

---

## 此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



Gram Capital Limited  
嘉林資本有限公司

---

本封面所使用之詞彙將與在本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第10至第25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至第IBC-2頁。嘉林資本函件載於本通函第IFA-1至第IFA-16頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一五年一月二十三日（星期五）上午十時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳舉行股東特別大會，大會通告已載列於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。倘閣下未能親身出席大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥及交回，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年一月七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
A. 緒言 .....	10
B. 出售協議 .....	11
C. 出售協議之融資安排.....	15
D. 出售協議之先決條件.....	15
E. 出售協議之完成.....	15
F. 出售交易之影響.....	15
G. 競爭性權益 .....	17
H. 進行出售交易的理由和裨益.....	19
I. 所得款項用途.....	20
J. 有關本集團和賣方的資料.....	21
K. 有關買方的資料.....	21
L. 有關將予出售資產的資料.....	21
M. 上市規則的涵義.....	22
N. 獨立財務顧問及獨立董事委員會 .....	23
O. 股東特別大會.....	23
P. 推薦建議 .....	24
Q. 一般資料 .....	25
R. 其他資料 .....	25
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>IBC-1</b>
<b>嘉林資本函件 .....</b>	<b>IFA-1</b>
<b>附錄一 — 本集團之財務資料.....</b>	<b>I-1</b>
<b>附錄二 — 有關該等物業之物業估值報告 .....</b>	<b>II-1</b>
<b>附錄三 — 一般資料 .....</b>	<b>III-1</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>SGM-1</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「Advance One特別股息」	指	預期出售協議得以完成後，本公司建議宣派及支付予股東之一次或多次特別現金中期股息（每次有關股息之每股金額將由董事會釐定）（不包括(i) One特別股息；(ii)倘根據銀高第一買賣協議之條款，銀高特別股息（定義見過往公布）用於或須用於結付或抵銷該協議項下應付之暫定代價或代價，則不包括銀高特別股息（定義見過往公布）；及(iii)本公司於該公布日期後宣派之任何其他特別現金中期股息），有關記錄日期及付款日期須為於完成日期之前
「該公布」	指	本公司日期為二零一四年十二月十二日有關出售交易之公布
「Asian East」	指	Asian East Limited（在香港以Asian East Capital Limited之名義經營業務），於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「承擔負債」	指	本集團任何成員公司（不包括目標公司）於完成日期應付及結欠任何目標公司之全部款項
「銀行貸款」	指	根據於二零一三年九月十三日，以CE One作為借貸人、協議當中指明之若干銀行及其他金融機構作為貸款方及中國銀行（香港）有限公司作為融資代理人、擔保代理人及其中一名委託協調安排人，就一筆總額為3,450,000,000港元之定期貸款融資訂立之貸款協議，由CE One結欠之未償還銀行貸款、利息及全部其他款項，或倘該筆銀行貸款已獲償還，但是有關還款以目標公司於出售協議完成當時或之前取得之一筆新銀行貸款進行再融資，則為根據該筆新銀行貸款，該等目標公司結欠之尚未償還銀行貸款、利息及全部其他款項

---

## 釋 義

---

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「CE保證」	指	本集團任何成員公司(不包括目標公司)就任何目標公司之責任或債務作出之任何保證、擔保、抵押或彌償
「CE One」	指	Chinese Estates (The One) Limited (前稱為「Chinese Estates (Tung Ying Building) Limited」及「進東有限公司」), 於香港註冊成立之有限責任公司, 並為Asian East之直接全資擁有附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited (股份代號: 127), 於百慕達註冊成立之有限責任公司, 其股份於聯交所主板上市
「完成賬目」	指	目標公司由二零一五年一月一日起至完成日期止期間之未經審核綜合全面收益報表及目標公司於完成日期之未經審核綜合財務狀況報表(各根據香港財務報告準則編製)
「完成日期」	指	由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)止之任何一個營業日, 將由Rich Lucky及Market Victory為完成出售協議而協定, 或倘雙方未能達成協定, 則為二零一五年十二月三十一日
「先決條件」	指	本通函之董事會函件D「出售協議之先決條件」一節所載完成出售協議之先決條件

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據出售協議購入銷售股份及銷售貸款之總代價
「按金」	指	相當於以下各項總和之金額：(i) Global King及JLLHIL，或彼等之代名人或託管人（作為股東）應收取之One股息；及(ii)除前述One股息外，於出售協議完成前根據出售協議Market Victory有權向Rich Lucky支付之任何額外按金
「董事」	指	本公司之董事
「出售協議」	指	由Rich Lucky、本公司、Market Victory及劉先生所訂立日期為二零一四年十二月十二日之買賣協議，內容有關Asian East之全部已發行股本
「出售交易」	指	根據出售協議擬進行之交易
「股息權利」	指	已簽立並向Rich Lucky及本公司交付付款指示書之若干股東對One股息之權利
「Global King」	指	Global King (PTC) Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，亦為一名股東及劉先生之聯繫人，乃由一項酌情信託之信託人全資擁有，而劉先生為該信託之創立人及受益人
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就出售協議及出售交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「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）組成之董事委員會，旨在就出售協議及出售交易向獨立股東提供意見
「獨立物業估值師」	指	保柏國際評估有限公司
「獨立股東」	指	於出售交易中擁有重大利益的股東（包括劉先生及其聯繫人）以外之股東
「獨立股東批准」	指	獨立股東就出售協議及出售交易而於股東特別大會上作出之批准
「JLLHIL」	指	Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，亦為一名股東及劉先生之聯繫人，乃由一項酌情信託之信託人全資擁有，而劉先生為該信託之創立人及受益人
「最後實際可行日期」	指	二零一五年一月二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「付款指示書」	指	若干股東就One股息之股息權利發出之付款指示書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後交易日期」	指	二零一五年六月三十日，或Rich Lucky及Market Victory可能協定之有關其他日期
「Lucky Winds」	指	Lucky Winds Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為Asian East之直接全資擁有附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

## 釋 義

「Market Victory」	指	Market Victory Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並由劉先生間接全資擁有
「Moon Ocean買賣協議」	指	由Data Dynasty Limited、本公司、One Midland Limited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 Limited之全部已發行股本
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，為主要股東及控股股東
「港鐵」	指	香港鐵路有限公司
「港鐵文件」	指	港鐵項目協議及由港鐵項目協議之部分或全部訂約方其後就此而訂立之有關文件、函件及協議之統稱
「港鐵保證」	指	由本公司以港鐵為受益人所簽立日期為二零零七年二月二十六日之保證及彌償，據此，本公司同意保證CE One履行港鐵項目協議項下之責任，以及根據港鐵項目協議之條款及在條款之規限下彌償港鐵因CE One任何違約行為而產生之一切損失及費用
「港鐵項目協議」	指	由CE One及港鐵等訂約方所訂立日期為二零零七年二月二十六日之協議，內容有關（其中包括）興建一條連接尖沙咀地鐵站北面月台與該等物業地庫之行人隧道
「港鐵替代保證」	指	具有本通函之董事會函件B「出售協議－承諾及彌償」一節所賦予之涵義
「正常股息」	指	董事會於批准本公司中期業績或全年業績時擬及／或建議宣派且應付予股東之任何普通中期或末期現金股息（不包括銀高特別股息（定義見過往公布）、Advance One特別股息、One特別股息及於該公布日期後宣派之任何其他特別股息（如有）），有關記錄日期及付款日期須為於完成日期當日或之前

---

## 釋 義

---

「One股息」	指	所有及任何Advance One特別股息、One特別股息及正常股息
「One特別股息」	指	本公司建議從出售交易的銷售所得款項淨額中用於宣派及支付予股東之特別現金中期股息（有關股息之每股金額將由董事會經參照出售交易之估計銷售所得款項淨額釐定）（不包括(i) Advance One特別股息；(ii)倘根據銀高第一買賣協議之條款，銀高特別股息（定義見過往公布）用於或須用於結付或抵銷該協議項下應付之暫定代價或代價，則不包括銀高特別股息（定義見過往公布）；及(iii)本公司於該公布日期後宣派之任何其他特別現金中期股息），有關記錄日期須為於完成日期之前及付款日期須為於完成日期當日或之後
「潛在租約」	指	該等物業或其任何部分之潛在租約、租賃或特許使用
「潛在租戶」	指	該等物業之任何潛在或可能租戶或特許使用人
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「過往公布」	指	本公司日期為二零一四年九月二日之公布，內容有關（其中包括）根據買賣協議出售本公司若干附屬公司之主要及關連交易
「該等物業」	指	CE One直接持有之物業（誠如本通函之董事會函件L「有關將予出售資產的資料－有關該等物業之資料」一節所載）



---

## 釋 義

---

「暫定代價」	指	Market Victory於出售協議完成時應付Rich Lucky作為暫定代價之金額，合共約為7,781,400,000港元（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）或約4,657,300,000港元（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）
「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）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Market Victory），為該等物業之擁有人
「Rich Lucky」	指	Rich Lucky Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期應付或結欠本集團成員公司（目標公司除外）之全部款項
「銷售股份」	指	Rich Lucky實益擁有並登記於其名下之一股股份，相當於Asian East（其為該等物業之最終擁有人）之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司召開之股東特別大會，以便獨立股東考慮並酌情批准出售協議及出售交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「銀高第一買賣協議」	指	由Super Series Limited、本公司、Fly High Target Limited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 Limited之全部已發行股本
「銀高買賣協議」	指	以下協議之統稱：(i)銀高第一買賣協議；(ii)由Super Series Limited、本公司、Fly High Target Limited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 Limited之全部已發行股本；及(iii)由華人置業有限公司、本公司、Coast Field Ltd.及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關中華財務有限公司之全部已發行股本
「買賣協議」	指	Moon Ocean買賣協議及銀高買賣協議之統稱
「買賣交易」	指	根據買賣協議擬進行之交易
「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（不論以保證或其他形式作出）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（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進行之任何其他特定交易之代價或本金額合併計算後）超過200,000,000港元

---

## 釋 義

---

「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）
「目標公司」	指	Asian East、CE One及Lucky Winds之統稱，而一間「目標公司」指各目標公司或其中任何一間目標公司
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

劉鳴煒 (主席兼行政總裁)

陳詩韻

林光蔚

呂麗君

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

劉玉慧

香港主要辦事處：

香港

灣仔

獨立非執行董事：

陳國偉

羅麗萍

馬時俊

告士打道三十八號

美國萬通大廈

二十六樓

敬啟者：

主要及關連交易

出售附屬公司

A. 緒言

茲提述該公布。於二零一四年十二月十二日，Rich Lucky (作為賣方)、本公司 (作為賣方擔保人)、Market Victory (作為買方) 與劉先生 (作為買方擔保人) 已訂立出售協議，內容有關 (其中包括) 買賣Asian East之全部已發行股本。

---

## 董事會函件

---

由於出售協議乃於簽署買賣協議後十二個月內訂立，而出售協議及買賣協議由本公司與同一位關連人士及其聯繫人訂立，按上市規則第14A.81條，出售交易及買賣交易將予合併計算。由於按上市規則第十四章就出售交易與買賣交易合併計算之一個或多個適用百分比率超過25%但不足75%，出售交易（與買賣交易合併計算）構成本公司之主要交易，而出售交易須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公布、通函及股東批准之規定。

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，佔於最後實際可行日期已發行股份總額之約74.99%）為Market Victory之唯一董事及唯一實益擁有人，劉先生及Market Victory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。

本通函旨在向閣下提供有關（其中包括）以下各項之進一步資料：(i)出售協議及出售交易之詳情；(ii)獨立財務顧問嘉林資本就出售協議及出售交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議；(iii)獨立董事委員會致獨立股東有關出售協議及出售交易之推薦建議；(iv)上市規則規定之若干財務資料；(v)有關本集團之進一步資料；及(vi)該等物業之估值報告，以及向閣下發出股東特別大會通告。

### B. 出售協議

#### 日期

二零一四年十二月十二日

#### 訂約各方

- (a) Rich Lucky，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Market Victory，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

---

## 董事會函件

---

考慮到Market Victory與劉先生訂立出售協議，本公司同意擔保Rich Lucky履行其於出售協議項下之責任。考慮到Rich Lucky與本公司訂立出售協議，劉先生同意擔保Market Victory履行其於出售協議項下之責任。

### 將予出售之資產

根據出售交易將予出售之資產為銷售股份及銷售貸款。於二零一四年九月三十日，銷售貸款之金額約為2,062,200,000港元。考慮到Rich Lucky向Market Victory或其代名人出售或促成出售銷售股份及轉讓或促成轉讓銷售貸款，Market Victory進一步同意承擔或（透過其代名人）促成承擔於出售協議完成時償還承擔負債（如有）之責任。於二零一四年九月三十日，承擔負債之金額約為400,000港元。

Market Victory將予收購之銷售股份於出售協議完成時須為無任何產權負擔（如有），並由完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

### 代價

代價須為以下之總和（但上限為9,000,000,000港元）：－

- (a) 目標公司之綜合資產或負債淨值（就確定相關資產或負債淨值而言，Market Victory確認及同意該等物業於完成賬目之市值為7,880,000,000港元，即獨立物業估值師就該等物業於二零一四年十一月三十日評定之市值）；及
- (b) 銷售貸款之面值總額，減承擔負債之面值總額。

於出售協議完成時，Market Victory應向Rich Lucky支付暫定代價。暫定代價與代價之間的差額將於完成賬目備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

---

## 董事會函件

---

暫定代價（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）約為7,781,400,000港元或（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）約為4,657,300,000港元，相當於目標公司於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值總額已計入獨立物業估值師就該等物業於二零一四年十一月三十日評定之市值7,880,000,000港元，以及於二零一四年九月三十日之銷售貸款減承擔負債之未經審核數字。

實際代價金額一經確認，本公司將進一步刊發公布。

### 按金

根據出售協議，Market Victory須向Rich Lucky支付按金，有關款項將於出售協議完成時用作結付暫定代價。

倘先決條件未能於最後交易日期或之前達成，或出售協議並非因Market Victory或劉先生違反出售協議而未能達致完成，則Rich Lucky須於收到Market Victory之書面退款要求後七個營業日內不計利息向Market Victory退回按金（如有）。

倘先決條件達成，但出售協議因Market Victory或劉先生違反出售協議而未能達致完成，則按金中相當於暫定代價10%之部分須沒收歸Rich Lucky所有，而於此情況下，Rich Lucky當時已收到之按金之餘額（如有）由Rich Lucky保留作為Rich Lucky因Market Victory或劉先生違約所蒙受之任何額外虧損及／或損害（如有）之補償抵押，直至Rich Lucky所蒙受之虧損及損害根據出售協議被評定為止。Rich Lucky自保留款項扣除已評定之虧損及損害而超逾已遭沒收之按金後，會將保留款項之餘下結餘退回Market Victory。倘Rich Lucky於沒收時所收取之按金總額少於暫定代價之10%，則Rich Lucky將有權沒收整筆按金，並向Market Victory進行申索，以收回Rich Lucky所蒙受之任何進一步虧損或損害（如有）（有關金額根據出售協議評估，並相當於Rich Lucky因有關違約所蒙受之虧損及損害扣減所沒收之按金總額）。

在出售協議得以完成之前提下，Market Victory可選擇以促成若干股東以彼等之股息權利用作支付暫定代價之方式結付暫定代價（或其中任何部分），並授權及指示本公司向Rich Lucky（取代有關股東）派付股息權利以結付暫定代價（以有關股息權利之總額為限）。

### 承諾及彌償

於出售協議完成前，Market Victory及劉先生各自己同意於出售協議完成當時或之後，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、彌償或抵押，以取代CE保證。

本公司以港鐵為受益人就港鐵項目協議作出港鐵保證。於出售協議完成前，本公司將於合理情況下盡力，而Rich Lucky將促使CE One在合理情況下盡力，設法終止港鐵保證或尋求港鐵同意由劉先生或港鐵接受之其他人士簽立並以港鐵為受益人之保證及彌償取代港鐵保證，藉此於出售協議完成時全面解除本公司於港鐵保證項下之所有責任及債務。Market Victory及劉先生各自己同意按與港鐵保證大致相同之條款或按港鐵可能合理要求之條款，作出及／或促使提供相關保證及彌償，以取代港鐵保證（「港鐵替代保證」）。

倘於出售協議完成後，港鐵保證尚未如上文所述被終止或取代，則根據出售協議，劉先生須（其中包括）於出售協議完成後，向本公司反彌償（其中包括）因CE One違約而就違反任何港鐵文件或因此而產生令本公司所蒙受、引致或應付之所有虧損及債務，直至港鐵保證終止或全面解除或港鐵替代保證（如簽立）生效為止。倘因CE One或本集團任何其他成員公司於出售協議完成前違反任何港鐵文件，導致港鐵於出售協議完成後向CE One或任何其他目標公司提出任何申索，Rich Lucky須向Market Victory及目標公司彌償（其中包括）因此或就此產生令Market Victory及／或目標公司蒙受、或適當及合理地所引致或應付之所有虧損及債務。



### C. 出售協議之融資安排

Rich Lucky已同意，倘Market Victory有需要就支付暫定代價或代價或其中任何部分向銀行或第三方借取貸款或其他借貸，而需目標公司向有關銀行或第三方提供保證或抵押（包括以該等物業作抵押），且在Market Victory有所要求及在符合所有適用法例及規例之情況下，Rich Lucky將促使目標公司於出售協議完成當時或之前向Market Victory提供合理協助，使目標公司提供該等抵押及Market Victory於出售協議完成時取得有關融資。由於上述保證或抵押如由目標公司提供，則僅會於出售協議完成之情況下提供，而於出售協議完成後，有關目標公司將不再為本公司之附屬公司，惟將成為Market Victory之全資附屬公司，因而有關財務資助將由Market Victory之附屬公司向Market Victory提供。因此，如由Rich Lucky提供有關協助，將成為促成Market Victory取得融資以完成出售協議之行政協助。有關行政協助於本類買賣交易中並不罕見。

### D. 出售協議之先決條件

出售協議須待取得獨立股東批准後方能完成。

倘先決條件並未於最後交易日期當日或之前達成，出售協議須即時終止，而於此情況下，協議各方概不得就任何費用、損害、補償或其他原因向其他各方提出申索，惟倘有關先前違反出售協議則不在此限。

### E. 出售協議之完成

在先決條件達成之情況下，出售協議須根據其條款及在條款之規限下於完成日期完成。出售協議各方彼此承諾於先決條件達成後，將在各自合理且本於真誠之情況下致力盡快完成出售協議。

### F. 出售交易之影響

於出售協議完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而彼等之財務業績、資產及負債亦將不會綜合在本集團之綜合財務報表內。

---

## 董事會函件

---

目標公司之主要資產為該等物業，而該等物業於本集團綜合財務報表記錄為投資物業。根據本集團之會計政策，該等物業（即投資物業）於本集團綜合財務報表內以公平值計量。該等物業公平值變動所產生之盈虧會於產生期間計入損益。因此，該等物業將於完成日期以公平值計量。該等物業於完成日期之公平值相比本集團綜合財務報表所列者出現之任何變動將以公平值盈虧計入損益。預期因公平值變動所產生之公平值盈虧將會被出售交易之盈虧（即代價與於完成日期本集團綜合財務報表所記錄之目標公司價值之差額）完全蠶蝕。此外，與出售交易相關之交易成本約7,000,000港元將計入出售盈虧。按此基準兼假設代價不會超過上限9,000,000,000港元，估計本集團將不會於出售交易中錄得重大盈虧淨額。此外，作出此估計之基礎為暫定代價減以下兩者之總和：(i)經調整該等物業之賬面值至二零一四年十一月三十日之市值後，目標公司於二零一四年九月三十日之資產淨值；及(ii)於二零一四年九月三十日之銷售貸款減承擔負債。於出售協議完成時，實際盈虧淨值或會有所出入，蓋因上述估計之基礎為：(i)目標公司之資產淨值（經計入該等物業於二零一四年十一月三十日之市值）；及(ii)於二零一四年九月三十日之銷售貸款及承擔負債，有關金額或會與於完成日期之金額有所出入。

目標公司之財務業績、資產及負債於出售協議完成後將不再綜合在本集團之綜合財務報表內，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。目標公司於二零一四年九月三十日尚有未償還銀行貸款約3,249,200,000港元。該筆銀行貸款可能會或可能不會於出售協議完成前悉數償還。無論任何情況，本集團之借貸水平於出售協議完成後應有所降低，此舉將導致本集團於出售協議完成後產生之融資成本減少。此外，目標公司之租金收入於出售協議完成後將不會於本集團之綜合財務報表入賬，此舉將導致本集團之租金收入減少。誠如上文所闡釋，估計本集團將不會於出售交易中錄得重大盈虧淨額。因此，預期出售目標公司本身將不會對本集團之資產淨值造成重大影響。

於出售協議完成後，本集團將繼續其現有業務（與該等物業相關之業務除外）。出售交易（與買賣交易合併計算）在本集團於二零一四年六月三十日之總資產（已根據上市規則第14.16條作出調整）（「**總資產**」）、本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之利潤淨額（已根據上市規則第14.17條作出調整）（「**利潤淨額**」）及本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之總收益（已根據上市規則第14.17條作出調整）（「**總收益**」）中

僅分別佔約35.0%、35.6%及14.7%。本集團餘下業務在總資產、利潤淨額及總收益中分別佔約65.0%、64.4%及85.3%。於完成出售交易（與買賣交易合併計算）後，餘下總資產、利潤淨額及總收益分別約為43,850,000,000港元、4,480,000,000港元及5,510,000,000港元。因此，董事會認為本集團之餘下資產、利潤及收益屬重大，並足以確保股份繼續上市。

根據本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，該等物業為本集團投資物業組合之19項主要投資物業之一。除從事物業租賃外，本集團為從事各類業務之集團。於出售協議完成後，除與該等物業相關之業務外，本集團將繼續其現有業務其主要業務將繼續為物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易。

### G. 競爭性權益

考慮到Rich Lucky與本公司訂立出售協議，在出售協議得以完成之前提下，劉先生已在出售協議向Rich Lucky及本公司承諾，在其本人及／或其緊密聯繫人（包括但不限於Market Victory）仍為該等物業之擁有人，且其本人或其緊密聯繫人仍為本公司董事，且當本集團仍擁有位於香港尖沙咀之零售物業期間，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之通知的任何人士）有機會訂立潛在租約，以及相關擁有人將潛在租戶轉介本集團以就本集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業洽商潛在租約、租賃或特許使用；惟倘潛在租戶不同意或拒絕有關通知及轉介，則相關擁有人毋須作出有關通知及轉介，而在此情況下，相關擁有人可自行接納潛在租約；及
- (b) 作出上文(a)段所述之通知及轉介後，本集團決定不接納潛在租戶就其位於香港尖沙咀之零售物業訂立租約、租賃或特許使用，並將拒絕之決定知會相關擁有人；或本集團未有於作出上文(a)段所述之通知及轉介後三個星期內將其接納潛在租戶之決定以書面方式知會相關擁有人。

---

## 董事會函件

---

本公司擬採納下列措施監察上述承諾生效時之遵守情況：－

- (i) 建議於相關擁有人與租戶將就該等物業訂立之所有租約或租賃文件中加入一條標準條款，或倘不加入前述條款，則由租戶簽署及提供一份附屬函件，據此，租戶將確認彼等於訂立租約或租賃文件前，曾獲推薦或轉介租賃本集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業，而儘管彼等曾接獲推薦或轉介，彼等不擬租賃本集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業，或彼等有意租賃本集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業，但本集團拒絕向彼等出租有關物業；
- (ii) 倘租戶於接獲上述推薦或轉介後有意租賃本集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業，但本集團拒絕向彼等出租有關物業，本集團會將決定拒絕之理由妥為記錄及存檔，並會按下文第(iv)分段所述每年向獨立非執行董事提交租約或租賃文件及附屬函件時，相關記錄將交予獨立非執行董事以供參考；
- (iii) 本公司將向各負責該等物業租務之員工發出有關上文第(i)及(ii)段所述措施之書面指示；
- (iv) 所有該等租約或租賃文件及附屬函件之副本每年均會提交予獨立非執行董事以供審閱，務求監察上述承諾之遵守情況；及
- (v) 獨立非執行董事將審閱上述所提供之文件及記錄，並與專責之人員討論審閱結果。倘有任何不尋常之地方，獨立非執行董事將會要求解釋，並評估解釋是否足夠。倘獨立非執行董事不接納有關解釋，彼等將提出彼等認為屬必要或合宜之額外措施及內部程序，以糾正所發現之問題或不足之處，或更有效地監察上述承諾之遵守情況。此外，獨立非執行董事將於年報內披露彼等之審閱結果。於審閱過程中，獨立非執行董事可尋求獨立法律及／或財務意見，並可委聘獨立第三方（如必要）對不尋常事宜進行全面及徹底之調查，並就糾正問題之方法提出推薦意見，而於調查完成後，視乎調查結果之嚴重程度，採取合適之補救措施以保障本公司及股東之整體利益。

董事會（包括獨立非執行董事，並考慮嘉林資本的意見和建議後）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之競爭性衝突。

## H. 進行出售交易的理由和裨益

由於若干零售業務界別之表現已有見頂之跡象，預期會導致自零售界別之租金收入下滑。中國內地遊客消費之減少，亦對零售租金收入產生影響。另外，預期香港利率於本年將跟隨美國利率上升，導致銀行借貸利息開支增加，繼而可能會導致持有投資物業之淨回報減少，及令股東回報下降。誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告載述，該等物業於二零一四年上半年之平均出租率約為99.82%，因此已達致完全成熟之階段。因此，為把握將該等物業取得最佳回報之機遇，本公司不排除出售該等物業之機會。

於二零一二年至二零一四年年初期間，若干物業代理（「該等代理」）就代表其潛在客戶（「該等客戶」）收購該等物業而與本集團之銷售及租務部（「集團銷售及租務部」）接洽。儘管本集團於有關期間尚無出售該等物業之明確意願，但為了解市場對該等物業之態度，集團銷售及租務部已向該等代理及／或該等客戶提供該等物業之租賃資料。於集團銷售及租務部向該等代理及／或該等客戶提供該等物業之租賃資料以作分析前，該等代理及／或該等客戶已簽署保密協議。於接獲該等物業之租賃資料後，該等代理及／或該等客戶向集團銷售及租務部發出意向性要約。集團銷售及租務部向該等代理及／或該等客戶作出回覆，表示本集團僅會考慮正式書面要約。本集團並未從集團銷售及租務部接獲該等代理或該等客戶發出之正式書面要約。因此，本集團並無將該等代理及／或該等客戶之意向性要約視作收購該等物業之真實要約。

於二零一四年十一月，主要股東及控股股東劉先生與本公司接洽，提出透過目標公司購入全部該等物業之要約，現金代價參考獨立物業估值師所評定該等物業之當前市值釐定。

考慮到：(i)本集團已達致悉數租出該等物業，令該等物業收取最佳之租金收入；及(ii)本集團於Moon Ocean買賣協議完成後可全力專注制訂其未來發展計劃，故執行董事決定與劉先生磋商詳細條款。執行董事認為劉先生是一名誠意與實力兼備之買家，而且熟悉該等物業。與劉先生之間的磋商可及時有效進行，並完全保密，不致擾亂市場，加上執行董事相當肯定出售交易能按計劃完成。



代價乃參考獨立物業估值師就該等物業於二零一四年十一月三十日評定之市值釐定，並將悉數以現金支付。此外，出售交易之架構與銀高第一買賣協議項下擬進行之交易相若。該等買賣交易（包括擬宣派之Moon Ocean特別股息及銀高特別股息（兩者之定義見過往公布））獲當時之獨立股東於二零一四年十月十日本公司舉行之股東特別大會上以約99%之絕大多數贊成批准，表明獨立股東同意宣派重大特別股息。因此，董事會認為接納類似性質及條款之另一要約將有助於提升股東回報。Moon Ocean買賣協議已於二零一四年十月三十一日完成，而Moon Ocean特別股息（定義見過往公布）每股股份2.55港元亦已於二零一四年十月三十一日或前後派付予股東。銀高買賣協議則尚未完成。按照該成功模式，執行董事現擬將出售交易產生之大部分銷售所得款項淨額於完成日期或之後用以向股東派付One特別股息，餘下之銷售所得款項淨額則用作本集團之一般營運資金，惟須視乎本集團於各特定時間當時之財務及現金流狀況而定。

經考慮前述因素，董事會（包括獨立非執行董事，於考慮嘉林資本的意見和建議後）認為，出售協議的條款屬公平合理，並按照正常商業條款訂立，且屬於日常業務和符合本公司和股東的整體利益。

### I. 所得款項用途

基於暫定代價將等同代價之假設，估計出售交易產生之銷售所得款項淨額約為(i) 7,774,400,000港元（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付，估計銷售所得款項約為7,781,400,000港元），當中已扣減與出售交易相關之交易成本約7,000,000港元；或(ii) 4,650,300,000港元（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還，估計銷售所得款項約為4,657,300,000港元），當中已扣減前述與出售交易相關之交易成本。

視乎本集團於出售協議完成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，現擬於出售協議完成時或之後（根據出售協議之安排將為二零一五年十二月三十一日或之前）向股東分派大部分出售交易所產生之銷售所得款項淨額作為One特別股息。此外，若出售交易已獲獨立股東於股東特別大會上批准，由於預期出售協議將會完成，視乎本集團當時之財務及現金流狀況，本公司或會於完成日期之前自本集團之可供分派利潤中（將由本集團之營運資金撥付），分一次或多次向股東宣派及支付Advance One

特別股息。支付予股東之Advance One特別股息及／或One特別股息之總額不應超過出售交易之銷售所得款項淨額。小部分銷售所得款項淨額則用作本集團之一般營運資金。就此而言，出售交易將可讓股東受惠於Advance One特別股息及／或One特別股息。建議及宣派任何相關Advance One特別股息（如有）及／或One特別股息（如有）之前，董事會將會考慮本集團於各特定時間當時之財務及現金流狀況以及出售交易之進展。

由於目前並無擬即將進行之大型物業開發項目或其他大型項目，而需要於可見將來作出大額現金投資，董事會認為如能實現分派Advance One特別股息及／或One特別股息（視乎情況而定），將符合本公司及股東之整體利益。倘本公司不分派Advance One特別股息及／或One特別股息，出售交易之銷售所得款項淨額將用作一般營運資金。本公司將於適當時候就派發Advance One特別股息及／或One特別股息之建議（如有）另行刊發公布。

### J. 有關本集團和賣方的資料

本集團之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。Rich Lucky乃於英屬維爾京群島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。

### K. 有關買方的資料

Market Victory乃劉先生為持有根據出售協議將予收購之資產而成立並全資擁有之投資控股公司。

### L. 有關將予出售資產的資料

#### 有關目標公司之資料

Asian East為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Rich Lucky之直接全資擁有附屬公司。CE One為一間於香港註冊成立之物業投資公司，擁有該等物業，並為Asian East之直接全資擁有附屬公司。Lucky Winds為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為Asian East之直接全資擁有附屬公司。於出售協議完成後，Market Victory將成為Asian East全部已發行股本之實益擁有人，而各目標公司將不再為本公司之附屬公司。於最後實際可行日期，除該等物業及若干已抵押銀行存款外，目標公司概無擁有任何其他重大資產。

## 董事會函件

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	313	352
投資物業之公平值變動	1,187	685
稅前溢利	1,366	897
稅後溢利	1,366	897
權益持有人應佔溢利	1,366	897

於二零一四年九月三十日，目標公司之未經審核綜合資產淨值約為1,884,500,000港元，而銷售貸款之總額約為2,062,200,000港元，承擔負債之總額約為400,000港元。

### 有關該等物業之資料

CE One為該等物業之擁有人，有關該等物業之詳情載列如下：－

該等物業	用途	本集團 應佔權益
位於香港九龍彌敦道100號 名為「The ONE」之物業	商業	100%

### M. 上市規則的涵義

由於出售協議乃於簽署買賣協議後十二個月內訂立，而出售協議及買賣協議由本公司與同一位關連人士及其聯繫人訂立，按上市規則第14A.81條，出售交易及買賣交易將予合併計算。由於按上市規則第十四章就出售交易與買賣交易合併計算之一個或多個適用百分比率超過25%但不足75%，出售交易（與買賣交易合併計算）構成本公司之主要交易，而出售交易須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公布、通函及股東批准之規定。



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，佔於最後實際可行日期已發行股份總額之約74.99%），為Market Victory之唯一董事及唯一實益擁有人，劉先生及Market Victory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。

劉鳴煒先生、陳詩韻女士、呂麗君女士及劉玉慧女士各自為劉先生之聯繫人，而劉先生為主要股東及控股股東，並為Market Victory之唯一董事及唯一實益擁有人。儘管董事於出售交易中概無擁有重大利益，惟基於彼等與劉先生之關係，劉鳴煒先生、陳詩韻女士、呂麗君女士及劉玉慧女士均於有關批准出售協議及出售交易之董事會決議案中放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於有關批准出售協議及出售交易之董事會決議案中放棄投票。

### **N. 獨立財務顧問及獨立董事委員會**

由本公司全數三名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之獨立董事委員會已告成立，以就出售協議及出售交易向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准下，本公司已按照上市規則之規定委任嘉林資本作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就出售協議及出售交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **O. 股東特別大會**

本公司將於二零一五年一月二十三日（星期五）上午十時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳召開股東特別大會，以考慮出售協議及出售交易。一項普通決議案將於股東特別大會上按照上市規則以投票方式進行表決。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。

根據上市規則，任何於出售交易中擁有重大利益的股東及其聯繫人須放棄就批准出售協議及出售交易的決議案投票。因此，劉先生及其聯繫人將放棄就批准出售協議及出售交易的決議案投票。

---

## 董事會函件

---

此外，根據聯交所承諾，本公司已向聯交所作出承諾，表明除非獲得股東在本公司的股東大會（關聯人士放棄在會上投票）上批准，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。由於劉先生為主要股東及控股股東，亦為Market Victory之唯一董事及唯一實益擁有人，就聯交所承諾而言，劉先生及Market Victory均為關聯人士。因此，出售交易將構成一項特定交易，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。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備之指示盡快將表格填妥，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### **P. 推薦建議**

敬請閣下垂注本通函第IBC-1至第IBC-2頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第IFA-1至第IFA-16頁所載嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關出售協議及出售交易，以及其達致該意見所考慮之主要因素及理由。

董事（包括獨立非執行董事，彼等之見解載於本通函第IBC-1至第IBC-2頁）經考慮嘉林資本之意見及建議後，認為出售協議及出售交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，而出售協議及出售交易乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之出售交易。

---

## 董事會函件

---

### Q. 一般資料

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售協議須待先決條件達成後，方告完成，而有關先決條件即取得獨立股東批准。因此，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，敬請諮詢彼等之專業顧問。

### R. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚  
謹啟

二零一五年一月七日

以下為獨立董事委員會函件之全文，編製以供載入本通函：



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)

敬啟者：

有關出售附屬公司之  
主要及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一五年一月七日致其股東之通函（「**通函**」），而本函件為通函一部分。除文義另有界定外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於出售協議乃於簽署買賣協議後十二個月內訂立，而出售協議及買賣協議由本公司與同一位關連人士及其聯繫人訂立，按上市規則第14A.81條，出售交易及買賣交易將予合併計算。由於按上市規則第十四章就出售交易（與買賣交易合併計算）之一個或多個適用百分比率超過25%但不足75%，出售交易（與買賣交易合併計算）構成本公司之主要交易。出售交易亦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。

吾等已獲董事會委任，以考慮出售協議及出售交易之條款，以及就出售協議及出售交易之條款是否屬公平合理，以及出售協議及出售交易是否按正常商業條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供吾等之意見。嘉林資本已就此獲委任為獨立財務顧問向吾等提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹請閣下留意通函所載之董事會函件及嘉林資本函件。經考慮嘉林資本於其意見函件所述之主要考慮因素、理由及其意見與建議後，吾等認為出售協議及出售交易之條款乃屬公平合理，以及出售協議及出售交易乃按正常商業條款於本集團之日常及一般業務過程中訂立。基於上文所述，吾等認為出售協議及出售交易乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之出售交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
羅麗萍  
謹啟

陳國偉

馬時俊

二零一五年一月七日

---

## 嘉林資本函件

---

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就出售協議及出售交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 主要及關連交易 －出售附屬公司

#### 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議及出售交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零一五年一月七日向股東發出之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年十二月十二日，Rich Lucky（ 貴公司一間間接全資擁有附屬公司）作為賣方、 貴公司作為賣方擔保人、Market Victory（由劉先生間接全資擁有之一間公司）作為買方與劉先生作為買方擔保人訂立出售協議，內容有關（其中包括）以最高9,000,000,000港元之現金代價買賣Asian East之全部已發行股本（Asian East亦持有CE One及Lucky Winds各100%之股本權益）。於最後實際可行日期，除該等物業及若干已抵押銀行存款外，目標公司概無擁有任何其他重大資產。

經參考董事會函件，根據上市規則第十四章及十四A章，出售交易分別構成 貴公司一項主要及關連交易。因此，出售交易須遵守上市規則有關申報、公布、通函及獨立股東批准之規定。此外，出售交易構成一項特定交易，須經由股東於 貴公司之股東大會上批准，而任何身為關聯人士之股東將須於該大會上放棄投票。

由陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生（彼等均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就下列各項向獨立股東提供意見：(i)出售協議及出售交易之條款是否屬公平合理；(ii)出售協議及出售交易是否按照正常商業條款訂立；(iii)出售協議及出售交易是否符合 貴公司及股東之整體利益及是否於 貴集團之日常及一般業務過程中進行；及(iv)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准出售協議及出售交易之決議案投票。吾等，嘉林資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設董事所提供且負全責之所有資料及聲明於作出時乃屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦已假設通函中董事作出之所有看法、意見、預期及意向陳述均在謹慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞，或懷疑通函內所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃根據董事就有關出售交易並未與任何人士有未披露之私下協議／安排或暗示之共識所作出的聲明及確認而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必需步驟，以為吾等之意見提供合理基準並達致知情意見。

吾等並無對 貴集團或目標公司的資產及負債作出獨立評估或評值，而除獨立物業估值師就該等物業所編製之日期為二零一四年十一月三十日之估值報告（「估值報告」）外，吾等並未獲提供任何有關評估或評值。估值報告乃按照香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）以及上市規則第五章之規定編製。吾等並非物業之估值專家，因此吾等完全依賴估值報告，作為評估該等物業於二零一四年十一月三十日的市值之依據。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性負上全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分之內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、目標公司、Rich Lucky、Market Victory及劉先生或彼等各自之附屬公司或聯繫人（如適用）之業務及事務進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮因出售協議及出售交易而對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供之資料而作出。股東應注意，其後發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）或會影響及／或改變吾等之意見，惟吾等概無責任就最後實際可行日期後發生之事件更新該意見，或更新、修訂或重新確定吾等之意見。此外，本函件所載之內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售協議及出售交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 進行出售交易之背景及理由

##### **貴集團之資料**

貴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。



---

## 嘉林資本函件

---

下文載列 貴集團近期之主要財務資料，乃摘錄自 貴公司之二零一三年年報（「二零一三年年報」）及其二零一四年中期報告（「二零一四年中期報告」）：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元
來自持續經營業務之收入（經審核）	6,452,726
—物業租金收入	1,791,257
—出售持作出售物業	4,651,665
—出售持作買賣之投資虧損	(44,399)
—貸款融資利息收入	35,648
—經紀服務及化妝品銷售收入	18,555
來自持續經營業務之年度溢利（經審核）	6,501,121
	於二零一四年 六月三十日 千港元
資產淨值（未經審核）	48,521,077

### 貴集團之業務回顧

#### 物業投資

投資物業之租金收入乃 貴集團主要收入來源之一。根據二零一四年中期報告， 貴集團之香港零售物業組合於截至二零一四年六月三十日止六個月之整體出租率約為98.98%，且零售租金於二零一四年上半年普遍上揚。

於最後實際可行日期， 貴集團持作租賃之主要持續經營零售物業包括「銅鑼灣地帶」、「皇室大廈」、「The ONE」（即該等物業）、「奧海城3期」（ 貴集團實際分佔25%之權益）及「中港薈」（ 貴集團實際分佔15%之權益）。截至二零一四年六月三十日止六個月，位於銅鑼灣的「銅鑼灣地帶」（不包括已售出之商舖）及「皇室大廈」之商舖，平均出租率分別約為83.34%及98.45%。截至二零一四年六月三十日止六個月「The ONE」之平均出租率約為99.82%。位於西九龍填海區「帝峯•皇殿」住宅之商場「奧海城3期」，所有商舖於二零一四年六月三十日全數租出；位於西九龍填海區「御金•國峯」住宅之商場「中港薈」，於二零一四年六月三十日之出租率約為63.65%。

貴集團辦公室物業之出租率於二零一四年上半年維持於高水平。於上述期間內，「皇室大廈」、「美國萬通大廈」及「夏慤大廈」之平均出租率分別約為92.06%、97.35%及99.44%。

貴集團在中國內地亦持有多項持作租賃之物業，分別位於成都、深圳、上海及北京等大城市。除上文所述者外，貴集團之海外物業投資包括一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓，於二零一四年六月三十日，所有單位均獲承租。

### 物業發展

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團約72%之收入從出售持作出售物業產生。

參考二零一三年年報及二零一四年中期報告，於二零一三年及二零一四年上半年，貴集團在香港之各個物業發展項目進展理想，銷售成績令人滿意。

與此同時，貴集團亦於中國成都及重慶發展多個物業項目。誠如董事所告知，中國政府因應經濟增長模式的轉型，適時推出了若干刺激經濟政策，以確保經濟運行在合理區間。此外，在簡政放權、市場為主的原則下，限購令等行政干預手段開始逐步放寬，對中國房地產行業的長遠健康發展有利。貴集團相信，中國經濟增長將持續穩定。隨著中國政府對於土地、財政及稅務制度的改革和住房供應體系政策的穩步推進，一個更趨成熟、並以市場主導的房地產市場將逐步形成，因此，貴集團對中國房地產市場前景樂觀。

### 目標公司之資料

目標公司包括Asian East、CE One及Lucky Winds。誠如董事會函件所披露，Asian East為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Rich Lucky之直接全資擁有附屬公司。CE One為一間於香港註冊成立之物業投資公司，擁有該等物業100%之權益，並為Asian East之直接全資擁有附屬公司。Lucky Winds為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為Asian East之直接全資擁有附屬公司。於最後實際可行日期，除該等物業及若干已抵押銀行存款外，目標公司概無擁有任何其他重大資產。

另誠如董事會函件所披露，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核綜合營業額及利潤淨額分別約為352,000,000港元及897,000,000港元。於二零一四年九月三十日，目標公司之未經審核綜合資產淨值約為1,884,500,000港元，而銷售貸款之總額約為2,062,200,000港元，承擔負債之總額約為400,000港元。

CE One為該等物業（即位於香港九龍彌敦道100號名為「The ONE」之商用物業）之唯一擁有人。

### **進行出售交易之理由及所得款項用途**

#### **進行出售交易之理由**

誠如董事所表明，由於若干零售業務界別之表現已有見頂之跡象，預期會導致自零售業務界別之租金收入下滑。中國內地遊客消費之減少，亦對零售租金收入產生影響。另外，預期香港利率可能於本年跟隨美國利率上升，導致銀行借貸利息開支增加，繼而可能會導致持有投資物業之淨回報減少，令股東回報下降。誠如二零一四年中期報告及上文載述，該等物業於二零一四年上半年之平均出租率約為99.82%，並已達致完全成熟之階段。因此，為把握將該等物業取得最佳回報之機遇，貴公司不排除出售該等物業之機會。

於二零一二年至二零一四年年初期間，若干物業代理（「該等代理」）代表其潛在客戶（「該等客戶」）就收購該等物業而與貴集團之銷售及租務部（「集團銷售及租務部」）接洽。儘管貴集團當時並無出售該等物業之明確意願，但為了解市場對該等物業之態度，集團銷售及租務部已向該等代理及／或該等客戶提供該等物業之租賃資料。於集團銷售及租務部向該等代理及／或該等客戶提供該等物業之租賃資料以作分析前，該等代理及／或該等客戶已簽署保密協議。

接獲該等物業之租賃資料後，該等代理及／或該等客戶向集團銷售及租務部提出意向性要約。集團銷售及租務部回覆該等代理及／或該等客戶，表示貴集團僅考慮正式書面要約。集團銷售及租務部從未接獲任何正式書面要約。有鑑於此，貴集團並無將該等代理及／或該等客戶提出之意向性要約視作收購該等物業之真實要約。

於二零一四年十一月，貴公司主要股東及控股股東（定義見上市規則）劉先生與貴公司接洽，提出透過目標公司購入全部該等物業之要約，現金代價參考獨立物業估值師所評定該等物業之當前市值釐定。考慮到(i) 貴集團已達致悉數租出該等物業，令該等物業收取最佳之租金收入；及(ii) 貴集團於Moon Ocean買賣協議完成後可全力專注制訂其未來發展計劃，故執行董事決定與劉先生磋商詳細條款。執行董事認為劉先生是一名誠意與實力兼備之買家，而且熟悉該等物業。與劉先生之間的磋商可以及時和有效地進行，並完全保密，不致擾亂市場，加上執行董事相當肯定出售交易能按計劃完成。

代價乃參考獨立物業估值師就該等物業於二零一四年十一月三十日評定之市值釐定，並將悉數以現金支付。此外，出售交易之架構與銀高第一買賣協議項下擬進行之交易相若。該等買賣交易（包括擬宣派之Moon Ocean特別股息及銀高特別股息（兩者之定義見過往公布））獲貴公司當時之獨立股東於二零一四年十月十日貴公司舉行之股東特別大會上以約99%之絕大多數贊成批准，表明貴公司當時之獨立股東同意宣派重大特別股息。因此，董事會認為接納類似性質及條款之另一要約將有助於提升股東回報。Moon Ocean買賣協議已於二零一四年十月三十一日完成，而Moon Ocean特別股息每股股份2.55港元亦已於二零一四年十月三十一日或前後派付予股東。銀高買賣協議則尚未完成。於二零一四年十二月十六日，董事會進一步決議宣派銀高特別股息每股股份4.00港元，並將於二零一五年一月十三日或前後派付予股東。

按照上述成功模式，執行董事現擬將出售交易產生之大部分銷售所得款項淨額於完成日期或之後用以向股東派付One特別股息，餘下之銷售所得款項淨額則用作貴集團之一般營運資金，惟須視乎貴集團於各特定時間當時之財務及現金流狀況而定。

根據吾等之獨立調查，吾等注意到，全球市場普遍預期，聯邦儲備局未來將於美國加息。由於香港政府現時採用聯繫匯率制度，香港的利率可能會跟隨上升。因此，貴集團持有投資物業之回報淨額或會減少。此外，有關貴集團之主要業務及其各自於二零一三年及二零一四年上半年度之業務表現，吾等已詳閱二零一三年年報及二零一四年中期報告。誠如吾等於本函件「貴集團之業務回顧」一節所闡釋，該等物業屬貴集團投資物業組合內各類投資物業之一，除從事物業租賃外，貴集團亦從事其他業務。就此而言，吾等已進一步要求貴公司向吾等提供計算結果（定義見本函件後面章節），以證明貴集團之餘下資產、利潤及收益（即扣除出售交易及買賣交易項下業務相關者）屬重大。

另一方面，吾等知悉買賣交易不僅受股東歡迎，亦廣為公眾投資者接受，蓋因股份之收市價由過往公布日期前交易日之每股股份20港元左右上升至過往公布日期後一個交易日之每股股份23.7港元。貴公司已於二零一四年十月八日公布董事會決定宣派Moon Ocean特別股息，當日股份之收市價為每股股份23.1港元。於二零一四年十月十日，即貴公司舉行股東特別大會批准買賣交易當日，股份之收市價攀升至每股股份25.25港元，並於其後連續多個交易日維持在每股股份25港元以上。

### 所得款項用途

基於暫定代價將等同代價之假設，估計出售交易產生之銷售所得款項淨額約為(i) 7,774,400,000港元（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付，估計銷售所得款項約為7,781,400,000港元），當中已扣減與出售交易相關之交易成本約7,000,000港元；或(ii) 4,650,300,000港元（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還，估計銷售所得款項約為4,657,300,000港元），當中已扣減前述與出售交易相關之交易成本。

視乎 貴集團於出售協議完成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，現擬於出售協議完成時或之後（根據出售協議之安排將為二零一五年十二月三十一日或之前）向股東分派大部分出售交易所產生之銷售所得款項淨額作為One特別股息。此外，若出售交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准，由於預期出售協議將會完成，視乎 貴集團當時之財務及現金流狀況， 貴公司或會於完成日期之前自 貴集團之可供分派利潤中（將由 貴集團之營運資金撥付），分一次或多次向股東宣派及支付Advance One特別股息。

支付予股東之Advance One特別股息及／或One特別股息之總額不應超過出售交易之銷售所得款項淨額。小部分銷售所得款項淨額則用作 貴集團之一般營運資金。就此而言，出售交易將可讓股東受惠於Advance One特別股息及／或One特別股息。建議及宣派任何相關Advance One特別股息（如有）及／或One特別股息（如有）之前，董事會將會考慮 貴集團於各特定時間當時之財務及現金流狀況以及出售交易之進展。倘 貴公司不分派Advance One特別股息及／或One特別股息，出售交易之銷售所得款項淨額將用作一般營運資金。

由於目前並無擬即將進行之大型物業開發項目或其他大型項目，而需要於可見將來作出大額現金投資，董事會認為如能實現分派Advance One特別股息及／或One特別股息（視乎情況而定），將符合 貴公司及股東之整體利益。

考慮到(i)買賣交易受 貴公司當時之獨立股東及公眾投資者歡迎，加上出售交易乃按照買賣交易之成功模式進行；(ii)倘使用出售交易之銷售所得款項淨額分派Advance One特別股息及／或One特別股息將對股東有利；(iii)該等物業已近乎悉數出租，故 貴集團已成功令該等物業收取最佳租金收入；(iv)由於預期香港利率將會上升，董事預期 貴集團自零售業務界別之租金收入或會下滑及持有投資物業之淨回報或會減少；及(v)誠如本函件「貴集團之業務回顧」一節所載，並將於本函件「出售交易之潛在財務影響」一節進一步詳述，該等物業



屬 貴集團投資物業組合內投資物業之一，除從事物業租賃外， 貴集團亦從事其他業務，吾等與董事一致認為，出售交易符合 貴公司及股東之整體利益。此外，鑑於 貴集團主要從事（其中包括）物業投資，吾等與董事一致認為，出售交易屬於 貴集團之日常及一般業務範疇。

## 2. 出售協議之主要條款

於二零一四年十二月十二日，Rich Lucky作為賣方、 貴公司作為賣方擔保人、Market Victory作為買方與劉先生作為買方擔保人訂立出售協議，據此，Rich Lucky同意按代價出售而Market Victory同意按代價購買銷售股份，即Asian East之全部已發行股本（Asian East亦持有CE One及Lucky Winds各100%之股本權益）及銷售貸款。

於二零一四年九月三十日，銷售貸款之金額約為2,062,200,000港元。考慮到Rich Lucky向Market Victory或其代名人出售或促成出售銷售股份及轉讓或促成轉讓銷售貸款，Market Victory進一步同意承擔或（透過其代名人）促成承擔於出售協議完成時償還承擔負債（如有）之責任。於二零一四年九月三十日，承擔負債之金額約為400,000港元。

### 代價

根據出售協議，代價須為以下之總和：

- (a) 目標公司之綜合資產或負債淨值（就確定相關資產或負債淨值而言，Market Victory確認及同意該等物業於完成賬目之價值為7,880,000,000港元，即獨立物業估值師就該等物業於二零一四年十一月三十日評定之市值（「估值」））；及
- (b) 銷售貸款之面值總額，減承擔負債之面值總額。

代價之上限為9,000,000,000港元。此外，根據目標公司之未經審核綜合賬目，(i)於二零一四年九月三十日，目標公司之未經審核綜合資產淨值約為2,595,500,000港元（已包括7,880,000,000港元之估值）；(ii)於二零一四年九月三十日，銷售貸款之面值總額（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）約為5,186,300,000港元或（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）約為2,062,200,000港元；及(iii)於二零一四年九月三十日，承擔負債之面值總額約為400,000港元。我們亦得悉董事預期，於扣除二零一四年十月一日起至完成日期止期間之承擔負債約384,400,000港元後，目標公司之綜合資產淨值及銷售貸款之總額將會增加。因此，代價（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）約為8,165,800,000港元或（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）約為5,041,700,000港元。

鑑於代價乃參考獨立物業估值師所評定之該等物業市值及目標公司餘下之資產及負債釐定，加上銷售貸款之總額（減承擔負債總額）乃以彼等的面值按等額基準釐定，吾等認為前述代價之計算數式屬公平合理。

### 估值

為進一步評估代價是否公平合理，吾等已審閱估值報告，並與獨立物業估值師就達致估值所採納之方法及所使用之基準及假設進行討論。於吾等之討論中，吾等注意到獨立物業估值師曾於二零一四年十二月八日到該等物業進行實地視察，以搜集就釐定該等物業市值所必要之資料。根據估值報告，獨立物業估值師已就估值採納投資法，而此乃屬於市場法。誠如獨立物業估值師進一步確認，市場法為就香港物業進行估值之常用方法，亦與一般市場慣例一致。就盡職審查而言，吾等已就以下各項進行審閱及查詢：(i)獨立物業估值師與貴公司達成之委聘條款；(ii)獨立物業估值師就有關編製估值報告之資格及經驗；及(iii)獨立物業估值師就進行估值所採取之步驟及盡職審查措施。從獨立物業估值師



所提供之委聘書及其他相關資料中及根據吾等與其進行之訪談，吾等信納獨立物業估值師之委聘條款，以及其編製估值報告之資格及經驗。獨立物業估值師亦確認其為獨立於 貴集團、目標公司、Rich Lucky、Market Victory及劉先生。

有關估值基準及假設之進一步詳情載於通函附錄二所載之估值報告內。在吾等與獨立物業估值師進行討論之過程中，吾等並未發現任何重大因素致令吾等懷疑估值所採納之主要基準及假設或所使用之資料之公平性及合理性。儘管如此，股東務請注意資產或物業估值通常會涉及假設，因此，估值可能但不一定準確反映該等物業之真實市值。

基於上述計算代價（包括估值）之基準，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

#### **暫定代價**

於出售協議完成時，Market Victory須向Rich Lucky支付暫定代價。暫定代價與代價之差額將於完成賬目備妥後七個營業日內以現金或支票結付。

暫定代價（倘銀行貸款已於出售協議完成時或之前悉數償還且該筆還款全部或部分以出售協議日期後提供之額外銷售貸款撥付）約為7,781,400,000港元或（倘銀行貸款於出售協議完成時仍未償還）約為4,657,300,000港元，相當於目標公司於二零一四年九月三十日之未經審核綜合資產淨值總額，當中已考慮估值及於二零一四年九月三十日之銷售貸款減承擔負債之未經審核數字。

由於編製完成賬目需要時間，吾等認同董事之意見，認為上述付款條款屬可予接受。

#### **按金**

根據出售協議，Market Victory須向Rich Lucky支付按金，有關款額將於出售協議完成時用作結付暫定代價。

此外，在出售協議得以完成之前提下，Market Victory可選擇以促成若干股東以彼等之股息權利用作支付暫定代價之方式結付暫定代價（或其中任何部分），並授權及指示 貴公司向Rich Lucky（取代有關股東）以股息權利結付暫定代價（以有關股息權利之總額為限）。吾等從董事中得悉前述若干股東很有可能為Global King及JLLHIL。

### 承諾及彌償

於出售協議完成前，Market Victory及劉先生各自同意於出售協議完成當時或之後，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、彌償或抵押，以取代CE保證。

貴公司以港鐵為受益人就港鐵項目協議作出港鐵保證。於出售協議完成前， 貴公司將於合理情況下盡力，而Rich Lucky將促使CE One在合理情況下盡力，設法終止港鐵保證或尋求港鐵同意由劉先生或港鐵接受之其他人士簽立並以港鐵為受益人之保證及彌償取代港鐵保證，藉此於出售協議完成時全面解除 貴公司於港鐵保證項下之所有責任及債務。Market Victory及劉先生各自同意按與港鐵保證大致相同之條款或按港鐵可能合理要求之條款，作出及／或促使提供相關保證及彌償，以取代港鐵保證（「港鐵替代保證」）。

倘於出售協議完成後，港鐵保證尚未如上文所述被終止或取代，則根據出售協議，劉先生須（其中包括）於出售協議完成後，向 貴公司反彌償（其中包括）因CE One違約而就違反任何港鐵文件或因此而產生且 貴公司所蒙受、引致或應付之所有虧損及債務，直至港鐵保證終止或全面解除或港鐵替代保證（如簽立）生效為止。倘因CE One或 貴集團任何其他成員公司於出售協議完成前違反任何港鐵文件，導致港鐵於出售協議完成後向CE One或任何其他目標公司提出任何申索，Rich Lucky須向Market Victory及目標公司彌償（其中包括）Market Victory及／或目標公司因此或就此產生且蒙受或適當及合理引致或應付之所有虧損及債務。

吾等認為上述承諾及彌償將保障 貴公司之利益，因此對 貴公司有利。

### 3. 劉先生之不競爭承諾

考慮到Rich Lucky與 貴公司訂立出售協議，在出售協議得以完成之前提下，劉先生已在出售協議向Rich Lucky及 貴公司承諾，在其本人及／或其緊密聯繫人（包括但不限於Market Victory）仍為該等物業之擁有人，且其本人或其緊密聯繫人仍為 貴公司董事，且當 貴集團仍擁有位於香港尖沙咀之零售物業期間，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，惟已採取以下行動則作別論：－

- (a) 相關擁有人已知會 貴公司（或 貴公司就此不時指定收取相關擁有人發出之通知的任何人士）有機會訂立潛在租約，以及相關擁有人將潛在租戶轉介 貴集團以就 貴集團所擁有位於香港尖沙咀之零售物業洽商潛在租約、租賃或特許使用；惟倘潛在租戶不同意或拒絕有關通知及轉介，則相關擁有人毋須作出有關通知及轉介，而在此情況下，相關擁有人可自行接納潛在租約；及
- (b) 作出上文(a)段所述之通知及轉介後， 貴集團決定不接納潛在租戶就其位於香港尖沙咀之零售物業訂立租約、租賃或特許使用，並將拒絕之決定知會相關擁有人；或 貴集團未有於作出上文(a)段所述之通知及轉介後三周內將其接納潛在租戶之決定以書面方式知會相關擁有人。

有關 貴公司就監察上述承諾之遵守情況建議採納之措施，股東亦可參閱董事會函件「競爭性權益」一節。

吾等與董事一致認為，上述承諾及有關措施將能解決於出售交易完成後劉先生或其緊密聯繫人與 貴集團之間可能出現的競爭及利益衝突，因此對 貴公司有利。

### 4. 出售交易之潛在財務影響

如董事所告知，於出售協議完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而彼等之財務業績、資產及負債亦將不會綜合在 貴集團之綜合財務報表內。

誠如董事會函件「出售交易之影響」一節之相關披露資料所披露，除有關出售交易之交易成本約7,000,000港元（將計入出售盈虧）之外，估計 貴集團將不會於出售交易中錄得重大盈虧淨額。儘管如此，於出售協議完成時，實際盈虧淨額或會有所出入，蓋因上述估計之基礎為(i)目標公司之資產淨值（經計入估值）；及(ii)於二零一四年九月三十日之銷售貸款及承擔負債，有關金額或會與於完成日期之金額有所出入。整體而言，董事認為出售交易將不會對 貴集團之資產淨值造成重大影響。

另一方面，董事預期 貴集團之借貸水平於出售協議完成後應有所降低，此舉將導致 貴集團於出售協議完成後產生之融資成本減少。此外，目標公司之租金收入於出售協議完成後將不會於 貴集團之綜合財務報表入賬，此舉將導致 貴集團之租金收入減少。

由於 貴集團之借貸水平於出售協議完成後有所降低，而 貴集團之資產淨值相對上將保持不變，故董事預期 貴集團之資本與負債水平於出售協議完成後將有所降低。

另據董事確認，於出售協議完成後， 貴集團將繼續其現有業務（與該等物業相關之業務除外）。出售交易（與買賣交易合併計算）分別佔 貴集團於二零一四年六月三十日之總資產（已根據上市規則第14.16條作出調整）（「**總資產**」）、 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之利潤淨額（已根據上市規則第14.17條作出調整）（「**利潤淨額**」）及 貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之總收益（已根據上市規則第14.17條作出調整）（「**總收益**」）約35.0%、35.6%及14.7%。 貴集團餘下業務分別佔總資產、利潤淨額及總收益約65.0%、64.4%及85.3%。於出售交易（與買賣交易合併計算）完成後，餘下總資產、利潤淨額及總收益分別約為43,850,000,000港元、4,480,000,000港元及5,510,000,000港元（以上各項統稱「**計算結果**」）。因此，董事認為 貴集團之餘下資產、利潤及收益屬重大，並足以確保股份繼續上市。

---

## 嘉林資本函件

---

吾等從董事得悉基於二零一三年年報，該等物業為 貴集團投資物業組合之19項主要投資物業之一。除從事物業租賃外， 貴集團為從事各類業務之集團。於出售協議完成後，除與該等物業相關之業務外， 貴集團將繼續其現有業務，其主要業務將繼續為物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易。由於 貴集團對中國房地產市場前景樂觀，故 貴集團亦有可能進一步拓展中國物業投資及發展業務。

務請注意上述分析僅作說明用途，並不代表於出售協議完成後 貴集團之財務狀況。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為：(i)出售協議及出售交易之條款屬公平合理；(ii)出售協議及出售交易乃按正常商業條款於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准出售協議及出售交易，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

*Chinese Estates Holdings Limited*

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一五年一月七日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料詳情已分別披露於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告。該等年報及中期報告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)：

- 於二零一二年四月二十四日所刊發本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（第71至212頁）；
- 於二零一三年四月十九日所刊發本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（第83至232頁）；
- 於二零一四年四月十四日所刊發本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（第79至241頁）；及
- 於二零一四年九月二十四日所刊發本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告（第2至36頁）。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一四年十一月三十日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸如下：

	二零一四年 十一月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	16,566,993
其他有抵押貸款	1,828,726
欠負聯營公司款項	58,419
欠負接受投資公司款項	27,085
欠負非控股股東款項	478,256
	<u>18,959,479</u>

銀行貸款及其他貸款以本集團之投資物業、其他固定資產、持作買賣之投資、債券及抵押存款作為抵押。

## 擔保

於二零一四年十一月三十日，本集團繼續(i)為本公司附屬公司及聯營公司獲授之銀行信貸額提供財務擔保；(ii)就若干物業買家獲授樓宇按揭而向銀行作出之回購擔保；及(iii)為若干買家就若干已出售物業之租金擔保。該等擔保之詳情如下：

	二零一四年 十一月三十日 千港元
為聯營公司獲授之銀行信貸額向銀行提供之擔保	829,592
為附屬公司獲授銀行共用之信貸額以取替現金 公用事務存款而向銀行提供之擔保	15,000
為附屬公司之物業買家獲授銀行提供樓宇按揭之 回購擔保	17,904
為一間附屬公司若干物業買家提供之租金擔保	31,136
	<u>893,632</u>

除上文所述及集團內負債以及於本集團日常業務過程中之正常應付貿易賬項外，本集團於二零一四年十一月三十日營業時間結束時並無其他未償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、財務租約或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

董事確認，除以下所披露之資料外，自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團之財政或經營狀況並無任何重大不利變動：—

- (i) 分別於本公司日期為二零一四年八月八日之盈利警告公布及日期為二零一四年九月二十四日之最新中期報告所披露，本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月所錄得之收入及利潤分別較截至二零一三年六月三十日止六個月有所下降及減少。收入下降及利潤減少乃主要由於並無發展項目完工及投資物業公平值收益減少；



- (ii) 於二零一四年九月二日刊發之有關出售本公司附屬公司之主要及關連交易之公布。於銀高買賣協議按預期完成後，來自銀高物業之租金收入於銀高買賣協議完成後將不再計入本集團之綜合全面收益報表，預期將導致本集團之租金收入及淨利潤下降；
- (iii) 本公司於二零一四年十月十日刊發之宣派特別股息之公布，內容有關Moon Ocean特別股息（定義見過往公布）及於二零一四年十月三十一日或前後支付Moon Ocean特別股息（定義見過往公布），本集團之營運資金、總資產及淨資產自二零一四年十月十日以來已錄得下降；
- (iv) 本公司於二零一四年十二月十六日刊發之宣派特別股息之公布，內容有關預期將於二零一五年一月十三日或前後支付之銀高特別股息（定義見過往公布），本集團之營運資金、總資產及淨資產自二零一四年十二月十六日以來已錄得下降；及
- (v) 本公司於二零一五年一月二日刊發之自願性公布，內容有關於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益中確認因本集團於二零一四年出售若干上市證券投資而引致之已變現證券投資虧損。

#### 4. 營運資金

董事認為，經考慮本集團之內部資源、經營現金流量、現有信貸額及出售交易之影響後，如無意外之情況，本集團將具備充裕營運資金以滿足其目前（即至少自本通函日期起計未來十二個月）之需要。

#### 5. 本集團之財務及經營前景

鑑於負面因素消散，美國及歐洲國家之經濟環境正在改善。本集團相信，環球貨幣政策將很大機會於循序漸進及受控制的步伐下改變。因此，未來環球經濟將較少波動並預期持續復甦。預期美國今年可能會加息，而由於香港政府現時採用聯繫匯率制度，香港的利率可能會跟隨上升。

本集團對其核心業務前景感到樂觀。本集團零售投資物業持續錄得令人滿意之租金增長，然而，若干零售物業業務之租金價格已有見頂之跡象。面對顧客消費模式之改變，本集團積極定期檢討其優質購物商場之商戶組合，引入更多人氣食府、時尚服飾和具吸引力的品牌以進一步增加顧客流量及消費。預期本集團將持續享有穩定之租金增長。

至今，除於二零一四年後期開展租務之成都辦公室物業外，本集團辦公室物業出租率維持於高水平。鑑於市場對優質地段商業物業之需求殷切，預期本集團之辦公室物業之租務將持續表現良好。

政策措施將繼續為帶領本地物業市場發展方向之主導因素。然而，由於本地住宅物業之需求仍然強勁，本集團預期其香港物業發展業務前景樂觀。

中央政府因應經濟增長模式的轉型，適時推出了若干刺激經濟政策，以確保經濟運行在合理區間。此外，在簡政放權、市場為主的原則下，限購令等行政干預手段開始逐步放寬，對中國房地產行業的長遠健康發展有利。本集團相信，中國經濟增長將持續穩定。隨著中央政府對於土地、財政及稅務制度的改革和住房供應體系政策的穩步推進，一個更加成熟、並以市場主導的房地產市場將逐步形成，因此，本集團對中國房地產市場前景樂觀。

本集團將繼續密切觀察香港、中國以及海外之物業市場，並會把握機會補充其土地儲備及擴大其投資物業組合。

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司有關其對於二零一四年十一月三十日之該等物業之市值之意見而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



**B. I. Appraisals Limited**  
**保柏國際評估有限公司**

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號

東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：位於香港九龍彌敦道100號名為「The ONE」之整幢樓宇

吾等按照Chinese Estates Holdings Limited（以下稱為「貴公司」）向吾等發出之指示，對標題所示 貴公司及／或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）持有之名為「The ONE」之物業（以下稱為「該物業」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及於土地註冊處進行土地查冊，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一四年十一月三十日（以下稱為「估值日」）之價值之意見。

吾等理解本估值文件將由 貴公司作披露用途。

本函件為吾等估值報告之一部分，當中列明受估值之物業權益，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

## 估值基準

吾等對該物業之物業權益之估值，乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

## 估值方法

吾等參考租約之現行租金及可能獲得之復歸收入，對 貴集團持作投資之物業權益採用投資法進行估值。

## 估值假設

吾等之估值乃假設在公開市場出售物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或影響出售之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或所欠負之款項，亦無考慮完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

除上述者外，吾等亦作出下列進一步假設：

- a) 除另有說明者外，該物業在建築、佔用及使用上完全符合及並無違反所有條例。
- b) 該物業之裝修及保養相對於本身之樓齡及用途，均處於合理狀況，並維持原有間隔，並無任何未經授權之修改。
- c) 除另有說明者外，有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得，吾等就此依據估值。

## 業權調查

吾等已為物業權益於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無驗證該文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何修改而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅供參考。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就物業權益之業權（假設為良好及可銷售）提供任何意見。

## 限制條件

本公司之助理經理曾煥智先生曾於二零一四年十二月八日視察該物業。曾煥智先生為一名技術人員，於香港及中華人民共和國擁有逾13年物業視察及估值經驗。吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。於視察期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何實地測量以查證該物業之地盤及樓面面積，惟已假設吾等獲提供之文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附之估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團及相關政府機關就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議及其他所有有關事宜提供或給予吾等之資料及意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該物業已按照此等同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

## 貨幣

除另有指明者外，吾等之估值報告內所有貨幣金額均以港元（港元）列值。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、該物業權益或本報告所呈報價值中並無任何現有或預期權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港

灣仔

告士打道三十八號

美國萬通大廈二十六樓

Chinese Estates Holdings Limited

列位董事 台照

代表

保柏國際評估有限公司

執行董事

岑志強

註冊專業測量師(G.P.)

中國房地產估價師

MRICS, MHKIS, MCIREA

謹啟

二零一五年一月七日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會刊發可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值的核准物業估值師名冊。岑先生在評估香港物業方面具備逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面具備逾15年經驗。
- (2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一四年十二月八日視察該物業。曾先生於二零零七年取得香港城市大學設施管理理學副學士學位，並於香港及中華人民共和國擁有逾13年物業視察及估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下之資本值
位於香港九龍彌敦道100號 名為「The ONE」之整幢樓宇  九龍內地段6022號之 餘下部分（「該地段」）	<p>The ONE是一幢樓高29層的商業樓宇，於二零一零年前後落成，地盤面積約為3,125.60平方米（33,644平方呎）。其位於尖沙咀商業中心區，彌敦道東側與加連威老道交界處，東面為加拿芬道。</p> <p>該物業包括位於地下低層一樓及二樓、地下、地下高層一樓及二樓、一樓至二十一樓的各類性質的所有零售商舖及餐廳，以及一個四層地庫停車場。該停車場設有44個私家車車位、3個的士上落客位、3個重型貨車上落貨區、27個輕型貨車車位，以及20個電單車車位。</p> <p>該物業總建築面積（車位之面積除外）約為37,496.55平方米（403,613平方呎）。</p> <p>該地段乃根據重批條件第UB4371號持有，年期由一八八九年六月二十四日起計150年。</p> <p>該地段每年應付之政府地租為772港元。</p>	<p>於估值日，該物業（地庫停車場除外）受多份租約及特許證規限，月租金（不包括按營業額收取之租金（如有））及特許費總額約為28,820,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>地庫停車場乃根據特許證出租，每月特許費總額700,000港元，包括差餉、管理費及電費。</p> <p>此外，於二零一三年十二個月期間按營業額收取之總收入約為22,720,000港元，而於二零一四年首十個月則約為18,760,000港元。</p>	<p>7,880,000,000港元 （貴集團應佔 100%權益： 7,880,000,000港元）</p>

## 附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為Chinese Estates (The One) Limited，見日期為二零零九年四月十五日之註冊摘要第09052101900012號。



- 2) 該物業受以下已向土地註冊處登記之產權負擔所規限：
- (a) 自二零一零年五月二十八日起至二零一三年五月二十七日止為期3年，可選擇進一步續期3年，並以International Harvest Industrial Limited為受益人之租賃協議，見日期為二零一零年八月十一日之註冊摘要第11080301040021號，每月租金為1,100,000.00港元；
  - (b) 自二零一零年八月二日起至二零一六年八月一日止為期6年（自二零一零年八月二日至二零一三年八月一日之每月租金為1,000,000.00港元，自二零一三年八月二日至二零一六年八月一日之每月租金為1,200,000.00港元），可選擇進一步續期3年，並以景卓投資有限公司為受益人之租賃協議（關於：The ONE地下GB01、GB02、GB03、GB04及GB05號舖（可稱為地下）、地下高層一樓UG109、UG110、UG111、UG112、UG113、UG114、UG115及UG116號舖（可稱為地下高層一樓）、地下高層二樓UG204、UG205、UG206、UG207、UG208、UG209、UG210、UG211、UG212、UG213及UG214號舖（可稱為地下高層二樓）、一樓L104、L105、L106、L107、L108、L109、L110、L111、L112、L113及L114號舖（可稱為一樓）），見日期為二零一一年十一月十日之註冊摘要第12071902220011號；
  - (c) 自二零一零年八月二日起至二零一六年八月一日止為期6年，可選擇進一步續期3年，並以景卓投資有限公司為受益人之租賃協議（關於：The ONE一樓L102號舖（可稱為一樓）及二樓L201、L202、L205、L208、L209、L210、L215、L216、L217、L218、L219、L220及L221號舖（可稱為二樓）），見日期為二零一一年十月二十五日之註冊摘要第12072301280045號；
  - (d) 自二零一零年八月二日起至二零一六年八月一日止為期6年，可選擇進一步續期3年，並以景卓投資有限公司為受益人之租約（關於：(A) The ONE地下GB01至GB05號舖、地下高層一樓UG109至UG116號舖、地下高層二樓UG204至UG214號舖、一樓L104至L114號舖；(B) The ONE一樓L102號舖及二樓L201、L202、L205、L208、L209、L210、L215至L221號舖），見日期為二零一二年十二月四日之註冊摘要第13010201810030號；及
  - (e) 以中國銀行（香港）有限公司為受益人之法定押記及債權證，見日期為二零一三年十月四日之註冊摘要第13100802320112號。
- 3) 該地段位於現時根據於二零一三年十二月十三日刊憲之尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28內劃分為「商業(6)」之地帶內。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供之本公司資料。各董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所相信，本通函所載資料於各重大方面均為準確及完整，且不會產生誤導或欺詐，而本通函並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 好倉

#### 本公司

董事姓名	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉鳴煒	1,430,700,768	*	信託受益人	74.99%
呂麗君	1,430,700,768	*	未滿18歲的子女的權益	74.99%

#### 附註：

- \* 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉鳴煒先生及呂麗君女士的子女為該信託之合資格受益人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被視作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## (b) 主要股東之權益

據董事或本公司最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有任何有關股本之購股權之人士（董事或本公司最高行政人員除外）如下：

## 好倉

主要股東名稱	所持股份數目	附註	身份	已發行股本百分比
劉先生	1,430,700,768	<sup>^</sup>	信託創立人及受益人及未滿18歲的子女的權益	74.99%
Alto Trust Limited	1,430,700,768	<sup>#</sup>	信託人及於受控制公司之權益	74.99%
Solar Bright Ltd.	1,430,700,768	<sup>#</sup>	一項信託之受益人及於受控制公司之權益	74.99%
Global King	1,199,715,948	<sup>#</sup>	信託人	62.89%
JLLHIL	230,984,820	<sup>#</sup>	實益擁有人	12.10%

## 附註：

<sup>^</sup> 該等股份由一項酌情信託間接擁有。劉先生為該信託之創立人。劉先生及其若干其他家族成員為該信託之合資格受益人。

<sup>#</sup> Alto Trust Limited（作為一項酌情信託之信託人）持有Solar Bright Ltd.之全部已發行股本，故被視為擁有Solar Bright Ltd.所持有之同一批股份之權益。Solar Bright Ltd.持有Global King之全部已發行股本以及一項以Global King為信託人之單位信託基金之全部已發行單位，故被視為擁有Global King（作為該單位信託基金之信託人）所持有之同一批股份之權益。Solar Bright Ltd.亦持有JLLHIL之全部已發行股本，故被視為擁有JLLHIL所持有之同一批股份之權益。因此，Solar Bright Ltd.被視為擁有1,430,700,768股本公司股份（分別由Global King所持有之1,199,715,948股及JLLHIL所持有之230,984,820股本公司股份合計而成）。上述股份為「董事及本公司最高行政人員之權益」項下所披露劉鳴煒先生及呂麗君女士之未滿18歲的子女的權益中所指之權益。

除上文所披露者外，據董事或本公司最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有任何有關股本之購股權。

除上文所披露外，概無董事為其他公司之董事或僱員，而於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 重大訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本集團概無涉及或有任何待決或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或申索。

#### 中國汕頭市澄海海麗花園

為進行物業發展，本集團就位於中國汕頭市澄海海麗花園之若干物業權益與澄海地區當局訂立日期為一九九二年八月五日之國有土地使用權預約合同（「合同」），本集團已支付若干定金。然而，本集團其後決定不進行徵地，並要求退還定金。

於二零零五年四月，本集團於汕頭市中級人民法院（「中級法院」）向汕頭市規劃與國土資源局（「澄海當局」）展開法律程序，終止合同。由於未能確定可否收回索償款額及根據合同之其他權益，本集團已於二零零四年就減值虧損作出71,118,000港元之全數撥備。

於二零零六年十二月二十八日，中級法院判決裁定本集團勝訴。

於向廣東省高級人民法院（「高級法院」）及最高人民法院作出多次上訴後，案件發還中級法院重審。於二零一二年十二月五日，中級法院作出判決，支持本集團大部分訴訟請求。澄海當局於二零一二年十二月二十六日就前述判決向高級法院提出上訴。於二零一三年一月四日，本集團亦就中級法院並未支持本集團餘下小部分訴訟請求的判決，向高級法院提出上訴。

於二零一三年五月八日，高級法院開庭審理該案件。於二零一三年十二月三日，高級法院裁定兩名上訴人之上訴均不獲支持，駁回上訴，維持中級法院原判。於二零一四年三月三十日，本集團向中級法院提交判決執行申請，中級法院於二零一四年四月一日接受該申請。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何在一年內若由僱主終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：－

- (a) 由Data Dynasty Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）、本公司、One Midland Limited（由劉先生間接全資擁有）及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關以暫定代價4,830,198,248港元（如過往公布所披露，可予調整）出售Value Eight Limited之全部已發行股本。如本公司於二零一四年十月三十一日刊發之公布所披露，該協議已於二零一四年十月三十一日完成，最終代價為4,876,161,695.30港元；
- (b) 由Super Series Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）、本公司、Fly High Target Limited（由劉先生間接全資擁有）及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關以暫定代價9,255,025,626港元（如過往公布所披露，可予調整）出售Brass Ring Limited之全部已發行股本；
- (c) 由Super Series Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）、本公司、Fly High Target Limited（由劉先生間接全資擁有）及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關以暫定代價約5,113,483港元（如過往公布所披露，可予調整）出售Union Leader Limited之全部已發行股本；

- (d) 由華人置業有限公司（本公司之直接全資擁有附屬公司）、本公司、Coast Field Ltd.（由劉先生間接全資擁有）及劉先生所訂立日期為二零一四年九月一日之買賣協議，內容有關以暫定代價2港元（如過往公布所披露，可予調整）出售中華財務有限公司之全部已發行股本；及
- (e) 出售協議。

## 6. 於資產或合約的權益

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無擁有本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產之任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，董事概無擁有本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排之重大利益。

## 7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，林光蔚先生為勒泰商業地產有限公司（「勒泰」）（一間股份於聯交所上市的公司）之非執行董事。勒泰從事證券投資及融資、物業投資及物業發展業務。因此，林光蔚先生被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

於最後實際可行日期，劉鳴煒先生及呂麗君女士各自擁有經營物業投資業務之私人公司之個人權益，而劉鳴煒先生擁有經營證券投資業務之私人公司之個人權益。因此，彼等被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。然而，此等競爭性業務與本集團之優勢及業務規模相比乃微不足道。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為林光蔚先生，彼為執業會計師。
- (d) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格。

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
保柏國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：—

- (a) 概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股份，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (c) 已就刊發本通函而各自發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其各自之函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。



**10. 備查文件**

由本通函日期直至股東特別大會召開當日（包括該日）任何工作日（公眾假日除外）之一般營業時間內，以下文件之副本於本公司位於香港之辦事處可供查閱。地址為香港灣仔告士打道三十八號美國萬通大廈二十六樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提出之意見，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 嘉林資本函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見，其全文載於本通函「嘉林資本函件」一節；
- (f) 保柏國際評估有限公司就評估該等物業而發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述由專家發出之同意書；及
- (h) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



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)

### 股東特別大會通告

茲通告Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一五年一月二十三日 (星期五) 上午十時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳舉行股東特別大會 (「本大會」)，以考慮並酌情通過 (不論有否修訂) 以下普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

批准、確認及／或追認 (視情況而定) 由Rich Lucky Limited (本公司之間接全資擁有附屬公司)、本公司、Market Victory Limited及劉鑾雄先生訂立日期為二零一四年十二月十二日之買賣協議，內容有關 (其中包括) 買賣Asian East Limited之全部已發行股本 (「出售協議」) (註有「A」字樣之副本已提交本大會並由本大會主席簽署以資識別) 之條款及條件，以及據其擬進行之所有交易；並授權本公司任何一位董事或 (如需加蓋印章) 任何兩位董事代表本公司 (其中包括) 簽署、執行、完成、交付 (包括加蓋印章 (如適用)) 及授權簽署、執行、完成、交付 (包括加蓋印章 (如適用)) 所有有關文件及契據；及作出或授權作出彼絕對酌情認為必須、恰當或合適的所有行為、事件及事宜以實施、實行及／或完成有關出售協議項下擬進行之交易之所有事宜；豁免遵守出售協議或按彼絕對酌情認為適合並符合本公司利益之情況下就出售協議之任何條款作出及同意非重大的修改以及對董事就上述所作出之一切行為予以批准、追認及確認。」

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零一五年一月七日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

香港主要辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道三十八號  
美國萬通大廈二十六樓

附註：

- 一、 凡有權出席本大會及投票之任何本公司股東（「股東」），均有權委派一位或多位代表出席及代其投票。受委代表毋須為股東。
- 二、 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或有關副本，須於本大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- 三、 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席本大會或其任何續會並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
- 四、 如屬聯名股份持有人，則任何一位聯名持有人可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為該等股份之唯一有權投票者，惟倘若超過一位聯名持有人出席本大會，則只會接納排名首位之股東（不論親身或委派代表出席）之投票。就此而言，排名先後則按本公司股東名冊中有關聯名股份持有人之排名次序而定。
- 五、 載於本通告之決議案將於本大會上以投票方式進行。
- 六、 於本通告日期，本公司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。