

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的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等内容而引致的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 出售金匡集團

買賣協議

董事會宣布，於二零一二年六月十六日，(i)第一賣方，即本公司之全資擁有附屬公司；與(ii)本公司，即第一賣方之保證人；(iii)第二賣方，即第二保證人之全資擁有附屬公司；(iv)第二保證人，即本公司控股股東全資擁有之公司；(v)買方；及(vi)買方擔保人訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方亦同意出售銷售股份，總代價為423,660,973港元（惟可根據買賣協議向下調整）。銷售股份為(i)本集團及第二賣方持有之全部金匡股份，亦(ii)相當於本公布日期金匡全部已發行股本約62.26%。出售事項能否完成須待有關條件獲履行後，方告落實。

一般事項

由於第二賣方乃本公司執行董事兼控股股東劉鑾雄先生透過第二保證人間接全資擁有，因此就上市規則而言，第二賣方（金匡之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。

鑑於出售事項涉及之適用比率高於 0.1%但低於 5%，故此，出售事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公布之規定，惟可獲豁免獨立股東批准之規定。

出售金匡集團

買賣協議

日期：二零一二年六月十六日

- 訂約方：
- (i) 第一賣方，即本公司之全資擁有附屬公司（作為其中一位賣方）；
 - (ii) 本公司（第一保證人，保證第一賣方履行買賣協議項下責任之第一賣方保證人）；
 - (iii) 第二賣方，即第二保證人之全資擁有附屬公司（作為其中一位賣方）；
 - (iv) 第二保證人，即本公司之控股股東全資擁有之公司（保證第二賣方履行買賣協議項下責任之第二賣方保證人）；
 - (v) 買方，由買方擔保人全資擁有之獨立第三方（作為買方）；及
 - (vi) 買方擔保人（保證買方履行買賣協議項下責任之買方擔保人）。

買賣協議之主題事項

根據買賣協議，買方同意購買而賣方亦同意出售合共 1,512,059,473 股金匡股份，該等股份為(i) 第一賣方及第二賣方持有之全部金匡股份，亦(ii)相當於本公布日期全部金匡已發行股本約 62.26%，其中約 41.93%由第一賣方持有，約 20.33%由第二賣方持有。

代價

代價為 423,660,973 港元（惟可根據下文所述之買賣協議向下調整），須按訂明比例支付予第一賣方及第二賣方。

代價須按以下方式支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時，已支付按金合共 42,366,098 港元（「**按金**」）（佔代價約 10%）予賣方（或彼等各自之提名人），作為支付予賣方之部分代價，其中，28,533,806 港元已支付予第一賣方（或其提名人），而 13,832,292 港元則已支付予第二賣方（或其提名人）；
- (ii) 於簽訂買賣協議時，已將合共 161,925,075 港元之款項（「**託管總額**」）（佔代價約 38.2%）存放於託管代理，而該筆款項將於完成日期發放予賣方（或彼等各自之提名人），其中，37,434,451 港元發放予第一賣方（或其提名人），而 124,490,624 港元則發放予第二賣方（或其提名人）；及
- (iii) 在完成得以落實的前提下，除非買方與賣方議定以符合收購守則及上市規則之替代方式支付餘額（定義見下文），否則，買方將於完成日期向第一賣方（或其提名人）開具或交付一張或多張本金總額為 219,369,800 港元之期票（「**餘額**」），惟倘代價根據下文所述之買賣協議作出任何調整，於完成時

開具之期票將（於確定最終代價時）由買方向第一賣方開具之期票取代。為確保期票或其任何部分獲如數支付，買方將訂立一份抵押協議，據此，買方將以第一賣方為受益人抵押及轉讓買方於銷售股份中之所有權益。

若完成賬目所列之金匡資產淨值（「**完成資產淨值**」）低於 380,368,000 港元（「**協定最低資產淨值**」），代價將須按以下方式調整：

$$\text{新代價} = \text{OC} - \{(\text{A}-\text{B}) \times \text{C}\}$$

其中，OC	=	423,660,973 港元
A	=	協定最低資產淨值
B	=	完成資產淨值
C	=	1,512,059,473 / 2,428,255,008

代價乃買賣協議各訂約方按公平原則磋商釐定，並已參考（其中包括）金匡集團之資產淨值及其上市地位。

條件

買賣協議能否完成，須待以下條件達成且於完成時仍獲履行（或獲豁免），方告落實：

- (i) 聯交所及執行理事告知，彼等對金匡就買賣協議擬進行交易之公布再無其他意見，以及於聯交所網站刊登該公布；
- (ii) 於完成日期或之前，並無接獲證監會或聯交所之指示，表明由於交易完成、買賣協議所載條款或該協議擬進行之任何交易（包括但不限於有關金匡不再適宜上市之指稱）而導致金匡股份於聯交所主板之上市地位將會或可能遭撤銷或反對（或將會或可能須附帶條件）；
- (iii) （若上市規則要求）獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (iv) （若收購守則要求）就開具期票支付餘額取得一切所需之同意及／或批准；
- (v) （若收購守則及上市規則要求）取得一切所需之同意及批准，以便金匡於買賣協議訂立日期後宣派及支付特別股息，金額為每股金匡股份 4.5 港仙（為免生疑問，當中並無計及金匡股東於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會上批准之末期股息每股金匡股份 0.1 港仙），以致金匡須支付特別股息合共約 109,000,000 港元；
- (vi) 並無作出任何命令、提出呈請或通過決議案以對金匡進行清盤；及
- (vii) 買賣協議項下之保證在各重大方面仍屬真確無誤。

買方可豁免任何條件（惟條件(i)、(iii)、(iv)及(v)除外），而賣方則可豁免條件(v)（惟僅限於各訂約方同意毋須滿足條件(iv)，以及賣方與買方議定，以符合收購守則及上市規則之替代方式支付餘額，始可豁免）。倘未能於最後交易日期或之前達成或豁免條件，則買賣協議將告失效而不再具有效力，除非關於先前違反買賣協議之行為，否則，買賣協議各訂約方一概不得向其他方提出任何申索或責任，且賣方將退還按金而託管代理亦將發放託管總額予買方。

於本公布日期，除條件(vi)及(vii)於本公布日期仍獲履行外，概無任何條件獲得達成。

完成

交易將於完成日期完成。所指之完成日期，亦即上述條件(i)、(iii)、(iv)及(v)當中最後一項條件達成（或獲豁免）當日後第三個營業日，或買賣協議各訂約方以書面方式議定為完成日期之其他日期。

於完成後，金匡集團將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再計入本公司之賬目內。

本集團及賣方之資料

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債，以及化妝品分銷與貿易業務。賣方乃為持有金匡集團權益而成立之投資控股公司。

金匡集團之資料

金匡為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。金匡集團主要從事投資與融資，以及物業投資業務。

金匡集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為 487,536,000 港元。金匡集團於緊接交易日期前兩年之經審核綜合財務業績如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港元	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港元
除稅前之綜合溢利（虧損）淨額	13,144,000	(879,000)
本年度之綜合溢利（虧損）淨額	13,094,000	(1,859,000)

買方之資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資公司，由買方擔保人全資擁有。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人，即買方擔保人均為獨立第三方。

進行出售事項之原因

董事認為，出售事項可讓本公司更加善用現有資源，優化本公司之架構，有助節省維持金匡上市地位之相關成本。

董事（不包括已就批准出售事項及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票之劉鑾雄先生及劉鳴煒先生及包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬將出售事項所得之款項淨額用作一般營運資金。

一般事項

由於第二賣方乃本公司執行董事兼控股股東劉鑾雄先生透過第二保證人間接全資擁有，因此就上市規則而言，第二賣方（金匡之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項關連交易。

鑑於出售事項涉及之適用比率高於 0.1% 但低於 5%，故此，出售事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公布之規定，惟可獲豁免獨立股東批准之規定。

由於(i)執行董事劉鑾雄先生同時為第一賣方、第二賣方及第二保證人之董事，亦為第二保證人之唯一實益擁有人；及(ii)非執行董事劉鳴煒先生同時為第二賣方及第二保證人之董事，故此，劉鑾雄先生及劉鳴煒先生各自被視為於出售事項中擁有重大權益，而彼等亦已各自就批准出售事項及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

本公司已委聘法國巴黎資本(亞太)有限公司擔任出售事項之財務顧問。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「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；
「完成」	指	完成出售事項；

「完成賬目」	指	未經審核管理賬目，包括金匡於完成日期之綜合資產負債表，以及自二零一二年一月一日起（包括該日期在內）至完成日期期間之綜合收益表；
「完成日期」	指	完成之日期；
「條件」	指	本公布「條件」一節所載有關完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	423,660,973 港元，即銷售股份之總代價（可根據買賣協議向下調整）；
「控權人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份；
「執行理事」	指	證監會企業融資部不時之執行理事或執行理事之任何代表；
「第一賣方」	指	巨昇有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資擁有附屬公司；
「第一保證人」	指	本公司；
「金匡」	指	G-Prop (Holdings) Limited （金匡企業有限公司*），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（股份代號：286）；
「金匡集團」	指	金匡及其附屬公司；
「金匡股份」	指	金匡之已發行股本中每股面值 0.01 港元之普通股；
「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；
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後交易日期」	指	二零一二年八月三十一日下午五時正，或賣方及買方書面議定之較後日期；

* 僅供識別

「管理賬目」	指	於管理賬目日期之未經審核綜合管理賬目，包括金匡之綜合資產負債表，以及自二零一二年一月一日起至管理賬目日期期間之金匡綜合收益表；
「管理賬目日期」	指	二零一二年三月三十一日；
「資產淨值」	指	就金匡集團而言，管理賬目所呈列之所有資產減去所有負債，或於根據買賣協議編製及審核完成賬目時，完成賬目所呈列之金額；
「訂明比例」	指	第一賣方與第二賣方之間，分別 1,018,380,590 對 493,678,883 之比例；
「期票」	指	買方為支付應付予第一賣方之部分代價，而向第一賣方開具之期票；
「買方」	指	一位獨立第三方；
「買方擔保人」	指	身為獨立第三方及買方唯一實益擁有人之人士；
「買賣協議」	指	賣方與保證人、買方及買方擔保人就買賣銷售股份，而於二零一二年六月十六日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	買方根據買賣協議將向賣方收購之合共 1,512,059,473 股金匡股份，佔金匡於本公布日期全部已發行股本約 62.26%；
「第二賣方」	指	Asian Kingdom Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，亦為第二保證人之全資擁有附屬公司；
「第二保證人」	指	Crown Jade Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，亦為本公司執行董事兼控股股東劉鑾雄先生之全資擁有附屬公司；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「收購守則」	指	證監會頒布之《收購及合併守則》；

「賣方」	指	第一賣方及第二賣方；
「保證人」	指	第一保證人及第二保證人；
「港元」或「港仙」	指	港元或港仙，香港法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一二年六月十七日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、陳詩韻女士及林光蔚先生，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>