

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，概不對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)

**主要及關連交易
出售附屬公司**

本公司財務顧問



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

董事會宣布，於二零一四年九月一日，下列各項買賣協議已經由本公司之附屬公司
(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、劉先生全資擁有之公司(作為買方)與劉
先生(作為買方擔保人)訂立：

1. Moon Ocean買賣協議；及
2. 銀高買賣協議(包括銀高第一買賣協議、銀高第二買賣協議及銀高第三買賣協
議)。

買賣協議乃關於(其中包括)：

- (a) 買賣Value Eight全部已發行股本(如Moon Ocean買賣協議所訂定)；

- (b) 買賣Brass Ring全部已發行股本（如銀高第一買賣協議所訂定）；
- (c) 買賣Union Leader全部已發行股本（如銀高第二買賣協議所訂定）；及
- (d) 買賣中華財務全部已發行股本（如銀高第三買賣協議所訂定）。

根據Moon Ocean買賣協議、銀高第一買賣協議、銀高第二買賣協議及銀高第三買賣協議應付之暫定代價分別約為4,830,200,000港元、9,255,030,000港元、5,110,000港元及2港元。

各項買賣協議須待(i)取得獨立股東批准；及(ii)董事會批准Moon Ocean特別股息，且有關董事會批准直至相關買賣協議完成時仍具十足效力及維持有效方能完成。

由於就出售交易按上市規則第十四章計算的適用百分比率按合計基準計算超過25%但少於75%，出售交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公布、通函及股東批准的規定。

由於劉先生（彼為主要股東及控股股東，擁有1,430,700,768股股份之權益，佔於本公布日期本公司全部已發行股份總額之約74.99%）為各項買賣協議中各買方之董事及唯一實益擁有人，劉先生及各項買賣協議之各自買方因此為本公司之關連人士。據此，出售交易構成上市規則第十四A章所指之本公司關連交易，並須遵守上市規則第十四A章有關申報、公布及獨立股東批准之規定。

一份載有（其中包括）以下各項之通函：(i)出售交易之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東有關出售交易之推薦建議；(iv)有關該等物業之估值報告書；及(v)股東特別大會通告，預期將於二零一四年九月二十三日當日或之前寄發予股東。

股東務請注意，於本公布日期，**Moon Ocean**就澳門土地所提出之上訴仍未有結果。於現階段仍未能確定上訴判決對**Moon Ocean**是否有利，以及上訴不同結果之影響將會令澳門土地可能或不可能歸還予**Moon Ocean**。因此，務請股東審慎考慮建議出售交易及其條款，並於考慮是否批准出售交易時自行作出評估及決定。本公司將發出一份通函，當中載有（其中包括）獨立財務顧問就出售交易是否公平和合理，以及符合股東整體利益之意見。

股東及本公司潛在投資者務請注意，**Moon Ocean**買賣協議及銀高買賣協議各自須待先決條件獲達成後，方告完成，而有關先決條件即取得獨立股東批准、董事會批准**Moon Ocean**特別股息，且有關董事會批准於各相關買賣協議完成時仍具十足效力及維持有效。於本公布日期，概無達成任何先決條件，且於現階段未能確定董事會是否批准**Moon Ocean**特別股息。因此，相關出售交易可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對各自之情況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

緒言：買賣協議

董事會宣布，於二零一四年九月一日，下列各項買賣協議已經由本公司之附屬公司（作為賣方）、本公司（作為賣方擔保人）、劉先生全資擁有之公司（作為買方）與劉先生（作為買方擔保人）訂立：

1. Moon Ocean買賣協議；及
2. 銀高買賣協議（包括銀高第一買賣協議、銀高第二買賣協議及銀高第三買賣協議）。

買賣協議乃關於（其中包括）：

- (a) 買賣Value Eight全部已發行股本（如Moon Ocean買賣協議所訂定）；
- (b) 買賣Brass Ring全部已發行股本（如銀高第一買賣協議所訂定）；
- (c) 買賣Union Leader全部已發行股本（如銀高第二買賣協議所訂定）；及
- (d) 買賣中華財務全部已發行股本（如銀高第三買賣協議所訂定）。

各買賣協議之主要條款載於下文：

(I) Moon Ocean買賣協議

訂約各方

- (a) Data Dynasty，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) One Midland，作為買方；及

(d) 劉先生，作為買方擔保人。

考慮到One Midland與劉先生訂立Moon Ocean買賣協議，本公司同意擔保Data Dynasty履行其於Moon Ocean買賣協議項下之責任。考慮到Data Dynasty與本公司訂立Moon Ocean買賣協議，劉先生同意擔保One Midland履行其於Moon Ocean買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

Moon Ocean銷售股份及Moon Ocean銷售貸款。於二零一四年六月三十日，根據Moon Ocean目標公司之未經審核綜合或合併賬目，Moon Ocean銷售貸款約為4,337,800,000港元。

One Midland將予收購之Moon Ocean銷售股份於Moon Ocean買賣協議完成時須為無任何產權負擔（如有），並由Moon Ocean完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

Moon Ocean代價須為以下之總和（但上限為5,800,000,000港元）：

- (a) 4,830,198,248港元，即以下各項之總和：(i)本集團對Moon Ocean目標公司之合計總投資成本（扣除任何減值前）；及(ii)因應第(i)項就截至二零一四年六月三十日止期間按香港銀行同業拆息加1.5厘之年利率計算之名義利息；
- (b) 本集團（Moon Ocean目標公司除外）由二零一四年七月一日起至Moon Ocean完成日期止墊付的Moon Ocean銷售貸款總額，僅作為支付Moon Ocean目標公司於日常業務過程中所產生之必要開支之資金；及

- (c) 於二零一四年七月一日起至Moon Ocean完成日期止期間就不時所結欠之Moon Ocean銷售貸款本金淨額（於當中扣除本集團任何成員公司（Moon Ocean目標公司除外）欠負Moon Ocean目標公司之任何款項後）按日計的名義利息總額，有關利息按香港銀行同業拆息加1.5厘的年利率，以365日為基準，由有關期間之首日（包括該日）至有關期間最後一日（不包括該日）按實際日數收取。

Moon Ocean代價乃由Data Dynasty及One Midland參考澳門土地之相關總投資成本經公平磋商釐定。

於Moon Ocean買賣協議完成時，One Midland將向Data Dynasty支付Moon Ocean暫定代價。Moon Ocean暫定代價與Moon Ocean代價之差額將於Moon Ocean完成賬目及確認Moon Ocean代價最後金額並載有詳細計算方法之證明書備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

Moon Ocean暫定代價相當於有關澳門土地總投資成本與截至二零一四年六月三十日止之名義利息之總和。

按金

根據Moon Ocean買賣協議，One Midland須向Data Dynasty支付Moon Ocean按金，該款項將於完成時用作結付Moon Ocean暫定代價。

倘先決條件未能於Moon Ocean最後交易日期或之前獲達致，或Moon Ocean買賣協議因One Midland或劉先生違反Moon Ocean買賣協議而未能達致完成，則Data Dynasty須於收到One Midland之書面退款要求後七個營業日內不計利息向One Midland退回Moon Ocean按金（如有）。

倘先決條件獲達致，但Moon Ocean買賣協議因為One Midland或劉先生違反Moon Ocean買賣協議而未能達致完成，則Moon Ocean按金中相當於Moon Ocean暫定代價10%之部份須沒收歸Data Dynasty所有，而於有關情況下，Data Dynasty當時已收到之Moon Ocean按金之餘額（如有）將由Data Dynasty保留作為Data Dynasty因One Midland及劉先生違約所蒙受之任何額外虧損及／或損害（如有）之補償保證，直至Data Dynasty所蒙受之虧損根據Moon Ocean買賣協議被評定為止。Data Dynasty自保留款項扣除已評定之虧損而超逾已遭沒收之Moon Ocean按金後，將保留款項之結餘退回One Midland。倘Data Dynasty於沒收時所收取之Moon Ocean按金總額少於Moon Ocean按金中相當於Moon Ocean暫定代價10%之部份，則Data Dynasty將有權沒收整筆Moon Ocean按金，並向One Midland進行申索，以收回Data Dynasty就有關違約所蒙受之任何進一步虧損或損害（如有）（有關金額根據Moon Ocean買賣協議評估，並扣減所沒收之Moon Ocean按金總額）。

在Moon Ocean買賣協議得以落實的前提下，One Midland可選擇以促成若干股東以彼等之Moon Ocean股息權利用作支付Moon Ocean暫定代價之方式結付其中任何部分，並授權及指示本公司向Data Dynasty（取代有關股東）以Moon Ocean股息權利結付Moon Ocean暫定代價（以有關Moon Ocean股息權利之總額為限）。

完成後開發分佔增值或補償分佔增值

在Moon Ocean買賣協議得以落實的前提下：

- (a) 倘上訴裁決有利於Moon Ocean，並成為最終裁決，而澳門土地之業權再次歸屬於Moon Ocean，則One Midland須根據Moon Ocean買賣協議向Data Dynasty支付開發分佔增值；或
- (b) 倘上訴裁決不利於Moon Ocean，並成為最終裁決，則One Midland將根據Moon Ocean買賣協議向Data Dynasty支付補償分佔增值。

One Midland應付Data Dynasty之所有開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）總額之最高限額為12,500,000,000港元。倘One Midland應付之開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）總額超過12,500,000,000港元，在本公司符合上市規則第十四章項下當時適用之規定（如有）（包括（但不限於）股東批准（如必要））之情況下，One Midland須向Data Dynasty支付超出開發分佔增值或補償分佔增值（視情況而定）之部分。

有關Moon Ocean目標公司之資料

Value Eight為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Data Dynasty直接全資擁有之附屬公司。於本公布日期，Value Eight透過Moon Ocean目標公司（包括Moon Ocean）持有與澳門土地有關之投資。有關Moon Ocean及澳門土地之進一步資料，請參閱過往公布。除上述者外，Value Eight並無任何其他重大資產。於Moon Ocean買賣協議完成後，One Midland將成為Value Eight全部已發行股本之實益擁有人，而各間Moon Ocean目標公司將不再為本公司之附屬公司。

Moon Ocean目標公司分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合或合併業績之概要載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)
營業額	—	—
稅前虧損	703	26
稅後虧損	703	26
權益持有人應佔虧損	703	26

於二零一四年六月三十日，Moon Ocean目標公司之未經審核綜合或合併負債淨額約為2,408,810,000港元，而Moon Ocean銷售貸款之總額約為4,337,800,000港元。

(II) 銀高第一買賣協議

訂約各方

- (a) Super Series，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Fly High Target，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

考慮到Fly High Target與劉先生訂立銀高第一買賣協議，本公司同意擔保Super Series履行其於銀高第一買賣協議項下之責任。考慮到Super Series與本公司訂立銀高第一買賣協議，劉先生同意擔保Fly High Target履行其於銀高第一買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

銀高第一銷售股份及銀高第一銷售貸款。於二零一四年六月三十日，銀高第一銷售貸款約為8,906,880,000港元。考慮到Super Series向Fly High Target或其代名人銷售或促使銷售銀高第一銷售股份及轉讓或促使轉讓銀高第一銷售貸款，Fly High Target進一步同意承擔或促使（透過其代名人）承擔於銀高第一買賣協議完成時償還銀高第一承擔負債（如有）之責任。於二零一四年六月三十日，並無銀高第一承擔負債。

Fly High Target將予收購之銀高第一銷售股份於銀高第一買賣協議完成時須為無任何產權負擔（如有），並由銀高完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

銀高第一代價須為以下之總和（但上限為10,500,000,000港元）：

- (a) 銀高第一目標公司之綜合資產或負債淨值（為確定有關資產或負債淨值，Fly High Target在銀高第一完成賬目確認及同意銀高物業之價值為9,290,800,000港元，即獨立物業估值師所評定銀高物業於二零一四年八月二十九日之市值）；及
- (b) 銀高第一銷售貸款之面值總額，減銀高第一承擔負債之面值總額。

於銀高第一買賣協議完成時，Fly High Target將向Super Series支付銀高第一暫定代價。銀高第一暫定代價與銀高第一代價之差額將於銀高第一完成賬目備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

銀高第一暫定代價相當於銀高第一目標公司於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值總額，當中已考慮上文所述由獨立物業估值師所評定銀高物業於二零一四年八月二十九日之市值9,290,800,000港元及於二零一四年六月三十日之銀高第一銷售貸款減銀高第一承擔負債之未經審核數字。

按金

根據銀高第一買賣協議，Fly High Target須向Super Series支付銀高按金，有關款額將於完成時用作結付銀高第一暫定代價。

倘先決條件未能於銀高最後交易日期或之前獲達致，或銀高第一買賣協議並非因Fly High Target或劉先生違反銀高第一買賣協議而未能達致完成，則Super Series須於收到Fly High Target之書面退款要求後七個營業日內不計利息向Fly High Target退回銀高按金（如有）。

倘先決條件獲達致，但銀高第一買賣協議因Fly High Target或劉先生違反銀高第一買賣協議而未能達致完成，則銀高按金中相當於銀高第一暫定代價10%之部分須沒收歸Super Series所有，於該情況下，Super Series當時已收到之銀高按金之餘額（如有）將由Super Series保留作為Super Series因Fly High Target及劉先生違約所蒙受之任何額外虧損及／或損害（如有）之補償保證，直至Super Series所蒙受之虧損根據銀高第一買賣協議被評定為止。Super Series自保留款項扣除已評定之虧損而超逾已遭沒收之銀高按金後，將保留款項之結餘退回Fly High Target。倘Super Series於沒收時所收取之銀高按金總額少於銀高按金中相當於銀高第一暫定代價10%之部份，則Super Series將有權沒收整筆銀高按金，並向Fly High Target進行申索，以收回Super Series就有關違約所蒙受之任何進一步虧損或損害（如有）（有關金額根據銀高第一買賣協議評估，並扣減沒收之銀高按金總額）。

在銀高第一買賣協議得以落實的前提下，Fly High Target可選擇以促成若干股東以彼等之銀高股息權利用作支付銀高第一暫定代價之方式結付其中任何部分，並授權及指示本公司向Super Series（取代有關股東）以銀高股息權利結付銀高第一暫定代價（以有關銀高股息權利之總額為限）。

承諾

於銀高第一買賣協議完成前，Fly High Target及劉先生各自同意於銀高第一買賣協議及銀高第三買賣協議完成後或當時，作出及／或促使提供相關銀行或放款人或CE保證之受益人可能合理要求之有關保證或抵押品。

有關銀高第一目標公司之資料

Brass Ring為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Super Series直接全資擁有之附屬公司。銀高為一間於香港註冊成立之物業控股公司，為銀高物業之擁有人，並為Brass Ring直接全資擁有之附屬公司。於銀高第一買賣協議完成後，Fly High Target將成為Brass Ring全部已發行股本之實益擁有人，而各間銀高第一目標公司將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除銀高物業及若干已抵押銀行存款外，銀高第一目標公司並無任何其他重大資產。

銀高第一目標公司分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合業績之概要載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)
營業額	410	428
投資物業之公平值變動	1,668	324
稅前溢利	1,957	646
稅後溢利	1,910	593
權益持有人應佔溢利	1,910	593

於二零一四年六月三十日，銀高第一目標公司之未經審核綜合資產淨值約為348,140,000港元，而銀高第一銷售貸款之總額約為8,906,880,000港元。

銀高物業之資料

銀高為銀高物業之擁有人，銀高物業之詳情載列如下：

銀高物業	用途	本集團 應佔權益
香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心地庫之商舖、食肆及咖啡廳；地下低層之商舖；地下之商舖（第38號舖除外）；一樓之商舖（第39號舖除外）；二樓之商舖（第41號舖除外）及三樓全層，以及地庫第2、6、8、9、21、24、25、29、34及35號車位	商業	100%

(III) 銀高第二買賣協議

訂約各方

- (a) Super Series，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Fly High Target，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

鑑於Fly High Target與劉先生訂立銀高第二買賣協議，本公司同意擔保Super Series履行其於銀高第二買賣協議項下之責任。鑑於Super Series與本公司訂立銀高第二買賣協議，劉先生同意擔保Fly High Target履行其於銀高第二買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

銀高第二銷售股份及銀高第二銷售貸款。於二零一四年六月三十日，銀高第二銷售貸款約為3,420,000港元。考慮到Super Series向Fly High Target或其代名人銷售及促使銷售銀高第二銷售股份及轉讓及促使轉讓銀高第二銷售貸款，Fly High Target進一步同意承擔或促使（透過其代名人）承擔於銀高第二買賣協議完成時償還銀高第二承擔負債（如有）之責任。於二零一四年六月三十日，並無銀高第二承擔負債。

Fly High Target將予收購之銀高第二銷售股份於銀高第二買賣協議完成時須無任何產權負擔（如有），並由銀高完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

銀高第二代價須為以下之總和（但上限為10,000,000港元）：

- (a) 銀高第二目標公司之綜合資產或負債淨值（為確定有關資產或負債淨值，Fly High Target在銀高第二完成賬目確認及同意銀高車位之價值為4,280,000港元，即獨立物業估值師所評定銀高車位於二零一四年八月二十九日之市值）；及
- (b) 銀高第二銷售貸款之面值總額，減銀高第二承擔負債之面值總額。

於銀高第二買賣協議完成時，Fly High Target將向Super Series支付銀高第二暫定代價。銀高第二暫定代價與銀高第二代價之差額將於銀高第二完成賬目備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

銀高第二暫定代價相當於銀高第二目標公司於二零一四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值總額，當中已考慮上文所述由獨立物業估值師所評定銀高車位於二零一四年八月二十九日之市值4,280,000港元及於二零一四年六月三十日之銀高第二銷售貸款減銀高第二承擔負債之未經審核數字。

有關銀高第二目標公司之資料

Union Leader為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Super Series直接全資擁有之附屬公司。裕業、正廣、成標及茂高各為一間於香港註冊成立之物業控股公司，持有銀高車位，並為Union Leader直接全資擁有之附屬公司。於銀高第二買賣協議完成後，Fly High Target將成為Union Leader全部已發行股本之實益擁有人，而各間銀高第二目標公司將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除銀高車位外，銀高第二目標公司並無任何其他重大資產。

銀高第二目標公司分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合業績之概要載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (千港元)
營業額	190	192
投資物業之公平值變動	360	360
稅前溢利	514	518
稅後溢利	512	509
權益持有人應佔溢利	512	509

於二零一四年六月三十日，銀高第二目標公司之未經審核綜合資產淨值約為1,690,000港元，而銀高第二銷售貸款之總額約為3,420,000港元。

銀高車位之資料

裕業、正廣、成標及茂高為銀高車位之擁有人，銀高車位之詳情載列如下：

銀高車位	用途	本集團 應佔權益
香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心地庫 第1、7、26及30號車位	商業	100%

(IV) 銀高第三買賣協議

訂約各方

- (a) 華置，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Coast Field，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

考慮到 Coast Field與劉先生訂立銀高第三買賣協議，本公司同意擔保華置履行其於銀高第三買賣協議項下之責任。考慮到華置與本公司訂立銀高第三買賣協議，劉先生同意擔保Coast Field履行其於銀高第三買賣協議項下之責任。

將予出售之資產

銀高第三銷售股份及銀高第三銷售貸款。於二零一四年六月三十日，銀高第三銷售貸款約為2,336,790,000港元。考慮到華置向Coast Field或其代名人銷售及促使銷售銀高第三銷售股份及轉讓及促使轉讓銀高第三銷售貸款，Coast Field進一步同意承擔或促使（透過其代名人）承擔於銀高第三買賣協議完成時償還銀高第三承擔負債（如有）之責任。於二零一四年六月三十日，銀高第三承擔負債約為4,011,470,000港元。

Coast Field將予收購之銀高第三銷售股份於銀高第三買賣協議完成時須無任何產權負擔（如有），並由銀高完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

代價

銀高第三代價須為以下之總和（但上限為10,000,000港元）：

- (a) 中華財務之資產或負債淨值；及
- (b) 銀高第三銷售貸款之面值總額減銀高第三承擔負債之面值總額。

倘銀高第三代價為負數或少於2港元，銀高第三代價將被視為2港元。此外，倘銀高第三代價為負數，華置須於釐定銀高第三代價後七個營業日內向Coast Field支付負代價，作為Coast Field實際上購入中華財務負權益之代價；或代替向Coast Field直接支付負代價，倘負代價與根據銀高第一買賣協議之條款Fly High Target應付之銀高第一代價對銷及自當中扣除，則訂約各方同意華置支付負代價之責任將被視作獲全面履行及解除。

於銀高第三買賣協議完成時，Coast Field將向華置支付銀高第三暫定代價。銀高第三暫定代價與銀高第三代價之差額將於銀高第三完成賬目備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

承諾

於銀高第三買賣協議完成前，Coast Field及劉先生各自同意於銀高第一買賣協議及銀高第三買賣協議完成後或當時，作出及／或促使提供相關銀行或貸款人或CE保證之受益人可能合理要求之有關保證或抵押。

中華財務之資料

中華財務為一間於香港註冊成立之貸款融資公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司。於銀高第三買賣協議完成後，Coast Field將成為中華財務全部已發行股本之實益擁有人，而中華財務將不再為本公司之附屬公司。中華財務已就有期貸款融資與若干銀行及財務機構訂立若干貸款及抵押文件。於本公布日期，除銀高第三承擔負債外，中華財務並無任何其他重大資產。

中華財務分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核業績之概要載列如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)
營業額	160	167
稅前溢利	2	952
稅後溢利	2	952
權益持有人應佔溢利	2	952

於二零一四年六月三十日，中華財務之未經審核資產淨值約為1,070,000港元、銀高第三銷售貸款之總額約為2,336,790,000港元，而銀高第三承擔負債之總額約為4,011,470,000港元。

銀高買賣協議的融資安排

銀高買賣協議的各個賣方已同意，倘Fly High Target或Coast Field（視情況而定）有需要就支付銀高暫定代價或銀高代價或兩者其中任何部分向銀行或第三方借取貸款或其他借貸，而銀高目標公司向有關銀行或第三方提供擔保或保證（包括以銀高物業或銀高車位（或任何一項）作保證，視情況而定），且在Fly High Target或Coast Field（視情況而定）有所要求和在符合所有適用法例及規例的情況下，相關銀高買賣協議的賣方將促使銀高目標公司於相關銀高買賣協議完成之前或當時向Fly High Target或Coast Field（視情況而定）提供合理的協助，使銀高目標公司提供該等保證和Fly High Target或Coast Field（視情況而定）於相關銀高買賣協議完成時取得有關融資。

買賣協議之先決條件

各項買賣協議之完成須待先決條件達成後方可作實，包括：(i)取得獨立股東批准；及(ii)董事會批准Moon Ocean特別股息，而有關之董事會批准直至相關買賣協議完成時仍具十足效力及維持有效。

倘先決條件未能於Moon Ocean最後交易日期或銀高最後交易日期（視情況而定）當日或之前達成，買賣協議須即時終止，而於該情況下，訂約各方概不得就任何費用、損害賠償、補償或其他原因向其他各方提出申索，惟倘有關先前違反相關買賣協議則不在此限。

買賣協議之完成

在先決條件達成的情況下，Moon Ocean買賣協議須於Moon Ocean完成日期完成，而銀高買賣協議則須根據彼等各自之條款及在各自之條款的規限下於銀高完成日期完成。所有銀高買賣協議須同時完成。

出售交易的影響

於Moon Ocean買賣協議和銀高買賣協議分別完成後，Moon Ocean目標公司、銀高第一目標公司、銀高第二目標公司和中華財務將分別不再為本公司之附屬公司，而彼等公司的財務業績、資產及負債亦將不會綜合在本公司的賬目內。

Moon Ocean買賣協議

估計本集團將於Moon Ocean買賣協議完成時錄得約2,901,000,000港元之收益。有關收益乃根據Moon Ocean暫定代價估計，並減去於二零一四年六月三十日之Moon Ocean目標公司負債淨值及Moon Ocean銷售貸款之賬面值。然而，出售Moon Ocean目標公司之交易成本約7,000,000港元將從上述收益中扣除。由於上述估計乃根據於二零一四年六月三十日之負債淨值及Moon Ocean銷售貸款作出，有關數額可能與Moon Ocean完成日期之數額不同，故完成Moon Ocean買賣協議之實際收益可能有所不同。

銀高買賣協議

本集團預期於銀高買賣協議完成時將不會錄得收益或虧損。有關收益或虧損乃根據銀高暫定代價估計，並減去(i)銀高第一目標公司、銀高第二目標公司及中華財務於二零一四年六月三十日之資產淨值或負債淨值（視情況而定）之賬面值（將該等物業之賬面值調整至其於二零一四年八月二十九日之市值後）；及(ii)於二零一四年六月三十日之銀高銷售貸款減銀高承擔負債。然而，出售銀高第一目標公司、銀高第二目標公司及中華財務之交易成本約7,000,000港元將入賬列作出售虧損。由於上述估計乃根據於二零一四年六月三十日之資產淨值或負債淨值（視情況而定）、銀高銷售貸款及銀高承擔負債，以及該等物業於二零一四年八月二十九日之市值作出，有關數額可能與銀高完成日期之數額不同，故完成銀高買賣協議之實際收益或虧損可能有所不同。

競爭性權益

考慮到Super Series與本公司分別訂立銀高第一買賣協議和銀高第二買賣協議，劉先生已在銀高第一買賣協議和銀高第二買賣協議向Super Series和本公司承諾，在其本人和／或其緊密聯繫人（包括但不限於Fly High Target）仍為相關擁有人，且其本人或其緊密聯繫人仍為本公司董事的期間，凡有任何潛在租戶就潛在租約與相關擁有人或其代理接洽，劉先生不會（亦促使相關擁有人不會）接納或訂立潛在租約，惟倘已採取以下行動則作別論：

- (a) 相關擁有人已知會本公司（或本公司就此不時指定收取相關擁有人發出的通知的人士）有機會訂立潛在租約，及相關擁有人將潛在租戶轉介本集團以就本集團名下的物業洽商潛在租約、租賃或特許使用；惟倘潛在租戶不同意或拒絕有關通知和轉介，則相關擁有人毋須作出有關通知和轉介，在此情況下，相關擁有人可自行接納潛在租約；及

- (b) 作出上文(a)段所述的通知和轉介後，本集團決定不接納潛在租戶就其物業訂立租約、租賃或特許使用，並將拒絕的決定知會相關擁有人；或本集團未有於作出上文(a)段所述的通知和轉介後的三周內將其接納潛在租戶的決定以書面方式知會相關擁有人。

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將會於考慮將予委任的獨立財務顧問的意見和建議後提供意見）認為，上述措施能解決於出售交易完成後劉先生或其緊密聯繫人與本集團之間可能出現的競爭性衝突。

進行出售交易的理由和裨益

Moon Ocean買賣協議

如過往公布所披露，Moon Ocean已就澳門行政長官的決定和第二決定向澳門中級法院提出上訴。如決定和第二決定於Moon Ocean完成日期前成為最終判決，本集團將會尋求法律意見，以就澳門土地採取適當行動。根據澳門法律意見，董事認為(1)本集團有可能收回開發所涉及的建築費用和項目成本；及(2)單純根據澳門法律，倘上訴的結果對Moon Ocean不利，原承批人和澳門政府分別有責任向Moon Ocean退回澳門土地的土地成本和溢價。本集團堅決向澳門政府及／或原承批人及／或其他相關各方追索本集團可作出之任何申索，以賠償本集團因此蒙受的損失。

由於上訴程序之裁判日期屬未知之數，經考慮到預約買家欲及早撤回及取消買賣之一般意願後，Moon Ocean已安排撤回和取消有關開發預售物業單位的具約束力要約函和預約買賣協議。截至本公布日期，約94%有關開發預售物業單位的具約束力要約函和預約買賣協議均已撤回和取消。

在發展澳門土地的過程中，Moon Ocean曾與承建商及顧問訂立建築和顧問合約，截至二零一四年六月三十日，估計合約項下的尚未支付承擔款額約為2,800,000,000港元。倘上訴的最終結果對本集團不利，Moon Ocean會考慮與該等承建商及顧問訂立取消協議。據此，倘建築承建商及顧問提出申索，可能須就該等建築和顧問合約的尚未履行合約責任引起的負債作出調整。

於過去兩年多，本公司管理層為回應澳門政府收回澳門土地所作的行政手續，已佔用了管理層的絕大部分時間和精力。現時，上訴程序的裁判日期仍屬未知之數。此外，在此階段實無法預測及確定上訴的結果，以及尚存的預約買家和建築承建商及顧問可能提出的索償的結果。

董事會認為，Moon Ocean買賣協議為本集團提供良機，可將該項投資出售。董事亦認為，根據Moon Ocean買賣協議擬進行的出售建議使本集團可收回澳門土地的原有投資成本（並無任何減值）連同有關澳門土地的融資成本。董事相信，除買方外，目前在市場內將不會有買家願意按照原有投資成本連同本集團的融資成本買入澳門土地。基於此原因，董事認為，澳門土地的可變現淨值（如有）會大幅低於本集團的原有投資成本。另一方面，於Moon Ocean買賣協議完成後，本集團能將重點放在本集團其他各項現有業務，並於其他投資機會出現時把握時機。

經考慮前述因素外，董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將會於考慮將予委任的獨立財務顧問的意見和建議後提供意見）認為，Moon Ocean買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司和股東的整體利益。

銀高買賣協議

董事會認為，根據銀高買賣協議擬進行的交易為本集團提供良機，可將其在香港的零售物業投資組合的重大部分變現。因此，董事已考慮到該等物業為分契物業，並無重建潛力。

董事會（不包括獨立非執行董事，彼等將會於考慮將予委任的獨立財務顧問的意見和建議後提供意見）認為，每項銀高買賣協議的條款均屬公平合理，並按照正常商業條款訂立，且屬於本公司的日常業務和符合本公司和股東的整體利益。

所得款項用途

視乎本集團於Moon Ocean買賣協議及銀高買賣協議各自完成前各特定時間當時之財務及現金流狀況，並假設出售交易於股東特別大會上獲獨立股東批准，現擬建議一次或多次向股東分派一筆總額與出售交易所產生之銷售所得款項總額相若但不高於有關金額之款項作為特別中期股息（以本公司保留溢利支付）及／或現金特別中期分派（以本公司繳入盈餘支付）（統稱為「特別股息」）。就此而言，出售交易將可讓股東受惠於總額與出售交易銷售所得款項相若但不高於有關金額之特別股息。建議及宣派任何該等特別股息之前，董事會將會從不同角度考慮本集團當時的財務及現金流狀況以及Moon Ocean買賣協議及銀高買賣協議各自的進展。本公司將於適當時就派發特別股息的建議（如有）另行刊發公布。

有關本集團和賣方的資料

本集團的主要業務是物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易服務。Data Dynasty和Super Series均是在英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，亦為本公司的間接全資擁有附屬公司。華置為在香港註冊成立的投資控股公司，亦為本公司的直接全資附屬公司。

有關買方的資料

One Midland、Fly High Target和Coast Field均為劉先生為持有根據買賣協議將予收購的各項資產而成立並全資擁有的投資控股公司。

上市規則有關出售交易的涵義

由於根據上市規則第十四章就出售交易所計算的適用百分比率按合計基準計算超過25%但少於75%，出售交易構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公布、通函及股東批准的規定。

由於劉先生（彼為主要股東及控股股東，擁有1,430,700,768股股份之權益，佔於本公布日期本公司全部已發行股份總額之約74.99%）為各項買賣協議中各買方之董事及唯一實益擁有人，劉先生及各項買賣協議之各自買方因此為本公司之關連人士。據此，出售交易構成上市規則第十四A章所指之本公司關連交易，並須遵守上市規則第十四A章有關申報、公布及獨立股東批准之規定。

根據聯交所承諾，本公司已向聯交所作出承諾，表明除非股東在本公司的股東大會（關聯人士放棄在會上投票）上表示批准，否則不會與關聯人士訂立代價或本金額（與本公司或其任何附屬公司與任何關聯人士於過往十二個月訂立的任何其他有效特定交易的代價或本金額合併計算後）超過200,000,000港元的特定交易。由於劉先生為本公司之主要股東及控股股東，亦為各項買賣協議中各買方之董事及唯一實益擁有人，就聯交所承諾而言，劉先生及各項買賣協議各自買方均為關聯人士。因此，出售交易構成特定交易，須在本公司的股東大會上獲得股東批准，而身為關聯人士的股東在該大會上均須放棄投票。

一般資料

一份載有（其中包括）以下各項之通函：(i)出售交易之詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東有關出售交易之推薦建議；(iv)有關該等物業之估值報告書；及(v)股東特別大會通告，預期將於二零一四年九月二十三日當日或之前寄發予股東。

本公司將委任獨立財務顧問就出售交易向獨立董事委員會和獨立股東提供意見，本公司亦已委任獨立董事委員會，就出售交易是否符合本公司的利益和對獨立股東是否公平合理，向獨立股東提供意見。

董事須在股東特別大會上尋求獨立股東批准出售交易。根據上市規則第14A.36條的規定，任何於出售交易中擁有重大權益的股東及其聯繫人須放棄就批准出售交易的決議案投票。因此，劉先生和其聯繫人將放棄就批准出售交易的決議案投票。獨立股東在股東特別大會上所作的投票，均須以點票方式進行。

股東務請注意，於本公布日期，**Moon Ocean**就澳門土地所提出之上訴仍未有結果。於現階段仍未能確定上訴判決對**Moon Ocean**是否有利，以及上訴不同結果之影響將會令澳門土地可能或不可能歸還予**Moon Ocean**。因此，務請股東審慎考慮建議出售交易及其條款，並於考慮是否批准出售交易時自行作出評估及決定。本公司將發出一份通函，當中載有（其中包括）獨立財務顧問就出售交易是否公平合理，以及是否符合股東整體利益之意見。

股東及本公司潛在投資者務請注意，Moon Ocean買賣協議及銀高買賣協議各自須待先決條件獲達成後，方告完成，有關先決條件即取得獨立股東批准、董事會批准Moon Ocean特別股息，且有關董事會批准於各相關買賣協議完成前仍具十足效力及作用。於本公布日期，概無達成任何先決條件，且於現階段未能確定董事會是否將批准Moon Ocean特別股息。因此，相關出售交易會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對各自之情況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：

「上訴」	指 Moon Ocean分別於二零一二年九月十四日及二零一三年五月十五日向澳門中級法院提交反對決定及第二決定之上訴；
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指 董事會；
「Brass Ring」	指 Brass Ring Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「營業日」	指 香港銀行一般開門營業之日子（星期六或星期日除外）；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；

「中華財務」	指	中華財務有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「CE保證」	指	本集團任何成員公司（不包括銀高目標公司）就任何銀高目標公司之責任或債務作出之任何保證、擔保、抵押或彌償；
「華置」	指	華人置業有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「華人置業（澳門）」	指	華人置業（澳門）有限公司，於澳門註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「申索」	指	買方、其代名人及／或劉先生根據Moon Ocean買賣協議就Data Dynasty、本公司或本集團任何成員公司於Moon Ocean買賣協議完成前違反根據Moon Ocean買賣協議、銷售貸款轉讓及彌償契據或根據前述各項擬進行之有關交易有關之任何保證或任何其他條款、條文及契約所蒙受或承擔之損失、損害、債務、成本、開支及／或權益提出之任何申索（無論以合約、侵權或其他方式）；
「申索所得款項」	指	Moon Ocean目標公司就所澳門土地、開發、決定或第二決定對第三方提出之所有申索所收取之所有損害、補償、退款或其他款項之總和；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；

- 「Coast Field」 指 Coast Field Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有；
- 「本公司」 指 Chinese Estates Holdings Limited (股份代號：127)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
- 「補償分佔增值」 指 相當於以下款項20%之額外款項 (如為正數)：
- (i) 申索所得款項，減
 - (ii) 以下累計金額：
 - (a) Moon Ocean代價總金額 (減於補償分佔增值釐定日期由申索收回之全部款項)；
 - (b) Moon Ocean完成後成本；
 - (c) 利息總金額及就融資而言或有關澳門土地或開發之任何事宜產生之其他成本；及
 - (d) 任何Moon Ocean目標公司於Moon Ocean完成日期之後就澳門土地或開發產生或支付之全部稅項總額 (包括但不限於因申索所得款項產生之溢利導致之任何稅項債務)；

「補償分佔增值釐定日期」	指	收取任何申索所得款項之任何日期；
「先決條件」	指	本公布「買賣協議之先決條件」一節所載之完成各項買賣協議之先決條件；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「Data Dynasty」	指	Data Dynasty Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「決定」	指	具有日期為二零一二年八月二十八日本公司公布所賦予之涵義；
「開發」	指	於澳門土地發展稱為「御海•南灣」之物業開發項目；
「開發分佔增值」	指	相當於以下款項20%之額外款項（如為正數）
		(i) 出售所得款項與申索所得款項的總金額，減
		(ii) 以下累計金額：
		(a) Moon Ocean代價總金額（減於開發分佔增值釐定日期由申索收回之全部款項）；

- (b) 就或有關或由於收購、發展、維修、銷售或出售澳門土地或開發或其中任何部分而由Moon Ocean或任何Moon Ocean目標公司於Moon Ocean買賣協議完成後至開發分佔增值釐定日期前所產生或支付之成本及開支總額；
- (c) 利息總金額及就融資而言或有關澳門土地或開發之任何事宜產生之其他成本；及
- (d) Moon Ocean或任何Moon Ocean目標公司於Moon Ocean完成日期之後就收購、發展、維修、銷售及出售開發或其中任何單位產生或支付之全部稅項總額；就此而言，計算該稅項負債時須視開發之未出售單位已於開發分佔增值釐定日期以相關之現行市場價值售出；

「開發分佔增值釐定日期」	指 就開發之各個階段而言，指有關開發階段之所有相應建築及裝置工程完成後以及有關開發階段所有單位可向買方交付，並就有關開發階段之單位入伙取得所有政府批文或許可（如有）後之第一週年日期；
「董事」	指 本公司之董事；
「出售交易」	指 根據買賣協議擬進行之買賣交易；
「愛美高物業管理（澳門）」	指 愛美高物業管理（澳門）有限公司，於澳門註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Fly High Target」	指 Fly High Target Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有；
「Grand Silver」	指 Grand Silver Limited（於香港以Grand Silver Capital Limited之名稱進行業務），於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「滿宏」	指 滿宏有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「香港銀行同業拆息」	指 就任何日期而言，於某個曆月之最後營業日上午十一時正（香港時間）就一個月期間之港元存款提供並在屏幕顯示之適用利率；

「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會不時刊發之香港財務報告準則；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「茂高」	指	茂高有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	董事會成立由所有獨立非執行董事（包括陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生）組成之董事會委員會，旨在就根據該等買賣協議擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於出售交易中擁有重大權益的股東（包括劉先生及其聯繫人）以外之股東；
「獨立股東批准」	指	獨立股東就根據買賣協議擬進行之交易而於股東特別大會上作出之批准；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「裕業」	指	裕業有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；

「澳門」	指 中華人民共和國澳門特別行政區；
「澳門土地」	指 五幅毗鄰澳門國際機場之土地（根據本集團之記錄，前稱為澳門氹仔偉龍馬路1C、2、3、4及5（5A、5B及C地塊）號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為22993、22991、22995、22990及22989，其後根據二零一一年修改（定義見本公司日期為二零一二年九月五日之公布），修訂為1C1、1C2、1C3、2a、2b、2d、3、4a、4b、5a1、5a2、5a3、5b1、5b2、5b3、5b4、5b5、5b6、A3a、A3b、A4a、A4b、E1a、E1b、E2及E3號地段，於澳門物業登記局之登記號碼為22989）；
「澳門法律意見」	指 定義見本公司二零一三年年報；
「成標」	指 成標有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Megafortune」	指 Megafortune Incorporated，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Moon Ocean」	指 Moon Ocean Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；

「Moon Ocean完成賬目」	指 Moon Ocean目標公司由二零一四年一月一日起至Moon Ocean完成日期止期間之未經審核綜合全面收益表及Moon Ocean目標公司於Moon Ocean完成日期之未經審核綜合財務狀況表（各根據香港財務報告準則編製）；
「Moon Ocean完成日期」	指 先決條件達成後一個月內之任何一個營業日，將由Moon Ocean買賣協議項下之賣方及買方就完成Moon Ocean買賣協議協定，或倘雙方未能達成協議，則為於上述一個月期間內之最後一個營業日；
「Moon Ocean代價」	指 根據Moon Ocean買賣協議購入Moon Ocean銷售股份及Moon Ocean銷售貸款之總代價；
「Moon Ocean按金」	指 相當於以下各項總和之金額：(i) Global King (PTC) Ltd.及Joseph Lau Luen Hung Investments Limited（作為股東）將收取之Moon Ocean特別股息（如獲董事會批准）；及(ii)前述股息及分派金額以外，One Midland於Moon Ocean買賣協議完成前根據Moon Ocean買賣協議將向Data Dynasty支付之任何額外按金；
「Moon Ocean股息權利」	指 已簽立並向Data Dynasty及本公司交付Moon Ocean付款指示書之若干股東對Moon Ocean特別股息之權利；

「Moon Ocean付款指示書」	指	若干股東就Moon Ocean特別股息之權利之付款指示書；
「Moon Ocean最後交易日期」	指	二零一五年一月三十一日，或Moon Ocean買賣協議項下之賣方及買方可能協定之有關其他日期；
「Moon Ocean完成後成本」	指	Moon Ocean目標公司於Moon Ocean完成日期後至補償分佔增值釐定日期止就有關澳門土地及開發所產生之所有成本及開支總額（包括但不限於與上訴有關之所有專業費用、與預售協議及建造及顧問合約有關之所有專業費用、就對第三方提出申索而產生之所有專業及其他成本及開支、所有內部員工及經常費用）；
「Moon Ocean暫定代價」	指	One Midland根據Moon Ocean買賣協議就作為暫定代價而應付之金額，合共為4,830,198,248港元；
「Moon Ocean銷售貸款」	指	於Moon Ocean完成日期，Moon Ocean目標公司應付本集團成員公司（Moon Ocean目標公司除外）之所有款項；
「Moon Ocean銷售股份」	指	Data Dynasty實益擁有並登記於其名下之一股股份，相當於Value Eight（其為Moon Ocean之最終擁有人）之全部已發行股本；

「Moon Ocean買賣協議」	指	由Data Dynasty、本公司、One Midland及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關Value Eight全部已發行股本；
「Moon Ocean特別股息」	指	本公司建議宣派及支付予股東之一次或多次特別現金分派或中期股息（有關每次股息或分派之每股金額將由董事會釐定），有關記錄日期及付款日期須為於Moon Ocean完成日期當日或之前；
「Moon Ocean目標公司」	指	Value Eight、Union Team、Megafortune、滿宏、Moon Ocean、華人置業（澳門）、愛美高物業管理（澳門）、榮祥、Grand Silver及銀翠之統稱；
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，為主要股東及控股股東；
「負代價」	指	一筆相當於銀高第三代價（如為負數）之金額，就銀高第三代價而言猶如正數金額，且有關金額不可超過2,500,000,000港元；
「One Midland」	指	One Midland Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由劉先生間接全資擁有；
「原承批人」	指	具有本公司日期為二零一二年六月十七日之公布所賦予之涵義；
「潛在租約」	指	該等物業或其任何部分之潛在租約、租賃或許可；

「潛在租戶」	指 該等物業之任何潛在或可能租戶或獲許可人；
「過往公布」	指 本公司日期為二零一二年四月十七日、五月二十三日、五月二十四日、六月六日、六月十七日、八月十四日、八月二十八日、九月五日及九月十四日之公布；日期為二零一三年四月十六日、五月十五日及十月十五日之公布；以及日期為二零一四年五月十二日、六月十三日及八月二十八日之公布；
「該等物業」	指 銀高物業及銀高車位之統稱；
「關聯人士」	指 就聯交所承諾而言，指本公司之董事、主要股東、附屬公司或聯營公司（本公司之全資擁有附屬公司除外）或任何有關人士之聯繫人，惟與其他獨立第三方（並非本公司之關連人士（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本公司聯營公司，根據聯交所承諾將不被視為關聯人士；
「相關擁有人」	指 劉先生及／或其緊密聯繫人（包括但不限於Fly High Target），為相關物業之擁有人；
「正廣」	指 正廣有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；

「出售所得款項」	指	銷售或出售開發中單位之出售所得款項，及（如適用）開發中未出售單位於開發分佔增值釐定日期之當前市值；
「第二決定」	指	具有日期為二零一三年五月十五日本公司公布所賦予之涵義；
「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以便獨立股東酌情考慮通過出售交易；
「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；
「銀翠」	指	銀翠有限公司，於澳門註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「銀高」	指	銀高有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「銀高承擔負債」	指	銀高第一承擔負債、銀高第二承擔負債及銀高第三承擔負債之總額；
「銀高車位」	指	本公布「銀高車位之資料」一節所載由裕業、正廣、成標及茂高直接持有之車位；

「銀高完成日期」	指 於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日（首尾兩日包括在內）期間任何一個營業日，將由銀高買賣協議項下之賣方及買方就完成銀高買賣協議協定，或倘雙方未能達成協議，則為二零一五年十二月三十一日；
「銀高代價」	指 銀高第一代價、銀高第二代價或銀高第三代價（視情況而定）；
「銀高按金」	指 相當於以下各項總和之金額：(i) Global King (PTC) Ltd.及Joseph Lau Luen Hung Investments Limited（作為股東）將收取之銀高特別股息（如獲董事會批准）；及(ii)前述股息及分派以外，Fly High Target於銀高第一買賣協議完成前根據銀高第一買賣協議有權支付之任何金額；
「銀高股息權利」	指 已簽立並向Super Series及本公司交付銀高付款指示書之若干股東收取銀高特別股息之權利；
「銀高第一承擔負債」	指 本集團任何成員公司（不包括銀高目標公司）於銀高完成日期應付及結欠任何銀高第一目標公司之全部款項；

「銀高第一完成賬目」	指	銀高第一目標公司由二零一五年一月一日起至銀高完成日期止期間之未經審核綜合收益表，以及銀高第一目標公司於銀高完成日期之未經審核綜合資產負債表（各自根據香港財務報告準則編製）；
「銀高第一代價」	指	根據銀高第一買賣協議購買銀高第一銷售股份及銀高第一銷售貸款之總代價；
「銀高第一暫定代價」	指	Fly High Target根據銀高第一買賣協議就作為暫定代價而應付之9,255,025,626港元；
「銀高第一銷售貸款」	指	於銀高完成日期，銀高第一目標公司應付或結欠本集團成員公司（銀高目標公司除外）之所有款項；
「銀高第一銷售股份」	指	Super Series實益擁有之一股股份，相當於Brass Ring（其為銀高物業之最終擁有人）之全部已發行股本；
「銀高第一買賣協議」	指	由Super Series、本公司、Fly High Target及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關Brass Ring之全部已發行股本；
「銀高第一目標公司」	指	Brass Ring及銀高之統稱；

「銀高付款指示書」	指	有關若干股東對銀高特別股息之權利之付款指示書；
「銀高最後交易日期」	指	二零一五年一月三十一日，或銀高買賣協議項下之賣方及買方可能協定之有關其他日期；
「銀高物業」	指	本公布「銀高物業之資料」一段所載由銀高直接持有之物業；
「銀高暫定代價」	指	銀高第一暫定代價、銀高第二暫定代價或銀高第三暫定代價（視情況而定）；
「銀高銷售貸款」	指	銀高第一銷售貸款、銀高第二銷售貸款及銀高第三銷售貸款之總額；
「銀高第二承擔負債」	指	本集團任何成員公司（不包括銀高目標公司）於銀高完成日期應付及結欠任何銀高第二目標公司之全部款項；
「銀高第二完成賬目」	指	銀高第二目標公司由二零一五年一月一日起至銀高完成日期止期間之未經審核綜合收益表，以及銀高第二目標公司於銀高完成日期之未經審核綜合資產負債表（各根據香港財務報告準則編製）；

「銀高第二代價」	指	根據銀高第二買賣協議購買銀高第二銷售股份及銀高第二銷售貸款之總代價；
「銀高第二暫定代價」	指	Fly High Target根據銀高第二買賣協議應付予Super Series作為暫定代價之金額，合共約5,113,483港元；
「銀高第二銷售貸款」	指	於銀高完成日期，銀高第二目標公司應付或結欠本集團成員公司（銀高目標公司除外）之所有款項；
「銀高第二銷售股份」	指	Super Series實益擁有之一股股份，相當於Union Leader（其為銀高車位之最終擁有人）之全部已發行股本；
「銀高第二買賣協議」	指	由Super Series、本公司、Fly High Target及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關Union Leader之全部已發行股本；
「銀高第二目標公司」	指	Union Leader、茂高、裕業、成標及正廣之統稱；
「銀高買賣協議」	指	銀高第一買賣協議、銀高第二買賣協議及銀高第三買賣協議之統稱；

「銀高特別股息」	指 本公司建議宣派及支付予股東之一次或多次特別現金分派或中期股息（每次有關股息或分派之每股金額將由董事會釐定）（不包括Moon Ocean特別股息），有關記錄日期及付款日期須為於銀高完成日期當日或之前；
「銀高目標公司」	指 Brass Ring、銀高、Union Leader、裕業、正廣、茂高、成標及中華財務之統稱；
「銀高第三承擔負債」	指 本集團任何成員公司（不包括銀高目標公司）於銀高完成日期應付及結欠中華財務之全部款項；
「銀高第三完成賬目」	指 中華財務由二零一五年一月一日起至銀高完成日期止期間之未經審核收益表，以及中華財務於銀高完成日期之未經審核資產負債表（各根據香港財務報告準則編製）；
「銀高第三代價」	指 根據銀高第三買賣協議購買銀高第三銷售股份及銀高第三銷售貸款之總代價；
「銀高第三暫定代價」	指 根據銀高第三買賣協議就作為暫定代價而支付之2港元；
「銀高第三銷售貸款」	指 於銀高完成日期，中華財務應付或結欠本集團成員公司（銀高目標公司除外）之所有款項；
「銀高第三銷售股份」	指 華置實益擁有之1,000,000股股份，相當於中華財務之全部已發行股本；

- 「銀高第三買賣協議」 指 由華置、本公司、Coast Field及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關中華財務之全部已發行股本；
- 「買賣協議」 指 Moon Ocean買賣協議、銀高第一買賣協議、銀高第二買賣協議及銀高第三買賣協議之統稱；
- 「特定交易」 指 就聯交所承諾而言，指本公司或其任何附屬公司與一名關聯人士之間之交易，而該交易涉及：
- (a) 本公司或其任何附屬公司任何收購或出售資產之活動，而不論是否於該公司之日常及一般業務過程中及／或是否按正常商業條款進行；
 - (b) 由本公司或其任何附屬公司直接或間接向一名關聯人士授出一筆貸款或提供其他財務資助之安排或協議；或
 - (c) 由本公司或其任何附屬公司提供抵押品（不論以擔保或其他形式作出）以適當解除一名關聯人士任何責任之安排或協議；

而在上述任何情況下，交易之代價或本金額（連同本公司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）超過200,000,000港元；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「聯交所承諾」	指	本公司向聯交所作出日期為一九九零年九月二十日之承諾（於一九九一年一月八日補充，以及經聯交所日期為一九九六年九月二十四日之函件所修訂）；
「榮祥」	指	榮祥有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Super Series」	指	Super Series Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Union Leader」	指	Union Leader Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Union Team」	指	Union Team Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「Value Eight」	指	Value Eight Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一四年九月二日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳詩韻女士、林光蔚先生及呂麗君女士，非執行董事劉玉慧女士，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>