
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交易商或註冊證券機構、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、持牌證券交易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

本公司之財務顧問



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

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11至第29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-15頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一六年二月二日(星期二)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，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年一月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
A. 緒言.....	11
B. 出售協議.....	12
C. 出售協議之融資安排	17
D. 出售協議之先決條件	18
E. 出售協議之完成.....	18
F. 出售交易之影響.....	18
G. 有關本集團及賣方之資料	21
H. 有關買方之資料.....	21
I. 有關將予出售資產之資料	21
J. 競爭性權益.....	23
K. 進行出售交易之理由及裨益	25
L. 所得款項用途.....	26
M. 上市規則有關出售交易之涵義	27
N. 獨立財務顧問及獨立董事委員會	27
O. 股東特別大會.....	28
P. 推薦建議.....	28
Q. 一般資料.....	29
R. 其他資料.....	29
獨立董事委員會函件.....	IBC-1
嘉林資本函件	IFA-1
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 有關該等物業之物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：

「該公布」	指	本公司日期為二零一五年十二月二十三日有關出售協議及出售交易之公布；
「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作為借貸人及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，而有關還款以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由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；

釋 義

「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	本通函董事會函件「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，Best Range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；

釋 義

「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、拍賣或押貨預支權以及任何租賃、分期付款租購、債權人、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；
「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頒布之香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「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；
「獨立物業估值師」	指	國富浩華（香港）諮詢評估有限公司；
「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集團於Jumbo Grace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）；
「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；

釋 義

「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完成日期應付或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；

釋 義

「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完成日期應付或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；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年一月十二日，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Windsor特別股息之股息權利發出之付款指示書；

釋 義

「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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	指	Chinese Estates (Windsor House)直接持有之物業（詳情載於本通函董事會函件中「有關將予出售資產之資料－有關該等物業之資料」一節）；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

釋 義

「銷售貸款」	指	Keep Speed銷售貸款或Jumbo Grace銷售貸款（視乎情況而定）；
「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	本公司將於二零一六年二月二日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，及於最後實際可行日期，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；
「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；

釋 義

「特定交易」	指	<p>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：－</p> <p>(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；</p> <p>(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</p> <p>(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；</p> <p>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；</p>
「平方米」	指	平方米；
「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；

釋 義

- 「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股份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。



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：

陳詩韻 (行政總裁)

陳諾韻

林光蔚

非執行董事：

劉鳴煒 (主席)

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉

羅麗萍

馬時俊

敬啟者：

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38號

美國萬通大廈

26樓

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，惟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，惟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)。

董事會函件

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，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）以下各項：(i)出售協議及出售交易之詳情；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供有關出售協議及出售交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供有關出售協議及出售交易之意見函件；(iv)該等物業之估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料連同股東特別大會通告。

B. 出售協議

(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。

董事會函件

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（惟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。

董事會函件

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。

本公司將於Keep Speed代價之實際金額確定後另行刊發公布。

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時或之後，作出及／或促使提供CE保證之相關銀行或放款人或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。

董事會函件

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（惟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（為確定有關綜合資產或負債淨值，Best Range確認及接納在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值）及會所會籍（如有）之價值為12,800,000港元（即會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值））；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。

本公司將於Jumbo Grace代價之實際金額確定後另行刊發公布。

有關該等物業於二零一五年十一月三十日之市值，股東可參閱本通函附錄二。會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值乃參照多家獨立會所會籍代理公司在互聯網上公開所報香港哥爾夫球會公司會籍之二手市價（已包括額外25%之轉讓費）估計。會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值乃自該等市場報價之上限得出。

董事會函件

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）之補償擔保，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）（有關金額相當於根據Jumbo Grace出售協議評定Good Top所蒙受之虧損及損害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）派付有關股息權利以結付Jumbo Grace暫定代價（以有關股息權利之總額為限）。

董事會函件

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，惟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)（惟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）出售會所會籍，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時或之後，作出及／或促使提供CE保證之相關銀行或放款人或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。

C. 出售協議之融資安排

出售協議項下之賣方各自已同意，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。

董事會函件

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之全資擁有附屬公司，因而有關財務協助將由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。

D. 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。於最後實際可行日期，先決條件尚未達成。

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。

E. 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相關出售協議。

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、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

董事會函件

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（如有）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賬面值之差額）完全蠶蝕。然而，誠如Jumbo Grace出售協議所協定，會所會籍計入Jumbo Grace完成賬目之價值為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（即會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之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，將錄得出售交易之交易成本約5,000,000港元，因此估計出售淨收益為約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）：(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市值及調整會所會籍之賬面值至其於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值後，目標公司於相關完成日期之相關資產或負債淨值；及(ii)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於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值）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。

董事會函件

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入（「總收入」）約8.6%、10.0%及16.9%。經扣除出售交易（連同二零一五年度已完成及將完成之先前其他出售交易）後，本集團餘下總資產、利潤淨額及總收入將分別約為44,500,000,000港元（未計及可能派付的Windsor特別股息，因於最後實際可行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、利潤及收入將仍屬重大，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。本公司可能於出售交易完成後利用本集團之可用內部資源，適時把握機遇增加其土地儲備，並物色潛在收購目標以擴充其投資物業組合。於最後實際可行日期，本公司未有物色到任何潛在收購目標。

G. 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。

H. 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。

I. 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。

於最後實際可行日期，除該等物業、會所會籍、應收款項及預付款項以及若干已抵押銀行存款外，目標公司並無任何其他重大資產。

董事會函件

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)
Keep Speed		
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。

董事會函件

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
位於香港銅鑼灣告士打道311號名為「皇室大廈」之物業	商業	100%

J. 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。

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潛在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，則由潛在租戶簽署及提供一份附屬函件，據此，潛在租戶將確認彼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，而儘管彼曾接獲推薦或轉介，彼不擬租賃本集團所擁有位於香港銅鑼灣之零售物業，或彼有意租賃本集團所擁有位於香港銅鑼灣之零售物業，但本集團拒絕向彼出租有關物業；
- (ii) 倘潛在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。

董事會函件

董事會（包括獨立非執行董事，彼等已考慮嘉林資本之意見及建議）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。

K. 進行出售交易之理由及裨益

隨著香港若干零售行業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。按照香港政府統計處於二零一五年十二月發表之《香港統計月刊》，港島區私人零售業樓宇之平均租金由二零一五年八月之近期頂峰每平方米1,695港元回落至二零一五年十月之每平方米1,617港元。於上述回顧期內，香港私人零售業樓宇之租金指數亦由185.0下跌至180.2（一九九九年=100）。於二零一五年六月，灣仔／銅鑼灣私人寫字樓（甲級）之平均租金攀升至近期頂峰每平方米866港元，但於二零一五年十月已回落至每平方米736港元。於二零一五年度上半年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，預期屆時上述情況勢將加劇。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調高利率，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，儘管本集團將放棄來自該等物業穩定而可觀之租金收入，然而為把握將該等物業之回報最大化之機遇，且鑑於香港物業市場可能下滑，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。

考慮到本集團已為使悉數租出該等物業而盡其努力，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）獲本公司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，表明本公司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。按照該等成功模式，執行董事現擬將出售交易產生

董事會函件

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相應時間當時之業務、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。

誠如本函件「出售交易之影響」一節所詳盡披露，經扣除出售交易（連同二零一五年度已完成及將完成之先前其他出售交易）後，本集團餘下資產、利潤及收入之金額將仍屬重大。此外，鑑於本公司於最後實際可行日期未有物色到任何潛在收購目標，且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，而可能需要於可見將來作出大額現金投資，董事會認為可能分派Windsor特別股息將符合本公司及股東之整體利益。

經考慮上文所述，董事會（包括獨立非執行董事，彼等已考慮嘉林資本之意見及建議）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，且屬於本集團之日常及一般業務範疇及符合本公司及股東之整體利益。

L. 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於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值）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業務、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相應時間當時之業務、財務及現金流狀況以及出售交易之進展。

董事會函件

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。

M. 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，佔於最後實際可行日期已發行股份總數約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。

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，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。

N. 獨立財務顧問及獨立董事委員會

由本公司全體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。

在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。

董事會函件

O. 股東特別大會

本公司將於二零一六年二月二日（星期二）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。本公司將按照上市規則於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以投票方式進行表決。股東特別大會通告已載列於本通函第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之股東及其聯繫人須就批准出售協議及出售交易之決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14.46及14A.36條，劉先生及其聯繫人將就批准出售協議及出售交易之決議案放棄投票。

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。

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，仍可依願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-15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，以及其於達致該意見時所考慮之主要因素及理由。

董事會函件

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於本集團之日常及一般業務過程中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。

Q. 一般資料

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。

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

二零一六年一月十五日

獨立董事委員會函件

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二零一六年一月十五日致其股東之通函（「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。根據上市規則第14A章，出售交易亦構成本公司之關連交易。因此，出售交易須遵守上市規則項下之申報、公布、通函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

陳國偉 羅麗萍 馬時俊
謹啟

二零一六年一月十五日

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。



香港中環
干諾道中88號／
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 貴公司於二零一六年一月十五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。

於二零一五年十二月二十三日，(i)中娛置業（作為賣方）、 貴公司（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，惟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）、 貴公司（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，惟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）。

參照董事會函件，根據上市規則第14章及第14A章，出售交易分別構成 貴公司之主要及關連交易，因此，出售交易須遵守上市規則項下之申報、公布、通函及獨立股東批准之規定。此外，出售交易構成特定交易，並將須於 貴公司股東大會上獲得股東批准，而任何身為關聯人士之股東將須於該大會上放棄投票。

嘉林資本函件

由 貴公司全體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公平合理；(ii)出售協議及出售交易是否按正常商業條款進行；(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（即嘉林資本有限公司）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

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已倚賴通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設董事所提供且負全責之所有資料及陳述於作出時乃屬真實及準確，且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、預期及意向聲明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之聲明及確認而作出。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國富浩華（香港）諮詢評估有限公司就該等物業所編製日期為二零一六年一月十五日之估值報告（「估值報告」）外，吾等並未獲提供任何有關評估或評值。估值報告乃遵照香港測量師學會頒布之香港測量師學會評估準則、皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)頒布之RICS估價－專業標準、國際估價標準委員會(International Valuation Standards Council)頒布之國際估價標準以及上市規則編製。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二零一五年十一月三十日之市值之依據。

嘉林資本函件

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，不會產生誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其中所載任何陳述產生誤導。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、Magic Square、Best Range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，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建議。

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，則嘉林資本之責任為確保有關資料乃正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

於達致吾等有關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

貴集團之主要業務為物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易服務。

嘉林資本函件

下文載列 貴集團最近期之主要財務資料，乃摘錄自 貴公司之二零一四年年報（「二零一四年年報」）及二零一五年中期報告（「二零一五年中期報告」）：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 千港元
收入 (經審核)	2,627,288
— 物業租金收入	1,939,378
— 持作出售物業之銷售	617,086
— 出售持作買賣之投資收益	29,074
— 酒店業務收入	25,356
— 經紀服務及化妝品銷售收入	16,389
— 貸款融資利息收入	5
年度溢利 (經審核)	8,752,899
	於二零一五年 六月三十日 千港元
股本權益總額 (未經審核)	36,570,132

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。根據二零一五年中期報告， 貴集團之香港零售物業組合於截至二零一五年六月三十日止六個月之整體出租率約為99.15%，且零售租金於二零一五年上半年普遍上揚。然而，若干零售行業之租金已有見頂之跡象。

嘉林資本函件

於最後實際可行日期，貴集團於香港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」（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）。截至二零一五年六月三十日止六個月，位於銅鑼灣的「銅鑼灣地帶」（撇除已售出之商舖）及「皇室大廈」之商舖，平均出租率分別約為87.55%及98.53%。截至二零一五年六月三十日止六個月，位於西九龍「帝峯•皇殿」住宅之商場「奧海城3期」之所有商舖已悉數租出，而位於西九龍「御金•國峯」住宅之商場「中港薈」之平均出租率約為62.21%。

貴集團辦公室物業於截至二零一五年六月三十日止六個月之出租率維持於高水平。於該期間內，「皇室大廈」（即該等物業）及夏慤大廈之平均出租率分別約為93.14%及99.52%。

貴集團在中國亦持有多項持作租賃之物業，分別位於深圳、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，於二零一五年六月三十日，所有單位均獲承租。

物業發展

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團約23.49%之收入從持作出售物業之銷售所產生。參照二零一四年年報及二零一五年中期報告，於二零一四年及二零一五年上半年，貴集團在香港之各個物業發展項目進展理想。

參照二零一五年中期報告及誠如董事所告知，貴集團將把握機遇考慮變現其於中國之物業權益；同時，貴集團將繼續密切留意香港、中國及海外物業市場，並可能適時把握機遇增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

目標公司之資料

目標公司包括Keep Speed、Jumbo Grace及Chinese Estates (Windsor House)。

誠如董事會函件所披露，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。於最後實際可行日期，除該等物業、會所會籍、應收款項及預付款項以及若干已抵押銀行存款外，目標公司並無任何其他重大資產。

嘉林資本函件

誠如董事會函件所同時披露，(i) Keep Speed於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得收入及除稅後溢利分別約110,700,000港元及800,000港元；及(ii) Jumbo Grace集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得綜合收入及綜合除稅後溢利分別約448,700,000港元及828,900,000港元。

誠如董事會函件所披露，於二零一五年九月三十日，Keep Speed之未經審核資產淨值約為800,000港元，而Jumbo Grace集團之未經審核綜合資產淨值約為8,036,100,000港元；Keep Speed銷售貸款及Jumbo Grace銷售貸款之金額分別約為18,600,000港元及2,847,900,000港元；Keep Speed承擔負債及Jumbo Grace承擔負債之金額分別約為4,805,600,000港元及280,900,000港元。

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

參照董事會函件，隨着香港若干零售行業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。按照香港政府統計處於二零一五年十二月發表之《香港統計月刊》，港島區私人零售業樓宇之平均租金由二零一五年八月之近期頂峰每平方米1,695港元回落至二零一五年十月之每平方米1,617港元。於上述回顧期內，香港私人零售業樓宇之租金指數亦由185.0下跌至180.2(一九九九年=100)。於二零一五年六月，灣仔／銅鑼灣私人寫字樓(甲級)之平均租金攀升至近期頂峰每平方米866港元，但於二零一五年十月已回落至每平方米736港元。於二零一五年度上半年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，預期屆時上述情況勢將加劇。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調高利率。貴公司認為，儘管貴集團將放棄來自該等物業穩定而可觀之租金收入，然而為把握將該等物業之回報最大化之機遇，且鑑於香港物業市場可能下滑，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。

嘉林資本函件

考慮到 貴集團已為使悉數租出該等物業而盡其努力，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 貴公司當時之獨立股東於 貴公司相關股東特別大會上以絕大多數贊成票批准，表明 貴公司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。按照該等成功模式，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 貴集團之一般營運資金，惟須視乎 貴集團於各相應時間當時之業務、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。

吾等知悉出售交易廣為公眾投資者接受，蓋因股份之收市價由二零一五年十二月二十三日（即該公布日期）之每股24港元左右上升至該公布發表後下一個交易日之每股25.2港元。

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於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值）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。

嘉林資本函件

視乎 貴集團於出售協議完成時之業務、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將用作 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 貴集團於各相應時間當時之業務、財務及現金流狀況以及出售交易之進展。

倘 貴公司不分派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。

儘管 貴集團將放棄來自該等物業穩定而可觀之租金收入，然而考慮到(i)買賣交易受 貴公司當時之獨立股東歡迎，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Windsor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)由於預期香港物業市場可能下滑（理據見上述市場統計數字），故董事預期 貴集團自零售業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及屬於 貴集團之日常及一般業務範疇。

2. 出售協議之主要條款

Keep Speed出售協議

於二零一五年十二月二十三日，中娛置業（作為賣方）、貴公司（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，惟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）。

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。

Keep Speed代價

根據Keep Speed出售協議，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。

由於編製Keep Speed完成賬目需要時間，故吾等認同董事之意見，認為上述付款條款屬可予接受。

倘按上文所述確定之Keep Speed代價金額為負數或少於2.00港元，則就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。

嘉林資本函件

再者，依照Keep Speed之未經審核賬目，(i) Keep Speed於二零一五年九月三十日之資產淨值約為800,000港元；(ii) Keep Speed銷售貸款於二零一五年九月三十日之面值總額約為18,600,000港元；及(iii) Keep Speed承擔負債於二零一五年九月三十日之面值總額約為4,805,600,000港元。因此，於二零一五年九月三十日之負代價約為4,786,200,000港元，而Keep Speed代價將被視為2.00港元。

儘管 貴集團不會因Keep Speed出售交易而錄得重大收益／虧損（未計及出售交易之交易成本，並假設Keep Speed代價不會超出Keep Speed代價上限或負代價不會超過5,000,000,000港元（視乎情況而定）），惟鑑於(i) Keep Speed代價及負代價乃參照Keep Speed之資產及負債釐定，加上Keep Speed銷售貸款之總額減Keep Speed承擔負債之總額按彼等的面值按等額基準釐定；及(ii) Keep Speed出售交易構成出售交易（其估計收益淨額將約為2,900,000港元）之一部分，吾等認為上述計算Keep Speed代價／負代價之公式對獨立股東而言屬公平合理。

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時或之後，作出及／或促使提供CE保證之相關銀行或放款人或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。

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。

Jumbo Grace出售協議

於二零一五年十二月二十三日，Good Top（作為賣方）、 貴公司（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，惟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）。

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。

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（為確定有關綜合資產或負債淨值，Best Range確認及接納Jumbo Grace完成賬目中該等物業之價值為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值）（「估值」）及會所會籍（如有）之價值為12,800,000港元（即會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值）（「會所會籍價值」））；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。

由於編製Jumbo Grace完成賬目需要時間，故吾等認同董事之意見，認為上述付款條款屬可予接受。

依照Jumbo Grace集團之未經審核綜合賬目、估值及會所會籍價值，(i) Jumbo Grace集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為8,066,400,000港元（包括估值10,800,000,000港元及會所會籍價值12,800,000港元）；(ii) Jumbo Grace銷售貸款於二零一五年九月三十日之面值總額約為2,847,900,000港元；及(iii) Jumbo Grace承擔負債於二零一五年九月三十日之面值總額約為280,900,000港元。因此，Jumbo Grace代價約為10,633,400,000港元。

參照董事會函件，會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值乃參照多家獨立會所會籍代理公司在互聯網上公開所報香港哥爾夫球會公司會籍之二手市價（已包括額外25%之轉讓費）（「報價」）估計。為進行盡職調查，吾等已要求貴公司提供並已取得上述載有報價之獨立會所會籍代理公司網頁，並注意到貴公司所得之會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值乃自報價之上限得出。

鑑於Jumbo Grace代價乃參照獨立物業估值師所評估之估值、會所會籍價值及Jumbo Grace集團之餘下資產及負債釐定，加上Jumbo Grace銷售貸款之總額減Jumbo

嘉林資本函件

Grace承擔負債之總額乃以面值按等額基準釐定，吾等認為上述計算Jumbo Grace代價之公式對獨立股東而言屬公平合理。

估值

為進一步評估Jumbo Grace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討論達致估值時採納之方法及使用之基準及假設。於吾等之討論中，吾等注意到獨立物業估值師曾於二零一五年十二月視察該等物業。依照估值報告，獨立物業估值師已就估值採納比較法及收入法。誠如獨立物業估值師所進一步確認，比較法及收入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。因此，吾等認為估值報告足以支持吾等對計算Jumbo Grace代價之基準所作之評估，而吾等並無就此考慮其他估值方法。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢以下各項：(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，其獨立於 貴集團、Keep Speed、Jumbo Grace集團、Magic Square、Best Range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令吾等懷疑就估值採納之主要基準及假設或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Jumbo Grace代價（包括估值）之基準，吾等認為Jumbo Grace代價對獨立股東而言屬公平合理。

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。

嘉林資本函件

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 貴公司向Good Top（取代有關股東）派付有關股息權利以結付Jumbo Grace暫定代價（以有關股息權利之總額為限）。

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時或之後，作出及／或促使提供CE保證之相關銀行或放款人或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。

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Good Top與 貴公司訂立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 貴公司承諾，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 貴公司董事，且當 貴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 貴公司（或 貴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 貴集團以就 貴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， 貴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 貴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通知相關擁有人。

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。

嘉林資本函件

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

誠如董事所告知，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、資產及負債將不再計入 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」一節相關披露資料所披露，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 貴集團綜合財務報表所記錄之賬面值之差額）完全蠶蝕。然而，誠如Jumbo Grace出售協議所協定，會所會籍計入Jumbo Grace完成賬目之價值為12,800,000港元， 貴集團預期將於Jumbo Grace出售交易完成後錄得收益7,900,000港元（即會所會籍於訂立Jumbo Grace出售協議前之最近期市值與其於二零一五年九月三十日之賬面值之差額）。此外，由於將錄得出售交易之交易成本約5,000,000港元，因此估計出售淨收益為約2,900,000港元。

於出售協議完成時之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。

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。

嘉林資本函件

推薦建議

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一六年一月十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五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二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零一五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）；
- 於二零一五年四月十六日所刊發本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（第83至248頁）；及
- 於二零一五年九月二十四日所刊發本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告（第2至34頁）。

2. 債務

借貸

於二零一五年十一月三十日（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：

	二零一五年 十一月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	10,724,419
其他有抵押貸款	4,296,870
欠負聯營公司款項	1,787,747
欠負接受投資公司款項	27,085
欠負非控股股東款項	521,489
	<hr/>
	17,357,610
	<hr/> <hr/>

銀行貸款及其他貸款以本集團之投資物業、物業、持作買賣之投資、債券、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。

擔保

於二零一五年十一月三十日，本集團繼續(i)為本公司附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而提供財務擔保；及(ii)為若干買家就若干已出售物業提供租金擔保。該等擔保之詳情如下：

	二零一五年 十一月三十日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替 現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000
為一間附屬公司若干物業買家提供之租金擔保	<u>1,414</u>
	<u>16,414</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，本集團於二零一五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，除以下各項外，自二零一四年十二月三十一日（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) 誠如本公司日期為二零一五年八月七日之盈利警告公布及日期為二零一五年九月二十四日之二零一五年中期報告所披露，本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得收入下降及虧損（與截至二零一四年六月三十日止六個月之收入及溢利相比）。主要由於出售新港中心物業、沒有本集團接受投資公司有關物業發展及買賣之股息收入、買賣物業之銷售下降，以及投資物業公平值變動虧損；

- (ii) 誠如本公司日期為二零一五年九月二十四日之二零一五年中期報告所披露，於二零一五年一月十三日完成銀高買賣協議及於二零一五年七月十五日完成Asian East買賣協議後，預期本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之租金溢利及收入將較截至二零一四年十二月三十一日止年度大幅減少；
- (iii) 誠如本公司於二零一五年七月十四日就出售附屬公司刊發之須予披露交易公布所披露，於出售事項完成後，於中國成都市之附屬公司之收入及溢利將不再計入本集團之綜合全面收益報表。預期本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度來自物業發展及買賣之收入及溢利將較截至二零一四年十二月三十一日止年度大幅減少；
- (iv) 誠如本公司日期為二零一五年九月二十四日之二零一五年中期報告所披露，於二零一五年八月七日，本集團之聯營公司（佔50%權益）訂立一份買賣協議，內容有關出售最終持有位於中國上海市名為新茂大廈之辦公樓之一間公司。於出售事項完成後，預期截至二零一五年十二月三十一日止年度之攤佔聯營公司業績將有所減少；
- (v) 於二零一五年七月十五日及二零一五年九月十四日分別派付特別中期股息4,959,800,000港元及2,289,100,000港元，導致本集團之營運資金、總資產及資產淨值較二零一四年十二月三十一日有所減少；
- (vi) 誠如本公司於二零一五年十二月二十一日刊發之公布所披露之宣派附有條件之特別中期股息，該股息須待本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布所公布之有關出售交易完成後方可作實，並預期於二零一六年一月二十日或前後支付。於派付後，預期本集團之營運資金、總資產及資產淨值將錄得減少；及
- (vii) 誠如本公司於二零一六年一月四日刊發之自願性公布所披露，本集團在一般及日常業務過程中出售若干上市證券投資及財資產品。預期已變現虧損約36,100,000港元將於截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利／虧損中確認。有關虧損亦已令本集團之資產淨值較二零一四年十二月三十一日減少。

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、現有可用信貸額及出售交易之影響後，在無未能預見之情況下，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

目前，本地經濟正經歷某些微調整，預期物業市場進入調整期。儘管本集團之本地零售投資物業租務表現理想，惟本集團將繼續密切留意本地消費模式的變化，透過舉辦多項宣傳及推廣活動，帶動增加餘下零售投資物業之人流及消費。

截至最後實際可行日期，本集團於中國之主要物業包括上海愛美高大廈、深圳羅湖商業城、北京東方國際大廈（佔50%權益）及北京希爾頓酒店（佔50%權益）。本集團將把握機遇考慮變現其於中國的物業權益；同時，本集團將繼續密切留意香港、中國及海外物業市場，並可能適時把握機遇增加其土地儲備及擴充其投資物業組合。

以下為國富浩華(香港)諮詢評估有限公司有關其對該等物業於二零一五年十一月三十日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。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
Crowe Horwath (HK) Consulting &
Valuation Limited
Member Crowe Horwath International

香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話 Main +852 2894 6888
傳真 Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.hk

敬啟者：

有關：物業估值－ 香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈

按照Chinese Estates Holdings Limited (以下稱為「貴公司」)向吾等發出對上述 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持有名為「皇室大廈」之物業(以下稱為「該物業」)之物業權益進行估值之指示，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一五年十一月三十日(「估值日」)之資本價值之意見，僅供通函之用。

估值基準

吾等之估值按市場價值基準進行，而市場價值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日以公平交易之方式易手之估計金額。」

本估值乃符合香港測量師學會頒布之香港測量師學會評估準則、皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)頒布之RICS估價－專業標準、國際估價標準委員會(International Valuation Standards Council)頒布之國際估價標準以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

除另有指明者外，所有貨幣金額均以港元列值。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在公開市場上出售該物業，而並無涉及任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業價值之類似安排之利益或負擔。

吾等之估值並無考慮該物業之任何押記、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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

就估值而言，吾等已採納獲提供文件副本所示之面積，且並無另行進行核實工作。

估值方法

吾等對該物業進行估值時同時採納了比較法及收入法。比較法包括根據可資比較物業之已變現價格進行之比較。大小、特徵及地點相近之可資比較物業會獲挑選並進行分析，審慎衡量各項物業各自之所有優點及缺點，以達致資本價值之公平比較。此外，吾等亦採用收入法對該物業進行估值。收入法考慮該物業現時租金及租約之復歸潛力，而吾等已將現有租約資本化，並與復歸權益一併考量。復歸權益乃透過比較法評估該物業在空置情況管有之基準下之市場租金，以適當的物業回報率貼現而得出。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或是否存在未有在吾等獲提供之副本內顯示之任何修訂。所有文件僅供參考之用。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就該物業之業權（假設為妥善及可銷售）提供任何意見。

限制條件

梁沛泓先生已於二零一五年十二月二十八日對該物業進行視察。負責視察之人員在香港房地產業擁有逾20年經驗。吾等已視察該物業之外部及若干公共部分。吾等並無視察該物業中遭覆蓋、遮蔽或不可通達之部分，而該等部分均被假設處於合理狀況。吾等並無進行詳細測量以核實有關該物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之業權文件及正式地盤平面圖所示之面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

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，亦無測試樓宇設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對地盤進行調查以釐定地面狀況、設施等是否適合作任何未來發展。吾等並無對該物業或任何鄰近土地之過往或現時用途進行調查，以確立該物業有否因該等用途或地盤而受到污染或潛在污染，故假設上述情況概不存在。

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，並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 貴集團確認，在所提供之資料中並無遺漏任何重大因素。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。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈26樓
Chinese Estates Holdings Limited
列位董事 台照

代表
國富浩華（香港）諮詢評估有限公司
董事
盧銘恩
MRICS, MHKIS
謹啟

二零一六年一月十五日

- (1) 盧銘恩先生為國富浩華（香港）諮詢評估有限公司之董事。盧先生為皇家特許測量師學會會員(MRICS)及香港測量師學會會員(MHKIS)。盧先生於香港物業估值擁有逾10年經驗。
- (2) 國富浩華（香港）諮詢評估有限公司之董事梁沛泓先生已於二零一五年十二月二十八日對該物業進行視察。梁先生為皇家特許測量師學會會員(MRICS)及香港測量師學會會員(MHKIS)。梁先生在香港對不同種類物業進行視察及估值方面擁有逾20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下之市值
香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈	該物業，即皇室大廈，為一幢41層高（包括一層地庫）之商業樓宇，設有附屬泊車設施合共157個車位，於一九七九年落成。	按照 貴集團提供之資料，該物業之估用率（按總樓面面積計）約為92%。該物業已根據多項租約及特許權協議租出，每月所得基本租金收入總額約為37,400,000港元，不包括按營業額收取之租金、差餉及管理費。最遲的租約將於二零一九年十一月屆滿（不包括續期選擇權）。	10,800,000,000港元 (壹佰零捌億港元)
內地段7717及7718號餘段、內地段781號A段以及內地段782號A段及C段	零售／商用部分由17層組成，包括地庫、地面層及1至15樓，設有服飾店、餐廳、美容店、戲院等各類商舖。16至39樓乃為辦公室用途而設，惟18及31樓作機電用途。 該物業之總樓面面積約為75,344.30平方米（811,006平方呎）。	整個停車場已出租予營運商，自二零一五年十月一日起至二零一八年九月三十日止，月租約為1,040,000港元或每月收入總額之84%（以較高者為準）。	
	內地段7717及7718號餘段、內地段781號A段以及內地段782號A段及C段乃根據政府租契持有，年期自一八六五年十二月二十四日起計999年。每年應付之地租合共為1,498.85港元。	其他收入包括天台招牌、廣告位、洗滌盆及冷卻裝置、天線等之特許權使用費。此等附屬設施之每月收入總額約為460,000港元。	

附註：

- a) 根據日期為一九八八年一月二十九日之註冊摘要編號UB3677292，該物業之登記業主為Chinese Estates (Windsor House) Limited（ 貴集團之全資擁有附屬公司）。
- b) 根據日期為二零一五年八月三十一日之註冊摘要編號15091002330045，該物業受限於以交通銀行股份有限公司香港分行為受益人之按揭。
- c) 根據經批准之銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/15，該物業座落於規劃為「商業」之地帶。

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，就彼等所深知及確信，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) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及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條須登記於該條所述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	佔已發行股本之百分比
劉鳴焯	1,430,700,768	*	信託受益人	74.99%

附註：

* 該等股份由一項酌情信託間接擁有，而劉鳴焯先生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，本公司董事或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條須登記於該條所述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

據本公司董事或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（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

好倉

主要股東名稱	所持股份數目	附註	身份	佔已發行股本之百分比
劉先生	1,430,700,768	^	信託創立人及受益人以及未滿18歲之子女之權益	74.99%
Alto Trust Limited	1,430,700,768	#	信託人及於受控制公司之權益	74.99%
Solar Bright Ltd.	1,430,700,768	#	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	#	信託人	62.89%
JLLHIL	230,984,820	#	實益擁有人	12.10%

附註：

- ^ 該等股份由一項酌情信託間接擁有，而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。
- # 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股股份合計而成）之權益。上述股份為「本公司董事及最高行政人員之權益」項下所披露劉鳴煒先生的權益中所指之權益。

除上文所披露者外，據本公司董事或最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無人士（本公司董事及最高行政人員除外）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。

除上文所披露者外，概無董事於在本公司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之公司中出任董事或僱員。

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」），且已支付若干定金。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任何其他權益，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」）及最高人民法院提出多次上訴後，案件發還中級法院重審。於二零一二年十二月五日，中級法院宣告判決本集團勝訴，並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申請。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之判決，向高級法院提出上訴申請。

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，高級法院宣告判決維持中級法院原判，駁回雙方之上訴。於二零一四年三月三十一日，本集團向中級法院申請執行判決，中級法院於二零一四年四月一日受理該申請。於二零一五年二月九日，本集團收到部份執行款共人民幣3,000,000元。於二零一五年二月十三日，中級法院頒佈法令凍結澄海當局銀行存款人民幣10,000,000元。於二零一五年十二月二十九日，本集團進一步收到部份執行款共人民幣3,000,000元。截至最後實際可行日期，執行判決仍在進行當中。

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不會屆滿或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) 誠如本公司日期為二零一四年九月二日之公布所披露，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，內容有關出售Value Eight Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一四年十月三十一日之公布所披露，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) 誠如本公司日期為二零一四年九月二日之公布所披露，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，內容有關出售Brass Ring Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一五年一月十三日之公布所披露，該協議已於二零一五年一月十三日完成，最終代價為7,650,826,158.25港元；
- (c) 誠如本公司日期為二零一四年九月二日之公布所披露，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，內容有關出售Union Leader Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一五年一月十三日之公布所披露，該協議已於二零一五年一月十三日完成，最終代價為5,200,506.87港元；
- (d) 誠如本公司日期為二零一四年九月二日之公布所披露，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，內容有關出售中華財務有限公司（現稱為銀高財務有限公司）之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一五年一月十三日之公布所披露，該協議已於二零一五年一月十三日完成，最終代價為121,932.58港元；
- (e) 誠如本公司日期為二零一四年十二月十二日之公布所披露，由Rich Lucky Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）、本公司、Market Victory 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十二月十二日之買賣協議，內容有關出售Asian East Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一五年七月十五日之公布所披露，該協議已於二零一五年七月十五日完成，而誠如本公司日期為二零一五年八月十三日之公布所披露，最終代價為5,020,555,522.58港元；
- (f) 誠如本公司日期為二零一五年七月十四日之公布所披露，由愛美高集團（中國）有限公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及盛譽(BVI)有限公司（「**盛譽(BVI)**」，本公司之獨立第三方）所訂立日期為二零一五年七月十四日之股權及債權轉讓協議，內容有關以代價6,500,000,000港元出售Lucky Benefit Limited及升亮有限公司之股權及應收債權之全部權益；

- (g) 誠如本公司日期為二零一五年十月十九日之公布所披露，由愛美高集團（中國）有限公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及盛譽(BVI)所訂立日期為二零一五年十月十九日之股權及應收債權轉讓協議，內容有關以總代價1,750,000,000港元出售Million Castle Investments Limited之全部已發行股本及Million Castle Investments Limited結欠愛美高集團（中國）有限公司之股東貸款之全部權益；
- (h) 誠如本公司日期為二零一五年十一月十二日之公布所披露，由開程投資有限公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及盛譽(BVI)所訂立日期為二零一五年十一月十二日之股權及債權轉讓協議，內容有關以總代價12,500,000,000港元（可予調整）出售Pioneer Time Investment Limited之全部已發行股本及應收Pioneer Time Investment Limited之債權之全部權益；及
- (i) 出售協議。

6. 於資產或合約之權益

- (a) 於二零一五年十二月二十一日，干德道發展有限公司（本公司佔70%股權之附屬公司）接納非執行董事劉玉慧女士提交之標書，以按購買價124,118,000港元購買位於香港干德道55號琥珀11樓A單位（實用面積為2,758平方呎）及P3號私家車車位。

除上文所披露者外，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二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）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之公司）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，劉鳴煒先生擁有經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司之個人權益。因此，彼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位於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38號美國萬通大廈26樓。
- (b) 本公司之香港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
國富浩華（香港）諮詢 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二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）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日期（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（地址為香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈26樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一五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) 載有獨立董事委員會向獨立股東提供之意見之獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 載有嘉林資本向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見之嘉林資本函件，其全文載於本通函「嘉林資本函件」一節；
- (f) 獨立物業估值師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」)謹訂於二零一六年二月二日(星期二)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)(i)由中華娛樂置業有限公司(本公司之直接全資擁有附屬公司)、本公司、Magic Square Limited及劉鑾雄先生就(其中包括)買賣Keep Speed Company Limited之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議；及(ii)由Good Top Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司)、本公司、Best Range Limited及劉鑾雄先生就(其中包括)買賣Jumbo Grace Limited之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議(兩份買賣協議統稱為「出售協議」，分別註有「A」及「B」字樣之各出售協議副本已提交本大會並由本大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易以及相關條款及條件；並授權本公司任何一位董事或(如需加蓋印章)任何兩位董事為及代表本公司(其中包括)簽署、執行、

股東特別大會通告

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））彼絕對酌情認為必須、恰當或合適之所有文件及契據，以及作出或授權作出彼絕對酌情認為必須、恰當或合適之所有行為、事宜及事情，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，以及按彼絕對酌情認為適合並符合本公司利益之情況下豁免遵守任何出售協議之任何條款或就任何出售協議之任何條款作出及同意性質並非重大之修改，以及批准、追認及確認董事就上述作出之一切行為。」

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一六年一月十五日

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38號
美國萬通大廈
26樓

附註：

- 一、 凡有權出席本大會並於會上投票之任何本公司股東（「股東」），均可委派一位或多位各別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小時前送達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、 交回委任代表之文書後，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，委任代表之文書將被視為已撤銷論。
- 四、 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一位均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之持有人；倘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。