置

買方： 至祥買方

就至祥銷售公司而言

賣方： 至祥

買方： 華置附屬公司

協議內容

華置同意促成出售而至祥買方同意購入或促成購入愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本，以及華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款之利益。至祥買方將予購入之愛美高中國及高禧各自全部已發行股份於資產交易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），並附有自資產交易完成起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後就其宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。至祥買方亦同意於資產交易完成後以更替方式承受至祥承擔債務。

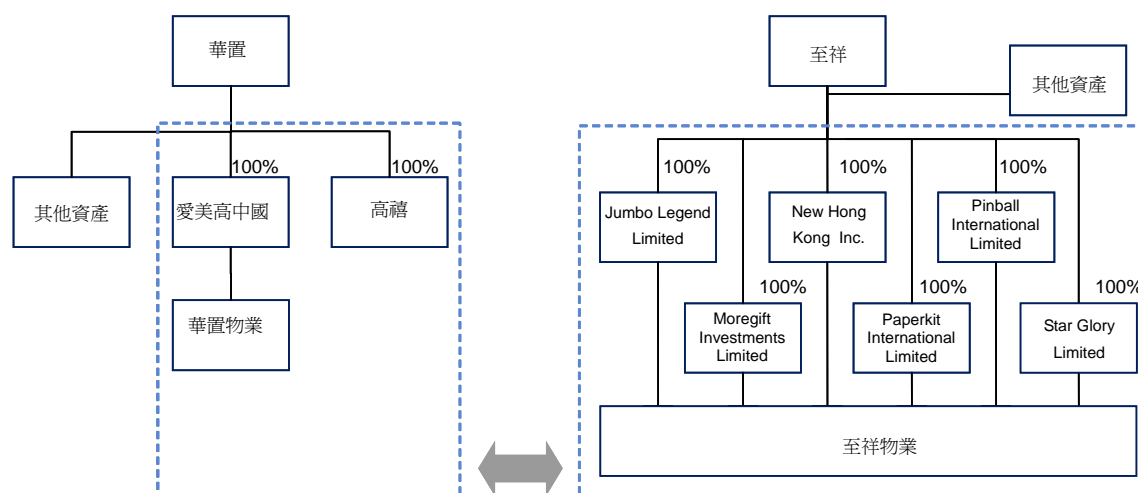
至祥同意出售或促成出售而華置附屬公司同意購入或促成購入各至祥銷售公司之全部已發行股本，以及至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之利益。華置附屬公司將予購入之各至祥銷售公司全部已發行股份於資產交易完成時概不附帶任何按揭、抵押、留置權、質押、選擇權及第三方索償或其他產權負擔（如有），並附有自資產交易完成起計之一切權利，包括收取於資產交易完成後就其宣派、支付或作出之一切股息及其他分派之權利。華置附屬公司亦同意於資產交易完成後以更替方式承受華置承擔債務。

華置同意就華置附屬公司及至祥同意就至祥買方履行買賣協議之責任作出擔保。

進行資產交易前／後之架構

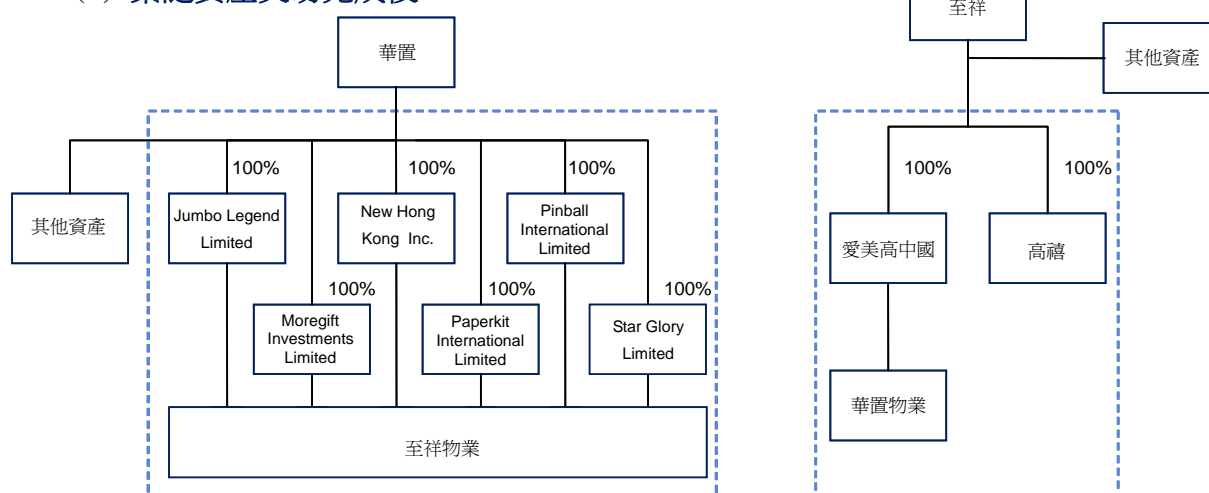
下圖顯示華置及至祥於進行資產交易前後各自之集團架構：

(a) 進行資產交易前



資產交易

(b) 緊隨資產交易完成後



代價

華置代價由華置與至祥按公平原則磋商後釐定，乃相等於：

- (a) 至祥完成賬目所載各至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值總額（不包括除外至祥物業應佔之賬面值），並已就至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整（至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分乃參照獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對該等物業進行之重估及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及

- (b) 加上至祥銷售貸款之公平值及經許可額外至祥銷售貸款之公平值（減去華置承擔債務之公平值）以及至祥已收銷售所得款項。

臨時華置代價估計約為689,500,000港元（假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項）。該估計臨時華置代價乃根據至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值約168,000,000港元、至祥銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值約422,600,000港元、就至祥公司未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額約98,900,000港元（假設於資產交易完成前尚未完成Canaria收購事項）及獨立專業物業估值師普敦國際評估有限公司於二零零七年七月三十一日對至祥物業進行之估值之至祥相關部分約759,400,000港元計算。臨時華置代價估計約為706,100,000港元（假設於資產交易完成前已進行Canaria收購事項）。

至祥代價由華置與至祥按公平原則磋商釐定，乃按下列兩項之總和作15%之折讓後計算：

- (a) 華置完成賬目所載愛美高中國及高禧各自之合併有形資產淨值總額（惟不包括除外華置物業應佔之賬面值），並已就華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分作出調整（華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分乃參照獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司按該等物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對該等物業進行之重估及該等物業於二零零七年七月三十一日之賬面值而釐定）；及
- (b) 加上華置銷售貸款之公平值及經許可額外華置銷售貸款之公平值（減去至祥承擔債務之公平值）以及華置已收銷售所得款項，再減去（如適用）就獲准增加澳門物業總樓面面積而應付之一切未繳地價或費用（除非有關地價或費用已於華置完成賬目中確認為負債則作別論）。

為得出買賣協議中華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之上述重估盈餘或虧損（已扣除稅務影響），務請注意下列各項：

- (i) 華置現時透過其附屬公司向澳門有關部門申請，將澳門物業發展項目之總樓面面積由4,230,306平方呎增加至6,160,603平方呎。因此，為評估澳門物業於二零零七年七月三十一日之價值以計及可能增加之澳門物業總樓面面積，中和邦盟評估有限公司須進行兩次估值，即澳門物業第一次估值及澳門物業第二次估值。澳門物業之估值其後應參照截至資產交易完成為止就澳門物業總樓面面積取得之批准而定。倘澳門物業總樓面面積於截至資產交易完成時：

- (a) 為4,230,306平方呎，則澳門物業之估值將為澳門物業第一次估值；

- (b) 為 6,160,603 平方呎，則澳門物業之估值將為澳門物業第二次估值；及
 - (c) 不屬上文(a)或(b)任何一項，則澳門物業之估值將相等於(aa)澳門物業第二次估值減去(bb) 6,160,603 平方呎超出資產交易完成時之澳門物業總樓面面積之平方呎數再乘以 3,201 港元之數額；及
- (ii) 由於遞延股東已同意將其分佔 Moon Ocean 累計可分派溢利（以 1,000,333,445 港元為限（「EC 優先享有權」））及於 Moon Ocean 因清盤而退還資產時收取金額為 EC 優先享有權或以下（已扣除已分派予 Moon Ocean 普通股持有人之 Moon Ocean 任何累計可分派溢利）之首部分資產之權利遞延，故重估澳門物業所產生之全部重估調整（已扣除稅務影響）將就釐定至祥代價而歸於愛美高中國，除非 (aa) Moon Ocean 集團於二零零七年七月三十一日之綜合累計可分派溢利或累計虧損（「Moon Ocean 可分派溢利」）與 (bb) 該重估調整（已扣除稅務影響）之全額之總和（該總和稱為「經調整 Moon Ocean 可分派溢利」）超過 EC 優先享有權則作別論。在此情況下，為得出至祥代價而歸於愛美高中國之重估澳門物業所產生之重估調整（已扣除稅務影響）將包括兩個部分：
- (a) EC 優先享有權超出 Moon Ocean 可分派溢利之金額之 100%；及
 - (b) 經調整 Moon Ocean 可分派溢利超出 EC 優先享有權之金額之 70.01%。

就編製華置完成賬目而言，同樣由於遞延股東已同意將其分佔 Moon Ocean 累計可分派溢利及於 Moon Ocean 因清盤而退還資產時按上文所述收取資產之權利遞延，故華置完成賬目中僅會確認遞延股東於 Moon Ocean 股本中分佔之股權（即 29.99%）為 Moon Ocean 之少數股東權益，除非 Moon Ocean 集團於完成日期之綜合累計可分派溢利超過 EC 優先享有權則作別論。在此情況下，華置完成賬目中 Moon Ocean 之少數股東權益將為遞延股東於 Moon Ocean 股本中分佔之股權部分（即 29.99%）加上其於 Moon Ocean 集團綜合累計可分派溢利超過 EC 優先享有權之差額中分佔之部分之總和。

臨時至祥代價估計約為 10,450,200,000 港元（以澳門物業第一次估值為基礎）。該估計臨時至祥代價乃根據愛美高中國及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併有形資產淨值為約 1,893,700,000 港元、華置銷售貸款於二零零七年六月三十日之公平值為約 2,485,600,000 港元、就愛美高中國及高禧未經審核合併有形資產淨值作出之估計調整淨額為約 7,915,000,000 港元及獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司於二零零七年七月三十一日對華置物業（不包括重慶物業）進行之估值之華置相關部分約 14,006,700,000 港元（連同澳門物業第一次估值）之總和作 15%之折讓後計算。

根據買賣協議（根據正常商業條款訂立），各訂約方同意華置附屬公司應付予至祥之臨時華置代價及至祥買方應付予華置之臨時至祥代價之現金部分（該現金部分相等於上文

所述估計約為689,500,000港元之臨時華置代價金額)應於資產交易完成時互相抵銷,而至祥買方將透過下列方式支付餘額約9,760,700,000港元(有關餘額相等於臨時至祥代價約10,450,200,000港元(以澳門物業第一次估值為基礎)減去臨時華置代價約689,500,000港元(假設於資產交易完成前尚未進行Canaria收購事項)):

- (i) 至祥按發行價每股至祥股份2.66港元向華置或其代名人發行及配發約469,700,000港元代價股份;
- (ii) 發行本金額估計約9,291,000,000港元之華置債券,有關本金額相等於臨時至祥代價約10,450,200,000港元減去(aa)臨時華置代價約689,500,000港元與(bb)透過根據上文(i)向華置或其代名人發行及配發代價股份支付之金額之總和後,向下調整至最接近500,000港元倍數之金額;及
- (iii) 餘額約1,097港元以現金支付。

根據資產交易,將予發行之代價股份數目上限不得超過 176,573,217 股代價股份。至祥將發行數目估計為 176,573,217 股之代價股份,其後,其公眾持股量將由約 38.03%下跌至 25.00%。華置將促成並確保至祥股份之公眾持股量一直維持於最少 25%。

根據華置完成賬目及至祥完成賬目,臨時華置代價與華置代價之差額及臨時至祥代價與至祥代價之差額將會由至祥買方及華置附屬公司根據買賣協議之條款清償。該等差額主要透過進一步發行或註銷華置債券(須以根據資產交易發行之所有華置債券之本金額上限為限,即不超過 18,500,000,000 港元)清償,而餘額則以現金清償。

根據買賣協議,華置及華置附屬公司確認轉讓有關若干至祥銷售公司之至祥銷售股份及至祥公司結欠之至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之若干部分之利益,或須獲得若干第三方同意或批准。

倘至祥未能於二零零八年三月三十一日或之前獲得一切所須批准或同意,訂約方將為已獲得所須及/或無須獲得同意之餘下至祥銷售公司繼續完成資產交易及將相關至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款之利益轉讓,至祥及華置將再作公布。在該情況下,計算華置代價時將不會計及不會轉讓予華置之有關至祥公司之合併有形資產淨值、相關至祥銷售貸款之公平值、相關經許可額外至祥銷售貸款之公平值、相關至祥已收銷售所得款項及相關華置承擔債務之公平值。

上述至祥須要取得之批准可能包括銀行之同意或批准及就華置取代至祥作為擔保人而要從其他合營夥伴處取得之批准或至祥為訂約方之關於至祥公司之股東協議之其他訂約方之批准。

各訂約方之意向為,倘華置未能於二零零八年三月三十一日或之前獲得銀行或合營方就

至祥取代華置作為擔保人或作為就華置公司訂立之若干協議之訂約方而發出之一切所須批准或同意，則訂約方將繼續完成資產交易，而華置將於資產交易完成後繼續就若干華置公司於中國及澳門之建築項目及營運向第三方提供擔保或抵押。就此提供之擔保或抵押將構成華置就至祥之利益而提供之財政資助，而根據該承諾，有關擔保或抵押亦將構成一項特定交易。假設華置就高禧、旺權投資有限公司及 Moon Ocean 之銀行貸款提供之擔保及融資承諾以及就向一家中國合營企業注資提供之擔保不能解除，則財政資助預期合共約為 3,255,400,000 港元。根據該承諾，資產交易及財政資助須經華置股東批准，而任何於交易中擁有權益之關聯人士須放棄投票。由於至祥並非上市規則所界定之華置關連人士，而根據上市規則第 14 章，有關財政資助之適用比率高於 5%但低於 25%，故根據上市規則，財政資助無須經由華置股東批准，惟根據該承諾除外。由於華置之股東概無於財政資助擁有任何權益，故華置將向聯交所申請豁免嚴格遵守根據該承諾就財政資助徵求股東批准之規定。聯交所不一定授出有關豁免。倘聯交所不授出豁免，則資產交易及財政資助將仍須經華置之獨立股東（不包括連同劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生在內之關聯人士）批准。華置將於適當時候就豁免申請再作公布。

每股代價股份之發行價2.66港元及華置債券之兌換價2.66港元乃按每股至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值約2.66港元為基準而釐定。每股代價股份或兌換股份（視情況而定）之發行價及兌換價2.66港元較至祥股份於二零零七年八月二十九日（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2.96港元折讓約10.1%、較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內5個交易日之平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%、較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內10個交易日之平均收市價每股約2.94港元折讓約9.5%及較至祥股份截至及包括二零零七年八月二十九日止在內60個交易日之平均收市價每股約2.65港元溢價約0.4%。於考慮代價股份之發行價及華置債券之兌換價時，華置之董事及至祥之董事曾考慮（其中包括）以下事項：

- 每股至祥股份於二零零七年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值估計約為 2.66 港元，乃參照按至祥物業於二零零七年七月三十一日之公開市值對至祥物業進行之估值後，就至祥物業之重估盈餘（已扣除稅務影響）之至祥相關部分作出調整而釐定。該等物業之估值之至祥相關部分約為 759,400,000 港元；
- 華置代價應為相等於至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值（不包括除外至祥物業應佔之賬面值）之金額加上至祥銷售貸款之公平值及經許可額外至祥銷售貸款之公平值（減去華置承擔債務之公平值）、至祥已收銷售所得款項及至祥物業（不包括除外至祥物業）之重估盈餘／虧損（已扣除稅務影響）之至祥相關部分，而至祥代價則應按(aa)愛美高中國及高禧之合併有形資產淨值（不包括除外華置物業應佔之賬面值）及(bb)華置銷售貸款之公平值及經許可額外華置銷售貸款之公平值（減去至祥承擔債務之公平值）、華置已收銷售所得款項及華置物業（不包括重慶物業及除外華置物業）之重估盈餘／虧損（已扣除稅務影響）之華置相關部分之總和作15%之折讓後計算，再減去（如適用）就經澳門有關部門批准之澳門

物業總樓面面積增加而應付之一切未繳地價或費用；及

- 至祥股份之現行市價。

華置及至祥之董事（不包括將於達致對資產交易之意見前向獨立財務顧問尋求建議之至祥獨立董事委員會）均認為買賣協議之條款乃屬公平合理，並符合華置股東及至祥股東之利益。

華置債券之主要條款

華置債券之主要條款由至祥與華置按公平原則磋商後釐定，概列如下：

- (1) 本金額 : 最高金額至 18,500,000,000 港元，每張華置債券按 500,000 港元之面值發行。將予發行之華置債券之最終本金額視乎最終釐定之至祥代價及華置代價金額而定。
- (2) 利息 : 每年 0.5 厘，在每年之三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日支付結欠季度之利息。
- (3) 到期日 : 資產交易完成滿三週年。
- (4) 兌換期 : 債券持有人可於華置債券發行日起至債券到期日下午四時正期間隨時按兌換價將華置債券轉換為兌換股份。華置於買賣協議中同意，華置將確保其或其代名人不會行使至祥向彼等發行之華置債券所附之兌換權，直至各訂約方根據買賣協議之條文清償臨時華置代價與華置代價之差額及臨時至祥代價與至祥代價之差額為止。凡進行兌換所涉及之金額不得少於 500,000 港元之完整倍數，而兌換時不會發行兌換股份之碎股。

不論華置債券所附之任何條件，各債券持有人僅可待至祥以書面確認因該債券持有人行使華置債券所附之兌換權而配發及發行兌換股份不會導致至祥違反上市規則第 8.08 條所訂明之最低公眾持股量規定，方可行使華置債券所附之兌換權。

- (5) 兌換價 : 每股兌換股份為 2.66 港元，可就至祥股份分拆或合併、發行紅股、削減股本、供股及其他對至祥已發行

股本構成攤薄影響之事項予以調整。

(6) 兌換股份 : 將予發行之兌換股份概不附帶任何產權負擔或任何第三方權利，並將於各方面與現有已發行之至祥股份享有同等權利，且附有一切權利收取自債券持有人於至祥之股東名冊名列為相關兌換股份持有人當日或之後宣派、作出或支付之股息及其他分派。

(7) 贖回 : 至祥無權於到期日前贖回華置債券。

(8) 由至祥作最後贖回及強制贖回 : 除非華置債券所附之兌換權於兌換期內根據華置債券之條款獲悉數行使，否則至祥須於到期日贖回任何尚未行使之華置債券。

倘發生違約事件，則債券持有人可以書面通知之方式要求至祥贖回全部（但非部分）華置債券之未償本金額，惟債券持有人以書面豁免有關違約事件則作別論。

(9) 於股東大會上之投票權 : 債券持有人無權只因其為債券持有人而出席至祥任何股東大會或於會上投票。

(10) 可轉讓性 : 華置債券可按 500,000 港元之完整倍數出讓或轉讓予任何第三方，惟向至祥任何關連人士轉讓任何華置債券須遵守聯交所可能不時施加之規定（如有）。

至祥已向聯交所承諾，其將會向聯交所披露由任何關連人士或彼等之聯繫人士（定義見上市規則）進行之任何華置債券買賣。

條件

資產交易須待以下先決條件於二零零八年三月三十一日或之前（或華置與至祥可能議定之較後日期）達成（或獲豁免）後，方告完成：

- (i) 已獲得監管機構（包括聯交所）一切有關資產交易之所須之批准；
- (ii) 已獲得有關任何華置公司之任何合約安排下可能有須要或屬適宜之一切有關資產交易之所須批准；

- (iii) 已獲得有關任何至祥公司之任何合約安排下可能有須要或屬適宜之一切有關資產交易之所須批准；
- (iv) 以聯交所或於上市規則、至祥之組織章程細則及適用法例規定之方式獲得至祥股東於股東大會上授出一切有關資產交易之所須批准（包括有關發行及配發代價股份及華置債券之批准）；
- (v) 以聯交所或於上市規則、華置之公司細則及適用法例規定之方式獲得華置股東於股東大會上或合共持有華置股東大會超過50%投票權之華置控權股東以書面方式授出一切有關資產交易之所須批准；
- (vi) 聯交所上市委員會已就代價股份及兌換股份上市及買賣發出批准（不論是無條件或純粹受限於華置認為可接納之條件），而該批准沒有在資產交易完成前撤回；
- (vii) 至祥買方及至祥對代表至祥買方及至祥對華置公司、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款進行之財務、法律及營運之盡職調查之結果及由華置及華置附屬公司就華置及華置附屬公司根據買賣協議作出之保證而發出之披露函件之內容感到滿意；
- (viii) 華置及華置附屬公司對代表華置及華置附屬公司對至祥公司、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款進行之財務、法律及營運之盡職調查之結果以及由至祥及至祥買方就至祥及至祥買方根據買賣協議作出之保證而發出之披露函件之內容感到滿意；
- (ix) 至祥向華置提交各至祥公司（不包括除外至祥公司）截至二零零七年六月三十日止之六個月之未經審核合併收益表及各至祥公司（不包括除外至祥公司）於二零零七年六月三十日之未經審核合併資產負債表；
- (x) 華置向至祥提交愛美高中國及高禧截至二零零七年六月三十日止之六個月之未經審核合併收益表以及愛美高中國及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併資產負債表；
- (xi) 取得相關擔保及彌償保證之受益方發出之確認書，確認(aa)由華置集團成員公司（不包括華置公司）就華置公司之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證（包括但不限於根據有關任何華置公司之任何股東協議而作出之任何擔保或彌償保證）已獲得免除及解除及(bb)接納至祥作出之替代擔保或彌償保證；
- (xii) 取得相關擔保及彌償保證之受益方發出之確認書，確認(aa)由至祥集團成員公司（不包括至祥公司，但包括除外至祥公司）就至祥公司（不包括除外至祥公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證（包括但不限於根據有關任何至

祥公司（不包括除外至祥公司）之任何股東協議而作出之任何擔保或彌償保證）已獲得免除及解除及**(bb)**接納華置作出之替代擔保或彌償保證；

- (xiii) 取得確認書確認由華置公司就華置集團成員公司（不包括華置公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證已獲得免除及解除；及
- (xiv) 取得確認書確認由至祥公司（不包括除外至祥公司）就至祥集團成員公司（不包括至祥公司，但包括除外至祥公司）之債務或責任作出之所有擔保、抵押及彌償保證已獲得免除及解除。

華置出售愛美高中國及高禧以及至祥出售至祥銷售公司（不包括除外至祥公司）兩者之間為有條件的，而所有該等買賣事宜須於買賣協議完成時同時完成。

至祥及華置將於資產交易完成時再作公布。

有關至祥物業及華置物業之資料

至祥物業

至祥銷售公司乃至祥之全資附屬公司，其主要資產為其於至祥物業之直接或間接權益。除買賣協議所述者外，至祥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。至祥物業之詳情如下：

物業	用途	所佔權益
香港		
<i>持作投資之物業權益</i>		
1. 九龍紅磡民樂街 23 號駿昇中心 13 樓 C 單位（包括其儲物室）連同 1 樓、2 樓及 3 樓低層之 50 個停車位	貨倉及停車位	100%
2. 九龍山東街 47-51 號中僑商業大廈星際城市 3 樓 301 室	商舖及非住宅	100%
3. 香港西區南里 1 號 3 樓 B 單位之全部	住宅	51%
4. 九龍觀塘鴻圖道 1 號若干單位	工業	33.33%
5. 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%

物業	用途	所佔權益
6. 新界屯門和平徑 2-8 號、仁政街 7-35 號屯門中心地下 14 號及 16 號商舖及戲院（戲院平台全層、戲院簷篷上之所有外牆及戲院簷篷下之所有外牆（不包括屯門中心任何商舖或變壓器室之外牆），以及全部三個水缸）	戲院及非住宅	50% (附註 1)
7. 香港新界清水灣鎖匙頭丈量約份 464 號地段 2、4、7、8 及 9 號之 9/24 部分或份額	農業	100%
8. 香港新界西貢馬游塘寶琳路丈量約份 401 號地段 453 號餘下部分	農業	100%
<i>持作自用之物業權益</i>		
9. 香港田灣海傍道 7 號興偉中心 10 樓 5 號單位	非住宅	100%
<i>持作出售之物業權益</i>		
10. 九龍紅磡民樂街 23 號駿昇中心 16 樓全層（包括其儲物室）、17 樓（包括天台）及 18 樓全層（不包括 16 樓 A 及 B 單位）	貨倉	100%
<i>持作發展之物業權益</i>		
11. 香港西區山道 34 號	非住宅（地下） 住宅（高層）	51%

附註 1：倘於資產交易完成前進行 Canaria 收購事項，至祥公司將於此項物業擁有 100% 應佔權益。臨時華置代價估計約為 706,100,000 港元（假設於資產交易完成前完成 Canaria 收購事項）及約為 689,500,000 港元（假設於資產交易完成前尚未完成 Canaria 收購事項）。

至祥公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核合併業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	日止六個月
	千港元	千港元	千港元	二零零七年
				千港元
營業額	18,870	3,370	2,916	13,720
除稅前溢利／（虧損）	(10,394)	101,839	81,368	40,982

除稅後溢利／（虧損）	(10,938)	101,441	79,339	39,734
股本權益持有人應佔溢利／ （虧損）	(10,886)	101,496	79,397	39,765

於二零零七年六月三十日，至祥公司之股本權益持有人應佔未經審核合併資產淨值約為168,000,000 港元。

華置物業

愛美高中國及高禧乃華置之間接全資附屬公司。愛美高中國之主要資產為透過其於附屬公司及聯營公司之股權而擁有華置物業（不包括重慶物業）之間接權益。高禧為其同系附屬公司之貸款融資人。根據重慶合營企業備忘錄，將會就持有重慶物業而成立特殊目的投資公司。華置將透過愛美高中國一家全資附屬公司擁有特殊目的投資公司全部股權之25%。除買賣協議所述者外，華置物業（不包括重慶物業）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。華置物業之詳情如下：

物業	用途	所佔權益
----	----	------

中國

作投資用途持有之物業權益

- | | | |
|------------------------------------|-------|------|
| 1. 北京市朝陽區東三環北路東方藝術大廈 | 酒店／商業 | 50% |
| • 北京市東三環北路東方路1號北京希爾頓酒店 | | |
| • 北京市東三環北路東方路1號北京希爾頓酒店行政附樓（前稱劇場） | | |
| • 北京市東三環北路東方東路9號東方國際大廈 | | |
| 2. 廣東省深圳市羅湖區建設路羅湖商業城1樓79間零售舖 | 商業 | 100% |
| 3. 上海市徐匯區淮海中路1325號及寶慶路1號愛美高大廈未出售部分 | 商業 | 100% |

作發展用途持有之物業權益

- | | | |
|--|-------|------|
| 4. 四川省成都市錦江區義學巷以東、紅布街以南及鐘鈿街以北之東大街發展項目 | 住宅／商業 | 100% |
| 5. 四川省成都市金牛區郎家村1、2、6組及躍進村1、2、3、4、7組之迎賓大道發展項目 | 住宅／商業 | 100% |

物業	用途	所佔權益
6. 四川省成都市青羊區三桂前街以東、大牆東街以南、太升南路以西及提督街以北之太升南路發展項目	住宅／商業	100%
7. 重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段 1 號之華新街發展項目	住宅／學校	25%

澳門

作發展用途持有之物業權益

8. 澳門氹仔雞頸馬路地段 1c、地段 2、地段 3、地段 4 及地段 5 之偉龍馬路發展項目 ^(附註 2)	住宅／商業	70.01%
---	-------	--------

附註 2： 臨時至祥代價估計約為 10,450,200,000 港元（按澳門物業第一次估值計算）或約為 14,240,500,000 港元（按澳門物業第二次估值計算）。

愛美高中國及高禧截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核合併業績概述如下。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	31,336	32,082	57,926	33,719
經營溢利	37,417	38,694	99,635	89,470
除稅前溢利	418,238	83,203	196,674	109,413
股本權益持有人應佔純利	414,494	79,526	78,268	95,799

於二零零七年六月三十日，愛美高中國及高禧之股本權益持有人應佔未經審核合併資產淨值約為 1,893,700,000 港元。

進行資產交易之理由

華置集團主要在香港、中國及澳門從事物業投資及發展，其物業組合包括作投資用途而持有之物業、發展中之物業、作日後發展而持有之物業、作出售用途而持有之物業、已訂約出售之物業及已訂約收購之物業。

華置有意於資產交易完成時將至祥發展為其中國內地及澳門物業發展分部。就此，於中國及澳門持有及位於中、澳兩地之所有物業將根據資產交易轉讓予至祥集團。於過去數年，中國及澳門之物業市場發展蓬勃。澳門及中國主要城市之物業價格及需求在近年大幅增長，預期此趨勢在未來仍會維持。華置物業全部均位於中國主要城市及澳門之交通

樞紐地區，位處黃金地段，故相信華置物業將具有龐大增長潛力，亦可從市場上升之趨勢中得益。華置董事認為，此舉乃符合至祥集團及華置集團之整體利益，同時有利華置集團進行集團重組，以便加強至祥集團之物業業務，以及再度重視於華置集團之中國及澳門物業業務。

將由華置集團轉讓至祥集團之華置物業包括 8 項物業之權益。該等華置物業（不包括重慶物業）於二零零七年七月三十一日經獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司作出之華置相關部分估值約為 14,006,700,000 港元（連同澳門物業第一次估值）。

將由至祥集團轉讓華置集團之至祥物業包括 11 項物業之權益。該等至祥物業於二零零七年七月三十一日經獨立專業物業估值師普頓國際評估有限公司作出之至祥相關部分估值約為 759,400,000 港元。

華置物業於二零零七年七月確認為營業額之租金收入約為 6,100,000 港元。至祥物業於二零零七年七月確認為營業額之租金收入則約為 200,000 港元。

至祥董事（不包括至祥獨立董事委員會，該委員會在對資產交易建立其意見前會徵求獨立財務顧問之意見）認為，資產交易符合至祥股東之利益。其理由概述如下：

- (i) 在資產交易完成後取得及發展華置物業，至祥集團可在有機會時把握進行資產交易前缺乏之機會，在增長中之中國及澳門物業市場建立據點；
- (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機會；及
- (iii) 相信華置物業將具有龐大之潛力，可從中國及澳門物業市場之上升趨勢中得益。

因此，至祥董事決定將資產交易交予至祥之獨立股東作考慮。

至祥之股權架構

下表顯示至祥於(i)發行估計數目為 176,573,217 股代價股份前；及(ii)發行估計數目為 176,573,217 股代價股份後之股權架構。

股東名稱	至祥於發行代價股份前之 現有股權架構		至祥於發行代價股份後之 股權架構	
	股份數目	%	股份數目	%
華置	209,931,186	61.969	386,504,403	75
至祥公眾股東	128,834,801	38.031	128,834,801	25

華置及至祥之董事注意到經計及發行代價股份但未計及兌換華置債券前，華置將擁有 386,504,403 股至祥股份權益，佔至祥經發行代價股份擴大後之已發行股本約 75%。華置將確保維持至祥於聯交所之上市地位，並確保至祥之公眾持股量將一直維持於最少 25%。

有關華置之資料

華置為一家於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。華置集團主要於香港、中國及澳門從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品業務。

華置集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止六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			截至六月三十
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	日止六個月 二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	5,257,357	2,274,988	4,763,789	2,534,962
除稅前溢利	1,704,516	7,383,690	9,063,011	2,407,851
年內／期內溢利	1,658,412	6,454,667	7,557,087	2,123,785
股本權益持有人應佔溢利	1,619,085	6,154,572	7,477,345	2,052,396

於二零零七年六月三十日，華置股本權益持有人應佔之未經審核綜合資產淨值約為 38,226,400,000 港元或每股約 16.74 港元（根據華置於二零零七年六月三十日之 2,284,213,312 股已發行股份計算）。

有關至祥之資料

至祥為一家於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。至祥集團主要於香港從事物業投資及發展。

至祥集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止六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			截至六月三十
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	日止六個月
	千港元	千港元	千港元	二零零七年
				千港元
營業額	18,870	3,370	2,916	13,720
除稅前溢利／（虧損）	(168,416)	119,816	96,320	48,581
除稅後溢利／（虧損）	(169,396)	119,418	94,291	47,333
股本權益持有人應佔溢利／ （虧損）	(169,396)	121,518	94,349	47,364

於二零零七年六月三十日，至祥股本權益持有人應佔之未經審核綜合資產淨值約為 808,800,000 港元或每股約 2.39 港元（根據於二零零七年六月三十日之 338,765,987 股已發行至祥股份計算）。

一般資料

至祥將不會申請華置債券在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。至祥將會向聯交所上市委員會申請批准代價股份及於行使華置債券所附兌換權後可能須發行之兌換股份上市及買賣。

根據上市規則，資產交易構成至祥一項非常重大之收購事項及一項非常重大之出售事項。根據上市規則，資產交易構成華置一項主要交易。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一項關連交易，須獲得至祥獨立股東之批准。於資產交易完成後，預期華置之董事會組成將維持不變，而至祥擬額外委任一名執行董事。

於本公布日期，華置擁有 209,931,186 股至祥股份權益，佔至祥現有已發行股本約 61.96%。鑒於華置於資產交易中擁有之權益，華置將就資產交易決議案於股東特別大會上放棄投票。

至祥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聘，以便就資產交易向至祥之獨立董事委員會提供意見。

根據該承諾，華置已向聯交所承諾，倘一項特定交易之代價或本金額（連同華置或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何特定交易之代價或本金額計算）超過 200,000,000 港元，華置則將不會與關聯人士訂立該特定交易，除非經華置股東於該關聯人士放棄投票之股東大會上批准則作別論。鑒於至祥由華置擁有約 61.96% 權益而成為該承諾所界定之關聯人士，故資產交易及財政資助構成華置一項特定交易，須獲得華置股東之批准，而任何屬關聯人士之華置股東將須就有關批准放棄投票。

劉鑾雄先生（擁有 1,080,245,897 股華置股份之權益，佔華置已發行股本約 47.29%）及其胞弟劉鑾鴻先生（擁有 150,036,697 股華置股份之權益，佔華置已發行股本約 6.57%）為一批有密切聯繫之華置股東，於本公布日期合共持有華置約 53.86% 投票權。除於華置之股權外，劉鑾雄先生及劉鑾鴻先生並無擁有任何至祥股份權益，亦無於資產交易中擁有任何權益。華置董事經作出一切合理查詢後深知，並無其他股東屬關聯人士或於資產交易或財政資助中擁有權益（於華置之股權除外）。由於沒有華置股東因資產交易及財政資助獲得其他華置股東不會獲得之利益，故無華置股東於資產交易及財政資助中擁有重大權益，亦無華置股東須於華置召開股東大會以批准資產交易及財政資助時放棄投票。

根據該承諾，資產交易及財政資助須經華置股東批准，而任何於交易中擁有權益之關聯人士須放棄投票。由於劉鑾雄先生及其聯繫人士已確認彼等將於獲授豁免後根據上市規則第 14.44 條以書面批准資產交易，以代替於股東大會上通過決議案，故華置認為其可倚賴劉鑾雄先生及其聯繫人士之書面批准以批准交易，而無須召開股東大會予以批准。因此，華置將向聯交所申請豁免嚴格遵守根據該承諾徵求股東批准資產交易及財政資助之規定。聯交所不一定授出有關豁免。倘聯交所不授出豁免，則資產交易及財政資助將仍須經華置之獨立股東（不包括連同劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生在內之關聯人士）批准。華置將於適當時候就豁免申請再作公布。

一份聯合通函（其中載有資產交易之詳情、至祥獨立董事委員會意見、獨立財務顧問意見、華置物業及至祥物業各自之估值報告及向至祥股東發出之股東特別大會通告）將根據上市規則之條文，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

應華置及至祥要求，華置及至祥之證券已由二零零七年八月三十日上午九時三十四分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公布。華置及至祥已申請由二零零七年九月十二日上午九時三十分起恢復華置及至祥證券之買賣。

定義

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愛美高中國及高禧各自及各至祥銷售公司之已發行股本、華置銷售貸款、經許可額外華置銷售貸款、至祥銷售貸款、經許可額外至祥銷售貸款以及承受及更替華置承擔債務及至祥承擔債務之交易
--------	---	---

「債券持有人」	指	華置債券之持有人
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日（星期六除外）
「Canaria」	指	Canaria Holding Limited ，至祥公司之一，現時由至祥間接擁有其 50% 股權。 Canaria 透過其全資附屬公司作為屯門物業（本公布「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「至祥物業」一段之第 6 項物業）之擁有人
「Canaria 協議」	指	Farnell Venture Inc. 及 永利拓展有限公司 （作為買方，兩者均為至祥公司之成員公司）與 Fung Ming Venture Limited （「股份賣方」）及 東方魅力管理有限公司 （「債務賣方」）（作為賣方，兩者均為獨立第三方）就收購 (a) Canaria 全部已發行股本之 50% 及 (b) Canaria 結欠股份賣方及盈才發展有限公司結欠債務賣方之若干債務而於二零零七年三月二十三日訂立之有條件買賣協議
「Canaria 收購事項」	指	至祥公司之成員公司根據 Canaria 協議收購 Canaria 之餘下 50% 權益
「至祥承擔債務」	指	於資產交易完成時華置集團任何成員公司（不包括華置公司）對任何華置公司到期應付及結欠之所有款項，有關款額不得超過華置完成賬目所列之款項
「至祥完成賬目」	指	各至祥公司（不包括除外至祥公司）由二零零七年一月一日起至完成日期止之未經審核合併收益表，以及各至祥公司（不包括除外至祥公司）於完成日期之未經審核合併資產負債表
「至祥代價」	指	至祥買方根據買賣協議就收購愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款而應付之代價
「至祥買方」	指	昇平發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，其為至祥之全資附屬公司
「至祥已收銷售所得款項」	指	相關至祥公司（不包括除外至祥公司）根據有關買賣除外至祥物業之協議或初步協議（視情況而定）收取或將會收取之銷售所得款項淨額（即銷售價格減去相關至祥公司就有關銷售而承擔或將會承擔之一切印花稅、稅項、法律及其他費用及開支）或其部分款項（包括任何按金）之至祥相關部分
「至祥相關部分」	指	至祥銷售公司不時於相關至祥物業佔有之權益之百分比。就確定在某時間某一至祥物業之上述之百分比而言，該百分比相等於相關至祥銷售公司應佔當時持有該

物業之相關至祥公司之實際股權百分比

「至祥銷售公司」	指	Jumbo Legend Limited、Moregift Investments Limited、New Hong Kong Inc.、Paperkit International Limited、Pinball International Limited 及 Star Glory Limited
「至祥銷售貸款」	指	至祥公司（不包括除外至祥公司）於買賣協議日期（或如本公布文義另有所指，則為買賣協議日期當日或之前不時）結欠至祥集團其他成員公司（不包括至祥公司但包括除外至祥公司）之所有款項
「華置承擔債務」	指	於資產交易完成時至祥集團任何成員公司（不包括至祥公司但包括除外至祥公司）對至祥公司（不包括除外至祥公司）到期應付及結欠之所有款項，有關款項不得超過至祥完成賬目所列之款項
「華置債券」	指	至祥將根據買賣協議向華置或其代名人發行之可換股債券
「華置完成賬目」	指	愛美高中國及高禧由二零零七年一月一日起至完成日期止之未經審核合併收益表，以及愛美高中國及高禧於完成日期之未經審核合併資產負債表
「華置代價」	指	華置附屬公司根據買賣協議就收購各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款而應付之代價
「華置已收銷售所得款項」	指	相關華置公司根據有關買賣除外華置物業之協議或初步協議（視情況而定）收取或將會收取之銷售所得款項淨額（即銷售價格減去相關華置公司就有關銷售而承擔或將會承擔之一切印花稅、稅項、法律及其他費用及開支）或其部分款項（包括任何按金）之華置相關部分
「華置相關部分」	指	愛美高中國、高禧或特殊目的投資公司不時於相關華置物業佔有之權益之百分比。就確定在某時間某一華置物業之上述之百分比而言，該百分比相等於愛美高中國或高禧應佔當時持有該物業之相關華置公司之實際股權百分比
「華置銷售貸款」	指	華置公司於買賣協議日期（或如本公布文義另有所指，則為買賣協議日期當日或之前不時）結欠華置集團其他成員公司（不包括華置公司）之所有款項
「華置附屬公司」	指	勝得控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，其為華置之間接全資附屬公司

「至祥」	指	至祥置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「至祥公司」	指	至祥銷售公司及其各自之附屬公司及聯營公司；視乎文義所示，則「至祥公司」指其中任何一家公司
「至祥集團」	指	至祥及其附屬公司
「至祥物業」	指	由至祥公司持有（直接或間接）之物業權益，詳見本公布「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「至祥物業」一段
「至祥股份」	指	至祥股本中每股面值 0.01 港元之普通股
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited ，於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「華置公司」	指	(i)特殊目的投資公司；及(ii)愛美高中國及高禧，以及其各自之附屬公司及聯營公司；視乎文義所示，則「華置公司」指其中任何一家公司
「華置集團」	指	華置及其附屬公司，不包括至祥集團
「華置物業」	指	由華置公司持有（直接或間接）之物業權益（包括將由特殊目的投資公司持有之重慶物業），詳見本公布「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段
「重慶合營企業備忘錄」	指	華置、其餘兩合營方與其中一合營方之附屬公司（該公司已遞交重慶物業之投標申請）就透過特殊目的投資公司持有、投資及開發重慶物業而於二零零七年八月十七日訂立之協議備忘錄
「重慶物業」	指	本公布「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段之第 7 項物業
「完成日期」	指	根據買賣協議完成資產交易當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	根據買賣協議而發行作為支付部分至祥代價之至祥股份。根據買賣協議，透過發行代價股份償付之至祥代價最高金額約為 469,700,000 港元
「兌換價」	指	2.66 港元，即債券持有人於行使華置債券所附兌換權認購一股兌換股份時應付之價格（可根據華置債券之條款及條件而予以調整）

「兌換權」	指	債券持有人將華置債券本金額兌換為兌換股份之權利，惟受限於華置債券之條款及條件
「兌換股份」	指	債券持有人於行使華置債券所附兌換權時獲配發及發行之至祥股份
「遞延股東」	指	Best Express Holdings Limited ，一名獨立第三方，其擁有 Moon Ocean 全部已發行無投票權遞延股份
「股東特別大會」	指	至祥將召開之股東特別大會，以考慮及批准資產交易
「愛美高中國」	指	Evergo China Holdings Limited ，於百慕達註冊成立之有限公司
「除外至祥公司」	指	(i)任何至祥銷售公司，因無法取得出售至祥銷售公司股份或至祥銷售貸款之一切必須之第三方批准或同意而不能將其股份於資產交易完成時出售予華置附屬公司；及(ii)至祥銷售公司（上文(i)所述者）之附屬公司及聯營公司
「除外至祥物業」	指	任何至祥物業，於資產交易完成前已訂立有關買賣該等物業之協議或初步協議，惟有關買賣於資產交易完成時尚未完成
「除外華置物業」	指	任何華置物業，於資產交易完成前已訂立有關買賣該等物業之協議或初步協議，惟有關買賣於資產交易完成時尚未完成
「公平值」	指	按照香港財務報告準則釐定之資產及負債公平值
「財政資助」	指	有關華置於資產交易完成後繼續向若干華置公司提供財政擔保之交易
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則
「高禧」	指	高禧投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門物業」	指	本公布「有關至祥物業及華置物業之資料」一節中「華置物業」一段之第 8 項物業
「澳門物業第一次估值」	指	中和邦盟評估有限公司將進行之有關澳門物業於二零零七年七月三十一日之估值。此項估值乃基於二零零七

年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為 4,230,306 平方呎計算

- 「澳門物業第二次估值」 指 中和邦盟評估有限公司將進行有關澳門物業於二零零七年七月三十一日之估值，乃假設於二零零七年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為 6,160,603 平方呎（即華置透過其附屬公司現時就澳門物業向澳門有關部門申請批准之建議經擴大澳門物業總樓面面積）
- 「Moon Ocean」 指 Moon Ocean Ltd.，華置公司之一，亦為澳門物業擁有人。Moon Ocean 已發行兩類股份，分別為普通股及無投票權遞延股份。Moon Ocean 全部已發行普通股均由愛美高中國間接擁有，而全部已發行無投票權遞延股份由遞延股東擁有。上述已發行普通股及遞延股份分別佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 70.01% 及 29.99%
- 「Moon Ocean 集團」 指 Moon Ocean，連同其附屬公司及聯營公司
- 「澳門物業總樓面面積」 指 澳門有關部門不時就開發澳門物業而發出之有關批地合同及／或其他批文所訂明，獲准於澳門物業地盤面積上興建之建築物之最大總樓面面積（葡文之官方描述為「area bruta de construção」）。根據截至二零零七年七月三十一日取得之文件或批准，於二零零七年七月三十一日之澳門物業總樓面面積為 4,230,306 平方呎
- 「經許可額外至祥銷售貸款」 指 於買賣協議日期後及在華置事先書面同意下，至祥集團成員公司（不包括至祥公司但包括除外至祥公司）可能向至祥公司（不包括除外至祥公司）提供之一切額外貸款（如有）
- 「經許可額外華置銷售貸款」 指 於買賣協議日期後及在至祥事先書面同意下，華置集團成員公司（不包括華置公司）可能向華置公司提供之一切額外貸款（如有）
- 「中國」 指 中華人民共和國
- 「臨時至祥代價」 指 至祥買方於買賣協議完成時就收購愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款及經許可額外華置銷售貸款而應付之臨時代價。釐定臨時至祥代價與釐定至祥代價之機制大致相同，惟主要分別在於釐定愛美高中國及高禧之合併有形資產淨值之參考賬目為愛美高中國及高禧於二零零七年六月三十日之未經審核合併賬目
- 「臨時華置代價」 指 華置附屬公司於買賣協議完成時就收購各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款及經許可額外至祥銷售貸款而應付之臨時代價。釐定臨時華置代價與釐定

華置代價之機制大致相同，惟主要分別在於釐定至祥公司（不包括除外至祥公司）之合併有形資產淨值之參考賬目為至祥公司於二零零七年六月三十日之未經審核合併賬目

「關聯人士」 指 就該承諾及華置而言，任何愛美高集團公司（不包括華置之全資附屬公司）之董事、主要股東、附屬公司或聯營公司或上述人士之聯繫人士；「愛美高集團公司」指 Evergo International Holdings Company Limited、Chinese Estates Holdings Limited、China Entertainment and Land Investments Holdings Limited 及 Paul Y. International Group Limited，惟與其他獨立第三方（並非華置之關連人士（定義見上市規則））成立作為合營企業以從事房地產發展項目之任何華置聯營公司，根據該承諾將不被視為關聯人士

「買賣協議」 指 華置、華置附屬公司、至祥買方與至祥就(i)買賣各至祥銷售公司之全部已發行股本、至祥銷售貸款之利益、經許可額外至祥銷售貸款及承受華置承擔債務，及(ii)買賣愛美高中國及高禧各自之全部已發行股本、華置銷售貸款之利益、經許可額外華置銷售貸款及承受至祥承擔債務而於二零零七年九月十一日訂立之買賣協議

「特定交易」 指 就該承諾而言，華置或其任何附屬公司與關聯人士進行之交易，即

- (a) 不論是否於有關公司之日常及一般業務過程，及／或不論是否按正常商業條款，由華置或其任何附屬公司進行之任何資產收購或出售；
- (b) 華置或其任何附屬公司向關聯人士直接或間接授出貸款或提供其他財政資助之安排或協議；或
- (c) 華置或其任何附屬公司就妥為履行關聯人士之任何責任而提供抵押（不論以擔保或其他形式）之安排或協議

而在上述任何情況下，倘連同華置或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去十二個月進行之任何其他特定交易之代價或本金額計算，有關交易之代價或本金額均超過 200,000,000 港元

「特殊目的投資公司」 指 華置及其餘兩名合營方根據重慶合營企業備忘錄就直接或間接收購、持有及開發重慶物業而成立或將會成立之所有特殊目的公司或機構。愛美高中國將於所有特殊目的投資公司之股權中擁有 25%直接或間接股權

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該承諾」	指	華置於一九九零年九月二十日向聯交所發出之承諾(於一九九一年一月八日補充及經聯交所於一九九六年九月二十四日發出之函件修訂)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

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，二零零七年九月十一日

於本公布日期，至祥董事會包括執行董事昌榮華先生及潘敏慈小姐，及獨立非執行董事賴恩雄先生、莫漢生先生及汪滌東先生。

於本公布日期，華置董事會包括執行董事劉鑾雄先生及劉鳴煒先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士。

至祥董事共同及個別對本公布所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，彼等於本公布內表達之意見乃經審慎周詳考慮而作出，且本公布並無遺漏任何其他事實，致使本公布內彼等任何聲明有所誤導。

華置董事共同及個別對本公布所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，彼等於本公布內表達之意見乃經審慎周詳考慮而作出，且本公布並無遺漏任何其他事實，致使本公布內彼等任何聲明有所誤導。

網址：
<http://www.chineseestates.com>
<http://www.chicheung.com>