

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)

主要及關連交易 出售附屬公司

本公司之財務顧問



建泉融資有限公司

VBG Capital Limited

董事會宣布，於二零一五年十二月二十三日，(i)中娛置業(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、Magic Square(作為買方)與劉先生(作為買方擔保人)訂立Keep Speed出售協議，內容有關(其中包括)買賣Keep Speed之全部已發行股本及Keep Speed銷售貸款；及(ii)Good Top(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、Best Range(作為買方)與劉先生(作為買方擔保人)訂立Jumbo Grace出售協議，內容有關(其中包括)買賣Jumbo Grace之全部已發行股本及Jumbo Grace銷售貸款。

於完成Keep Speed出售協議時，Magic Square應支付Keep Speed暫定代價予中娛置業。於完成Jumbo Grace出售協議時，Best Range應支付Jumbo Grace暫定代價予Good Top。

出售協議須待取得獨立股東批准後方能完成。

由於出售協議乃於完成買賣協議後十二個月內訂立，且全部有關協議乃由本公司與同一位關連人士及其聯繫人訂立，根據上市規則第14.22及14A.81條，出售交易及買賣交易將予合併計算。由於根據上市規則第14章就出售交易(與買賣交易合併計算時)之適

用百分比率超過25%但不足75%，出售交易構成本公司之主要交易，而出售交易須遵守上市規則第14章項下之申報、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，佔於本公布日期已發行股份總額之約74.99%)為Magic Square及Best Range各自之董事及唯一實益擁有人，劉先生、Magic Square及Best Range因此為本公司之關連人士。據此，出售交易亦構成上市規則第14A章所指之本公司關連交易，並須根據上市規則第14A章遵守申報、公布、通函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)出售協議及出售交易之詳情；(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協議及出售交易之推薦建議；(iv)該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告，預期將於二零一六年一月十五日當日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，各項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。

緒言：出售協議

董事會宣布，於二零一五年十二月二十三日，(i)中娛置業(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、Magic Square(作為買方)與劉先生(作為買方擔保人)訂立Keep Speed出售協議，內容有關(其中包括)買賣Keep Speed之全部已發行股本及Keep Speed銷售貸款(無任何產權負擔，於取得相關銀行同意之情況下不包括銀行貸款文件引致之產權負擔)；及(ii) Good Top(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、Best Range(作為買方)與劉先生(作為買方擔保人)訂立Jumbo Grace出售協議，內容有關(其中包括)買賣Jumbo Grace之全部已發行股本及Jumbo Grace銷售貸款(無任何產權負擔，於取得相關銀行同意之情況下不包括銀行貸款文件引致之產權負擔)。

出售協議之主要條款載列如下：—

(1) KEEP SPEED出售協議

日期

二零一五年十二月二十三日

訂約各方

- (a) 中娛置業，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Magic Square，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

考慮到Magic Square與劉先生訂立Keep Speed出售協議，本公司同意擔保中娛置業履行其於Keep Speed出售協議項下之責任。考慮到中娛置業與本公司訂立Keep Speed出售協議，劉先生同意擔保Magic Square履行其於Keep Speed出售協議項下之責任。

將予出售之資產

Keep Speed銷售股份及Keep Speed銷售貸款。於二零一五年九月三十日，Keep Speed銷售貸款之金額約為18,600,000港元。考慮到中娛置業向Magic Square或其代名人出售或促成出售Keep Speed銷售股份及轉讓或促成轉讓Keep Speed銷售貸款，Magic Square進一步同意承擔或(透過其代名人)促成承擔於Keep Speed出售協議完成時償還Keep Speed承擔負債(如有)之責任。於二零一五年九月三十日，Keep Speed承擔負債之金額約為4,805,600,000港元。

Magic Square將予收購之Keep Speed銷售股份於Keep Speed出售協議完成時須為無任何產權負擔(於取得相關銀行同意之情況下不包括由銀行貸款文件引致之產權負擔)，且包括自Keep Speed完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

Keep Speed代價

Keep Speed代價須為以下之總和(但上限為10,000,000港元)：—

- (a) Keep Speed完成賬目所載之Keep Speed資產或負債淨值；及
- (b) Keep Speed銷售貸款之面值總額減Keep Speed承擔負債之面值總額。

於Keep Speed出售協議完成時，Magic Square應向中娛置業支付Keep Speed暫定代價。Keep Speed代價與Keep Speed暫定代價之間的差額將於Keep Speed完成賬目遞交至Magic Square後七個營業日內以現金或支票結付。

倘上文載明之Keep Speed代價金額為負數或少於2.00港元，就Keep Speed出售協議而言，Keep Speed代價將被視為2.00港元。倘Keep Speed代價為負數，則中娛置業須於釐定Keep Speed代價後七個營業日內向Magic Square支付相當於有關負數金額之款項(猶如就此而言其為正數，且有關金額不得超過5,000,000,000港元)(「**負代價**」)，作為Magic Square實際上購入Keep Speed負權益之代價，或代替向Magic Square直接支付負代價，反而雙方同意倘負代價與Best Range(作為買方)根據Jumbo Grace出售協議條款應付之Jumbo Grace代價對銷及自當中扣除，則中娛置業支付負代價之責任將被視作已獲全面履行及解除。

承諾及彌償

於Keep Speed出售協議完成前，Magic Square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。

(2) JUMBO GRACE出售協議

日期

二零一五年十二月二十三日

訂約各方

- (a) Good Top，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Best Range，作為買方；及
- (d) 劉先生，作為買方擔保人。

考慮到Best Range與劉先生訂立Jumbo Grace出售協議，本公司同意擔保Good Top履行其於Jumbo Grace出售協議項下之責任。考慮到Good Top與本公司訂立Jumbo Grace出售協議，劉先生同意擔保Best Range履行其於Jumbo Grace出售協議項下之責任。

將予出售之資產

Jumbo Grace銷售股份及Jumbo Grace銷售貸款。於二零一五年九月三十日，Jumbo Grace銷售貸款之金額約為2,847,900,000港元。考慮到Good Top向Best Range或其代名人出售或促成出售Jumbo Grace銷售股份及轉讓或促成轉讓Jumbo Grace銷售貸款，Best Range進一步同意承擔或(透過其代名人)促成承擔於Jumbo Grace出售協議完成時償還Jumbo Grace承擔負債(如有)之責任。於二零一五年九月三十日，Jumbo Grace承擔負債之金額約為280,900,000港元。

Best Range將予收購之Jumbo Grace銷售股份於Jumbo Grace出售協議完成時須為無任何產權負擔(於取得相關銀行同意之情況下不包括由銀行貸款文件引致之產權負擔)，並包括由Jumbo Grace完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

Jumbo Grace代價

Jumbo Grace代價須為以下之總和(但上限為12,000,000,000港元)：—

- (a) Jumbo Grace集團之綜合資產或負債淨值(為確定有關資產或負債淨值，Best Range確認及同意在Jumbo Grace完成賬目該等物業之價值為10,800,000,000港元(即獨立物業估值師所評定該等物業於二零一五年十一月三十日之市價)及會所會籍(如有)之價值為12,800,000港元(即會所會籍之最近期市值))；及

(b) Jumbo Grace銷售貸款之面值總額減Jumbo Grace承擔負債之面值總額。

於Jumbo Grace出售協議完成時，Best Range應向Good Top支付Jumbo Grace暫定代價。Jumbo Grace代價與Jumbo Grace暫定代價之間的差額將於Jumbo Grace完成賬目遞交至Best Range後七個營業日內以現金或支票結付。

按金

根據Jumbo Grace出售協議，Best Range須向Good Top支付按金，有關款項將於Jumbo Grace出售協議完成時用作結付Jumbo Grace暫定代價。

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

倘先決條件達成，但Jumbo Grace出售協議因Best Range或劉先生違反Jumbo Grace出售協議而未能達致完成，則按金中相當於Jumbo Grace暫定代價10%之部分須沒收歸Good Top所有，而於此情況下，Good Top當時已收到之按金之餘額(如有)由Good Top保留作為Good Top因有關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Good Top所蒙受之虧損及損害根據Jumbo Grace出售協議被評定為止。Good Top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，會將保留款項之結餘退回Best Range。倘Good Top於沒收時所收取之按金總額少於Jumbo Grace暫定代價之10%，則Good Top將有權沒收整筆按金，並向Best Range及／或劉先生進行申索，以收回Good Top因有關違約所蒙受之任何進一步虧損及／或損害(如有)(有關金額根據Jumbo Grace出售協議評估，並扣減所沒收之按金總額)。

在Jumbo Grace出售協議得以完成之前提下，Best Range可選擇以促成若干股東以彼等之股息權利用作支付Jumbo Grace暫定代價之方式結付Jumbo Grace暫定代價(或其

中任何部分)，並授權及指示本公司向Good Top(取代有關股東)以股息權利結付Jumbo Grace暫定代價(以有關股息權利之總額為限)。

轉讓兩股遞延CE Windsor股份

在Jumbo Grace出售協議得以完成及自銀行貸款文件項下相關銀行、放款人、融資方或受益人取得所有必要同意或解除股份抵押的前提下，Best Range將有權要求Good Top或本公司應Best Range之書面要求於Jumbo Grace出售協議完成後任何時間按名義代價2.00港元將或促使華人置業有限公司將兩股遞延CE Windsor股份(無任何產權負擔，於取得相關銀行同意之情況下不包括銀行貸款文件引致之產權負擔)轉讓予Best Range或其代名人。Good Top或本公司須促使於Good Top接獲Best Range發出之書面要求後七個營業日內完成轉讓該兩股遞延CE Windsor股份。

會所會籍

於Jumbo Grace出售協議之先決條件獲達成後，除非Best Range另行同意外，Good Top須(倘Best Range如此要求)促使Chinese Estates (Windsor House)出售哥爾夫球會會籍在取得相關銀行同意或解除銀行貸款文件項下相關擔保(如適用)的前提下，且有關出售須於Jumbo Grace出售協議完成前完成。

承諾及彌償

於Jumbo Grace出售協議完成前，Best Range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。

出售協議之融資安排

出售協議項下之賣方各自己同意，倘Magic Square或Best Range(視乎情況而定)有需要就支付相關暫定代價或相關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，而需Keep Speed或Jumbo Grace集團(視乎情況而定)向有關銀行或第三方提供保證或抵押，且在Magic Square或Best Range(視乎情況而定)有所要求及在符合所有適用法例及規例之情況下，相關出售協議項下之賣方將促使Keep Speed或Jumbo Grace集團(視乎情況

而定)於相關出售協議完成當時或之前向Magic Square或Best Range(視乎情況而定)提供合理協助，使Keep Speed或Jumbo Grace集團(視乎情況而定)提供該等抵押及Magic Square或Best Range(視乎情況而定)於相關出售協議完成時取得有關融資。

由於上述保證或抵押如由Keep Speed或Jumbo Grace集團(視乎情況而定)提供，則僅會於相關出售協議完成之情況下提供，而於出售協議完成後，Keep Speed及Jumbo Grace集團將不再為本公司之附屬公司，惟將分別成為Magic Square及Best Range之全資附屬公司，因而有關財務資助將由Magic Square或Best Range(視乎情況而定)之附屬公司提供。因此，有關協助如由相關出售協議項下之賣方提供，將成為促成Magic Square或Best Range(視乎情況而定)取得融資以完成相關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。

出售協議之先決條件

各項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Keep Speed最後交易日期或Jumbo Grace最後交易日期(視乎情況而定)當日或之前達成，出售協議須即時終止，而於此情況下，訂約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任何申索，惟倘有關先前違反相關出售協議則不在此限。

出售協議之完成

在先決條件達成之情況下，Keep Speed出售協議及Jumbo Grace出售協議須根據其相關條款及在條款之規限下於Keep Speed完成日期及Jumbo Grace完成日期同步完成。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。

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、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

Jumbo Grace集團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Jumbo Grace完成日期以公平值計量。該等物業於Jumbo Grace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。另一方面，根據本集團之會計政策，會所會籍之賬面值於本集團綜合財務報表按成本減累計減值虧損列賬。

預期該等物業公平值變動產生之公平值盈虧將會被Jumbo Grace出售交易之盈虧(即為確定資產淨值以釐定Jumbo Grace代價而評估該等物業於二零一五年十一月三十日之市值與於Jumbo Grace完成日期本集團綜合財務報表所記錄之該等物業價值之差額)完全蠶蝕。然而，誠如Jumbo Grace出售協議所協定，會所會籍記入Jumbo Grace完成賬目之市值為12,800,000港元，本集團預期將於Jumbo Grace出售交易完成後錄得收益7,900,000港元(即會所會籍於最近期市值與其於二零一五年九月三十日賬面值之差額)。此外，將錄得出售協議交易成本約5,000,000港元，因此出售估計淨收益為約2,900,000港元。

按此基準加上假設以下各項之總額不超過相關代價上限或負代價(如有)不超過5,000,000,000港元(視乎情況而定)：(a)經調整該等物業之賬面值至其於二零一五年十一月三十日之市值及調整會所會籍之賬面值至其最近期市值後，目標公司於相關完成日期之相關資產淨值；及(b)於相關完成日期之相關銷售貸款減相關承擔負債，估計本集團將於出售交易中錄得淨收益約2,900,000港元。此外，此估計乃基於按目標公司於二零一五年九月三十日之相關資產淨值(經考慮該等物業於二零一五年十一月三十日之市值及會所會籍之最近期市場價值)以及於二零一五年九月三十日之相關銷售貸款減相關承擔負債，釐定之相關估計代價之總額，並扣減以下兩者之總和：(i)經調整該等物業之賬面值至其於二零一五年十一月三十日之賬面值至市值後，目標公司於二零一五年九月三十日之相關資產淨值；及(ii)於二零一五年九月三十日之相關銷售貸款減相關承擔負債。於出售協議完成時之實際盈虧淨值或會有所出入，蓋因上述估計之基礎為(i)目標公司之相關資產淨值(經計入該等物業於二零一五年十一月三十日之市值)；及(ii)於二零一五年九月三十日之相關銷售貸款及相關承擔負債，有關金額或會與於相關完成日期之金額有所出入。

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、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。Keep Speed於二零一五年九月三十日尚有未償還銀行貸款約4,800,000,000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Keep Speed出售協議完成後應有所降低，

此舉將導致本集團於Keep Speed出售協議完成後產生之融資成本減少。此外，Chinese Estates (Windsor House)之租金收入於Jumbo Grace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，估計本集團將於出售交易中錄得淨收益約2,900,000港元。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)。出售交易僅分別佔本集團於二零一五年六月三十日之總資產(「**總資產**」)、截至二零一四年十二月三十一日止年度之利潤淨額(「**利潤淨額**」)及截至二零一四年十二月三十一日止年度之總收益(「**總收益**」)約8.6%、10.0%及16.9%。經扣除出售交易(連同二零一五年已完成及將完成之先前出售交易)後，本集團餘下總資產、利潤淨額及總收益將分別約為44,500,000,000港元(未計及可能派付的Windsor特別股息，因於本公布日期尚未釐定其具體金額)、5,000,000,000港元及700,000,000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。

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，本集團將繼續其現有業務(與該等物業相關之業務除外)，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服務。鑑於當前本地經濟正經歷微調整，預期物業市場進入調整期，本公司將維持審慎積極的態度，並繼續密切留意香港、中國內地及海外物業市場。本公司將於出售交易完成後利用可用資源增加其土地儲備，並物色潛在收購目標以把握機遇擴充其投資物業組合。

有關本集團及賣方之資料

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服務。

中娛置業乃於香港註冊成立之投資控股公司及本公司之直接全資擁有附屬公司。

Good Top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。

有關買方之資料

Magic Square及Best Range各自為劉先生全資擁有之投資控股公司，並由劉先生用於持有根據出售協議將予收購之資產。

有關將予出售資產之資料

有關目標公司之資料

Keep Speed為一間於香港註冊成立之貸款融資公司，並為中娛置業之直接全資擁有附屬公司。Jumbo Grace為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為Good Top之直接全資擁有附屬公司。Chinese Estates (Windsor House)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Jumbo Grace之附屬公司。

於Keep Speed出售協議完成後，Magic Square將成為Keep Speed全部已發行股本之實益擁有人，而Keep Speed將不再為本公司之附屬公司。

於Jumbo Grace出售協議完成後，Best Range將成為Jumbo Grace全部已發行股本之實益擁有人，而Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)將不再為本公司之附屬公司。

於本公布日期，除該等物業、會所會籍及若干已質押銀行存款、應收款項及預付款項外，目標公司並無任何其他重大資產。

Keep Speed根據香港財務報告準則編製之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各年之經審核業績概要載列如下：—

	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)
<u>Keep Speed</u>		
收入	115.8	110.7
稅前溢利	0.8	0.8
稅後溢利	0.8	0.8

Jumbo Grace集團根據香港財務報告準則編製之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各年之未經審核綜合業績概要載列如下：—

	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)
Jumbo Grace集團		
收入	421.5	448.7
投資物業之公平值變動	342.0	586.3
稅前溢利	607.0	876.6
稅後溢利	563.5	828.9

於二零一五年九月三十日，Keep Speed之未經審核資產淨值為約800,000港元，而Jumbo Grace集團之未經審核綜合資產淨值為約8,036,100,000港元；Keep Speed銷售貸款及Jumbo Grace銷售貸款之金額分別為約18,600,000港元及約2,847,900,000港元；Keep Speed承擔負債及Jumbo Grace承擔負債之金額分別為約4,805,600,000港元及約280,900,000港元。

有關該等物業之資料

Chinese Estates (Windsor House)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
位於香港告士打道311號名為「皇室大廈」之物業	商業	100%

競爭性權益

考慮到Good Top與本公司訂立Jumbo Grace出售協議，在Jumbo Grace出售協議得以完成之前提下，劉先生已在Jumbo Grace出售協議向Good Top及本公司承諾，在其本人及／或其緊密聯繫人(包括但不限於Best Range)仍為該等物業零售部分之擁有人，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銅鑼灣之零售物業期間，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所發出通知之任何人士)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銅鑼灣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銅鑼灣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。

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零售部分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銅鑼灣之零售物業，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銅鑼灣之零售物業，或彼等有意租賃本集團所擁有位於香港銅鑼灣之零售物業，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銅鑼灣之零售物業，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零售部分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審閱，以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。倘有任何不尋常之處，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，彼等將提出彼等可能認為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(不包括獨立非執行董事，彼等會於考慮將由本公司委任之獨立財務顧問之意見及建議後提供意見)認為，上述措施能解決於Jumbo Grace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。

進行出售交易之理由及裨益

隨著若干零售物業業務之表現已有見頂之跡象，近期市場報告顯示零售業之租金收入下滑，尤其是香港銅鑼灣等黃金地段。中國內地遊客平均消費之減少，亦對零售租金收入產生影響。於今年年初深圳居民個人遊計劃項下一簽多行入境安排改動後，其全面效應將會顯現，預期屆時上述情況加劇。聯邦儲備局於二零一五年十二月十六日宣布美國利率加息0.25%，加上香港金融管理局隨之上升利率，導致銀行借貸利息開支增加，繼而導致持有投資物業之淨回報減少，可能會令股東回報下降。因此，本公司認為，為把握將該等物業之回報最大化之機遇，且鑑於物業市場可能下滑，為變現其於該等物業之投資價值，當前正是出售該等物業之適當時機。

考慮到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，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完全保密，不致擾亂市場，加上執行董事相當

肯定Jumbo Grace出售交易能按計劃完成。Jumbo Grace代價乃參考獨立物業估值師就該等物業於二零一五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，Jumbo Grace出售交易之架構與銀高第一買賣協議及Asian East買賣協議項下擬進行之交易相若。該等買賣交易(包括其項下擬進行之股息宣派)獲當時之獨立股東於本公司相關股東特別大會上以絕大多數贊成票批准，表明獨立股東意向於宣派重大特別股息。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並讓其可以特別股息方式變現股份之內在價值。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Jumbo Grace完成日期或之後用以向股東派付Windsor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。鑑於Chinese Estates (Windsor House)之全部已發行股本已就銀行貸款按股份抵押規定予以質押，董事會認為將Keep Speed與Jumbo Grace一併出售實屬適宜。

鑑於上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事，彼等會於考慮本公司將予委任的獨立財務顧問之意見及建議後提供意見)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，且屬於本公司正常業務範疇及符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

假設相關代價乃按目標公司於二零一五年九月三十日之相關資產淨值(經調整該等物業之賬面值至其於二零一五年十一月三十日之市值及調整會所會籍之賬面值至其最近期市值)以及於二零一五年九月三十日之相關銷售貸款減相關承擔負債釐定，估計出售交易產生之銷售所得款項淨額合計為約5,842,200,000港元，當中已扣減與出售交易相關之交易成本約5,000,000港元。

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Jumbo Grace出售協議完成時或之後(根據Jumbo Grace出售協議之安排將為二零一六年十二月三十一日或之前)將分一次或多次向股東派付大部分出售交易所產生之銷售所得款項淨額作為Windsor特別股息。將支付予股東之Windsor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Windsor特別股息。建議及宣派任何Windsor特別股息之前，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Windsor特別股息，將符合本公司及股東之整體利益。倘本公司不分派Windsor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建議派發Windsor特別股息(如有)另行刊發公布。

上市規則有關出售交易之涵義

由於出售協議乃於完成買賣協議後十二個月內訂立，且全部有關協議乃由本公司與同一位關連人士及其聯繫人訂立，根據上市規則第14.22及14A.81條，出售交易以及買賣交易將予合併計算。由於根據上市規則第14章就出售交易(與買賣交易合併計算時)之適用百分比率超過25%但不足75%，出售交易構成本公司之主要交易，而出售交易須遵守上市規則第14章項下之申報、公布、通函及股東批准規定。

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，佔於本公布日期已發行股份總額之約74.99%)為Magic Square及Best Range各自之董事及唯一實益擁有人，劉先生、Magic Square及Best Range因此為本公司之關連人士。據此，出售交易亦構成上市規則第14A章所指之本公司關連交易，並須根據上市規則第14A章遵守申報、公布、通函及獨立股東批准之規定。

此外，根據聯交所承諾，本公司已向聯交所作出承諾，表明除非獲得股東於本公司之股東大會上批准(關聯人士將放棄於會上投票)，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港元之特定交易。由於劉先生為主要股東及控股股東，亦分別為Magic Square及Best Range各自之董事及唯一實益擁有人，就聯交所承諾

而言，劉先生、Magic Square及Best Range均為關聯人士。因此，出售交易將構成特定交易，並將須於本公司股東大會上獲得股東批准，而身為關聯人士之股東將須放棄於會上投票。

劉鳴煒先生、陳詩韻女士、陳諾韻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，並分別為Magic Square及Best Range各自之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、陳諾韻女士及劉玉慧女士(倘其出席相關董事會會議)均就批准出售協議及出售交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外以及如本公布所披露，獨立非執行董事於考慮本公司將予委任的獨立財務顧問之意見及建議後提供意見，概無其他董事就批准出售協議及出售交易之董事會決議案放棄投票。

一般資料

一份載有(其中包括)以下各項之通函：(i)出售協議及出售交易之詳情；(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協議及出售交易之推薦建議；(iv)該等物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告，預期將於二零一六年一月十五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協議及出售交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司已委任獨立董事委員會，就出售協議之條款及出售交易是否符合本公司及股東之整體利益及對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

董事須於股東特別大會上尋求獨立股東批准出售協議及出售交易。根據上市規則第14.46及14A.36條之規定，劉先生及其聯繫人將放棄就批准出售協議及出售交易之決議案投票。獨立股東於股東特別大會上之投票，均須以點票方式進行。

股東及本公司潛在投資者務請注意，各項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。

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：—

「Asian East買賣協議」	指	Rich Lucky Limited、本公司、Market Victory Limited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 Limited(在香港以Asian East Capital Limited之名義經營業務)之全部已發行股本；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「承擔負債」	指	Keep Speed承擔負債或Jumbo Grace承擔負債(視乎情況而定)；
「銀行貸款」	指	根據於二零一五年八月二十四日，以Keep Speed作為借貸人、交通銀行股份有限公司香港分行作為貸款方，就一筆總額為4,800,000,000港元之定期貸款融資訂立之貸款協議，由Keep Speed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Keep Speed或Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)任何一方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Keep Speed或Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)任何一方結欠之未償還銀行貸款、利息及全部其他款項；
「銀行貸款文件」	指	就銀行貸款簽署的貸款及抵押文件；
「Best Range」	指	Best Range Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由劉先生間接全資及實益擁有；
「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Keep Speed或Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)任何一方之責任或債務作出之任何保證、擔保、抵押或彌償；
「中娛置業」	指 中華娛樂置業有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司；
「Chinese Estates (Windsor House)」	指 Chinese Estates (Windsor House) Limited (前稱為「安億投資有限公司」)，於香港註冊成立之有限責任公司，並為Jumbo Grace之附屬公司；
「緊密聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「會所會籍」	指 Chinese Estates (Windsor House)所持有之香港哥爾夫球會之記名會籍；
「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；
「完成日期」	指 Keep Speed完成日期或Jumbo Grace完成日期(視乎情況而定)；
「先決條件」	指 本公布「出售協議之先決條件」一節所載完成出售協議之先決條件；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指 Keep Speed代價或Jumbo Grace代價(視乎情況而定)；
「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Windsor特別股息；及(ii)除前述Windsor特別股息外，於Jumbo Grace出售協議完成前根據Jumbo Grace出售協議有權向Good Top支付之任何額外按金；

「董事」	指 本公司之董事；
「出售協議」	指 包括Keep Speed出售協議及Jumbo Grace出售協議，且「出售協議」指上述各項或任何協議；
「出售交易」	指 根據出售協議項下擬進行之交易；
「股息權利」	指 已簽立並向Good Top及本公司遞交付款指示書之若干股東對Windsor特別股息之權利；
「產權負擔」	指 任何人士之任何權利或權益(包括但不限於任何收購權、選擇權或優先購買權)及任何押記、按揭、擔保權益、質押、留置權(包括留業權申索)、轉讓、拍賣或抵押權以及任何租賃、分期付款、抵扣、有條件出售或其他第三方權利或限制或任何性質之產權負擔(不論是否完備)；
「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；
「Good Top」	指 Good Top 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；
「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；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指 董事會成立之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，旨在就出售協議及出售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之股東(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；
「Jumbo Grace」	指	Jumbo Grace 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；
「Jumbo Grace承擔負債」	指	本集團任何成員公司(Keep Speed及Jumbo Grace集團除外)於Jumbo Grace完成日期應付及結欠Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)任何一方之全部款項；
「Jumbo Grace完成賬目」	指	Jumbo Grace集團由二零一六年一月一日起至Jumbo Grace完成日期止期間之未經審核綜合全面收益報表及Jumbo Grace集團截至Jumbo Grace完成日期止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)；
「Jumbo Grace完成日期」	指	由二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)止之任何一個營業日，將由Good Top及Best Range為完成Jumbo Grace出售協議而協定，或倘未能協定，則為二零一六年十二月三十一日；
「Jumbo Grace代價」	指	根據Jumbo Grace出售協議購入Jumbo Grace銷售股份及Jumbo Grace銷售貸款之總代價；
「Jumbo Grace出售協議」	指	由Good Top、本公司、Best Range及劉先生所訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議，內容有關Jumbo Grace之全部已發行股本及Jumbo Grace銷售貸款；

「Jumbo Grace出售交易」	指	Jumbo Grace出售協議項下擬進行之交易；
「Jumbo Grace集團」	指	包括Jumbo Grace及其附屬公司Chinese Estates (Windsor House)；
「Jumbo Grace最後交易日期」	指	二零一六年六月三十日或Good Top及Best Range可能協定之有關其他日期；
「Jumbo Grace暫定代價」	指	Best Range於Jumbo Grace出售協議完成時應付Good Top作為暫定代價之金額，合共為10,633,394,886港元減於Jumbo Grace完成日期銀行貸款之估計尚未償還金額(Good Top須於不遲於Jumbo Grace完成日期前14日以書面方式告知Best Range有關銀行貸款之估計尚未償還金額)；
「Jumbo Grace銷售貸款」	指	Jumbo Grace集團於Jumbo Grace完成日期應付及結欠本集團其他成員公司(Keep Speed及Jumbo Grace集團除外)之全部款項；
「Jumbo Grace銷售股份」	指	Good Top實益擁有並登記於其名下之一股Jumbo Grace股份，相當於Jumbo Grace之全部已發行股本；
「Keep Speed」	指	Keep Speed Company Limited，於香港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；
「Keep Speed承擔負債」	指	本集團任何成員公司(Jumbo Grace集團除外)於Keep Speed完成日期應付及結欠Keep Speed之全部款項；
「Keep Speed完成賬目」	指	由二零一六年一月一日起至Keep Speed完成日期止期間之Keep Speed未經審核全面收益報表及於Keep Speed完成日期之Keep Speed未經審核財務狀況報表(各根據香港財務報告準則編製)；
「Keep Speed完成日期」	指	由二零一六年一月一日起至二零一六年十二月三十一日(首尾兩日包括在內)止之任何一個營業日，將由中娛置業及Magic Square為完成Keep Speed出售協議而協定，或倘未能協定，則為二零一六年十二月三十一日；

「Keep Speed代價」	指 根據Keep Speed出售協議購入Keep Speed銷售股份及Keep Speed銷售貸款之總代價；
「Keep Speed出售協議」	指 由中娛置業、本公司、Magic Square及劉先生所訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議，內容有關Keep Speed之全部已發行股本及Keep Speed銷售貸款；
「Keep Speed出售交易」	指 Keep Speed出售協議項下擬進行之交易；
「Keep Speed最後交易日期」	指 二零一六年六月三十日或中娛置業與Magic Square可能協定之有關其他日期；
「Keep Speed暫定代價」	指 Magic Square於Keep Speed出售協議完成時應付中娛置業作為暫定代價之金額合共2.00港元；
「Keep Speed銷售貸款」	指 Keep Speed於Keep Speed完成日期應付及結欠本集團其他成員公司(Jumbo Grace集團除外)之全部款項；
「Keep Speed銷售股份」	指 中娛置業實益擁有Keep Speed之兩股股份，相當於Keep Speed之全部已發行股本；
「付款指示書」	指 若干股東就Windsor特別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；
「Magic Square」	指 Magic Square Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由劉先生間接全資及實益擁有；
「劉先生」	指 劉鑾雄先生，為主要股東及控股股東；
「潛在租約」	指 該等物業零售部分或其任何部分之潛在租約、租賃或特許使用；
「潛在租戶」	指 該等物業零售部分之任何潛在或可能租戶或特許使用人；

「該等物業」	指 Chinese Estates (Windsor House)直接持有之物業(詳情載於本公布「有關該等物業之資料」一段)；
「暫定代價」	指 Keep Speed暫定代價或Jumbo Grace暫定代價(視乎情況而定)；
「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Best Range)，為該等物業零售部分之擁有人；
「銷售貸款」	指 Keep Speed銷售貸款或Jumbo Grace銷售貸款(視乎情況而定)；
「股東特別大會」	指 本公司將予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；
「股東」	指 股份持有人；
「股份抵押」	指 銀行貸款文件項下以放款人為受益人有關Chinese Estates (Windsor House)全部已發行股本之股份抵押，及於本公布日期，為Jumbo Grace及華人置業有限公司(作為股東)與交通銀行股份有限公司香港分行(作為放款人)於二零一五年八月三十一日所訂立有關Chinese Estates (Windsor House)全部已發行股本之股份抵押；

- 「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，內容有關銀高財務有限公司(前稱為「中華財務有限公司」)之全部已發行股本；
- 「買賣協議」** 指 銀高買賣協議及Asian East買賣協議之統稱；
- 「買賣交易」** 指 根據買賣協議項下擬進行之交易；
- 「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就妥善履行一名關聯人士任何責任提供擔保(不論以保證或其他形式作出)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；

「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	Keep Speed、Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)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；
「兩股遞延CE Windsor 股份」	指	由華人置業有限公司合法及實益擁有並登記於其名下之Chinese Estates (Windsor House)之兩股無投票權遞延股份；
「Windsor特別股息」	指	在預期Jumbo Grace出售協議將會完成之情況下，本公司建議宣派及支付予股東之一次或多次特別中期現金股息(每次有關股息之每股金額將由董事會釐定)，有關記錄日期須為於Jumbo Grace完成日期之前；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一五年十二月二十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳諾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>