

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。



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)

關連交易

出售 EASY HARBOUR LIMITED 全部已發行股本 及結欠貸款

於二零一一年十一月七日，賣方（本公司之直接全資擁有附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售或促成出售銷售股份（即 Easy Harbour 之全部已發行股本）及銷售貸款（即 Easy Harbour 於出售事項完成時應付或結欠債務轉讓人之全部金額（包括本金、利息或其他金額）），代價為 497,238,300.32 港元。出售事項已於該協議訂立時完成。

於本公布日期，Easy Harbour 之主要資產為該物業，該物業為一位於香港深水灣道 3 號之住宅物業。

鑑於劉先生於 1,429,643,768 股股份（佔於本公布日期已發行股份總數約 74.94%）中擁有權益，且為買方之董事及唯一實益擁有人，買方為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a)條，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項之適用百分比率低於 5%，故出售事項僅須遵守上市規則之申報及公布之規定，並可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

該協議

於二零一一年十一月七日，賣方（本公司之直接全資擁有附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售或促成出售銷售股份及銷售貸款，代價為 497,238,300.32 港元。

該協議之主要條款載列如下：—

- 日期：** 二零一一年十一月七日
- 訂約方：** (i) 賣方作為賣方
(ii) 買方作為買方
- 協議內容：** 根據該協議，賣方同意向買方出售或促成出售銷售股份及銷售貸款。於出售事項完成時，銷售貸款為 497,282,559.26 港元。
- 代價：** 購買銷售股份及銷售貸款之總代價為 497,238,300.32 港元，已於出售事項完成時由買方以現金向賣方支付。
- 完成：** 出售事項已於簽訂該協議時完成。
- 於出售事項完成時，劉先生已簽立一項不可撤回之個人擔保以取代本公司向一間銀行就 Easy Harbour 對該銀行之責任作出之公司擔保；買方亦已承諾於出售事項完成後，盡快以令賣方合理滿意之方式促成交付有關文件，證明銀行已解除上述公司擔保。

代價之基準

出售事項之代價乃由賣方及買方按一般商業條款經公平磋商後釐定，有關代價為該物業之收購及相關成本（即 926,824,924 港元）與其他資產之面值（即 2,042,003.94 港元）之總和減去 Easy Harbour 於出售事項完成日期之負債（銷售貸款除外）（即 431,628,627.62 港元）。本公司亦已考慮到，按重建基準計算，經獨立物業估值師近期進行之估值，該物業之市值為 860,000,000 港元，低於該物業之收購及相關成本，即 926,824,924 港元（當中 430,000,000 港元以銀行貸款支付，496,824,924 港元以銷售貸款支付）。

EASY HARBOUR 之資料

Easy Harbour 為一間於二零一一年三月十日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。於出售事項完成前，銷售股份（即 Easy Harbour 之全部已發行股本）由賣方持有。於出售事項完成後，賣方不再持有 Easy Harbour 任何股份，故此 Easy Harbour 不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，該物業為 Easy Harbour 之主要資產。

該物業為一位於香港深水灣道 3 號之住宅物業。該物業現時由一名獨立第三方租用，租期自二零一一年一月一日起計為期三年，月租為 470,000 港元（不包括差餉、服務及管理費、公用設施費及其他支出），惟各訂約方均可於上述租期首十二個月屆滿後提早終止租約，條件為向另一方發出不少於六個月之事先書面通知（如租約所述）。該物業之重建擬於現有租賃協議屆滿或提早終止後進行。

根據 Easy Harbour 於二零一一年十一月七日按香港公認會計準則及慣例編製之未經審核財務報表，Easy Harbour 之未經審核資產總值及未經審核淨負債分別為 928,866,927.94 港元及 44,258.94 港元。於二零一一年三月十日（Easy Harbour 之註冊成立日期）至二零一一年十一月七日期間，Easy Harbour 錄得之期內未經審核稅前虧損及未經審核虧損均為 44,266.94 港元。期內，銷售貸款之未經審核溢利（扣除利息開支前）為 397,751.32 港元。

本集團及買方之資料

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。賣方為一間於香港註冊成立之投資控股公司及本公司之直接全資擁有附屬公司。債務轉讓人為一間於香港註冊成立之投資控股公司及本公司之間接全資擁有附屬公司。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，於出售事項完成時由劉先生全資擁有以持有 Easy Harbour 之權益。

進行出售事項之理由及利益

出售事項將為本集團帶來變現非核心住宅物業之機遇，並為本集團提供額外資金，提升現金儲備。由於進行出售事項，本集團不再需要就該物業擬訂之重建項目進一步投入資金。誠如本集團日期為二零一一年八月十七日之中期業績公布所述，董事會認為，鑑於自二零一一年八月初起全球資本市場波動，本集團有必要採納較保守的派息政策，維持較高的現金儲備。董事會認為，出售事項能使本公司得以進一步實現為本集團維持較高現金儲備之目標。

根據出售事項出售之資產及負債（包括該物業之收購及相關成本、Easy Harbour 之其他資產及負債之賬面值及出售事項之已收代價（未扣除相關出售成本）），本公司估計，整體而言，出售事項不會為本集團帶來預計收益或虧損。呈列本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合全面收益報表時，該物業之收購及相關成本將按照市值進行重估，因此與已收代價（未扣除相關出售成本）連同該物業市值及其他已出售資產及負債之賬面值之總和進行比較時，本集團預計將錄得約 66,800,000 港元之投資物業公平值虧損，以及出售附屬公司之相應收益約 66,800,000 港元。本公司擬將所得款項淨額（扣除出售事項之相關費用後）用作一般營運資金用途。

該物業由 Easy Harbour 於二零一一年八月十七日以投標方式從獨立第三方購入，代價為 888,800,000 港元。本集團於已出售資產中之總投資成本為 928,866,927.94 港元。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款為按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之影響

鑑於劉先生於 1,429,643,768 股股份（佔於本公布日期已發行股份總數約 74.94%）中擁有權益，且為買方之董事及唯一實益擁有人，買方為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A.13(1)(a)條，出售事項構成本公司一項關連交易。

由於出售事項之適用百分比率低於 5%，故出售事項僅須遵守上市規則之申報及公布之規定，並可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於（甲）劉先生為買方之董事及唯一實益擁有人及（乙）非執行董事劉鳴煒先生為買方之董事，劉先生及劉鳴煒先生均被視為於出售事項中擁有權益，並已就批准該協議及其項下擬進行之交易之有關董事會決議案放棄投票。

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：-

「該協議」	指	賣方（作為賣方）與買方（作為買方）就出售事項於二零一一年十一月七日訂立之協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「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；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「債務轉讓人」	指	加世投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據該協議條款向買方出售銷售股份及銷售貸款；
「Easy Harbour」	指	Easy Harbour Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於出售事項前為本公司之間接全資擁有附屬公司（透過賣方持有）；
「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；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，為本公司之主席、執行董事兼行政總裁，並為主要股東；
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為鄉郊建屋地段第 339 號之一片或一幅土地及其增批部分，以及其建有現稱為香港深水灣道 3 號「LYNX HILL」之住宅建築物及樓宇，地盤面積約為 11,640 平方呎，可出售面積約為 7,298 平方呎；
「買方」	指	Marvel Ocean Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由劉先生全資擁有；
「銷售貸款」	指	Easy Harbour 於出售事項完成時應付或結欠債務轉讓人之全部金額(包括本金、利息或其他金額)合共 497,282,559.26 港元；
「銷售股份」	指	1 股面值 1.00 美元之股份，為 Easy Harbour 之全部已發行股本，由賣方實益擁有，且於出售事項前以賣方名義註冊；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	華人置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零一一年十一月七日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、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>