

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

出售物業

於二零一二年三月八日，(i) Utmost Honest；及(ii) Jubilee King 各自向 Moon Ocean 發出具約束力要約函，提出購買澳門項目一個澳門住宅物業之若干單位。於本公布日期，Utmost Honest 由劉先生全資擁有及 Jubilee King 由陳女士全資擁有。

於本公布日期，劉先生持有 1,429,643,768 股股份之權益，相當於已發行股份總數約 74.94%，而彼為 Utmost Honest 之董事及唯一實益擁有人。因此，Utmost Honest 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。陳女士為劉先生之聯繫人及 Jubilee King 之董事及唯一實益擁有人。因此，Jubilee King 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。Moon Ocean 與 Utmost Honest 及 Jubilee King 各自之交易構成本公司之關連交易。

謹此提述本公司日期為二零一一年十一月七日之公布，內容有關出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款之關連交易。根據該公布，華人置業有限公司（於香港註冊成立之公司及本公司之直接全資擁有附屬公司）與一間由劉先生全資擁有之公司訂立協議並同意出售或促成出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款。於本公布日期，Easy Harbour Limited 之主要資產為一個位於香港深水灣道 3 號之住宅物業。鑑於深水灣交易及 Moon Ocean 分別與(i) Utmost Honest；及(ii) Jubilee King 之間目前的交易乃本集團與劉先生及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

由於本集團與劉先生及其聯繫人之間交易的適用百分比率低於 5%，故該等交易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。

於二零一二年三月八日，(i)譽萬；及(ii)建灝各自向 Moon Ocean 發出具約束力要約函，提出購買澳門項目一個澳門住宅物業之若干單位。於本公布日期，譽萬及建灝各自由劉女士全資擁有。於二零一二年三月八日，溢泳與賣方訂立協議，據此，溢泳同意購買灣仔項目一個位於香港灣仔之物業。於本公布日期，溢泳由劉女士全資擁有。鑑於劉女士（為劉先生之胞妹）為(i)譽萬；(ii)建灝；及(iii)溢泳之董事及唯一實益擁有人，故該等公司各自為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，該等交易構成本公司之關連交易。由於上述交易乃本集團與劉女士及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

由於本集團與劉女士及其聯繫人之間交易的適用百分比率低於 5%，故該等交易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。

緒言

於二零一二年三月八日，(i) Utmost Honest；及(ii) Jubilee King 各自向 Moon Ocean 發出具約束力要約函，提出購買澳門項目一個澳門住宅物業之若干單位。於本公布日期，Utmost Honest 由劉先生全資擁有及 Jubilee King 由陳女士全資擁有。

於本公布日期，劉先生持有 1,429,643,768 股股份之權益，相當於已發行股份總數約 74.94%，而彼為 Utmost Honest 之董事及唯一實益擁有人。因此，Utmost Honest 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。陳女士為劉先生之聯繫人及 Jubilee King 之董事及唯一實益擁有人。因此，Jubilee King 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。Moon Ocean 與 Utmost Honest 及 Jubilee King 各自之交易構成本公司之關連交易。

謹此提述本公司日期為二零一一年十一月七日之公布，內容有關出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款之關連交易。根據該公布，華人置業有限公司（於香港註冊成立之公司及本公司之直接全資擁有附屬公司）與一間由劉先生全資擁有之公司訂立協議並同意出售或促成出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款。於該公布日期，Easy Harbour Limited 之主要資產為一個位於香港深水灣道 3 號之住宅物業。鑑於深水灣交易及 Moon Ocean 分別與(i) Utmost Honest；及(ii) Jubilee King 之間目前的交易乃本集團與劉先生及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

於二零一二年三月八日，(i)譽萬；及(ii)建灝各自向 Moon Ocean 發出具約束力要約函，提出購買澳門項目一個澳門住宅物業之若干單位。於本公布日期，譽萬及建灝各自由劉女士全資擁有。於二零一二年三月八日，溢泳與賣方訂立協議，據此，溢泳同意購買灣仔項目一個位於香港灣仔之物業。於本公布日期，溢泳由劉女士全資擁有。鑑於劉女士（為劉先生之胞妹）為(i)譽萬；(ii)建灝；

及(iii)溢泳之董事及唯一實益擁有人，故該等公司各自為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，該等交易構成本公司之關連交易。由於上述交易乃本集團與劉女士及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

該等交易

(1) Utmost Honest 向 Moon Ocean 發出之具約束力要約函

具約束力要約函之主要條款載列如下：

- 日期：** 二零一二年三月八日
- 交易內容：** 根據具約束力要約函，Utmost Honest 提出購買澳門項目一個住宅物業之下列單位：
- 澳門項目2座21樓A單位
澳門項目2座22樓A單位；及
澳門項目2座23樓A單位
(連同附於獨立單位之平台之專屬使用權)
(總實用面積約 5,111 平方呎) 將可能就相關政府機構批准後而予以調整。
- 代價：** 68,268,600 港元，須由 Utmost Honest 按下列方式以現金支付：
- (a) 於簽訂具約束力要約函時已支付 3,413,430 港元作為第一期訂金；
 - (b) 於簽訂買賣預約合同時或之前須支付 3,413,430 港元作為第二期訂金；
 - (c) 於二零一二年六月十三日或之前須支付 3,413,430 港元作為第三期訂金；
 - (d) 於二零一三年三月十日或之前須支付 3,413,430 港元作為第四期訂金；
 - (e) 於二零一三年九月六日或之前須支付 3,413,430 港元作為第五期訂金；
 - (f) 於二零一四年三月五日或之前須支付 3,413,430 港元作為第六期訂金；及

(g) 於 Moon Ocean 作出書面通知澳門項目已獲發出使用准照後起計 21 日內須支付 47,788,020 港元（使用准照將於二零一五年十二月十三日或之前發出）。

代價乃參考地產代理提供之該物業所在地區之同類大小及質素之其他住宅物業的現行市值，由 Moon Ocean 及 Utmost Honest 按一般商業條款經公平磋商後釐定。

完成： 須於 Moon Ocean 以書面通知有關物業分層所有權確定性登記後 30 至 90 日內完成。

(2) Jubilee King 向 Moon Ocean 發出之具約束力要約函

具約束力要約函之主要條款載列如下：

日期： 二零一二年三月八日

交易內容： 根據具約束力要約函，Jubilee King 提出購買澳門項目一個住宅物業之下列單位：

澳門項目7座29樓A單位
澳門項目7座30樓A單位；及
澳門項目7座31樓A單位
(連同附於獨立單位之平台之專屬使用權)
(總實用面積約 4,709 平方呎) 將可能就相關政府機構批准後而予以調整。

代價： 81,712,800 港元，須由 Jubilee King 按下列方式以現金支付：

- (a) 於簽訂具約束力要約函時已支付 4,085,640 港元作為第一期訂金；
- (b) 於簽訂買賣預約合同時或之前須支付 4,085,640 港元作為第二期訂金；
- (c) 於二零一二年六月十三日或之前須支付 4,085,640 港元作為第三期訂金；
- (d) 於二零一三年三月十日或之前須支付 4,085,640 港元作為第四期訂金；
- (e) 於二零一三年九月六日或之前須支付 4,085,640 港元作為第五期訂金；

- (f) 於二零一四年三月五日或之前須支付 4,085,640 港元作為第六期訂金；及
- (g) 於 Moon Ocean 作出書面通知澳門項目已獲發出使用准照後起計 21 日內須支付 57,198,960 港元（使用准照將於二零一五年十二月十三日或之前發出）。

代價乃參考地產代理提供之該物業所在地區之同類大小及質素之其他住宅物業的現行市值，由 Moon Ocean 及 Jubilee King 按一般商業條款經公平磋商後釐定。

完成： 須於 Moon Ocean 以書面通知有關物業分層所有權確定性登記後 30 至 90 日內完成。

(3) 譽萬向 Moon Ocean 發出之具約束力要約函

具約束力要約函之主要條款載列如下：

日期： 二零一二年三月八日

交易內容： 根據具約束力要約函，譽萬提出購買澳門項目一個住宅物業之下列單位：

澳門項目3座14樓D單位
（總實用面積約 838 平方呎）將可能就相關政府機構批准後而予以調整。

代價： 7,593,200 港元，須由譽萬按下列方式以現金支付：

- (a) 於簽訂具約束力要約函時已支付 379,660 港元作為第一期訂金；
- (b) 於簽訂買賣預約合同時或之前須支付 379,660 港元作為第二期訂金；
- (c) 於二零一二年六月十三日或之前須支付 379,660 港元作為第三期訂金；
- (d) 於二零一三年三月十日或之前須支付 379,660 港元作為第四期訂金；
- (e) 於二零一三年九月六日或之前須支付 379,660 港元作為第五期訂金；

- (f) 於二零一四年三月五日或之前須支付 379,660 港元作為第六期訂金；及
- (g) 於 Moon Ocean 作書面通知澳門項目已獲發出使用准照後起計 21 日內須支付 5,315,240 港元（使用准照將於二零一五年十二月十三日或之前發出）。

代價乃參考地產代理提供之該物業所在地區之同類大小及質素之其他住宅物業的現行市值，由 Moon Ocean 及譽萬按一般商業條款經公平磋商後釐定。

完成： 須於 Moon Ocean 以書面通知有關物業分層所有權確定性登記後 30 至 90 日內完成。

(4) 建灝向 Moon Ocean 發出之具約束力要約函

具約束力要約函之主要條款載列如下：

日期： 二零一二年三月八日

交易內容： 根據具約束力要約函，建灝提出購買澳門項目一個住宅物業之下列單位：

澳門項目 3 座 18 樓 C 單位
（總實用面積約 1,383 平方呎）將可能就相關政府機構批准後而予以調整。

代價： 13,105,700 港元，須由建灝按下列方式以現金支付：

- (a) 於簽訂具約束力要約函時已支付 655,285 港元作為第一期訂金；
- (b) 於簽訂買賣預約合同協議時或之前須支付 655,285 港元作為第二期訂金；
- (c) 於二零一二年六月十三日或之前須支付 655,285 港元作為第三期訂金；
- (d) 於二零一三年三月十日或之前須支付 655,285 港元作為第四期訂金；
- (e) 於二零一三年九月六日或之前須支付 655,285 港元作為第五期訂金；
- (f) 於二零一四年三月五日或之前須支付 655,285 港元

作為第六期訂金；及

- (g) 於 Moon Ocean 作出書面通知澳門項目已獲發出使用准照後起計 21 日內須支付 9,173,990 港元（使用准照將於二零一五年十二月十三日或之前發出）。

代價乃參考地產代理提供之該物業所在地區之同類大小及質素之其他住宅物業的現行市值，由 Moon Ocean 及建灝按一般商業條款經公平磋商後釐定。

完成： 須於 Moon Ocean 以書面通知有關物業分層所有權確定性登記後 30 至 90 日內完成。

(5) 溢泳與賣方之間的協議

協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一二年三月八日

訂約方： (i) 賣方
(ii) 溢泳作為買方

協議內容： 根據協議，賣方同意向溢泳出售灣仔項目一個住宅物業之下列單位：

香港灣仔灣仔道 1 號壹環 23 樓 C 單位（實用面積約為 42.456 平方米）將可能就相關政府機構批准後而予以調整。

代價： 9,022,000 港元，須由溢泳按下列方式以現金支付：

- (a) 於簽訂協議時已支付 902,200 港元作為臨時訂金；及
(b) 於二零一二年五月七日或之前將支付 8,119,800 港元作為代價之餘款。

代價乃參考地產代理提供之該物業所在地區之同類大小及質素之其他住宅物業的現行市值及灣仔項目（有關物業為其一部分）其他單位之報價，由賣方及溢泳按一般商業條款經公平磋商後釐定。

完成： 交易須於賣方通知溢泳於成交通知書日起 14 天內完成，預期於二零一三年一月三日或之前進行。

該等物業之資料

澳門項目為一個位於澳門氹仔偉龍馬路之住宅物業項目，分為多個發展階段，首個階段提供超過 800 個住宅單位作出售用途。預期澳門項目之首個階段將於二零一四年第三季落成。

灣仔項目為一個商住綜合項目，金怡彩為其發展商。灣仔項目提供 237 個住宅單位作出售用途，預期該項目將於二零一二年年底竣工。

灣仔項目及澳門項目之首階段目前已進行預售。

本集團之資料

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。Moon Ocean 為澳門項目所處土地之租賃權益擁有人。在與溢泳訂立之協議中，賣方為灣仔項目之發展協議的訂約方。金怡彩主要從事物業發展及貿易，亦為灣仔項目之發展商及灣仔項目之發展協議其中一名訂約方。

進行出售事項之理由及利益

澳門項目及灣仔項目提供住宅單位作出售用途，而根據上述具約束力要約函及協議出售物業乃於本集團之日常業務過程中進行。灣仔項目之銷售所得款項將存放於保管人之賬戶內，用作支付建築成本或償還貸款。澳門項目之銷售所得款項將用作支付建築成本及一般營運資金。

鑑於灣仔項目及澳門項目正在發展中，且預期灣仔項目及澳門項目首階段將分別於二零一二年年底及二零一四年第三季竣工，故並無上述交易所涉事項於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度應佔之損益資料。由於在本公布日期完成灣仔項目及澳門項目首階段之成本尚未能確定，故要確定於完成上述交易所涉事宜後從出售所得利潤乃不可行，而收益及虧損將預期累計至本集團。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上述具約束力要約函及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

劉先生及其聯繫人

於本公布日期，劉先生持有 1,429,643,768 股股份之權益，相當於已發行股份總數約 74.94%，而彼為 Utmost Honest 之董事及唯一實益擁有人。因此，Utmost Honest 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。陳女士為劉先生之聯繫人及

Jubilee King 之董事及唯一實益擁有人。因此，Jubilee King 為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。Moon Ocean 與 Utmost Honest 及 Jubilee King 各自之交易構成本公司之關連交易。

謹此提述本公司日期為二零一一年十一月七日之公布，內容有關出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款之關連交易。根據該公布，華人置業有限公司（於香港註冊成立之公司及本公司之直接全資擁有附屬公司）與一間由劉先生全資擁有之公司訂立協議及同意出售或促成出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款。於本公布日期，Easy Harbour Limited 之主要資產為一個位於香港深水灣道 3 號之住宅物業。鑑於深水灣交易及 Moon Ocean 分別與(i) Utmost Honest；及(ii) Jubilee King 之間目前的交易乃本集團與劉先生及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

由於本集團與劉先生及其聯繫人之間交易的適用百分比率低於 5%，故該等交易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(a)劉先生為 Utmost Honest 之董事及唯一實益擁有人；及(b)非執行董事劉鳴煒先生為 Utmost Honest 之董事，劉先生及劉鳴煒先生被視為於 Moon Ocean 與 Utmost Honest 訂立之具約束力要約函中擁有權益，並已就批准具約束力要約函及其項下擬進行之交易之有關董事會決議案放棄投票。

劉女士及其聯繫人

劉女士為劉先生之胞妹及(i)譽萬；(ii)建灝；及(iii)溢泳之董事及唯一實益擁有人，故該等公司各自為劉先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，本集團與劉女士及其聯繫人訂立之交易構成本公司之關連交易。由於該等交易乃本集團與劉女士及其聯繫人於 12 個月期間內訂立，故該等交易須根據上市規則合併計算。

由於本集團與劉女士及其聯繫人之間交易的適用百分比率低於 5%，故該等交易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。

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： -

「該公布」 指 本公司日期為二零一一年十一月七日之公布，內容有關出售 Easy Harbour Limited 全部已發行股本及結欠貸款之關連交易；

「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；
「深水灣交易」	指	該公布所載之關連交易；
「董事」	指	本公司董事；
「金怡彩」	指	金怡彩有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接非全資擁有附屬公司及灣仔項目之發展商；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「譽萬」	指	譽萬有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股公司，由劉女士全資擁有；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「Jubilee King」	指	Jubilee King Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由陳女士全資擁有；
「建灝」	指	建灝有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股公司，由劉女士全資擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門項目」	指	位於澳門氹仔偉龍馬路名為「御海·南灣」之住宅物業項目，Moon Ocean 為該土地之租賃權益擁有人；
「Moon Ocean」	指	Moon Ocean Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司及澳門項目所處土地之租賃權益擁有人；
「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；

「陳女士」	指	陳凱韻女士，為劉先生之聯繫人；
「劉女士」	指	劉玉珍女士，為劉先生之胞妹及分別為(i)譽萬；(ii)建灝；及(iii)溢泳之董事及唯一實益擁有人；
「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；
「溢泳」	指	溢泳有限公司，一間於香港註冊成立之投資控股公司，由劉女士全資擁有；
「Utmost Honest」	指	Utmost Honest 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；
「灣仔項目」	指	名為「壹環」之住宅／商業綜合發展項目，而金怡彩為其發展商；
「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，二零一二年三月八日

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>