

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依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)

須予披露交易 出售附屬公司

董事會宣布，於二零一五年七月十四日（收市後），愛美高（本公司之間接全資擁有附屬公司）與盛譽訂立出售協議。據此，愛美高同意以代價 6,500,000,000 港元向盛譽出售，而盛譽亦同意購買被出售公司股權以及應收債權的全部權益。於成交後，盛譽將實際持有被出售公司 100% 股權及應收債權的全部權益。

由於出售交易之適用百分比率（定義見上市規則）高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，出售協議及出售交易構成本公司一項須予披露交易。出售協議及出售交易須遵守上市規則第十四章之申報及公布規定。

緒言

董事會宣布，於二零一五年七月十四日（收市後），愛美高（本公司之間接全資擁有附屬公司）與盛譽訂立出售協議。據此，愛美高同意以代價 6,500,000,000 港元向盛譽出售，而盛譽亦同意購買被出售公司股權以及應收債權的全部權益。於成交後，盛譽將實際持有被出售公司 100% 股權及應收債權的全部權益。

出售協議之主要條款載列如下：

出售協議

日期： 二零一五年七月十四日（收市後）

協議各方： (a) 愛美高，作為轉讓方；
(b) 盛譽，作為受讓方。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，盛譽及其實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

將予出售之資產

1. 愛美高持有在被出售公司實益擁有之股份，即被出售公司全部已發行股本（包括 Lucky Benefit Limited 1 美元，分成 1 股，每股為面值 1 美元的全部已發行股本及升亮有限公司 1 美元，分成 1 股，每股為面值 1 美元的全部已發行股本）；及
2. 應收債權的全部權益。

被出售公司資產

(I) 物業

被出售公司間接透過中國項目公司持有以下主要資產：

項目名稱	規劃用途	總建築面積（平方米） （見附註）
1. 華置·西錦城	住宅、車位、商業和辦公樓及庫房	79,995
2. 華置·都匯華庭	住宅、車位及商業樓	144,986
3. 華置廣場	酒店、辦公樓、購物中心、住宅及車位	427,669

附註：乃指於二零一五年六月三十日中國項目公司持有已建成而未出售或待發展之物業的總建築面積(地上及地下)。

(II) 其他資產

其他資產包括一筆 300,000,000 人民幣（相等於約 375,000,000 港元）之投資於一家中國上海註冊成立之有限合夥企業。而該投資為本公司之其中一家中國附屬公司持有。Lucky Benefit Limited 間接持有該中國附屬公司的 75.8% 股權及已購得剩餘的 24.2% 股權，唯股權的轉讓尚未完成。該合夥企業之經營範圍為股權投資、投資管理及投資諮詢服務，通過獲得、持有及處置投資組合公司，為其合夥人獲取長期投資回報。

代價

被出售公司股權轉讓及應收債權權益轉讓的交易價款為 6,500,000,000 港元。其中，出售 Lucky Benefit Limited 100% 股權及其應收債權所對應的代價為 3,280,701,316 港元，及出售升亮有限公司 100% 股權及其應收債權所對應的代價為 3,219,298,684 港元。

交易價款乃由出售協議雙方按照正常商業條款經公平磋商後釐定，並參照 (i) 出售協議簽訂之日之應收債權約 4,604,500,000 港元；(ii) 被出售集團於二零一五年三月三十一日之未經審核綜合或合併資產淨值約 1,537,300,000 港元；及 (iii) 考慮獨立合資格專業估值師就被出售公司之物業進行估值之初步結果所示之估值盈餘（扣除遞延稅項）約 463,500,000 港元。

董事認為，經考慮獨立合資格專業估值師對被出售公司之物業進行估值的初步結果的影響，代價較被出售集團之經調整價值約 6,605,300,000 港元折讓約 105,300,000 港元或 1.6% 乃屬公平合理。

支付方式

交易價款

交易價款須按以下方式由受讓方（或其指定公司）向轉讓方（或其指定公司）以現金或銀行轉賬方式或按轉讓方及受讓方同意的其他方式支付：

- (a) 在出售協議簽訂之日後 5 個工作日內（或轉讓方及受讓方書面同意的其他日期），支付交易價款的 10%，即 650,000,000 港元，作為交易價款定金；
- (b) 在出售協議項下交易成交後且在出售協議簽訂之日起 6 個月內，支付交易價款的 20%，即 1,300,000,000 港元；
- (c) 在出售協議項下交易成交後且在出售協議簽訂之日起 12 個月內，支付交易價款的 20%，即 1,300,000,000 港元；

(d) 在出售協議項下交易成交後且在出售協議簽訂之日起 18 個月內，支付交易價款的 20%，即 1,300,000,000 港元；及

(e) 在出售協議項下交易成交後且在出售協議簽訂之日起 24 個月內，支付交易價款的 30%，即 1,950,000,000 港元。

滯納金

如轉讓方沒有或未能按照（包括但不限於沒有、未能完全按照）出售協議的約定履行其義務，每延遲 1 日，應向受讓方支付按受讓方已付交易價款金額萬分之三（即 0.03% 日息）計算的滯納金，直至相關義務履行完畢為止。

如受讓方沒有或未能按照（包括但不限於沒有、未能完全按照）出售協議的約定履行其支付義務，每延遲支付 1 日，應向轉讓方支付按受讓方應付未付之交易價款金額萬分之三（即 0.03% 日息）計算的滯納金，直至相關交易價款支付為止。

擔保

作為其中一項成交條款，恒大地產將擔保盛譽於上述「交易價款」所載(b)至(e)段以及上述的滯納金的支付責任。

先決條件

成交須待下列的先決條件達成，方可進行：

- (a) 如根據上市規則有需要或如香港聯交所有所要求，則轉讓方的最終控股公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案（以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准出售協議及出售交易，及所有所需的其他批准或豁免（如適用）；
- (b) 轉讓方就出售交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准（如有需要）；
- (c) 如根據上市規則有需要或如香港聯交所有所要求，則受讓方的最終控股公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案（以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式（若未能取得有關書面批准）），以批准出售協議及出售交易，及所有所需的其他批准或豁免（如適用）；

(d) 受讓方就出售交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准（如有需要）；及

(e) 受讓方滿意盡職調查結果。

根據出售協議，於出售協議簽訂之日起，轉讓方及受讓方應盡最大努力在盡可能短的時間內並不遲於出售協議簽訂之日起 5 個工作日屆滿當日或之前，促使先決條件(a)至(d)項（就轉讓方而言為(a)及(b)項，就受讓方而言為(c)及(d)項）獲得滿足。另外，受讓方須於出售協議簽訂之日起的 15 個工作日內完成先決條件(e)項的盡職調查。如受讓方對盡職調查結果不滿意，受讓方有權以書面形式通知轉讓方終止出售協議。如轉讓方已收到受讓方上述書面通知書，轉讓方應於收妥該書面通知書後 5 個工作日內退回交易價款定金（不包括利息）（如受讓方已向轉讓方支付交易價款定金），而轉讓方及受讓方無需為出售協議終止承擔任何其他責任。

成交

被出售公司股權轉讓以及應收債權全部權益的轉讓之成交應在最後一項先決條件獲滿足之日起的第 5 個工作日發生。

成交時，轉讓方應當同時全部（而非部分）出讓由其及/或促使其有關的關聯方出讓被出售公司股權及應收債權，而受讓方應當同時全部（而非部分）受讓被出售公司股權及應收債權。

有關本集團及轉讓方之資料

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。愛美高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。

有關受讓方及恒大地產之資料

受讓方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資公司，由恒大地產全資擁有。恒大地產主要在中國從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，恒大地產及其實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

被出售公司之資料

Lucky Benefit Limited 乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及愛美高之直接全資擁有附屬公司。成交後，盛譽將成為 Lucky Benefit Limited 全部已發行股本之實益擁有人，而 Lucky Benefit Limited 及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除在本公布「被出售公司資產」一節中提及外，Lucky Benefit Limited 並無任何其他重大資產。

升亮有限公司乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及愛美高之直接全資擁有附屬公司。成交後，盛譽將成為升亮有限公司全部已發行股本之實益擁有人，而升亮有限公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。於本公布日期，除在本公布「被出售公司資產」一節中提及外，升亮有限公司並無任何其他重大資產。

被出售集團截至二零一三年及二零一四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乃按香港財務報告準則編製載列如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 (百萬港元)	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 (百萬港元)
除稅前溢利	129	208
稅後溢利	88	110

於二零一五年三月三十一日，被出售集團之未經審核綜合或合併資產淨值約為 1,537,300,000 港元。

出售交易之財務影響

預期本集團將從出售交易錄得收益約 1,150,600,000 港元。此金額乃根據 (i) 出售交易之代價；(ii) 於二零一五年三月三十一日被出售集團未經審核綜合或合併之資產淨值；(iii) 於出售協議簽訂之日的應收債權；(iv) 因出售交易而撥回之匯兌儲備；及 (v) 出售交易所致之交易成本計算而得出。

由於上述估計乃基於被出售集團於二零一五年三月三十一日未經審核綜合或合併之資產淨值及於出售協議簽訂之日的應收債權，而有關金額可能有別於成交日之金額，故將錄得之實際收益可能會存在差異。

成交後，被出售公司及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表。

進行出售交易之理由及裨益

隨著中國中央政府對經濟發展新常態的確立，未來國內經濟將在合理區間內保持平穩增長。受到國內經濟發展的影響，目前國內住宅物業的市場持續平穩發展，加上預期開徵的房產稅及充裕的物業供應量，尤其非一綫城市，本公司認為成都市的住宅物業的售價於未來較長時間難有上升空間。

至於國內商業物業（包括購物中心、辦公樓及酒店），隨著近年在成都市有多個大型商業物業落成並投入市場，導致可供租用面積及酒店房間的供應均出現過剩，出租物業的收入及酒店的經營收入已出現明顯的下調，繼而導致持有商業物業之回報較預期低。加上目前在成都市仍有多個興建中及待建的大型商業物業將會相繼落成，預計商業物業的收益會進一步下調。因此，本公司認為成都市商業物業的資產價值可能會下跌。

因此，本公司認為，為盡可能提升物業價值，出售交易對本集團而言是難得良機，透過一筆交易即可出售位於成都的全部物業投資組合及於中國私募基金之投資，以換取港元現金。於出售交易完成後，本集團將會尋求其他投資機遇。

鑑於上文所述，董事會認為，出售協議之條款屬公平合理，並按照正常商業條款訂立，是屬於本公司之日常及一般業務範疇及符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

出售交易之所得款項淨額約為 6,499,000,000 港元，當中已扣減出售交易相關之交易成本。董事會計劃把該所得款項淨額撥作本集團之一般營運資金用途。

上市規則之涵義

由於出售交易之適用百分比率（定義見上市規則）高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，出售協議及出售交易構成本公司一項須予披露交易。出售協議及出售交易須遵守上市規則第十四章之申報及公布規定。

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：

「關聯方」	指	在企業財務和經營決策中，如果一方控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，以及兩方或兩方以上同受一方控制、共同控制或重大影響的，構成關聯方；
「董事會」	指	本公司董事會；
「華置廣場」	指	位於中國四川省成都市提督街 99 號，由升亮有限公司通過其間接全資擁有之附屬公司愛美高實業（成都）有限公司直接持有之地產項目；
「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，其股份於香港聯交所主板上市；
「成交」	指	按照出售協議約定之被出售公司股權轉讓及應收債權轉讓之成交；
「成交日」	指	按照出售協議約定履約完畢並完成成交的日子；
「先決條件」	指	出售協議列明的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「交易價款」	指	出售協議之總代價，即 6,500,000,000 港元；
「出售協議簽訂之日」	指	二零一五年七月十四日；
「應收債權」	指	於成交時轉讓方及其關聯方對被出售集團所享有的應收債權金額。於出售協議簽訂之日，金額為 4,604,511,150.09 港元，且到成交日該應收債權金額將不會發生變化；
「交易價款定金」	指	於出售協議簽訂之日後的 5 個工作日內，按照出售協議條款，由受讓方向轉讓方或轉讓方所指定的人士支付的交易價款之 10%，即 650,000,000 港元；

「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	轉讓方及受讓方共同簽署的日期為二零一五年七月十四日（收市後）的股權及債權轉讓協議，包括有關修改及其所有附件；
「出售交易」	指	根據出售協議擬進行的交易；
「被出售公司」	指	統稱，Lucky Benefit Limited 及升亮有限公司；
「被出售集團」	指	被出售公司及其附屬公司；
「被出售公司股權」	指	轉讓方合法實益擁有的被出售公司 100% 股權；
「愛美高」或「轉讓方」	指	愛美高集團（中國）有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「恒大地產」	指	受讓方的最終控股公司恒大地產集團有限公司（股份代號：3333），於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯交所上市；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港的法定流通貨幣；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則及其不時之修改；
「中國」	指	中華人民共和國，就出售協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣地區；
「中國項目公司」	指	被出售集團中直接持有華置·西錦城、華置·都匯華庭及華置廣場的公司，分別為四川愛美高房地產有限公司、愛美高房地產（成都）有限公司及愛美高實業（成都）有限公司；

「人民幣」	指	中國的法定流通貨幣；
「股份」	指	被出售公司已發行股本中每股面值 1 美元的普通股；
「盛譽」或「受讓方」	指	盛譽（BVI）有限公司（Shengyu (BVI) Limited），一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為恒大地產之全資附屬公司；
「華置·西錦城」	指	位於中國四川省成都市金牛區迎賓大道 123 號及 165 號，由 Lucky Benefit Limited 通過其間接全資擁有之附屬公司四川愛美高房地產有限公司直接持有之地產項目；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「華置·都匯華庭」	指	位於中國四川省成都市錦江區鐘鈺街 38 號、義學巷 60 號，由 Lucky Benefit Limited 通過其間接全資擁有之附屬公司愛美高房地產（成都）有限公司直接持有之地產項目；
「被出售公司股權轉讓」	指	轉讓方將被出售公司股權及所有與之相對應的權利和義務轉讓給受讓方；
「美元」	指	美國的法定流通貨幣；
「工作日」	指	除星期六、星期天及公眾假期以外的、香港主要商業銀行對外公開營業的公曆日；及
「%」	指	百分比

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一五年七月十四日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鳴煒先生、陳詩韻女士及林光蔚先生，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>